



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2014

data di pubblicazione: **3 giugno 2014**
periodo di riferimento: **primo trimestre 2014**

NOTA TRIMESTRALE

I 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: **3 giugno 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

Premessa	1
Le compravendite in Italia	2
Il settore residenziale	5
Le compravendite per macro aree geografiche.....	5
Le compravendite nelle metropoli.....	9
I settori non residenziali	12
Il settore terziario	14
Il settore commerciale	17
Il settore produttivo.....	20
Fonti e criteri metodologici	23
Indice delle figure	25
Indice delle tabelle	25

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 il 23 maggio 2014 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel I 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 I trimestre 2014 torna in crescita, seppure con un moderato rialzo dell'1,6%. Era dal IV trimestre 2011 che il tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite immobiliari non registrava un segno positivo.

Il dato moderatamente positivo, tuttavia, è il risultato di andamenti compositi nei diversi comparti: positivo, sopra il 4%, nel residenziale e commerciale, ancora negativo negli altri comparti. In secondo luogo, non bisogna però trascurare che, come già illustrato nella precedente nota trimestrale, quanto riscontrato 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 immobiliari¹. A partire da tale data, infatti, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e deve avere, per questo, indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento di questo I trimestre 2014.

Fermo restando quanto già accennato sulla nuova disciplina fiscale sugli atti di trasferimento, che ha fatto rimbalzare parte delle compravendite del IV trimestre 2013 ai primi mesi del 2014, nel proseguo si presentano i dati del I trimestre 2014 al lordo di tale effetto.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014
Residenziale	94.555	108.683	91.083	108.804	98.403
Terziario	2.378	2.343	1.935	2.798	2.134
Commerciale	5.962	6.412	4.980	7.002	6.240
Produttivo	2.147	2.215	1.983	2.902	2.129
Pertinenze	77.520	88.590	71.836	91.784	77.429
Altro	29.759	34.697	27.910	36.685	29.339
Totale	212.320	242.938	199.727	249.974	215.674
Var %	I trim 12-13	II trim 12-13	III trim 12-13	IV trim 12-13	I trim 13-14
Residenziale	-14,1%	-9,2%	-5,1%	-8,0%	4,1%
Terziario	-9,2%	-10,6%	-11,7%	-12,4%	-10,3%
Commerciale	-8,6%	-2,6%	-8,1%	-9,7%	4,7%
Produttivo	-5,9%	-6,5%	-9,4%	-8,8%	-0,8%
Pertinenze	-12,8%	-7,5%	-6,6%	-7,4%	-0,1%
Altro	-16,5%	-3,7%	-10,4%	-5,7%	-1,4%
Totale	-13,7%	-7,6%	-6,6%	-7,5%	1,6%

¹ Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23

Come evidenziato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel I trimestre 2014 i settori residenziale (98.403 NTN) e commerciale (6.240 NTN) mostrano, come si è accennato, variazioni positive che superano il 4%. Risultano prossimi ad arrestare le perdite le pertinenze (cantine, box e posti auto), per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, e il settore produttivo (capannoni e industrie). Rimane in campo negativo, con tassi tendenziali simili a quelli già riscontrati nel corso dei trimestri del 2013, il settore terziario segnando -10,3% (2.134 NTN).

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 contrazioni del mercato in atto dal 2006 interrotte dal recupero, anche se di un solo punto, del I trimestre 2014. Complessivamente dal I trimestre 2004 la perdita accumulata è di circa il 43% e quasi il 51% dal I trimestre 2006, nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati in un primo trimestre (56,8 rispetto a 115,1).

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 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.

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

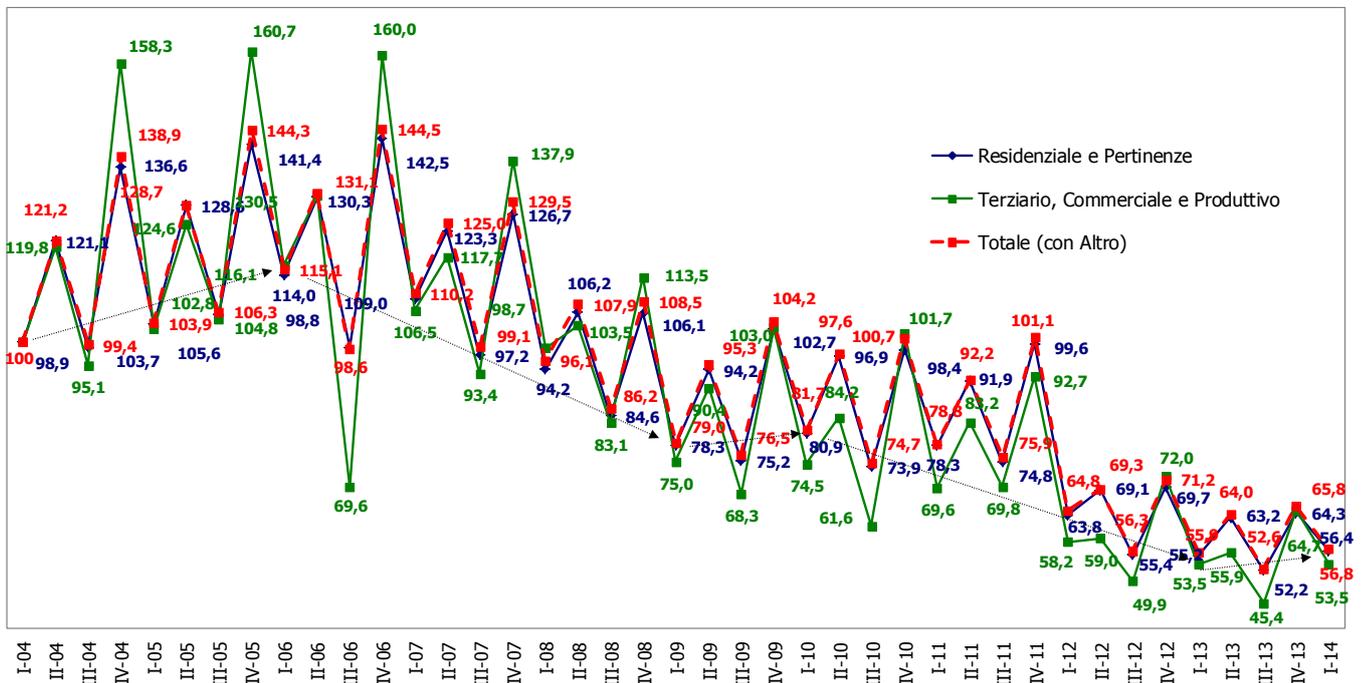
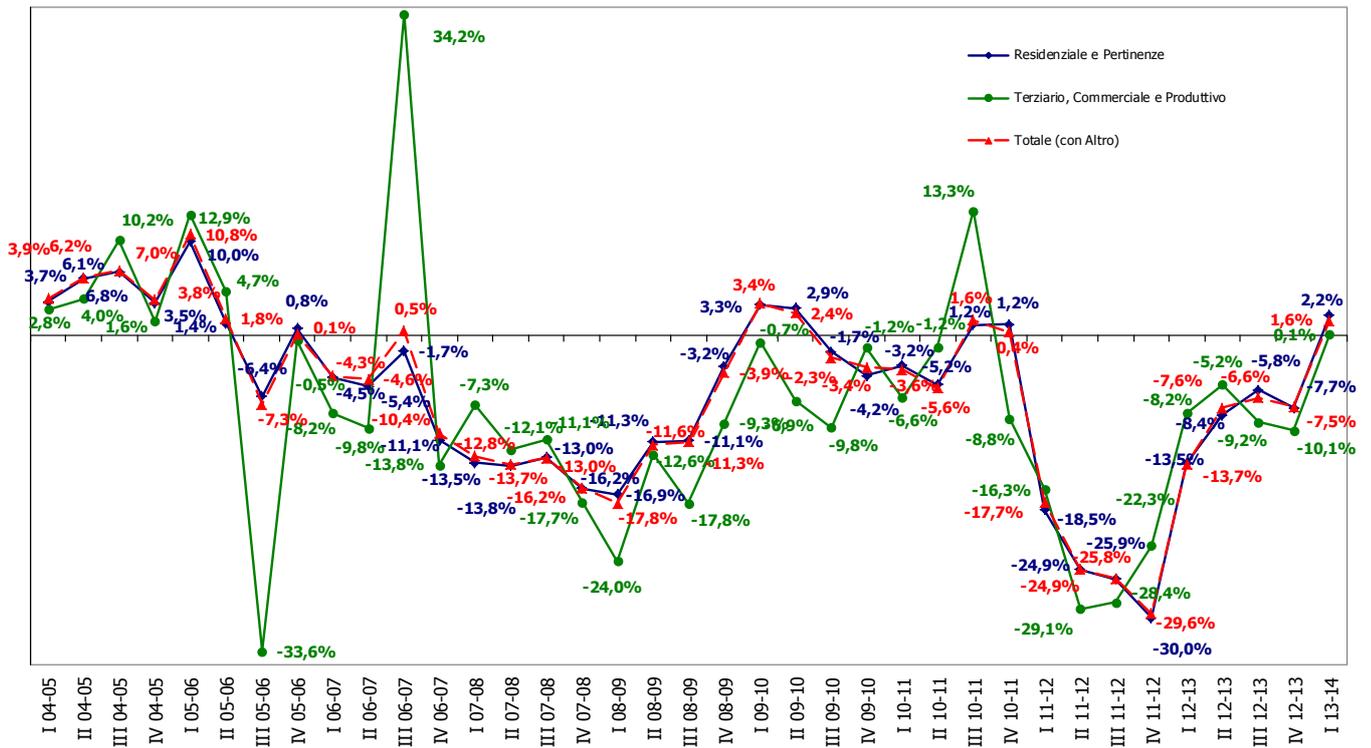


Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



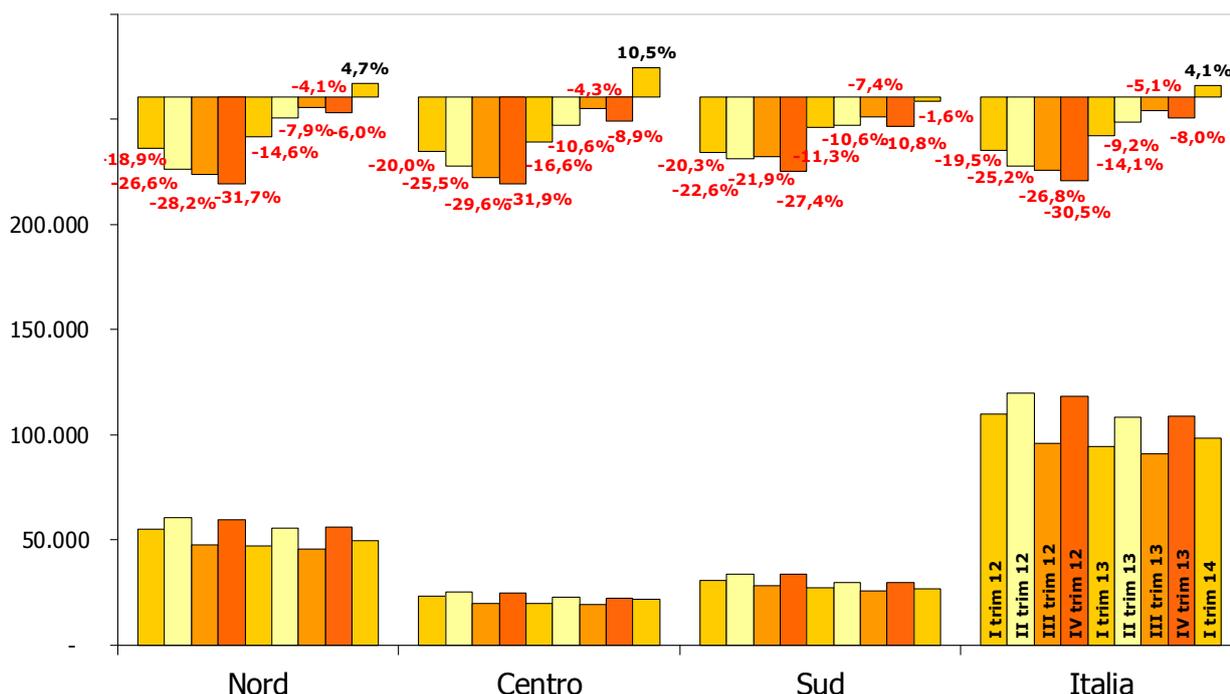


Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Il grafico di Figura 3, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, evidenzia che il rialzo delle compravendite di abitazioni nel I trimestre del 2014 è il risultato di una buona performance delle aree del Nord (+4,7%) e soprattutto del Centro (+10,5%). Al Sud si registra ancora un calo tendenziale, -1,6%, ma con intensità decisamente ridotta rispetto ai valori dei trimestri del 2012 e 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 resta elevata in tutte le aree, ma il recupero del I trimestre 2014 riporta anche l'area del Nord a contenere la perdita entro il 50%.

Dal grafico di Figura 5, nel quale è riportata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al I 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 l'eccezione del IV trimestre, per poi arrivare in campo positivo nel I trimestre del 2014².

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

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

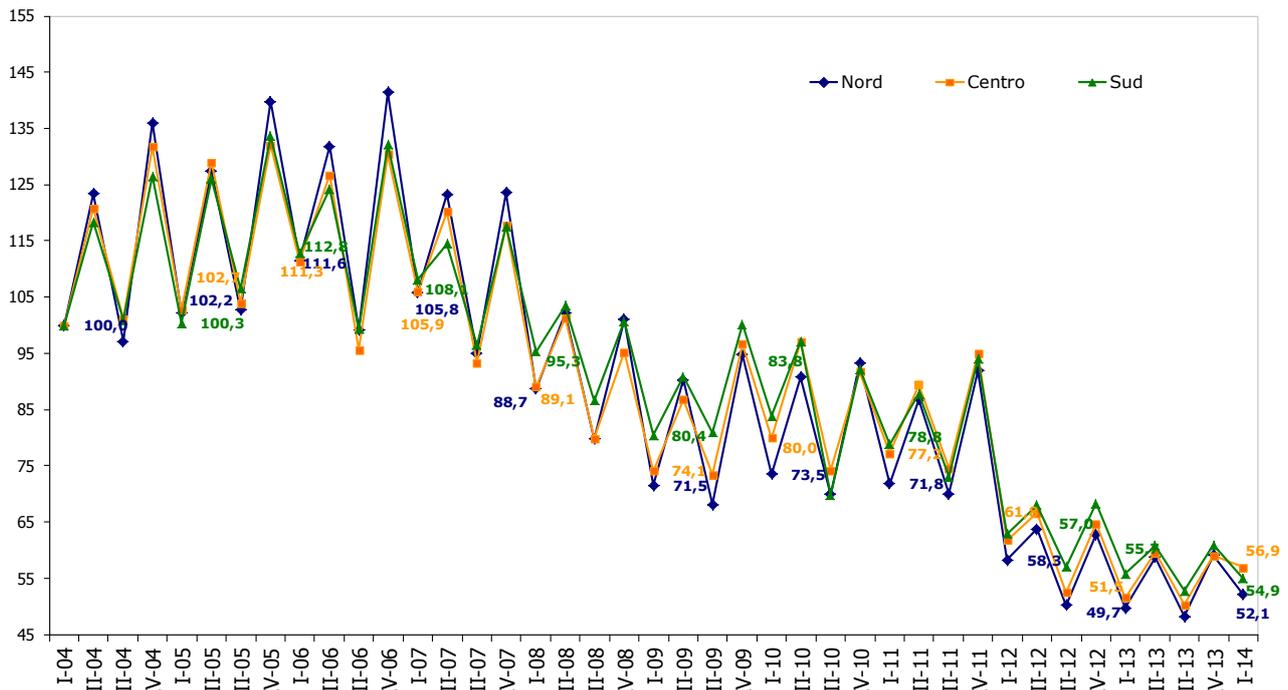
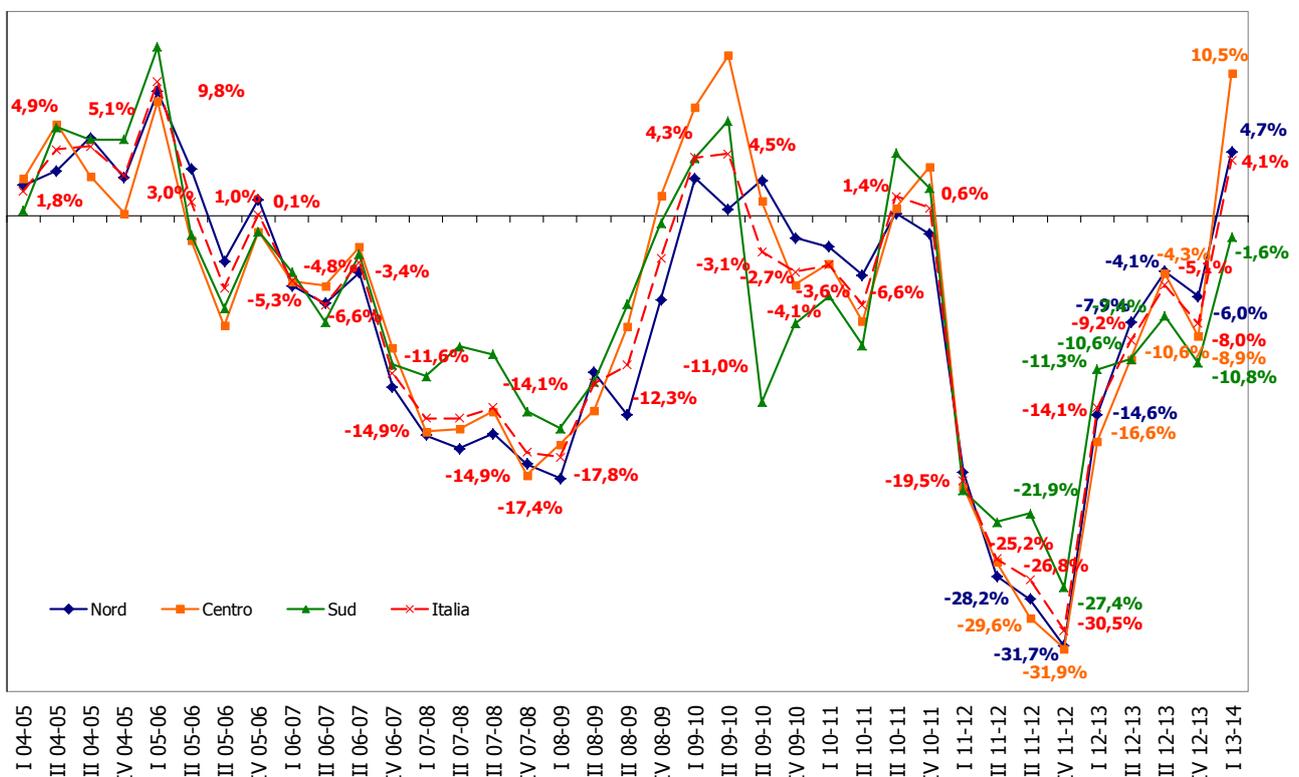


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Il tasso tendenziale positivo delle compravendite di abitazioni registrato a livello nazionale si conferma sia nell'ambito territoriale dei capoluoghi sia in quello dei comuni minori, ma con intensità diverse. In particolare nei capoluoghi il rialzo registrato nel I trimestre 2014 è più deciso, +8,8%, con un picco nei capoluoghi del Centro pari a +17,3% rispetto al I trimestre 2013. Nei comuni minori la crescita delle transazioni è moderata, realizzando un tasso tendenziale del +1,7%. Al Sud, unica area territoriale in calo,

sia i capoluoghi sia i comuni minori perdono, in questo trimestre, poco meno del 2%, attenuando comunque le decise variazioni negative registrate nel 2013.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali annue del settore residenziale nei trimestri dal 2012. Il mercato residenziale nei capoluoghi riprende il passo positivo iniziato nella seconda parte del 2013 e nei comuni non capoluogo i tassi tendenziali negativi continuano ad attenuarsi.

In Figura 6 la dinamica dei volumi delle transazioni residenziali è rappresentata in termini numero indice a partire dal I semestre 2004, sia per aree geografiche sia distinguendo il mercato nei comuni capoluogo da quello nei comuni minori. Rispetto al trimestre base (I trimestre 2004) il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto di circa il 39%, con le perdite maggiori al Sud e al Nord.

Risulta superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, poco meno del 50%, poco più accentuata al Centro e al Nord, poco inferiore al Sud, -45% circa.

