



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2016

NOTA TRIMESTRALE

III trimestre 2016

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

Coordinatore: **Maurizio Festa**

Hanno collaborato: **Erika Ghirardo, Filippo Lucchese**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

data di pubblicazione: **5 dicembre 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

Il settore residenziale	5
Le compravendite per macro aree geografiche	5
Le compravendite nelle metropoli	9
Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia.....	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 7 novembre 2016 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel III 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

Il terzo trimestre del 2016 conferma la tendenza ad un deciso rialzo già evidenziata nei due trimestri precedenti, con tassi stabilmente a doppia cifra.

Tra i fattori alla base del consolidamento di questa tendenza al rialzo possono essere annoverati il permanere di tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e il contesto economico nel suo complesso, fattori che accrescono l'attrattiva relativa dell'investimento immobiliare, soprattutto in una fase del ciclo che sembra propizia (grazie anche alla discesa dei prezzi nominali registrata dall'ISTAT negli ultimi trimestri).

La crescita coinvolge tutti i segmenti del mercato, con il terziario (+31,1%, oltre il doppio rispetto al tasso di crescita del trimestre precedente) ed il commerciale (da +12,9% a +23,3%) che registrano delle forti accelerazioni; gli altri settori presentano invece una crescita in decelerazione, a partire dal residenziale, che passa dal +22,9% del semestre precedente, che rappresentava il massimo incremento percentuale nella serie storica considerata, ad un comunque significativo +17,4%, che consente al settore di raggiungere il volume di compravendite più alto dal 2012.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016
Residenziale	105.105	127.553	115.135	143.245	123.410
Terziario	1.913	2.831	2.024	2.409	2.508
Commerciale	5.826	7.765	6.774	7.593	7.185
Produttivo	2.059	2.954	2.118	2.895	2.564
Pertinenze	80.164	100.825	87.525	109.973	93.965
Altro	30.179	38.188	30.818	38.671	35.693
Totale	225.246	280.117	244.393	304.786	265.323

Var %	III trim 14-15	IV trim 14-15	I trim 15-16	II trim 15-16	III trim 15-16
Residenziale	10,8%	9,4%	20,6%	22,9%	17,4%
Terziario	0,9%	0,9%	1,3%	14,7%	31,1%
Commerciale	7,3%	-2,8%	14,5%	12,9%	23,3%
Produttivo	2,2%	-1,3%	7,0%	28,7%	24,5%
Pertinenze	9,0%	5,6%	17,3%	23,2%	17,2%
Altro	3,2%	0,5%	8,5%	16,1%	18,3%
Totale	8,8%	6,2%	17,3%	21,8%	17,8%

Il grafico di Figura 1 riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base $I_{NTN} = 100$).

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 si consolida nel 2015 e nel 2016.

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 dell'imposta di registro che ha influenzato il risultato del primo trimestre, il mercato mostra variazioni tendenziali positive in tutti i restanti trimestri per abitazioni e pertinenze e la sola eccezione, per il non residenziale, del IV trimestre 2015.

Il 2016, infine, ha consolidato in tutti i settori, come visto, i segnali di ripresa.

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 Nota trimestrale – III trimestre 2015.

Il settore residenziale

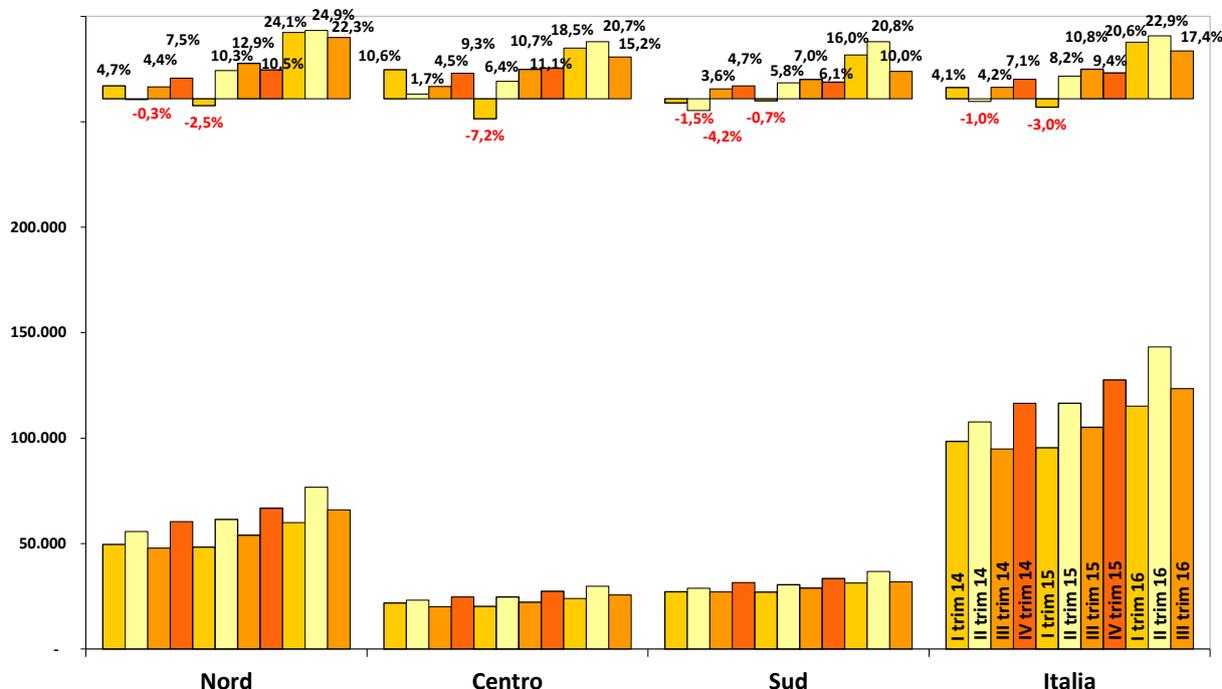
Le compravendite per macro aree geografiche

Il grafico in Figura 3, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, evidenzia una crescita generalizzata in tutto il Paese; il segno è positivo in tutte le aree, anche se con un rallentamento generalizzato rispetto al trimestre precedente, in alcuni casi abbastanza vistoso.

Ancora una volta è il Nord a registrare la crescita più significativa (+22,3%) di poco inferiore a quella registrata nel secondo semestre; il dato assume una valenza ancora maggiore se si considera che le regioni settentrionali rappresentano oltre la metà del mercato complessivo.

Al Centro il rallentamento è nell'ordine dei 5 punti percentuali (da +20,7% a +15,2%), in linea con la dinamica nazionale; è il Sud, invece, a ridurre in modo più evidente la spinta propulsiva, con un tasso più che dimezzato rispetto alla rilevazione precedente (da +20,8% a +10,0%).

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



In Figura 4, dove è riportato il grafico dell'indice NTN per macro area geografica, oltre alla forte volatilità stagionale si evidenziano linee di tendenza caratterizzate da sensibili decelerazioni nel 2008 e nel 2012 e da una ripresa, più graduale, negli ultimi semestri.

Nella Figura 5 sono altresì riportati i tassi di variazione tendenziali di ciascun trimestre. Anche in questo caso emerge con evidenza il calo sempre più accentuato dal 2006 al 2012, con la parentesi che, a cavallo tra 2009 e 2011, vede tassi in ripresa o addirittura positivi; dal 2012 i tassi iniziano a decrescere progressivamente, fino a tornare in territorio positivo a partire dal 2014, pur con qualche eccezione (al Sud all'inizio del 2014, al Centro ad inizio 2015). Dal secondo semestre 2015 il segno diviene stabilmente positivo, fino al massimo dello scorso semestre.

