



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2013

data di pubblicazione: **24 settembre 2013**
periodo di riferimento: **secondo trimestre 2013**

NOTA TRIMESTRALE

Il trimestre 2013

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

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



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

data di pubblicazione: **24 settembre 2013**

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

Indice

Premessa	1
Le compravendite in Italia	2
Il settore residenziale	4
Le compravendite per macro aree geografiche	4
Le compravendite nelle metropoli.....	8
L'andamento delle quotazioni	12
Stima del fatturato delle compravendite andamento semestrale	12
Le quotazioni delle abitazioni nei grandi centri urbani	14
Le quotazioni delle abitazioni nei centri urbani di media dimensione	18
I settori non residenziali	20
Il settore terziario	22
Il settore commerciale	25
Il settore produttivo.....	28
Fonti e criteri metodologici	31
Indice delle figure	34
Indice delle tabelle	34

Premessa

Come di consueto riteniamo utile evidenziare e chiarire in premessa l'oggetto della Nota trimestrale. Anzitutto, in relazione ai volumi delle compravendite si precisa quanto segue.

I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici provinciali - territorio dell'Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita (vedi *Fonti e criteri metodologici*). È possibile accedere alle serie trimestrali dei dati in formato elaborabile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate alla pagina *Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Volumi di compravendita*¹.

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 12 agosto 2013 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel II trimestre 2013, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

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

Infine, i dati sull'andamento del valore monetario dei volumi di scambio ("fatturato") e delle quotazioni delle principali città italiane sono elaborati in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari predisposta dall'OMI. Le elaborazioni vertono nel primo caso sull'andamento della quotazione media comunale calcolato come media dei valori centrali degli intervalli di quotazioni delle diverse zone e dell'ammontare di superficie effettivamente compravendute nei singoli comuni; nel secondo caso sull'andamento della quotazione media comunale suddetta.

Per le modalità di determinazione delle quotazioni si rinvia al *Manuale operativo della banca dati OMI*, scaricabile dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate alla pagina *Osservatorio del Mercato Immobiliare - Manuali e guide*².

Si rammenta che a partire dalla Nota trimestrale relativa al II trimestre 2012 non sono più pubblicati gli indici nazionali e per area territoriale delle quotazioni OMI. Ciò in quanto l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica trimestralmente l'indice dei prezzi delle abitazioni. Tale indice si basa sulle informazioni desumibili dagli atti di compravendita messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate ed è stato elaborato anche con l'ausilio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Infatti, l'Agenzia ha messo a disposizione dell'ISTAT, nell'ambito di un ormai consolidato rapporto di collaborazione, la propria esperienza nel campo dell'elaborazione e delle analisi dei dati del mercato immobiliare italiano. Per rispettare i ruoli istituzionali e per evitare inutili sovrapposizioni che potrebbero potenzialmente complicare la lettura dei fenomeni osservati, si è ritenuto opportuno che per i prezzi delle abitazioni a livello nazionale vi sia quale unico riferimento l'indice pubblicato dall'ISTAT, che rappresenta anche l'indice ufficiale italiano per l'Europa.

¹ <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Volumi+di+compravendita/>

² <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/>

Le compravendite in Italia

Nel II trimestre 2013 continua, seppure con un tasso di calo rallentato, la flessione del mercato immobiliare nazionale. Le unità immobiliari compravendute nel II trimestre 2013 sono state, in termini di NTN, 242.817 con una riduzione degli scambi rispetto al II trimestre 2012 pari a -7,7%. Non si interrompe quindi la serie di tassi negativi iniziata nel 2012.

La Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, evidenzia che la riduzione degli scambi nel mercato immobiliare è stata rilevata in tutti i comparti. Nel II trimestre 2013 sono state compravendute 108.618 abitazioni, con una riduzione degli scambi pari al -9,3% (erano 119.707 nel II trimestre del 2012). Analogamente l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 88.555 NTN segna una perdita del -7,5%. Continua la contrazione degli scambi anche nei comparti non residenziali con il segmento del terziario che registra 2.343 NTN nel II trimestre 2013 segnando la peggiore flessione del comparto (-10,6%), seguito dal produttivo con 2.214 NTN (-6,5%) e infine dal settore commerciale con 6.409 NTN (-2,7%).

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013
Residenziale	119.707	95.989	118.205	94.503	108.618
Terziario	2.622	2.191	3.192	2.378	2.343
Commerciale	6.583	5.420	7.753	5.957	6.409
Produttivo	2.369	2.188	3.183	2.147	2.214
Pertinenze	95.724	76.910	99.116	77.475	88.555
Altro	36.030	31.161	38.911	29.755	34.678
Totale	263.034	213.860	270.359	212.215	242.817

Var %	II trim 11-12	III trim 11-12	IV trim 11-12	I trim 12-13	II trim 12-13
Residenziale	-25,2%	-26,8%	-30,5%	-14,2%	-9,3%
Terziario	-32,7%	-27,6%	-25,6%	-9,2%	-10,6%
Commerciale	-28,5%	-29,7%	-23,0%	-8,7%	-2,7%
Produttivo	-26,3%	-25,8%	-17,1%	-5,9%	-6,5%
Pertinenze	-24,4%	-24,8%	-29,4%	-12,9%	-7,5%
Altro	-23,4%	-24,5%	-29,2%	-16,5%	-3,8%
Totale	-24,9%	-25,8%	-29,6%	-13,8%	-7,7%

Il grafico di Figura 1 riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base $I_{NTN} = 100$). La serie storica evidenzia le forti contrazioni del mercato in atto dal 2006, con l'indice che nel trimestre in esame si porta a 64 punti perdendo complessivamente dal II trimestre 2004 quasi la metà degli scambi (-47,2%) e più della metà dal II trimestre 2006 nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati (64,0 rispetto a 131,1).

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%). I primi due trimestri del 2013 mostrano variazioni ancora negative ma a tassi che indicano un rallentamento delle perdite.

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

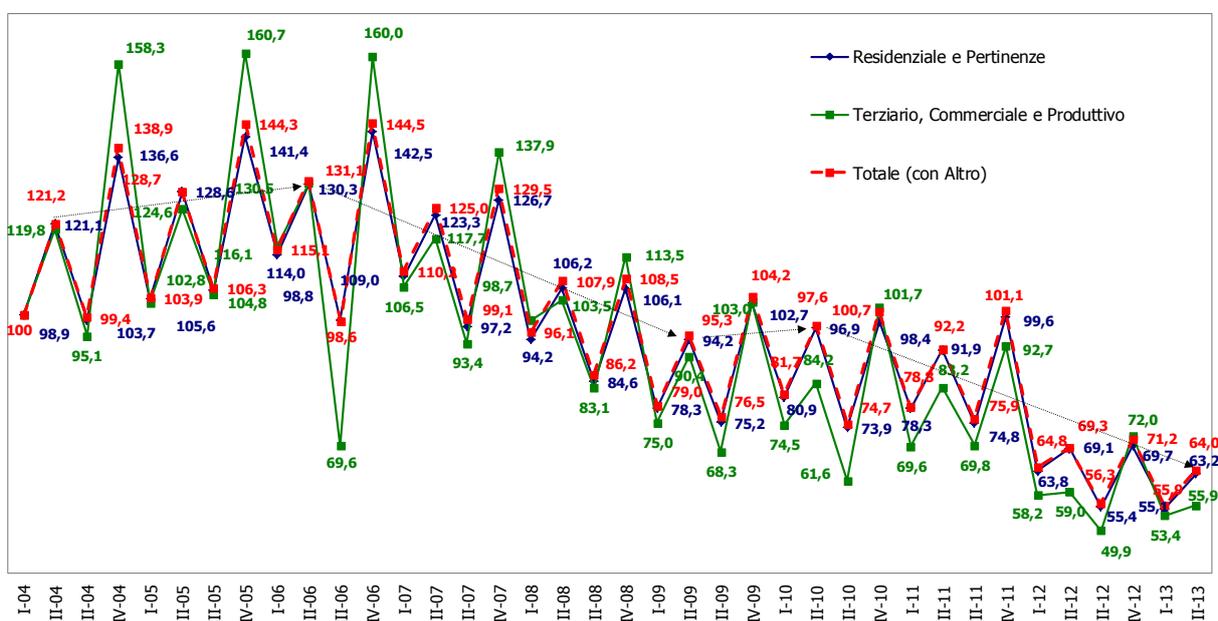
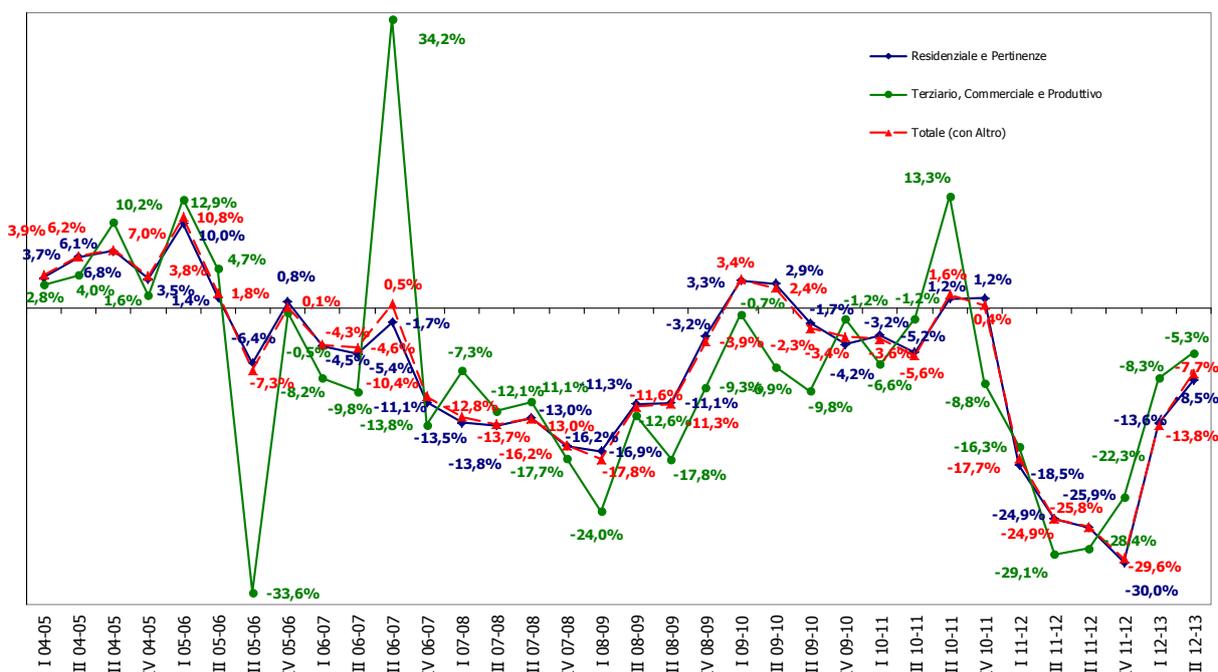


Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



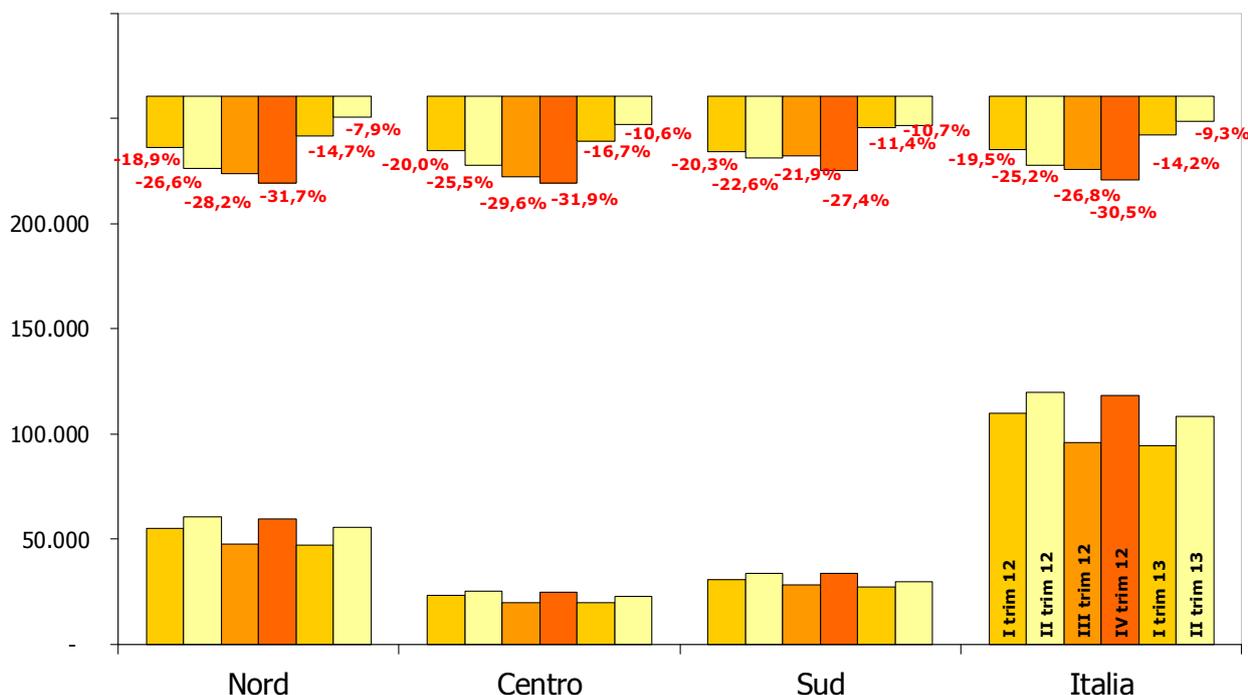
Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

L'analisi dell'andamento del mercato residenziale nel dettaglio delle macro aree geografiche, grafico di Figura 3, evidenzia tassi negativi in decelerazione in tutte le aree.

Nel II trimestre 2013 la perdita più contenuta si registra al Nord, -7,9% mentre al Sud e al Centro il calo si mantiene superiore al 10% con tassi di calo rispettivamente del -10,7% e del -10,6%.

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



Come è evidenziato nel grafico di Figura 4 (indice NTN per macro area geografica), rispetto all'omologo trimestre del 2004, la riduzione del mercato residenziale è molto elevata in tutte le aree. Dimezzato risulta, infatti, il volume degli scambi per il Nord, con un calo del 52,4%, e per il Centro, 50,7% mentre poco inferiore è la riduzione complessiva del Sud 48,7%.

