

FOCUS RESIDENZIALE

Analisi semestrale
su costruzioni e compravendite residenziali

EXTRA IN QUESTO NUMERO

**CASE GRANDI
& CASE PICCOLE**

LE PROVINCE PIU' INTERESSANTI

Aprile
2022



FLA

FEDERLEGNOARREDO

A cura del Centro Studi Federlegno Arredo Eventi SpA

Analisi semestrale su costruzioni e compravendite residenziali

a cura del Centro Studi FederlegnoArredo

Aprile 2022

IN SINTESI

2021 anno straordinario per il residenziale, guidato dal desiderio di miglioramento della propria situazione abitativa e supportato dagli incentivi fiscali

- I primi dati sull'intero 2021 confermano quanto emerso trimestre dopo trimestre: un anno eccezionale dal punto di vista del mercato residenziale. Non solo per le variazioni elevate per il recupero dopo la contrazione del primo anno di pandemia ma per i valori assoluti senza precedenti negli ultimi quindici anni. Le ragioni sono molteplici e si innestano in un quadro oltremisura complesso: dalla centralità assunta dalla casa ai cambiamenti nati proprio dall'esperienza del *lockdown*, dalla spinta degli incentivi ai tassi favorevoli per i mutui. Tuttavia, sui prossimi mesi grava l'incertezza del conflitto in Ucraina e delle sue ripercussioni anche su questo settore.
- **Compravendite residenziali:** se nel 2019 le transazioni erano aumentate del +4,3% sul 2018, la crisi del 2020 ha rallentato gli scambi (-7,7%), soprattutto nei comuni capoluogo. Tuttavia, già nella seconda parte dell'anno è iniziato un recupero, sfociato in una crescita senza precedenti del 2021: +34% rispetto all'anno precedente e +23,9% rispetto al 2019.
- **Prestiti alle famiglie:** dopo un 2020 superiore a tutte le previsioni (50,5 i miliardi erogati alle famiglie per acquisto di abitazioni), nel 2021 il valore è salito a 61,6 miliardi, con una variazione del +22% (+33,4% escluse surroghe e sostituzioni). La variazione resta positiva anche sul 2019.
- **Permessi di costruire:** secondo i dati preliminari sul 2021 (relativi alle sole abitazioni nei nuovi edifici escluse quelle negli ampliamenti) il numero dei permessi è il più elevato dal 2013 in poi: 61.241 (erano 49.100 nel 2020 e circa 55.200 nel 2019).
- **Extra:** tra Mantova e Imperia c'è una differenza, in termini di superficie media delle abitazioni, di oltre 63 mq catastali: un'informazione da avere ben chiara se si opera nel settore residenziale. L'extra di questo numero ha mappato le prime cinque e le ultime cinque province mettendone in evidenza i numeri-chiave in termini di compravendite e permessi di costruire.

NUMERI-CHIAVE

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

<i>Compravendite residenziali</i>	<i>Prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni</i>	<i>Permessi di costruire per abitazioni</i>	<i>FOCUS CASE GRANDI E CASE PICCOLE</i>
Anno 2021: 749mila (+34%)	Anno 2021: 61,6 mld € (+22%) +33,4% escl. surroghe e sostituzioni	Anno 2021*: 61.241 (+24,7%) *esclusi ampliamenti	Mantova, provincia con superficie media più grande:
Rispetto al 2019: +23,9%, pari a oltre 144.000 compravendite in più	Rispetto al 2019: +28,3% +28,1% escl. surroghe e sostituzioni	+10,8%	Imperia, provincia con superficie media più piccola:
Meglio della media le abitazioni più grandi e gli scambi fuori dai capoluoghi.	Rispetto al 2019, crescono i nuovi mutui.	Tutti e quattro i trimestri 2021 presentano una crescita sia rispetto al numero 2019 sia a quello 2020.	Milano e Roma entrambe nella TOP 10 delle abitazioni più piccole.

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Nel 2021 le compravendite sono state 748.500: +34% rispetto al 2020 e +23,9% rispetto al 2019.

Secondo i dati preliminari disponibili, nel 2021 le compravendite residenziali sono state circa 748.500: un impatto significativo, dunque, quello della pandemia sull'espansione della domanda. Occorre andare indietro di circa quindici anni per trovare valori simili.

La variazione è importante non solo rispetto al 2020 (+34,0%), anno caratterizzato dall'inizio del Covid-19, ma anche rispetto al 2019 (+23,9%), pre-Covid.

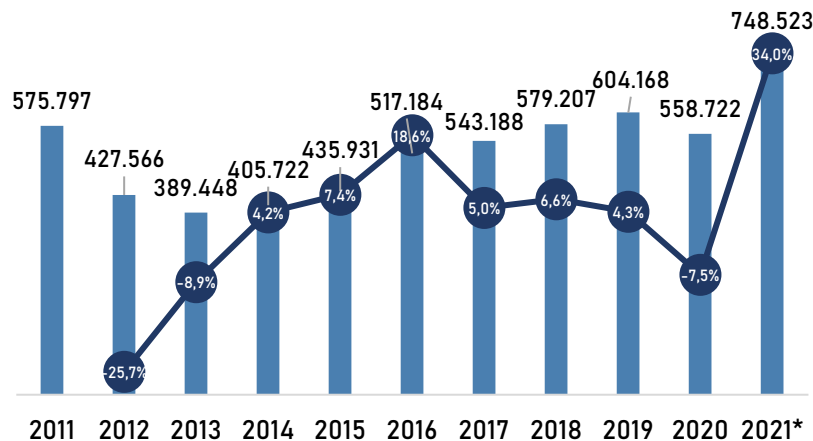
Il recupero era iniziato già dopo il primo *lockdown* grazie anche ai nuovi *driver* connessi proprio al Coronavirus: il desiderio di un'abitazione più ampia, magari con una stanza in più da adibire allo *smart working* e uno spazio all'aperto e, in parte connessa a ciò, la necessità di spostarsi fuori dai grossi centri per trovare un'offerta rispondente alla domanda e per soddisfare i propri desideri con il *budget* a disposizione.

Oltre un terzo delle compravendite 2021 ha avuto luogo a Nord Ovest (34,2% del totale); seguono Centro (20,6%) e Nord Est (20,1%), quindi Sud (16,5%) e Isole (8,5%).

Graf. 1 Compravendite residenziali

Anni 2011-2021*. Valore assoluto e var. % rispetto ad anno precedente.

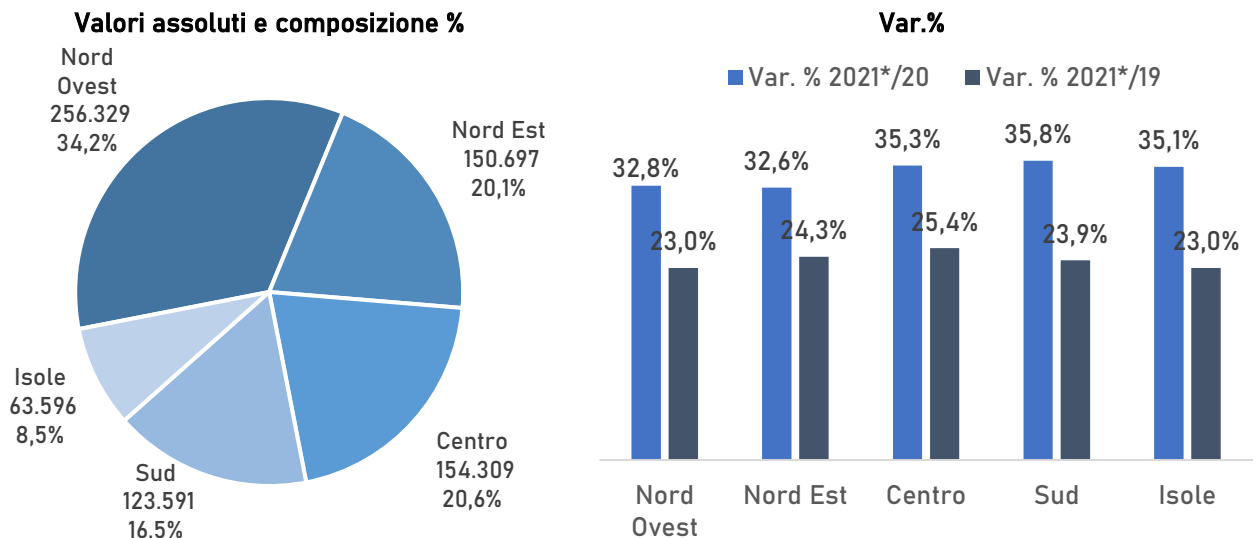
Il numero di compravendite 2021 non ha precedenti nell'ultimo decennio.



* Dato provvisorio

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Graf. 2 Compravendite residenziali per ripartizione Anno 2021*.



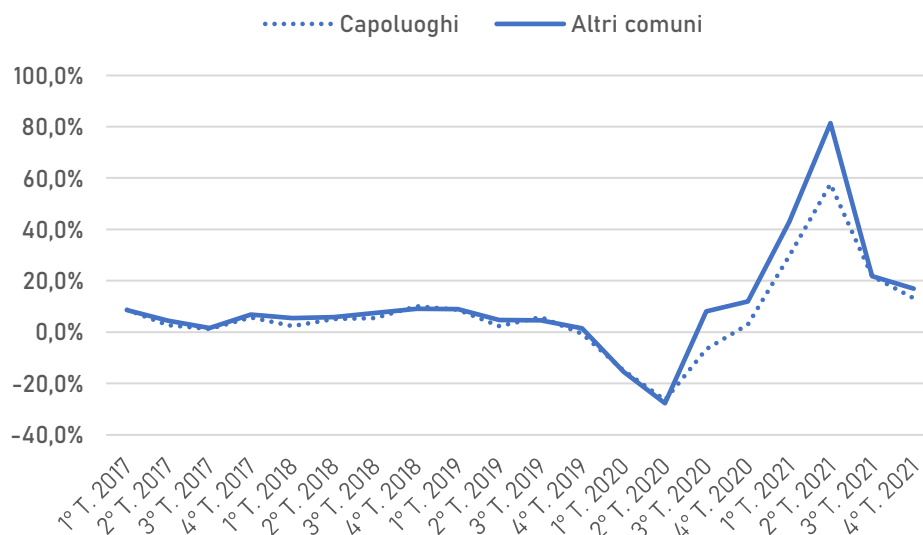
* Dati provvisori

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Anche nel 2021 l'aumento delle compravendite ha riguardato in particolare i comuni non capoluogo che, rispetto al 2019, registrano una variazione più che doppia (+28,8%) rispetto ai capoluoghi (14,3%). Tutti e quattro i trimestri dell'anno sono stati caratterizzati da un numero di compravendite superiore sia all'omologo trimestre 2020 sia a quello 2019.

Graf. 3 Andamento trimestrale compravendite residenziali per tipologia di comune
1° trimestre 2017-4° trimestre 2021. Var.% sullo stesso trimestre anno precedente.

Anche nei quattro trimestri 2021 i comuni non capoluogo mantengono e superano i livelli 2020.

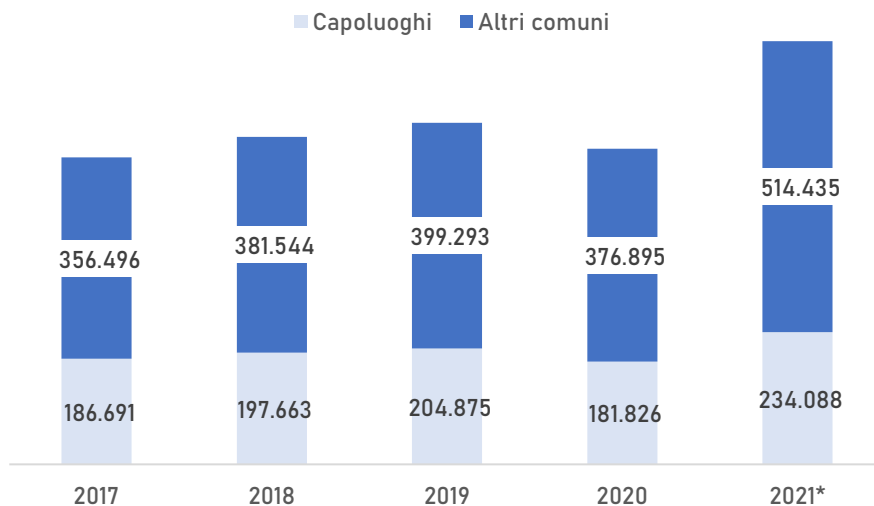


* Dati provvisori

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Graf. 4 Compravendite residenziali per tipologia di comune
Anni 2017-2021*

aumento di oltre 115.000 compravendite nei comuni di provincia nel 2021 rispetto al 2019.

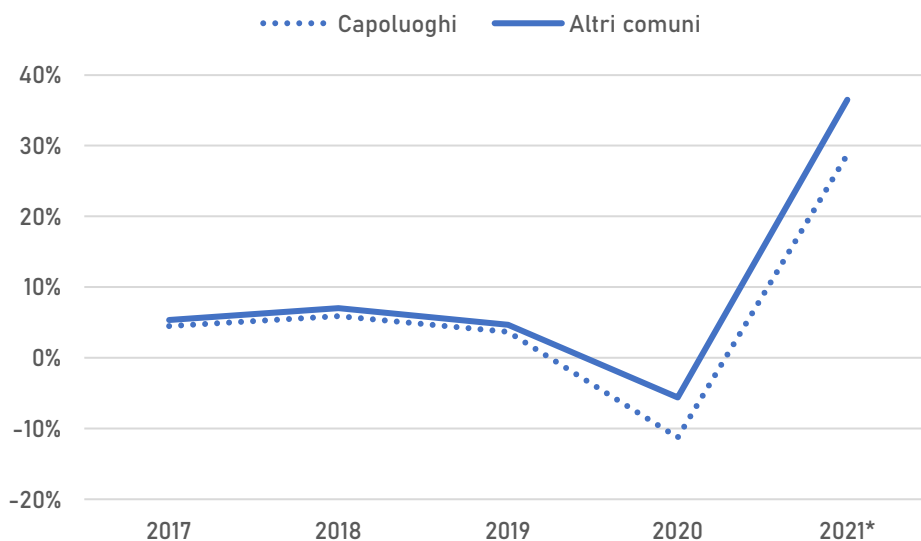


* Dati provvisori

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Graf. 5 Andamento compravendite residenziali per tipologia di comune
Anni 2017-2021*. Var.% rispetto anno precedente.

La forbice tra capoluoghi e altri comuni apertasi nel 2020 si è mantenuta anche nel 2021.

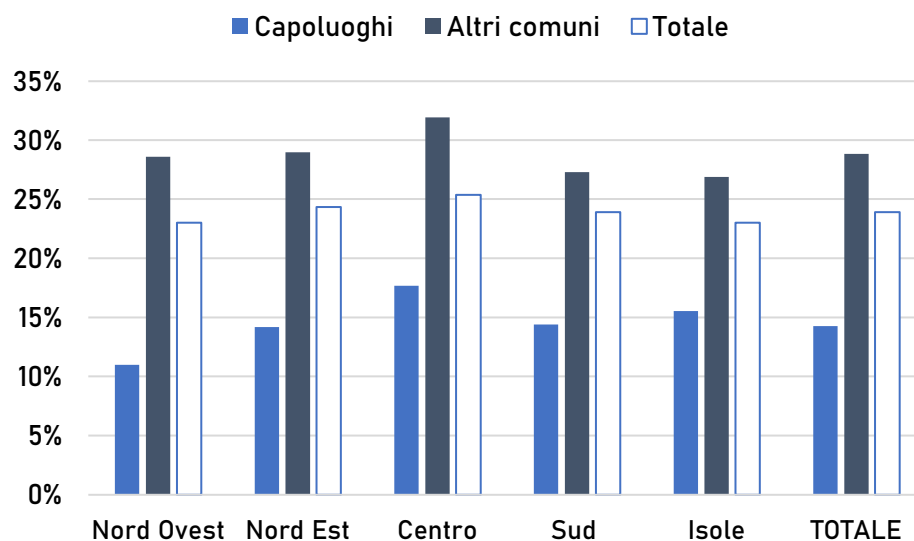


* Dati provvisori

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Graf. 6 Andamento compravendite residenziali per tipologia di comune e ripartizione
Var.% 2021*/2019.

Forbice "capoluogo"/"altri comuni" particolarmente aperta a Nord Ovest (+11% vs +28,6%).



