



# NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2014

data di pubblicazione: **20 novembre 2014**  
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2014**

# NOTA TRIMESTRALE

---

## III 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: **20 novembre 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

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

## 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 10 novembre 2014 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel III 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 III trimestre 2014 torna a crescere, con un tasso tendenziale<sup>1</sup> riferito al totale delle compravendite pari a +3,6%.

Come evidenziato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel III trimestre 2014 il settore residenziale con 94.861 NTN guadagna, rispetto al III trimestre del 2013, oltre quattro punti percentuali e, come emerge dai dati presentati nei successivi paragrafi, le compravendite di abitazioni nelle città capoluogo recuperano quasi il 7%.

I settori commerciale (5.428 NTN, +9%) e produttivo (2.014 NTN, +1,6%) e le pertinenze (cantine, box e posti auto; 73.525 NTN, +2,4%) mostrano anch'essi tassi tendenziali positivi in questo trimestre. Rimane negativo il tasso tendenziale del settore terziario che, con 1.896 NTN, realizza una perdita del 2%.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014
Residenziale	91.083	108.804	98.403	107.595	94.861
Terziario	1.935	2.798	2.134	2.182	1.896
Commerciale	4.980	7.002	6.240	6.087	5.428
Produttivo	1.983	2.902	2.129	2.443	2.014
Pertinenze	71.836	91.784	77.429	84.094	73.525
Altro	27.910	36.685	29.339	31.763	29.222
<b>Totale</b>	<b>199.727</b>	<b>249.974</b>	<b>215.674</b>	<b>234.164</b>	<b>206.945</b>

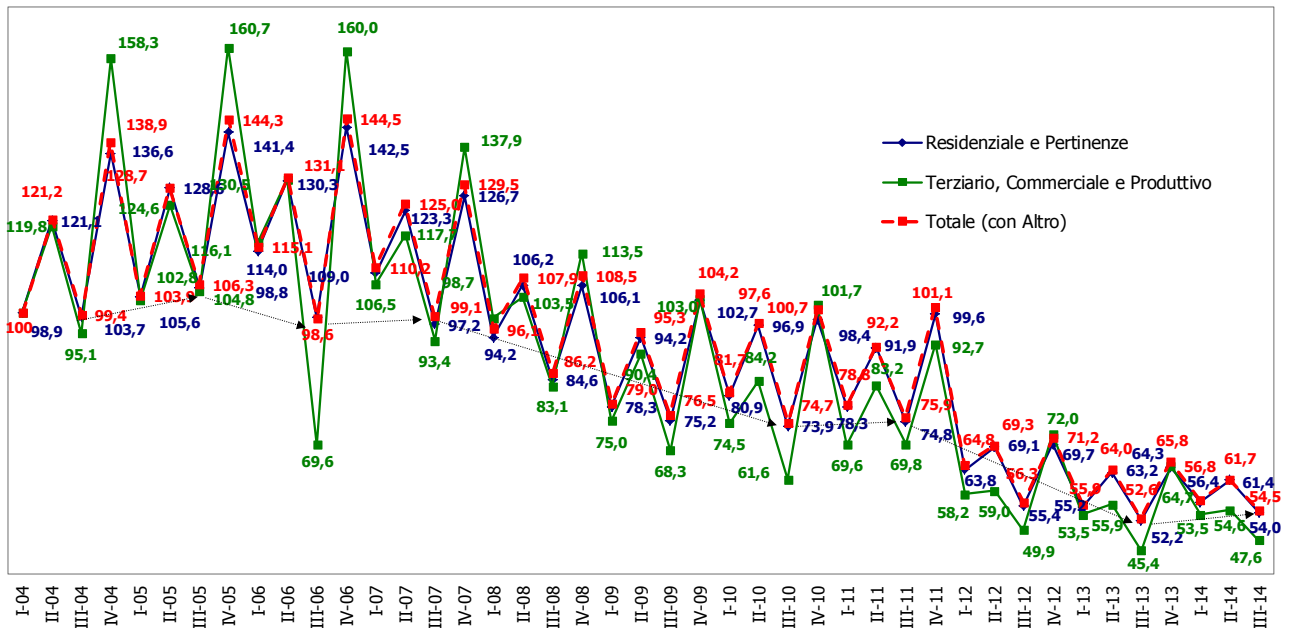
  

Var %	III trim 12-13	IV trim 12-13	I trim 13-14	II trim 13-14	III trim 13-14
Residenziale	-5,1%	-8,0%	4,1%	-1,0%	4,1%
Terziario	-11,7%	-12,4%	-10,3%	-6,9%	-2,0%
Commerciale	-8,1%	-9,7%	4,7%	-5,1%	9,0%
Produttivo	-9,4%	-8,8%	-0,8%	10,3%	1,6%
Pertinenze	-6,6%	-7,4%	-0,1%	-5,1%	2,4%
Altro	-10,4%	-5,7%	-1,4%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

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 "III trimestri" di ciascun anno si evidenzia una serie storica con forti contrazioni del mercato in atto dal 2006 interrotte dal recupero, anche se di un solo punto, nel III trimestre 2011. Nel terzo trimestre 2014 l'indice recupera quasi 2 punti rispetto al corrispondente numero indice registrato nel 2013. Complessivamente, comunque, dal III trimestre 2004, la perdita accumulata è di circa il 45% e circa il 51% dal III trimestre 2005, nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati in un terzo trimestre (54,5 rispetto a 106,3).

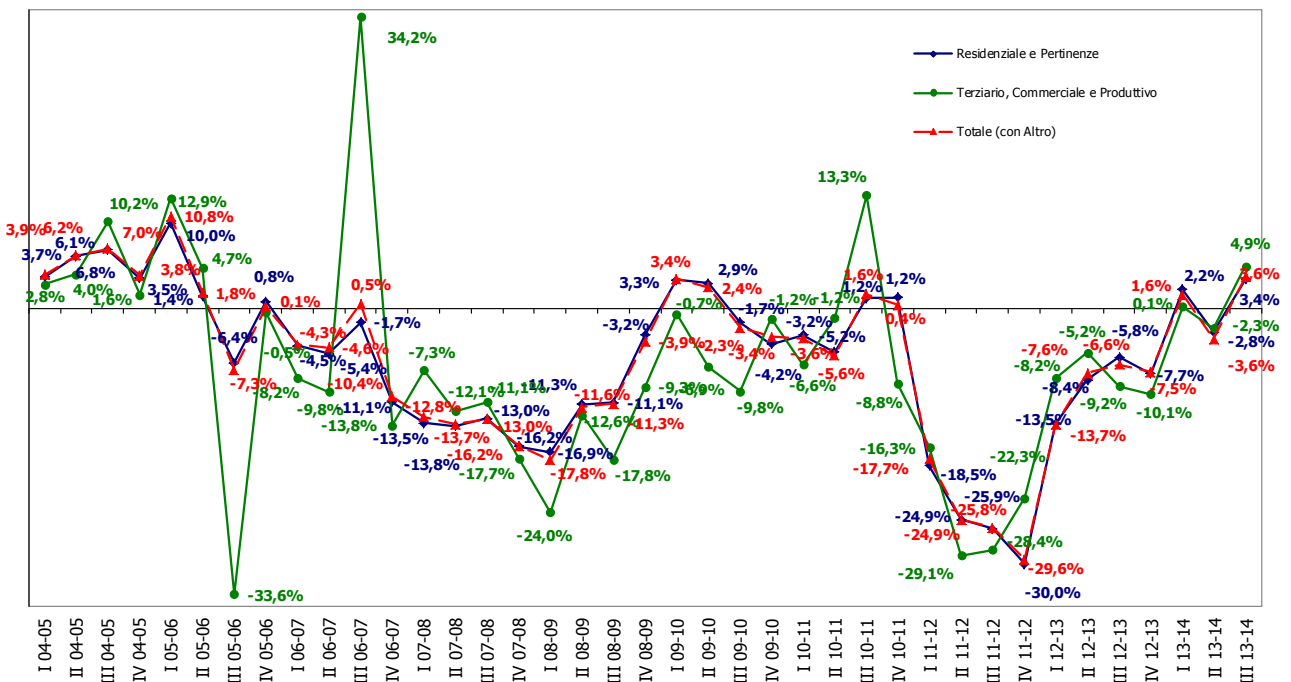
<sup>1</sup> A causa della stagionalità delle compravendite di immobili, la variazione dei volumi di scambio non è rappresentativa se calcolata in un trimestre rispetto al precedente. Pertanto le variazioni percentuali dei volumi di compravendite in un trimestre sono calcolate rispetto all'omologo trimestre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

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 e il 2014 si apre con un tasso tendenziale positivo anche per l'effetto di rimbalzo fiscale dovuto alla più favorevole aliquota dell'imposta di registro come spiegato nella scorsa nota trimestrale. Dopo un II trimestre con tassi tendenziali nuovamente negativi, ma attenuati rispetto al 2013, il terzo trimestre si presenta con un rialzo deciso per il complesso del mercato immobiliare.

Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale





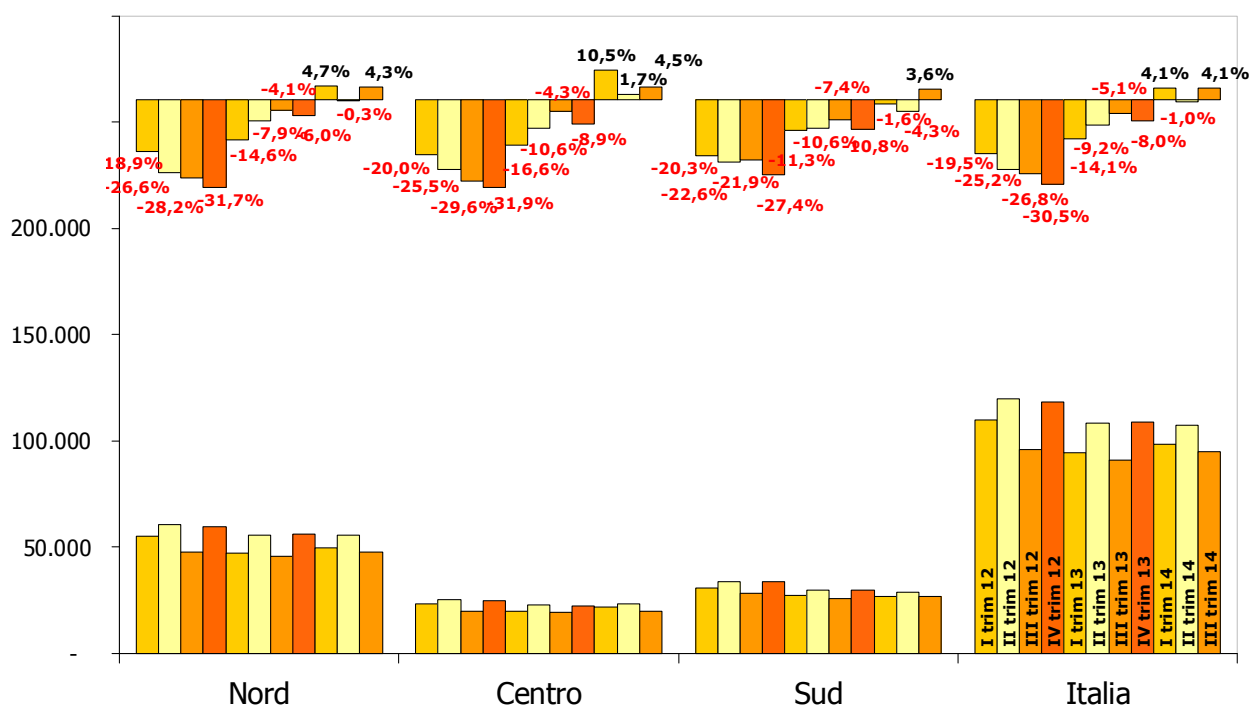
## Il settore residenziale

### 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 il rialzo osservato su base nazionale per le compravendite di abitazioni (+4,1%) si presenta in misura analoga in tutte le aree geografiche del Paese, questa volta anche al Sud.