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

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

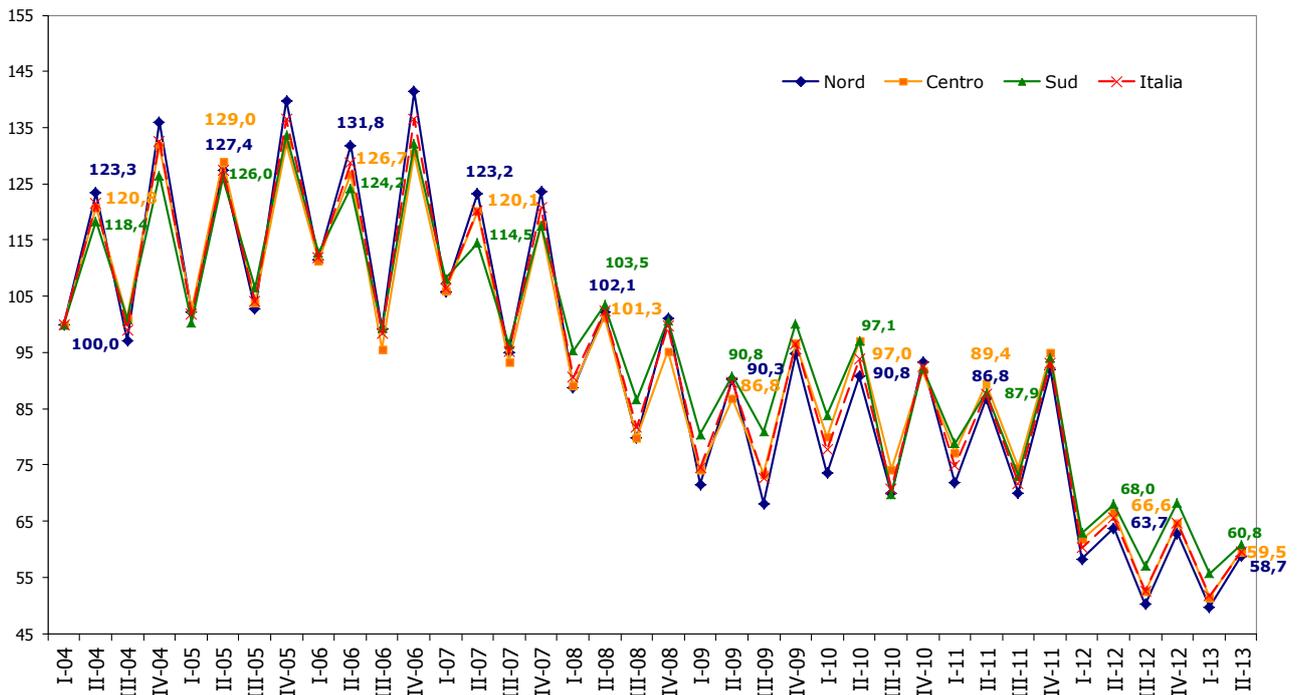
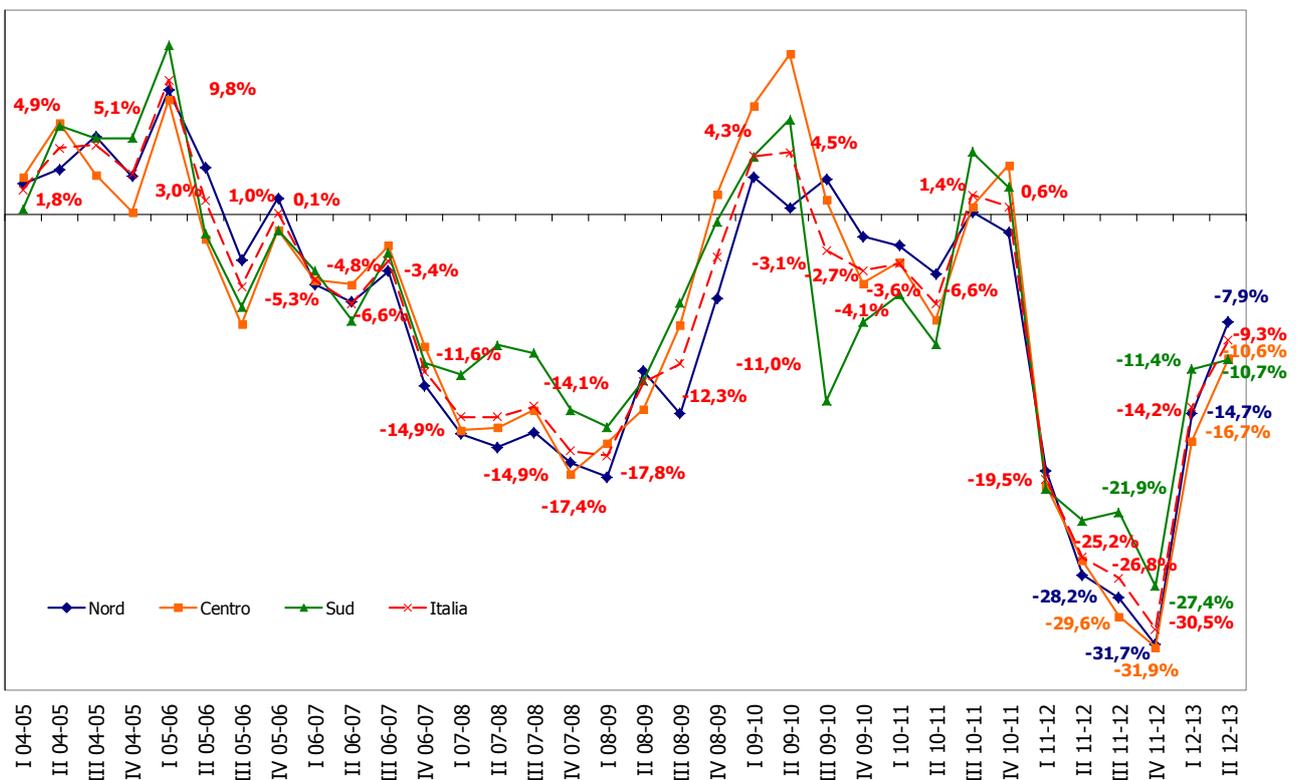


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Nel II trimestre 2013 i cali del mercato delle abitazioni, pur non risparmiando nessun ambito territoriale, risultano in decelerazione sia per i capoluoghi sia per i comuni minori. Come mostrato in Tabella 2 la flessione minore si è registrata nei capoluoghi, -6,3% mentre risulta ancora superiore al 10% per i comuni minori, -10,7%. Tra le diverse macro aree, i comuni minori dell'area del Centro e del Sud mostrano nel II trimestre del 2013 i cali più sostenuti, -13,9% e -12,6% rispettivamente. Inoltre, i comuni non capoluogo del Sud sono l'unico ambito in cui il calo risulta in leggero aumento rispetto allo scorso trimestre (era, -11,8%).

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali annue del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. Risulta un mercato residenziale in forte contrazione sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, con tassi di calo decisamente elevati nel 2012 che si sono ridimensionati negli ultimi due trimestri.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -48% circa, con le perdite maggiori al Nord, -51% circa, e al Sud, -49,8%, e poco inferiori al Centro, -42,0% (Figura 6). Risulta superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -52,4%, con un calo che raggiunge il -56,7% al Centro e il -53,0% al Nord e risulta poco inferiore al Sud -48,5%.

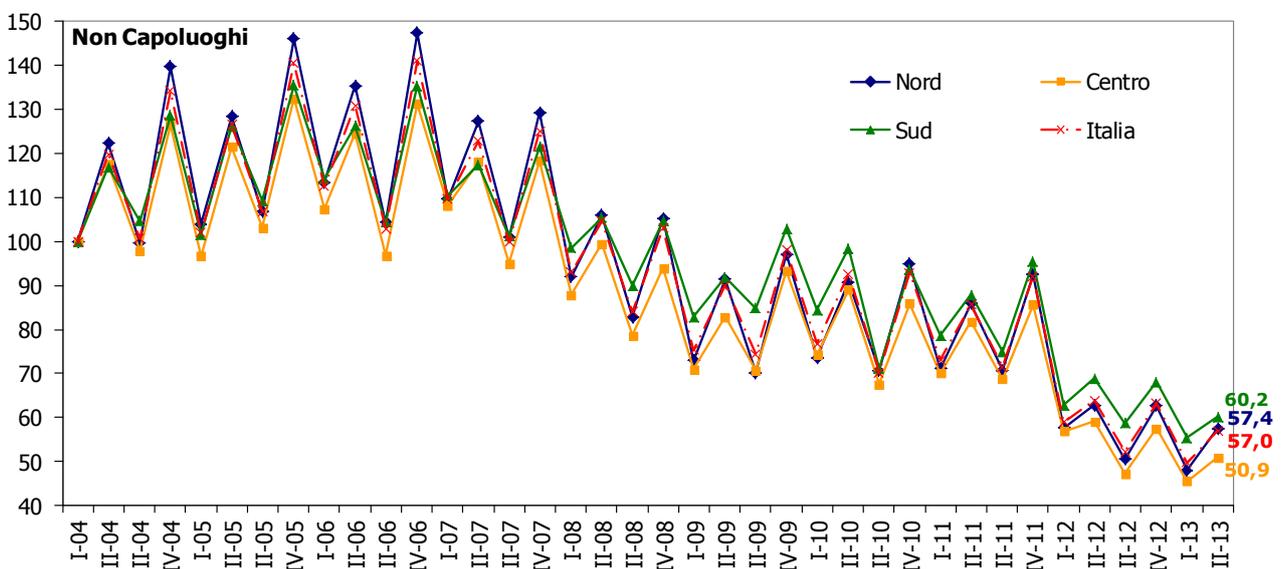
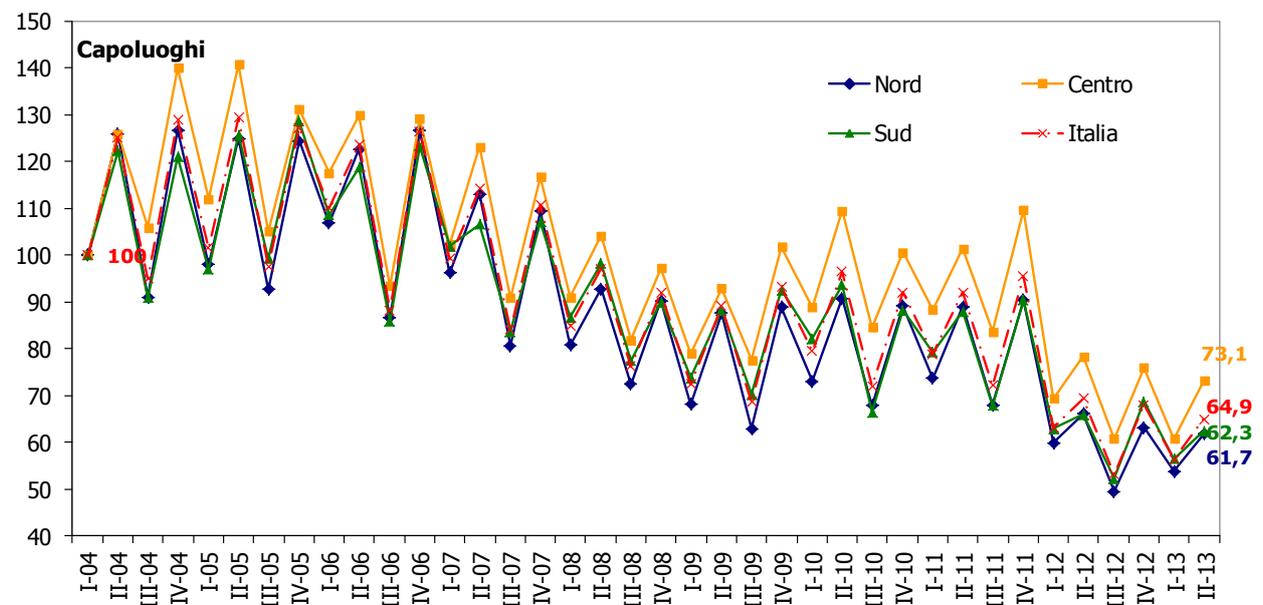
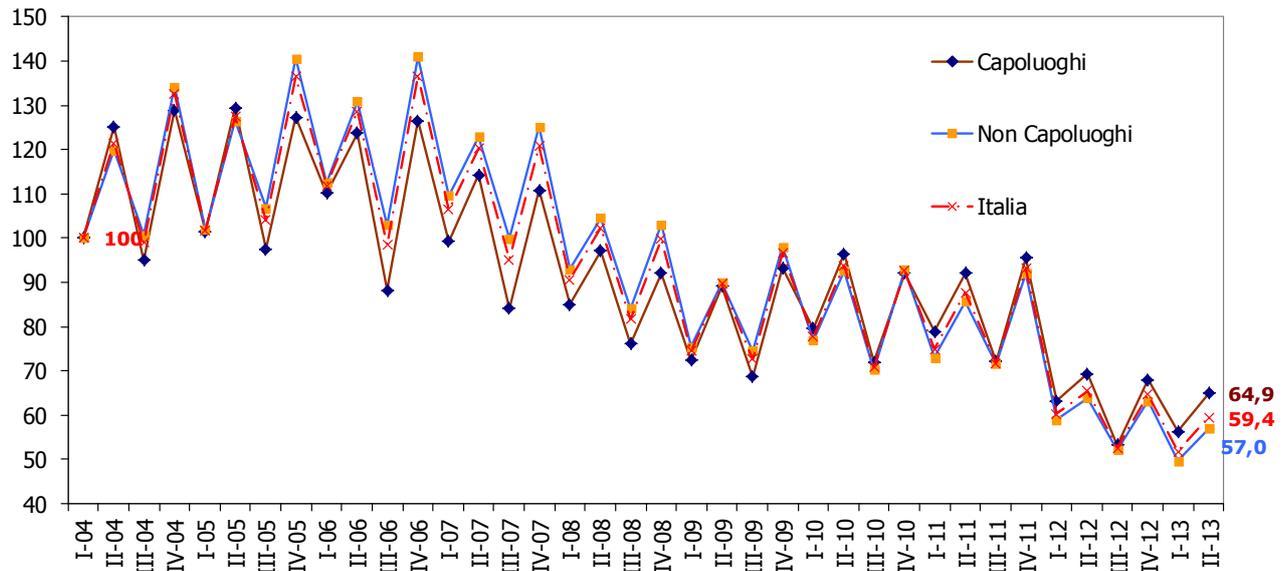
Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica

NTN residenziale		IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13
Nord	Capoluoghi	17.354	14.783	16.947	-30,0%	-10,0%	-6,6%
	Non Capoluoghi	42.383	32.532	38.887	-32,3%	-16,6%	-8,5%
	Totale	59.736	47.315	55.833	-31,7%	-14,7%	-7,9%
Centro	Capoluoghi	11.298	9.048	10.878	-30,8%	-12,4%	-6,7%
	Non Capoluoghi	13.443	10.629	11.895	-32,8%	-20,0%	-13,9%
	Totale	24.741	19.677	22.773	-31,9%	-16,7%	-10,6%
Sud	Capoluoghi	9.236	7.578	8.372	-23,9%	-10,3%	-5,4%
	Non Capoluoghi	24.491	19.933	21.640	-28,6%	-11,8%	-12,6%
	Totale	33.728	27.512	30.012	-27,4%	-11,4%	-10,7%
Italia	Capoluoghi	37.888	31.410	36.197	-28,8%	-10,8%	-6,3%
	Non Capoluoghi	80.317	63.094	72.422	-31,3%	-15,8%	-10,7%
	Totale	118.205	94.503	108.618	-30,5%	-14,2%	-9,3%

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

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

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



Le compravendite nelle metropoli

Il calo delle compravendite di abitazioni rallenta anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione dove il tasso tendenziale registrato nel II trimestre 2013 è del 5,3%, meno negativo rispetto al dato nazionale (Tabella 4).

Tra le grandi città, dove complessivamente sono state compravendute 18.946 abitazioni (NTN), nel II trimestre 2013 il calo, rispetto all'omologo trimestre del 2012, rimane sostenuto a Genova, -15,7%, a Firenze, -11,3% e a Palermo, -9,4%; più contenute sono le flessioni rilevate a Roma, -6,9%, a Torino, -4,7% e a Milano, -2,0%.

Costituiscono un'eccezione i mercati delle abitazioni nelle città di Bologna che segna un rialzo del 5,0% e di Napoli, +1,8%. Tuttavia quest'ultimo dato positivo va ancora una volta imputato, come già osservato nei trimestri scorsi, alla consistente dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune di Napoli (Piano di Dismissioni 2012 del Patrimonio Immobiliare del Comune di Napoli che riguarda la vendita di circa 10 mila immobili di edilizia residenziale pubblica situati nel comune di Napoli).

