



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2016

NOTA TRIMESTRALE

Il 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: **15 settembre 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

Premessa	1
Le compravendite in Italia.....	2
Il settore residenziale.....	5
Le compravendite per macro aree geografiche	5
Le compravendite nelle metropoli	9
I prezzi delle abitazioni	12
Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia.....	13
I settori non residenziali.....	14
Il settore terziario	16
Il settore commerciale.....	19
Il settore produttivo.....	22
Fonti e criteri metodologici	25
Indice delle figure	27
Indice delle tabelle.....	27

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 29 agosto 2016 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel II trimestre 2016, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

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

Le compravendite in Italia

Nel secondo trimestre del 2016 i dati relativi al mercato immobiliare italiano mostrano un consolidamento della forte dinamica espansiva già espressa nel primo trimestre, con un +21,8% (Tabella 1) che migliora il già consistente +17,3% della rilevazione precedente.

Si tratta di un dato in qualche misura in controtendenza, soprattutto per la sua intensità e per l'accelerazione che imprime alla dinamica tendenziale, rispetto alle informazioni sull'andamento complessivo dell'economia italiana e degli indici di fiducia di imprese e famiglie fornite recentemente dall'ISTAT. I fattori alla base di questo nuovo dato positivo, relativamente alla quantità scambiate nel mercato immobiliare italiano, sono da ricondursi soprattutto al permanere di tassi di interessi sui mutui particolarmente bassi e alla discesa dei prezzi nominali intervenuta negli ultimi trimestri, come registrato dall'ISTAT.

L'aspetto caratterizzante questo trimestre è la diffusione di incrementi delle compravendite a doppia cifra in tutti i segmenti del mercato; in alcuni casi (residenziale e pertinenze) superiore al 20% e, nel produttivo, prossimo al 30%; il solo segmento commerciale segna un leggero rallentamento in termini percentuali (+12,9%, a fronte del +14,5% del trimestre precedente).

Il segmento residenziale, in particolare, con +22,9% fa registrare un nuovo massimo nella serie storica qui considerata, che ha inizio nel 2004. Questo notevole incremento, osservato anche nel I trimestre 2016 (+20,6%), sta riportando il mercato ai livelli di compravendita antecedenti la seconda e pesante crisi del 2012.

Gli incrementi percentuali più significativi, rispetto al semestre precedente, si registrano soprattutto nell'ambito non residenziale, con il terziario (uffici ed istituti di credito) che passa da un timido +1,3% del primo trimestre 2016 ad un deciso +14,7% e il produttivo che quadruplica il +7% della scorsa rilevazione.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016
Residenziale	116.523	105.105	127.553	115.135	143.245
Terziario	2.101	1.913	2.831	2.024	2.409
Commerciale	6.725	5.826	7.765	6.774	7.593
Produttivo	2.250	2.059	2.954	2.118	2.895
Pertinenze	89.238	80.164	100.825	87.525	109.973
Altro	33.322	30.179	38.188	30.818	38.671
Totale	250.158	225.246	280.117	244.393	304.786

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



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 «Il trimestri» di ciascun anno, si evidenzia come, dopo il record del 2006 (numero indice 131,1 nel II trimestre 2006), si siano registrati, in successione, una discesa più o meno costante fino al 2009 (numero indice 95,3 nel II trimestre 2009), un piccolo rimbalzo nel 2010 (numero indice 97,6 nel II trimestre 2010) ed un vero e proprio crollo nel 2012 (numero indice 69,3 nel II trimestre 2012), al quale si sommano le perdite nei due anni successivi (numero indice 61,7 nel II trimestre 2014), che la ripresa negli ultimi due anni è riuscita a riassorbire solo parzialmente (si è passati da a 80,3 nel II trimestre 2016).

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

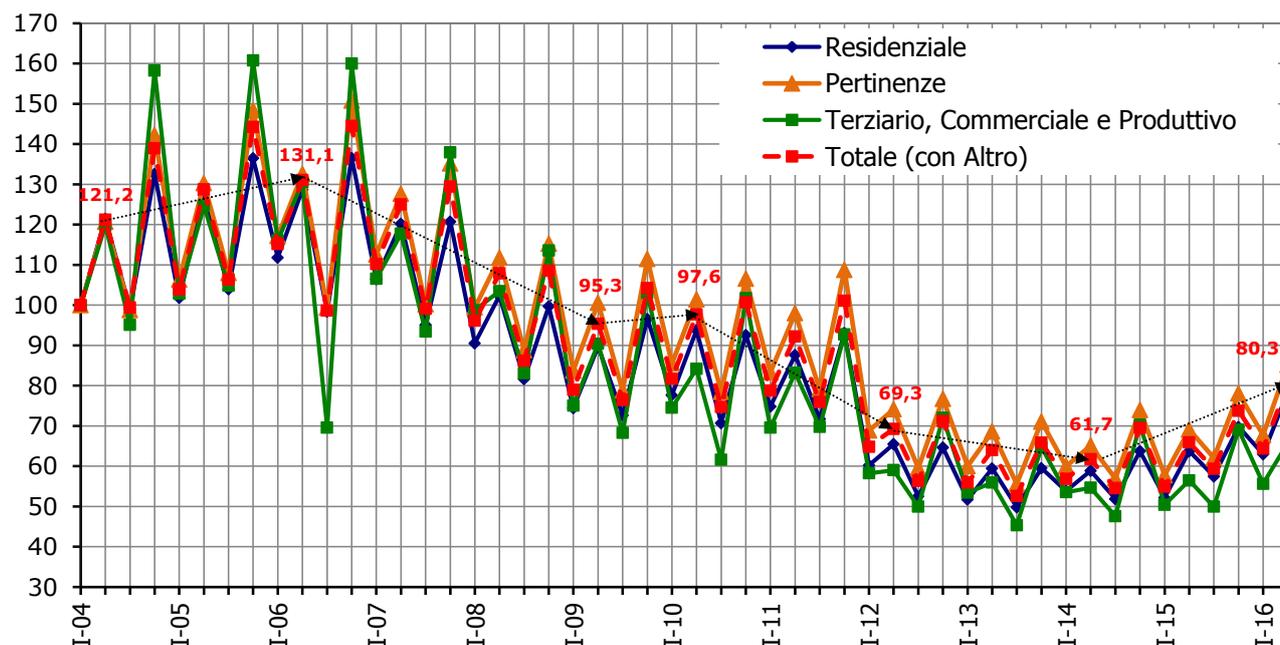
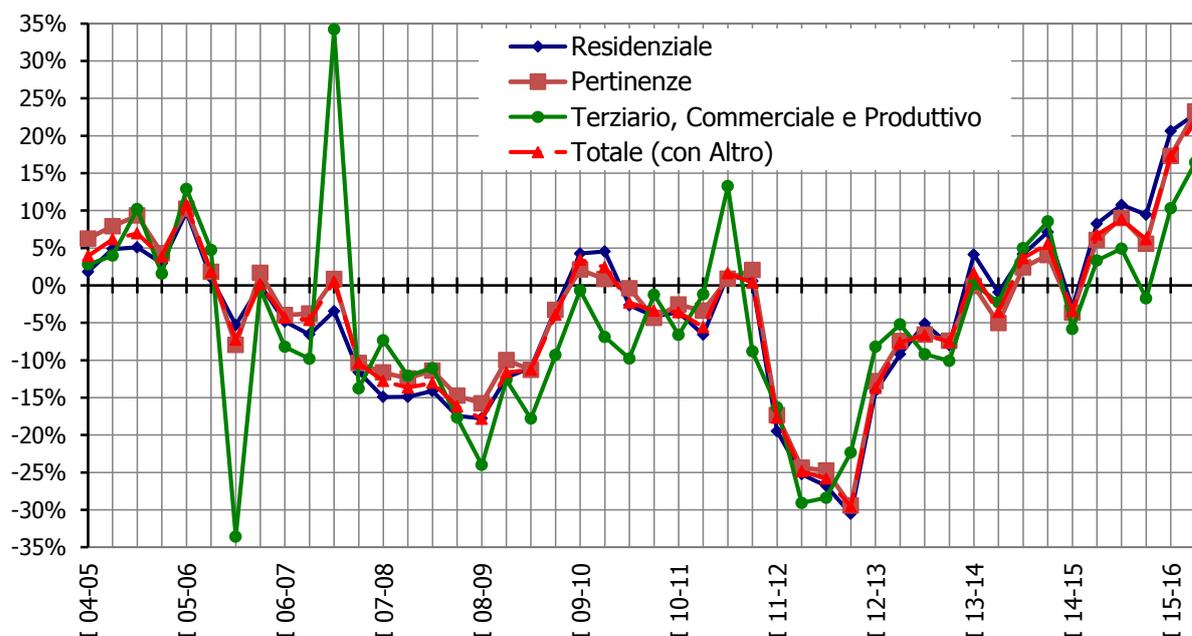


Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004.

