



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2015 e sintesi annua

data di pubblicazione: **3 marzo 2016**

periodo di riferimento: **quarto trimestre 2015 e sintesi annua**

NOTA TRIMESTRALE

IV trimestre 2015 e sintesi annua

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

data di pubblicazione: **3 marzo 2016**

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

Premessa	1
Le compravendite in Italia	2
Il settore residenziale	5
Le compravendite per macro aree geografiche.....	5
Le compravendite nelle metropoli.....	9
Le compravendite della nuda proprietà	12
I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni	14
I prezzi delle abitazioni.....	17
Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia	18
I settori non residenziali	19
Il settore terziario	21
Il settore commerciale	24
Il settore produttivo.....	27
Fonti e criteri metodologici	30
Indice delle figure	33
Indice delle tabelle	33

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'8 febbraio 2016 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel IV trimestre 2015, 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 prosegue il trend di crescita facendo registrare negli ultimi tre mesi del 2015 un tasso tendenziale¹ riferito al totale delle compravendite pari a +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Con 963.903 NTN l'anno 2015 chiude in positivo con un rialzo del 4,7%, che corrisponde a oltre 43mila unità compravendute in più rispetto al 2014.

Come indicato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel IV trimestre 2015 il settore residenziale con 127.553 NTN guadagna, rispetto al IV trimestre del 2014, oltre nove punti percentuali. Anche le compravendite di pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto, risultano in crescita del 5,6% su base trimestrale. Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di immobili commerciali dopo due trimestri positivi segnano un calo del 2,8%. La variazione tendenziale del settore produttivo risulta anch'essa in negativo, -1,3%, mentre il terziario con 2.831 NTN, pari al +0,9%, conferma lo stesso risultato, sempre in termini di variazione tendenziale, del trimestre precedente.

Con riferimento all'intero anno il settore residenziale si avvicina a 445 mila unità compravendute che si traducono in una crescita del 6,5% rispetto al dato del 2014. In rialzo risultano anche le compravendite di pertinenze, quasi 345 mila nel 2015 con un incremento del 4,3%. Il mercato nei settori non residenziali si mostra in affanno per gli immobili a destinazione terziaria e produttiva che chiudono il 2015 entrambi in perdita, -1,9% e -3,5% rispettivamente. Il mercato degli immobili a destinazione commerciale cresce invece dell'1,9%, grazie ai buoni risultati nel II e III trimestre dell'anno.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	Anno 2015
Residenziale	95.455	116.523	105.105	127.553	444.636
Terziario	1.997	2.101	1.913	2.831	8.842
Commerciale	5.918	6.725	5.826	7.765	26.234
Produttivo	1.979	2.250	2.059	2.954	9.243
Pertinenze	74.621	89.238	80.164	100.825	344.849
Altro	28.411	33.322	30.179	38.188	130.100
Totale	208.382	250.158	225.246	280.117	963.903

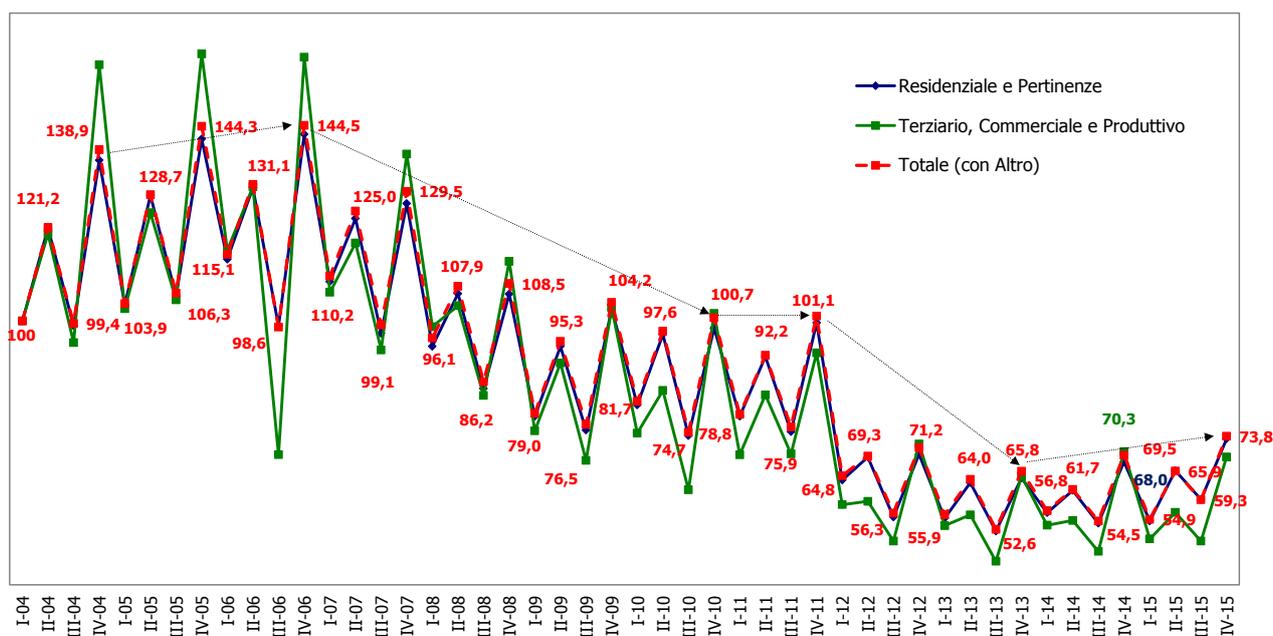
Var %	I trim 14-15	II trim 14-15	III trim 14-15	IV trim 14-15	Anno 14-15
Residenziale	-3,0%	8,2%	10,8%	9,4%	6,5%
Terziario	-6,4%	-3,7%	0,9%	0,9%	-1,9%
Commerciale	-5,2%	10,4%	7,3%	-2,8%	1,9%
Produttivo	-7,1%	-8,0%	2,2%	-1,3%	-3,5%
Pertinenze	-3,7%	6,1%	9,0%	5,6%	4,3%
Altro	-3,2%	4,9%	3,2%	0,5%	1,4%
Totale	-3,4%	6,8%	8,8%	6,2%	4,7%

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).



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 $I_{NTN} = 100$). Osservando l'andamento dei soli «IV trimestri» di ciascun anno si evidenzia una serie storica con forti contrazioni del mercato in atto dal 2006 interrotte dal lieve recupero nel IV trimestre 2011. Nel quarto trimestre 2014 e poi ancora nel 2015, l'indice recupera circa 4 punti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tuttavia, rispetto al IV trimestre 2006, punto di massimo del periodo considerato, il numero degli scambi risulta comunque dimezzato, con una perdita di circa il 50% (73,8 rispetto a 144,5).

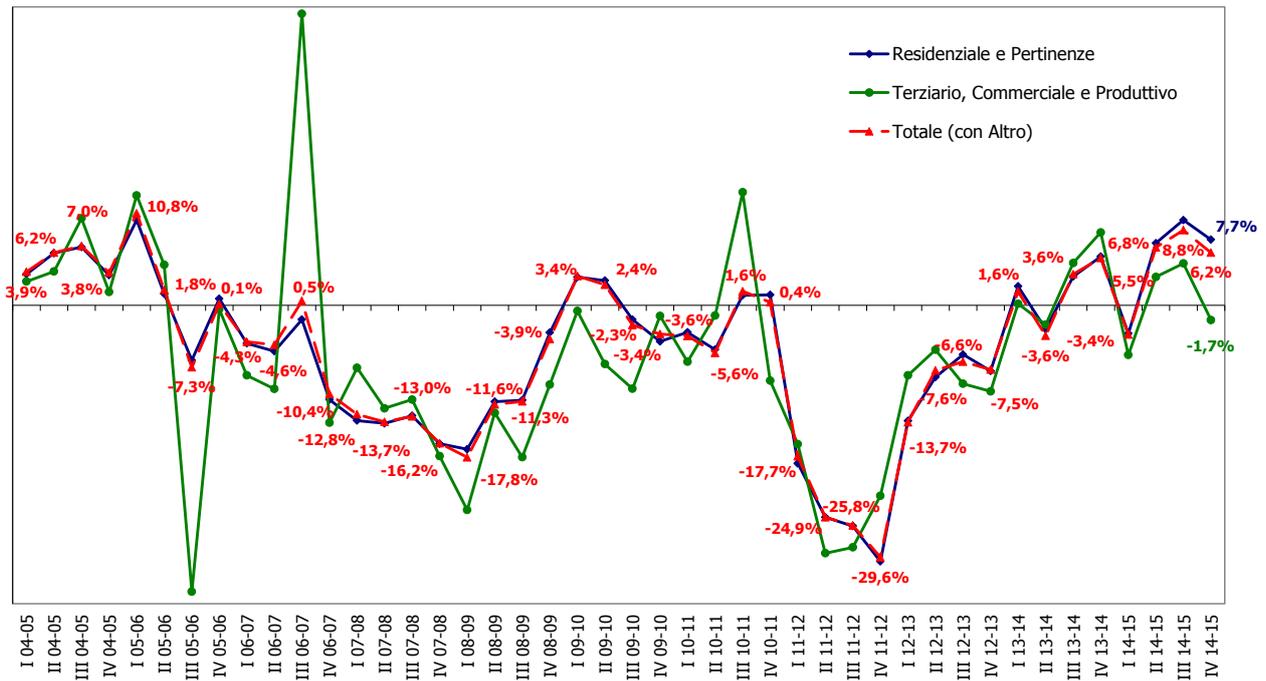
Figura 1: Numero indice NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 2 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. Il 2014 si apre con un tasso tendenziale positivo², interrotto da un secondo trimestre al ribasso, per poi proseguire con rialzi crescenti nella seconda parte dell'anno. Nel 2015, assorbito l'effetto della riforma fiscale che ha influenzato il risultato del primo trimestre, il mercato accelera il passo nel secondo e nel terzo trimestre mentre nel quarto la compravendita di abitazioni e pertinenze rallenta la corsa e il settore del non residenziale scivola in campo negativo.

² Si rammenta che il 1° gennaio 2014 è entrato in vigore un regime più favorevole delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai sensi dell'Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23. Sulle conseguenze in ordine alla lettura dei dati e per una ricostruzione della serie storica al netto degli "effetti fiscali" si veda la precedente Nota trimestrale – III trimestre 2015.

Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



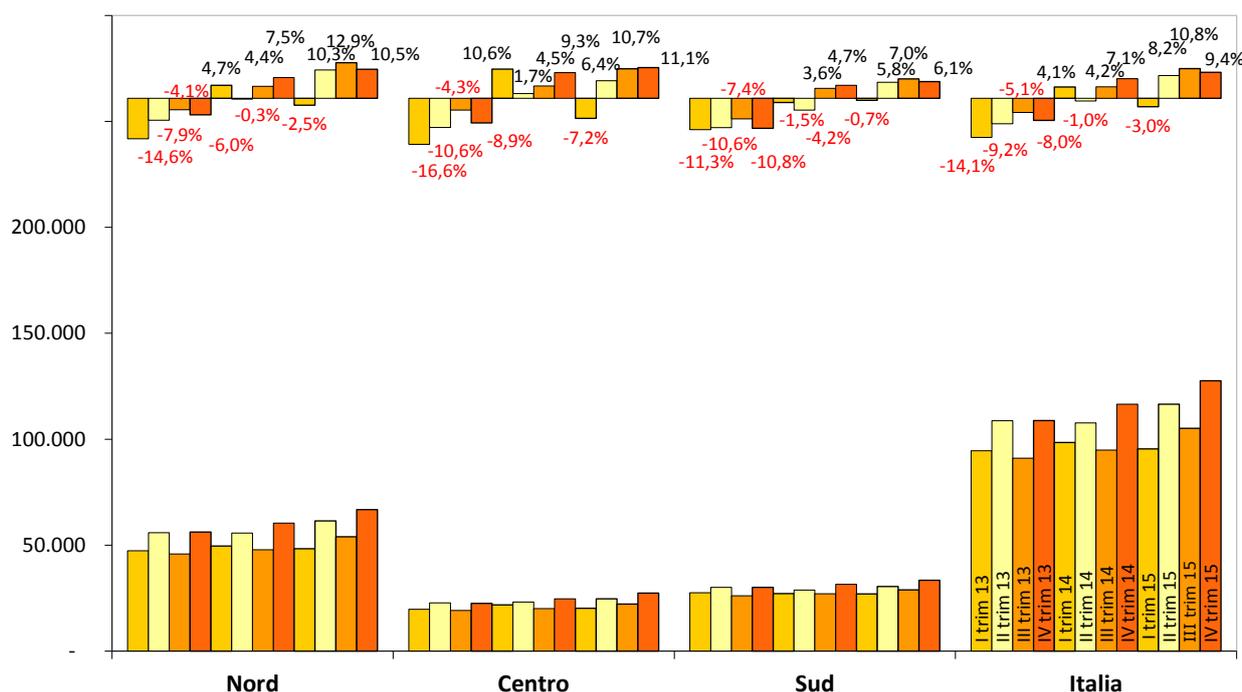
Il settore residenziale

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 in tutte le aree le compravendite di abitazioni sono in rialzo, pur se in lieve rallentamento al Nord e al Sud.

Particolarmente positivo risulta l'incremento degli scambi al Centro, in crescita dell'11,1% rispetto al IV trimestre del 2014. Segue il Nord, dove il rialzo è pari al 10,5% e infine il Sud che registra un tasso tendenziale pari a +6,1%.

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



Dalla Figura 4, dove è riportato il grafico dell'indice NTN per macro area geografica, si evidenzia la forte volatilità stagionale, ma sono riconoscibili linee di tendenza con sensibili decelerazioni nel 2008 e nel 2012. Nella Figura 5 sono altresì riportati i tassi di variazione tendenziali di ciascun trimestre. Si osserva che dal III trimestre 2006 e 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 mentre nel 2014, iniziato con il segno ampiamente positivo al Centro e al Nord, i volumi si ridimensionano nel II trimestre, restando in crescita solo nell'area del Centro, e nel III e IV trimestre tornano in rialzo in tutte le aree. Nel 2015 il Centro apre in forte ribasso per poi chiudere, come già visto, oltre l'11%. A partire dal secondo trimestre è soprattutto il Nord a guidare la ripresa facendo registrare tre trimestri consecutivi con una variazione positiva superiore al 10%.

