



# NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2012 e sintesi annua

data di pubblicazione: **14 marzo 2013**

periodo di riferimento: **quarto trimestre 2012 e sintesi annua**



# NOTA TRIMESTRALE

---

## IV trimestre 2012 e sintesi annua

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

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



**OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

data di pubblicazione: **14 marzo 2013**

*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>3</b>
<b>Il settore residenziale .....</b>	<b>5</b>
Le compravendite per macro aree geografiche .....	5
Le compravendite nelle metropoli .....	9
Le compravendite della Nuda Proprietà.....	13
I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni .....	15
<b>L'andamento delle quotazioni .....</b>	<b>18</b>
Stima del fatturato delle compravendite andamento semestrale.....	18
Le quotazioni delle abitazioni nei grandi centri urbani .....	20
Le quotazioni delle abitazioni nei medi centri urbani .....	24
<b>I settori non residenziali .....</b>	<b>26</b>
Il settore terziario .....	28
Il settore commerciale.....	31
Il settore produttivo.....	34
<b>Fonti e criteri metodologici .....</b>	<b>37</b>
Le fonti utilizzate.....	37
Copertura territoriale dei dati .....	37
I criteri metodologici adottati.....	37
Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali .....	38
Glossario .....	39
<b>Indice delle figure.....</b>	<b>41</b>
<b>Indice delle tabelle .....</b>	<b>42</b>



## Premessa

Il 1° dicembre 2012 l’Agenzia del Territorio è stata incorporata nell’Agenzia delle Entrate. In questo passaggio funzioni e ruolo dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) rimangono inalterate. Proseguirà quindi la produzione delle note trimestrali, dei rapporti immobiliari e delle altre pubblicazioni dell’OMI.

Come di consueto riteniamo utile evidenziare e chiarire in premessa l’oggetto della Nota trimestrale.

Anzitutto, in relazione ai volumi delle compravendite si precisa quanto segue. 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*).

È possibile accedere alle serie trimestrali dei dati in formato elaborabile sul sito internet dell’Agenzia delle Entrate - Territorio alla pagina *Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati – Volumi di compravendita* (<http://www.agenziaterritorio.gov.it/site.php?id=6383>; è possibile che questo *link* assuma tra qualche tempo una nuova denominazione).

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 13 febbraio 2013 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel IV trimestre 2012, 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*).

I dati relativi ai mutui si riferiscono alle sole abitazioni e a quelli concessi sulla base di una ipoteca sulla abitazione acquistata. Sono quindi escluse altre forme di finanziamento anche mediante mutuo ipotecario (per esempio, abitazione acquistata con il finanziamento di un mutuo acceso con ipoteca su immobile diverso da quello acquistato). Anche questi dati sono tratti dagli archivi di Pubblicità Immobiliare suddetti e incrociati con i dati degli archivi del Catasto degli Uffici provinciali - territorio dell’Agenzia delle Entrate.

Infine, i dati sull’andamento del valore monetario dei volumi di scambio (“fatturato”) e delle quotazioni delle principali città italiane sono elaborati in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari predisposta dall’OMI. Le elaborazioni vertono nel primo caso sull’andamento della quotazione media comunale calcolato come media dei valori centrali degli intervalli di quotazioni delle diverse zone e dell’ammontare di superficie effettivamente compravendute nei singoli comuni; nel secondo caso sull’andamento della quotazione media comunale suddetta.

Per le modalità di determinazione delle quotazioni si rinvia al *Manuale operativo della banca dati OMI* (scaricabile dal sito internet dell’Agenzia delle Entrate - Territorio alla pagina <http://www.agenziaterritorio.gov.it/site.php?id=6326>; è possibile che anche in questo caso il link assuma tra qualche tempo una nuova denominazione). Le informazioni che si traggono devono essere assunte quale riferimento di massima, non essendo elaborate mediante i metodi ed i criteri statistici propri dell’ISTAT.

Al riguardo, si rammenta che a partire dalla Nota trimestrale relativa al II trimestre 2012 non sono più pubblicati gli indici nazionali e per area territoriale delle quotazioni OMI. Ciò in quanto l’ISTAT, nell’ambito del programma EUROSTAT, pubblica trimestralmente l’indice dei prezzi delle abitazioni. Tale indice si basa sulle informazioni desumibili dagli atti di compravendita messe a disposizione dall’Agenzia delle Entrate ed è stato elaborato anche con l’ausilio dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare. Infatti, l’Agenzia ha messo a disposizione dell’ISTAT, nell’ambito di un ormai consolidato rapporto di collaborazione, la propria esperienza nel campo dell’elaborazione e delle analisi dei dati del mercato immobiliare italiano. Per rispettare i ruoli istituzionali e per evitare inutili sovrapposizioni che potrebbero potenzialmente complicare la lettura dei fenomeni osservati, si è ritenuto opportuno che per i prezzi delle abitazioni a livello nazionale vi sia quale unico riferimento l’indice pubblicato dall’ISTAT, che rappresenta anche l’indice ufficiale italiano per l’Europa.



## Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano chiude il 2012 con un IV trimestre che fa registrare il peggior dato tendenziale dell'anno. La variazione percentuale del volume di compravendite per l'intero settore immobiliare nel IV trimestre 2012 rispetto al IV trimestre 2011 risulta, infatti, pari al -29,6%. Si tratta della maggiore contrazione, in termini di tasso tendenziale annuo, registrata dal 2004.

Nel 2012 tutti i settori hanno registrato tassi di variazione molto negativi. Complessivamente le unità immobiliari compravendute nel 2012 sono state 993.339, quasi 330 mila unità in meno del 2011, in calo del -24,8% su base annua (2012 su 2011).

La Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita (in termini di NTN) e le rispettive variazioni tendenziali registrate nel 2012, mostra le forti riduzioni degli scambi nel mercato immobiliare in tutti i comparti nel corso del 2012.

Nel IV trimestre 2012 sono state compravendute 118.205 abitazioni, con un calo degli scambi pari al -30,5% (erano 170.181 nel IV trimestre del 2011). Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 99.116 NTN segna una perdita del -29,4%. Continua la contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il segmento del terziario che con 3.192 NTN nel IV trimestre 2012 segna la peggiore flessione del comparto, -25,6%, seguito dal commerciale con 7.753 NTN, in calo del -23,0% e infine dal settore produttivo con 3.183 NTN, -17,1% dei volumi compravenduti.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	Anno 2012
Residenziale	110.116	119.707	95.989	118.205	444.018
Terziario	2.619	2.622	2.191	3.192	10.624
Commerciale	6.525	6.583	5.420	7.753	26.281
Produttivo	2.281	2.369	2.188	3.183	10.020
Pertinenze	88.927	95.724	76.910	99.116	360.676
Altro	35.618	36.030	31.161	38.911	141.719
<b>Totale</b>	<b>246.086</b>	<b>263.034</b>	<b>213.860</b>	<b>270.359</b>	<b>993.339</b>
Var %	I trim 11-12	II trim 11-12	III trim 11-12	IV trim 11-12	Anno 11-12
Residenziale	-19,5%	-25,2%	-26,8%	-30,5%	-25,8%
Terziario	-19,6%	-32,7%	-27,6%	-25,6%	-26,6%
Commerciale	-17,6%	-28,5%	-29,7%	-23,0%	-24,7%
Produttivo	-7,8%	-26,3%	-25,8%	-17,1%	-19,7%
Pertinenze	-17,3%	-24,4%	-24,8%	-29,4%	-24,4%
Altro	-13,2%	-23,4%	-24,5%	-29,2%	-23,1%
<b>Totale</b>	<b>-17,7%</b>	<b>-24,9%</b>	<b>-25,8%</b>	<b>-29,6%</b>	<b>-24,8%</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  $I_{NTN} = 100$ ). La serie storica evidenzia le forti riduzioni nel 2012, con l'indice del IV trimestre più che dimezzato rispetto al IV trimestre del 2006, nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati (71,2 rispetto a 144,5).

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

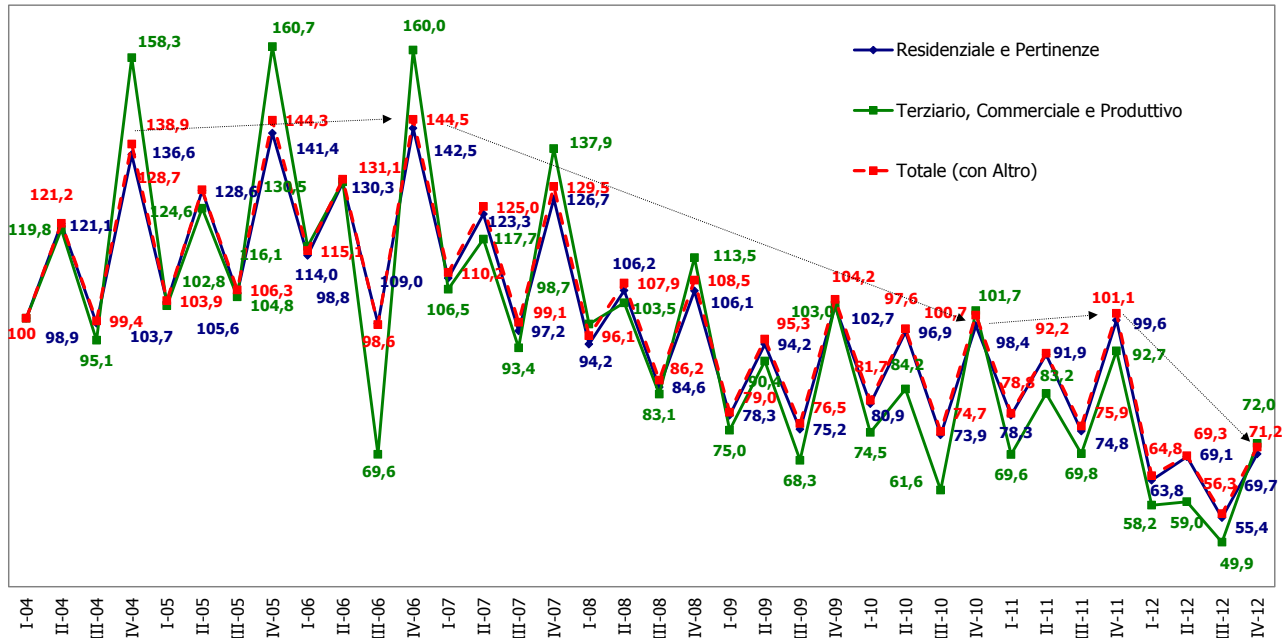
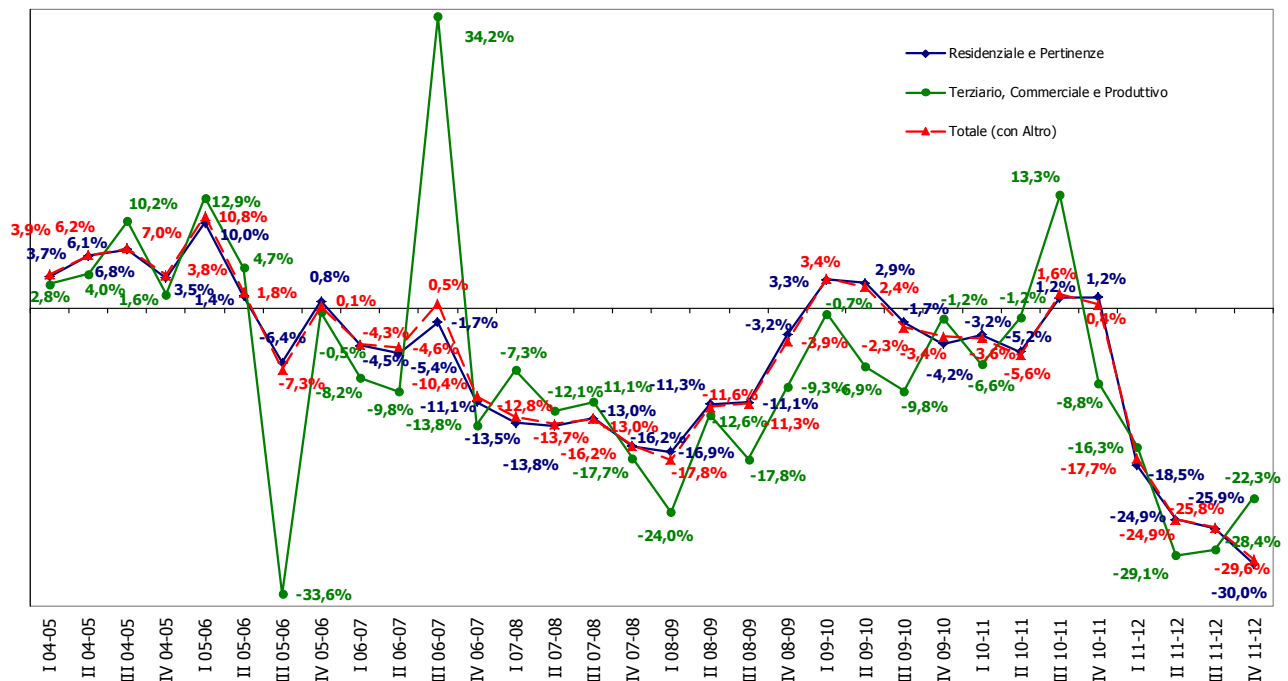


Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



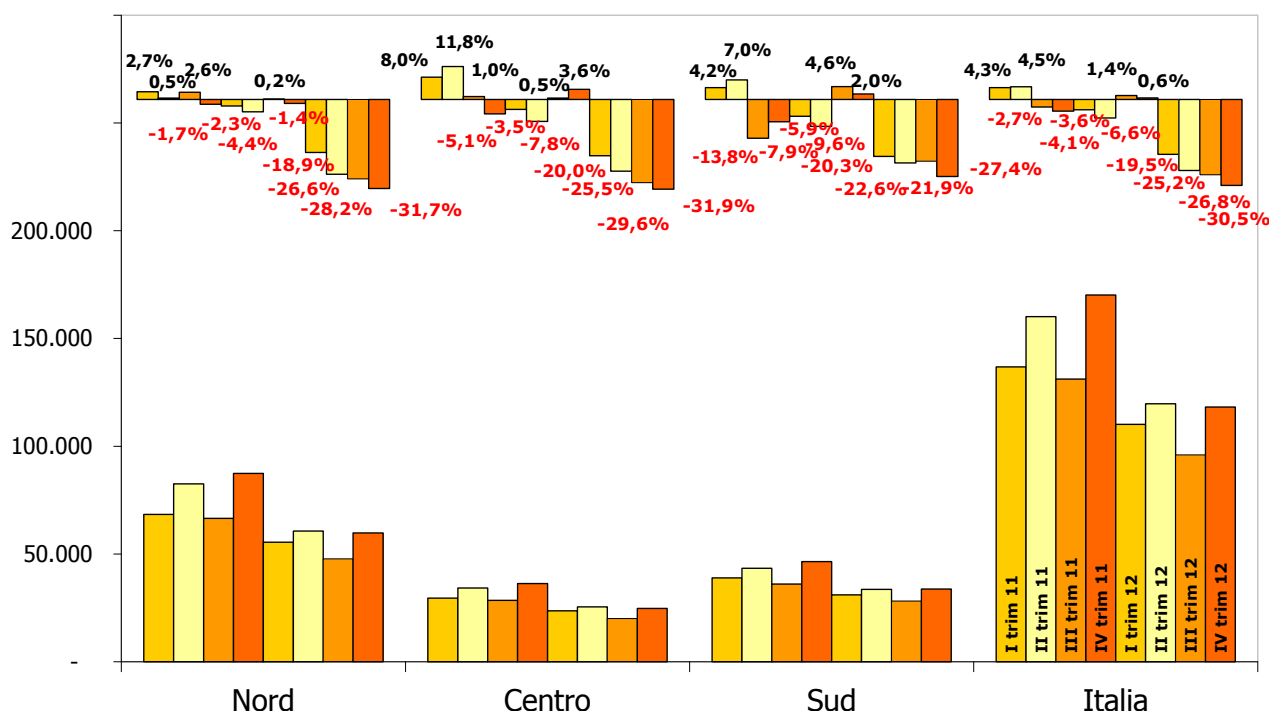
Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Tutti i trimestri del 2012 mostrano, infine, flessioni accentuate per tutti i settori.

## Il settore residenziale

### Le compravendite per macro aree geografiche

L'analisi dell'andamento del mercato residenziale nel dettaglio delle macro aree geografiche, grafico di Figura 3, evidenzia che il dato negativo nazionale (-30,5%) registrato nel IV trimestre 2012 è il risultato di un analogo calo verificatosi in tutte le macro aree italiane. Le aree del Centro e del Nord perdono rispettivamente il -31,9% e il -31,7% delle transazioni e il Sud esibisce una contrazione del -27,4%. Prosegue e si accentua, quindi, dovunque la perdita del mercato delle abitazioni già registrata nei precedenti trimestri.

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 riduzione del mercato residenziale mostra tassi di calo molto elevati in tutte le aree. Più che dimezzato risulta, infatti, il volume degli scambi per il Nord e per il Centro, con perdite rispettivamente del -53,8% e del -50,9%, mentre il Sud segna un calo complessivo del -46%.

Dal grafico di Figura 5, nel quale è riportata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al IV trimestre del 2012, spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 ed il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste ad 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 dal crollo registrato in tutti i trimestri del 2012.

