



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2013

data di pubblicazione: **21 novembre 2013**
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2013**

NOTA TRIMESTRALE

III trimestre 2013

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

data di pubblicazione: **21 novembre 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

Premessa	1
Le compravendite in Italia	2
Il settore residenziale	4
Le compravendite per macro aree geografiche	4
Le compravendite nelle metropoli	8
I settori non residenziali	12
Il settore terziario	14
Il settore commerciale	17
Il settore produttivo	20
Fonti e criteri metodologici	23
Indice delle figure	25
Indice delle tabelle	25

Premessa

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*).

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 7 novembre 2013 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel III trimestre 2013, 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

Nel III trimestre 2013 continua a rallentare la flessione del mercato immobiliare. In termini di NTN gli scambi di unità immobiliare nel III trimestre 2013 sono stati 199.661 in calo rispetto al III trimestre 2012 del -6,6%. Nonostante il rallentamento del tasso di calo, le variazioni continuano a permanere negative portando il valore assoluto delle transazioni complessive al valore minimo dal 2004.

Come evidenziato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, il segno negativo è stato rilevato in tutti i settori. Le flessioni maggiori si registrano nei comparti non residenziali con il terziario che con 1.935 NTN segna il calo più elevato, -11,7%, seguito dal settore produttivo, con 1.983 scambi registra una variazione tendenziale negativa del -9,4% e infine dal segmento del commerciale che 4.978 NTN scende del -8,2%. Con 91.051 abitazioni compravendute nel III trimestre 2013, il settore residenziale segna un calo del -5,1% proseguendo così la riduzione dei tassi di calo in atto dall'inizio dell'anno. Analogamente l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 71.807 NTN segna una perdita del -6,6%.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013
Residenziale	95.989	118.205	94.503	108.618	91.051
Terziario	2.191	3.192	2.378	2.343	1.935
Commerciale	5.420	7.753	5.957	6.409	4.978
Produttivo	2.188	3.183	2.147	2.214	1.983
Pertinenze	76.910	99.116	77.475	88.555	71.807
Altro	31.161	38.911	29.755	34.678	27.908
Totale	213.860	270.359	212.215	242.817	199.661

Var %	III trim 11-12	IV trim 11-12	I trim 12-13	II trim 12-13	III trim 12-13
Residenziale	-26,8%	-30,5%	-14,2%	-9,3%	-5,1%
Terziario	-27,6%	-25,6%	-9,2%	-10,6%	-11,7%
Commerciale	-29,7%	-23,0%	-8,7%	-2,7%	-8,2%
Produttivo	-25,8%	-17,1%	-5,9%	-6,5%	-9,4%
Pertinenze	-24,8%	-29,4%	-12,9%	-7,5%	-6,6%
Altro	-24,5%	-29,2%	-16,5%	-3,8%	-10,4%
Totale	-25,8%	-29,6%	-13,8%	-7,7%	-6,6%



Il grafico di Figura 1 riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base $I_{NTN} = 100$). La serie storica evidenzia le forti contrazioni del mercato in atto dal 2006, con l'indice che nel trimestre in esame si porta a 53 punti perdendo complessivamente dal III trimestre 2004 quasi la metà degli scambi (-47,1%) e la metà dal III trimestre 2005 nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati in un terzo trimestre (52,6 rispetto a 106,3). 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%). In questi tre trimestri del 2013 le variazioni per il settore residenziale sono ancora negative ma a tassi che indicano un rallentamento delle perdite, mentre, per gli altri settori, il calo torna ad aggravarsi nell'ultimo trimestre.

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

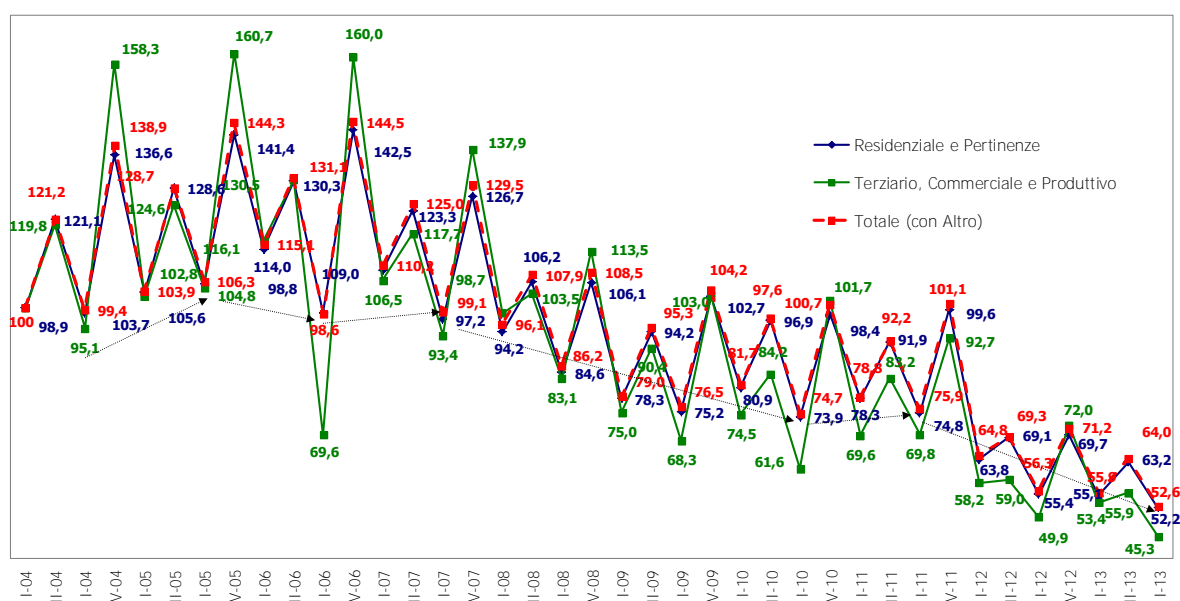
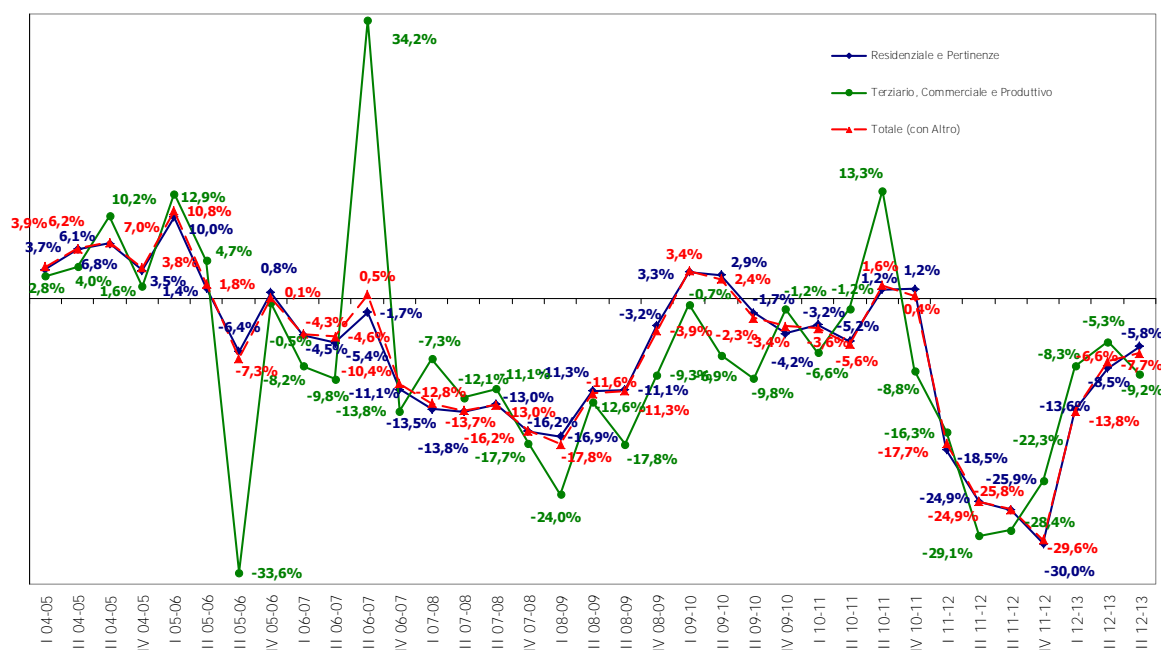


Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale

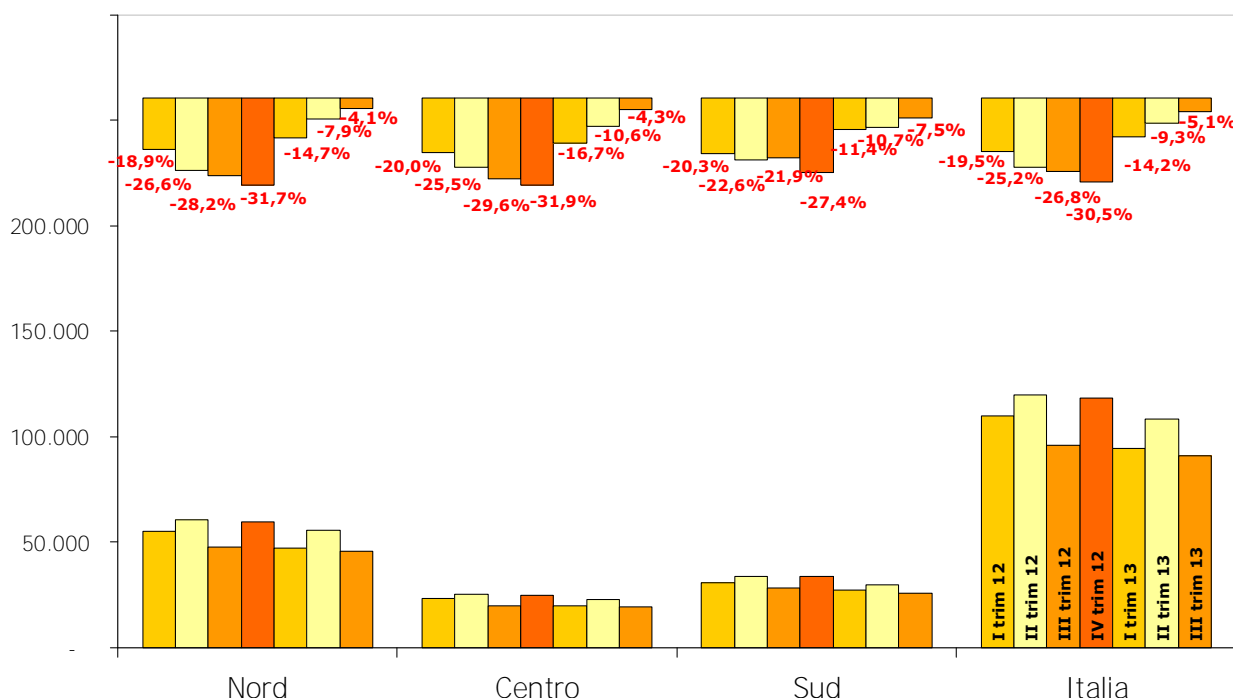


Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Il grafico di Figura 3, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, evidenzia che il rallentamento delle perdite si riscontra in tutte le aree del paese. Le perdite più contenute si registrano, nel III trimestre 2013, al Nord, -4,1% e al Centro, -4,3%, mentre al Sud il calo risulta poco più alto, -7,5% del dato nazionale.

