



# FOCUS RESIDENZIALE

Analisi semestrale  
su costruzioni e compravendite residenziali

**EXTRA IN QUESTO NUMERO**

**MARKET MAP  
RESIDENZIALE**

**Aprile  
2023**



**FLA**  
FEDERLEGNOARREDO

*A cura del Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA*

# FOCUS RESIDENZIALE

## Analisi semestrale su costruzioni e compravendite residenziali

a cura del Centro Studi FederlegnoArredo

Aprile 2023

Dopo una prima parte dell'anno in continuità con l'eccezionale dinamismo del 2021, a partire dal terzo trimestre 2022 inizia dapprima il rallentamento, quindi l'attesa inversione di tendenza.

Archiviata l'eccezionale dinamica del 2021 con crescita a doppia cifra dei vari indicatori del settore residenziale (compravendite, mutui e permessi di costruire) anche rispetto al 2019, il 2022 è stato l'anno della rottura, con un primo semestre in linea con l'anno precedente, un terzo trimestre in rallentamento e una flessione nel quarto. Complessivamente, tuttavia, l'anno si conferma positivo. In contrazione, invece, le previsioni per il 2023.

- **Compravendite residenziali:** secondo i dati preliminari, sfiorano le 785.000 unità le compravendite del 2022, con una crescita del 4,7% rispetto al 2021. In flessione, tuttavia, l'ultimo trimestre dell'anno.
- **Prestiti alle famiglie:** ammontano a 55,3 miliardi di euro (53,1 i nuovi mutui al netto delle surroghe) le erogazioni di prestiti alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione: -9,2% la variazione sul 2021, che si riduce però a -0,5% se si considerano i soli nuovi mutui.
- **Permessi di costruire:** i primi dati 2022 riguardano solo i nuovi edifici e indicano una leggera crescita rispetto al 2021 (+0,9% in numero, +2,5% in superficie) grazie al primo semestre positivo. In contrazione il secondo.
- **Extra:** la Market Map del settore residenziale stima il peso di ciascuna provincia in termini di potenziale residenziale calcolato in base alla sua superficie e alla disponibilità economica dei residenti. Roma, Milano e Torino le prime tre, ma anche tra le piccole vi sono province da tenere in considerazione.

## NUMERI-CHIAVE

Valori assoluti e var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

<b>Compravendite residenziali</b>	<b>Prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni</b>	<b>Permessi di costruire per abitazioni</b>	<b>EXTRA MARKET MAP</b>
Anno 2021: 749mila (+34% sul 2020, +23,9% sul 2019)	Anno 2021: 60,9 mld € (+20,6% sul 2020 e +26,8% sul 2019) +31,8% escl. surroghe e sostituzioni (+26,6% sul 2019)	Anno 2021: 64.673 permessi tra nuovi edifici e ampliamenti: (+20% sul 2020 e +6,2% sul 2019)	Roma, Milano e Torino le prime tre province per potenziale nel residenziale.
Anno 2022* 576.118 * dati preliminari	Anno 2022: 55,3 mld € (-0,5% escl. surroghe e sostituzioni)	Anno 2022*: +0,9% * esclusi ampliamenti	Tra le tre, è Milano quella con il potenziale maggiore rispetto alla sua popolazione residente.
Dopo il rallentamento del 3° trimestre (+1,6%), flette il 4° (-2,1%)	Dopo un primo semestre positivo, secondo in contrazione (in particolare il quarto trimestre)	Secondo i dati preliminari 2022 in linea con l'anno precedente ma con una decisa contrazione nel secondo semestre	Se si considera il potenziale rispetto alla popolazione, Savona, Aosta e Belluno sono le tre province più interessanti

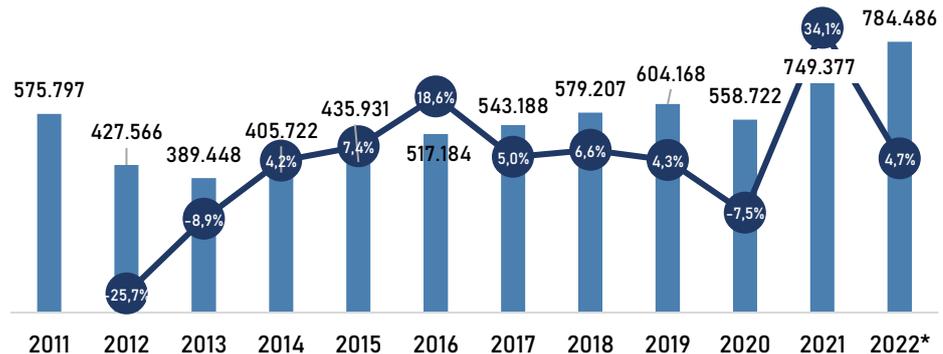
## COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

La fase espansiva avviata nel 2014 e interrotta dall'emergenza Covid-19 era già ripresa a partire dal secondo semestre 2020, continuando nel 2021 e nella prima parte del 2022. Il rallentamento prima (3° trimestre: +1,6%) e la contrazione poi (4° trimestre: -2,1%) portano il 2022 a chiudere a +4,7%, smorzando così l'entità della crescita registrata nei primi sei mesi. Complessivamente il dato preliminare indica un numero di compravendite, poco meno di 784.500, comunque in crescita rispetto al già eccezionale 2021.

**Graf. 1 Compravendite residenziali**

Anni 2011-2022\* Valore assoluto e var. % rispetto ad anno precedente.

Secondo i primi dati disponibili, nel 2022 le compravendite sono state quasi 784.500 (+4,7% sul 2021).



\* dato provvisorio

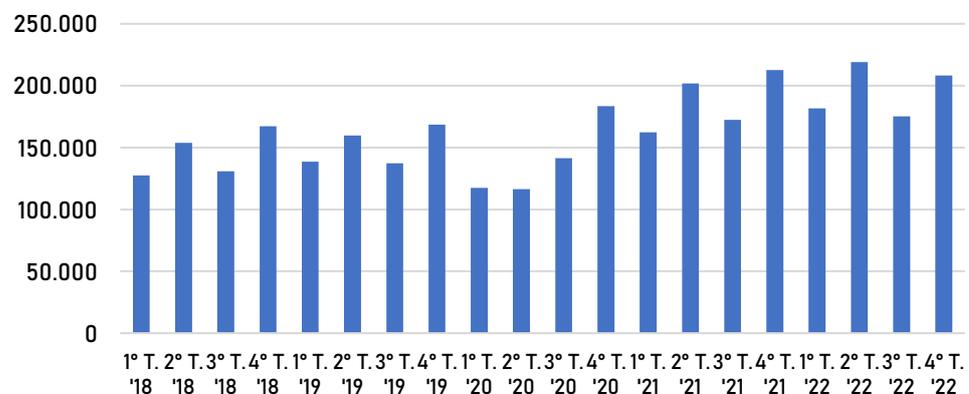
Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Sebbene il dato annuale 2022 sia ancora di crescita, il quarto trimestre fa segnare una flessione rispetto allo stesso trimestre 2021 (-2,1%). Come sottolinea l'Agenzia delle Entrate "risulta evidente che, dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la serie continua la crescita in maniera più attenuata fino al trimestre in esame in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in negativo<sup>1</sup>."