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

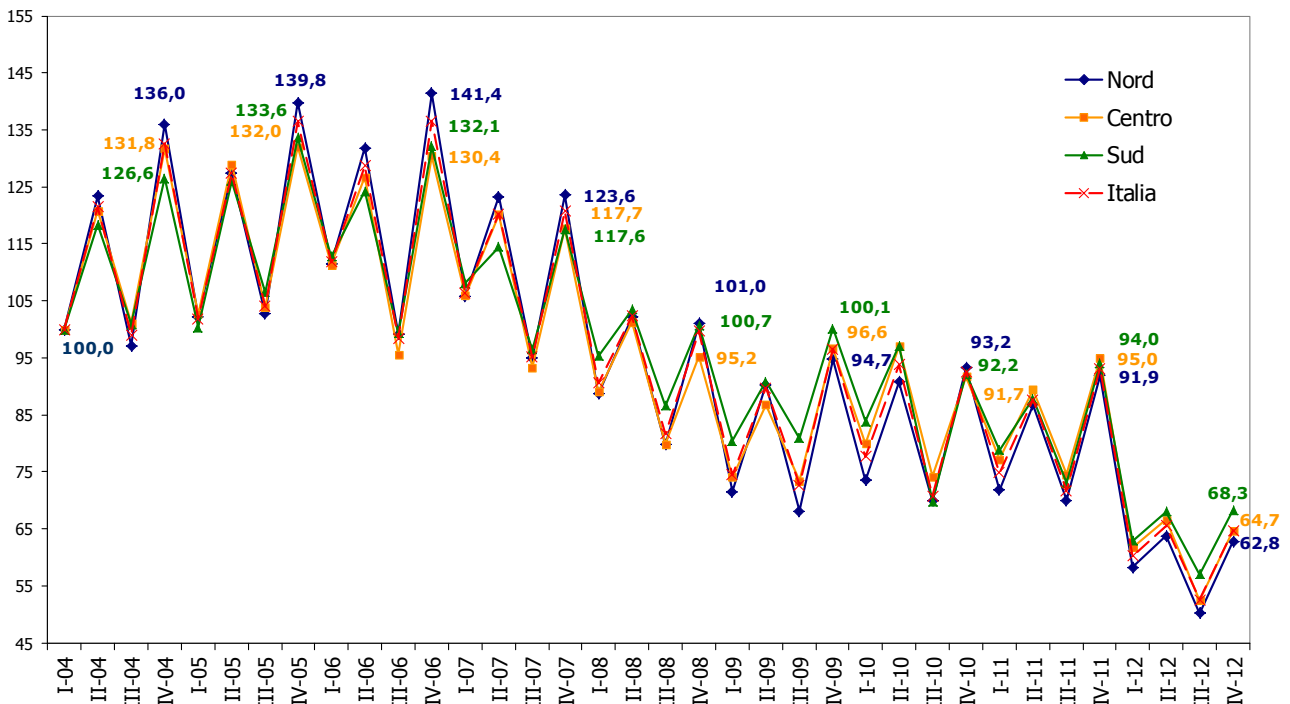
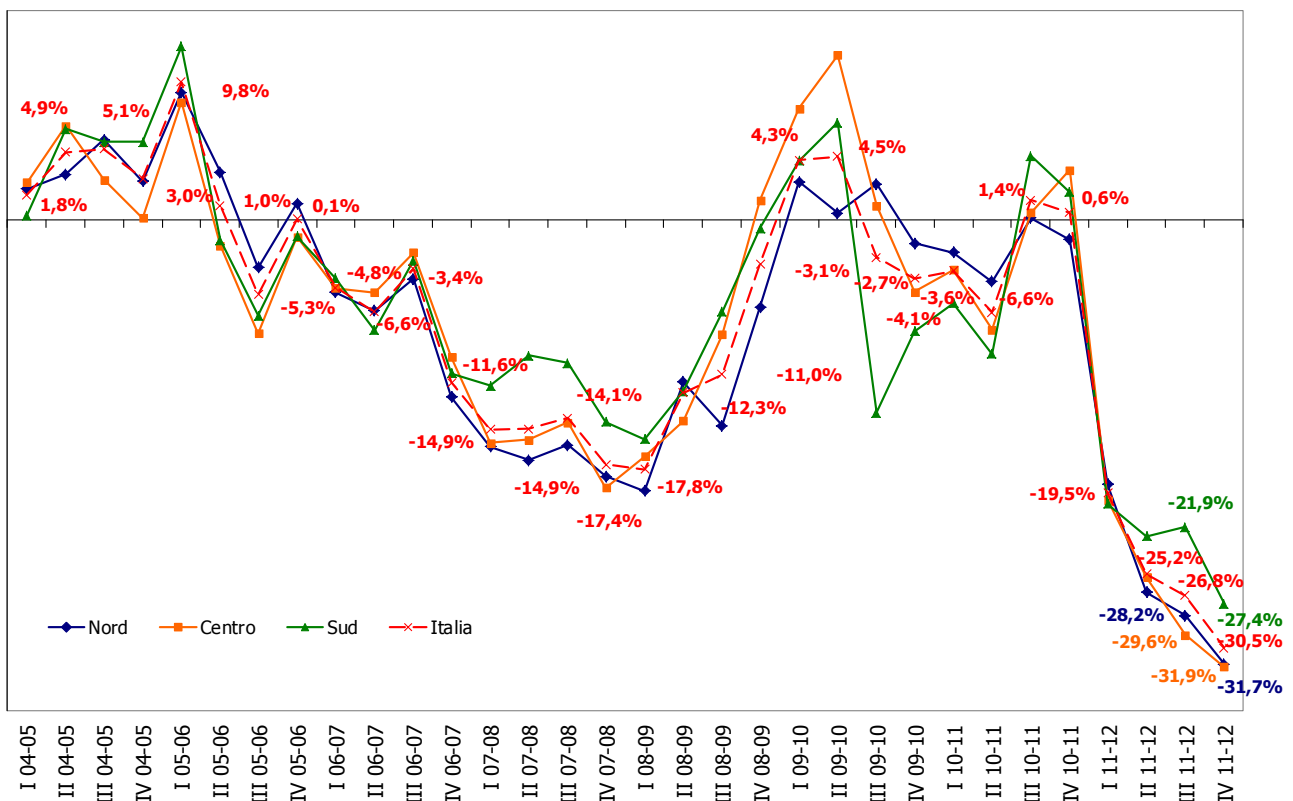


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



I cali del mercato delle abitazioni nel IV trimestre 2012 sono in peggioramento ovunque a livello territoriale, sia per macro aree geografiche che per capoluoghi e comuni minori. La flessione del mercato delle abitazioni (Tabella 2) raggiunge nei comuni minori quasi un terzo degli scambi dell'omologo trimestre del 2011, -31,3%, mentre è pari al -28,8% la flessione registrata nei capoluoghi. Tra le diverse macro aree, i comuni minori dell'area del Centro e del Nord mostrano nel IV trimestre del 2012 i cali più sostenuti, -32,8% e -32,3% rispettivamente.

Nel complesso la perdita di volumi di compravendita di abitazioni nel 2012 rispetto al 2011 è di simile entità sia nei capoluoghi (-25,1%) sia nei comuni minori (-26,1%). Tra le macro aree i cali annui più sostenuti si registrano nei comuni minori del Centro e del Nord, -27,9% e -27,1% rispettivamente; nei comuni del Sud, capoluoghi e non, si registra la perdita minore, -23,2%.

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

NTN residenziale		III trim 2012	IV trim 2012	Anno 2012	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % Anno 11-12
Nord	Capoluoghi	13.593	17.354	65.508	-27,2%	-30,0%	-25,6%
	Non Capoluoghi	34.180	42.383	158.070	-28,6%	-32,3%	-27,1%
	Totale	47.772	59.736	223.577	-28,2%	-31,7%	-26,7%
Centro	Capoluoghi	9.034	11.298	42.319	-27,4%	-30,8%	-25,7%
	Non Capoluoghi	11.033	13.443	51.585	-31,3%	-32,8%	-27,9%
	Totale	20.067	24.741	93.904	-29,6%	-31,9%	-26,9%
Sud	Capoluoghi	7.024	9.236	33.559	-22,9%	-23,9%	-23,2%
	Non Capoluoghi	21.126	24.491	92.978	-21,6%	-28,6%	-23,2%
	Totale	28.150	33.728	126.537	-21,9%	-27,4%	-23,2%
Italia	Capoluoghi	29.651	37.888	141.385	-26,3%	-28,8%	-25,1%
	Non Capoluoghi	66.339	80.317	302.633	-27,0%	-31,3%	-26,1%
	Totale	95.989	118.205	444.018	-26,8%	-30,5%	-25,8%

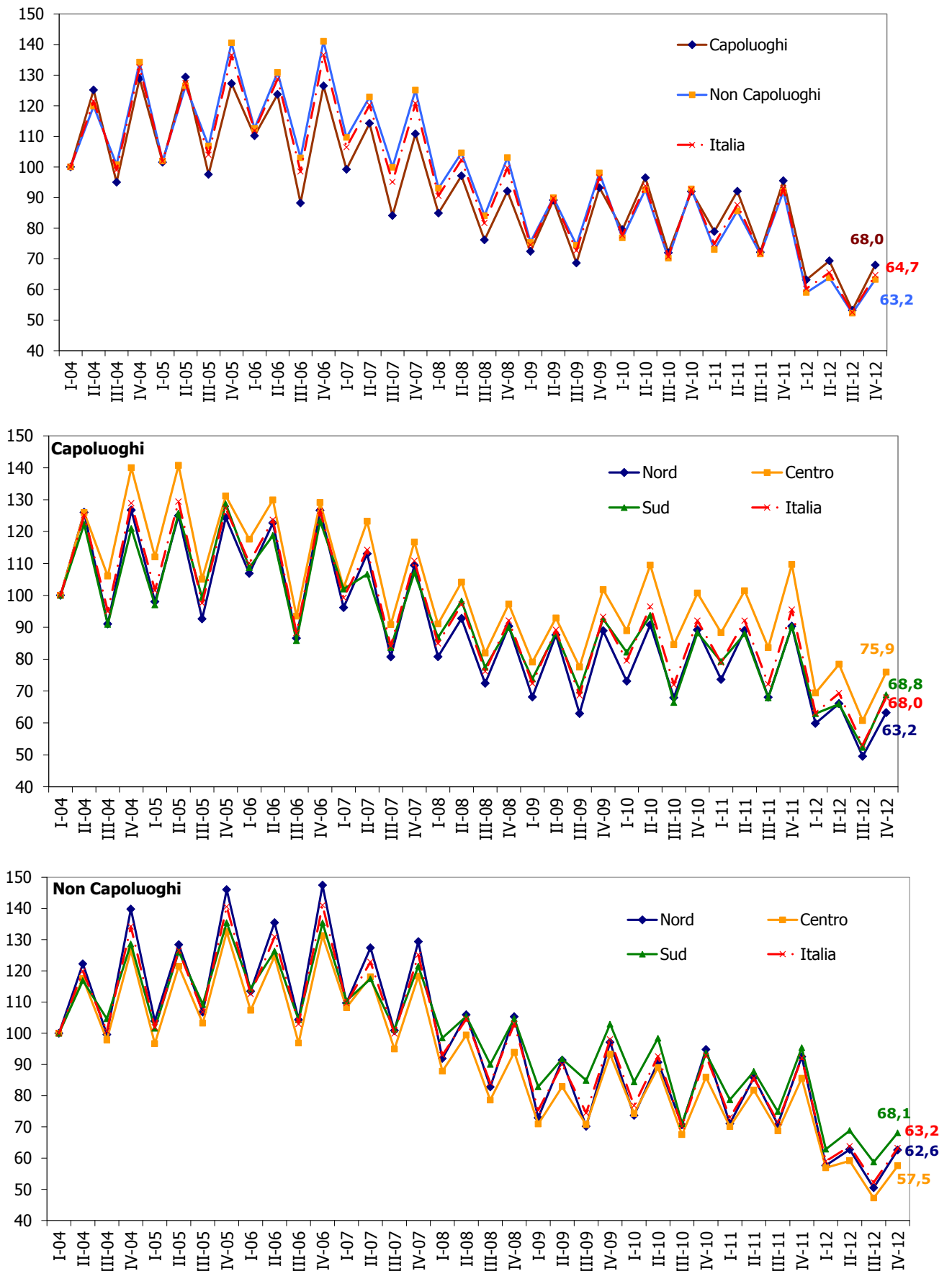
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12
Capoluoghi	-0,8%	-4,6%	0,2%	3,8%	-20,0%	-24,7%	-26,3%	-28,8%
Non capoluoghi	-4,9%	-7,5%	1,9%	-0,8%	-19,3%	-25,5%	-27,0%	-31,3%
<b>Totale</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-19,5%</b>	<b>-25,2%</b>	<b>-26,8%</b>	<b>-30,5%</b>

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali annue del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. Risulta un mercato residenziale in forte contrazione sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, con tassi di calo decisamente elevati nel 2012, mai osservati nella serie delle variazioni analizzate.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -47% circa, con le perdite maggiori al Nord, -50% circa, e poco inferiori al Centro, -45,8%, e al Sud, -43,1% (Figura 6). Risulta superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -52,9%, che in particolare al Nord e al Centro perdono il 55% circa degli scambi.

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



## Le compravendite nelle metropoli

Nelle maggiori otto città italiane per popolazione la flessione delle compravendite di abitazioni registrata nel IV trimestre 2012 è in linea con il dato nazionale. Con 19.640 NTN le grandi città registrano complessivamente un tasso tendenziale negativo pari a -25,2% (Tabella 4). Si conferma e si accentua, quindi, il trend decrescente rilevato con i tassi negativi dei precedenti trimestri del 2012.

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

Città	III trim 2012	IV trim 2012	Anno 2012	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % anno 11-12
ROMA	5.387	7.015	25.693	-27,5%	-26,9%	-23,6%
MILANO	2.974	3.731	14.645	-27,2%	-28,7%	-23,7%
TORINO	2.033	2.406	9.356	-15,7%	-31,2%	-22,3%
GENOVA	1.182	1.258	5.176	-23,1%	-33,4%	-26,1%
NAPOLI	1.308	2.285	6.584	-0,4%	19,1%	-0,8%
PALERMO	834	1.112	4.019	-28,1%	-25,2%	-26,4%
BOLOGNA	710	989	3.593	-29,9%	-26,8%	-25,0%
FIRENZE	735	845	3.422	-26,6%	-33,5%	-25,8%
<b>Totale città</b>	<b>15.162</b>	<b>19.640</b>	<b>72.488</b>	<b>-24,0%</b>	<b>-25,2%</b>	<b>-22,4%</b>

Resto Provincia	III trim 2012	IV trim 2012	Anno 2012	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % anno 11-12
ROMA	2.654	3.182	12.689	-32,5%	-37,9%	-30,2%
MILANO	5.316	6.515	25.615	-26,9%	-32,4%	-24,2%
TORINO	2.773	3.462	12.828	-23,9%	-30,9%	-24,4%
GENOVA	529	653	2.501	-27,2%	-33,3%	-26,8%
NAPOLI	1.780	2.319	8.431	-14,5%	-19,9%	-18,0%
PALERMO	879	943	3.660	-14,6%	-32,7%	-25,7%
BOLOGNA	1.191	1.517	5.347	-24,4%	-28,8%	-24,7%
FIRENZE	972	1.061	4.212	-15,3%	-30,1%	-23,7%
<b>Totale resto provincia</b>	<b>16.093</b>	<b>19.652</b>	<b>75.284</b>	<b>-24,8%</b>	<b>-31,5%</b>	<b>-24,9%</b>

Tra le città, nel IV trimestre del 2012, rispetto all'omologo trimestre del 2011, si riducono di circa un terzo i mercati di Firenze, -33,5%, Genova, -33,4%, e Torino, -31,2%. Cali elevati, superiori al 25%, si registrano nelle altre città, con l'unica eccezione di Napoli che dopo tre trimestri di cali mostra un segnale di decisa crescita, +19,1%. Quest'ultimo dato è da porre senz'altro in relazione con la consistente dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune di Napoli avvenuta nel corso del 2012.

La frenata del mercato è ancora più evidente nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") dove il mercato delle abitazioni presenta complessivamente nel IV trimestre del 2012 una discesa del -31,5%. Spiccano il tasso negativo dei comuni della provincia di Roma, che perdono quasi il 40% degli scambi, e le flessioni registrate nei comuni minori delle province di Genova, -33,3%, e Milano, -32,4%. I cali riguardano anche i comuni della provincia di Napoli, anche se con tasso di decrescita inferiore alle altre grandi province, -20% circa.

Nelle grandi città, il risultato del mercato delle abitazioni nel 2012, rispetto al 2011, è stato nel complesso ovunque negativo, con punte delle flessioni nelle città di Palermo, Genova e Firenze che perdono circa il 26% delle transazioni annue.

Il calo più contenuto si registra a Napoli dove il saldo annuale risulta, pari al -0,8% , risultato ottenuto, per le ragioni già accennate, grazie alla ripresa registrata nel IV trimestre. Fortemente negativa la variazione annua anche nei comuni minori che mostrano una perdita del -24,9%. Tra i comuni della provincia si registrano diminuzioni ovunque fortemente negative con il maggior calo annuale per i comuni del resto della provincia di Roma, -30,2%. Elevate sono state anche le diminuzioni a Genova, -26,8%, e Palermo, -25,7%. Infine cali sotto il 25% si evidenziano nelle restanti provincie.

I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale dal I trimestre 2004 e le relative variazioni percentuali tendenziali annue dal I trimestre 2004, per ogni città e la relativa provincia. L'analisi delle serie dei numeri indice e dei tassi di variazione tendenziali, mostra che in generale per le grandi città, dopo l'interruzione della fase di ripresa del IV trimestre 2011, continua la fase di ribasso degli scambi registrata nei primi tre trimestri del 2012. L'unica eccezione è rappresentata, come già evidenziato, dalla città di Napoli, ma ciò non rappresenta una inversione di tendenza in quanto l'andamento rilevato è connesso al particolare *timing* che ha contraddistinto la dismissione del patrimonio immobiliare del Comune.