* Dati provvisori

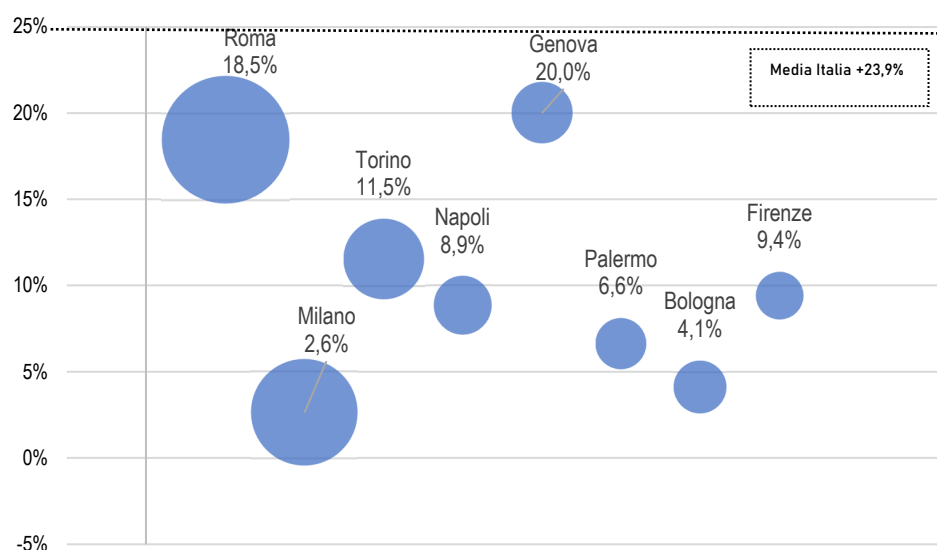
Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Dopo la pesante flessione del 2020 (-13,2%, doppia rispetto agli altri comuni), nel 2021 le grandi città hanno in parte recuperato le mancate compravendite dell'anno precedente. Secondo i dati provvisori, nel 2021 la variazione è stata del 28% rispetto al 2020 e del +11% rispetto al 2019. Superati dunque i livelli 2019 senza la dinamicità che ha invece contraddistinto la provincia. Migliore l'andamento di Roma e Genova (rispettivamente +18,5 e +20% sul 2019). Milano recupera ma con una variazione più contenuta (+2,6% sul 2019) a causa dell'andamento negativo (ma positivo rispetto al 2020) nel 1° trimestre del 2021.

Graf. 7 Andamento compravendite residenziali grandi città

Var. % 2021*/2019. La dimensione della bolla indica il numero di compravendite nel 2021*

Tra le grandi città sono Genova e Roma ad aver superato maggiormente i livelli 2019. Positiva ma contenuta la variazione di Milano (+2,6%, meglio dal 2° trimestre in poi).



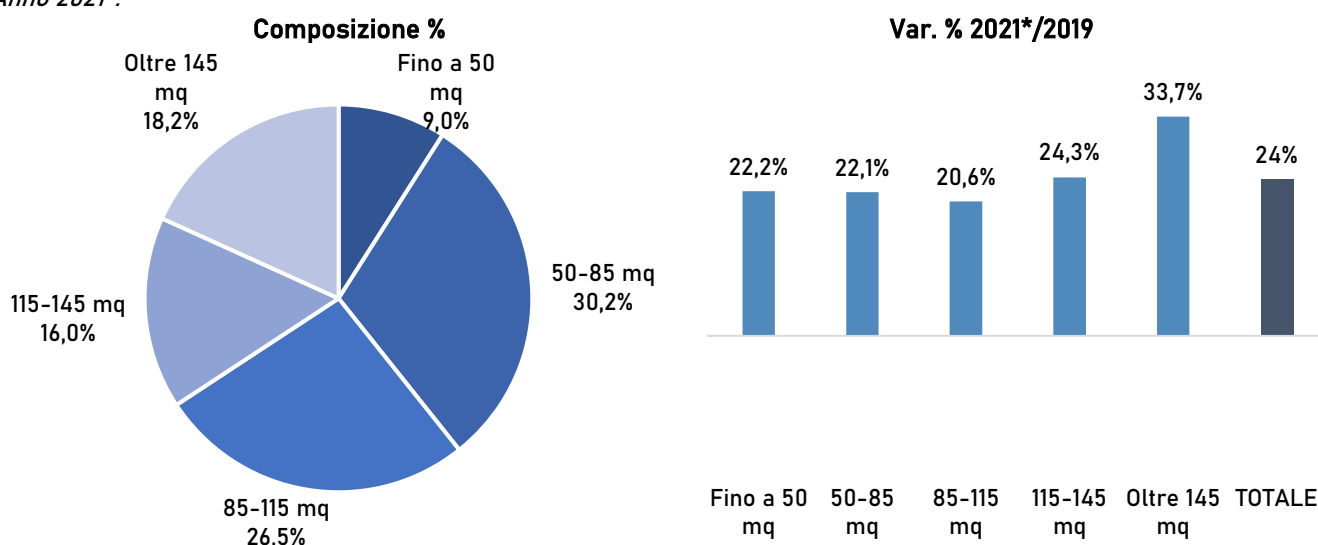
* dato provvisorio

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Rispetto al 2019 la crescita maggiore ha riguardato le abitazioni più grandi (+33,7% la fascia oltre i 145 mq catastali), che rappresentano il 18% degli scambi totali.

Graf. 8 Compravendite residenziali per dimensione dell'abitazione

Anno 2021*.



* dato provvisorio

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Prospettive del settore

Possibile impatto negativo del conflitto in atto sulle prospettive del settore per il 2022.

La crescita straordinaria del 2021 ha superato le previsioni pre-Covid del 2019 ma anche le proiezioni a metà anno. Solo nel luglio scorso¹ infatti, alla luce dei primi dati 2021 e delle dinamiche in atto, Nomisma stimava rispettivamente 634mila e 651mila le compravendite per il 2022 e 2023. Ora², nonostante un 2021 decisamente più vivace di ogni previsione, l'istituto rivede la sua stima alla luce del conflitto bellico tra Russia e Ucraina e delle sue ripercussioni sulla fiducia dei consumatori,

¹ NOMISMA, 2° Rapporto immobiliare 2021, Luglio 2021

² NOMISMA, 1° Rapporto immobiliare 2022, Marzo 2022

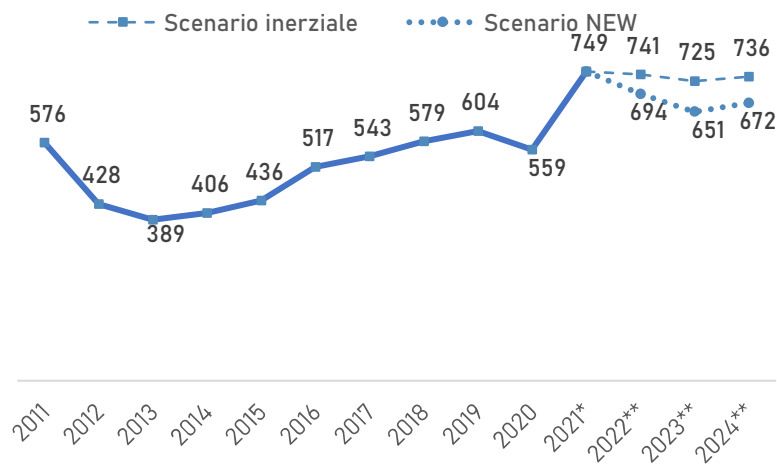
delineando un nuovo scenario in aggiunta al primo, il cosiddetto “scenario inerziale”, che prevedeva un sostanziale mantenimento dei livelli 2021.

Il nuovo, peggiorativo, è denominato “new” e prevede invece una riduzione, nell'ordine delle 50.000 compravendite nel 2022, che potrebbe essere determinata dal quadro macroeconomico, dall'atteggiamento della domanda e dalla diminuzione della domanda.

Un elemento di comunanza tra i due scenari è sicuramente la dipendenza da mutuo delle famiglie italiane. Tuttavia, l'incertezza del momento storico attuale si riflette inevitabilmente anche sulle previsioni, così come già osservato nel 2020, quando gli italiani hanno reagito alla pandemia con un aumento di nuove abitazioni anziché con una contrazione così come previsto inizialmente.

Graf. 9 Compravendite residenziali

Anni 2011-2024**. Valore assoluto in migliaia.



* Dato provvisorio

**Previsioni

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

Il box alla pagina successiva evidenzia le tendenze che a partire dal 2020 erano emerse caratterizzando la ricerca di nuove abitazioni maggiormente rispondenti alle proprie necessità emerse a partire dal primo lockdown. Esigenze che hanno portato, per la prima volta dopo molti anni, a spostare la ricerca fuori dai centri più grandi, verso la provincia alla ricerca di dotazioni non disponibili nel capoluogo e più accessibili. Nomisma ipotizza che nei prossimi mesi e anni, a pandemia finita, possano essere le periferie, ovvero la città dei 15 minuti, la sintesi e il compromesso tra la ricerca di dotazioni, l'accessibilità al mercato e la possibilità di continuare a gravitare sui comuni capoluogo.

NUOVE TENDENZE DELL'ABITARE

Per cosa si è disposti a pagare un sovrapprezzo

Secondo un'indagine NOMISMA del 2021, i desiderata al momento della ricerca di una nuova abitazione spaziando dalle dotazioni dell'abitazione alla sua qualità, dai servizi condominiali a quelli di quartiere.

Le voci per le quali l'italiano è maggiormente disposto a pagare un sovrapprezzo sono luminosità degli ambienti, efficienza energetica, giardino esclusivo e balcone ampio.

Desiderata della domanda e disponibilità a pagare un sovrapprezzo

DOTAZIONI DELL'ABITAZIONE

- Elevata luminosità degli ambienti (9,6%)
- Giardino interno ad uso esclusivo (8,8%)
- Balcone ampio (8,7%)
- Doppio bagno (7,7%)

SERVIZI E INFRASTRUTTURE DI QUARTIERE

- Vicinanza ai servizi (8,4%)
- Vicinanza ai trasporti pubblici (7,4%)
- Vicinanza a contesti vitali con associazioni e attività culturali (5,6%)

IT FACILITIES E SMART WORKING

- Stanze ben separate e insonorizzate (8,1%)
- Connessione Internet ultra veloce (7,2%)

QUALITA' DELL'ABITAZIONE

- Abitazione ad elevata efficienza energetica (8,9%)
- Abitazione antisismica (8,1%)
- Abitazione nuova o recentemente ristrutturata (7,5%)

SERVIZI CONDOMINIALI

- Servizio di portierato h/24 (4,8%)
- Spazi condominiali per occasioni di socialità (4,5%)

Fonte: Indagine NOMISMA 2021

PRESTITI ALLE FAMIGLIE PER ACQUISTO DI ABITAZIONI

Anno 2021

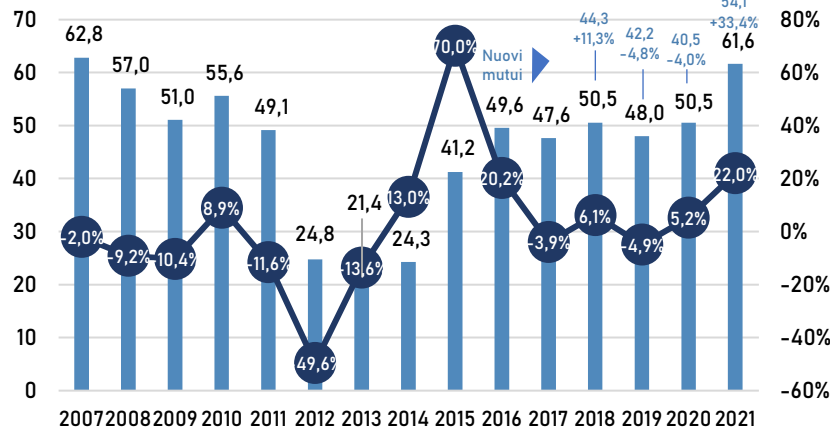
La percentuale di abitazioni acquistate da persone fisiche ricorrendo a un mutuo nel 2021 è stata del 51% (Fonte: Agenzia delle Entrate).

Le erogazioni di prestiti alle famiglie per acquisto dell'abitazione ammontavano nel 2021 a 61,6 miliardi di euro, il dato più alto degli ultimi quindici anni.

Rispetto all'anno precedente, la crescita è del +22% (+33,4% per le nuove abitazioni, al netto di surroghe e sostituzioni); rispetto al 2019 lo stesso dato cambia in +28,3% (+28,1% per le sole nuove abitazioni).

Graf. 10 Erogazione prestiti alle famiglie per acquisto abitazione
Anni 2007-2021. Miliardi di euro. Var. % su anno precedente.

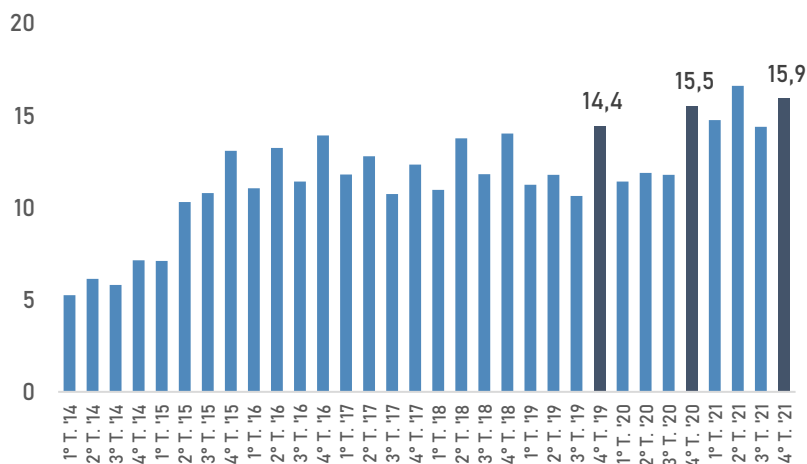
L'incremento di erogazioni per mutui registrato nel 2021 (+22%) è da attribuire per lo più ai nuovi mutui (+33,4%). Il dato è superiore anche rispetto al 2019 (+28%, anche al netto di surroghe e sostituzioni).



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Banca d'Italia

Graf. 11 Andamento trimestrale prestiti alle famiglie per acquisto abitazione
1° trimestre 2014-3° trimestre 2021. Valori in miliardi di euro.

Quasi 16 nel 4° trimestre 2021 i miliardi di euro erogati alle famiglie per mutui per abitazione: un miliardo in più rispetto al 2019.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Banca d'Italia

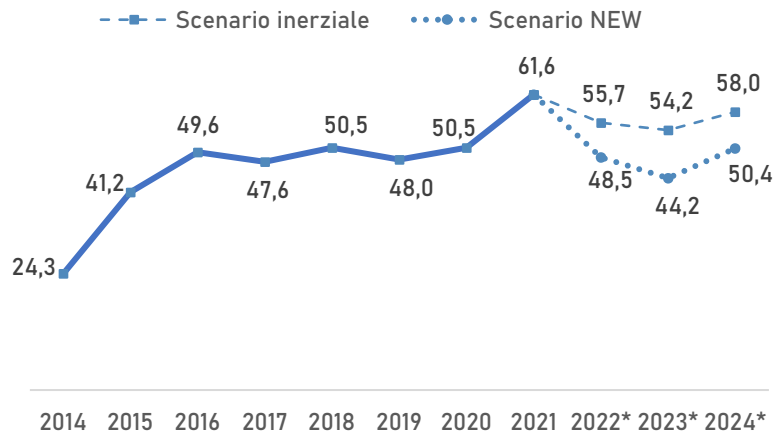
Prospettive del settore

Nel 2020, anche le erogazioni di mutui hanno superato tutte le previsioni formulate in precedenza e all'inizio dell'anno, anche al netto delle surroghe. Nel 2021 è continuata la tendenza positiva, arrivando al valore di 61,6 miliardi di euro, il più alto degli ultimi quattordici anni. Per il 2022 Nomisma stimava in un primo momento una conferma dei dati 2021, con un calo riconducibile per lo più all'erosione della componente di surroghe e sostituzioni. Alla luce della situazione attuale, si è resa necessaria anche in questo caso l'elaborazione di due scenari alternativi, non scevri da incertezze, uno coerente le previsioni precedenti, cosiddetto "inerziale", in linea con i valori 2021 al netto della riduzione della componente legata a surroghe

e sostituzioni, e uno peggiorativo, lo scenario "new". Quest'ultimo prevede un'ulteriore diminuzione, che potrebbe essere determinata da una minore erogazione del credito da parte delle banche o da un calo della domanda o da una combinazione di entrambi i fattori.

Graf. 12 Erogazione prestiti alle famiglie per acquisto abitazione
Anni 2014-2024*. Miliardi di euro.

Due gli scenari per le erogazioni di mutui, uno più negativo a causa dell'incertezza a livello macro.