Al Centro le compravendite sono in crescita del 4,5% rispetto al III trimestre del 2013, al Nord il rialzo è pari al 4,3% mentre al Sud si registra un tasso tendenziale pari a +3,6%.

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



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

Dal grafico di Figura 5, nel quale è riportata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al III trimestre del 2014, spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 e il 2010. In effetti, fino al I trimestre 2010 si assiste a un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza poi disattesa dai successivi crolli registrati nel 2012. I trimestri del 2013 mostrano tassi di flessione in attenuazione, con il IV trimestre in ulteriore accentuata riduzione per i motivi, accennati, legati al nuovo regime di tassazione degli atti di compravendita<sup>2</sup>. 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 trimestre tornano in rialzo in tutte le aree, evento che non si registrava per il settore residenziale dal III trimestre del 2011.

<sup>2</sup> Si rammenta, infatti, che quanto riscontrato nel IV trimestre 2013 e nel I trimestre 2014 dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari ai sensi dell' Art. 10 del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

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

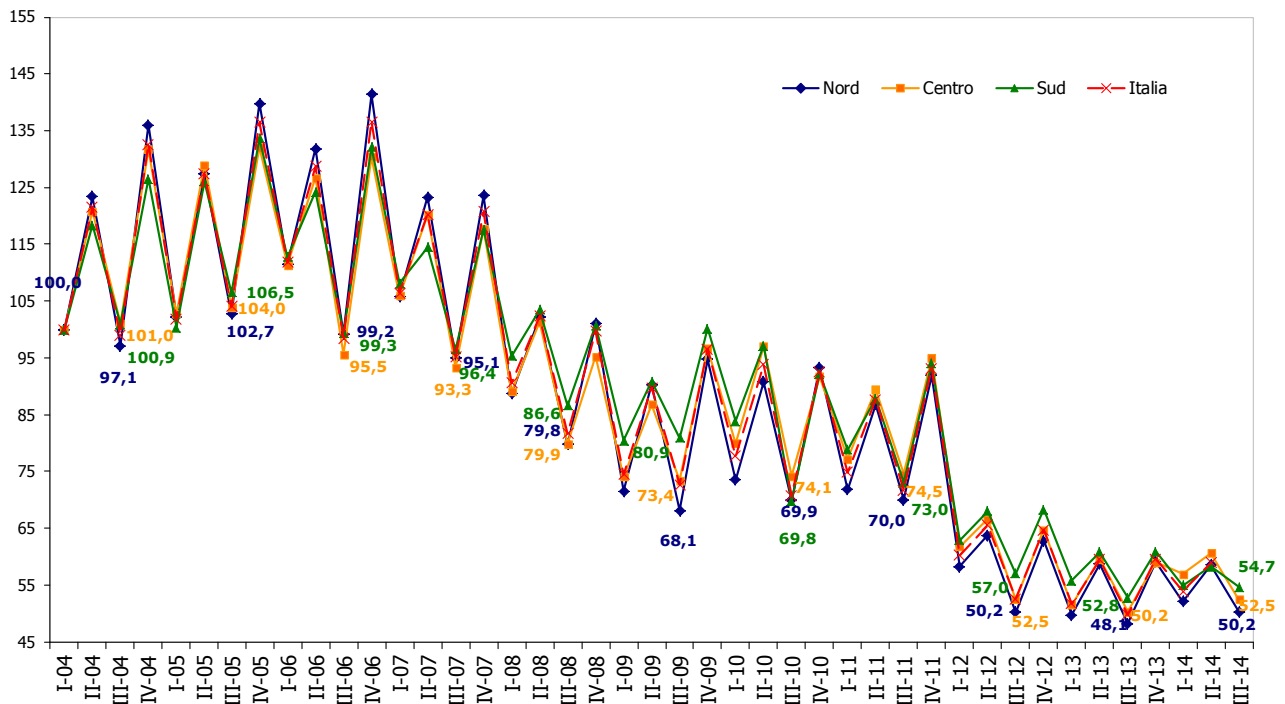
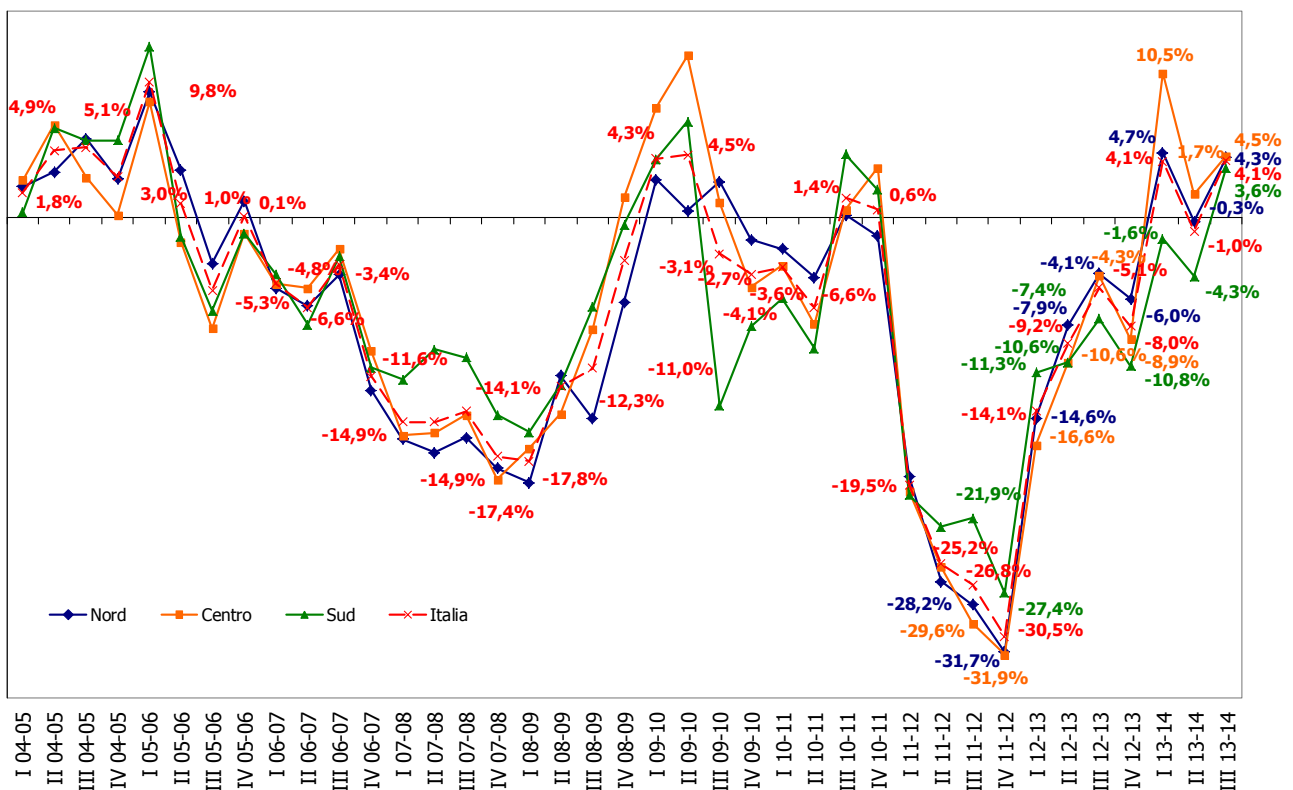


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Il rialzo dei volumi di compravendita di abitazioni, registrato a livello nazionale, si presenta con segni tutti positivi, anche se con intensità diverse, quando si distingue il mercato nei capoluoghi da quello nei comuni minori, in ciascuna area geografica.

In particolare le compravendite di abitazioni nei capoluoghi, 31.817 NTN nel complesso nazionale, sono in rialzo del 6,9% rispetto al III trimestre 2013 confermando e rafforzando il segno positivo dello scorso trimestre, quando il rialzo era stato dell'1,8%.



Nei comuni minori, dopo il calo dello scorso trimestre (-2,4%), il mercato torna anch'esso in campo positivo e, con 63.044 NTN, segna un rialzo del 2,8%.

Come mostrato in Tabella 2 le variazioni risultano tutte positive, con tassi tendenziali in decisa crescita nei capoluoghi di tutte le aree geografiche e in particolare nei capoluoghi del Centro dove si realizza il massimo rialzo, +8,9%. Nei comuni minori, il migliore risultato si registra al Nord dove il rialzo è del 3,8%.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. Il mercato residenziale nei capoluoghi si conferma in rialzo, posizionandosi in campo positivo per il terzo trimestre consecutivo. È interessante notare che l'inversione della lunga serie negativa si era già verificata nel III trimestre del 2013, subito però disattesa nell'ultimo trimestre dello scorso anno. Il tasso tendenziale, infatti, tornò negativo, ma perché condizionato, in qualche misura, dall'effetto del nuovo e più favorevole regime di tassazione degli atti di compravendita entrato in vigore il 1 gennaio 2014.

Nei comuni minori il mercato presenta ancora deboli segnali di ripresa che però allontanano gli elevati tassi di calo del 2012 e dei primi trimestri del 2013.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, rimane ancora pesante la contrazione del mercato residenziale nei capoluoghi pari a -40% circa, con le perdite maggiori al Nord, -41% circa, di poco inferiori al Sud, -49,6%, e al Centro, -38,3% (Figura 6). Risulta superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -50,7%, con un calo che raggiunge il -54,8% al Centro e il -51% al Nord e risulta poco inferiore al Sud, -47,8%.