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

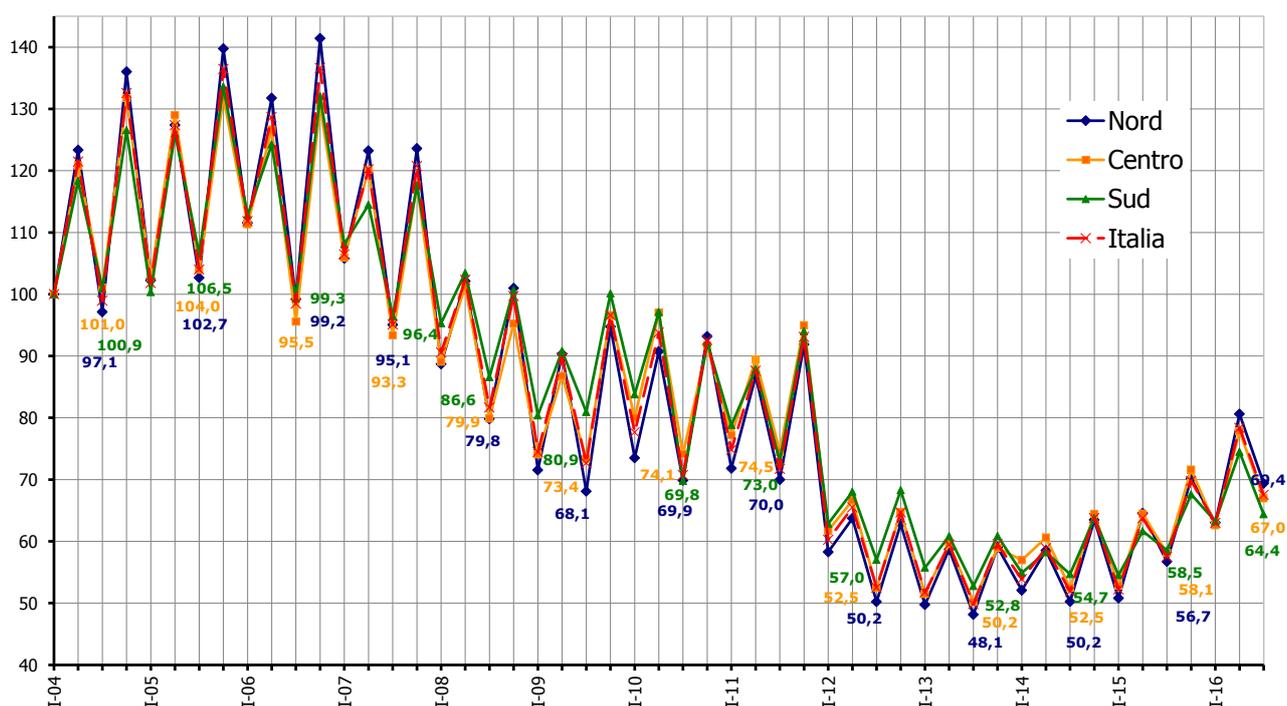
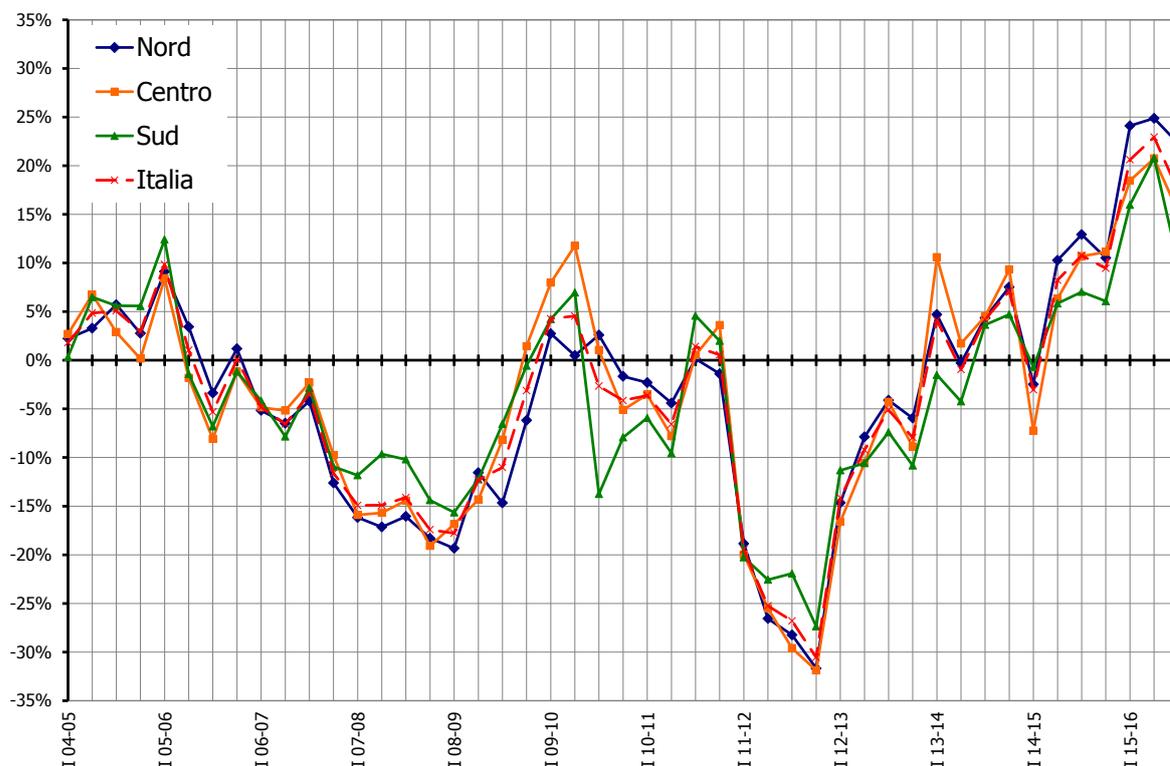


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Sviluppando un'analisi differenziata tra comuni capoluogo e resto delle province, emergono peculiarità di un certo interesse, soprattutto nella distinzione per macro aree territoriali (Tabella 2).

A differenza delle rilevazioni immediatamente precedenti, il tasso di crescita più alto si registra nei comuni non capoluogo, sia alla scala nazionale (+17,9% a fronte di un +16,4%), sia nelle due macro aree centrale (oltre 5 punti di differenza) e meridionale (oltre 3 punti di differenza), mentre al Nord permane, pur assottigliandosi, una leggera prevalenza dei capoluoghi (un punto percentuale).

La Tabella 3 conferma la peculiarità di quest'ultimo trimestre dell'anno in corso, che è l'unico in cui la crescita dei comuni non capoluogo è superiore a quella dei capoluoghi di provincia.

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

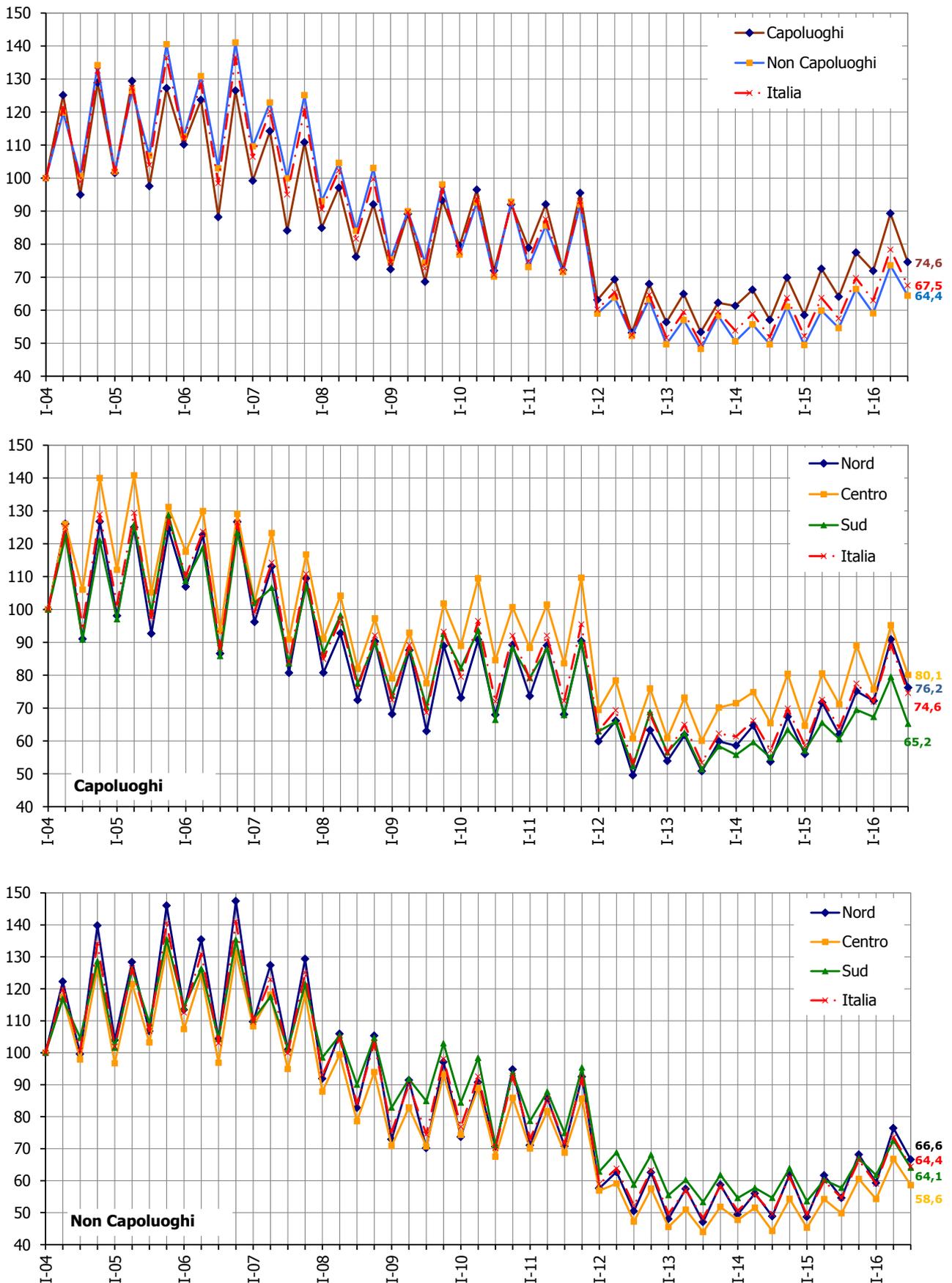
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

NTN residenziale		I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16	var % III trim 15-16
Nord	Capoluoghi	19.813	24.949	20.912	29,0%	26,9%	23,0%
	Non Capoluoghi	40.151	51.737	45.093	21,8%	23,9%	22,0%
	Totale	59.963	76.686	66.005	24,1%	24,9%	22,3%
Centro	Capoluoghi	11.253	14.161	11.911	17,0%	18,2%	12,5%
	Non Capoluoghi	12.680	15.606	13.695	19,8%	23,1%	17,7%
	Totale	23.933	29.767	25.606	18,5%	20,7%	15,2%
Sud	Capoluoghi	9.037	10.676	8.760	18,0%	21,3%	7,6%
	Non Capoluoghi	22.201	26.116	23.040	15,2%	20,6%	10,9%
	Totale	31.238	36.792	31.799	16,0%	20,8%	10,0%
Italia	Capoluoghi	40.102	49.786	41.582	22,9%	23,1%	16,4%
	Non Capoluoghi	75.032	93.459	81.828	19,4%	22,9%	17,9%
	Totale	115.135	143.245	123.410	20,6%	22,9%	17,4%

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

	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	var % II trim 15-16	var % III trim 15-16
Capoluoghi	12,2%	-4,5%	9,6%	12,2%	10,9%	22,9%	23,1%	16,4%
Non capoluoghi	4,7%	-2,2%	7,5%	10,0%	8,7%	19,4%	22,9%	17,9%
Totale	7,1%	-3,0%	8,2%	10,8%	9,4%	20,6%	22,9%	17,4%

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



Le compravendite nelle metropoli

Il rallentamento della crescita del mercato, pur nella permanenza di un deciso segno positivo, è una tendenza che si conferma, senza eccezioni, in tutte le 8 maggiori città italiane per popolazione (Tabella 4).

Spicca, in particolare, il dato di Napoli, che dopo due trimestri caratterizzati da una crescita superiore al 20% presenta, nel terzo trimestre, un volume di compravendite di poco superiore a quello dell'analogo periodo del 2015 (solo +2,4%); anche Palermo e Roma non riescono a confermare tassi a doppia cifra.

In deciso calo (pari o superiore a 10 punti) il tasso di crescita di Bologna e Firenze, mentre l'arretramento è assai meno significativo negli altri casi, a partire da Genova.

Più articolato invece il quadro dei corrispondenti comuni non capoluogo di provincia: solo in due casi si registra un rallentamento significativo (di circa 14 punti a Bologna, di poco più di 10 a Genova), in quattro casi (Roma, Milano, Torino e Napoli) il rallentamento è inferiore ai 5 punti, mentre a Palermo e Firenze si è registrata addirittura un'ulteriore accelerazione della dinamica espansiva (rispettivamente di 8 e 4 punti percentuali).

