



# NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015

data di pubblicazione: **1 dicembre 2015**  
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2015**

# NOTA TRIMESTRALE

---

## III 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: **1 dicembre 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

<b>Premessa</b> .....	<b>1</b>
<b>Le compravendite in Italia</b> .....	<b>2</b>
<b>Il settore residenziale</b> .....	<b>5</b>
Le compravendite per macro aree geografiche .....	5
Le compravendite nelle metropoli.....	9
<b>I settori non residenziali</b> .....	<b>12</b>
Il settore terziario .....	14
Il settore commerciale .....	17
Il settore produttivo.....	20
<b>Fonti e criteri metodologici</b> .....	<b>23</b>
<b>Indice delle figure</b> .....	<b>25</b>
<b>Indice delle tabelle</b> .....	<b>25</b>

## Premessa

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

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

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

I dati delle compravendite sono stati estratti il 10 novembre 2015 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel III 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

Nel III trimestre 2015 il mercato immobiliare italiano, dopo il buon risultato del precedente trimestre, consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale<sup>1</sup>, riferito al totale delle compravendite, pari all'8,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge 225.257 NTN.

La Tabella 1, dove sono riportati il numero di transazioni dal I trimestre 2014 e le rispettive variazioni tendenziali, mostra rialzi in tutti i settori, come avvenuto già nel quarto trimestre del 2014, dove però c'è stato l'effetto fiscale che verrà ricordato più avanti.

Il settore residenziale, in particolare, nel III trimestre 2015, con 105.104 NTN fa segnare con il +10,8% il rialzo maggiore: si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2014. Analogamente, gli scambi di cantine, box e posti auto, in larga parte pertinenze delle abitazioni, crescono in questo trimestre del 9%, con 80.178 NTN.

Il terziario (1.913 NTN) e il produttivo (2.058 NTN) mostrano le variazioni più contenute, rispettivamente +0,9% e +2,2%, ma tornano a crescere dopo due trimestri di perdite pesanti. Il comparto dei negozi, degli alberghi e degli altri edifici commerciali (5.829 NTN), pur mantenendosi su ritmi di crescita sostenuti (+7,4%), mostra una decelerazione del tasso di incremento rispetto al trimestre precedente. Infine, nella categoria "altro", in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, le compravendite (30.175 NTN) sono aumentate di poco più di tre 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	III trim 2015
Residenziale	98.446	107.647	94.888	116.543	95.454	116.514	105.104
Terziario	2.134	2.182	1.897	2.805	1.997	2.100	1.913
Commerciale	6.242	6.092	5.428	7.991	5.915	6.719	5.829
Produttivo	2.131	2.444	2.015	2.992	1.981	2.249	2.058
Pertinenze	77.456	84.117	73.543	95.502	74.638	89.249	80.178
Altro	29.348	31.772	29.236	37.997	28.424	33.322	30.175
<b>Totale</b>	<b>215.757</b>	<b>234.255</b>	<b>207.007</b>	<b>263.830</b>	<b>208.409</b>	<b>250.151</b>	<b>225.257</b>

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	III trim 14-15
Residenziale	4,1%	-1,0%	4,2%	7,1%	-3,0%	8,2%	10,8%
Terziario	-10,3%	-6,9%	-2,0%	0,3%	-6,4%	-3,8%	0,9%
Commerciale	4,7%	-5,0%	9,0%	14,1%	-5,2%	10,3%	7,4%
Produttivo	-0,7%	10,4%	1,6%	3,1%	-7,1%	-8,0%	2,2%
Pertinenze	-0,1%	-5,0%	2,4%	4,1%	-3,6%	6,1%	9,0%
Altro	-1,4%	-8,4%	4,8%	3,6%	-3,1%	4,9%	3,2%
<b>Totale</b>	<b>1,6%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>3,6%</b>	<b>5,5%</b>	<b>-3,4%</b>	<b>6,8%</b>	<b>8,8%</b>

È opportuno richiamare, anche in questa nota<sup>2</sup>, 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

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

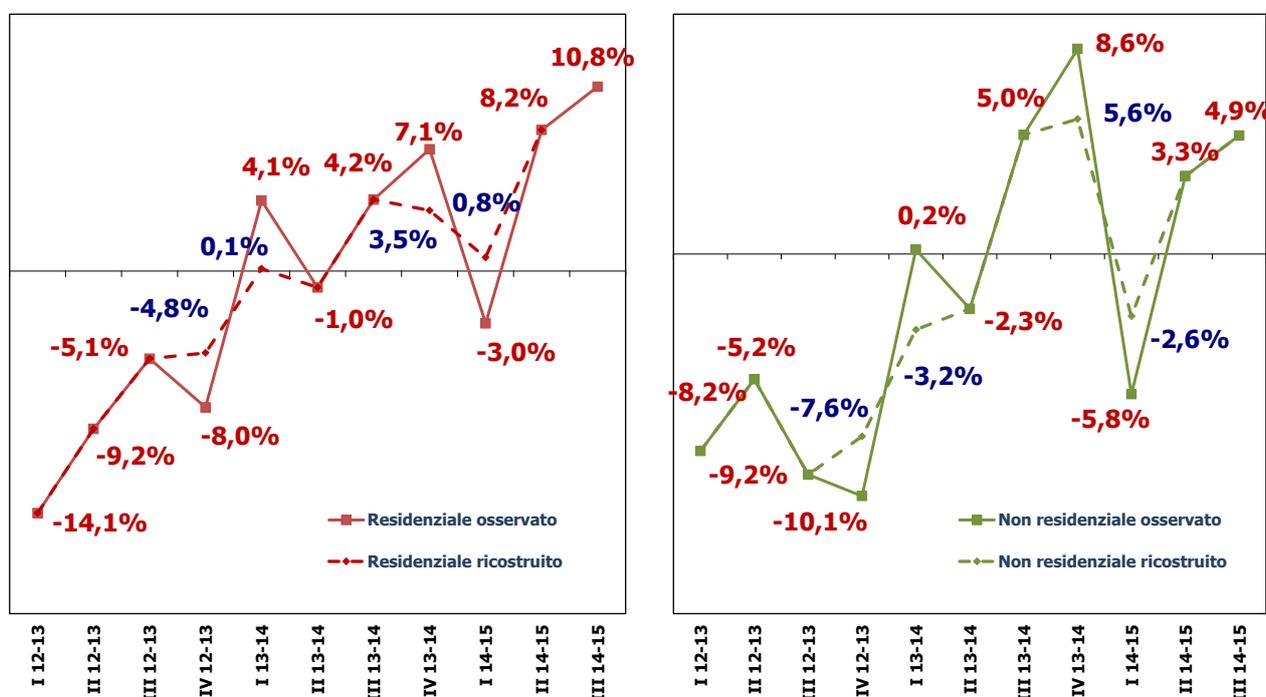
<sup>2</sup> Cfr. Nota trimestrale I trimestre 2015, Rapporto Immobiliare 2015 – Settore residenziale, Rapporto Immobiliare 2015 – Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo web:

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 abitativo<sup>3</sup>. A partire da tale data, quindi, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e, per questa ragione, deve avere 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 prima nota trimestrale del 2015 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. Con il II trimestre 2015 gli effetti della nuova normativa possono ritenersi completamente riassorbiti e la serie storica ricostruita evidenzia i tassi tendenziali in progressivo rialzo nel 2015.

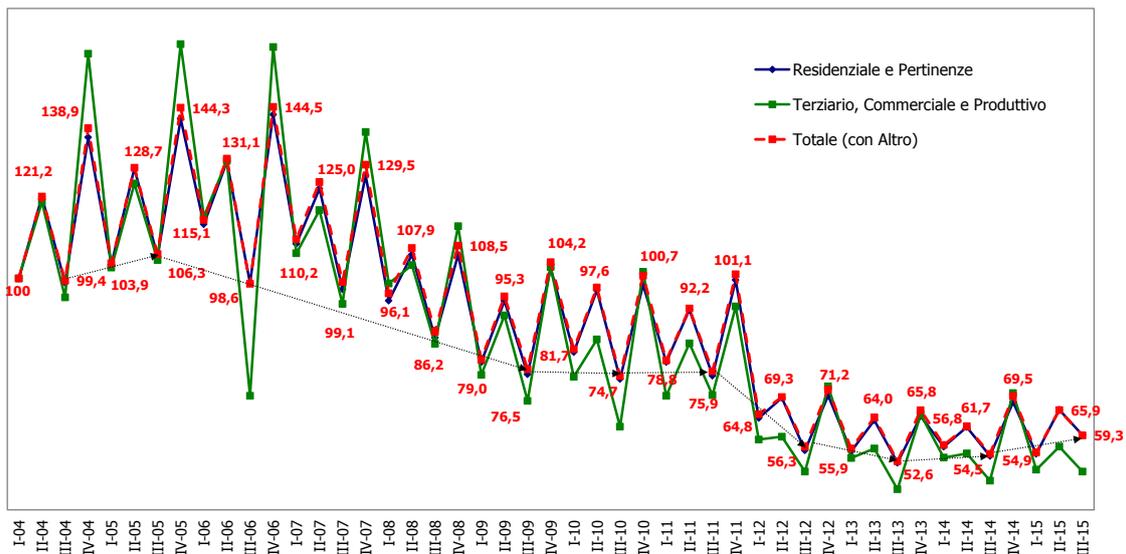
**Nel seguito della nota si presenteranno i dati al lordo dell'effetto fiscale riscontrato tra la fine del 2013 e l'inizio del 2014, per cui gli andamenti relativi ai precedenti trimestri dovranno essere letti con l'opportuna cautela.**

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/>

<sup>3</sup> 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 una somma fissa di 336 euro ad una di 100 euro per le imposte ipo-catastali.

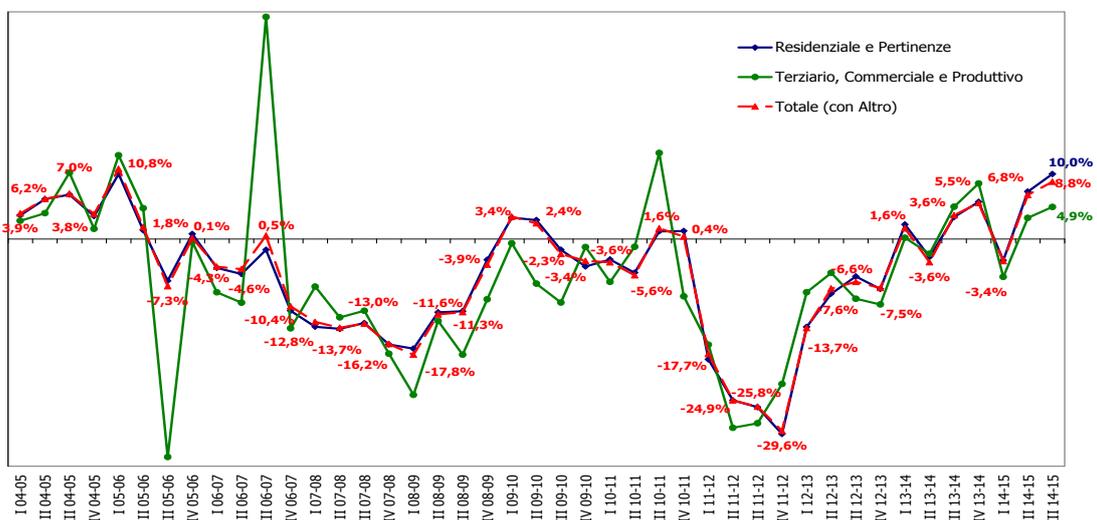
Il grafico di Figura 2 riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base  $I_{NTN} = 100$ ). Limitando l'analisi ai soli «III trimestri» di ciascun anno si evidenzia una serie storica caratterizzata da ripetute cadute del mercato in atto dal 2006 interrotte da una fase di stabilizzazione tra 2009 e 2011. A partire dal 2013 l'intensità dei cali si attenua per lasciare spazio, nel corso del 2014, ad un percorso di risalita che sembra rafforzarsi nella seconda parte di quest'anno. Nel III trimestre 2015 l'indice si conferma nuovamente in crescita attestandosi su un livello di scambi pari a quasi il 60% di quello registrato a inizio periodo ( $I_{NTN}^{III\ 15} = 59,3 / I_{NTN}^{III\ 04} = 99,4$ ).