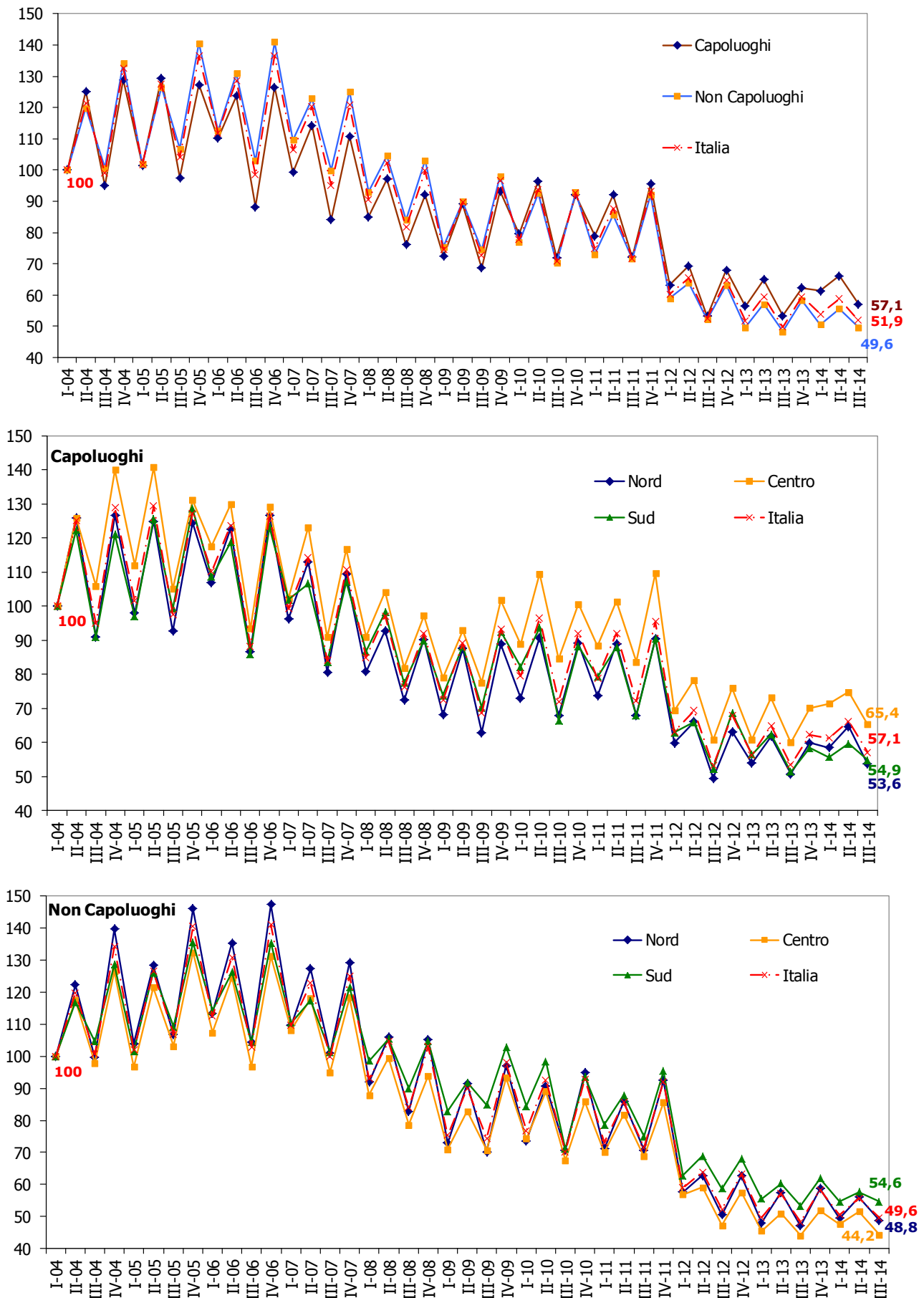
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

NTN residenziale		I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	var % I trim 13-14	var % II trim 13-14	var % III trim 13-14
Nord	Capoluoghi	16.070	17.752	14.725	8,7%	4,7%	5,7%
	Non Capoluoghi	33.468	37.924	33.069	2,9%	-2,5%	3,8%
	Totale	49.538	55.676	47.794	4,7%	-0,3%	4,3%
Centro	Capoluoghi	10.627	11.133	9.725	17,3%	2,3%	8,9%
	Non Capoluoghi	11.134	12.035	10.340	4,7%	1,1%	0,6%
	Totale	21.760	23.168	20.065	10,5%	1,7%	4,5%
Sud	Capoluoghi	7.486	8.000	7.367	-1,4%	-4,5%	6,7%
	Non Capoluoghi	19.618	20.751	19.635	-1,7%	-4,2%	2,5%
	Totale	27.104	28.751	27.002	-1,6%	-4,3%	3,6%
Italia	Capoluoghi	34.183	36.885	31.817	8,8%	1,8%	6,9%
	Non Capoluoghi	64.220	70.710	63.044	1,7%	-2,4%	2,8%
	Totale	98.403	107.595	94.861	4,1%	-1,0%	4,1%

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

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

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



## Le compravendite nelle metropoli

Il risultato positivo del mercato delle abitazioni già osservato su base nazionale e per il complesso dei capoluoghi nel III trimestre 2014, si presenta anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione e in misura più marcata, +9,6% complessivamente. Le compravendite di abitazioni sono in rialzo in tutte le grandi città e, nei comuni minori, in quasi tutte le rispettive province (+4,4% complessivamente); fanno eccezione, infatti, le sole province di Torino e Palermo, dove il “resto provincia” è in calo del 1,1% e del 2,4% rispettivamente (Tabella 4).

Tra le città spiccano in particolare i rialzi a Firenze e Bologna che mostrano tassi di variazione intorno al 20%. Roma e Milano, i due mercati più grandi per numero di compravendite, sono in forte recupero in questo trimestre rispetto al III trimestre del 2013, con Milano che conferma per il quinto trimestre consecutivo il segno positivo e Roma che rafforza il risultato dello scorso trimestre (+11,8%, era +3,9% nel precedente trimestre). Anche i mercati di Palermo e Genova realizzano un buon risultato, confermandosi in rialzo anche in questo trimestre. Le compravendite di abitazioni a Napoli sono di nuovo in crescita dopo quattro trimestri di cali e Torino è la città con il più debole rialzo, +0,7%.

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

Città	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	var % I trim 13-14	var % II trim 13-14	var % III trim 13-14
ROMA	6.579	6.982	6.059	21,4%	3,9%	11,8%
MILANO	3.738	4.341	3.475	3,4%	6,9%	6,8%
TORINO	2.292	2.355	1.959	10,8%	-5,5%	0,7%
GENOVA	1.415	1.365	1.197	25,3%	10,3%	10,4%
NAPOLI	1.244	1.466	1.128	-25,2%	-6,3%	7,3%
PALERMO	921	1.023	907	-1,0%	7,0%	8,9%
BOLOGNA	1.022	1.155	979	29,2%	10,8%	18,7%
FIRENZE	882	1.004	855	9,7%	12,6%	22,8%
<b>Totale città</b>	<b>18.093</b>	<b>19.690</b>	<b>16.558</b>	<b>10,2%</b>	<b>3,8%</b>	<b>9,6%</b>
Resto Provincia	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	var % I trim 13-14	var % II trim 13-14	var % III trim 13-14
ROMA	2.738	2.993	2.519	2,6%	0,9%	1,2%
MILANO	5.420	6.064	5.225	5,1%	-2,9%	8,8%
TORINO	2.737	3.218	2.528	6,1%	-2,0%	-1,1%
GENOVA	592	572	549	9,9%	-4,8%	6,3%
NAPOLI	1.907	2.118	1.730	4,1%	2,0%	6,1%
PALERMO	872	835	740	9,8%	-1,7%	-2,4%
BOLOGNA	1.144	1.278	1.175	2,6%	-6,7%	4,7%
FIRENZE	979	1.120	986	10,7%	9,7%	7,4%
<b>Totale resto provincia</b>	<b>16.389</b>	<b>18.197</b>	<b>15.452</b>	<b>5,2%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>4,4%</b>

Le abitazioni compravendute nei comuni della provincia delle principali città (“resto delle province”) registrano un rialzo, +4,4%, superiore al dato nazionale dei soli non capoluoghi, 2,8%. I migliori risultati si presentano nella provincia di Milano, +8,8%, e di Firenze, +7,4%. Anche Genova, Napoli e Bologna realizzano buoni risultati nei rispettivi hinterland, +6,3%, +6,1% e +4,7% rispettivamente. In moderato rialzo risulta il mercato nella province di Roma, +1,2% e in calo sono in questo trimestre Torino e Bologna, uniche province in controtendenza. I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN

trimestrale e le relative variazioni percentuali tendenziali annue dal I trimestre 2004, per ogni città e la relativa provincia.