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 è molto elevata in tutte le aree. Le aree del Nord e del Centro mostrano, infatti, un volume degli scambi dimezzato, mentre poco inferiore è la riduzione complessiva del Sud 47,7%.

Dal grafico di Figura 5, nel quale è riportata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al III trimestre del 2013, spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 e il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste a un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza poi disattesa dai successivi crolli registrati nel 2012. I primi tre trimestri del 2013 mostrano tassi di flessione in continua attenuazione.

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

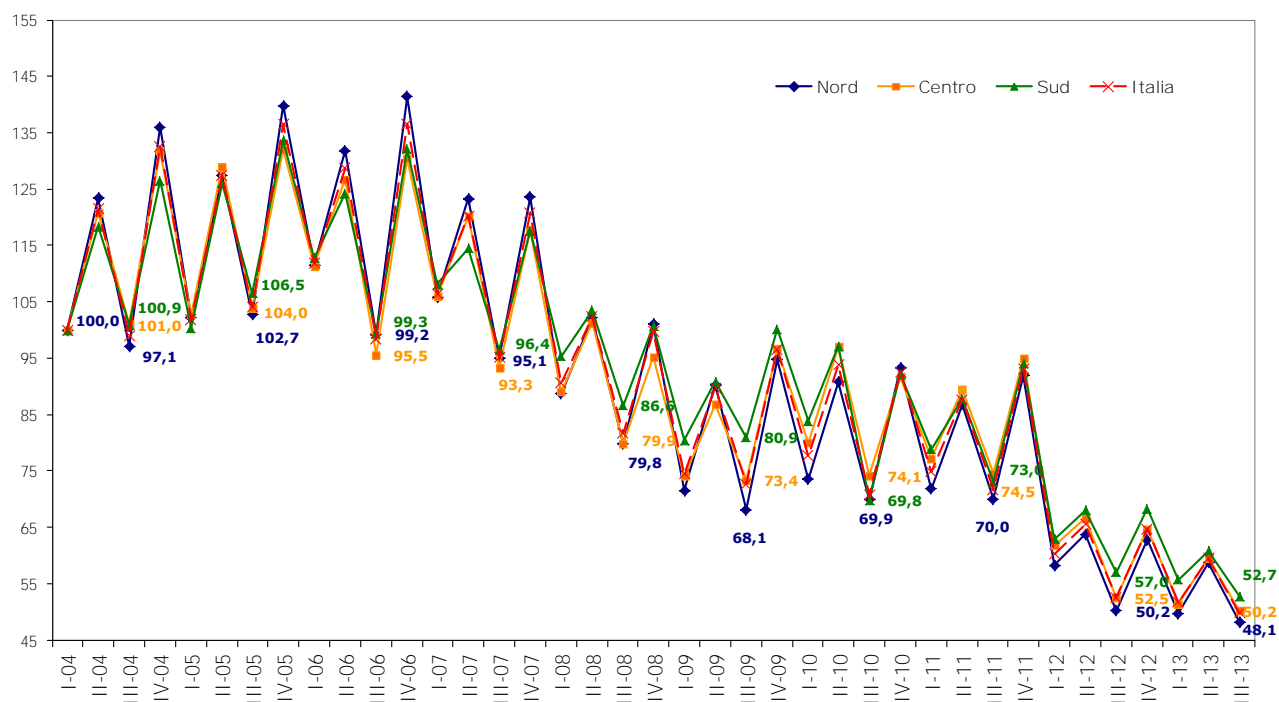
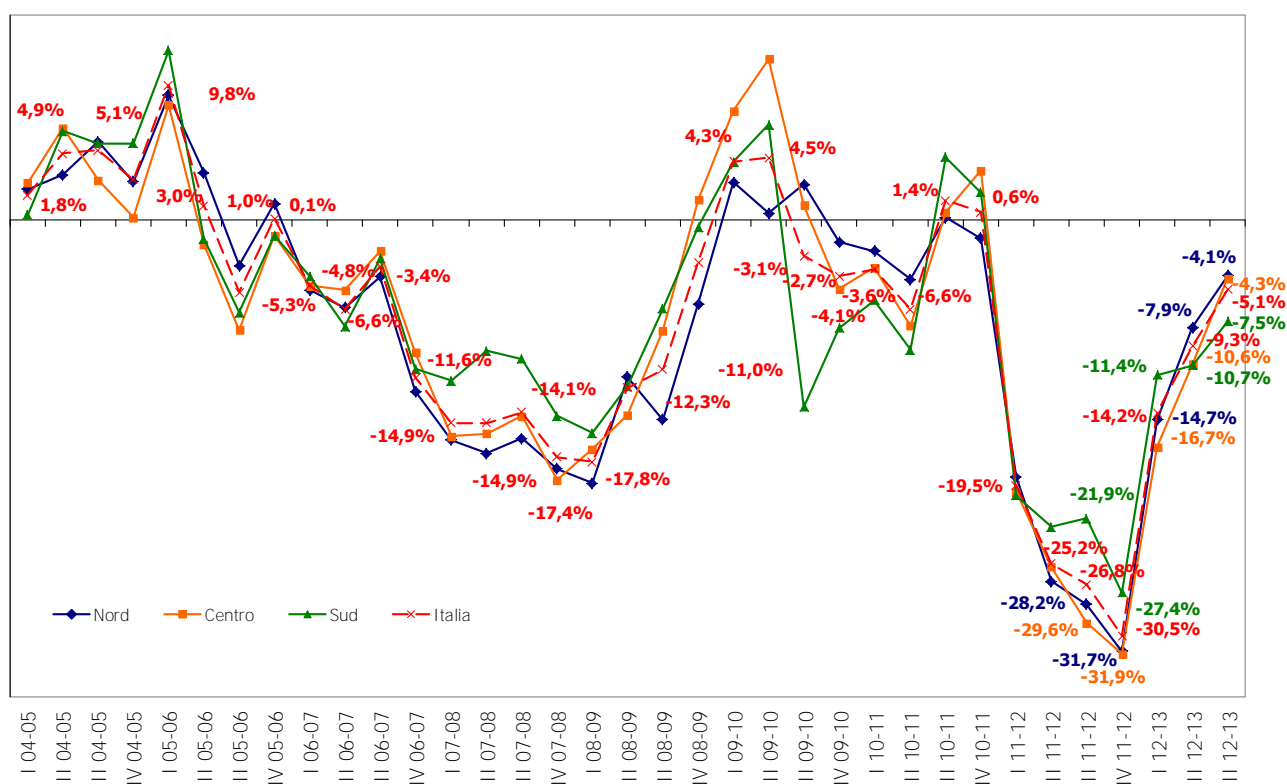


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Dopo sei trimestri di cali consecutivi, l'ambito territoriale dei capoluoghi mostra un rialzo, seppur lieve, dei volumi scambiati, +0,4%. Nei comuni minori continua, sebbene a tassi in decelerazione, la contrazione delle transazioni (61.291 NTN, -7,6%).

Come mostrato in Tabella 2 la ripresa dei capoluoghi va attribuita del tutto all'andamento positivo riscontrato nei comuni del Nord che dopo sette trimestri di continui cali a tassi anche molto sostenuti, tornano in crescita, +2,5%. Restano negative le variazioni tendenziali dei capoluoghi del Centro e del Sud ma con tassi di calo (-1,2% e -1,8% rispettivamente) molto più contenuti rispetto delle perdite riscontrate nei precedenti sei trimestri. Nei comuni non capoluoghi delle diverse macro aree, la maggiore contrazione degli scambi si osserva nell'area del Sud, -9,4% mentre il Centro e il Nord perdono il 7% circa delle transazioni.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali annue del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. Il mercato residenziale è ancora in forte contrazione nei comuni minori, con tassi di calo decisamente elevati nel 2012 che si sono ridimensionati nei trimestri del 2013. Nonostante la citata inversione di tendenza anche i capoluoghi hanno perso nel corso di questi due anni una quota considerevole di scambi. Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -44% circa, con le perdite maggiori al Nord, -44% circa, e poco inferiori al Sud e Centro, -43,0% ciascuna (Figura 6). Risulta superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -52,1%, con un calo che raggiunge il -55,1% al Centro e il -52,7% al Nord e risulta poco inferiore al Sud, -49,1%.