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

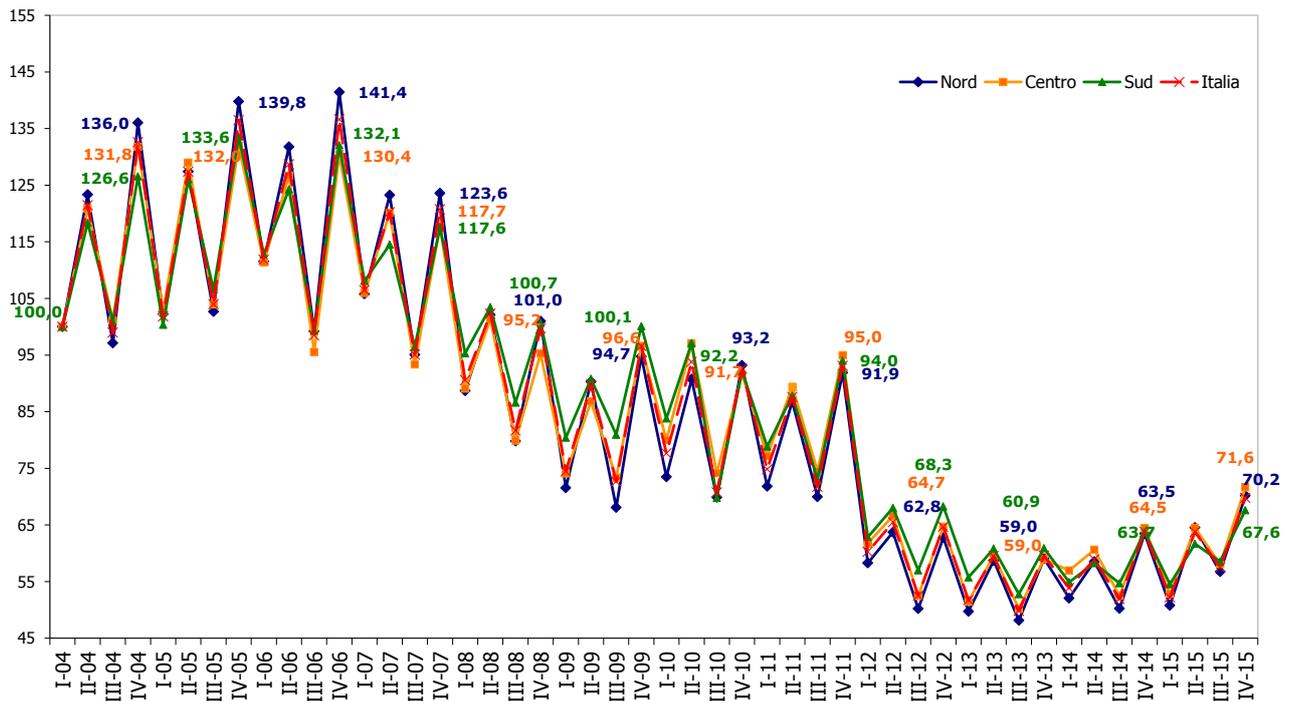
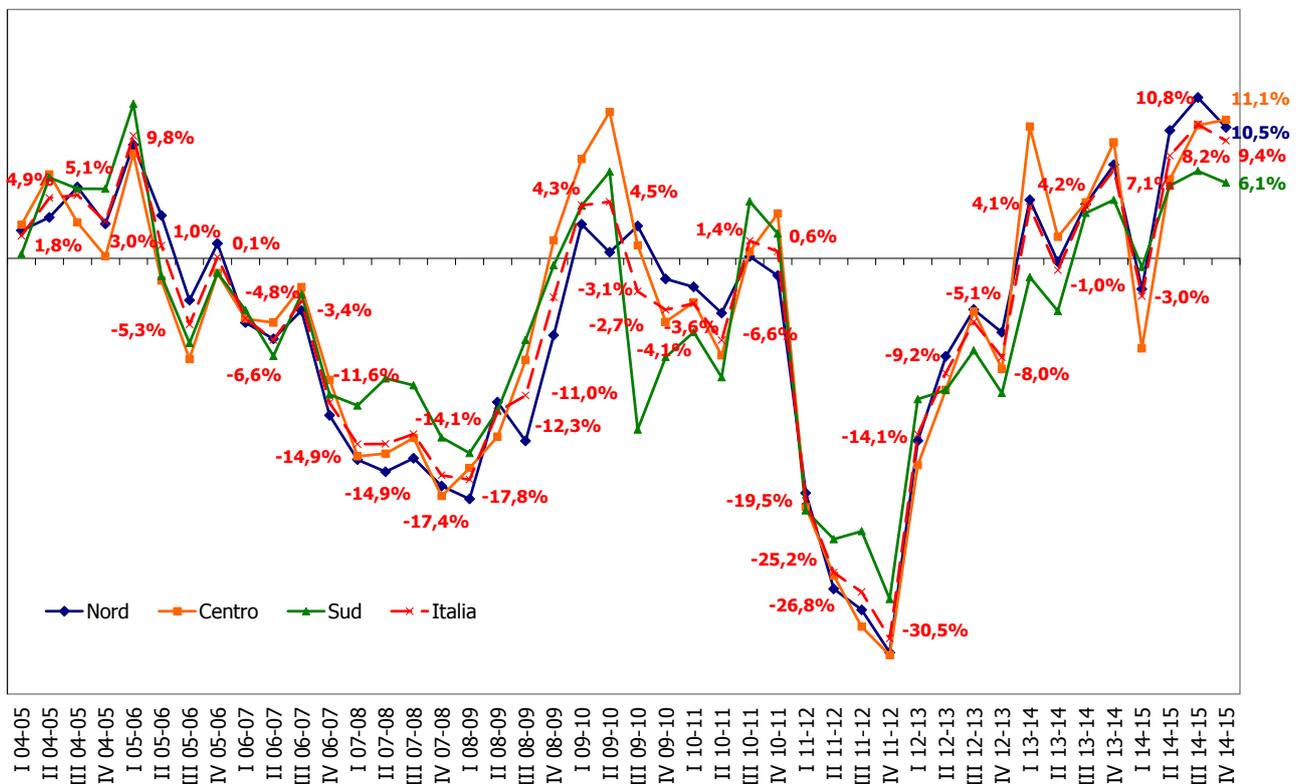


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Il rialzo dei volumi di compravendita di abitazioni, registrato a livello nazionale, si presenta con segni tutti positivi anche quando si distingue il mercato nei capoluoghi da quello nei comuni minori, sebbene con qualche diversità tra le aree geografiche.

In particolare le compravendite di abitazioni nei capoluoghi, oltre 43 mila NTN su base nazionale, mostrano ancora una volta un deciso rialzo, +10,9% rispetto al IV trimestre 2014, confermando gli andamenti positivi già osservati nei precedenti due trimestri dell'anno.

Anche nei comuni minori gli scambi di abitazioni permangono in campo positivo e, con circa 84 mila NTN, segnano un rialzo dell'8,7%, mantenendosi ormai da tre trimestri al di sotto del tasso di crescita dei capoluoghi di circa 2 punti percentuali.

Come mostrato in Tabella 2, solo al Centro (+11,5%) i non capoluoghi hanno ottenuto risultati migliori dei capoluoghi (+10,7%). Di contro, nei comuni minori del Sud il ritmo di crescita (+4,7%) è stato sensibilmente inferiore rispetto a quello registrato dai capoluoghi (+9,6%).

Anche su base annua, il mercato residenziale dei capoluoghi risulta in crescita con un tasso superiore a quello dei comuni minori e, tra le macroaree, è ancora al Centro che si verifica un rialzo superiore nei comuni non capoluogo.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. E' evidente come i decisi rialzi iniziati dopo il primo trimestre 2015 abbiano interessato in modo generalizzato sia i capoluoghi sia gli altri comuni.

Nei grafici di Figura 6 sono riportati i numeri indice NTN trimestrale del settore residenziale per macro area geografica e distinti per capoluoghi e non capoluoghi.

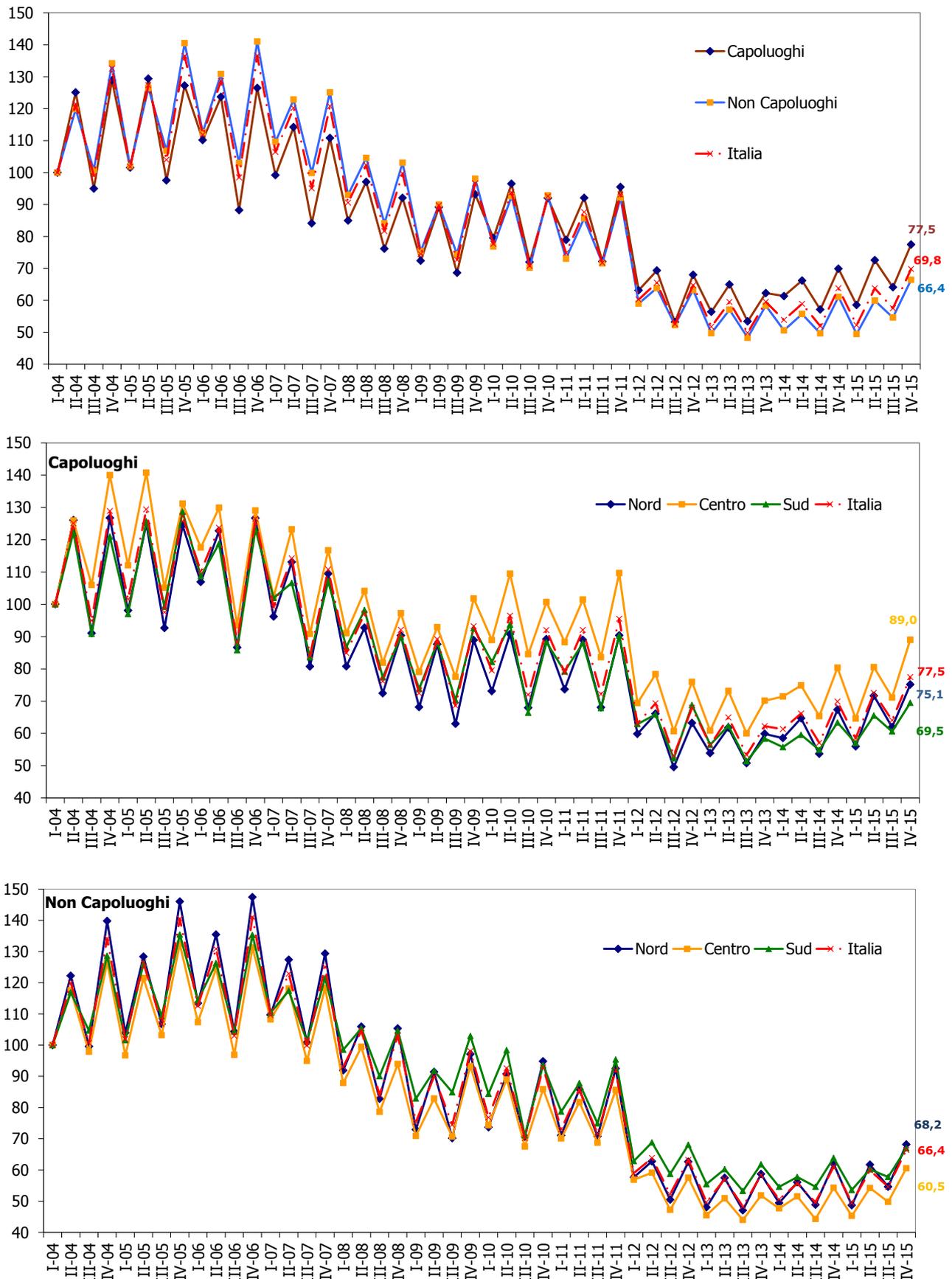
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

NTN residenziale		III trim 2015	IV trim 2015	Anno 2015	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % anno 14-15
Nord	Capoluoghi	17.003	20.617	72.648	15,5%	11,5%	8,4%
	Non Capoluoghi	36.972	46.146	157.819	11,8%	10,1%	7,8%
	Totale	53.974	66.763	230.467	12,9%	10,5%	8,0%
Centro	Capoluoghi	10.584	13.245	45.425	8,8%	10,7%	4,5%
	Non Capoluoghi	11.634	14.148	49.041	12,5%	11,5%	6,1%
	Totale	22.218	27.393	94.466	10,7%	11,1%	5,3%
Sud	Capoluoghi	8.139	9.332	33.931	10,4%	9,6%	8,1%
	Non Capoluoghi	20.774	24.066	85.771	5,8%	4,7%	3,3%
	Totale	28.912	33.398	119.703	7,0%	6,1%	4,6%
Italia	Capoluoghi	35.725	43.193	152.004	12,2%	10,9%	7,1%
	Non Capoluoghi	69.380	84.360	292.632	10,0%	8,7%	6,2%
	Totale	105.105	127.553	444.636	10,8%	9,4%	6,5%

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

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

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



Le compravendite nelle metropoli

Il rialzo del mercato delle abitazioni già osservato nel IV trimestre 2015 su base nazionale trova conferma anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione che, con una variazione tendenziale complessiva del +10,8%, si allineano al dato dei capoluoghi italiani (+10,9%) e replicano lo stesso risultato del trimestre precedente. Le compravendite di abitazioni risultano dunque nel 2015 in aumento in tutte le più importanti metropoli (+6,0%) e nei comuni delle rispettive province (+7,3%) rispetto al 2014 (Tabella 4).

Tra le città spicca in particolare la performance di Milano che migliora ulteriormente il tasso di crescita del trimestre precedente raggiungendo il +23,6%. Molto positivi risultano anche i mercati di Genova e Palermo con rialzi tendenziali intorno al 15%. Sotto il 5% le città di Roma e Napoli, quest'ultima però aveva ottenuto un rialzo di oltre il 20% nel III trimestre. Anche su base annua risalta la distanza tra i tassi di crescita di Roma e Milano, con il mercato della capitale sostanzialmente stabile rispetto al 2014 (+0,8%) e Milano che, grazie agli ultimi due trimestri particolarmente positivi, chiude l'anno con +13,4%. Anche i mercati dei comuni dell'hinterland mostrano nel IV trimestre tassi ampiamente positivi e su base annua, nel 2015 rispetto al 2014, i rialzi sono compresi tra il +3,5% di Roma e il +11% di Bologna.