**Graf. 2 Compravendite residenziali per trimestre**

Anni 2018-2022\* Valore assoluto.

Nel 4° trimestre 2022 compravendite in diminuzione rispetto allo stesso periodo 2021, in un anno però complessivamente sopra quello precedente.



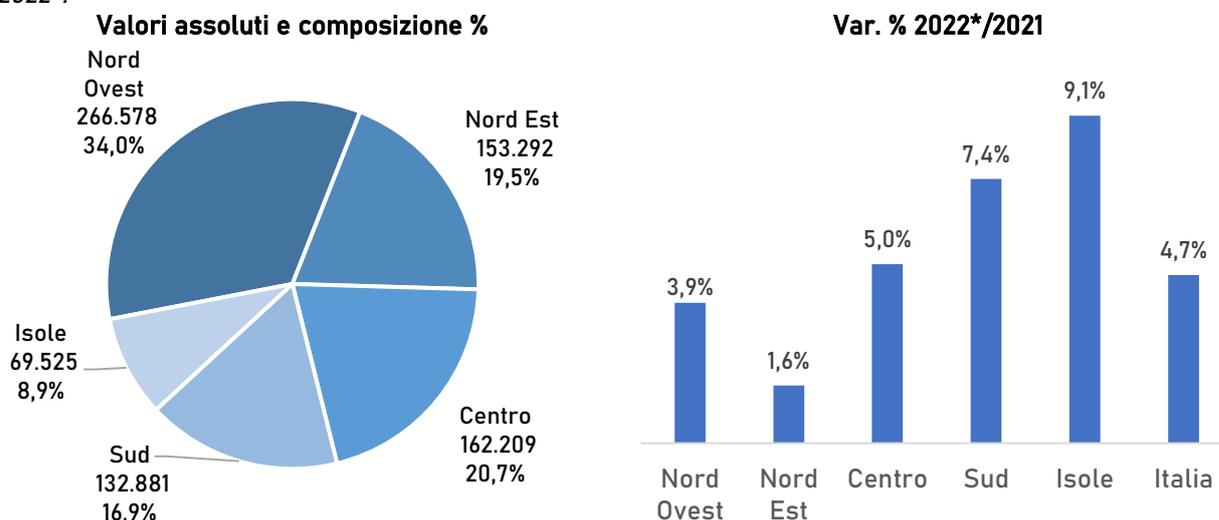
Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Tra le ripartizioni, le più dinamiche sono Sud (+7,4%) e Isole (+9,1%), mentre il contributo maggiore alla crescita complessiva dell'Italia deriva dal Nord Ovest

<sup>1</sup> Agenzia delle Entrate, Statistiche trimestrali - Residenziale IV trimestre 2022

(+3,9% pari a circa 10.000 transazioni in più rispetto al 2021) e Sud (+9.100 transazioni). Il Nord Est (oltre 153.000 compravendite totali) è la ripartizione con la variazione più contenuta (+1,6%), senza differenze rilevanti tra le regioni ma con una forbice di oltre sette punti tra le province. Tra le principali, sopra media Venezia (+3,6%) e Bologna (+2,5%). Si ricorda che il dato del Nord Est esclude tutto il Trentino - Alto Adige e, per Veneto e Friuli-Venezia Giulia, i comuni nei quali vige il Catasto Tavolare).

**Graf. 3 Compravendite residenziali per ripartizione Anno 2022\*.**



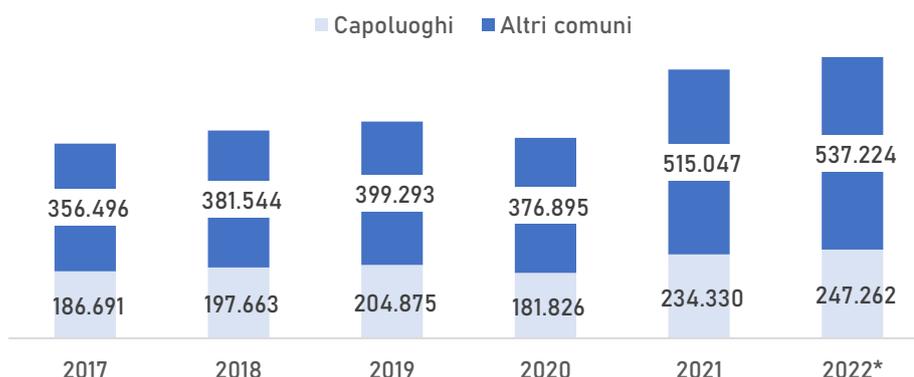
\* dato provvisorio

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Delle circa 748.500 compravendite del 2022, la maggior parte (oltre 537.200, pari al 68%) si realizza in provincia, in linea con l'anno precedente e con una quota più elevata rispetto agli anni pre-pandemici. Complessivamente, i capoluoghi si presentano però più dinamici (+5,5% contro il 4,3% degli altri comuni).

**Graf. 4 Compravendite residenziali per tipologia di comune Anni 2017-2022\* Valore assoluto.**

La maggior parte delle compravendite (68% nel 2022) si concentra fuori dai capoluoghi.

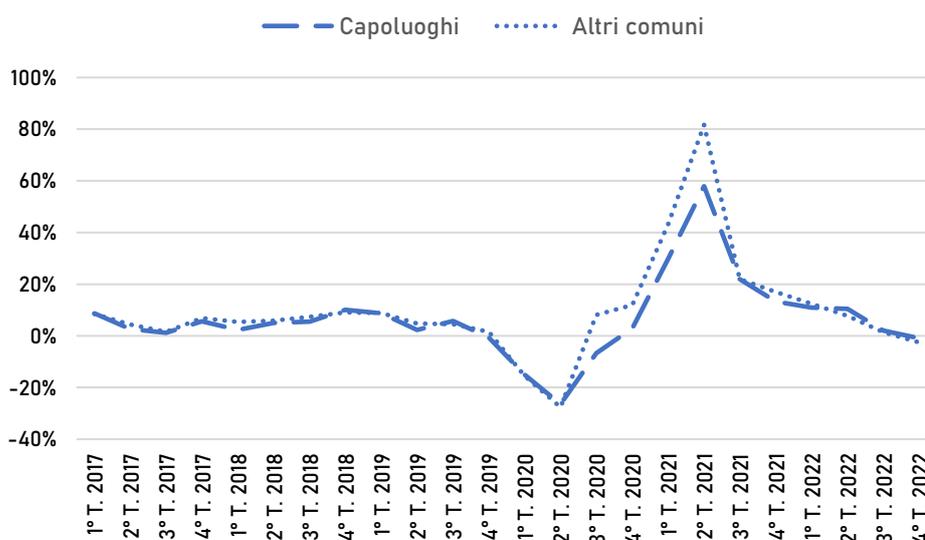


\* dato provvisorio

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

**Graf. 5 Andamento trimestrale compravendite residenziali per tipologia di comune**  
1° trimestre 2017-4° trimestre 2022. Var. % sullo stesso trimestre anno precedente.