Risulta evidente anche da questa elaborazione un prolungato andamento mediamente negativo che parte dal III trimestre 2006, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, come osservato in termini di volumi, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri, raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre (quasi un terzo degli scambi). Nel 2013 le variazioni negative rallentano in intensità.

Il 2014 si apre con un tasso tendenziale positivo¹, interrotto da un secondo trimestre al ribasso, per poi proseguire con rialzi crescenti nella seconda parte dell'anno. Nel 2015, assorbito l'effetto del nuovo regime d'imposta che ha influenzato il risultato del primo trimestre, il mercato mostra variazioni tendenziali positive in tutti i restanti trimestri per abitazioni e pertinenze e la sola eccezione, per il non residenziale, del IV trimestre 2015.

Il 2016, come detto, è iniziato in forte ascesa per l'intero mercato, con un tasso tendenziale che, qualora si confermasse anche nella seconda parte dell'anno, avvicinerrebbe il livello delle transazioni ai valori precedenti la seconda crisi del 2012.

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

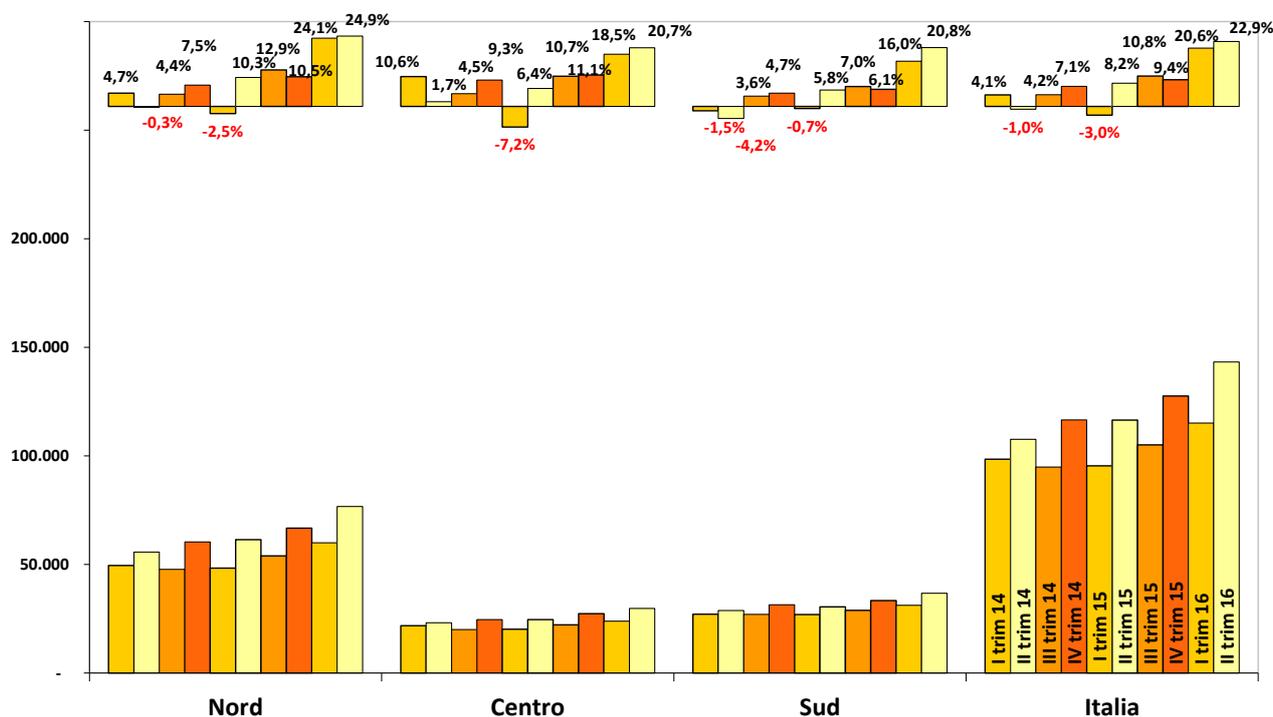
Il settore residenziale

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 largamente positivo in tutte le aree.

Ancora una volta è il Nord a registrare la crescita più significativa (prossima al 25%); il dato assume una valenza ancora maggiore se si considera che le regioni settentrionali rappresentano oltre la metà del mercato complessivo. Anche il Centro ed il Sud, tuttavia, accentuano le dinamiche propulsive dei trimestri precedenti, arrivando a superare il 20% di crescita dei volumi delle compravendite.

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. 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 a superare, nelle due rilevazioni del 2016, il 20% di crescita.

Come accennato in precedenza, quest'ultima fase della ripresa è trainata soprattutto dal Nord, ma nel complesso arriva a coinvolgere l'intero territorio nazionale.

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

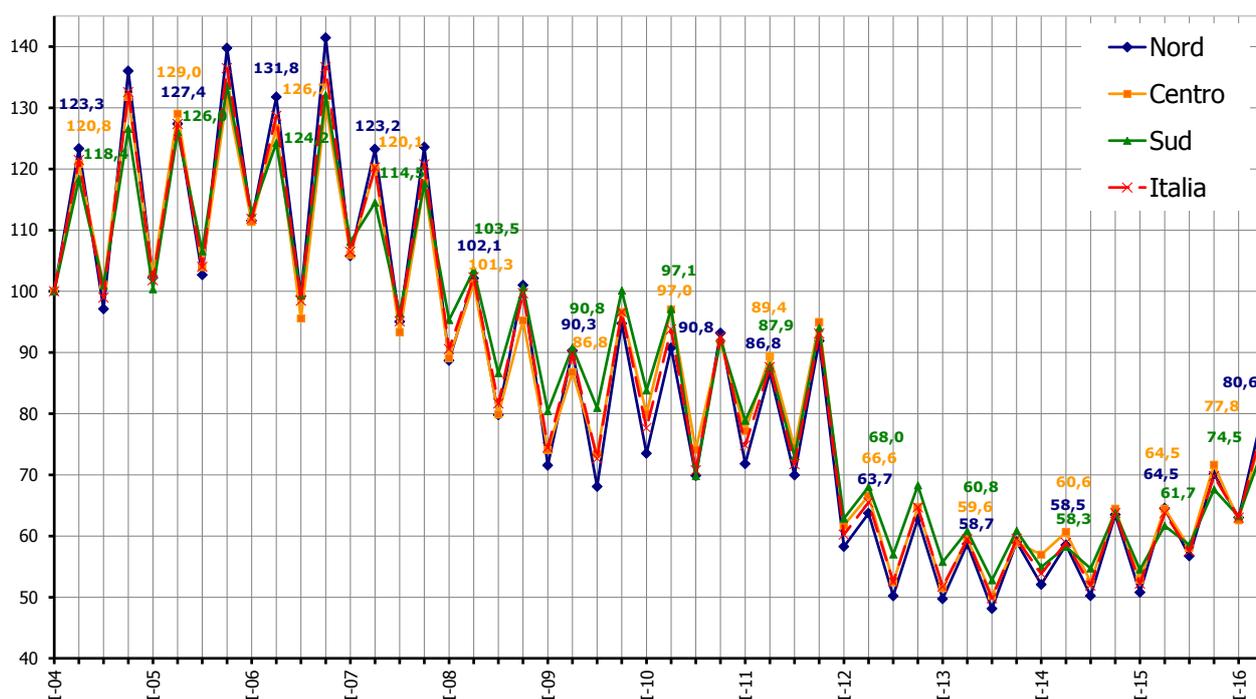
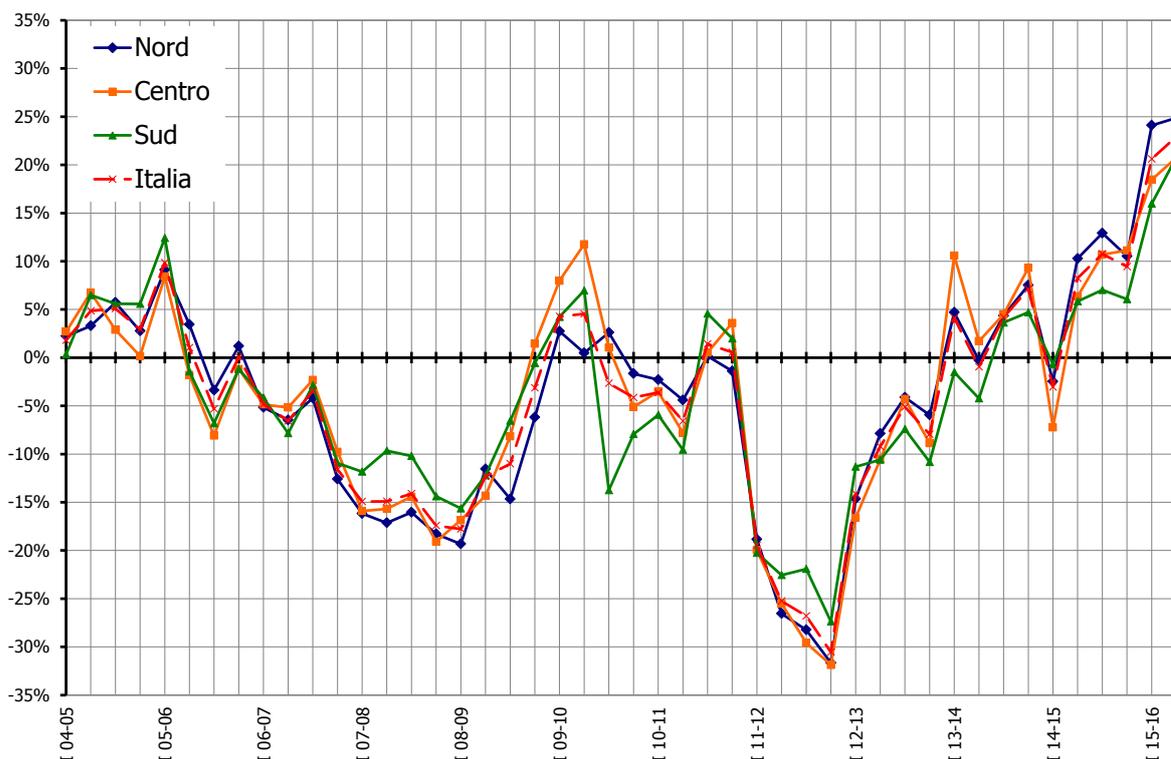