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

Città	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13
ROMA	7.015	5.415	6.709	-26,9%	-11,1%	-6,9%
MILANO	3.731	3.616	4.058	-28,7%	-4,8%	-2,0%
TORINO	2.406	2.069	2.491	-31,2%	-10,1%	-4,7%
GENOVA	1.258	1.128	1.236	-33,4%	-11,1%	-15,7%
NAPOLI	2.285	1.662	1.564	19,1%	14,3%	1,8%
PALERMO	1.112	923	954	-25,2%	-9,5%	-9,4%
BOLOGNA	989	791	1.042	-26,8%	-12,4%	5,0%
FIRENZE	845	804	891	-33,5%	-4,0%	-11,3%
Totale città	19.640	16.408	18.946	-25,2%	-7,2%	-5,3%
Resto Provincia	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13
ROMA	3.182	2.662	2.962	-37,9%	-22,2%	-13,7%
MILANO	6.515	5.159	6.246	-32,4%	-21,5%	-13,4%
TORINO	3.462	2.580	3.283	-30,9%	-16,9%	-5,9%
GENOVA	653	538	600	-33,3%	-14,0%	-13,4%
NAPOLI	2.319	1.830	2.077	-19,9%	-11,4%	-8,3%
PALERMO	943	794	844	-32,7%	-12,4%	-9,4%
BOLOGNA	1.517	1.114	1.369	-28,8%	-12,9%	0,6%
FIRENZE	1.061	884	1.021	-30,1%	-15,7%	-9,8%
Totale resto provincia	19.652	15.562	18.402	-31,5%	-18,2%	-10,3%

Nonostante i tassi di flessione risultano ovunque in rallentamento, il calo rilevato nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") si mantiene superiore al calo nazionale, -10,3%. Le perdite più elevate si registrano a Roma, Milano e Genova, con un tasso intorno al -13%, seguono Firenze, -9,8%, Palermo, -9,4%, Napoli, -8,3% e Torino, -5,9%. Come per le città fa eccezione l'hinterland di Bologna che segna un rialzo, seppur lieve, degli scambi, +0,6%.

I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale dal I trimestre 2004 e le relative variazioni percentuali tendenziali annue dal I trimestre 2004, per ogni città e la relativa provincia. L'analisi delle serie dei numeri indice e dei tassi di variazione tendenziali, mostra che in generale per le grandi città, dopo l'interruzione della fase di ripresa del IV trimestre 2011, continua la fase di ribasso degli scambi registrata nei primi tre trimestri del 2012. Nel II trimestre 2013 si rileva una generale attenuazione dell'entità dei tassi tendenziali negativi. Il *trend* positivo della città di Napoli non rappresenta, come già evidenziato, una reale inversione di tendenza del mercato in quanto l'andamento rilevato è connesso al particolare *timing* che ha contraddistinto la dismissione del patrimonio immobiliare del Comune. L'unica eccezione è invece rappresentata da Bologna e la sua provincia che con il rialzo del II trimestre interrompe la serie di variazioni negative in atto dal I trimestre 2012.

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

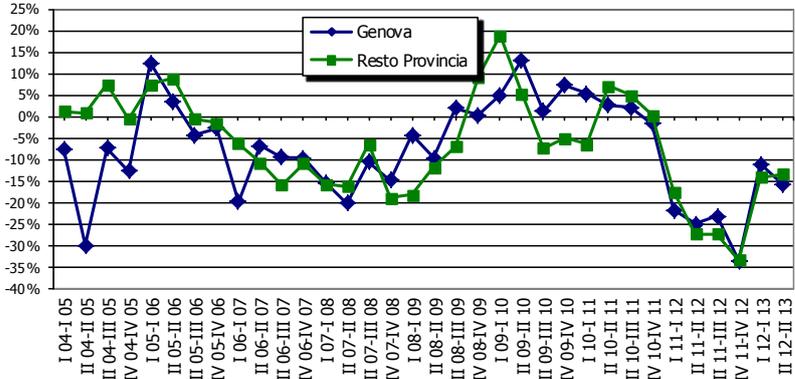
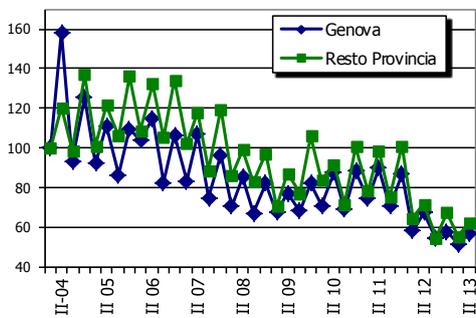
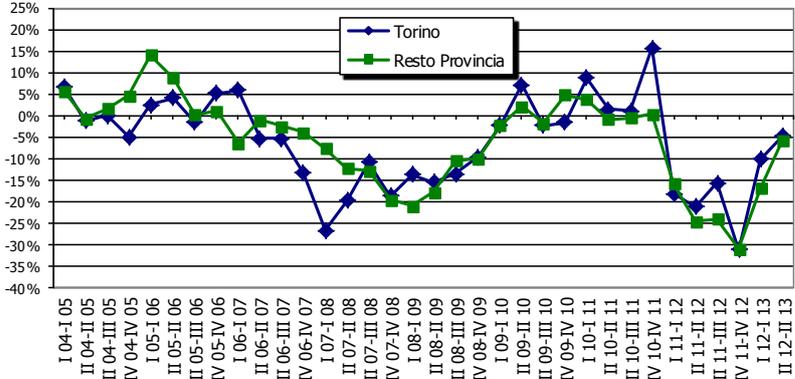
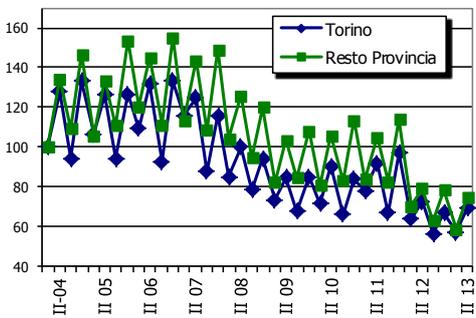
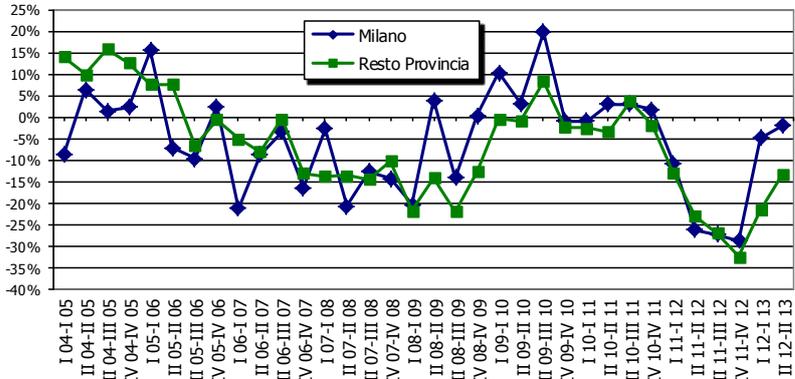
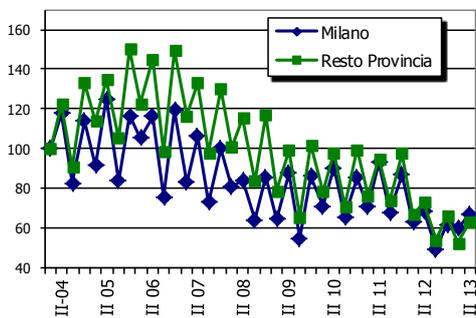
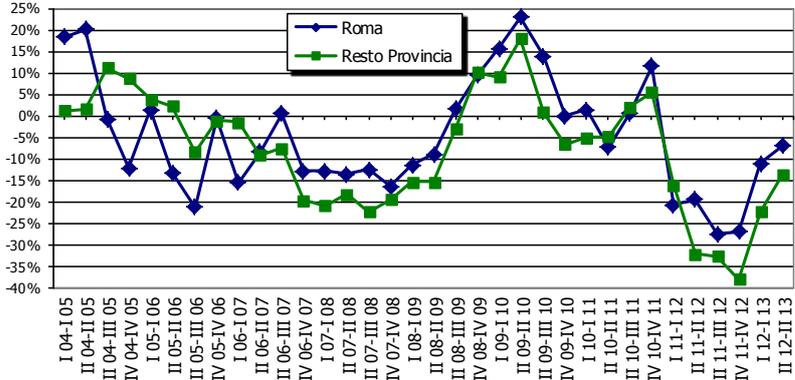
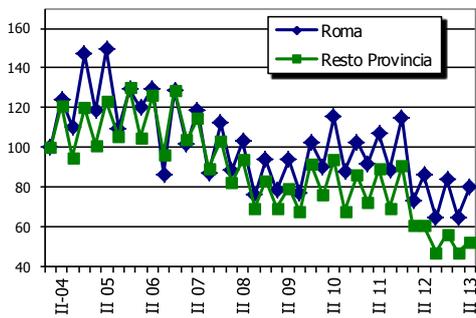
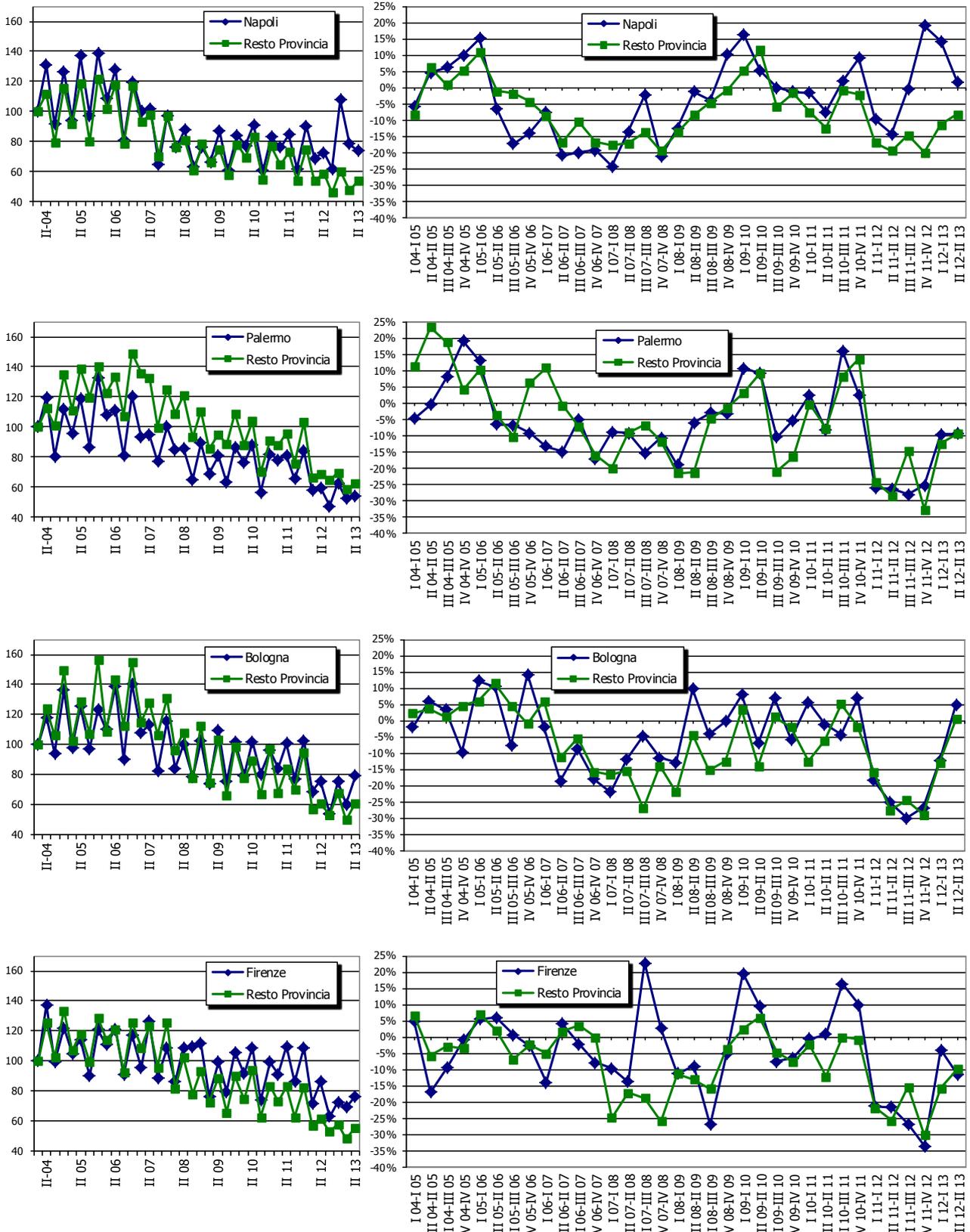


Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



L'andamento delle quotazioni

Stima del fatturato delle compravendite andamento semestrale

Sulla base della stima delle superfici delle abitazioni compravendute e delle quotazioni medie comunali della banca dati OMI è stata effettuata una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute in un semestre. Tale stima è stata ottenuta moltiplicando la quotazione media comunale semestrale per metro quadrato per il rispettivo totale comunale delle superfici compravendute, stimate sulla base del numero di vani catastali delle unità immobiliari in ogni comune e della superficie media del vano.

Nel I semestre del 2013 è stata stimata in Italia una spesa per l'acquisto di abitazioni, al netto degli oneri di transazione e delle relative imposte, pari a quasi 34 miliardi di euro (Tabella 5), circa 5 miliardi di euro in meno rispetto allo stesso semestre del 2012 (-12,9%). Nel dettaglio delle aree territoriali si rilevano cali ovunque, in linea con la riduzione dei volumi fisici degli scambi. Il valore medio stimato di un'abitazione compravenduta nel I semestre 2013 è pari a circa 167 mila euro; tale valore supera i 220 mila euro al Centro e risulta inferiore ai 120 mila euro nelle Isole. Il valore medio di acquisto di un'abitazione è in diminuzione rispetto all'omologo semestre in tutte le aree ad eccezione delle Isole.

Tabella 5: Stima del fatturato totale e variazione tendenziale per aree geografiche

Macroarea	Fatturato (miliardi di €) I sem 2013	var % I semestre 12-13	Fatturato medio u.i. € I sem 2013	Diff. Fatturato medio u.i. € I sem 12 - I sem 13
Nord Ovest	11,1	-13,1%	164.900	-2.600
Nord Est	6,0	-10,2%	170.300	-300
Centro	9,4	-14,8%	222.100	-3.300
Sud	5,0	-11,9%	130.200	-3.200
Isole	2,3	-13,3%	120.100	500
Italia	33,9	-12,9%	167.000	-2.400

La serie storica del "fatturato" semestrale del mercato delle abitazioni, riportata nel grafico di Figura 8, evidenzia le gravi perdite accumulate dal mercato dal I semestre 2007 che, per tutte le aree, portano quasi a dimezzare il valore di scambio alla fine del periodo analizzato.

Gli indici riportati nel grafico di Figura 9 evidenziano il continuo calo del valore di scambio dal I semestre 2007, interrotto solo dai lievi rialzi nel I semestre 2010 e nel II 2011. La diminuzione del calo di fatturato è da imputare essenzialmente alla riduzione del numero di abitazioni scambiate. In effetti, avendo a riferimento l'andamento delle quotazioni OMI, confermato dall'indice dei prezzi delle abitazioni pubblicato dall'ISTAT, la riduzione dei prezzi nominali è stata relativamente contenuta (-3% circa rispetto al I semestre 2010) se confrontata con il crollo delle compravendite (-35% circa rispetto al I semestre 2010). Per l'ISTAT³ dal I trimestre 2010 al I trimestre 2013 il calo dei prezzi nominali è stato di circa il 5%.