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

Città	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16	var % III trim 15-16
ROMA	6.564	8.250	6.904	12,5%	12,4%	8,9%
MILANO	4.804	6.150	5.090	26,0%	29,7%	23,9%
TORINO	2.847	3.406	2.732	37,2%	24,3%	20,4%
GENOVA	1.468	1.823	1.579	27,8%	27,6%	25,0%
NAPOLI	1.584	1.851	1.403	22,8%	25,3%	2,4%
PALERMO	1.084	1.332	1.049	5,5%	12,0%	5,8%
BOLOGNA	1.218	1.591	1.262	19,3%	33,5%	21,5%
FIRENZE	1.063	1.384	1.105	21,7%	23,3%	13,3%
Totale città	20.632	25.787	21.124	20,7%	21,5%	15,1%

Resto Provincia	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16	var % III trim 15-16
ROMA	3.191	3.782	3.210	23,0%	22,4%	19,3%
MILANO	6.528	8.665	6.943	24,0%	22,7%	19,0%
TORINO	3.117	4.155	3.531	20,8%	26,2%	23,5%
GENOVA	652	845	745	25,6%	29,8%	19,0%
NAPOLI	2.334	2.795	2.328	17,3%	24,9%	24,7%
PALERMO	842	919	941	2,7%	5,3%	13,3%
BOLOGNA	1.414	1.881	1.549	15,1%	29,3%	15,2%
FIRENZE	1.240	1.574	1.389	23,0%	27,4%	31,4%
Totale resto provincia	19.319	24.607	20.637	20,7%	23,7%	20,6%

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)

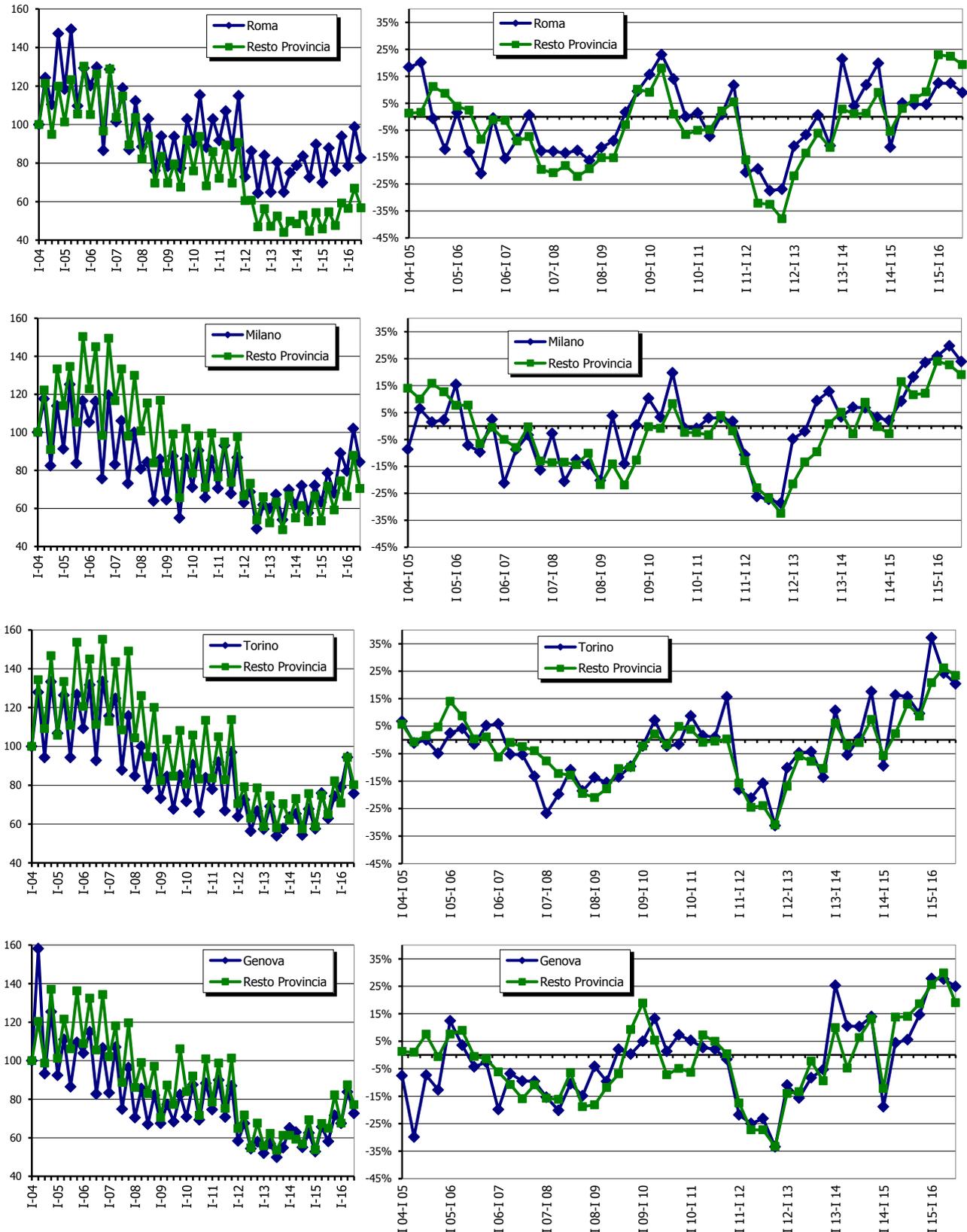
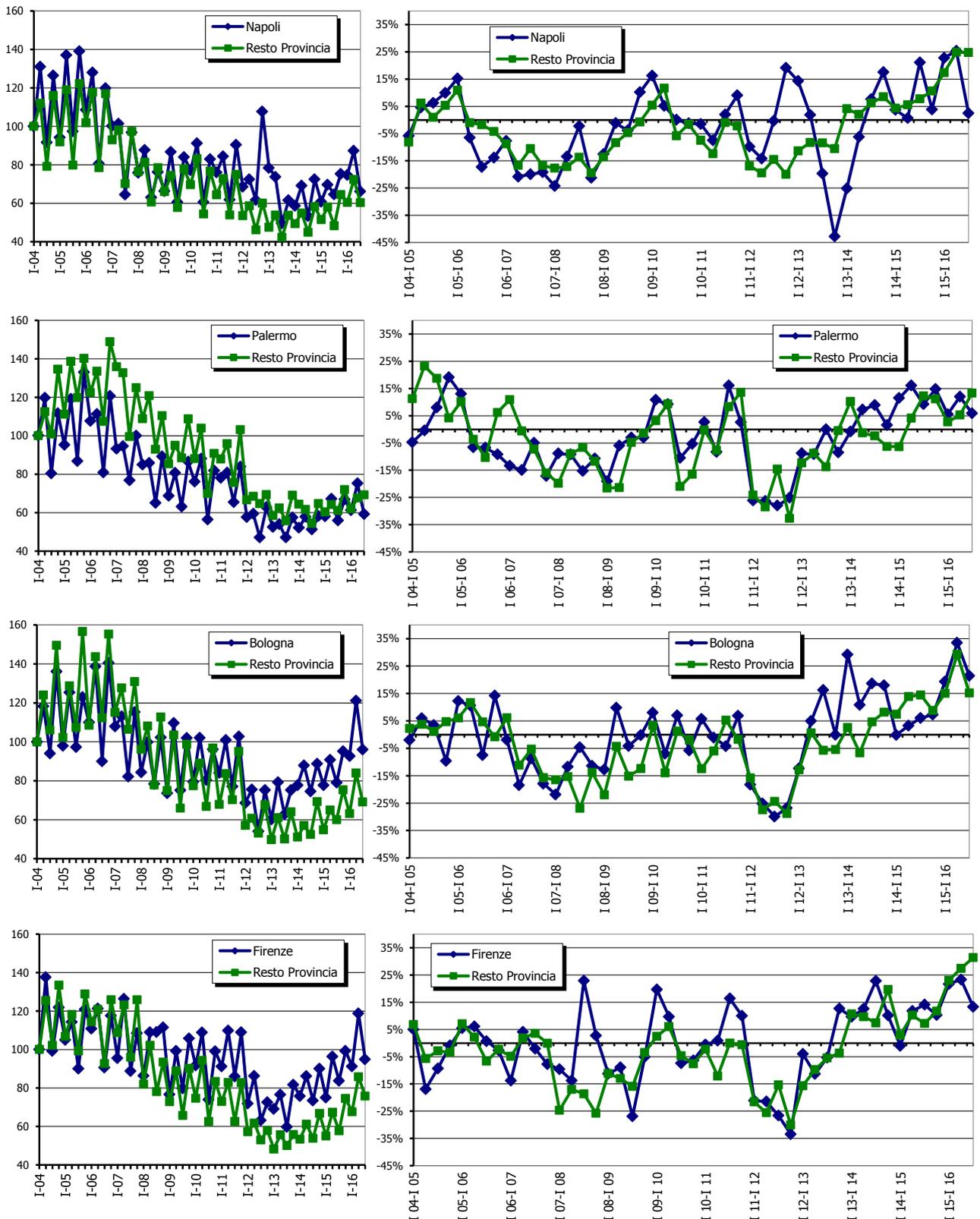


Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



In definitiva, la decelerazione della crescita sembra imputarsi principalmente al Sud e, in particolare, ai capoluoghi meridionali.

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

L'indagine, condotta con cadenza trimestrale presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari, offre un quadro dell'andamento del mercato residenziale nazionale, sulle attività di compravendita e di locazione, sui prezzi e i canoni nel periodo di riferimento, oltre che sulle prospettive del settore. Realizzato per la prima volta nel gennaio 2009 da Banca d'Italia e Tecnoborsa, il sondaggio congiunturale si avvale della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate a partire dalla edizione del novembre 2010. Tutti i sondaggi sono pubblicati anche sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate².

Ottobre 2016 - I principali risultati

I principali risultati dell'inchiesta trimestrale sul mercato delle abitazioni in Italia evidenziano nel terzo trimestre del 2016 un miglioramento delle condizioni nel mercato immobiliare residenziale.

Prezzi delle abitazioni

Nel terzo trimestre 2016 cresce la quota di agenti che segnala una stabilità dei prezzi (64,0 per cento dal 47,3 del III trimestre 2015 e dal 54,4 della scorsa rilevazione). Inoltre risulta in netta diminuzione la quota di agenti che segnala un calo dei prezzi di vendita delle abitazioni (34,6 per cento, dal 51,5 del III trimestre del 2015 e dal 43,9 della rilevazione precedente), calo dovuto principalmente alle risposte in tale direzione degli operatori del Centro.