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

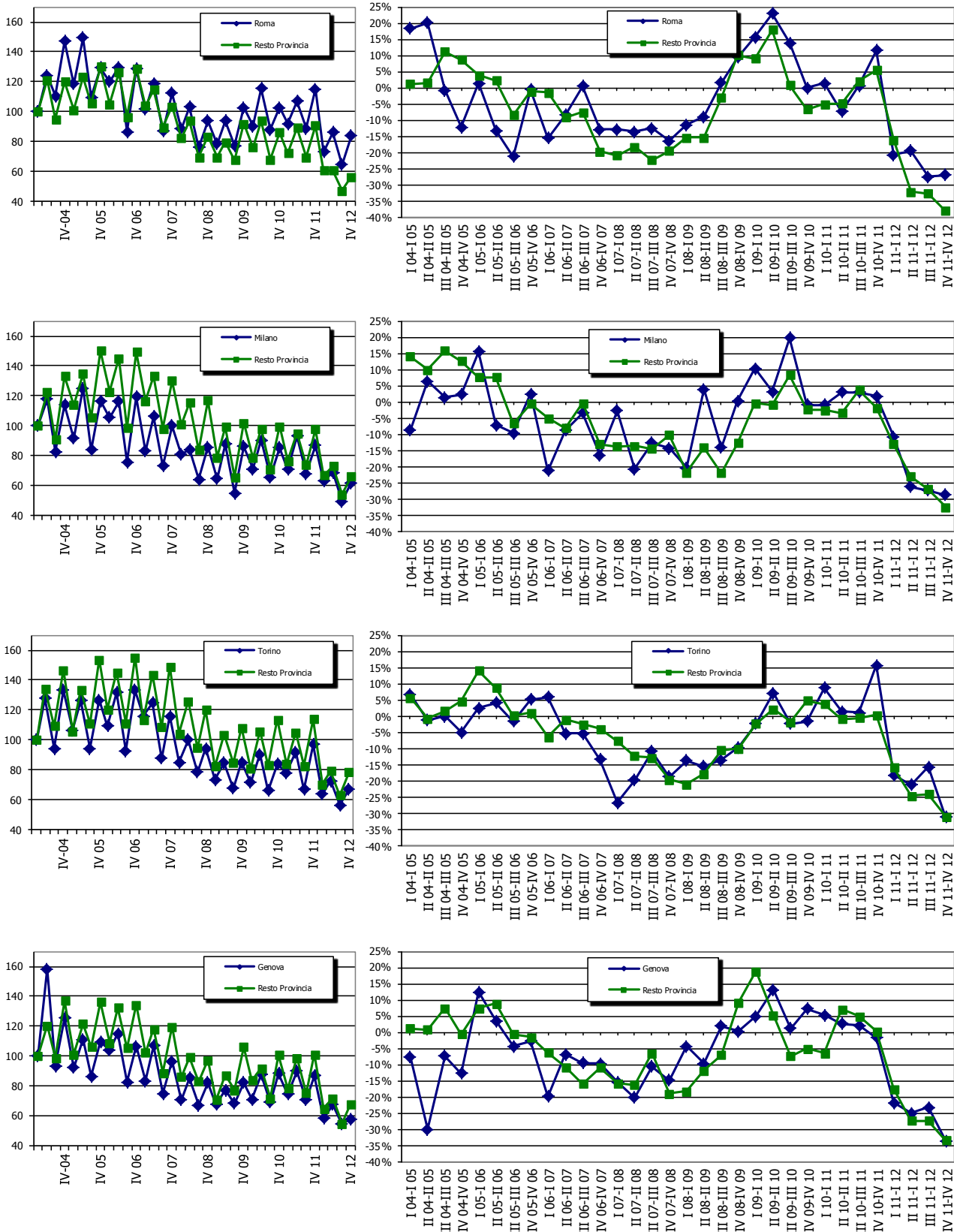
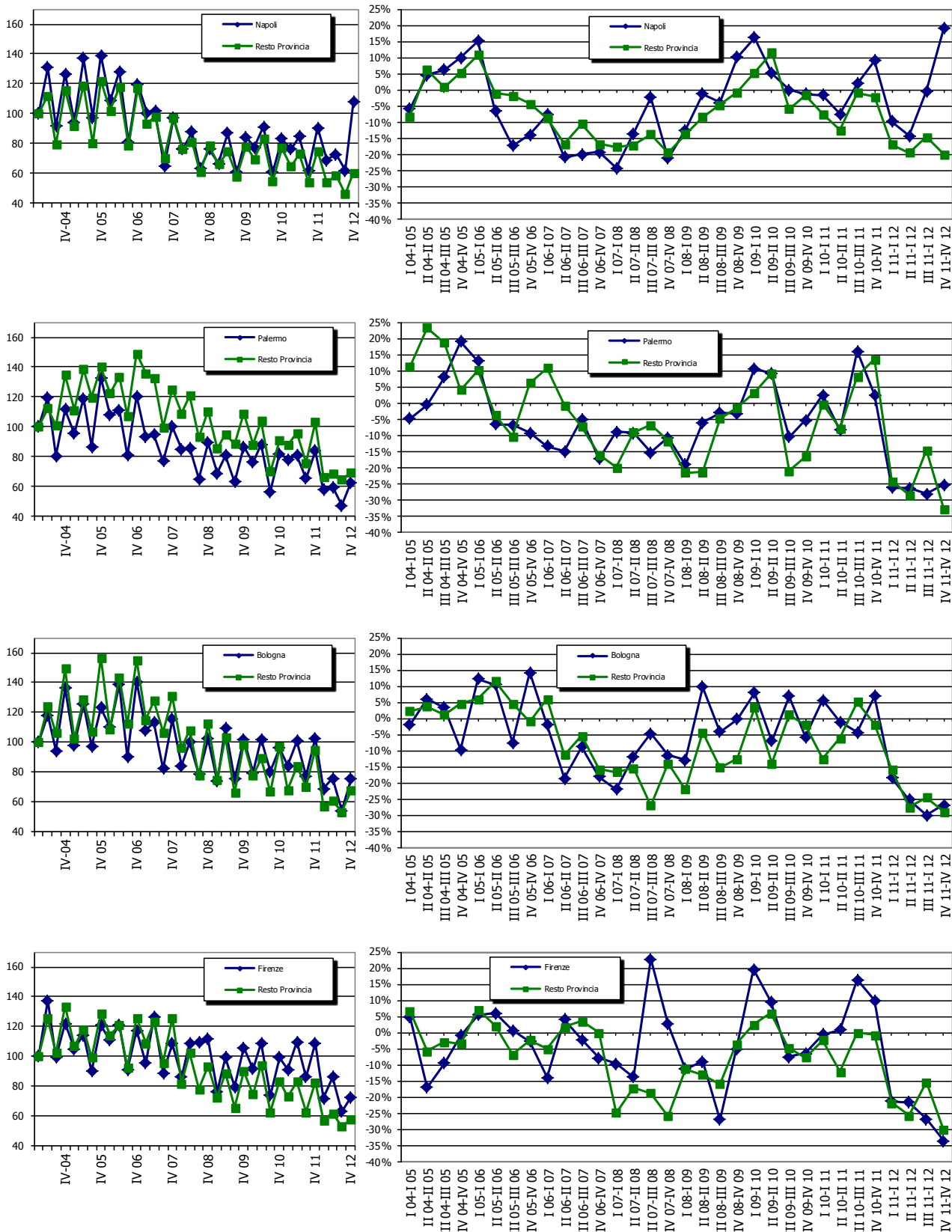


Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



## 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 2012 le abitazioni trasferite per la sola nuda proprietà, conteggiate per quota compravenduta (NTN<sub>np</sub>), risultano 23.606 (Tabella 5), in diminuzione del -23,4%, in linea con il calo delle compravendite della piena proprietà (-24,9%). Nel IV trimestre 2012, il calo rispetto allo stesso trimestre del 2011 è pari a -31,4%, accentuandosi così i cali registrati nei primi trimestri dell'anno.

La contrazione degli scambi del diritto di nuda proprietà rilevata a livello nazionale è analoga sia per i comuni capoluogo, -29,0%, sia per i comuni minori, -32,6% (Tabella 6).

Tabella 5: NTN trimestrale settore residenziale Nuda proprietà e variazione % tendenziale annua

NTN <sub>np</sub>	Anno 2011	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	Anno 2012
Residenziale	30.823	6.017	6.124	4.968	6.497	23.606
Var %	Var % Anno 10-11	Var % I trim 11-12	Var % II trim 11-12	Var % III trim 11-12	Var % IV trim 11-12	Var % Anno 11-12
Residenziale	0,0%	-12,6%	-24,1%	-22,3%	-31,4%	-23,4%

Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale Nuda proprietà per capoluoghi e non capoluoghi

NTN residenziale Nuda Proprietà		III trim 2012	IV trim 2012	Anno 2012	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % Anno 11-12
Italia	Capoluoghi	1.600	2.182	7.866	-21,8%	-29,0%	-21,7%
	Non Capoluoghi	3.368	4.315	15.739	-22,6%	-32,6%	-24,2%
	<b>Totale</b>	<b>4.968</b>	<b>6.497</b>	<b>23.606</b>	<b>-22,3%</b>	<b>-31,4%</b>	<b>-23,4%</b>

Nel grafico di Figura 8 sono messe a confronto le serie storiche dal 2004 degli indici NTN delle abitazioni per la compravendita della piena e della nuda proprietà. Rispetto ai picchi registrati dal 2004, nel IV trimestre del 2005 per la compravendita di nuda proprietà e nel IV trimestre del 2006 per la piena proprietà, le transazioni segnano un calo del 47% circa per la nuda proprietà e raggiungono quasi il -53% per la piena 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 la stessa tendenza fino alle ultime decise flessioni in tutti i trimestri del 2012.

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

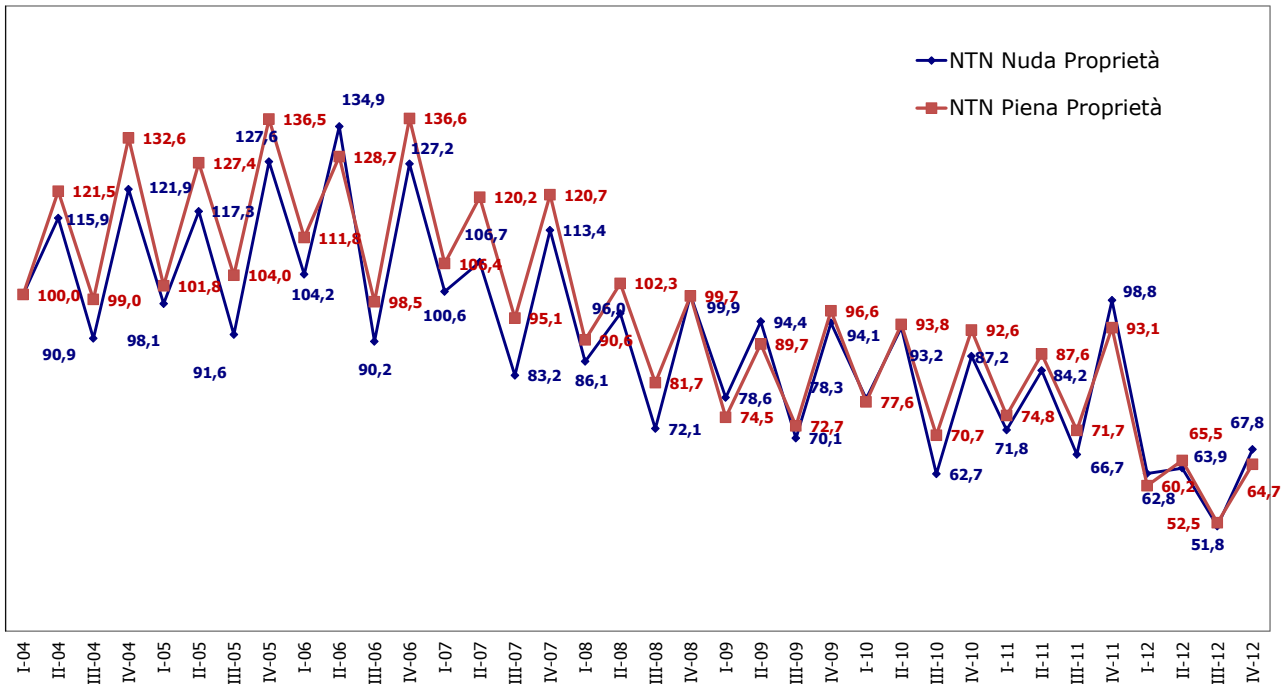
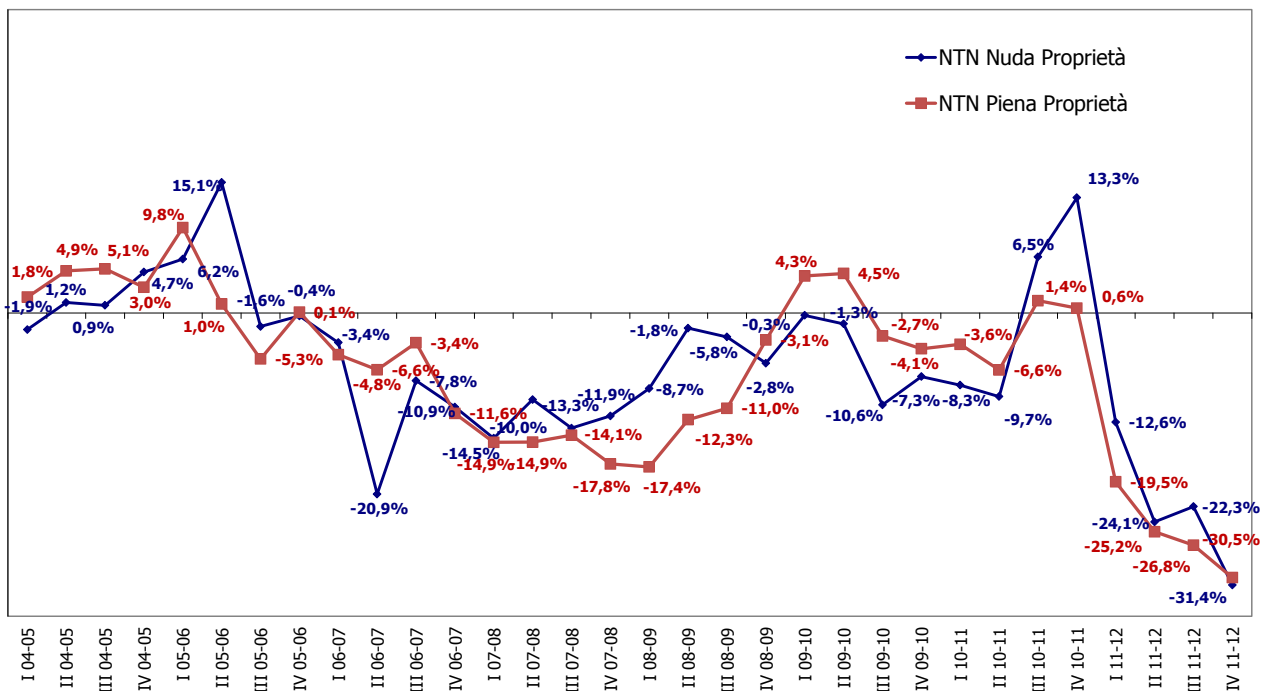


Figura 9: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà



## I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni

Le compravendite di abitazioni realizzate nel 2012 avvalendosi di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito (NTN IP<sup>1</sup>), mostrano un tasso di variazione fortemente negativo rispetto al 2011, -38,6% (Tabella 7).

Tabella 7: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF

<b>Italia</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Var % / diff. 2011-2012</b>
NTN IP	253.405	155.466	-38,6%
Capitale erogato totale (milioni €)	34.339	19.639	-42,8%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	136	126	-9,2
Tasso interesse medio I rata	3,37%	4,25%	0,88
Durata media (anni)	23,4	22,9	-0,51
Incidenza % su NTN PF	44,8%	37,0%	-7,86

<b>Nord</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Var % / diff. 2011-2012</b>
NTN IP	143.339	88.606	-38,2%
Capitale erogato totale (milioni €)	19.289	11.120	-42,4%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	135	126	-9,1
Tasso interesse medio I rata	3,19%	4,01%	0,82
Durata media (anni)	23,4	22,9	-0,50
Incidenza % su NTN PF	50,0%	42,2%	-7,75

<b>Centro</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Var % / diff. 2011-2012</b>
NTN IP	55.827	34.487	-38,2%
Capitale erogato totale (milioni €)	8.611	4.934	-42,7%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	154	143	-11,2
Tasso interesse medio I rata	3,54%	4,47%	0,93
Durata media (anni)	24,2	23,6	-0,62
Incidenza % su NTN PF	45,8%	38,4%	-7,38

<b>Sud</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Var % / diff. 2011-2012</b>
NTN IP	54.239	32.373	-40,3%
Capitale erogato totale (milioni €)	6.439	3.584	-44,3%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	119	111	-8,0
Tasso interesse medio I rata	3,67%	4,65%	0,98
Durata media (anni)	22,7	22,3	-0,43
Incidenza % su NTN PF	34,6%	26,8%	-7,87

<sup>1</sup> 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.

Il capitale complessivamente erogato nel 2012 ammonta a circa 19,6 miliardi di euro, che corrispondono a una riduzione di quasi 15 miliardi di euro rispetto a quanto concesso per i mutui accesi nel 2011, -42,8%.