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

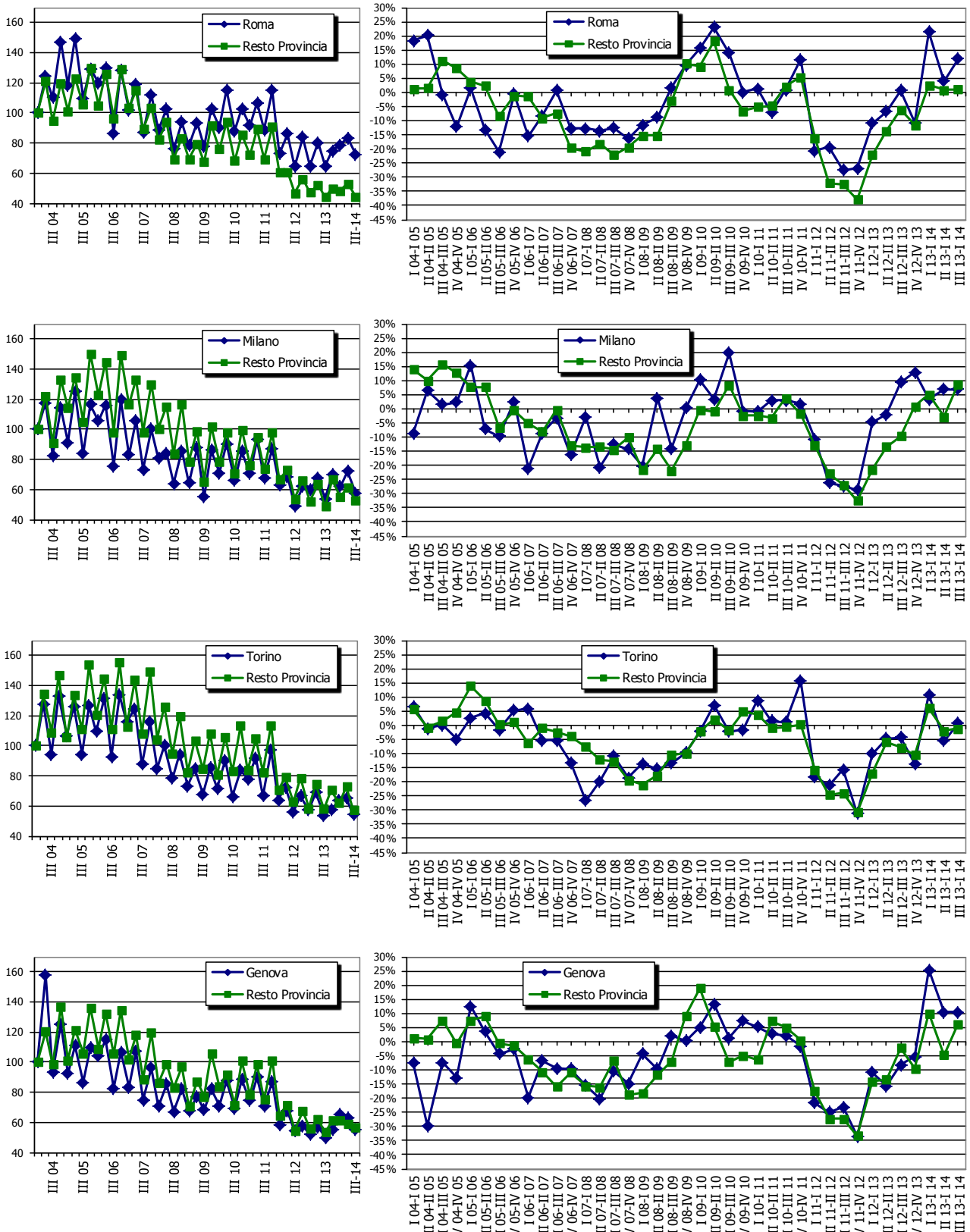
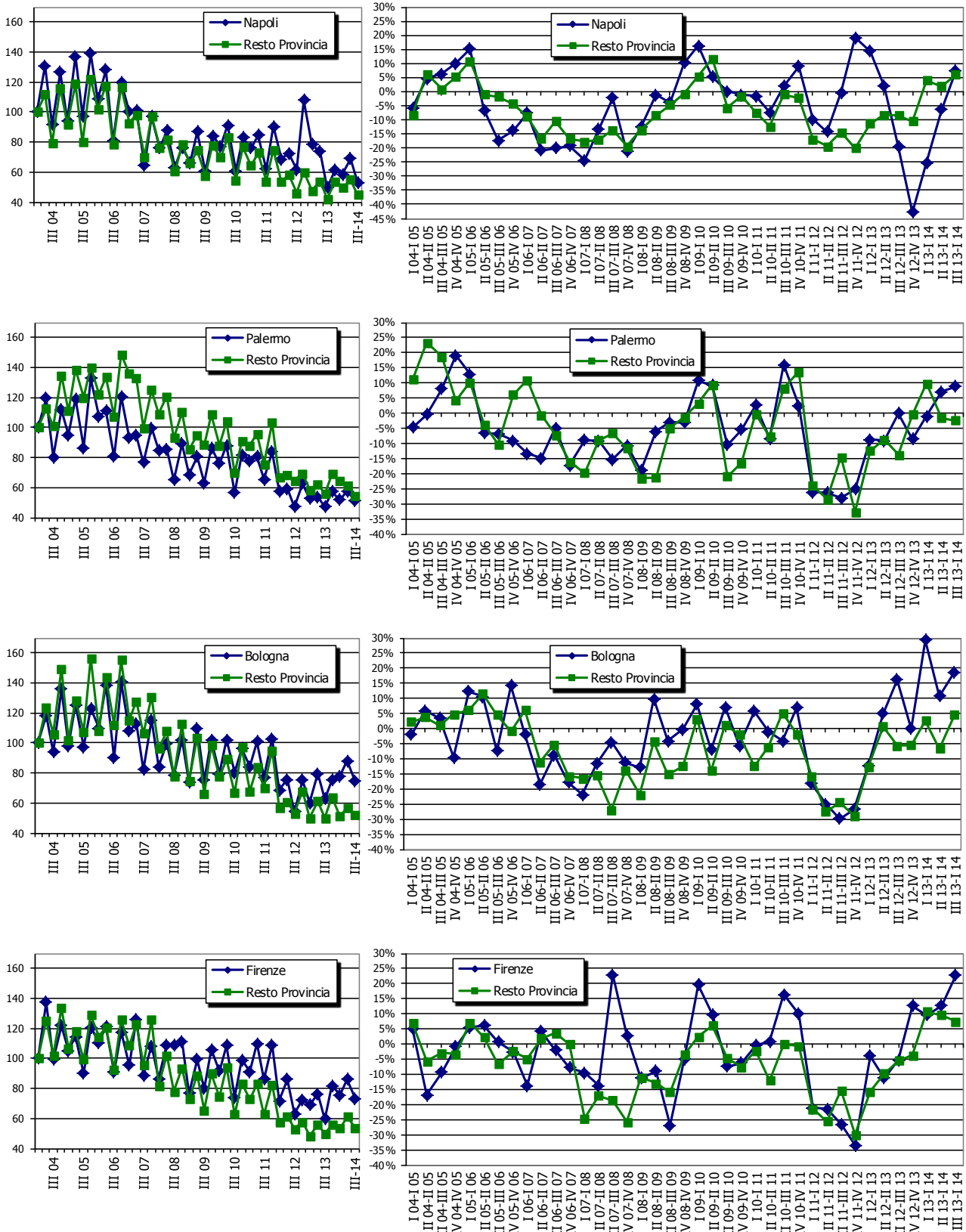


Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

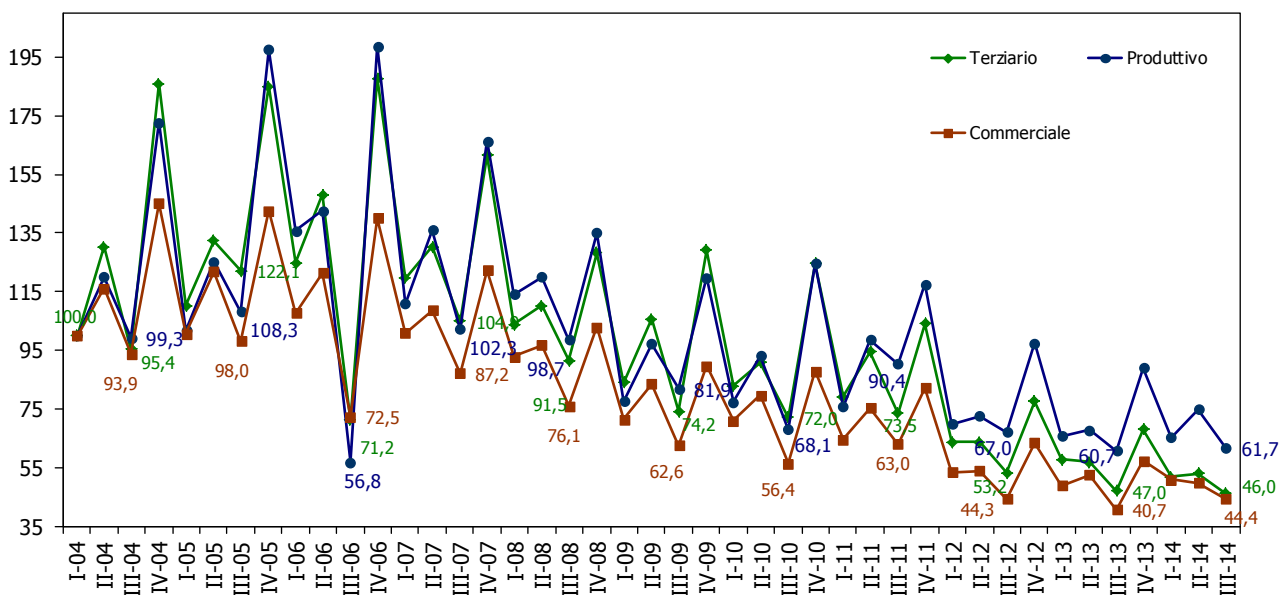


## I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel III trimestre del 2014 i settori commerciale e produttivo sono in rialzo del 9% e dell'1,6% rispettivamente, mentre il settore terziario perde, rispetto al III trimestre del 2013, il 2% in termini di immobili compravenduti.

Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori commerciale e terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi più che dimezzato, rispettivamente con un calo del -52,7% e -51,8% rispetto al III trimestre 2004. Infine il settore produttivo segna dal 2004 una contrazione del 38% circa.

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

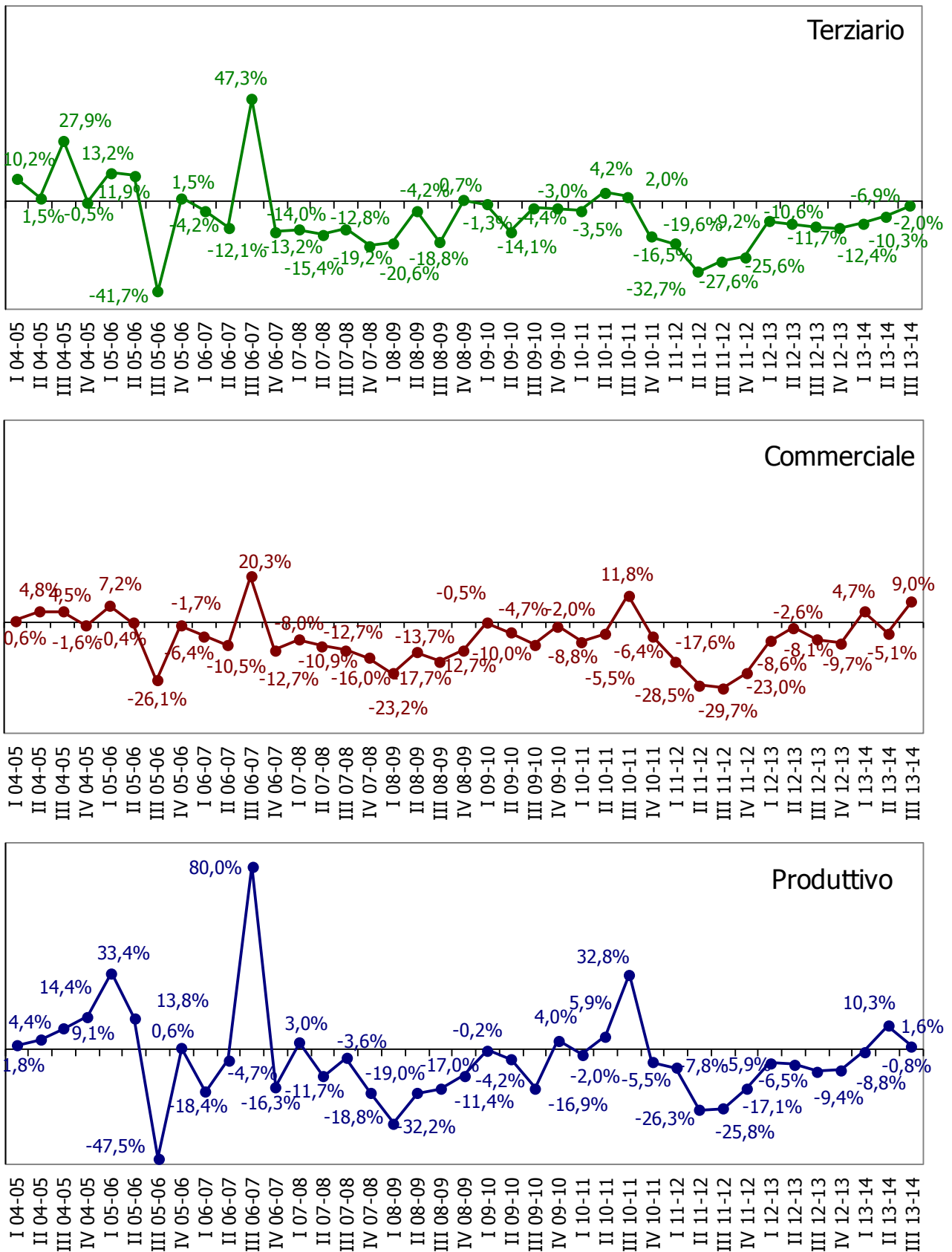


In Figura 9 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate per ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Dopo i forti cali del 2012, all'inizio del 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend negativo. Nel terzo e quarto trimestre del 2013 si aggravano nuovamente le perdite per tutti i settori. Nel 2014 le perdite si attenuano per il terziario, per il commerciale si registra un andamento altalenante con due rialzi intervallati dal calo nel II trimestre e, infine, il produttivo, dopo un I trimestre stazionario e un II trimestre con una buona ripresa, nel III trimestre il tasso tendenziale, anche se rimane positivo, si ridimensiona decisamente.





