



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2016

NOTA TRIMESTRALE

I trimestre 2016

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

data di pubblicazione: **7 giugno 2016**

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

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

Premessa

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

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

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

I dati delle compravendite sono stati estratti l'11 maggio 2016 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel I trimestre 2016, 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 primo trimestre del 2016 il mercato immobiliare italiano mostra un inaspettato aumento del tasso di variazione tendenziale delle unità immobiliari compravendute nel settore residenziale e in quello commerciale e comunque una crescita generalizzata in tutti i settori. La ripresa manifestata nel corso del 2015 imprime una netta accelerazione nei primi tre mesi del 2016. Tra gennaio e marzo 2016 il numero complessivo di NTN supera infatti le 244 mila unità, facendo registrare un + 17,3 % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Come evidenziato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, la performance positiva riguarda, come si è detto, tutti i comparti del mercato immobiliare. Si ripete quanto era già avvenuto nel III trimestre 2015 ma questa volta con tassi di crescita decisamente più elevati in tutti i settori.

L'incremento maggiore interessa il segmento residenziale con una variazione percentuale, +20,6%, rialzo che non trova precedenti nella serie storica qui considerata. Il mercato delle pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto si colloca poco al di sotto (+17,3%), in linea col dato complessivo.

Il momento favorevole coinvolge l'intero settore del non residenziale sebbene con intensità diverse. Il commerciale, dopo la flessione dell'ultimo trimestre 2015, con 6.774 negozi compravenduti fa segnare un +14,5%, risultato inferiore soltanto al +20,3% registrato nel terzo trimestre del 2007. In deciso rialzo anche la compravendita degli immobili a destinazione produttiva (+7%), riduci da tre trimestri negativi su quattro nel 2015. Il settore relativo ad uffici e istituti di credito, con oltre 2000 NTN, si conferma in territorio positivo (+1,3%) per il terzo trimestre consecutivo dopo le pesanti perdite dei periodi precedenti.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

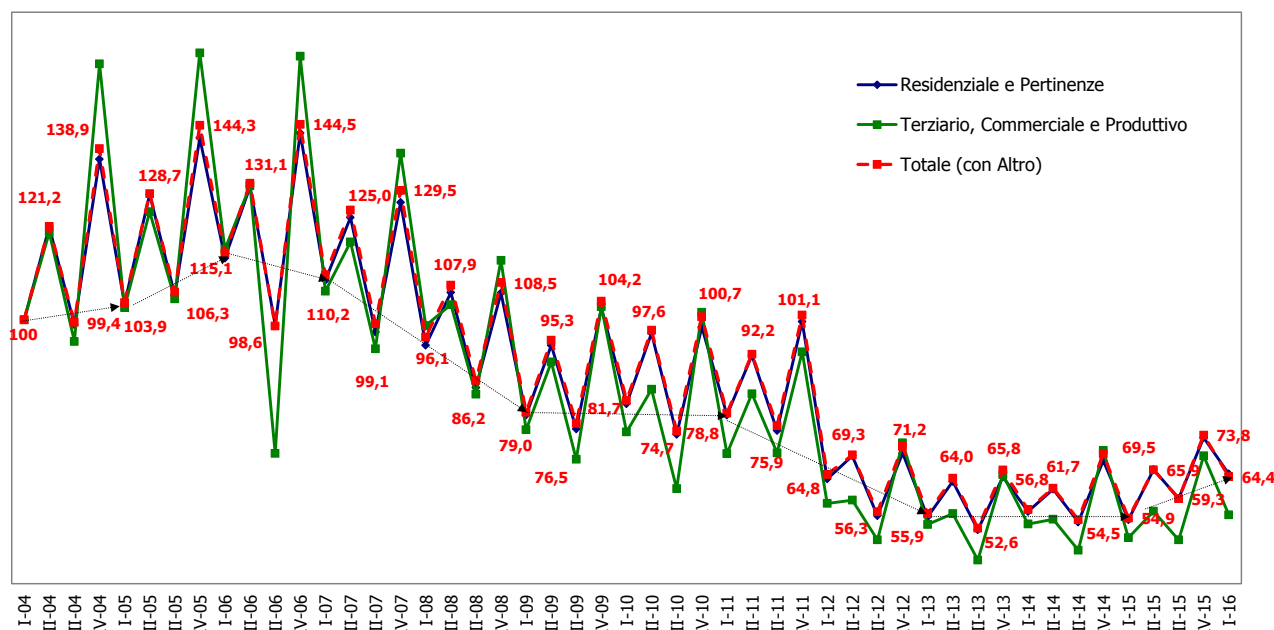
NTN	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016
Residenziale	95.455	116.523	105.105	127.553	115.135
Terziario	1.997	2.101	1.913	2.831	2.024
Commerciale	5.918	6.725	5.826	7.765	6.774
Produttivo	1.979	2.250	2.059	2.954	2.118
Pertinenze	74.621	89.238	80.164	100.825	87.525
Altro	28.411	33.322	30.179	38.188	30.818
Totale	208.382	250.158	225.246	280.117	244.393

Var %	I trim 14-15	II trim 14-15	III trim 14-15	IV trim 14-15	I trim 15-16
Residenziale	-3,0%	8,2%	10,8%	9,4%	20,6%
Terziario	-6,4%	-3,7%	0,9%	0,9%	1,3%
Commerciale	-5,2%	10,4%	7,3%	-2,8%	14,5%
Produttivo	-7,1%	-8,0%	2,2%	-1,3%	7,0%
Pertinenze	-3,7%	6,1%	9,0%	5,6%	17,3%
Altro	-3,2%	4,9%	3,2%	0,5%	8,5%
Totale	-3,4%	6,8%	8,8%	6,2%	17,3%



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 INTN = 100). Limitando l'analisi ai soli «I trimestri» di ciascun anno si evidenzia una serie storica caratterizzata da ripetute cadute del mercato in atto dal 2006 interrotte da un rimbalzo nel primo trimestre 2010 di quasi 3 punti. Dopo un andamento altalenante tra 2014 e 2015, influenzato anche da fattori fiscali¹, l'indice recupera quasi 10 punti ad inizio 2016 attestandosi su un livello di scambi pari a circa il 64% rispetto a quello di inizio periodo (I trimestre 2004).

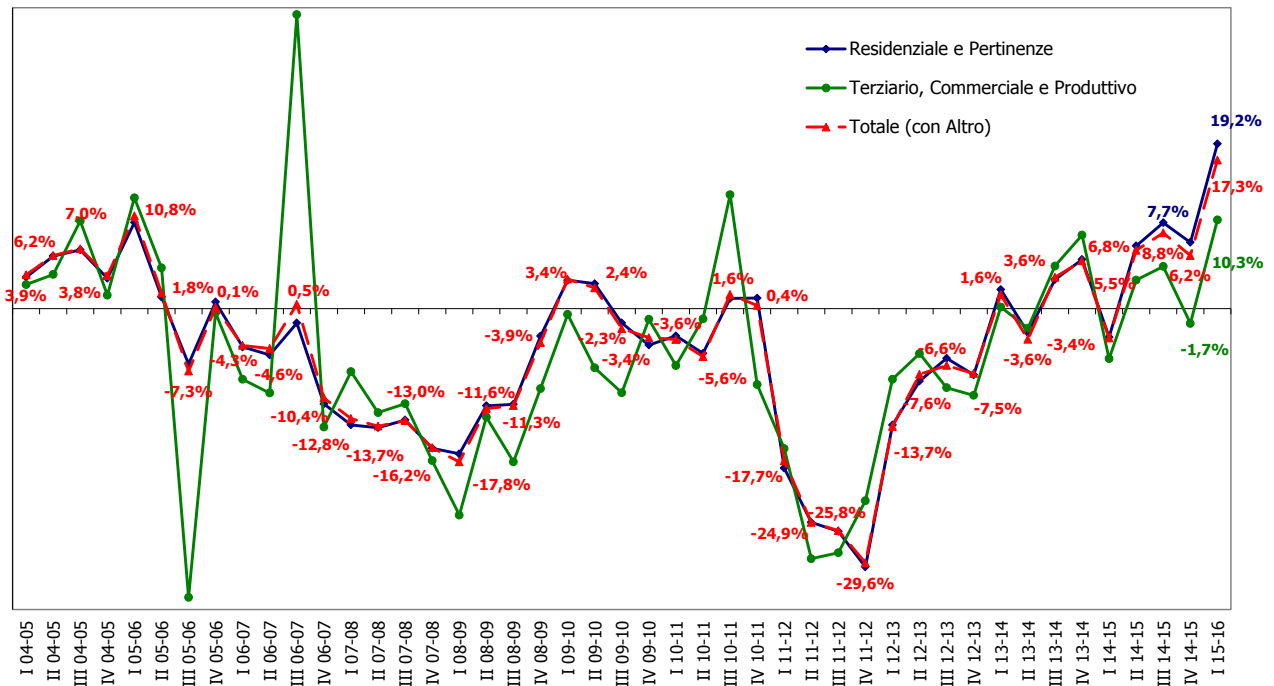
Figura 1: Numero indice NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, -29,6%). Nel 2013 le variazioni negative rallentano in intensità. Il 2014 si apre con un tasso tendenziale positivo¹, interrotto da un secondo trimestre al ribasso, per poi proseguire con rialzi crescenti nella seconda parte dell'anno. Nel 2015, assorbito l'effetto del nuovo regime d'imposta che ha influenzato il risultato del primo trimestre, il mercato mostra variazioni tendenziali positive in tutti i restanti trimestri per abitazioni e pertinenze e una crescita nel settore del non residenziale interrotta da uno scivolamento in campo negativo nel IV trimestre 2015 (ma con differenziazioni significative tra i suoi diversi comparti). Il 2016 inizia dunque in forte ascesa per l'intero mercato, con un tasso tendenziale registrato nel trimestre in esame che, qualora si mantenesse per l'intero anno, avvicinerrebbe il livello delle transazioni ai livelli precedenti la seconda crisi del 2012.

¹ Si rammenta che il 1° gennaio 2014 è entrato in vigore un regime più favorevole delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai sensi dell'Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23. Sulle conseguenze in ordine alla lettura dei dati e per una ricostruzione della serie storica al netto degli "effetti fiscali" si veda la precedente Nota trimestrale – III trimestre 2015.

Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



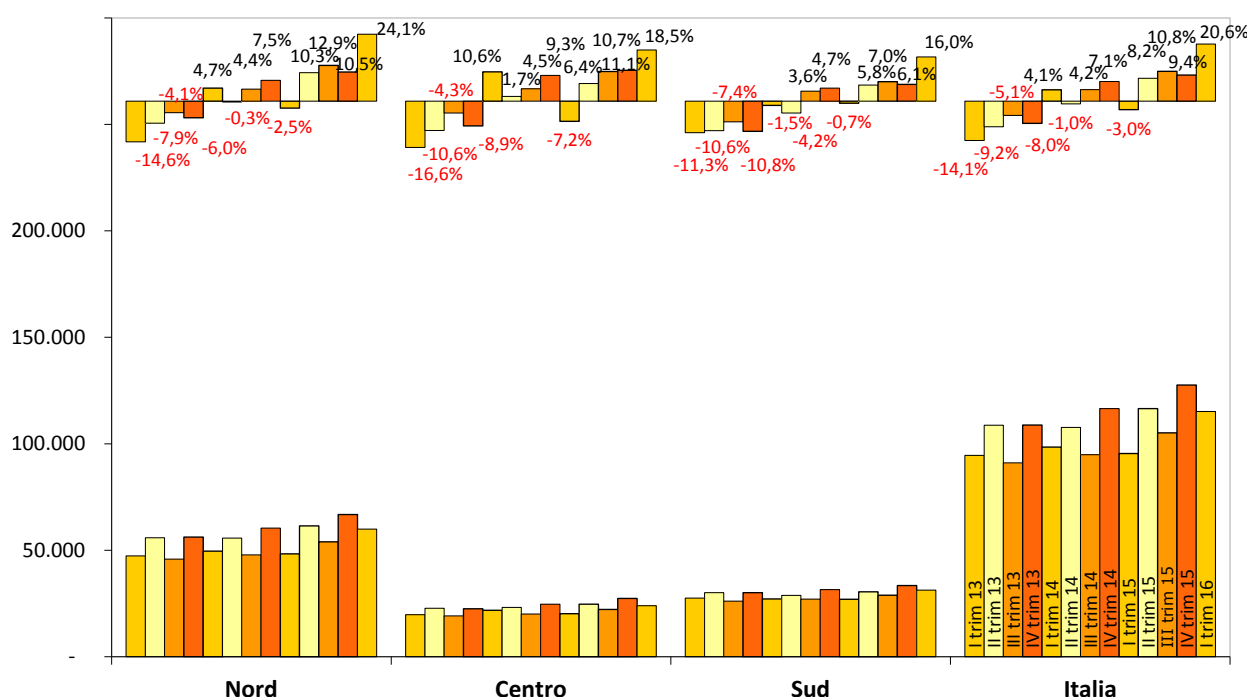
Il settore residenziale

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 crescita generalizzata in tutto il Paese. Il segno è largamente positivo in tutte le aree, anche se i ritmi di crescita non procedono con la stessa velocità.

Ancora una volta, come già nel corso del 2015, il Nord guida la risalita con una performance superiore al 24% che distanzia ulteriormente le altre macroaree. È un dato significativo considerando che le regioni settentrionali pesano per oltre il 50% sul mercato complessivo. Il Centro, che nel primo trimestre 2016 sfiora le 24.000 NTN, cresce poco al di sotto (+18,5%) del dato nazionale. Infine il mercato al Sud, in termini di NTN, incrementa del 16%.

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



Dalla Figura 4, dove è riportato il grafico dell'indice NTN per macro area geografica, si evidenzia la forte volatilità stagionale, ma sono riconoscibili linee di tendenza con sensibili decelerazioni nel 2008 e nel 2012. Nella Figura 5 sono altresì riportati i tassi di variazione tendenziali di ciascun trimestre. Si osserva che dal III trimestre 2006 e fino al II trimestre 2010 si assiste a un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza poi disattesa dai successivi crolli registrati nel 2012. I trimestri del 2013 mostrano tassi di flessione in attenuazione mentre nel 2014, iniziato con il segno ampiamente positivo al Centro e al Nord, i volumi si ridimensionano nel II trimestre, restando in crescita solo nell'area del Centro, e nel III e IV trimestre tornano in rialzo in tutte le aree. Nel 2015 il Centro apre in forte ribasso per poi chiudere, come già visto, oltre l'11%. A partire dal secondo trimestre è soprattutto il Nord a guidare la ripresa facendo registrare tre trimestri consecutivi con una variazione positiva superiore al 10%. Il ruolo di traino esercitato dalle regioni settentrionali si conferma, come appena visto, anche ad inizio 2016.

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

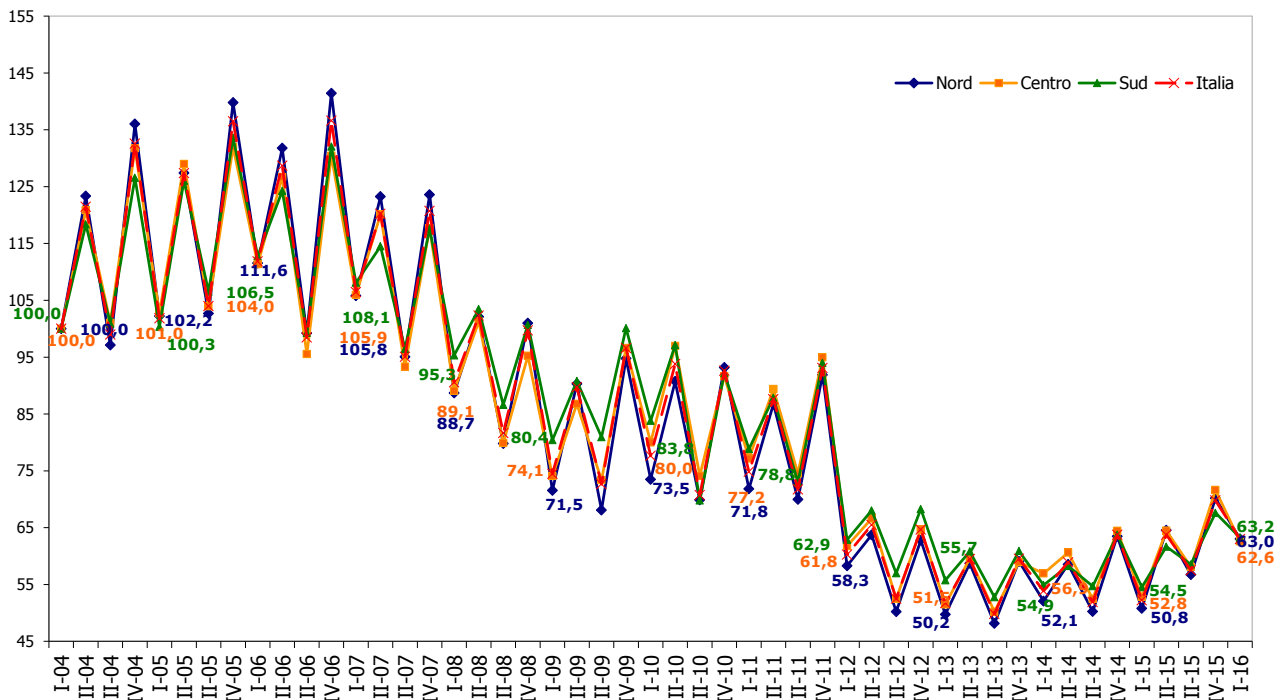
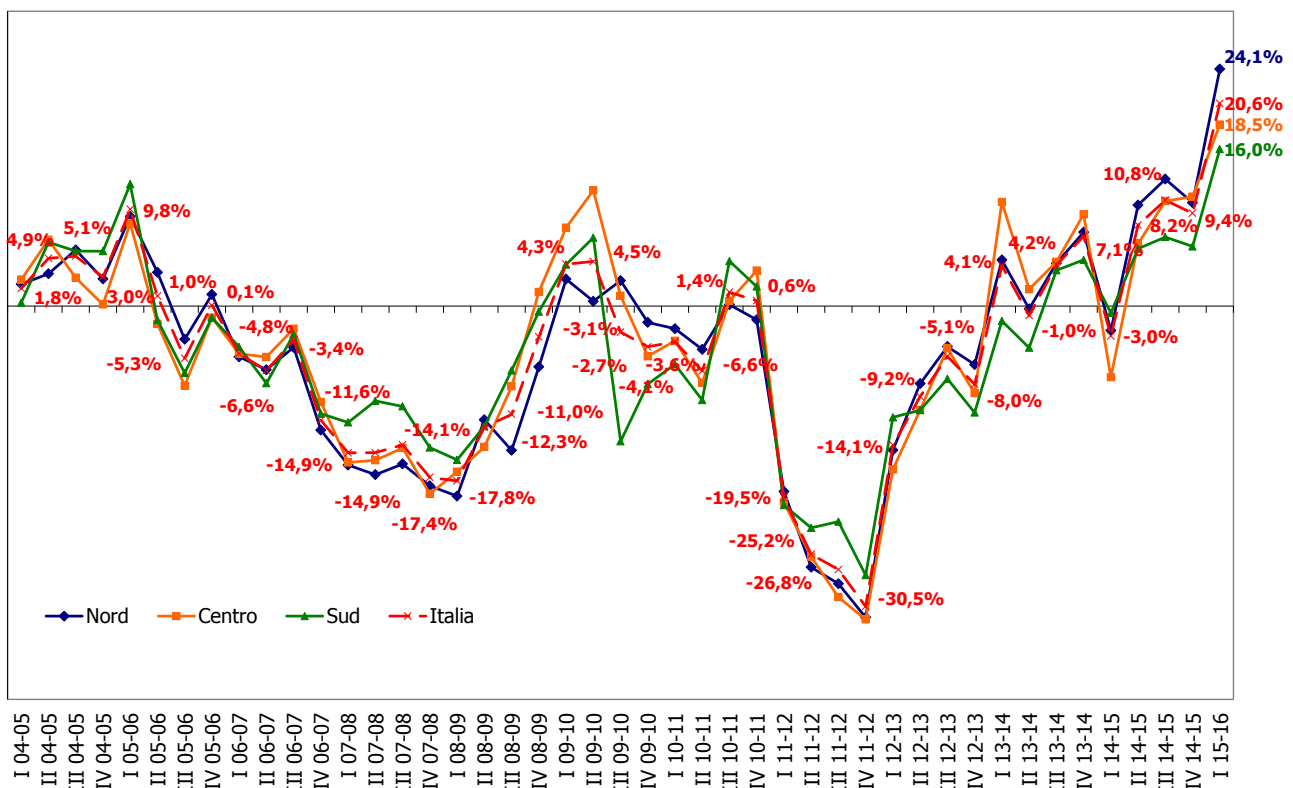


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Se nel guardare all'andamento dei mercati territoriali dell'ultimo trimestre si opera una distinzione tra capoluoghi e non capoluoghi non si notano differenze significative. Dalla Tabella 2 risulta una crescita per i capoluoghi pari al 22,9% contro una variazione del +19,4% per i comuni minori. Si confermano pertanto dinamiche simili a quanto registrato durante l'anno appena trascorso con uno scarto medio nell'ordine di 2-3 punti percentuali a favore delle città più grandi.