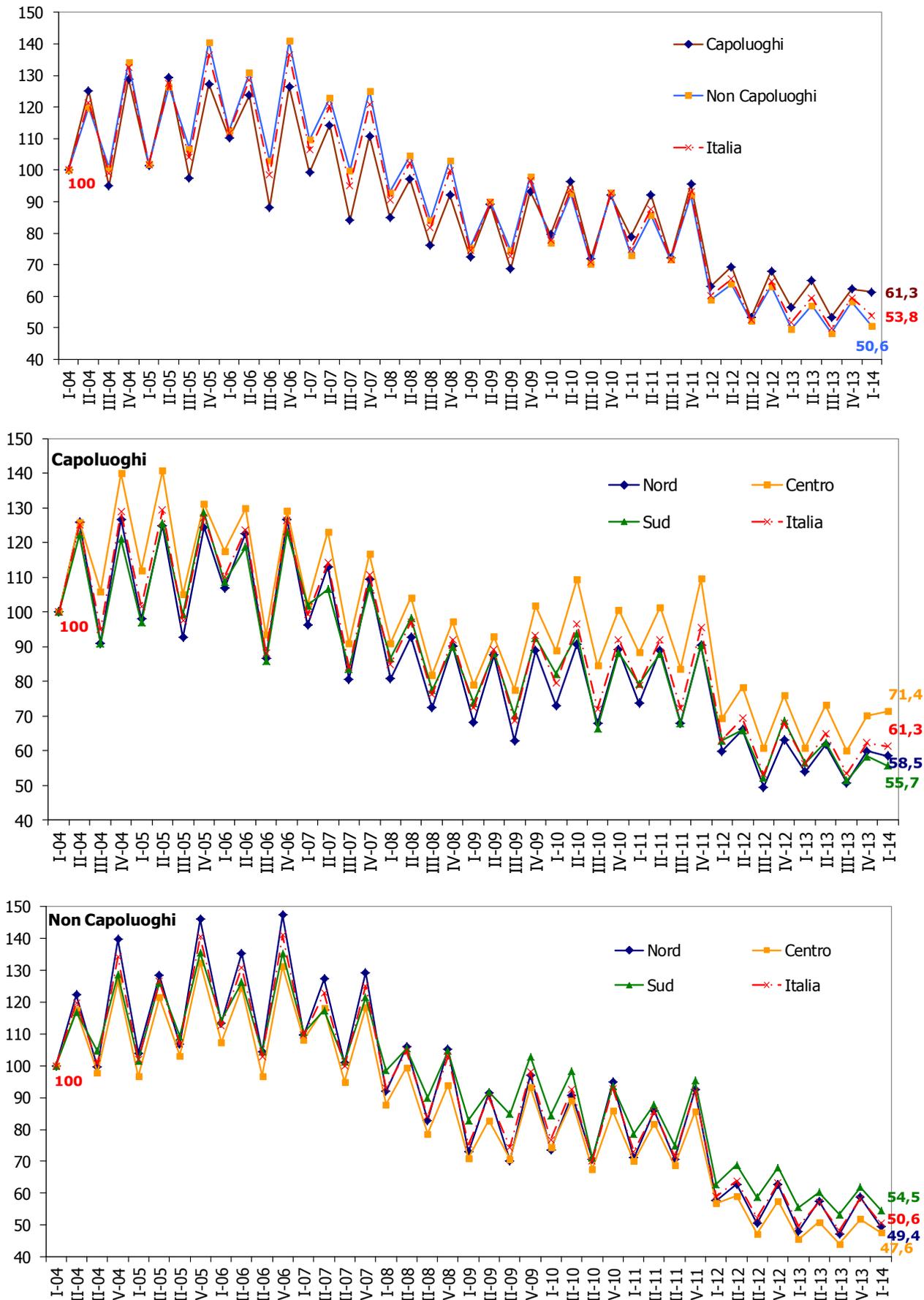
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

NTN residenziale		III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % I trim 13-14
Nord	Capoluoghi	13.933	16.431	16.070	2,5%	-5,3%	8,7%
	Non Capoluoghi	31.873	39.751	33.468	-6,7%	-6,2%	2,9%
	Totale	45.806	56.182	49.538	-4,1%	-6,0%	4,7%
Centro	Capoluoghi	8.932	10.437	10.627	-1,1%	-7,6%	17,3%
	Non Capoluoghi	10.278	12.110	11.134	-6,9%	-9,9%	4,7%
	Totale	19.209	22.547	21.760	-4,3%	-8,9%	10,5%
Sud	Capoluoghi	6.902	7.840	7.486	-1,7%	-15,1%	-1,4%
	Non Capoluoghi	19.165	22.235	19.618	-9,3%	-9,2%	-1,7%
	Totale	26.067	30.075	27.104	-7,4%	-10,8%	-1,6%
Italia	Capoluoghi	29.767	34.708	34.183	0,4%	-8,4%	8,8%
	Non Capoluoghi	61.316	74.095	64.220	-7,6%	-7,7%	1,7%
	Totale	91.083	108.804	98.403	-5,1%	-8,0%	4,1%

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

	var % II trim 11-12	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
Capoluoghi	-24,7%	-26,3%	-28,8%	-10,7%	-6,3%	0,4%	-8,4%	8,8%
Non capoluoghi	-25,5%	-27,0%	-31,3%	-15,7%	-10,6%	-7,6%	-7,7%	1,7%
Totale	-25,2%	-26,8%	-30,5%	-14,1%	-9,2%	-5,1%	-8,0%	4,1%

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



Le compravendite nelle metropoli

Nelle otto maggiori città italiane per popolazione, nel I trimestre 2014, il dato positivo del mercato residenziale migliora rispetto al dato nazionale. Con circa 18 mila abitazioni compravendute nelle metropoli italiane, il tasso tendenziale registrato nel I trimestre 2014 è pari a +10,2% (Tabella 4).

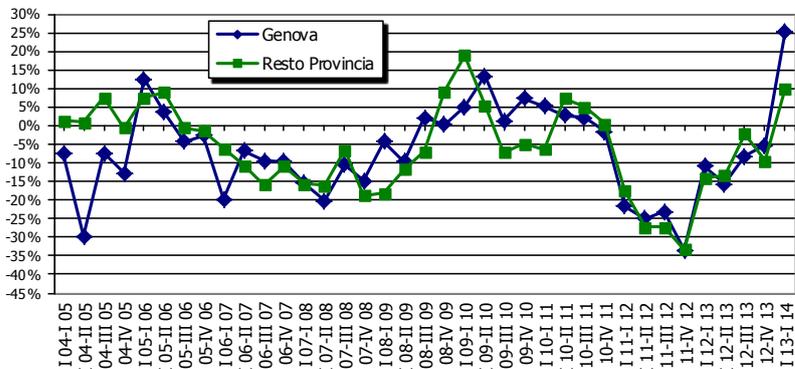
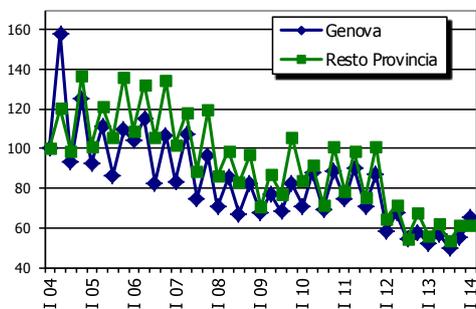
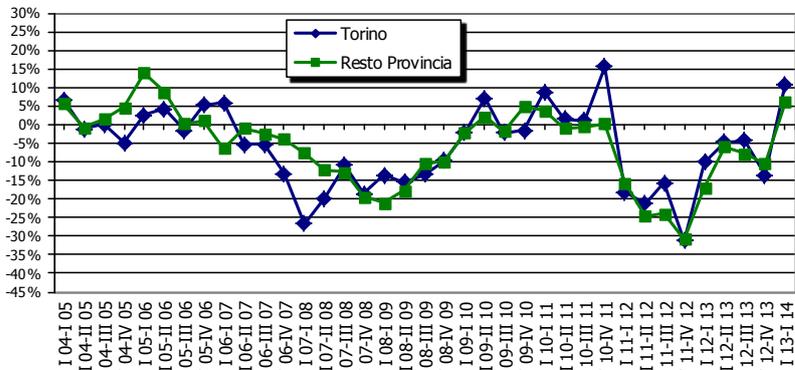
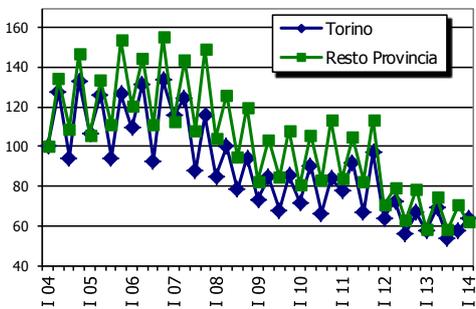
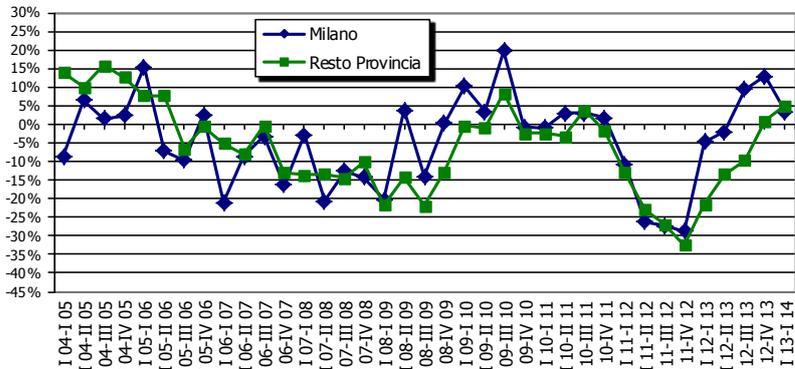
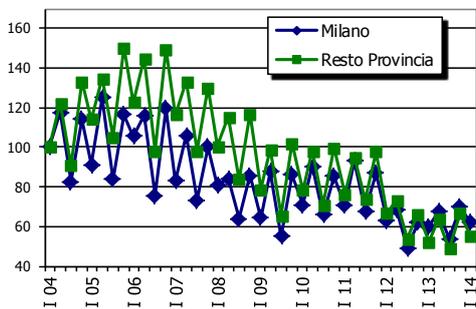
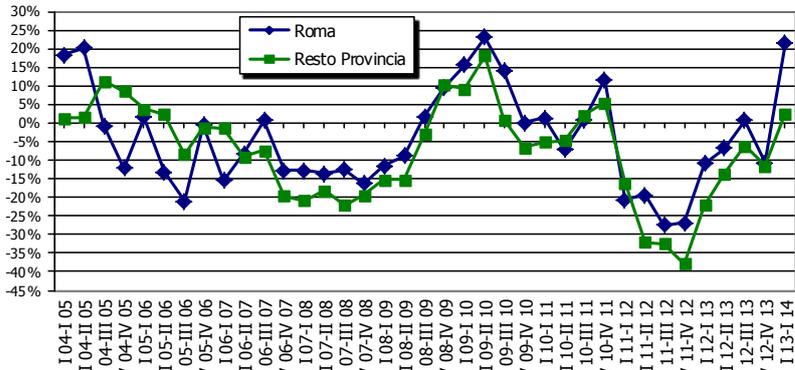
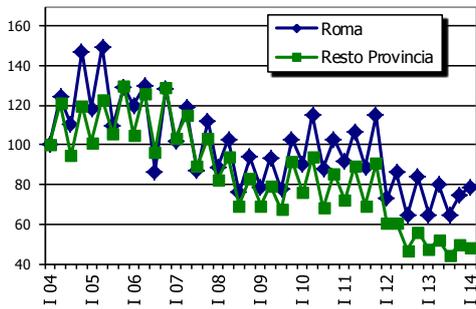
Spiccano con le loro buone performance i mercati di Roma, Bologna e Genova che mostrano tassi tendenziali di crescita superiori al 20%. Inoltre, torna positivo il mercato nella città di Torino, +10,8%, si confermano in rialzo le compravendite di abitazioni a Firenze e Milano. Moderatamente negativo è il risultato della città di Palermo, -1%, e rimangono ancora decisamente in perdita le transazioni a Napoli, dove, però, il dato delle compravendite nel I trimestre del 2013 era stato alterato dalle dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico del Comune.