Compravendite

Rispetto allo stesso periodo del 2015, la percentuale di agenti immobiliari che hanno venduto almeno un'abitazione risulta in lieve aumento, passando da 71,6 per cento a 72,9 per cento, e cresce di quasi 2 punti rispetto alla precedente indagine (era 71,3 per cento).

Trattative e tempi di vendita

Si riduce il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore: è al 13,0 per cento rispetto al 14,9 per cento nella rilevazione dello stesso periodo del 2015. Anche il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile scende, 8,9 mesi (era 9,4 nel III trimestre 2015).

Modalità di finanziamento degli acquisti

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario sale ancora in questo trimestre, superando l'80 per cento (era 77,1 nell'indagine precedente e 65,7 nel III trimestre 2015). Il rapporto tra prestito e valore dell'immobile raggiunge il livello più elevato dall'inizio della serie portandosi al 74,7 per cento (dal 73,1 nell'indagine precedente).

Locazioni

La quota di operatori che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile nel quarto trimestre risulta sostanzialmente invariata rispetto al periodo precedente (77,9 per cento dal 77,7). Risulta ancora in aumento la quota di agenti che segnala giudizi di stabilità portandosi all'86,1 per cento (era 78,4 nella precedente indagine e 78,0 nel III trimestre del 2015). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore scende, 5,8 per cento (dal 6,9 del trimestre precedente).

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie

Le aspettative degli agenti sull'evoluzione a breve termine del proprio mercato di riferimento sono risultate più favorevoli rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La quota di operatori che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è diminuita (30,5 per cento, da 39,2 dell'indagine scorsa ed era 42,6 per cento nel III trimestre 2015), a fronte di un aumento nei giudizi di stabilità (67,6 per cento, da 59,1 della scorsa rilevazione ed era 56,1 nel III trimestre 2015).

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Il saldo relativo alle attese circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale è salito a 8,1 punti percentuali. In un orizzonte di medio termine (due anni), le aspettative sul mercato immobiliare nazionale si consolidano su valori ampiamente positivi, con un saldo che si attesta a 35,3 punti percentuali.

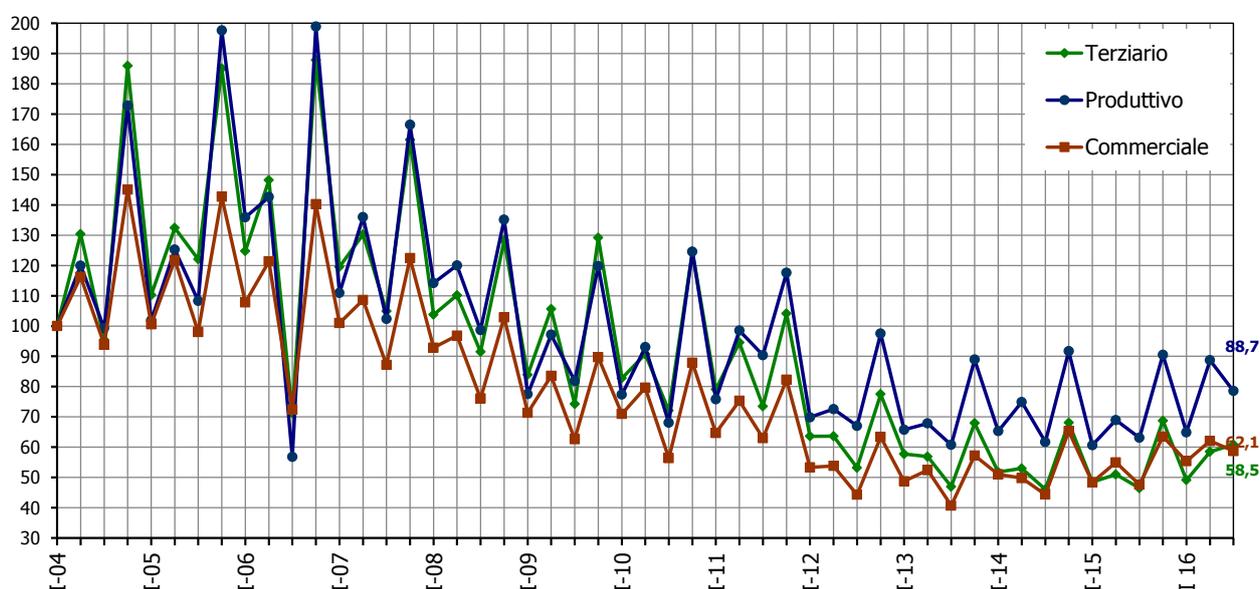
² Link: [Home - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Pubblicazioni - Sondaggio congiunturale mercato immobiliare](#)

I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1, nel III trimestre anche i settori non residenziali confermano la tendenza chiaramente positiva di questo 2016, con un incremento delle compravendite di oltre il 25% rispetto allo stesso trimestre del 2015. In termini percentuali la tendenza al rialzo più significativa interessa il settore terziario, che supera il 30% di crescita, ma anche gli altri settori crescono con percentuali superiori al 20 (particolarmente significativo soprattutto il +23,3% registrato dal settore commerciale, in considerazione di un volume di compravendite quasi triplo rispetto agli altri due).

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; lo schema mostra come siano stati i settori commerciale e terziario a soffrire maggiormente, con un mercato degli scambi fortemente ridimensionato rispetto ai picchi raggiunti tra il 2005 e il 2007, mentre il produttivo ha assorbito meglio la crisi. In tutti, poi, a partire circa dalla metà del 2014 si è innescata una fase di ripresa, seppure in modo non omogeneo.

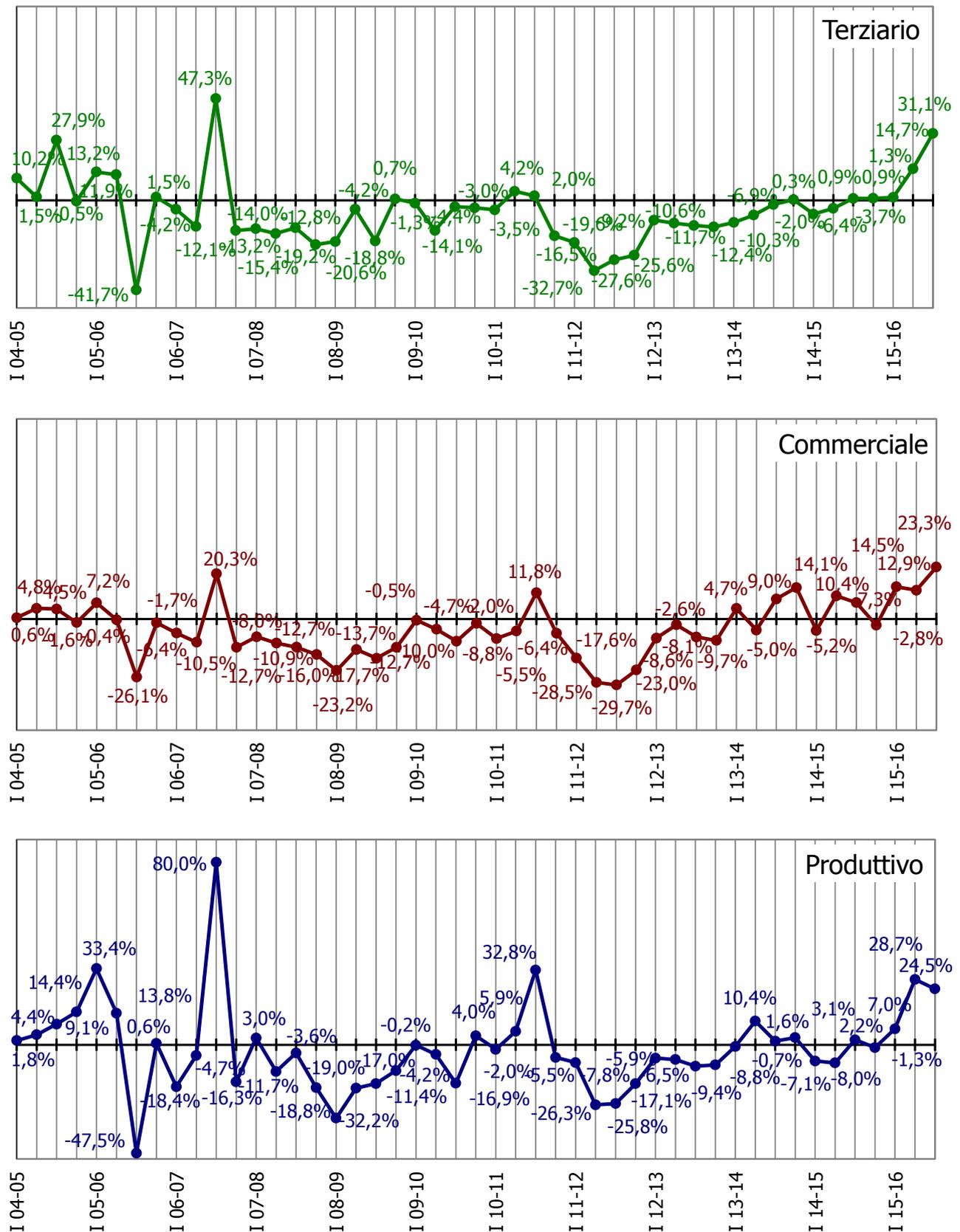
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



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 da fine 2007, con poche eccezioni occasionali: tra queste, una lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, una del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, rialzi nel terziario e nel produttivo nel II trimestre 2011 e, infine, il III trimestre del 2011 interamente positivo.

Nel 2012 si registra un vero e proprio crollo generalizzato, in tutti i settori; nel 2013 la tendenza al ribasso si riduce in modo significativo, ma bisogna attendere il 2014, come detto in precedenza, per tornare in territorio positivo, seppure ancora con qualche incertezza, fino ai dati fortemente positivi del 2016.

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, mostra in questo trimestre, come detto, il più alto aumento nel numero di scambi in termini percentuali, con un incremento di quasi un terzo del mercato (Figura 10 e Tabella 5).

Se il Sud frena leggermente rispetto al trimestre precedente, registrando comunque un significativo +15,6%, sono le macro aree settentrionale e centrale del Paese a trainare la ripresa, con incrementi prossimo o superiori al 35%.