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

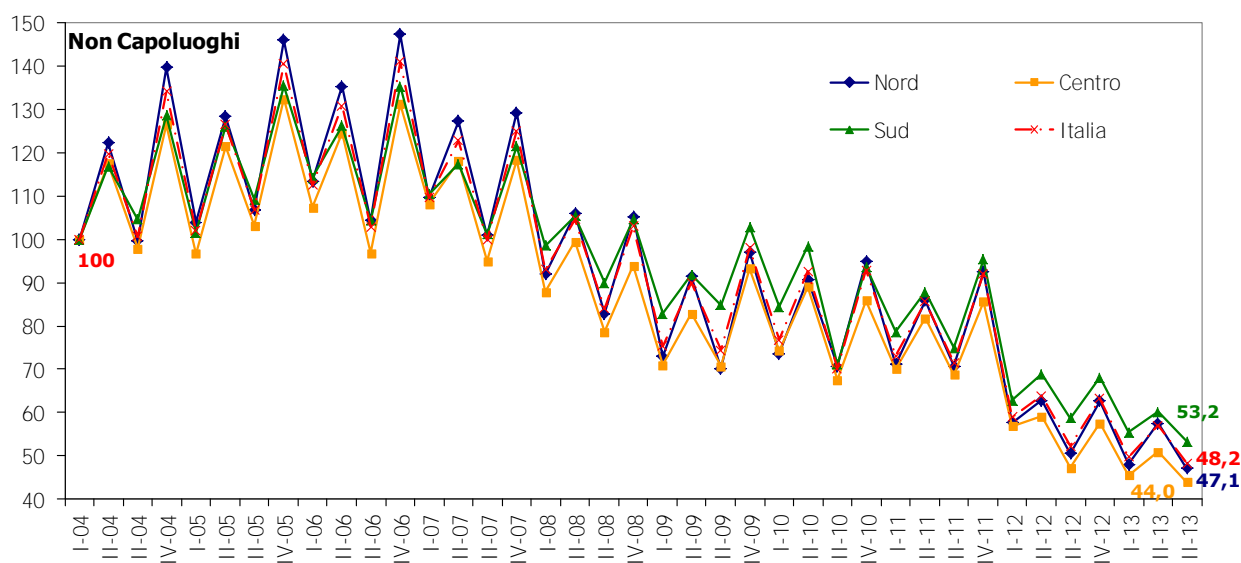
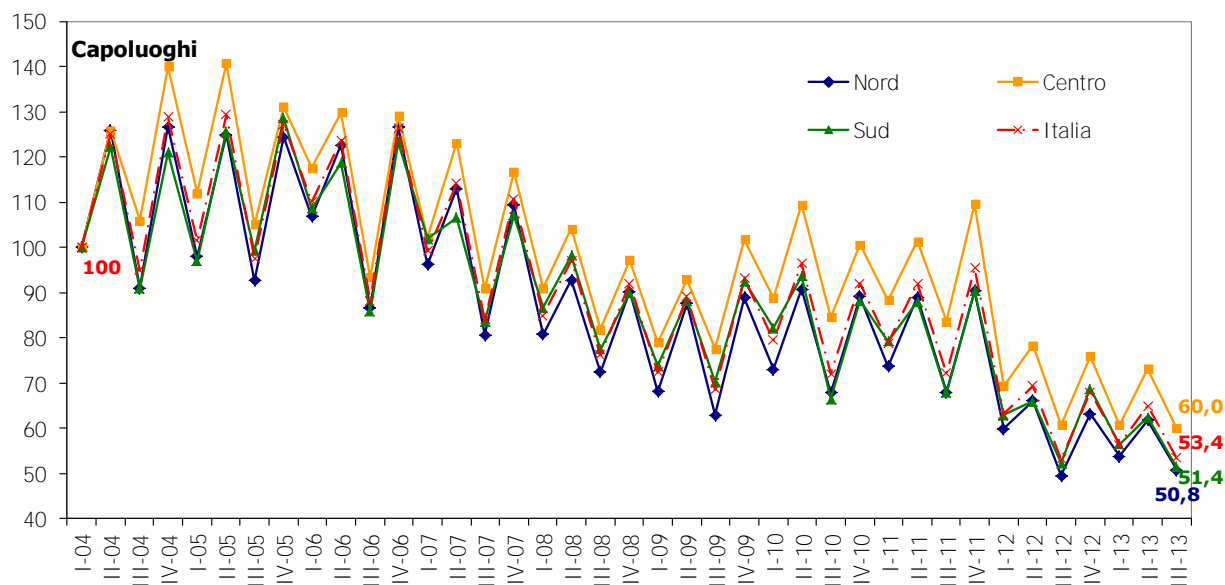
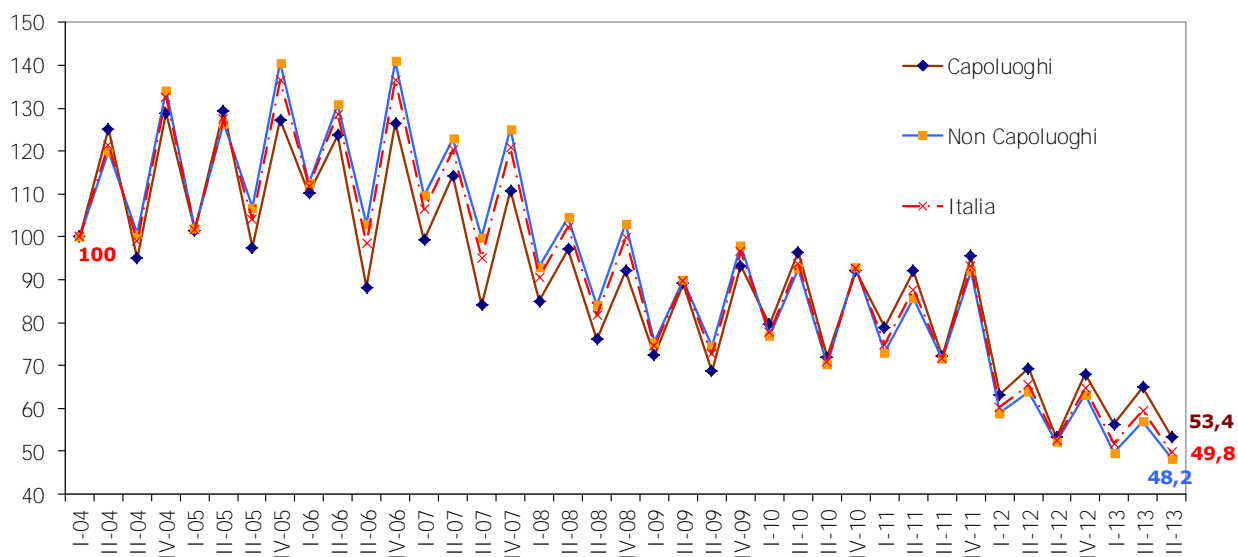
NTN residenziale		I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13	var % III trim 12-13
Nord	Capoluoghi	14.783	16.947	13.932	-10,0%	-6,6%	2,5%
	Non Capoluoghi	32.532	38.887	31.870	-16,6%	-8,5%	-6,8%
	Totale	47.315	55.833	45.802	-14,7%	-7,9%	-4,1%
Centro	Capoluoghi	9.048	10.878	8.929	-12,4%	-6,7%	-1,2%
	Non Capoluoghi	10.629	11.895	10.274	-20,0%	-13,9%	-6,9%
	Totale	19.677	22.773	19.203	-16,7%	-10,6%	-4,3%
Sud	Capoluoghi	7.578	8.372	6.899	-10,3%	-5,4%	-1,8%
	Non Capoluoghi	19.933	21.640	19.146	-11,8%	-12,6%	-9,4%
	Totale	27.512	30.012	26.046	-11,4%	-10,7%	-7,5%
Italia	Capoluoghi	31.410	36.197	29.760	-10,8%	-6,3%	0,4%
	Non Capoluoghi	63.094	72.422	61.291	-15,8%	-10,7%	-7,6%
	Totale	94.503	108.618	91.051	-14,2%	-9,3%	-5,1%

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

	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13	var % III trim 12-13
Capoluoghi	-20,0%	-24,7%	-26,3%	-28,8%	-10,8%	-6,3%	0,4%
Non capoluoghi	-19,3%	-25,5%	-27,0%	-31,3%	-15,8%	-10,7%	-7,6%
Totale	-19,5%	-25,2%	-26,8%	-30,5%	-14,2%	-9,3%	-5,1%



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



Le compravendite nelle metropoli

Nel III trimestre 2013, il calo delle compravendite si ridimensiona anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione dove, con 15.106 abitazioni scambiate, il tasso tendenziale registrato nel III trimestre 2013 è del -0,4%, valore inferiore al dato nazionale (Tabella 4).

Tra le città spiccano le performance di Bologna, Milano e Roma che mostrano tassi variazioni positivi. In particolare Bologna segna un aumento del +16,3%, proseguendo e accentuando il rialzo già osservato lo scorso trimestre (era +5,0%). Dopo sei trimestri di cali consecutivi, a tassi anche molto accentuati, Milano e Roma tornano in positivo con una variazione più sostenuta per la prima, +9,4% e lieve +0,6% per Roma. Da evidenziare anche il valore di Palermo che, seppure non in rialzo, segna un calo decisamente esiguo, -0,1%. Rispetto all'omologo trimestre del 2012, sono ancora in flessione i mercati di Genova, -8,2%, Firenze, -5,3% e Torino, -4,3%. Merita evidenza il dato della città di Napoli dove, terminato l'effetto delle dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico del Comune, il tasso tendenziale è nuovamente su elevati livelli di calo, -19,7%.

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

Città	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13	var % III trim 12-13
ROMA	5.415	6.709	5.417	-11,1%	-6,9%	0,6%
MILANO	3.616	4.058	3.253	-4,8%	-2,0%	9,4%
TORINO	2.069	2.491	1.946	-10,1%	-4,7%	-4,3%
GENOVA	1.128	1.236	1.085	-11,1%	-15,7%	-8,2%
NAPOLI	1.662	1.564	1.051	14,3%	1,8%	-19,7%
PALERMO	923	954	833	-9,5%	-9,4%	-0,1%
BOLOGNA	791	1.042	825	-12,4%	5,0%	16,3%
FIRENZE	804	891	696	-4,0%	-11,3%	-5,3%
Totale città	16.408	18.946	15.106	-7,2%	-5,3%	-0,4%

Resto Provincia	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	var % I trim 12-1	var % II trim 12-13	var % III trim 12-13
ROMA	2.662	2.962	2.489	-22,2%	-13,7%	-6,2%
MILANO	5.159	6.246	4.803	-21,5%	-13,4%	-9,6%
TORINO	2.580	3.283	2.556	-16,9%	-5,9%	-7,8%
GENOVA	538	600	517	-14,0%	-13,4%	-2,3%
NAPOLI	1.830	2.077	1.628	-11,4%	-8,3%	-8,6%
PALERMO	794	844	758	-12,4%	-9,4%	-13,8%
BOLOGNA	1.114	1.369	1.122	-12,9%	0,6%	-5,7%
FIRENZE	884	1.021	917	-15,7%	-9,8%	-5,6%
Totale resto provincia	15.562	18.402	14.790	-18,2%	-10,3%	-8,1%

Nonostante i tassi di flessione rilevati sono ovunque in rallentamento, il calo nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") si mantiene superiore al calo nazionale, -8,1%. Le perdite più elevate si registrano a Palermo, -13,8%, mentre tassi di calo inferiori al 10% si osservano per le altre province in esame. Da notare che i comuni dell'hinterland di Bologna, disattendono le attese di rialzo, tornano in calo, -5,7% (era +0,6%).

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 nel III trimestre 2013 i primi segnali di ripresa con le città di Milano e Roma che, come già evidenziato, mostrano tassi in rialzo e la conferma del trend positivo osservato a Bologna lo scorso trimestre. Per le altre città si assiste a un generale rallentamento delle perdite che risultano quasi del tutto attenuate per Palermo. Per contro, torna in contrazione il mercato di Napoli a conferma di quanto evidenziato nei trimestri scorsi sul fatto che i tassi positivi registrati nei precedenti tre trimestri andavano imputati all'effetto del piano di dismissione del patrimonio immobiliare e non a una reale ripresa del mercato.