Il dato medio nazionale nasconde tuttavia andamenti diversi nelle singole aree. Al Nord la forbice si allarga a vantaggio dei capoluoghi che superano di oltre 7 punti percentuali il risultato degli altri comuni. Al contrario al Centro i rapporti di forza si invertono con i non capoluoghi (19,8%) che come già avvenuto nei due trimestri precedenti crescono a velocità superiori rispetto ai capoluoghi (17,0%). Al Sud guidano i comuni maggiori ma la distanza con gli altri comuni si riduce rispetto a quanto registrato nel corso del 2015.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. E' evidente come i decisi rialzi iniziati dopo il primo trimestre 2015 abbiano interessato con una progressione crescente sia i capoluoghi sia gli altri comuni.

Nei grafici di Figura 6 sono riportati i numeri indice NTN trimestrale del settore residenziale per macro area geografica e distinti per capoluoghi e non capoluoghi.

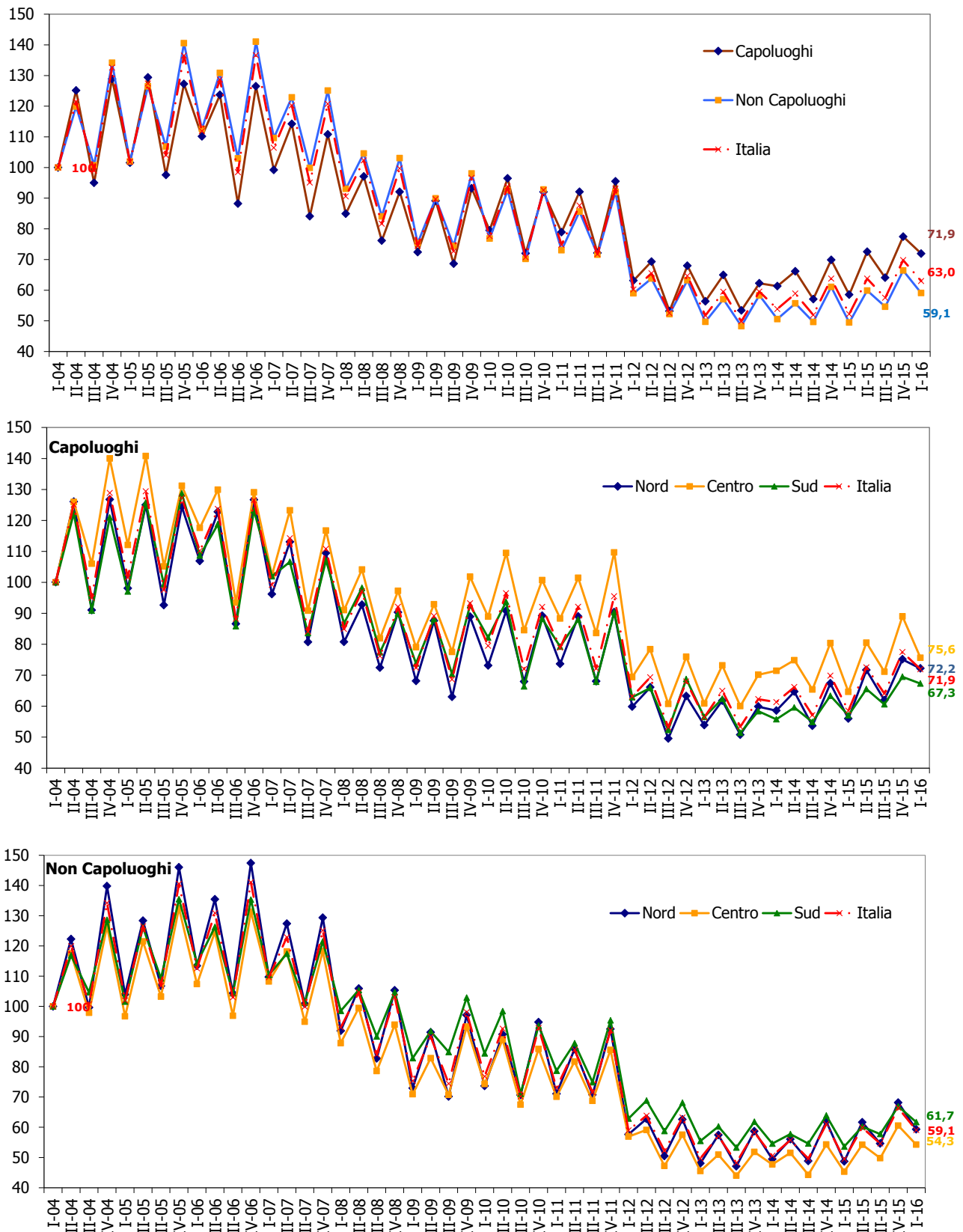
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

NTN residenziale		III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16
Nord	Capoluoghi	17.003	20.617	19.813	15,5%	11,5%	29,0%
	Non Capoluoghi	36.972	46.146	40.151	11,8%	10,1%	21,8%
	Totale	53.974	66.763	59.963	12,9%	10,5%	24,1%
Centro	Capoluoghi	10.584	13.245	11.253	8,8%	10,7%	17,0%
	Non Capoluoghi	11.634	14.148	12.680	12,5%	11,5%	19,8%
	Totale	22.218	27.393	23.933	10,7%	11,1%	18,5%
Sud	Capoluoghi	8.139	9.332	9.037	10,4%	9,6%	18,0%
	Non Capoluoghi	20.774	24.066	22.201	5,8%	4,7%	15,2%
	Totale	28.912	33.398	31.238	7,0%	6,1%	16,0%
Italia	Capoluoghi	35.725	43.193	40.102	12,2%	10,9%	22,9%
	Non Capoluoghi	69.380	84.360	75.032	10,0%	8,7%	19,4%
	Totale	105.105	127.553	115.135	10,8%	9,4%	20,6%

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

	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	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16
Capoluoghi	1,9%	6,9%	12,2%	-4,5%	9,6%	12,2%	10,9%	22,9%
Non capoluoghi	-2,4%	2,8%	4,7%	-2,2%	7,5%	10,0%	8,7%	19,4%
Totale	-1,0%	4,2%	7,1%	-3,0%	8,2%	10,8%	9,4%	20,6%

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



Le compravendite nelle metropoli

Il deciso rialzo del mercato delle abitazioni già osservato su base nazionale trova conferma anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione che, con una variazione tendenziale del +20,7%, si allineano al dato nazionale (+20,6%) e raddoppiano il risultato del trimestre precedente. La forte ascesa si manifesta senza evidenti distinzioni sia nelle metropoli sia nei comuni delle rispettive province, con i dati complessivi che mostrano perfetta simmetria.

Tra le città spicca in particolare la performance di Torino che incrementa di oltre il 37% il volume delle compravendite rispetto al primo trimestre 2015. Molto positivi risultano anche i mercati di Genova e Milano con rialzi tendenziali superiori al 25%. In particolare il capoluogo lombardo prosegue, rafforzandola, una crescita che dura ininterrottamente dal terzo trimestre 2013. Vicine alla media nazionale sono le città di Napoli, Bologna e Firenze. Anche Roma cresce su ritmi sostenuti (+12,5%) ma che appaiono meno brillanti se valutati alla luce della particolare congiuntura in atto. Guardando alle performance delle province si confermano risultati superiori alla media per Milano e Genova, con Roma che recupera molte posizioni. In questo inizio di anno il mercato meno dinamico risulta quello di Palermo sia a livello di capoluoghi (+5,5%) che di province (+2,7%).

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

Città	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16
ROMA	6.340	7.839	6.564	4,6%	4,5%	12,5%
MILANO	4.108	5.373	4.804	18,2%	23,6%	26,0%
TORINO	2.268	2.679	2.847	15,7%	9,6%	37,2%
GENOVA	1.264	1.557	1.468	5,6%	14,7%	27,8%
NAPOLI	1.370	1.596	1.584	21,2%	3,9%	22,8%
PALERMO	991	1.184	1.084	9,2%	14,8%	5,5%
BOLOGNA	1.039	1.250	1.218	6,1%	7,3%	19,3%
FIRENZE	975	1.157	1.063	14,1%	10,3%	21,7%
Totale città	18.355	22.636	20.632	10,8%	10,8%	20,7%
Resto Provincia	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16
ROMA	2.690	3.353	3.191	6,7%	9,2%	23,0%
MILANO	5.833	7.349	6.528	11,6%	12,1%	24,0%
TORINO	2.860	3.621	3.117	13,1%	8,7%	20,8%
GENOVA	626	794	652	14,0%	18,6%	25,6%
NAPOLI	1.866	2.490	2.334	7,8%	10,7%	17,3%
PALERMO	831	978	842	12,3%	11,2%	2,7%
BOLOGNA	1.344	1.688	1.414	14,4%	8,8%	15,1%
FIRENZE	1.057	1.367	1.240	7,2%	11,7%	23,0%
Totale resto provincia	17.107	21.641	19.319	10,7%	10,8%	20,7%

I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale e le relative variazioni percentuali tendenziali annue dal I trimestre 2004, per ogni città e la relativa provincia.