³ "I trimestre 2013 - PREZZI DELLE ABITAZIONI – dati provvisori" pubblicato il 3 luglio 2013 dall'ISTAT sul sito www.istat.it

Figura 8: Stima del fatturato semestrale I sem 2007 - I sem 2013 e variazione tendenziale per aree geografiche

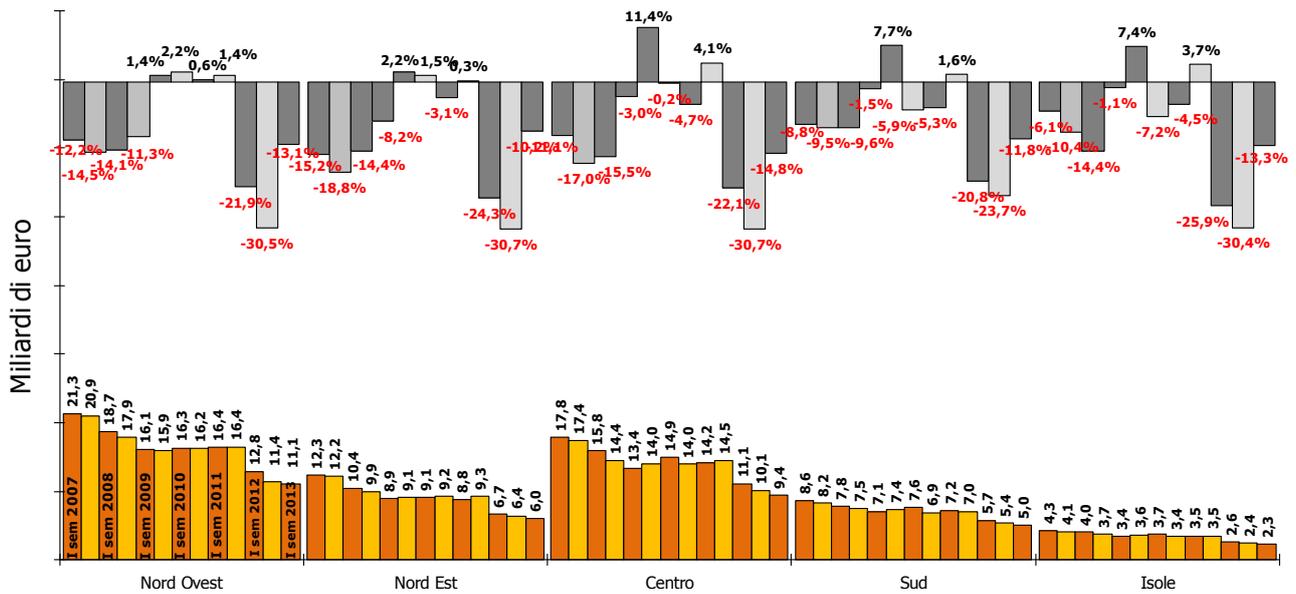
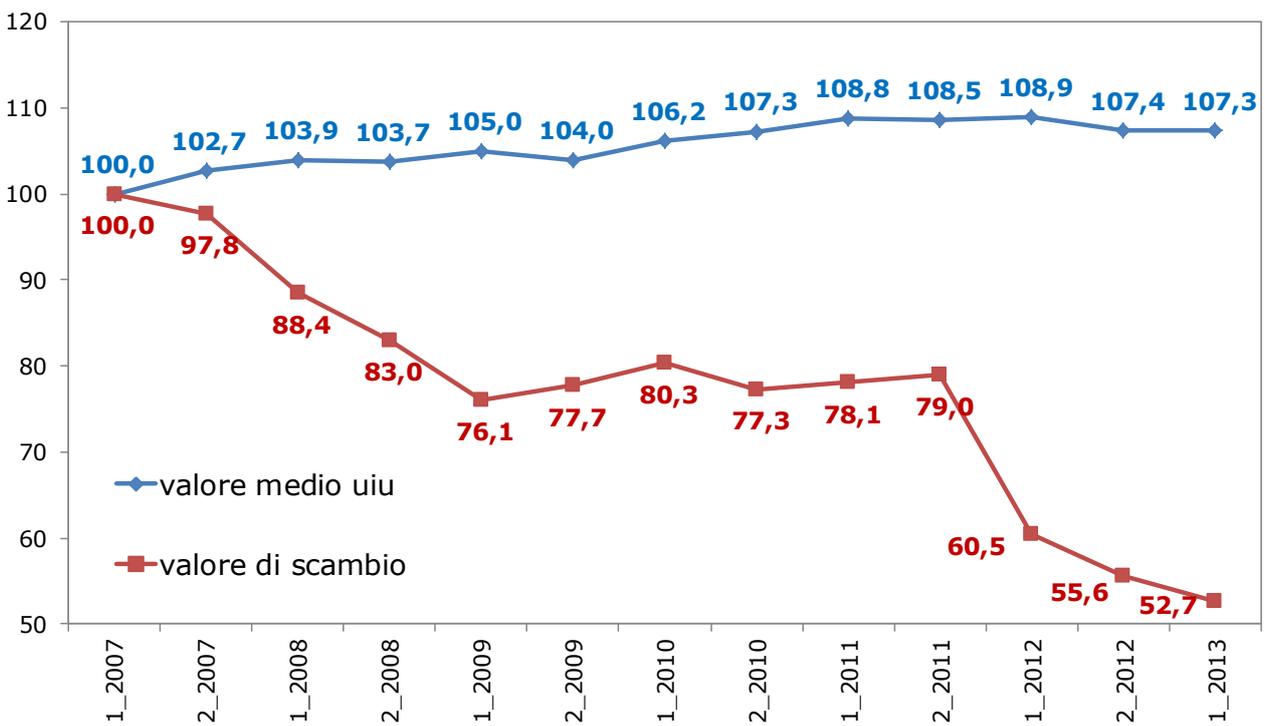


Figura 9: Indice semestrale del valore di scambio e del valore medio per abitazione



Le quotazioni delle abitazioni nei grandi centri urbani

Di seguito è analizzato l'andamento delle quotazioni medie delle abitazioni nelle 12 maggiori città per popolazione.

Come evidenziato in Tabella 6, nel I semestre 2013 le quotazioni medie più elevate, oltre 3.000 €/m², si registrano a Roma, Bologna e Firenze seguite a breve distanza da Milano e Venezia. Nelle due grandi città siciliane, Palermo e Catania, le quotazioni delle abitazioni sono le più basse. Rispetto al semestre precedente si riscontrano cali delle quotazioni medie ovunque.

Palermo e Genova presentano le flessioni maggiori; con cali intorno al 4% seguono Bologna e Torino, con tassi intorno a -3,5% e Napoli, circa -3%. I cali più lievi si registrano nelle città di Bari e Venezia, -0,4% entrambe e Verona, -0,1%. In termini di valore medio di un'abitazione compravenduta solo nella città di Firenze si superano i 300.000 euro.

Tabella 6: Quotazione, valore dell'abitazione media e variazione semestrale per le grandi città

Città	Quotazione I sem 13 €/m ²	Var % quotazione II 12 - I 13	Valore medio abitazione I sem 13 €
ROMA	3.276	-2,4%	298.200
MILANO	2.972	-1,1%	246.500
TORINO	2.657	-3,3%	223.100
GENOVA	2.545	-4,0%	233.900
NAPOLI	2.383	-2,9%	236.300
BARI	1.756	-0,4%	170.100
BOLOGNA	3.251	-3,5%	290.300
FIRENZE	3.216	-0,6%	309.700
VENEZIA	2.920	-0,4%	298.100
CATANIA	1.389	-0,8%	137.200
PALERMO	1.451	-4,2%	157.400
VERONA	2.067	-0,1%	212.900

Per tali città sono inoltre esaminate le quotazioni nelle fasce centrali e nelle rispettive cinture urbane. Il centro delle grandi città è costituito da tutte le zone OMI delimitate in fascia centrale, mentre le cinture urbane sono rappresentate dall'insieme dei comuni che confinano con la città, indipendentemente dall'appartenenza alla stessa provincia. Per le partizioni territoriali così definite si riporta il valore della quotazione rilevato nel I semestre 2013, la variazione percentuale rispetto al semestre precedente e il valore dell'abitazione media compravenduta.

In Tabella 7 si riporta, per le grandi città, il valore medio della quotazione in "centro" calcolato come media semplice delle quotazioni nelle zone centrali, della quotazione nelle fasce non centrali calcolato come media semplice delle quotazioni di tutte le zone nelle fasce semicentrali, periferiche e suburbane e infine la quotazione della cintura metropolitana calcolata come media delle quotazioni dei comuni confinanti con la città, ponderate per il valore dello *stock* di ciascun comune.

Si rilevano cali diffusi delle quotazioni medie in tutte le grandi città, sia nei centri, sia nelle periferie. Relativamente ai soli centri, solo a Verona la quotazione media delle abitazioni è stazionaria.

Tabella 7: Quotazione media e variazione semestrale per la fascia centrale delle grandi città e le rispettive cinture metropolitane

Città	Quotazione media fascia centrale	Var % II 12 - I 13	Quotazione media fasce non centrali	Var % II 12 - I 13	Quotazione media cintura metropolitana	Var % II 12 - I 13
ROMA	6.864	-2,3%	3.371	-2,7%	2.131	-3,6%
MILANO	5.376	-0,6%	2.461	-1,0%	1.746	-0,8%
TORINO	3.275	-3,0%	2.602	-4,5%	1.838	-3,2%
GENOVA	3.190	-4,1%	2.003	-4,5%	2.092	-3,6%
NAPOLI	4.420	-4,3%	2.074	-2,4%	1.665	-3,0%
BARI	1.943	-2,0%	1.783	0,4%	1.360	-1,0%
BOLOGNA	3.645	-3,2%	3.085	-3,0%	2.541	-3,3%
FIRENZE	3.405	-0,3%	3.039	-0,5%	2.773	-2,3%
VENEZIA	4.703	-3,3%	2.116	-1,1%	1.530	0,1%
CATANIA	1.541	-0,5%	1.286	-0,9%	1.115	-0,4%
PALERMO	1.432	-4,4%	1.476	-4,1%	891	-2,7%
VERONA	3.036	0,0%	1.691	-0,1%	1.390	-0,1%

I grafici di Figura 10 presentano gli andamenti dei numeri indice delle quotazioni semestrali dal I semestre 2004 e le relative variazioni percentuali rispetto al semestre precedente, per ogni città, per la fascia centrale, le fasce non centrali e la relativa cintura metropolitana.

I grafici evidenziano, per tutte le città, un'iniziale crescita più o meno accentuata dei livelli delle quotazioni fino al 2008, una successiva fase di sostanziale stazionarietà e nel 2012 sembra prendere il sopravvento la direzione al ribasso confermata dall'andamento del I semestre 2013.

Figura 10 a: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città, centri e cinture metropolitane

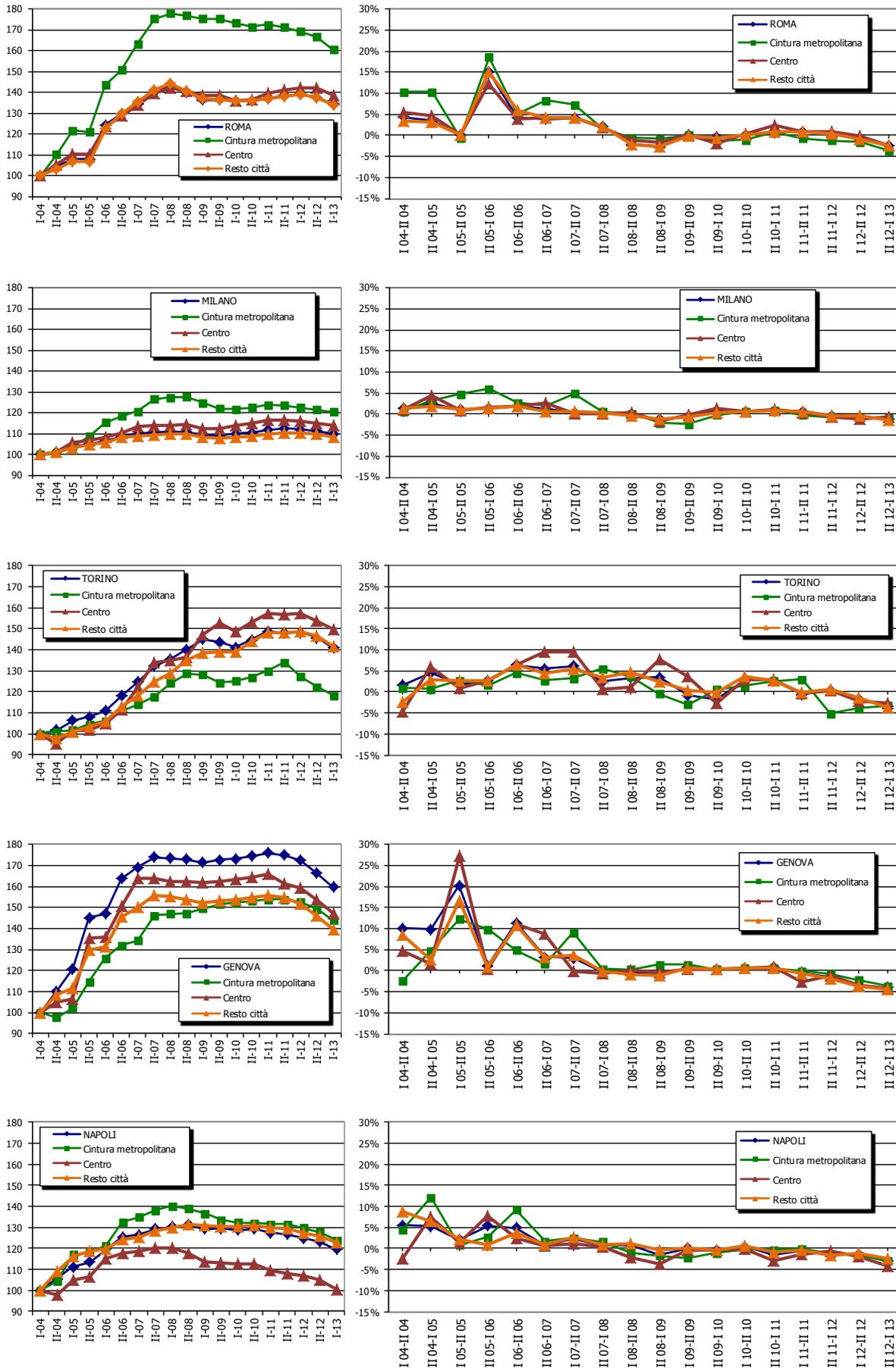


Figura 10 b: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città, centri e cinture metropolitane