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

Città	III trim 2015	IV trim 2015	Anno 2015	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % Anno 14-15
ROMA	6.340	7.839	27.356	4,6%	4,5%	0,8%
MILANO	4.108	5.373	18.035	18,2%	23,6%	13,4%
TORINO	2.268	2.679	9.762	15,7%	9,6%	7,9%
GENOVA	1.264	1.557	5.398	5,6%	14,7%	1,1%
NAPOLI	1.370	1.596	5.733	21,2%	3,9%	6,6%
PALERMO	991	1.184	4.392	9,2%	14,8%	13,0%
BOLOGNA	1.039	1.250	4.502	6,1%	7,3%	4,2%
FIRENZE	975	1.157	4.127	14,1%	10,3%	8,9%
Totale città	18.355	22.636	79.305	10,8%	10,8%	6,0%
Resto Provincia	III trim 2015	IV trim 2015	Anno 2015	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % Anno 14-15
ROMA	2.690	3.353	11.727	6,7%	9,2%	3,5%
MILANO	5.833	7.349	25.507	11,6%	12,1%	9,6%
TORINO	2.860	3.621	12.352	13,1%	8,7%	4,5%
GENOVA	626	794	2.590	14,0%	18,6%	8,7%
NAPOLI	1.866	2.490	8.584	7,8%	10,7%	7,2%
PALERMO	831	978	3.502	12,3%	11,2%	5,0%
BOLOGNA	1.344	1.688	5.717	14,4%	8,8%	11,0%
FIRENZE	1.057	1.367	4.667	7,2%	11,7%	8,3%
Totale resto provincia	17.107	21.641	74.644	10,7%	10,8%	7,3%

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)

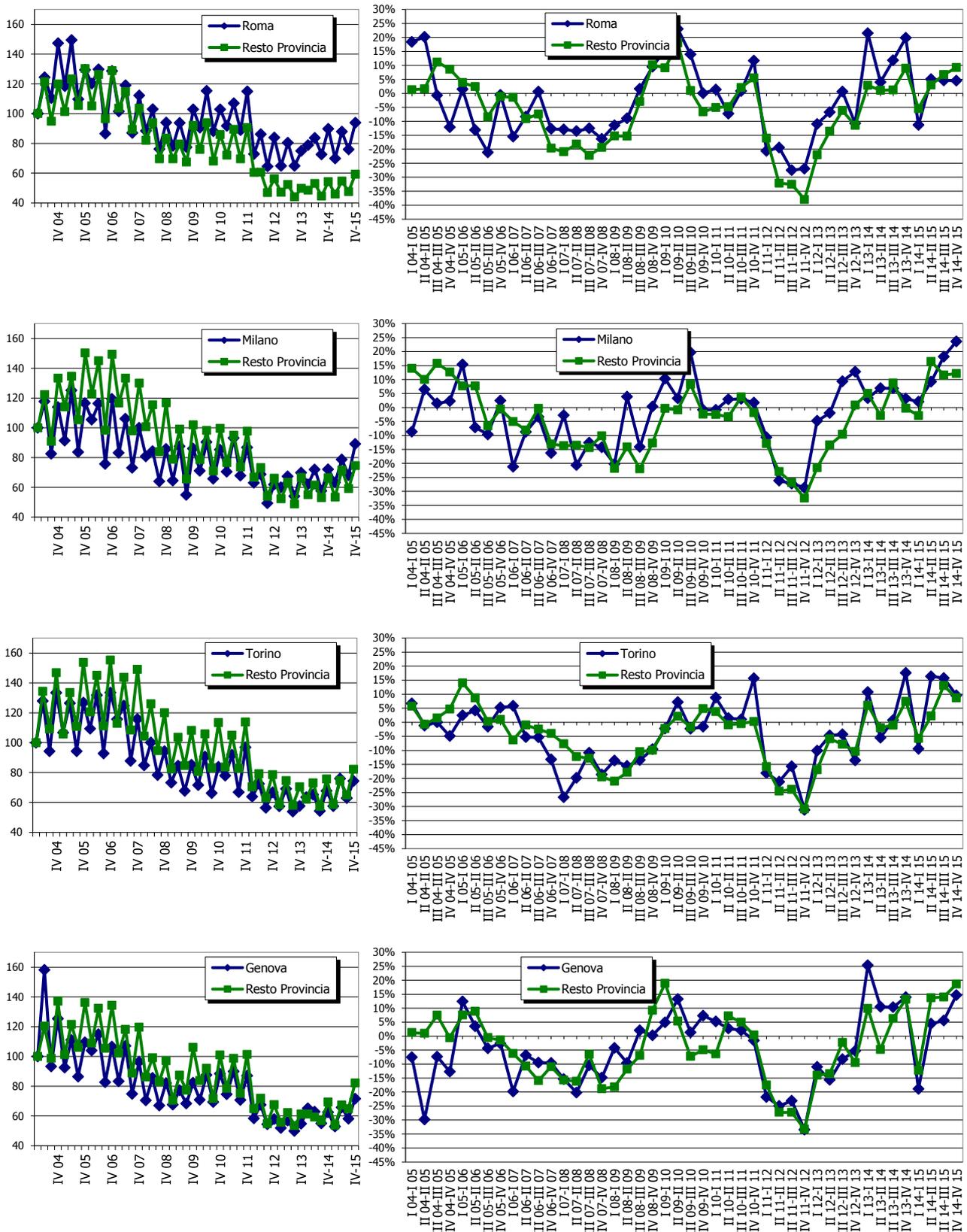
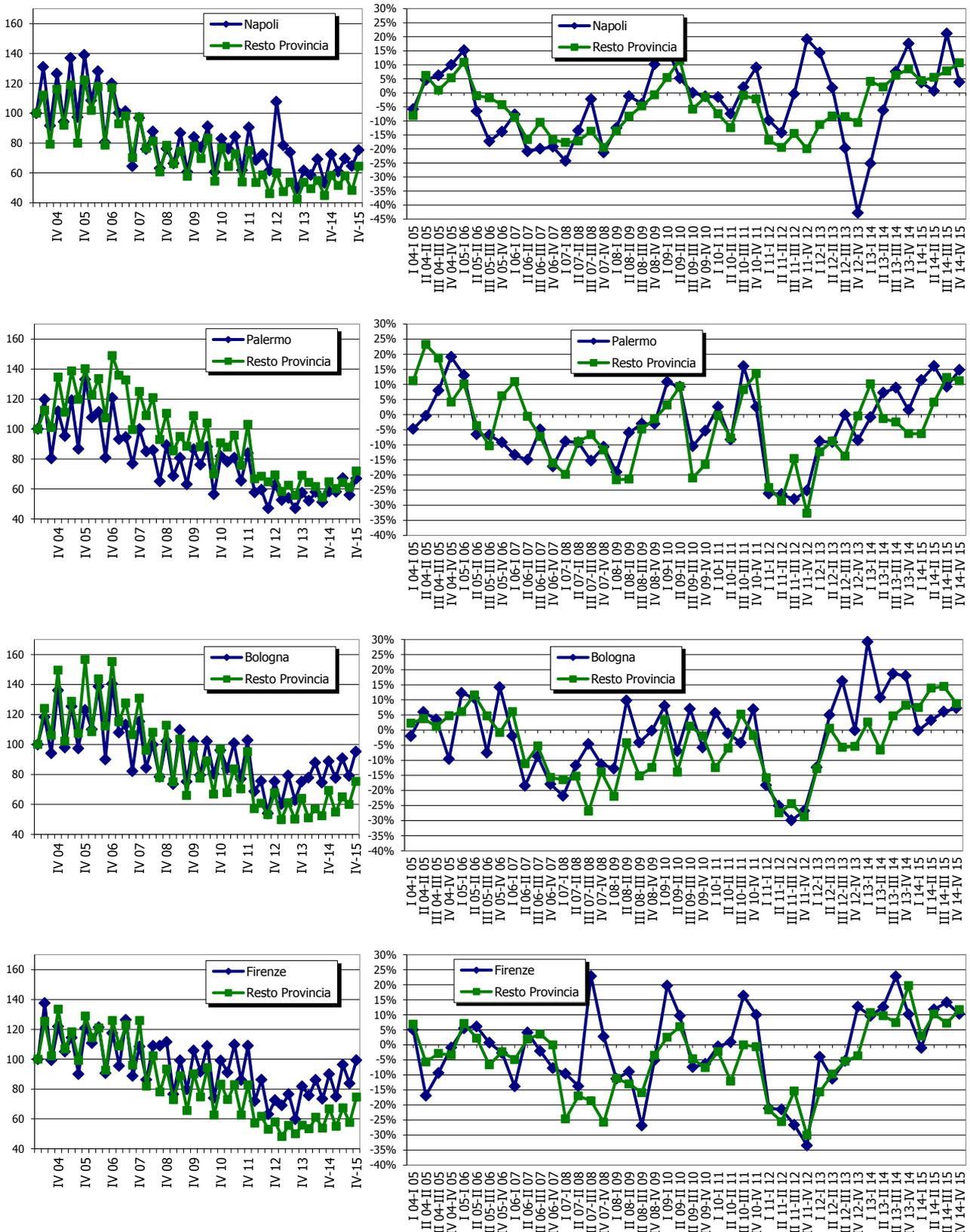


Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



Le compravendite della nuda proprietà

In questo paragrafo si analizzano le compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni, quando cioè il venditore trasferisce la proprietà dell'immobile, ma non il diritto reale di godimento del bene (usufrutto); quel diritto, cioè, che consente al titolare di mantenerne il possesso e il pieno utilizzo per tutta la vita o per un determinato periodo.

Nel 2015 le abitazioni trasferite per la sola nuda proprietà, conteggiate per quota compravenduta (NTN_{np}), risultano 21.485 (Tabella 5), in aumento dell'1,8%, a fronte del +6,5% riscontrato per le compravendite del diritto di proprietà. La crescita nelle transazioni annue risulta più accentuata nei comuni capoluogo, +3,7%, con i comuni minori che si fermano sotto l'1%.

Nel IV trimestre 2015, il rialzo rispetto allo stesso trimestre del 2014 è dell'1,4%, di poco inferiore al risultato del precedente trimestre.

Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale nuda proprietà, capoluoghi e non capoluoghi

NTN residenziale Nuda Proprietà		III trim 2015	IV trim 2015	Anno 2015	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % Anno 14-15
Italia	Capoluoghi	1.631	2.105	7.432	5,1%	4,4%	3,7%
	Non Capoluoghi	3.101	4.002	14.053	0,6%	-0,1%	0,8%
	Totale	4.732	6.107	21.485	2,1%	1,4%	1,8%

Nel grafico di Figura 8 sono messe a confronto le serie storiche degli indici NTN delle abitazioni dal 2004 per la compravendita della piena e della nuda proprietà.

Nel grafico di Figura 9 le serie storiche delle variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 delle compravendite di nuda e di piena proprietà delle abitazioni evidenziano un andamento analogo delle due serie per tutto il periodo.

L'andamento mediamente negativo inizia per entrambe le serie dal III trimestre 2006 e successivamente, con l'eccezione dei primi trimestri del 2010 in cui si osservano segni discordi tra le due serie, mostrano nel 2013 un'attenuazione delle perdite. Nel 2014, analogamente alle compravendite della piena proprietà, gli scambi di nuda proprietà delle abitazioni segnano una ripresa che nell'ultimo trimestre assume il suo valore massimo, superiore anche al rialzo del NTN. Il 2015 si apre con le perdite del primo trimestre ma prosegue in crescita per entrambe le serie con un divario che progressivamente si amplia a favore della piena proprietà.

Figura 8: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà

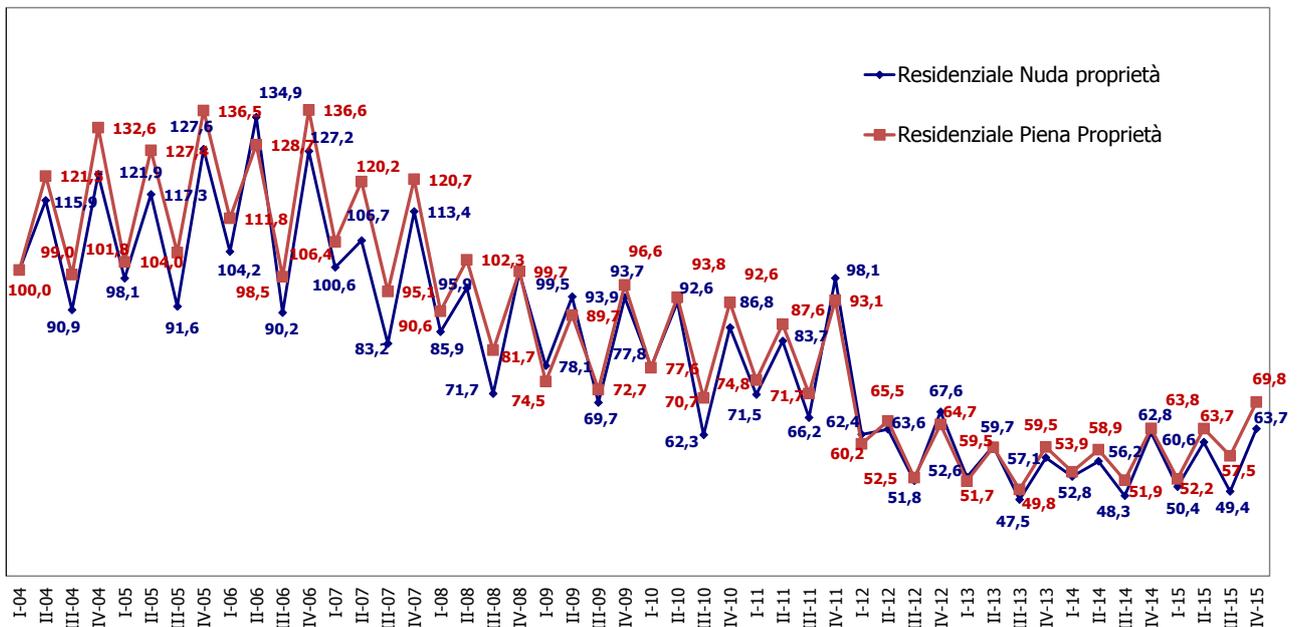
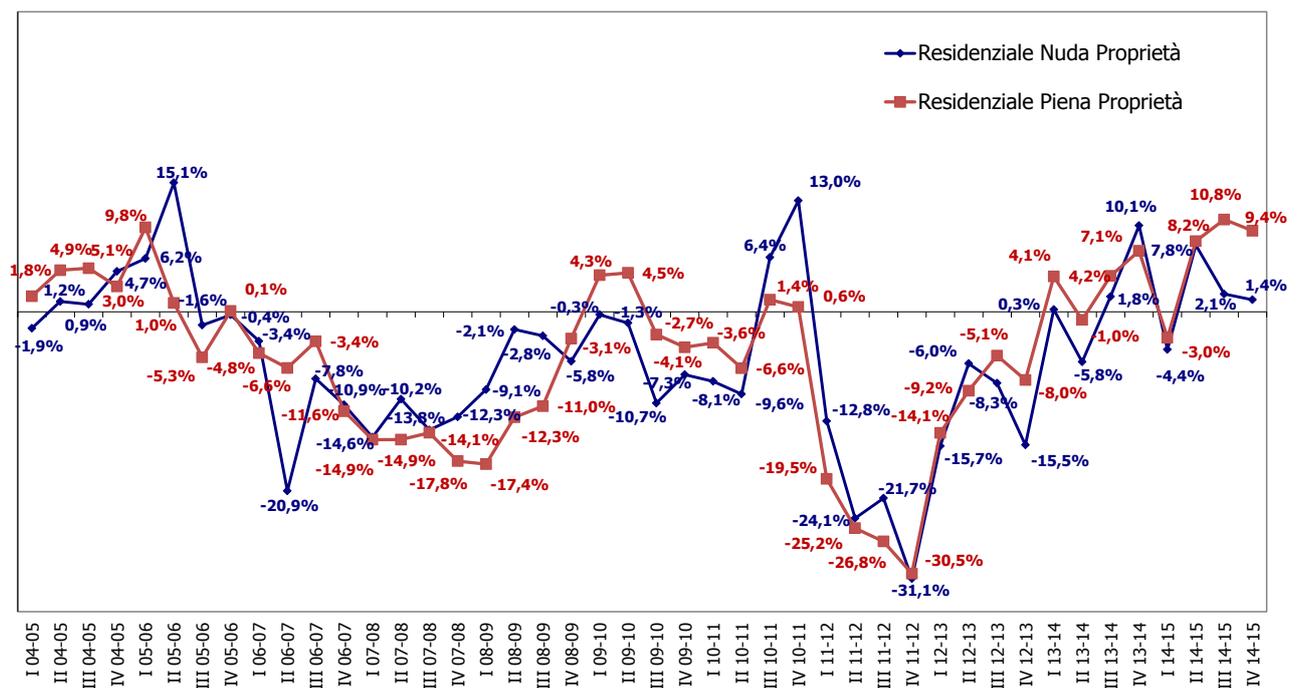