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

Città	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % I trim 13-14
ROMA	5.420	6.261	6.579	0,6%	-10,7%	21,4%
MILANO	3.253	4.211	3.738	9,4%	12,8%	3,4%
TORINO	1.946	2.079	2.292	-4,3%	-13,6%	10,8%
GENOVA	1.085	1.192	1.415	-8,2%	-5,3%	25,3%
NAPOLI	1.051	1.307	1.244	-19,7%	-42,8%	-25,2%
PALERMO	833	1.017	921	-0,1%	-8,5%	-1,0%
BOLOGNA	825	988	1.022	16,3%	-0,1%	29,2%
FIRENZE	696	952	882	-5,3%	12,7%	9,7%
Totale città	15.109	18.006	18.093	-0,4%	-8,3%	10,2%
Resto Provincia	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	var % III trim 12-1	var % IV trim 12-13	var % I trim 13-14
ROMA	2.490	2.817	2.738	-6,2%	-11,5%	2,6%
MILANO	4.804	6.571	5.420	-9,6%	0,9%	5,1%
TORINO	2.556	3.102	2.737	-7,8%	-10,4%	6,1%
GENOVA	517	591	592	-2,3%	-9,4%	9,9%
NAPOLI	1.630	2.074	1.907	-8,4%	-10,6%	4,1%
PALERMO	758	939	872	-13,8%	-0,5%	9,8%
BOLOGNA	1.122	1.434	1.138	-5,7%	-5,4%	2,1%
FIRENZE	918	1.022	948	-5,5%	-3,7%	7,2%
Totale resto provincia	14.795	18.550	16.352	-8,1%	-5,6%	5,0%

Le abitazioni compravendute nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") sono tutte in crescita rispetto al I trimestre del 2013, con un tasso tendenziale complessivo pari al +5,0%, migliore sia del dato nazionale, +4,1%, sia dei soli non capoluoghi, +1,7%. I migliori risultati sono quelli dei mercati residenziali nella provincia di Genova e Palermo, entrambi vicini al +10%. Degno di nota è il mercato nell'hinterland napoletano che fa registrare un dato positivo, +4,1%, che non si verificava dal 2010. 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)

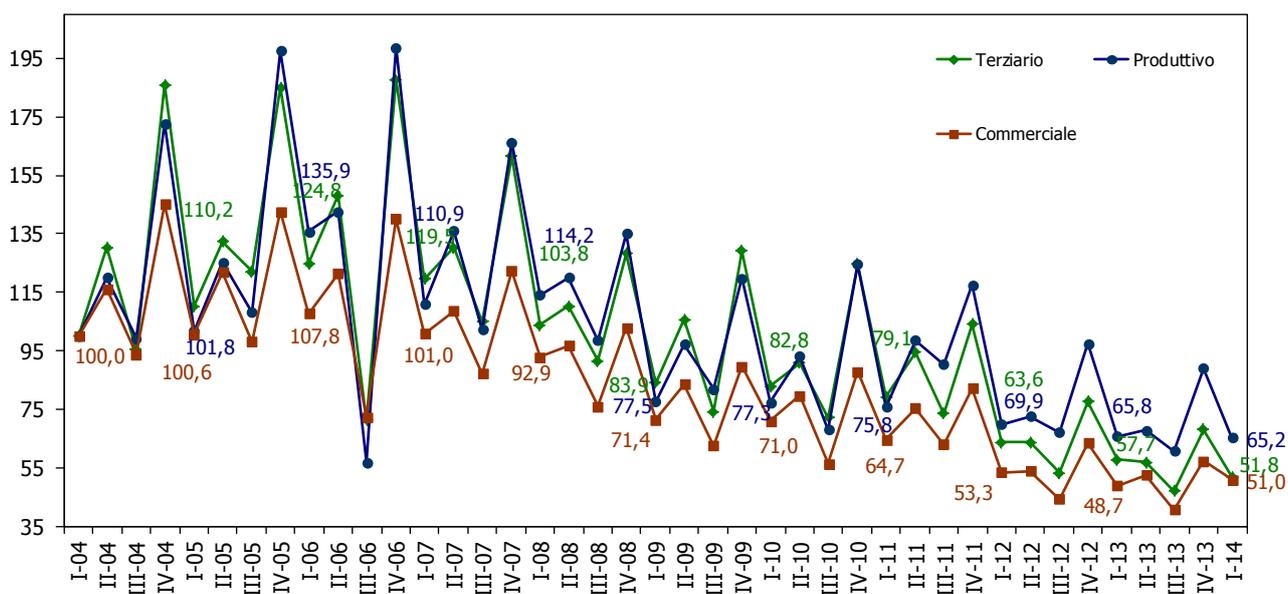


I settori non residenziali

Nel I trimestre del 2014, come già evidenziato nel primo paragrafo (Tabella 1), i settori non residenziali presentano andamenti delle compravendite differenziati, con il settore commerciale che, rispetto allo stesso trimestre del 2013, cresce del 4,7%, il settore produttivo che perde poco meno dell'1% e il settore terziario ancora in calo con un tasso tendenziale negativo pari a circa il 10%³.

Tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite dal 2004, con le maggiori sofferenze per i settori terziario e commerciale i quali, rispetto al I trimestre 2004, hanno perso quasi la metà degli scambi; il settore produttivo segna dal 2004 una contrazione di circa il 35% (Figura 8).

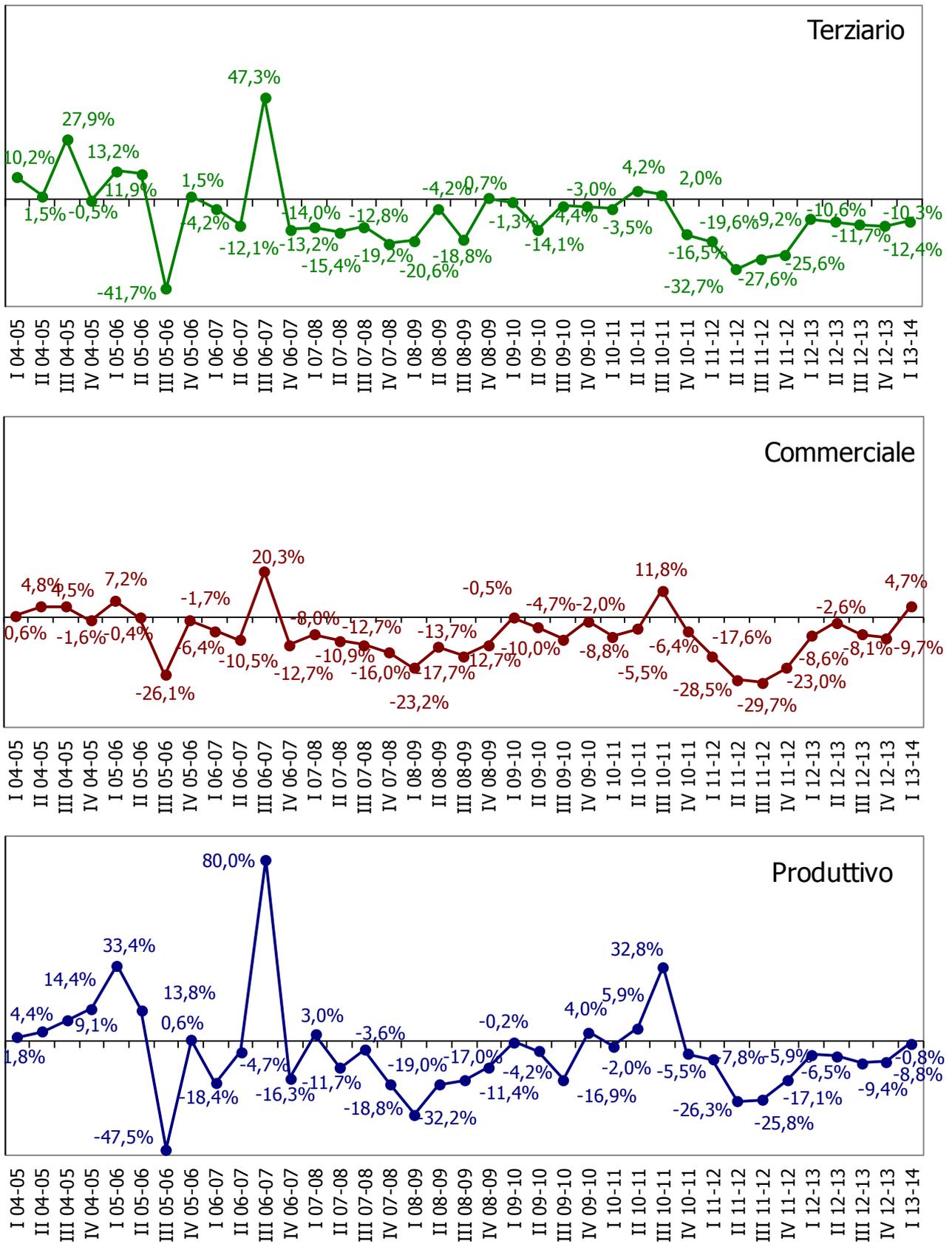
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 9 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate 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 per poi attenuarsi nel I trimestre 2014 per i settori terziario e produttivo e ricominciare a crescere per il commerciale.

