



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2015

data di pubblicazione: **24 settembre 2015**
periodo di riferimento: **secondo trimestre 2015**

NOTA TRIMESTRALE

Il trimestre 2015

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

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



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

data di pubblicazione: **24 settembre 2015**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Premessa	1
Le compravendite in Italia	2
Il settore residenziale	5
Le compravendite per macro aree geografiche	5
Le compravendite nelle metropoli.....	9
I prezzi delle abitazioni.....	12
I settori non residenziali	13
Il settore terziario	15
Il settore commerciale	18
Il settore produttivo.....	21
Fonti e criteri metodologici	24
Indice delle figure	26
Indice delle tabelle	26

Premessa

I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici provinciali - territorio dell'Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita (vedi *Fonti e criteri metodologici*).

Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota Unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai.

I dati relativi ai volumi di compravendite riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli archivi di Pubblicità Immobiliare sono gestiti dagli enti locali.

I dati delle compravendite sono stati estratti il 10 agosto 2015 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel II trimestre 2015, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Si precisa che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "Compravendite immobiliari e mutui" in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano nel II trimestre 2015 risulta in netto recupero, con un tasso tendenziale¹ riferito al totale delle compravendite pari a +6,8%, con un livello totale di scambi pari a 250.151 NTN.

Come evidenziato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel II trimestre 2015 il settore residenziale (116.514 NTN) mostra un forte rialzo rispetto al II trimestre del 2014, +8,2%, che nelle città capoluogo, come emerge dai dati presentati nei successivi paragrafi, raggiunge quasi i dieci punti percentuali.

Negli altri settori i tassi tendenziali si differenziano nel segno: il settore commerciale (6.719 NTN) e le pertinenze (cantine, box e posti auto; 89.249 NTN) ritornano in campo positivo, in crescita del 10,3% e del 6,1% rispettivamente, di contro, per i settori terziario (2.100 NTN) e produttivo (2.249 NTN) i tassi tendenziali rimangono negativi, -3,8% e -8,0% rispettivamente. Le compravendite nella categoria "altro", in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, recuperano quasi cinque punti percentuali.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015
Residenziale	98.446	107.647	94.888	116.543	95.454	116.514
Terziario	2.134	2.182	1.897	2.805	1.997	2.100
Commerciale	6.242	6.092	5.428	7.991	5.915	6.719
Produttivo	2.131	2.444	2.015	2.992	1.981	2.249
Pertinenze	77.456	84.117	73.543	95.502	74.638	89.249
Altro	29.348	31.772	29.236	37.997	28.424	33.322
Totale	215.757	234.255	207.007	263.830	208.409	250.151

Var %	I trim 13-14	II trim 13-14	III trim 13-14	IV trim 13-14	I trim 14-15	II trim 14-15
Residenziale	4,1%	-1,0%	4,2%	7,1%	-3,0%	8,2%
Terziario	-10,3%	-6,9%	-2,0%	0,3%	-6,4%	-3,8%
Commerciale	4,7%	-5,0%	9,0%	14,1%	-5,2%	10,3%
Produttivo	-0,7%	10,4%	1,6%	3,1%	-7,1%	-8,0%
Pertinenze	-0,1%	-5,0%	2,4%	4,1%	-3,6%	6,1%
Altro	-1,4%	-8,4%	4,8%	3,6%	-3,1%	4,9%
Totale	1,6%	-3,6%	3,6%	5,5%	-3,4%	6,8%

È opportuno richiamare, anche in questa nota², l'attenzione sul fatto che i volumi delle compravendite osservati nel IV trimestre del 2013 e nel I trimestre del 2014 hanno subito gli effetti dell'entrata in vigore, a partire dal 1° gennaio 2014, di un nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23) lasciando invariato il regime degli atti soggetti alla tassazione IVA, rilevanti soprattutto nel settore non abitativo³.

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

² Cfr. Nota trimestrale I trimestre 2015, Rapporto Immobiliare 2015 – Settore residenziale, Rapporto Immobiliare 2015 – Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/>

³ Sugli acquisti non soggetti al regime IVA si è passati dal 10% complessivo al 9% di registro più 100 euro a titolo di imposte ipo-catastali, sugli acquisti della prima casa la tassazione è scesa dal 3% al 2% per l'imposta di registro e da un somma fissa di 336 euro ad una di 100 euro per le imposte ipo-catastali.

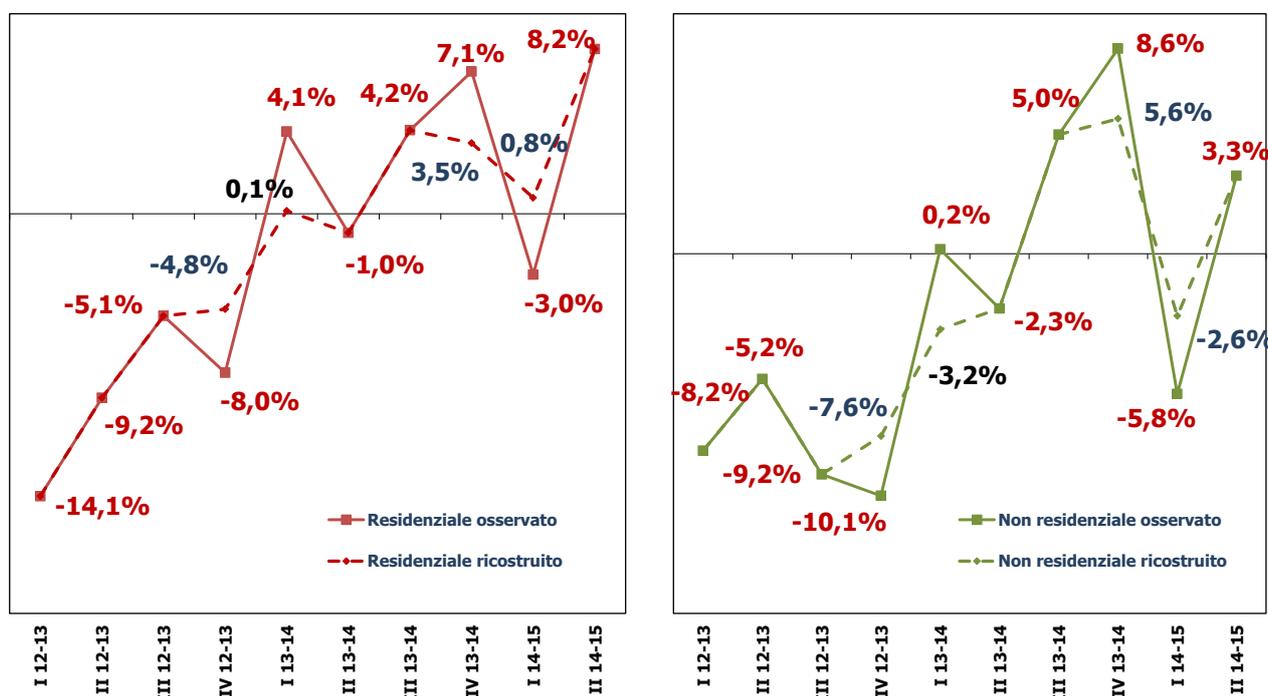


A partire da tale data, quindi, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e deve avere, per questo, indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento del I trimestre 2014.

Nella precedente nota è stata effettuata una ricostruzione dei volumi di compravendita imputabili all'ultimo trimestre del 2013 e al primo del 2014, attraverso una stima del fenomeno citato, con l'obiettivo appunto di neutralizzare gli effetti distorsivi del mutato regime d'imposta sulle scelte intertemporali di acquisto. È stata, cioè, stimata la variazione tendenziale tra il IV trimestre del 2013 e l'omologo del 2012, al netto dell'effetto dell'entrata in vigore del nuovo regime di tassazione.

Nei grafici in Figura 1 sono messe a confronto le due serie, osservata e ricostruita, con riferimento al mercato residenziale e al complesso del mercato non residenziale (terziario, commerciale e produttivo).

Figura 1: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale dal 2012 osservate e ricostruite



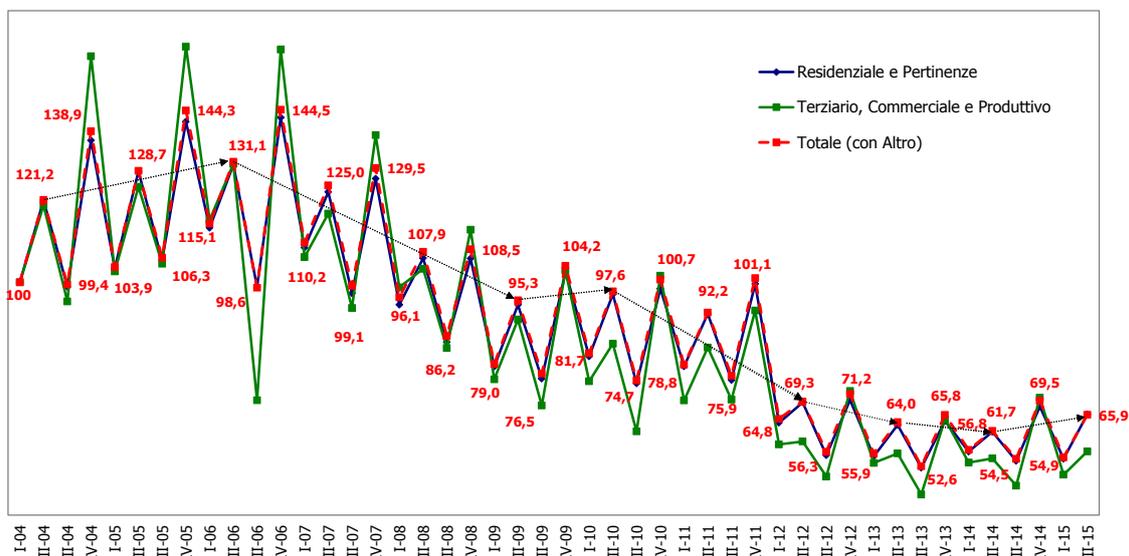
L'esame delle serie storiche ricostruite consente di evidenziare che per il settore residenziale la decelerazione dei cali dei volumi di compravendita iniziata nel 2013 è sfociata in campo positivo negli ultimi due trimestri del 2014, proseguendo al rialzo nel 2015 e confermandosi in modo netto nell'ultimo trimestre esaminato. Analoga lettura può darsi per il settore non residenziale, dove però l'attenuarsi dell'intensità dei cali si è registrata alla fine del 2013 e dove il I trimestre del 2015 ha mostrato ancora un segno negativo, sebbene mitigato dalla neutralizzazione dell'effetto fiscale.

Nel seguito della nota si presenteranno i dati al lordo dell'effetto fiscale riscontrato tra la fine del 2013 e l'inizio del 2014, per cui gli andamenti dovranno essere letti con l'opportuna cautela.



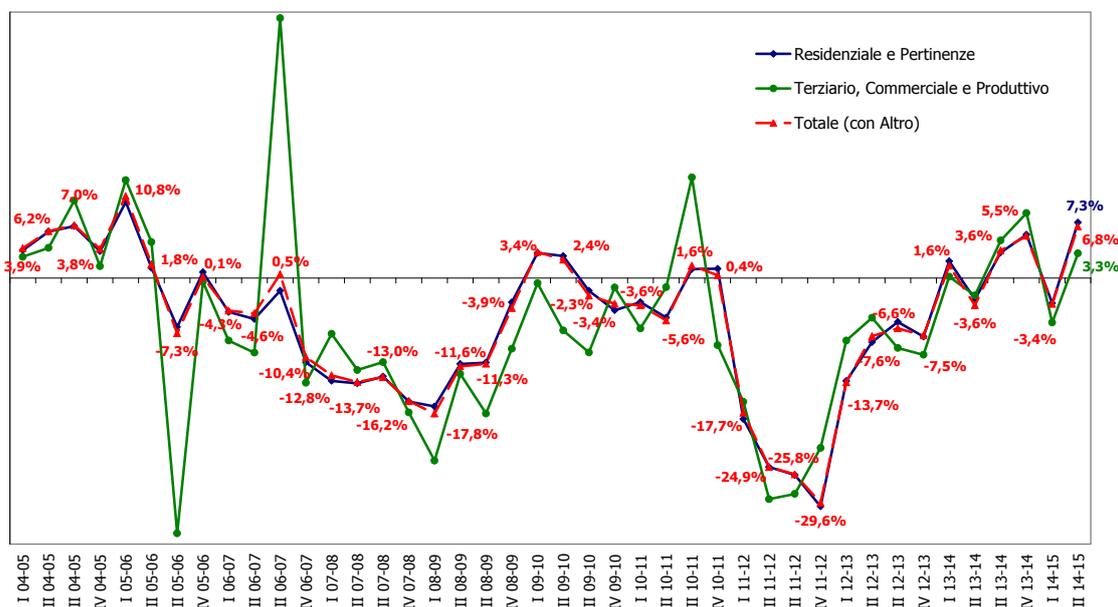
Il grafico di Figura 2 riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base $I_{NTN} = 100$). Limitando l'analisi ai soli «Il trimestri» di ciascun anno si evidenzia una serie storica caratterizzata da ripetute cadute del mercato in atto dal 2006 interrotte da un rimbalzo nel secondo trimestre 2010. Nel 2013 l'intensità dei cali si attenua e nel II trimestre 2015 l'indice ritorna nuovamente in crescita attestandosi su un livello di scambi pari a circa al 55% di quello registrato a inizio periodo ($I_{NTN}^{II\ 15} = 65,9 / I_{NTN}^{I\ 04} = 121,2$).