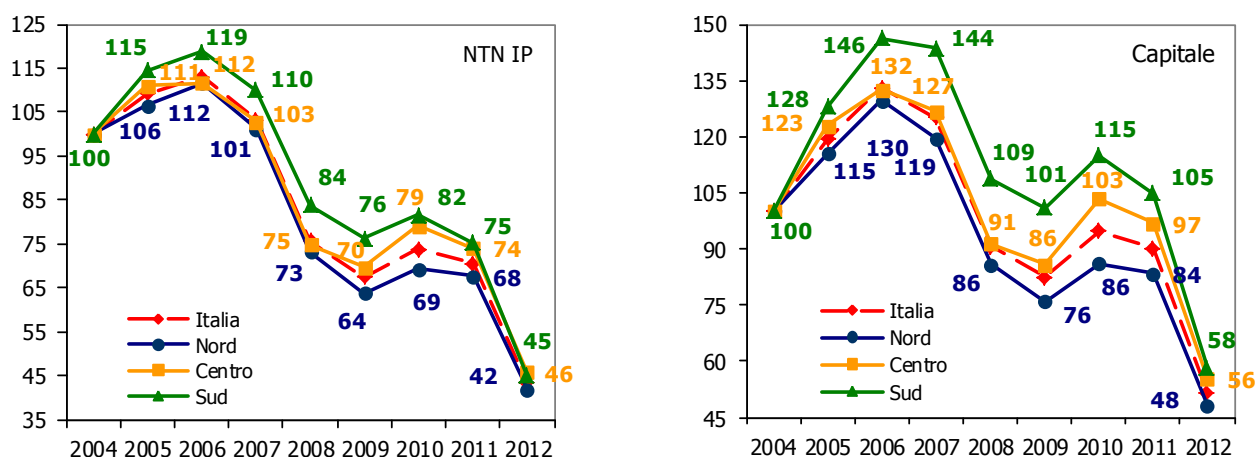
Per un'abitazione il capitale medio erogato nel 2012 è pari a circa 126 mila euro, circa 9 mila euro in meno rispetto al 2011 (pari a circa il 6,7% in meno). Il che significa, non essendosi ridotto in misura simile il valore medio compravenduto, che la quota del prezzo a corpo finanziata dal capitale erogato si è, in media, ridotta.

Rimane pari a circa 23 anni la durata media di un mutuo stipulato nel 2012, lievemente inferiore al dato medio del 2011 (23,4 anni).

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario risulta pari al 37,0%, quasi 8 punti percentuali in meno rispetto all'incidenza registrata nel 2011. Infine il tasso di interesse<sup>2</sup> medio nazionale, riferito alla prima rata di pagamento del mutuo, è aumentato significativamente nel 2012 di circa 1 punto percentuale, risultando pari a 4,25% contro il 3,37% del 2011.

Gli andamenti delle serie dei numeri indice dal 2004 del NTN IP e del capitale riportati nella Figura 10 ben evidenziano il pesante calo registrato nel 2012 sia in termini di volumi sia in termini di capitale erogato.

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



In linea con l'aumento dei tassi di interesse, che come evidenzia la Figura 11 si portano ad un livello simile al 2006, la rata mensile iniziale<sup>3</sup> subisce ancora nel 2012 un incremento di circa il 3% (+5,8% nel 2011 rispetto al 2010), superando così la media nazionale i 700 euro, pur avendosi un capitale erogato per unità in calo rispetto al 2011 (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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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

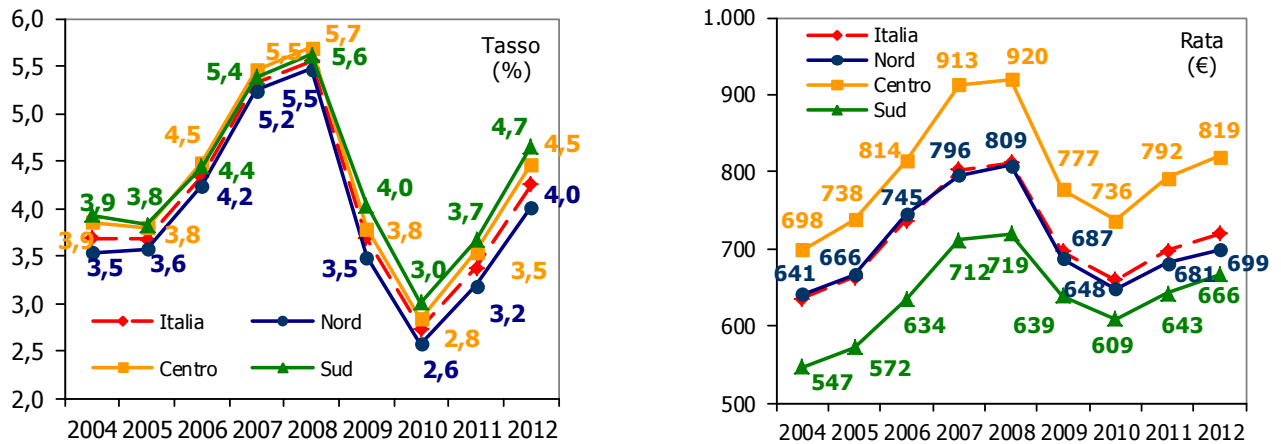
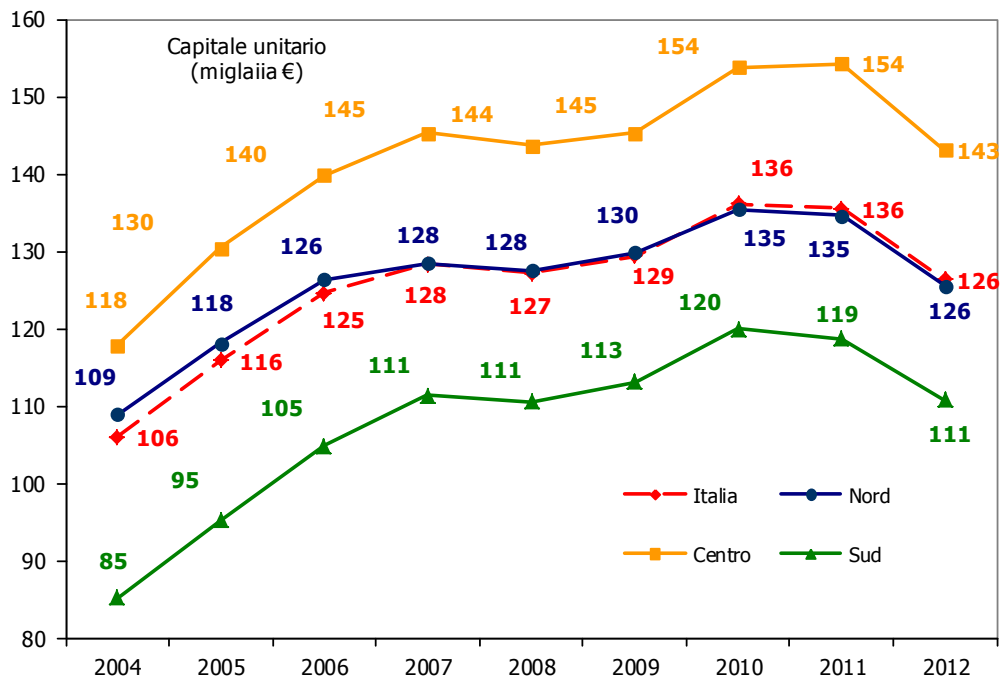


Figura 12: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004



## L'andamento delle quotazioni

### Stima del fatturato delle compravendite andamento semestrale

Sulla base della stima delle superfici delle abitazioni compravendute e delle quotazioni medie comunali della banca dati OMI è stata effettuata una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute in un semestre. Tale stima è stata ottenuta moltiplicando la quotazione media comunale semestrale per metro quadrato per il rispettivo totale comunale delle superfici compravendute, stimate sulla base del numero di vani catastali delle unità immobiliari in ogni comune e della superficie media del vano.

Come presentato in Tabella 8, nel II semestre del 2012 si stima che la spesa per l'acquisto di abitazioni, al netto degli oneri di transazione e delle relative imposte, è pari a quasi 36 miliardi di euro, circa 15 miliardi di euro in meno rispetto allo stesso semestre del 2011 (-29,6%). Nel dettaglio delle aree territoriali si rilevano decisi cali ovunque, in linea con la riduzione dei volumi fisici degli scambi.

Nel 2012 complessivamente il valore di scambio delle abitazioni compravendute in Italia è stato stimato pari a 74,6 miliardi, in calo rispetto al 2011 di circa il 26% che corrisponde a una perdita di oltre 26 miliardi di euro.

Dalla Tabella 9 tabella emerge che il valore medio stimato di un'abitazione compravenduta nel II semestre 2012 è pari a circa 167 mila euro; tale valore supera i 220 mila euro al Centro e risulta inferiore ai 120 mila euro nelle Isole. In tutte aree il valore medio di acquisto di un'abitazione è in diminuzione rispetto al precedente semestre.

Tabella 8: Stima del fatturato totale e variazione tendenziale per aree geografiche

Macroarea	Fatturato (miliardi di €) II sem 2012	var % II semestre 11-12	Fatturato (miliardi di €) anno 2012	var % anno 11-12
Nord Ovest	11,4	-30,5%	24,2	-26,2%
Nord Est	6,4	-30,7%	13,1	-27,6%
Centro	10,1	-30,8%	21,1	-26,5%
Sud	5,4	-23,7%	11,1	-22,2%
Isole	2,4	-30,3%	5,0	-28,1%
<b>Italia</b>	<b>35,7</b>	<b>-29,6%</b>	<b>74,6</b>	<b>-26,1%</b>

Tabella 9: Stima del fatturato medio per unità e variazione tendenziale per aree geografiche

Macroarea	Fatturato medio u.i. € II sem 2012	var % I-II semestre 12
Nord Ovest	164.700	-1,6%
Nord Est	170.000	-0,4%
Centro	224.500	-0,4%
Sud	130.700	-2,1%
Isole	117.000	-1,8%
<b>Italia</b>	<b>167.000</b>	<b>-1,4%</b>



In Figura 13, la serie storica del “fatturato” semestrale del mercato delle abitazioni evidenzia le gravi perdite accumulate dal mercato dal I semestre 2007 che, per tutte le aree, portano quasi a dimezzare i volumi di scambio alla fine del periodo analizzato.

Gli indici riportati nel grafico di Figura 14 evidenziano il continuo calo del valore di scambio dal I semestre 2007, interrotto solo dai lievi rialzi nel I semestre 2010 e nel II semestre 2011, al quale corrisponde un complessivo moderato rialzo del valore medio di acquisto per un’abitazione; nell’ultimo semestre del 2012 tale valore risulta superiore di circa 7 punti percentuali rispetto al semestre base (167 mila euro contro 156 mila circa del 2007).

Figura 13: Stima del fatturato semestrale I sem 2007-II sem 2012 e variazione tendenziale per aree geografiche

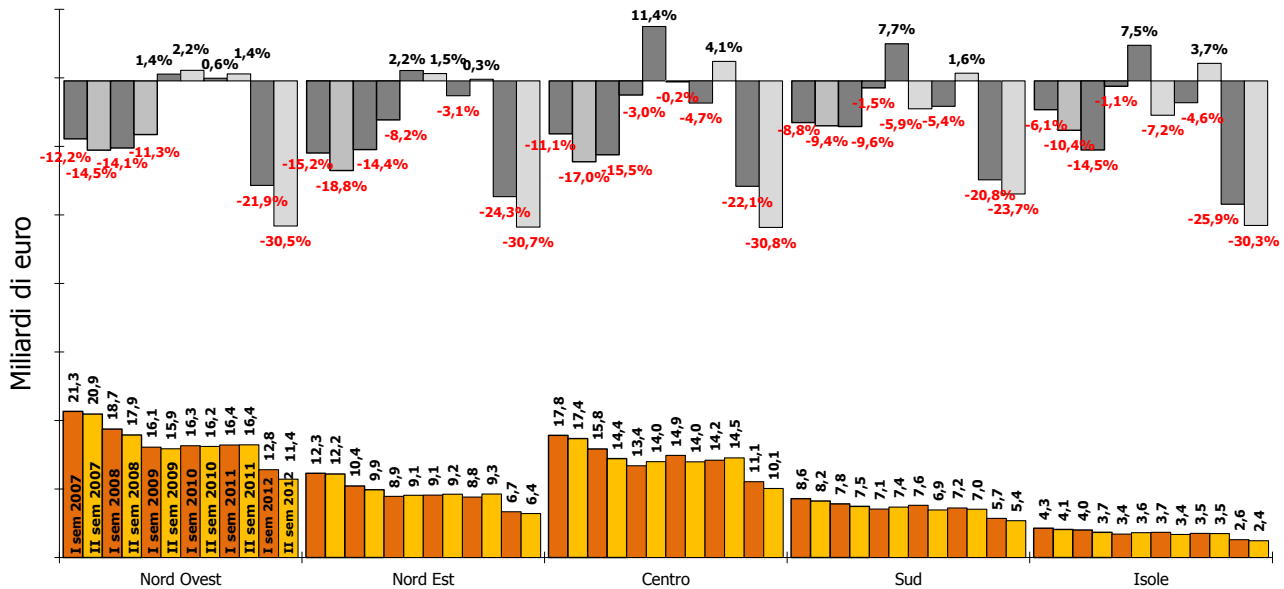
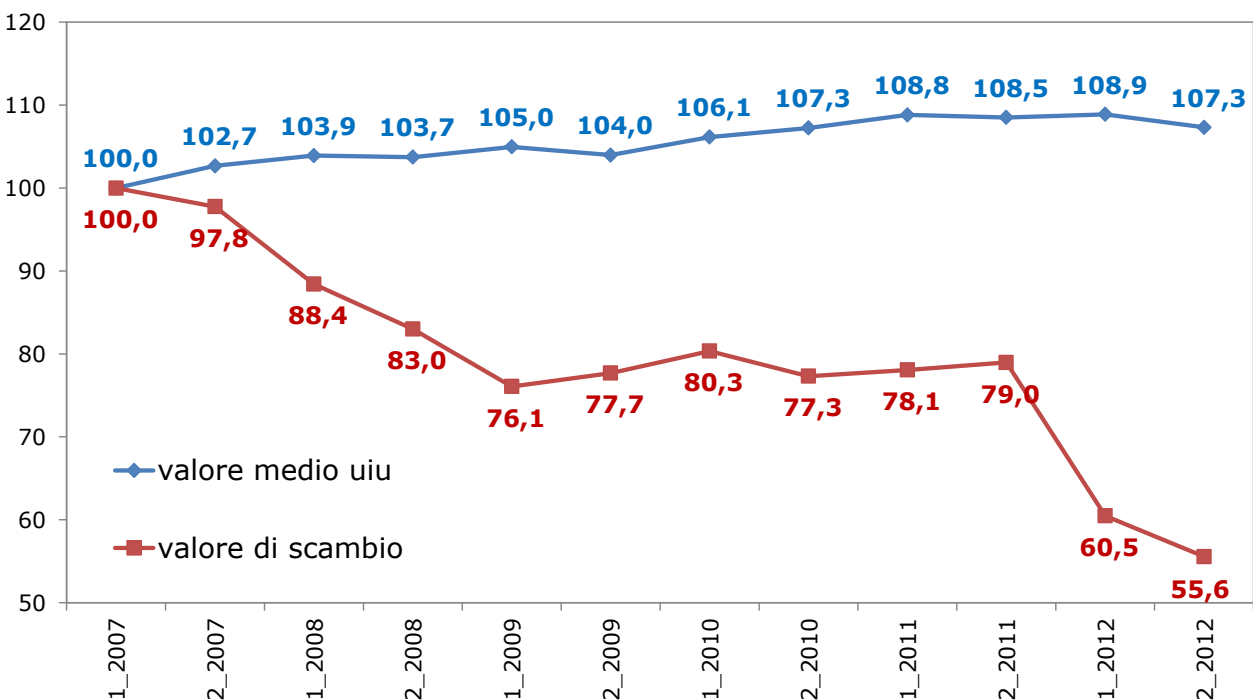


Figura 14: Indice semestrale del valore di scambio e del valore medio per abitazione



## Le quotazioni delle abitazioni nei grandi centri urbani

Di seguito è analizzato l'andamento delle quotazioni medie delle abitazioni nelle 12 maggiori città per popolazione.

Come evidenziato in Tabella 10, tra le grandi città nel II semestre 2012 le quotazioni medie più elevate, oltre 3.000 €/m<sup>2</sup>, si registrano a Bologna, Roma e Firenze seguite a breve distanza da Milano. Nelle due grandi città siciliane, Palermo e Catania, le quotazioni delle abitazioni sono le più basse. Rispetto al semestre precedente si riscontrano cali delle quotazioni medie ovunque con l'unica eccezione del lieve aumento riscontrato a Verona.

Catania, Palermo e Genova presentano le flessioni maggiori; più lievi sono stati i cali nelle città di Roma, -0,9%, Milano, -0,6%, e Venezia, -0,4%. In termini di valore medio di un'abitazione compravenduta, a Roma, Firenze e Venezia si superano i 300.000 euro.

Tabella 10: Quotazione, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le grandi città

Città	Quotazione II sem 12 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I - II sem 12	Valore medio abitazione II sem 12 €
ROMA	3.356	-0,9%	312.200
MILANO	3.005	-0,6%	249.300
TORINO	2.751	-1,7%	229.500
GENOVA	2.652	-3,5%	245.600
NAPOLI	2.455	-1,5%	247.500
BARI	1.763	-1,1%	165.800
BOLOGNA	3.368	-1,0%	295.300
FIRENZE	3.235	-1,5%	314.600
VENEZIA	2.935	-0,4%	303.300
CATANIA	1.399	-4,1%	137.800
PALERMO	1.515	-3,4%	160.800
VERONA	2.069	0,2%	211.000

Per tali città sono inoltre esaminate le quotazioni nelle fasce centrali e nelle rispettive cinture urbane. Il centro delle grandi città è costituito da tutte le zone OMI delimitate in fascia centrale, mentre le cinture urbane sono rappresentate dall'insieme dei comuni che confinano con la città, indipendentemente dall'appartenenza alla stessa provincia. Per le partizioni territoriali così definite si riporta il valore della quotazione rilevato nel II semestre 2012, la variazione percentuale rispetto al semestre precedente e il valore dell'abitazione media compravenduta.

In Tabella 11 si riporta, per le grandi città, il valore medio della quotazione in "centro" calcolato come media semplice delle quotazioni nelle zone centrali, della quotazione nelle fasce non centrali calcolato come media semplice delle quotazioni di tutte le zone nelle fasce semicentrali, periferiche e suburbane e infine la quotazione della cintura metropolitana calcolata come media delle quotazioni dei comuni confinanti con la città, ponderate per il valore dello *stock* di ciascun comune.