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 1.896 NTN mostra nel III trimestre 2014 ancora un tasso tendenziale negativo, -2% proseguendo in tal modo il trend negativo che vede il comparto in perdita per il dodicesimo trimestre consecutivo.

In questo trimestre, però, mentre al Nord il calo prosegue e s'accentua (-11,9%), nelle aree del Centro e del Sud il mercato degli uffici, dopo numerosi trimestri in perdita, inverte finalmente il segno con decisi rialzi, +11,5% e +16,3% rispettivamente (Figura 10 e Tabella 5).

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

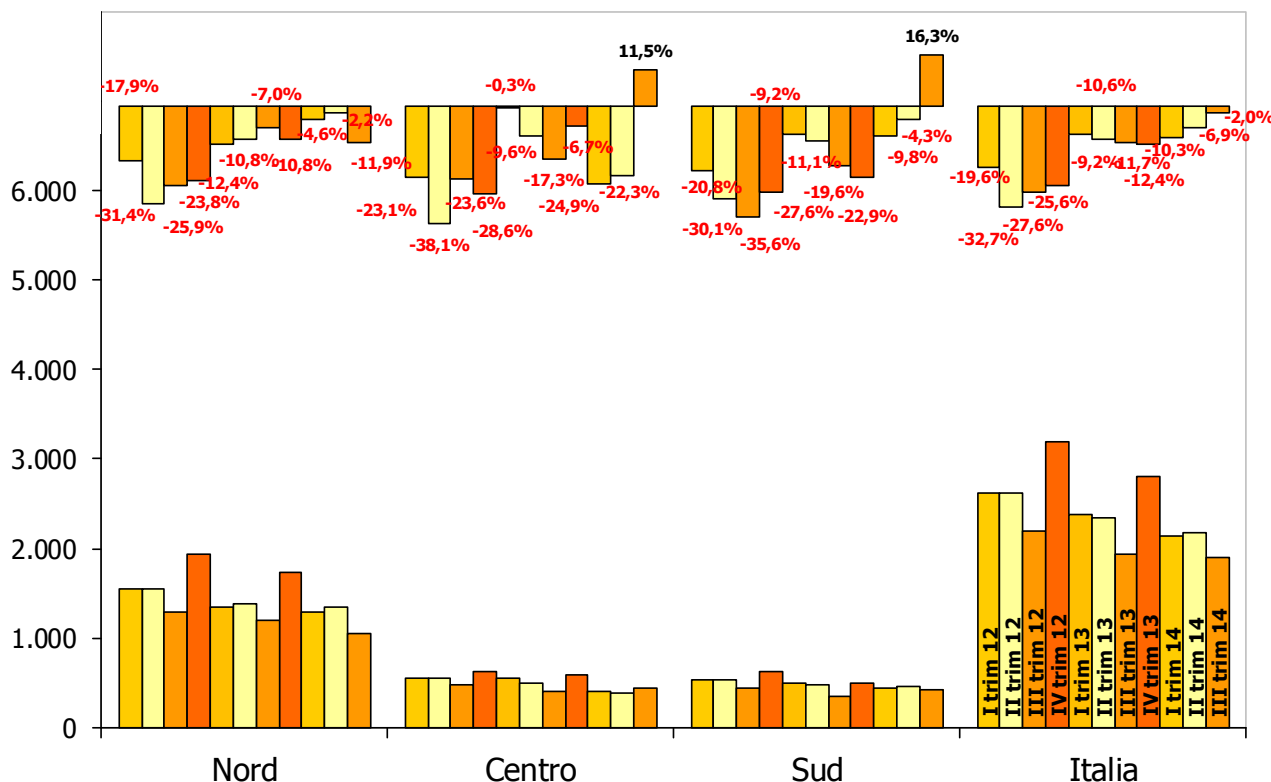
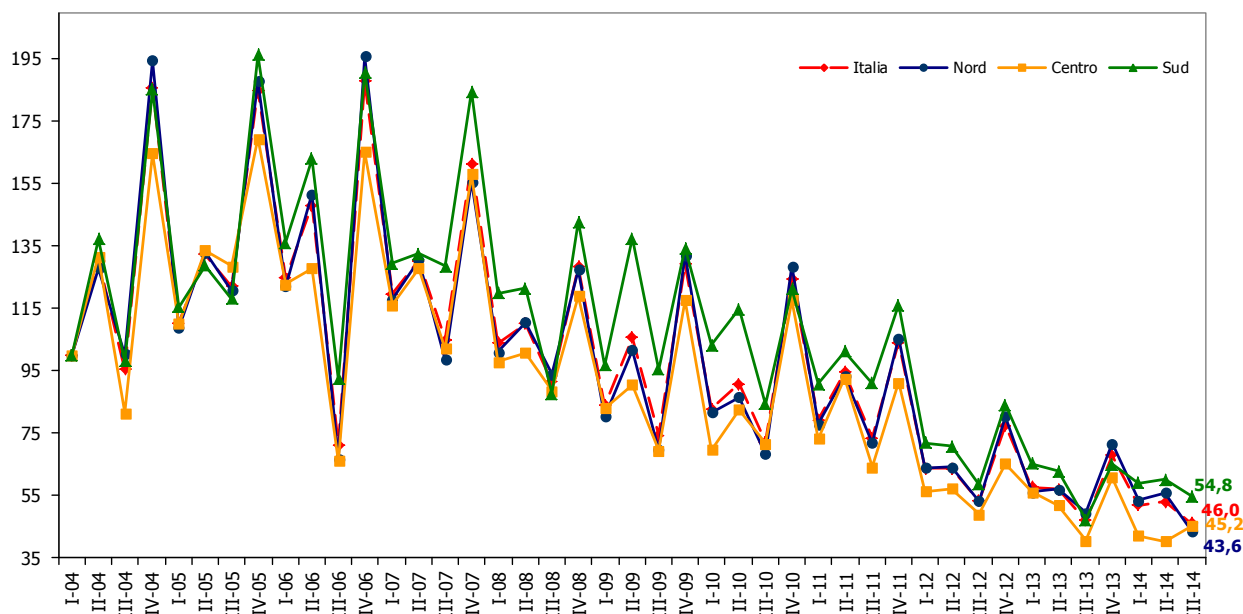


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	var % I trim 13-14	var % II trim 13-14	var % III trim 13-14
Nord	1.192	1.727	1.287	1.345	1.051	-4,6%	-2,2%	-11,9%
Centro	391	586	407	389	436	-24,9%	-22,3%	11,5%
Sud	351	484	439	449	409	-9,8%	-4,3%	16,3%
<b>Italia</b>	<b>1.935</b>	<b>2.798</b>	<b>2.134</b>	<b>2.182</b>	<b>1.896</b>	<b>-10,3%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-2,0%</b>

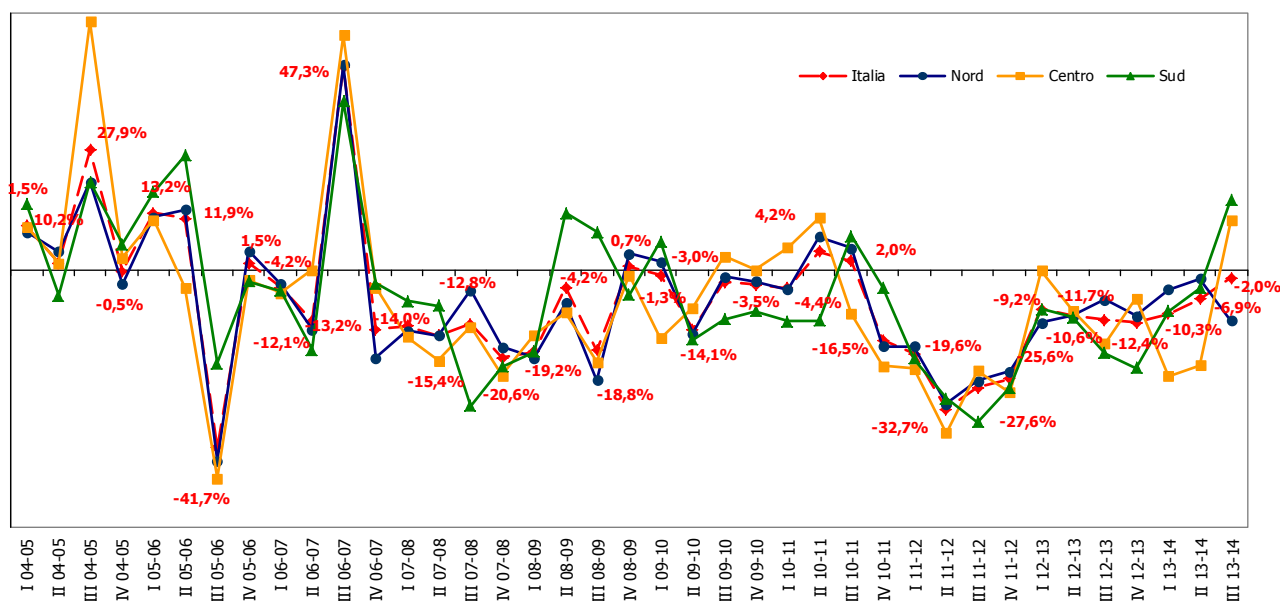
Nel grafico di Figura 11 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore terziario in tutte le macro aree del paese.

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



La Figura 11 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 in questo trimestre ricompaiono i segni positivi e solo nelle aree del Centro e del Sud.