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. 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, anche per effetto del già ricordato fattore fiscale. Nei due trimestri centrali il segno si inverte e il mercato, trainato soprattutto dal comparto delle abitazioni e delle pertinenze, riprende a crescere con ritmi non più sperimentati negli ultimi dieci anni.

Figura 3: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



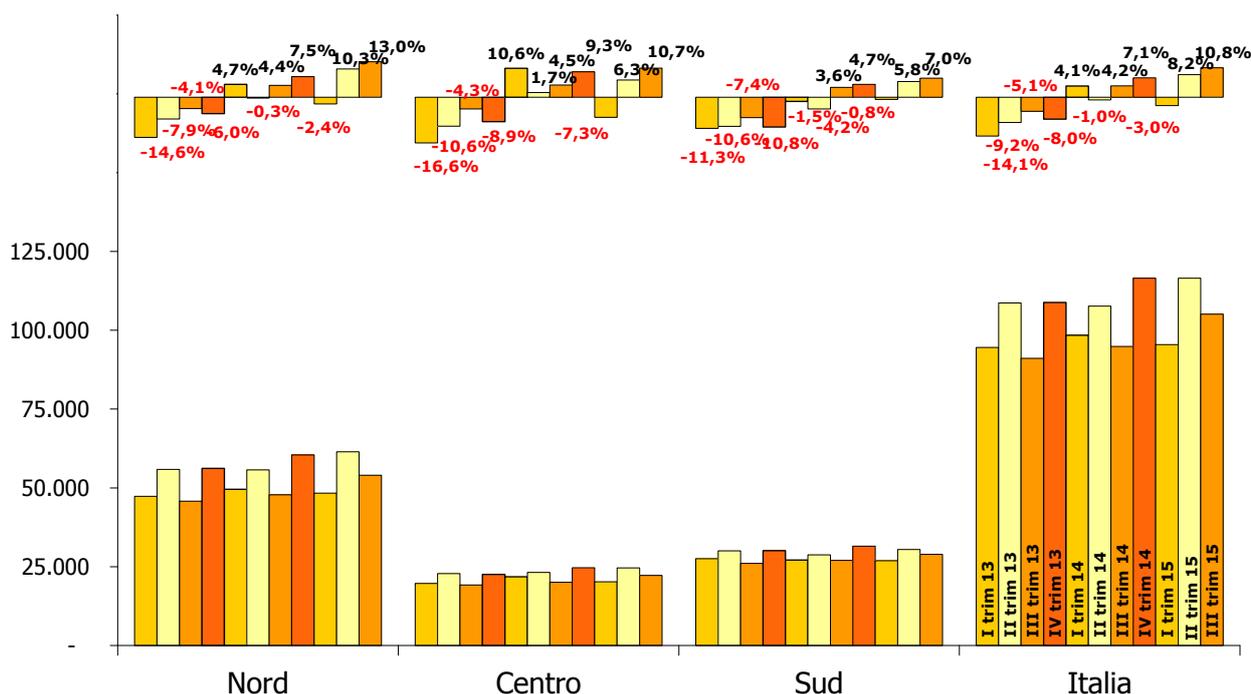
## Il settore residenziale

### 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 come le compravendite di abitazioni siano in crescita su tutto il territorio nazionale, con il Nord che ancora una volta fa registrare i risultati migliori.

Nelle regioni settentrionali con quasi 54 mila abitazioni compravendute, il tasso tendenziale di crescita è quasi doppio rispetto alle regioni del Sud, +13% contro +7%. Nel Centro Italia il rialzo del mercato residenziale (+10,7%) è invece in linea col dato medio nazionale.

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 a partire dal 2009 il ruolo di traino del mercato nelle regioni del Centro, esercitato nelle fasi di risalita delle attività transattive. A partire dal II trimestre 2015, per la prima volta dall'inizio del periodo osservato, è il Nord a guidare la crescita, confermandosi, come appena visto, anche nel trimestre successivo.

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

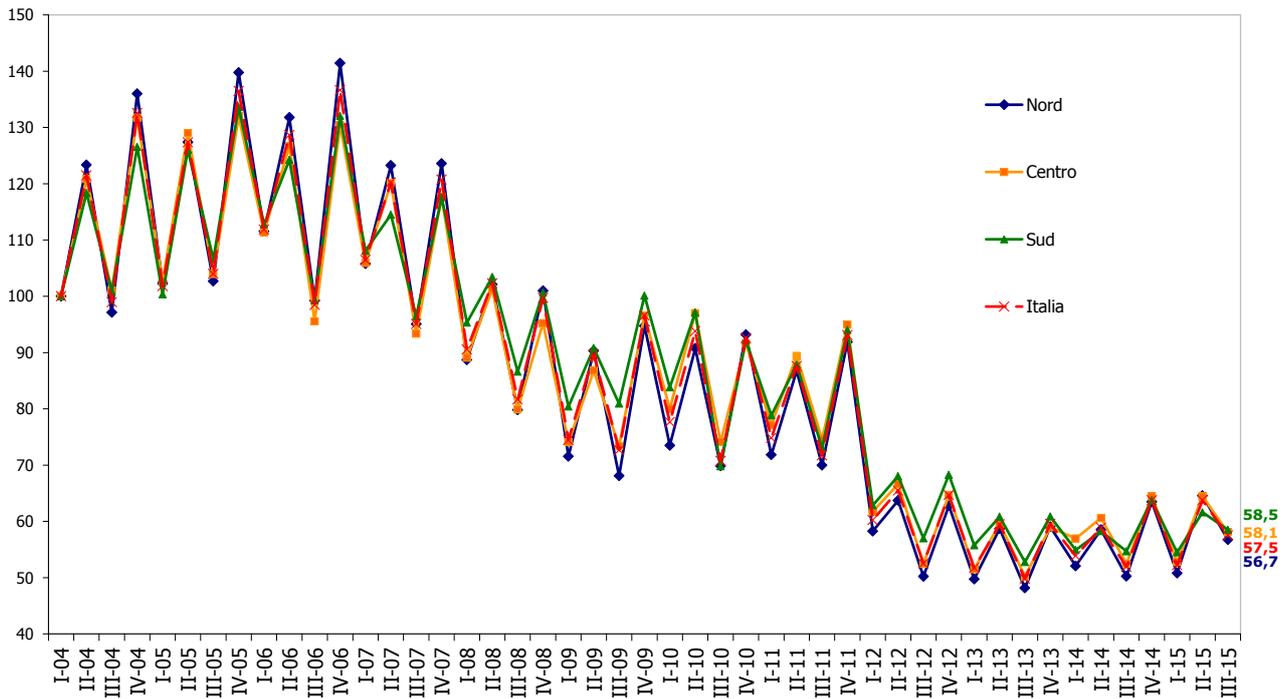
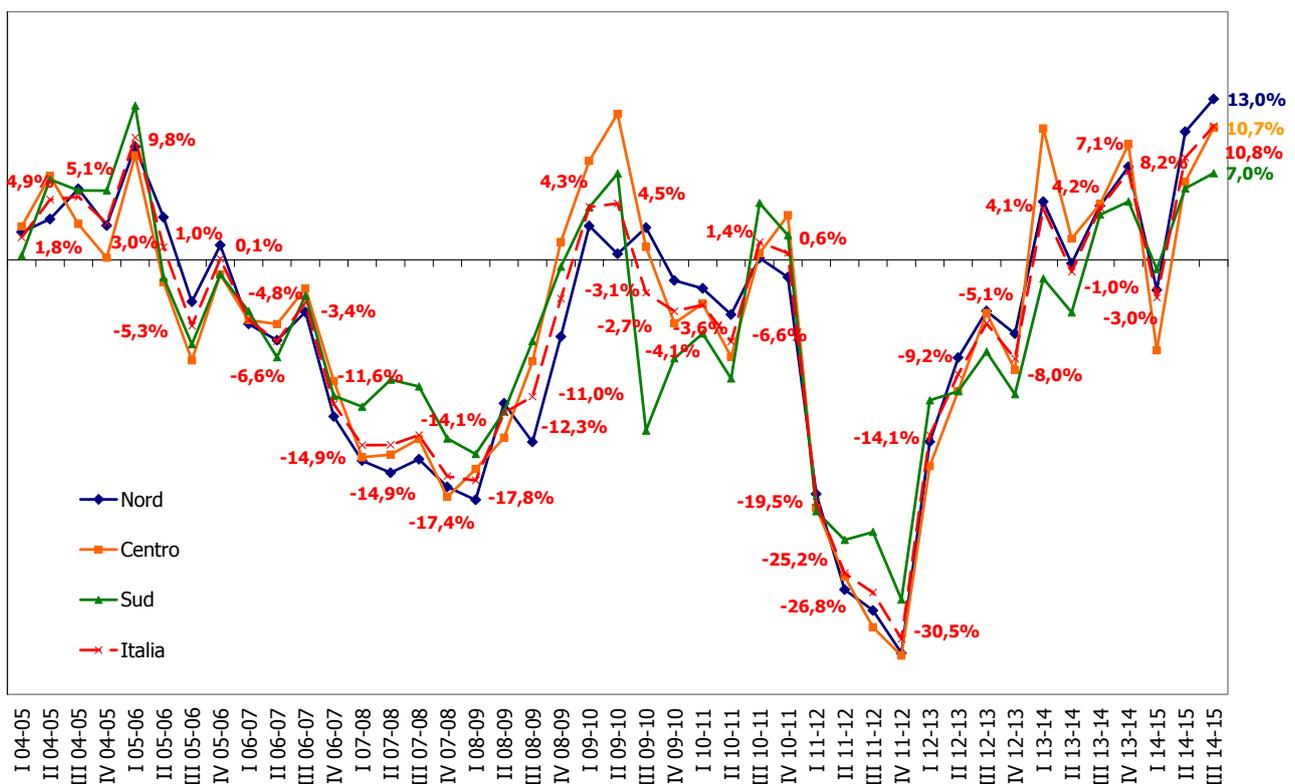


Figura 6: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Se nell'osservare l'andamento del mercato residenziale dell'ultimo trimestre si opera una distinzione tra capoluoghi e non capoluoghi, ciò che si nota è che, ancora una volta, i centri maggiori ottengono i migliori risultati di crescita. Dalla Tabella 2 risulta, infatti, un rialzo per i capoluoghi pari al 12,2% a fronte di una crescita del 10% per i comuni minori.