³ Si ricorda che quanto riscontrato 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' Articolato 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23.

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 2.134 NTN mostra nel I trimestre 2014 un tasso tendenziale pari a -10,3%, proseguendo in tal modo il trend negativo che vede il comparto in perdita da dieci trimestri consecutivi.

Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Centro, -24,9%, segue il Sud con un calo del 9,8% e infine il Nord perde il 4,6% degli scambi del settore (Figura 10 e Tabella 5).

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

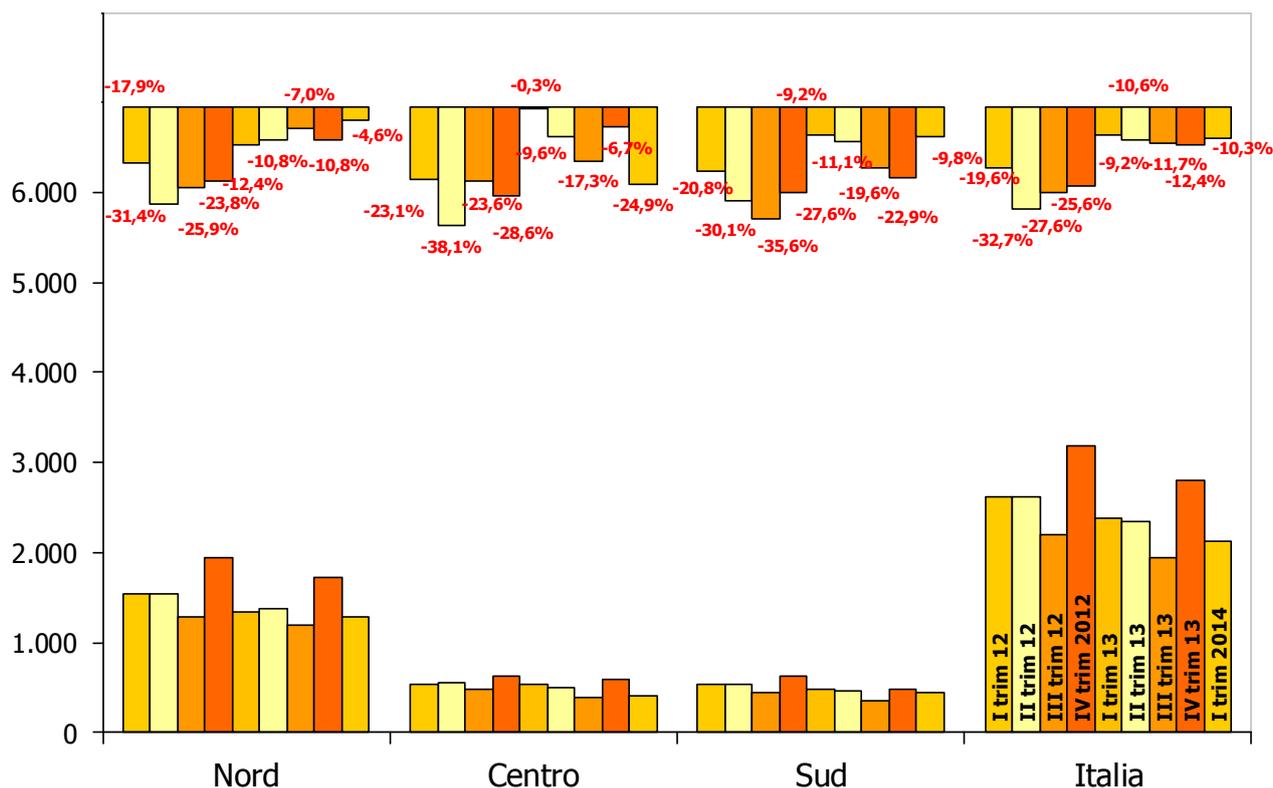
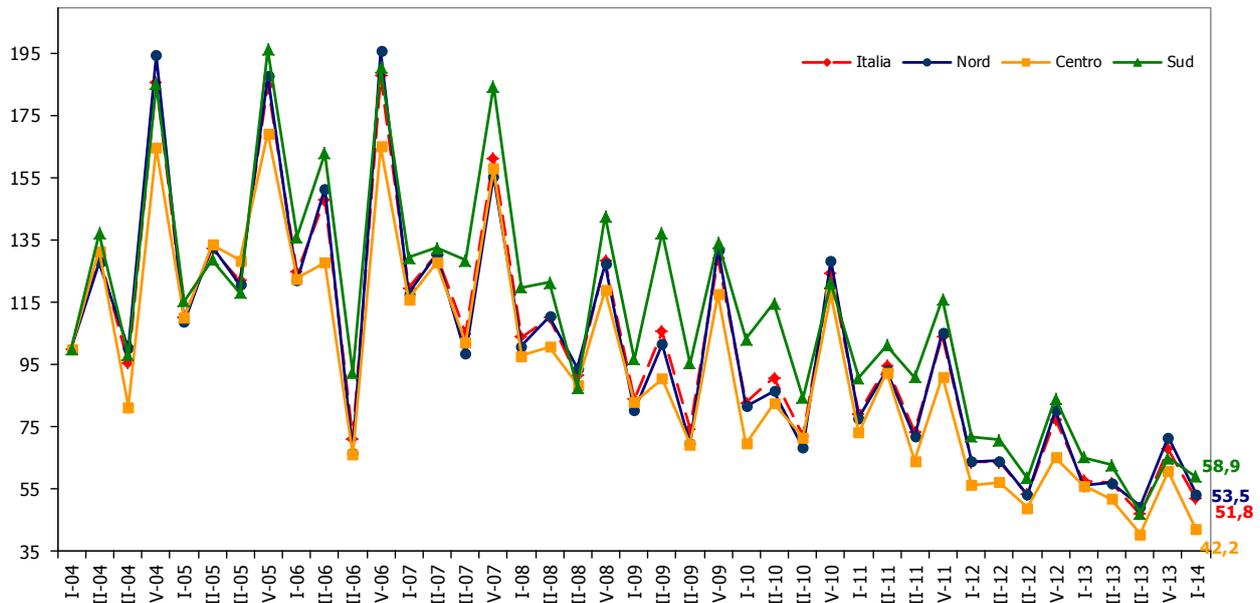


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % I trim 13-14
Nord	1.349	1.374	1.192	1.727	1.287	-7,0%	-10,8%	-4,6%
Centro	542	500	391	586	407	-17,3%	-6,7%	-24,9%
Sud	487	469	351	484	439	-19,6%	-22,9%	-9,8%
Italia	2.378	2.343	1.935	2.798	2.134	-11,7%	-12,4%	-10,3%

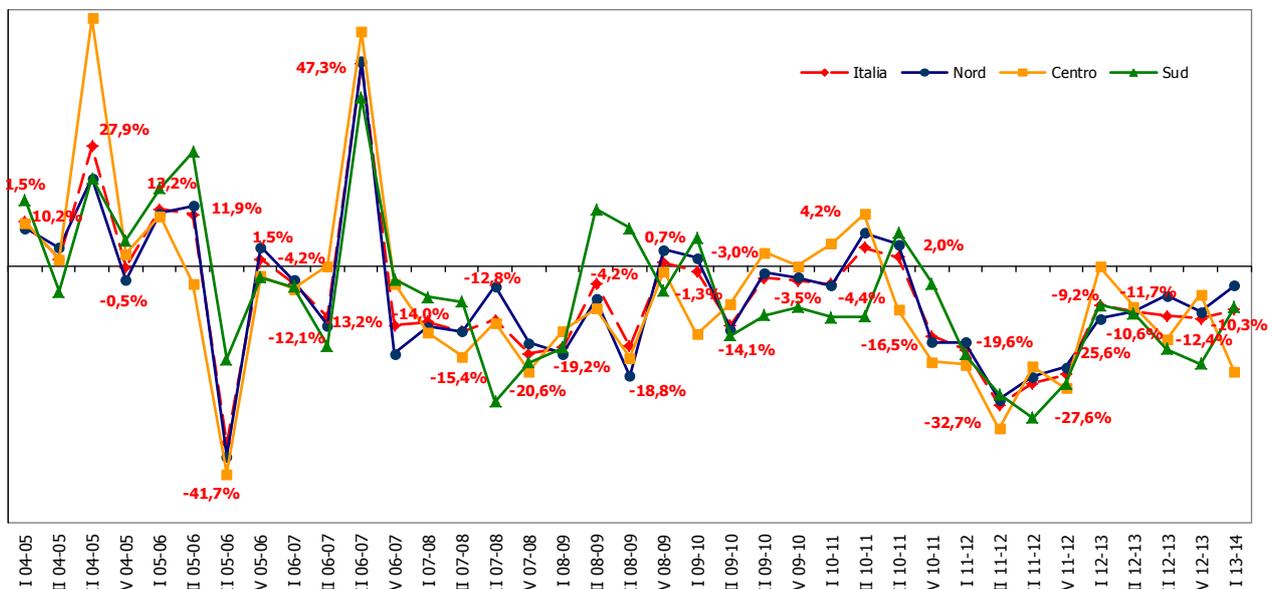
L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 11, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, il mercato del settore terziario risulta più che dimezzato al Centro e con perdite intorno al -46% al Nord e -41% circa al Sud.

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



La Figura 12, che riporta la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, evidenzia che dal IV trimestre del 2011 si sono riscontrati tassi sempre negativi in tutte le macro aree del paese.