Figura 2: Numero indice NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 3 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. È possibile osservare la maggiore volatilità del non residenziale, mercato questo evidentemente più sottile e incline ad amplificare le oscillazioni degli altri comparti con l'eccezione dell'intervallo compreso tra inizio 2009 e inizio 2011 in cui i risultati sono state sistematicamente al di sotto di quelli registrati per l'abitativo e per le pertinenze. Tornando al quadro complessivo si evidenzia il succedersi di due grandi fasi negative negli ultimi dieci anni: una più duratura ma con cali trimestrali più contenuti, l'altra più breve e violenta che ha raggiunto il suo culmine nel IV trimestre 2012, con una riduzione degli scambi di quasi un terzo (-29,6%). Nel 2013 le variazioni, anche se tutte negative, si ridimensionano per tornare poi in campo positivo nel 2014 con l'esclusione del secondo trimestre. Il 2015 si apre in perdita per tutti i settori, ma torna in crescita nel secondo trimestre.

Figura 3: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



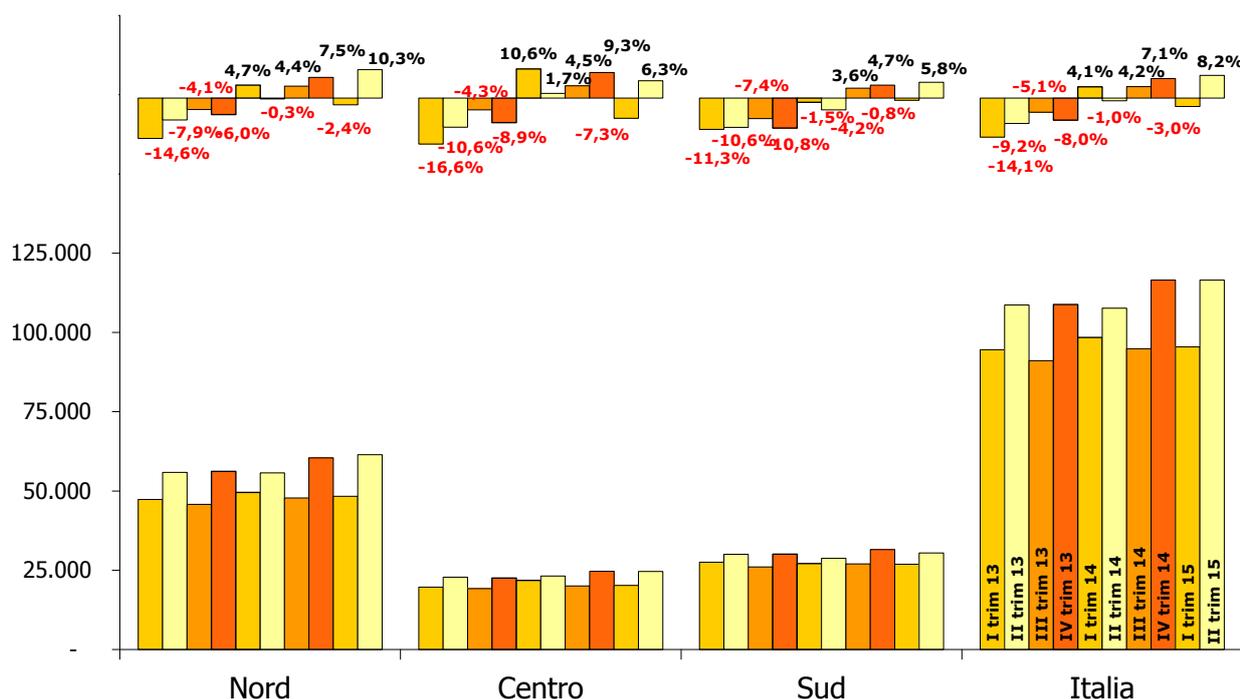
Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Nel grafico di Figura 4, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, si osserva un andamento uniforme delle compravendite sul territorio nazionale con segno ampiamente positivo in tutte le aree.

Al Nord con oltre 60 mila abitazioni compravendute nel II trimestre 2015 si registra la maggiore crescita, +10,3% rispetto al II trimestre 2014. Al Centro (24.640 NTN) e al Sud (30.432 NTN) il rialzo delle compravendite di abitazioni si attesta intorno al 6% recuperando i volumi persi nel precedente trimestre.

Figura 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica



Nei grafici di Figura 5 e Figura 6 sono riportati rispettivamente l'indice NTN per macro area geografica e le variazioni tendenziali del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004.

Dai grafici emerge come in tutte le aree la lieve ripresa avuta tra 2010 e 2011 sia stata seguita da crolli ripetuti nell'anno immediatamente successivo. A partire dal 2013 si assiste ad un recupero graduale del livello degli scambi, sia pure ancora in fase di consolidamento. Risulta evidente la forte correlazione nell'andamento dei singoli mercati territoriali con il Centro che a partire dal 2009 ha tendenzialmente esercitato un ruolo di traino quanto meno nelle fasi di risalita delle attività transattive. Nel II trimestre 2015, per la prima volta dall'inizio del periodo osservato, è il Nord a guidare la crescita.

Figura 5: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica

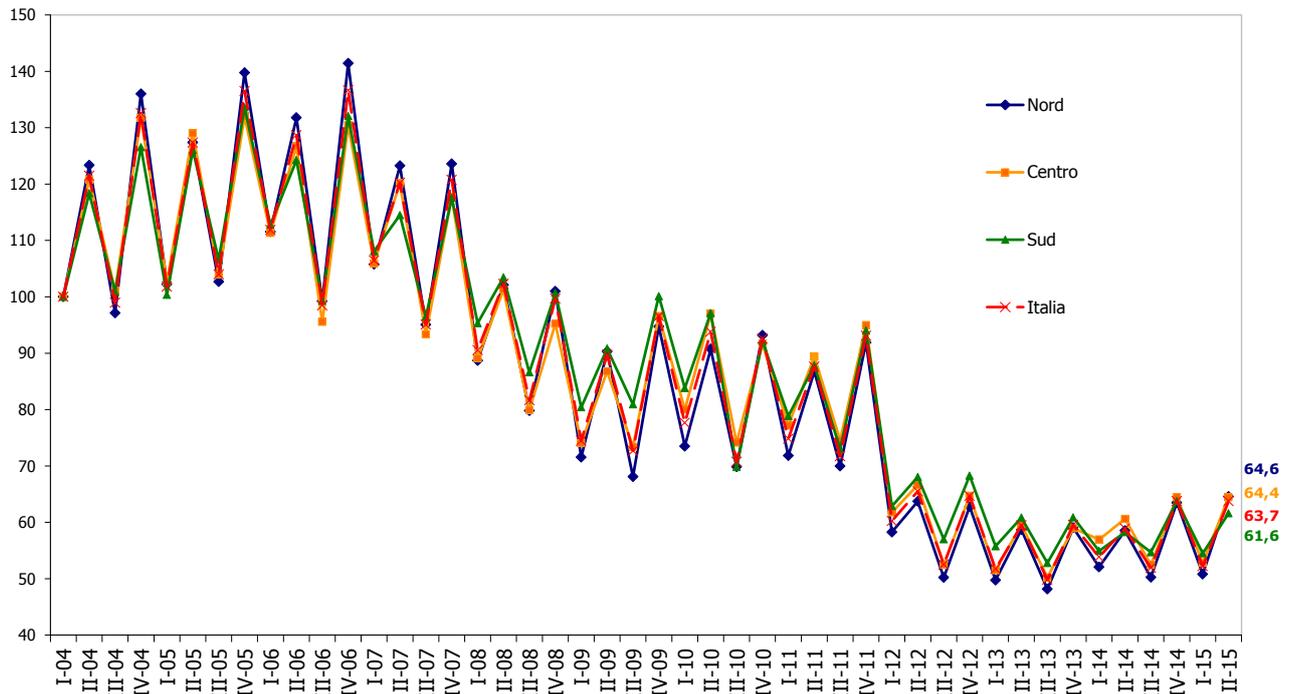
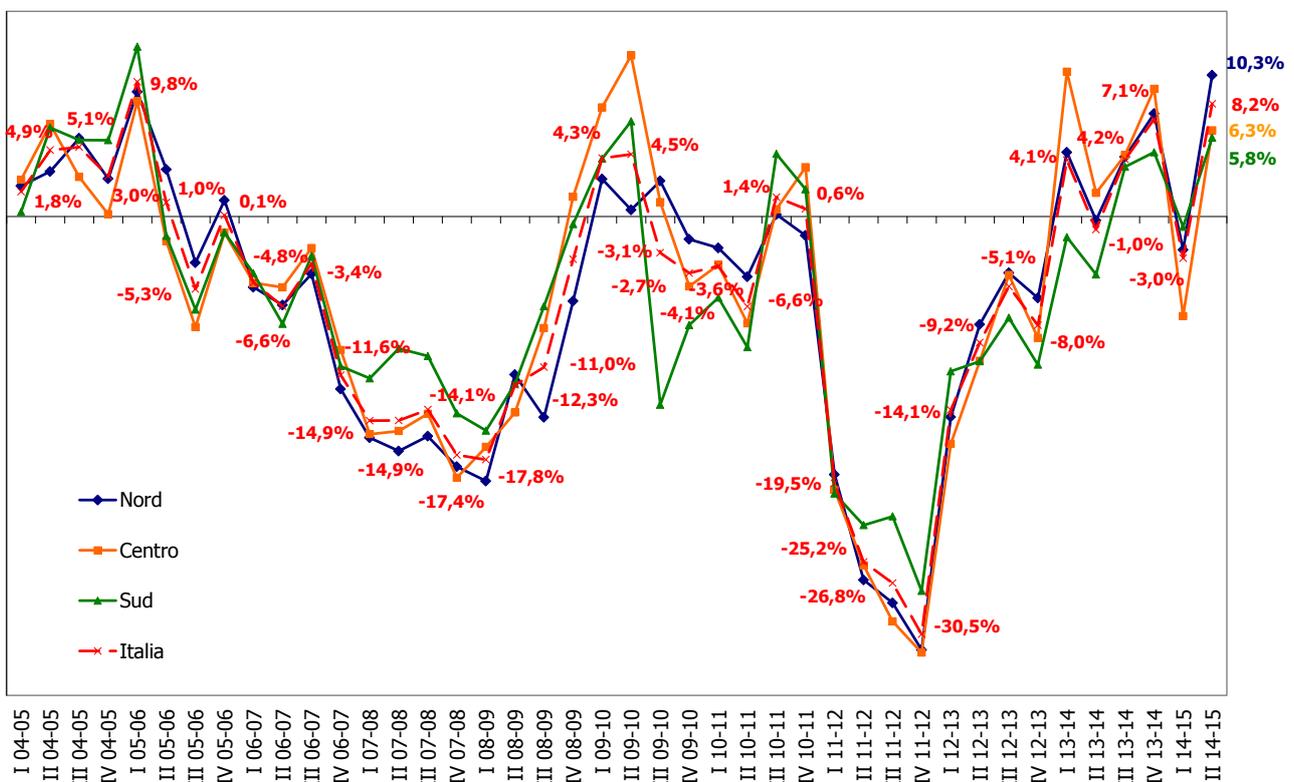


Figura 6: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Se nell'osservare l'andamento dei mercati territoriali dell'ultimo trimestre si opera una distinzione tra capoluoghi e non capoluoghi ciò che si nota è che, ancora una volta, i centri maggiori hanno ottenuto i migliori risultati di crescita. Dalla Tabella 2 risulta, infatti, un rialzo per i capoluoghi pari al 9,6% a fronte di una crescita del 7,5% per i comuni minori.