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

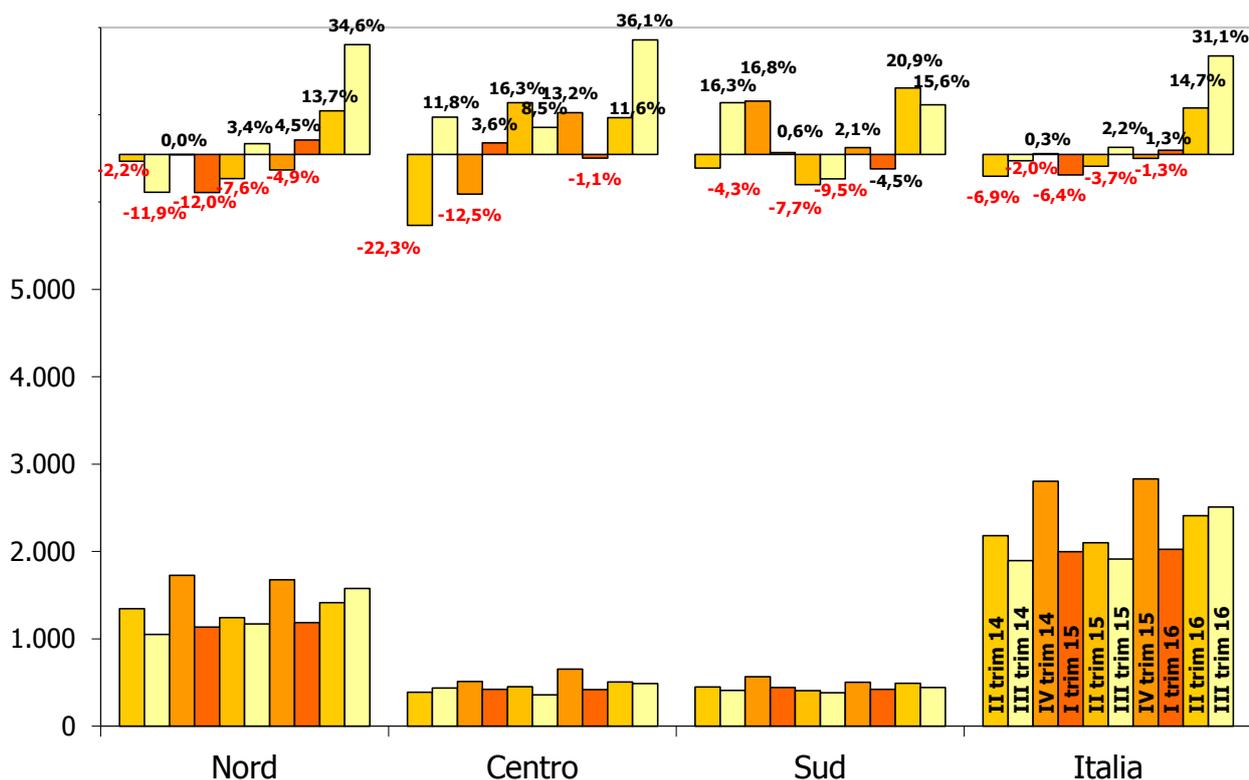


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16	var % III trim 15-16
Nord	1.172	1.676	1.185	1.413	1.577	4,5%	13,7%	34,6%
Centro	359	654	417	504	488	-1,1%	11,6%	36,1%
Sud	383	502	422	491	442	-4,5%	20,9%	15,6%
Italia	1.913	2.831	2.024	2.409	2.508	1,3%	14,7%	31,1%

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; in particolare si può notare come il centro sia stata la macro area maggiormente penalizzata, con un volume di compravendite dimezzato, mentre negli altri casi si sono registrati comunque cali tra il 35 ed il 40%.

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

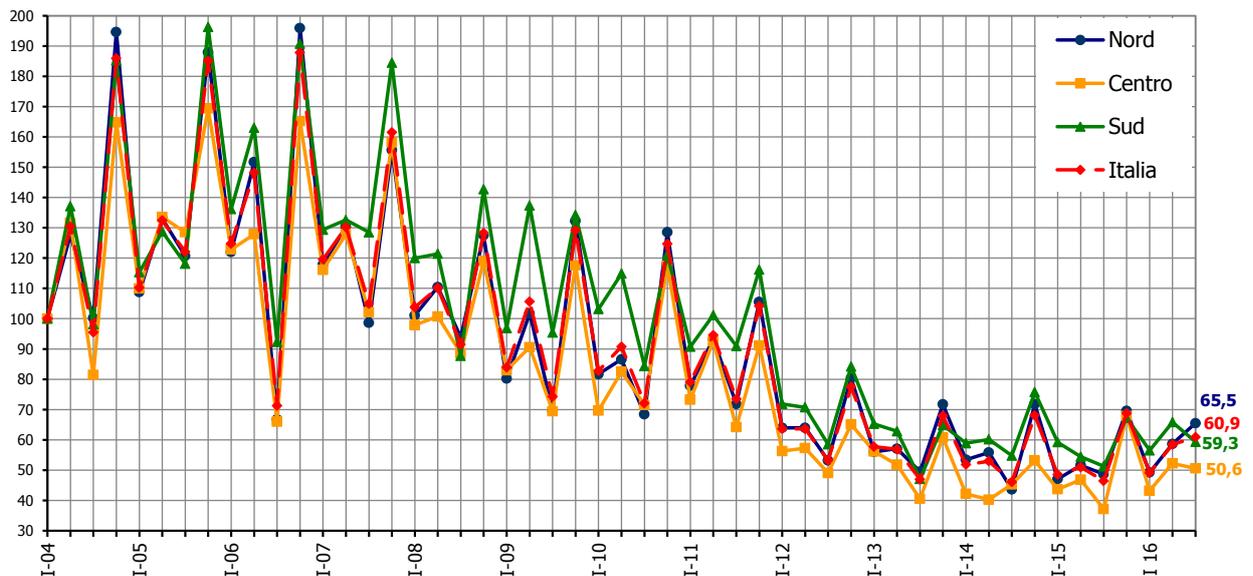
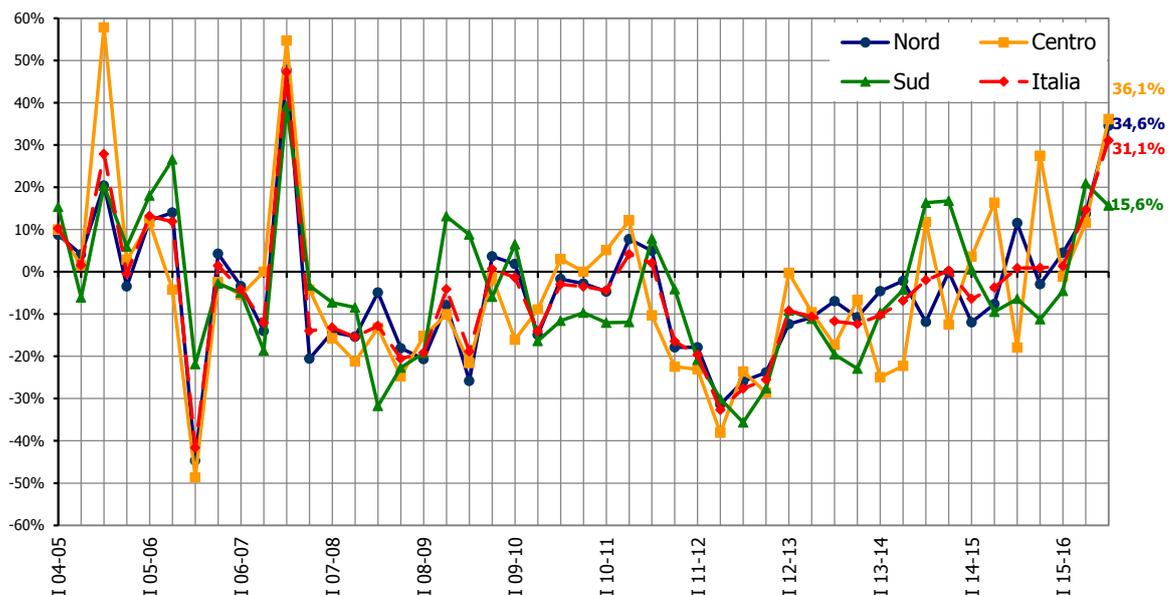


Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica



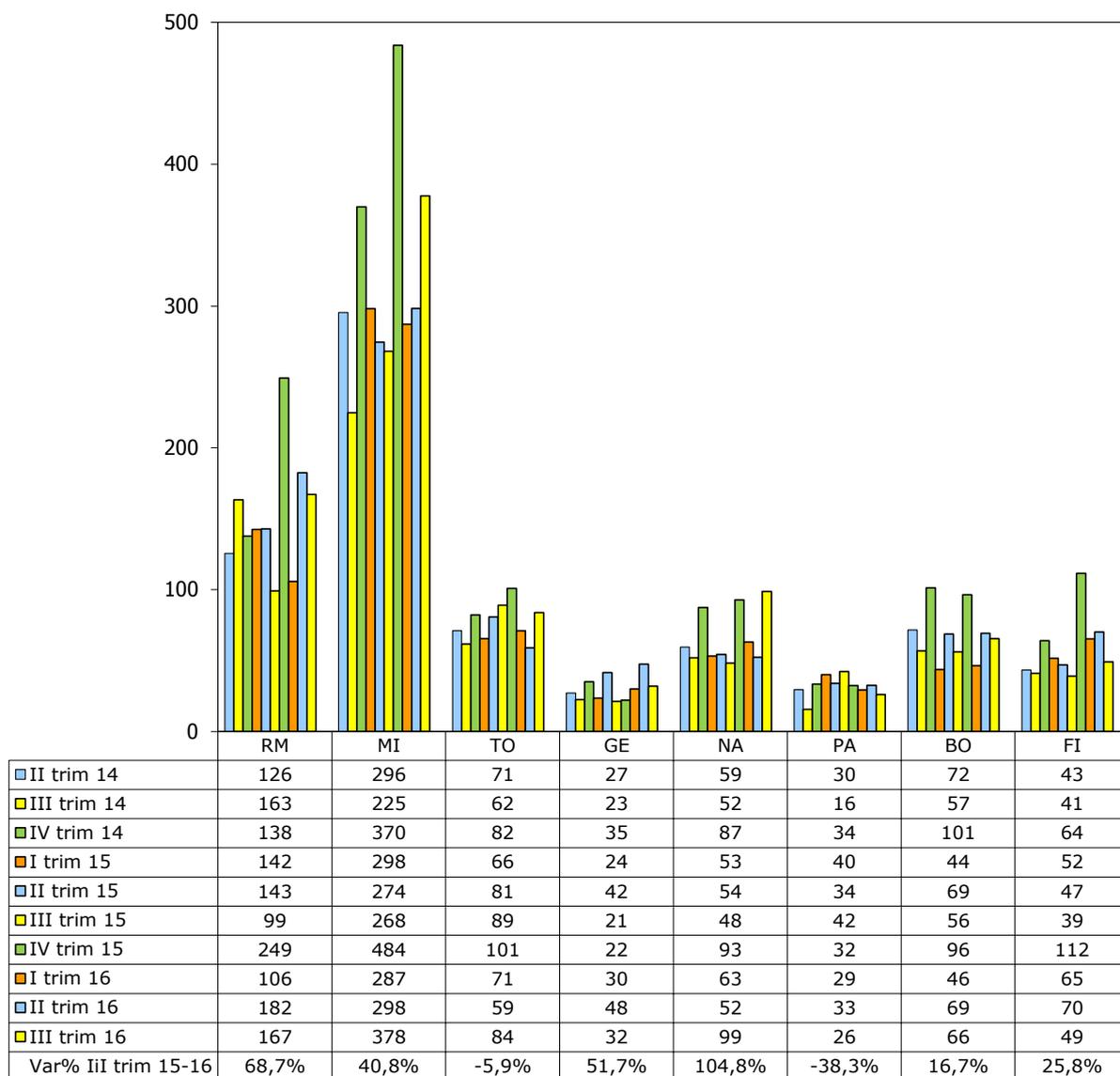
La Figura 12 mostra poi la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005: si può notare come dal 2011 fino a metà del 2014 i tassi tendenziali siano stati sempre negativi. Solo nel III trimestre 2014 ricompaiono segni positivi nelle aree del Centro e del Sud, dando inizio ad una fase altalenante che nel 2016 si trasforma in una ripresa più decisa.

Analizzando, infine, le province delle maggiori città italiane (Figura 13), gli andamenti sono piuttosto disomogenei, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, che può facilmente determinare variazioni percentuali significative a fronte di variazioni in realtà poco significative in termini assoluti.

Nel III trimestre 2016, nelle province delle otto principali città italiane per dimensione demografica si sono registrate complessivamente 900 compravendite (NTN) per il settore terziario, con un incremento che rispecchia sostanzialmente l'andamento più generale del mercato (+35,8%).

Si possono segnalare, in particolare, i dati di Napoli, dove il volume delle compravendite è più che raddoppiato, e di Palermo, dove il mercato ha di contro registrato un calo di quasi il 40%.

Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Accelera la crescita delle compravendite nel settore commerciale, dove il tasso di variazione giunge fin quasi a raddoppiare (+23,3%) il dato positivo già registrato nel trimestre precedente (+12,9%), come mostrato in Figura 14 e in Tabella 6.

L'analisi nel dettaglio delle macro aree geografiche evidenzia una crescita più accentuata al Centro e, soprattutto, al Nord, con il Sud che comunque presenta un tasso a doppia cifra (+14,2%).

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

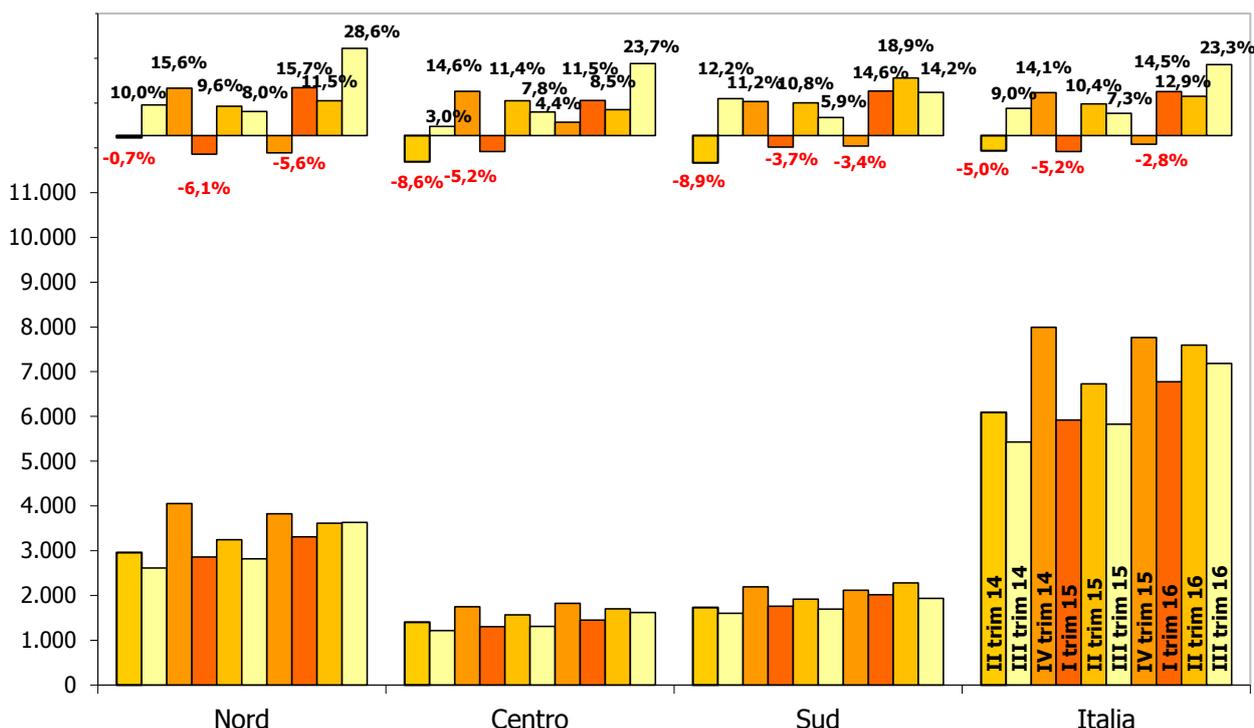


Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16
Nord	2.822	3.824	3.308	3.617	3.630	15,7%	11,5%	28,6%
Centro	1.310	1.824	1.450	1.698	1.620	11,5%	8,5%	23,7%
Sud	1.694	2.117	2.016	2.278	1.935	14,6%	18,9%	14,2%
Italia	5.826	7.765	6.774	7.593	7.185	14,5%	12,9%	23,3%

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, con tassi sostanzialmente abbastanza omogenei.

La Figura 16 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005: nel settore commerciale, dopo le gravi perdite registrate anche in questo caso nel 2012, si sono avuti segnali di inversione di tendenza tra il 2013 ed il 2014, ma è il 2016, anche in questo caso, a presentare una forte accelerazione di questa tendenza.

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

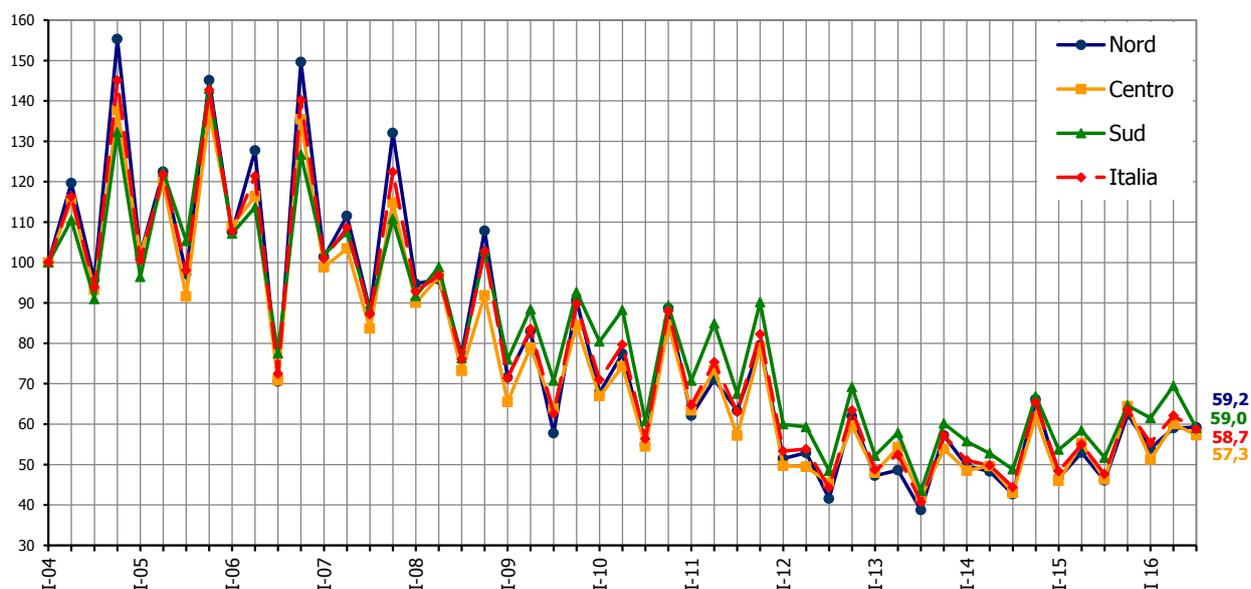
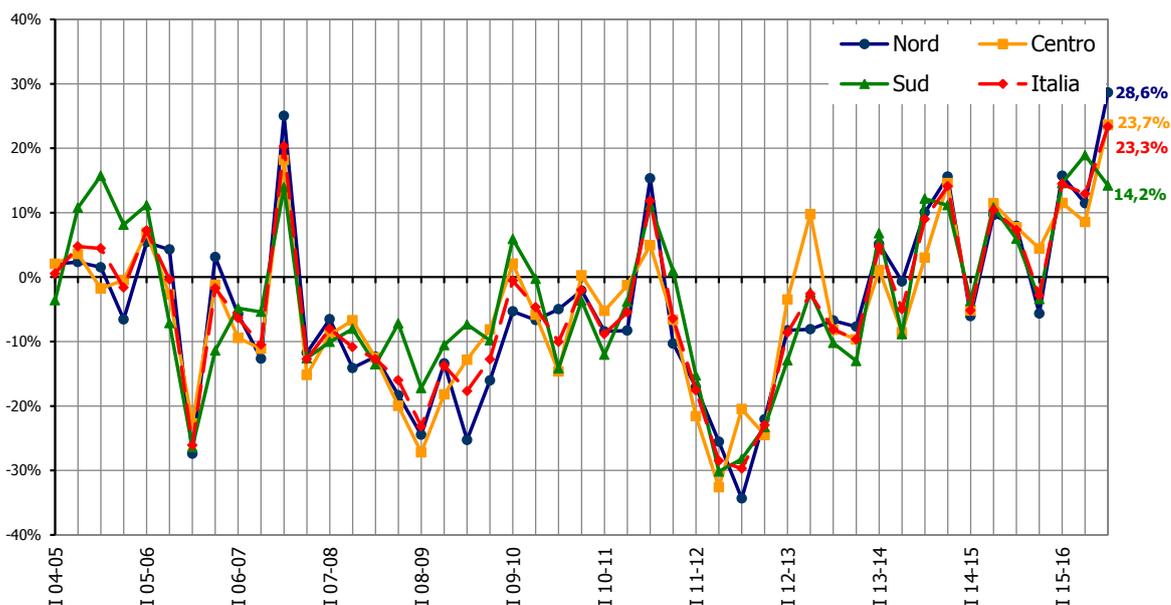