La situazione si presenta tuttavia differenziata nelle singole macroaree. Il dato nazionale si inverte infatti nei comuni del Centro dove lo scarto è a favore dei centri più piccoli di poco meno di 4 punti percentuali.

Nel resto del Paese si allarga invece il differenziale tra capoluoghi e non capoluoghi già riscontrato nel trimestre precedente. Da segnalare in particolare la performance dei centri maggiori del Nord Italia dove la variazione tendenziale al rialzo supera il 15%.

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

NTN residenziale		IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15	var % III trim 14-15
Nord	Capoluoghi	18.487	15.357	19.665	17.000	12,5%	-4,4%	10,8%	15,4%
	Non Capoluoghi	41.918	32.985	41.776	36.992	5,5%	-1,5%	10,1%	11,8%
	Totale	60.405	48.342	61.441	53.991	7,5%	-2,4%	10,3%	13,0%
Centro	Capoluoghi	11.960	9.612	11.975	10.583	14,6%	-9,6%	7,5%	8,8%
	Non Capoluoghi	12.690	10.581	12.665	11.628	4,8%	-5,1%	5,2%	12,4%
	Totale	24.650	20.193	24.640	22.211	9,3%	-7,3%	6,3%	10,7%
Sud	Capoluoghi	8.513	7.652	8.798	8.139	8,6%	2,2%	9,9%	10,4%
	Non Capoluoghi	22.975	19.268	21.635	20.763	3,3%	-1,9%	4,1%	5,7%
	Totale	31.488	26.919	30.432	28.902	4,7%	-0,8%	5,8%	7,0%
Italia	Capoluoghi	38.959	32.621	40.438	35.721	12,2%	-4,6%	9,6%	12,2%
	Non Capoluoghi	77.583	62.834	76.076	69.383	4,7%	-2,2%	7,5%	10,0%
	Totale	116.543	95.454	116.514	105.104	7,1%	-3,0%	8,2%	10,8%

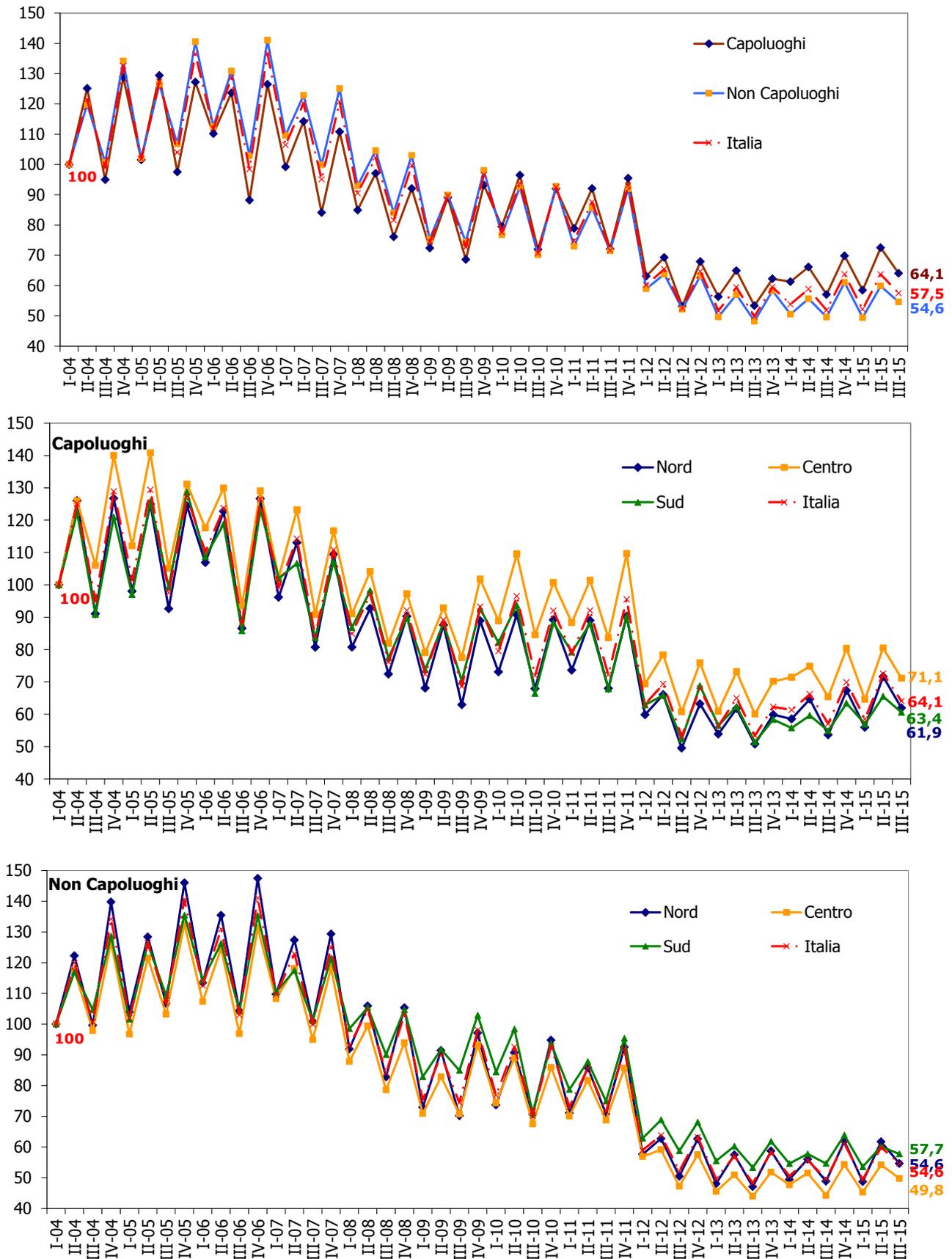
La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali del settore residenziale nei trimestri dal 2013. Il mercato residenziale dei capoluoghi prosegue la crescita iniziata nel 2014 e interrotta soltanto dal risultato negativo del I trimestre 2015, però influenzato dall'effetto fiscale di cui si è già detto. 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 % 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	var % III trim 14-15
Capoluoghi	0,4%	-8,4%	8,8%	1,9%	6,9%	12,2%	-4,6%	9,6%	12,2%
Non capoluoghi	-7,6%	-7,7%	1,8%	-2,4%	2,8%	4,7%	-2,2%	7,5%	10,0%
<b>Totale</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>4,1%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>4,2%</b>	<b>7,1%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>8,2%</b>	<b>10,8%</b>

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

La crescita sostenuta del mercato residenziale, già osservata su base nazionale e per il complesso dei capoluoghi nel III trimestre 2015, si manifesta in misura analoga anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione, con +10,8% quale dato totale. Anche i comuni minori nelle province di queste grandi città seguono lo stesso andamento, con i volumi di compravendita di abitazioni che crescono complessivamente del 10,6%. Per il secondo trimestre consecutivo tutti i mercati, sia nelle grandi città sia nel resto delle province, registrano un segno positivo nel numero delle transazioni rispetto a quelle effettuate nello stesso periodo dell'anno precedente.

Osservando il dettaglio delle singole città, i mercati più attivi si segnalano a Napoli e Milano. Il capoluogo partenopeo che figurava ultimo nella precedente rilevazione vede aumentare il numero di compravendite di oltre il 20%. Milano con oltre 4 mila abitazioni compravendute nel III trimestre 2015 raddoppia (+18,2%) il risultato raggiunto nello scorso trimestre. Particolarmente positive anche le performance di Torino (+15,7%) e Firenze (+14,1%). Tra le grandi città, la capitale è quella che fa registrare l'incremento più debole (+4,6%), di poco inferiore a quanto ottenuto nel II trimestre 2015.

Nelle province il primato della crescita del mercato residenziale in questo trimestre è di Bologna (+14,4%) seguita a breve distanza da Genova (+14%). Si mettono in evidenza anche i comuni minori delle province di Torino, Palermo e Milano con un rialzo superiore al 10%.

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

Città	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15	var % III trim 14-15
ROMA	7.502	5.834	7.334	6.339	19,8%	-11,4%	5,0%	4,6%
MILANO	4.346	3.814	4.740	4.108	3,2%	2,0%	9,2%	18,2%
TORINO	2.445	2.074	2.740	2.268	17,6%	-9,5%	16,3%	15,7%
GENOVA	1.358	1.149	1.428	1.263	13,9%	-18,9%	4,4%	5,5%
NAPOLI	1.537	1.289	1.475	1.370	17,6%	3,6%	0,5%	21,2%
PALERMO	1.032	1.025	1.189	991	1,5%	11,2%	16,1%	9,2%
BOLOGNA	1.165	1.021	1.192	1.039	18,0%	-0,1%	3,2%	6,1%
FIRENZE	1.049	873	1.122	975	10,2%	-1,0%	11,8%	14,1%
<b>Totale città</b>	<b>20.433</b>	<b>17.079</b>	<b>21.221</b>	<b>18.353</b>	<b>13,5%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>7,7%</b>	<b>10,8%</b>
Resto Provincia	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15	var % III trim 14-15
ROMA	3.070	2.591	3.087	2.687	9,0%	-5,6%	3,0%	6,6%
MILANO	6.555	5.264	7.060	5.833	-0,2%	-2,9%	16,4%	11,6%
TORINO	3.332	2.580	3.290	2.860	7,4%	-5,8%	2,2%	13,1%
GENOVA	669	519	650	626	13,2%	-12,3%	13,7%	14,0%
NAPOLI	2.250	1.989	2.238	1.866	8,5%	4,3%	5,5%	7,8%
PALERMO	880	817	872	830	-6,3%	-6,7%	4,0%	12,1%
BOLOGNA	1.552	1.229	1.455	1.343	8,2%	7,4%	13,9%	14,4%
FIRENZE	1.224	1.008	1.235	1.056	19,7%	3,0%	10,3%	7,1%
<b>Totale resto provincia</b>	<b>19.531</b>	<b>15.998</b>	<b>19.887</b>	<b>17.101</b>	<b>5,3%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>9,2%</b>	<b>10,6%</b>

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)