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

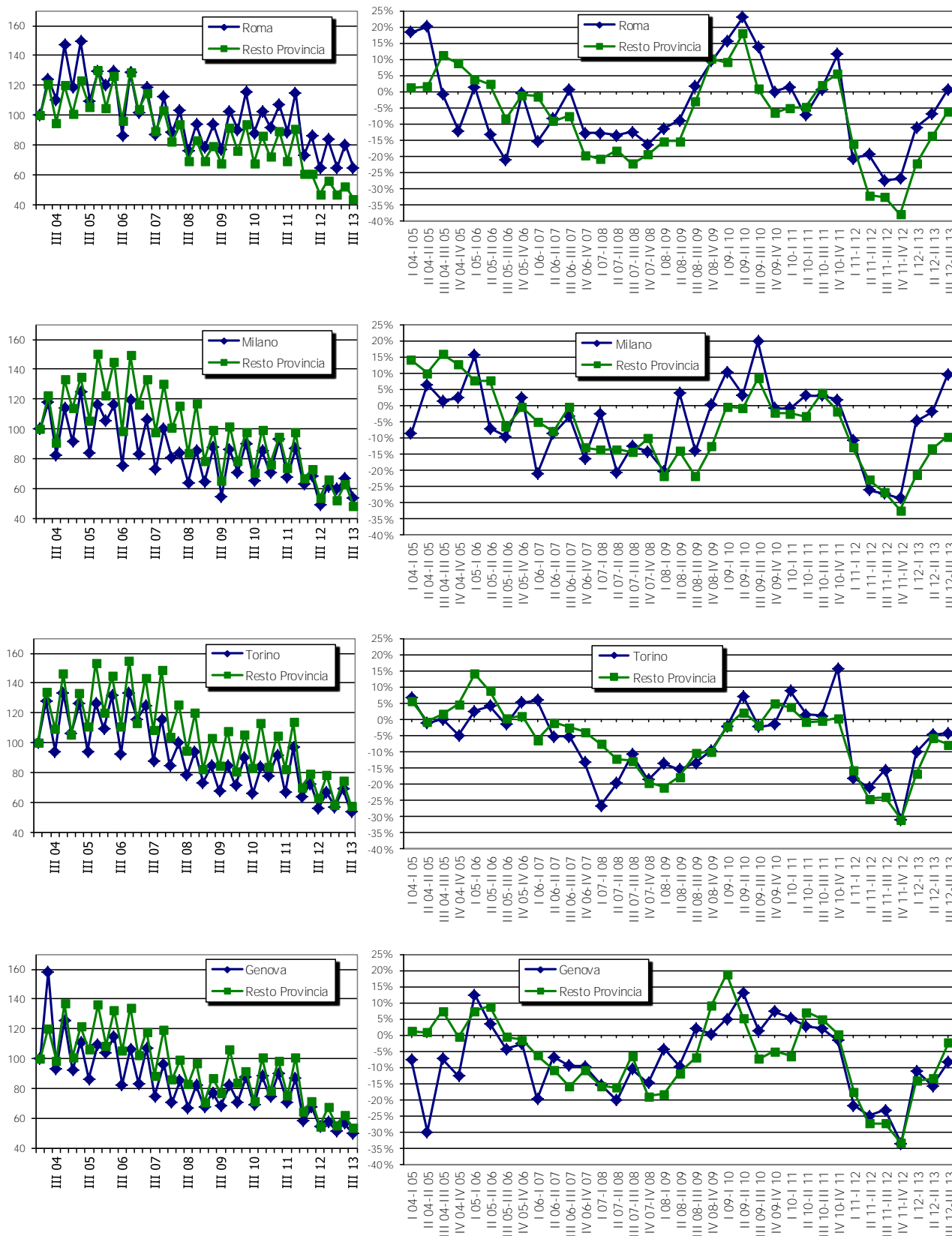
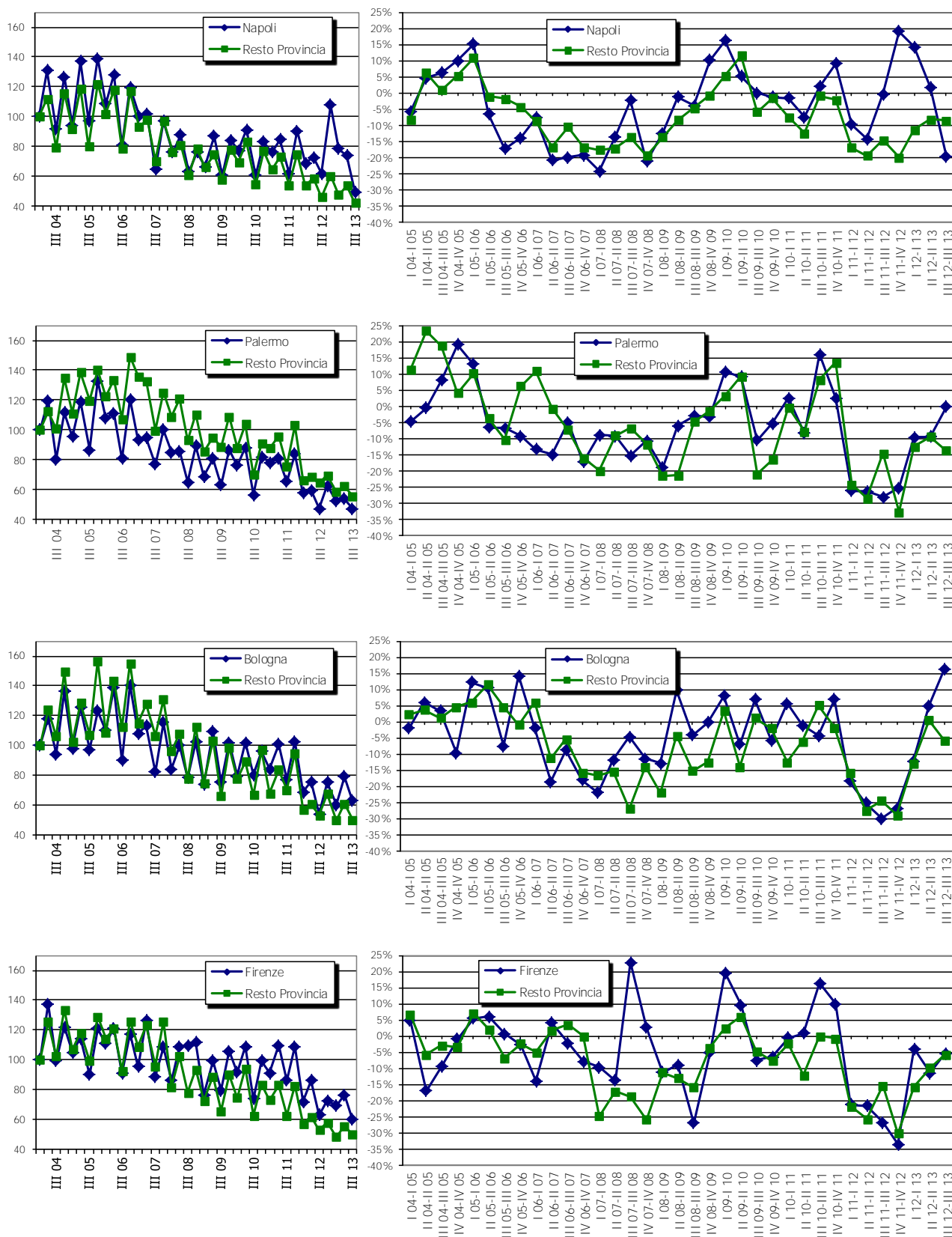




Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

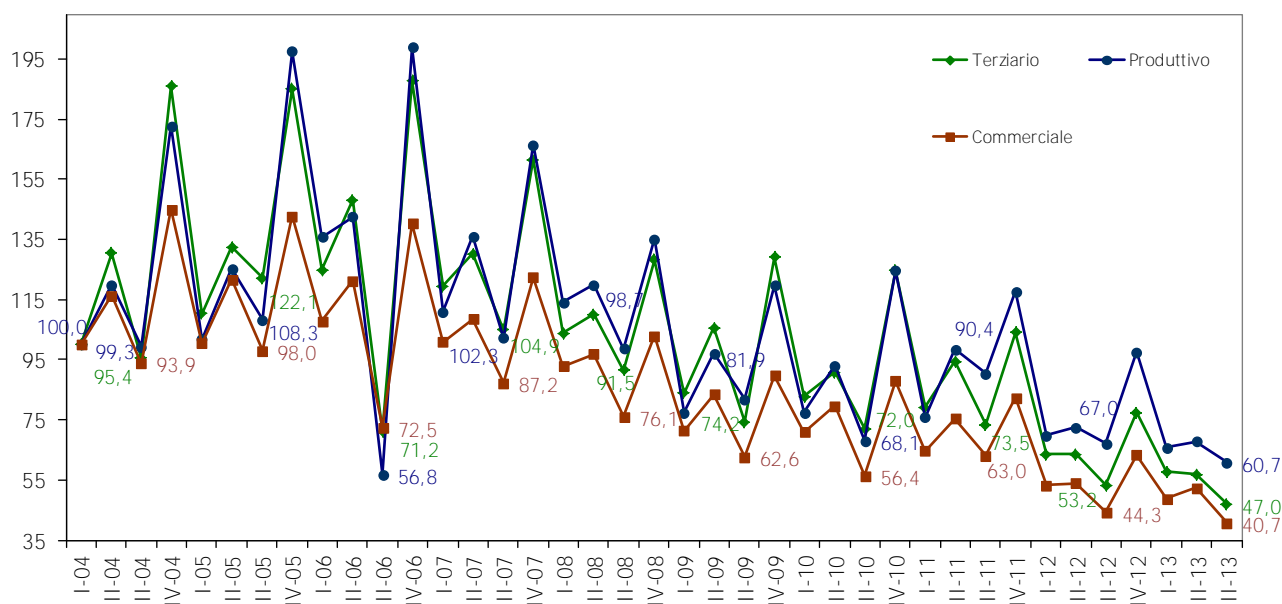


I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel III trimestre del 2013, rispetto allo stesso trimestre del 2012, tutti i settori sono in calo, con le perdite maggiori nel settore terziario che registra una diminuzione del -11,7%, mentre il settore produttivo perde il -9,4% e il commerciale diminuisce del -8,2%.

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 -56,7% e -50,8% rispetto al III trimestre 2004. Infine il settore produttivo segna dal 2004 una contrazione del -38,8%.

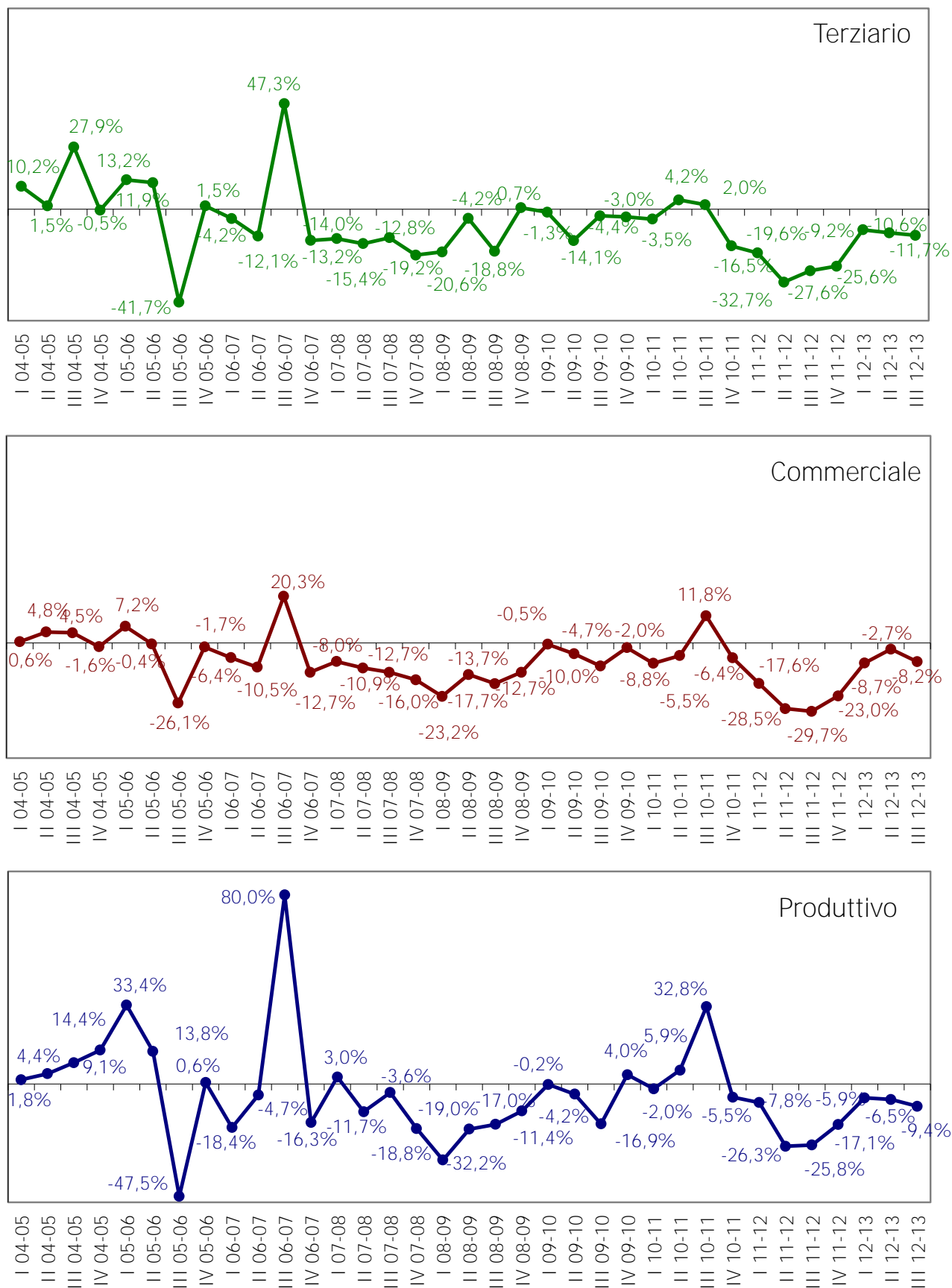
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 9 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Nel 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend, fortemente negativo nel corso del 2012, nonostante i tassi di calo riscontrati nel III trimestre 2013 risultino in aumento rispetto a quanto calcolato nel II trimestre 2013.