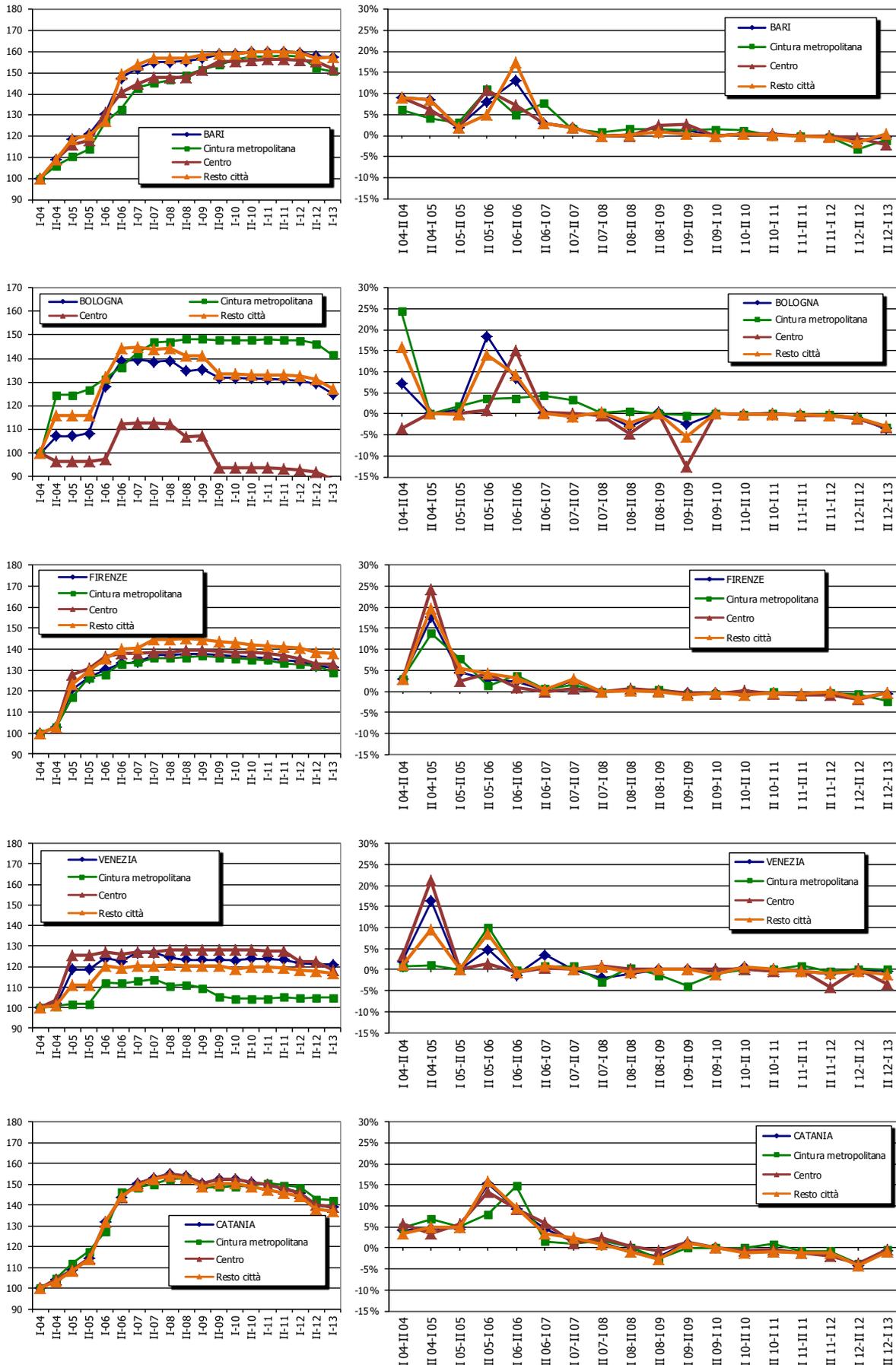
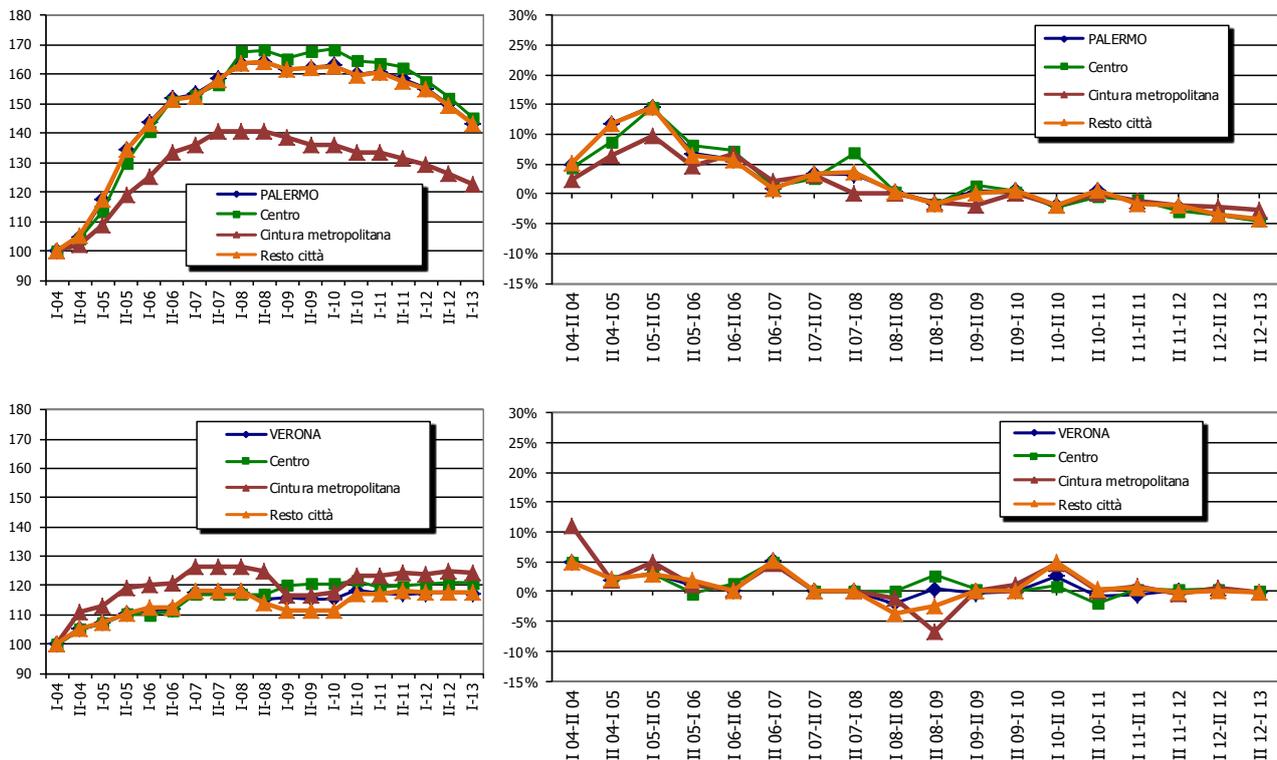


Figura 10 c: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città, centri e cinture metropolitane



Le quotazioni delle abitazioni nei centri urbani di media dimensione

In questo paragrafo si riporta l'analisi dell'andamento delle quotazioni nel I semestre 2013 per le città con popolazione superiore a 150 mila abitanti (escluse le 12 grandi città già analizzate).

Per le città così determinate, in Tabella 8 si riportano le quotazioni medie, il valore per unità abitativa compravenduta, le quotazioni medie delle sole fasce centrali e le relative variazioni rispetto al II semestre 2012.

La quotazione più elevata si riscontra a Parma, 2.399 €/m², seguono Livorno, Prato, Monza, Cagliari, e Brescia con valori oltre i 2.000 €/m².

Dalla stima del fatturato medio per unità, emerge che il maggior valore medio delle abitazioni si osserva a Prato, circa 240 mila euro spesi per l'acquisto di un'abitazione in questa città. L'abitazione è mediamente più "economica" a Reggio Calabria, dove si è speso in media circa 110 mila euro.

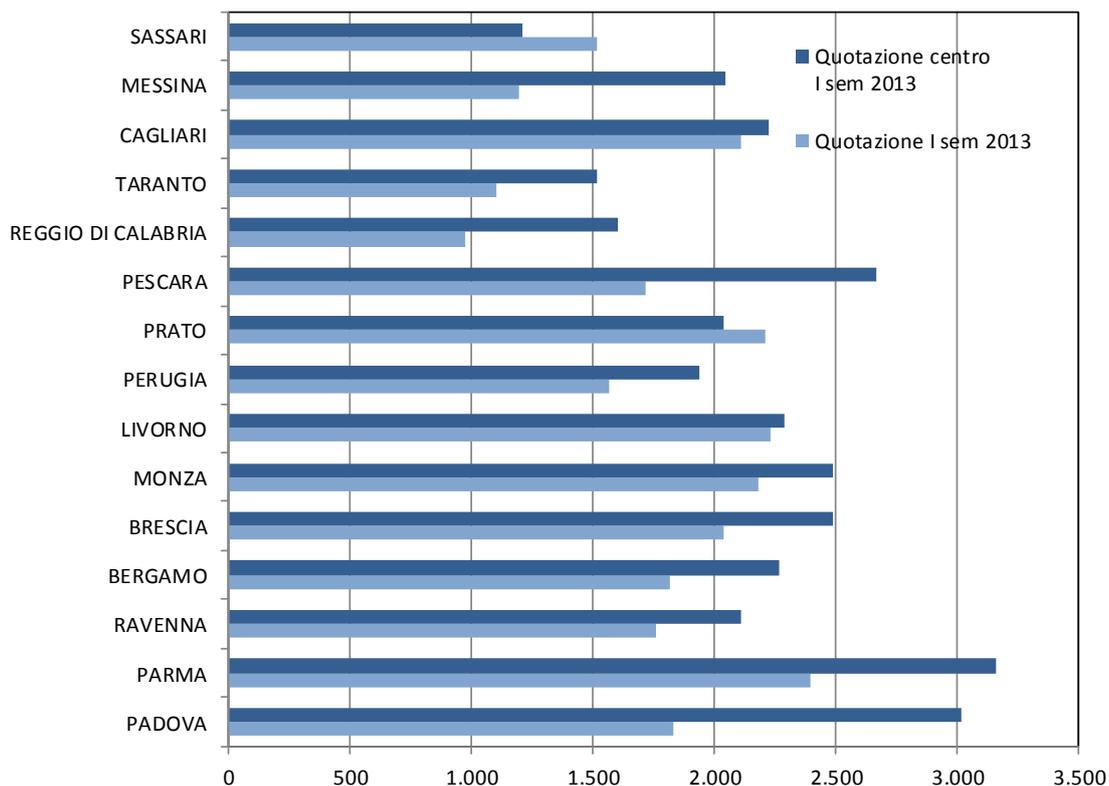
Circoscrivendo l'analisi alle sole fasce centrali di ciascuna città, a Parma e a Padova la quotazione media delle abitazioni supera i 3.000 €/m². Rispetto al precedente semestre si registrano cali quasi ovunque con la flessione maggiore riscontrata a Prato, mentre risulta in aumento il valore della quotazione a Taranto, +3,2% e stazionario a Sassari e Brescia.

In Figura 11 il grafico mostra le distanze tra i valori medi delle abitazioni in centro e quelli medi riferiti all'intero comune.

Tabella 8: Quotazione, valore dell'abitazione media e variazione semestrale per le città medie

Area	Comuni	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % II 12 – I 13	Valore abitazione I sem 13 €	Quotazione centro I sem 2013 €/m ²	Var % II 12 – I 13
Nord Est	PADOVA	1.831	-1,3%	199.000	3.018	-1,6%
Nord Est	PARMA	2.399	-0,7%	236.400	3.159	-1,2%
Nord Est	RAVENNA	1.758	-3,2%	162.700	2.111	-2,3%
Nord Ovest	BERGAMO	1.815	-0,1%	169.700	2.271	-0,1%
Nord Ovest	BRESCIA	2.036	0,1%	194.900	2.490	0,0%
Nord Ovest	MONZA	2.185	-2,2%	215.700	2.489	-2,1%
Centro	LIVORNO	2.228	-2,3%	218.900	2.292	-2,5%
Centro	PERUGIA	1.565	-1,1%	164.800	1.936	-1,3%
Centro	PRATO	2.210	-1,8%	241.400	2.040	-3,8%
Sud	PESCARA	1.719	-1,0%	186.300	2.664	-2,2%
Sud	REGGIO DI CALABRIA	973	-0,2%	112.100	1.600	-1,0%
Sud	TARANTO	1.105	-1,6%	120.000	1.518	3,2%
Isole	CAGLIARI	2.108	-0,2%	222.500	2.225	-0,5%
Isole	MESSINA	1.193	2,9%	124.600	2.047	-1,7%
Isole	SASSARI	1.514	-0,9%	151.100	1.210	0,0%

Figura 11: Quotazioni nelle città medie

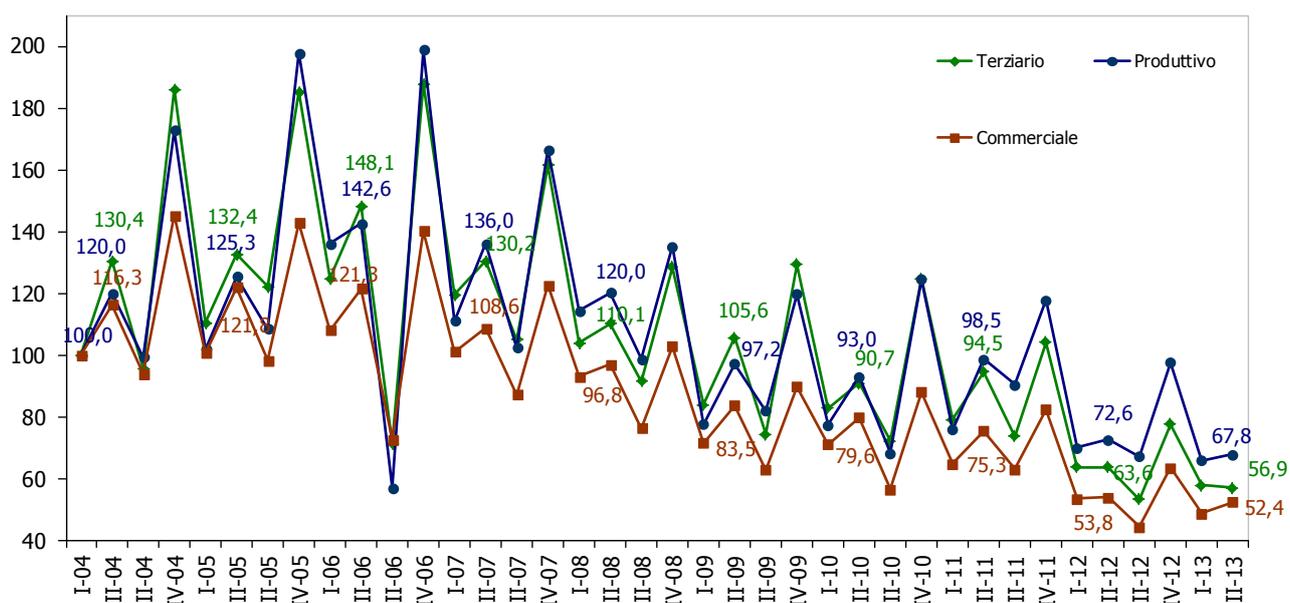


I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel II trimestre del 2013, rispetto allo stesso trimestre del 2012, tutti i settori risultano in calo, con le perdite maggiori nel settore terziario che registra una diminuzione del -10,6%, mentre il settore produttivo perde il -6,5% e il commerciale diminuisce del -2,7%.