Mentre al Nord capoluoghi e comuni minori sono allineati sul livello di crescita, 10,8% e 10,1 % rispettivamente, lo scarto riscontrato a livello nazionale si accentua nei comuni del Centro (+7,5% nei

capoluoghi, 5,2% nei comuni minori) e soprattutto al Sud, dove nei capoluoghi le abitazioni compravendute nel II trimestre del 2015 crescono quasi del 10% rispetto al II trimestre 2014 e nei restanti comuni il rialzo è del 4,1%.

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

NTN residenziale		III trim 2014	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15
Nord	Capoluoghi	14.727	18.487	15.357	19.665	5,7%	12,5%	-4,4%	10,8%
	Non Capoluoghi	33.073	41.918	32.985	41.776	3,8%	5,5%	-1,5%	10,1%
	Totale	47.800	60.405	48.342	61.441	4,4%	7,5%	-2,4%	10,3%
Centro	Capoluoghi	9.728	11.960	9.612	11.975	8,9%	14,6%	-9,6%	7,5%
	Non Capoluoghi	10.345	12.690	10.581	12.665	0,7%	4,8%	-5,1%	5,2%
	Totale	20.073	24.650	20.193	24.640	4,5%	9,3%	-7,3%	6,3%
Sud	Capoluoghi	7.373	8.513	7.652	8.798	6,8%	8,6%	2,2%	9,9%
	Non Capoluoghi	19.643	22.975	19.268	21.635	2,5%	3,3%	-1,9%	4,1%
	Totale	27.016	31.488	26.919	30.432	3,6%	4,7%	-0,8%	5,8%
Italia	Capoluoghi	31.827	38.959	32.621	40.438	6,9%	12,2%	-4,6%	9,6%
	Non Capoluoghi	63.061	77.583	62.834	76.076	2,8%	4,7%	-2,2%	7,5%
	Totale	94.888	116.543	95.454	116.514	4,2%	7,1%	-3,0%	8,2%

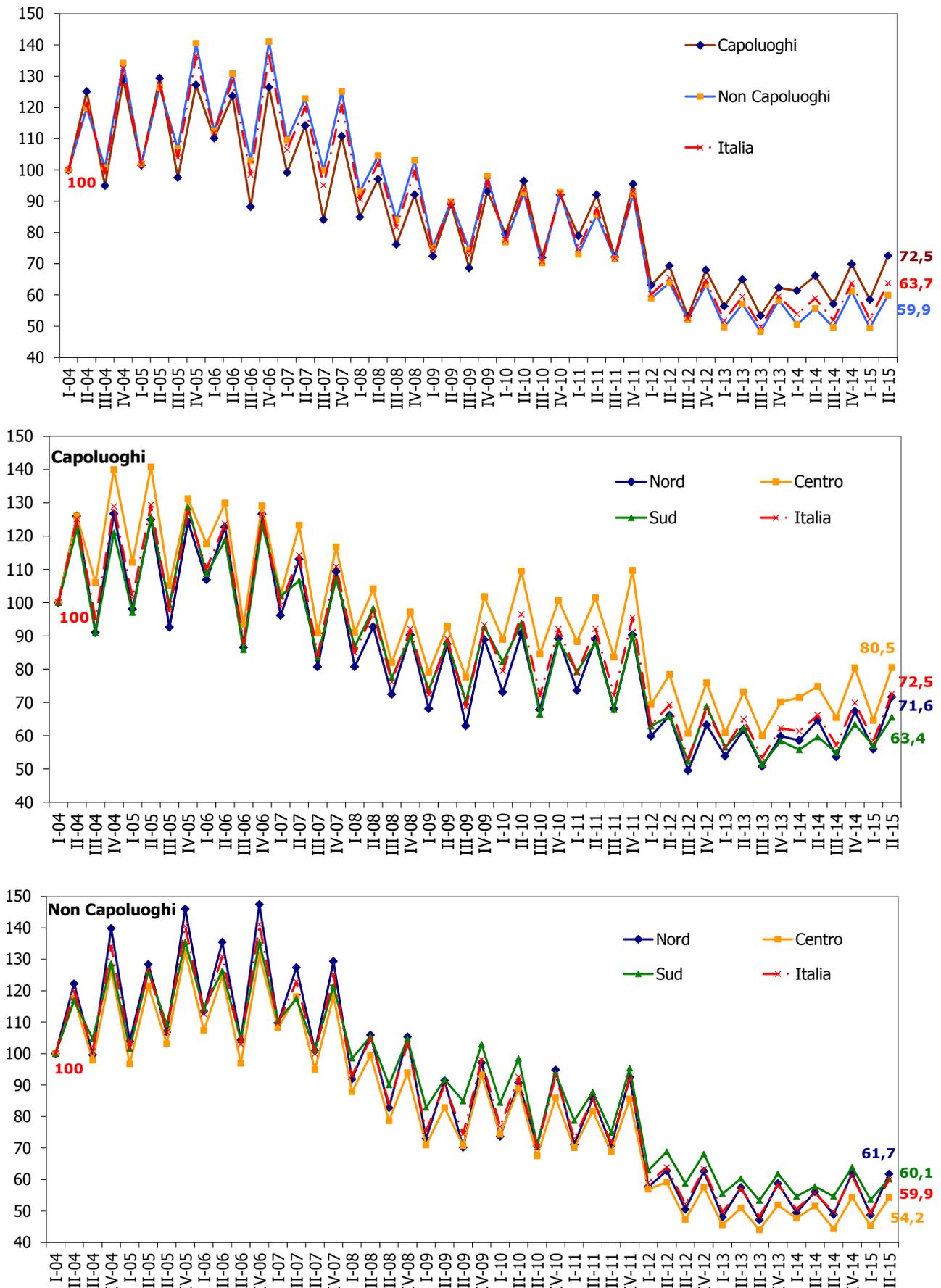
La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali del settore residenziale nei trimestri dal 2013. Il mercato residenziale dei capoluoghi riprende la crescita iniziata nel 2014 e dopo la battuta di arresto del I trimestre 2015. Anche nei comuni minori la tendenza attuale è al rialzo, con il migliore risultato registrato dal 2013.

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

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

Nei grafici di Figura 7 sono riportati i numeri indice NTN trimestrale del settore residenziale per macro area geografica e distinti per capoluoghi e non capoluoghi.

Figura 7: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica



Le compravendite nelle metropoli

Il netto rialzo del mercato delle abitazioni, già osservato su base nazionale e per il complesso dei capoluoghi nel II trimestre 2015, si manifesta in misura analoga anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione, con +7,7% quale dato totale. I comuni minori nelle province di queste grandi città riescono a realizzare un risultato anche migliore, con i volumi di compravendita di abitazioni che crescono complessivamente del 9,2%. Tutti i mercati, sia nelle grandi città sia nel resto delle province, registrano la crescita delle compravendite di abitazioni in questo trimestre rispetto all'omologo del 2014.

Scendendo nel dettaglio delle singole città, a Torino e a Palermo si presentano i rialzi più elevati che superano il 16%. Buoni risultati si registrano anche nei mercati residenziali di Firenze (+11,8%) e Milano (+9,2%). Nella capitale nel II trimestre 2015 sono state compravendute oltre 7 mila abitazioni, +5% rispetto al II trimestre 2014.

Nelle province, il primato della crescita del mercato residenziale in questo trimestre è di Milano, dove il rialzo supera il 16%. Seguono i comuni minori delle province di Genova, Bologna e Firenze con una crescita di oltre il 10%.

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

Città	III trim 2014	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15
ROMA	6.060	7.502	5.834	7.334	11,8%	19,8%	-11,4%	5,0%
MILANO	3.475	4.346	3.814	4.740	6,8%	3,2%	2,0%	9,2%
TORINO	1.960	2.445	2.074	2.740	0,7%	17,6%	-9,5%	16,3%
GENOVA	1.197	1.358	1.149	1.428	10,4%	13,9%	-18,9%	4,4%
NAPOLI	1.131	1.537	1.289	1.475	7,6%	17,6%	3,6%	0,5%
PALERMO	907	1.032	1.025	1.189	8,9%	1,5%	11,2%	16,1%
BOLOGNA	979	1.165	1.021	1.192	18,7%	18,0%	-0,1%	3,2%
FIRENZE	855	1.049	873	1.122	22,8%	10,2%	-1,0%	11,8%
Totale città	16.564	20.433	17.079	21.221	9,6%	13,5%	-5,6%	7,7%
Resto Provincia	III trim 2014	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15
ROMA	2.521	3.070	2.591	3.087	1,2%	9,0%	-5,6%	3,0%
MILANO	5.225	6.555	5.264	7.060	8,8%	-0,2%	-2,9%	16,4%
TORINO	2.530	3.332	2.580	3.290	-1,0%	7,4%	-5,8%	2,2%
GENOVA	549	669	519	650	6,3%	13,2%	-12,3%	13,7%
NAPOLI	1.732	2.250	1.989	2.238	6,2%	8,5%	4,3%	5,5%
PALERMO	740	880	817	872	-2,4%	-6,3%	-6,7%	4,0%
BOLOGNA	1.175	1.552	1.229	1.455	4,7%	8,2%	7,4%	13,9%
FIRENZE	986	1.224	1.008	1.235	7,4%	19,7%	3,0%	10,3%
Totale resto provincia	15.458	19.531	15.998	19.887	4,5%	5,3%	-2,5%	9,2%

I grafici di Figura 8 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale e le relative variazioni percentuali tendenziali annue dal I trimestre 2004, per ogni città e la relativa provincia.