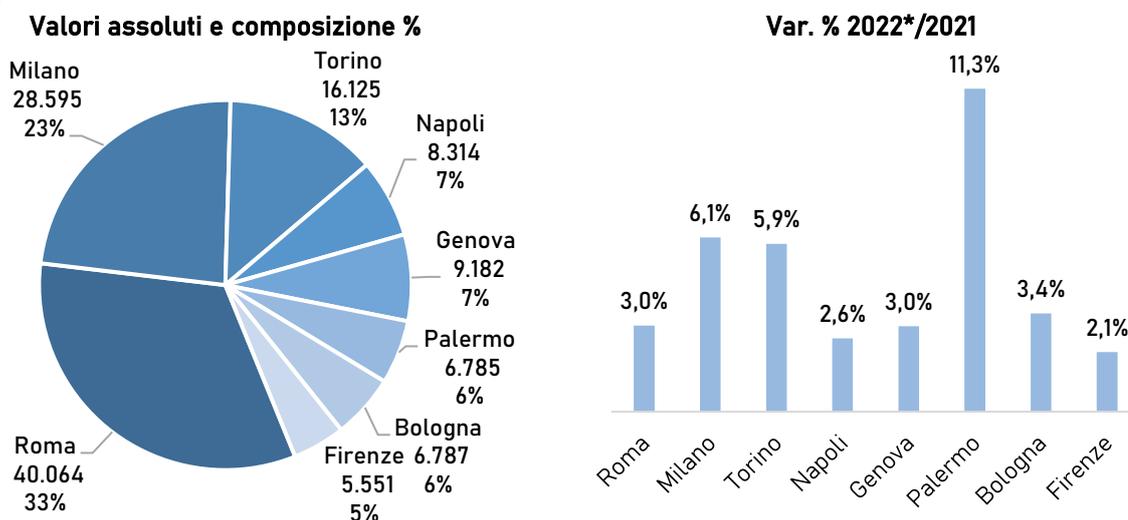
La contrazione del 4° trimestre è più marcata nei comuni di provincia (-2,6%) rispetto ai capoluoghi (-0,9%) per un complessivo -2,1% sul corrispondente trimestre 2021.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Nel complesso del 2022 le grandi città registrano un andamento sul 2021 in linea con la media nazionale (rispettivamente +4,5 e +4,7%) ma di due punti percentuali sotto la media degli altri capoluoghi. Le città maggiori presentano sensibili differenze. Roma e Milano, le principali, crescono rispettivamente del +3 e +6,1%. Milano (dopo un ottimo primo trimestre e un secondo positivo ma non quanto la media delle grandi città) presenta però una variazione negativa già nel terzo trimestre, Roma soltanto nel quarto. L'andamento di Milano va considerato non solo in sé ma anche quale storico anticipatore delle tendenze nazionali.

**Graf. 6 Compravendite residenziali grandi città**  
Anno 2022\*.



\* dato provvisorio

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

## Prospettive del settore

Secondo Nomisma<sup>2</sup> *“il mercato immobiliare italiano deve ora fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Il protrarsi degli eventi bellici, da una parte, la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole per le ambizioni di salvaguardia dei livelli immobiliari fin qui raggiunti. (...) Non deve, dunque, stupire il sensibile calo delle intenzioni di acquisto delle abitazioni e delle richieste di finanziamento dopo il boom del biennio 2021-22. Su questo versante, il cambiamento più significativo si rileva in corrispondenza della propensione all'erogazione da parte degli istituti di credito. La strozzatura del canale creditizio riduce inevitabilmente l'afflusso di domanda al mercato, determinando una flessione dell'attività transattiva stimabile nell'ordine del 14,6% su base annua.”*

Il calo previsto per il 2023 è dunque su livelli comparabili a quelli previsti per lo stesso periodo a fine 2019, prima dell'avvento della pandemia Covid-19. Nel 2024 e 2025 secondo le previsioni attuali le compravendite residenziali resteranno sotto le 700.000 unità.

### Graf. 7 Compravendite residenziali

Anni 2011-2025\*. Valore assoluto in migliaia.

*2023: previsione di flessione importante, ma di fatto un ritorno alla normalità pre-Covid.*



\* Previsioni

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate e Nomisma

<sup>2</sup> NOMISMA, 1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2023, Marzo 2023

## LE CLASSI ENERGETICHE DEGLI IMMOBILI ITALIANI

Ad oggi non esistono dati censuari che identifichino la classe energetica degli immobili italiani. Tuttavia, sono disponibili i dati (pubblicati dall'ENEA) relativi agli APE (Attestati di prestazione energetica) presentati dal 2016 in poi presso gli organismi competenti, ovvero Regioni e Province Autonome.

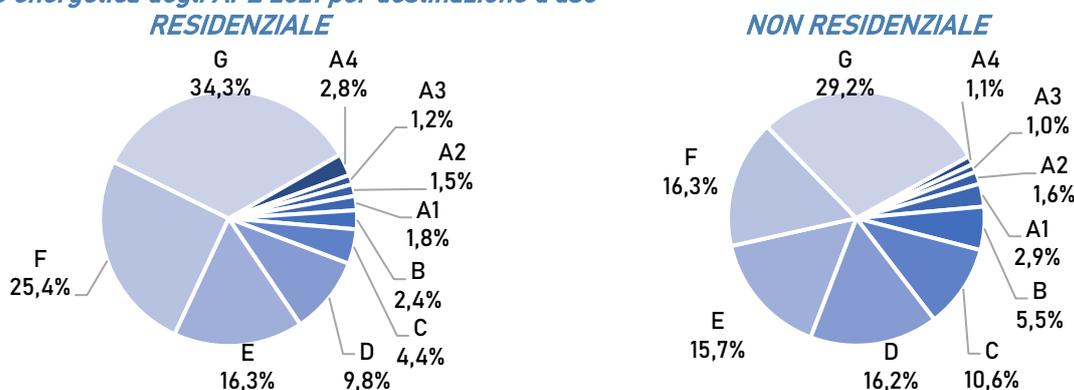
Le classi energetiche, identificate sulla base dell'indice di prestazione energetica globale (Epgl), sono dieci. L'indice si basa sul rapporto tra l'energia necessaria per climatizzare un appartamento alla temperatura di 18 °C e la sua superficie netta calpestabile. Per quanto riguarda il 2021, e in linea con il 2020, gli APE registrati si riferiscono per l'88% a immobili d'uso residenziale. Secondo i dati campionari presenti nel registro SIAPE, anche nel periodo 2022-2023 le percentuali si mantengono su livelli simili.