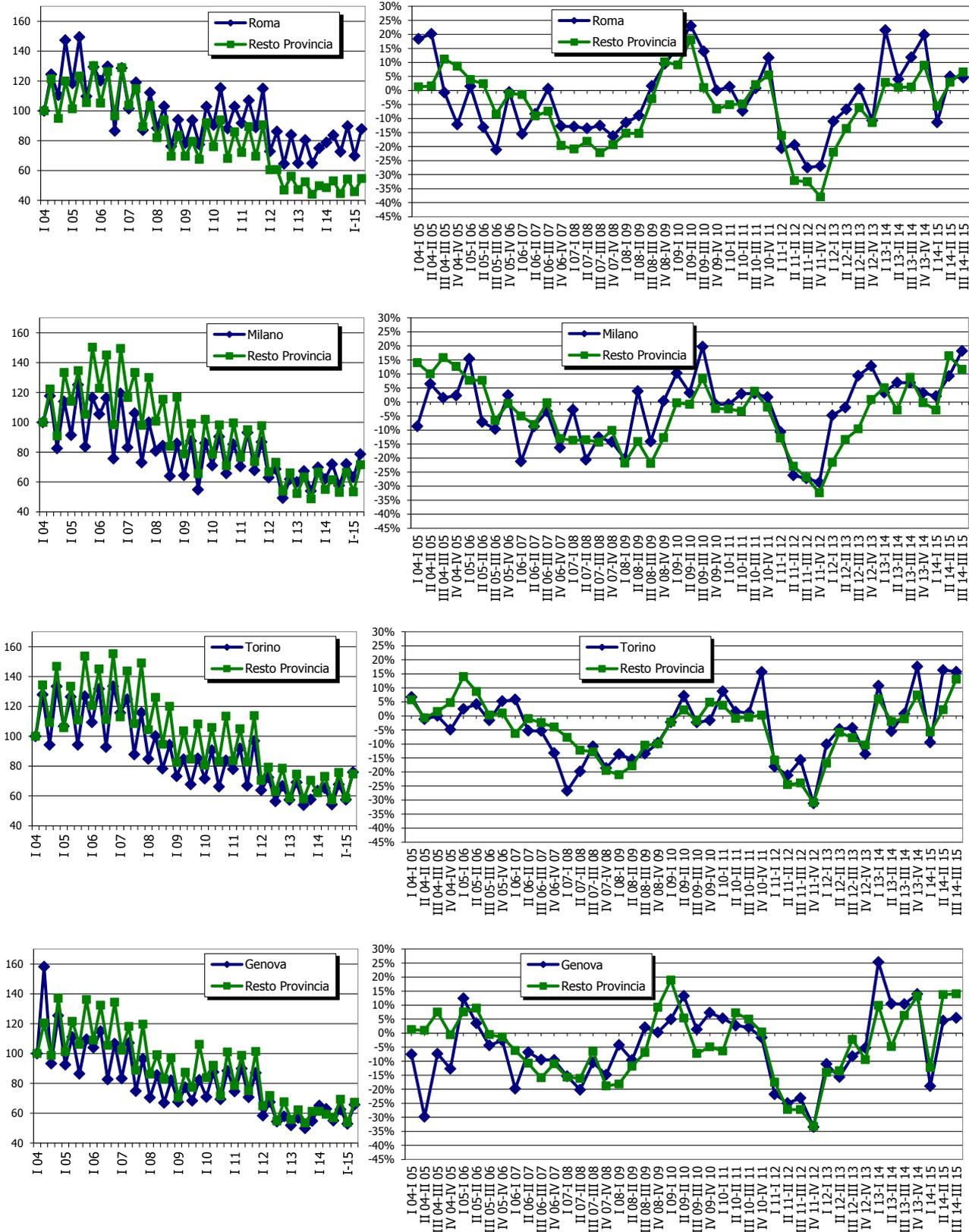
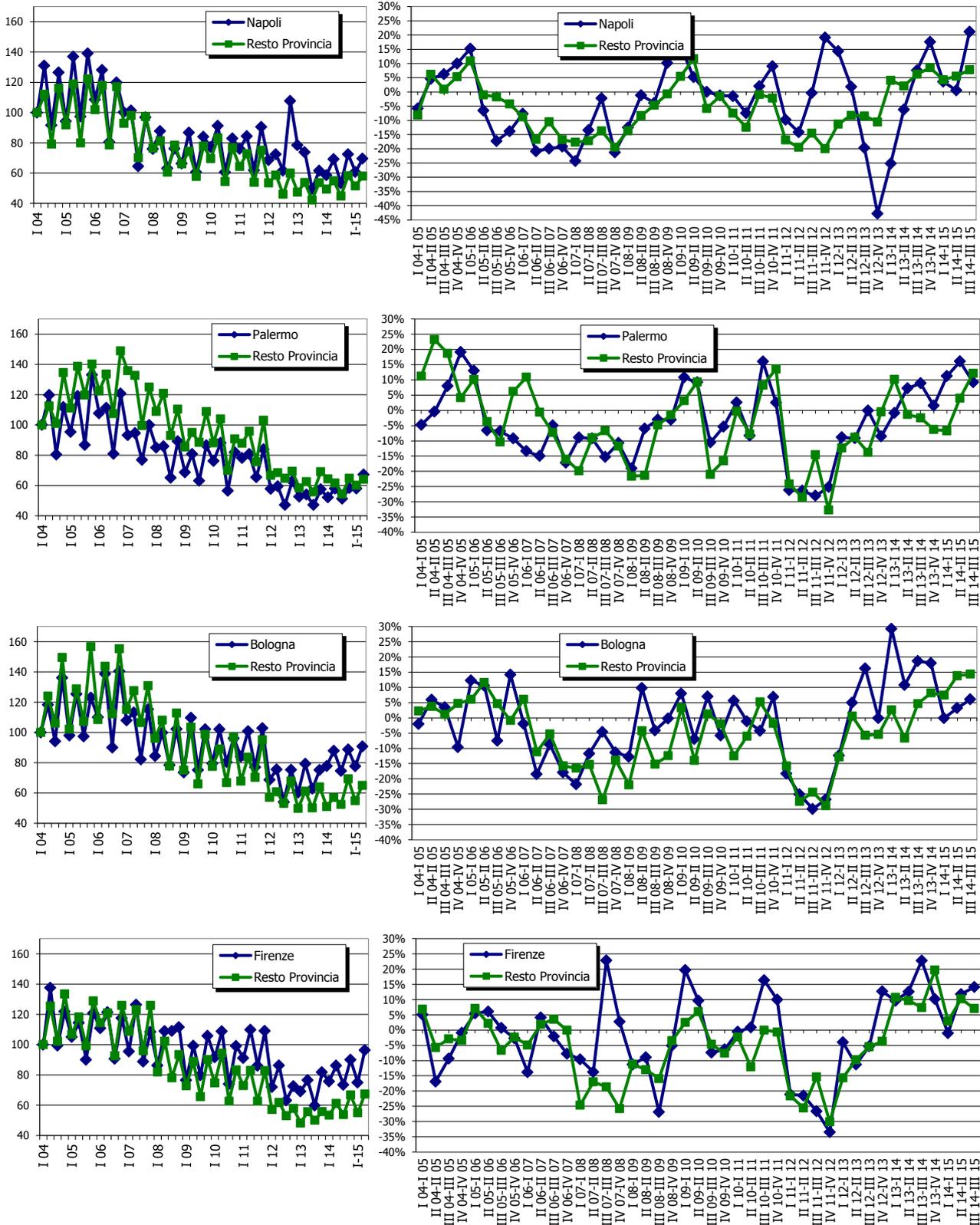


Figura 8 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

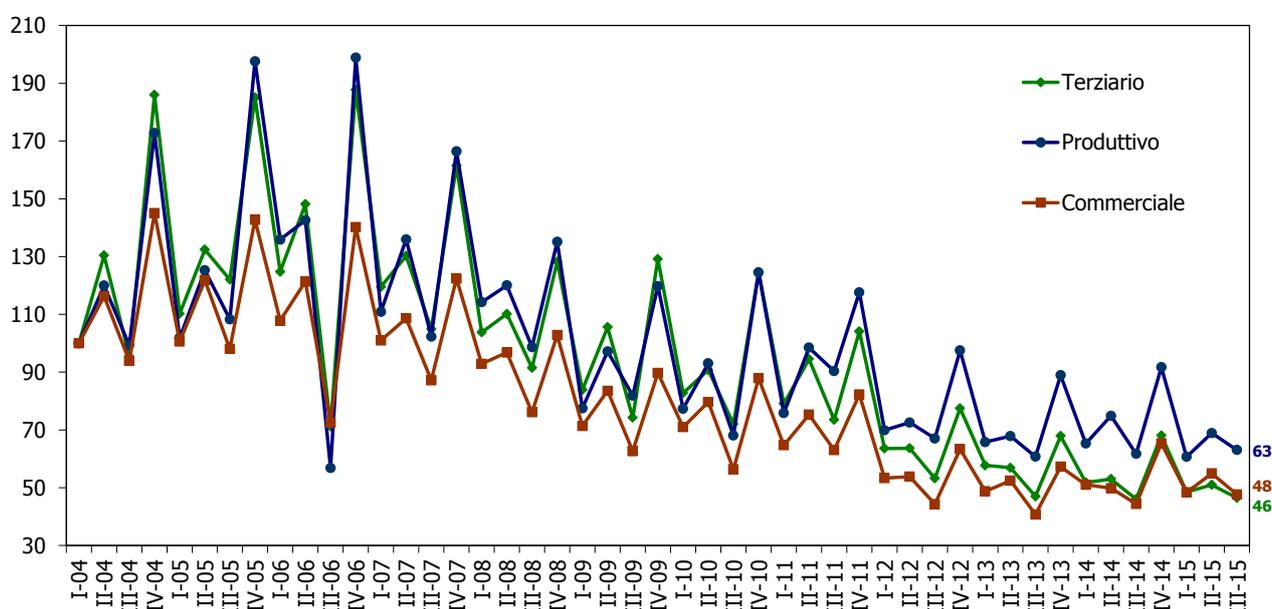


## I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1, nel III trimestre del 2015 i settori non residenziali hanno tutti incrementato il numero di compravendite rispetto all'omologo trimestre 2014. Il risultato migliore è del commerciale (7,4%), anche se inferiore di quasi tre punti percentuali rispetto a quello ottenuto nel II trimestre 2015. Più modesti sono i risultati al rialzo degli altri comparti (2,2% il produttivo, 0,9% il terziario), ma ottenuti dopo due trimestri segnati da perdite anche pesanti.