Figura 9: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà



I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni

Le compravendite di abitazioni compiute nel 2015 da persone fisiche avvalendosi di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito (NTN IP³), mostrano un tasso di crescita rispetto al 2014 pari al +19,5% (Tabella 6) per un totale di circa 190 mila unità, oltre 30 mila in più del 2014.

Tabella 6: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF

ITALIA	2014	2015	2014-2015
NTN IP	161.842	193.350	19,5%
Capitale erogato totale (milioni €)	19.306	23.050	19,4%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	119,3	119,2	-0,1%
Tasso interesse medio I rata ⁴	3,40%	2,75%	-0,65
Durata media (anni)	22,6	22,5	-0,1
Rata media iniziale (€)	631	592	-6,1%
Incidenza % su NTN PF	40,6%	45,5%	4,9
Nord	2014	2015	2014-2015
NTN IP	91.990	110.479	20,1%
Capitale erogato totale (milioni €)	10.830	13.063	20,6%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	117,7	118,2	0,4%
Tasso interesse medio I rata ⁴	3,20%	2,59%	-0,61
Durata media (anni)	22,5	22,4	-0,1
Rata media iniziale	612	579	-5,3%
Incidenza % su NTN PF	45,4%	50,2%	4,8
Centro	2014	2015	2014-2015
NTN IP	36.464	42.622	16,9%
Capitale erogato totale (milioni €)	4.932	5.744	16,5%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	135,3	134,8	-0,4%
Tasso interesse medio I rata ⁴	3,65%	2,93%	-0,72
Durata media (anni)	23,3	23,3	0
Rata media iniziale	719	666	-7,4%
Incidenza % su NTN PF	42,5%	47,2%	4,7
Sud	2014	2015	2014-2015
NTN IP	33.389	40.250	20,5%
Capitale erogato totale (milioni €)	3.544	4.242	19,7%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	106,2	105,4	-0,7%
Tasso interesse medio I rata ⁴	3,67%	2,98%	-0,69
Durata media (anni)	22,1	21,9	-0,2
Rata media iniziale	584	546	-6,6%
Incidenza % su NTN PF	30,4%	35,0%	4,6

³ Non rientrano nella presente analisi, gli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione. Ciò in parte spiega la differenza rispetto ai dati forniti da altre fonti. Si ribadisce che questi dati sono tratti da fonte amministrativa certa e rappresentano il totale, per questa fattispecie, dei mutui ipotecari erogati.

⁴ Il tasso d'interesse al quale ci si riferisce nella presente analisi è quello stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale), valevole per il calcolo della prima rata del mutuo.

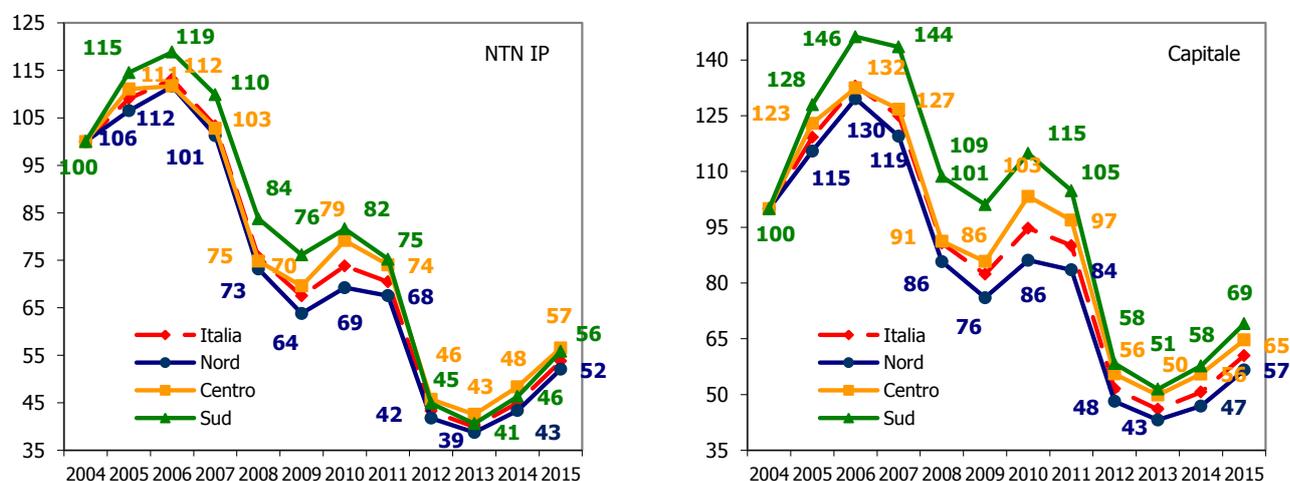
Il capitale complessivamente erogato nel 2015 ammonta a circa 23 miliardi di euro, con un incremento, anche in questo caso, vicino al 20% rispetto a quanto osservato nel 2014.

Il capitale medio erogato per singola abitazione è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al 2014 e pari a circa 119 mila euro. La durata media dei mutui stipulati nel corso del 2015 rimane in linea con il dato dell'anno precedente, 22 anni e mezzo.

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario sale al 45,5%, guadagnando quasi 5 punti percentuali rispetto all'incidenza registrata nel 2014. Si può senz'altro affermare che la ripresa del mercato residenziale nel 2015, sia stata sostenuta in modo rilevante da una cospicua ripresa dell'offerta creditizia e dalla riduzione del suo costo. Infatti, il tasso di interesse medio nazionale, riferito alla prima rata di pagamento del mutuo, è diminuito nel 2015 di oltre mezzo punto percentuale, scendendo a 2,75%.

Gli andamenti delle serie dei numeri indice dal 2004 del NTN IP e del capitale riportati nella Figura 10 evidenziano i rialzi crescenti degli ultimi due anni sia in termini di volumi sia in termini di capitale erogato.

Figura 10: Numero indice NTN IP e capitale annuale per macro area geografica



Coerentemente con la diminuzione dei tassi di interesse e la stabilità del capitale erogato medio per unità, risulta significativa la riduzione della rata mensile iniziale⁵ che subisce nel 2015 un decremento di circa il 6% rispetto al 2014, con una media nazionale pari a 592 euro (Figura 11 e Figura 12). I grafici mostrano inoltre che nelle diverse aree geografiche del Paese gli andamenti dei principali parametri analizzati, seppure diversi nei livelli di valore registrati, presentano dal 2004 dinamiche molto simili, con variazioni annuali che non si differenziano in modo significativo.

⁵ La rata è stata calcolata considerando il tasso iniziale medio, il capitale medio per unità immobiliare e la durata media in mesi.

Figura 11: Andamento dal 2004 del tasso e della rata media iniziale per macro area geografica

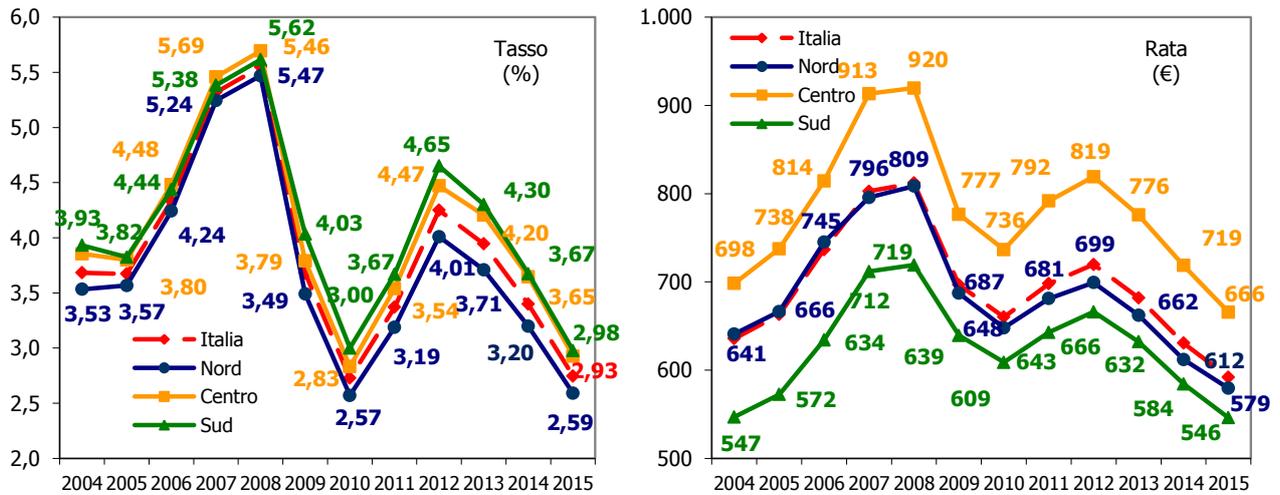
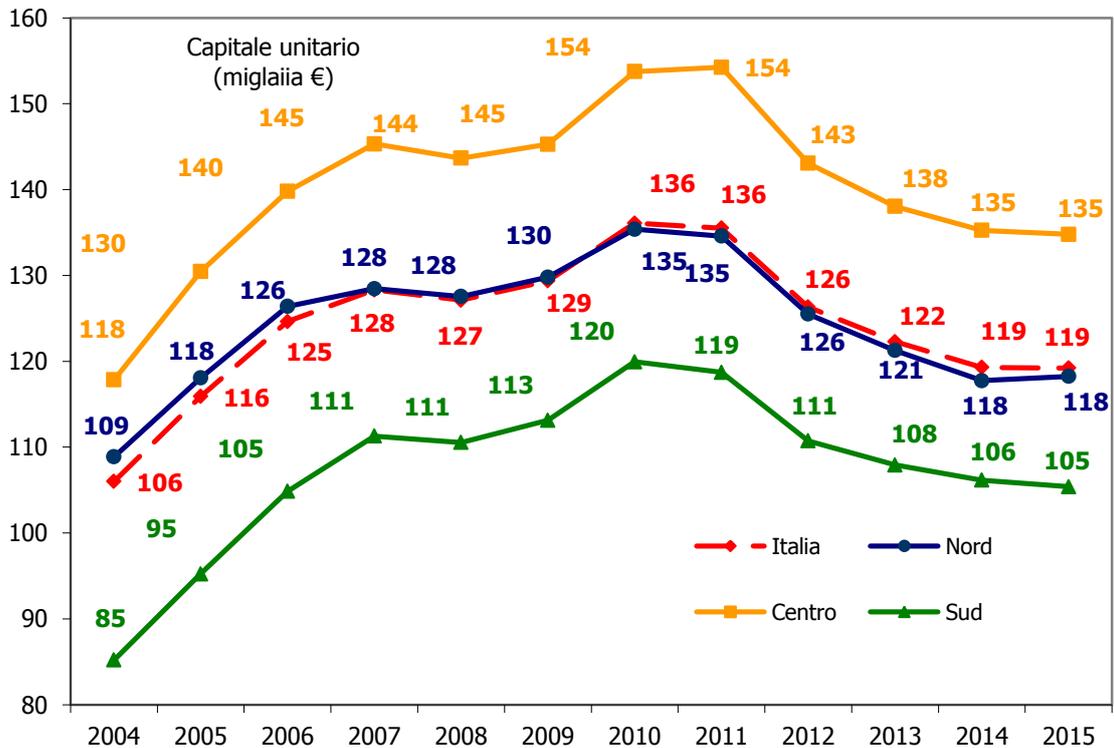


Figura 12: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004

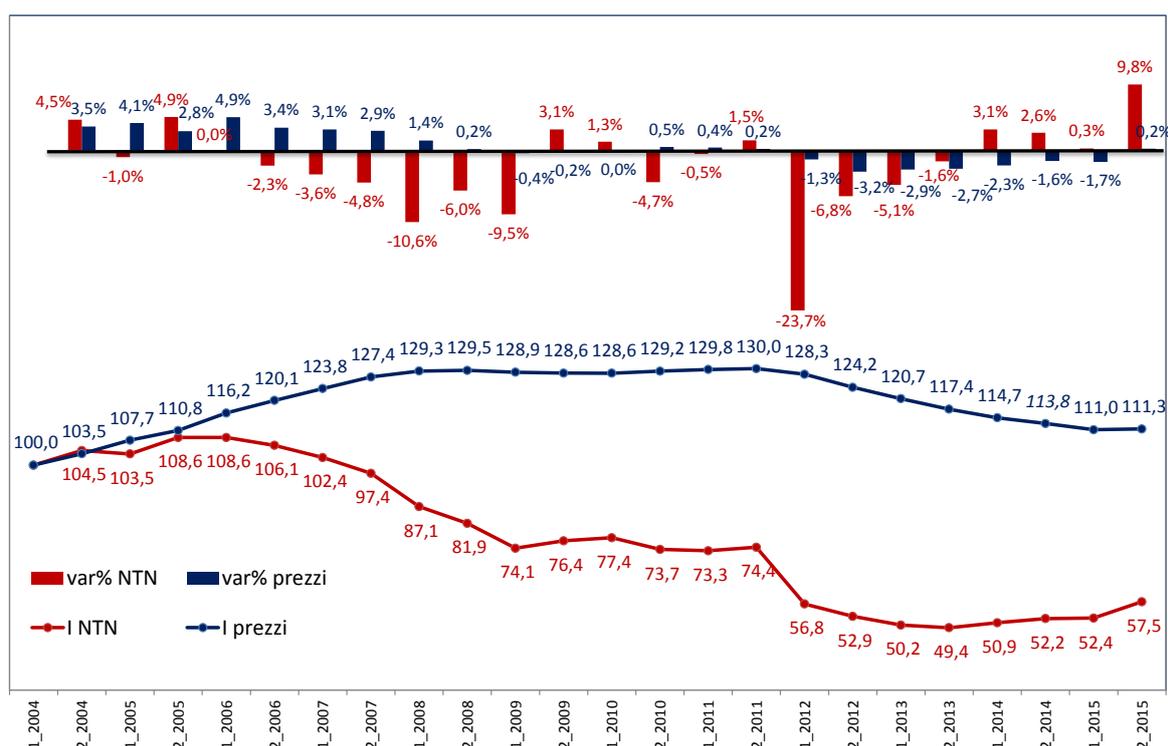


I prezzi delle abitazioni

A partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB). L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con lo scopo di fornire una lettura più completa delle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare residenziale nell'ultimo decennio è stata effettuata un'analisi comparata degli andamenti dei volumi delle compravendite di abitazioni e dei relativi prezzi di scambio. A tal fine, sono stati elaborati gli indici semestrali del NTN e dei prezzi delle abitazioni. Quest'ultimo è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI⁶, fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB dell'ISTAT⁷.