### Definizione delle classi energetiche

Classe energetica	Epgl	Classe energetica	Epgl
A4	<0,40 Epgl	C	1,21-1,50 Epgl
A3	0,40-0,60 Epgl	D	1,51-2,00 Epgl
A2	0,61-0,80 Epgl	E	2,01-2,60 Epgl
A1	0,81-1,00 Epgl	F	2,61-3,50 Epgl
B	1,01-1,20 Epgl	G	>3,51 Epgl

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Enea

### Classe energetica degli APE 2021 per destinazione d'uso



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Enea

Si segnala infine che, tra i parametri utilizzati per diagnosi dei consumi, vi è anche la zona climatica del comune di appartenenza. Il DPR 412/93 ha infatti suddiviso il territorio nazionale in zone climatiche in base al clima medio di ogni singolo comune, indipendentemente dalla loro collocazione geografica. Il criterio adottato è quello dei gradi-giorno (CG) che corrispondono alla somma estesa a tutti i giorni dell'anno delle sole differenze positive giornaliere tra la temperatura dell'ambiente, fissata per convenzione a 20°C, e la temperatura media esterna giornaliera.

### Zone climatiche in Italia

Zona Climatica	Gradi-giorno	Classe energetica	Epgl
A	<600	D	1.401-2100
B	600-900	E	2.101-3.000
C	901-1.400	F	>3.000

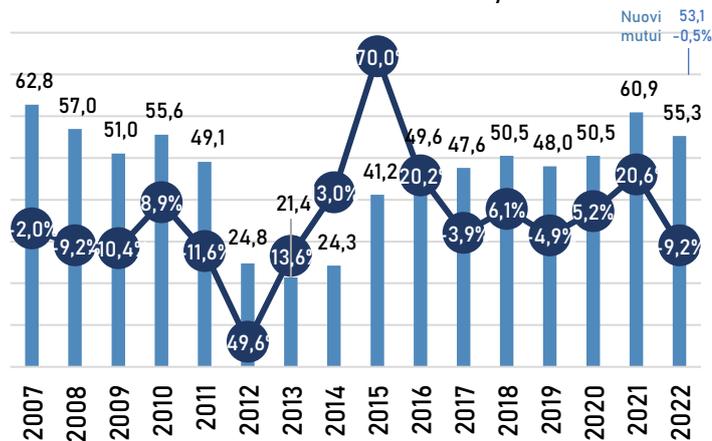
Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati ufficiali

## PRESTITI ALLE FAMIGLIE PER ACQUISTO DI ABITAZIONI

### Anno 2022

La percentuale di abitazioni acquistate da persone fisiche ricorrendo a un mutuo nel 2021 (ultimo dato disponibile) è stata del 51% (Fonte: Agenzia delle Entrate) e la dipendenza dal credito da parte delle famiglie italiane è più forte che in passato. Gli ultimi dati disponibili invece per le erogazioni di prestiti alle famiglie per acquisto dell'abitazione sono quelli relativi all'anno 2022; il totale erogato nel 2022 ammonta a 55,3 miliardi di euro, contro i 60,9 del 2021 (-9,2%). Il dato è comunque superiore a quello di tutti gli anni dal 2011 in poi (48 nel 2019). Se si considerano solo i mutui per nuove abitazioni, escludendo dunque surroghe e sostituzioni, il dato si presenta pressoché in linea (-0,5%) con l'anno precedente, nonostante un terzo trimestre stazionario e un quarto negativo.

**Graf. 8 Erogazione prestiti alle famiglie per acquisto abitazione**  
Anni 2007-2022. Miliardi di euro. Var. % su anno precedente.

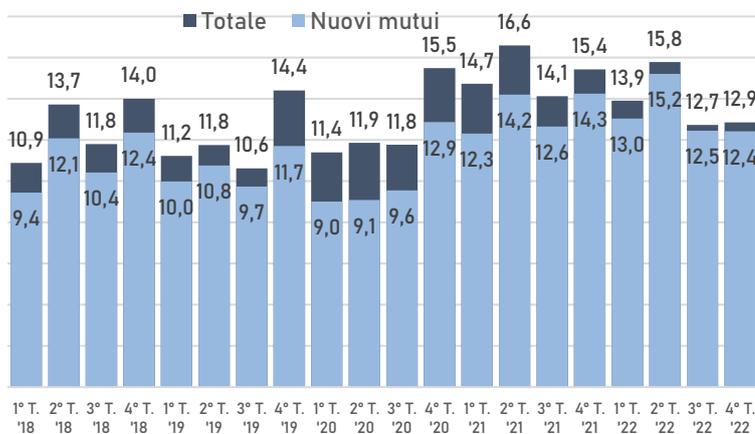


Dopo l'aumento delle erogazioni nel 2021, il 2022 rimane scende del -9,2%.

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Banca d'Italia

Se fino a giugno 2022 la variazione negativa delle erogazioni di prestiti per abitazioni era determinata dalla riduzione di surroghe e sostituzioni, mentre quelli per nuovi mutui si era mantenuta stabile o addirittura era aumentata, nella seconda parte dell'anno ciò non si è verificato. Il dato del 3° trimestre è sostanzialmente in linea con l'anno precedente mentre il 4° è in contrazione (-12,8%).

**Graf. 9 Andamento trimestrale prestiti alle famiglie per acquisto abitazione**  
1° trimestre 2018-4° trimestre 2022. Valori in miliardi di euro.



Nella seconda parte dell'anno si riducono le erogazioni anche per i nuovi mutui. Nel 4° trimestre erogati 12,9 miliardi di euro, con una variazione del -16,7% rispetto allo stesso periodo 2021. Al netto di surroghe e sostituzioni, la variazione è del -12,8%.