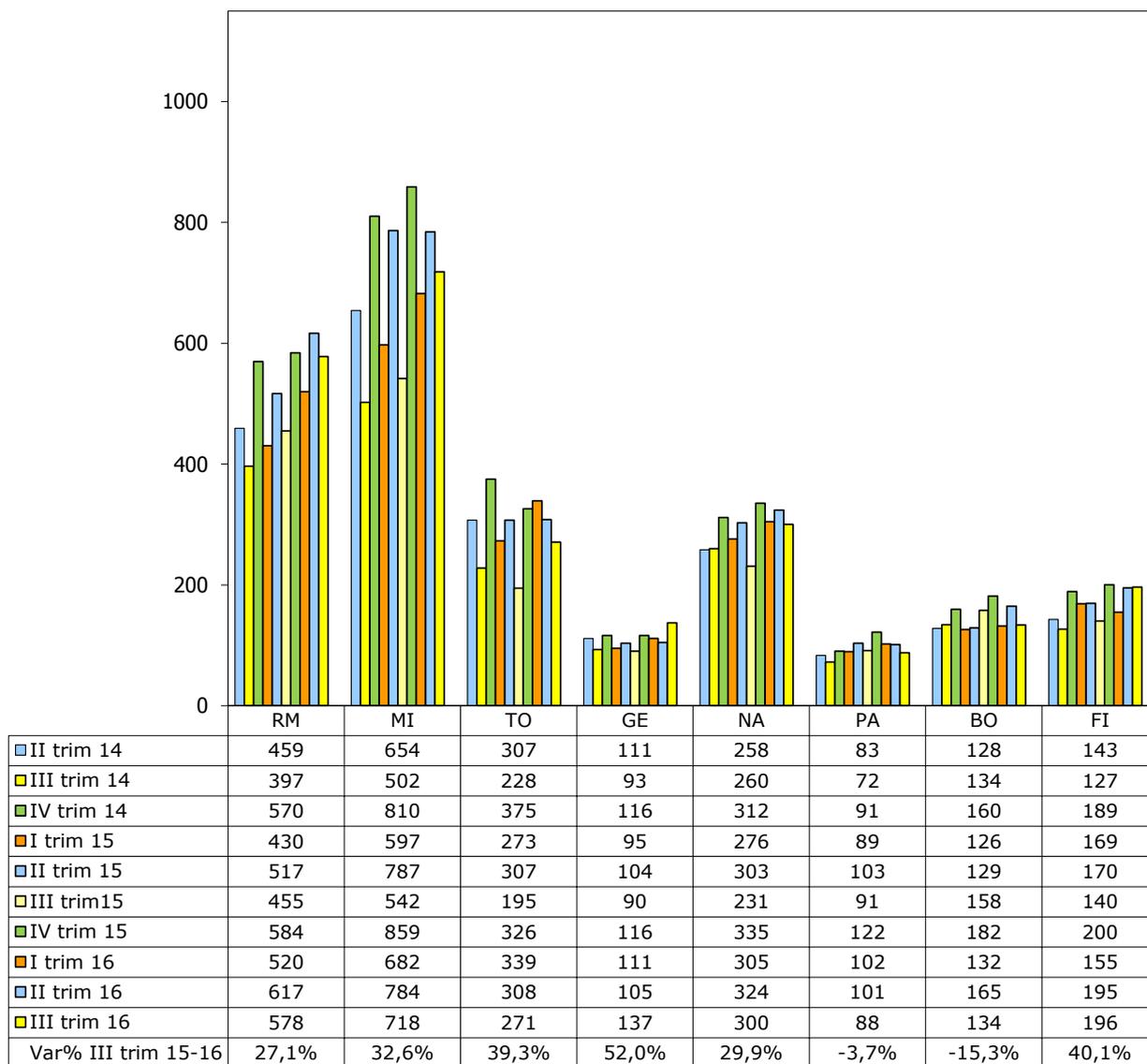
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Come mostra la Figura 17, le otto principali province, con poco più di 2.400 NTN, segnano complessivamente una crescita rispetto al III trimestre del 2015 (+27,4%) di poco inferiore a quella nazionale; in particolare, si osservano decisi segni di rialzo ovunque, con le sole eccezioni di Palermo (-3,7%) e, soprattutto, di Bologna (-15,3%).



Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo (capannoni e industrie) nel III trimestre 2016 conferma, nella sostanza, la decisa tendenza al rialzo, dopo la forte accelerazione del semestre precedente, seppure il tasso scenda di circa 4 punti (da +28,7% a +24,5%), come mostrato in Figura 18 ed in Tabella 7.

Tra le macro aree spicca in questo semestre soprattutto il dato del Centro, sensibilmente più alto rispetto alla tendenza nazionale (+36,0%); resta determinante, tuttavia, il consolidarsi della tendenza positiva del Nord Italia (+22%), in considerazione delle dimensioni del mercato di riferimento (oltre i 2/3 del mercato nazionale).

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

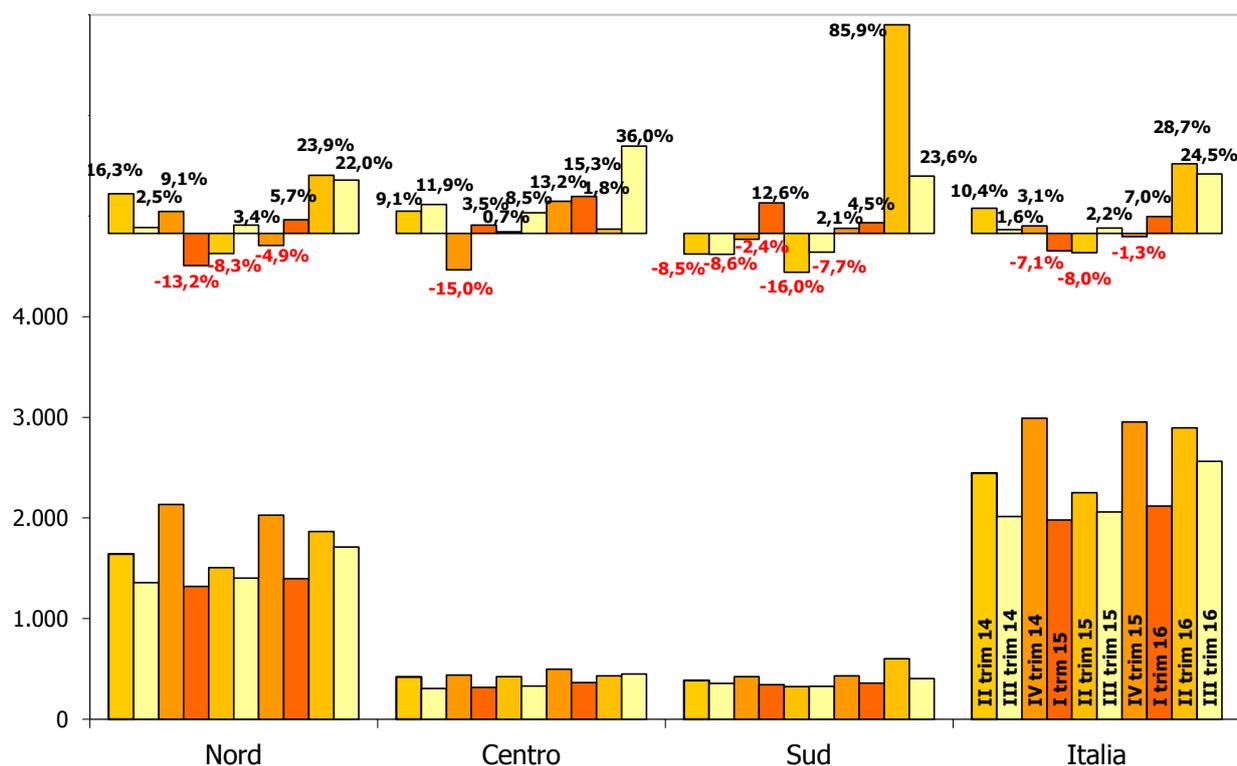


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16	var % III trim 15-16
Nord	1.401	2.029	1.395	1.866	1.710	5,7%	23,9%	22,0%
Centro	330	496	364	429	449	15,3%	1,8%	36,0%
Sud	327	430	359	600	405	4,5%	85,9%	23,6%
Italia	2.059	2.954	2.118	2.895	2.564	7,0%	28,7%	24,5%

Nel grafico di Figura 19 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 per macro aree: anche in questo caso il dato che emerge è quello del sud, assai prossimo al valore base della rilevazione (I trimestre del 2004).