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 1.935 NTN mostra nel III trimestre 2013 un tasso tendenziale del -11,7% proseguendo in tal modo il trend negativo che vede il comparto in perdita da otto trimestri consecutivi.

Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Sud, -19,6%, segue il Centro con un calo del 17,3% e infine il Nord perde il 7,0% degli scambi del settore (Figura 10 e Tabella 5).

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

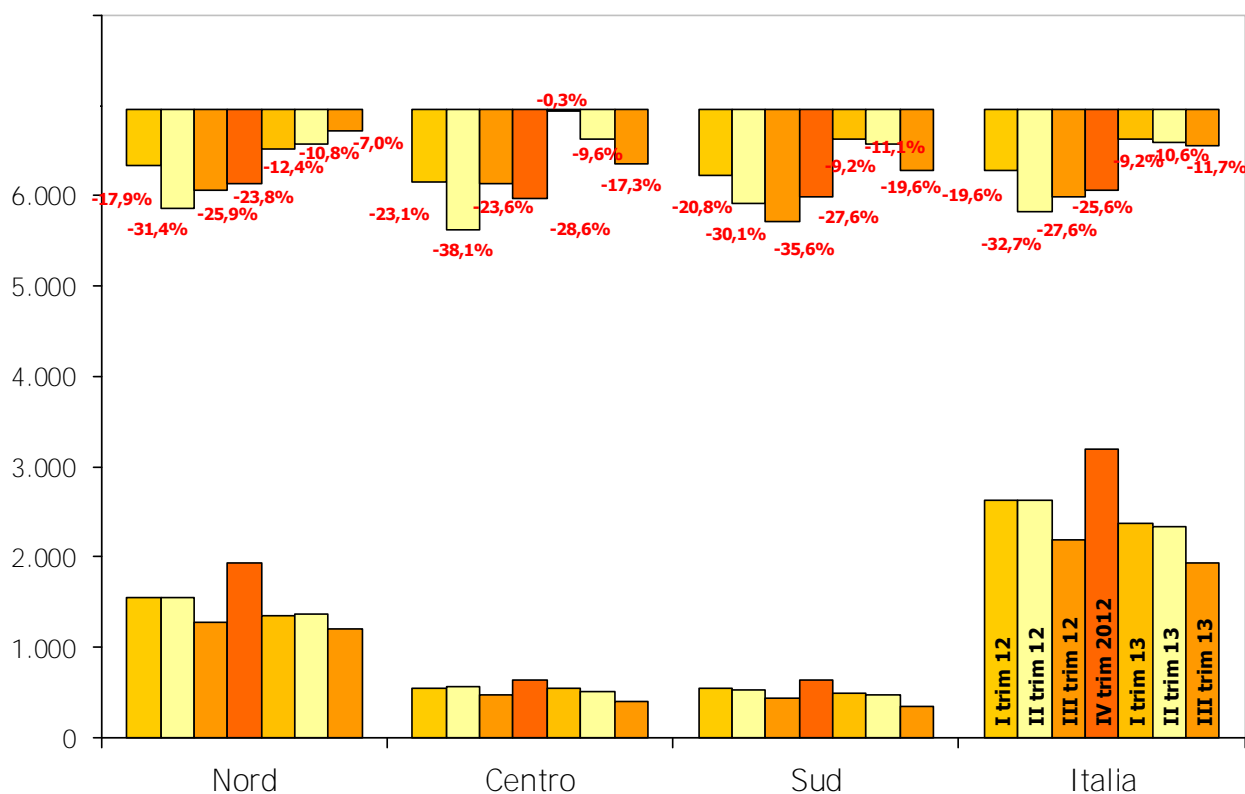
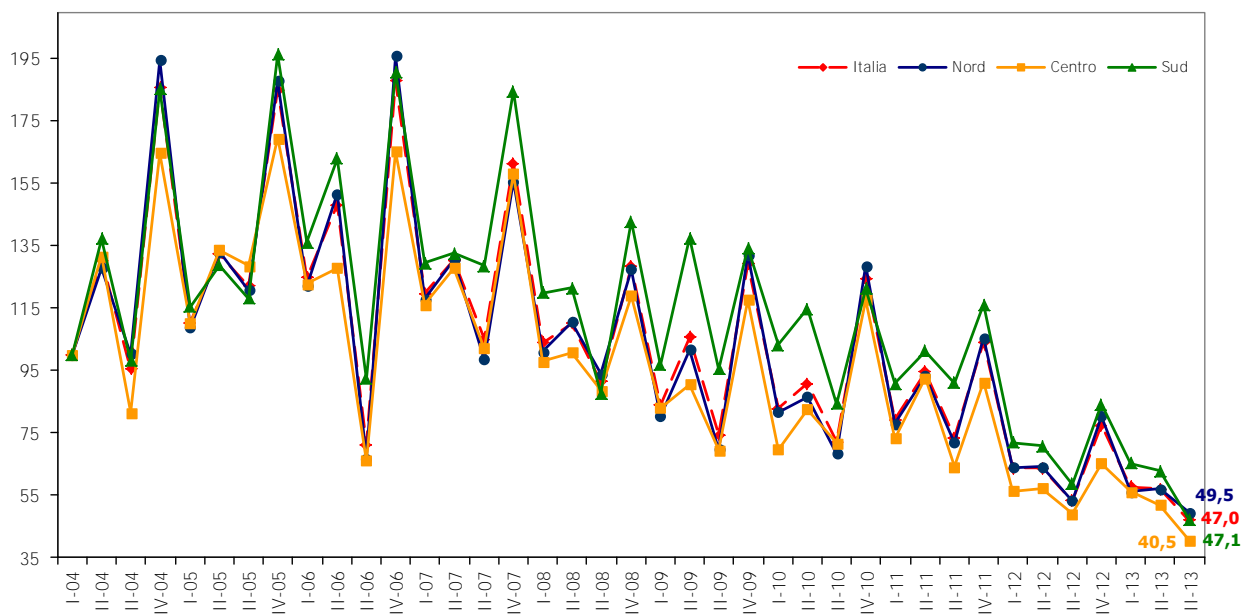


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13	var % III trim 12-13
Nord	1.281	1.936	1.349	1.374	1.192	-12,4%	-10,8%	-7,0%
Centro	473	628	542	500	391	-0,3%	-9,6%	-17,3%
Sud	437	628	487	469	351	-9,2%	-11,1%	-19,6%
Italia	2.191	3.192	2.378	2.343	1.935	-9,2%	-10,6%	-11,7%

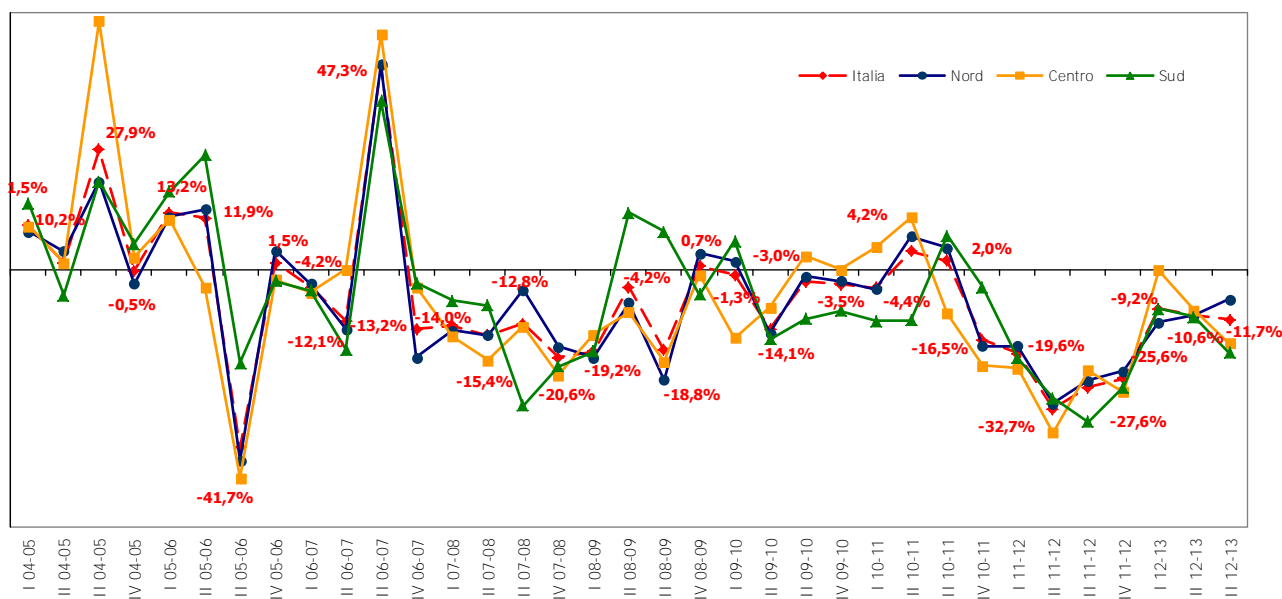
L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 11, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il -50,8% delle compravendite. La riduzione risulta elevata in tutte le macro aree del paese con un mercato ovunque più che dimezzato, intorno al -52% al Sud e -50% circa al Nord e al Centro.