Si rilevano cali diffusi delle quotazioni medie in tutte le grandi città, sia nei centri, sia nelle periferie. Relativamente ai soli centri, a Roma e Venezia la quotazione media delle abitazioni è stazionaria, risulta in flessione nelle altre città e in lieve rialzo a Verona.

Tabella 11: Quotazione media e relativa variazione per la fascia centrale delle grandi città e le rispettive cinture metropolitane

Città	Quotazione media fascia centrale	Var % I 12 - II 12	Quotazione media fasce non centrali	Var % I 12 - II 12	Quotazione media cintura metropolitana	Var % I 12 - II 12
ROMA	7.088	0,0%	3.244	-1,0%	2.201	-1,5%
MILANO	5.418	-1,0%	2.480	-0,5%	1.760	-1,0%
TORINO	3.285	-2,2%	2.547	-1,5%	1.898	-3,9%
GENOVA	3.179	-3,4%	2.257	-3,7%	2.171	-2,3%
NAPOLI	4.506	-2,0%	2.063	-1,0%	1.718	-1,6%
BARI	1.983	-0,6%	1.579	-1,6%	1.369	-3,3%
BOLOGNA	3.767	-1,1%	3.311	-1,0%	2.629	-0,9%
FIRENZE	3.423	-2,0%	3.192	-1,4%	2.838	-0,6%
VENEZIA	4.902	0,0%	2.368	-0,3%	1.530	0,1%
CATANIA	1.688	-4,0%	1.326	-4,3%	1.120	-3,8%
PALERMO	1.542	-3,6%	1.532	-3,4%	915	-2,3%
VERONA	2.853	0,5%	1.645	0,0%	1.392	0,5%

I grafici di Figura 15 presentano gli andamenti dei numeri indice delle quotazioni semestrali dal I semestre 2004 e le relative variazioni percentuali rispetto al semestre precedente, per ogni città, per la fascia centrale, le fasce non centrali e la relativa cintura metropolitana.

I grafici evidenziano, per tutte le città, un'iniziale crescita più o meno accentuata dei livelli delle quotazioni fino al 2008, una successiva fase di sostanziale stazionarietà e nel 2012 sembra prendere il sopravvento la direzione al ribasso.

Figura 15 a: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città, centri e cinture metropolitane

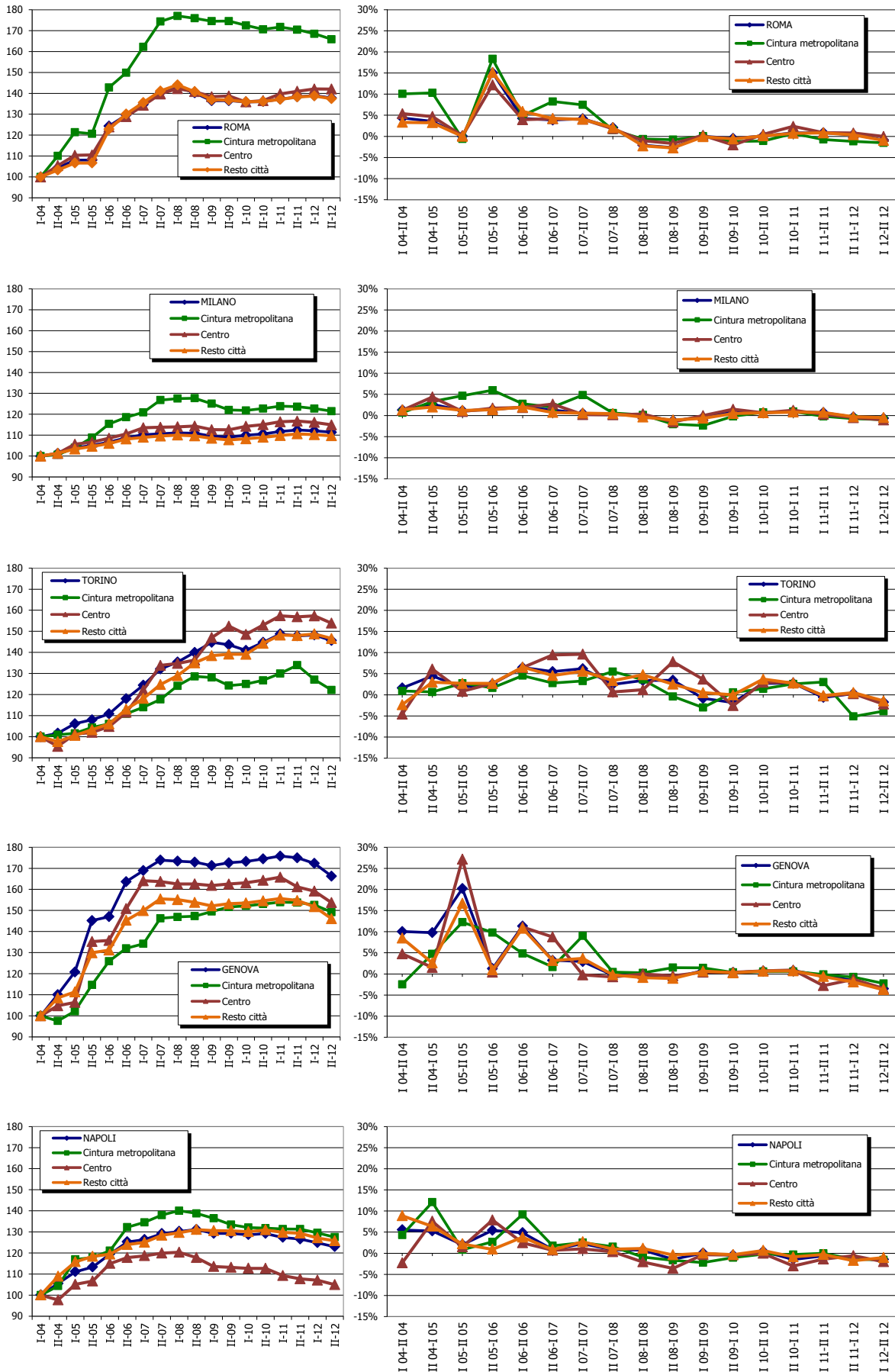


Figura 15 b: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città, centri e cinture metropolitane

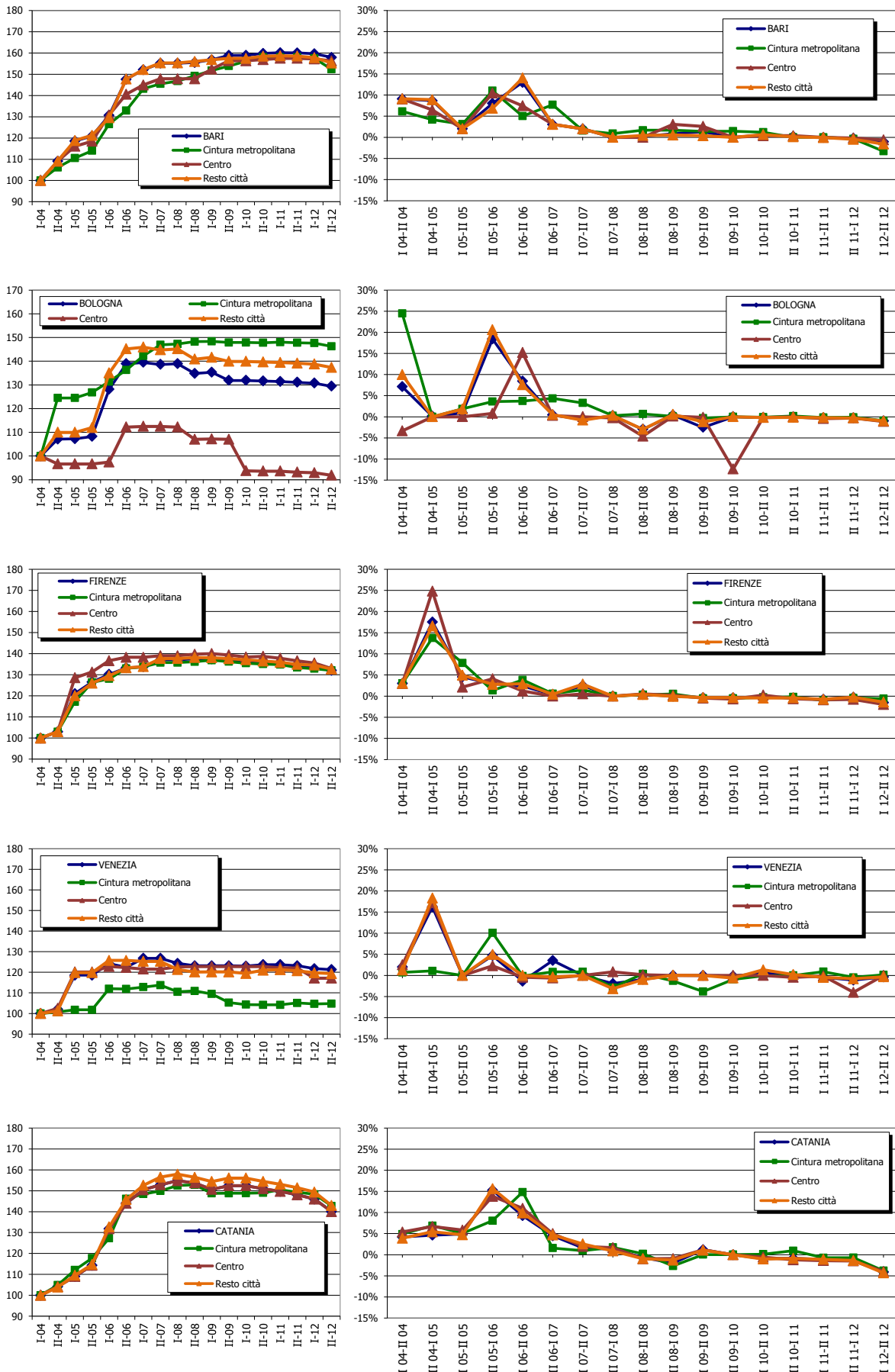
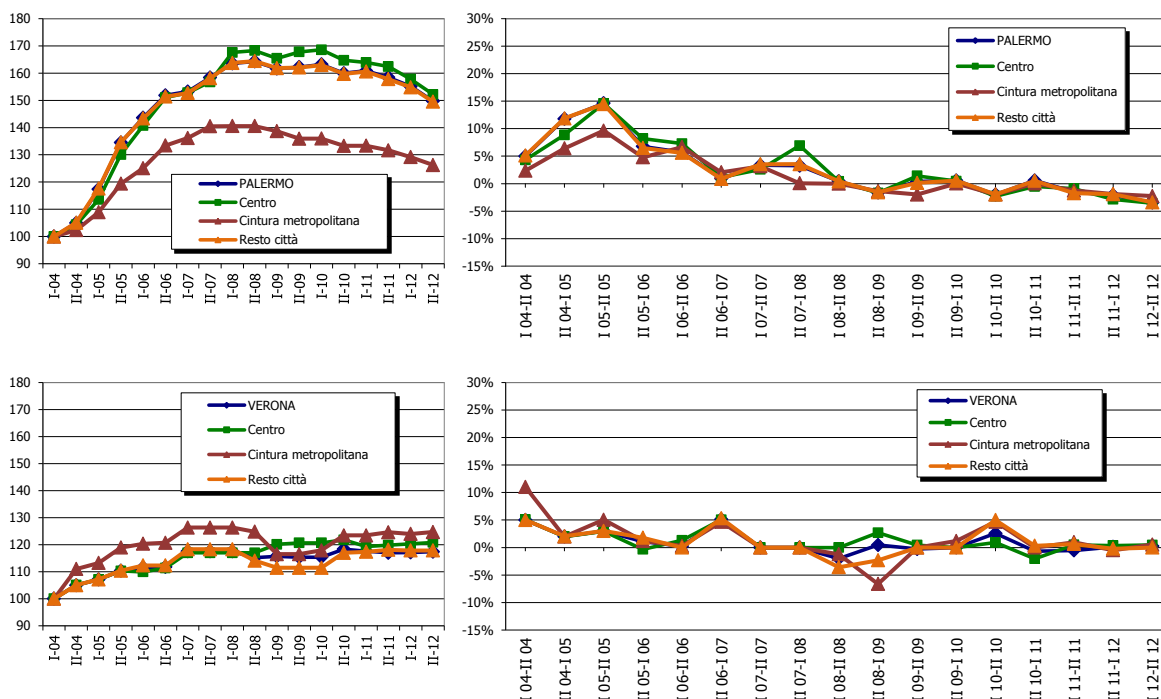


Figura 15 c: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città, centri e cinture metropolitane



### Le quotazioni delle abitazioni nei medi centri urbani

In questo paragrafo si riporta l'analisi dell'andamento delle quotazioni nel II semestre 2012 per le città con popolazione superiore a 150 mila abitanti (escluse le 12 grandi città già analizzate).

Per le città così determinate, in Tabella 12 si riportano le quotazioni medie, il valore per unità abitativa compravenduta, le quotazioni medie delle sole fasce centrali e le relative variazioni rispetto al II semestre 2011.

La quotazione più elevata si riscontra a Parma, 2.420 €/m<sup>2</sup>, seguono Monza, Livorno, Prato, e Brescia con valori oltre i 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Dalla stima del fatturato medio per unità, emerge che il maggior valore medio delle abitazioni si osserva a Prato, circa 250 mila euro spesi per l'acquisto di un'abitazione in questa città. L'abitazione è mediamente più "economica" a Reggio Calabria, dove si è speso in media circa 110 mila euro.

Circoscrivendo l'analisi alle sole fasce centrali di ciascuna città, a Parma e a Padova la quotazione media delle abitazioni supera i 3.000 €/m<sup>2</sup>. Rispetto al precedente semestre si registrano i maggiori cali nelle città di Monza, Livorno e Ravenna.

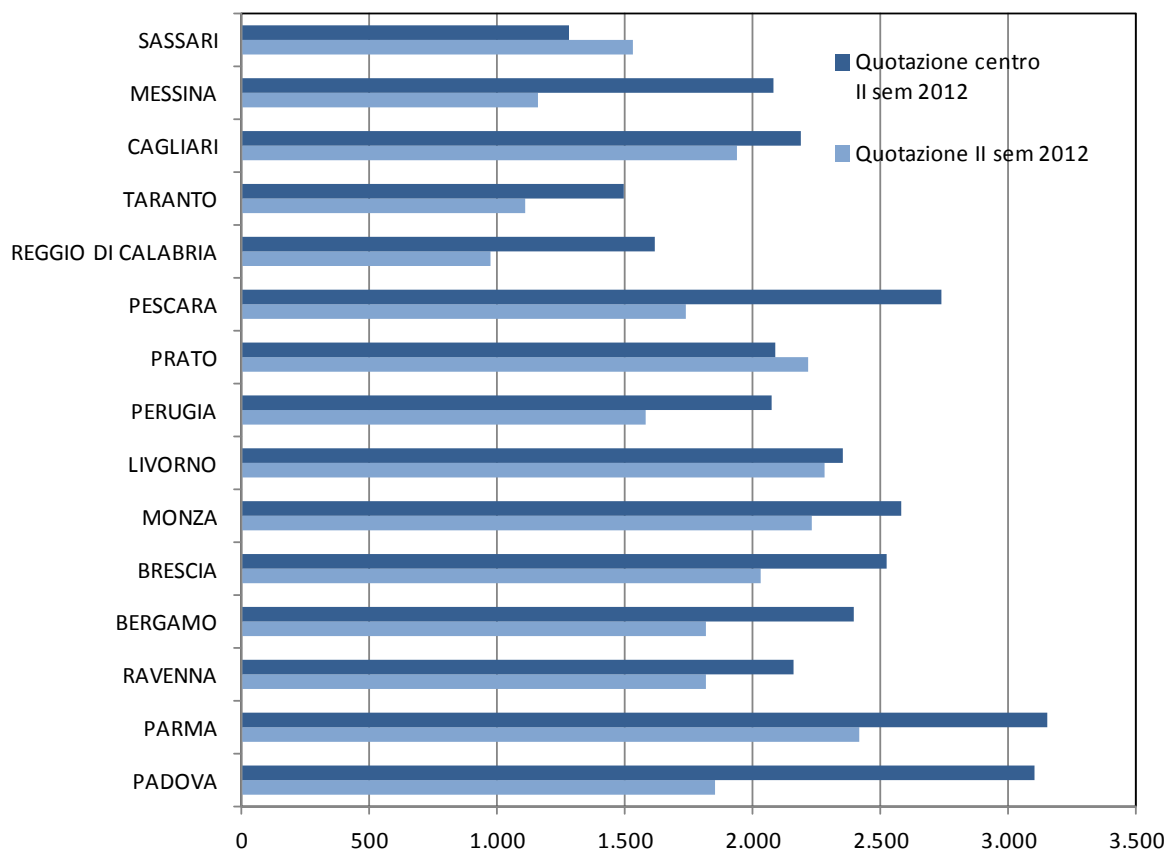
In Figura 16 il grafico mostra le distanze tra i valori medi delle abitazioni in centro e quelli medi riferiti all'intero comune.