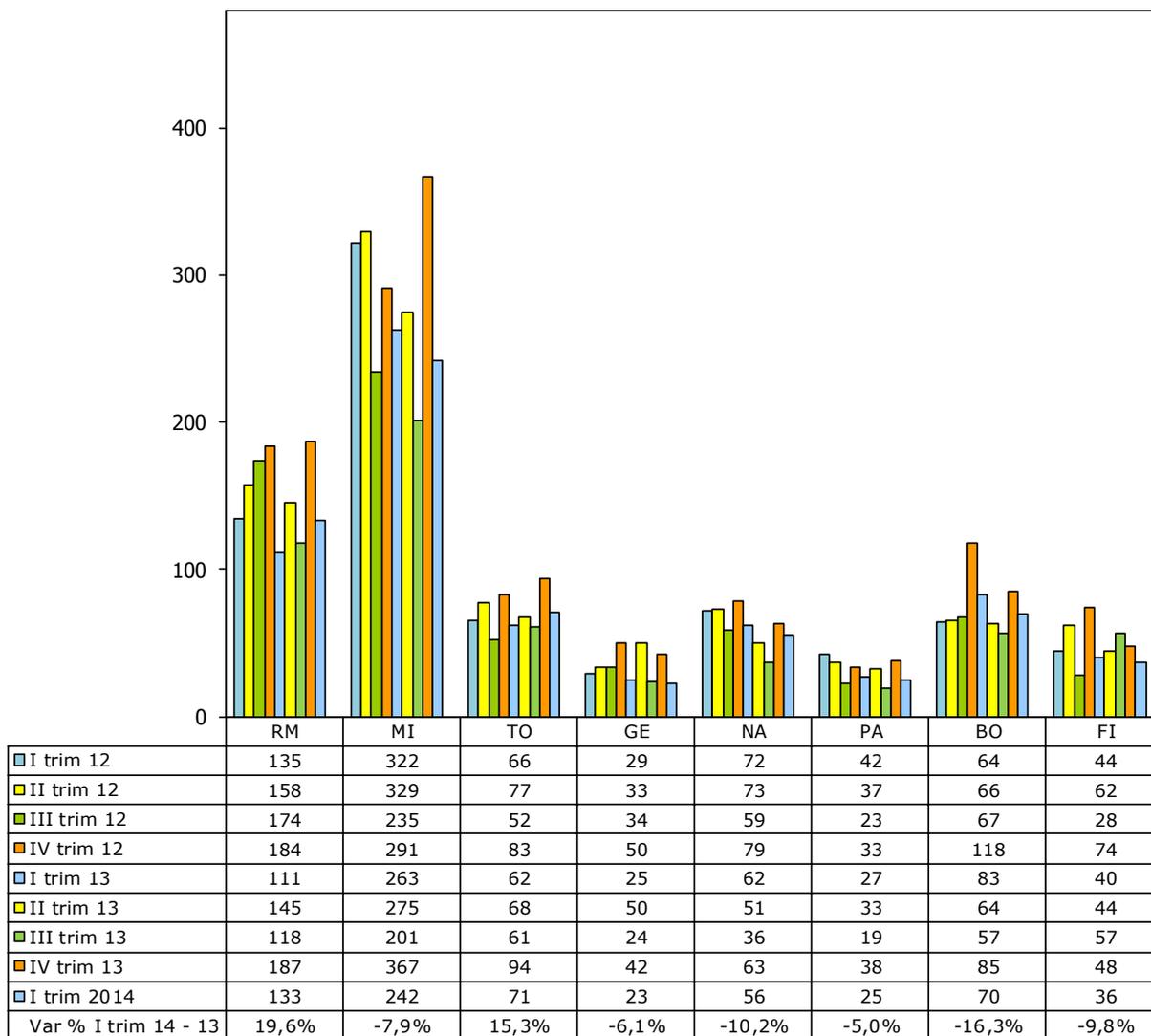
Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica



Analizzando le province delle maggiori città italiane, risultano andamenti 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 I trimestre 2014 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 656 compravendite (NTN) per il settore terziario che perde il 2,4% degli scambi rispetto al I trimestre del 2013.

Come evidenziato nel grafico di Figura 13 le variazioni tendenziali negative si alternano ad alcune decisamente positive. I cali più sostenuti si registrano a Bologna, Napoli e Firenze e in decisa controtendenza risultano invece i mercati del settore terziario di Roma e Torino +19,6% e +15,3% rispettivamente.

Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Nel I trimestre del 2014, per il settore commerciale, si interrompe la serie negativa in corso dal IV trimestre 2011 e si registra una crescita del 4,7% (rispetto al I trimestre 2013). Il rialzo maggiore si registra al Sud (+6,7%), al Nord il mercato guadagna il 5,1% e al Centro l'1% (Figura 14 e Tabella 6).

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

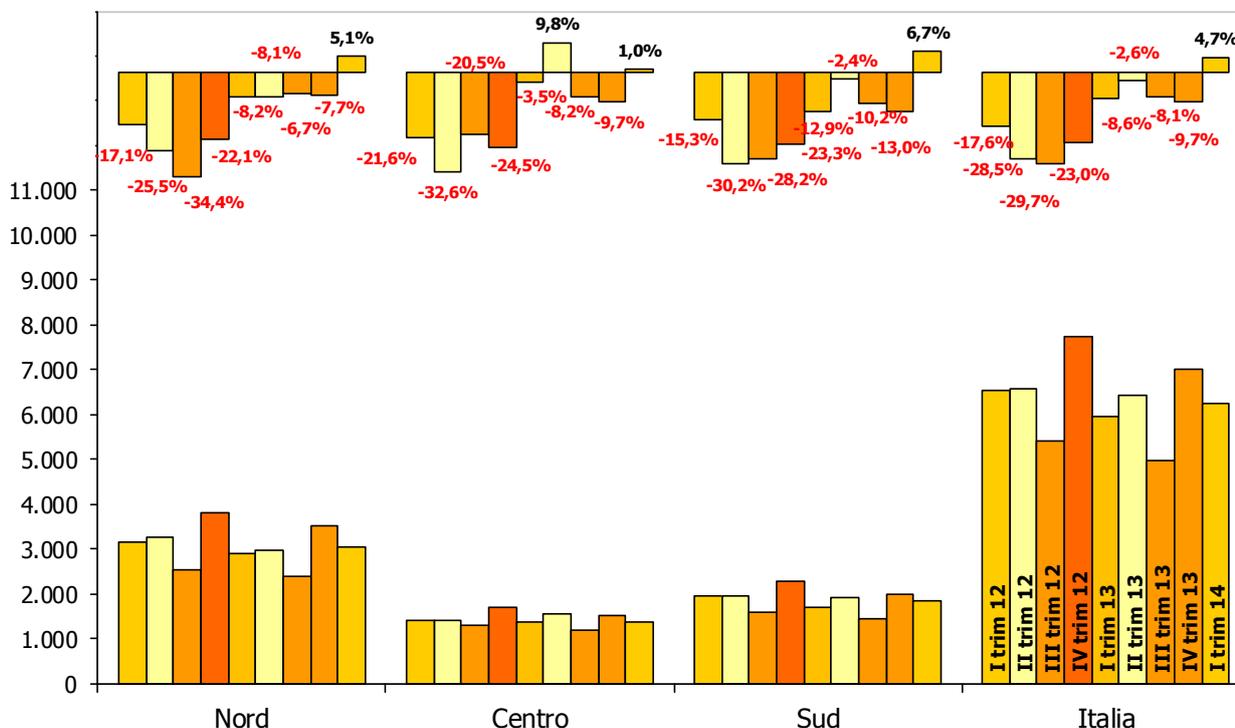
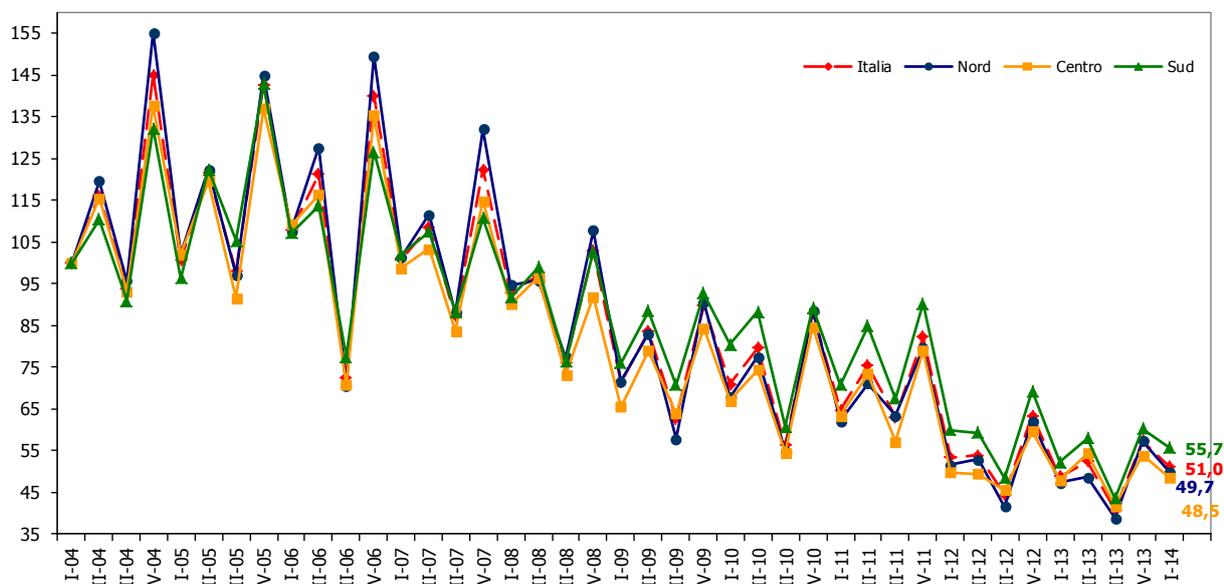


Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % I trim 13-14
Nord	2.895	2.979	2.375	3.506	3.043	-6,7%	-7,7%	5,1%
Centro	1.357	1.536	1.180	1.524	1.371	-8,2%	-9,7%	1,0%
Sud	1.710	1.897	1.425	1.972	1.826	-10,2%	-13,0%	6,7%
Italia	5.962	6.412	4.980	7.002	6.240	-8,1%	-9,7%	4,7%