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Banca d'Italia

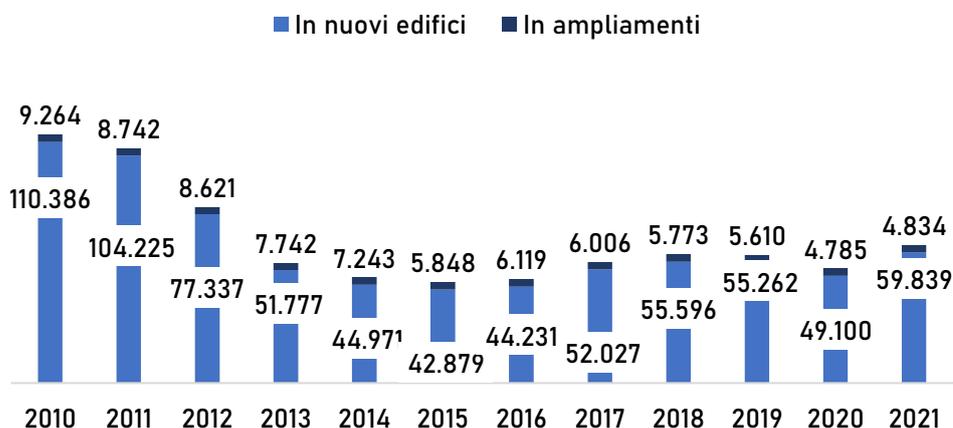
## PERMESSI DI COSTRUIRE

### Anno 2021

I permessi di costruire nel 2021 erano stati 64.673, dei quali oltre 59.800 in nuovi edifici e circa 4.800 relativi ad ampliamenti: il dato più alto degli ultimi nove anni, con una variazione è del +20% rispetto al 2020 e del +6,2% rispetto al 2019.

Graf. 10 Nuove abitazioni da permessi di costruire<sup>3</sup>  
Anni 2010-2021. Numero nuove abitazioni per tipologia.

*Nuove abitazioni: nel 2021 sono stati rilasciati quasi 64.700 permessi tra nuovi edifici e ampliamenti: il 20% in più rispetto al 2020, ma in aumento anche sul 2019.*



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat



**PER SAPERNE DI PIU' VEDI  
FOCUS RESIDENZIALE GENNAIO 2023**

<sup>3</sup> A causa del rinnovo del processo di imputazione delle mancate risposte a partire dai dati 2020, Istat ha provveduto ad agosto 2022 alla diffusione delle serie storiche dei dati ricostruiti anche per gli anni 2010-2019. Non sono pertanto possibili confronti puntuali con i dati pubblicati in precedenza.

## Andamento anno 2022<sup>4</sup>

Secondo i dati preliminari ad oggi disponibili (e relativi alle sole abitazioni dei nuovi edifici residenziali), nel 2022 sono stati rilasciati permessi di costruire per 60.381 nuove abitazioni totali. Un dato in leggera crescita rispetto al 2021 (+0,9% in numero, +2,5% in superficie) grazie al buon andamento del 1° semestre. Nella seconda metà dell'anno invece, il numero è stato inferiore al 2021. Se nel 2° trimestre 2022, Istat sottolineava che *"il numero di abitazioni e la superficie utile, al netto della stagionalità, raggiungono il livello massimo dalla fine del 2012"*, 3° e il 4° trimestre fanno entrambi registrare una contrazione superiore al 10%. Sempre secondo Istat *"durante lo scorso anno il settore residenziale ha evidenziato, al netto della stagionalità, un andamento altalenante, con un forte calo nel terzo trimestre"*.

### Graf. 11 Indicatori dei permessi di costruire. Numero abitazioni e relativa superficie (escl. ampliamenti).

1° trimestre 2012-4° trimestre 2022. Var. % su corrispondente trimestre anno precedente.

*Nel 4° trimestre 2022 nuova contrazione dei permessi di costruire sia in numero sia in superficie.*

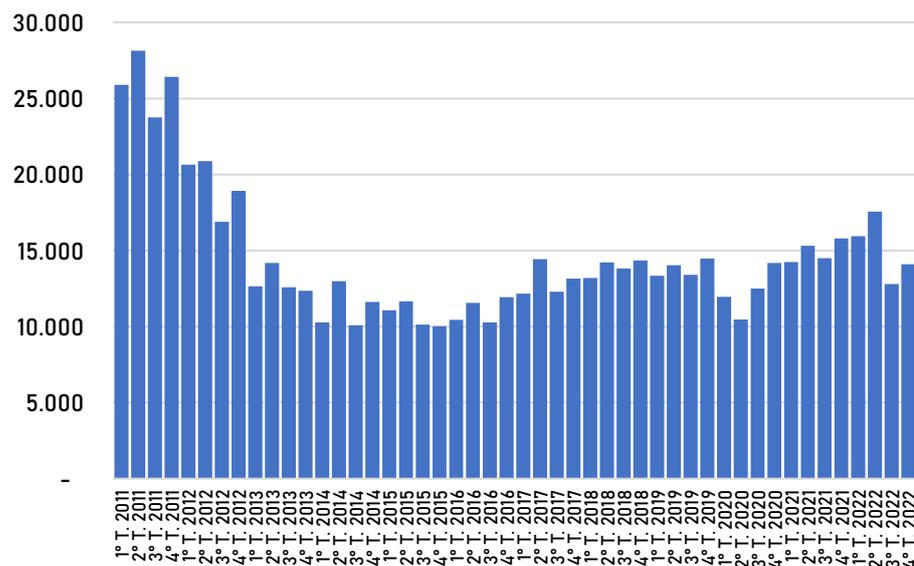


Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

### Graf. 12 Indicatori dei permessi di costruire. Numero abitazioni.

1° trimestre 2011-4° trimestre 2022.

*Di poco sopra le 14.000 abitazioni il numero di permessi di costruire nel 4° trimestre.*



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

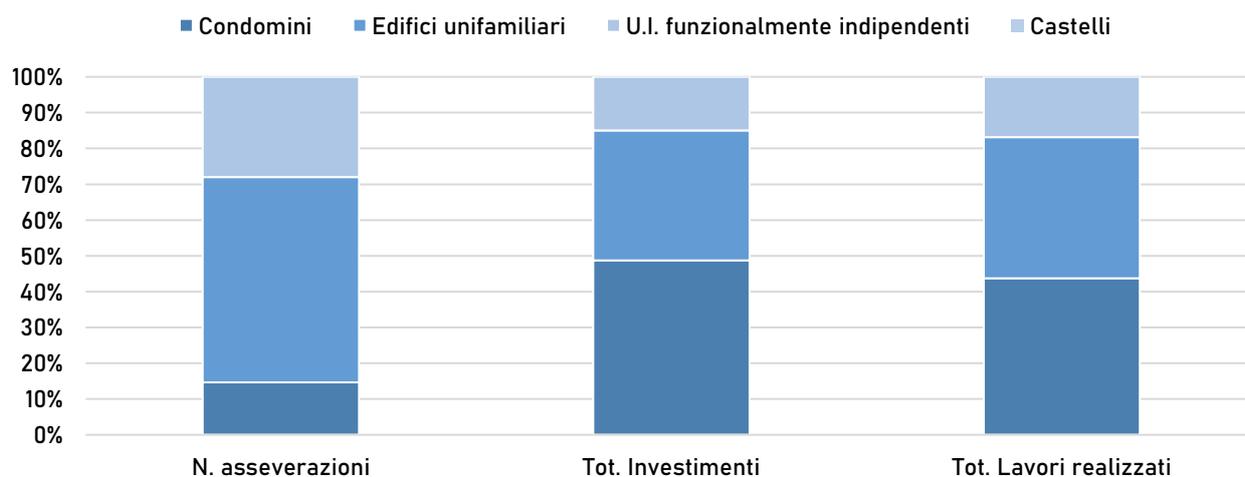
<sup>4</sup> Dati preliminari

## SUPER ECOBONUS 110%: A MARZO 2023 INVESTIMENTI PER 62,5 MILIARDI DI EURO

Dalla sua introduzione (per le spese sostenute dal 1° luglio 2020) al primo trimestre 2023, gli investimenti veicolati dal Super Ecobonus 110% e ammessi a detrazione ammontano complessivamente a poco meno di 73 miliardi di euro, 58 dei quali relativi a lavori conclusi. Le detrazioni ad esso collegate, previste a lavori conclusi, raggiungono gli 80 miliardi.