Figura 13: Indice dei prezzi⁷ e delle compravendite di abitazioni semestrale dal 2004



Elaborazione su dati OMI e ISTAT

Il grafico in Figura 13 mostra, per ogni semestre dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici delle compravendite e dei prezzi delle abitazioni, evidenziando nell'ultimo decennio diverse fasi caratterizzate da alterne vicende di scambi e prezzi. Fino al 2005, e, come è noto, dagli inizi degli anni 2000, i tassi di variazione hanno mostrato crescita di analoga intensità per compravendite e prezzi. Dal 2006 i volumi delle compravendite di abitazioni subiscono una decisa flessione mentre i prezzi proseguono al rialzo, anche se con tassi in rallentamento, fino al 2008. Nel 2009, mentre le compravendite alternano semestri di perdita a lievi rialzi, i prezzi si attestano su valori stazionari. Nel 1° semestre 2012, una forte contrazione delle compravendite, che riduce gli scambi di quasi un quarto rispetto al 2011, si riflette sui prezzi con un primo segno più deciso al ribasso. Seguono semestri negativi sia per le compravendite sia per i prezzi fino al 2014, anno in cui solo gli scambi di abitazioni tornano a risalire. Nel 2015 il balzo delle compravendite del secondo semestre si riflette sul livello prezzi che, dopo sette semestri di ininterrotta flessione, rimane sostanzialmente stabile, +0,2%.

⁶ Si vedano le Note trimestrali sull'andamento del mercato immobiliare fino al IV trimestre 2011 pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, alla pagina web: [Home-Documentazione-Osservatorio del Mercato Immobiliare-Pubblicazioni-Note trimestrali-Archivio Note trimestrali](#).

⁷ L'indice IPAB, elaborato con periodicità trimestrale dall'ISTAT, è stato rielaborato con periodicità semestrale mediando i dati trimestrali di ogni semestre a partire dal 1° semestre 2010. Il dato relativo al 2° semestre 2015, non essendo disponibile il valore del IV trimestre 2015 alla data di pubblicazione della presente nota, è stato calcolato considerando un'identica variazione dell'IPAB negli ultimi due trimestri del 2015.

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

L'indagine, condotta con cadenza trimestrale presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari, offre un quadro dell'andamento del mercato residenziale nazionale, sulle attività di compravendita e di locazione, sui prezzi e i canoni nel periodo di riferimento, oltre che sulle prospettive del settore.

Realizzato per la prima volta nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e Tecnoborsa, il sondaggio congiunturale si avvale della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate a partire dalla edizione del novembre 2010. Tutti i sondaggi sono pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate⁸.

Gennaio 2016 - I principali risultati

I principali risultati dell'inchiesta trimestrale sul mercato delle abitazioni in Italia evidenziano nel quarto trimestre del 2015 un mercato immobiliare residenziale in graduale miglioramento.

Prezzi delle abitazioni

La quota di agenti che segnala un calo dei prezzi di vendita delle abitazioni continua a ridursi (46,4 per cento dal 67,6 del IV trimestre del 2014), risultando minoritaria per la prima volta dal II trimestre del 2011.

Compravendite

La percentuale di agenti immobiliari che hanno venduto almeno un'abitazione cresce, spinta dalle favorevoli condizioni della domanda, fino al 77,8 per cento, dal 71,6 dell'indagine precedente.

Nel trimestre di riferimento gli operatori hanno intermediato in prevalenza abitazioni di metratura tra 80m² e fino a 140 m² (57,9%), parzialmente da ristrutturare (68,6%) e con classe energetica F-G (63,5%).

Trattative e tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore scende al 14,2 per cento, era 16,1 per cento nella rilevazione dell'anno precedente. Il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile rimane pressoché stabile, pari a 9,1 mesi.

Modalità di finanziamento degli acquisti

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario sale al 68,5 per cento (dal 60,7 dell'indagine nell'anno precedente), come anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile che raggiunge il 64,7 per cento (dal 61,1 per cento nell'anno precedente).

Locazioni

La quota di operatori che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile nel quarto trimestre cala lievemente rispetto al periodo precedente (all'82,4 per cento dall'84,8), pur risultando più elevata di quasi 1,5 punti percentuali rispetto allo stesso trimestre del 2014. La quota di agenti che segnala una diminuzione dei canoni di locazione scende al 33,6 per cento (dal 53,2 rilevato nel 2014), mentre la quota di giudizi di stabilità sale al 63,1 per cento (dal 44,3 del IV trimestre del 2014). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore scende al 6,3 per cento rispetto al 7,5 per cento rilevato nel IV trimestre del 2014.

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie

Si è rafforzato l'ottimismo degli agenti sull'evoluzione a breve termine del proprio mercato di riferimento, grazie soprattutto alle attese più favorevoli sull'andamento dei prezzi e dei nuovi incarichi a vendere. Il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso raggiunge 15,9 punti percentuali, rispetto al -7,4 nella rilevazione dello stesso periodo nel 2014.

La quota di operatori che anticipano una diminuzione dei prezzi nel trimestre in corso scende nuovamente (al 35,2 per cento, dal 58,7 nel 2014), a fronte del rialzo nei giudizi di stabilità (al 62,5 per cento, dal 40,4)

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Per la prima volta dal terzo trimestre del 2010 il saldo relativo alle attese circa l'evoluzione del mercato immobiliare nazionale risulta significativamente positivo (8,1 punti percentuali contro un saldo negativo di 23 punti percentuali nell'anno precedente). In un orizzonte di medio termine (due anni) emerge un maggiore ottimismo circa le prospettive del mercato nazionale. La quota delle attese di miglioramento raggiunge il 55,9 per cento (dal 44,2 nel IV trimestre del 2014), a fronte di una diminuzione dei giudizi di peggioramento (al 10,5 dal 22,4 per cento).

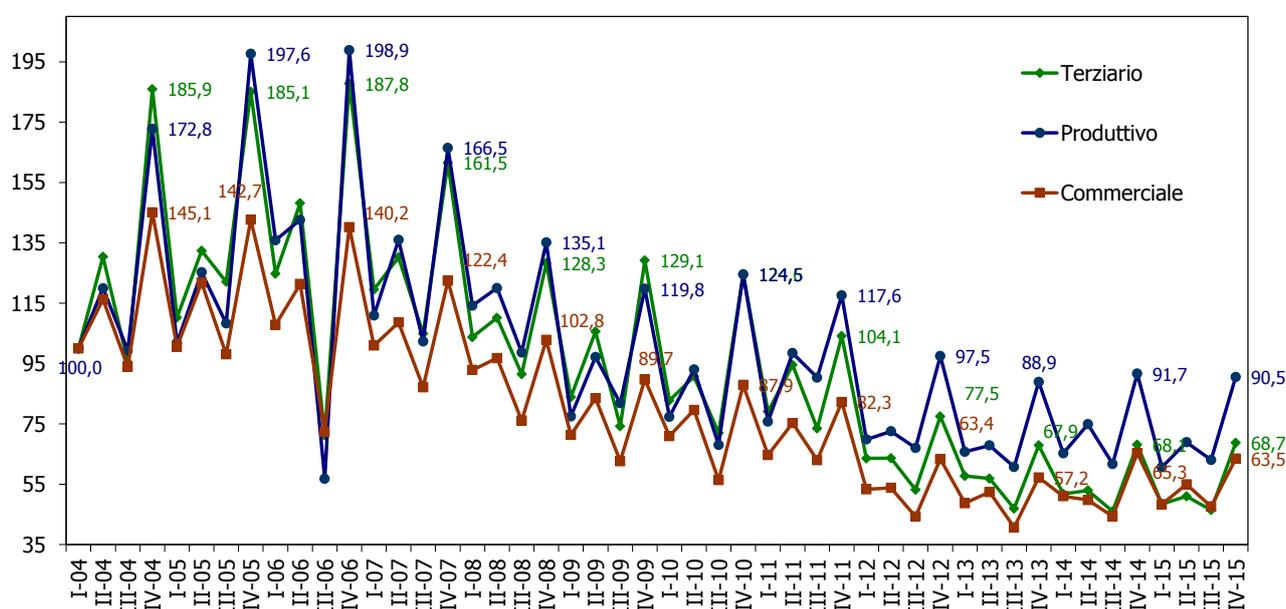
⁸ Link: [Home - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Pubblicazioni - Sondaggio congiunturale mercato immobiliare](#)

I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel IV trimestre del 2015 le compravendite nei settori non residenziali sono complessivamente in calo. Si riduce in particolare il volume delle transazioni per i settori commerciale (-2,8%) e produttivo (-1,3%) mentre il terziario presenta un dato positivo, anche se di lieve entità, +0,9%. Su base annua il commerciale è il solo a guadagnare (+1,9%) per effetto di un secondo e di un terzo trimestre particolarmente positivi.

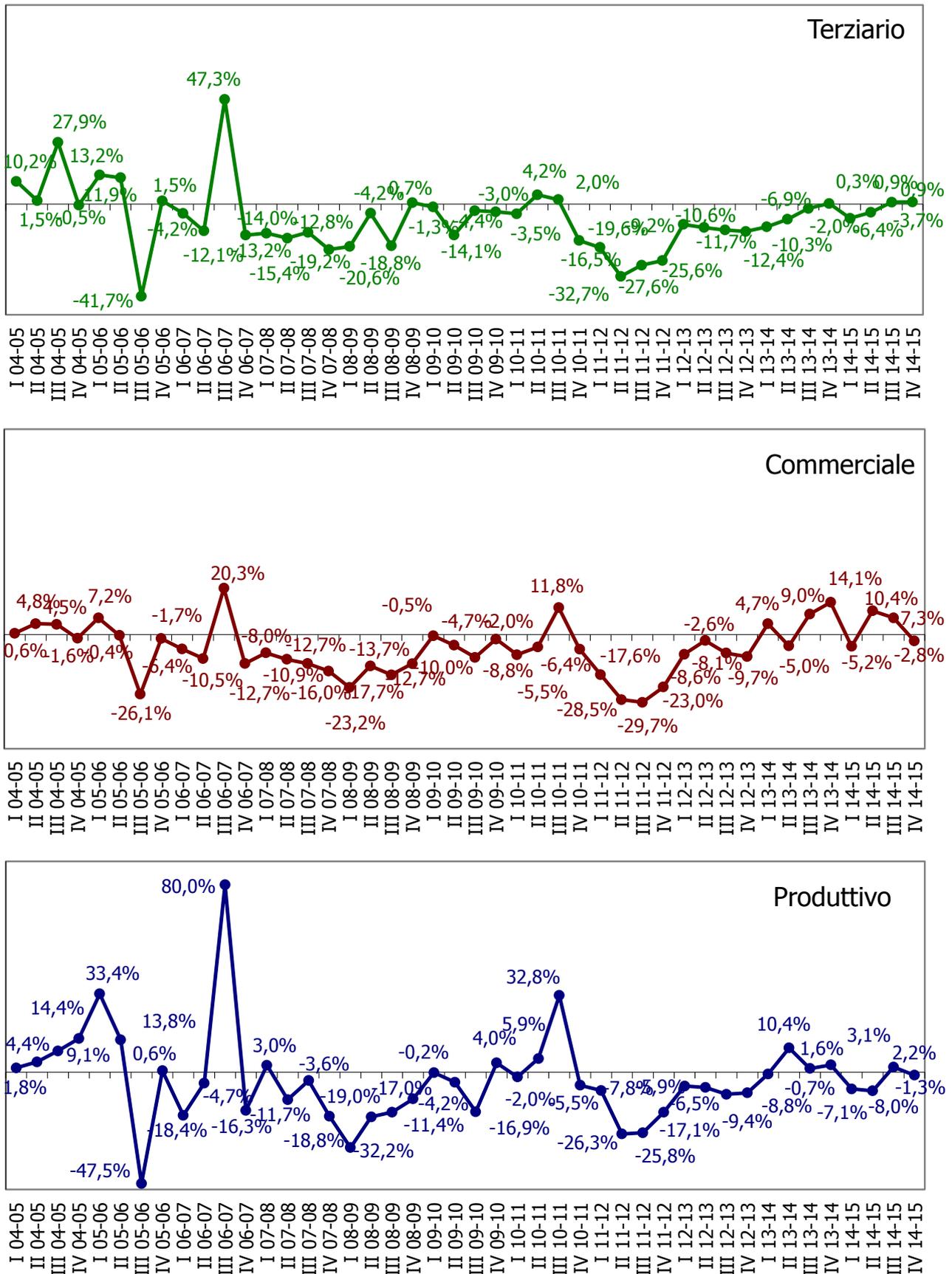
Il grafico in Figura 14 mostra la serie storica trimestrale dei numeri indice NTN per i tre settori ed evidenzia l'elevata contrazione delle vendite dal 2004, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori commerciale e terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi fortemente ridimensionato, rispetto ai picchi raggiunti nel 2005, per il settore commerciale, e nel 2006 per i settori terziario e produttivo.