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



La Figura 12 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. 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 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica



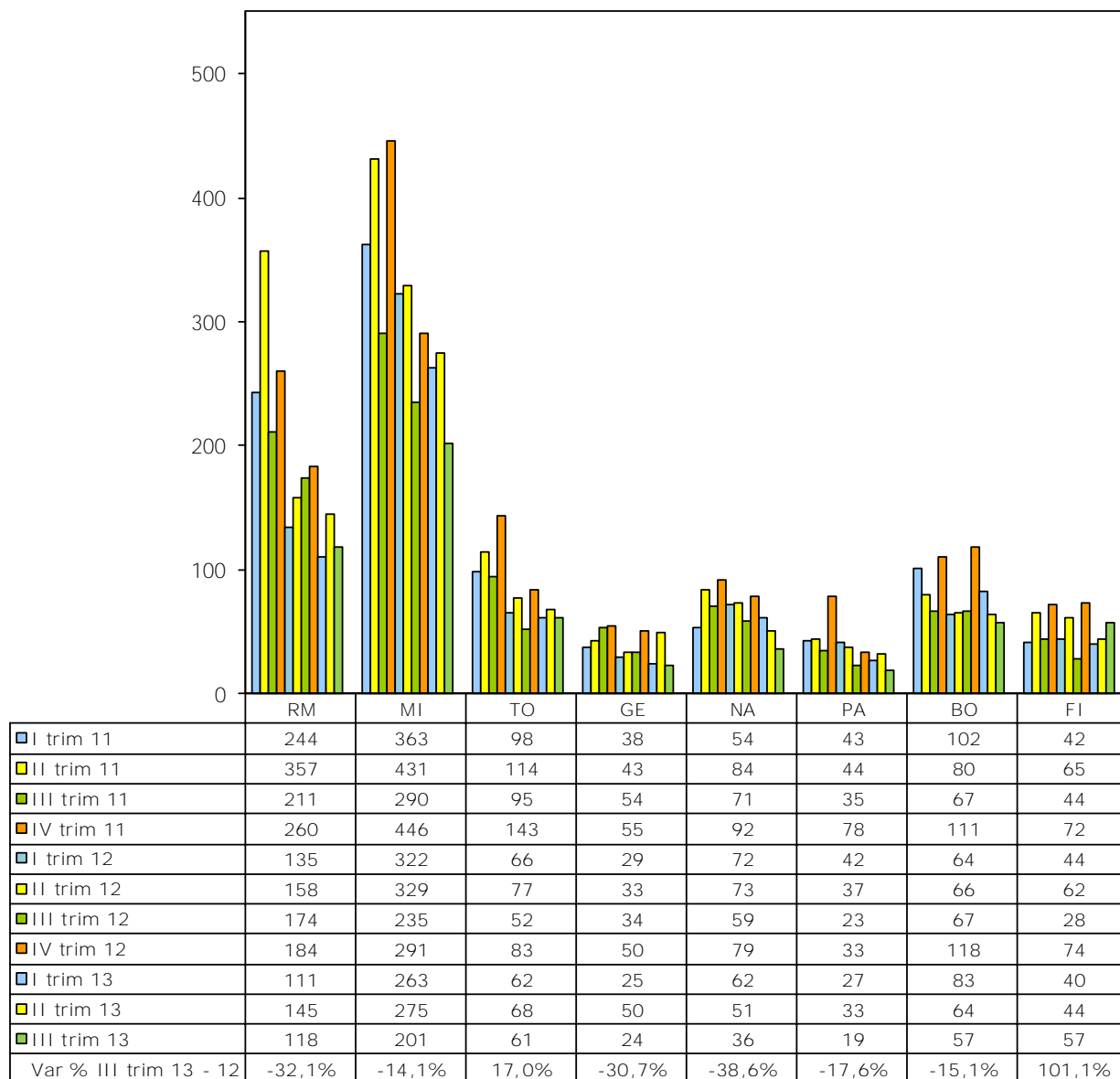
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel III trimestre 2013 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 574 compravendite (NTN) per il settore terziario che perde il 14,7% degli scambi rispetto III trimestre del 2012.

Come evidenziato nel grafico di Figura 13 variazioni tendenziali negative risultano diffuse in quasi tutte le province. Il calo più sostenuto si registra a Napoli che perde quasi il 39%, ma perdite elevate, oltre il 30%, si osservano anche a Roma (-32,1%) e a Genova (-30,7%). A Palermo si osserva un calo del 17,6% mentre le province di Bologna e Milano risultano in flessione del 15% circa. In controtendenza Torino segna un rialzo del +17,0% e infine sono più che raddoppiate le unità registrate a Firenze.



Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario





Il settore commerciale

Nel settore commerciale continua la serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 e interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011. Il tasso di calo che lo scorso trimestre sembrava essersi affievolito (era -2,7%) torna a crescere con una variazione tendenziale che, come già riportato in Tabella 1, nel III trimestre 2013, rispetto all'omologo trimestre 2012, risulta del -8,2%.

La flessione riguarda tutte le aree territoriali con il Sud che segna il calo maggiore, -10,4%, il Centro che disattendendo l'aspettativa di rialzo dello scorso trimestre (+9,7%) e mostra nuovamente una perdita del -8,2%, e infine il tasso di calo risulta più lieve al Nord -6,8% (Figura 14 e Tabella 6).

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

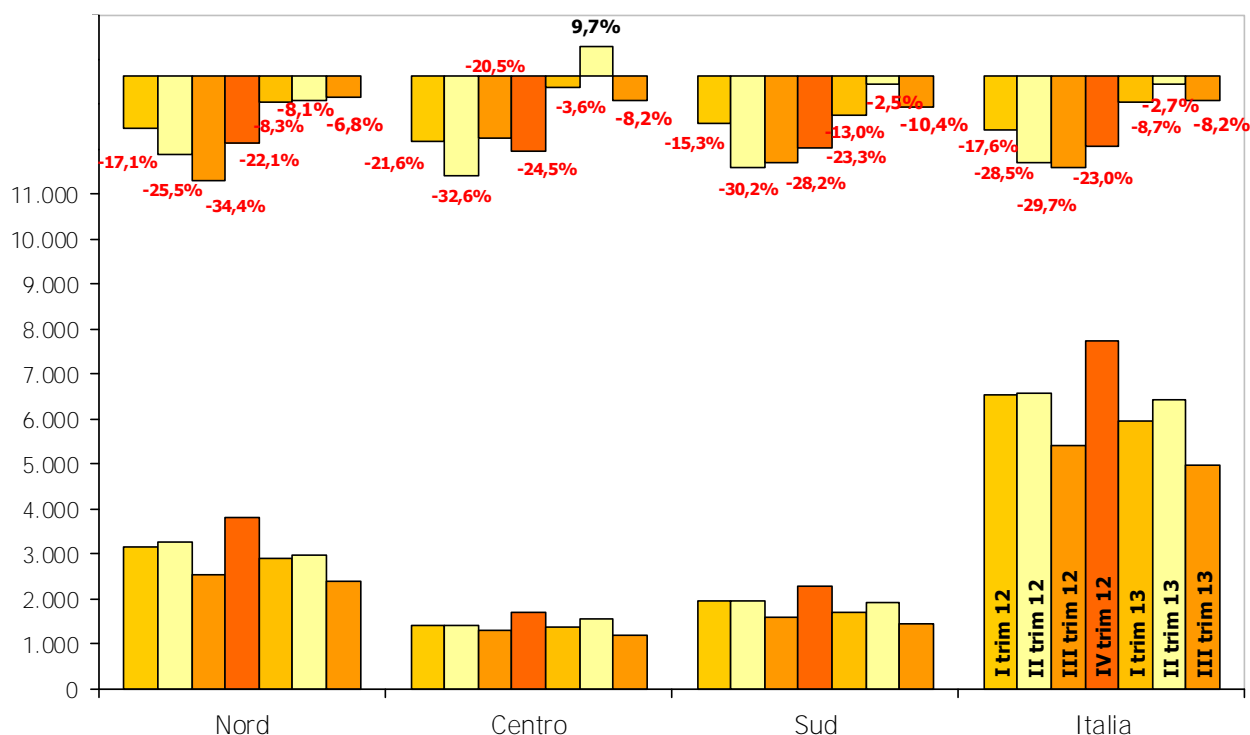
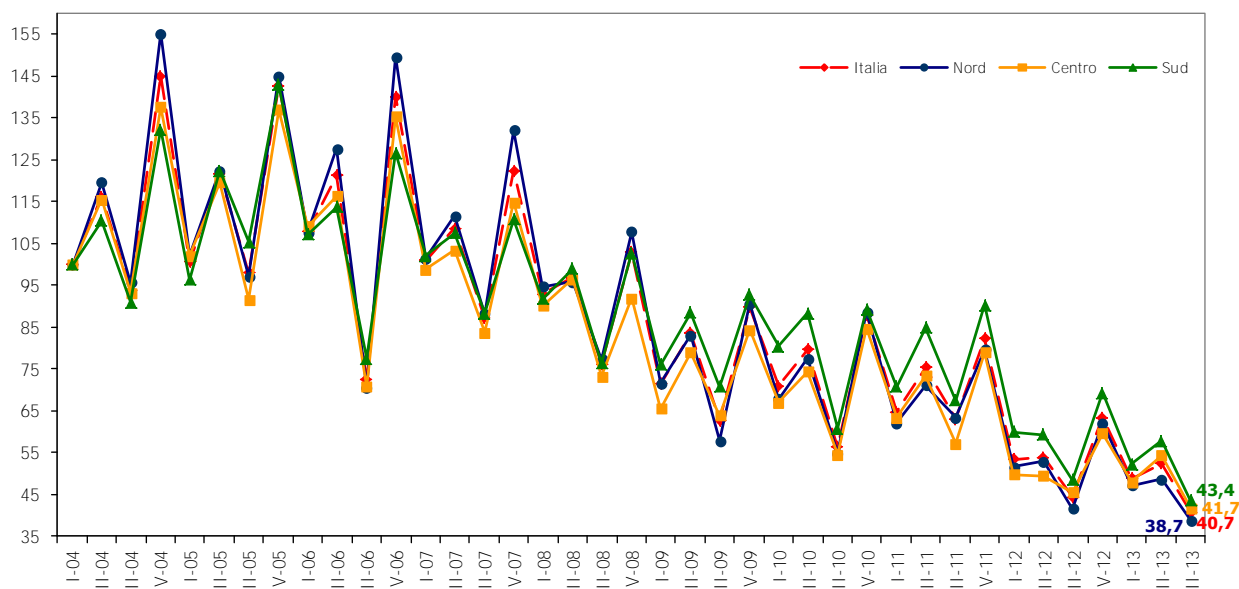


Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13	var % III trim 12-13
Nord	2.547	3.798	2.892	2.979	2.374	-8,3%	-8,1%	-6,8%
Centro	1.285	1.688	1.356	1.535	1.180	-3,6%	9,7%	-8,2%
Sud	1.588	2.267	1.709	1.895	1.423	-13,0%	-2,5%	-10,4%
Italia	5.420	7.753	5.957	6.409	4.978	-8,7%	-2,7%	-8,2%

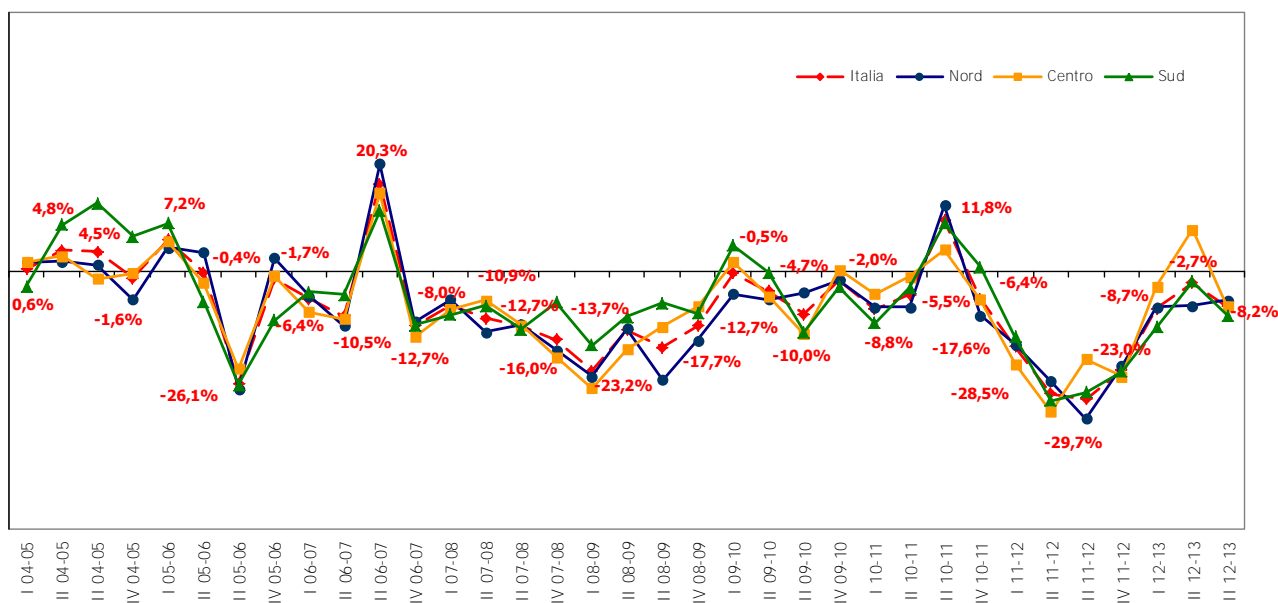
Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel III trimestre 2013 vede più che dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 56,7% delle compravendite; tra le macro aree, il Nord registra un calo del -59,5%, il Centro -55,3% e infine il Sud, -52,3% (Figura 15).