Il numero di asseverazioni complessivo ammonta a circa 404.000 (59.223 in condomini con un investimento medio di circa 599.000 euro, 231.440 in edifici unifamiliari con un investimento medio di circa 114.000 euro, 113.140 in unità immobiliari funzionalmente indipendenti con un investimento medio di circa 96.500 euro e 6 in castelli con un investimento di circa 140.000 euro). Complessivamente l'investimento medio supera i 180.100 euro per asseverazione.

### Super Ecobonus 110% al 31 marzo 2023 per tipologia di edificio

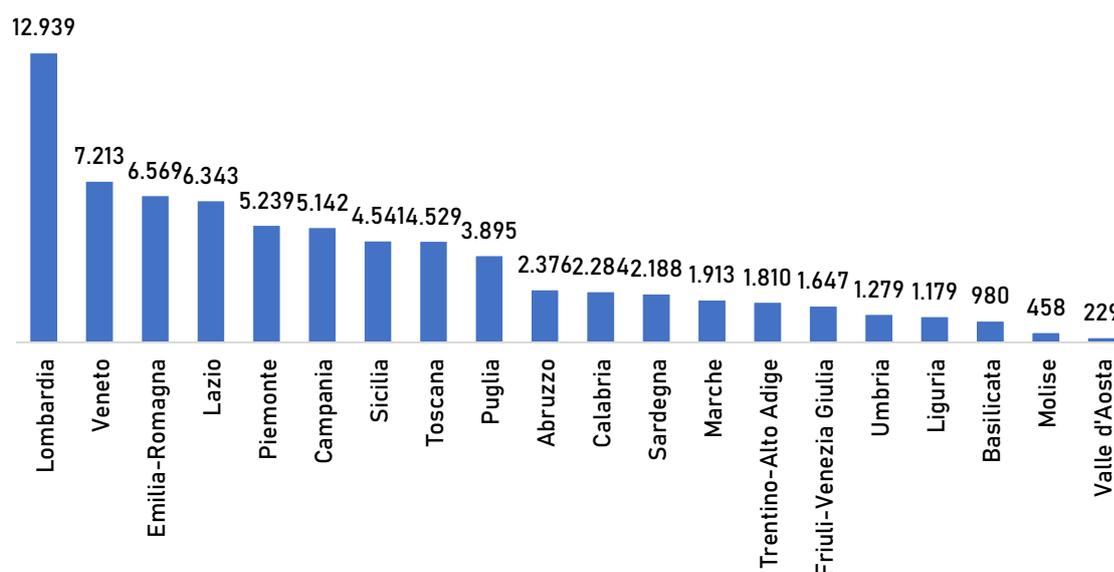


Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Enea

A livello territoriale, le quattro regioni con gli investimenti più elevati sono Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna e Lazio. Le prime tre regioni assorbono oltre un terzo degli investimenti totali.

### Super Ecobonus 110% al 31 marzo 2023 per regione

Milioni di euro.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Enea

## EXTRA

# MARKET MAP RESIDENZIALE PER SUPERFICIE: LE PROVINCE PIÙ RILEVANTI E QUELLE PIÙ DINAMICHE

La Market map è un prodotto del Centro Studi che calcola l'assorbimento delle superfici residenziali per ciascuna provincia italiana e stila la classifica delle province italiane in termini di interesse per il residenziale (basandosi su più parametri tra i quali **nuove costruzioni**, **compravendite**, **stock immobiliare** e **condizioni economiche** delle famiglie) individuando le province più rilevanti (ossia con una quota percentuale sul totale Italia più elevata) e quelle più dinamiche (con l'IPC – indice di potenziale commerciale) a parità di popolazione residente.

**Il punto di partenza per la costruzione dell'indice è la distribuzione provinciale della popolazione residente in Italia.**

Sono state individuate due dimensioni di interesse (**REDDITO** e **CASA**) e, all'interno di ciascuna dimensione, più aree. Per la dimensione REDDITO le aree sono **Disponibilità** (misura le caratteristiche generali della popolazione residente) e **Ricchezza** (discrimina le province in base alla capacità di spesa), mentre per la dimensione **CASA** le aree sono **Nuovo**, (misura quante nuove superfici sono realizzate nella provincia e incrementano lo stock esistente), **Rinnovo** (mostra la dinamicità del territorio fotografando la discontinuità che può favorire l'introduzione di modifiche semi-strutturali nelle abitazioni) e **Stock** (misura la superficie dello stock delle abitazioni esistenti). Aree e dimensioni sono state ponderate per calcolare il potenziale teorico di ciascuna provincia, ovvero una quota (percentuale) sul totale del consumo nazionale. Tale quota determina la popolazione equivalente per provincia cioè una diversa distribuzione più rappresentativa del potenziale di acquisto espresso dalle singole province.

Confrontando la percentuale del potenziale di una determinata provincia con quella della sua popolazione residente si determina l'**Indice di potenziale commerciale (IPC)**, che consente di **evidenziare come si stia evolvendo la dinamica dei consumi rispetto all'andamento più statico della popolazione**. Un IPC superiore a 100% è un indicatore di potenzialità da analizzare per coglierne i vantaggi, mentre un IPC uguale a 100% sta ad indicare che il potenziale della provincia è in linea con quello espresso dall'ammontare della sua popolazione: non ci sono dunque fenomeni economici ed edilizi che vadano a modificare il peso della provincia in più o in meno. Infine, l'IPC sarà tanto più inferiore a 100% quanto più la popolazione residente supera quella equivalente stimata dal modello (ad esempio perché i redditi di quella provincia sono molto bassi o ci sono scarse movimentazioni nel settore immobiliare).

In questo Extra vengono fornite le principali evidenze risultanti dalla Market map.

Per tutti i dati si rimanda al sito <https://www.federlegnoarredo.it/it/servizi/centro-studi-dati-e-ricerche/market-map-pavimenti> dove è possibile scaricare il file Excel e una nota metodologica.