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



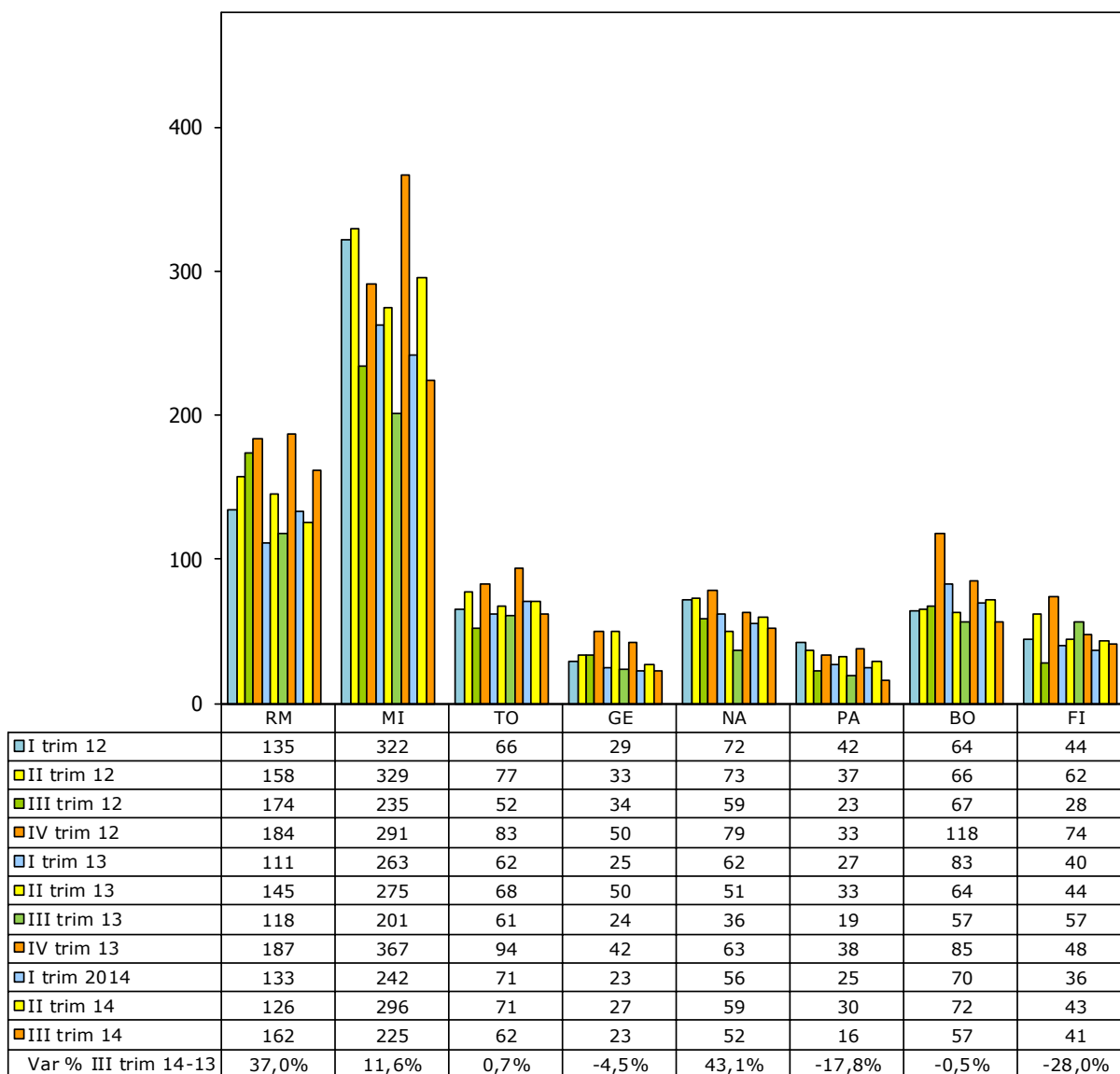
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel III trimestre 2014 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 637 compravendite (NTN) per il settore terziario, in crescita di quasi l'11% rispetto al III trimestre del 2013.

Come evidenziato nel grafico di Figura 13 le variazioni tendenziali positive si alternano ad alcune anche decisamente negative. Il rialzo più sostenuto si registra a Napoli e a Roma, che guadagnano il 43% circa e il 37% degli scambi, rispettivamente. Le perdite nel settore terziario più sostenute si verificano nelle province di Palermo e Firenze.



Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario



## Il settore commerciale

Nel III trimestre del 2014, come già riportato in Tabella 1, il settore commerciale prova ancora una volta a invertire il segno delle perdite e recupera il 9% dei volumi di compravendita rispetto al III trimestre 2013. La crescita delle compravendite riguarda tutte le aree territoriali, con il Sud che segna il rialzo maggiore, +12,2%, il Nord che mostra un rialzo del 10% e infine il Centro che migliora in misura più lieve, +3% (Figura 14 e Tabella 6).

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

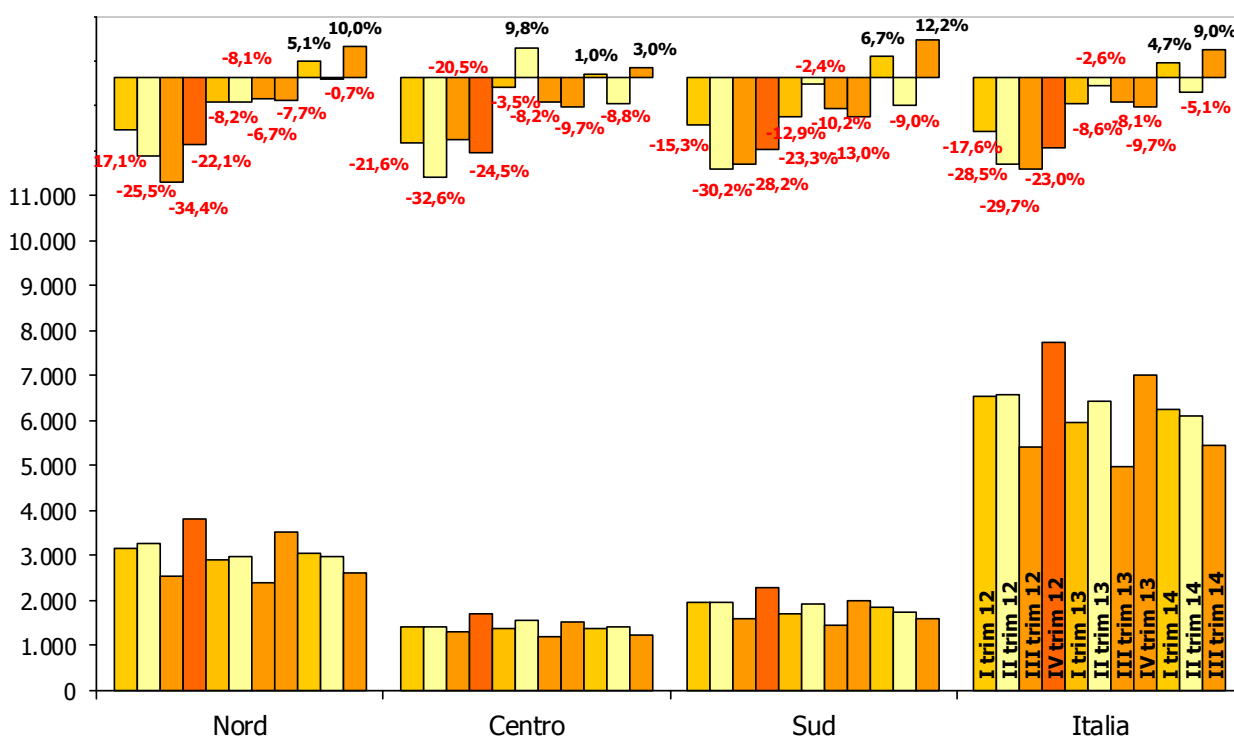


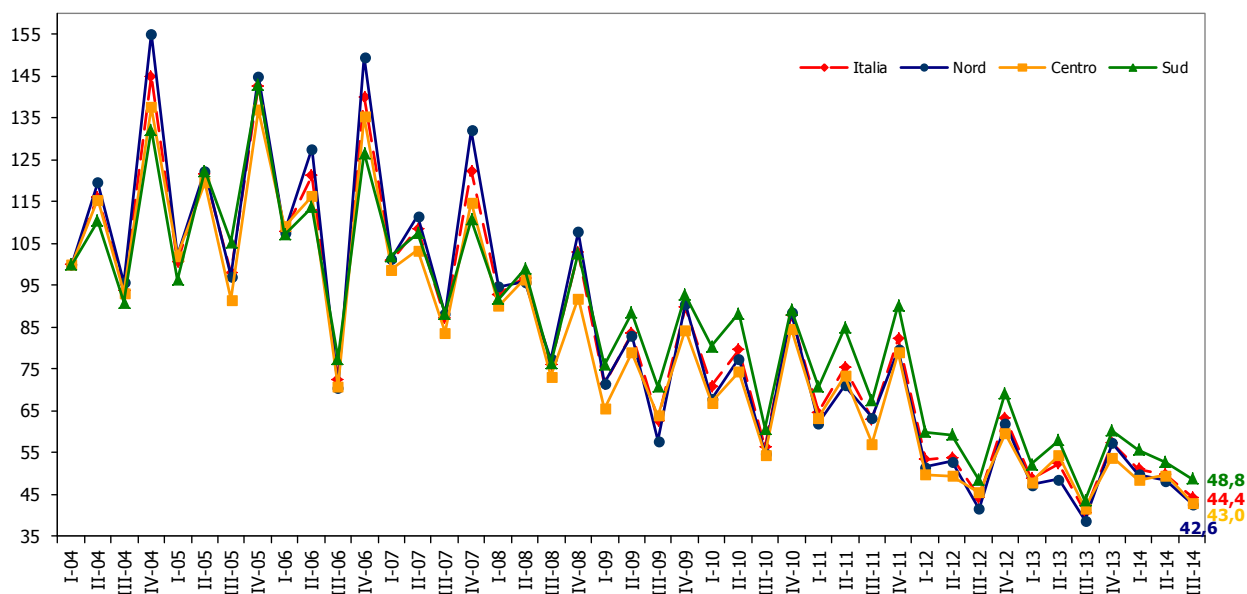
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	var % I trim 13-14	var % II trim 13-14	var % III trim 13-14
Nord	2.375	3.506	3.043	2.959	2.614	5,1%	-0,7%	10,0%
Centro	1.180	1.524	1.371	1.401	1.216	1,0%	-8,8%	3,0%
Sud	1.425	1.972	1.826	1.727	1.599	6,7%	-9,0%	12,2%
<b>Italia</b>	<b>4.980</b>	<b>7.002</b>	<b>6.240</b>	<b>6.087</b>	<b>5.428</b>	<b>4,7%</b>	<b>-5,1%</b>	<b>9,0%</b>

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 le compravendite del settore commerciale nel III trimestre 2014 sono più che dimezzate perdendo il 52,7% degli scambi.

