



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2014

data di pubblicazione: **25 settembre 2014**
periodo di riferimento: **secondo trimestre 2014**

NOTA TRIMESTRALE

Il trimestre 2014

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

data di pubblicazione: **25 settembre 2014**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

| | |
|--|-----------|
| Indice | 1 |
| Premessa | 1 |
| Le compravendite in Italia | 2 |
| Il settore residenziale | 4 |
| Le compravendite per macro aree geografiche..... | 4 |
| Le compravendite nelle metropoli..... | 8 |
| I settori non residenziali | 11 |
| Il settore terziario | 13 |
| Il settore commerciale | 16 |
| Il settore produttivo..... | 19 |
| Fonti e criteri metodologici | 22 |
| Indice delle figure | 24 |
| Indice delle tabelle..... | 24 |

Premessa

I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici provinciali - territorio dell'Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita (vedi *Fonti e criteri metodologici*).

Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota Unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai.

I dati relativi ai volumi di compravendite riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli archivi di Pubblicità Immobiliare sono gestiti dagli enti locali.

I dati delle compravendite sono stati estratti l'11 agosto 2014 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel II trimestre 2014, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Si precisa che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "Compravendite immobiliari e mutui" in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano nel II trimestre 2014 presenta nuovamente un segno negativo, con un tasso tendenziale¹ riferito al totale delle compravendite pari a -3,6%.

Si rammenta, però, che il dato positivo dello scorso trimestre (+1,6%) era imputabile, come già illustrato nelle precedenti note trimestrali, soprattutto agli effetti della traslazione ai primi mesi del 2014 della stipula degli atti di compravendita, potendo in tal modo avvalersi del più vantaggioso regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in vigore dal 1° gennaio 2014². Il calo delle compravendite, se confrontato con i tassi tendenziali nei trimestri antecedenti quelli interessati dall'effetto del nuovo regime fiscale (ante IV trimestre 2013), risulta attenuato in tutti i settori.

Come evidenziato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel II trimestre 2014 il settore residenziale (107.595 NTN) limita le perdite, rispetto al II trimestre del 2013, a un solo punto percentuale e, come emerge dai dati presentati nei successivi paragrafi, le compravendite di abitazioni nelle città capoluogo è in rialzo dell'1,8%.

I settori commerciale (6.087 NTN) e terziario (2.182 NTN) e le pertinenze (cantine, box e posti auto; 84.094 NTN) mostrano, cali superiori al 5%. Torna ampiamente positivo il settore produttivo con un tasso tendenziale pari a +10,3% (2.443 NTN).

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

| NTN | II trim 2013 | III trim 2013 | IV trim 2013 | I trim 2014 | II trim 2014 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Residenziale | 108.683 | 91.083 | 108.804 | 98.403 | 107.595 |
| Terziario | 2.343 | 1.935 | 2.798 | 2.134 | 2.182 |
| Commerciale | 6.412 | 4.980 | 7.002 | 6.240 | 6.087 |
| Produttivo | 2.215 | 1.983 | 2.902 | 2.129 | 2.443 |
| Pertinenze | 88.590 | 71.836 | 91.784 | 77.429 | 84.094 |
| Altro | 34.697 | 27.910 | 36.685 | 29.339 | 31.763 |
| Totale | 242.938 | 199.727 | 249.974 | 215.674 | 234.164 |

| Var % | II trim 12-13 | III trim 12-13 | IV trim 12-13 | I trim 13-14 | II trim 13-14 |
|---------------|---------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
| Residenziale | -9,2% | -5,1% | -8,0% | 4,1% | -1,0% |
| Terziario | -10,6% | -11,7% | -12,4% | -10,3% | -6,9% |
| Commerciale | -2,6% | -8,1% | -9,7% | 4,7% | -5,1% |
| Produttivo | -6,5% | -9,4% | -8,8% | -0,8% | 10,3% |
| Pertinenze | -7,5% | -6,6% | -7,4% | -0,1% | -5,1% |
| Altro | -3,7% | -10,4% | -5,7% | -1,4% | -8,5% |
| Totale | -7,6% | -6,6% | -7,5% | 1,6% | -3,6% |

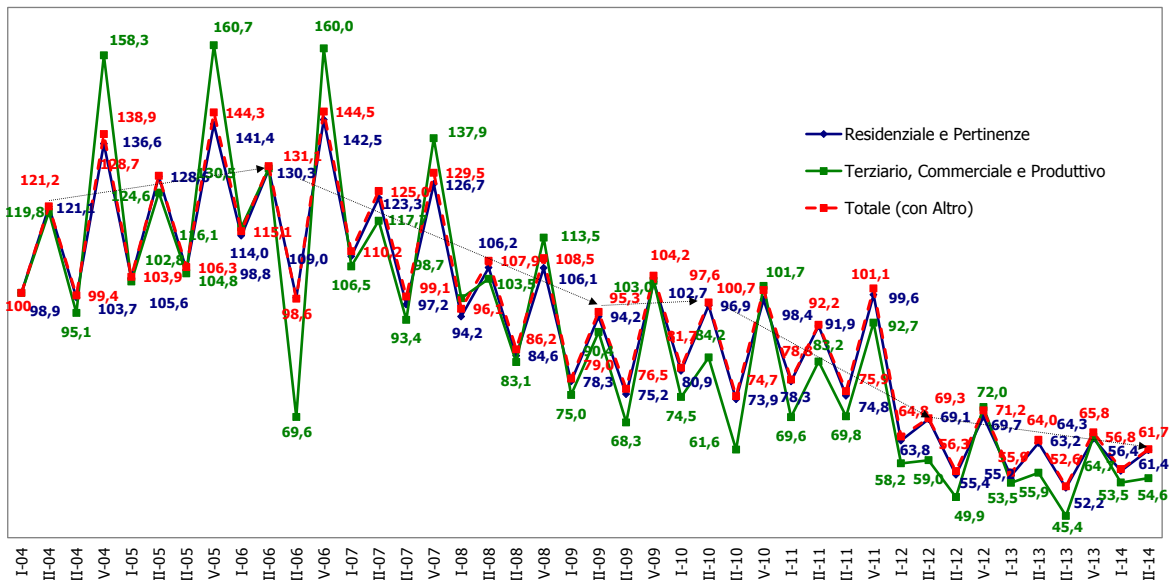
Il grafico di Figura 1 riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base $I_{NTN} = 100$) ed evidenzia una serie storica con forti

¹ A causa della stagionalità delle compravendite di immobili, la variazione dei volumi di scambio non è rappresentativa se calcolata in un trimestre rispetto al precedente. Pertanto le variazioni percentuali dei volumi di compravendite in un trimestre sono calcolate rispetto all'omologo trimestre dell'anno precedente (tassi tendenziali).

² Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23

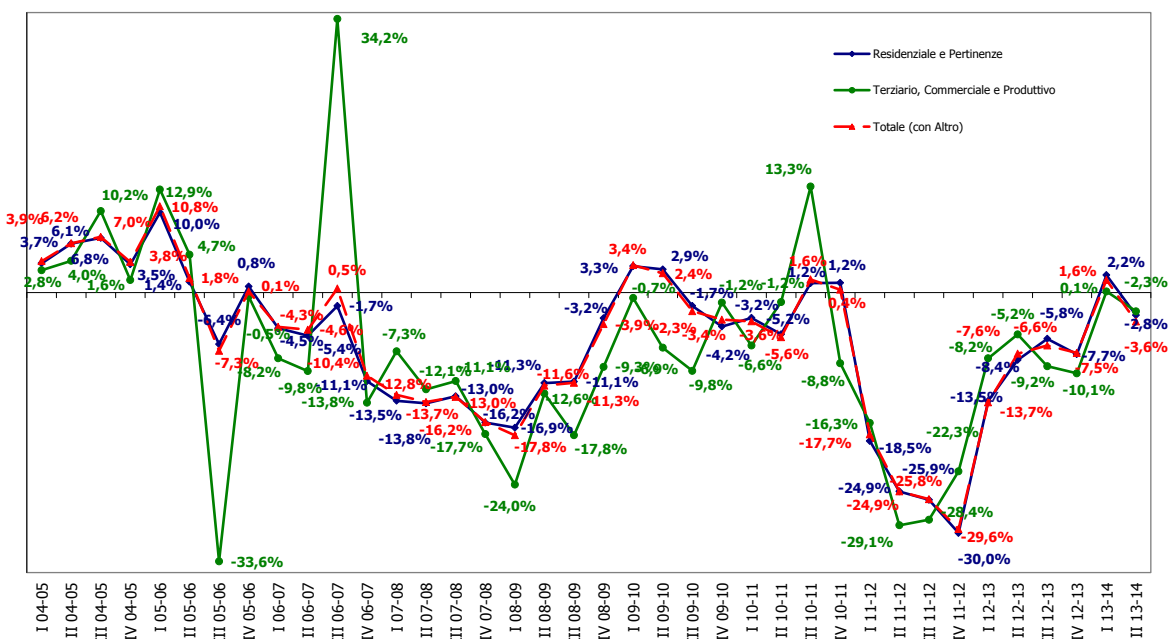
contrazioni del mercato in atto dal 2006 interrotte dal recupero, anche se di un solo punto, del I trimestre 2014. Complessivamente dal II trimestre 2004 la perdita accumulata è di circa il 49% e quasi il 53% dal II trimestre 2006, nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati in un secondo trimestre (61,7 rispetto a 131,1).

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale



Nel grafico di Errore. L'autoriferimento non è valido per un segnalibro. sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, -29,6%). Nel 2013 le variazioni, anche se tutte negative, rallentano in intensità e il 2014 si apre con un tasso tendenziale positivo sia per il residenziale (computato insieme alle unità di pertinenza) sia per il complesso delle compravendite di immobili non residenziali (terziario, commerciale e produttivo) grazie al traino del commerciale. Nel II trimestre del 2014 i tassi tendenziali ritornano con segno negativo, ma con valori attenuati rispetto al 2013.

Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale

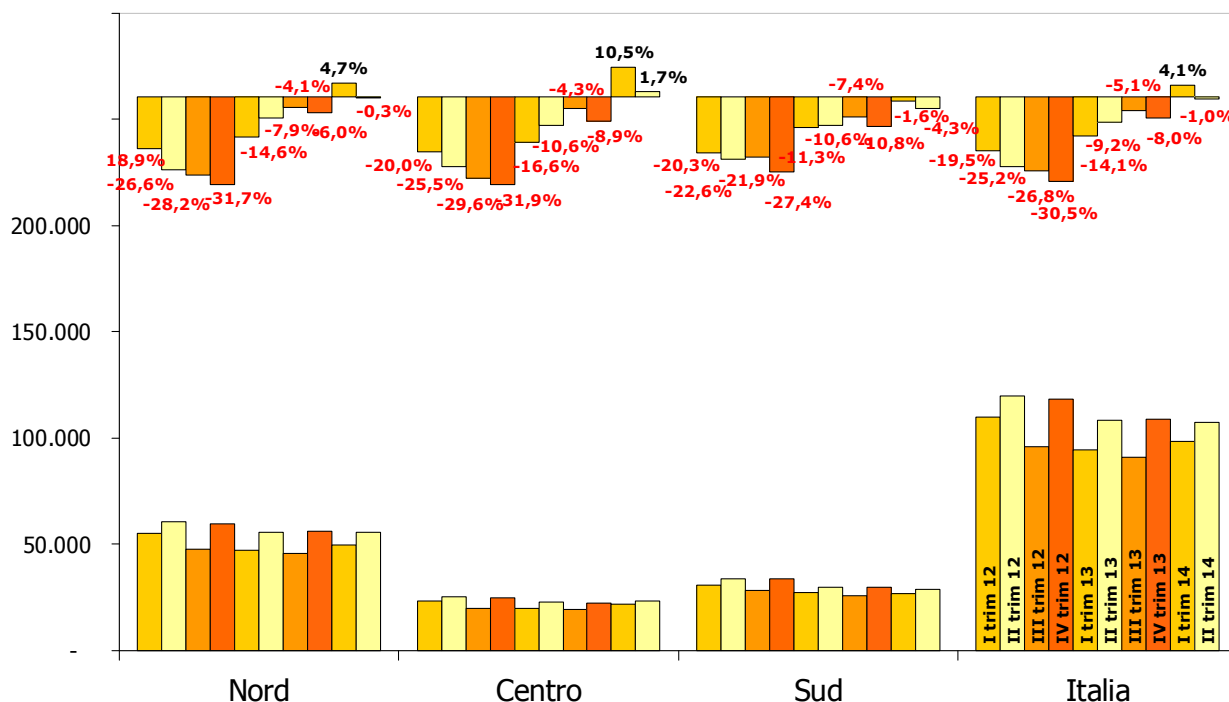


Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Nel grafico di Figura 3, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, si osserva che la flessione delle compravendite di abitazioni è concentrata al Sud, dove il calo è, in questo trimestre, pari a -4,3%. Il calo tendenziale risulta più contenuto al Nord, -0,3%, mentre al Centro le compravendite sono in crescita del 1,7% rispetto al II trimestre del 2013.

Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica



Come è evidenziato nel grafico di Figura 4 (indice NTN per macro area geografica), rispetto all'omologo trimestre del 2004, la contrazione del mercato residenziale è molto elevata in tutte le aree, con il volume degli scambi sostanzialmente dimezzato.

Dal grafico di Figura 5, nel quale è riportata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al II trimestre del 2014, spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 e il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste a un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza poi disattesa dai successivi crolli registrati nel 2012. I trimestri del 2013 mostrano tassi di flessione in attenuazione, con il IV trimestre in ulteriore accentuata riduzione per i motivi, già spiegati, legati al nuovo regime di tassazione degli atti di compravendita. Nel 2014, iniziato con il segno ampiamente positivo al Centro e al Nord³, i volumi si ridimensionano nel II trimestre e restano in crescita solo nell'area del Centro.

³ Si ricorda che quanto riscontrato nel IV trimestre 2013 e nel I trimestre 2014 dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari ai sensi dell' Art. 10 del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica

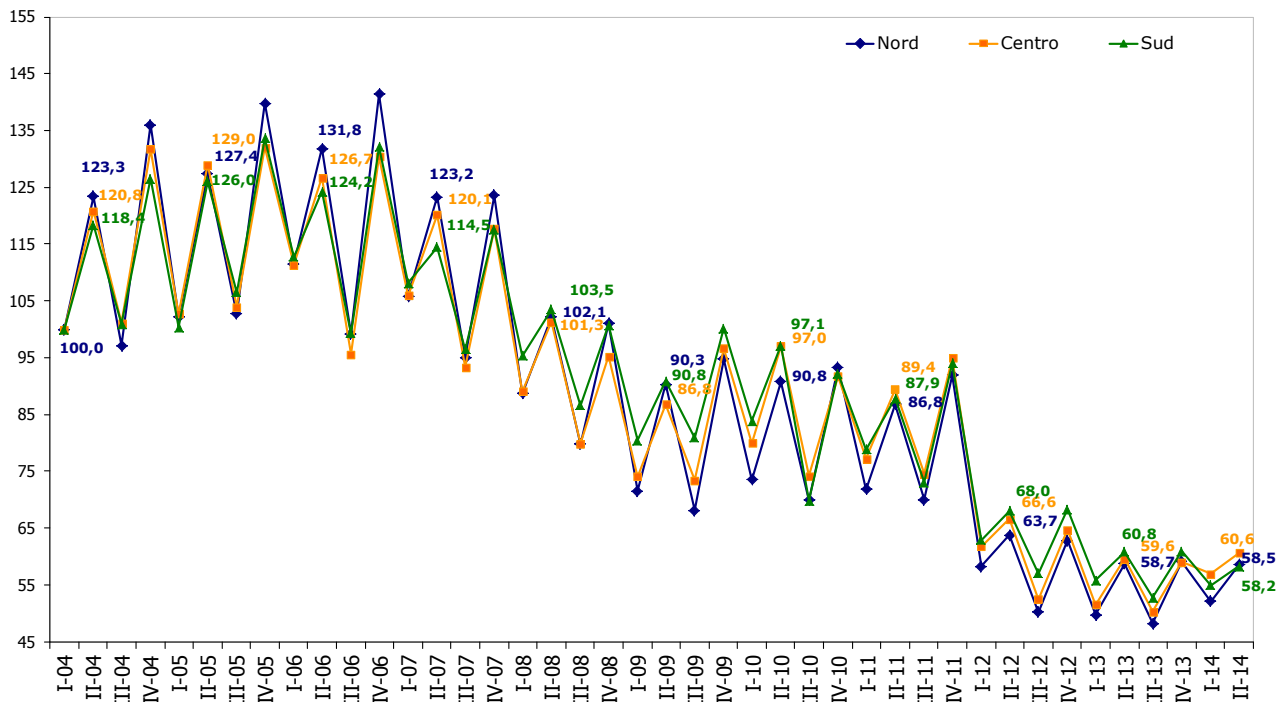
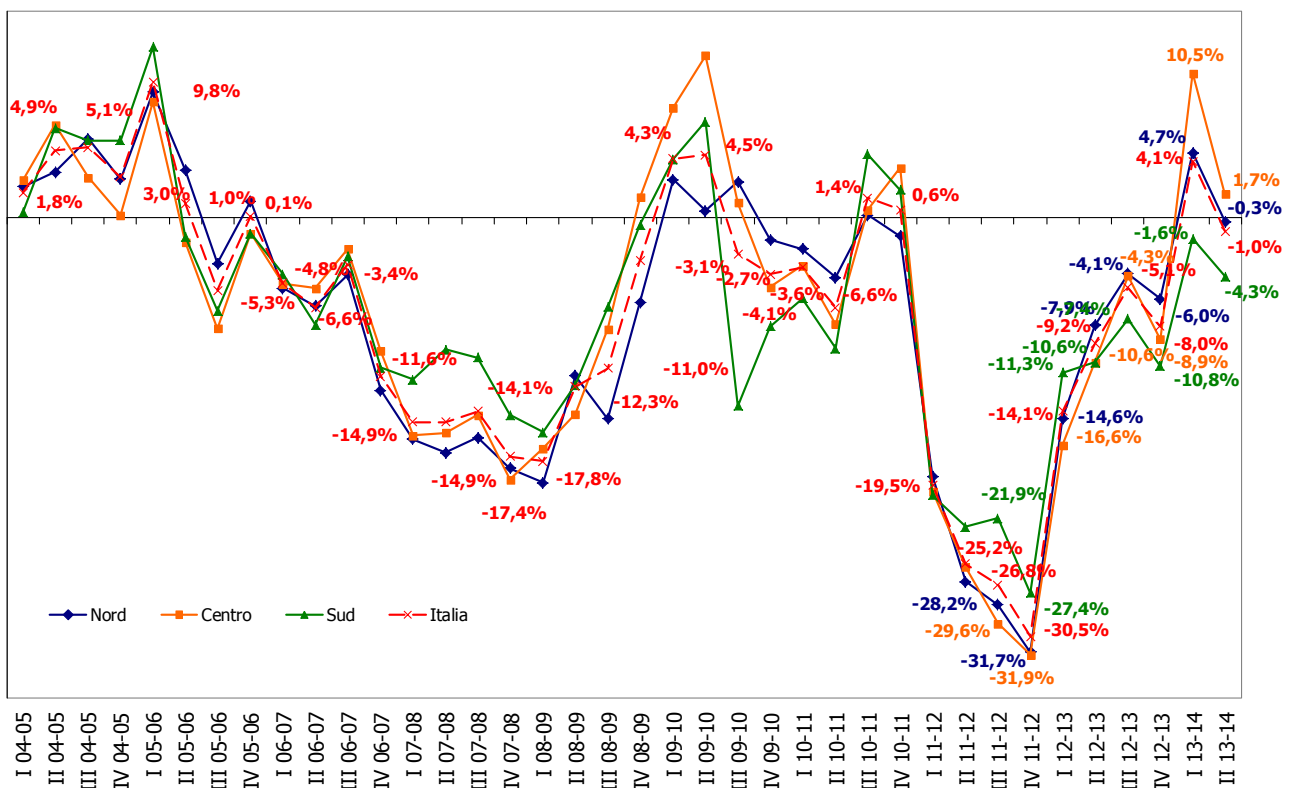


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



La perdita dei volumi di compravendita di abitazioni, registrata a livello nazionale, si presenta con segni discordi e intensità diverse se si distingue il mercato nei capoluoghi da quello nei comuni minori, in ciascuna area geografica. In particolare le compravendite di abitazioni nei capoluoghi, 36.885 NTN nel complesso nazionale, sono in rialzo dell'1,8% rispetto al II trimestre 2013 conservando, pertanto, il segno positivo guadagnato nello scorso trimestre, quando però il rialzo era ben più elevato, +8,8%, ma imputabile

per larga parte al rinvio di parte dei rogiti ai primi mesi del 2014. Nei comuni minori il mercato, dopo il rialzo del I trimestre (+1,7%), torna in campo negativo e, con 70.710 NTN, segna un calo del -2,4%.

Come mostrato in Tabella 2 le variazioni risultano tutte negative al Sud, con tassi tendenziali analoghi per intensità sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, tutte positive al Centro, con un migliore risultato per i capoluoghi, e positive per i capoluoghi e negative nei non capoluoghi nei comuni del Nord.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. Il mercato residenziale nei comuni minori fa ancora fatica a riprendersi nonostante si siano allontanati i tassi di calo elevati del 2012 e dei primi trimestri del 2013. Nei capoluoghi il lieve rialzo di questo trimestre fa ben sperare che l'inversione di tendenza abbia avuto finalmente inizio.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, rimane ancora pesante la contrazione del mercato residenziale nei capoluoghi pari a -47% circa, con le perdite maggiori al Sud, -51% circa, di poco inferiori al Nord, -49%, e più contenute al Centro, -41% circa (Figura 6). Risulta superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -54%, con un calo che raggiunge il -56% al Centro e il -54% al Nord e risulta poco inferiore al Sud, -51%.