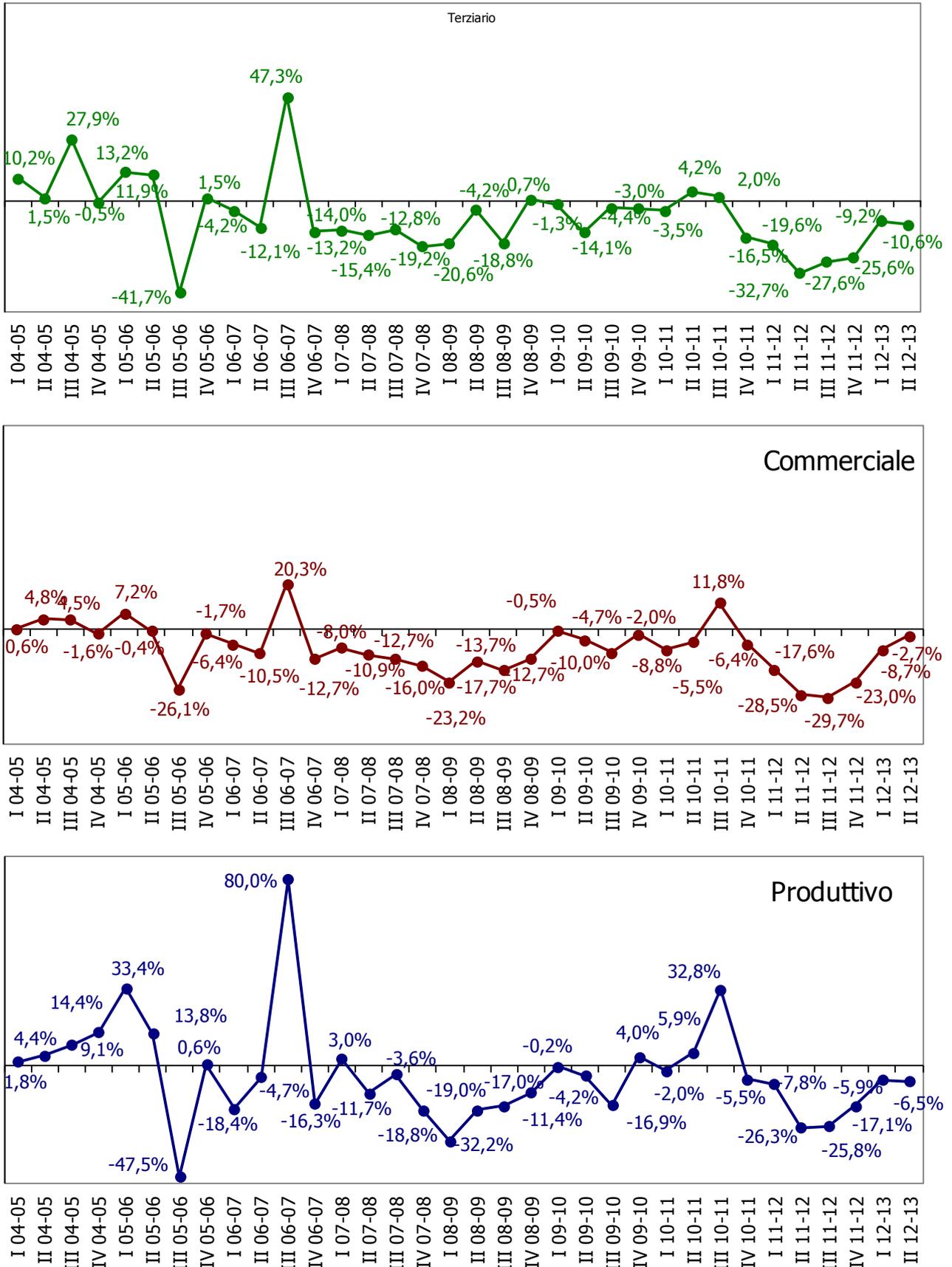
Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori terziario e commerciale a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi più che dimezzato, rispettivamente con un calo del -56,4% e -54,9% rispetto al II trimestre 2004. Infine il settore produttivo segna dal 2004 una contrazione del -43,5%.

Figura 12: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 13 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate ogni trimestre dal 2004. Risultano evidenti dai grafici variazioni negative accentuate 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. Nei primi trimestri del 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend, fortemente negativo nel corso del 2012.

Figura 13: 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 3.343 NTN mostra nel II trimestre 2013 un tasso tendenziale del -10,2% proseguendo in tal modo il trend negativo del comparto.

Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Sud, -11,1%, segue il Nord con un calo del 10,8%. Disattendendo l'attesa di rialzo, dopo un trimestre di lieve calo, nel II trimestre 2013 il Centro torna a mostrare una flessione sostenuta, -9,6% (Figura 14 e Tabella 9).

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

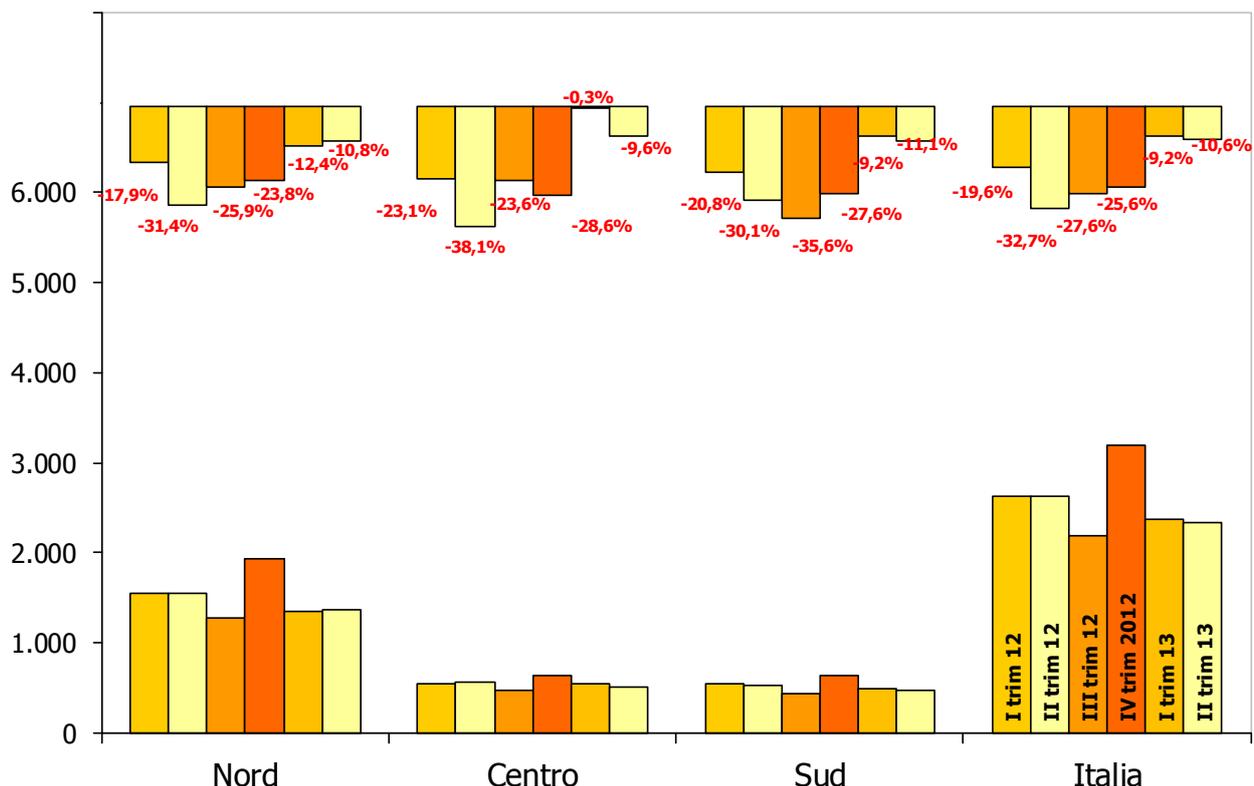
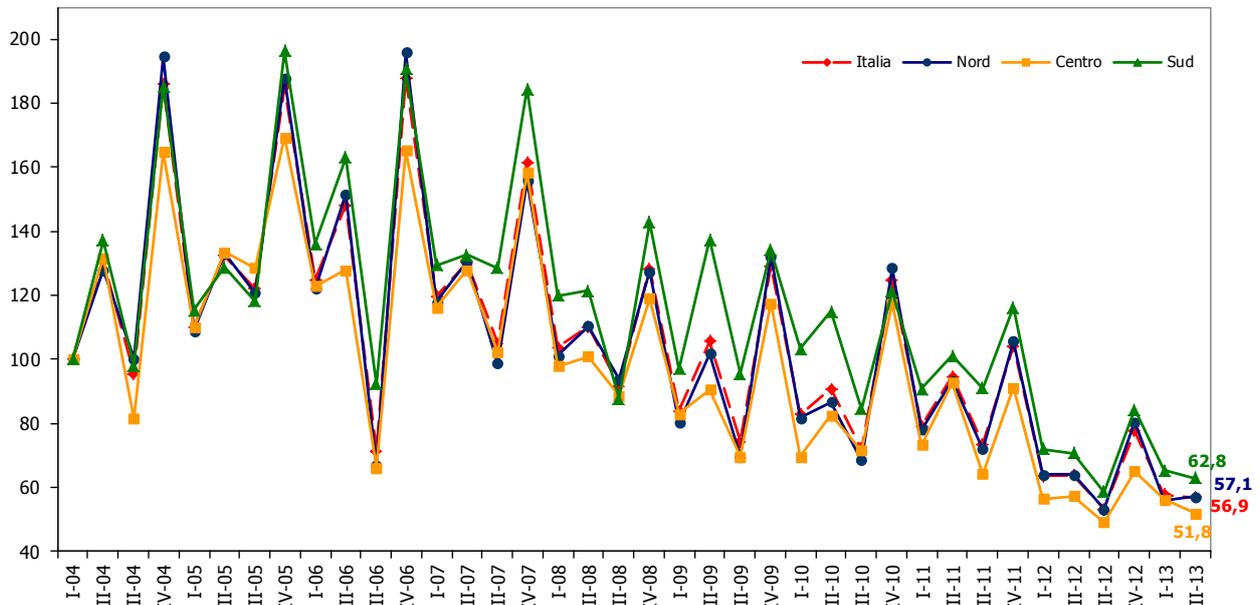


Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13
Nord	1.541	1.281	1.936	1.349	1.374	-23,8%	-12,4%	-10,8%
Centro	553	473	628	542	500	-28,6%	-0,3%	-9,6%
Sud	528	437	628	487	469	-27,6%	-9,2%	-11,1%
Italia	2.622	2.191	3.192	2.378	2.343	-25,6%	-9,2%	-10,6%

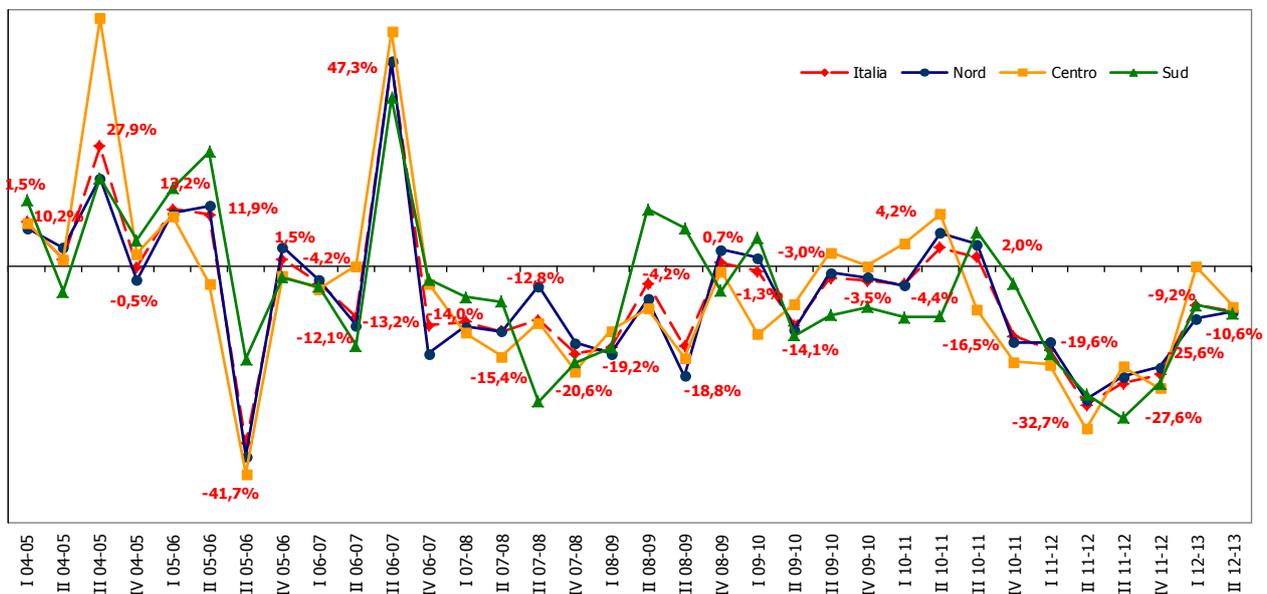
L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 15, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il -56,4% delle compravendite. La riduzione risulta elevata in tutte le macro aree del paese con una punta negativa al Centro in cui la flessione raggiunge il 60% dei volumi scambiati, mentre la contrazione degli scambi è intorno al -55% per il Sud e per il Nord.

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



La Figura 16 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Ad eccezione del II e del III trimestre del 2011 dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, mentre nelle macro aree si sono avuti anche segni positivi.

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



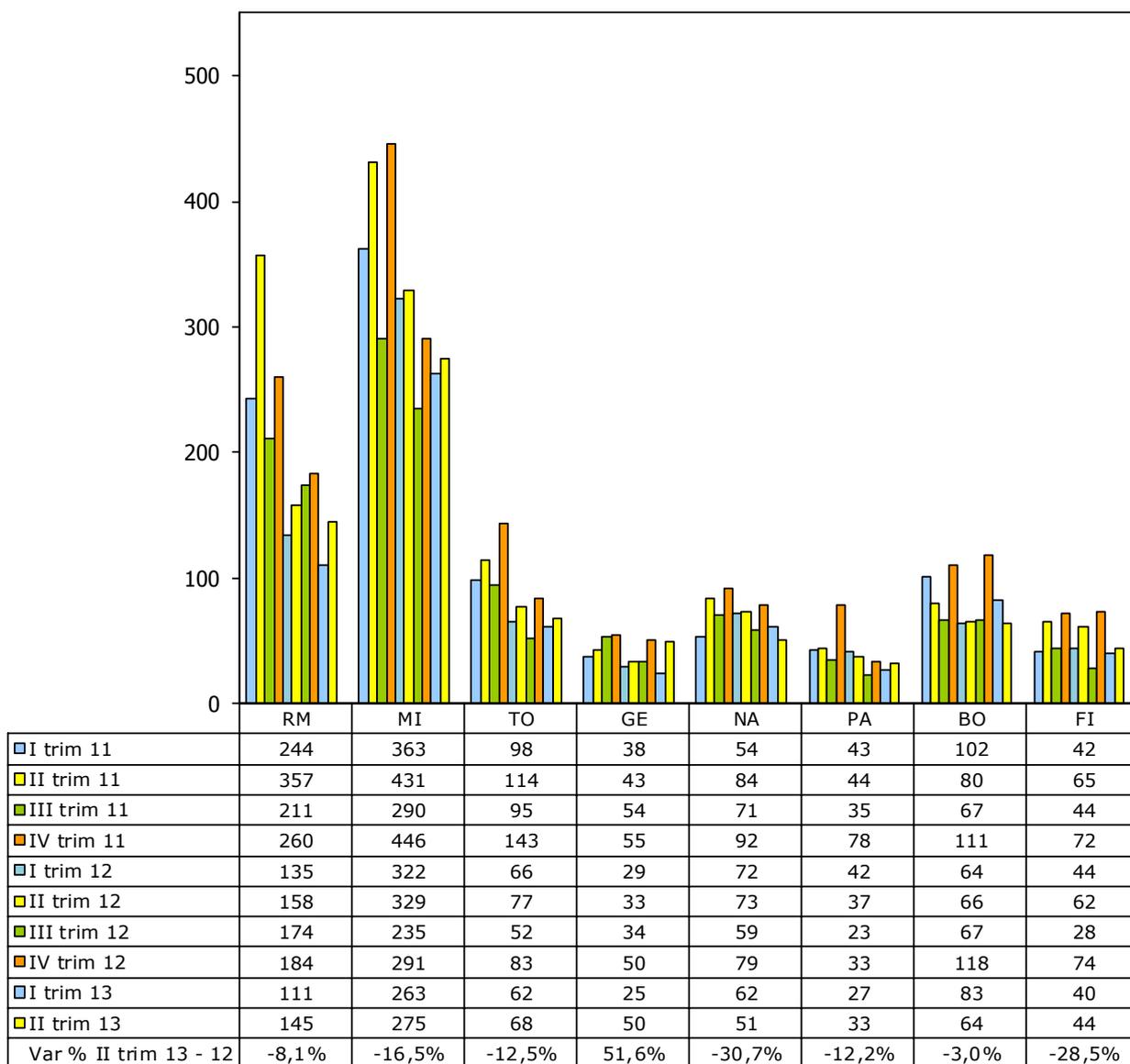
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel II trimestre 2013 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 728 compravendite (NTN) per il settore terziario che perde il 12,7% degli scambi rispetto II trimestre del 2012.