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



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

Se infatti il dato aggregato nazionale, come si vede in Tabella 2, è sostanzialmente analogo (differenza di appena due decimali), per macro aree si registra a Nord e, in misura meno accentuata, a Sud una prevalenza dei Capoluoghi (rispettivamente di 3 punti e di poco più di mezzo punto), mentre al Centro risultano più dinamici i Comuni Non Capoluogo (quasi 5 punti percentuali di differenza).

Rispetto al semestre precedente le differenze hanno mostrato un'accentuazione, con l'eccezione del Sud, dove i Comuni Non Capoluogo hanno, in termini relativi, recuperato terreno, proseguendo una tendenza già in atto.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni; è evidente come i decisi rialzi iniziati dopo il primo trimestre 2015 abbiano interessato con una progressione crescente sia i capoluoghi sia gli altri comuni, con uno scatto più deciso di questi ultimi proprio nel secondo semestre 2016.

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.

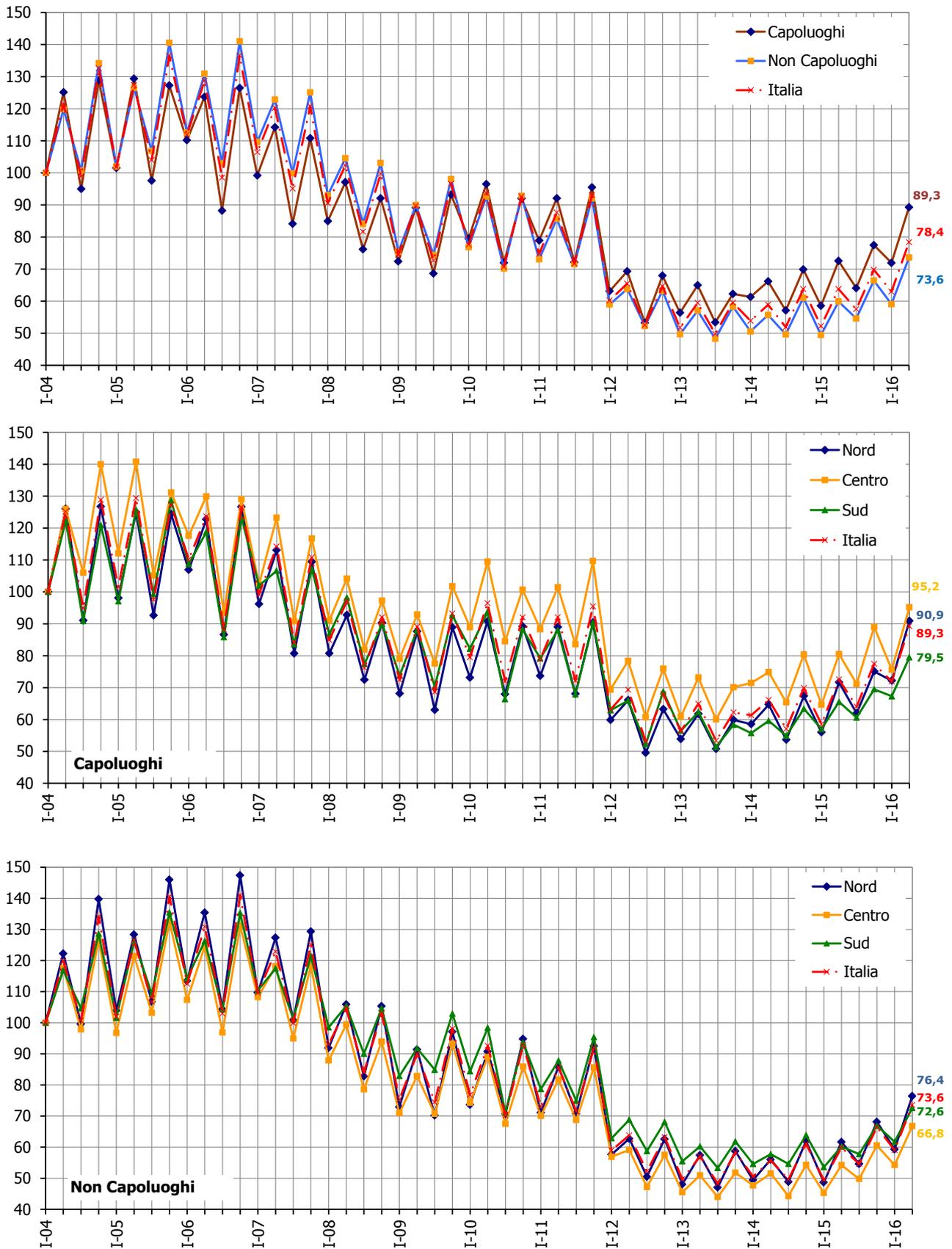
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

NTN residenziale		IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16
Nord	Capoluoghi	20.617	19.813	24.949	11,5%	29,0%	26,9%
	Non Capoluoghi	46.146	40.151	51.737	10,1%	21,8%	23,9%
	Totale	66.763	59.963	76.686	10,5%	24,1%	24,9%
Centro	Capoluoghi	13.245	11.253	14.161	10,7%	17,0%	18,2%
	Non Capoluoghi	14.148	12.680	15.606	11,5%	19,8%	23,1%
	Totale	27.393	23.933	29.767	11,1%	18,5%	20,7%
Sud	Capoluoghi	9.332	9.037	10.676	9,6%	18,0%	21,3%
	Non Capoluoghi	24.066	22.201	26.116	4,7%	15,2%	20,6%
	Totale	33.398	31.238	36.792	6,1%	16,0%	20,8%
Italia	Capoluoghi	43.193	40.102	49.786	10,9%	22,9%	23,1%
	Non Capoluoghi	84.360	75.032	93.459	8,7%	19,4%	22,9%
	Totale	127.553	115.135	143.245	9,4%	20,6%	22,9%

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

	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16
Capoluoghi	6,9%	12,2%	-4,5%	9,6%	12,2%	10,9%	22,9%	23,1%
Non capoluoghi	2,8%	4,7%	-2,2%	7,5%	10,0%	8,7%	19,4%	22,9%
Totale	4,2%	7,1%	-3,0%	8,2%	10,8%	9,4%	20,6%	22,9%

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



Le compravendite nelle metropoli

Il nuovo, deciso rialzo del mercato delle abitazioni, già osservato su base nazionale, trova conferma anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione (Tabella 4) che, con una variazione tendenziale del +21,5%, migliorano ulteriormente il dato del trimestre precedente (+20,7%); i comuni delle relative province mostrano una crescita ancora più sostenuta, passando dal +20,7% del primo trimestre al +23,7% del secondo.