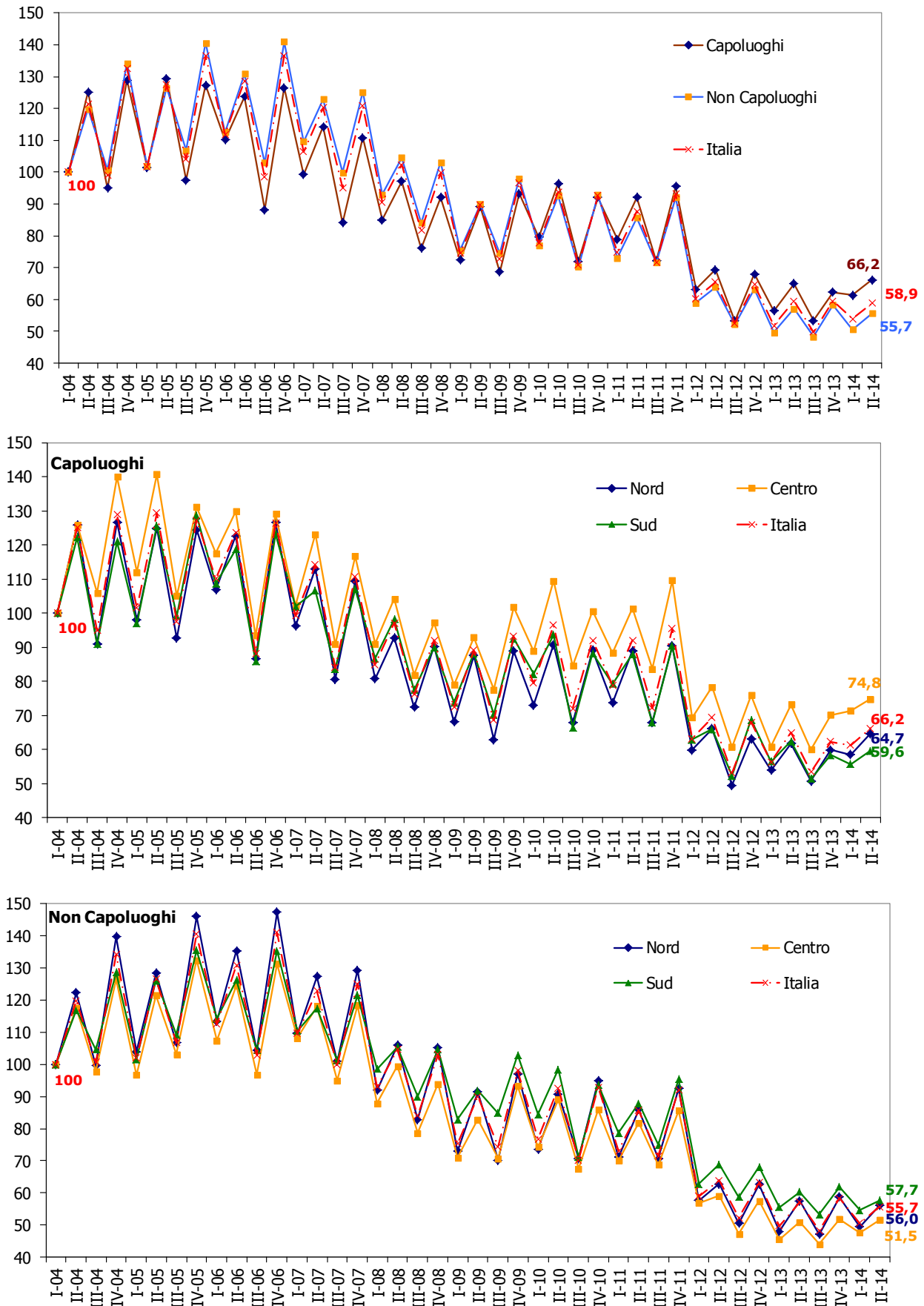
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

| NTN residenziale | | IV trim 2013 | I trim 2014 | II trim 2014 | var % IV trim 12-13 | var % I trim 13-14 | var % II trim 13-14 |
|------------------|----------------|--------------|-------------|--------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Nord | Capoluoghi | 16.431 | 16.070 | 17.752 | -5,3% | 8,7% | 4,7% |
| | Non Capoluoghi | 39.751 | 33.468 | 37.924 | -6,2% | 2,9% | -2,5% |
| | Totale | 56.182 | 49.538 | 55.676 | -6,0% | 4,7% | -0,3% |
| Centro | Capoluoghi | 10.437 | 10.627 | 11.133 | -7,6% | 17,3% | 2,3% |
| | Non Capoluoghi | 12.110 | 11.134 | 12.035 | -9,9% | 4,7% | 1,1% |
| | Totale | 22.547 | 21.760 | 23.168 | -8,9% | 10,5% | 1,7% |
| Sud | Capoluoghi | 7.840 | 7.486 | 8.000 | -15,1% | -1,4% | -4,5% |
| | Non Capoluoghi | 22.235 | 19.618 | 20.751 | -9,2% | -1,7% | -4,2% |
| | Totale | 30.075 | 27.104 | 28.751 | -10,8% | -1,6% | -4,3% |
| Italia | Capoluoghi | 34.708 | 34.183 | 36.885 | -8,4% | 8,8% | 1,8% |
| | Non Capoluoghi | 74.095 | 64.220 | 70.710 | -7,7% | 1,7% | -2,4% |
| | Totale | 108.804 | 98.403 | 107.595 | -8,0% | 4,1% | -1,0% |

Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

| | var % III trim 11-12 | var % IV trim 11-12 | var % I trim 12-13 | var % II trim 12-13 | var % III trim 12-13 | var % IV trim 12-13 | var % I trim 13-14 | var % II trim 13-14 |
|----------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Capoluoghi | -26,3% | -28,8% | -10,7% | -6,3% | 0,4% | -8,4% | 8,8% | 1,8% |
| Non capoluoghi | -27,0% | -31,3% | -15,7% | -10,6% | -7,6% | -7,7% | 1,7% | -2,4% |
| Totale | -26,8% | -30,5% | -14,1% | -9,2% | -5,1% | -8,0% | 4,1% | -1,0% |

Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica



Le compravendite nelle metropoli

Come osservato su base nazionale, nel II trimestre 2014, anche per le otto maggiori città italiane per popolazione le compravendite di abitazioni sono in rialzo nelle città, +3,8% complessivamente, e in perdita nei comuni delle rispettive province, -1,2% (Tabella 4).

Tra le città spiccano, in particolare i rialzi a Firenze, Bologna e Genova che mostrano tassi di variazione oltre il 10%. Anche Roma e Milano, i due mercati più grandi per numero di compravendite, sono in recupero in questo trimestre rispetto al II trimestre del 2013, con Milano che conferma il segno positivo per il quarto trimestre consecutivo. A Palermo, invece, si registra il primo tasso positivo dal 2012 (+7%). Di contro, a Torino e Napoli le compravendite di abitazioni sono in perdita (-5,5% e -6,3% rispettivamente).

Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province

| Città | IV trim 2013 | I trim 2014 | II trim 2014 | var % IV trim 12-13 | var % I trim 13-14 | var % II trim 13-14 |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| ROMA | 6.261 | 6.579 | 6.982 | -10,7% | 21,4% | 3,9% |
| MILANO | 4.211 | 3.738 | 4.341 | 12,8% | 3,4% | 6,9% |
| TORINO | 2.079 | 2.292 | 2.355 | -13,6% | 10,8% | -5,5% |
| GENOVA | 1.192 | 1.415 | 1.365 | -5,3% | 25,3% | 10,3% |
| NAPOLI | 1.307 | 1.244 | 1.466 | -42,8% | -25,2% | -6,3% |
| PALERMO | 1.017 | 921 | 1.023 | -8,5% | -1,0% | 7,0% |
| BOLOGNA | 988 | 1.022 | 1.155 | -0,1% | 29,2% | 10,8% |
| FIRENZE | 952 | 882 | 1.004 | 12,7% | 9,7% | 12,6% |
| Totale città | 18.006 | 18.093 | 19.690 | -8,3% | 10,2% | 3,8% |
| Resto Provincia | IV trim 2013 | I trim 2014 | II trim 2014 | var % IV trim 12-1 | var % I trim 13-14 | var % II trim 13-14 |
| ROMA | 2.817 | 2.738 | 2.993 | -11,5% | 2,6% | 0,9% |
| MILANO | 6.571 | 5.420 | 6.064 | 0,9% | 5,1% | -2,9% |
| TORINO | 3.102 | 2.737 | 3.218 | -10,4% | 6,1% | -2,0% |
| GENOVA | 591 | 592 | 572 | -9,4% | 9,9% | -4,8% |
| NAPOLI | 2.074 | 1.907 | 2.118 | -10,6% | 4,1% | 2,0% |
| PALERMO | 939 | 872 | 835 | -0,5% | 9,8% | -1,7% |
| BOLOGNA | 1.434 | 1.144 | 1.278 | -5,4% | 2,6% | -6,7% |
| FIRENZE | 1.022 | 979 | 1.120 | -3,7% | 10,7% | 9,7% |
| Totale resto provincia | 18.550 | 16.389 | 18.197 | -5,6% | 5,0% | -1,2% |

Le abitazioni compravendute nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") registrano un calo, -1,2%, inferiore al dato nazionale dei soli non capoluoghi, -2,4%. Le perdite più elevate si registrano nella provincia di Bologna, -6,7%, e di Genova, -4,8%. Sono più contenute le flessioni nell'hinterland di Milano, Torino e Palermo. In rialzo il mercato nelle province di Napoli, Roma e Firenze, dove il recupero di compravendite rispetto al II trimestre del 2013 raggiunge il picco di quasi il 10%.

I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale e le relative variazioni percentuali tendenziali annue dal I trimestre 2004, per ogni città e la relativa provincia.