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

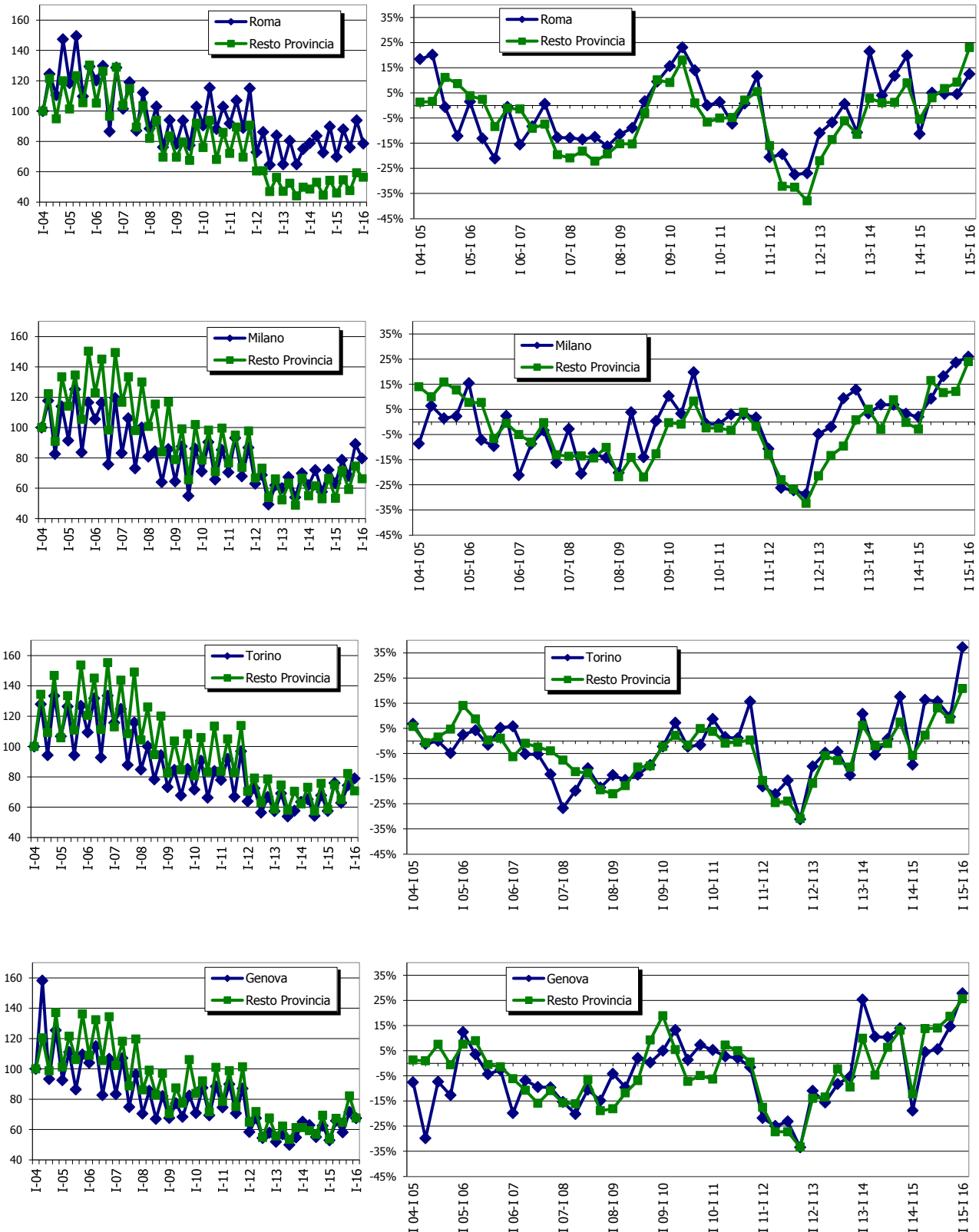
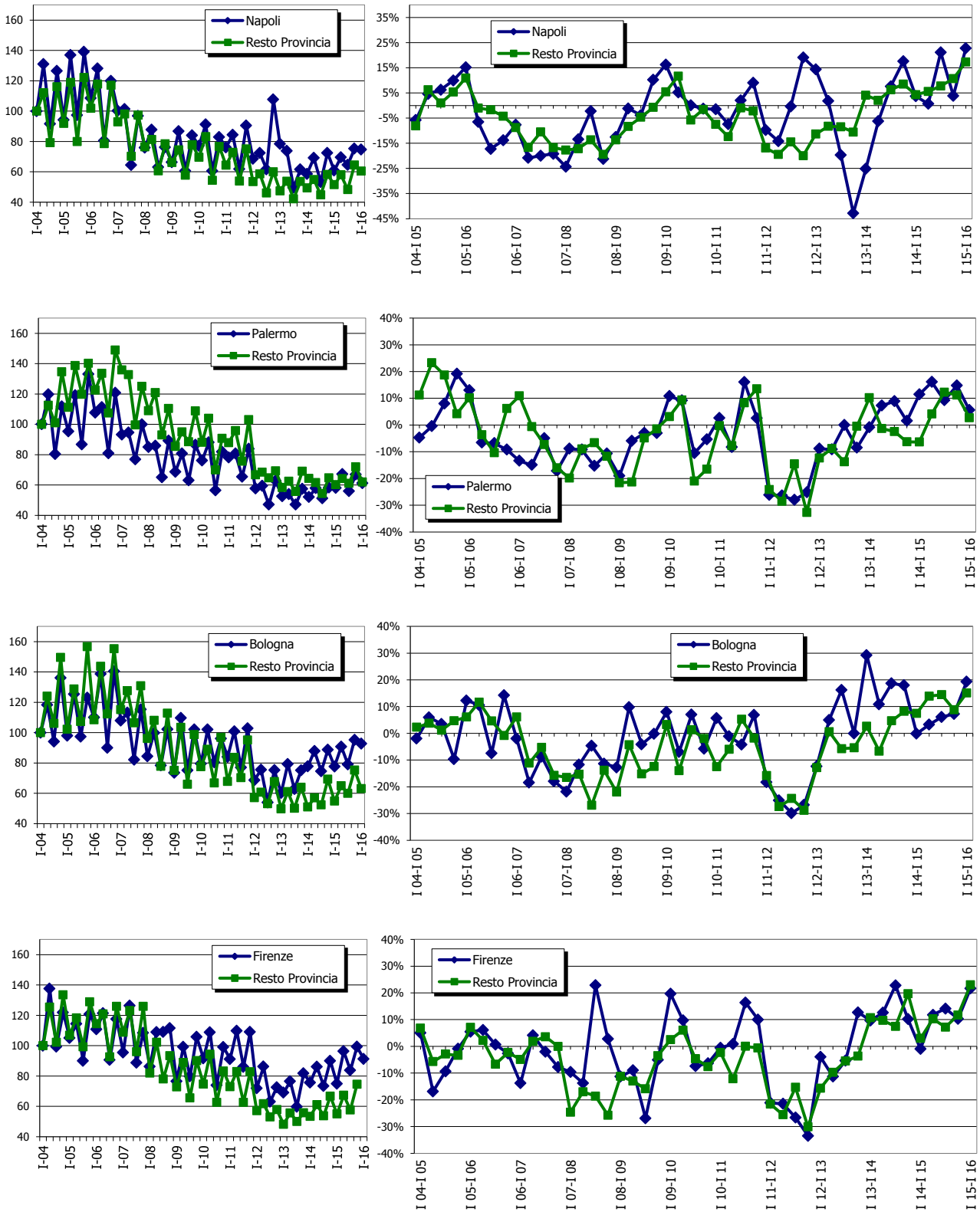


Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

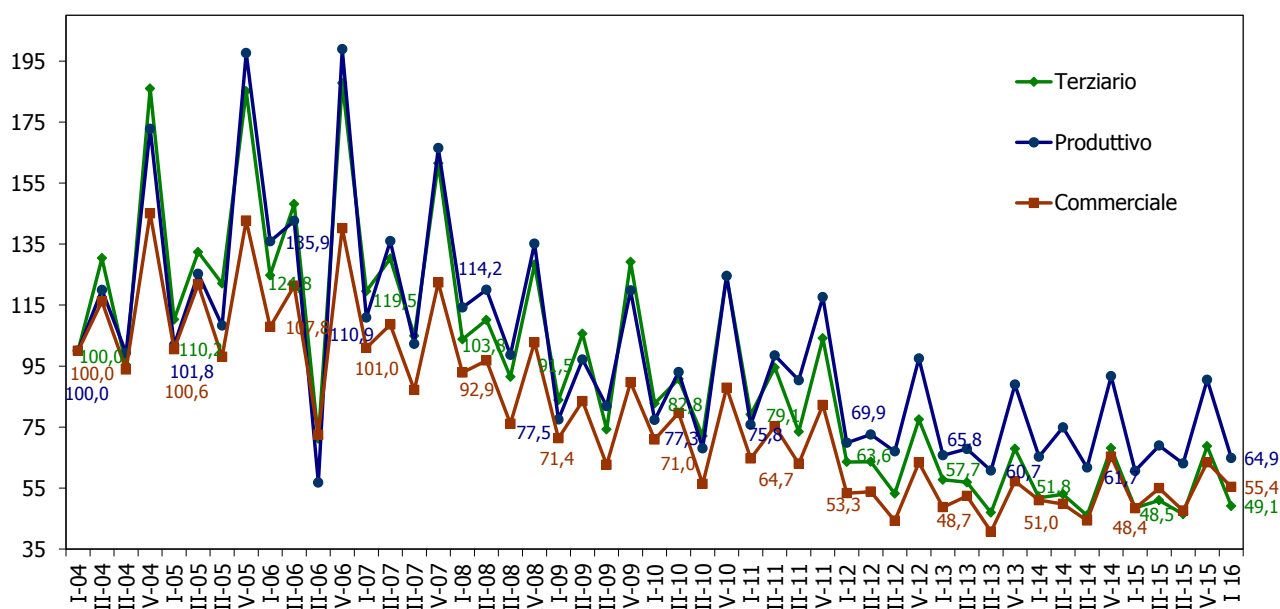


I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel I trimestre del 2016 le compravendite nei settori non residenziali risultano nel complesso in forte ascesa. Cresce in particolare il volume delle transazioni per il comparto commerciale (+14,5%) e per quello produttivo (+7%). Anche il terziario presenta un dato positivo ma di più lieve entità, +1,3%.

Il grafico in Figura 8 mostra 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 fortemente ridimensionato, rispetto ai picchi raggiunti nel 2005, per il settore commerciale, e nel 2006 per i settori terziario e produttivo. A partire da metà 2013 tutti i settori recuperano terreno anche se in modo discontinuo.

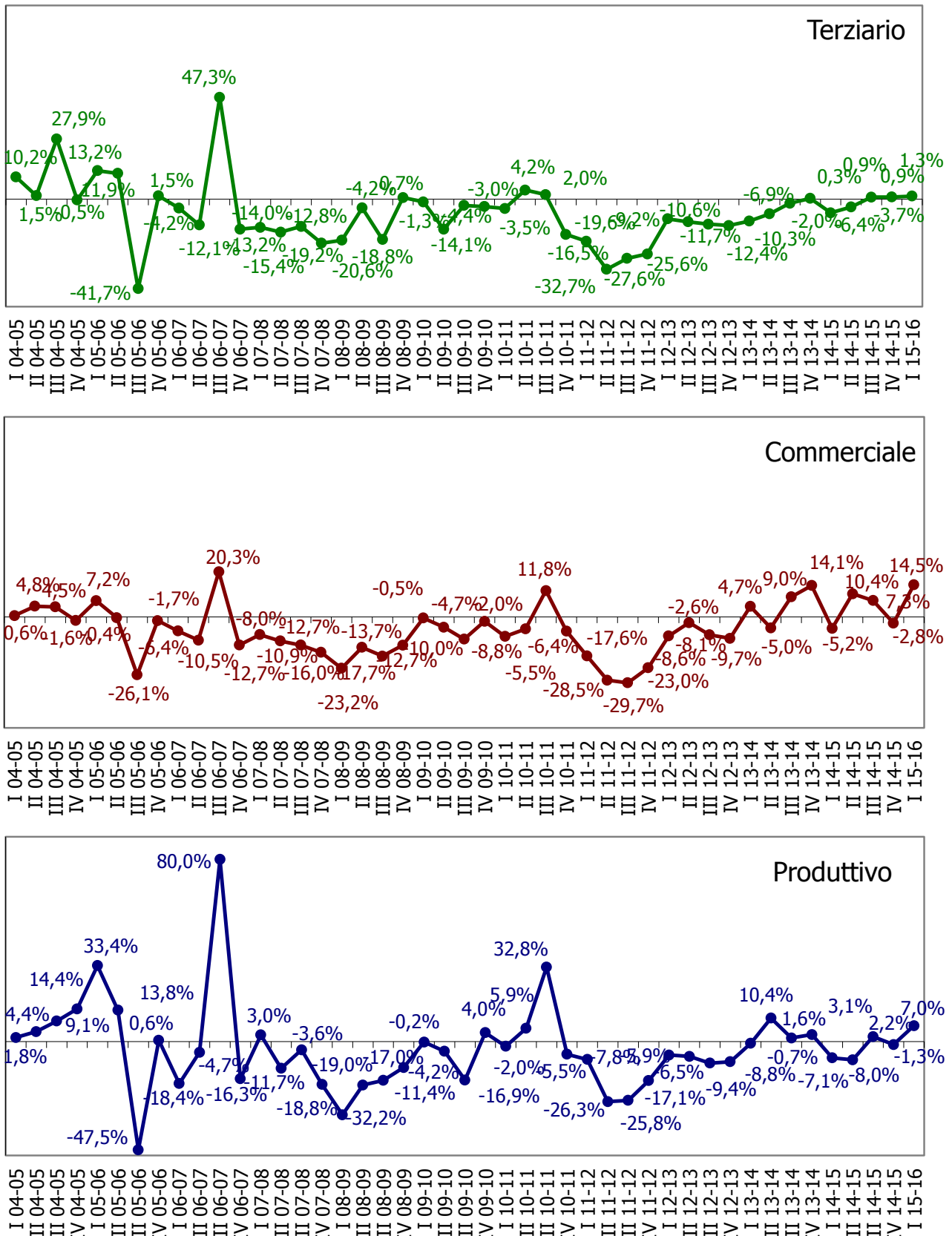
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 9 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate per ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Dopo i forti cali del 2012, all'inizio del 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend negativo. Nel terzo e quarto trimestre del 2013 si aggravano nuovamente le perdite per tutti i settori. A partire dal 2014 i mercati tornano in campo positivo anche se con risultati oscillanti tra un trimestre e l'altro. Nel 2016 il terziario prosegue la sua lenta risalita mentre il produttivo e ancor più il commerciale, dopo la flessione di fine 2015, intensificano i loro ritmi di crescita.



Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



Il settore terziario

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, con 2.024 NTN nel I trimestre 2016 registra un moderato rialzo sull'omologo periodo dell'anno precedente (+1,3%).

Come già nel III e nel IV trimestre 2015, gli andamenti delle diverse aree geografiche sono molto differenziati. Al Sud i volumi di compravendita continuano a contrarsi (-4,5%). Anche il Centro subisce una flessione (-1,1%) dopo l'impennata del trimestre precedente. Al contrario al Nord gli scambi tornano a crescere (+4,5%) e, pesando per oltre il 50% sul dato nazionale, trascinano l'intero settore in campo positivo.

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

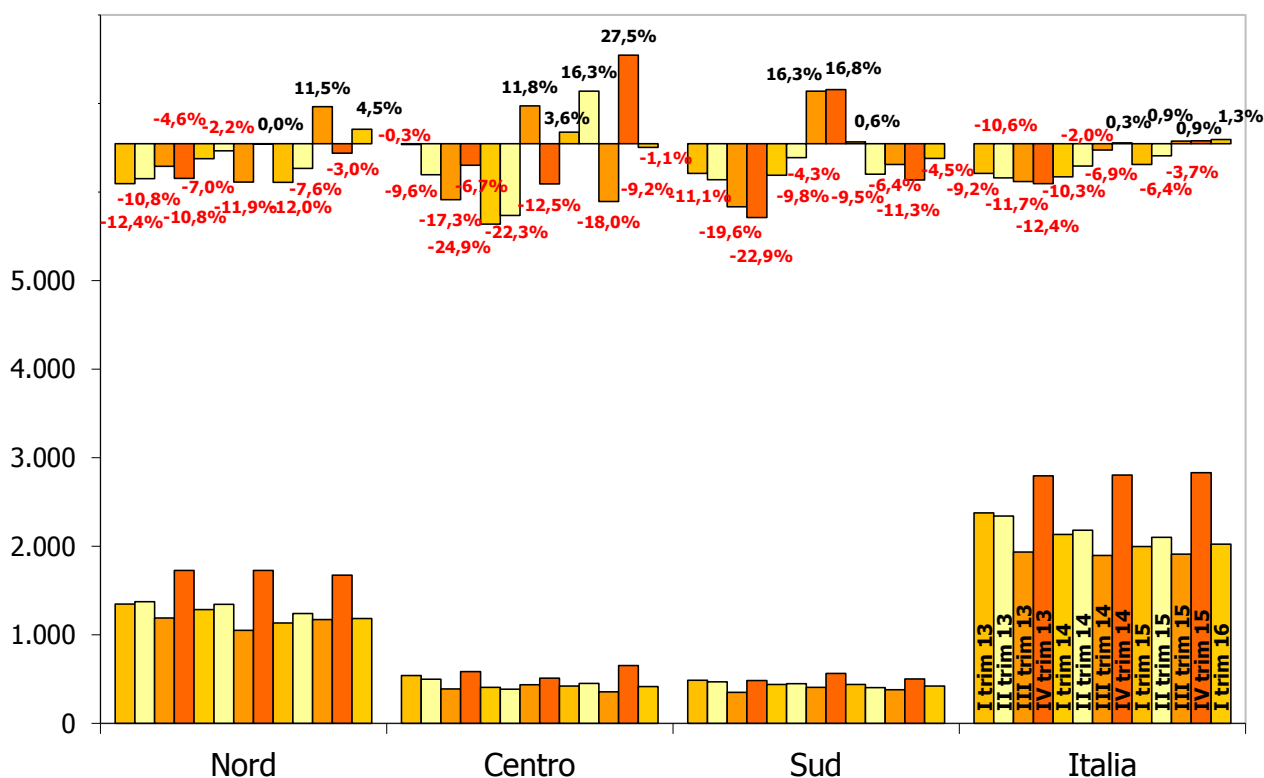
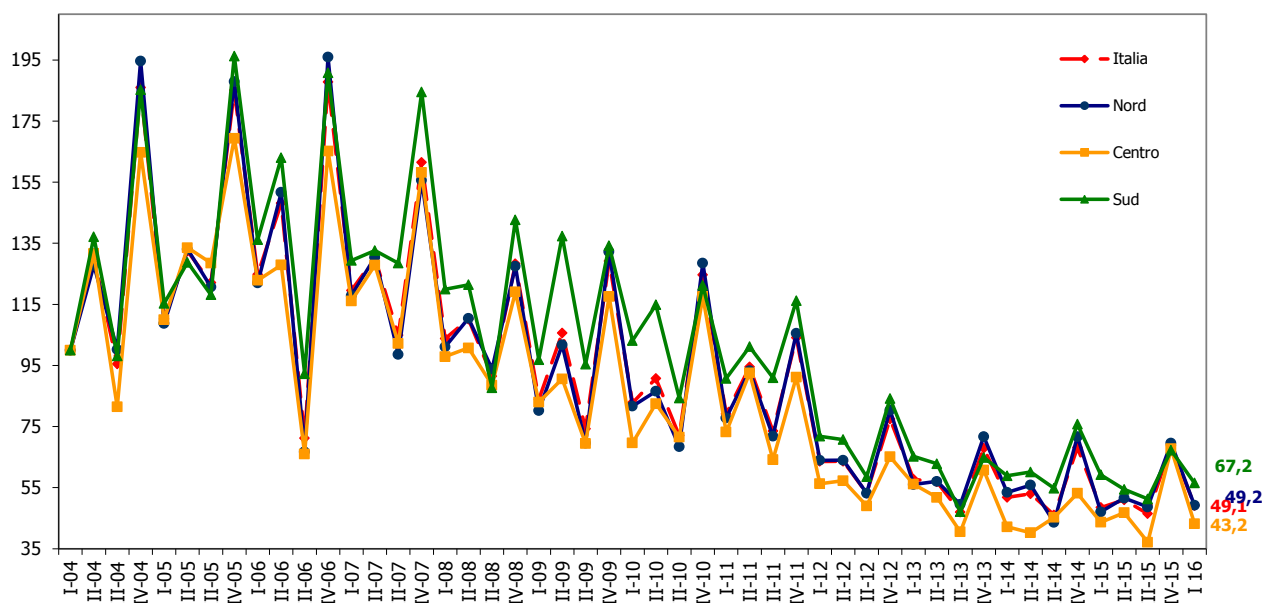


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16
Nord	1.134	1.242	1.172	1.676	1.185	11,5%	-3,0%	4,5%
Centro	422	452	359	654	417	-18,0%	27,5%	-1,1%
Sud	442	406	383	502	422	-6,4%	-11,3%	-4,5%
Italia	1.997	2.101	1.913	2.831	2.024	0,9%	0,9%	1,3%

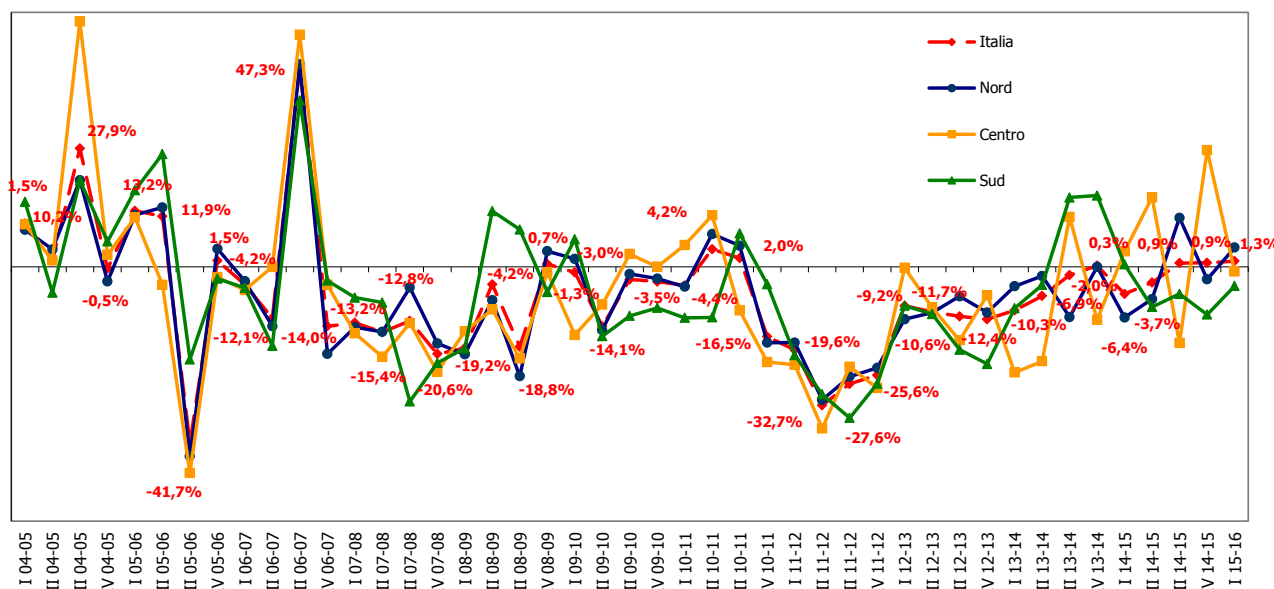
Nel grafico di Figura 11 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore terziario in tutte le macro aree del paese.