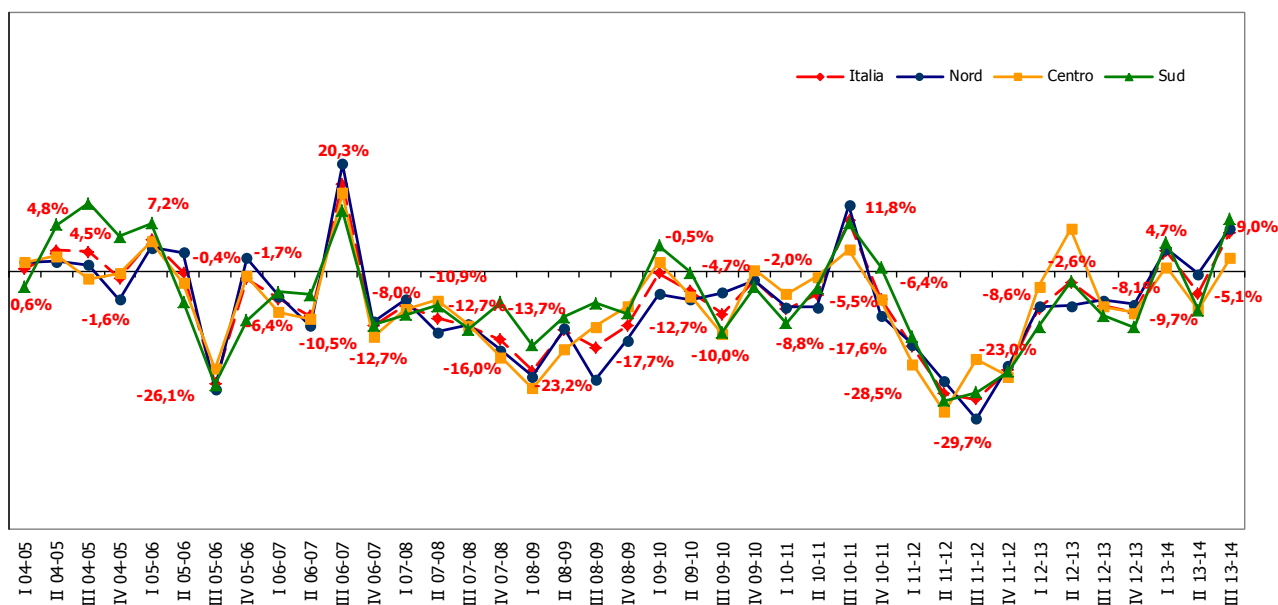
Tra le macro aree, il Nord registra un calo, rispetto al III trimestre del 2004, del -55,4%, il Centro -53,9% e infine il Sud, -46,4% (Figura 15).

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



La Figura 16 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. E' evidente come le variazioni registrate in questo trimestre riportino il settore commerciale in campo positivo in tutte le macro aree.

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

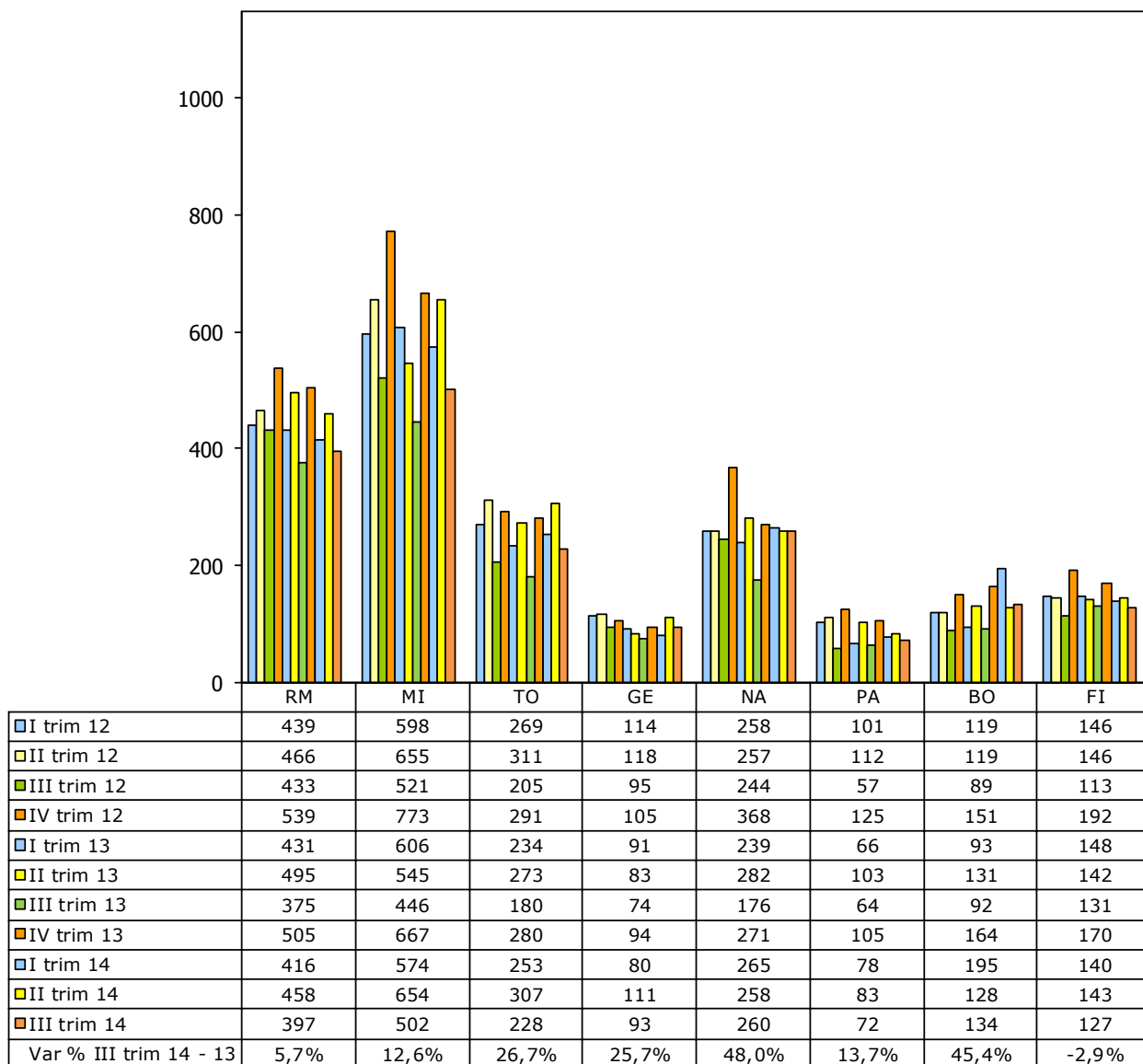


Le otto principali province con 1.813 NTN segnano complessivamente una crescita pari al 18% rispetto al III trimestre del 2013. Il dato decisamente positivo è il risultato dei rialzi registrati in tutte le province delle grandi città, con l'unica eccezione di Firenze dove si è registrato un calo di circa il 3%.

Spiccano per gli elevati rialzi in questo trimestre le province di Napoli (+48%) e Bologna (+45,4%). I mercati di Torino e Genova crescono di oltre il 20%. Le province di Milano e Roma, che hanno il primato del numero di scambi di immobili del settore commerciale, realizzano anch'esse buoni risultati con una crescita del 12,6% e del 5,7% rispettivamente.



Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale



## Il settore produttivo

Il settore produttivo, (capannoni e industrie), che nello scorso trimestre aveva realizzato un deciso rialzo delle compravendite, conferma la crescita anche nel III trimestre 2014 anche se con un tasso tendenziale ridimensionato, +1,6%.

Sono, anche in questo trimestre, le macro aree del Nord e del Centro a trainare la crescita delle compravendite del settore con un rialzo dei volumi pari a +2,5% e +11,9% rispettivamente. Di contro il Sud segna l'ennesimo calo, -8,8% (Figura 18 e Tabella 7).

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

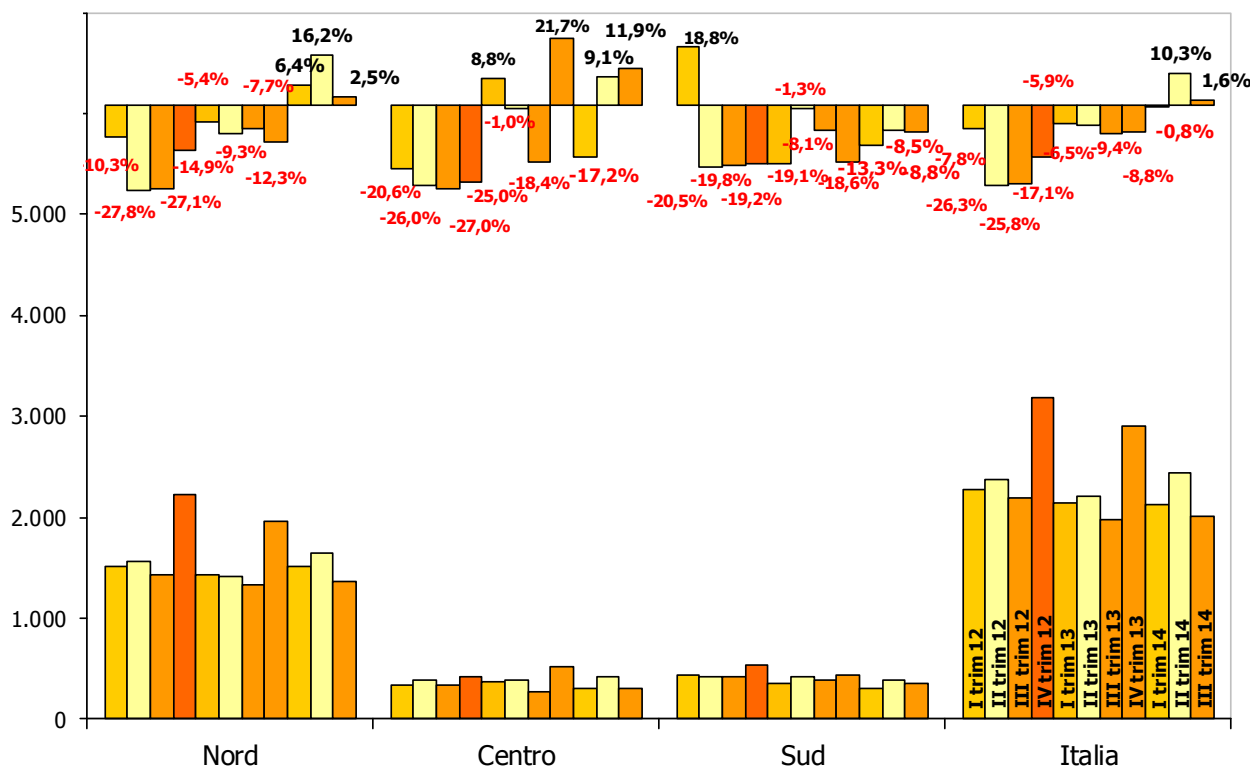


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	var % I trim 13-14	var % II trim 13-14	var % III trim 13-14
Nord	1.323	1.955	1.521	1.641	1.356	6,4%	16,2%	2,5%
Centro	272	515	305	418	304	-17,2%	9,1%	11,9%
Sud	388	432	303	384	354	-13,3%	-8,5%	-8,8%
<b>Italia</b>	<b>1.983</b>	<b>2.902</b>	<b>2.129</b>	<b>2.443</b>	<b>2.014</b>	<b>-0,8%</b>	<b>10,3%</b>	<b>1,6%</b>

Complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde, confrontando trimestri omologhi, nel III trimestre 2014 circa il 37,9% dei volumi di scambio; tra le macro aree il Nord mostra un calo del 42%, il Centro del 39,5% e infine le perdite sono più contenute al Sud, -11,3% (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. Negli ultimi due trimestri, il Nord e il Centro si confermano in rialzo, mentre al Sud il tasso di variazione tendenziale rimane negativo.