Figura 14: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 15 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 i mercati tornano in campo positivo anche se con risultati oscillanti tra un trimestre e l'altro. Il 2015 del comparto non residenziale si apre all'insegna di forti perdite che nel caso del produttivo si prolungano nel corso dell'anno con l'eccezione del III trimestre. Il terziario risale lentamente fino a chiudere in positivo il IV trimestre mentre la compravendita di negozi accelera soprattutto nei trimestri centrali per poi subire un nuovo calo.

Figura 15: 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 2.831 NTN nel IV trimestre 2015 registra un moderato rialzo sull'omologo periodo dell'anno precedente (+0,9%).

Come già nel III trimestre, gli andamenti delle diverse aree geografiche sono molto differenziati. Al Sud gli scambi di uffici continuano a contrarsi (-11,3%), viceversa al Centro le perdite dei mesi precedenti sono ampiamente compensate (+27,5%) rimanendo l'unica area a chiudere in positivo il bilancio annuo (Figura 16 e Tabella 7). Il Nord subisce nell'ultimo trimestre un calo del 3%, in linea con la performance complessiva dell'anno.

Figura 16: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

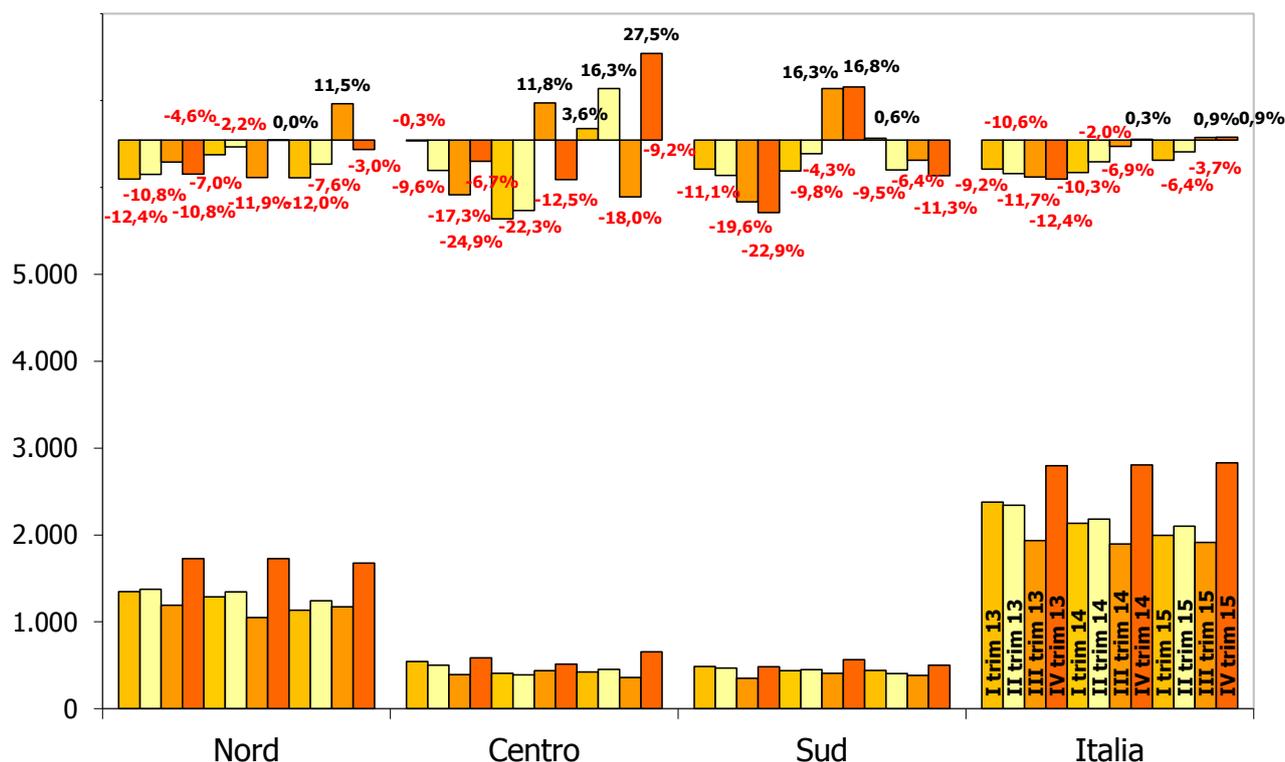
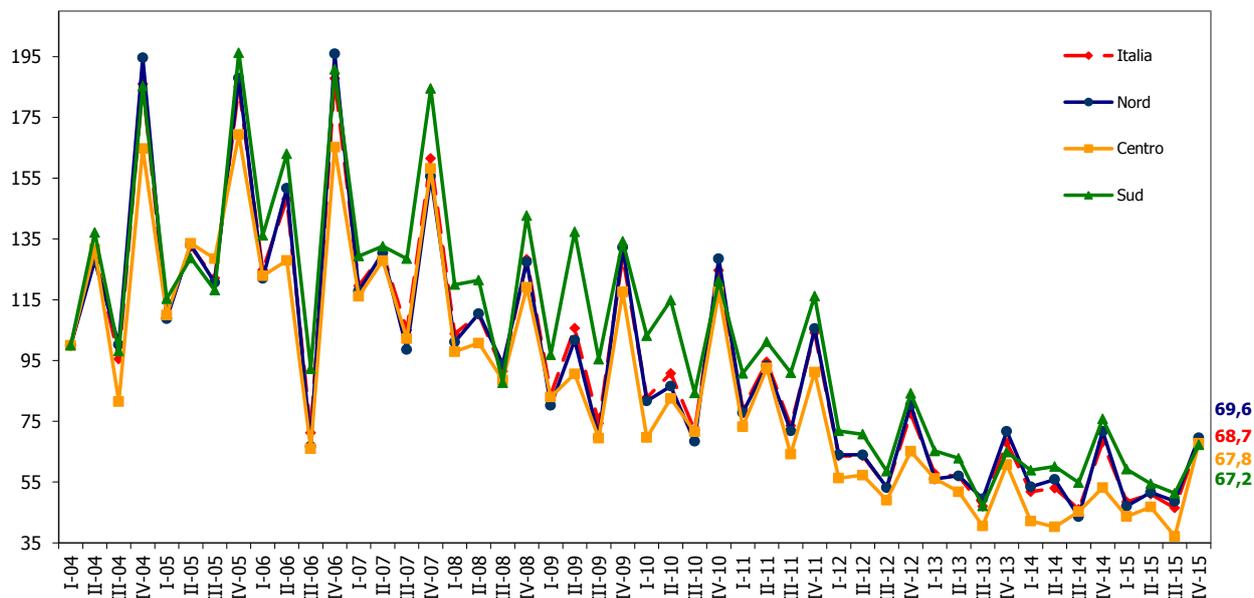


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	Anno 2015	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % Anno 14-15
Nord	1.134	1.242	1.172	1.676	5.224	11,5%	-3,0%	-3,4%
Centro	422	452	359	654	1.886	-18,0%	27,5%	8,1%
Sud	442	406	383	502	1.732	-6,4%	-11,3%	-7,0%
Italia	1.997	2.101	1.913	2.831	8.842	0,9%	0,9%	-1,9%

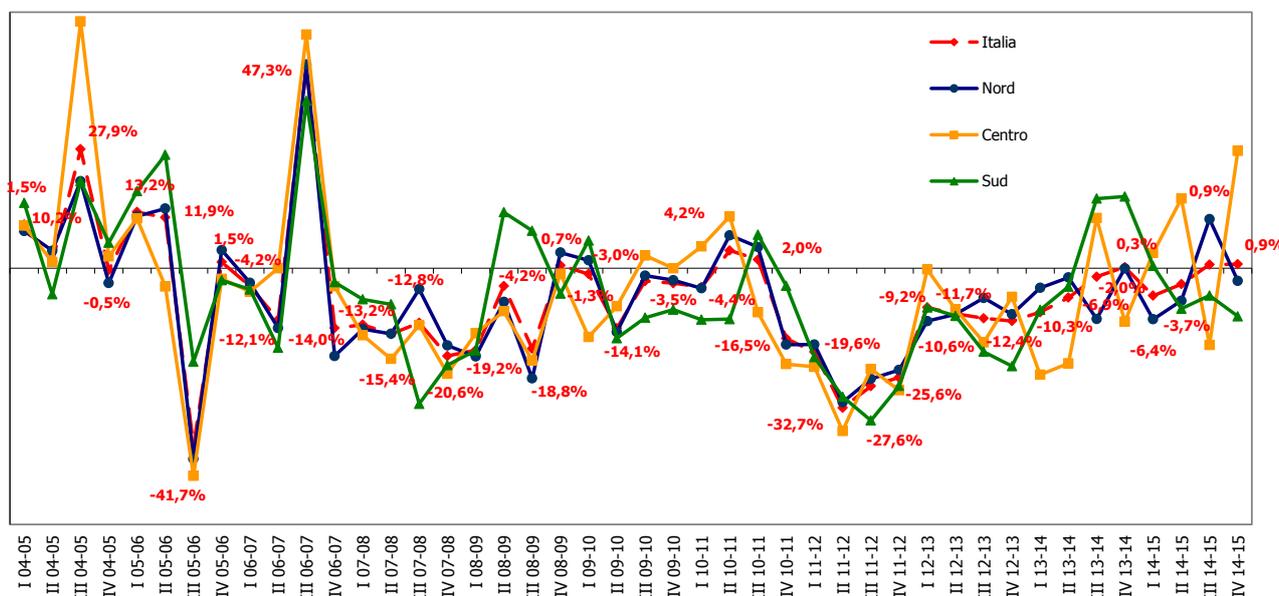
Nel grafico di Figura 17 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore terziario in tutte le macro aree del paese.

Figura 17: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica



La Figura 17 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. Solo nel III trimestre 2014 ricompaiono i segni positivi nelle aree del Centro e del Sud e nel IV trimestre il segno positivo permane solo al Sud. Nel 2015 si intensifica la variabilità dei risultati dei singoli trimestri soprattutto al Centro- Nord mentre il Sud si mantiene stabilmente in campo negativo.

Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica



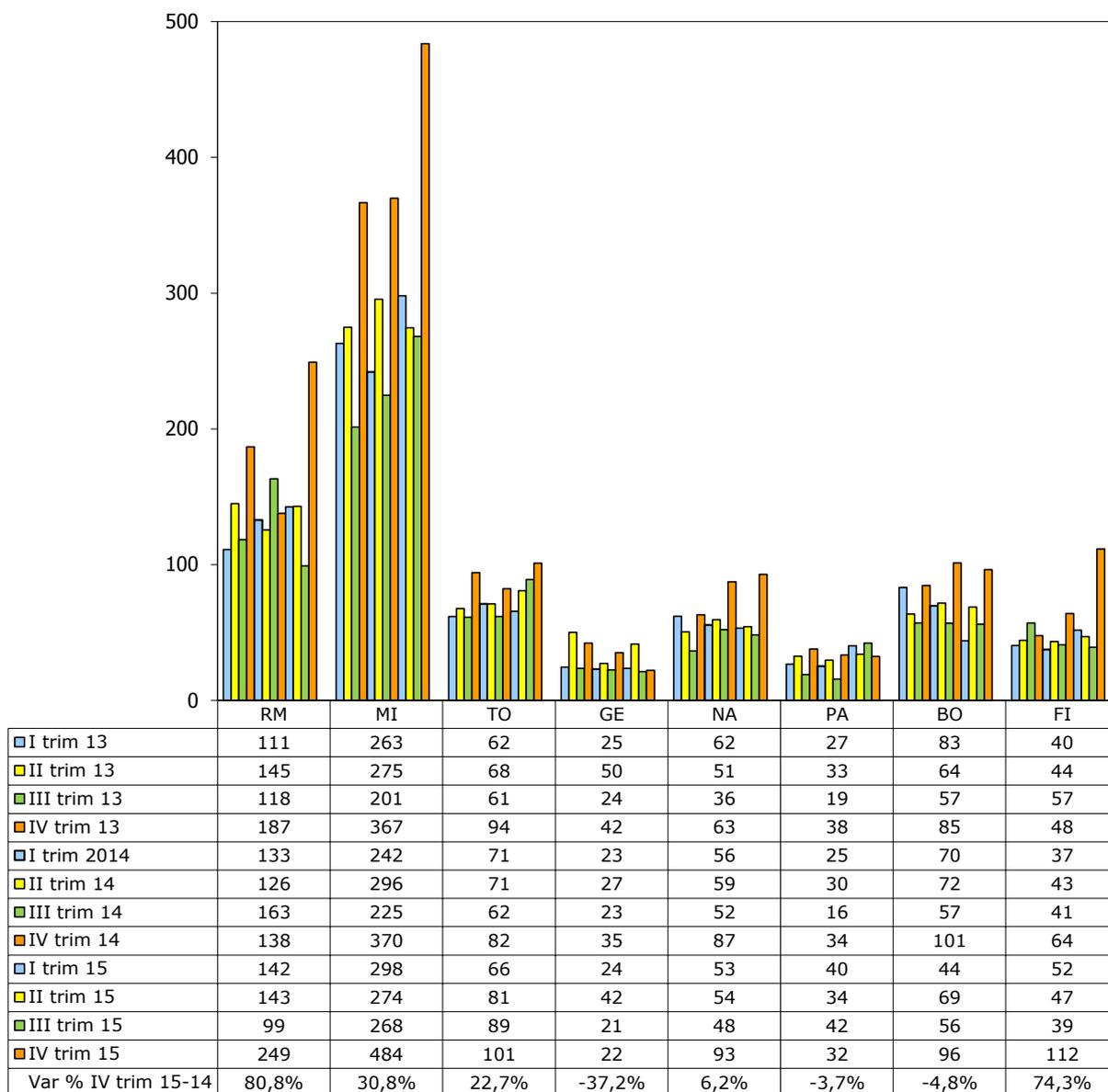
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel IV trimestre 2015 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 1.189 compravendite (NTN) per il settore terziario, in aumento di oltre il 30% rispetto al IV trimestre del 2014.



Come evidenziato nel grafico di Figura 19 le variazioni tendenziali positive si alternano ad alcune anche decisamente negative. I rialzi più sostenuti si registrano a Roma e Firenze; di contro, a Genova si verifica il maggiore calo.

Figura 19: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Nel IV trimestre del 2015, come già riportato in Tabella 1, si riducono le compravendite di negozi e si registra un calo del 2,8% degli scambi rispetto al IV trimestre 2014.