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



La Figura 11 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005: nel settore terziario, in tutte le macro aree, si sono registrati tassi tendenziali sempre negativi dal IV trimestre 2011. Solo nel III trimestre 2014 ricompaiono i segni positivi nelle aree del Centro e del Sud e nel IV trimestre il segno positivo permane solo al Sud. Nel 2015 così come a inizio 2016 si intensifica la variabilità dei risultati dei singoli trimestri soprattutto al Centro- Nord mentre il Sud si mantiene stabilmente in campo negativo.

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

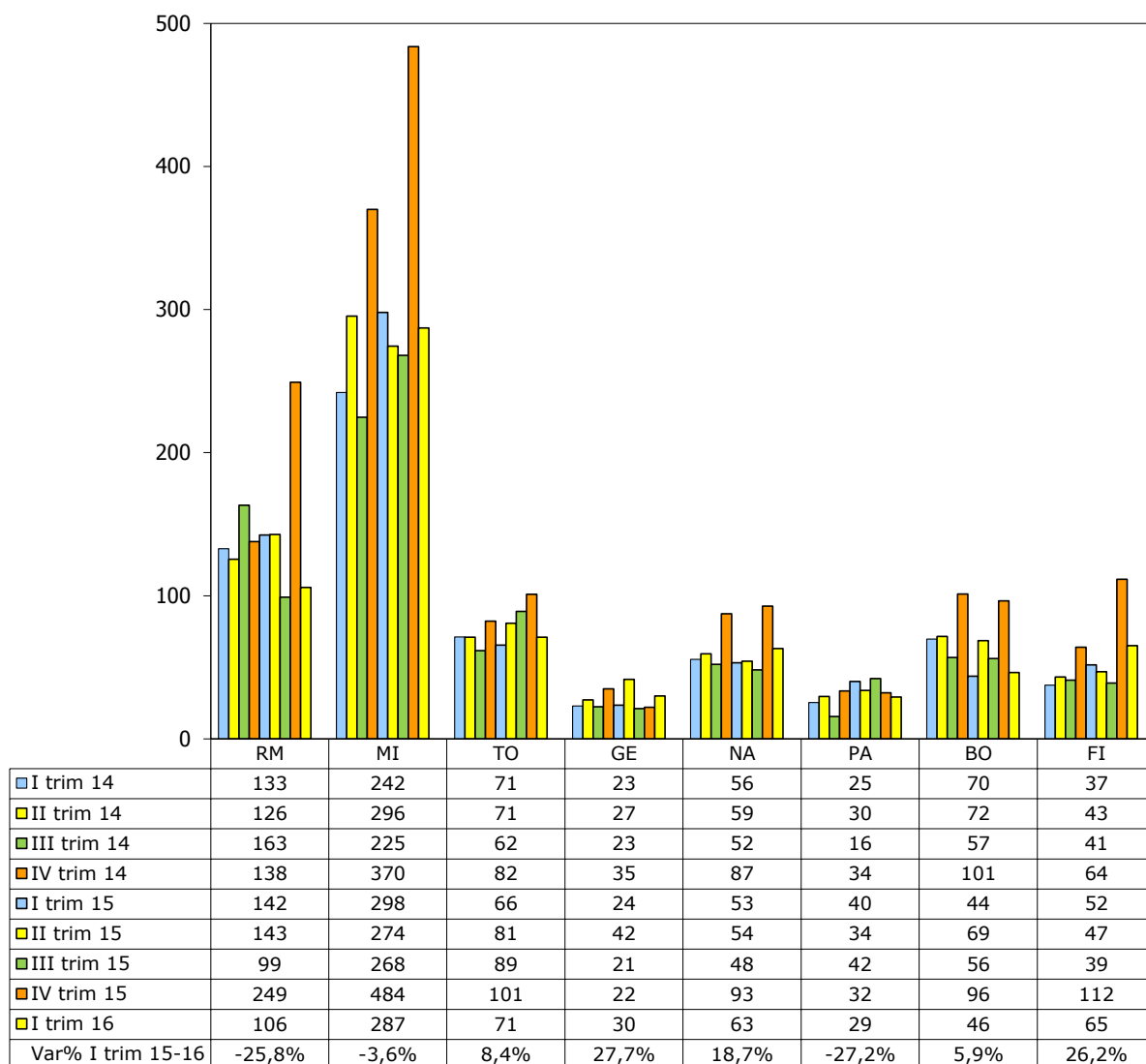


Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono piuttosto disomogenei, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel I trimestre 2016 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente poco meno di 700 compravendite (NTN) per il settore terziario, in calo di quasi il 3% rispetto al I trimestre del 2015.

Come evidenziato nel grafico di Figura 13 le variazioni tendenziali positive si alternano ad alcune anche decisamente negative. I rialzi più sostenuti si registrano a Genova e Firenze; di contro, a Palermo e Roma si verificano i maggiori cali.

Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Nel I trimestre del 2016, come già riportato in Tabella 1, crescono in maniera netta le compravendite di negozi facendo registrare un incremento del 14,5% degli scambi rispetto al I trimestre 2015.

La forte ascesa dei mercati del commerciale si manifesta in modo abbastanza uniforme in tutte le macroaree. A crescere maggiormente, ribaltando le dinamiche del trimestre precedente, sono soprattutto le regioni settentrionali (+15,7%) e quelle meridionali (+14,6%)

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

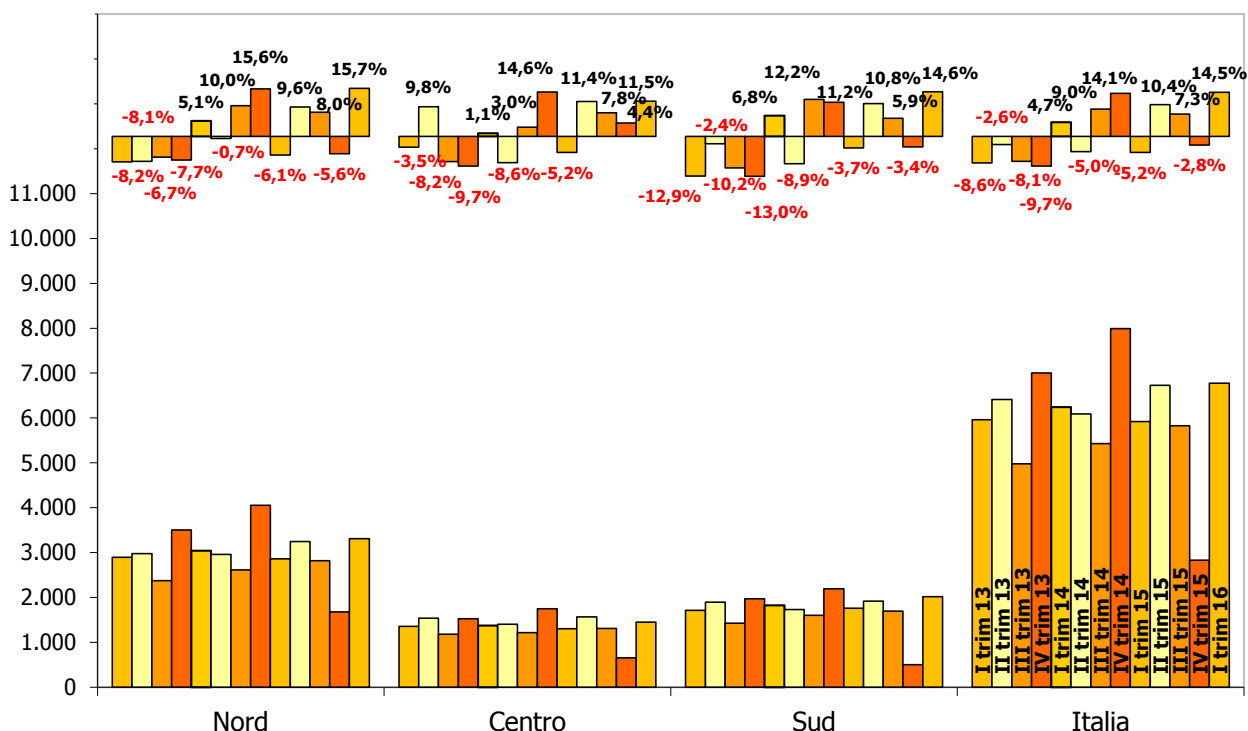


Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16
Nord	2.859	3.245	2.822	3.824	3.308	8,0%	-5,6%	15,7%
Centro	1.300	1.565	1.310	1.824	1.450	7,8%	4,4%	11,5%
Sud	1.759	1.915	1.694	2.117	2.016	5,9%	-3,4%	14,6%
Italia	5.918	6.725	5.826	7.765	6.774	7,3%	-2,8%	14,5%

Nel grafico di Figura 15 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore commerciale in tutte le macro aree del paese.