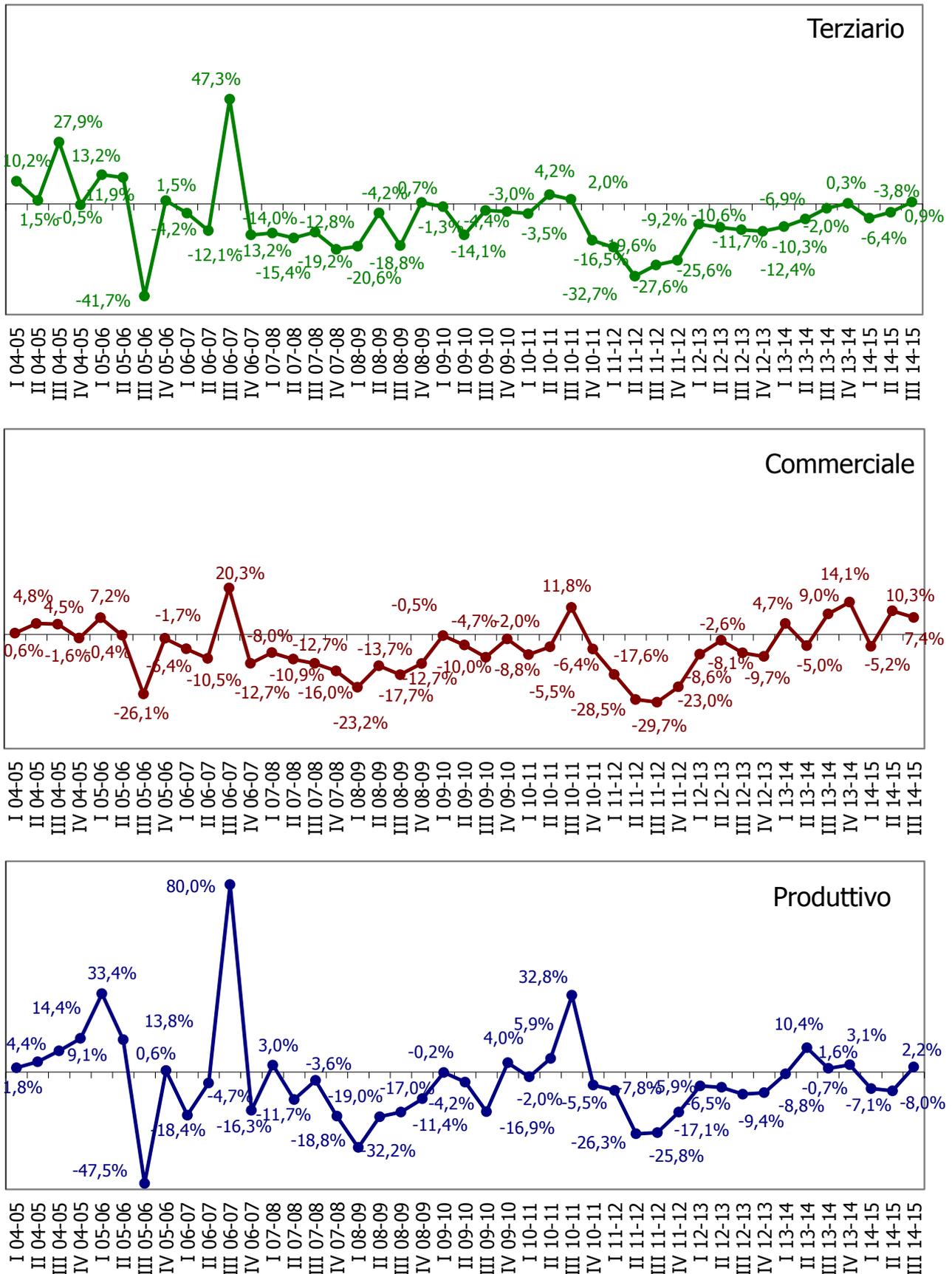
Il grafico in Figura 9 riporta la serie storica trimestrale dei numeri indice NTN per i tre settori ed evidenzia l'elevata contrazione delle vendite dal 2004, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori commerciale e terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi più che 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 9: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 10 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. Dopo la flessione di inizio 2015, è il commerciale a riprendere la corsa con tassi elevati di crescita sia nel secondo che nel terzo trimestre, mentre il produttivo e il terziario tornano a segnare valori positivi solo negli ultimi tre mesi.

Figura 10: 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 un rialzo dello 0,9% (1.913 NTN) fa registrare il miglior risultato dal III trimestre 2011. Da allora, del resto, escluso il +0,3% di fine 2014, si sono susseguiti soltanto trimestri con segno rosso.

Guardando ai dati territoriali, gli andamenti nelle diverse aree geografiche riportano tuttavia differenze marcate. Sul risultato complessivo ha inciso soprattutto la performance positiva del Nord, +11,6%, che da solo muove quasi il 60% del mercato. Il Centro, annulla di fatto i risultati dei due trimestri precedenti subendo una caduta pari al 18% (Figura 11 e Tabella 5). Al Sud il settore si conferma in perdita (-6,6%).

Figura 11: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

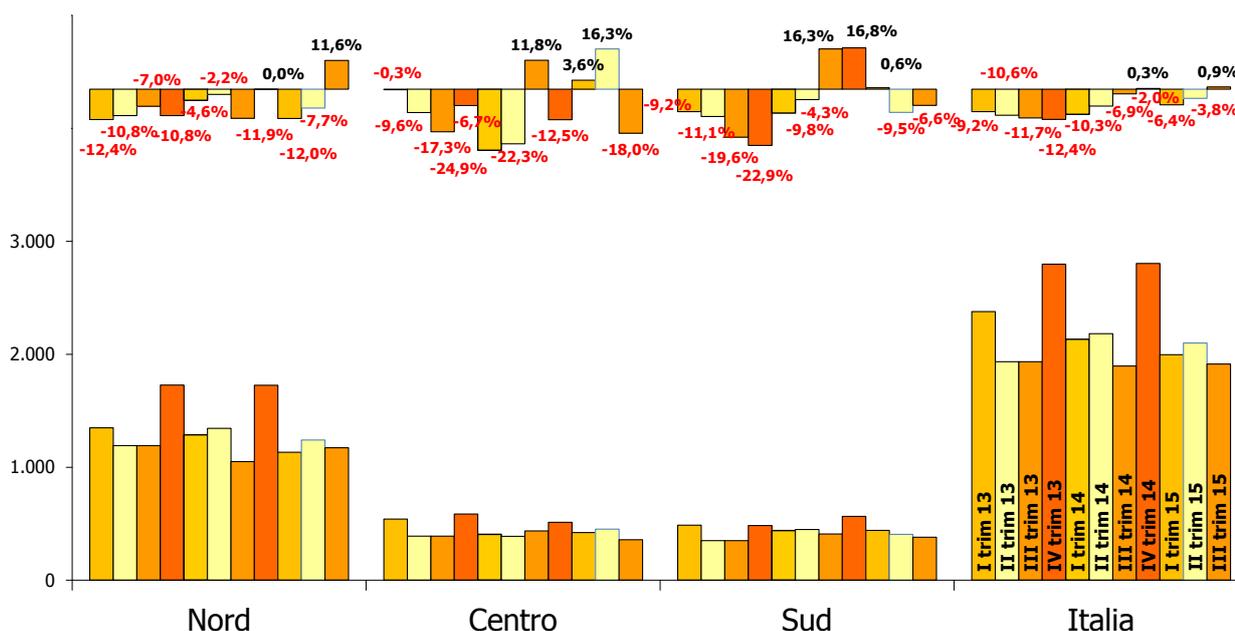
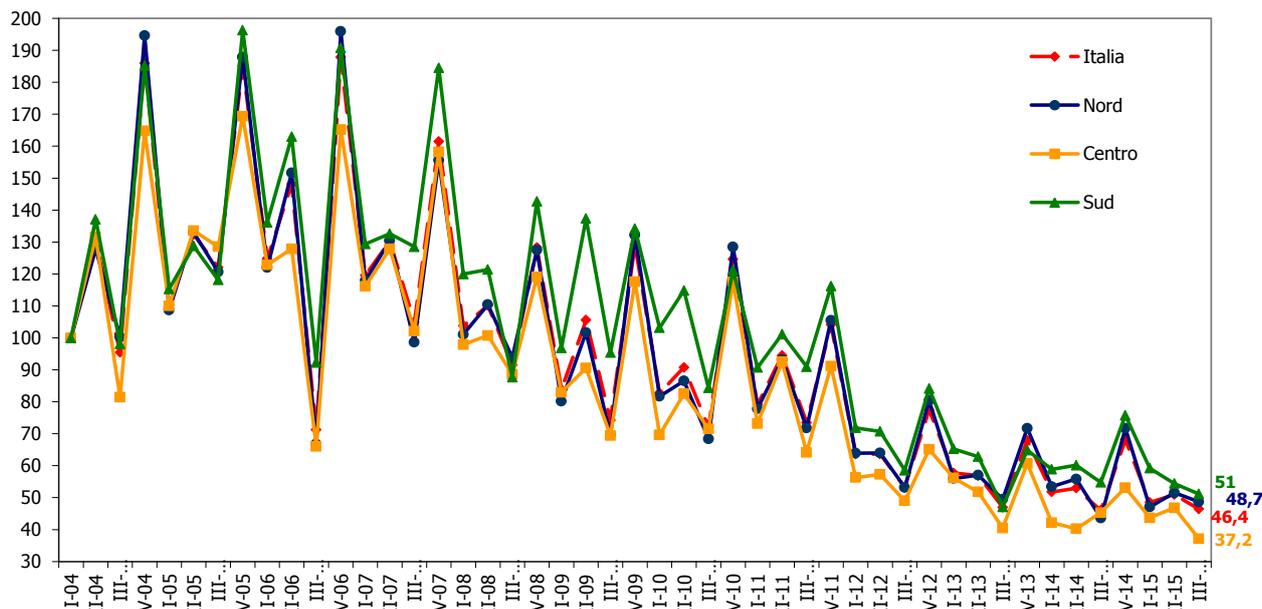


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15	var % III trim 14-15
Nord	1.727	1.134	1.241	1.173	0,0%	-12,0%	-7,7%	11,6%
Centro	513	422	452	359	-12,5%	3,6%	16,3%	-18,0%
Sud	565	442	406	382	16,8%	0,6%	-9,5%	-6,6%
<b>Italia</b>	<b>2.805</b>	<b>1.997</b>	<b>2.100</b>	<b>1.913</b>	<b>0,3%</b>	<b>-6,4%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>0,9%</b>

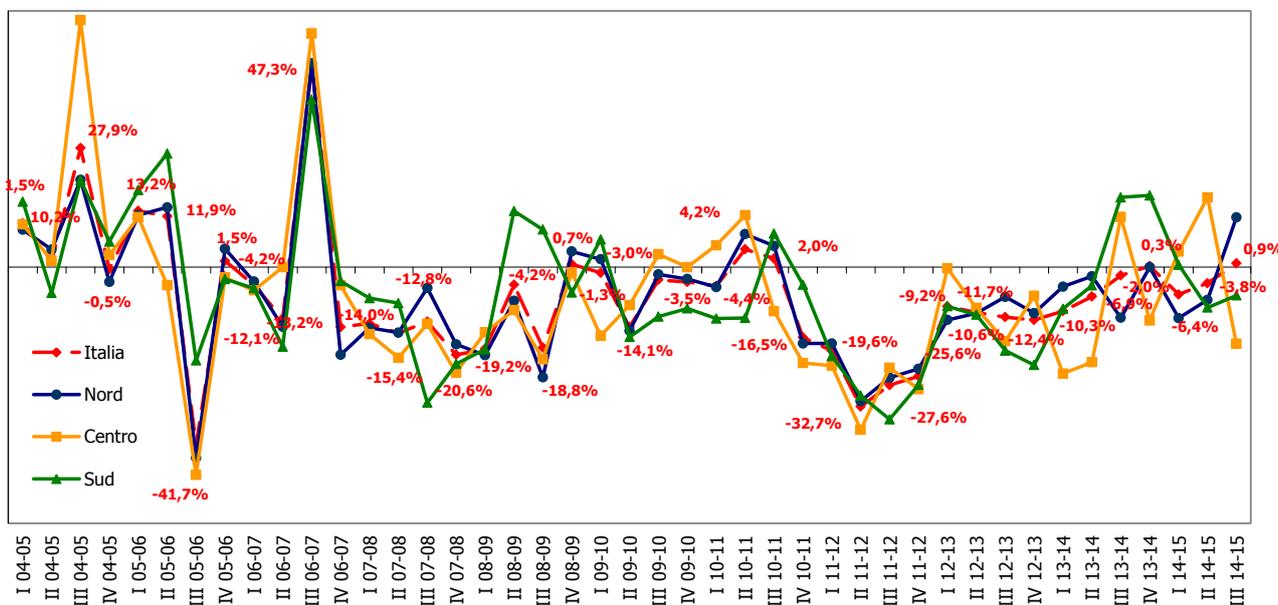
Nel grafico di Figura 12 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore terziario in tutte le macro aree del paese.