Come evidenziato nel grafico di Figura 17 variazioni tendenziali negative risultano diffuse in quasi tutte le province. I cali più sostenuti si registrano a Napoli e a Firenze che perdono circa il 30% dei volumi scambiati. Risultano piuttosto elevate anche le riduzioni del mercato nel settore riscontrate nelle province di Milano, -16,5%, Torino e Palermo, -12% circa. Genova, in controtendenza, mostra un accentuato rialzo degli scambi +51,6%.



Figura 17: NTN trimestrale principali province settore terziario





Il settore commerciale

Nonostante la decelerazione dei tassi di calo, nel settore commerciale non si interrompe la serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011.

Come già riportato in Tabella 1, la variazione tendenziale è pari al -2,7%. L'attenuazione del calo va imputata all'inversione di tendenza che si registra nell'area del Centro che dopo sei trimestri di cali ininterrotti mostra un rialzo del +9,7%. Continua invece la flessione al Nord, -8,1%, e infine il tasso di calo risulta più lieve al Sud, -2,5% (Figura 18 e Tabella 10).

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

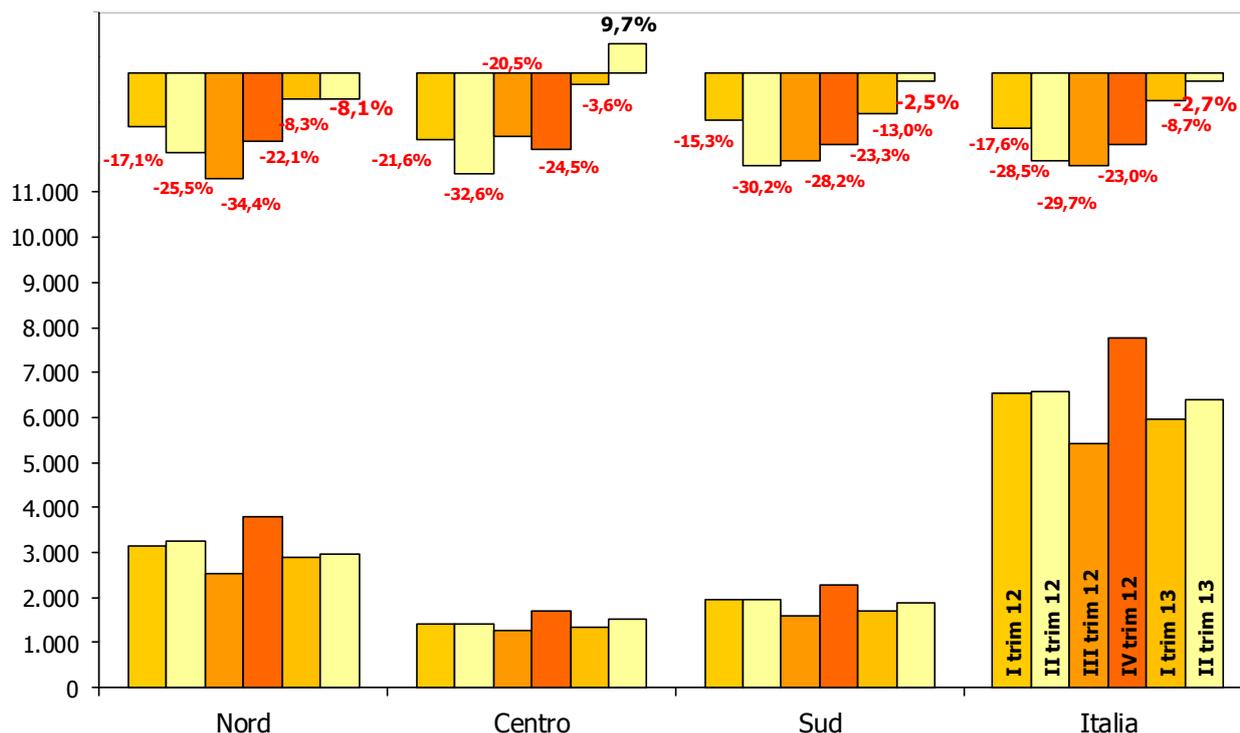
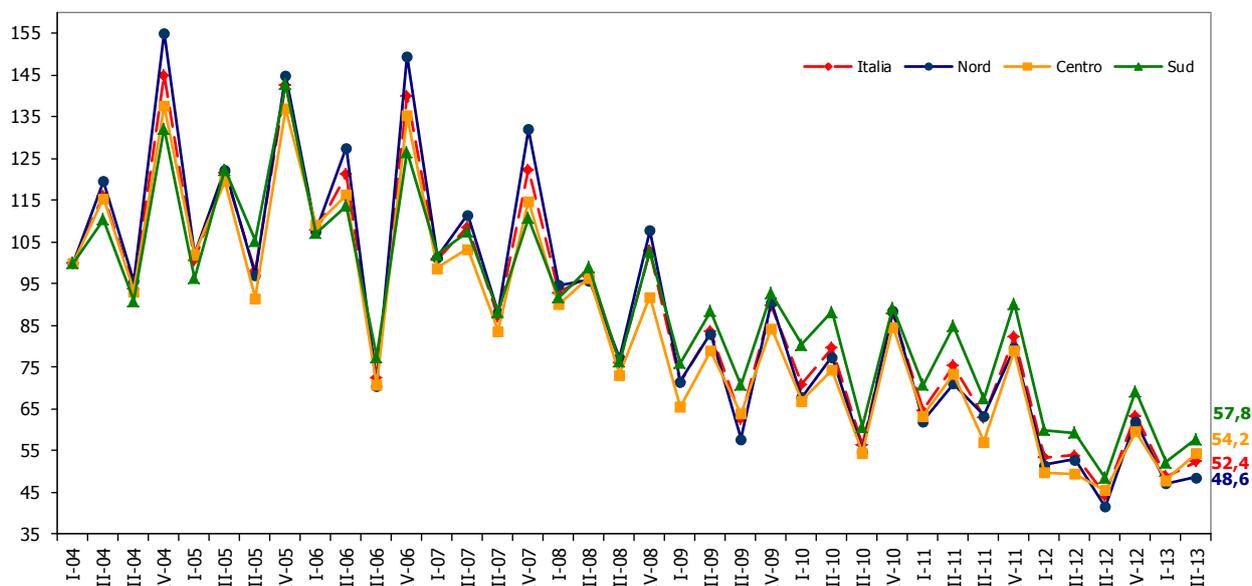


Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13
Nord	3.242	2.547	3.798	2.892	2.979	-22,1%	-8,3%	-8,1%
Centro	1.399	1.285	1.688	1.356	1.535	-24,5%	-3,6%	9,7%
Sud	1.943	1.588	2.267	1.709	1.895	-23,3%	-13,0%	-2,5%
Italia	6.583	5.420	7.753	5.957	6.409	-23,0%	-8,7%	-2,7%

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel II trimestre 2013 vede più che dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 54,9% delle compravendite; tra le macro aree, il Nord registra un calo del -59,4%, il Centro -53,0% e infine poco inferiore la perdita al Sud, -47,7% (Figura 19).

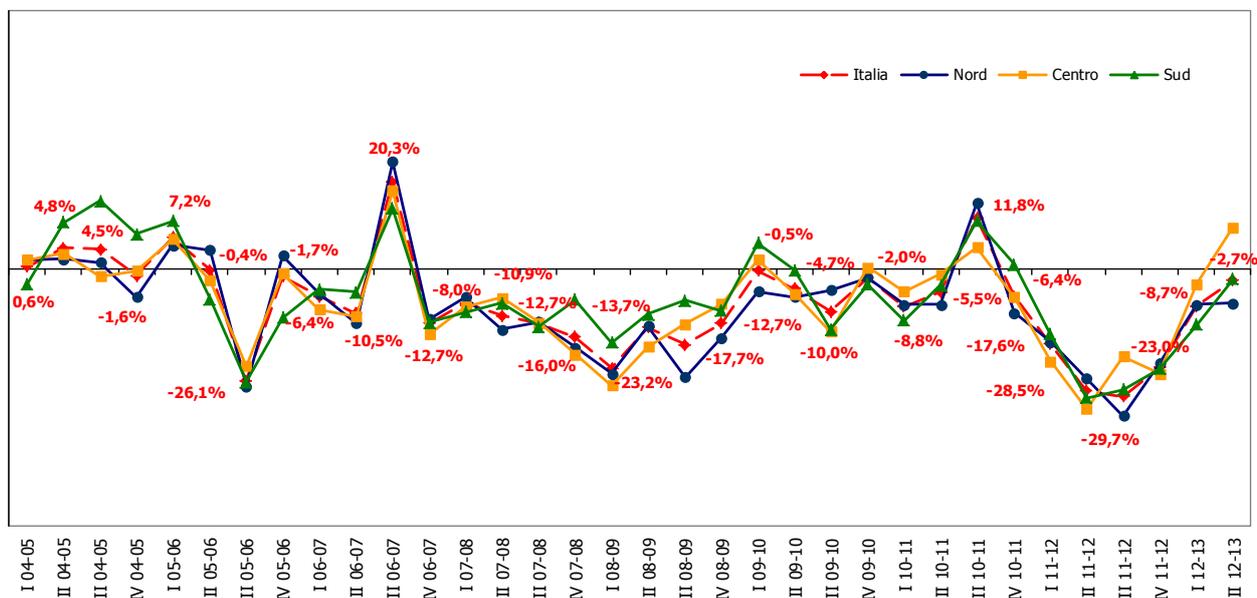
Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



La Figura 20 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005.

Risulta evidente come per il settore commerciale la variazione positiva dell'area del Centro costituisca un'interruzione della flessione iniziata nel IV trimestre 2011 seguita all'isolato rialzo del III trimestre 2011.

Figura 20: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica

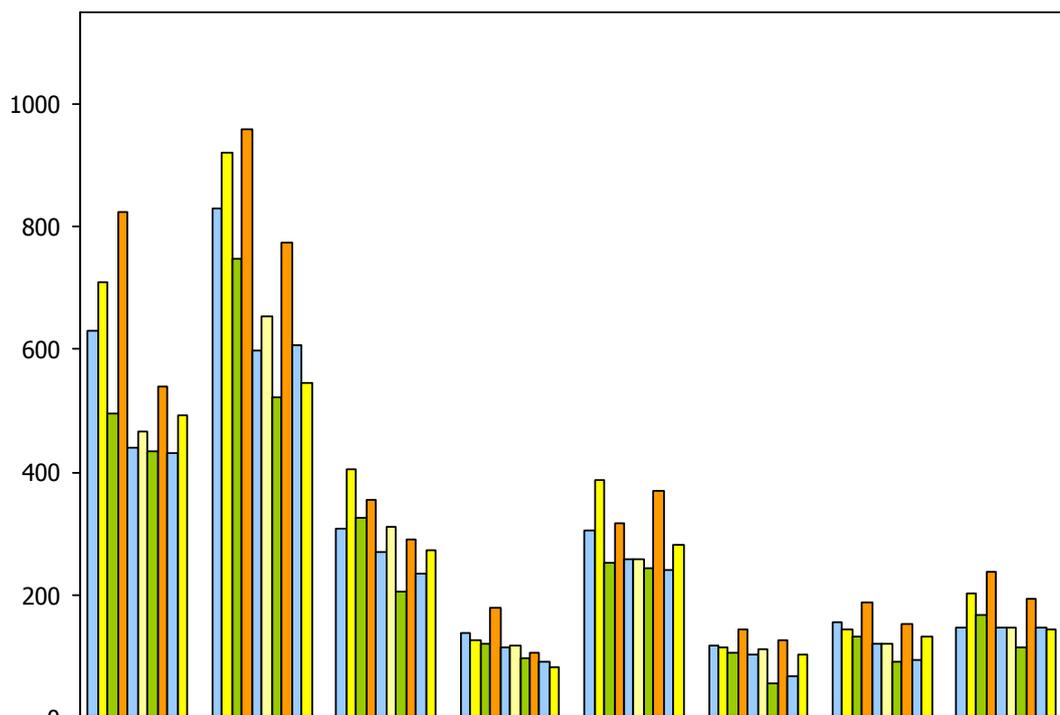


In linea rispetto al *trend* generale del settore commerciale, le otto principali province con 2.054 NTN segnano complessivamente una flessione pari a -6,0%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni, mostrata in Figura 21, evidenzia variazioni discordi con cali e incrementi.

La perdita maggiore si registra a Genova, -29,7%, cali si rilevano anche a Milano, Torino, Palermo e Firenze. Per contro risultano in crescita le province di Roma, Napoli e Bologna, con tassi compresi tra +6% e +10,4%.



Figura 21: NTN trimestrale principali province settore commerciale



	RM	MI	TO	GE	NA	PA	BO	FI
I trim 11	630	829	307	138	304	116	155	147
II trim 11	709	922	404	126	387	114	142	201
III trim 11	496	749	324	120	252	104	132	166
IV trim 11	824	958	355	179	318	143	188	239
I trim 12	439	598	269	114	258	101	119	146
II trim 12	466	655	311	118	257	112	119	146
III trim 12	433	521	205	95	244	57	89	113
IV trim 12	539	773	291	105	368	125	151	192
I trim 13	431	606	234	90	239	66	93	148
II trim 13	494	545	273	83	282	103	131	142
Var % II trim 13 - 12	6,0%	-16,8%	-12,1%	-29,7%	9,5%	-7,9%	10,4%	-2,2%

Il settore produttivo

Il settore produttivo, che comprende unità immobiliari censite in catasto come capannoni e industrie, nel II trimestre 2013 registra la settima flessione consecutiva con un tasso di variazione tendenziale negativo del -6,5%.

Tra le macro aree è il Nord a mostrare la flessione più sostenuta, -9,4%, mentre più lieve risulta la perdita al Sud, -1,3%, infine il Centro disattende il segnale positivo registrato nel primo trimestre e le compravendite in quest'area tornano in calo, -1,0% (Figura 22 e Tabella 11).