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



La Figura 16 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Risulta evidente come per il settore commerciale la variazione positiva registrata lo scorso trimestre per l'area del Centro abbia costituito un rialzo isolato e in questo trimestre si conferma il permanere di una situazione di calo, seppure a tassi rallentati rispetto alle perdite registrate nel corso del 2012.

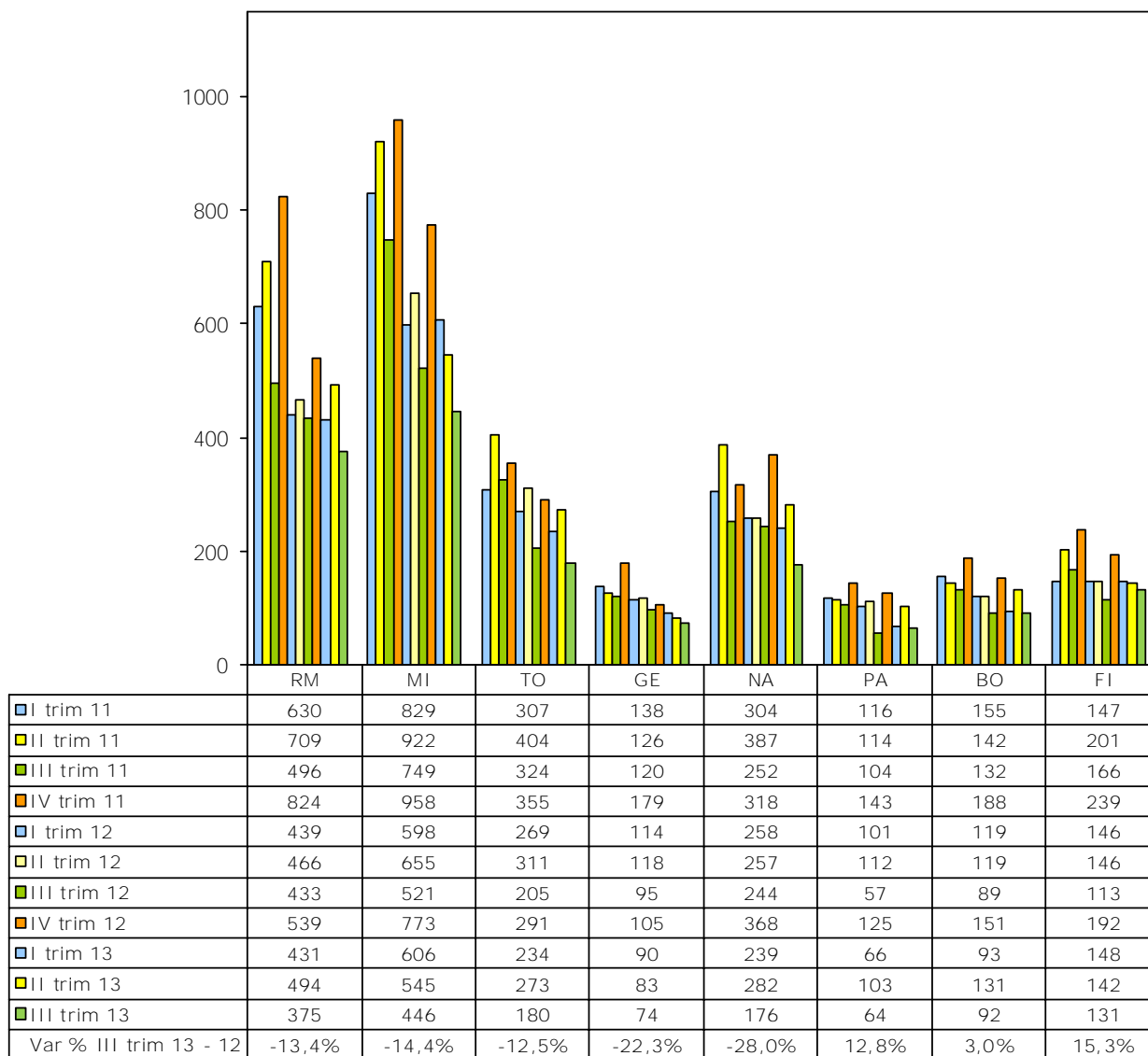
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



In linea rispetto al *trend* generale del settore commerciale, le otto principali province con 1.537 NTN segnano complessivamente una flessione pari a -12,6%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni, mostrata in Figura 17, evidenzia variazioni discordi con cali e incrementi.

Le perdite maggiori si registrano a Napoli, -28,0%, e a Genova, -22,3%, cali compresi tra -14% circa e -12% si rilevano a Milano, Roma e Torino. Per contro sono in crescita le compravendite nelle provincie di Firenze, +15,3%, Palermo, +12,8% e Bologna +3,0%.

Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale





Il settore produttivo

Il settore produttivo, che comprende unità immobiliari censite in catasto come capannoni e industrie, registra nel III trimestre 2013 l'ottava flessione consecutiva con un tasso di variazione tendenziale negativo del -9,4%, valore più accentuato di quelli riscontrati nei primi trimestri (-5,9%, -6,5%).

Tra le macro aree è il Centro a mostrare la flessione più sostenuta, -18,4%, mentre il Sud perde l'8,1% e infine il Nord segna un calo del -7,7% (Figura 18 e Tabella 7).

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

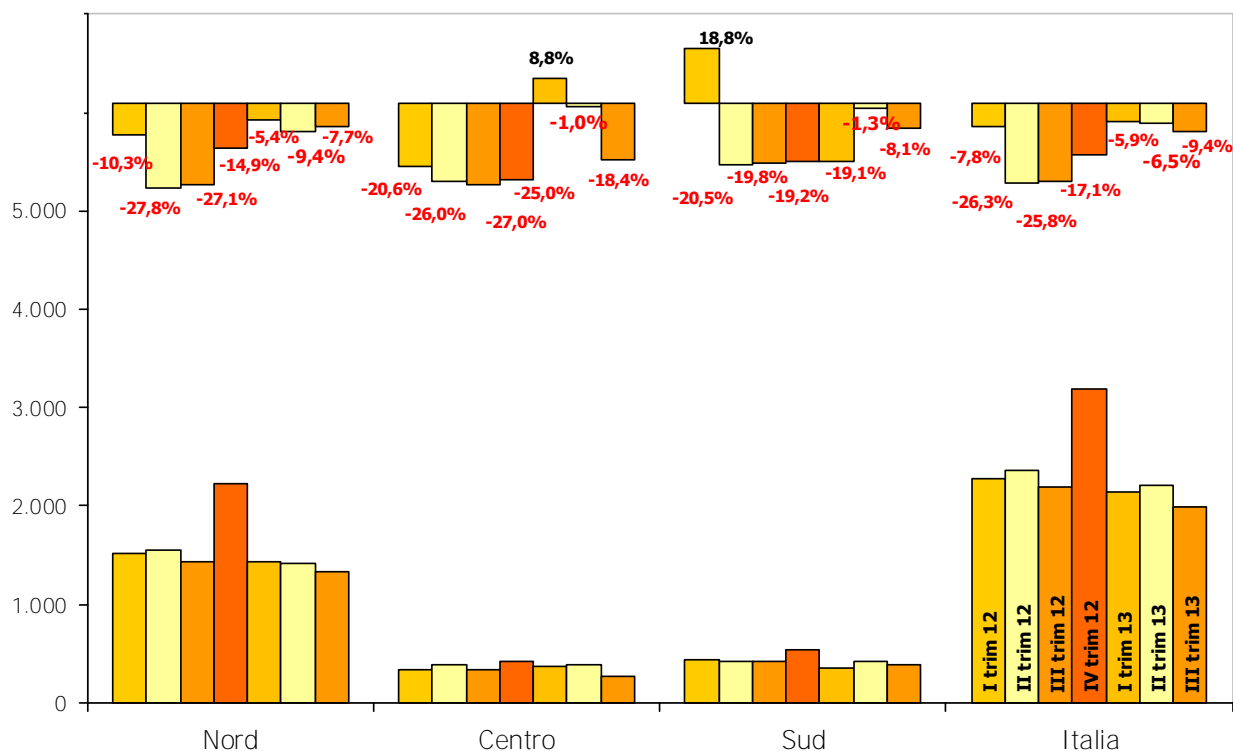


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13	var % III trim 12-13
Nord	1.433	2.229	1.429	1.411	1.323	-5,4%	-9,4%	-7,7%
Centro	333	424	368	383	272	8,8%	-1,0%	-18,4%
Sud	422	530	349	420	388	-19,1%	-1,3%	-8,1%
Italia	2.188	3.183	2.147	2.214	1.983	-5,9%	-6,5%	-9,4%

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel III trimestre 2013 circa il 39% dei volumi di scambio; tra le macro aree il Centro e il Nord mostrano un calo del -46,0% e del -43,4% (Figura 19). Meno grave la situazione al Sud che una perdita del -2,7% si riporta quasi ai livelli rilevati nel III trimestre 2004 riducendo anche la distanza dal III trimestre 2005, valore massimo della serie registrato in III trimestre, valore rispetto al quale mostra un calo del 20%.

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 trimestre 2013 le perdite sono proseguite con tassi tendenziali più o meno accentuati tra le macro aree. Infine, in questo trimestre al Centro e al Sud il calo si aggrava mentre il Nord mostra un tasso tendenziale poco inferiore rispetto a quello registrato lo scorso trimestre.