La diminuzione delle compravendite non riguarda però il Centro che, in controtendenza rispetto alla media nazionale, fa segnare un aumento del 4,4%.

Su base annua, il commerciale chiude positivamente in tutte le macroaree, unico tra i settori non residenziali, con una crescita del mercato nazionale di circa il 2% rispetto al 2014.

Figura 20: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

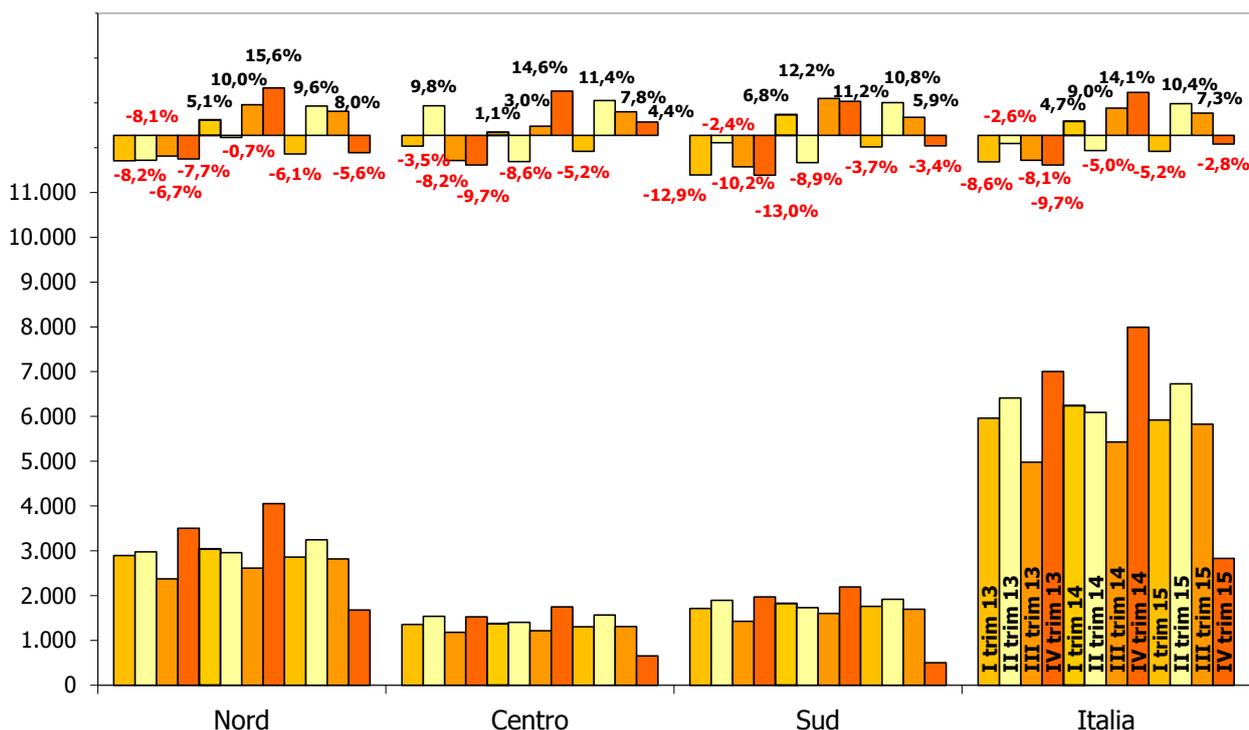
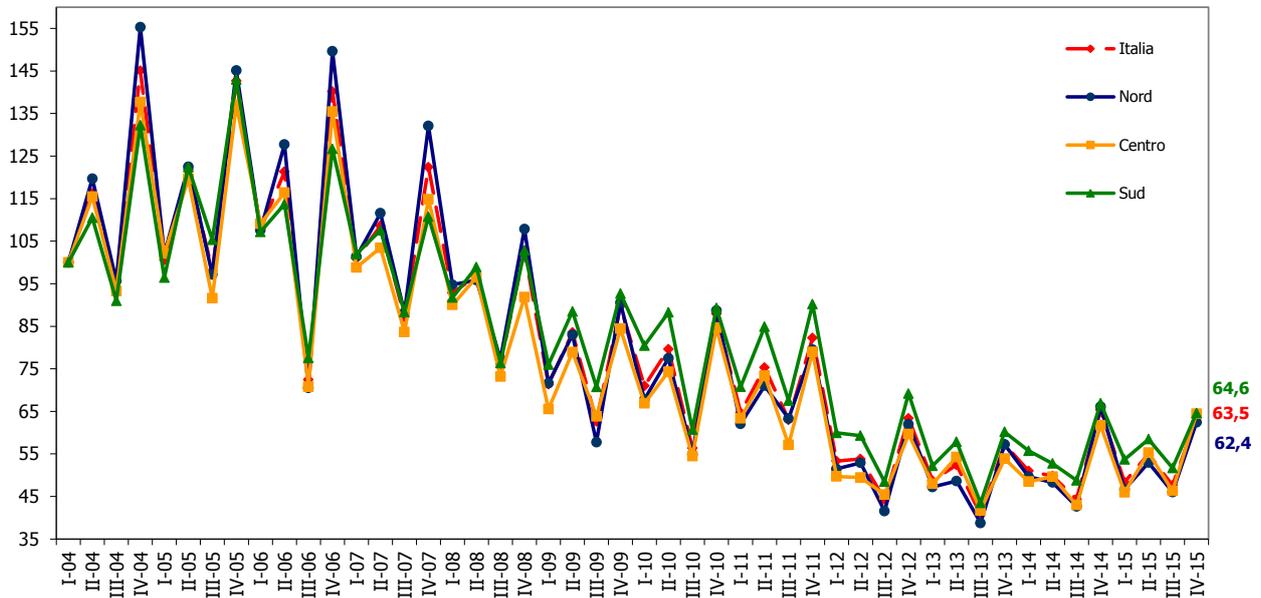


Tabella 8: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	Anno 2015	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % Anno 14-15
Nord	2.859	3.245	2.822	3.824	12.749	8,0%	-5,6%	0,6%
Centro	1.300	1.565	1.310	1.824	5.999	7,8%	4,4%	4,5%
Sud	1.759	1.915	1.694	2.117	7.486	5,9%	-3,4%	1,9%
Italia	5.918	6.725	5.826	7.765	26.234	7,3%	-2,8%	1,9%

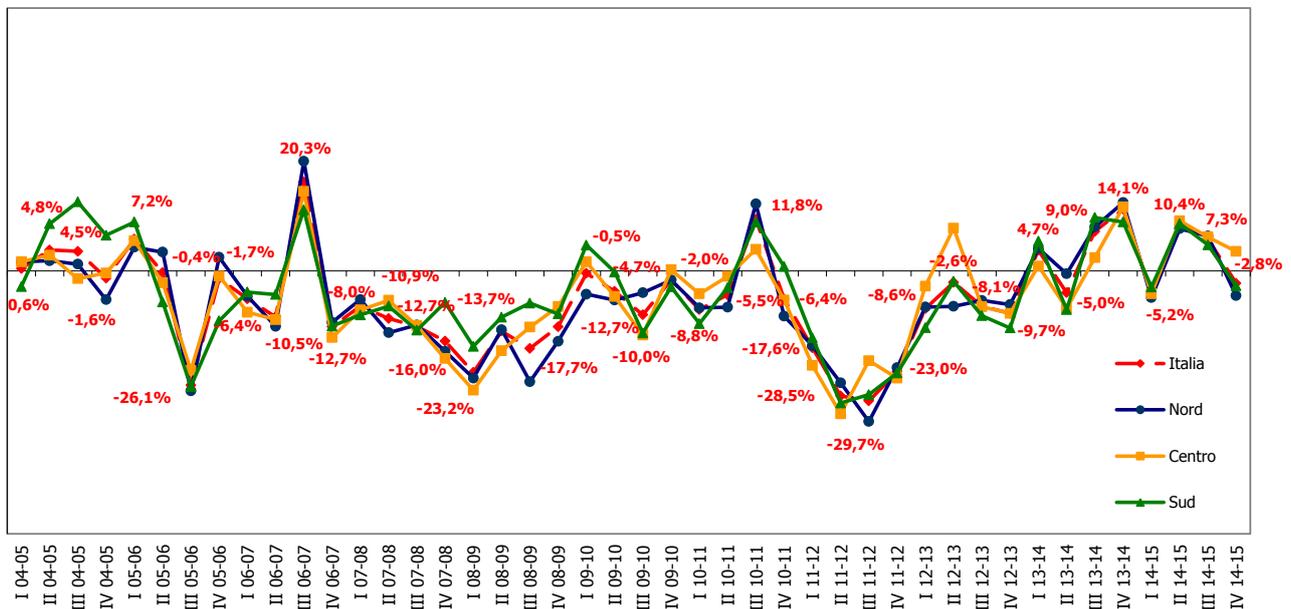
Nel grafico di Figura 21 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore commerciale in tutte le macro aree del paese.

Figura 21: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



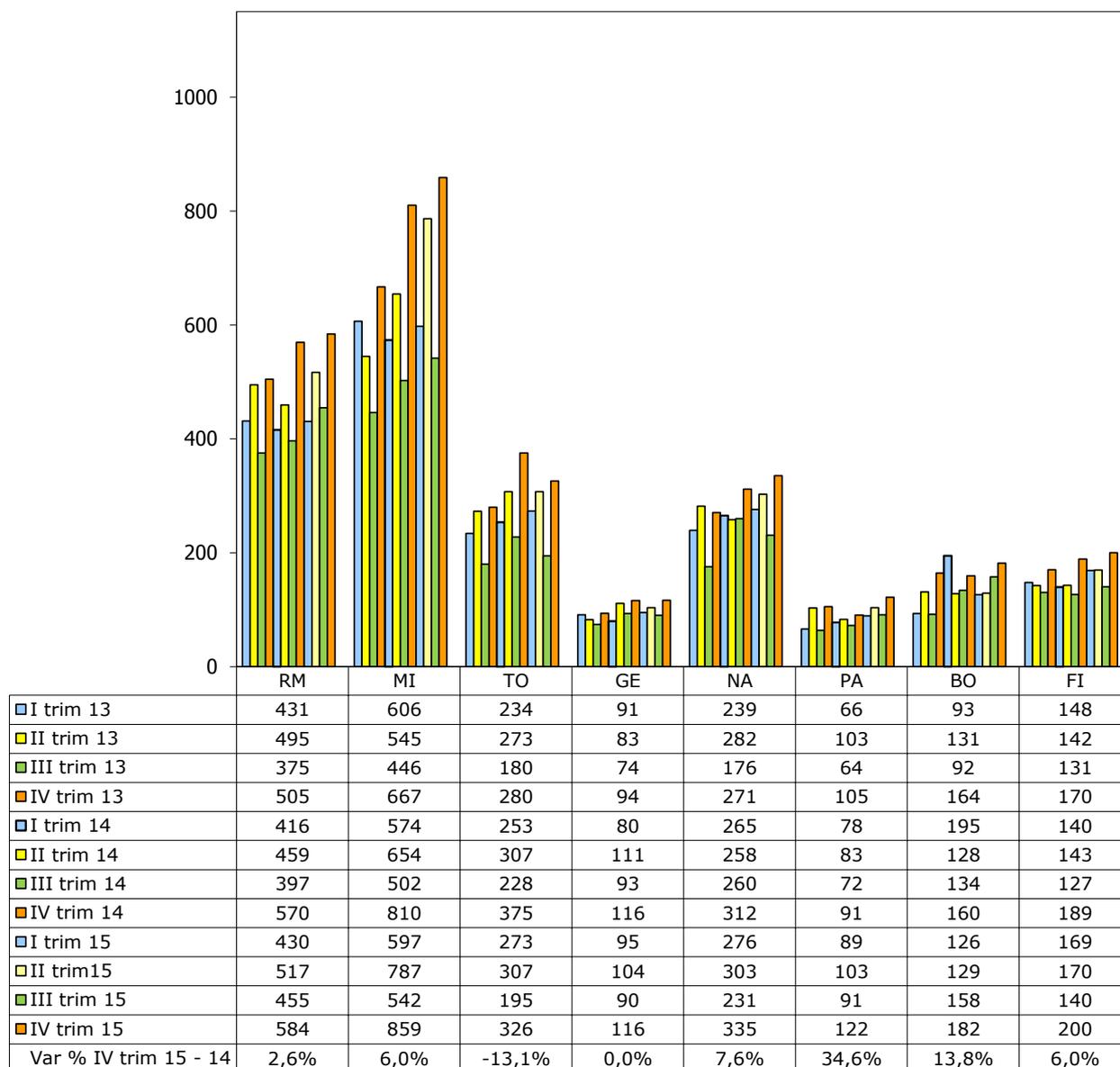
La Figura 22 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Limitando l'osservazione all'ultimo anno si nota come l'inizio negativo del primo trimestre 2015 sia stato riassorbito nei mesi successivi anche se appare evidente il calo in chiusura d'anno, con la parziale eccezione del Centro.

Figura 22: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Le otto principali province con 2.724 NTN segnano complessivamente una crescita pari al 3,9% rispetto al IV trimestre del 2014. Il dato è il risultato dei rialzi registrati in tutte le province delle grandi città, con le sole eccezioni di Torino e Genova. Spiccano per gli elevati rialzi in questo trimestre nelle province di Palermo (+34%) e Bologna (+13,8%).

Figura 23: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo (capannoni e industrie) nel IV trimestre 2015 mostra un calo complessivo degli scambi, -1,3% rispetto al IV trimestre 2014. A pesare sul dato nazionale è soprattutto la performance negativa del Nord (-4,9%) dove si concentrano circa i due terzi del volume delle transazioni del settore. Di contro al Sud (+2,1%) e soprattutto al Centro (+13,2%) il mercato ha intensificato gli scambi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (Figura 24 e Tabella 9). Su base annua è ancora una volta il Centro a mostrare i soli risultati positivi (+6,6%).