Tabella 12: Quotazioni, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le città medie

Area	Comuni	Quotazione II sem 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % I 12 – II 12	Valore abitazione II sem 12 €	Quotazione centro II sem 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % I 12 – II 12
Nord Est	PADOVA	1.855	-0,1%	197.000	3.104	1,4%
Nord Est	PARMA	2.417	-1,4%	238.200	3.157	-1,6%
Nord Est	RAVENNA	1.816	-2,6%	171.900	2.158	-2,5%
Nord Ovest	BERGAMO	1.816	1,5%	175.700	2.395	3,1%
Nord Ovest	BRESCIA	2.034	0,0%	193.500	2.528	0,0%
Nord Ovest	MONZA	2.234	-1,7%	212.500	2.585	-1,8%
Centro	LIVORNO	2.282	-1,6%	219.700	2.350	-2,1%
Centro	PERUGIA	1.582	-1,6%	168.000	2.071	-0,8%
Centro	PRATO	2.220	-0,3%	251.700	2.088	-1,7%
Sud	PESCARA	1.736	-0,1%	182.900	2.741	0,0%
Sud	REGGIO DI CALABRIA	976	0,3%	111.100	1.617	-1,8%
Sud	TARANTO	1.109	-0,3%	117.800	1.493	0,0%
Isole	CAGLIARI	1.937	0,1%	202.900	2.190	0,0%
Isole	MESSINA	1.160	1,3%	120.400	2.083	1,1%
Isole	SASSARI	1.528	-0,2%	157.100	1.281	-2,1%

Figura 16: Quotazioni nelle città medie



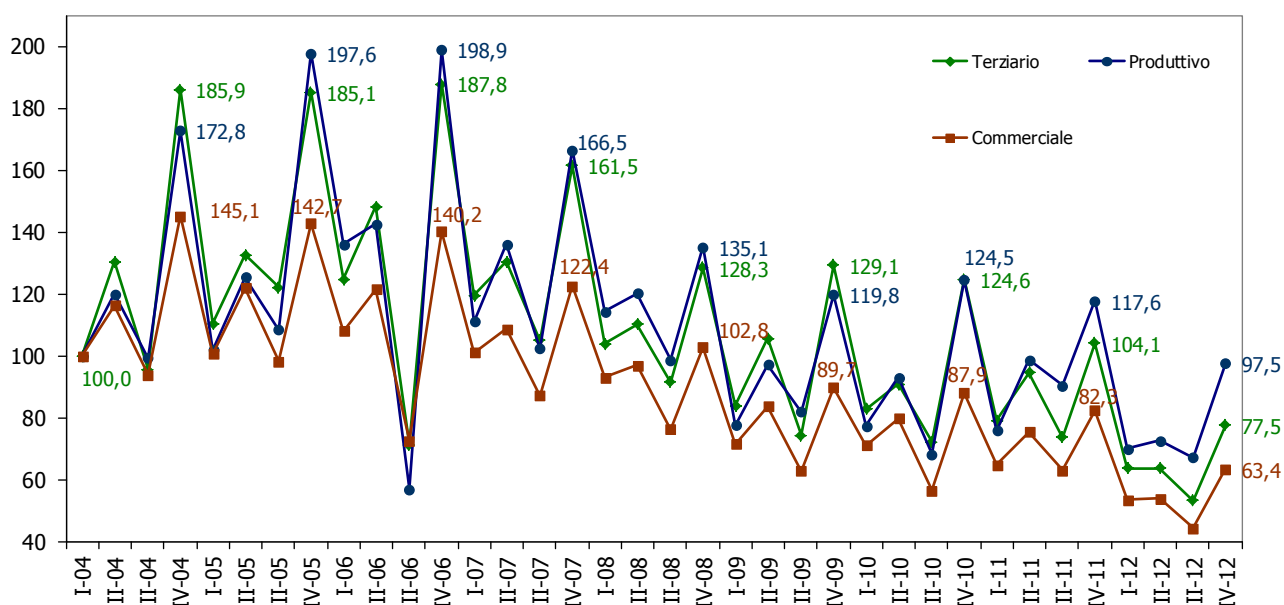
## I settori non residenziali

Gli andamenti delle compravendite degli immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo chiudono il 2012 con segni tutti negativi, analogamente al settore residenziale.

Come già evidenziato in Tabella 1 nel IV trimestre del 2012, rispetto allo stesso trimestre del 2011, i cali sono elevati in tutti i settori con le perdite maggiori nel settore terziario che registra un calo del -25,6%, mentre il settore commerciale perde il -23,0% e il produttivo diminuisce del -17,1%.

Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi. È il settore terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un calo complessivo degli scambi, rispetto al IV trimestre 2004, che raggiunge quasi il 60% (-58,3%), segue il settore commerciale che segna una contrazione del -56,3%. Infine, il settore produttivo registra dal 2004 una diminuzione del -43,6%.

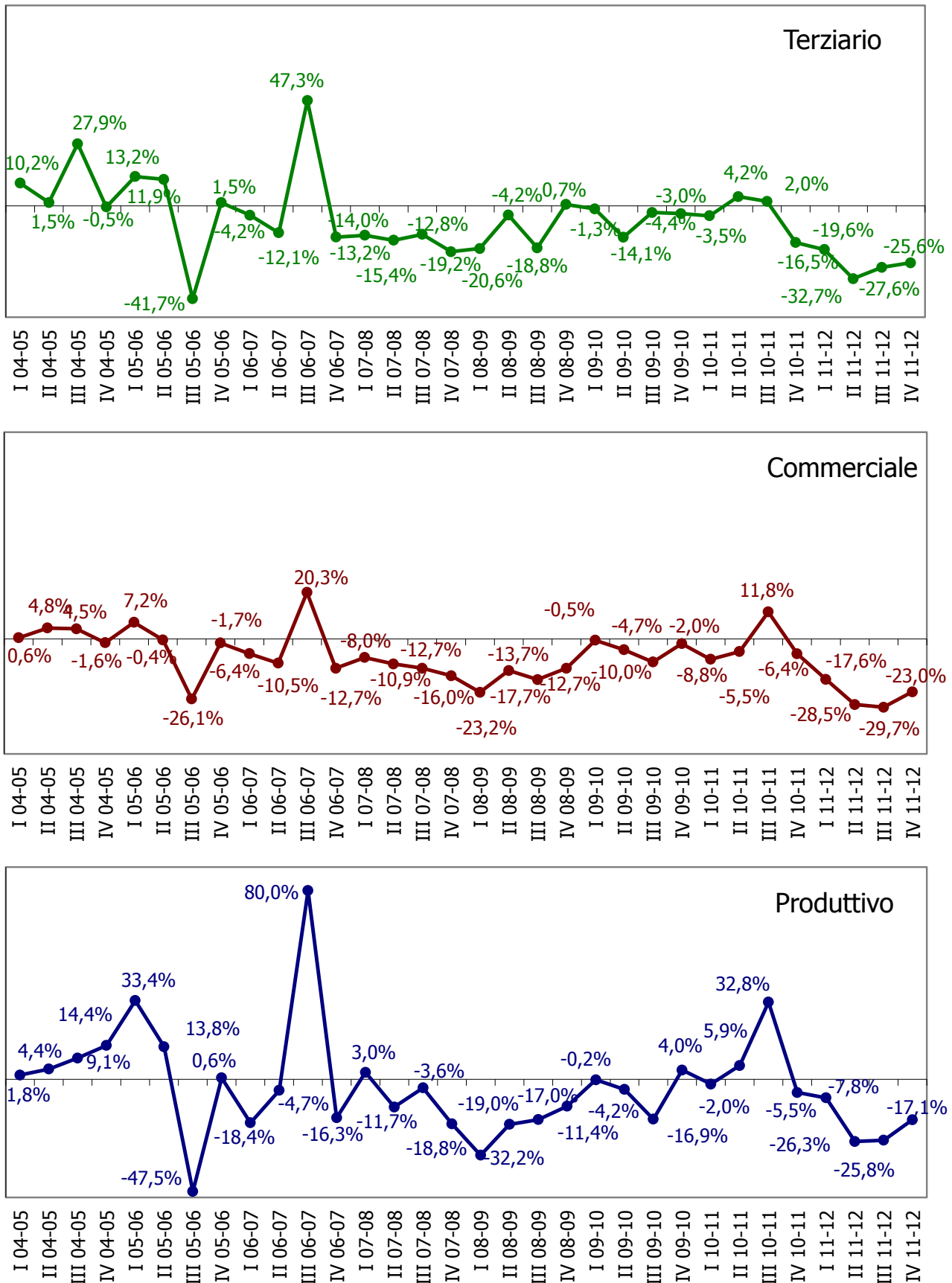
Figura 17: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 18 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate ogni trimestre dal 2004. Risultano evidenti dai grafici variazioni negative accentuate 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.



Figura 18: 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 3.192 NTN mostra nel IV trimestre 2012 un tasso tendenziale in deciso calo, -25,6%, proseguendo il trend negativo del mercato evidenziato dalle flessioni dei precedenti trimestri dell'anno (-19,6%, -32,7% e 27,6%).

Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Centro, -28,6%; è sostenuto anche il calo riscontrato al Sud, -27,6% e, solo di poco inferiore, è la flessione del mercato al Nord, -23,8% (Figura 19 e Tabella 13). Complessivamente, nel 2012 nel settore terziario si sono registrate 10.624 NTN, con una variazione annuale pari a -26,6%.

Figura 19: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

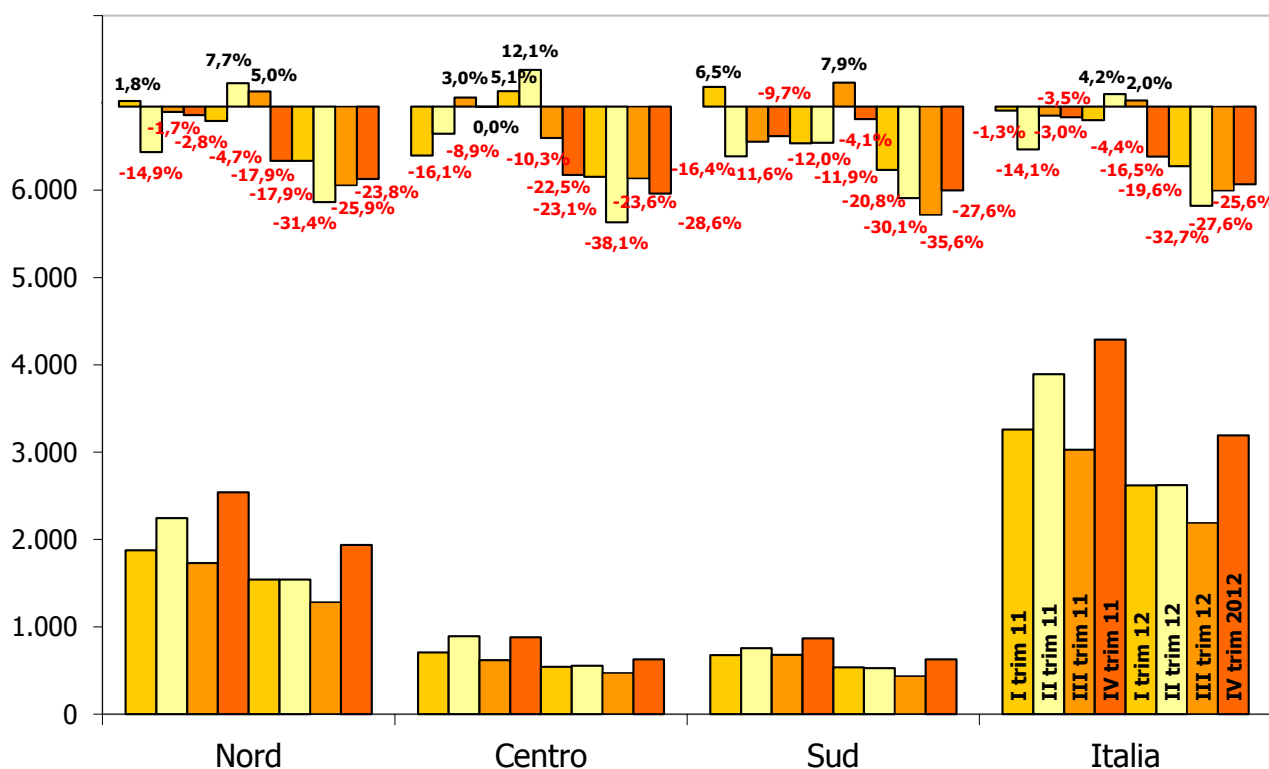
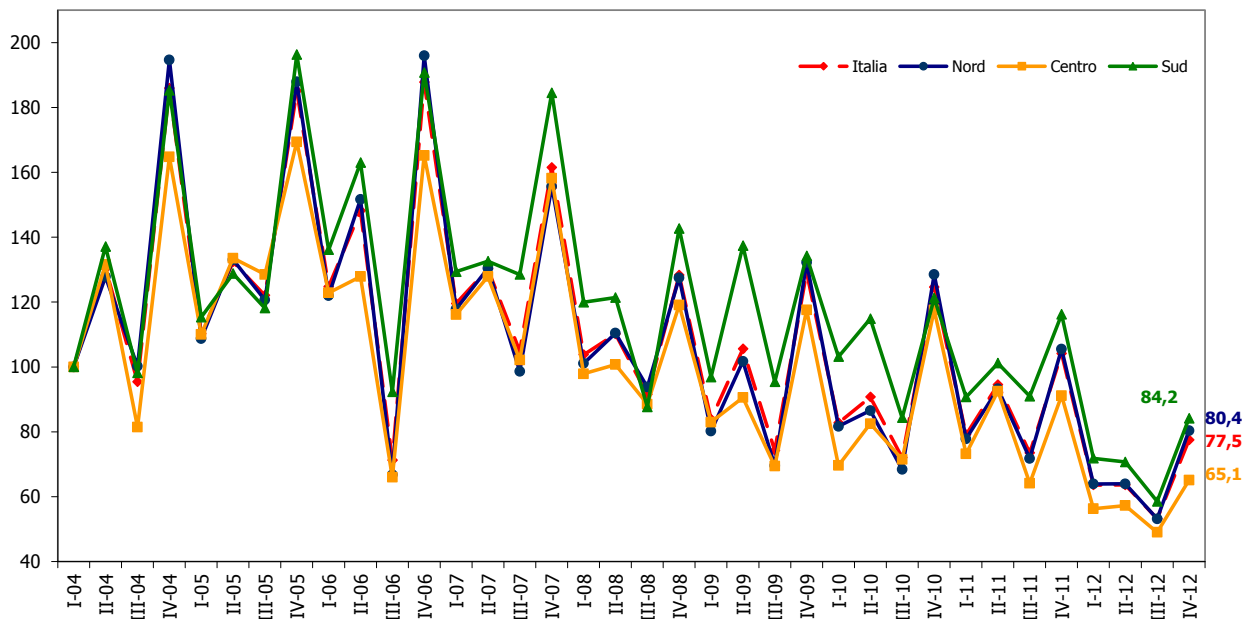


Tabella 13: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	anno 2012	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % anno 11-12
Nord	1.540	1.541	1.281	1.936	6.298	-25,9%	-23,8%	-24,9%
Centro	544	553	473	628	2.198	-23,6%	-28,6%	-29,1%
Sud	536	528	437	628	2.128	-35,6%	-27,6%	-28,5%
<b>Italia</b>	<b>2.619</b>	<b>2.622</b>	<b>2.191</b>	<b>3.192</b>	<b>10.624</b>	<b>-27,6%</b>	<b>-25,6%</b>	<b>-26,6%</b>

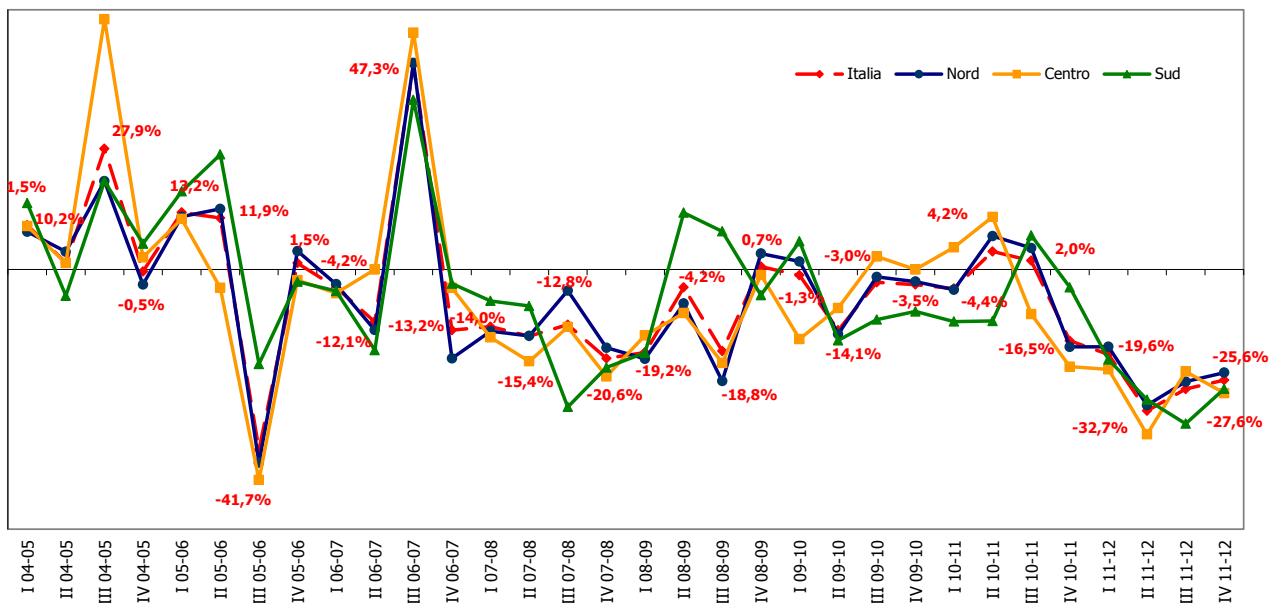
L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 20, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il -58,3% delle compravendite. La riduzione risulta molto elevata in tutte le macro aree del paese con una punta molto negativa al Centro che mostra una contrazione degli scambi superiore al 60%; riduzioni pari al -58,7% per il Nord, e -54,6% per il Sud.

Figura 20: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica



La Figura 21 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Ad eccezione del II e del III trimestre del 2011 dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, mentre nelle macro aree si sono avuti anche segni positivi.

Figura 21: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica



Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano 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.