Figura 8 a: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

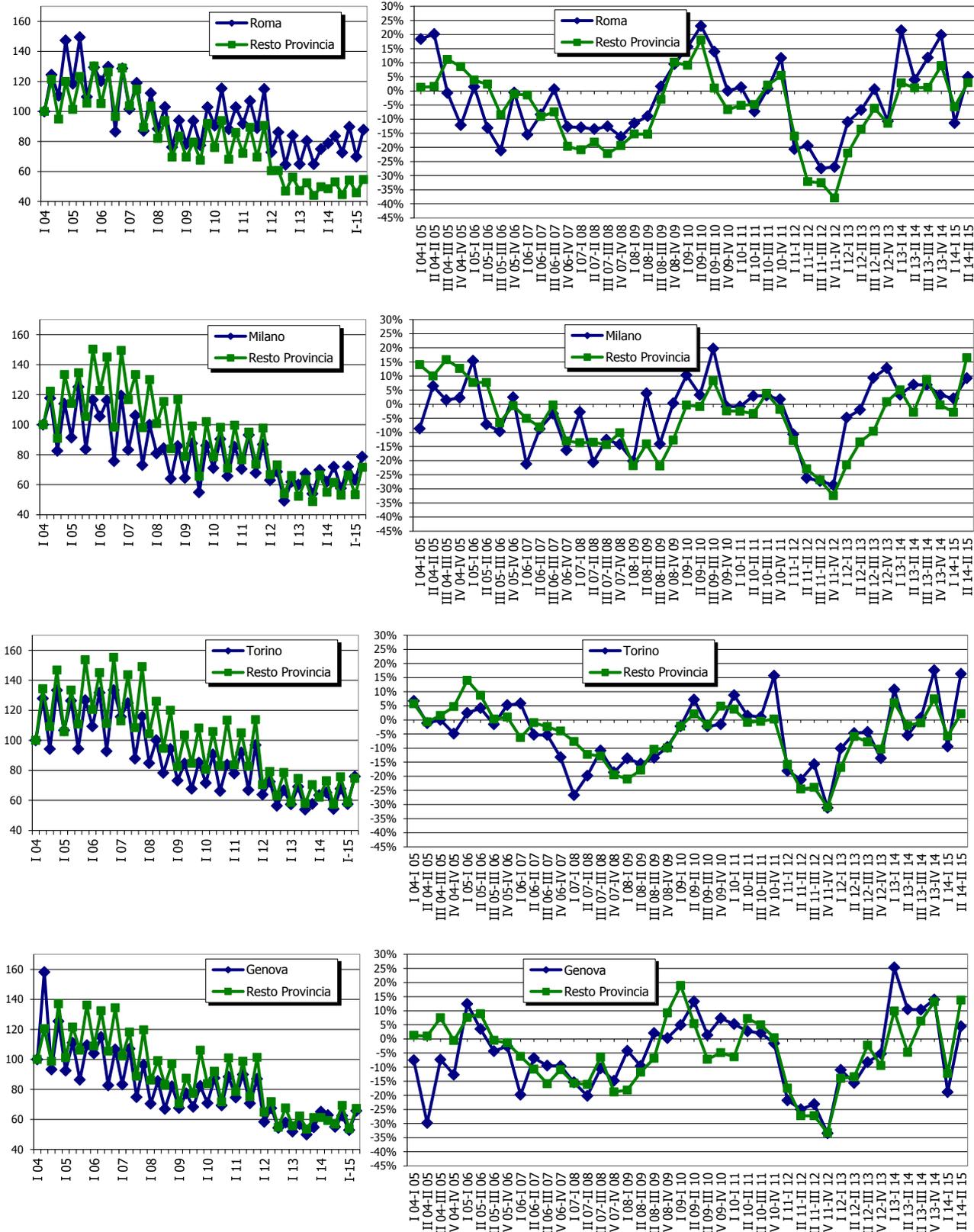
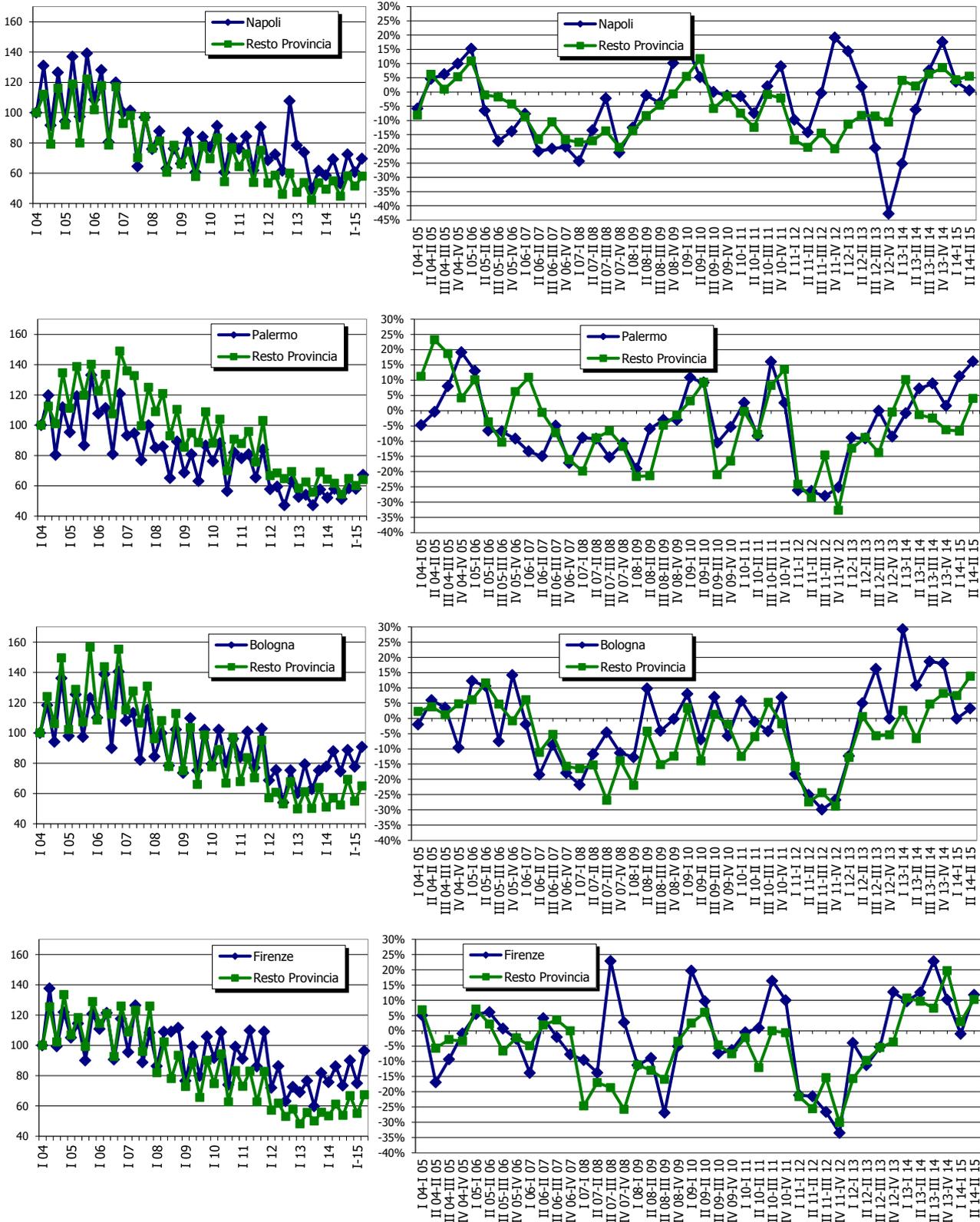


Figura 8 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

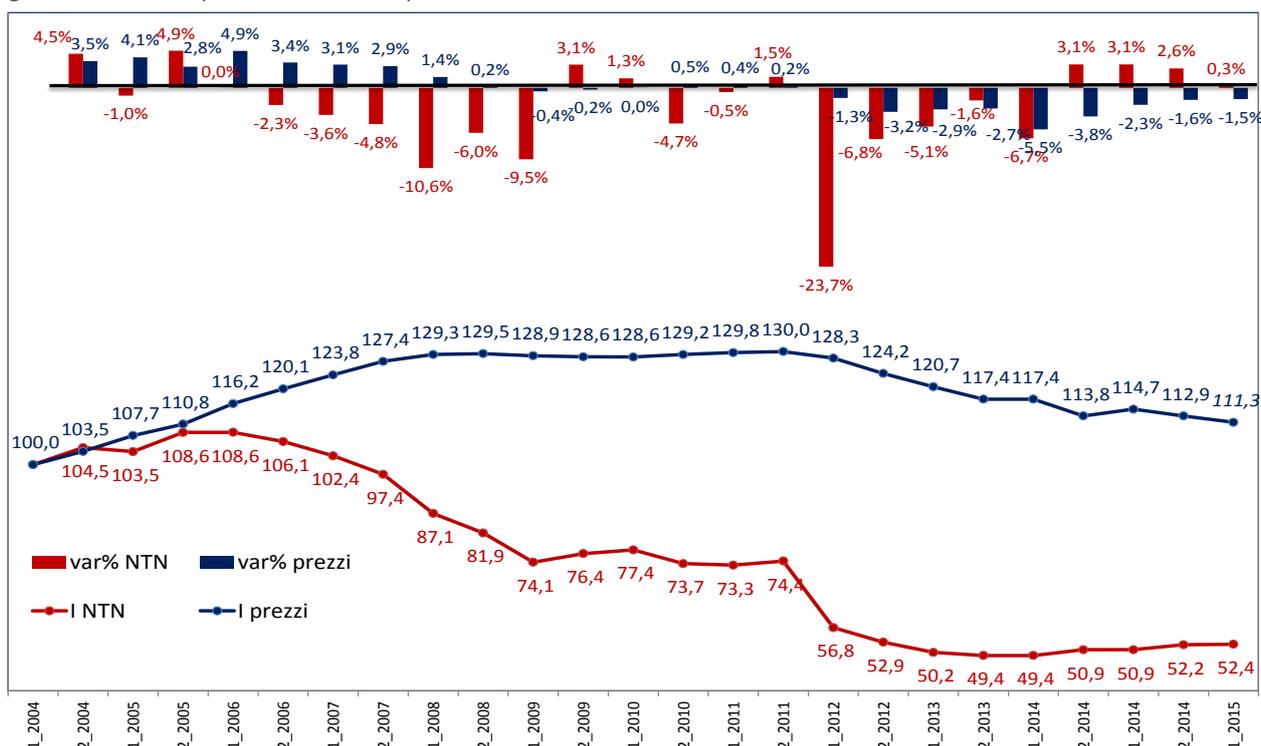


I prezzi delle abitazioni

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

Con lo scopo di fornire una lettura più completa delle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare residenziale nell'ultimo decennio è stata effettuata un'analisi comparata degli andamenti dei volumi delle compravendite di abitazioni e dei relativi prezzi di scambio. A tal fine, sono stati elaborati gli indici semestrali del NTN e dei prezzi delle abitazioni. Quest'ultimo è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI⁴, fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB dell'ISTAT⁵.

Figura 9: Indice dei prezzi⁵ e delle compravendite di abitazioni semestrale dal 2004



Elaborazione su dati OMI e ISTAT

Il grafico in Figura 9 mostra, per ogni semestre dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici delle compravendite e dei prezzi delle abitazioni, evidenziando nell'ultimo decennio diverse fasi caratterizzate da alterne vicende di scambi e prezzi. Fino al 2005, e, come è noto, dagli inizi degli anni 2000, i tassi di variazione hanno mostrato crescita di analoga intensità per compravendite e prezzi. Dal 2006 i volumi delle compravendite di abitazioni subiscono una decisa flessione mentre i prezzi proseguono al rialzo, anche se con tassi in rallentamento, fino al 2008. Nel 2009, mentre le compravendite alternano semestri di perdita a lievi rialzi, i prezzi si attestano su valori stazionari. Nel 1° semestre 2012, una forte contrazione delle compravendite, che riduce gli scambi di quasi un quarto rispetto al 2011, si riflette sui prezzi con un primo segno più deciso al ribasso. Seguono semestri negativi sia per le compravendite sia per i prezzi fino al 2014, anno in cui solo gli scambi di abitazioni tornano a risalire. Nel complesso rispetto al valore massimo raggiunto dall'indice dei prezzi nel 2° semestre 2011 (pari a 130,0), al 1° semestre 2015 i prezzi sono scesi del 14,4%. Nello stesso periodo le compravendite di abitazioni si sono ridotte del 29,6%. Ovviamente si tratta di un andamento dei prezzi su base nazionale. È noto che vi sono ampie variabilità in ambito locale e subcomunale.

⁴ Si vedano le Note trimestrali sull'andamento del mercato immobiliare fino al IV trimestre 2011 pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, alla pagina web: [Home-Documentazione-Osservatorio del Mercato Immobiliare-Pubblicazioni-Note trimestrali-Archivio Note trimestrali](#).

⁵ L'indice IPAB, elaborato con periodicità trimestrale dall'ISTAT, è stato rielaborato con periodicità semestrale mediando i dati trimestrali di ogni semestre a partire dal 1° semestre 2010. Il dato relativo al 1° semestre 2015, non essendo disponibile il valore del II trimestre 2015 alla data di pubblicazione della presente nota, è stato calcolato considerando un'identica variazione dell'IPAB nei primi due trimestri del 2015.

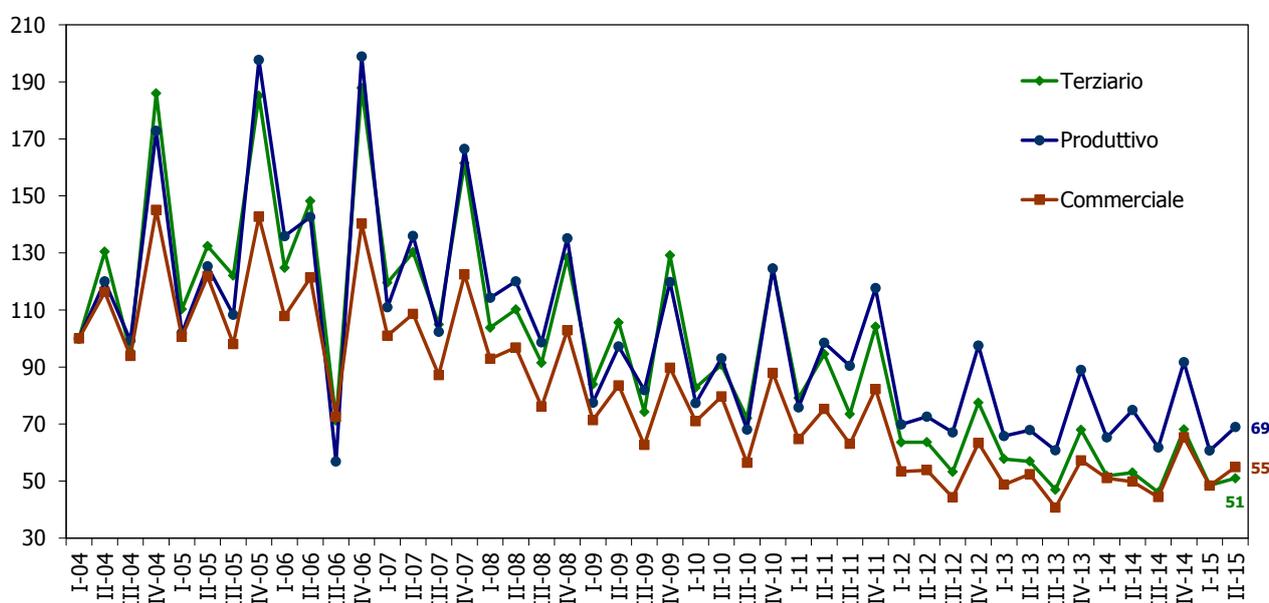
I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel II trimestre del 2015 tra i settori non residenziali, solo le compravendite di immobili commerciali ritornano in campo positivo, con un netto recupero di oltre 10 punti percentuali.