Tra le città spicca in particolare il dato di Bologna, che dopo un già significativo balzo di 12 punti nel primo trimestre cresce di ulteriori 14, attestandosi ad un +33,5% (tasso trimestrale più alto tra le otto città considerate).

La crescita del volume di compravendite accelera di qualche punto (comunque meno di 5) anche a Milano, Napoli e Firenze, mentre a Palermo il tasso si avvicina ai valori di fine 2015 (+12% contro +14,8% del quarto trimestre 2015), dopo il rallentamento del primo trimestre (+5,5%). Se la crescita a Roma e Genova risulta sostanzialmente analoga a quella del trimestre precedente, l'unico rallentamento significativo si registra a Torino, anche se il tasso resta superiore a quello medio nazionale ed il rallentamento potrebbe derivare più che altro dell'eccezionalità del +37,2% rilevato nel primo trimestre.

Riguardo alle relative province, spiccano Genova e Bologna, con tassi prossimi al +30%, mentre l'unico dato inferiore al 20%, peraltro sensibilmente, è quello di Palermo, che si conferma ampiamente la realtà meno dinamica tra le otto analizzate (+5,3%, comunque il doppio del +2,7% registrato nel trimestre precedente).

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

Città	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16
ROMA	7.839	6.564	8.250	4,5%	12,5%	12,4%
MILANO	5.373	4.804	6.150	23,6%	26,0%	29,7%
TORINO	2.679	2.847	3.406	9,6%	37,2%	24,3%
GENOVA	1.557	1.468	1.823	14,7%	27,8%	27,6%
NAPOLI	1.596	1.584	1.851	3,9%	22,8%	25,3%
PALERMO	1.184	1.084	1.332	14,8%	5,5%	12,0%
BOLOGNA	1.250	1.218	1.591	7,3%	19,3%	33,5%
FIRENZE	1.157	1.063	1.384	10,3%	21,7%	23,3%
Totale città	22.636	20.632	25.787	10,8%	20,7%	21,5%
Resto Provincia	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % II trim 15-16
ROMA	3.353	3.191	3.782	9,2%	23,0%	22,4%
MILANO	7.349	6.528	8.665	12,1%	24,0%	22,7%
TORINO	3.621	3.117	4.155	8,7%	20,8%	26,2%
GENOVA	794	652	845	18,6%	25,6%	29,8%
NAPOLI	2.490	2.334	2.795	10,7%	17,3%	24,9%
PALERMO	978	842	919	11,2%	2,7%	5,3%
BOLOGNA	1.688	1.414	1.881	8,8%	15,1%	29,3%
FIRENZE	1.367	1.240	1.574	11,7%	23,0%	27,4%
Totale resto provincia	21.641	19.319	24.607	10,8%	20,7%	23,7%

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

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

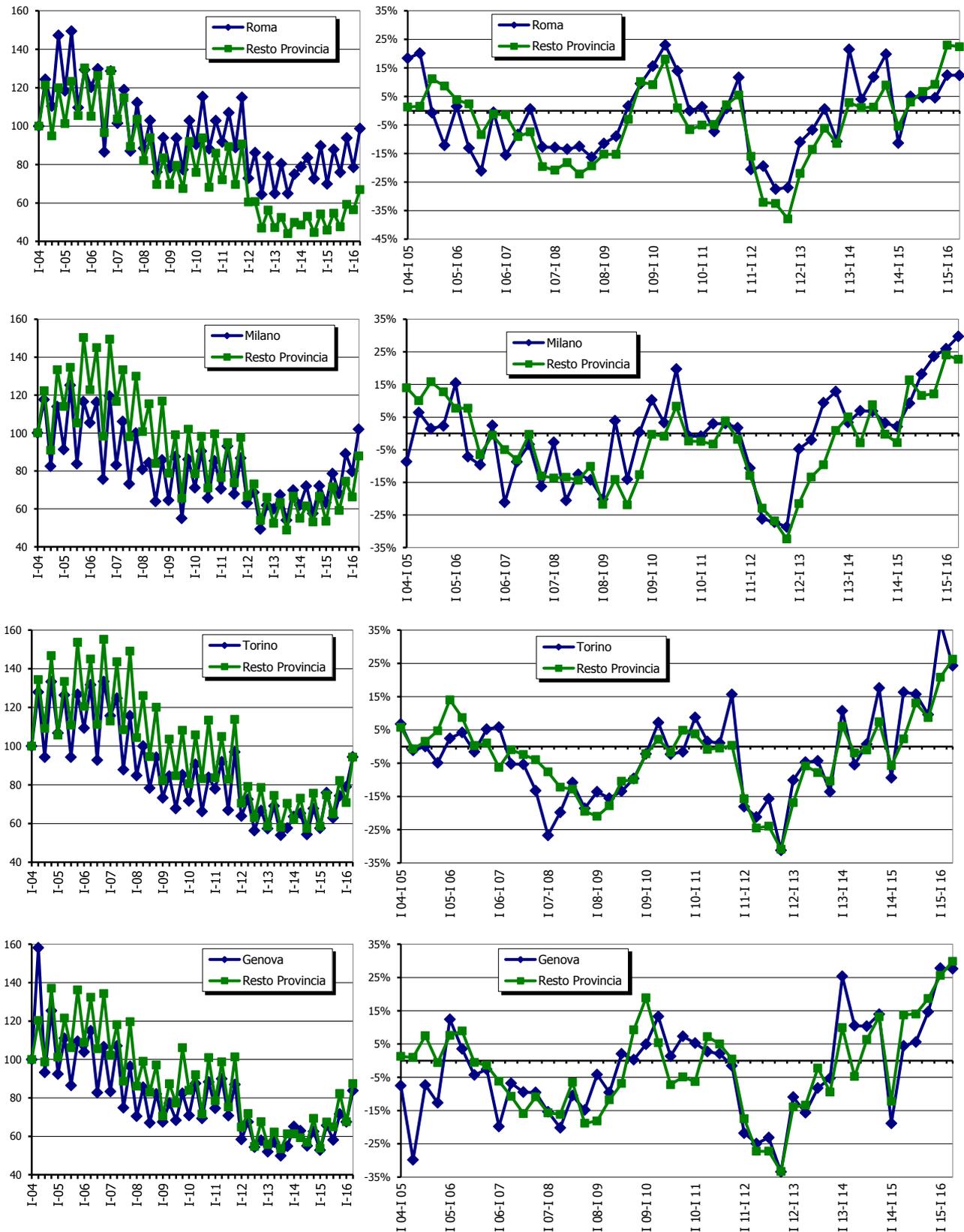
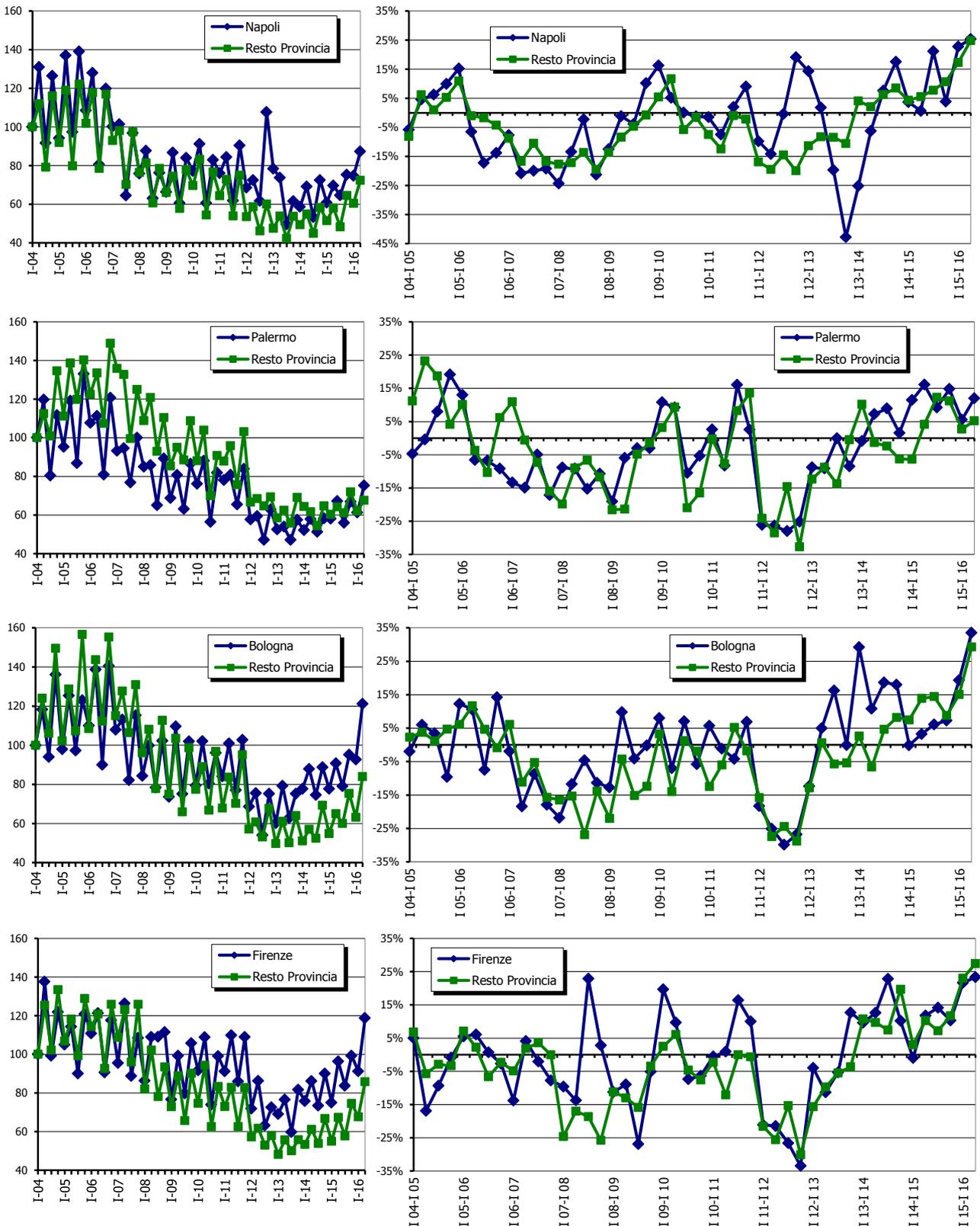


Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

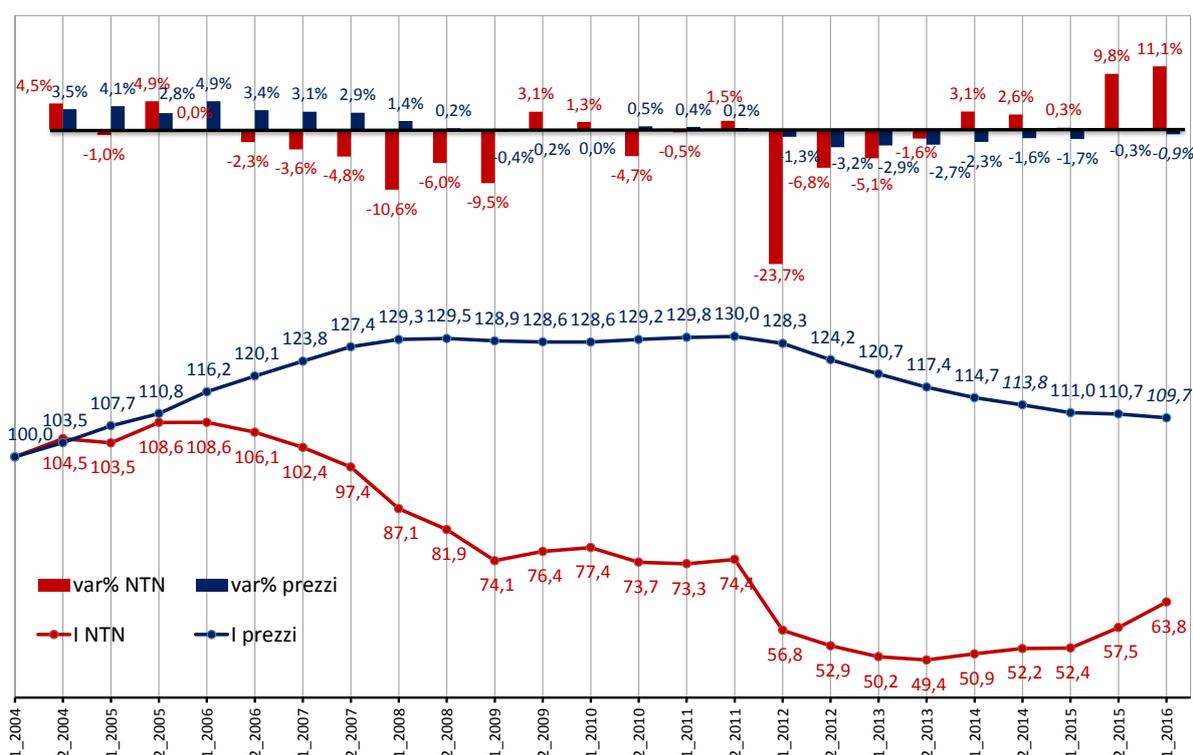


I prezzi delle abitazioni

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

Con lo scopo di fornire una lettura più completa delle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare residenziale nell'ultimo decennio è stata effettuata un'analisi comparata degli andamenti dei volumi delle compravendite di abitazioni e dei relativi prezzi di scambio. A tal fine, sono stati elaborati gli indici semestrali del NTN e dei prezzi delle abitazioni. Quest'ultimo è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI², fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB dell'ISTAT³.

Figura 8: Indice semestrale dei prezzi⁷ e delle compravendite di abitazioni dal 2004



Elaborazione su dati OMI e ISTAT

Il grafico in Figura 8 mostra, per ogni semestre dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici delle compravendite e dei prezzi delle abitazioni, evidenziando nell'ultimo decennio diverse fasi caratterizzate da alterne vicende di scambi e prezzi. Fino al 2005, e, come è noto, dagli inizi degli anni 2000, i tassi di variazione hanno mostrato crescita di analoga intensità per compravendite e prezzi. Dal 2006 i volumi delle compravendite di abitazioni subiscono una decisa flessione mentre i prezzi proseguono al rialzo, anche se con tassi in rallentamento, fino al 2008. Nel 2009, mentre le compravendite alternano semestri di perdita a lievi rialzi, i prezzi si attestano su valori stazionari. Nel 1° semestre 2012, una forte contrazione delle compravendite, che riduce gli scambi di quasi un quarto rispetto al 2011, si riflette sui prezzi con un primo segno più deciso al ribasso. Seguono semestri negativi sia per le compravendite sia per i prezzi fino al 2014, anno in cui solo gli scambi di abitazioni tornano a risalire. Nel 2015 il balzo delle compravendite del secondo semestre si riflette sul livello prezzi che, dopo sette semestri di ininterrotta flessione, rimane sostanzialmente stabile, 0,3%. Nel primo semestre del 2016 a fronte di un rialzo deciso delle compravendite di abitazioni i prezzi hanno subito nuovamente un calo che raggiunge quasi il punto percentuale.

² Si vedano le Note trimestrali sull'andamento del mercato immobiliare fino al IV trimestre 2011 pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, alla pagina web: [Home-Documentazione-Osservatorio del Mercato Immobiliare-Pubblicazioni-Note trimestrali-Archivio Note trimestrali](#).

³ L'indice IPAB, elaborato con periodicità trimestrale dall'ISTAT, è stato rielaborato con periodicità semestrale mediando i dati trimestrali di ogni semestre a partire dal 1° semestre 2010. Il dato relativo al 1° semestre 2016, non essendo disponibile il valore del II trimestre 2016 alla data di pubblicazione della presente nota, è stato calcolato considerando un'identica variazione dell'IPAB negli ultimi due trimestri del 2016.