Figura 7 a: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

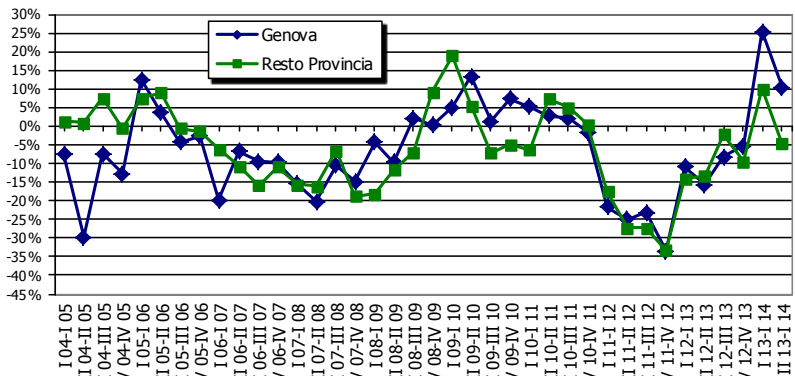
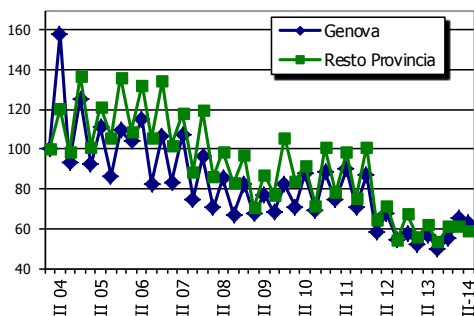
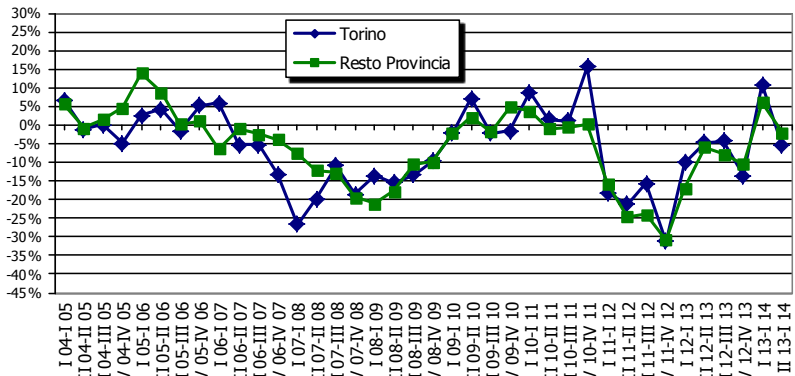
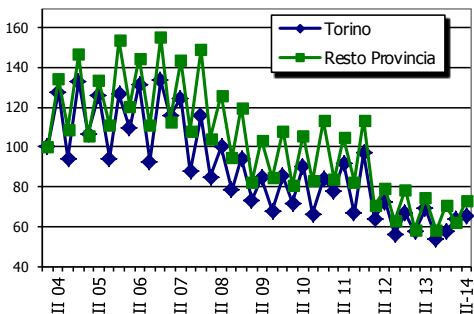
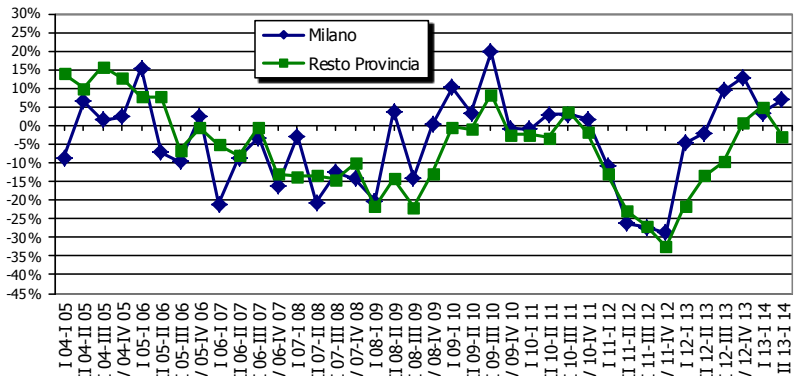
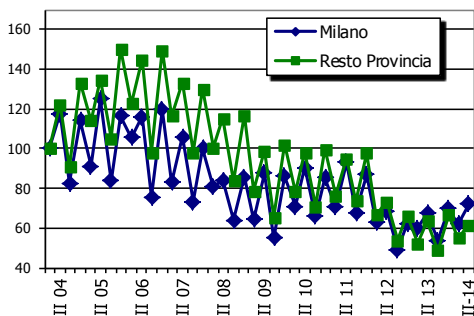
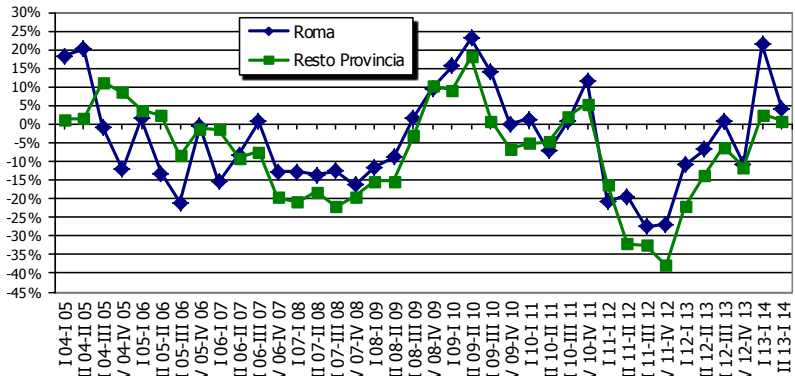
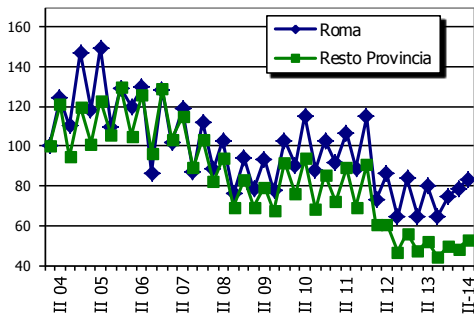
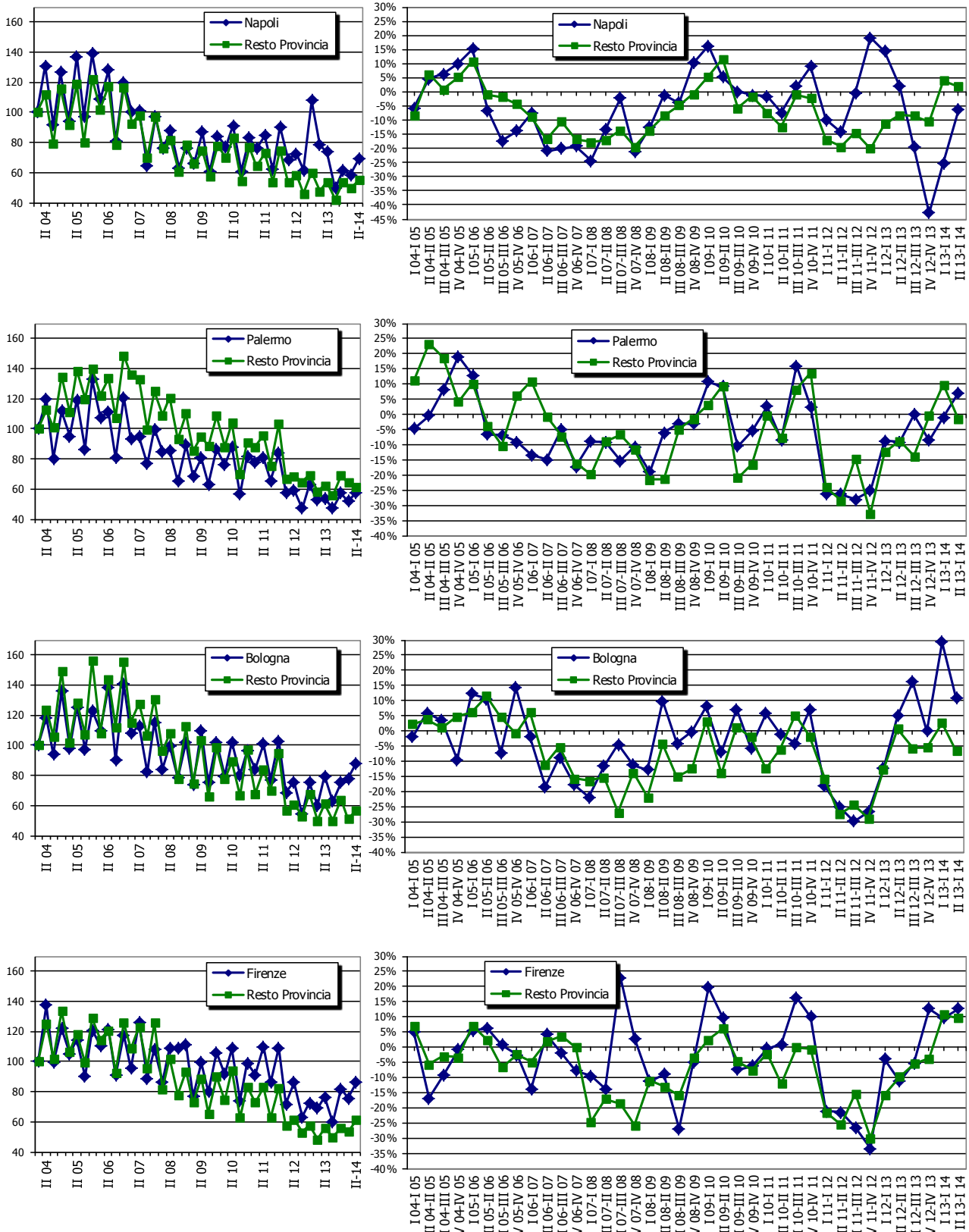


Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

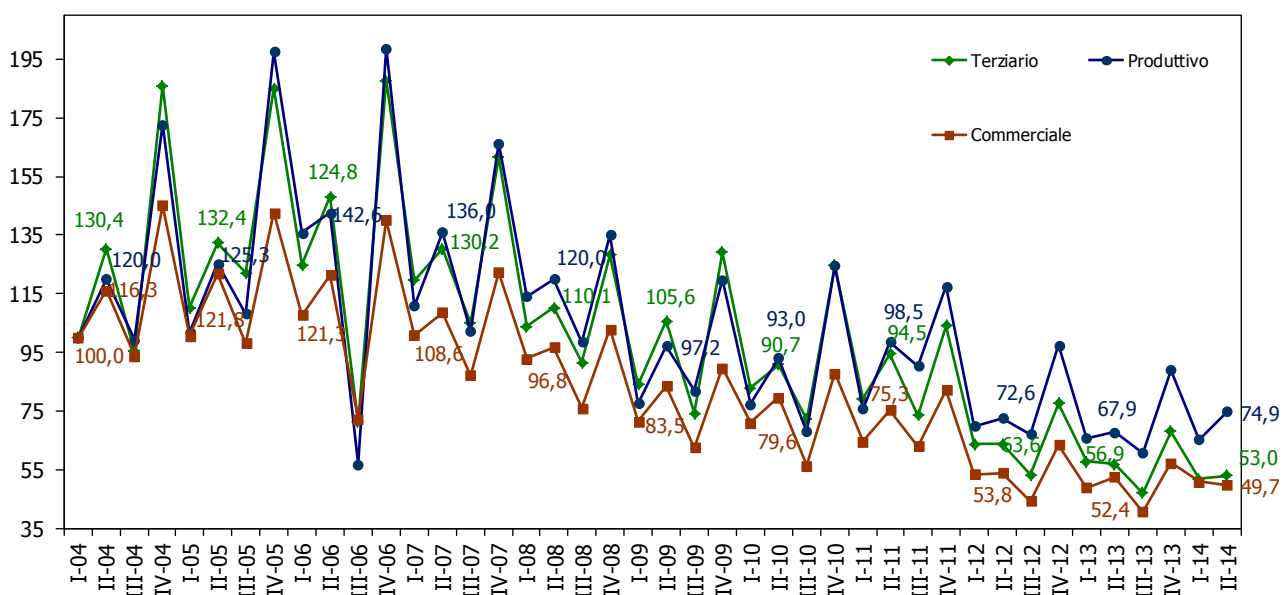


I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel II trimestre del 2014 i settori terziario e commerciale sono in calo del 6,9% e del 5,1% rispettivamente, mentre il settore produttivo recupera, rispetto al II trimestre del 2013, il 10,3% in termini di immobili compravenduti.

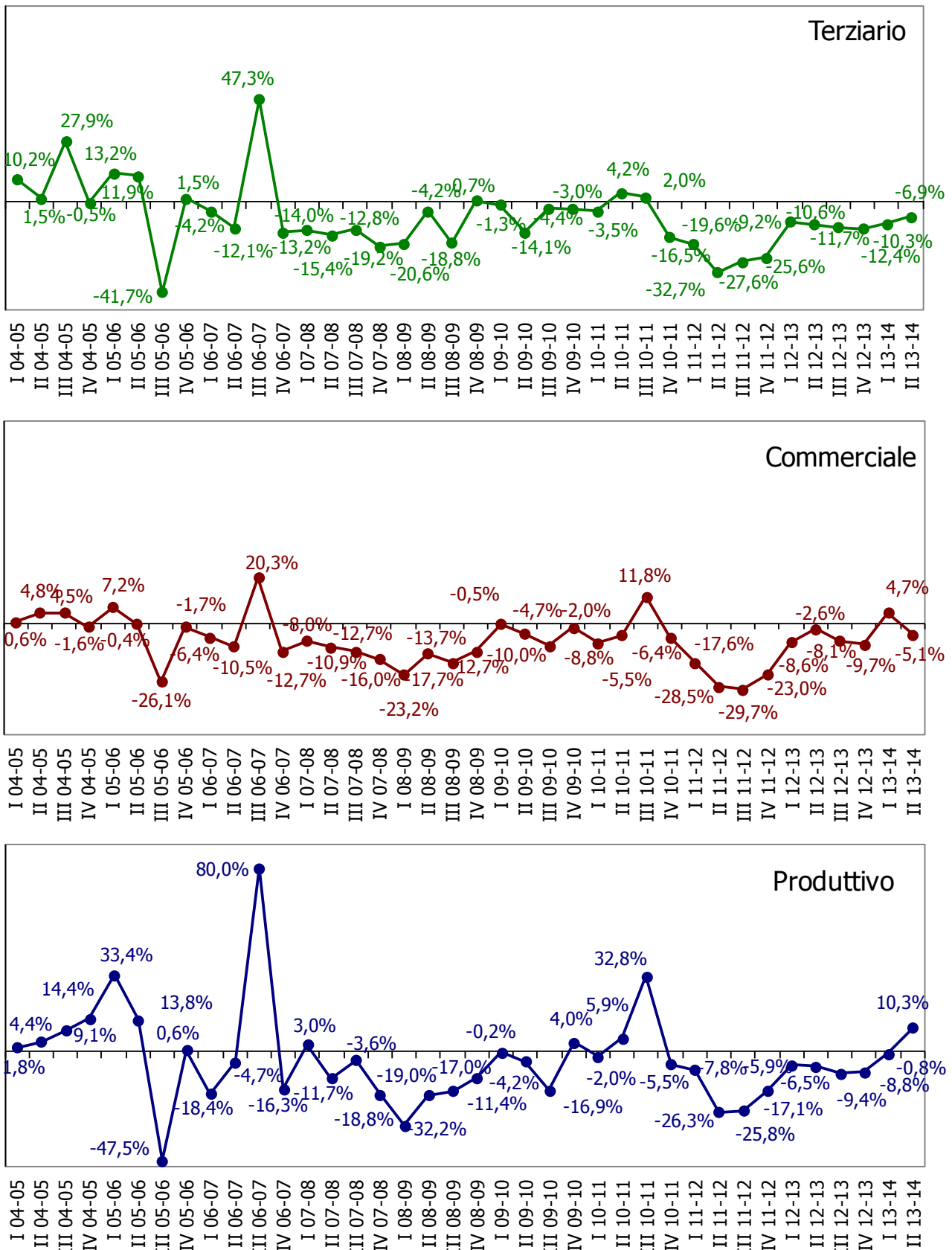
Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori terziario e commerciale a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi più che dimezzato, rispettivamente con un calo del -59,3% e -57,3% rispetto al II trimestre 2004. Infine il settore produttivo segna dal 2004 una contrazione del 38% circa.

Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 9 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate per ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Dopo i forti cali del 2012, all'inizio del 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend negativo. Nel terzo e quarto trimestre del 2013 si aggravano nuovamente le perdite per tutti i settori. Nel 2014 le perdite si attenuano per il terziario, per il commerciale si registra un rialzo nel I trimestre seguito da un nuovo calo nel II trimestre e, infine, il produttivo, dopo un I trimestre stazionario, risulta l'unico settore in ripresa, interrompendo la lunga serie di tassi tendenziali negativi.

Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



Il settore terziario

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, con 2.182 NTN mostra nel II trimestre 2014 un tasso tendenziale del -6,9% proseguendo in tal modo il trend negativo che vede il comparto in perdita per l'undicesimo trimestre consecutivo.

Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Centro, -22,3%, segue il Sud con un calo del 4,3% e infine il Nord perde il 2,2% degli scambi del settore (Figura 10 e Tabella 5).

Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

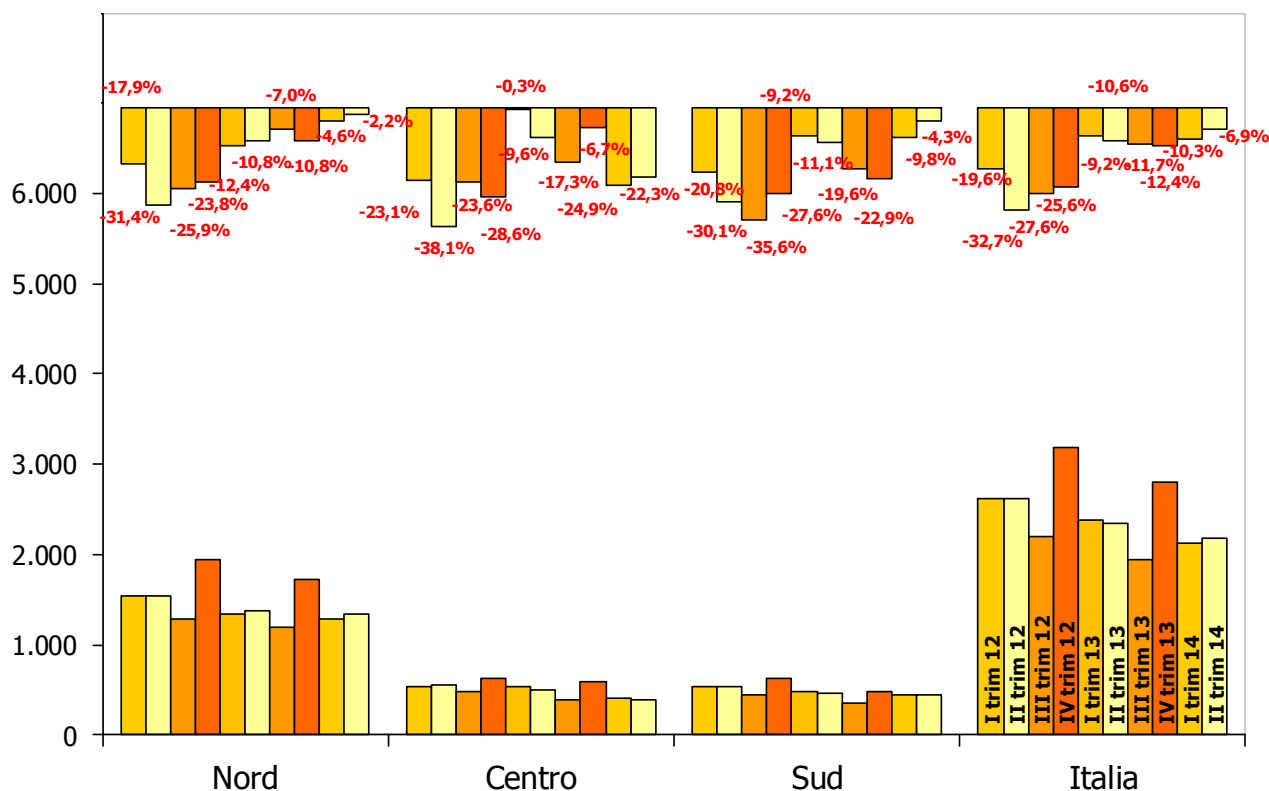
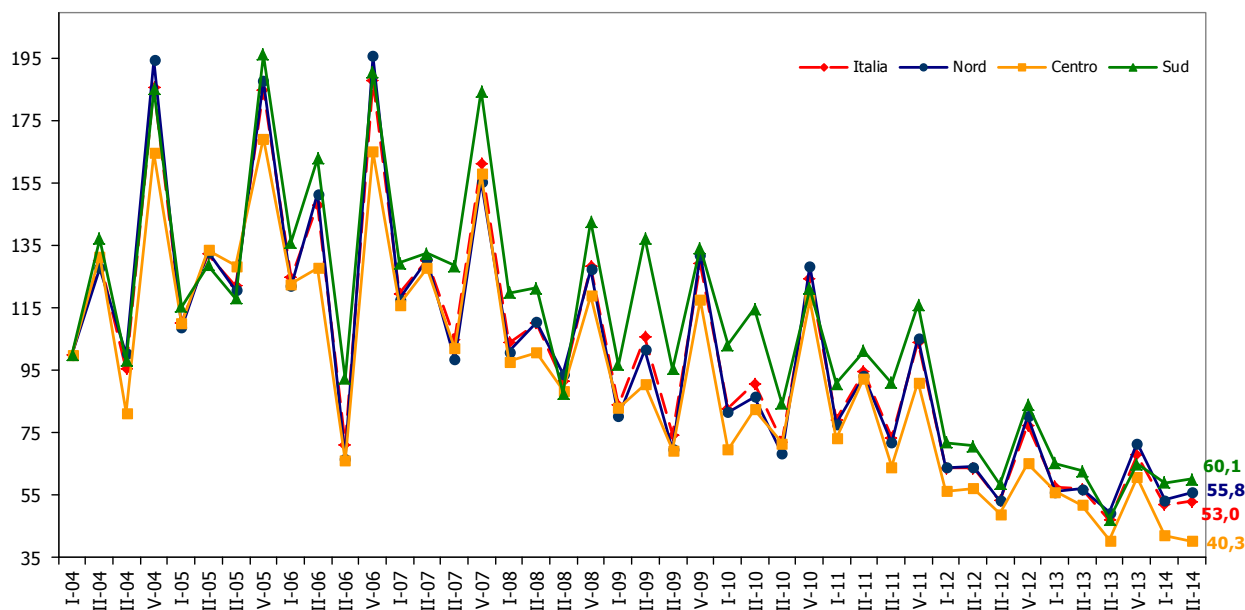


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

| Area | II trim 2013 | III trim 2013 | IV trim 2013 | I trim 2014 | II trim 2014 | var % IV trim 12-13 | var % I trim 13-14 | var % II trim 13-14 |
|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------|--------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Nord | 1.374 | 1.192 | 1.727 | 1.287 | 1.345 | -10,8% | -4,6% | -2,2% |
| Centro | 500 | 391 | 586 | 407 | 389 | -6,7% | -24,9% | -22,3% |
| Sud | 469 | 351 | 484 | 439 | 449 | -22,9% | -9,8% | -4,3% |
| Italia | 2.343 | 1.935 | 2.798 | 2.134 | 2.182 | -12,4% | -10,3% | -6,9% |

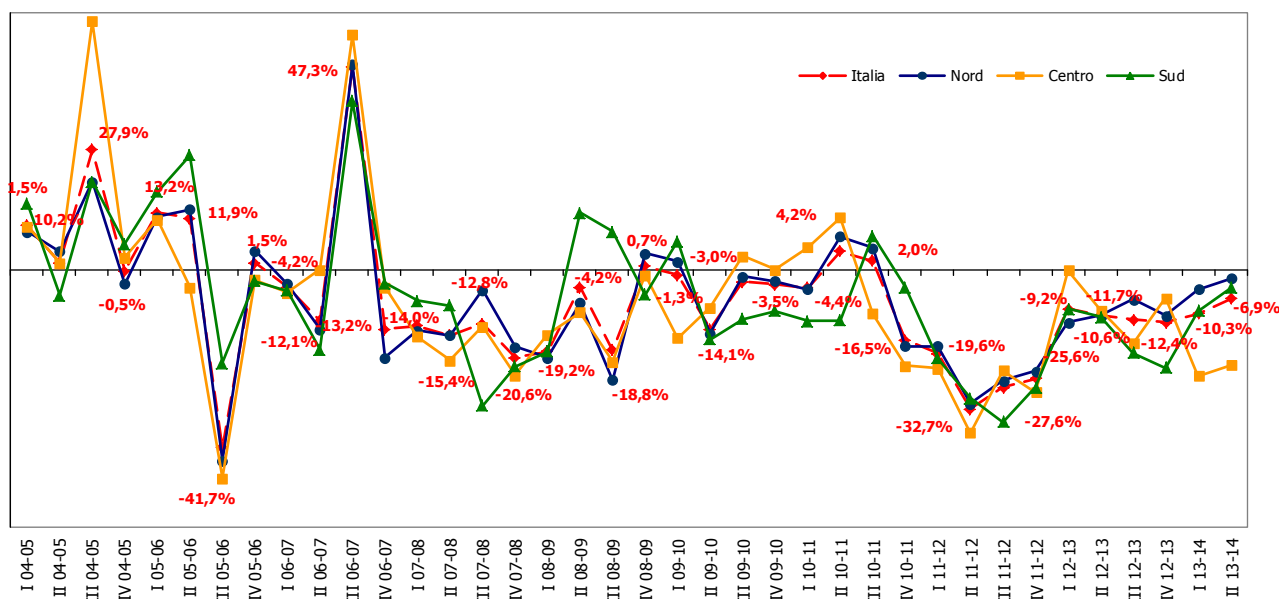
Nel grafico di Figura 11 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite, confrontando trimestri omologhi, del settore terziario in tutte le macro aree del paese con un mercato ovunque più che dimezzato.

Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica



La Figura 12 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005: nel settore terziario, in tutte le macro aree, si sono registrati tassi tendenziali sempre negativi dal IV trimestre 2011.

Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica



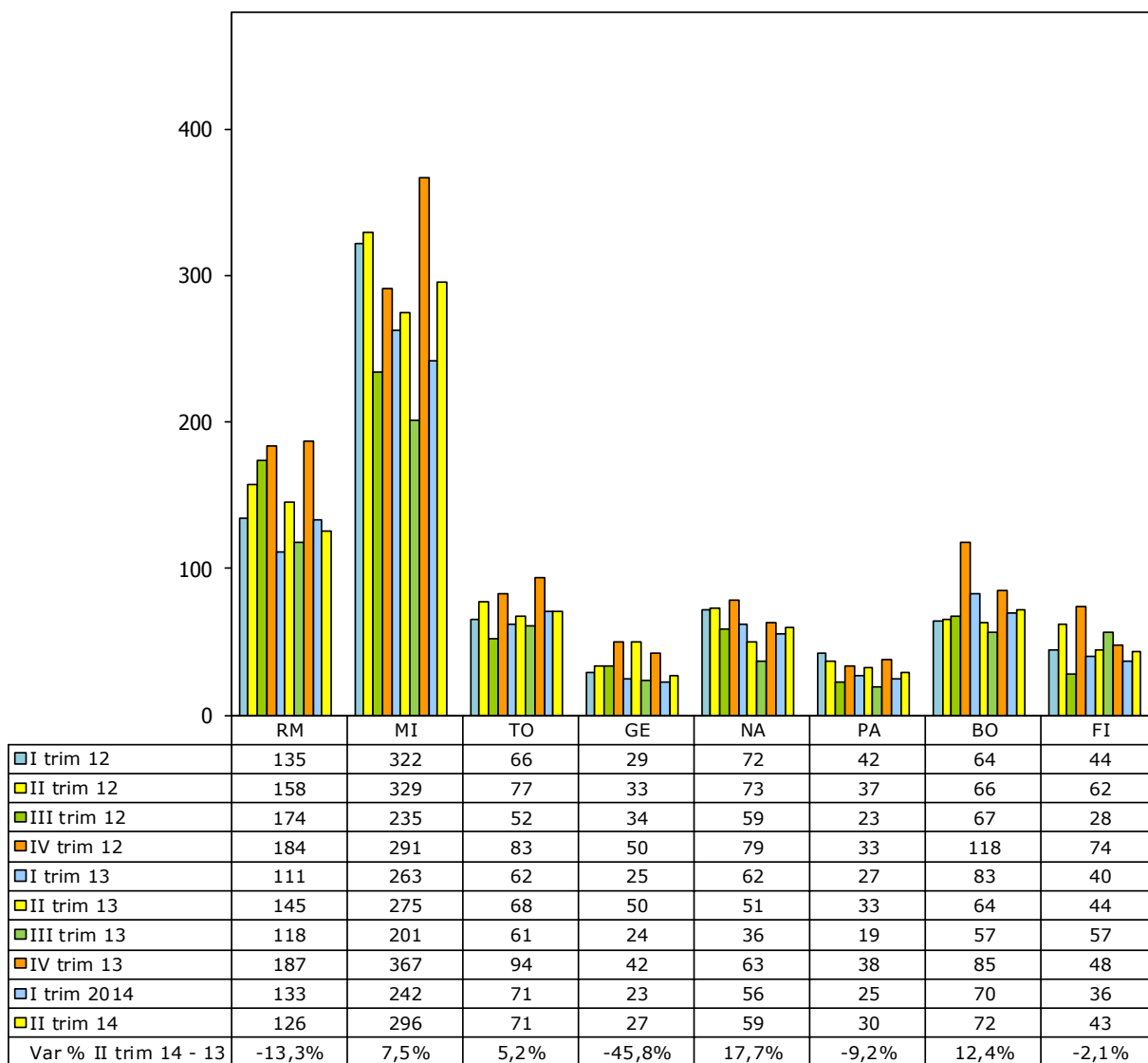
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel II trimestre 2014 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 723 compravendite (NTN) per il settore terziario, in calo di circa l'1% rispetto al II trimestre del 2013.

Come evidenziato nel grafico di Figura 13 le variazioni tendenziali negative si alternano ad alcune decisamente positive. Il calo più sostenuto si registra a Genova che perde oltre il 46% circa degli scambi, perdite intorno al 10% si registrano a Roma e Palermo, -2,1% è il tasso di variazione a Firenze. In rialzo le compravendite di immobili nel settore terziario nelle altre città, con il picco della crescita a Napoli e Bologna.



Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Nel II trimestre del 2014, come già riportato in Tabella 1, il settore commerciale riprende la serie negativa in corso dal IV trimestre 2011, interrotta solo nello scorso trimestre, con un calo pari a -5,1% rispetto al II trimestre 2013. La flessione riguarda tutte le aree territoriali, con il Sud che segna il calo maggiore, -9%, il Centro che mostra una perdita del -8,8%, e infine il Nord che registra un lieve tasso di calo, -0,7% (Figura 14 e Tabella 6).

Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

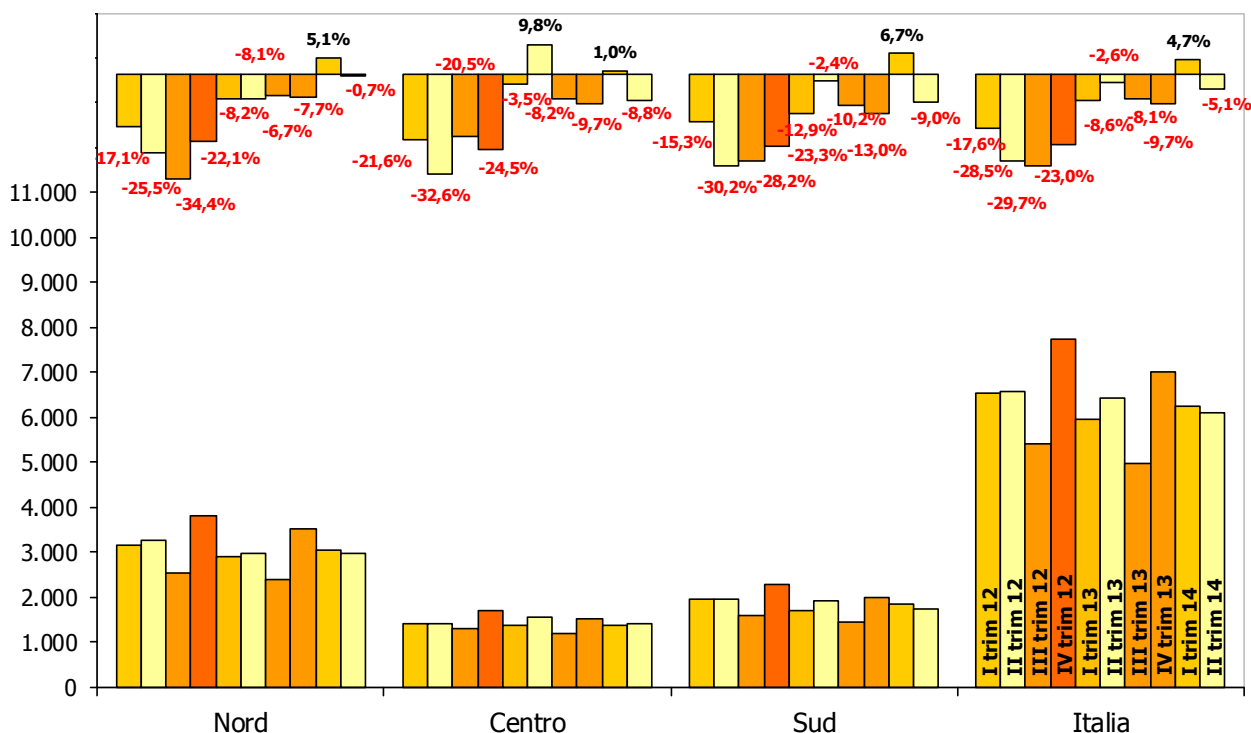


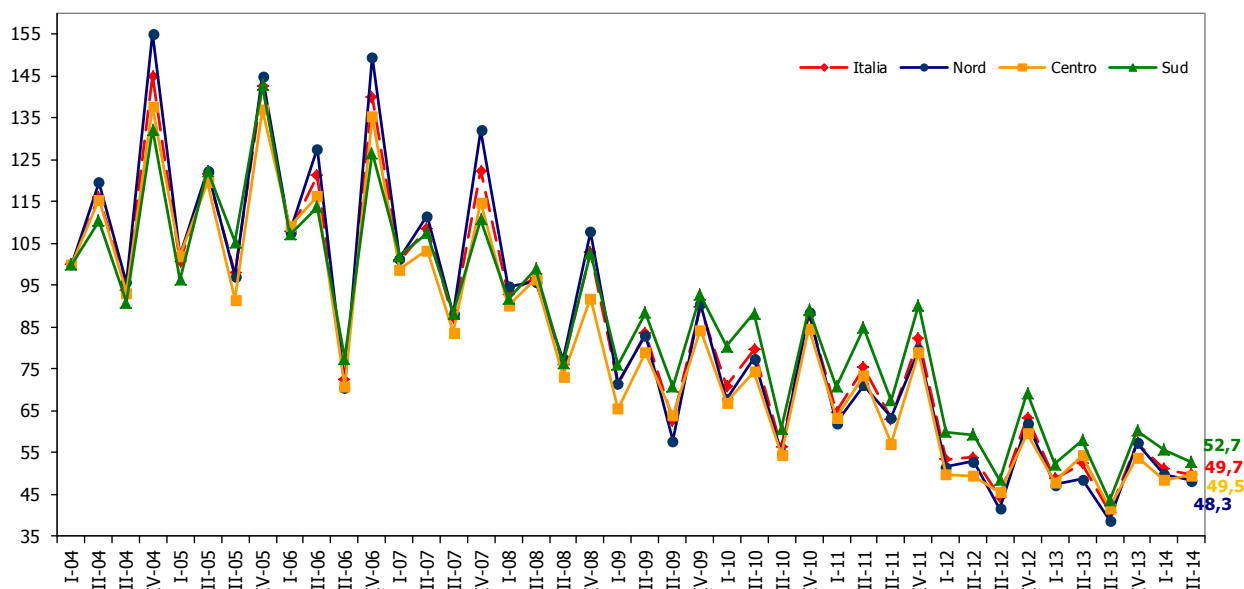
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

| Area | II trim 2013 | III trim 2013 | IV trim 2013 | I trim 2014 | II trim 2014 | var % IV trim 12-13 | var % I trim 13-14 | var % II trim 13-14 |
|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Nord | 2.979 | 2.375 | 3.506 | 3.043 | 2.959 | -7,7% | 5,1% | -0,7% |
| Centro | 1.536 | 1.180 | 1.524 | 1.371 | 1.401 | -9,7% | 1,0% | -8,8% |
| Sud | 1.897 | 1.425 | 1.972 | 1.826 | 1.727 | -13,0% | 6,7% | -9,0% |
| Italia | 6.412 | 4.980 | 7.002 | 6.240 | 6.087 | -9,7% | 4,7% | -5,1% |

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 le compravendite del settore commerciale nel II trimestre 2014 sono più che dimezzate perdendo il 57,2% degli scambi.

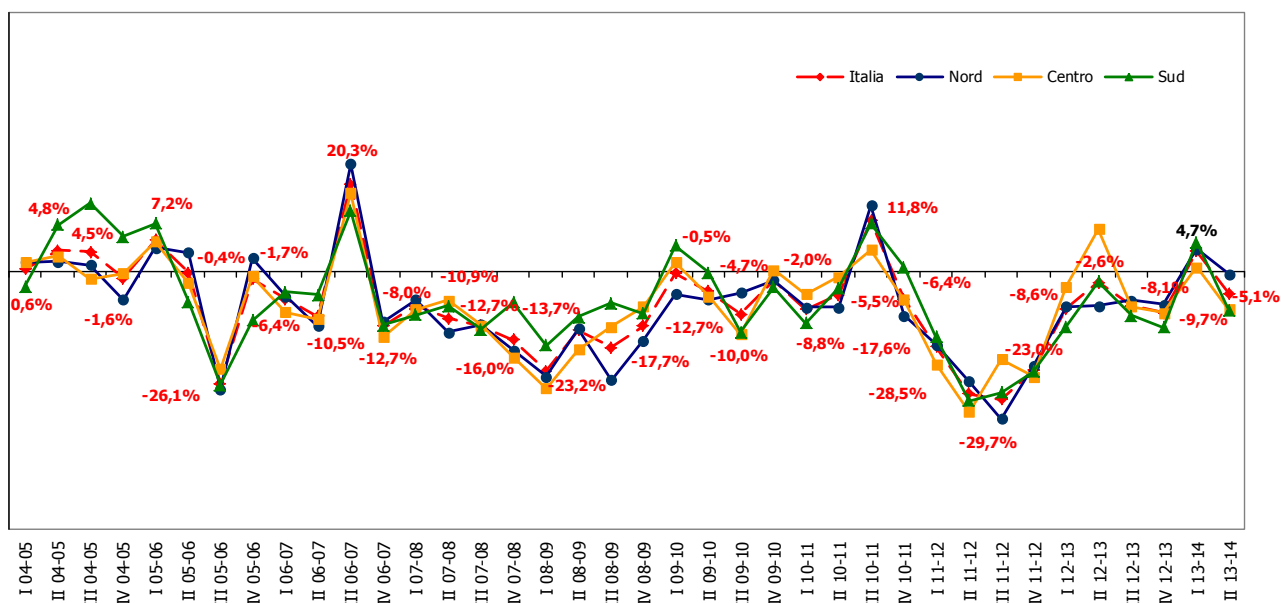
Tra le macro aree, il Nord registra un calo, rispetto al II trimestre del 2004, del -59,7%, il Centro -57,1% e infine il Sud, -5,3% (Figura 15).

Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



La Figura 16 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. E' evidente come le variazioni registrate in questo trimestre riportino il settore commerciale in campo negativo in tutte le macro aree, seppure a tassi rallentati rispetto alle perdite registrate negli ultimi due trimestri del 2013.

Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



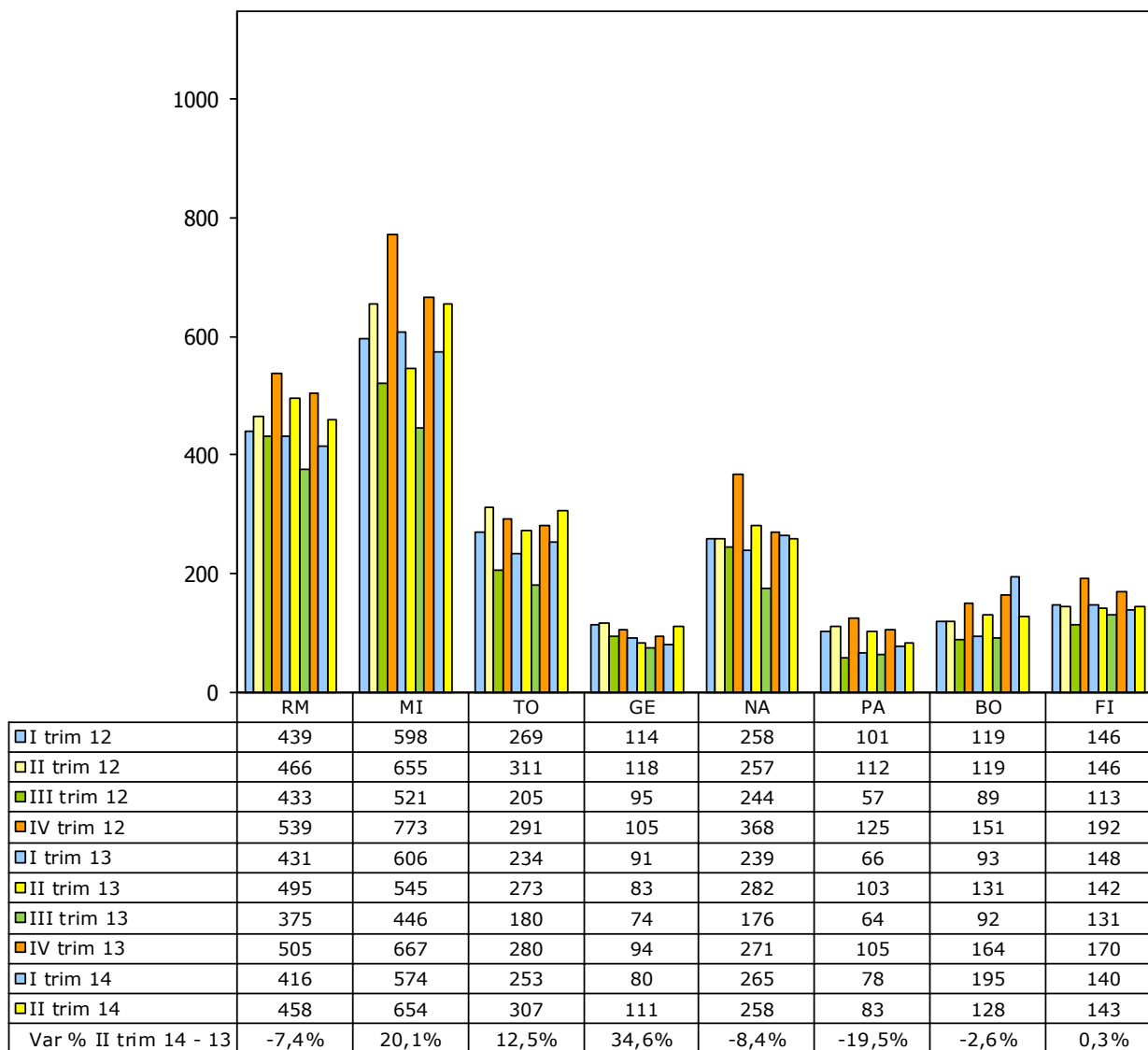
Le otto principali province con 2.143 NTN segnano complessivamente una crescita pari al 4,3% rispetto al II trimestre del 2013, in controtendenza con i dati nazionale e per macro area.

Il dato positivo è il risultato dei rialzi registrati a Milano (+20,1%), Torino (+12,5%, già in crescita nel I trimestre 2014), Genova (+34,6%) e Firenze (+0,3%).

Continuano a diminuire i volumi di compravendita di immobili commerciali a Roma (-7,4%), mentre ritornano in campo negativo i mercati nelle città di Napoli (-8,4%), Palermo (-19,5%) e Bologna (-2,6%) dopo i rialzi registrati nel primo trimestre dell'anno.



Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo, (capannoni e industrie), registra nel II trimestre 2014 un tasso di variazione tendenziale positivo pari al 10,3%, in controtendenza rispetto a tutti gli altri settori immobiliari.

Sono le macro aree del Nord e del Centro a trainare la crescita delle compravendite del settore con un rialzo dei volumi pari a +16,2% e +9,1% rispettivamente. Di contro il Sud segna un calo pari a -8,5% (Figura 18 e Tabella 7).

Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

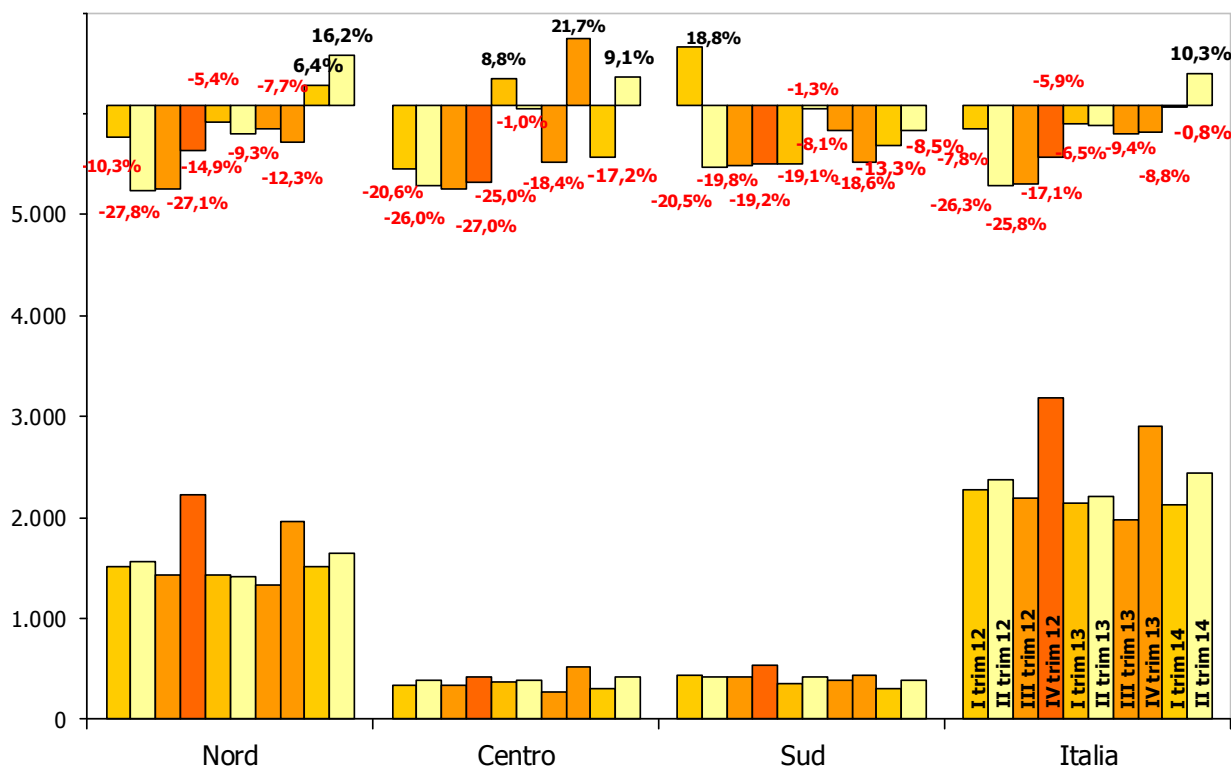


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

| Area | II trim 2013 | III trim 2013 | IV trim 2013 | I trim 2014 | II trim 2014 | var % IV trim 12-13 | var % I trim 13-14 | var % II trim 13-14 |
|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Nord | 1.412 | 1.323 | 1.955 | 1.521 | 1.641 | -12,3% | 6,4% | 16,2% |
| Centro | 383 | 272 | 515 | 305 | 418 | 21,7% | -17,2% | 9,1% |
| Sud | 420 | 388 | 432 | 303 | 384 | -18,6% | -13,3% | -8,5% |
| Italia | 2.215 | 1.983 | 2.902 | 2.129 | 2.443 | -8,8% | -0,8% | 10,3% |

Complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde, confrontando trimestri omologhi, nel II trimestre 2014 circa il 3,5% dei volumi di scambio; tra le macro aree il Centro mostra un calo del 46%, il Nord e il Sud rispettivamente del 33% e 28% circa (**Errore. L'autoriferimento non è valido per un segnalibro.**).

Dalla Figura 20, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che, dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011.

Con l'eccezione dei rialzi registrati al Sud tra il II trimestre 2011 e il I trimestre 2012, il trend negativo è proseguito per tutte le aree fino al IV trimestre 2012. I cali si sono attenuati nel I trimestre 2013 con il Centro che mostrava un'inversione di tendenza. Nel II e nel III trimestre 2013 le perdite sono proseguite

con tassi tendenziali più o meno accentuati tra le macro aree e nel IV trimestre 2013 al Centro si registra quella ripresa che però non si conferma nel I trimestre del 2014, periodo nel quale però provano a rialzarsi le altre due macroaree. Nel II trimestre 2014, affiancandosi al Nord, passa in campo positivo il Centro, mentre al Sud il tasso di variazione tendenziale rimane negativo, ma con intensità in diminuzione.

Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica

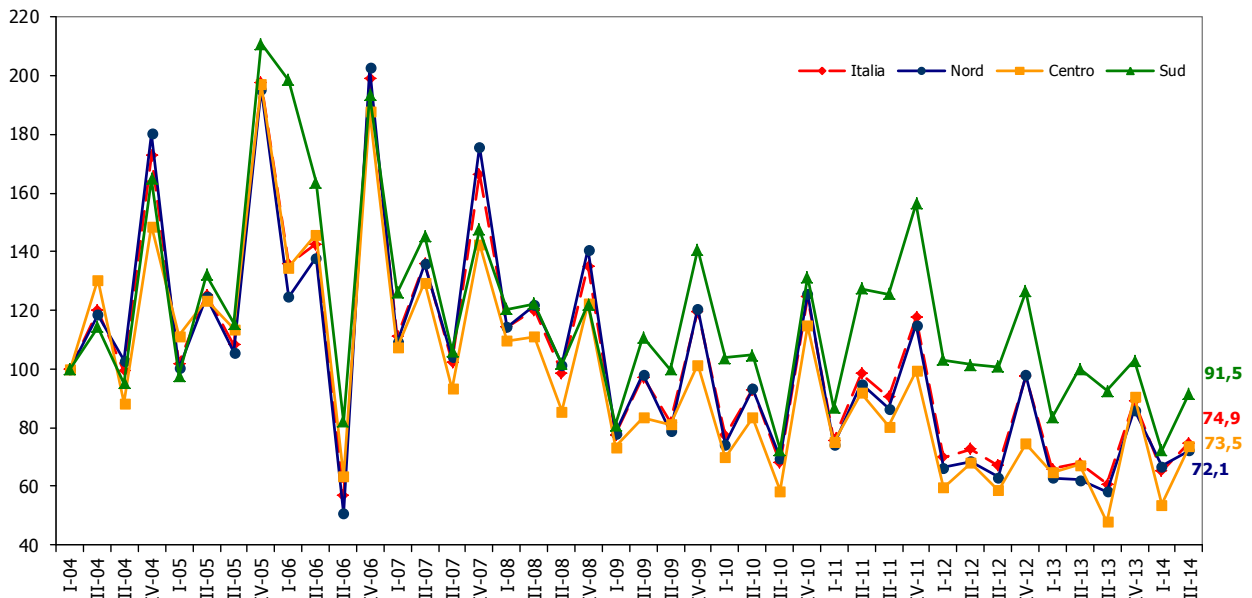
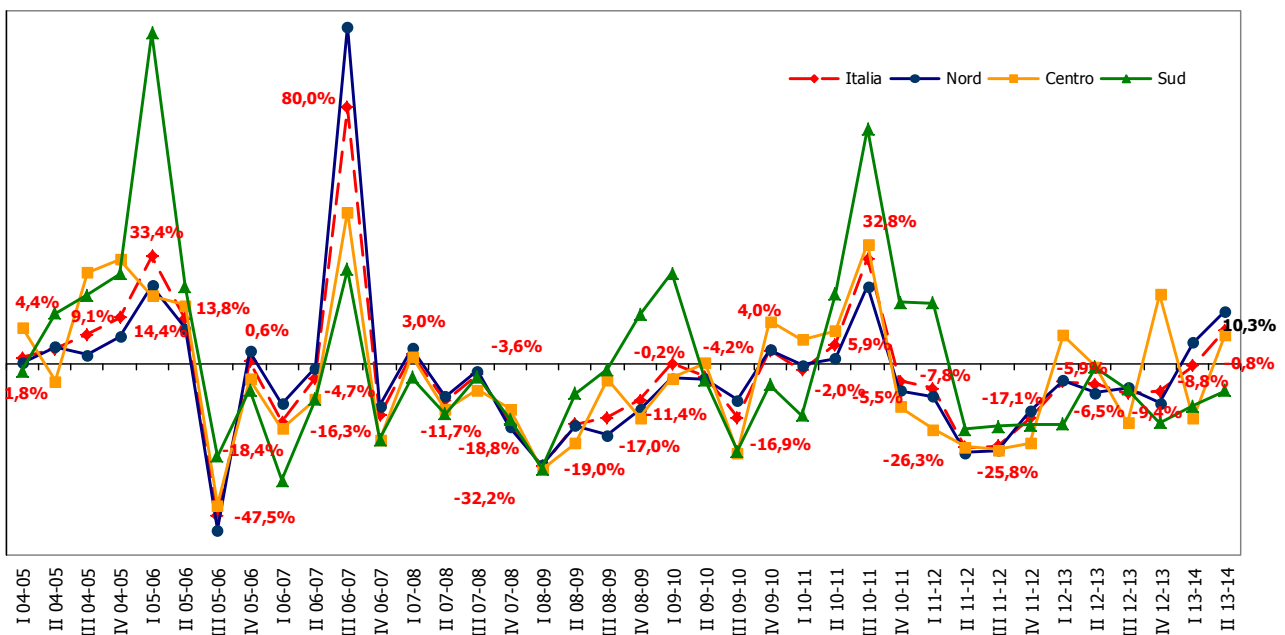
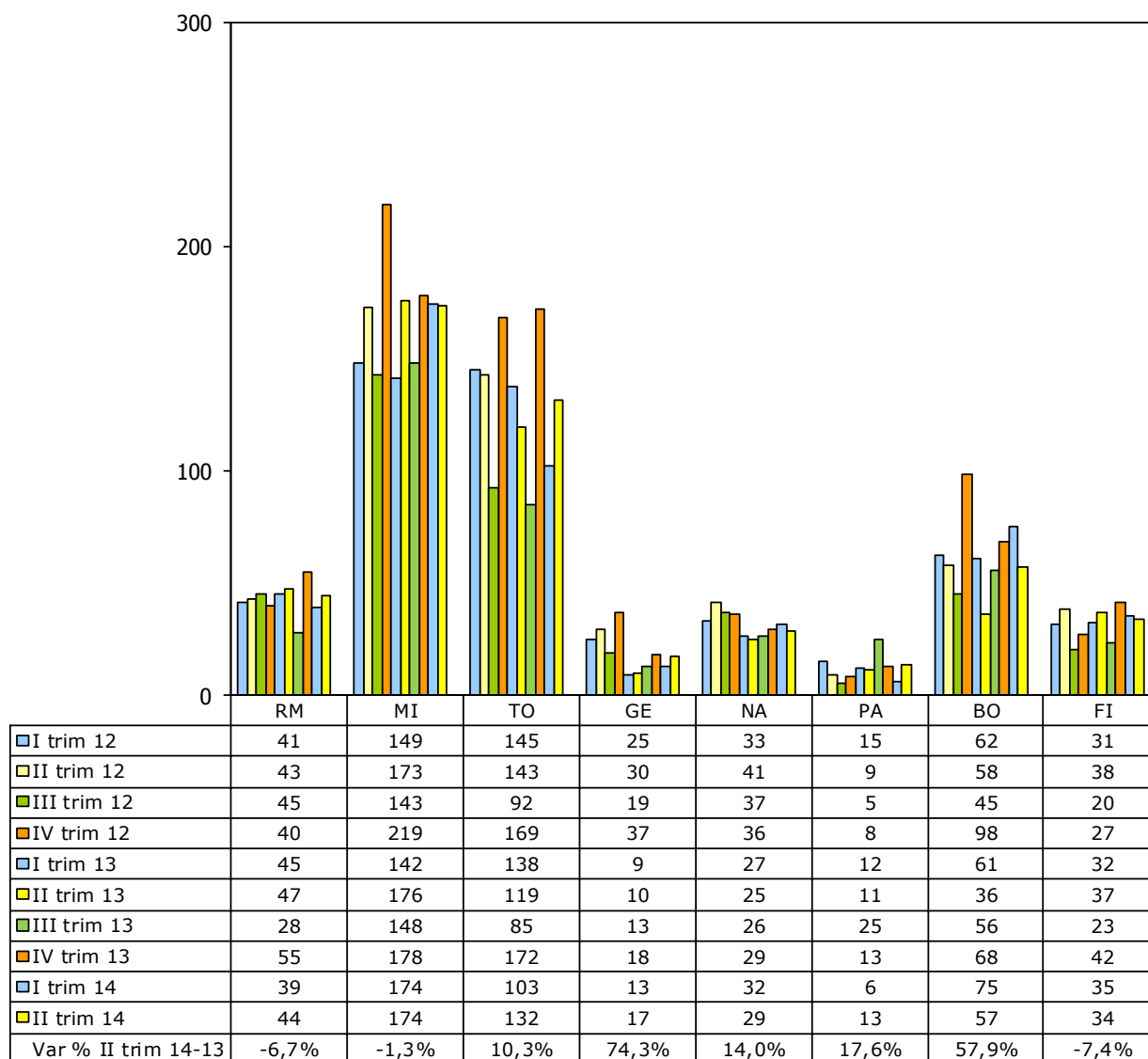


Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città nel II trimestre del 2014 si sono registrate 500 transazioni di immobili nel settore produttivo, in crescita dell'8,2% rispetto al II trimestre del 2013 grazie alle performance positive delle città di Torino, Genova, Napoli, Palermo e Bologna (Figura 21). Di contro, si osservano perdite di volumi di scambio a Roma, -6,7%, Milano, -1,3% e Firenze, -7,4%.

Figura 21: NTN trimestrale principali province settore produttivo



Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati sono stati estratti l'11 agosto 2014 e si riferiscono al II trimestre 2014, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici, che sono comunque riportate per il consolidamento finale del dato. Per tale ragione il trimestre corrente e quello precedente possono variare nel numero assoluto nelle pubblicazioni successive. Il dato si consolida definitivamente a distanza dei due successivi trimestri.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Copertura territoriale dei dati

I dati relativi ai volumi di compravendite riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente.

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nella nota.

Glossario

| | |
|-------------------------------|---|
| NTN | Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). |
| Macro aree geografiche | <p>Nord: Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D'Aosta, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto;</p> <p>Centro: Lazio, Marche, Toscana, Umbria;</p> <p>Sud: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.</p> |

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

| | (Categoria catastale) | (Descrizione) |
|---------------------------------|---|---|
| SETTORE RESIDENZIALE | A1 | Abitazione di tipo signorile |
| | A2 | Abitazioni di tipo civile |
| | A3 | Abitazioni di tipo economico |
| | A4 | Abitazioni di tipo popolare |
| | A5 | Abitazioni di tipo ultrapopolare |
| | A6 | Abitazioni di tipo rurale |
| | A7 | Abitazione in villino |
| | A8 | Abitazione in villa |
| | A9 | Castelli, palazzi di pregio artistici o storici. |
| | A11 | Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi. |
| | PERTINENZE | MAGAZZINI/ CANTINE |
| C/2 | | Magazzini e locali di deposito |
| BOX / POSTI AUTO | | |
| | C/6 e C/7 | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Tettoie chiuse o aperte |
| SETTORE NON RESIDENZIALE | TERZIARIO | |
| | A10 | Uffici |
| | D5 | Istituti di credito |
| | COMMERCIALE | |
| | C1 e C3 | Negozi e Laboratori |
| | D8 | Edifici Commerciali |
| | D2 | Alberghi |
| PRODUTTIVO | | |
| | D1 e D7 | Capannoni industriali |
| ALTRO | GRUPPO B Unità immobiliari nelle categorie da B1 a B8 destinate all'uso di alloggi collettivi, case di cura ed ospedali, prigioni, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, ecc. | |
| | GRUPPO C Unità immobiliari nelle categorie C4 e C5: fabbricati per arti e mestieri, stabilimenti balneari e di acque curative. | |
| | GRUPPO D Unità immobiliari nelle categorie D3, D4, D6, D9 e D10 destinate all'uso di teatri, cinematografi, case di cura ed ospedali (con fine di lucro), fabbricati e locali per esercizi sportivi, scuole private, ecc. | |
| | GRUPPO E Unità immobiliari nelle categorie da E1 a E9 destinate all'uso pubblico ed interesse collettivo quali stazioni per servizi di trasporto, fabbricati per l'esercizio pubblico dei culti, ecc. | |
| | UNITA' NON CLASSIFICABILI Unità immobiliari per le quali non è desumibile la categoria catastale dalla nota Unica di trascrizione e registrazione. | |

Indice delle figure

| | |
|---|----|
| Figura 1: Numero indice NTN trimestrale..... | 3 |
| Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale | 3 |
| Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica | 4 |
| Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica | 5 |
| Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica | 5 |
| Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica | 7 |
| Figura 7: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)..... | 9 |
| Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo | 11 |
| Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo | 12 |
| Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica | 13 |
| Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica | 14 |
| Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica | 14 |
| Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario | 15 |
| Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica | 16 |
| Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica..... | 17 |
| Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica | 17 |
| Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale..... | 18 |
| Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica | 19 |
| Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica | 20 |
| Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica | 20 |
| Figura 21: NTN trimestrale principali province settore produttivo | 21 |

Indice delle tabelle

| | |
|--|----|
| Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua | 2 |
| Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica | 6 |
| Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi | 6 |
| Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province | 8 |
| Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica..... | 13 |
| Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica | 16 |
| Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica..... | 19 |