* Previsioni Nomisma

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Banca d'Italia e Nomisma

PERMESSI DI COSTRUIRE

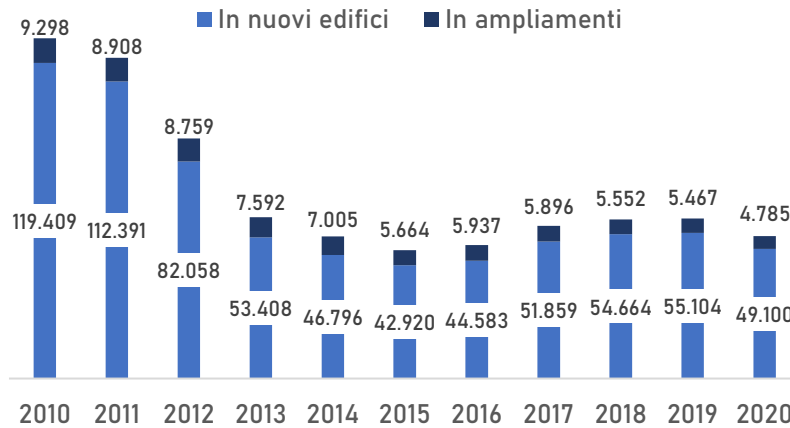
Anno 2020

Nel 2020 sono stati rilasciati permessi di costruire per poco meno di 54.000 nuove abitazioni (49.100 in nuovi fabbricati e 4.785 in ampliamenti di fabbricati già esistenti): 6.686 le unità abitative in meno rispetto all'anno precedente (con una variazione, dunque, del -11%: -10,9% le abitazioni in nuovi fabbricati e -12,5% gli ampliamenti).

Graf. 13 Nuove abitazioni da permessi di costruire

Anni 2010-2020. Numero nuove abitazioni per tipologia.

2020: stati rilasciati circa 54.000 permessi per nuove abitazioni tra nuovi edifici e ampliamenti di edifici già esistenti (-11% dei permessi rispetto al 2019).



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat



PER SAPERNE DI PIU' VEDI

FOCUS RESIDENZIALE NOVEMBRE 2021

Gennaio-Dicembre 2021

Secondo gli indicatori dei permessi di costruire sui trimestri 2021 (relativi alle abitazioni nei nuovi edifici, anche se demoliti e interamente ricostruiti, e pertanto esclusi le abitazioni realizzate come ampliamenti di edifici già esistenti), i permessi di costruire sono stati complessivamente 61.241, contro i 49.100 del 2020 (+24,7%) e i 55.262 del 2019 (+10,8%).

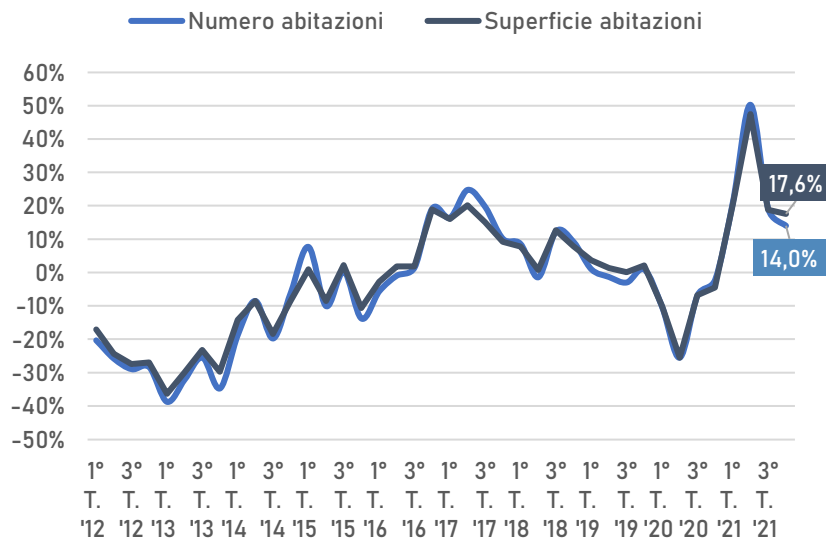
Si tratta del dato più elevato dal 2013 in poi.

Tutti e quattro i trimestri sono stati sopra i livelli 2019 e 2020. Solo con il dato consuntivo complessivo anche degli ampliamenti saranno disponibili i dati dettagliati a livello geografico.

Graf. 14 Indicatori dei permessi di costruire. Numero abitazioni e relativa superficie (escl. ampliamenti).

1° trimestre 2012-4° trimestre 2021. Var. % su corrispondente trimestre anno precedente.

I dati sul 4° trimestre 2021 indicano un nuovo incremento dei permessi di costruire sia in termini di numero di abitazioni (+14%) sia di superficie totale (+17,6%).



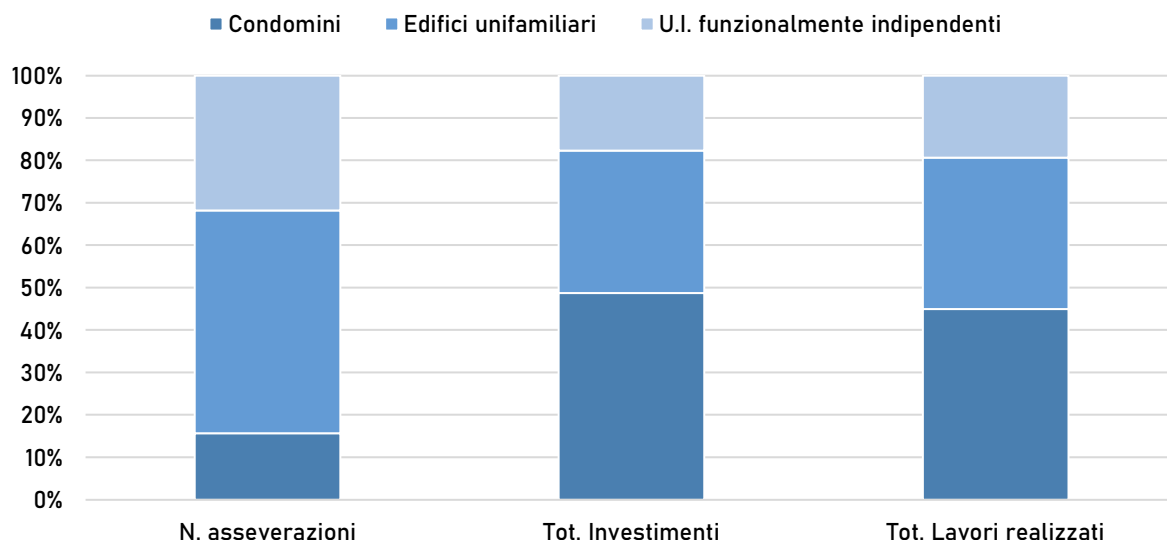
Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

SUPER ECOBONUS 110%: A MARZO 2022 24,2 MILIARDI DI EURO DI INVESTIMENTI

Dalla sua introduzione al 31 marzo scorso, gli investimenti veicolati dal Super Ecobonus 110% e ammessi a detrazione ammontano complessivamente a oltre 24 miliardi di euro, circa 17 dei quali relativi a lavori conclusi (pari al 70,1%).

Il numero di asseverazioni complessivo ammonta a oltre 139.000 (21.775 condomini con un investimento medio di 542mila euro, 72.980 edifici unifamiliari con un investimento medio di 111mila euro e 13.212 unità immobiliari funzionalmente indipendenti con un investimento medio di 97mila euro).

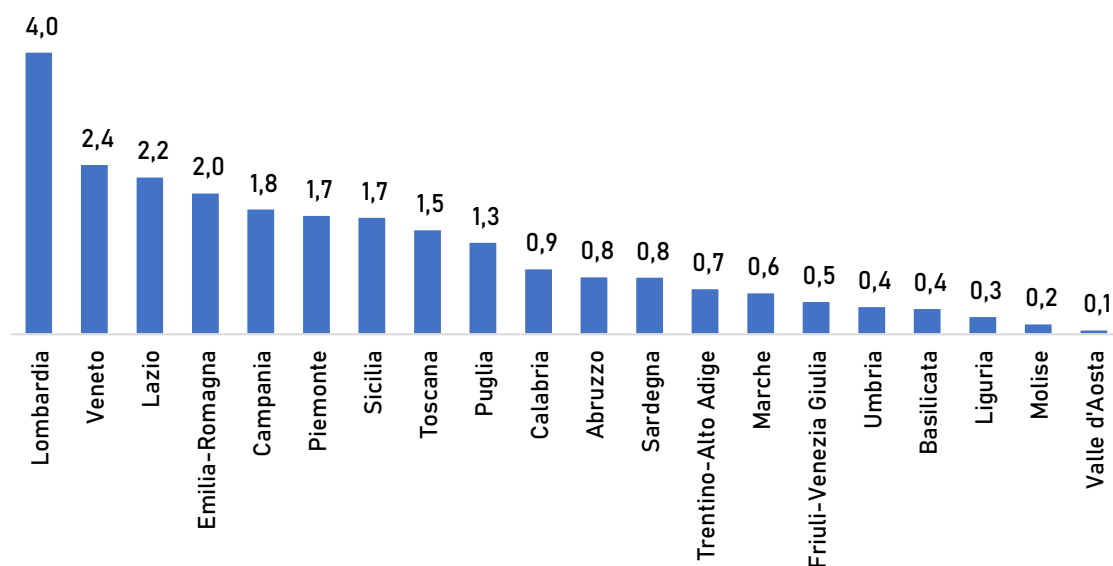
Super Ecobonus 110% al 31 marzo 2022 per tipologia di edificio



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Enea

A livello territoriale, le cinque regioni con gli investimenti più elevati sono Lombardia (17%), Veneto (10%), Lazio (9%), Emilia-Romagna (8%) e Campania (7%). Insieme assorbono oltre metà del valore totale.

Super Ecobonus 110% al 31 marzo 2022 per regione Miliardi di euro.



Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Enea

EXTRA

CASE GRANDI & CASE PICCOLE

A seconda delle esigenze familiari, che siano abitazioni principali o a disposizione (le cosiddette “secondo case”), che siano villini o appartamenti, che si trovino in città o in provincia, in centro o in periferia, o del periodo storico di edificazione, le abitazioni possono avere naturalmente dimensioni diverse. A livello territoriale, vi è una grande variabilità da provincia a provincia. In questo “Extra” vengono elencate le dieci province (scelte tra quelle con uno stock di almeno 200.000 abitazioni, cioè le prime 67) che presentano le abitazioni mediamente più grandi o, all’opposto, più piccole.

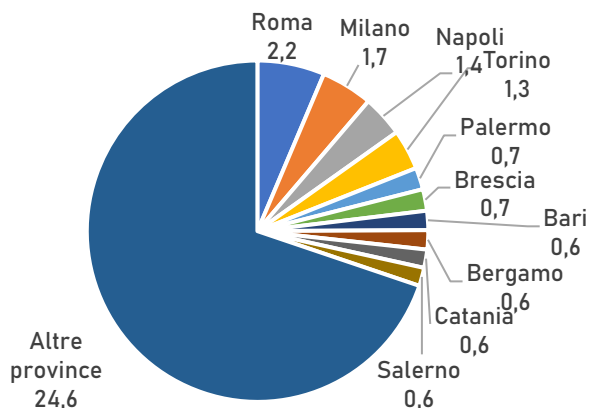
Alle prime cinque province di ciascuna classifica è dedicata una scheda che ne illustra le principali caratteristiche, con lo scopo di fornire i dati – chiave relativi a ciascuna di esse, utili agli operatori che vogliano declinare la propria offerta sul territorio.

Le elaborazioni sono state effettuate, per ciascuna variabile, con gli ultimi dati disponibili al momento della pubblicazione.

STOCK ABITAZIONI TOP 10 PESANO IL 29% DEL TOTALE ITALIA

Tra le TOP 10 individuate, la principale provincia italiana per numero di abitazioni è quella di Roma, con 2,2 milioni di unità (6,4% del totale nazionale), seguita da Milano (1,7 milioni pari al 4,9%); terza Napoli (1,4 milioni ovvero il 3,9%).

Stock abitazioni 2020 Milioni di unità



Le prime dieci province per stock di abitazioni sono Roma (con una superficie media di 104,7 mq), Milano (95,6 mq), Napoli, Torino, Palermo.

LE ABITAZIONI PIU' GRANDI TOP 10 PROVINCE

Scegliendole tra le principali province per stock, le prime province per dimensione media dello stock sono Mantova (dove mediamente un'abitazione ha una superficie catastale di oltre 150 mq), Treviso (145,1 mq) e Frosinone (144,8 mq).

Superficie media abitazioni 2020 Prime dieci province

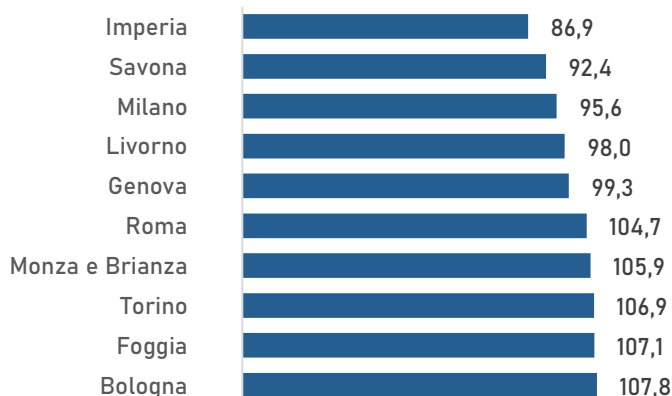


Escludendo le province con uno stock sopra le 200.000 abitazioni, sono Mantova, Treviso e Frosinone le tre per superficie media più elevata, di oltre 25 superiore alla media nazionale (117,5 mq catastali).

LE ABITAZIONI PIU' PICCOLE TOP 10 PROVINCE

Al contrario, le province con le abitazioni dalle dimensioni inferiori sono Imperia (86,9 mq catastali), Savona (92,4 mq) e Milano (95,6 mq).

Superficie media abitazioni 2020 Ultime dieci province



È Imperia la provincia con la superficie media più bassa, seguita da Savona e Milano.. Il divario supera anche i 30 mq rispetto alla media nazionale. Tra le prime dieci per dimensioni ridotte anche Roma.

Fonte: Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Le abitazioni più grandi

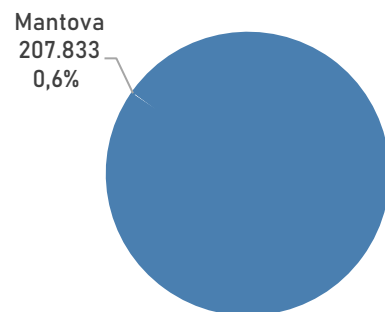
MANTOVA – 1° provincia

STOCK

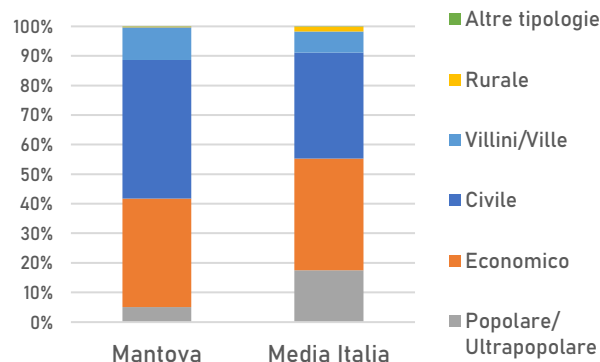
Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Lo stock di abitazioni Mantova consta di circa 208.000 abitazioni, con la superficie media più alta d'Italia: 150,3 mq catastali (Italia: 118). Si tratta in prevalenza di abitazioni di tipo civile (47% contro il 36% nazionale) ed economico (37% in linea con la media). Più ridotta rispetto alla media la percentuale di abitazioni popolari/ultrapopolari (5% contro il 18% italiano). Ville e villini pesano per l'11%. Le abitazioni sono per il 66% principali e per il 14% locate. A disposizione l'11% circa.