Figura 12: 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: 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, nel II trimestre le perdite del Nord e del Sud trascinano al ribasso il mercato nazionale mentre nel III trimestre le posizioni si invertono e per la prima volta nel periodo considerato è il Nord a fare da traino.

Figura 13: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica



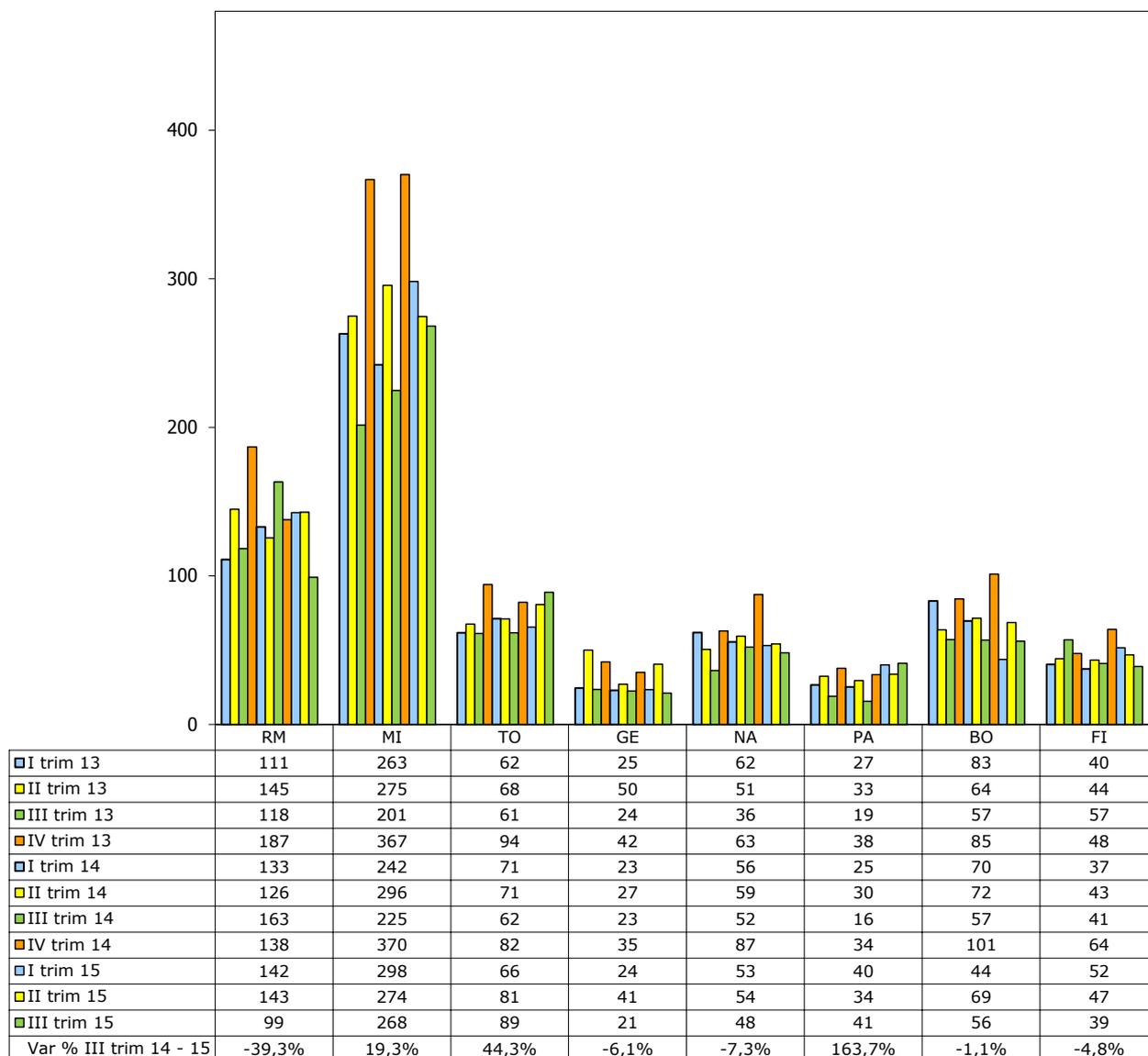
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel III trimestre 2015 le province delle otto principali città italiane per popolazione evidenziano un maggior dinamismo delle compravendite rispetto alla media nazionale: per il settore terziario si sono avute complessivamente 662 compravendite (NTN) in risalita del 3,8% rispetto al III trimestre del 2014.



Come risulta dal grafico di Figura 14 nelle singole città si alternano variazioni di segno decisamente diverse. A trascinare in campo positivo il risultato complessivo delle province italiane più popolate sono state le performance di Palermo, Torino e Milano con quest'ultima che da sola ha realizzato oltre il 40% degli scambi avvenuti nel complesso delle grandi metropoli qui considerate.

Figura 14: NTN trimestrale principali province settore terziario



## Il settore commerciale

Nel III trimestre del 2015, come già riportato in Tabella 1, il mercato del settore commerciale prosegue la sua crescita facendo registrare un rialzo del 7,4% degli scambi rispetto al III trimestre 2014.

A differenza degli altri settori e come già constatato in passato, la ripresa si manifesta in forma piuttosto omogenea nelle varie aree territoriali: Nord e Centro hanno fatto segnare risultati tra loro molto vicini, rispettivamente +8,1% e +7,8%, e in linea con la media nazionale. Più debole risulta la performance del Sud dove l'incremento rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno è di poco inferiore al 6%. (Figura 15 e Tabella 6).

Figura 15: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

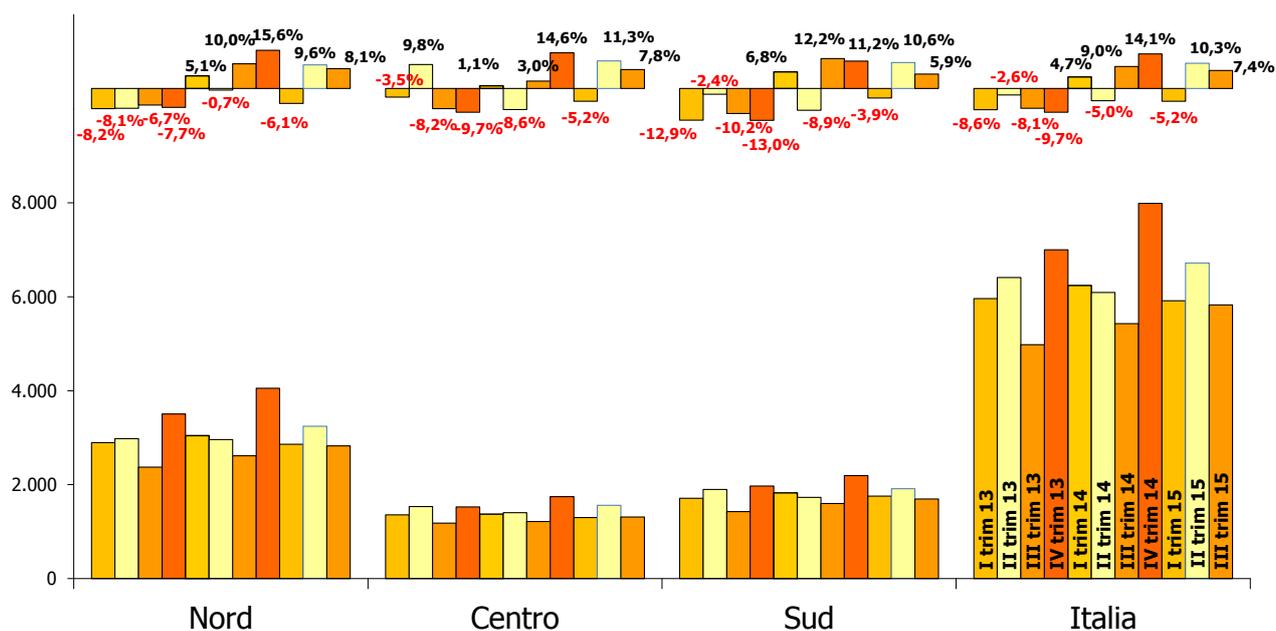
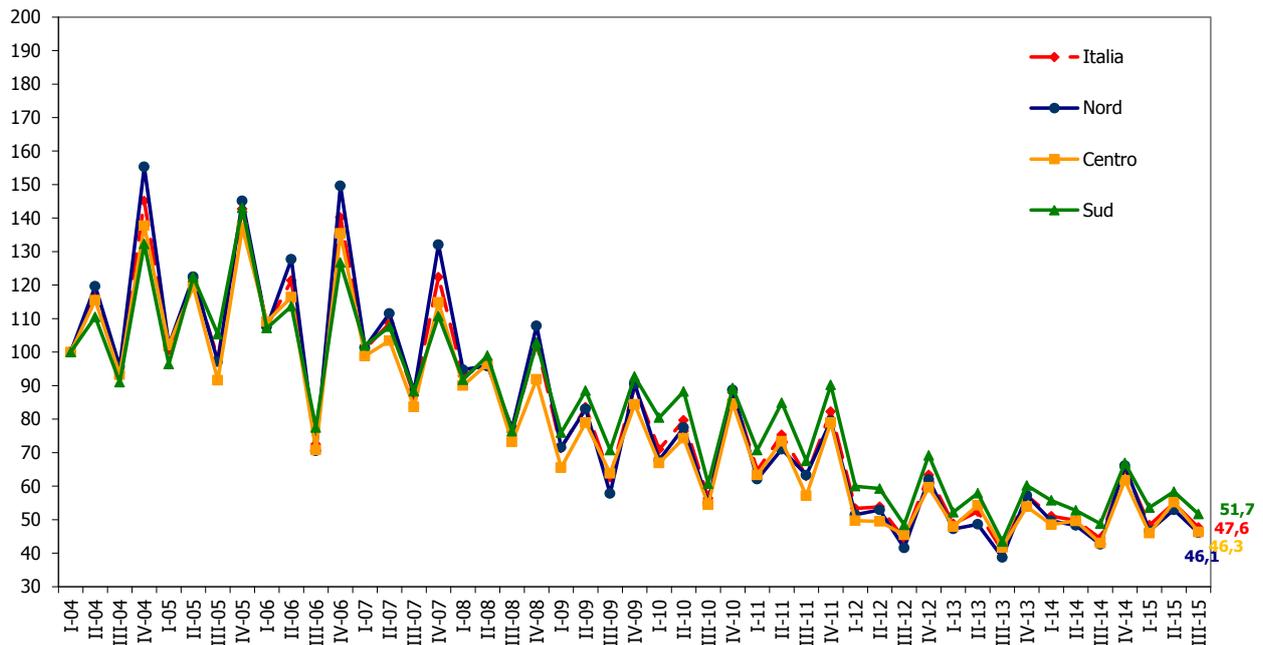


Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15	var % III trim 14-15
Nord	4.052	2.859	3.244	2.826	15,6%	-6,1%	9,6%	8,1%
Centro	1.746	1.300	1.562	1.310	14,6%	-5,2%	11,3%	7,8%
Sud	2.192	1.756	1.912	1.693	11,2%	-3,9%	10,6%	5,9%
<b>Italia</b>	<b>7.991</b>	<b>5.915</b>	<b>6.719</b>	<b>5.829</b>	<b>14,1%</b>	<b>-5,2%</b>	<b>10,3%</b>	<b>7,4%</b>

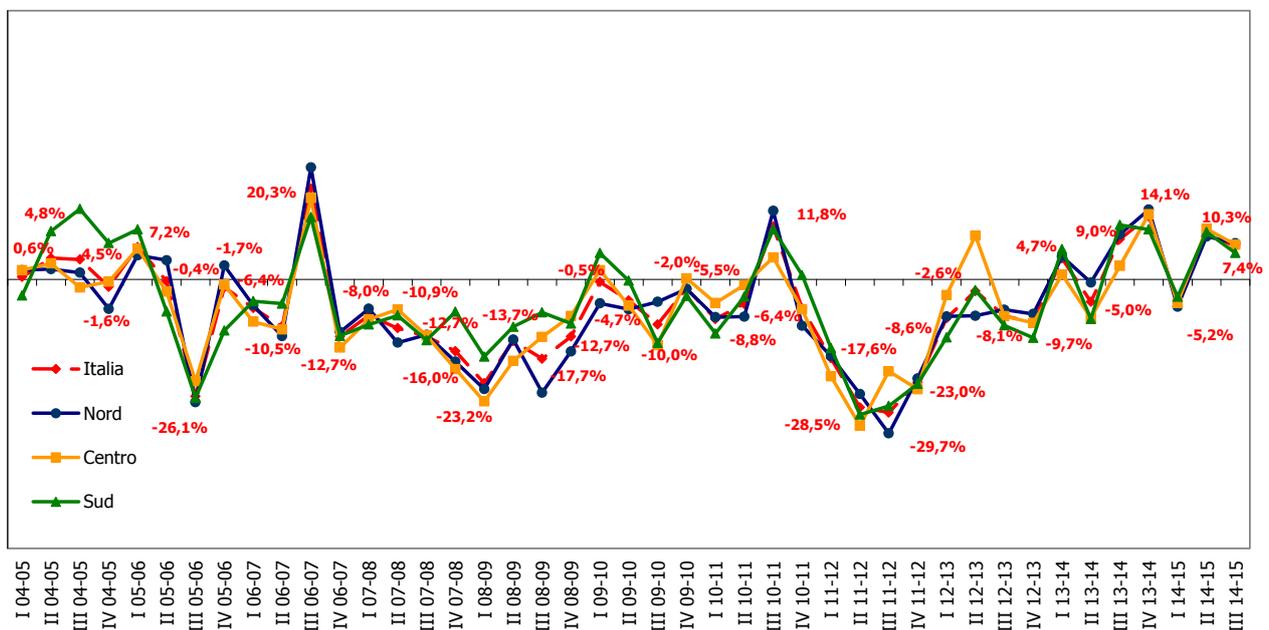
Nel grafico di Figura 16 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che denota le elevate perdite del settore commerciale in tutte le macro aree del paese.

Figura 16: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



La Figura 17 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, i mercati tornano a crescere sia nel II che nel III trimestre in tutte le macroaree.

Figura 17: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica

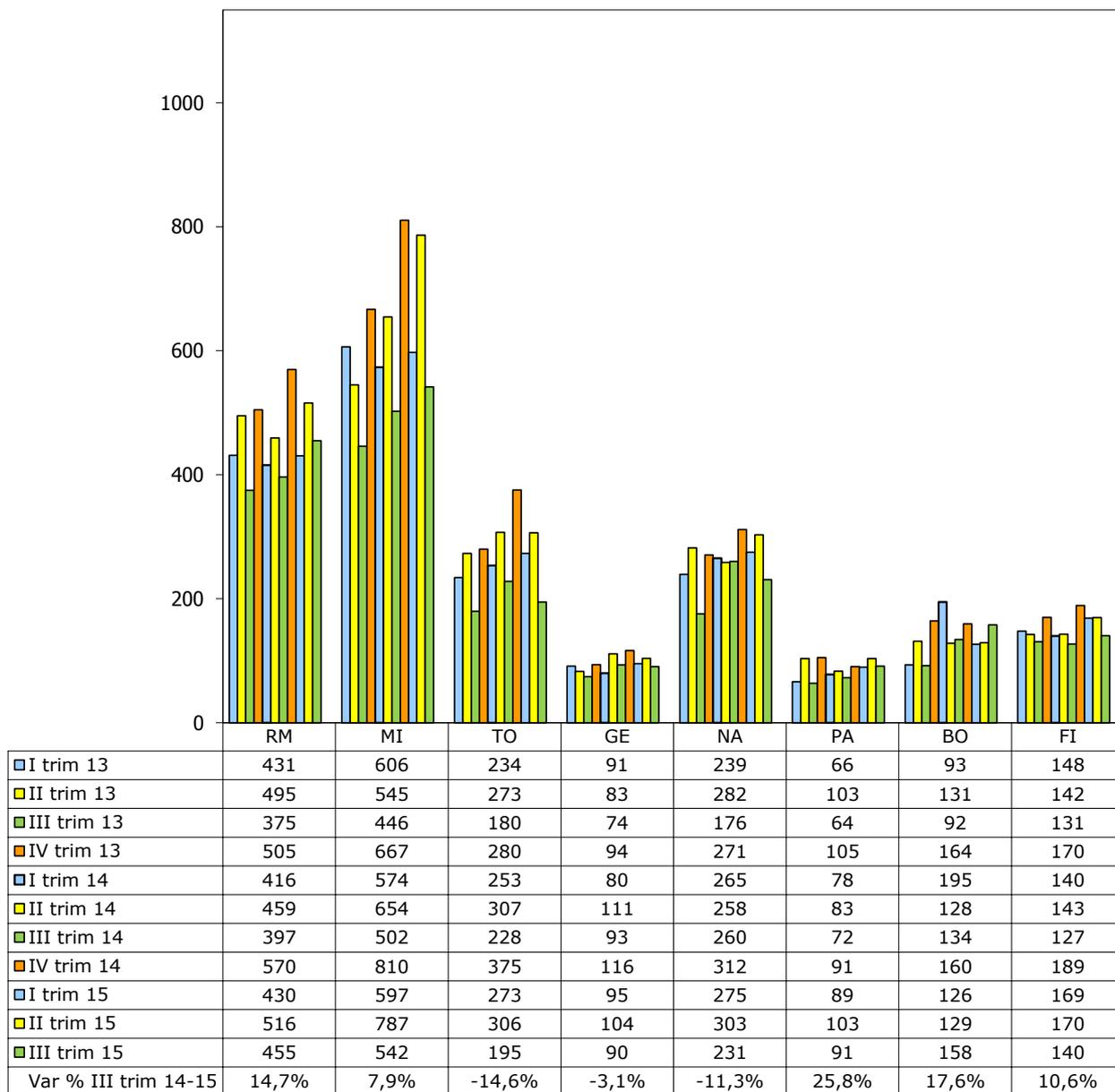


Le otto principali province con 1901 NTN registrano complessivamente una crescita del 4,9% rispetto al III trimestre del 2014. Il dato, inferiore rispetto all'andamento medio nazionale, risente dei risultati negativi registrati nelle città di Torino (-14,6%), Napoli (-11,3%) e Genova (-3,1%).

In questo trimestre si distinguono invece per gli elevati rialzi le province di Palermo (+25,8%), Bologna (+17,6%) e Roma (+14,7%).



Figura 18: NTN trimestrale principali province settore commerciale



## Il settore produttivo

Il settore produttivo (capannoni e industrie) torna in campo positivo dopo due trimestri consecutivi di perdite consistenti, mostrando un incremento degli scambi pari al +2,2% rispetto al III trimestre 2014.

È, ancora una volta, il Centro a ottenere i risultati migliori registrando un rialzo dell'8,5%. Al Nord, con 1.401 NTN effettuate nel periodo di riferimento, la variazione è stata del +3,3% sullo scorso anno. Le performance in queste aree hanno compensato le perdite subite, ancora in questo trimestre, dal mercato degli immobili produttivi nelle regioni meridionali (-7,7%) (Figura 19 e Tabella 7).

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

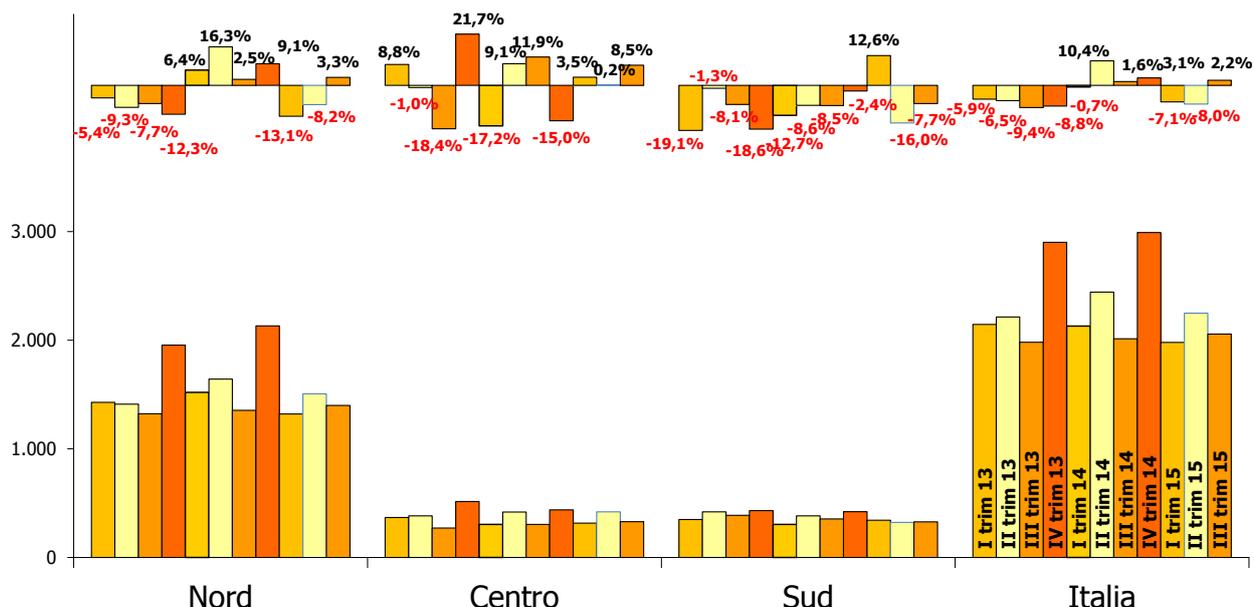


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15	var % III trim 14-15
Nord	2.133	1.321	1.507	1.401	9,1%	-13,1%	-8,2%	3,3%
Centro	438	316	419	330	-15,0%	3,5%	0,2%	8,5%
Sud	421	343	323	327	-2,4%	12,6%	-16,0%	-7,7%
<b>Italia</b>	<b>2.992</b>	<b>1.981</b>	<b>2.249</b>	<b>2.058</b>	<b>3,1%</b>	<b>-7,1%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>2,2%</b>

Nel grafico di Figura 20 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 21, 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. Nel corso del 2015 è invece il Centro, a differenza delle altre due macroaree, che riesce a mantenersi sempre in campo positivo per poi incrementare gli scambi nel terzo trimestre.