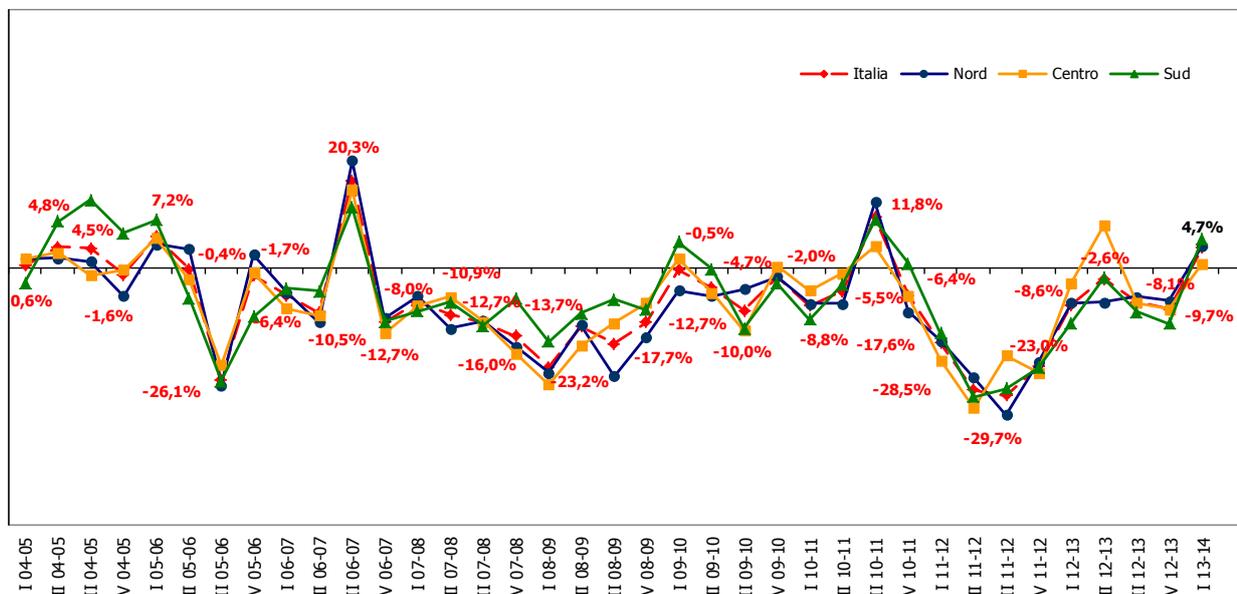
Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel I trimestre 2014 vede più che dimezzata la propria quota di mercato al Nord e al Centro, mentre al Sud risulta diminuita di circa il 54% (Figura 15).

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. Risulta per il settore commerciale che i tassi tendenziali, negativi ma in attenuazione nel corso del 2013, hanno finalmente invertito il segno in tutte le macro aree.

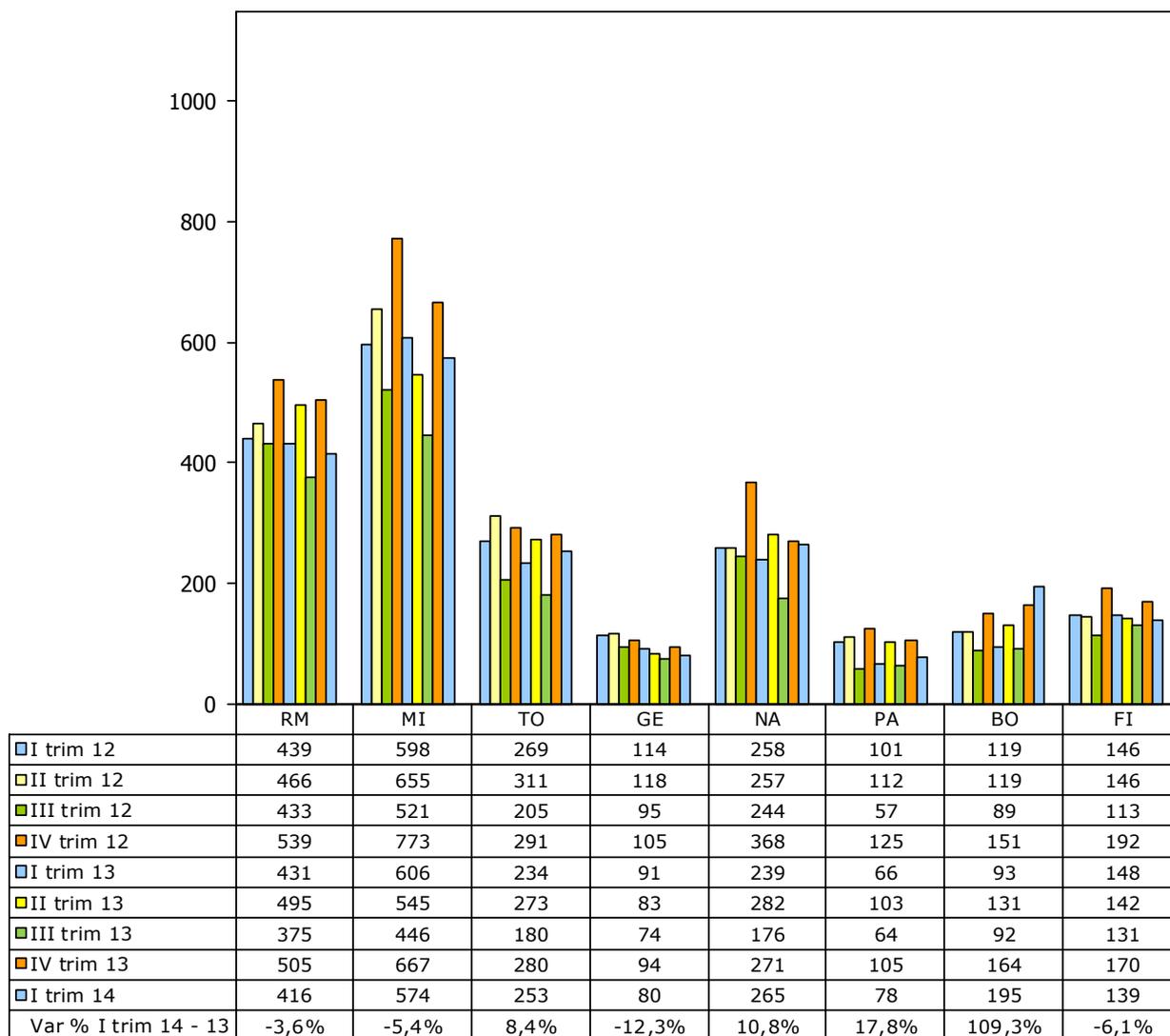
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Le otto principali province con 1.999 NTN segnano complessivamente una crescita del 4,7%, con il mercato di Bologna che spicca per aver raddoppiato le compravendite rispetto al I trimestre del 2013. Buoni risultati si registrano a Napoli e Palermo con rialzi superiori al 10%. Il mercato della provincia di Torino guadagna circa l'8% mentre le altre province sono in perdita con tassi che variano dal -3,6% di Roma al -12,3% di Genova.



Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo, (capannoni e industrie), registra nel I trimestre 2014 ancora una volta un tasso di variazione tendenziale negativo, anche se in decisa riduzione rispetto a quello riscontrato nel trimestre precedente (-0,8% vs -8,8%).

Tra le macro aree nel I trimestre 2014 il Nord mostra un rialzo, +6,4%, il Sud perde il 13,3% e infine il Nord segna un calo del -17,2% (Figura 18 e Tabella 7).

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

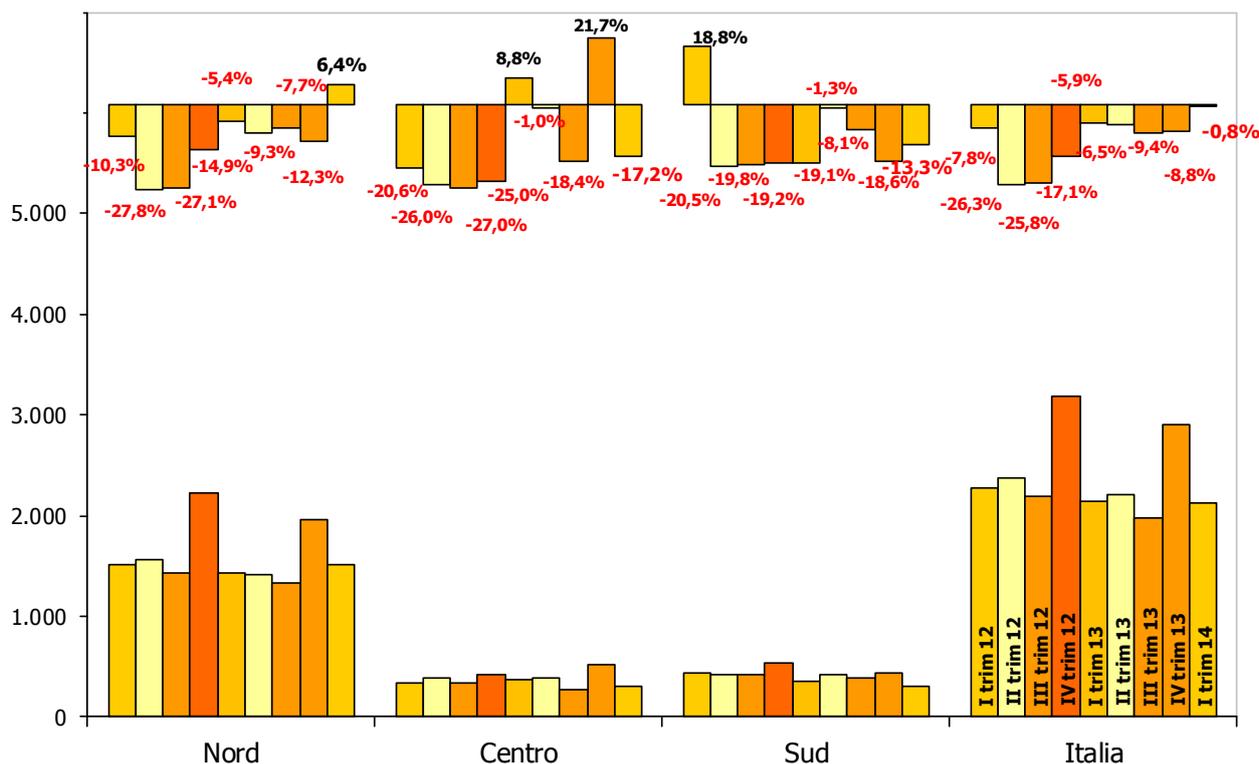


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % I trim 13-14
Nord	1.429	1.412	1.323	1.955	1.521	-7,7%	-12,3%	6,4%
Centro	368	383	272	515	305	-18,4%	21,7%	-17,2%
Sud	349	420	388	432	303	-8,1%	-18,6%	-13,3%
Italia	2.147	2.215	1.983	2.902	2.129	-9,4%	-8,8%	-0,8%

Complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde, confrontando trimestri omologhi, nel I 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 (Figura 19).