Figura 24: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

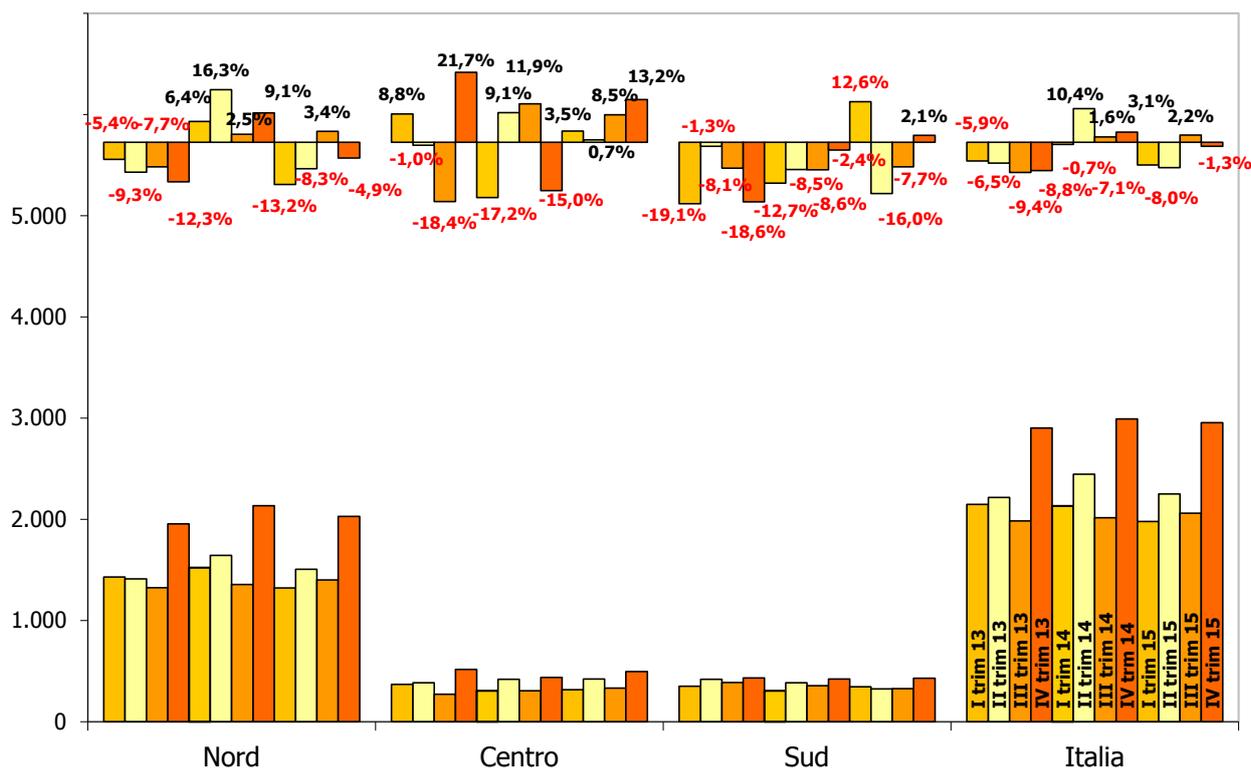
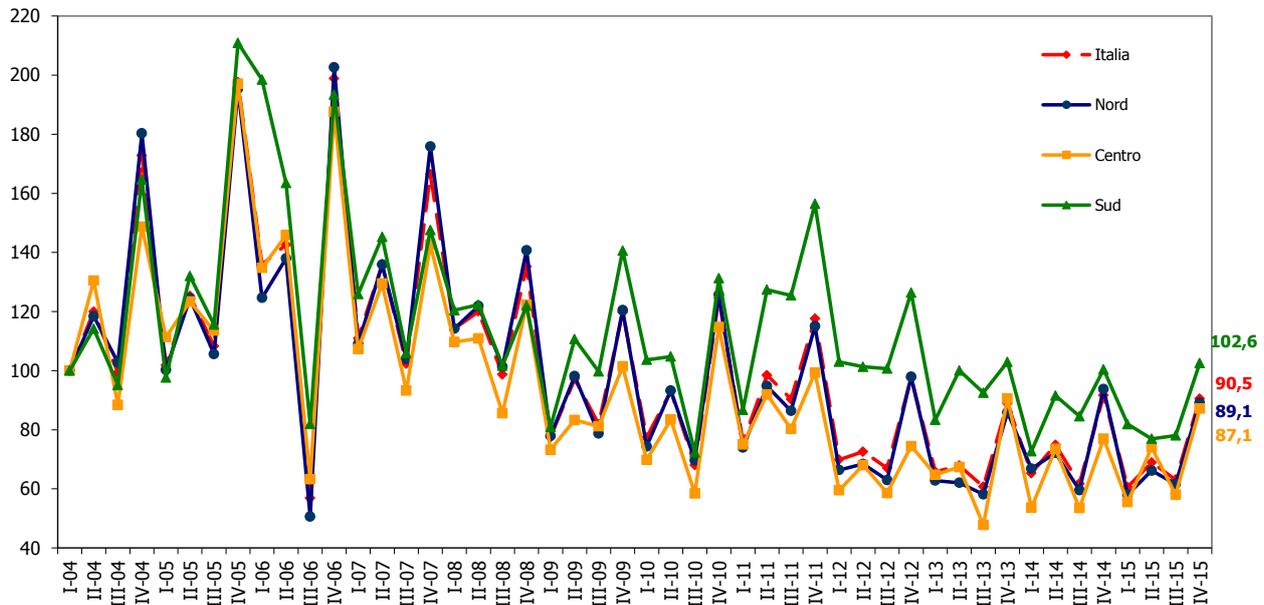


Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	Anno 2015	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % Anno 14-15
Nord	1.320	1.506	1.401	2.029	6.256	3,4%	-4,9%	-5,9%
Centro	316	421	330	496	1.563	8,5%	13,2%	6,6%
Sud	343	323	327	430	1.424	-7,7%	2,1%	-2,8%
Italia	1.979	2.250	2.059	2.954	9.243	2,2%	-1,3%	-3,5%

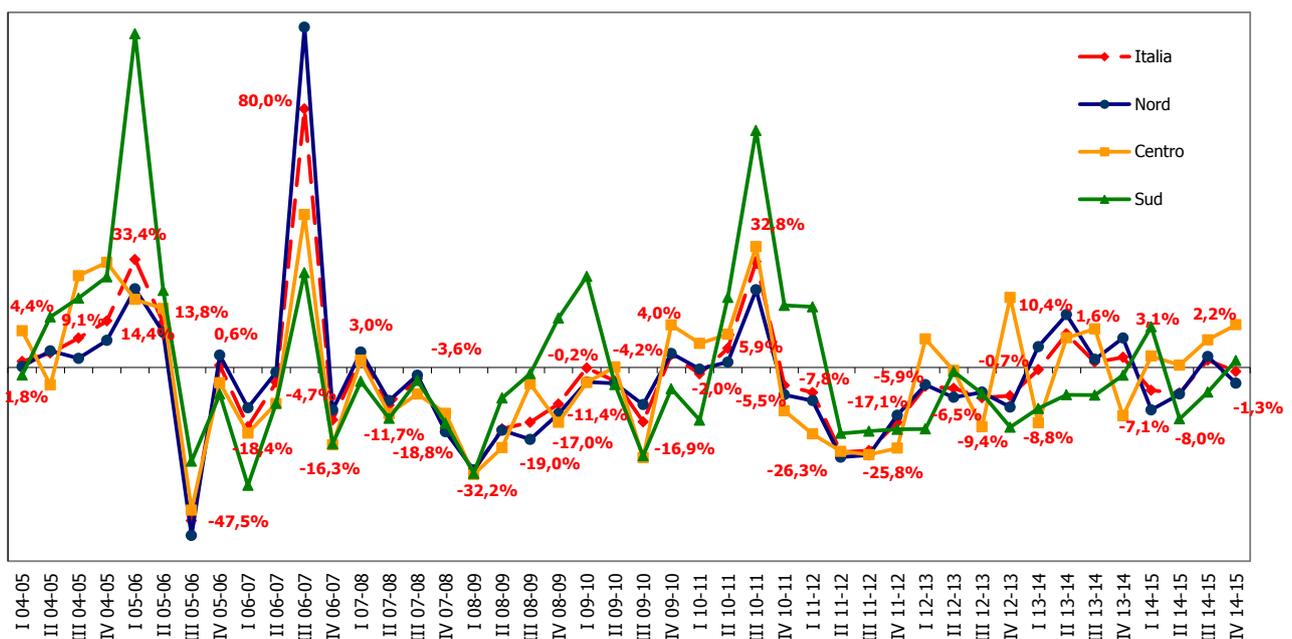
Nel grafico di Figura 25 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore produttivo in tutte le macro aree del paese.

Figura 25: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica



Dalla Figura 26, 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. Il 2014 prosegue costantemente al rialzo solo al Nord, mentre nel 2015, come già osservato, soltanto il Centro si mantiene in campo positivo.

Figura 26: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica

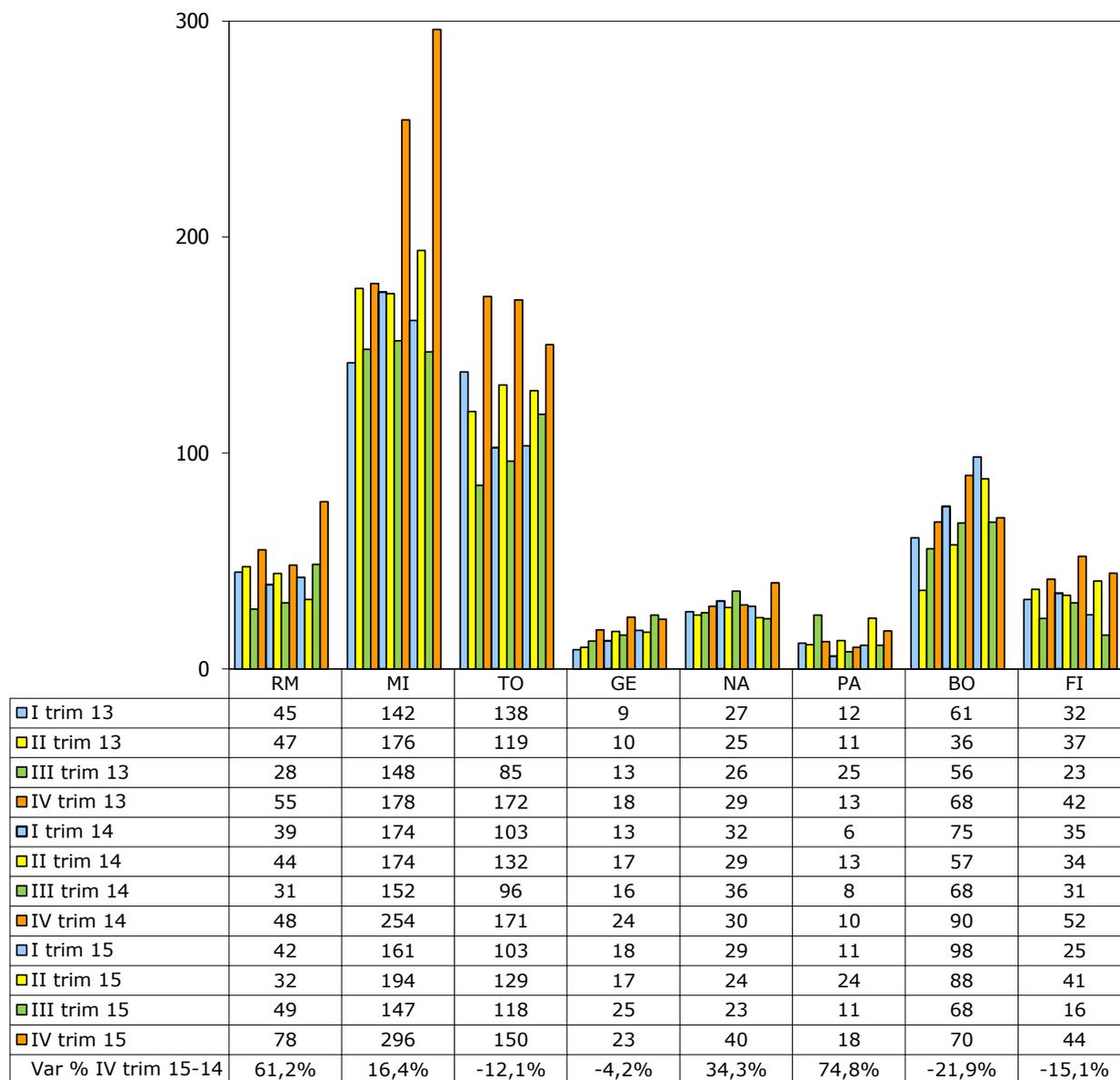


Nelle otto province delle principali città nel IV trimestre del 2015 si sono registrate 719 transazioni di immobili nel settore produttivo, in crescita di quasi il 6% rispetto al IV trimestre del 2014.



I migliori risultati, in termine di tassi tendenziali positivi più elevati, si registrano a Roma e Palermo, oltre il 50% e a Napoli, +34,3% (Figura 27). I mercati del settore produttivo risultano invece in perdita in questo trimestre nelle grandi città del Nord, Torino, Genova e Bologna, ma non a Milano dove cresce del 16,4%.

Figura 27: 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'8 febbraio 2016 e si riferiscono al IV trimestre 2015, 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.

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	Nord: Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D'Aosta, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; Centro: Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.
NTN np	N. di transazioni del diritto di nuda proprietà di unità immobiliari "normalizzate". Si riferiscono ai soli atti di trasferimento nei quali il venditore trasferisce la proprietà dell'immobile, ma non il diritto reale di godimento del bene (usufrutto), quel diritto, cioè, che consente al titolare di mantenerne il possesso e il pieno utilizzo per tutta la vita o per un determinato periodo.

NTN IP	N. di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” effettuate con l’ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nella nota, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l’acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l’acquisto dell’abitazione.
Capitale erogato	Capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell’immobile.
Tasso di interesse	Misura dell’interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell’atto di finanziamento (tasso iniziale), valevole per il calcolo della prima rata del mutuo.
Durata del mutuo	Tempo, espresso in anni, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
Rata media	La rata media è calcolata considerando un tasso costante pari al tasso iniziale medio, applicato al capitale medio per unità (capitale finanziato) per una durata pari alla durata media.

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	4
Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica	5
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica	8
Figura 7: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004).....	10
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà	13
Figura 9: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà	13
Figura 10: Numero indice NTN IP e capitale annuo per macro area geografica	15
Figura 11: Andamento dal 2004 del tasso e della rata media iniziale per macro area geografica	16
Figura 12: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004	16
Figura 13: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni semestrale dal 2004	17
Figura 14: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo	19
Figura 15: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	20
Figura 16: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	21
Figura 17: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	22
Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	22
Figura 19: NTN trimestrale principali province settore terziario	23
Figura 20: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	24
Figura 21: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	25
Figura 22: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	25
Figura 23: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	26
Figura 24: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	27
Figura 25: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	28
Figura 26: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	28
Figura 27: NTN trimestrale principali province settore produttivo	29

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	7
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi	7
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province	9
Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale nuda proprietà, capoluoghi e non capoluoghi	12
Tabella 6: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF	14
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica.....	21
Tabella 8: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	24
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	27