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

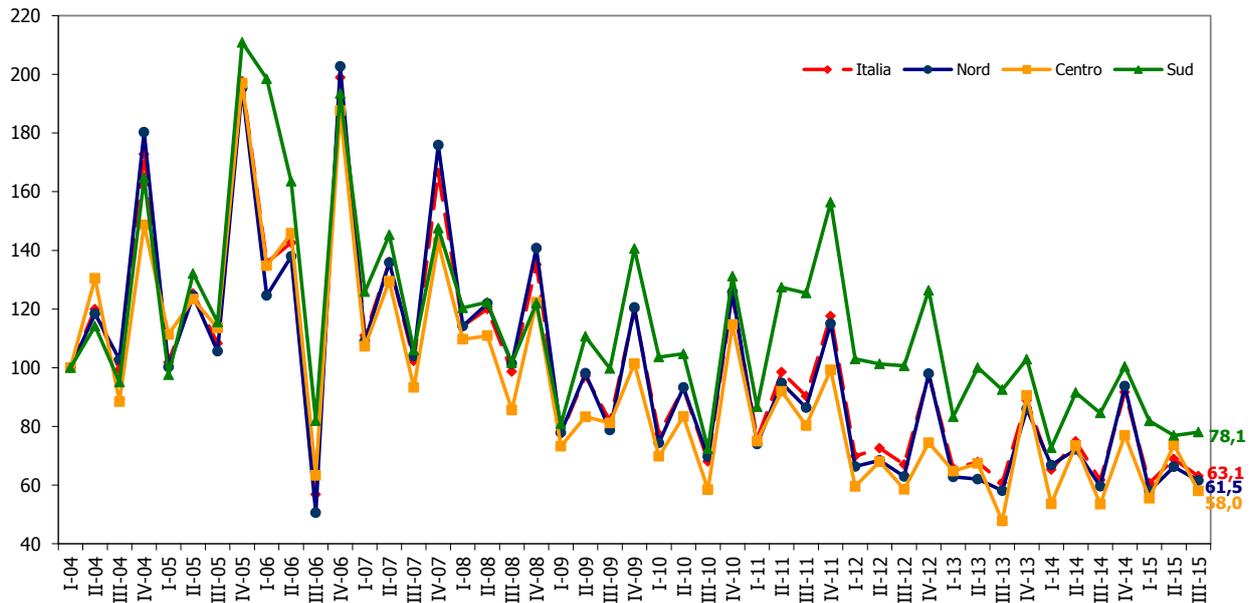
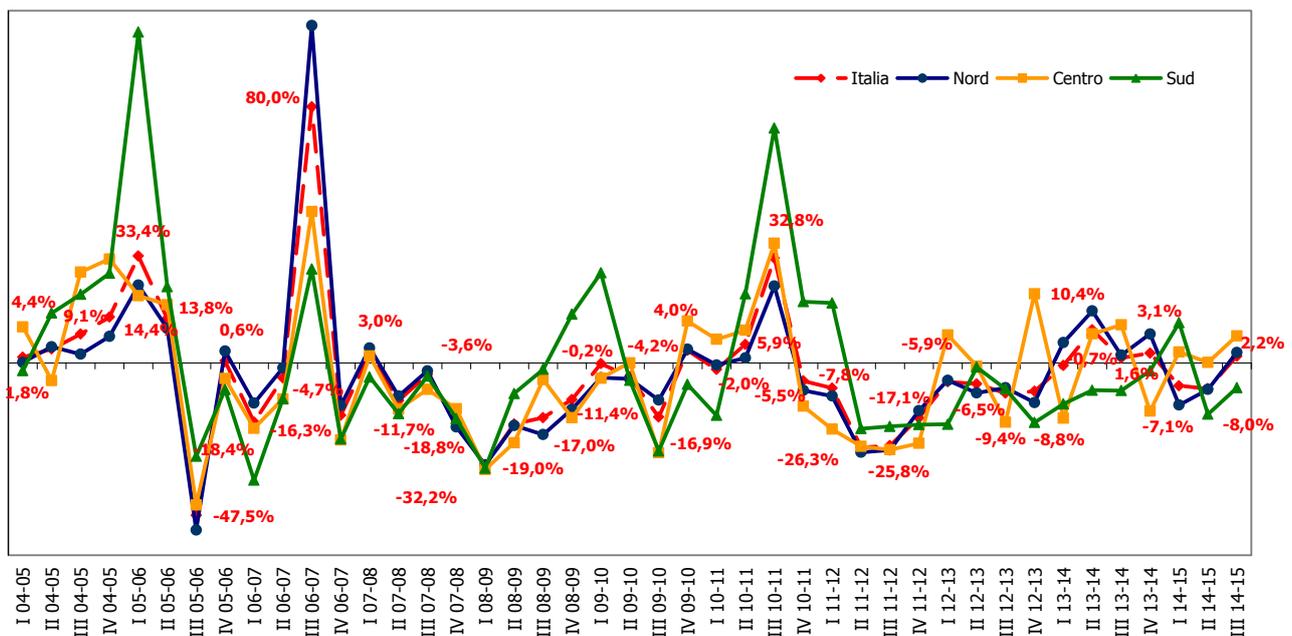


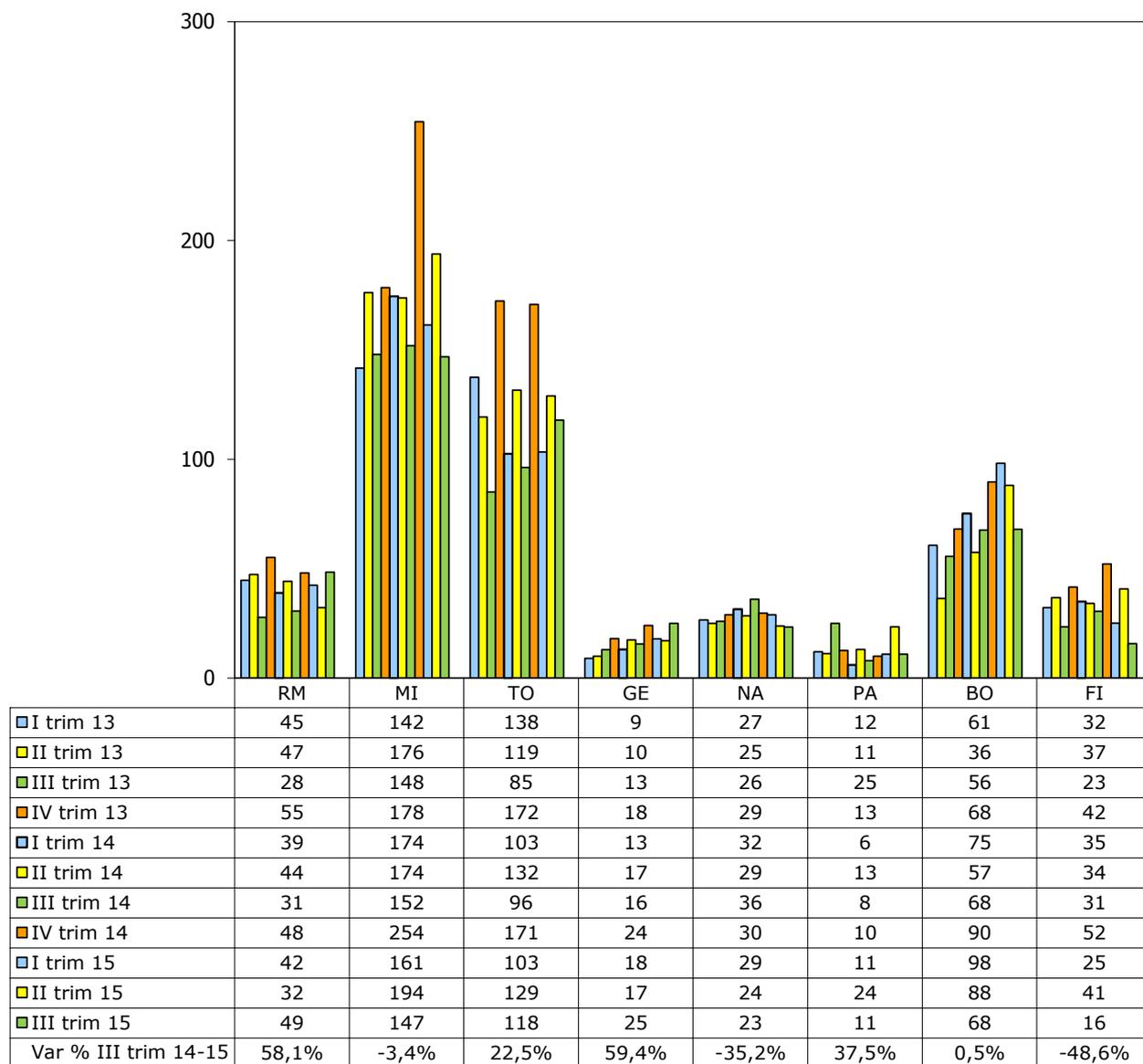
Figura 21: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città nel III trimestre del 2015 sono state effettuate 456 transazioni di immobili nel settore produttivo, in aumento del 4,4 % rispetto al III trimestre del 2014.

Il dato positivo è legato soprattutto ai mercati delle province di Roma e Genova che rispetto allo scorso anno crescono con ritmi superiori al 50%. Buoni risultati, in termine di tassi tendenziali più elevati, sono stati ottenuti anche a Palermo e Torino. Risultano invece in perdita le province di Firenze, Napoli e Milano (Figura 22).

Figura 22: NTN trimestrale principali province settore produttivo



## Fonti e criteri metodologici

### Le fonti utilizzate

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

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

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati sono stati estratti il 10 novembre 2015 e si riferiscono al III 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

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

### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

## Indice delle figure

Figura 1: 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 10: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo .....	12
Figura 11: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo .....	13
Figura 12: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica .....	14
Figura 13: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica .....	15
Figura 14: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica .....	15
Figura 15: NTN trimestrale principali province settore terziario .....	16
Figura 16: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica .....	17
Figura 17: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	18
Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica .....	18
Figura 19: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	19
Figura 20: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica .....	20
Figura 21: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica .....	21
Figura 22: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica .....	21
Figura 23: 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