Risultano infatti ancora in ribasso le compravendite di immobili nei settori terziario, -3,8%, e produttivo, quest'ultimo con le maggiori perdite, -8% rispetto al II trimestre del 2014.

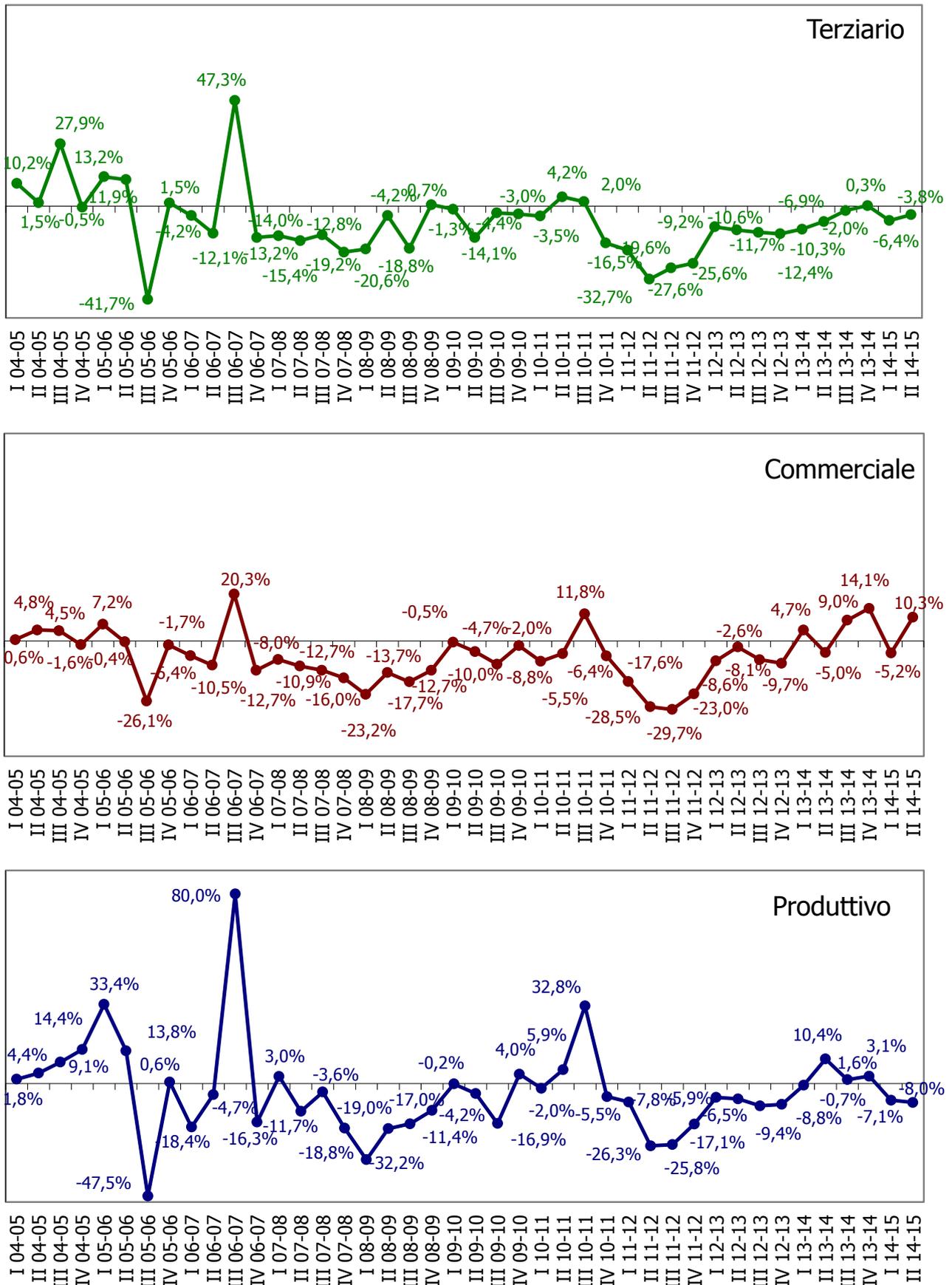
Il grafico in Figura 10 riporta la serie storica trimestrale dei numeri indice NTN per i tre settori ed evidenzia l'elevata contrazione delle vendite dal 2004, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori commerciale e terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi più che dimezzato rispetto a inizio periodo mentre la perdita subita dal settore produttivo è quantificabile in poco meno del 40%. Dai grafici emerge come i massimi per tutti e tre settori siano stati raggiunti in corrispondenza del primo semestre 2006 e come a partire dal 2012 il settore produttivo abbia mostrato una maggiore capacità di resistenza non solo rispetto al commerciale ma anche nei confronti del terziario.

Figura 10: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 11 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate per ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Dopo i forti cali del 2012, all'inizio del 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend negativo. Nel terzo e quarto trimestre del 2013 si aggravano nuovamente le perdite per tutti i settori. Nel 2014 le perdite si attenuano per il terziario fino a raggiungere il campo positivo nell'ultimo trimestre; per il commerciale si registra un anno positivo interrotto dal calo del II trimestre; infine, per il settore produttivo, dopo un I trimestre stazionario e un II trimestre con una buona ripresa, negli ultimi due trimestri il tasso tendenziale rimane in campo positivo, anche se i rialzi sono contenuti. Nel 2015 il commerciale riprende la corsa al rialzo dopo il primo trimestre in discesa mentre gli altri due comparti proseguono a perdere terreno.

Figura 11: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



Il settore terziario

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, con 2.100 NTN nel II trimestre 2015 prosegue il percorso in campo negativo, -3,8%.

Guardando ai dati territoriali gli andamenti nelle diverse aree geografiche risultano tuttavia differenziati. Sul risultato complessivo pesa soprattutto la performance negativa del Nord, -7,7%, che da solo muove quasi il 60% del mercato. Il Centro, contro la tendenza nazionale, fa invece segnare un deciso rialzo (+16,3%) migliorando il dato del precedente trimestre (Figura 12 e Tabella 5). Al Sud gli scambi tornano in perdita dopo tre trimestri di rialzi.

Figura 12: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

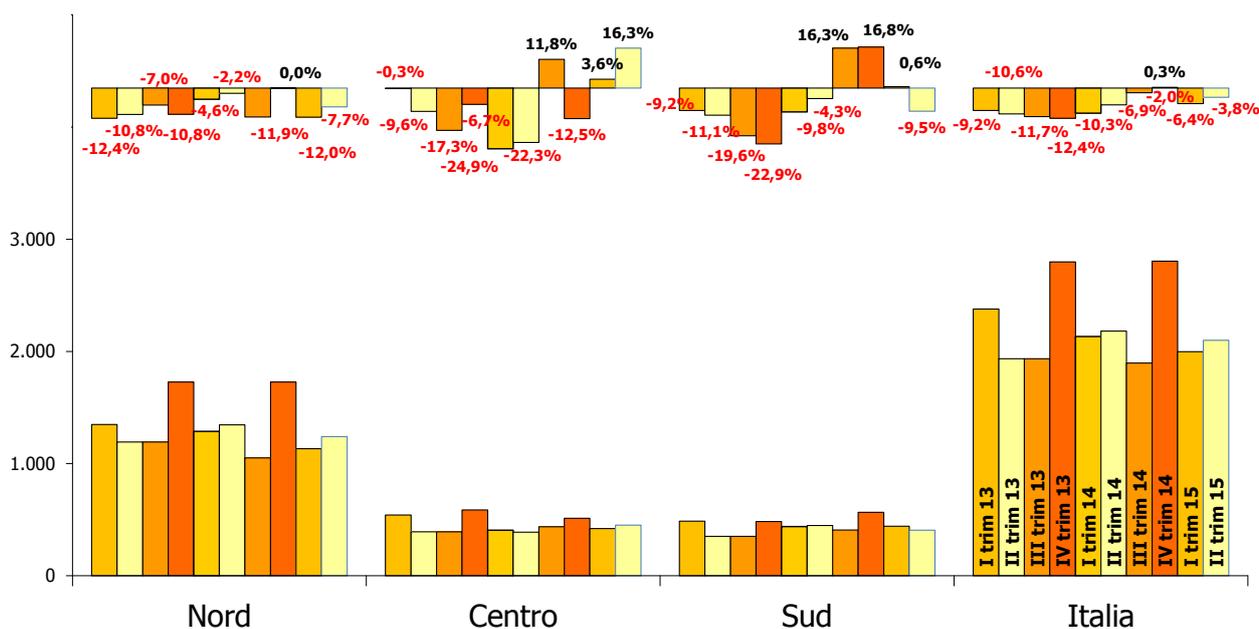
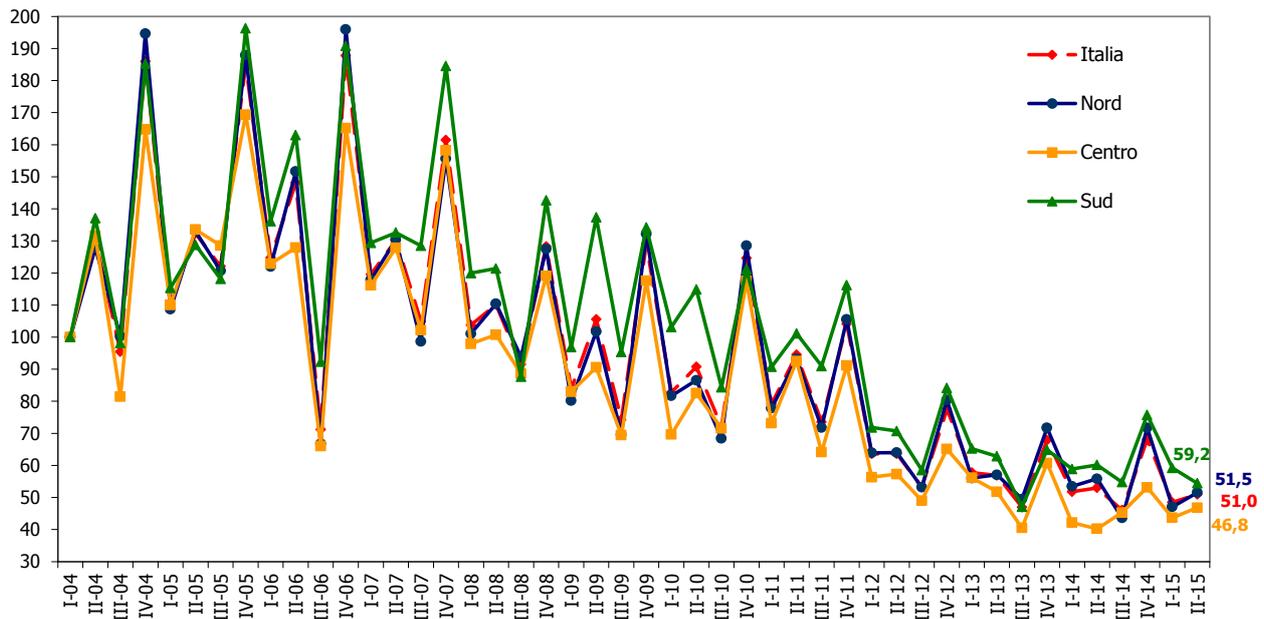


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	III trim 2014	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15
Nord	1.051	1.727	1.134	1.241	-11,9%	0,0%	-12,0%	-7,7%
Centro	437	513	422	452	11,8%	-12,5%	3,6%	16,3%
Sud	409	565	442	406	16,3%	16,8%	0,6%	-9,5%
Italia	1.897	2.805	1.997	2.100	-2,0%	0,3%	-6,4%	-3,8%