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

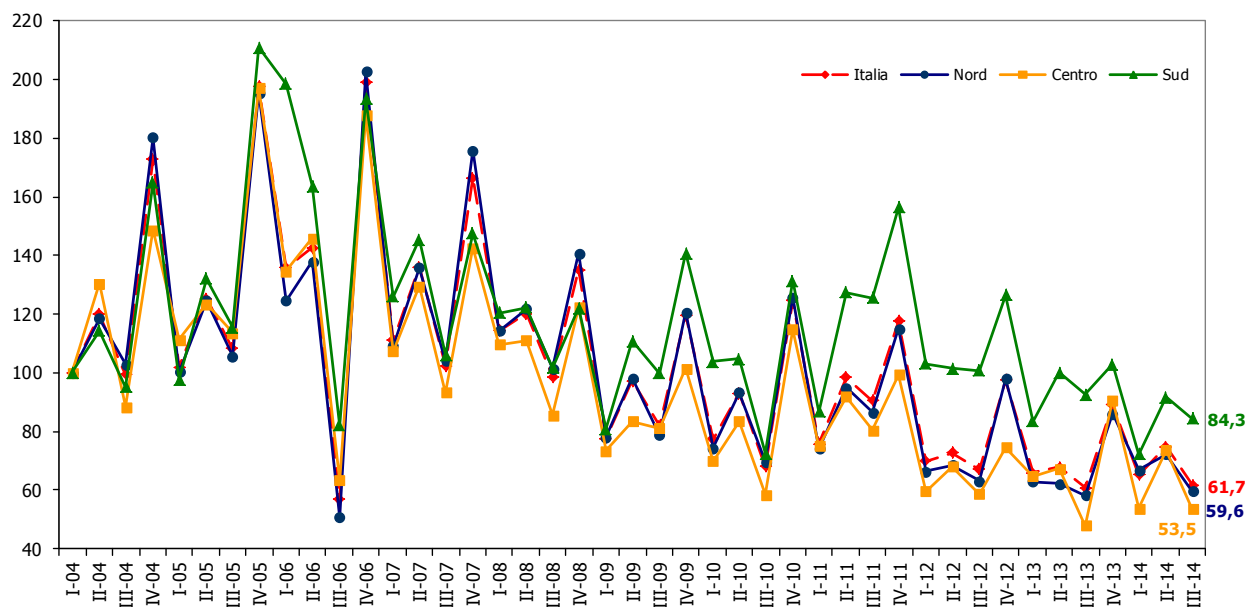
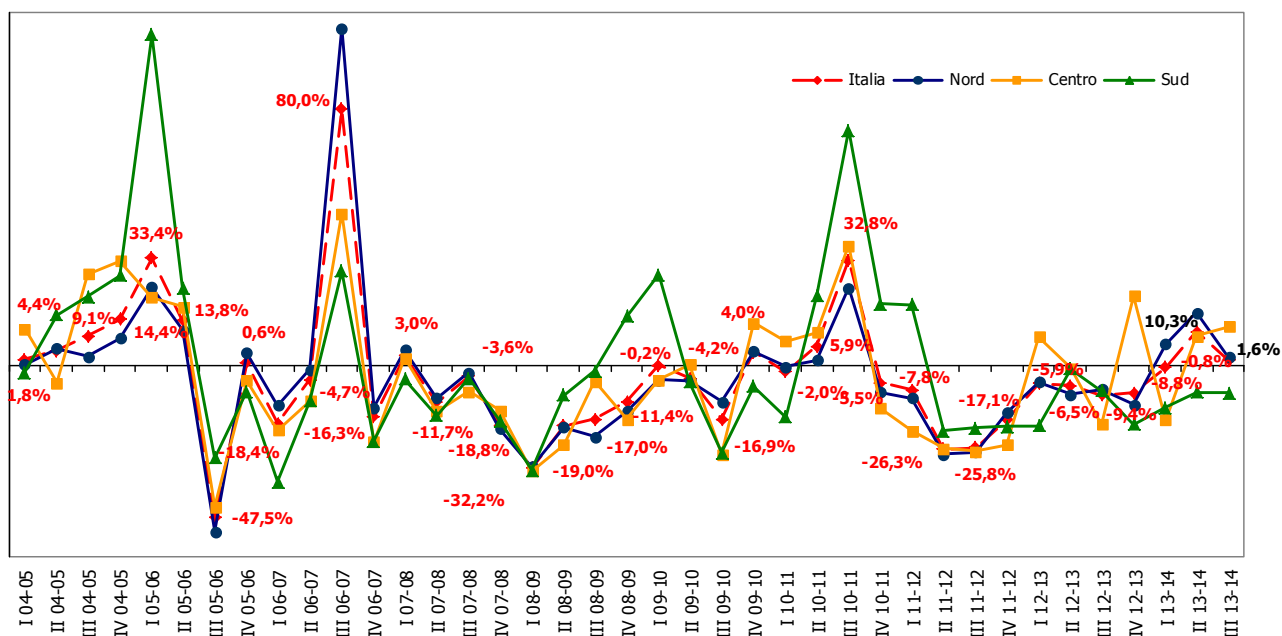


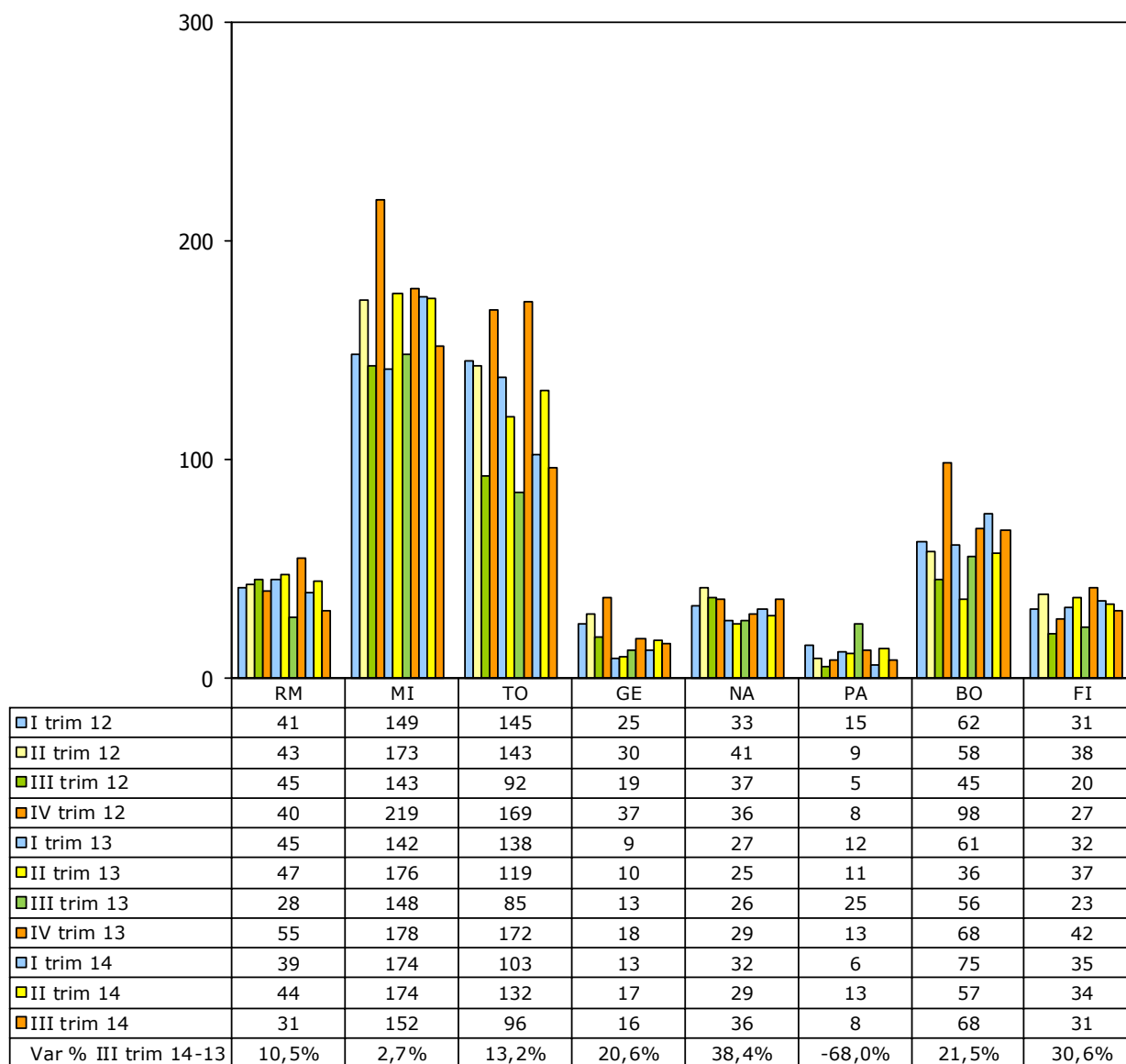
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città nel III trimestre del 2014 si sono registrate 437 transazioni di immobili nel settore produttivo, in crescita dell'8,2% rispetto al III trimestre del 2013.

Risultano tutti in crescita i mercati provinciali delle grandi città, fatta eccezione per le provincia di Palermo. I migliori risultati, in termine di tassi tendenziali positivi più elevati, si registrano a Firenze, Napoli, Bologna e Genova, con crescite dei volumi scambiati superiori al 20% (Figura 21).

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 10 novembre 2014 e si riferiscono al III 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

<b>NTN</b>	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).
<b>Macro aree geografiche</b>	<b>Nord:</b> Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D'Aosta, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; <b>Centro:</b> Lazio, Marche, Toscana, Umbria; <b>Sud:</b> Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.

### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	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.
	<b>PERTINENZE</b>	<b>MAGAZZINI/ CANTINE</b>
C/2		Magazzini e locali di deposito
<b>BOX / POSTI AUTO</b>		
	C/6 e C/7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Tettoie chiuse o aperte
<b>SETTORE NON RESIDENZIALE</b>	<b>TERZIARIO</b>	
	A10	Uffici
	D5	Istituti di credito
	<b>COMMERCIALE</b>	
	C1 e C3	Negozi e Laboratori
	D8	Edifici Commerciali
	D2	Alberghi
<b>PRODUTTIVO</b>		
	D1 e D7	Capannoni industriali
<b>ALTRO</b>	<b>GRUPPO B</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.	
	<b>GRUPPO C</b> Unità immobiliari nelle categorie C4 e C5: fabbricati per arti e mestieri, stabilimenti balneari e di acque curative.	
	<b>GRUPPO D</b> 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.	
	<b>GRUPPO E</b> 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.	
	<b>UNITA' NON CLASSIFICABILI</b> Unità immobiliari per le quali non è desumibile la categoria catastale dalla nota Unica di trascrizione e registrazione.	



## Indice delle figure

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

## Indice delle tabelle

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