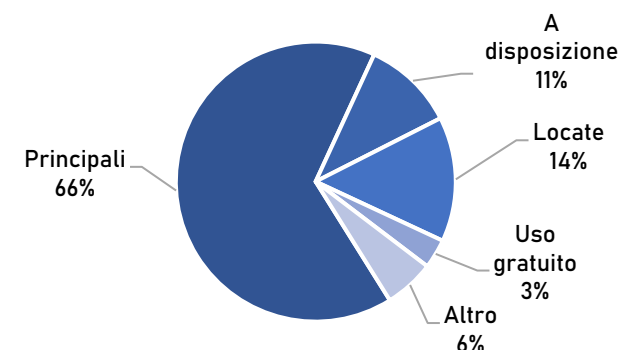
Numero abitazioni su totale Italia



Tipologia di abitazione



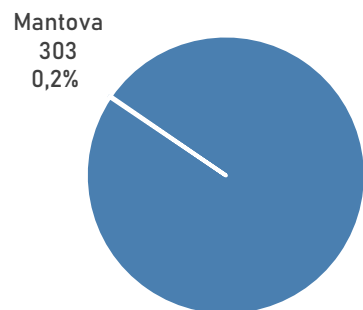
Tipologia di utilizzo



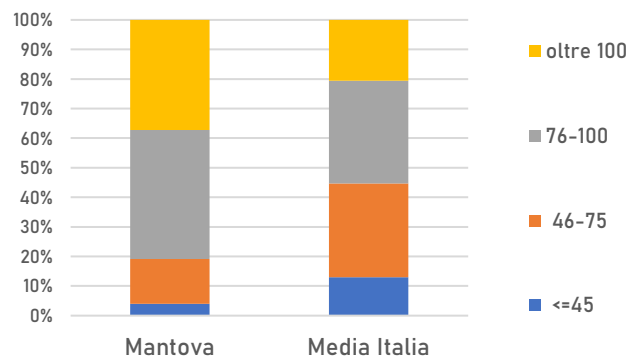
PERMESSI DI COSTRUIRE

Nel 2020 sono stati rilasciati circa 300 permessi di costruire, in un rapporto di 1 a 13 rispetto alle compravendite dello stesso anno. Anche in questo caso si tratta di abitazioni ampie (44% tra i 76 e i 100 mq utili abitabili, e il 37% sopra i 100, 16 punti in più rispetto alla media nazionale). La superficie utile abitabile media è di 105,9 mq.

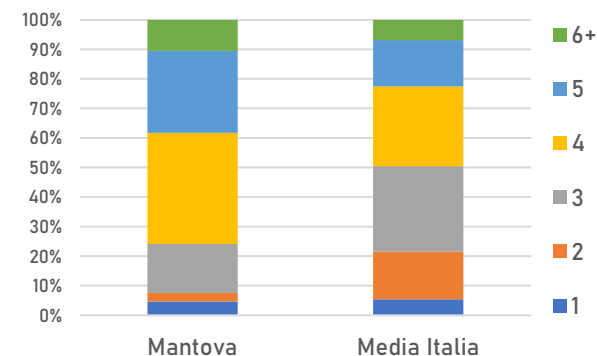
Numero abitazioni su totale Italia



Classi di superficie (mq)



Numero stanze



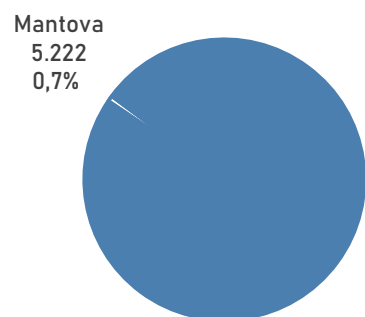
COMPRAVENDITE

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Le compravendite di Mantova e provincia nel 2021 sono state 5.222 (984, pari al 19%, nel capoluogo); la variazione rispetto al 2019 è del +49,3% nel capoluogo e del +26,1% nel resto della provincia, per un +29,9% complessivo.

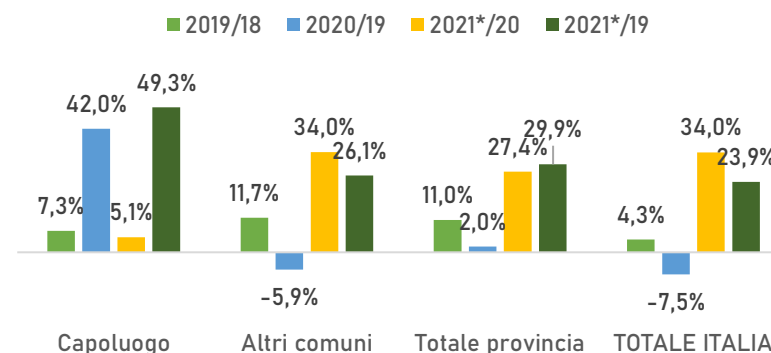
Le compravendite non erano diminuite nemmeno nel 2020 (+2%), grazie all'andamento del capoluogo (+42%). Nello stesso anno, l'ultimo anno per il quale è ad oggi disponibile il dato sulla superficie, quasi un terzo (31%) delle compravendite era rappresentato da abitazioni oltre i 145 mq catastali; un altro 17% si collocava nella fascia 115-145 mq; solo il 26% (contro il 39% nazionale) era sotto gli 85 mq. Mediamente un'abitazione compravenduta aveva una superficie media di 130 mq (98,7 nel capoluogo).

Numero compravendite 2021* su totale Italia



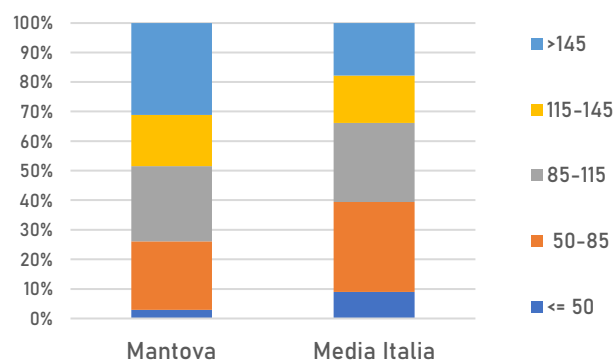
* Dati provvisori

Andamento (Var. %)



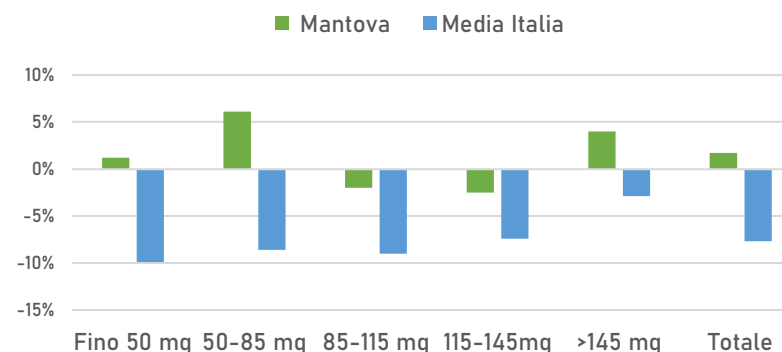
* Dati provvisori

Compravendite 2020* per classe di superficie* (mq)



*Ultimo disponibile

Andamento per classe di superficie (Var. % 2020*/19)



*Ultimo disponibile

Le abitazioni più grandi

TREVISO – 2° provincia

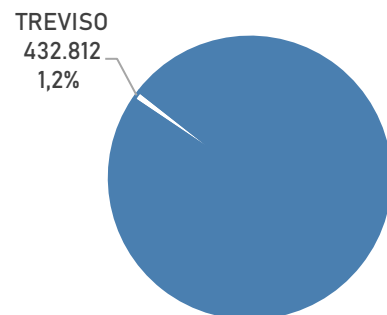
STOCK

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

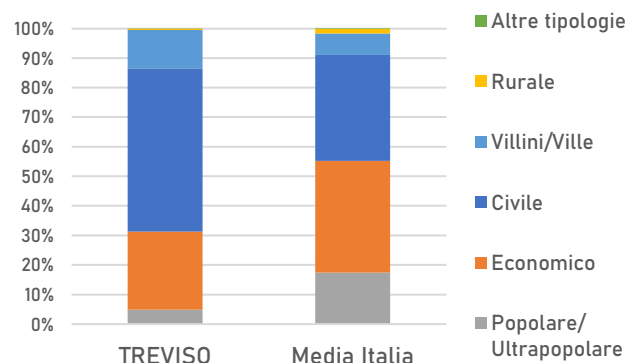
Lo stock di Treviso consta di poco meno di 433.000 abitazioni, con una superficie catastale media di 145,1 mq. Rispetto alla media nazionale, è ridotta la percentuale di abitazioni più economiche mentre è più elevata quella di categoria civile e di villini e ville (13% contro il 7% nazionale).

Lo stock è costituito per il 72% da abitazioni principali e circa il 12% da abitazioni locatate; meno del 10% a disposizione.

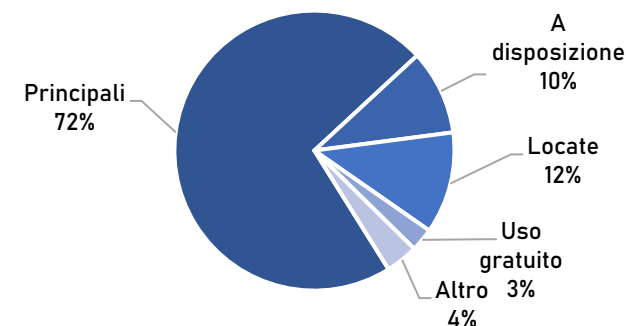
Numero abitazioni su totale Italia



Tipologia di abitazione



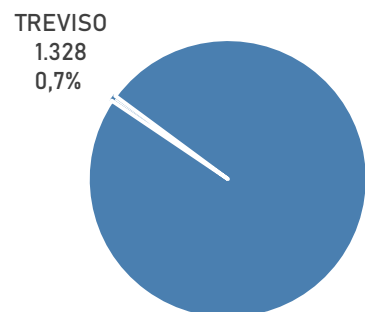
Tipologia di utilizzo



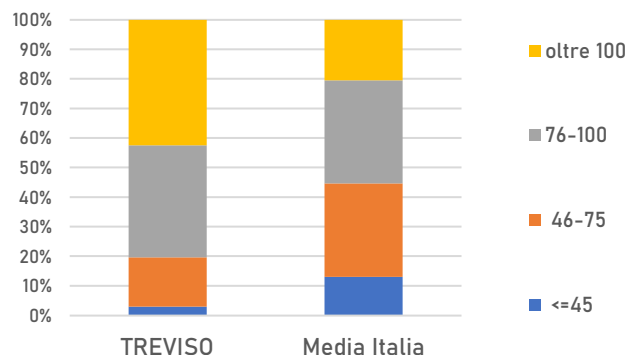
PERMESSI DI COSTRUIRE

I permessi di costruire 2020 (ultimo dato disponibile con dettaglio geografico) riguardano 1.328 abitazioni in nuovi edifici, pari allo 0,7% del numero totale, con una superficie media di 113,6 mq. Rispetto alla media nazionale (87,6 mq) prevalgono le abitazioni di grande metratura (sopra 100 mq: 42% contro la media del 21%). Il 38% delle nuove abitazioni ha almeno cinque stanze (il 13% almeno sei), contro il 23% nazionale (7% almeno 6).

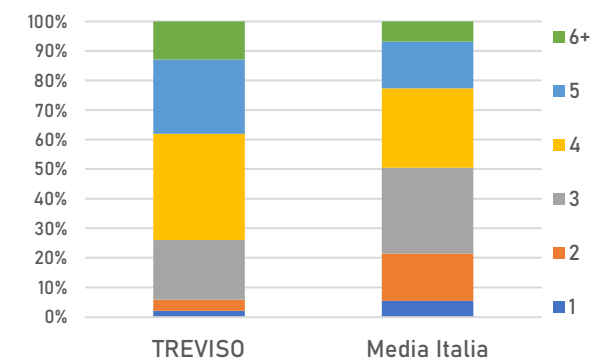
Numero abitazioni su totale Italia



Classi di superficie (mq)



Numero stanze



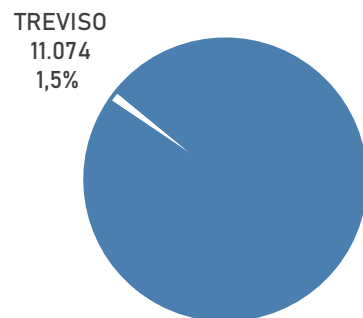
COMPRAVENDITE

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Secondo i primi dati 2021, sono oltre 11.000 le compravendite realizzate a Treviso e provincia nel 2021 (+20,2% sul 2019 grazie soprattutto all'andamento dei comuni della provincia).

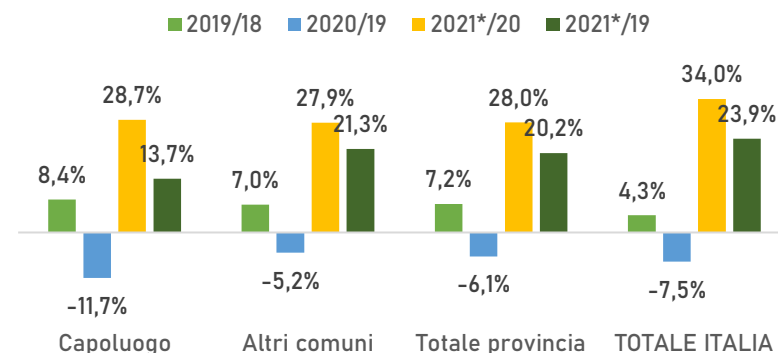
Nel 2020 (ultimo anno per il quale è ad oggi disponibile il dato sulla superficie), un'abitazione compravenduta misurava in media 128,1 mq catastali. Rispetto alla media italiana erano più frequenti (e in crescita sull'anno precedente, in controtendenza) gli scambi di abitazioni di superficie catastale oltre i 145 mq (31% contro il 18% nazionale).

Numero compravendite 2021* su totale Italia



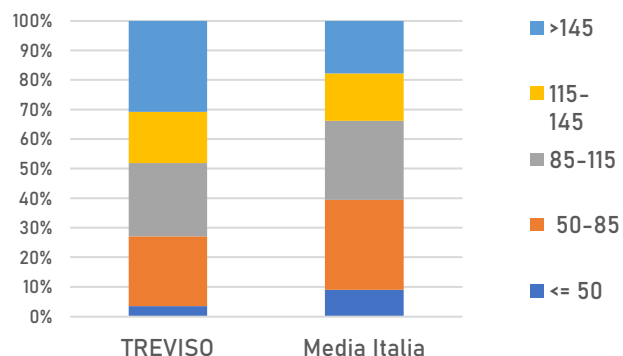
* Dato provvisorio

Andamento (Var. %)



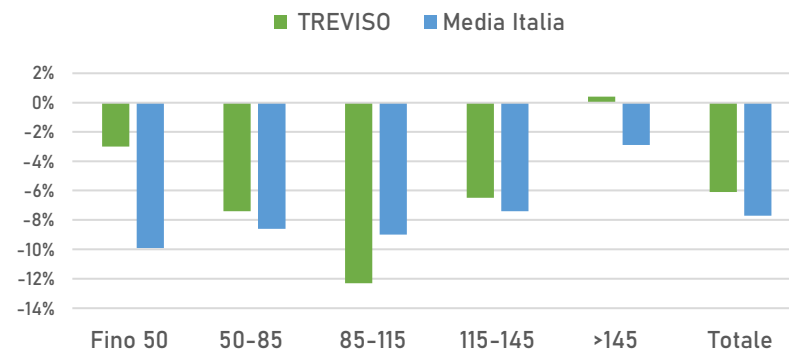
* Dati provvisori

Compravendite 2020* per classe di superficie (mq)



*Ultimo disponibile

Andamento per classe di superficie (Var. % 2020*/19)



*Ultimo disponibile

Le abitazioni più grandi

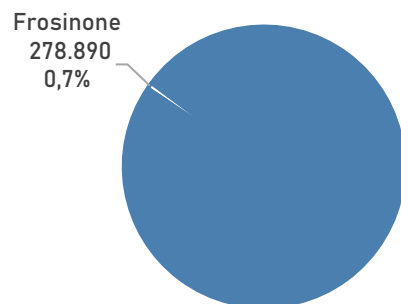
FROSINONE – 3° provincia

STOCK

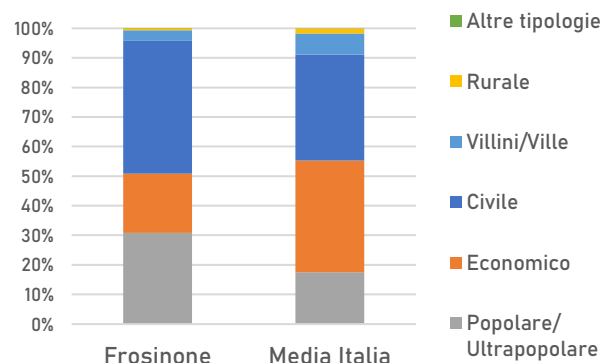
Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Sono 279.000 le abitazioni della provincia di Frosinone, con una superficie catastale media pari a 144,8 mq. in prevalenza di tipo civile (45%). Rispetto alla media italiana, sono più diffuse quelle di tipo popolare/ultrapopolare. Le abitazioni principali rappresentano il 63% del totale; seguono quelle a disposizione (17%). Locato solo il 5%.