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

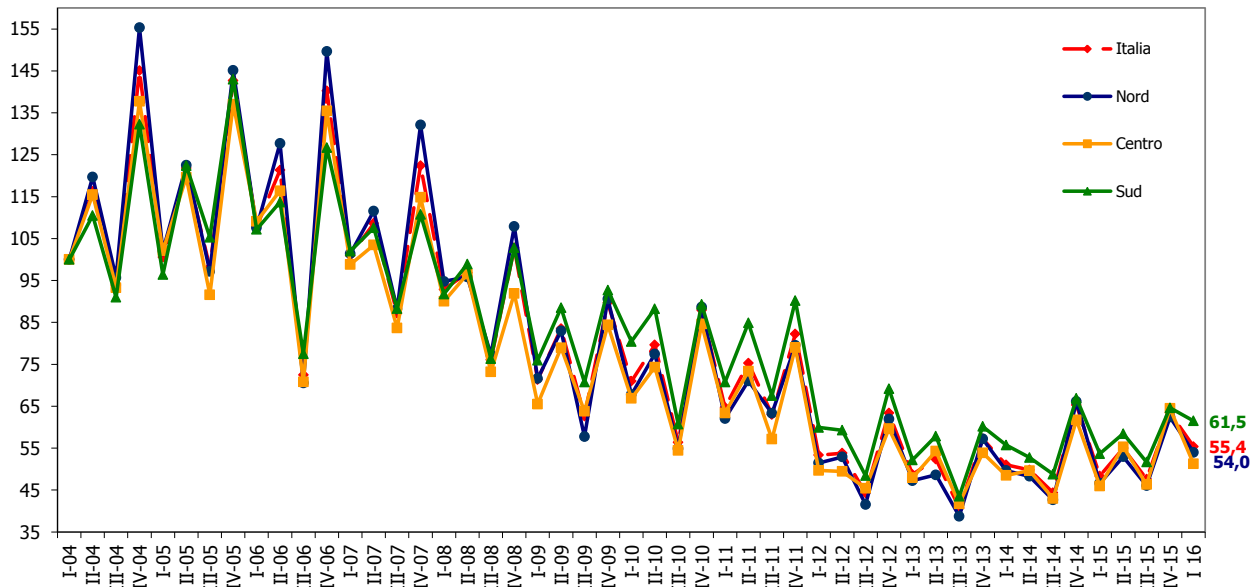
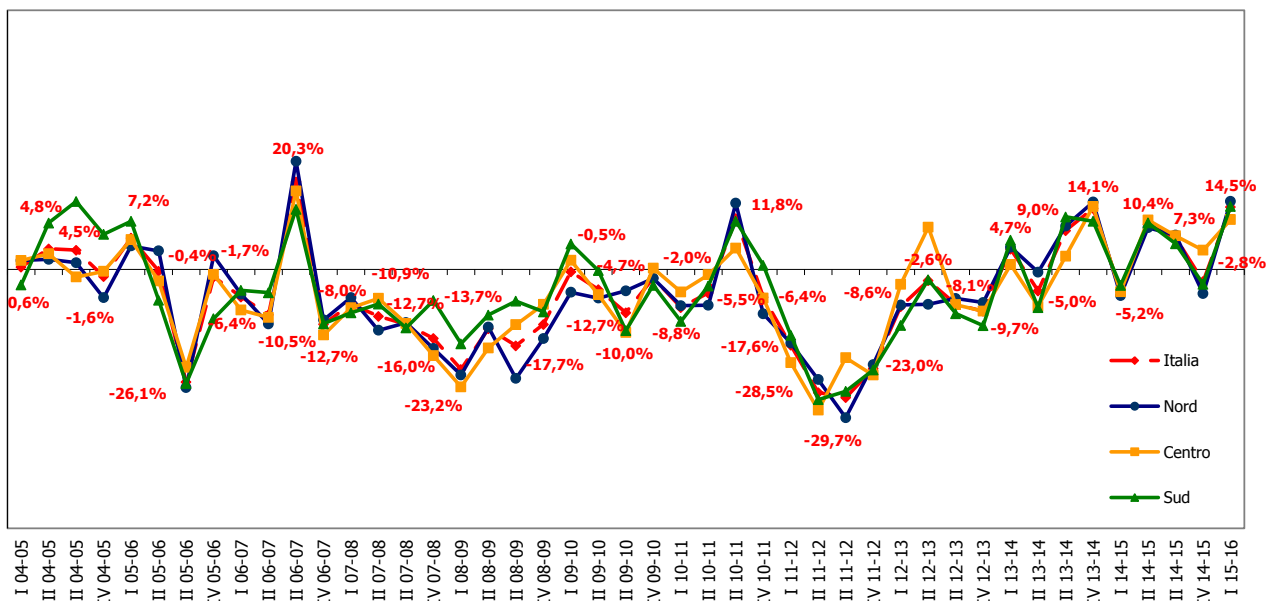
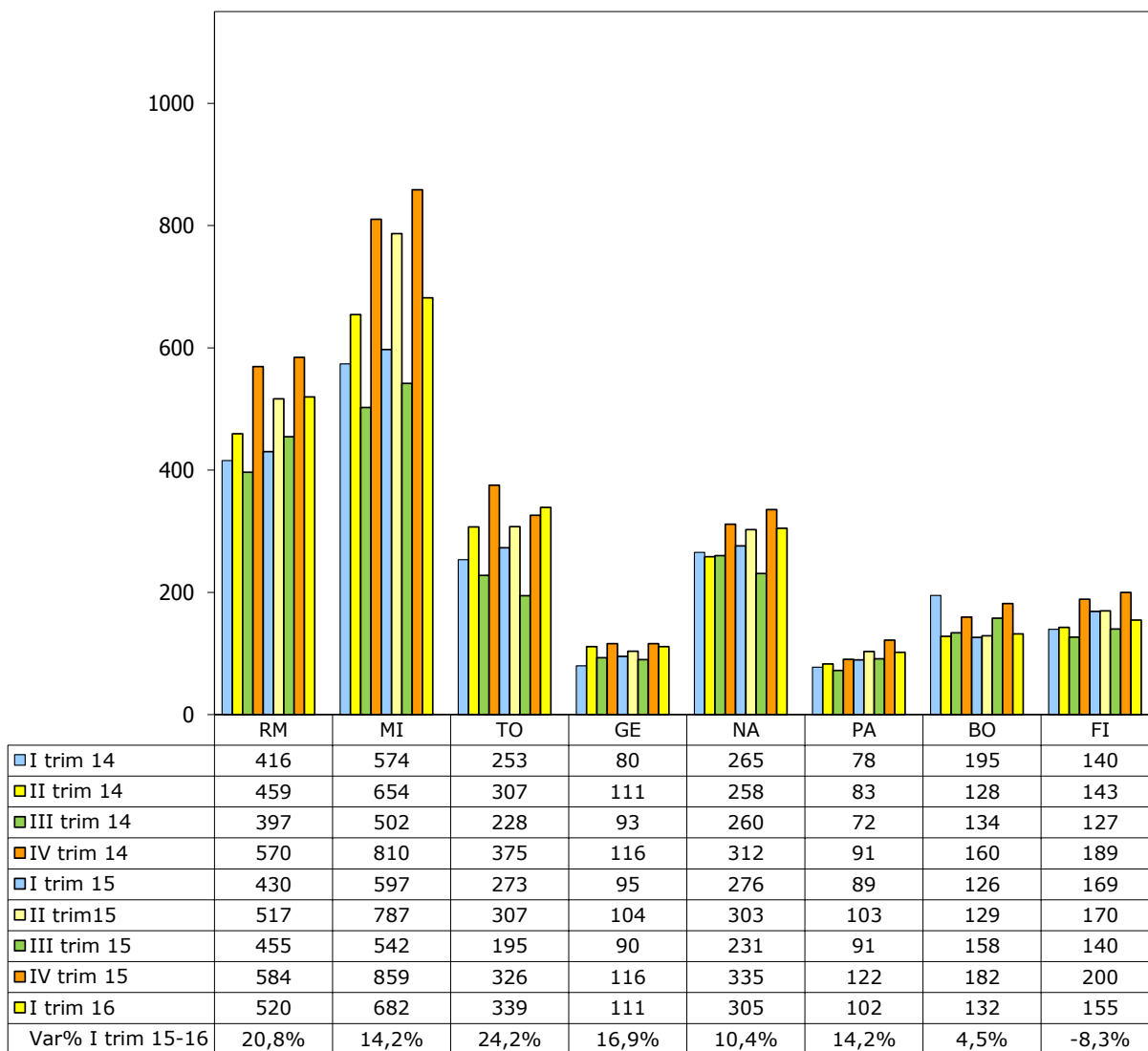


Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Le otto principali province con 2.346 NTN segnano complessivamente una crescita pari al 14,1% rispetto al I trimestre del 2015. Il dato è il risultato degli incrementi registrati in tutte le province delle grandi città, con la sole eccezione di Firenze. Spiccano per gli elevati rialzi in questo trimestre le province di Torino (+24,2%) e Roma (+20,8%).

Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo (capannoni e industrie) nel I trimestre 2016 mostra un incremento complessivo delle compravendite, +7,0%, rispetto al I trimestre 2015. Al Centro gli scambi crescono per il quinto trimestre consecutivo facendo registrare una variazione (+15,3%) più che doppia rispetto alla media nazionale. Anche nelle regioni settentrionali, che pesano per circa i due terzi dell'intero mercato, i volumi sono in rialzo (+5,7%) dopo le perdite del trimestre precedente (Figura 18 e Tabella 7). Il Sud con 359 compravendite fa segnare un +4,5%.

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

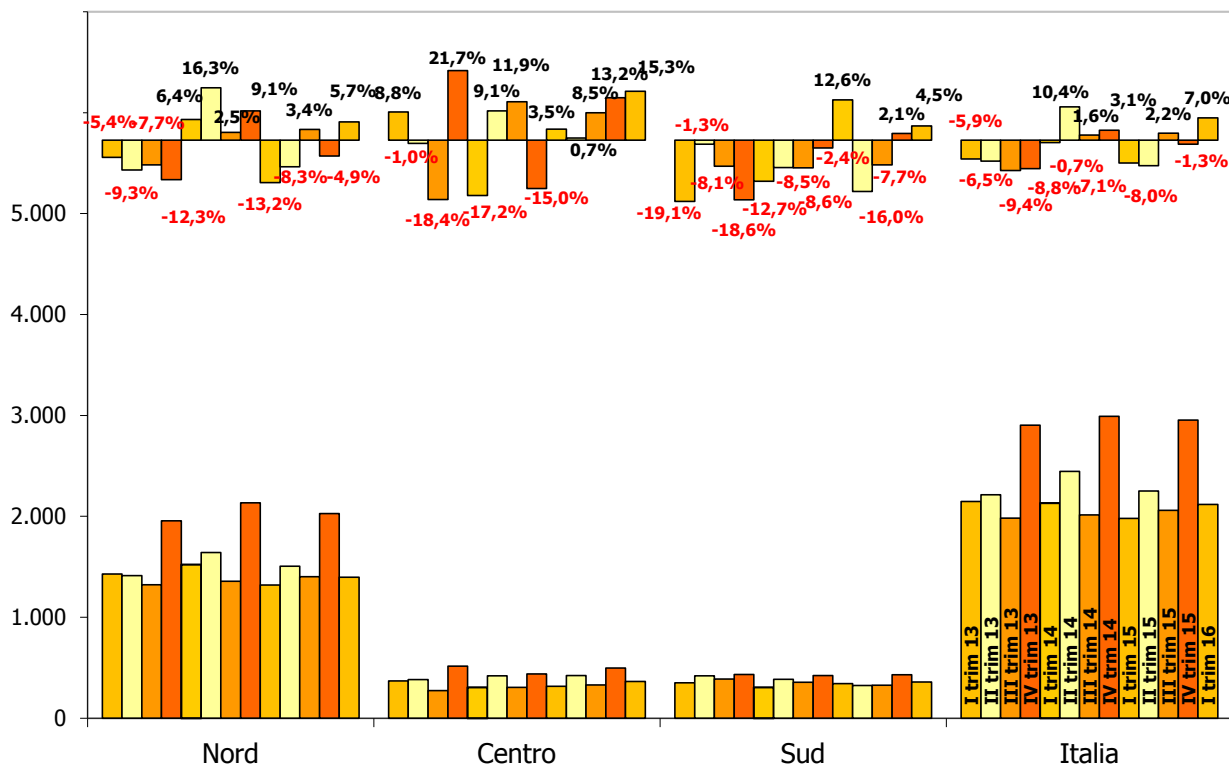
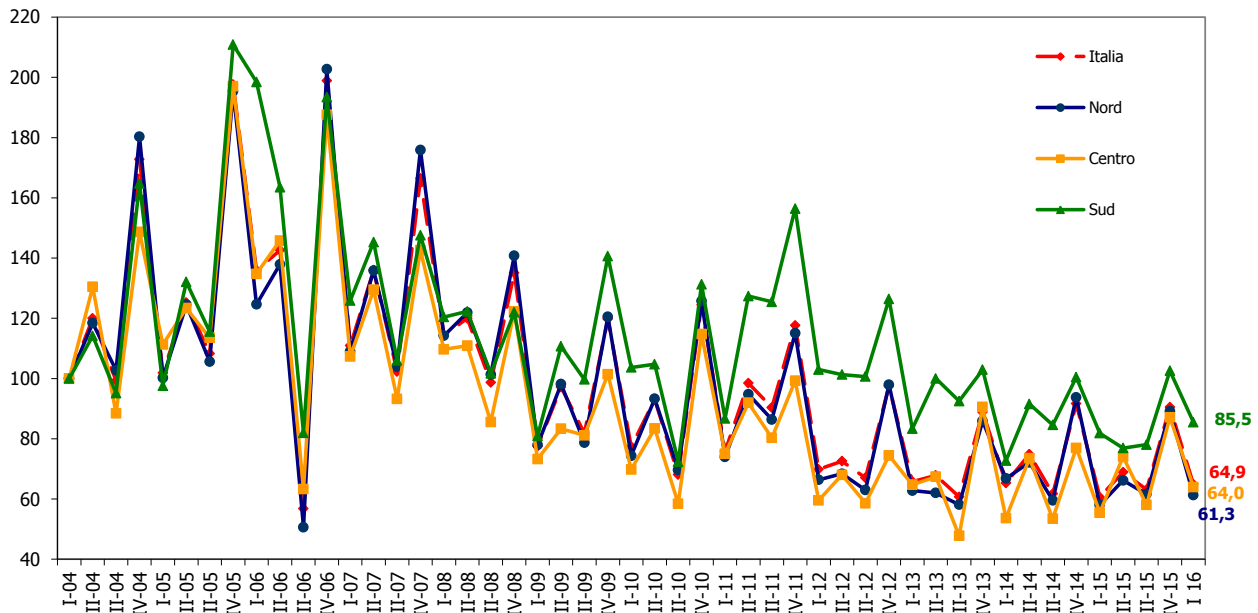