Figura 22: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

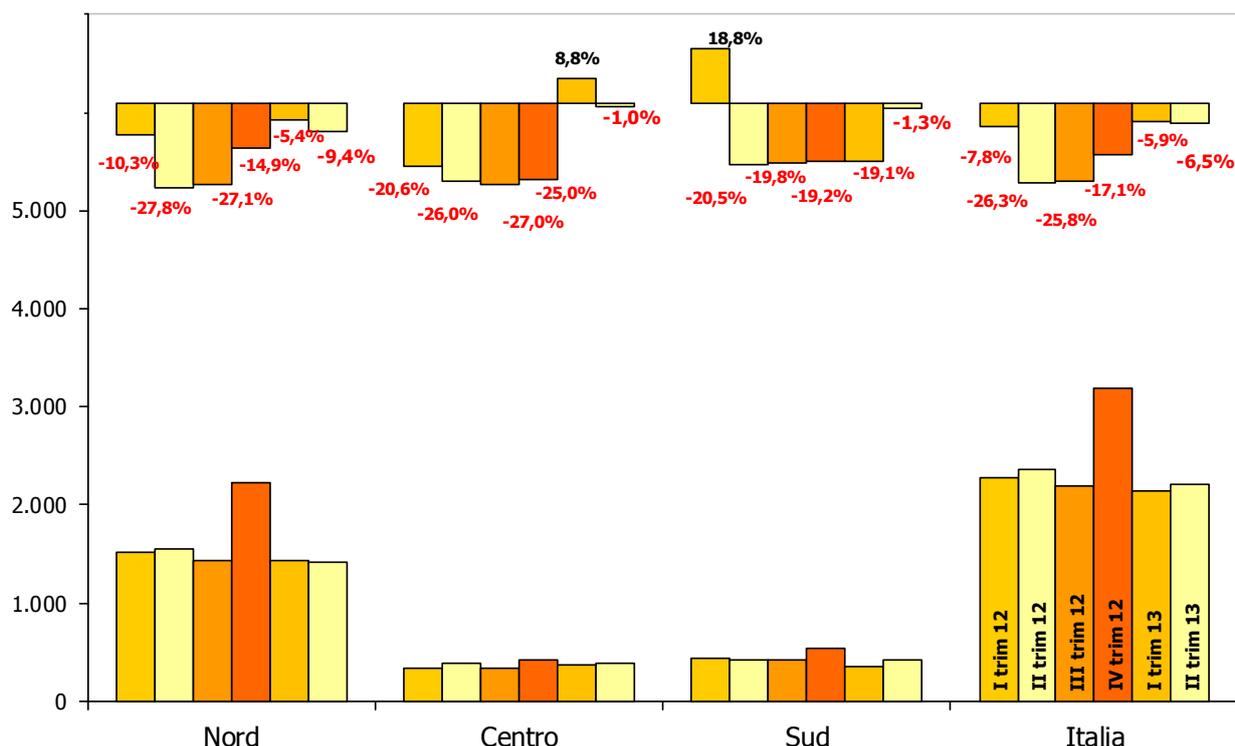


Tabella 11: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13
Nord	1.557	1.433	2.229	1.429	1.411	-14,9%	-5,4%	-9,4%
Centro	387	333	424	368	383	-25,0%	8,8%	-1,0%
Sud	425	422	530	349	420	-19,2%	-19,1%	-1,3%
Italia	2.369	2.188	3.183	2.147	2.214	-17,1%	-5,9%	-6,5%

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel II trimestre 2013 circa il 43,5% dei volumi di scambio; tra le macro aree il Centro e il Nord mostrano un calo del -48,3% e del -47,6% (Figura 23). Meno grave la situazione al Sud che perde il -12,4% degli scambi nel settore. Tuttavia, anche il Sud è ancora lontano dai livelli del 2006, valore massimo della serie registrato in un secondo trimestre, perdendo rispetto a quest'ultimo il 52% circa del mercato.

Dalla Figura 24, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che, dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011. Con l'eccezione dei rialzi registrati al Sud tra il II trimestre 2011 e il I trimestre 2012, il trend negativo è proseguito per tutte le aree fino al IV trimestre 2012.

I cali si sono attenuati nel I trimestre 2013 con il Centro che mostrava un'inversione di tendenza. Nel II trimestre 2013 l'andamento risulta disomogeneo tra le aree con il Nord che accentua il calo, il Centro che torna a perdere e infine il Sud che mostra un tasso di calo decisamente più contenuto.

Figura 23: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica

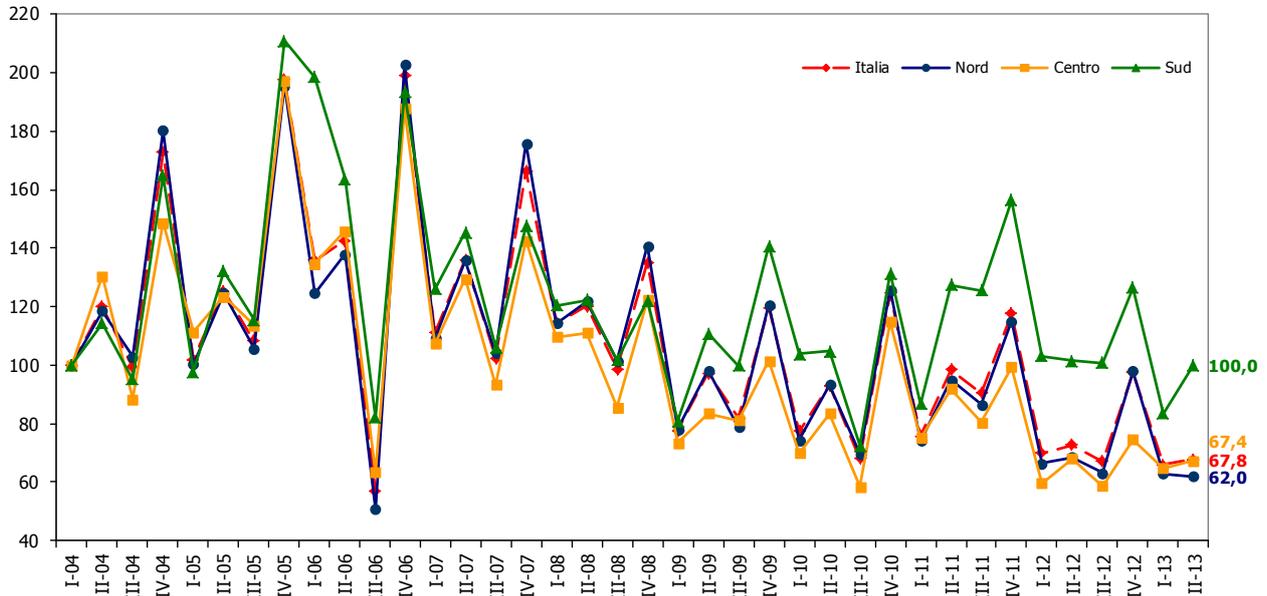
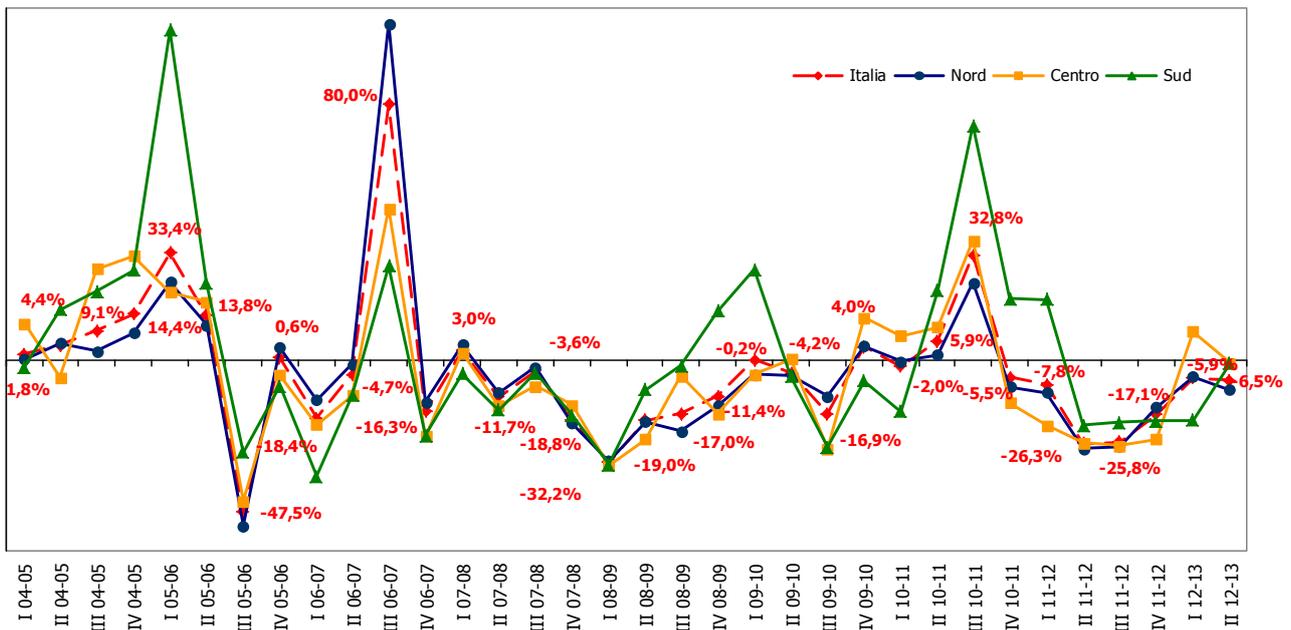


Figura 24: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica

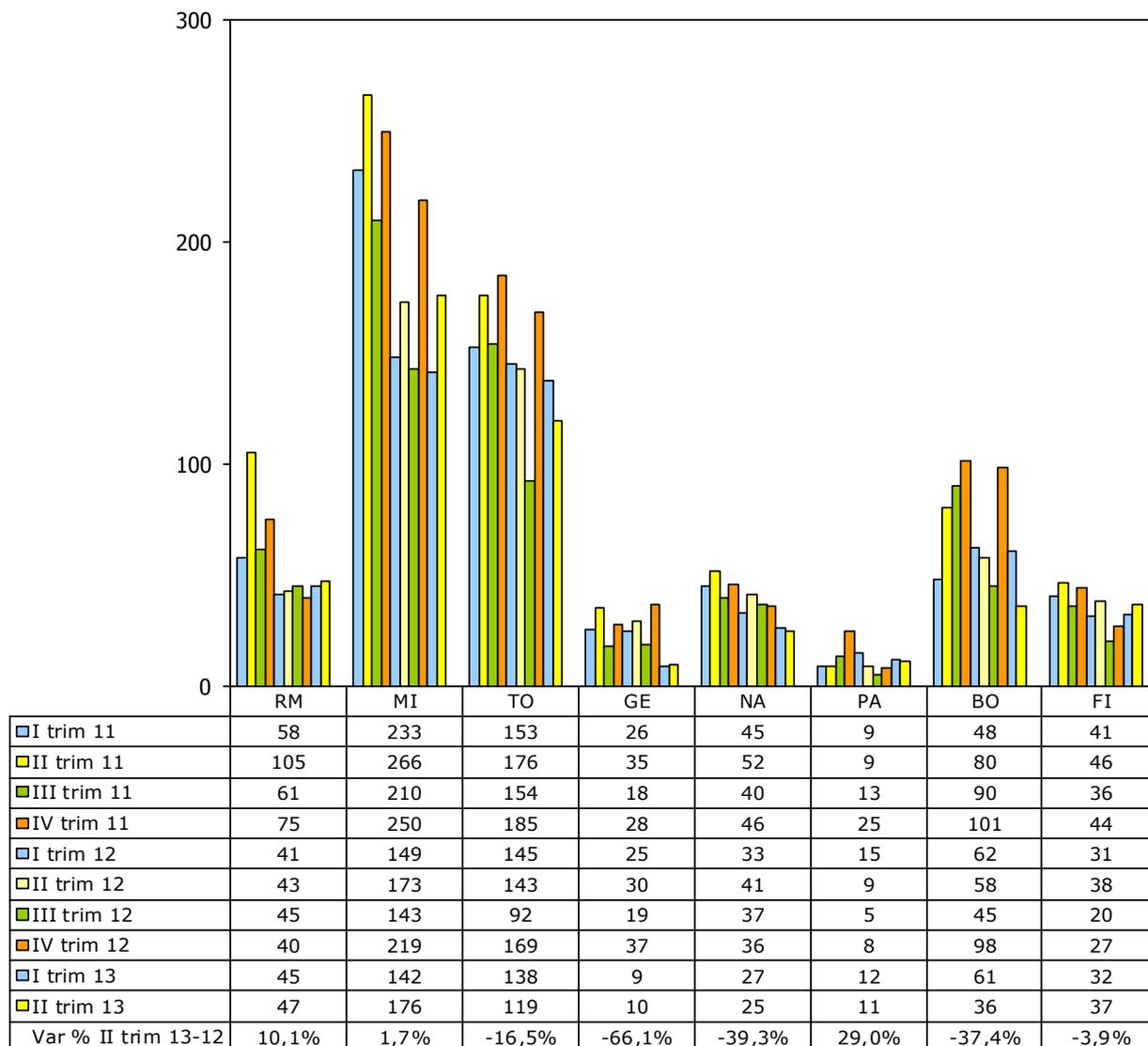


Nelle otto province delle principali città si sono realizzate complessivamente 462 NTN riferite a capannoni e industrie, in calo del -13,6% rispetto all'omologo trimestre del 2012.

Gli andamenti delle singole province, evidenziati nel grafico di Figura 25, mostrano segni negativi discordi.

Fortemente negative la performance di Genova che segna un tasso tendenziale del -66,1%, Napoli, -39,3% e Bologna, -37,4%. In controtendenza crescono gli scambi del settore a Palermo, +29,0%, Roma, +10,1% e a Milano, +1,7%.

Figura 25: 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 12 agosto 2013 e si riferiscono al II trimestre 2013, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici, che sono comunque riportate per il consolidamento finale del dato. Per tale ragione il trimestre corrente e quello precedente possono variare nel numero assoluto nelle pubblicazioni successive. Il dato si consolida definitivamente a distanza dei due successivi trimestri.

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

Copertura territoriale dei dati

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

I criteri metodologici adottati

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

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.	

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un’unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
Macro aree geografiche	Nord: Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D’Aosta, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; Centro: Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.
Aree geografiche	Nord-Ovest: Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D’Aosta; Nord-Est: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; Centro: Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; Isole: Sardegna, Sicilia.
Zona OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.
Quotazione di riferimento media comunale	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m ² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
Superficie delle abitazioni	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell’allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell’ambito di ciascun comune la dimensione media in m ² del vano delle unità abitative.
Fatturato	Il fatturato, nazionale e per ambito territoriale, è ottenuto come somma del fatturato stimato per ogni comune per ciascun semestre, calcolato sulla base della stima delle superfici delle abitazioni compravendute moltiplicata per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale.

Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale	3
Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale	3
Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica	4
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	5
Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	5
Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica	7
Figura 7: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)	10
Figura 8: Stima del fatturato semestrale I sem 2007- I sem 2013 e variazione tendenziale per aree geografiche	13
Figura 9: Indice semestrale del valore di scambio e del valore medio per abitazione	13
Figura 10: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città, centri e cinture metropolitane	16
Figura 11: Quotazioni nelle città medie	19
Figura 12: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo	20
Figura 13: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	21
Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	22
Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	23
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	23
Figura 17: NTN trimestrale principali province settore terziario	24
Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	25
Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica	26
Figura 20: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	26
Figura 21: NTN trimestrale principali province settore commerciale	27
Figura 22: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	28
Figura 23: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	29
Figura 24: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	29
Figura 25: NTN trimestrale principali province settore produttivo	30

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua	2
Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica	6
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi	6
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province	8
Tabella 5: Stima del fatturato totale e variazione tendenziale per aree geografiche	12
Tabella 6: Quotazione, valore dell'abitazione media e variazione semestrale per le grandi città	14
Tabella 7: Quotazione media e variazione semestrale per la fascia centrale delle grandi città e le rispettive cinture metropolitane	15
Tabella 8: Quotazione, valore dell'abitazione media e variazione semestrale per le città medie	19
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	22
Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	25
Tabella 11: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	28