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

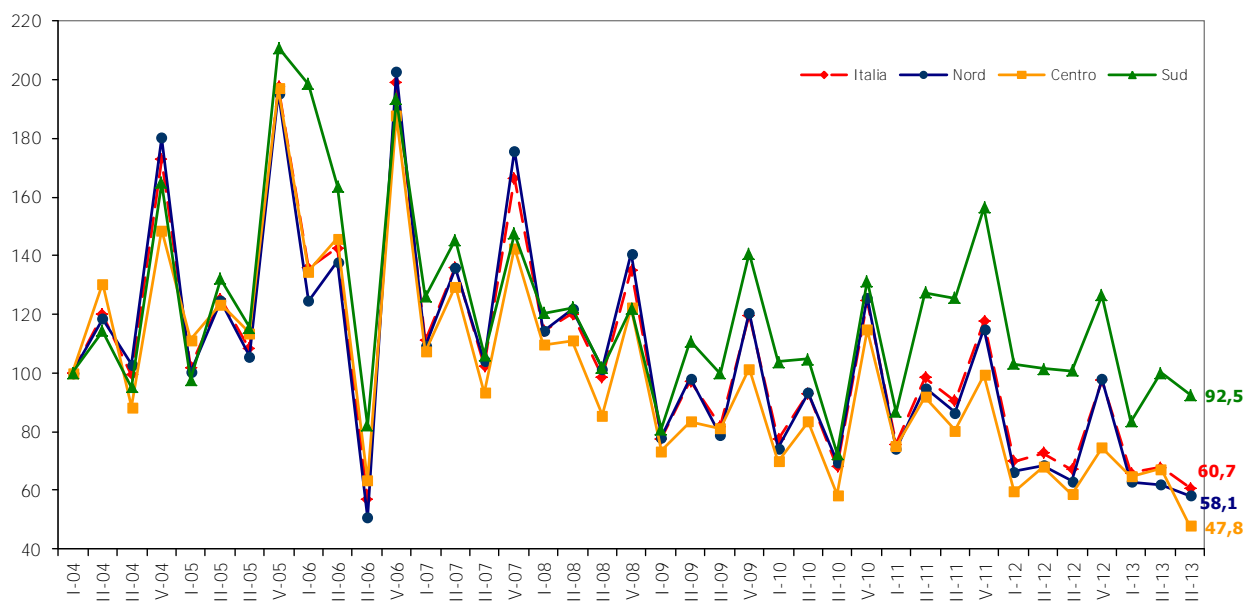
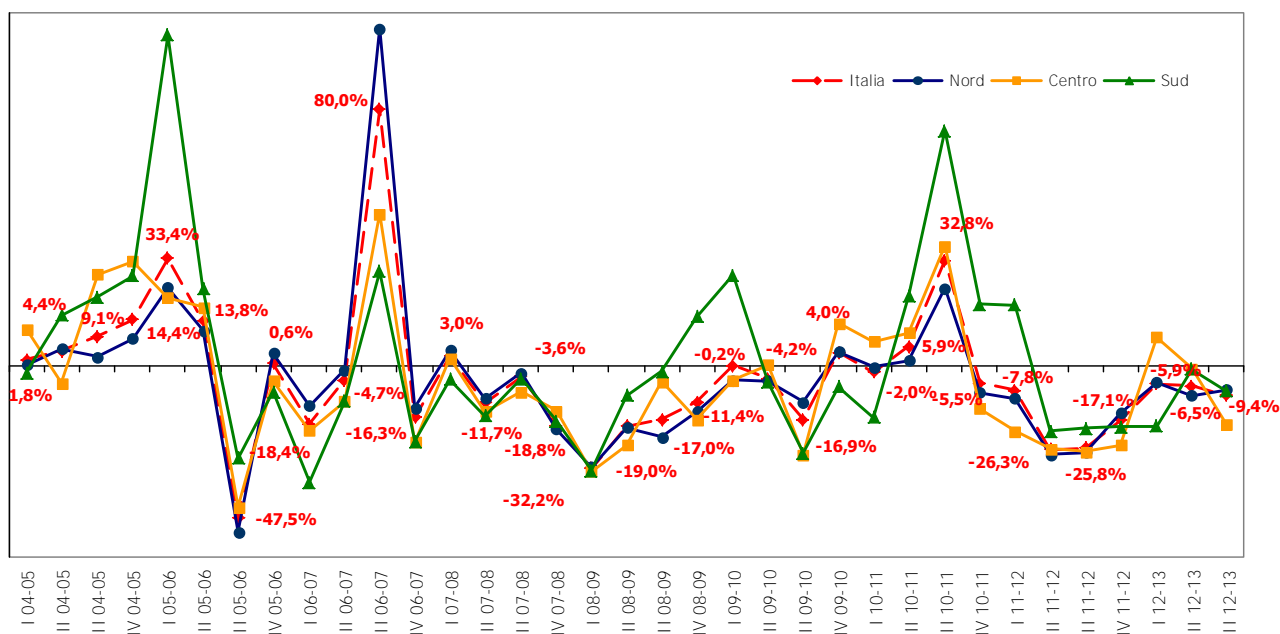


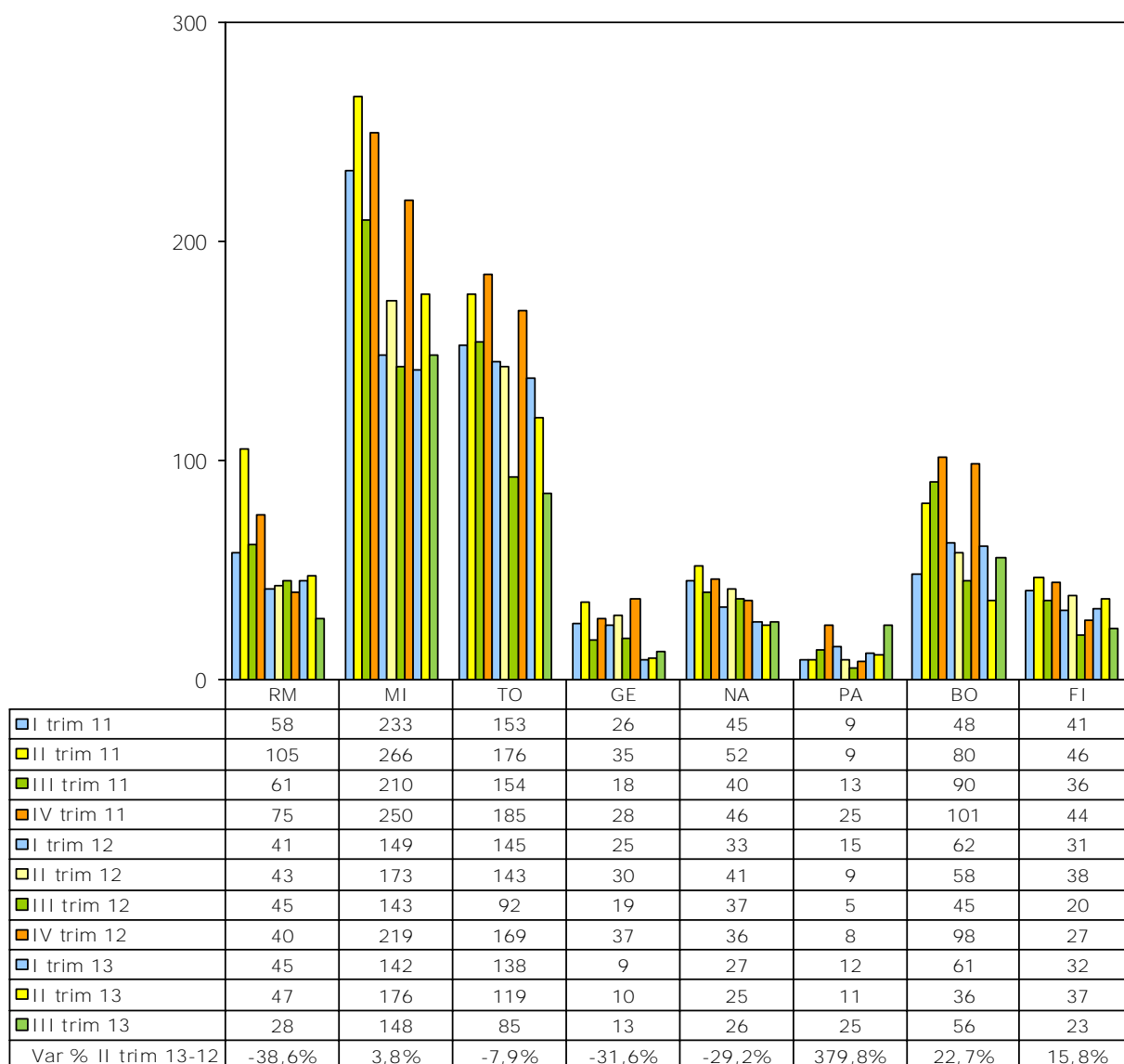
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Rispetto al trend nazionale, nelle otto province delle principali città il calo è più contenuto, -0,7% (574 NTN). Gli andamenti delle singole province, evidenziati nel grafico di Figura 21, mostrano segni negativi discordi. Tra le province in calo, le perdite maggiori si osservano a Roma, -38,6%, Genova, -31,6+%, e Napoli, -29,2%, più contenuto è il calo a Torino, -7,9%. Per contro, spicca la performance di Palermo che segna una crescita molto elevata (+379,8% sebbene riferita a solo 20 unità), in rialzo anche Bologna, +22,7%, Firenze, +15,8% e Milano, +3,8%.



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 7 novembre 2013 e si riferiscono al III trimestre 2013, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici, che sono comunque riportate per il consolidamento finale del dato. Per tale ragione il trimestre corrente e quello precedente possono variare nel numero assoluto nelle pubblicazioni successive. Il dato si consolida definitivamente a distanza dei due successivi trimestri.

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

Copertura territoriale dei dati

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

I criteri metodologici adottati

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

Glossario

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

SETTORE RESIDENZIALE	(Categoria catastale)	(Descrizione)
	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
PERTINENZE	MAGAZZINI/ CANTINE	
	C/2	Magazzini e locali di deposito
	BOX / POSTI AUTO	
SETTORE NON RESIDENZIALE	C/6 e C/7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Tettoie chiuse o aperte
	TERZIARIO	
	A10	Uffici
	D5	Istituti di credito
	COMMERCIALE	
	C1 e C3	Negozi e Laboratori
	D8	Edifici Commerciali
	D2	Alberghi
ALTRO	PRODUTTIVO	
	D1 e D7	Capannoni industriali
	GRUPPO B	
	Unità immobiliari nelle categorie da B1 a B8 destinate all'uso di alloggi collettivi, case di cura ed ospedali, prigioni, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, ecc.	
	GRUPPO C	
	Unità immobiliari nelle categorie C4 e C5: fabbricati per arti e mestieri, stabilimenti balneari e di acque curative.	
	GRUPPO D	
	Unità immobiliari nelle categorie D3, D4, D6, D9 e D10 destinate all'uso di teatri, cinematografi, case di cura ed ospedali (con fine di lucro), fabbricati e locali per esercizi sportivi, scuole private, ecc.	
ALTRO	GRUPPO E	
	Unità immobiliari nelle categorie da E1 a E9 destinate all'uso pubblico ed interesse collettivo quali stazioni per servizi di trasporto, fabbricati per l'esercizio pubblico dei culti, ecc.	
	UNITA' NON CLASSIFICABILI	
ALTRO	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).....	10
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo	12
Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	13
Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	14
Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	15
Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	15
Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario	16
Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	17
Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	18
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	18
Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	19
Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	20
Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	21
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	21
Figura 21: NTN trimestrale principali province settore produttivo	22

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua	2
Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per 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.....	14
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	17
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	20