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 Entrate⁴.

Luglio 2016 - I principali risultati

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

Prezzi delle abitazioni

La quota di agenti che segnala un calo dei prezzi di vendita delle abitazioni continua a ridursi (43,6 per cento, dal 56,4 del II trimestre del 2016 e dal 44,8 della rilevazione precedente), calo dovuto principalmente alle risposte in tale direzione degli operatori del Nord Ovest.

Compravendite

Rispetto allo stesso periodo del 2015, la percentuale di agenti immobiliari che hanno venduto almeno un'abitazione cresce di circa 2 punti percentuali, passando da 71,1 per cento a 73,0 per cento. La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione è scesa rispetto alla rilevazione precedente (al 73,0 per cento dal 79,9) in considerazione dei fattori di stagionalità particolarmente rilevanti nel periodo estivo.

Trattative e tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore torna ad aumentare: è il 14,5 per cento rispetto al 13,8 per cento nella rilevazione precedente. Anche il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile ritorna a crescere, 9,6 mesi.

Modalità di finanziamento degli acquisti

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario sale ancora in questo trimestre raggiungendo il 76,1 per cento (era 73,8 nell'indagine precedente), come anche il rapporto tra prestito e valore dell'immobile, 73,8 per cento (dal 69,3 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 78,1). La quota di agenti che segnala una diminuzione dei canoni di locazione è pari al 31,9 per cento, mentre la quota di giudizi di stabilità sale ancora al 64,3 per cento (era 64,2 nella precedente indagine e 58,3 nel II trimestre del 2015). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore risulta invariato, 6,8 per cento.

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie

Rispetto al periodo precedente le aspettative degli agenti sull'evoluzione a breve termine del proprio mercato di riferimento risultano in aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La quota di operatori che anticipano una diminuzione dei prezzi cresce rispetto al periodo precedente (al 39,0 per cento) a fronte di una riduzione nei giudizi di stabilità (al 59,4 per cento).

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Si rafforzano le aspettative sul mercato immobiliare nazionale in confronto allo stesso trimestre dell'anno precedente, ma sono meno favorevoli se confrontate alla rilevazione. In un orizzonte di medio termine (due anni) emerge un miglioramento circa le prospettive del mercato nazionale sebbene in diminuzione rispetto alla rilevazione precedente. La quota delle attese di miglioramento raggiunge il 45,0 per cento (dal 43,1 nel II trimestre del 2016), a fronte di una diminuzione dei giudizi di peggioramento (al 17,0 dal 20,9 per cento).

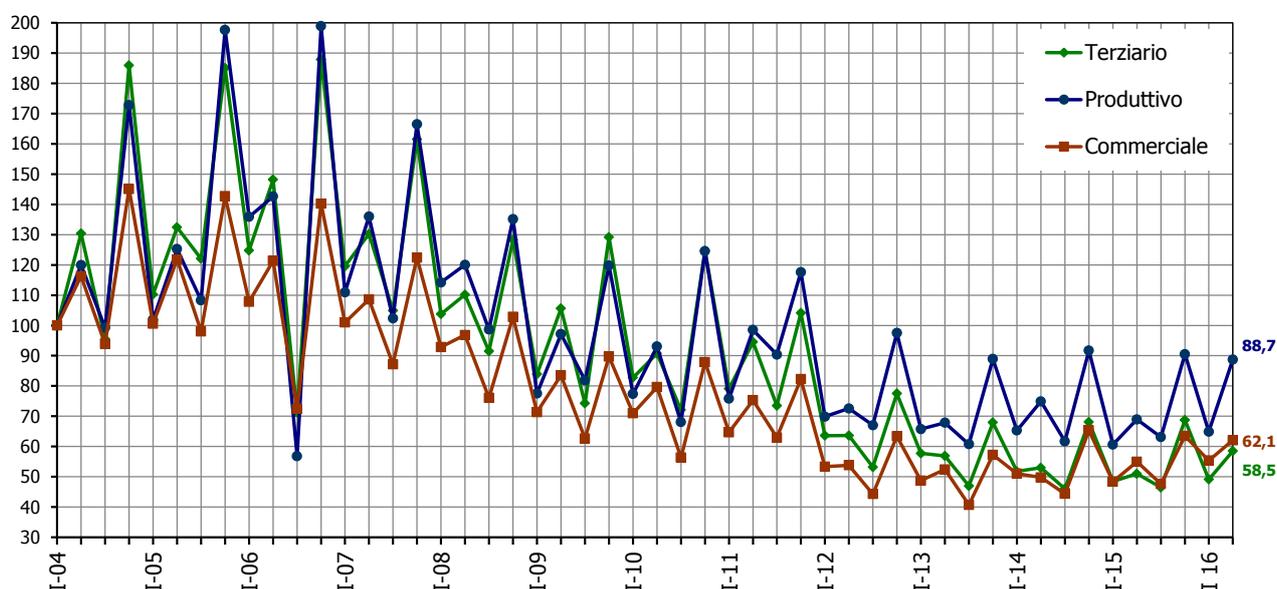
⁴ Link: [Home - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Pubblicazioni - Sondaggio congiunturale mercato immobiliare](#)

I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel II trimestre del 2016 anche i settori non residenziali mostrano variazioni a doppia cifra in aumento complessivamente del 16,4% rispetto allo stesso periodo del 2015. Sebbene riferito a un numero contenuto di scambi, è il settore produttivo a mostrare il tasso di crescita più elevato, sfiorando un rialzo del 29%. Cresce anche il volume delle transazioni per il settore terziario, +14,7% e per il comparto commerciale, +12,9%.

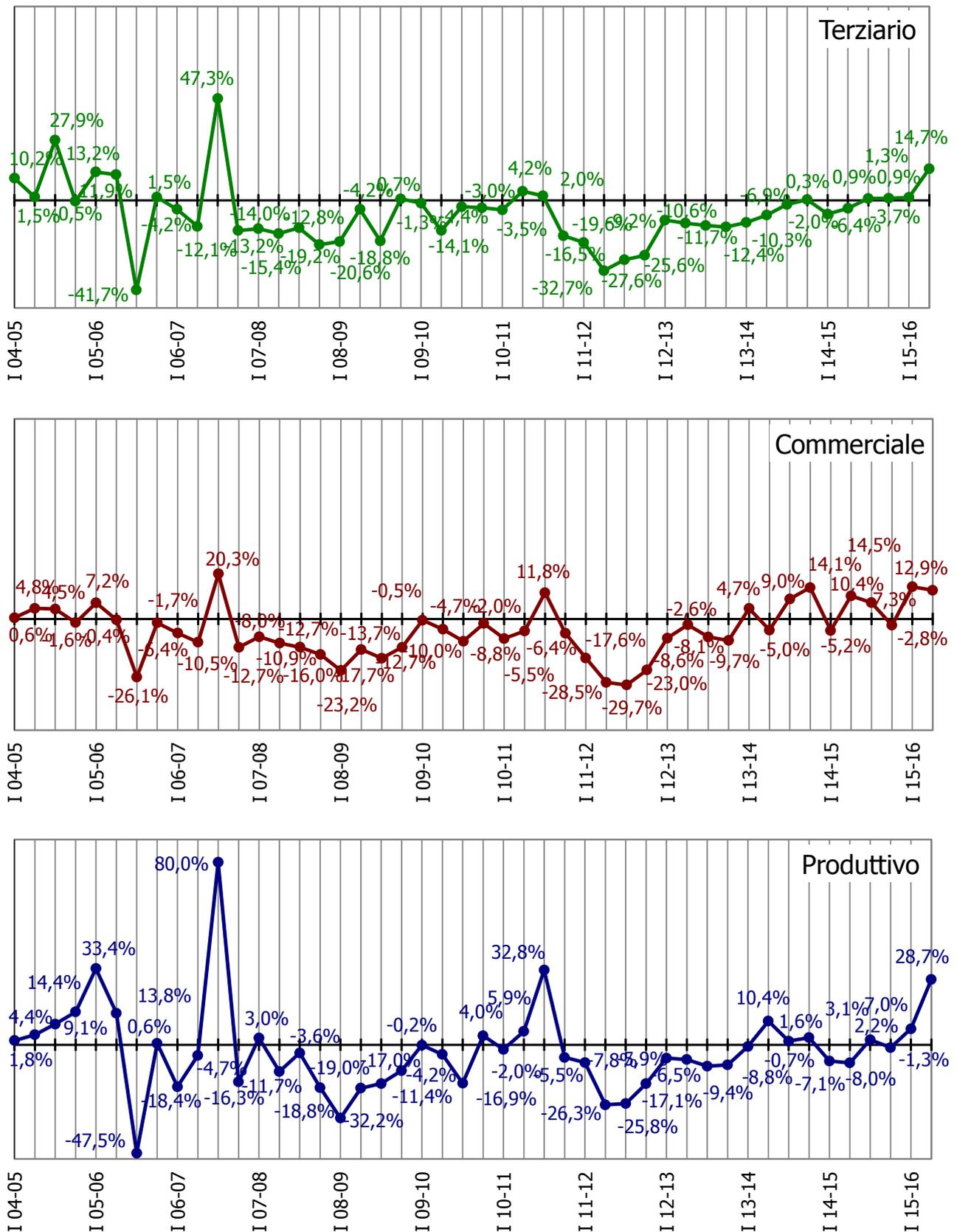
Il grafico in Figura 9 mostra la serie storica trimestrale dei numeri indice NTN per i tre settori ed evidenzia l'elevata contrazione delle vendite dal 2004, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori commerciale e terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi fortemente ridimensionato, rispetto ai picchi raggiunti nel 2005, per il settore commerciale, e nel 2006 per i settori terziario e produttivo. A partire da metà 2013 tutti i settori recuperano terreno anche se in modo discontinuo.