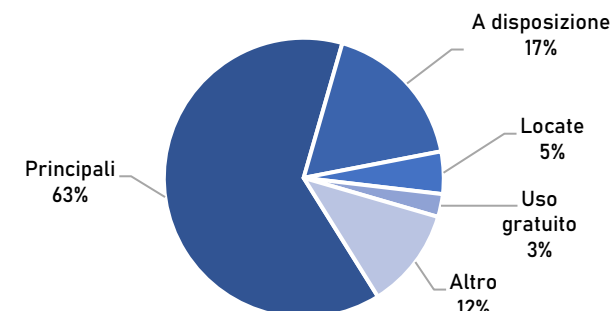
Numero abitazioni su totale Italia



Tipologia di abitazione



Tipologia di utilizzo

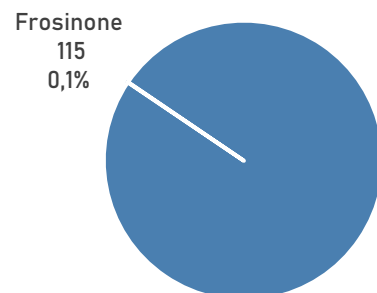


PERMESSI DI COSTRUIRE

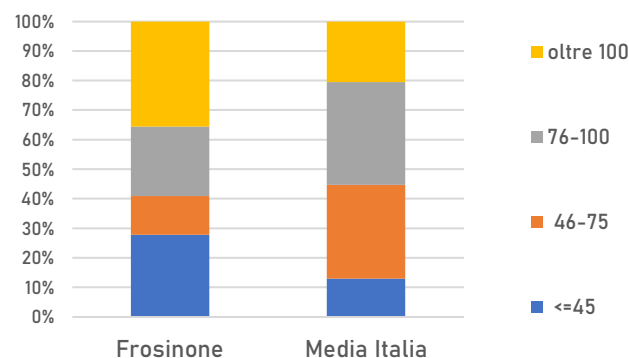
Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

Sono 115 le nuove abitazioni per le quali è stato rilasciato un permesso di costruire nel 2020, in prevalenza sopra i 100 mq (36%). La superficie utile abitabile media del nuovo è pari a 98,4 mq.

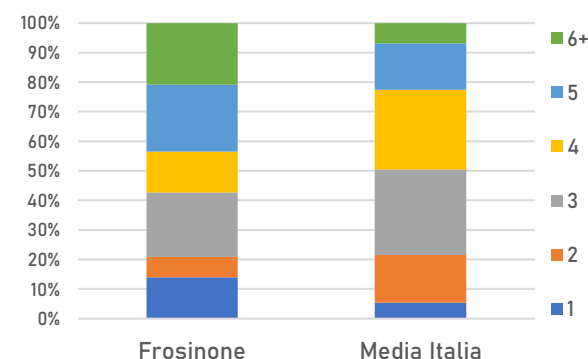
Numero abitazioni su totale Italia



Classi di superficie (mq)



Numero stanze



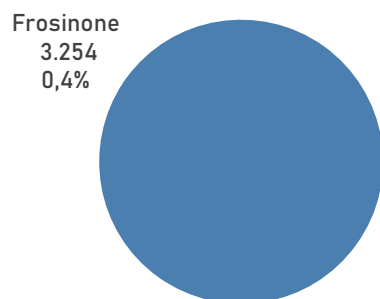
COMPRAVENDITE

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Secondo i primi dati 2021, le compravendite a Frosinone e provincia sono state oltre 3.200, con un recupero (+30,8%) rispetto al 2019 superiore alla media nazionale; in aumento soprattutto gli scambi in provincia.

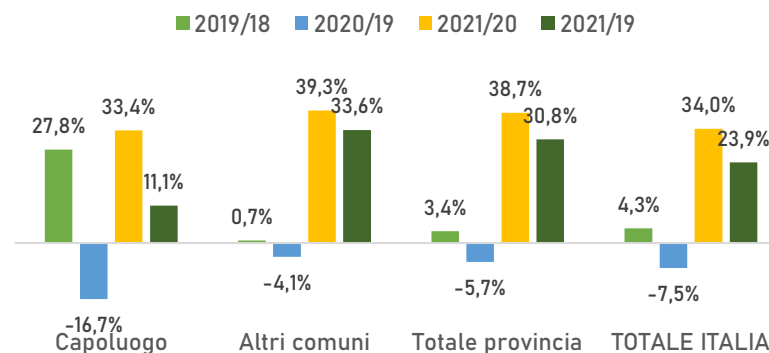
Nel 2020 (ultimo anno per il quale è ad oggi disponibile il dato sulla superficie), la superficie catastale media era di 118,9 mq catastali; rispetto alla media hanno registrato una flessione più contenuta le abitazioni della fascia 50-85 mq e 115-145 mq (entrambe attorno al -2%).

Numero compravendite 2021* su totale Italia



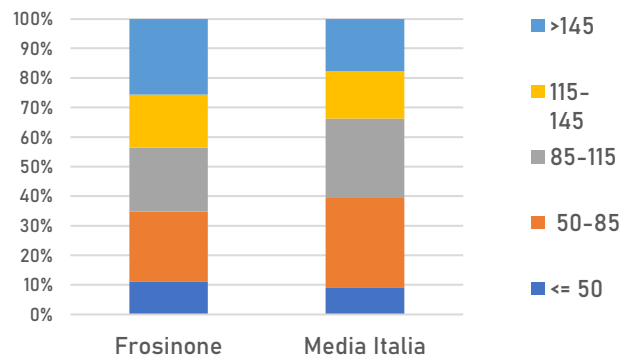
* Dato provvisorio

Andamento (Var. %)



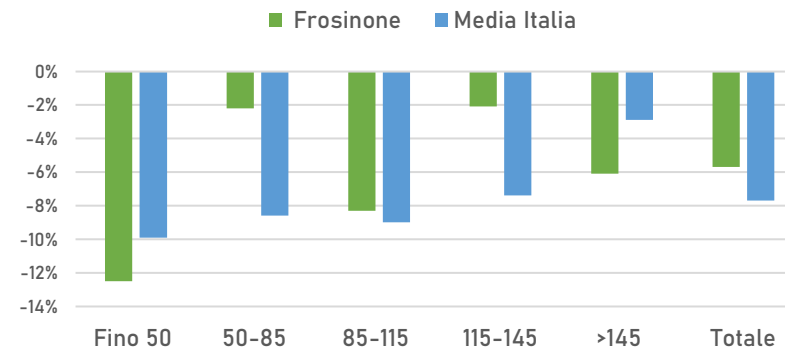
* Dati provvisori

Compravendite 2020* per classe di superficie (mq)



*Ultimo disponibile

Andamento per classe di superficie (Var. % 2020*/19)



*Ultimo disponibile

Le abitazioni più grandi

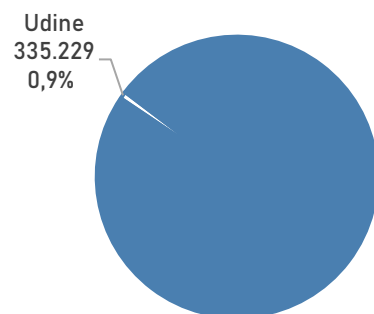
UDINE - 4° provincia

STOCK

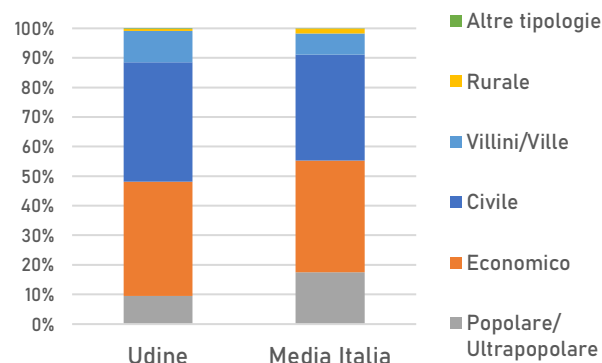
Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Lo stock di abitazioni della provincia di Udine è composto da 335.000 abitazioni con una superficie catastale media pari a 143,8 mq. Si tratta in prevalenza di abitazioni di tipo civile (40%, in percentuale superiore alla media nazionale) ed economico (39%). La percentuale di abitazioni principali è pari al 65%, mentre un altro 19% è a disposizione. Locato il 9%.

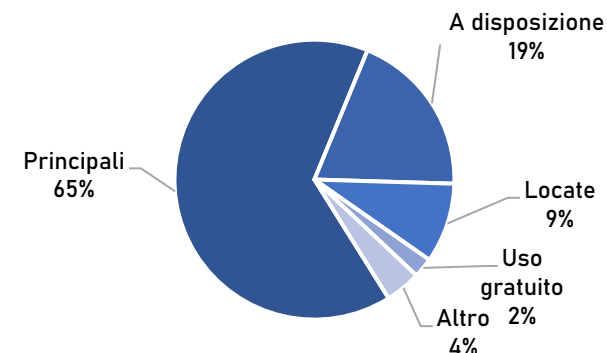
Numero abitazioni su totale Italia



Tipologia di abitazione



Tipologia di utilizzo

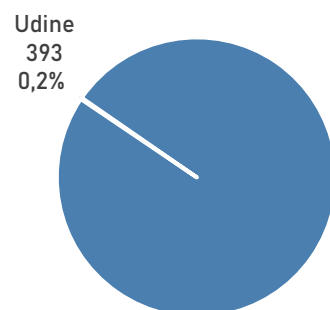


PERMESSI DI COSTRUIRE

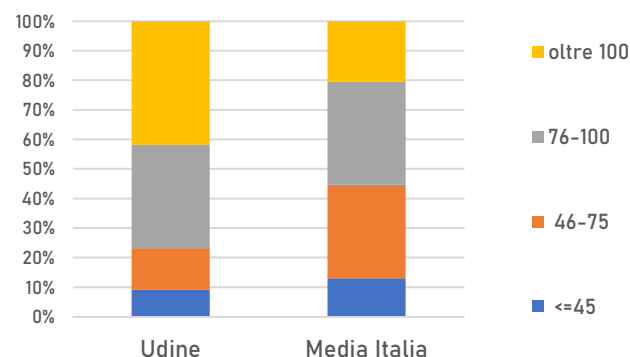
Sono poco meno di 400 le nuove abitazioni da permessi di costruire 2020; la maggior parte (42%, percentuale doppia rispetto alla media nazionale) con una superficie utile abitabile superiore ai 100 mq. Complessivamente la superficie media del nuovo ammonta a 103,7 mq.

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

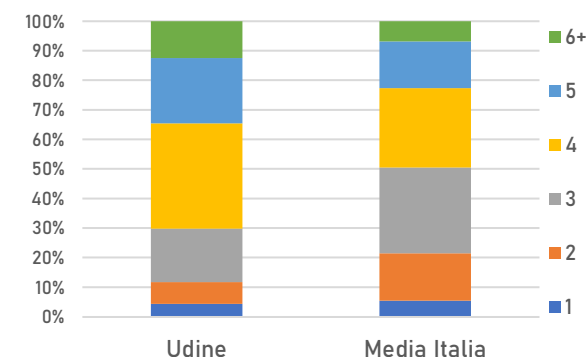
Numero abitazioni su totale Italia



Classi di superficie (mq)



Numero stanze

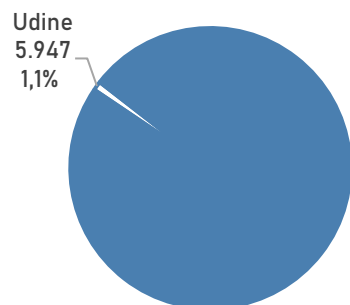


COMPRAVENDITE

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

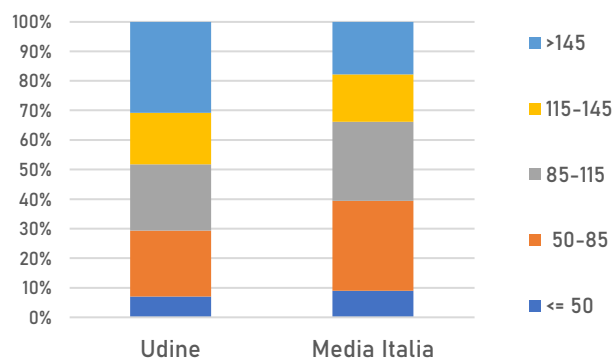
Le compravendite nel 2020 sono state poco meno di 6.000, con una superficie media di 127,6 mq catastali e il 31% sopra i 145 mq. Rispetto al 2019 sono diminuiti gli scambi di tutte le metrature, ma la flessione è stata più contenuta per la fascia superiore (>145 mq: -1,1%) e positiva (+8,1%) per la fascia 50-85 mq nel comune capoluogo. Il dato 2021 include un'area superiore ai soli comuni della provincia di Udine e indica un aumento delle compravendite rispetto al 2019 sia nel capoluogo sia soprattutto in provincia.

Numero compravendite 2020* su totale Italia



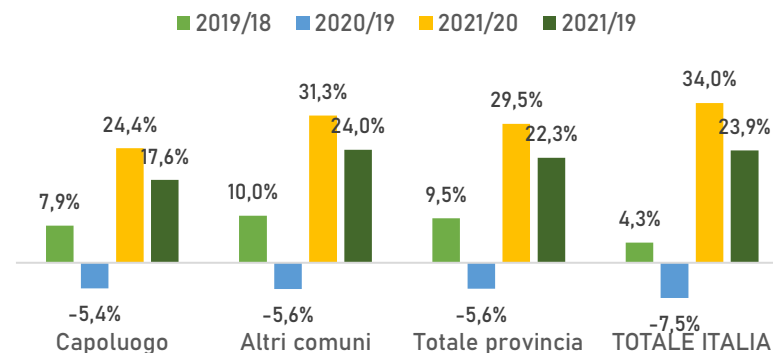
* Dato puntuale 2021 per la provincia di Udine non ancora disponibile

Compravendite 2020* per classe di superficie (mq)



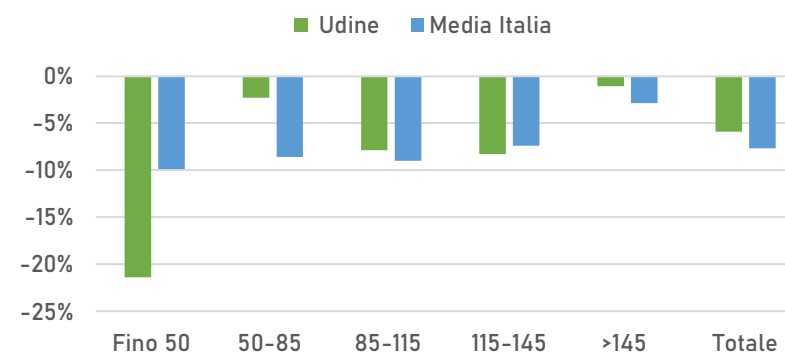
*Ultimo disponibile

Andamento* (Var. %)



*Le variazioni sono state calcolate sulla somma dei valori trimestrali che includono anche altri comuni del Friuli Venezia Giulia. L'andamento è comunque comparabile con il dato annuale. Dati 2021 provvisori.

Andamento per classe di superficie (Var. % 2020*/19)



*Ultimo disponibile

Le abitazioni più grandi

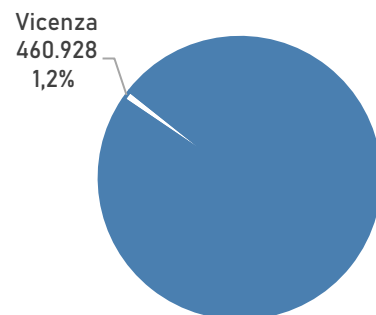
VICENZA – 5° provincia

STOCK

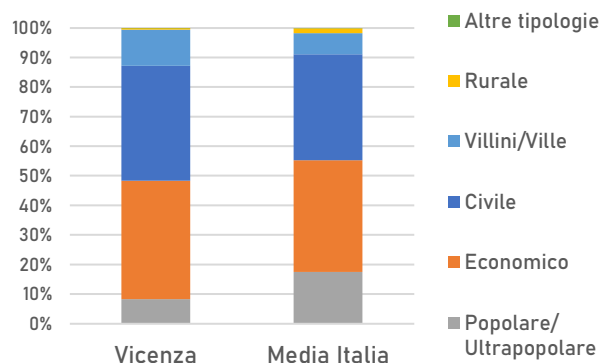
Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Sono 461.000 e hanno una superficie catastale media di 142,7 mq le abitazioni della provincia di Vicenza. Sono prevalentemente di tipo civile o economico. Sotto media (8% contro il 18% nazionale) quelle popolari/ultrapopolari, mentre sono più frequenti rispetto all'Italia ville e villini (12% contro 7%). Le abitazioni della provincia di Vicenza sono per il 65% adibite ad utilizzo principale, mentre il 14% è a disposizione. Locato il 12%.