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.

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

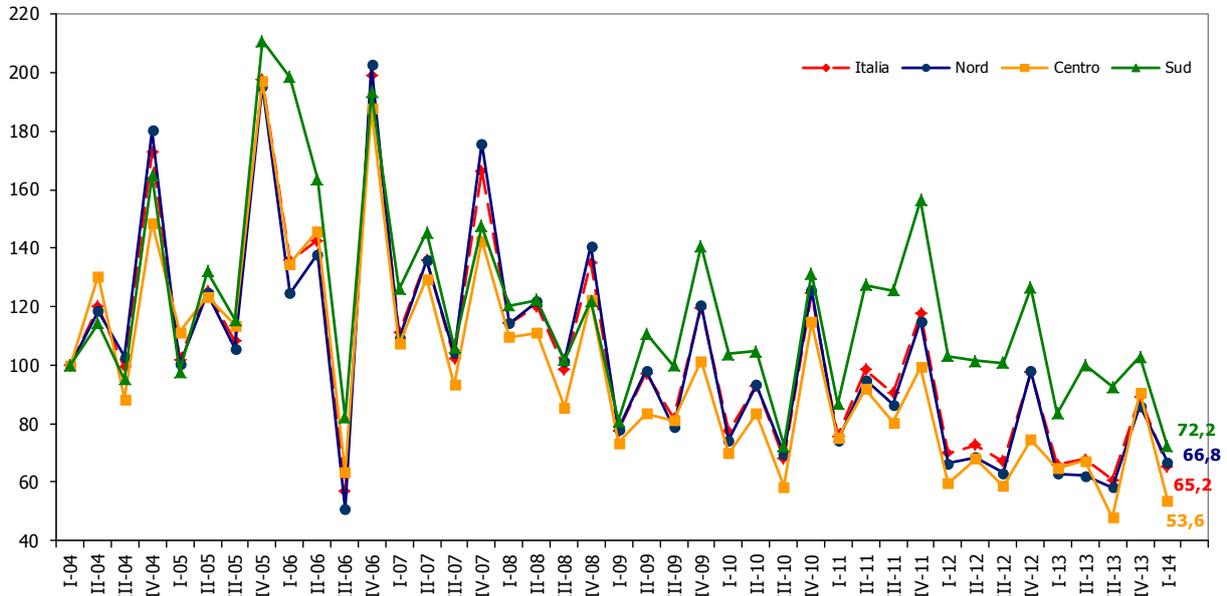
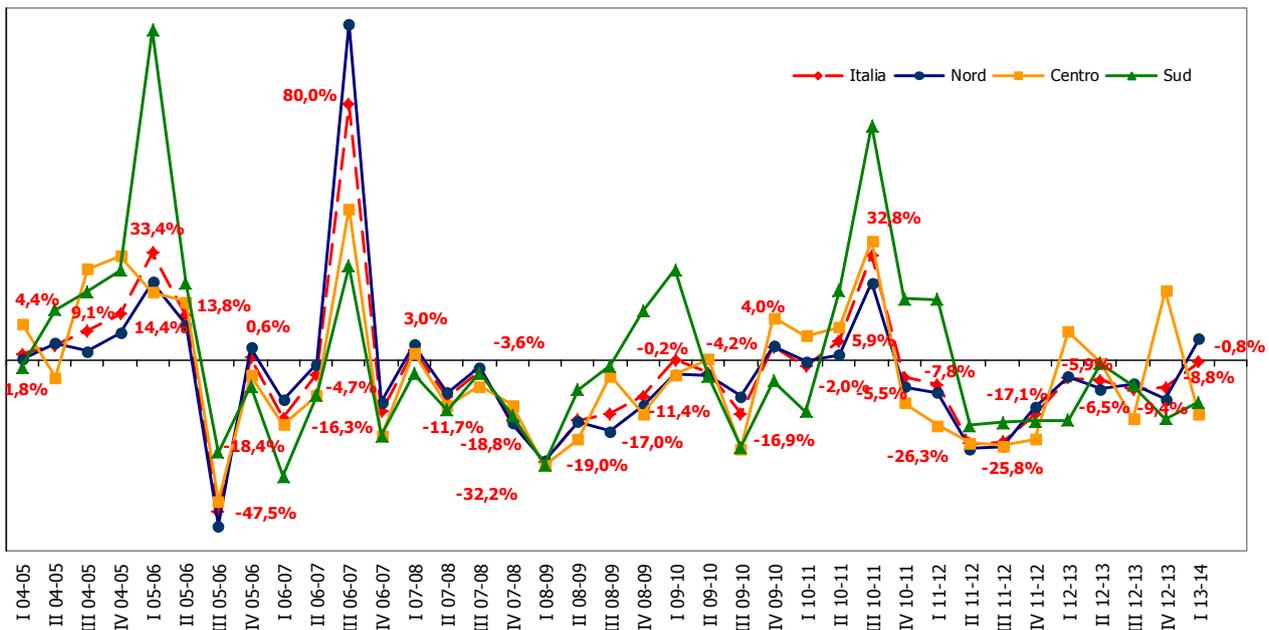


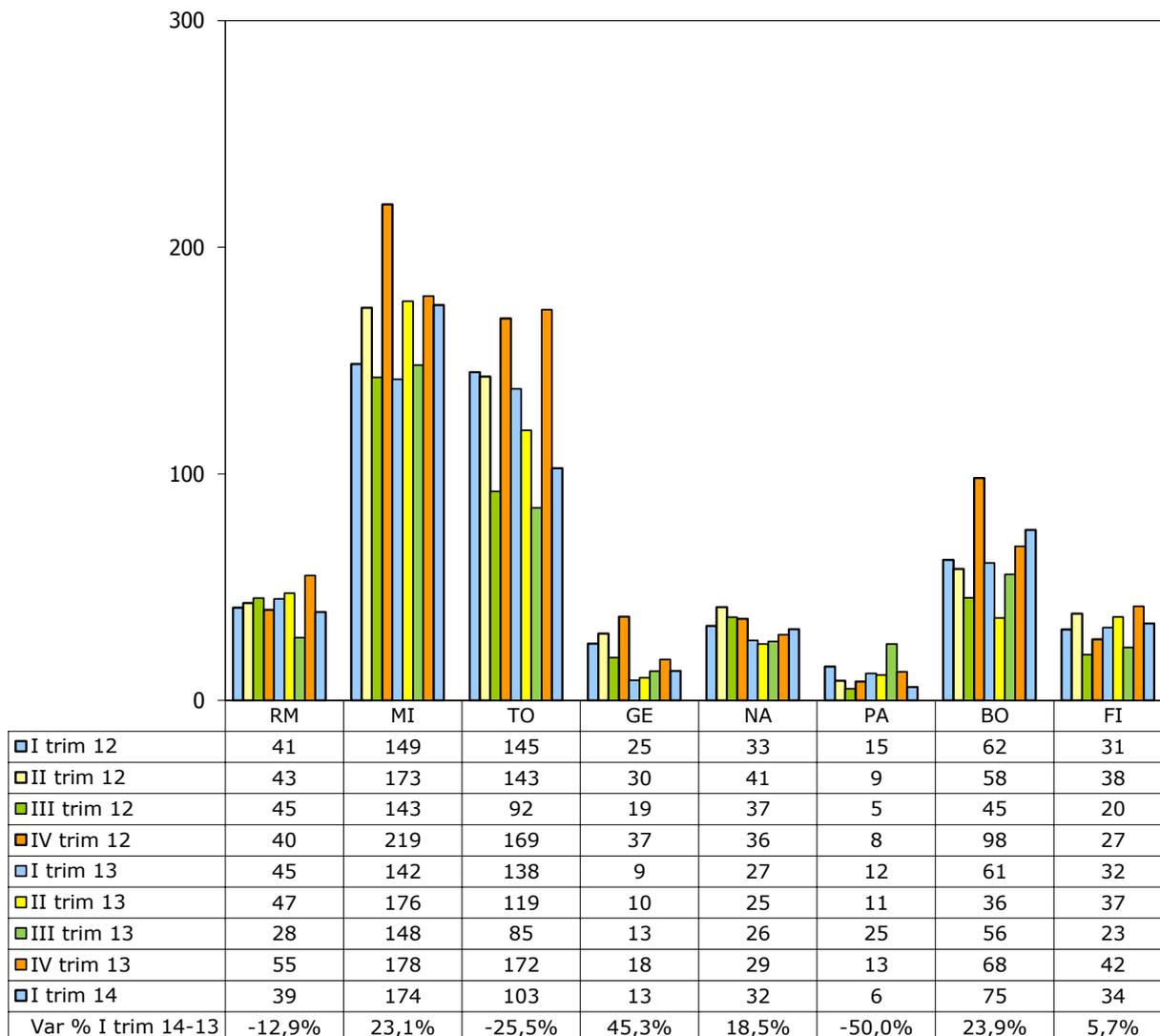
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città nel I trimestre del 2014 si sono registrate 476 transazioni, 2,4% rispetto al I trimestre del 2013.

Gli andamenti delle singole province, evidenziati nel grafico di Figura 21, mostrano segni discordi. Tra le province, le perdite si osservano a Palermo, -50%, Torino, -25,5% e Roma, -12,9%. In rialzo risultano le altre province e spiccano le performance di Genova (+45,3%), Bologna (+23,9%) e Milano (+23,1%).

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 il 23 maggio 2014 e si riferiscono al I 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	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 a: 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 per i settori terziario, commerciale e produttivo	12
Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	13
Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	14
Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	15
Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	15
Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario	16
Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	17
Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	18
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	18
Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	19
Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	20
Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	21
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	21
Figura 21: NTN trimestrale principali province settore produttivo	22

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 terziario per macro area geografica.....	14
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	17
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	20