## Roma, Milano e Torino le prime tre province per potenziale

Le prime dieci province per potenziale coprono circa un terzo del totale nazionale e poco meno per quanto riguarda la popolazione residente. La prima è Roma, seguita da Milano e Torino. Ad eccezione di Napoli e Bari, tutte le principali province hanno una quota di potenziale superiore a quella della popolazione residente, sebbene quella di Roma sia pressoché in linea, determinando un IPC pari a 103%. Milano si distingue per il rapporto (IPC) più elevato tra potenziale e popolazione residente.

Tra le prime dieci province per potenziale, Bologna, Padova e Verona non nella TOP 10 delle province più popolose.

### TOP 10 province per potenziale residenziale

Rank potenziale	Provincia	% potenziale	% popolazione residente	Rank pop. residente	IPC
1	Roma	7,4%	7,1%	1	103%
2	Milano	6,7%	5,4%	2	124%
3	Torino	4,2%	3,7%	4	112%
4	Napoli	3,0%	5,1%	3	59%
5	Brescia	2,4%	2,1%	5	113%
6	Bergamo	2,2%	1,9%	8	115%
7	Bologna	2,1%	1,7%	11	120%
8	Padova	1,9%	1,6%	13	120%
9	Verona	1,8%	1,6%	14	117%
10	Bari	1,8%	2,1%	6	87%

Di seguito vengono riportati i dati presenti nella Market Map per Roma, Milano e Torino, rispettivamente prima, seconda e terza provincia per potenziale residenziale.

## ROMA

Popolazione residente	7,1%	1°
-----------------------	------	----

**Popolazione residente: 4.216.874**

DIMENSIONE REDDITO	8,1%	1°
Disponibilità	7,5%	1°
Ricchezza	8,7%	1°

DIMENSIONE CASA	6,6%	1°
Nuovo	4,0%	3°
Rinnovo	6,9%	1°
Stock	5,7%	1°



POTENZIALE	7,4%	1°
------------	------	----

IPC	103%	56°
-----	------	-----

**Stima popolazione equivalente: 4.348.916**

### In sintesi:

- Roma è la prima provincia italiana per popolazione residente (7,1% del totale Italia, che si concentra per il 65% nella capitale)
- La sua posizione si rafforza se prendiamo in considerazione i parametri legati al reddito (8,1%), in particolare la ricchezza, mentre si indebolisce rispetto ai parametri della dimensione Casa (6,6%) in particolare per quanto riguarda la nuova superficie residenziale (nuove abitazioni e ampliamenti), dove scende al 4%
- Roma si mantiene quindi prima anche come potenziale, passando dal 7,1% della popolazione residente al 7,4% della popolazione equivalente
- Il suo potenziale è pressochè in linea con la sua popolazione (IPC: 103%)

## MILANO

Popolazione residente	5,4%	2°
-----------------------	------	----

**Popolazione residente: 3.214.630**

DIMENSIONE REDDITO	7,4%	2°
Disponibilità	6,6%	2°
Ricchezza	8,1%	2°

DIMENSIONE CASA	6,1%	2°
Nuovo	7,3%	1°
Rinnovo	6,2%	2°
Stock	4,0%	2°



POTENZIALE	6,7%	2°
------------	------	----

IPC	124%	10°
-----	------	-----

**Stima popolazione equivalente: 3.982.069**

### In sintesi:

- Milano è la seconda provincia italiana per popolazione residente (5,4% del totale Italia), per il 42% residente nel comune capoluogo
- La sua posizione si rafforza sia che prendiamo in considerazione i parametri legati al reddito, in particolare la ricchezza, sia che si considerino quelli legati alla casa
- Sul fronte delle nuove abitazioni è 1° (con il 7,3% della superficie del nuovo)
- Il suo potenziale è superiore alla sua popolazione (124%, 10° posto): Milano, oltre ad essere la seconda provincia per potenziale, è la 10° per IPC (unica provincia tra le principali a collocarsi anche nella TOP 10 dell'IPC)

## TORINO

Popolazione residente	3,7%	4°
-----------------------	------	----

Popolazione residente: 2.208.370

DIMENSIONE REDDITO	4,1%	3°
Disponibilità	4,1%	3°
Ricchezza	4,1%	3°

DIMENSIONE CASA	4,3%	2°
Nuovo	2,2%	13°
Rinnovo	4,5%	3°
Stock	3,5%	4°



POTENZIALE	4,2%	2°
------------	------	----

IPC	112%	37°
-----	------	-----

Stima popolazione equivalente: 2.208.370

### In sintesi:

- Torino è la terza provincia italiana per popolazione residente (3,7% del totale Italia)
- La sua posizione si rafforza, sebbene non di molto, sia se prendiamo in considerazione i parametri legati al reddito, sia quelli relativi alla casa (in particolare il rinnovo legato alle compravendite)
- Sul fronte delle nuove abitazioni è 13° (con il 2,2% della superficie del nuovo)
- Il suo potenziale è solo di poco superiore alla sua popolazione (112%, 37° posto)

## Savona, Aosta e Belluno le tre province con IPC più elevato. Tra le grandi solo Milano in TOP 10.

L'Indice di potenziale commerciale (IPC) è utile per capire se il potenziale di una provincia sia in linea con la sua popolazione o se sia inferiore o superiore. In particolare è utile per evidenziare le province che, seppure minori, presentano un potenziale maggiore rispetto alla loro popolazione.

Poiché l'IPC, come visto, è calcolato come rapporto tra percentuale del potenziale e percentuale della popolazione, esso è più sensibile ai cambiamenti delle percentuali più piccole, pertanto è più alto per le province più piccole. Analogamente è poco significativo il confronto dell'IPC tra i diversi anni.

L'indice è interessante, in generale, quando è maggiore di zero, in quanto indica una quota di potenziale maggiore della quota della popolazione.

Tra le province maggiori per popolazione, l'unica a rientrare nella TOP 10 dell'IPC è Milano, seconda per potenziale assoluto e decima per IPC.

### TOP 10 province per IPC

Rank IPC	Provincia	IPC	% popolazione residente	% potenziale	Rank potenziale
1	Savona	137%	0,5%	0,6%	52
2	Aosta	131%	0,2%	0,3%	97
3	Belluno	131%	0,3%	0,4%	78
4	Asti	129%	0,4%	0,5%	75
5	Grosseto	129%	0,4%	0,5%	70
6	Piacenza	127%	0,5%	0,6%	54
7	Trento	127%	0,9%	1,2%	24
8	Verbano-Cusio-Ossola	125%	0,3%	0,3%	92
9	Udine	124%	0,9%	1,1%	26
10	Milano	124%	5,4%	6,7%	2

Di seguito vengono riportati i dati presenti nella Market Map per Savona, prima provincia per IPC.