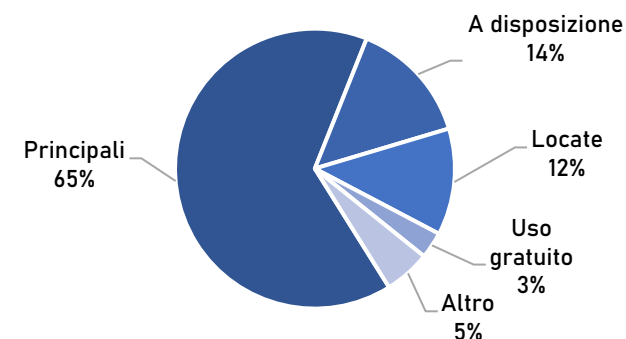
Numero abitazioni su totale Italia



Tipologia di abitazione



Tipologia di utilizzo

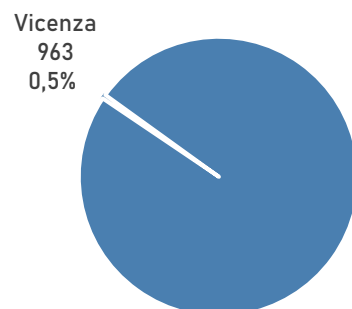


PERMESSI DI COSTRUIRE

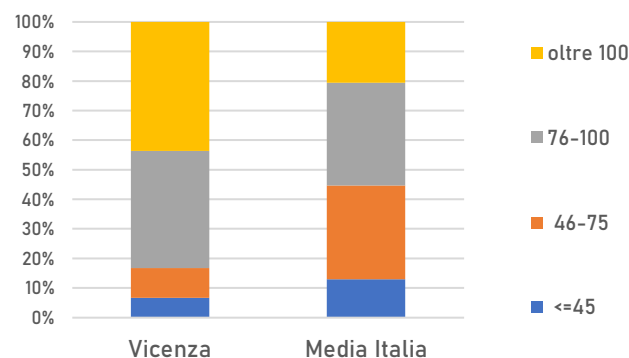
Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

Molto basso (1 a 9) il rapporto tra permessi di costruire e compravendite del 2020. Sono oltre 960 le nuove abitazioni, in maggioranza di ampia metratura (40% fascia 76-100 mq e 44% oltre); mediamente la superficie utile è di 115 mq.

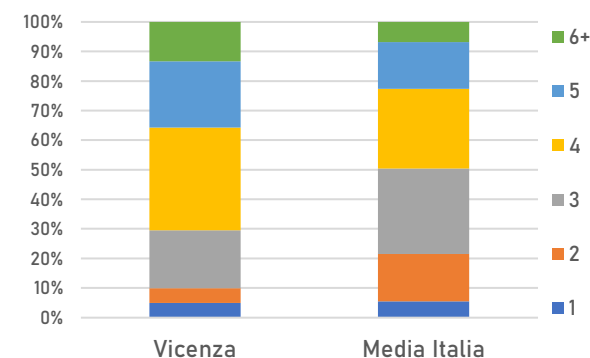
Numero abitazioni su totale Italia



Classi di superficie (mq)



Numero stanze



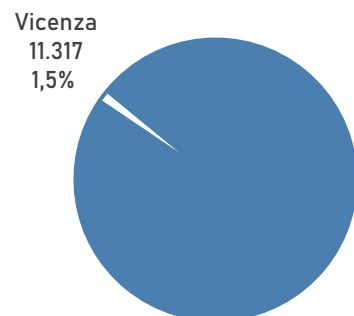
COMPRAVENDITE

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Secondo i dati provvisori sul 2021, le compravendite a Vicenza e provincia sono state complessivamente oltre 11.300 (circa 9.600 in provincia). Se nel 2020 la flessione era stata di poco più contenuta rispetto alla media nazionale, anche il recupero 2021/19 è stato meno dinamico.

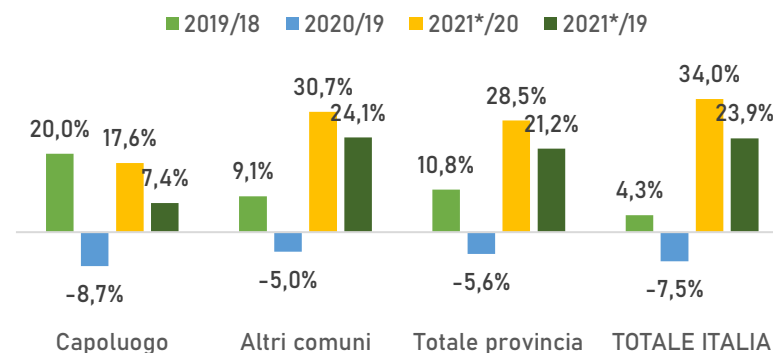
Nel 2020 (ultimo anno per il quale è ad oggi disponibile il dato sulla superficie), il 29% degli scambi ha riguardato abitazioni sopra i 145 mq catastali (media Italia: 18%). Mediamente una abitazione compravenduta misurava 127,4 mq (che scendono a 110,1 nel capoluogo).

Numero compravendite 2021* su totale Italia



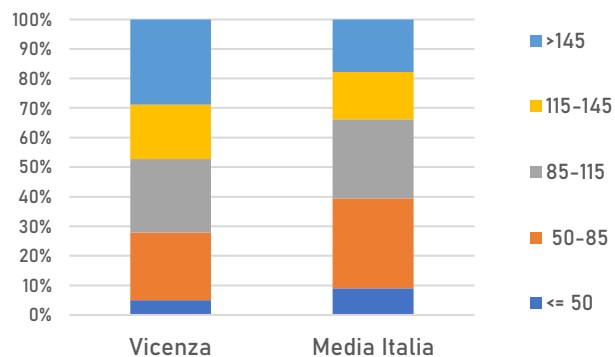
* Dato provvisorio

Andamento (Var. %)



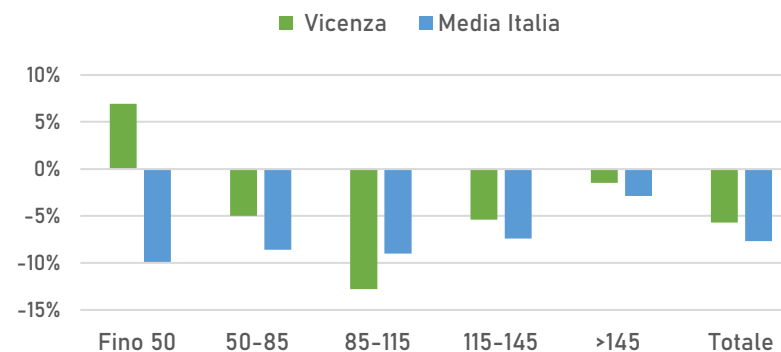
* Dati provvisori

Compravendite 2020* per classe di superficie (mq)



*Ultimo disponibile

Andamento per classe di superficie (Var. % 2020*/19)



*Ultimo disponibile

Le abitazioni più piccole

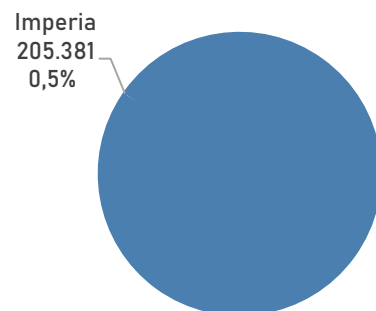
IMPERIA - 1° provincia

STOCK

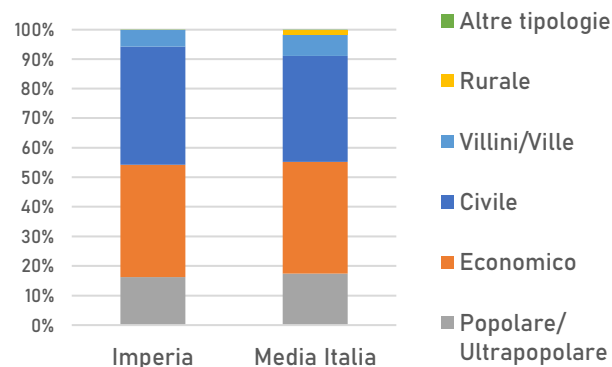
Lo stock di abitazioni della provincia di Imperia è costituito da 205.000 abitazioni, mediamente le più piccole d'Italia (86,9 mq catastali). La distribuzione per tipologia è in linea con la media nazionale. Le abitazioni principali, anche se costituiscono la percentuale prevalente, non sono la maggioranza ma arrivano al 40%; molto elevata infatti la percentuale di abitazioni a disposizione (35%), mentre un altro 13% è locato.

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

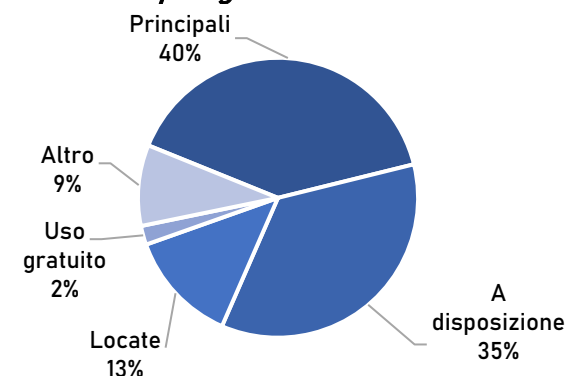
Numero abitazioni su totale Italia



Tipologia di abitazione



Tipologia di utilizzo

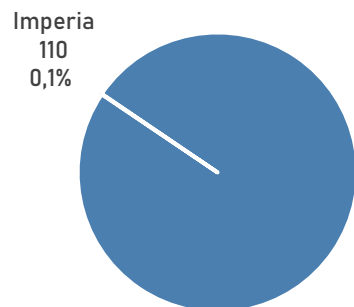


PERMESSI DI COSTRUIRE

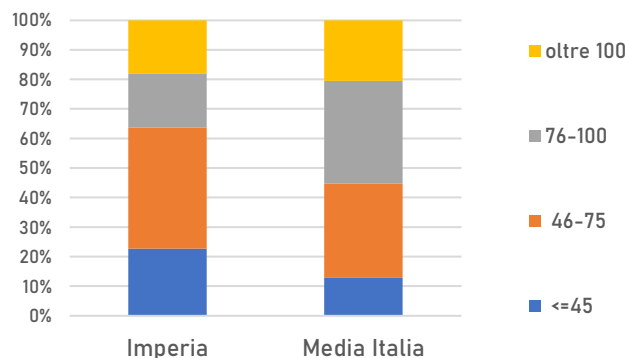
Marginale il numero di permessi di costruire: 110 abitazioni nel 2020 (1 a 28 il rapporto con le compravendite dello stesso anno). Si tratta per lo più di unità di piccola metratura (23% fino a 45 mq; 41% nella classe 46-75 mq), mediamente 84 mq utili. In linea tuttavia con la media nazionale le grandi superfici, a scapito delle medie.

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

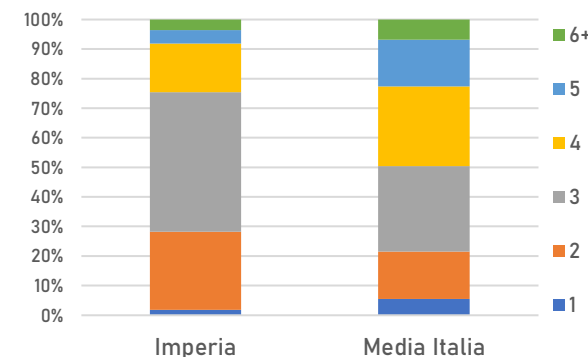
Numero abitazioni su totale Italia



Classi di superficie (mq)



Numero stanze

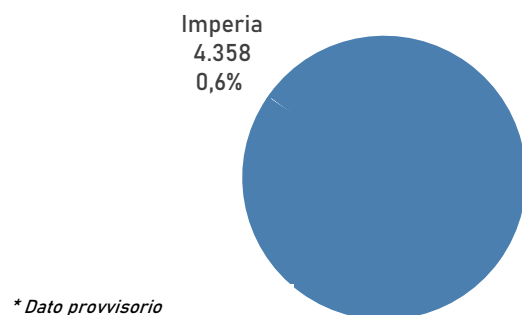


COMPRAVENDITE

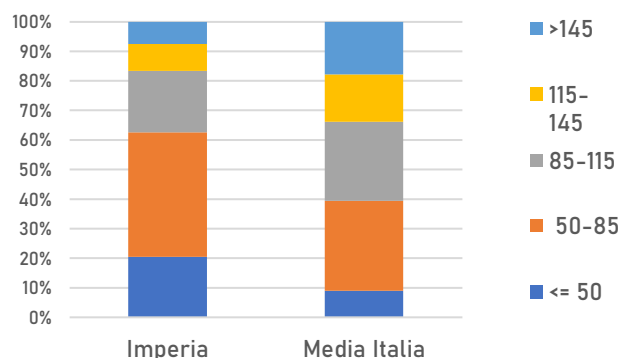
Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Secondo i dati provvisori sul 2021, le compravendite a Imperia e provincia sono state 4.358 (circa 3.800 fuori dal capoluogo). L'andamento nel 2020 era stato peggiore della media nazionale ma il recupero nel 2021 è stato maggiore, soprattutto in provincia. Nel 2020 (ultimo anno per il quale è disponibile il dettaglio sulla superficie), la superficie catastale media del compravenduto era in media di 82,6 mq (91,8 nel capoluogo). La distribuzione delle compravendite riflette le dimensioni medie dello stock. Il 20% degli scambi riguarda infatti abitazioni fino a 50 mq (contro il 9% nazionale) e il 42% nella fascia 50-85 mq (cfr. 30% nazionale). Sotto media le grandi superfici.

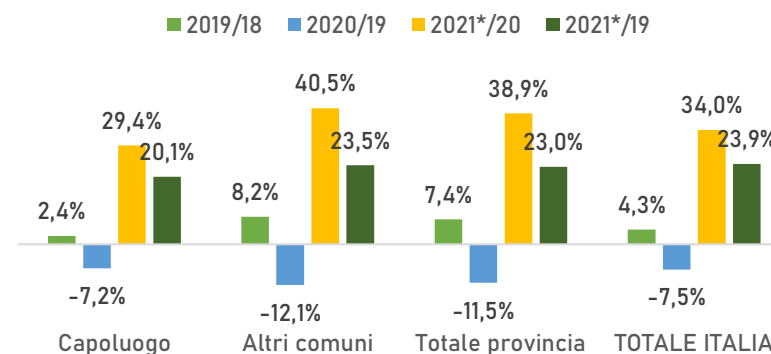
Numero compravendite 2021* su totale Italia



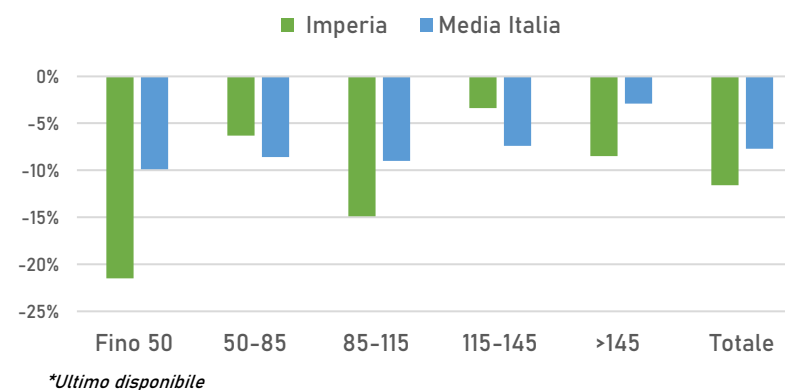
Compravendite 2020* per classe di superficie (mq)



Andamento (Var. %)



Andamento per classe di superficie (Var. % 2020*/19)



Le abitazioni più piccole

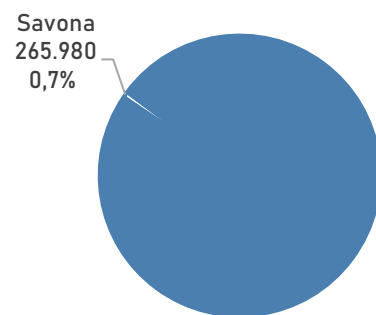
SAVONA - 2° provincia

STOCK

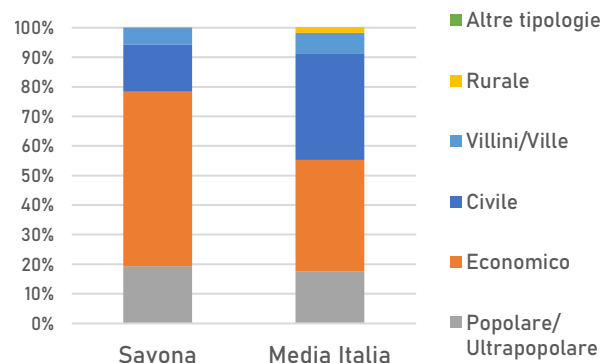
Lo stock di abitazioni di Savona e provincia è composto da 266.000 unità, in prevalenza di tipo economico (59%, contro la media nazionale sotto il 38%). La superficie catastale media è di 92,4 mq). Le percentuali di abitazioni principali e a disposizione si equivalgono (40% vs 39%), mentre un altro 13% è locato.