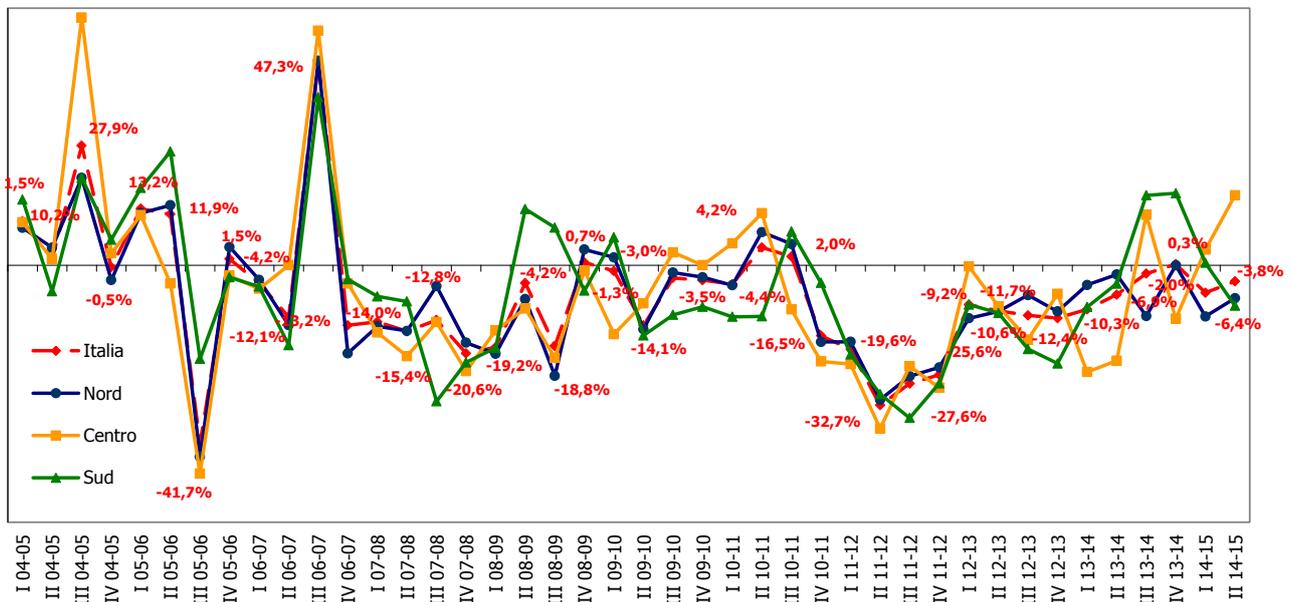
Nel grafico di Figura 13 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore terziario in tutte le macro aree del paese.

Figura 13: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica



La Figura 13 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005: nel settore terziario, in tutte le macro aree, si sono registrati tassi tendenziali sempre negativi dal IV trimestre 2011. Nel I trimestre 2015 torna il segno positivo per le sole aree del Centro e del Sud, come già era avvenuto ma in misura più marcata nel III trimestre 2014, e nel II trimestre le perdite del Nord e del Sud trascinano al ribasso il mercato nazionale degli uffici.

Figura 14: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica

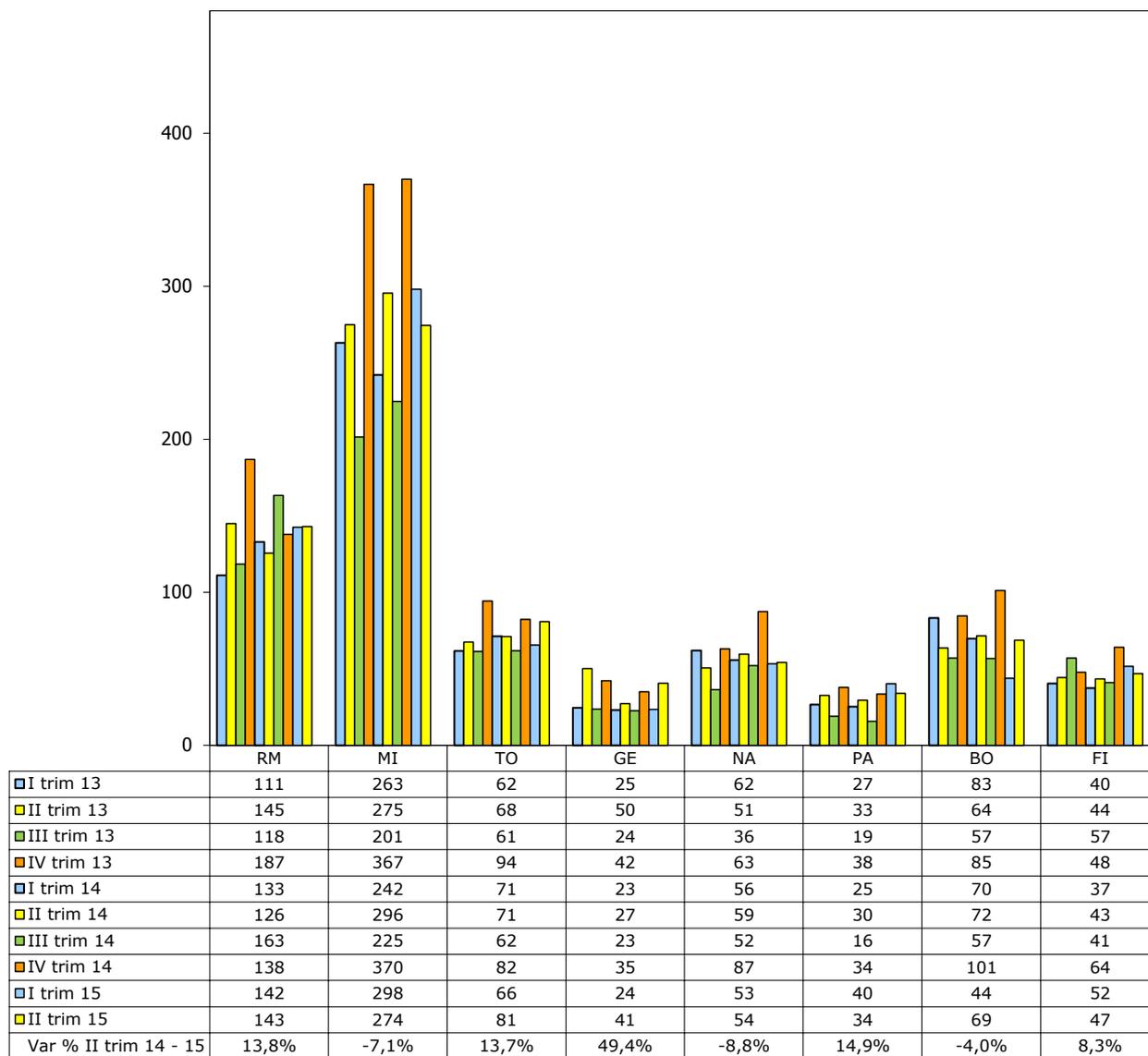


Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel II trimestre 2015 le province delle otto principali città italiane per popolazione evidenziano un dato in contrasto con l'andamento medio nazionale: per il settore terziario si sono avute complessivamente 742 compravendite (NTN) in risalita del 2,7% rispetto al II trimestre del 2014.

Come evidenziato nel grafico di Figura 15 nelle singole città si alternano variazioni di segno decisamente diverso. A trascinare in campo positivo il risultato complessivo delle province italiane più popolose sono state le ottime performance di Roma e Torino, intorno al +14%.

Figura 15: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Nel II trimestre del 2015, come già riportato in Tabella 1, il mercato del settore commerciale, unico tra i settori non residenziali, riprende a crescere facendo registrare un rialzo del 10,3% degli scambi rispetto al II trimestre 2014.

Come già osservato in passato, la ripresa riguarda con analoga entità tutte le aree territoriali: +9,6% al Nord, +11,3% dal Centro e +10,6% al Sud, tutte intorno al valore medio nazionale (Figura 16 e Tabella 6).

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

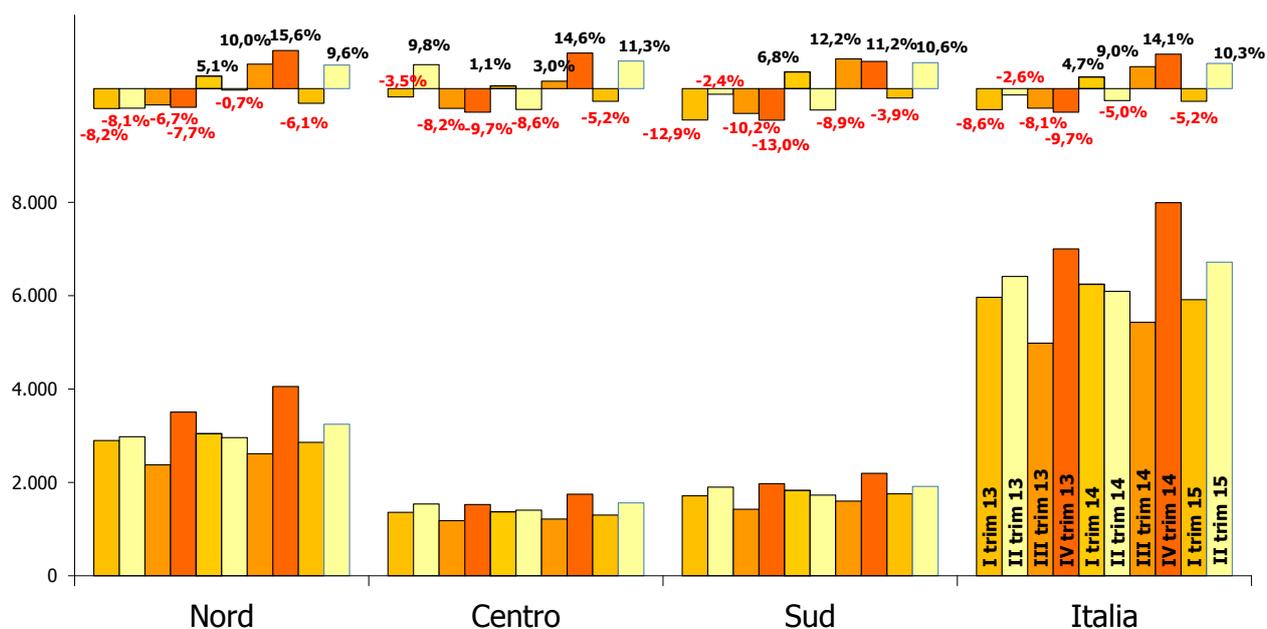
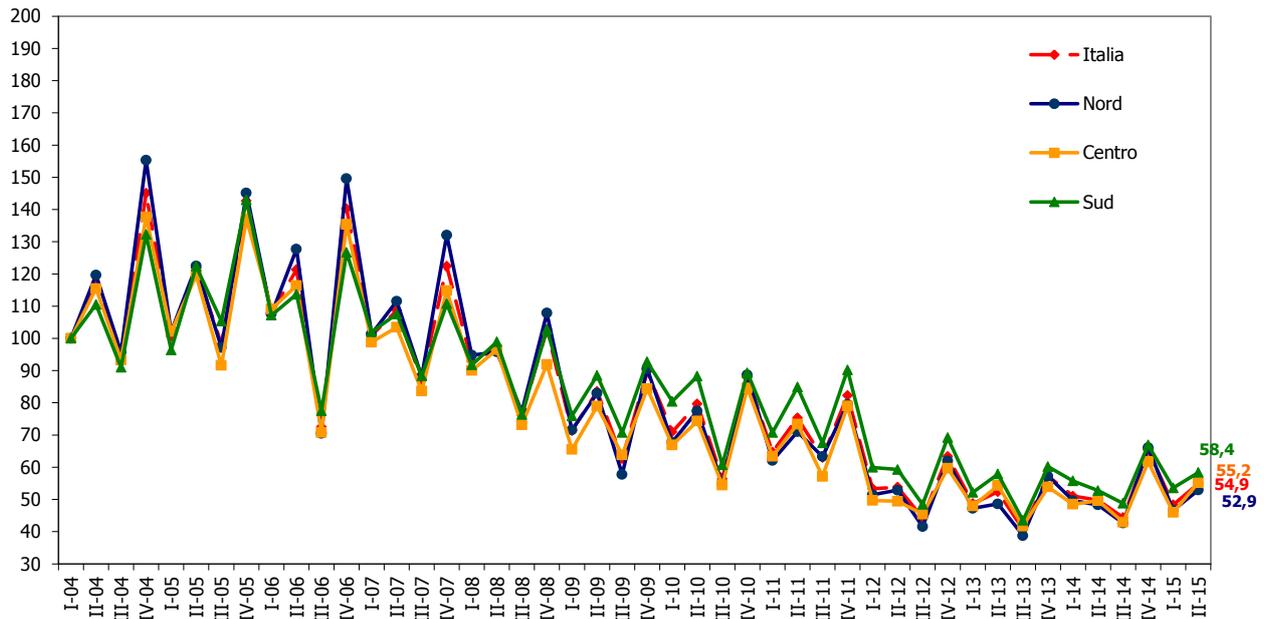


Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	III trim 2014	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15
Nord	2.614	4.052	2.859	3.244	10,0%	15,6%	-6,1%	9,6%
Centro	1.216	1.746	1.300	1.562	3,0%	14,6%	-5,2%	11,3%
Sud	1.599	2.192	1.756	1.912	12,2%	11,2%	-3,9%	10,6%
Italia	5.428	7.991	5.915	6.719	9,0%	14,1%	-5,2%	10,3%

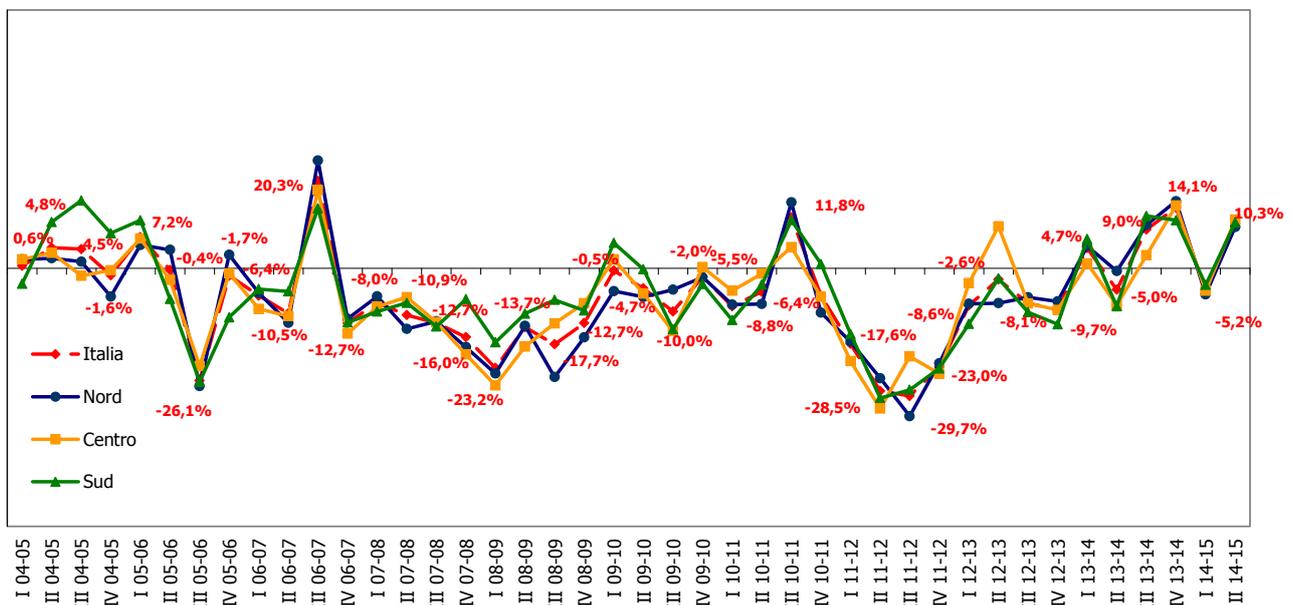
Nel grafico di Figura 17 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che denota le elevate perdite del settore commerciale in tutte le macro aree del paese.

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



La Figura 18 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Dopo l'evidente correzione al ribasso del mercato nel I trimestre 2015, riparte la crescita in tutte le macroaree nel II trimestre.

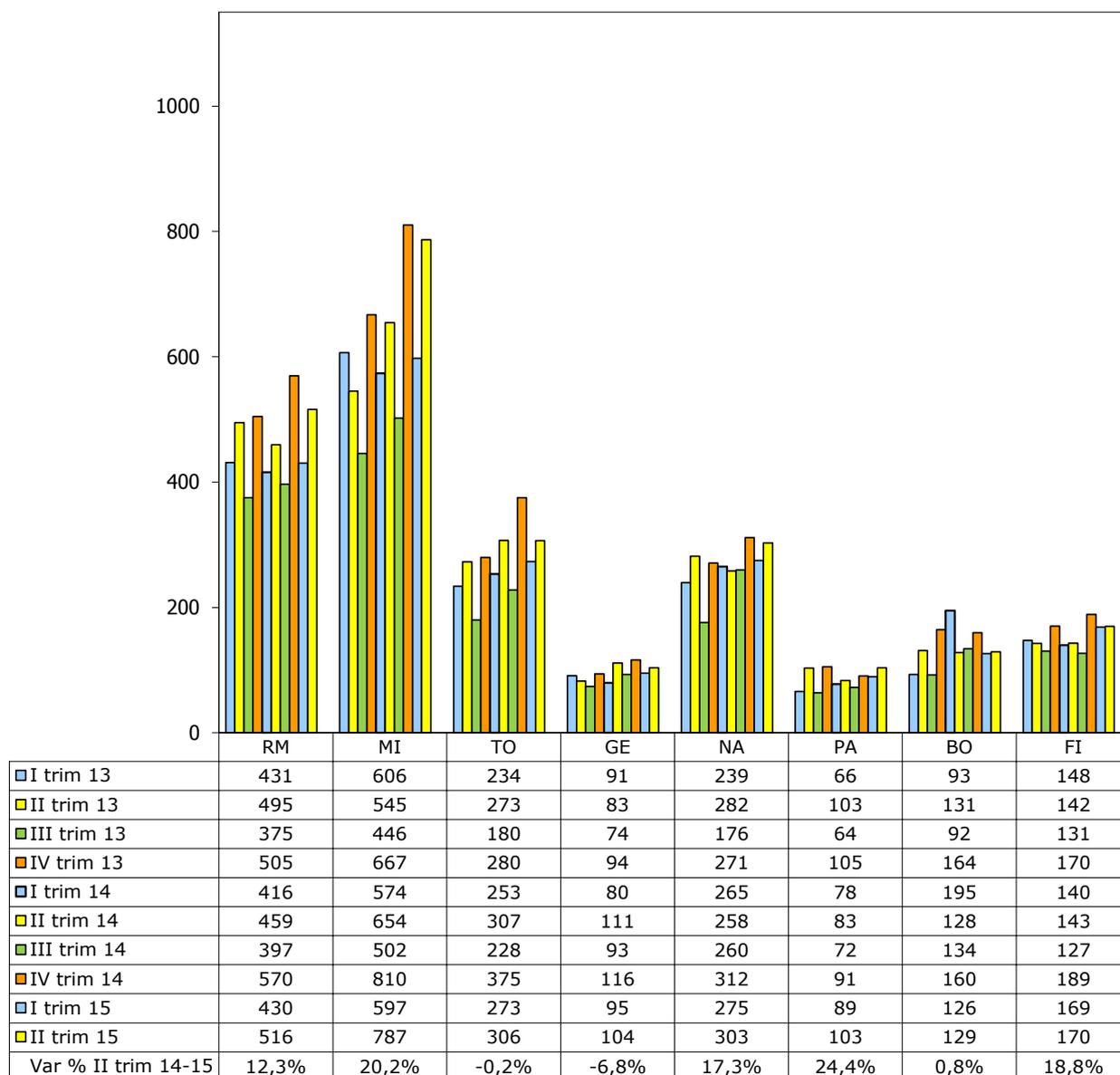
Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Le otto principali province con 2.418 NTN registrano complessivamente una crescita del 12,7% rispetto al II trimestre del 2014. Il dato, allineato rispetto all'andamento medio nazionale, è il risultato dei rialzi riportati in tutte le province delle grandi città, con Genova (-6,8%) e Torino (-0,2%) uniche eccezioni.

In questo trimestre si distinguono per gli elevati rialzi le province di Milano (+20,2%), Palermo (+24,4%) e Firenze (+18,8%).

Figura 19: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo (capannoni e industrie) anche in questo trimestre risulta in perdita mostrando una riduzione degli scambi pari al -8% rispetto al II trimestre 2014.

Mentre al Centro i volumi di compravendita rimangono sostanzialmente stabili in questo trimestre, +0,2%, al Nord e al Sud si registrano decise perdite, -8,2% e -16% rispettivamente (Figura 20 e Tabella 7).

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

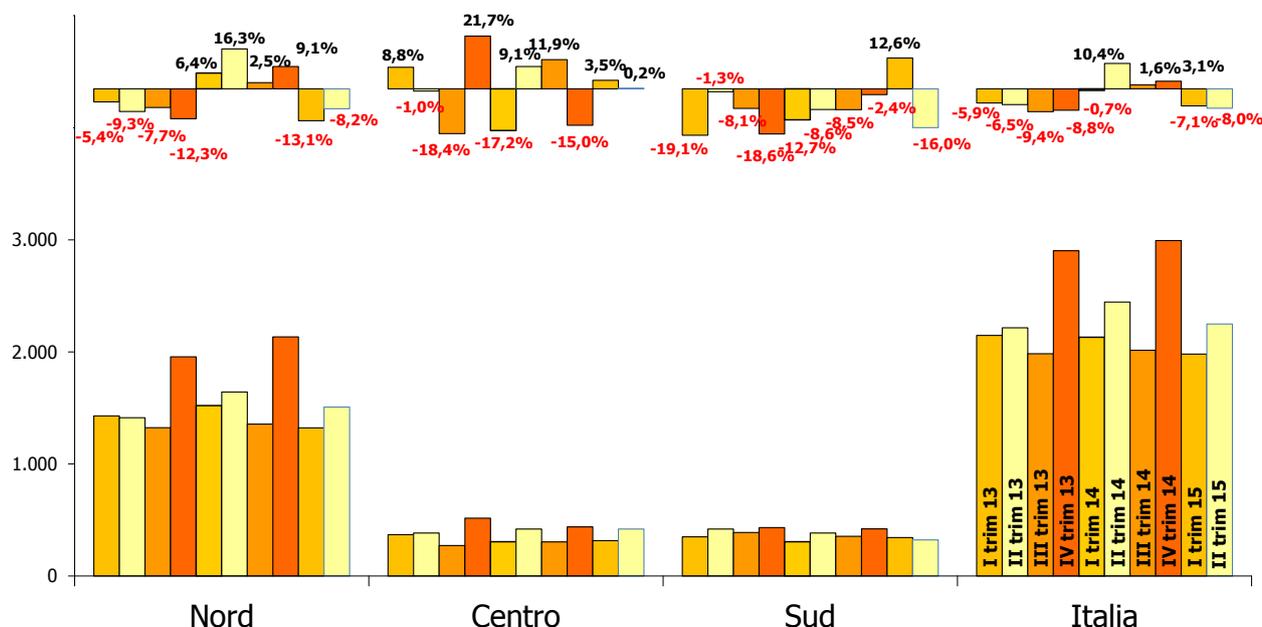


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	III trim 2014	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15
Nord	1.356	2.133	1.321	1.507	2,5%	9,1%	-13,1%	-8,2%
Centro	304	438	316	419	11,9%	-15,0%	3,5%	0,2%
Sud	355	421	343	323	-8,6%	-2,4%	12,6%	-16,0%
Italia	2.015	2.992	1.981	2.249	1,6%	3,1%	-7,1%	-8,0%

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

Dalla Figura 22, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che, dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011.

Con l'eccezione dei rialzi registrati al Sud tra il II trimestre 2011 e il I trimestre 2012, il trend negativo è proseguito per tutte le aree fino al IV trimestre 2012. I cali si sono attenuati nel I trimestre 2013 con il Centro che mostrava un'inversione di tendenza. Nel II e nel III trimestre 2013 le perdite sono proseguite con tassi tendenziali più o meno accentuati tra le macro aree e nel IV trimestre 2013 al Centro si registra quella ripresa che però non si conferma nel I trimestre del 2014, periodo nel quale provano a rialzarsi le altre due macro aree. Il 2014 prosegue costantemente al rialzo solo al Nord. A inizio 2015 con la risalita del Centro-Sud si invertono di nuovo le dinamiche, ma nel II trimestre, mentre il Centro mantiene stabili i volumi di compravendita, al Sud torna nuovamente il segno negativo.