Figura 9: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 10 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate per ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Dopo i forti cali del 2012, all'inizio del 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend negativo. Nel terzo e quarto trimestre del 2013 si aggravano nuovamente le perdite per tutti i settori. A partire dal 2014 i mercati tornano in campo positivo anche se con risultati oscillanti tra un trimestre e l'altro. Nel 2016 il terziario prosegue la sua lenta risalita mentre il produttivo e ancor più il commerciale, dopo la flessione di fine 2015, intensificano i loro ritmi di crescita.

Figura 10: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



Il settore terziario

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, mostra in questo trimestre un deciso recupero del numero di scambi, e con 2.409 NTN segna un rialzo del 14,7% rispetto all'omologo periodo dell'anno precedente (Figura 11 e Tabella 5).

A differenza dei precedenti trimestri, in cui si ravvisavano tassi di variazione piuttosto difforni tra le aree del paese, nel II trimestre del 2016, le variazioni risultano ovunque positive. Dopo quattro trimestri di cali consecutivi, è l'area del Sud a evidenziare il tasso di rialzo più elevato, +20,9%, seguita dal Nord che, con un recupero del 13,7%, migliora il risultato del trimestre precedente (era +4,5%), e infine dal Centro dove la crescita degli scambi è dell'11,6%, dato che inverte la tendenza dell'ultimo trimestre, quando si era registrato un calo dell'1,1%.

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

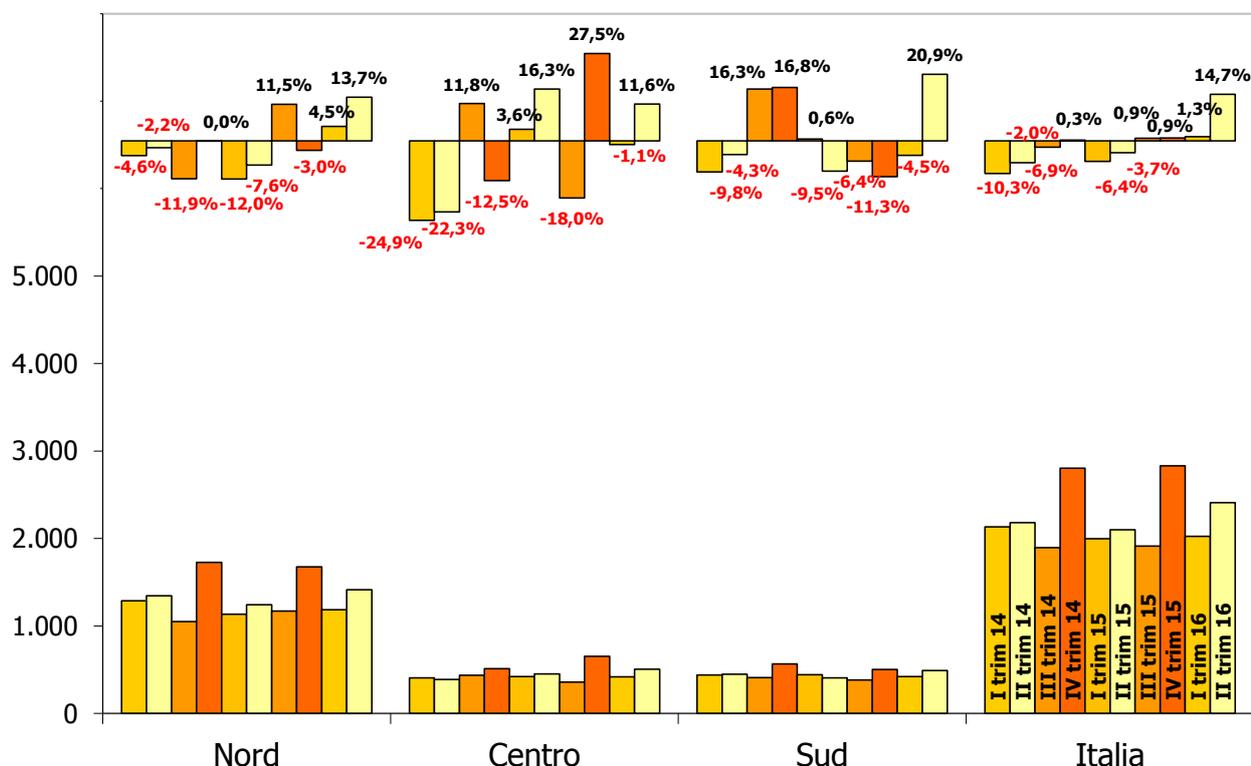


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16
Nord	1.242	1.172	1.676	1.185	1.413	-3,0%	4,5%	13,7%
Centro	452	359	654	417	504	27,5%	-1,1%	11,6%
Sud	406	383	502	422	491	-11,3%	-4,5%	20,9%
Italia	2.101	1.913	2.831	2.024	2.409	0,9%	1,3%	14,7%