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

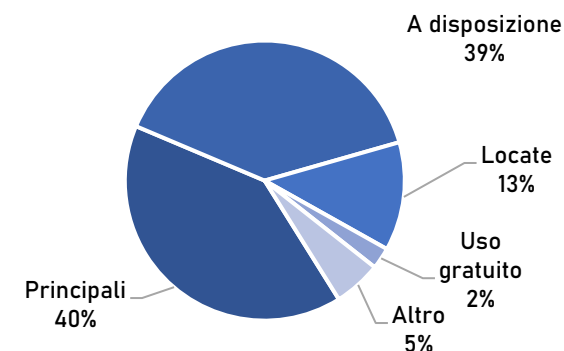
Numero abitazioni su totale Italia



Tipologia di abitazione



Tipologia di utilizzo

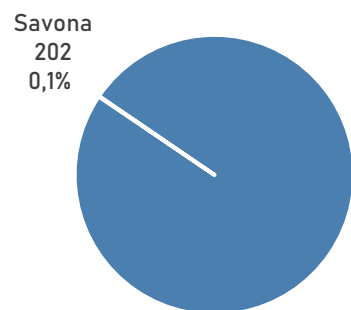


PERMESSI DI COSTRUIRE

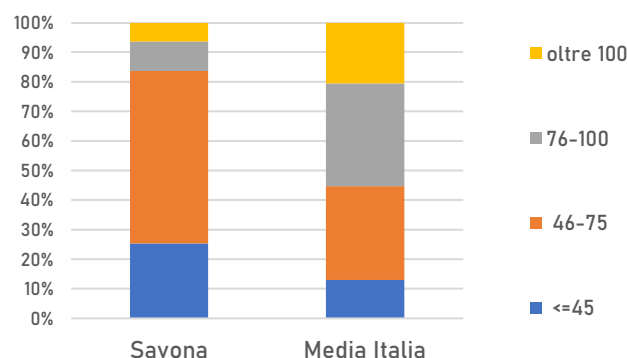
I permessi di costruire del 2020 hanno riguardato circa 200 abitazioni, prevalentemente della fascia 46-75 mq (58% del totale). Un altro 25% è di metratura inferiore. La media è di 59,9 mq.

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

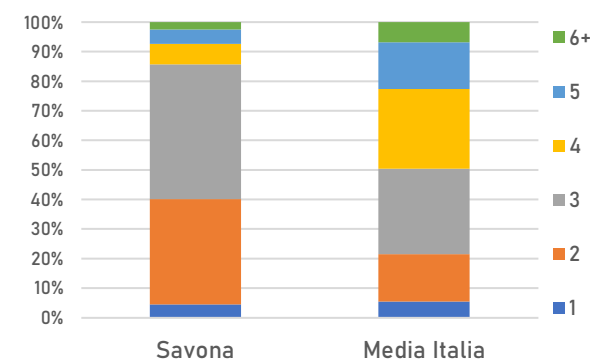
Numero abitazioni su totale Italia



Classi di superficie (mq)



Numero stanze



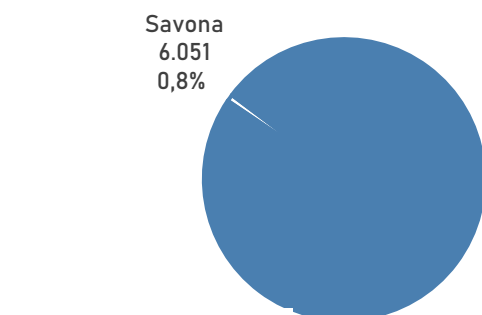
COMPRAVENDITE

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2021, le compravendite a Savona e provincia sono state oltre 6.000 (delle quali meno di 900 nel capoluogo), con una variazione sul 2019 del +29% (dopo la flessione del -10,7% nel 2020).

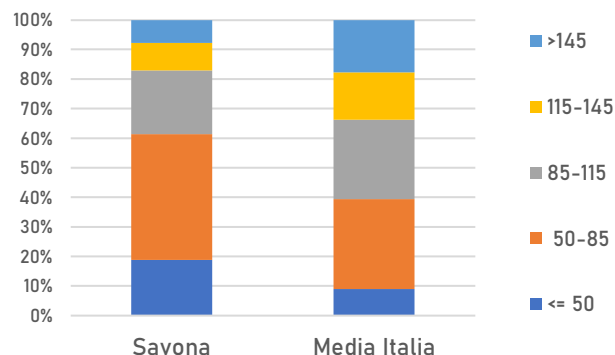
Nel 2020 (ultimo anno per il quale è disponibile il dettaglio sulla superficie), la superficie catastale media del compravenduto era in media di 84,8 mq (91,8 nel capoluogo). La distribuzione delle compravendite riflette le dimensioni medie dello stock. Il 20 % degli scambi riguarda infatti abitazioni fino a 50 mq (contro il 9% nazionale) e il 42% nella fascia 50-85 mq (cfr. 30% nazionale). Sotto media le grandi superfici.

Numero compravendite 2021* su totale Italia



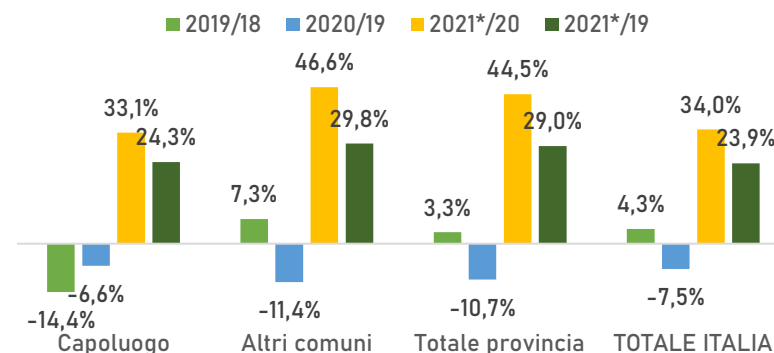
*Dato provvisorio

Compravendite 2020* per classe di superficie (mq)



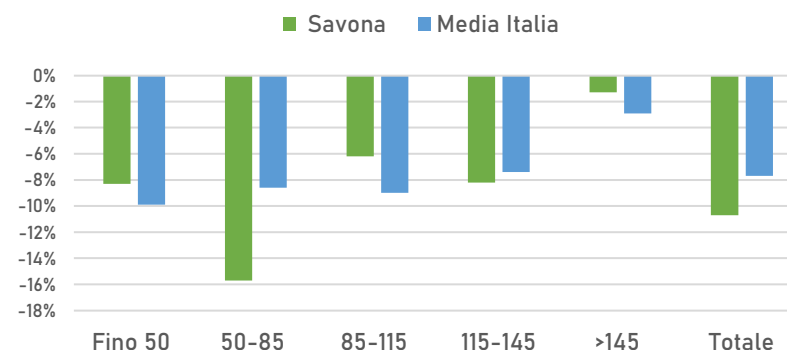
*Ultimo disponibile

Andamento (Var. %)



*Dati provvisori

Andamento per classe di superficie (Var. % 2020*/19)



*Ultimo disponibile

Le abitazioni più piccole

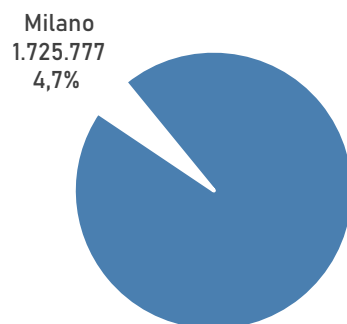
MILANO – 3° provincia

STOCK

Lo stock di abitazioni di Milano e provincia è stimato in 1,7 milioni di unità, con una superficie media stimata di 96 mq. Il 72% sono abitazioni principali e il 15% locate. Solo il 7% è a disposizione. Il dato sulla tipologia è disponibile soltanto aggregato a Monza e Brianza: il 60% è costituito da abitazioni di tipo economico. Sopra la media nazionale ville e villini (circa il 10% dello stock).

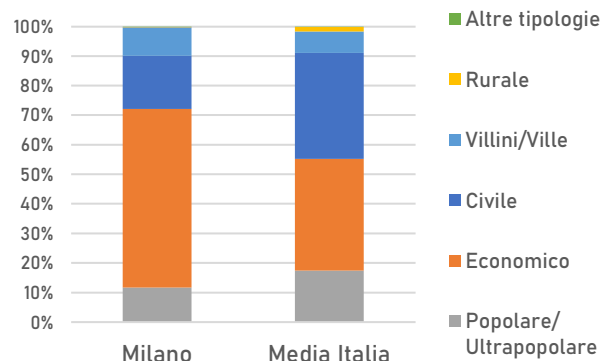
Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Numero abitazioni* su totale Italia

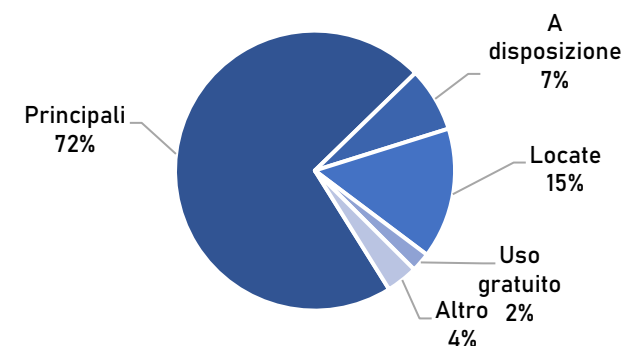


*Stima

Tipologia di abitazione



Tipologia di utilizzo

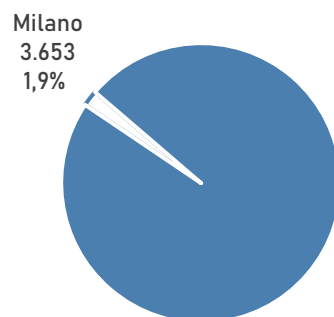


PERMESSI DI COSTRUIRE

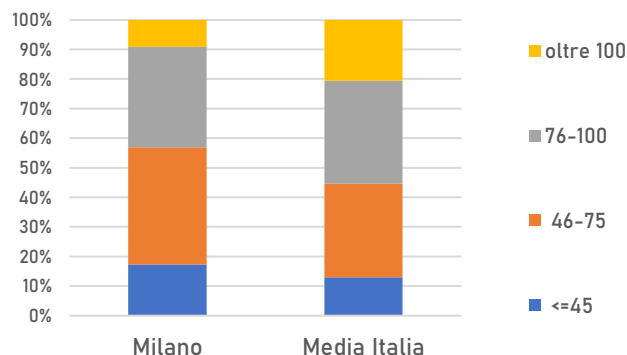
Si costruisce ancora molto nella provincia di Milano: 3.653 le abitazioni totali con una superficie media di 74,2 mq. Per il 40% si tratta di abitazioni della fascia di superficie 46-75 mq utili abitabili.

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

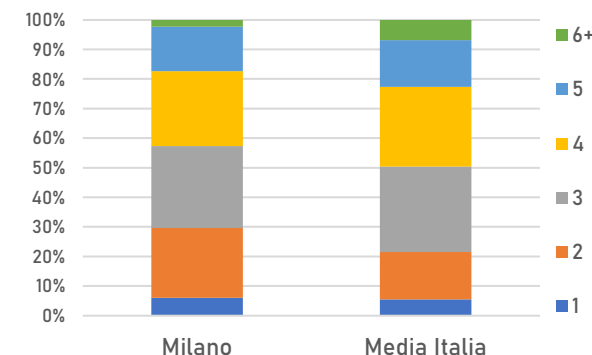
Numero abitazioni su totale Italia



Classi di superficie (mq)



Numero stanze

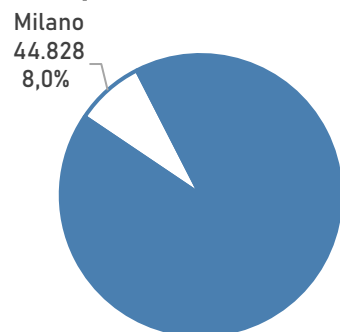


COMPRAVENDITE

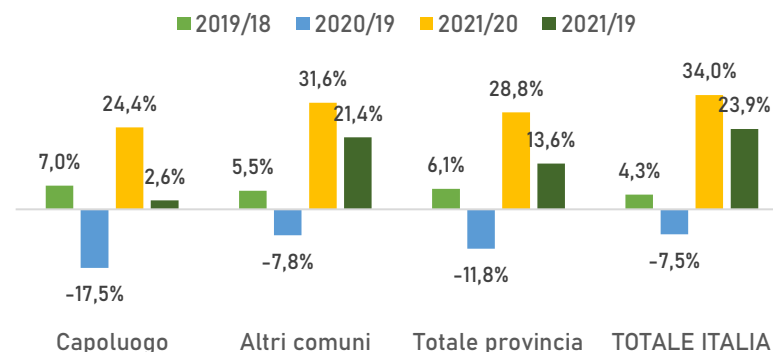
Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Sono stati circa 45.000 gli scambi del 2020, con una flessione del 12% nel 2020, particolarmente accentuata nel capoluogo (-17,5%). Il dato 2021, al momento disponibile solo per il comune capoluogo (26.923 scambi contro i 21.650 del 2020) e, per la provincia, aggregato a quello di Monza e Brianza, mette in luce un recupero inferiore alla media nazionale. Nel 2020 (ultimo anno per il quale è disponibile il dettaglio per superficie) nella provincia di Milano le abitazioni avevano una superficie media di 88,5 mq catastali (81,3 nel capoluogo) e la fascia più ampia era appunto quella 50-85 (41% contro il 30% nazionale) mentre la percentuale di abitazioni sopra i 145 mq è pari al 9%, la metà della media nazionale e sono quelle che hanno registrato la flessione più contenuta nel 2020 (grazie all'andamento positivo fuori dal capoluogo).

Numero compravendite 2020 su totale Italia

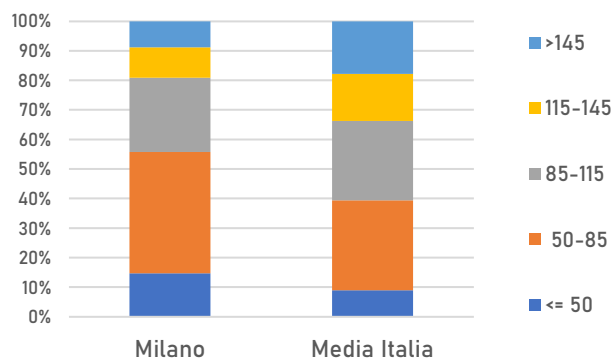


Andamento* (Var. %)



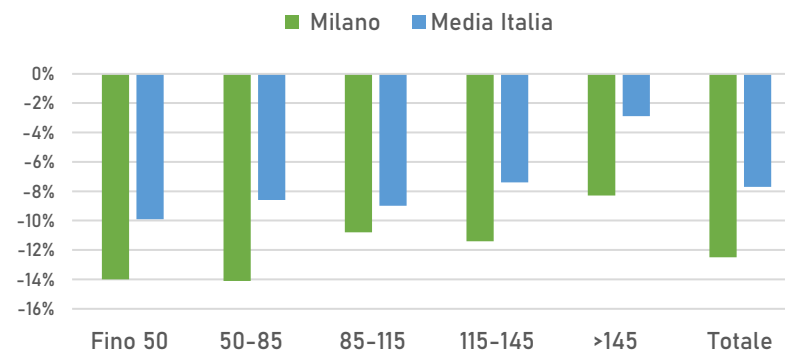
*Le variazioni sono state calcolate sulla somma dei valori trimestrali che includono anche la provincia di Monza e Brianza. L'andamento è comunque comparabile con il dato annuale. Dati 2021 provvisori.

Compravendite 2020* per classe di superficie (mq)



*Ultimo disponibile

Andamento per classe di superficie (Var. % 2020*/19)



*Ultimo disponibile

Le abitazioni più piccole

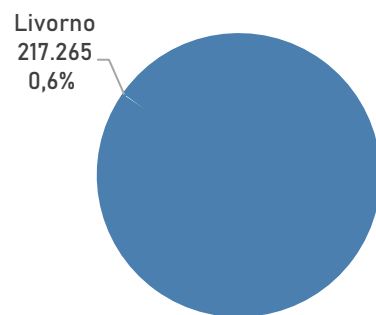
LIVORNO – 4° provincia

STOCK

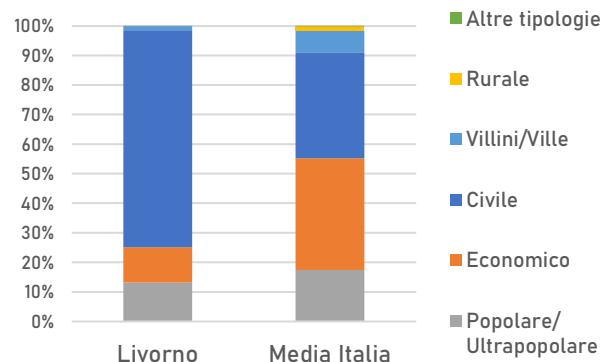
È attorno alle 217.000 unità lo stock di abitazioni di Livorno e provincia, con una superficie catastale media di 98 mq. Circa tre quarti dello stock è costituito da abitazioni di tipo civile. L'utilizzo è prevalentemente quello di abitazione principale (59% circa) seguito da quelle a disposizione (24%). Locato il 10%.