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

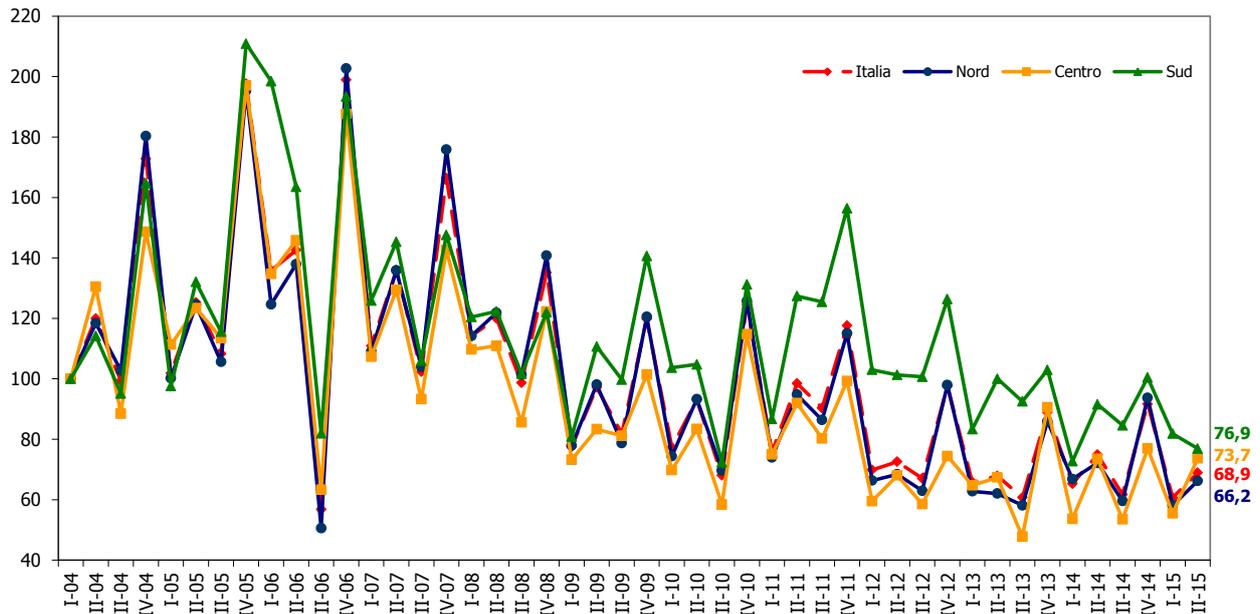
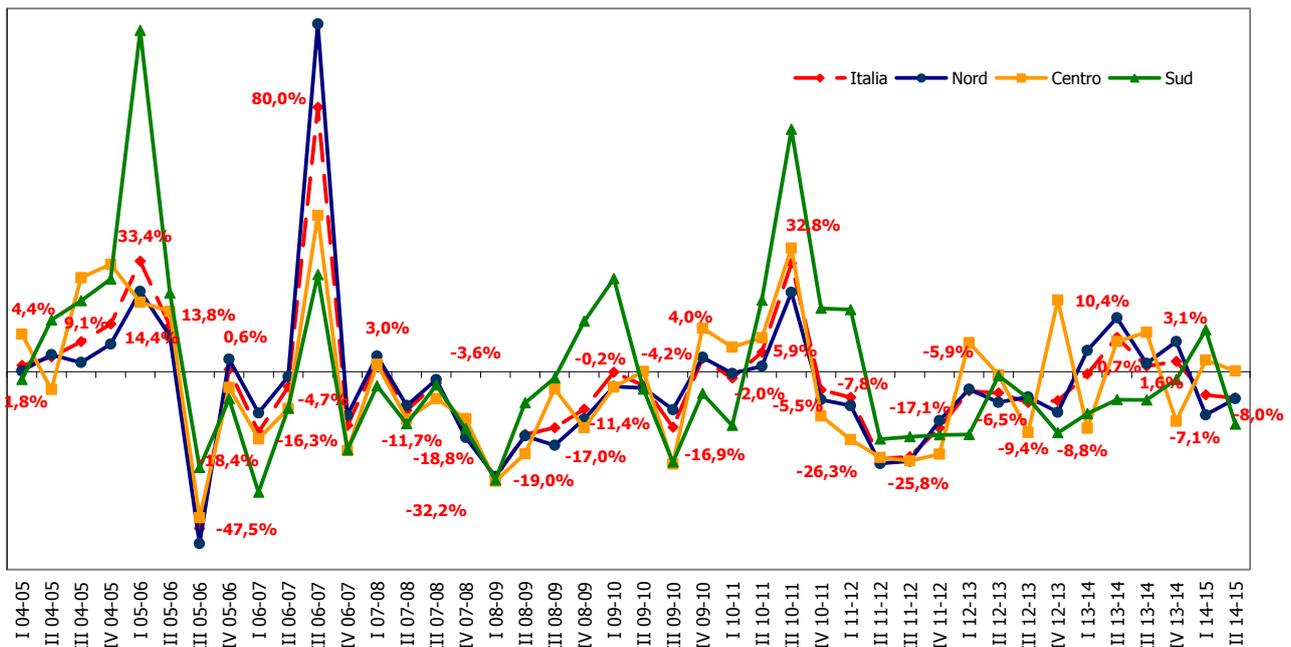


Figura 22: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica

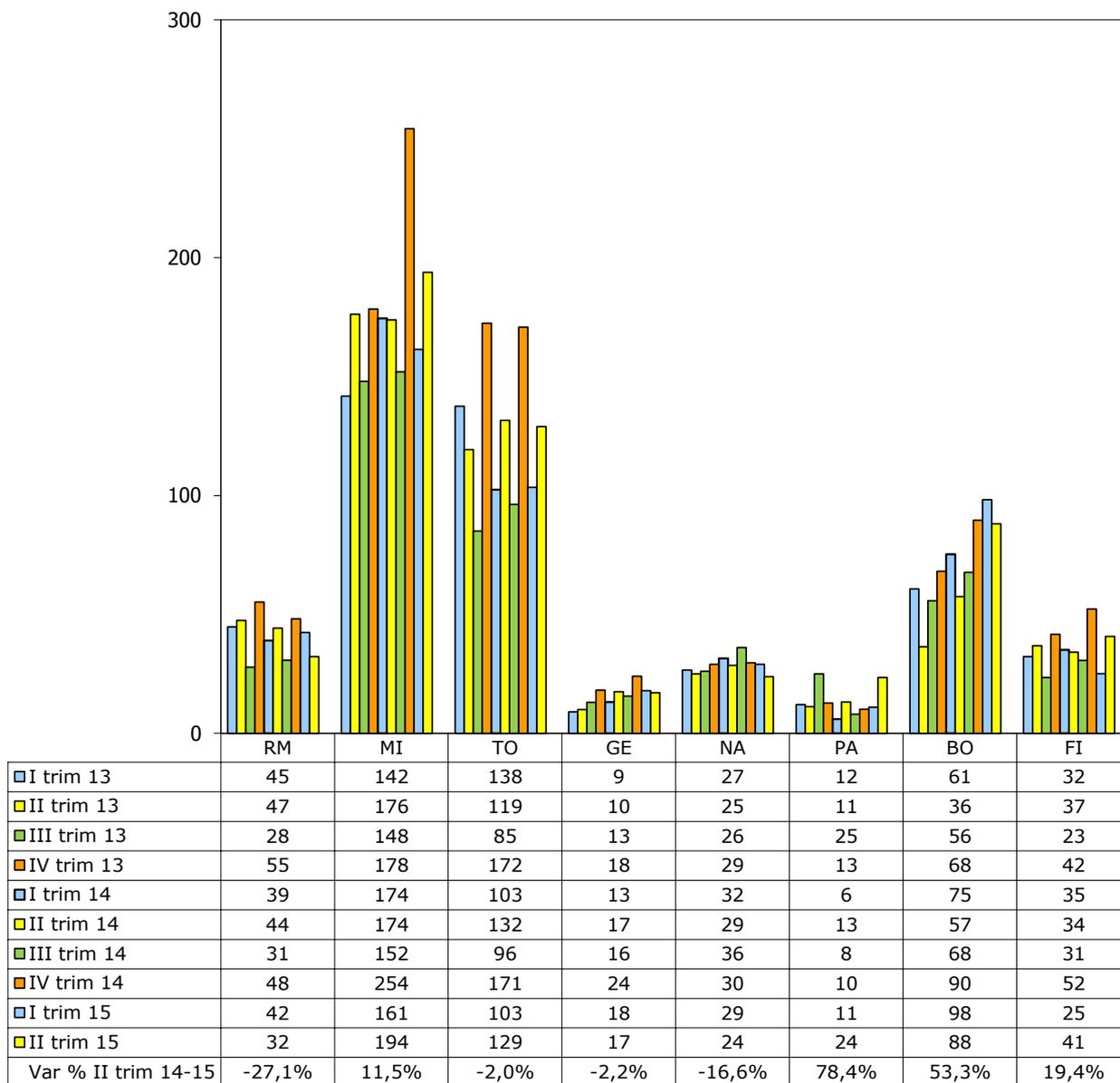


Nelle otto province delle principali città nel II trimestre del 2015 sono state effettuate 548 transazioni di immobili nel settore produttivo, in aumento del 9,6 % rispetto al II trimestre del 2014.

Il buon risultato è dovuto soprattutto al mercato della provincia di Milano che con 194 NTN cresce rispetto al II trimestre del 2014 dell'11,5%. Buoni risultati, in termine di tassi tendenziali positivi più elevati, sono stati ottenuti anche a Palermo, Bologna e Firenze (Figura 23). Risultano invece in perdita le province di Roma (-27,1%), Torino (-2%) Genova (-2,2%) e Napoli (-16,6%).



Figura 23: NTN trimestrale principali province settore produttivo



Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati sono stati estratti il 10 agosto 2015 e si riferiscono al II trimestre 2015, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici, che sono comunque riportate per il consolidamento finale del dato. Per tale ragione il trimestre corrente e quello precedente possono variare nel numero assoluto nelle pubblicazioni successive. Il dato si consolida definitivamente a distanza dei due successivi trimestri.

Copertura territoriale dei dati

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

I criteri metodologici adottati

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

Glossario

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
	PERTINENZE	MAGAZZINI/ CANTINE
C/2		Magazzini e locali di deposito
BOX / POSTI AUTO		
	C/6 e C/7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Tettoie chiuse o aperte
SETTORE NON RESIDENZIALE	TERZIARIO	
	A10	Uffici
	D5	Istituti di credito
	COMMERCIALE	
	C1 e C3	Negozi e Laboratori
	D8	Edifici Commerciali
	D2	Alberghi
PRODUTTIVO		
	D1 e D7	Capannoni industriali
ALTRO	GRUPPO B Unità immobiliari nelle categorie da B1 a B8 destinate all'uso di alloggi collettivi, case di cura ed ospedali, prigioni, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, ecc.	
	GRUPPO C Unità immobiliari nelle categorie C4 e C5: fabbricati per arti e mestieri, stabilimenti balneari e di acque curative.	
	GRUPPO D Unità immobiliari nelle categorie D3, D4, D6, D9 e D10 destinate all'uso di teatri, cinematografi, case di cura ed ospedali (con fine di lucro), fabbricati e locali per esercizi sportivi, scuole private, ecc.	
	GRUPPO E Unità immobiliari nelle categorie da E1 a E9 destinate all'uso pubblico ed interesse collettivo quali stazioni per servizi di trasporto, fabbricati per l'esercizio pubblico dei culti, ecc.	
	UNITA' NON CLASSIFICABILI Unità immobiliari per le quali non è desumibile la categoria catastale dalla nota Unica di trascrizione e registrazione.	

Indice delle figure

Figura 1: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale dal 2012 osservate e ricostruite	3
Figura 2: Numero indice NTN trimestrale	4
Figura 3: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale	4
Figura 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica	5
Figura 5: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 6: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 7: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica	8
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004).....	10
Figura 9: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni semestrale dal 2004.....	12
Figura 10: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo	13
Figura 11: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	14
Figura 12: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	15
Figura 13: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	16
Figura 14: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	16
Figura 15: NTN trimestrale principali province settore terziario	17
Figura 16: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	18
Figura 17: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	19
Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica.....	19
Figura 19: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	20
Figura 20: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	21
Figura 21: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	22
Figura 22: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	22
Figura 23: NTN trimestrale principali province settore produttivo	23

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua	2
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica.....	7
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi	7
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province	9
Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica.....	15
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	18
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica.....	21