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

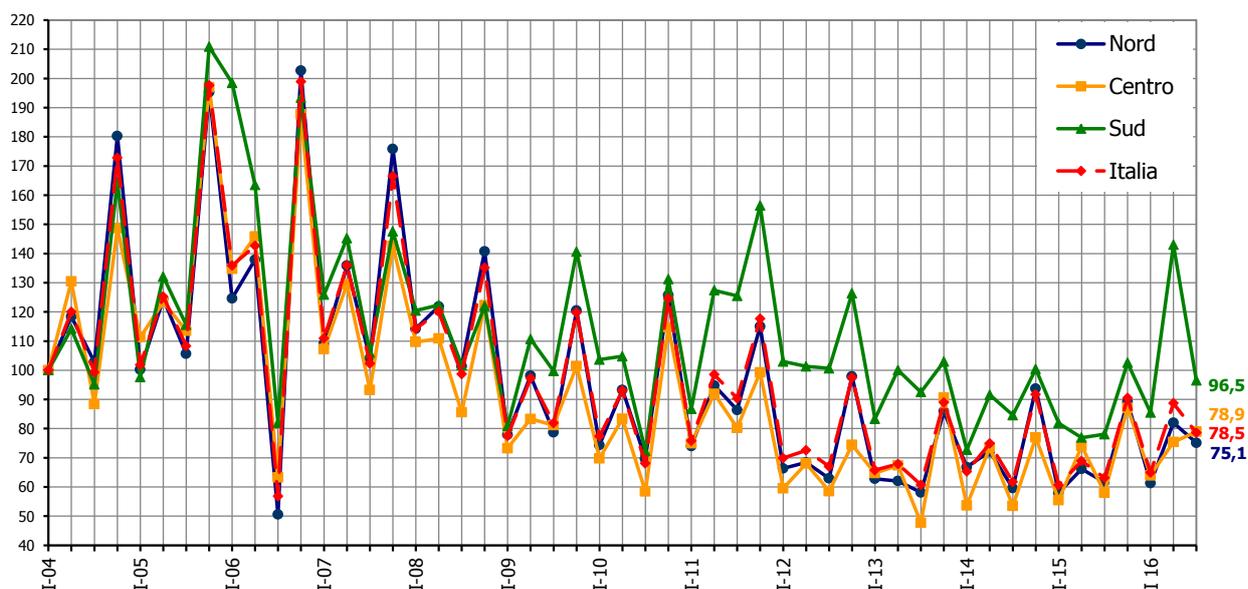
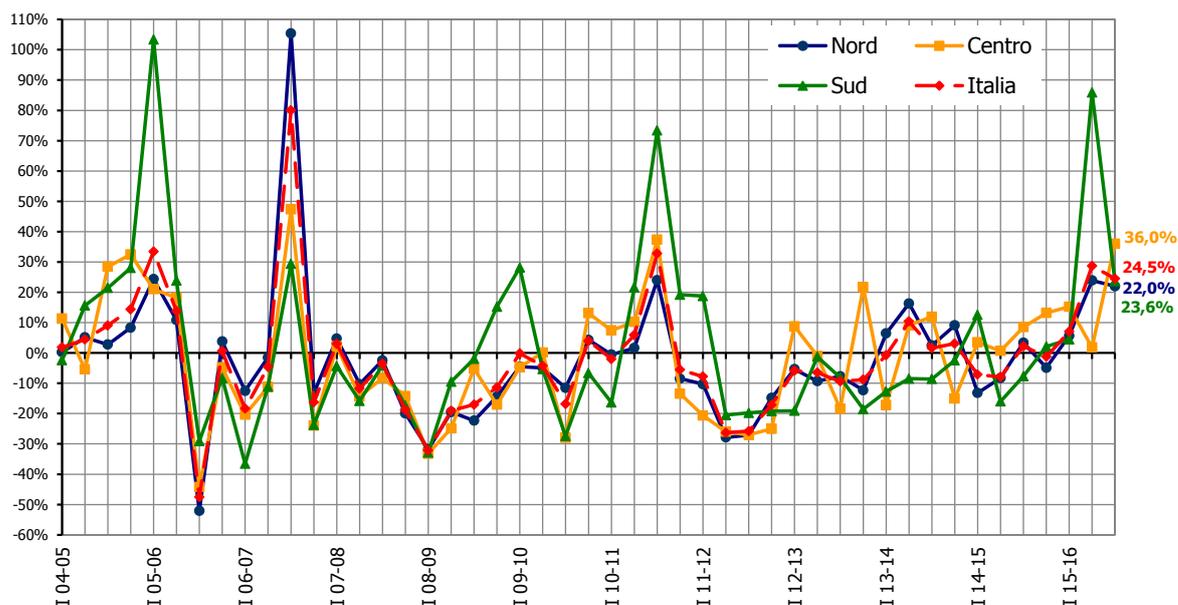


Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica

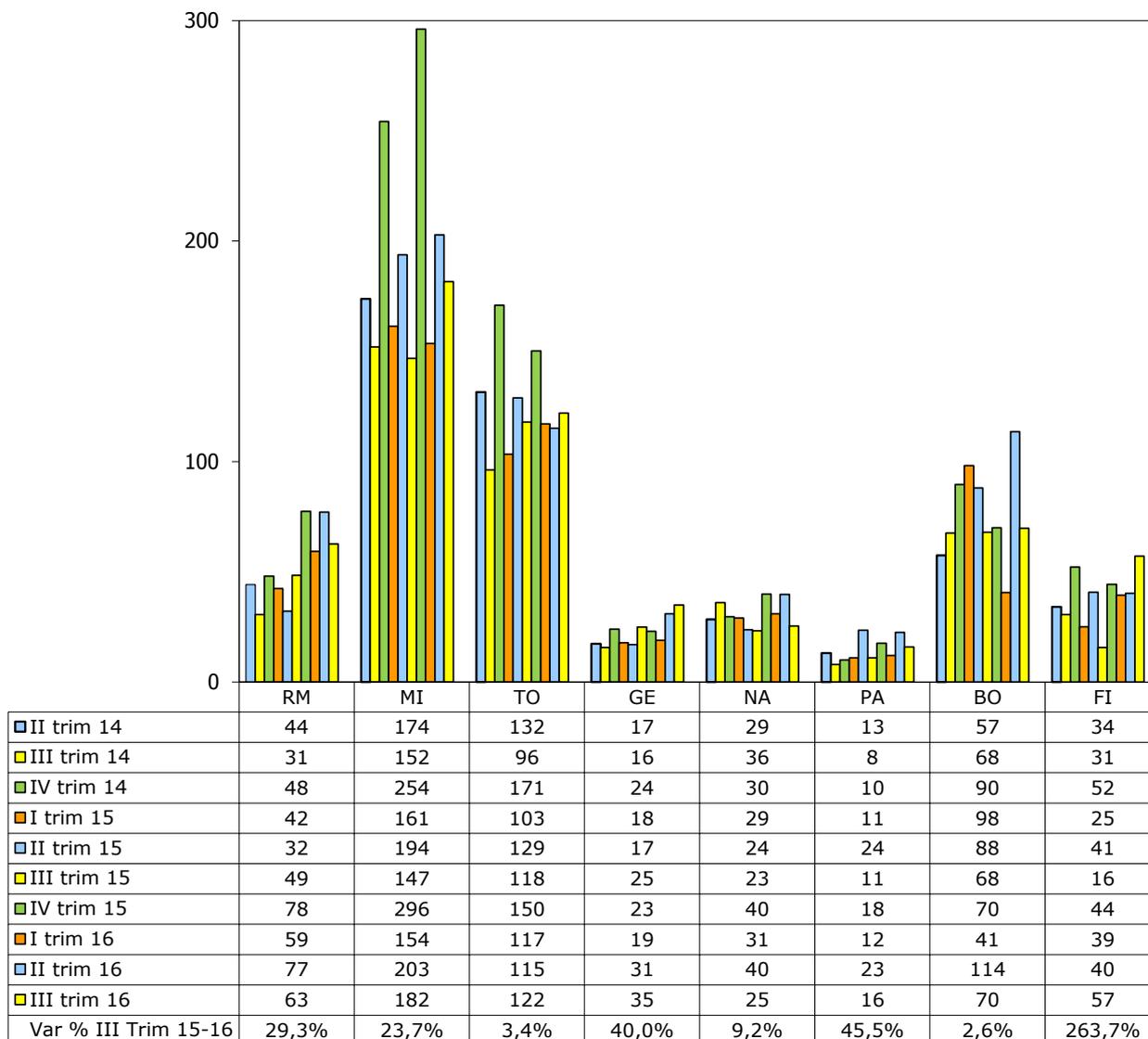


Dalla Figura 20, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che, dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate, anche con qualche segno positivo, fino 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, l'andamento 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 già mostrava un'inversione di tendenza. Nel II e nel III trimestre 2013 le perdite sono proseguite con tassi tendenziali più o meno accentuati.

A partire dall'ultimo trimestre 2013, fino ad oggi, il Centro presenta tassi per lo più positivi (salvo un paio di eccezioni); il Nord, dopo un 2014 tutto positivo, torna a decrescere in tre trimestri del 2015, prima della ripresa del 2016; il Sud, infine, solo negli ultimi trimestri sembra aver invertito la tendenza negativa.

Nelle otto province delle principali città italiane, infine, nel III trimestre del 2016 si sono registrate 570 transazioni di immobili nel settore produttivo, con una crescita del 24,8% rispetto al III trimestre del 2015. Nessuna delle otto province presenta tassi con segno negativo.

Figura 21: NTN trimestrale principali province settore produttivo



Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

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

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

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati sono stati estratti il 7 novembre 2016 e si riferiscono al III 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	A/1	Abitazione di tipo signorile
	A/2	Abitazioni di tipo civile
	A/3	Abitazioni di tipo economico
	A/4	Abitazioni di tipo popolare
	A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A/6	Abitazioni di tipo rurale
	A/7	Abitazione in villino
	A/8	Abitazione in villa
	A/9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A/11	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	
	A/10	Uffici
	D/5	Istituti di credito
	COMMERCIALE	
	C/1 e C/3	Negozi e Laboratori
	D/8	Edifici Commerciali
	D/2	Alberghi
PRODUTTIVO		
	D/1 e D/7	Capannoni industriali
ALTRO	GRUPPO B	
	Unità immobiliari nelle categorie da B/1 a B/8 destinate all'uso di alloggi collettivi, case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento), prigioni, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, ecc.	
	GRUPPO C	
	Unità immobiliari nelle categorie C/4 e C/5: fabbricati per arti e mestieri, stabilimenti balneari e di acque curative.	
	GRUPPO D	
Unità immobiliari nelle categorie D/3, D/4, D/6, D/9 e D/10 destinate all'uso di teatri, cinematografi, case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento), fabbricati e locali per esercizi sportivi, scuole private, ecc.		
GRUPPO E		
Unità immobiliari nelle categorie da E/1 a E/9 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	3
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	13
Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	14
Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	15
Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	16
Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	16
Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario	17
Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	18
Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	19
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	19
Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	20
Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	21
Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	22
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	22
Figura 21: 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