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

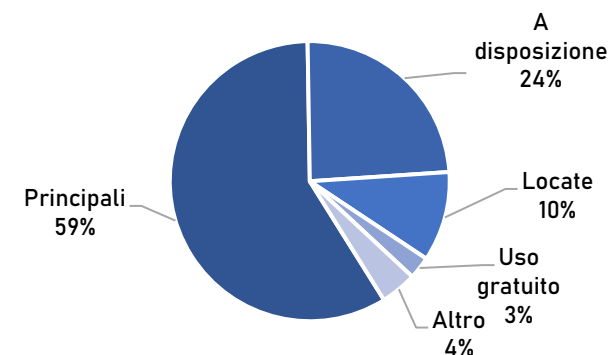
Numero abitazioni su totale Italia



Tipologia di abitazione



Tipologia di utilizzo

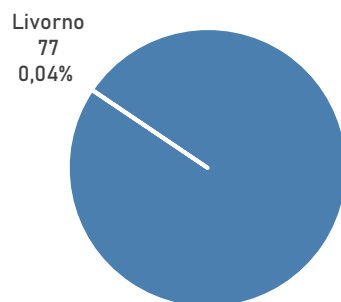


PERMESSI DI COSTRUIRE

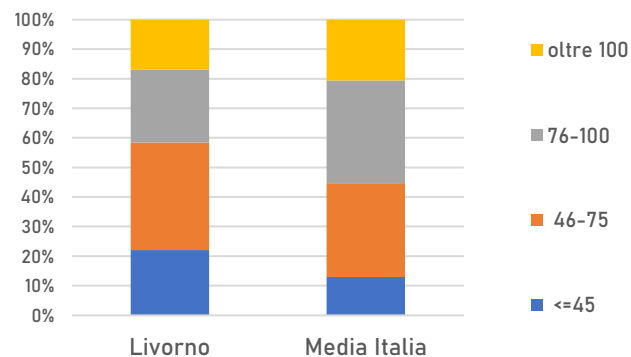
Limitato il numero di nuove abitazioni (77, in un rapporto di 1 a 57 con le compravendite dello stesso anno). Prevalenti le abitazioni della fascia 46-75 mq utili abitabili. In media una nuova abitazione misura 88,1 mq.

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

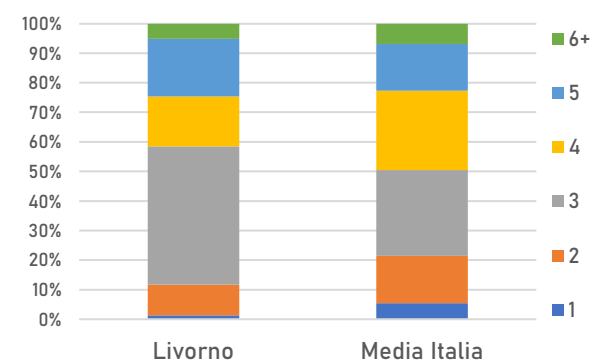
Numero abitazioni su totale Italia



Classi di superficie (mq)



Numero stanze



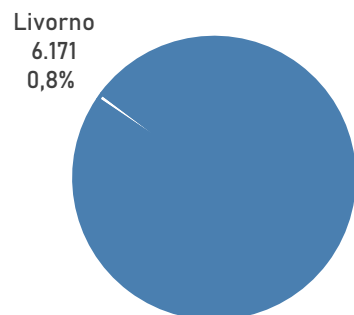
COMPRAVENDITE

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Le compravendite di Livorno e provincia sono state complessivamente poco meno di 6.200 nel 2021, in aumento sia rispetto al 2020 che al 2019: il recupero (+28% sul 2019) ha riguardato in particolare la provincia (+36,8%): di oltre 20 punti la forbice rispetto al comune capoluogo (+16,3%).

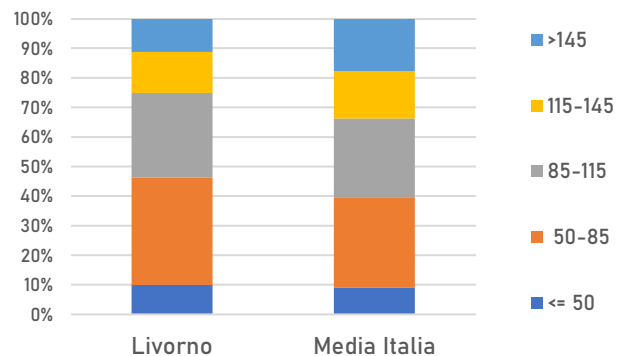
Nel 2020, ultimo anno per il quale è disponibile il dato sulla superficie, la metratura media del compravenduto era di 96,8 mq catastali (102,3 nel capoluogo); la classe di superficie più compravenduta è quella 50-85 mq catastali (36% del totale). Nello stesso anno, la flessione delle compravendite, in linea con quella regionale e un po' più marcata della media italiana, è stata più accentuata per le abitazioni di media metratura.

Numero compravendite 2021* su totale Italia



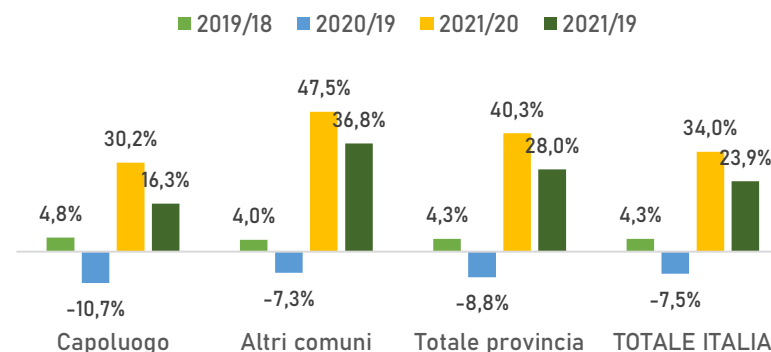
* Dato provvisorio

Compravendite 2020* per classe di superficie (mq)



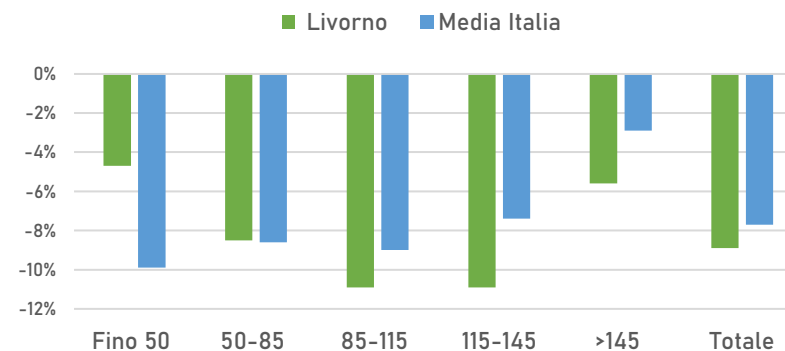
*Ultimo disponibile

Andamento (Var. %)



* Dati provvisori

Andamento per classe di superficie (Var. % 2020*/19)



*Ultimo disponibile

Le abitazioni più piccole

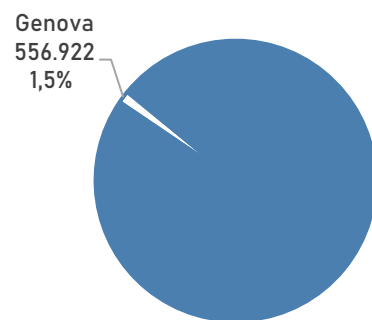
GENOVA – 5° provincia

STOCK

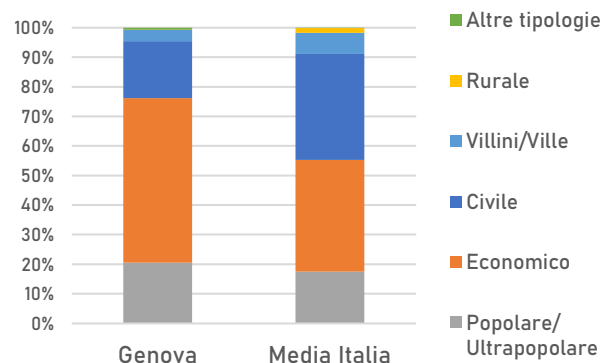
Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Sono circa 557.000 le abitazioni della provincia di Genova, con una superficie catastale media di 99,3 mq. Si tratta in prevalenza di abitazioni di tipo economico (56%). L'utilizzo è in maggioranza quello di abitazione principale (58%); locato il 16% e a disposizione il 18%.

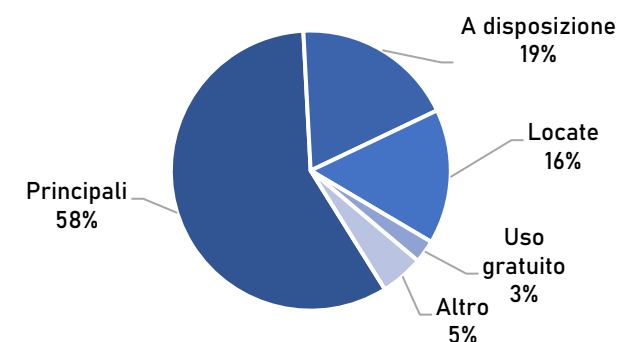
Numero abitazioni su totale Italia



Tipologia di abitazione



Tipologia di utilizzo

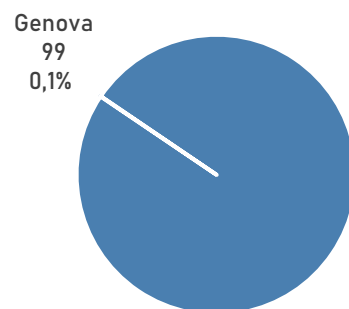


PERMESSI DI COSTRUIRE

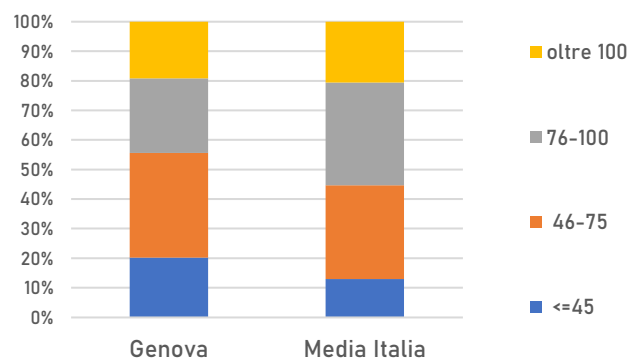
Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Istat

Sono 99 le nuove abitazioni da permessi di costruire (una ogni 101 compravendite). Di queste, solo 19 sopra i 100 mq; la superficie media è di 85,7 mq.

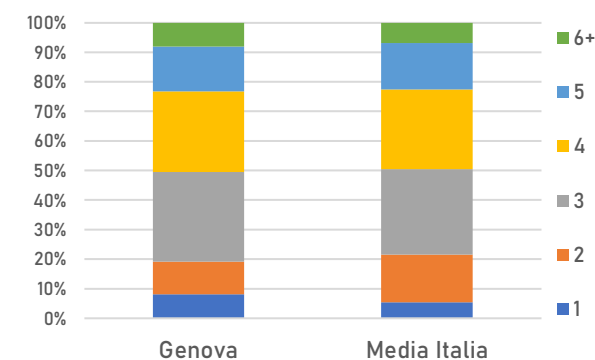
Numero abitazioni su totale Italia



Classi di superficie (mq)



Numero stanze



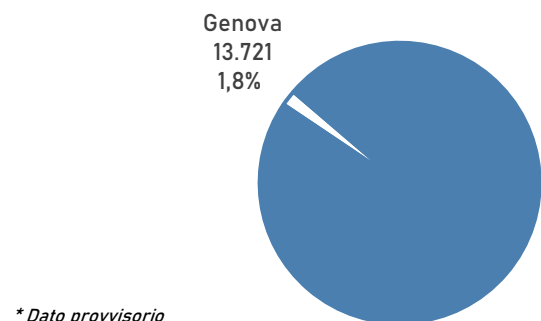
COMPRAVENDITE

Fonte: Elaborazione Centro Studi FederlegnoArredo su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2021 le compravendite a Genova e provincia sono state oltre 13.700 (+25% rispetto al 2019), grazie soprattutto all'andamento della provincia (nella quale ha avuto luogo un terzo degli scambi).

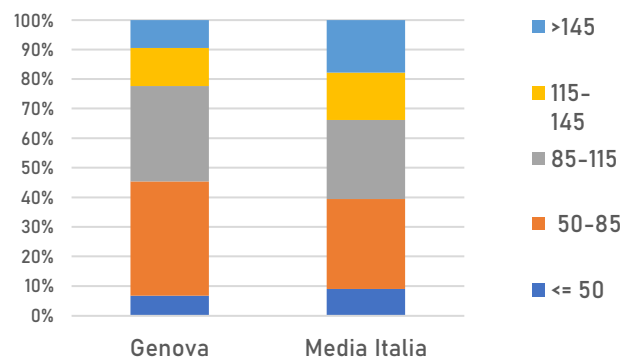
L'ultimo anno per il quale è disponibile il dato sulla superficie è il 2020: la media di un'abitazione compravenduta era di 96,6 mq, sia in città che nel resto della provincia. La flessione delle compravendite nel 2020 (-8,6%, più marcata della media italiana) ha riguardato in particolare il capoluogo e le superfici più piccole. Le superfici sopra i 145 sono state quelle che hanno tenuto maggiormente ma rappresentano soltanto il 9% del totale (contro il 18% medio italiano).

Numero compravendite 2021* su totale Italia



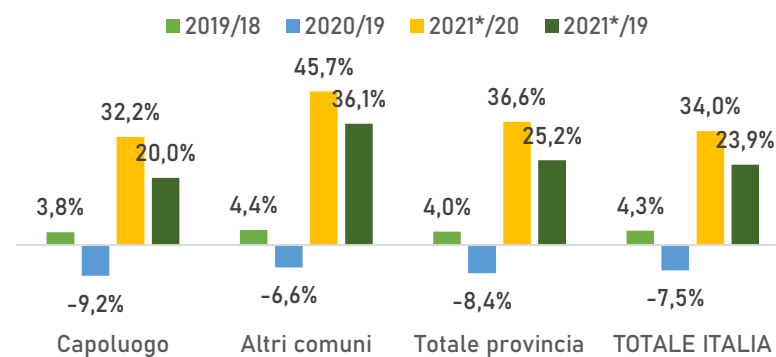
* Dato provvisorio

Compravendite 2020* per classe di superficie (mq)



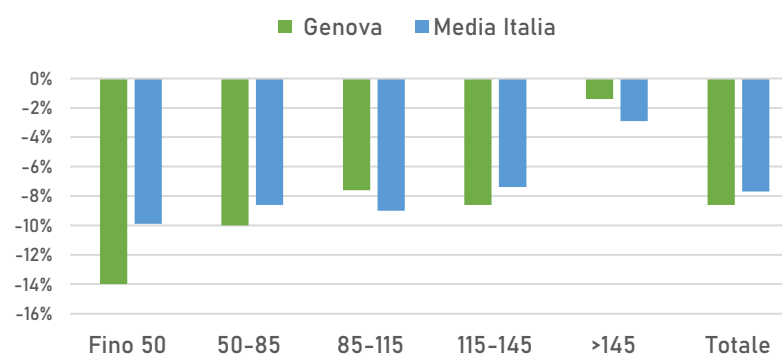
*Ultimo disponibile

Andamento (Var. %)



* Dati provvisori

Andamento per classe di superficie (Var. % 2020*/19)



*Ultimo disponibile

NOTA METODOLOGICA E DEFINIZIONI

Che cos'è il FOCUS RESIDENZIALE?

Il Focus Immobiliare 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 Immobiliare 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 CITTÀ 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 sono basate su un campione di comuni 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.

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.

STANZA Il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce e aria dirette e un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, eccetera.), nonché la cucina e i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di abitabilità. (Fonte: Istat)

SUPERFICIE CATASTALE 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

centrostudi@federlegnoarredo.it

TEL. 02/80604647