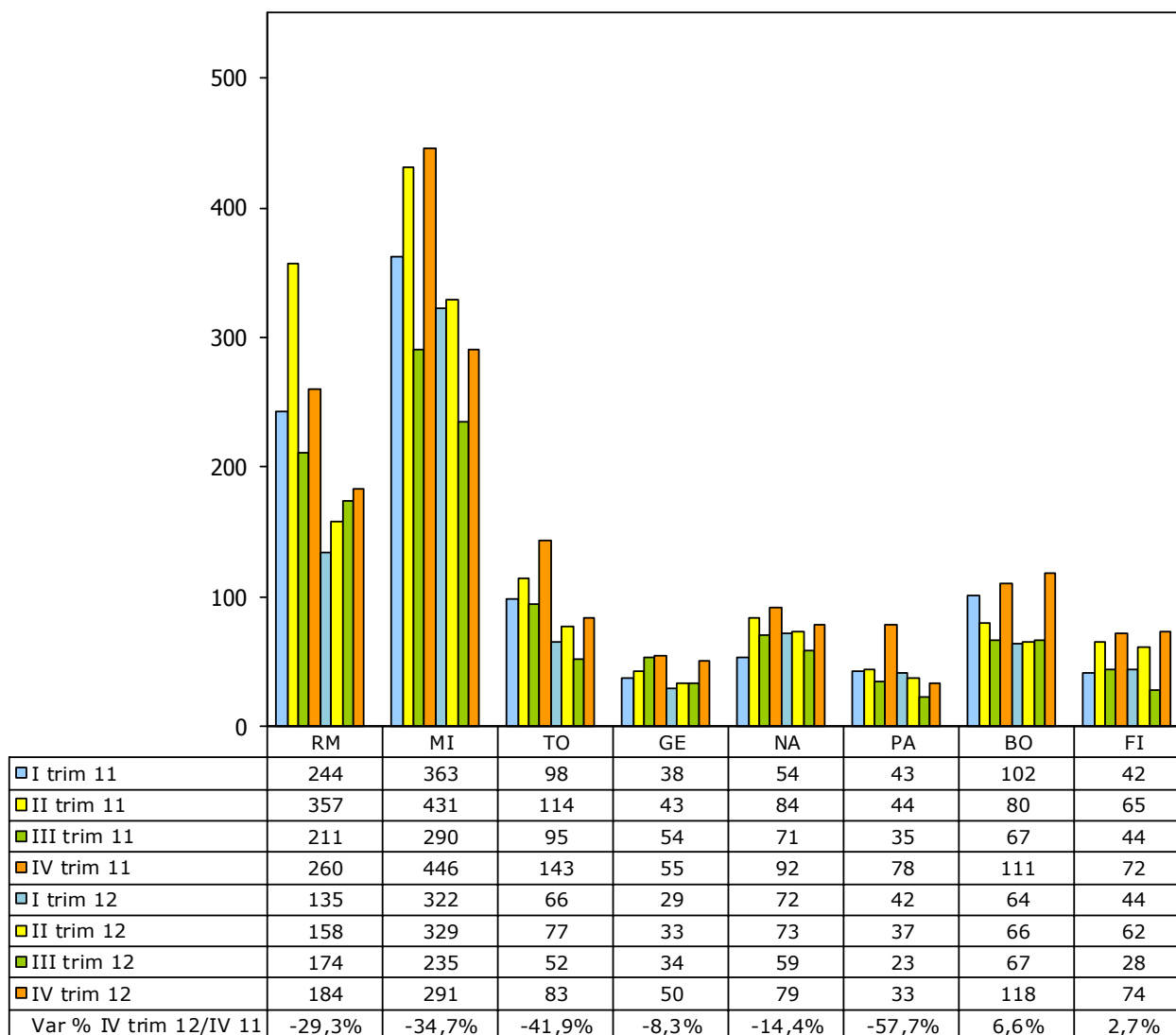
Nel IV trimestre 2012 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 913 compravendite (NTN) per il settore terziario, che perde il -27,4% degli scambi rispetto IV trimestre del 2011.



Come evidenziato nel grafico di Figura 22 variazioni tendenziali fortemente negative risultano diffuse in quasi tutte le province. La contrazione più elevata si registra a Palermo che perde circa il 58% dei volumi scambiati. Elevata anche la riduzione del mercato nel settore riscontrata nella provincia di Torino che mostra un tasso tendenziale del -41,9%.

Sostenuti risultano anche i cali osservati nelle province di Milano, -34,7% e Roma, -29,3%. In controtendenza, Bologna e Firenze mostrano incrementi, seppur lievi, degli scambi con tassi rispettivamente del +6,6% e del +2,7%.

Figura 22: NTN trimestrale principali province settore terziario



## Il settore commerciale

Nel settore commerciale prosegue la lunga serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011.

Come già riportato in Tabella 1, la variazione tendenziale è pari al -23,0%. La flessione si distribuisce uniformemente nelle tre macro aree con il Sud in calo del -23,3%, il Nord, -22,1% e infine il Centro, -20,5% (Figura 23 e Tabella 14).

Nel 2012 complessivamente nel settore commerciale si sono registrate 26.281 NTN in diminuzione del -24,7% rispetto all'anno 2011.

Figura 23: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

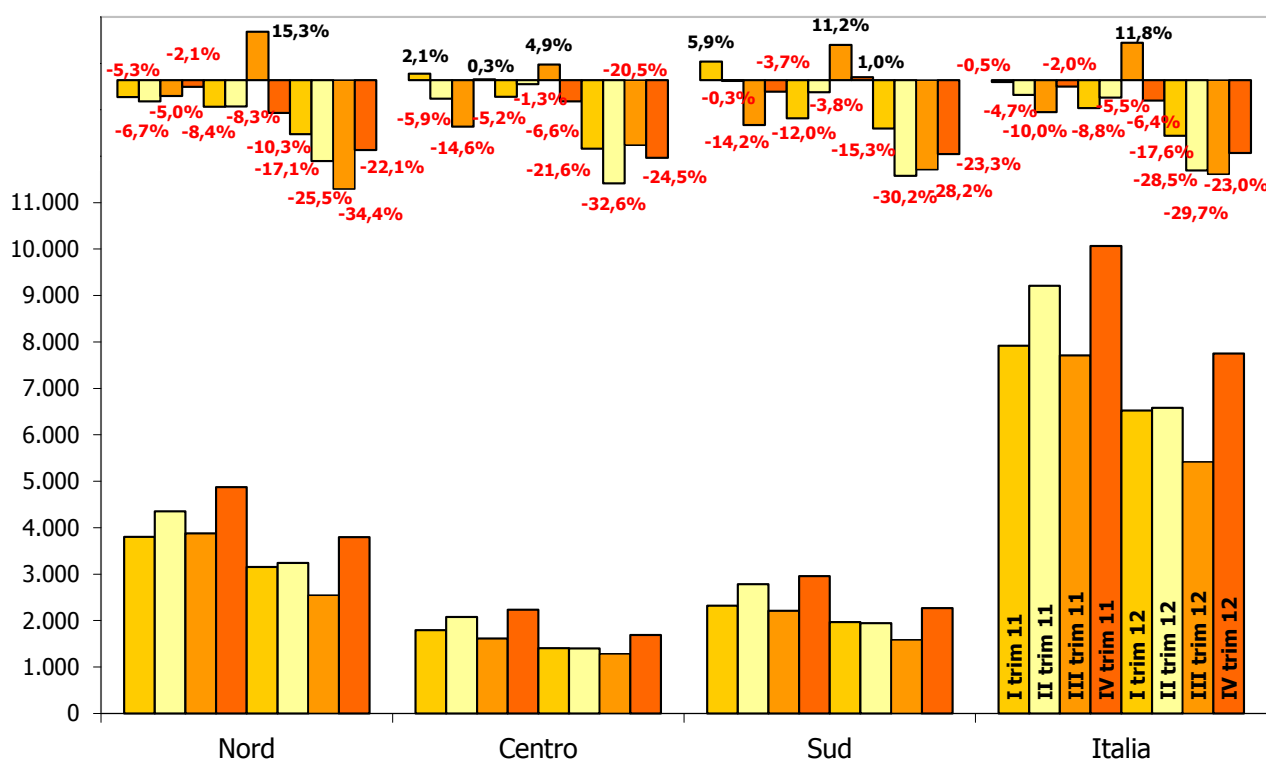
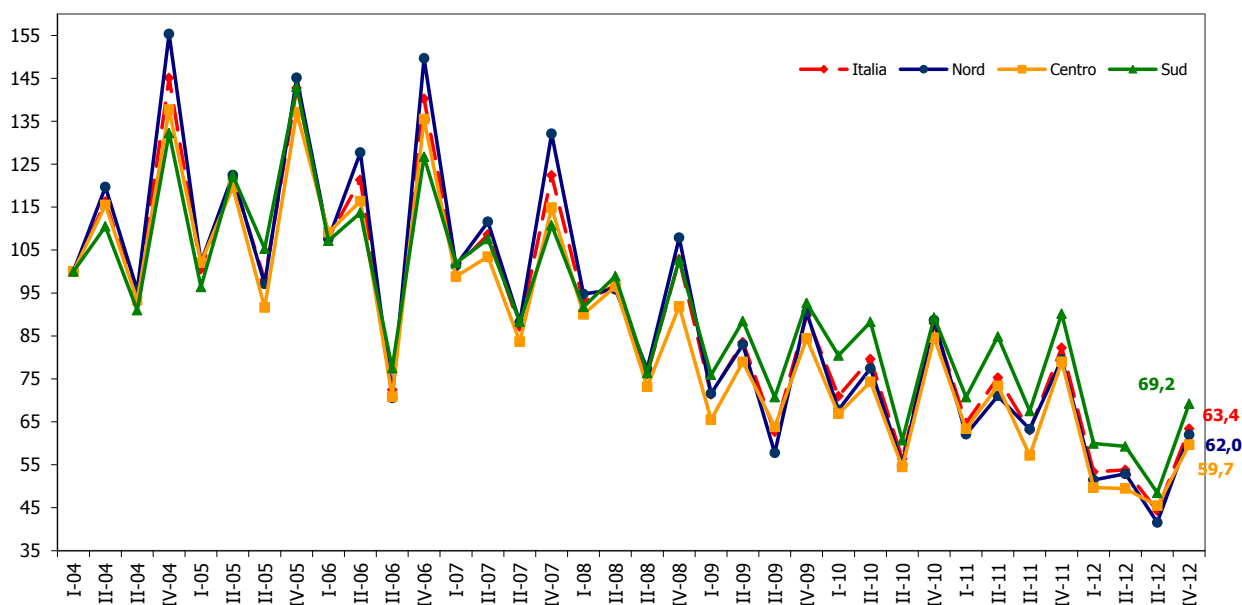


Tabella 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	anno 2012	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % anno 11-12
Nord	3.155	3.242	2.547	3.798	12.741	-34,4%	-22,1%	-24,7%
Centro	1.406	1.399	1.285	1.688	5.778	-20,5%	-24,5%	-25,2%
Sud	1.965	1.943	1.588	2.267	7.762	-28,2%	-23,3%	-24,4%
<b>Italia</b>	<b>6.525</b>	<b>6.583</b>	<b>5.420</b>	<b>7.753</b>	<b>26.281</b>	<b>-29,7%</b>	<b>-23,0%</b>	<b>-24,7%</b>

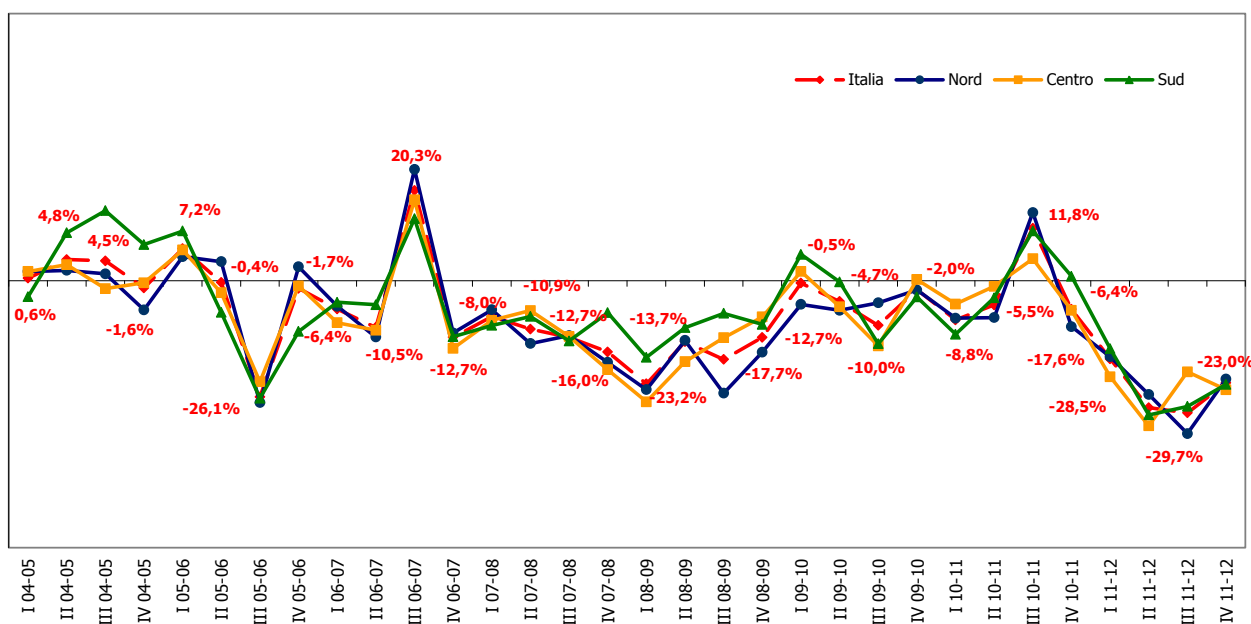
Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel IV trimestre 2012 vede più che dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 56,3% delle compravendite; tra le macro aree, il Nord registra un calo del -60,1%, il Centro -56,7% e infine poco inferiore la perdita al Sud, -47,7% (Figura 24).

Figura 24: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



La Figura 25 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Sia a livello nazionale che tra le macro aree, dopo il rialzo isolato del III trimestre 2011, il settore commerciale continua la flessione iniziata nuovamente nel IV trimestre 2011.

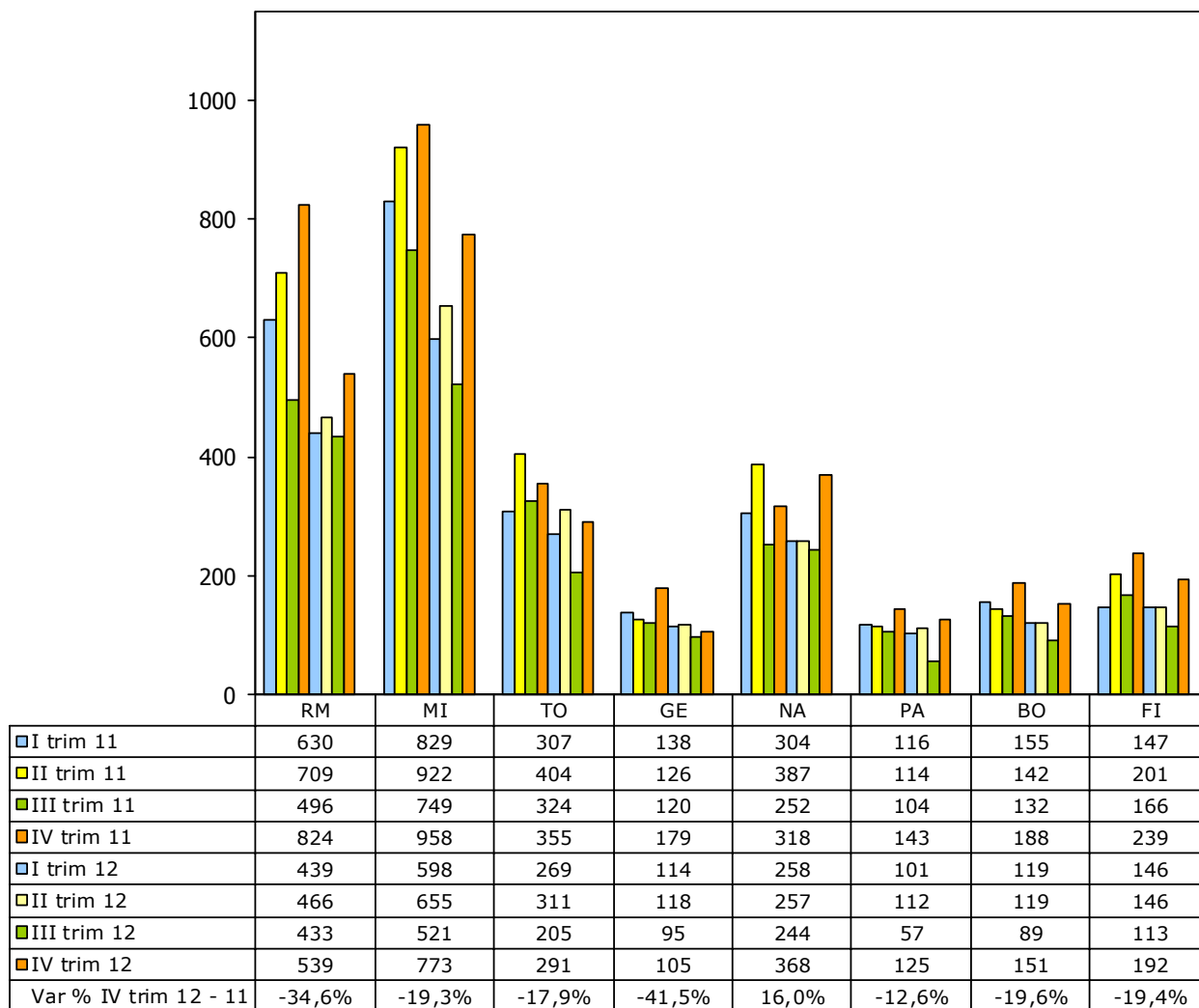
Figura 25: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



In linea rispetto al *trend* generale del settore commerciale, le otto principali province con 1.758 NTN segnano complessivamente una flessione pari a -20,6%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni, mostrata in Figura 26, evidenzia cali in tutte le province.