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16
Nord	1.320	1.506	1.401	2.029	1.395	3,4%	-4,9%	5,7%
Centro	316	421	330	496	364	8,5%	13,2%	15,3%
Sud	343	323	327	430	359	-7,7%	2,1%	4,5%
Italia	1.979	2.250	2.059	2.954	2.118	2,2%	-1,3%	7,0%

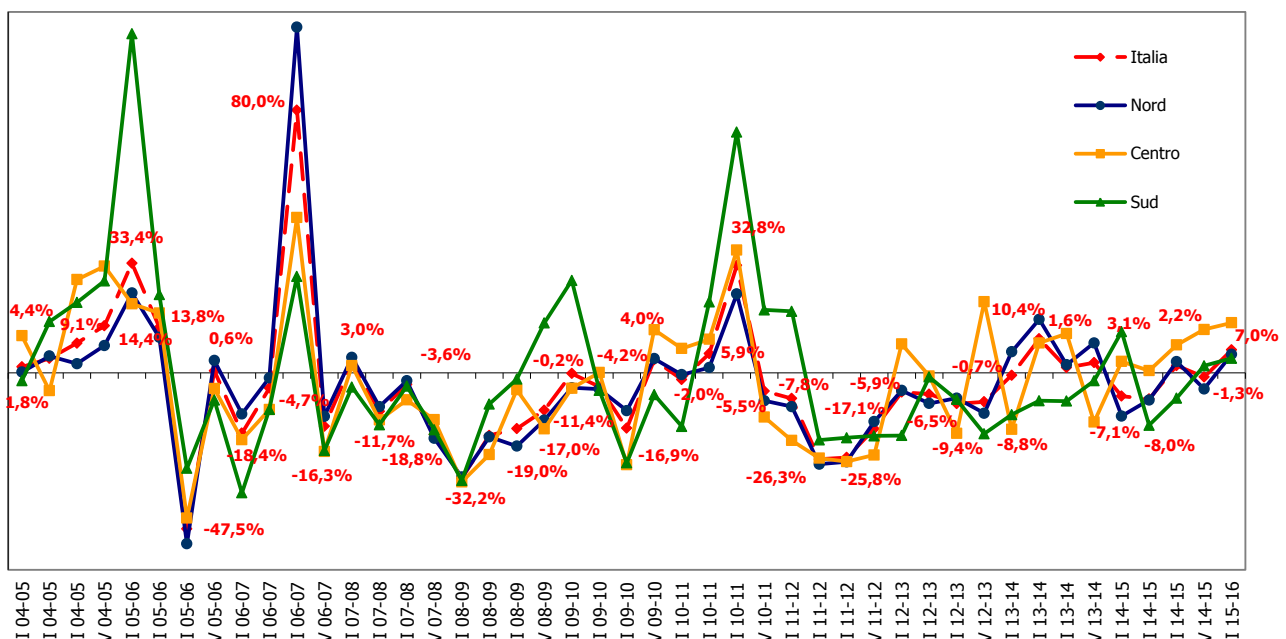
Nel grafico di Figura 19 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore produttivo in tutte le macro aree del paese.

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



Dalla Figura 20, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che, dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011. Con l'eccezione dei rialzi registrati al Sud tra il II trimestre 2011 e il I trimestre 2012, il trend negativo è proseguito per tutte le aree fino al IV trimestre 2012. I cali si sono attenuati nel I trimestre 2013 con il Centro che mostrava un'inversione di tendenza. Nel II e nel III trimestre 2013 le perdite sono proseguite con tassi tendenziali più o meno accentuati tra le macro aree e nel IV trimestre 2013 al Centro si registra quella ripresa che però non si conferma nel I trimestre del 2014, periodo nel quale però provano a rialzarsi le altre due macroaree. Il 2014 prosegue costantemente al rialzo solo al Nord, mentre nel 2015 soltanto il Centro si mantiene in campo positivo. Nel 2016 tornano a crescere tutte le macroaree.

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

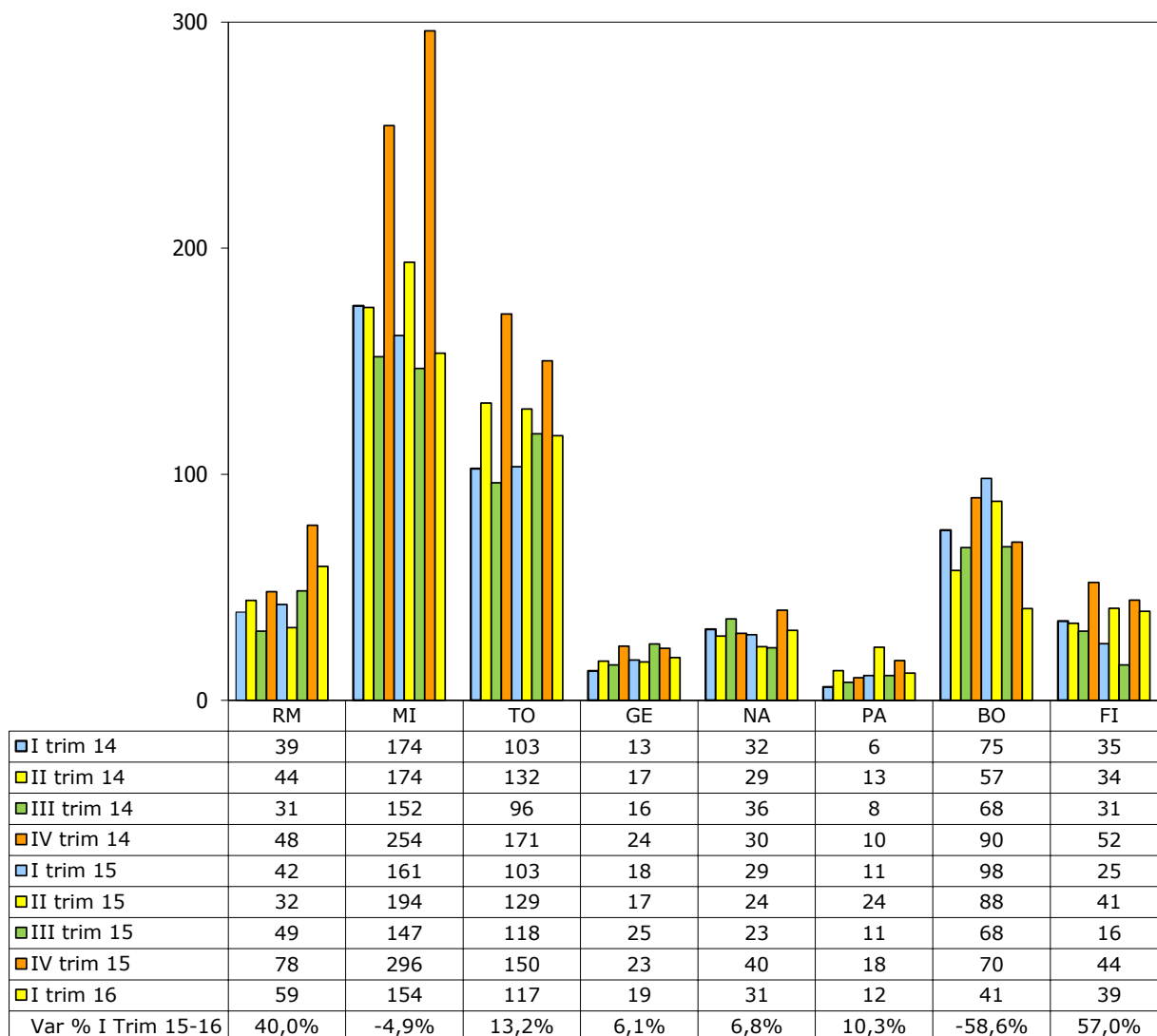


Nelle otto province delle principali città nel I trimestre del 2016 si sono registrate 472 transazioni di immobili nel settore produttivo, in flessioni di circa il 3% rispetto al I trimestre del 2015.



A pesare sul risultato finale sono le performance negative di Bologna (-58,6%) e soprattutto di Milano (-4,9%), per i volumi coinvolti. Tutte le altre grandi città riportano risultati positivi. Crescono in particolare i mercati di Firenze (+57%) e Roma (+40%).

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 l'11 maggio 2016 e si riferiscono al I trimestre 2016, 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: Numero indice NTN trimestrale.....	3
Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale	4
Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica	5
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica	8
Figura 7: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004).....	10
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo	12
Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	13
Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	14
Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	15
Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	15
Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario	16
Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	17
Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	18
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	18
Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	19
Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	20
Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	21
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	21
Figura 21: NTN trimestrale principali province settore produttivo	22

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua	2
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica	7
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi	7
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province	9
Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica.....	14
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	17
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	20