## SAVONA

Popolazione residente	0,5%	75°
-----------------------	------	-----

**Popolazione residente: 268.038**

DIMENSIONE REDDITO	0,6%	52°
Disponibilità	0,5%	70°
Ricchezza	0,7%	41°

DIMENSIONE CASA	0,6%	54°
Nuovo	0,5%	55°
Rinnovo	0,6%	55°
Stock	0,6%	64°



POTENZIALE	0,6%	52°
------------	------	-----

IPC	137%	1°
-----	------	----

**Stima popolazione equivalente: 366.729**

### In sintesi:

- È la 75° provincia italiana per popolazione residente (0,5% del totale Italia)
- La sua posizione si rafforza più di ogni altra provincia, in proporzione alla sua popolazione, sia se prendiamo in considerazione i parametri legati al reddito, in particolare la ricchezza (41°) grazie all'elevato numero di seconde case, sia alla casa, per lo stock in generale e per le compravendite
- Sul fronte delle nuove abitazioni è 13° (con il 2,2% della superficie del nuovo)
- Il suo potenziale è solo di poco superiore alla sua popolazione (112%, 37° posto)

Di seguito, infine, si riporta a titolo di esempio il ranking di una delle dimensioni che vanno a definire il potenziale di una provincia, ovvero le nuove superfici.

### Milano, Bolzano e Roma prime province per nuove superfici residenziali

In termini di superfici nuove (calcolate come somma di nuove abitazioni, sia da ampliamenti con abitazione o di stanze) le prime tre province per permessi di costruire richiesti nel 2021 (indicatore prospettico di quanto si va a costruire nei successivi due anni e oltre) sono Milano, Bolzano e Roma. Metà delle province in ranking non sono tra le prime dieci (e Bolzano neanche tra le prime venti) per popolazione residente.

#### TOP 10 province per superficie in nuove abitazioni

Rank nuovo	Provincia	% superficie nuovo	% popolazione residente	Rank popolazione residente	IPC
1	Milano	7,3%	5,4%	2	124%
2	Bolzano	4,3%	0,9%	35	118%
3	Roma	4,0%	7,1%	1	103%
4	Padova	3,4%	1,6%	13	120%
5	Verona	3,3%	1,6%	14	117%
6	Bari	2,9%	2,1%	6	87%
7	Treviso	2,7%	1,5%	16	111%
8	Bergamo	2,7%	1,9%	8	115%
9	Brescia	2,7%	2,1%	5	113%
10	Venezia	2,6%	1,4%	20	115%

## **NOTA METODOLOGICA E DEFINIZIONI**

### **Che cos'è il FOCUS RESIDENZIALE?**

Il Focus residenziale di FederlegnoArredo fornisce una sintesi dell'andamento del mercato residenziale italiano e dei principali temi ad esso collegati in relazione al territorio, con dettaglio regionale.

Il Focus vuole fornire una panoramica delle dinamiche del mercato di sbocco della Filiera Legno-Arredo, in particolare per i comparti delle Finiture per edilizia (serramenti, porte, pavimenti), Bagno, Illuminazione e Arredamento.

Il Focus si basa sull'elaborazione da parte del Centro Studi FederlegnoArredo dei dati ufficiali disponibili relativamente a compravendite residenziali, prestiti alle famiglie per acquisto di abitazioni, permessi di costruire nuove abitazioni.

In ogni numero, all'analisi standard degli indicatori viene associata quella di un tema "extra".

Il Focus residenziale ha cadenza semestrale ed è ad uso esclusivo degli Associati FederlegnoArredo: non sono pertanto ammesse la sua riproduzione e diffusione a terzi.

Nell'elaborazione dei dati, i totali possono presentare differenze dovute agli arrotondamenti.

**ABITAZIONE** Nella rilevazione sui permessi di costruire si intende uno o più vani utili, destinati all'abitare, con un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazzo, ballatoio e simili. (Fonte: Istat)

**AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO** L'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, su di un fabbricato preesistente, con incremento di volume del fabbricato stesso. Fonte: Istat

Nel presente rapporto sono considerati esclusivamente gli ampliamenti con abitazione.

**COMPRAVENDITE IMMOBILIARI** Le compravendite dei diritti di proprietà degli immobili sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto della transazione. In altri termini gli immobili compravenduti nel periodo di osservazione sono rappresentati dal parametro NTN che è la somma delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN. **ATTENZIONE:** La "Base dati compravendite immobiliari" comprende tutte le unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 177 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 2 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 44 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. (Fonte: Agenzia delle Entrate)

Nel presente rapporto sono prese in considerazione esclusivamente le compravendite residenziali. Quando indicata, la superficie è da intendersi come superficie catastale.

**GRANDI CITTA'** Otto principali città per dimensione demografica (Fonte: Agenzia delle Entrate) per le quali viene realizzato un focus relativo alle compravendite immobiliari.

**INDICATORI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE** Numero assoluto che misura la quantità, in numero per le abitazioni e in metri quadri per la superficie, delle opere per cui è stata autorizzata la costruzione. (Fonte: Istat)

Le prime stime trimestrali prendono in considerazione solo il numero di abitazioni e la relativa superficie e sono basate su un campione di comuni; le stime vengono prodotte da Istat a circa 180 giorni dalla fine del trimestre di riferimento e riviste successivamente. Il dato completo (strutturale) con focus territoriale è invece fornito successivamente ed è al momento aggiornato al 2021.

**MUTUO IMMOBILIARE** Nel rapporto sono presi in considerazione i prestiti oltre il breve termine (esclusi PCT e sofferenze) per acquisto di abitazioni da parte di famiglie consumatrici.

**PERMESSI DI COSTRUIRE** L'autorizzazione amministrativa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, dietro presentazione di progetto. (Fonte: Istat)

**RIPARTIZIONI** Aggregazioni delle regioni italiane secondo la posizione geografica: Nord Ovest comprende Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D'Aosta; Nord Est comprende Emilia-Romagna, Friuli Venezia Giulia, Trentino-Alto Adige (non nell'aggregazione dell'Agenzia delle Entrate), Veneto; Centro comprende Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud comprende Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia e Isole comprende Sardegna e Sicilia.

**SUPERFICIE IMMOBILI COMPRAVENDUTI** La dimensione degli immobili compravenduti è stata elaborata sulla base delle informazioni desumibili dagli archivi catastali. È calcolata come somma delle superfici delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita.

**SUPERFICIE UTILE ABITABILE** La superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. (Fonte: Istat)

## **PER SAPERNE DI PIÙ**

**CENTRO STUDI FEDERLEGNO ARREDO EVENTI SPA**

[www.federlegnoarredo.it](http://www.federlegnoarredo.it)

[centrostudi@federlegnoarredo.it](mailto:centrostudi@federlegnoarredo.it)

TEL. 02/80604647