Le perdite maggiori si registrano a Genova, -41,5% e a Roma, -34,6%. Le altre province mostrano cali compresi tra il -19,6% e il -12,6%. L'unica eccezione è rappresentata dalla provincia di Napoli che segna un rialzo del +16,0%.

Figura 26: NTN trimestrale principali province settore commerciale



## Il settore produttivo

Il settore produttivo, che comprende unità immobiliari censite in catasto come capannoni ed industrie, nel IV trimestre 2012 fa registrare ancora una flessione, come nei precedenti trimestri dell'anno, con un tasso di variazione tendenziale negativo del -17,1%. Tra le macro aree è il Centro a mostrare la flessione più sostenuta, -25,0%, segue il Sud con un calo del -19,2% e infine il Nord perde circa il 15% degli scambi (Figura 27 e Tabella 15).

Su base annuale, il settore produttivo, con 10.020 NTN totali, mostra un calo del -19,7%.

Figura 27: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

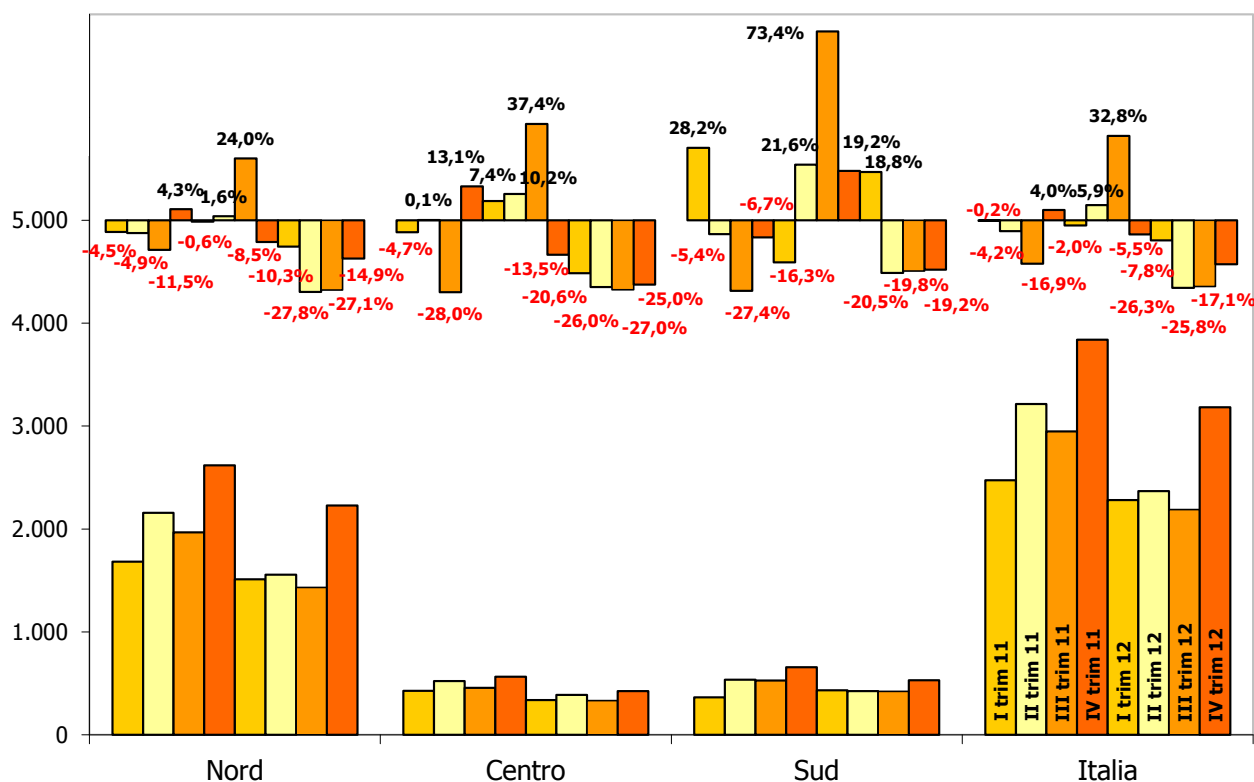


Tabella 15: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	anno 2012	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % anno 11-12
Nord	1.510	1.557	1.433	2.229	6.729	-27,1%	-14,9%	-20,1%
Centro	339	387	333	424	1.483	-27,0%	-25,0%	-24,8%
Sud	432	425	422	530	1.809	-19,8%	-19,2%	-13,0%
<b>Italia</b>	<b>2.281</b>	<b>2.369</b>	<b>2.188</b>	<b>3.183</b>	<b>10.020</b>	<b>-25,8%</b>	<b>-17,1%</b>	<b>-19,7%</b>

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel IV trimestre 2012 circa il 44% dei volumi di scambio; tra le macro aree il Centro dimezza la quota di compravendite del settore con un calo di quasi il 50% mentre il Nord segna un calo del -45,7% (Figura 28). Meno grave la situazione al Sud che perde il 23,3% degli scambi nel settore. Tuttavia, anche il Sud è ancora lontano dai livelli del 2005, valore massimo della serie registrato in un quarto trimestre, perdendo rispetto a quest'ultimo il 40% circa del mercato.

Dalla Figura 29, 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 prosegue per tutte le aree.

Figura 28: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica

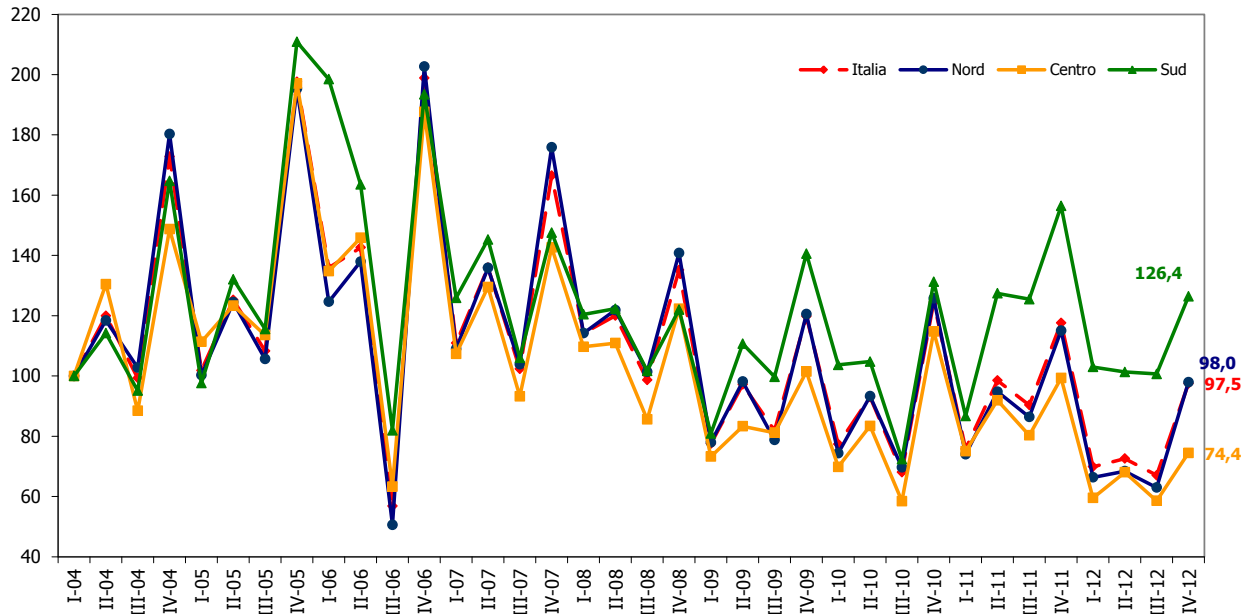
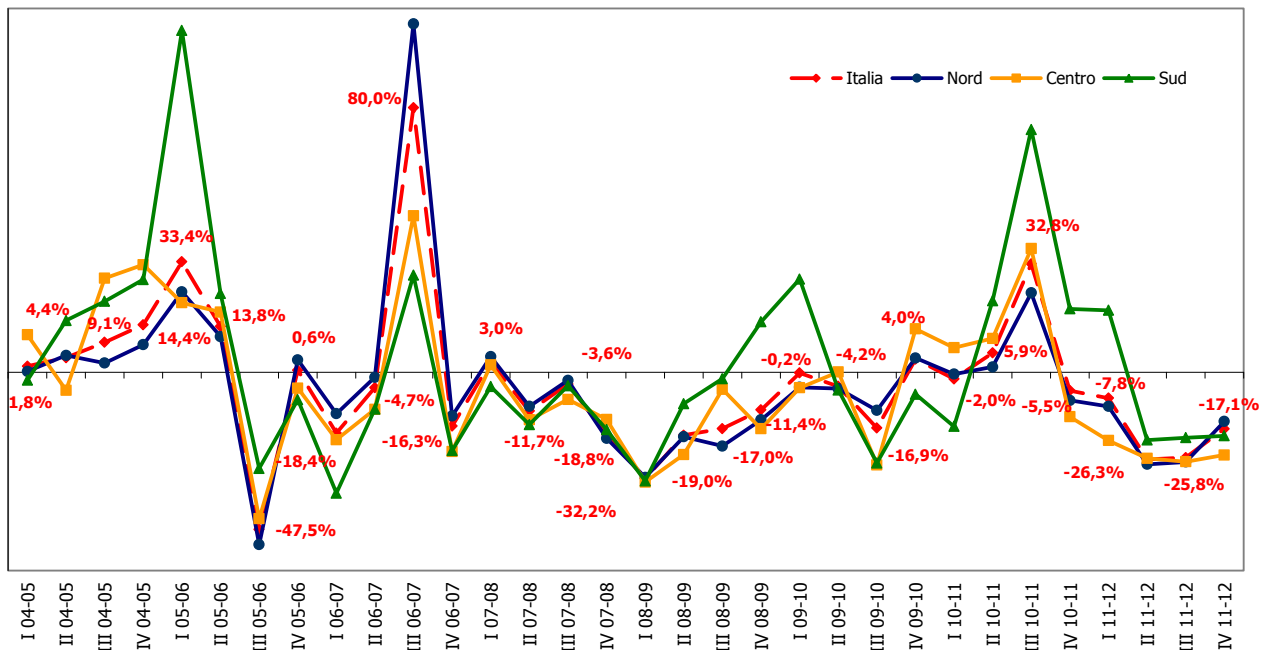


Figura 29: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica

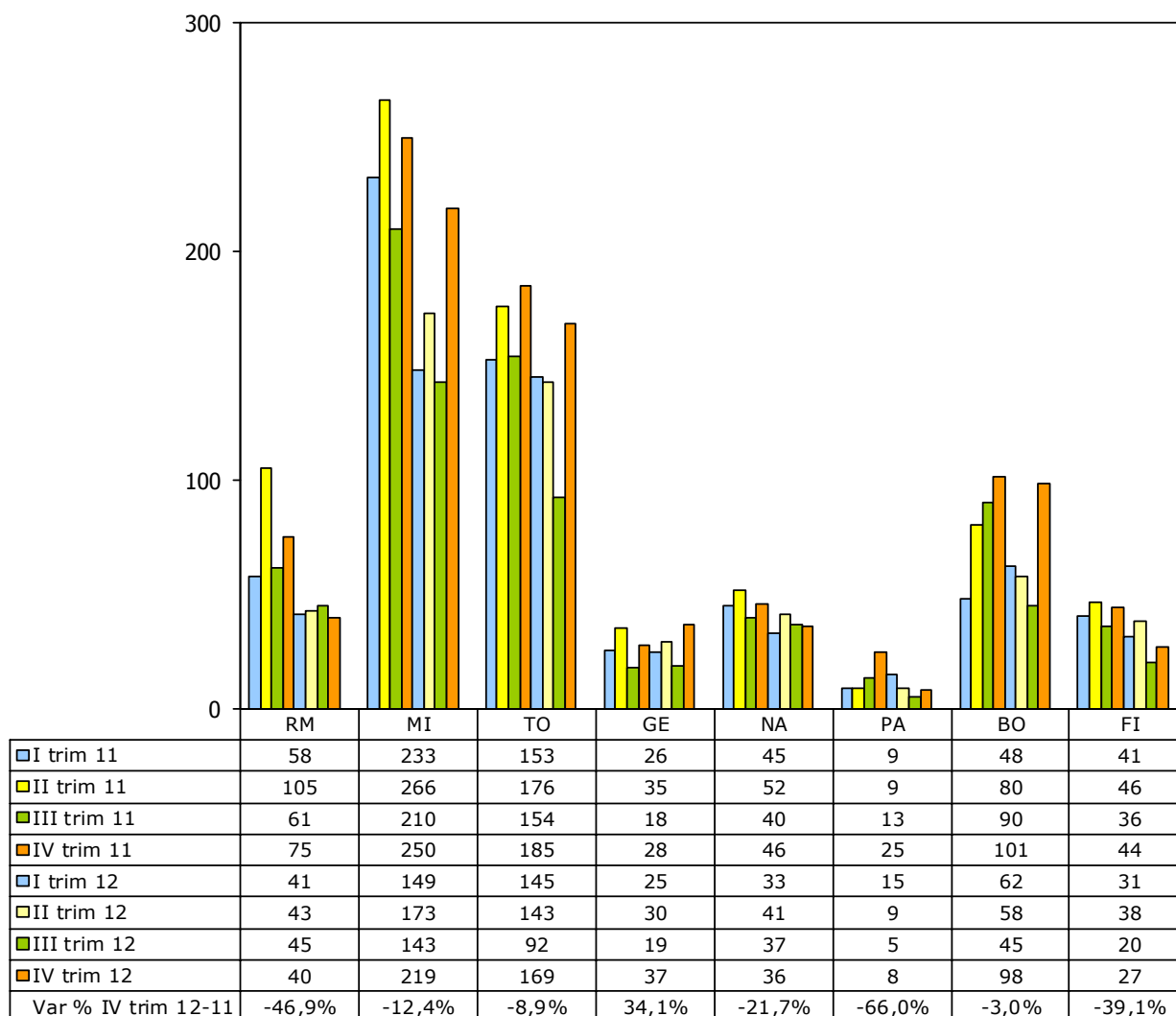


Nelle otto province delle principali città si sono realizzate complessivamente 634 NTN riferite a capannoni e industrie, in calo del -15,9% rispetto all'omologo trimestre del 2011.

Gli andamenti delle singole province, evidenziati nel grafico di Figura 30, mostrano segni negativi quasi ovunque.

Decisamente negativa la performance di Palermo che con 16 unità compravendute in meno segna un tasso tendenziale del -66,0%. Forti contrazioni degli scambi nel settore sono evidenti anche a Roma, -46,9% e a Firenze, -39,1%. Il calo più contenuto si osserva a Bologna che registra una flessione del -3,0%. Infine, Genova è l'unica provincia a mostrare un tasso di variazione positivo, in aumento del +34,1%.

Figura 30: 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 12 febbraio 2013 e si riferiscono al IV trimestre 2012, 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.

## Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	<b>(Categoria catastale)</b>	<b>(Descrizione)</b>
<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>SETTORE NON RESIDENZIALE</b>	<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.	

## 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.
<b>Quotazione di riferimento media comunale</b>	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m <sup>2</sup> a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
<b>Superficie delle abitazioni</b>	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell’allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell’ambito di ciascun comune la dimensione media in m <sup>2</sup> del vano delle unità abitative.
<b>Zona OMI</b>	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.
<b>NTN IP</b>	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.
<b>Capitale erogato</b>	Capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell’immobile.

<b>Tasso di interesse</b>	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.
<b>Durata del mutuo</b>	Tempo, espresso in anni, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
<b>Rata media</b>	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.
<b>NTN np</b>	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.

## Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale .....	4
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) .....	11
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà .....	14
Figura 9: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà .....	14
Figura 10: Numero indice NTN IP e capitale annuale per macro area geografica .....	16
Figura 11: Andamento dal 2004 del tasso e della rata media iniziale per macro area geografica .....	17
Figura 12: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004 .....	17
Figura 13: Stima del fatturato semestrale I sem 2007-II sem 2012 e variazione tendenziale per aree geografiche .....	19
Figura 14: Indice semestrale del valore di scambio e del valore medio per abitazione .....	19
Figura 15: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città, centri e cinture metropolitane .....	22
Figura 16: Quotazioni nelle città medie .....	25
Figura 17: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo .....	26
Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo .....	27
Figura 19: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica .....	28
Figura 20: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica .....	29
Figura 21: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica .....	29
Figura 22: NTN trimestrale principali province settore terziario .....	30
Figura 23: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica .....	31
Figura 24: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica .....	32
Figura 25: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica .....	32
Figura 26: NTN trimestrale principali province settore commerciale .....	33
Figura 27: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica .....	34
Figura 28: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica .....	35
Figura 29: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica .....	35
Figura 30: NTN trimestrale principali province settore produttivo .....	36

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua .....	3
Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per 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 settore residenziale Nuda proprietà e variazione % tendenziale annua .....	13
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale Nuda Proprietà per capoluoghi e non capoluoghi .....	13
Tabella 7: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF .....	15
Tabella 8: Stima del fatturato totale e variazione tendenziale per aree geografiche .....	18
Tabella 9: Stima del fatturato medio per unità e variazione tendenziale per aree geografiche .....	18
Tabella 10: Quotazione, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le grandi città .....	20
Tabella 11: Quotazione media e relativa variazione per la fascia centrale delle grandi città e le rispettive cinture metropolitane.....	21
Tabella 12: Quotazioni, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le città medie .....	25
Tabella 13: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica .....	28
Tabella 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica .....	31
Tabella 15: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica .....	34