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

Figura 12: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica

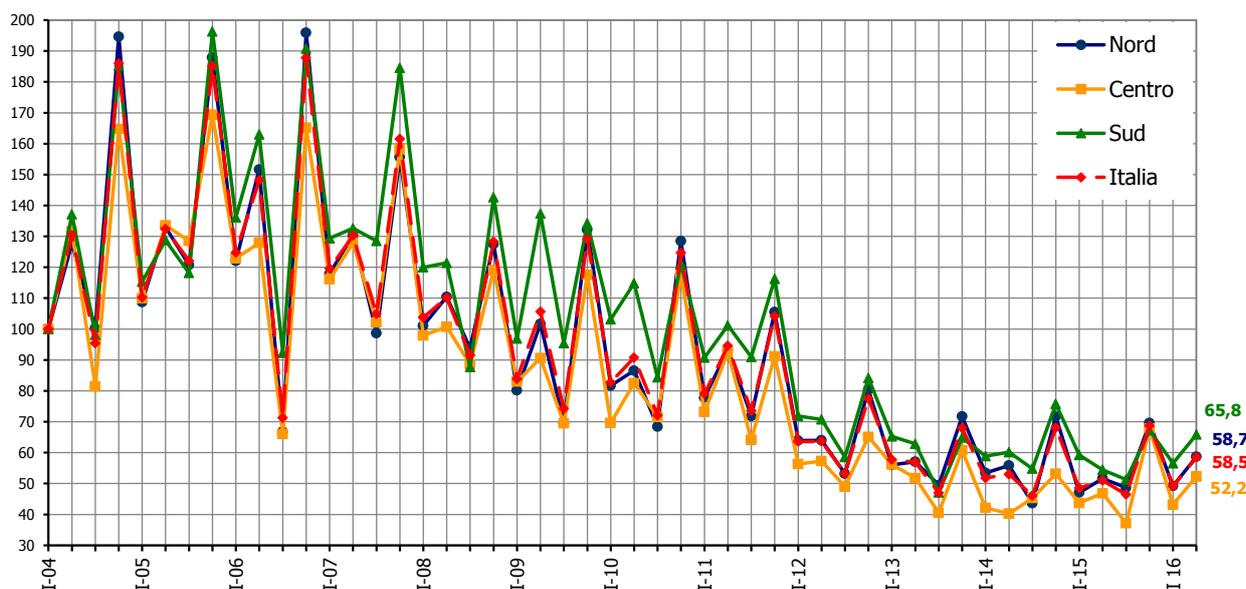
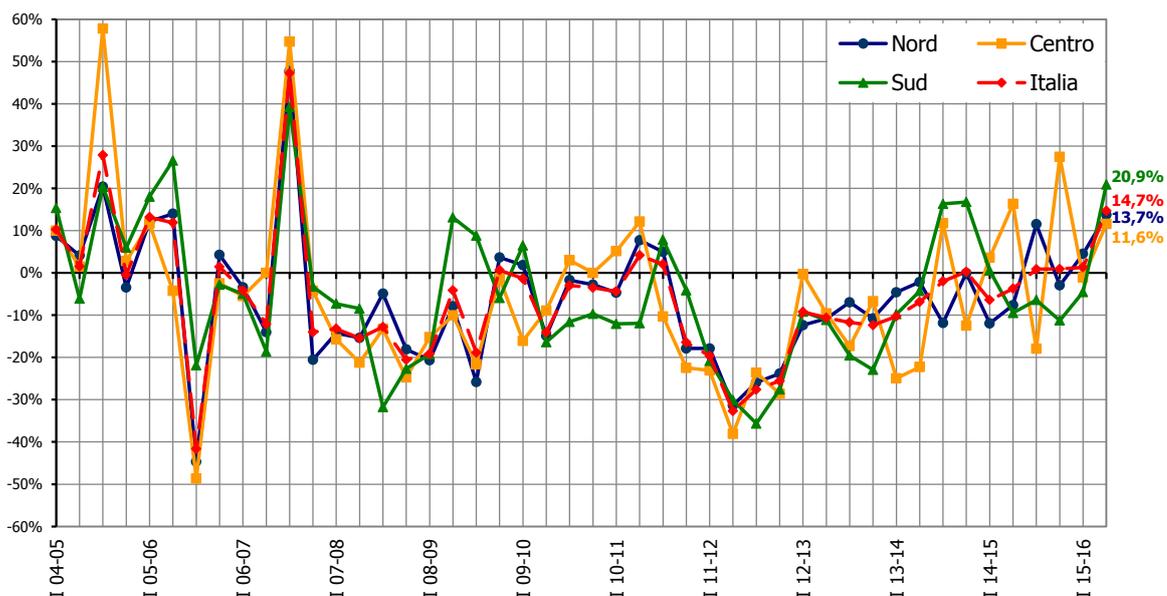


Figura 13: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica



La Figura 13 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005: nel settore terziario, in tutte le macro aree, si sono registrati tassi tendenziali sempre negativi dal IV trimestre 2011. Solo nel III trimestre 2014 ricompaiono i segni positivi nelle aree del Centro e del Sud e nel IV trimestre il segno positivo permane solo al Sud. Nel 2015 così come nel I trimestre 2016 si intensifica la variabilità dei risultati dei singoli trimestri soprattutto al Centro- Nord con il Sud si mantiene stabilmente in campo negativo. In questo secondo trimestre del 2016 si ravvisa invece un'inversione di tendenza con tutte le aree in crescita.

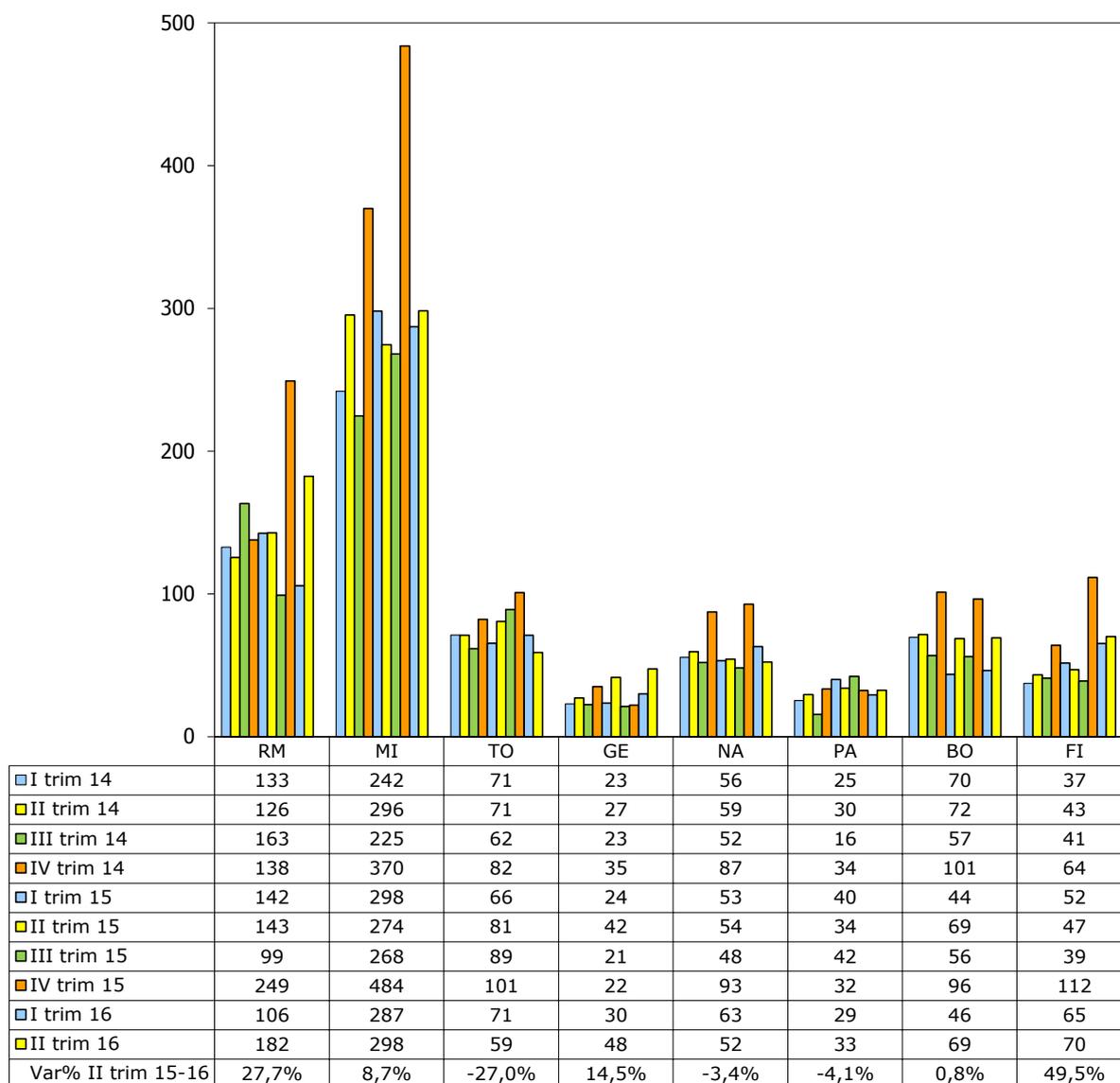
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono piuttosto disomogenei, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel II trimestre 2016 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente poco più di 800 compravendite (NTN) per il settore terziario, in aumento del 9,2% rispetto al II trimestre del 2015.



Le variazioni tendenziali positive si alternano ad alcune anche decisamente negative (Figura 14). I rialzi più sostenuti si registrano a Roma e Firenze; di contro, a Torino si osserva il calo maggiore.

Figura 14: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Continua la crescita delle compravendite nel settore commerciale, dove nonostante il leggero rallentamento del tasso di variazione, il rialzo sfiora il 13% a fronte del +14,5% registrato lo scorso trimestre (Figura 15 e Tabella 6).

L'analisi nel dettaglio delle macro aree geografiche evidenzia una crescita maggiormente sostenuta per i comuni del Sud (+18,9%), seguita dall'area del Nord (+11,5%) e infine al Sud l'aumento è dell'8,5%.

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

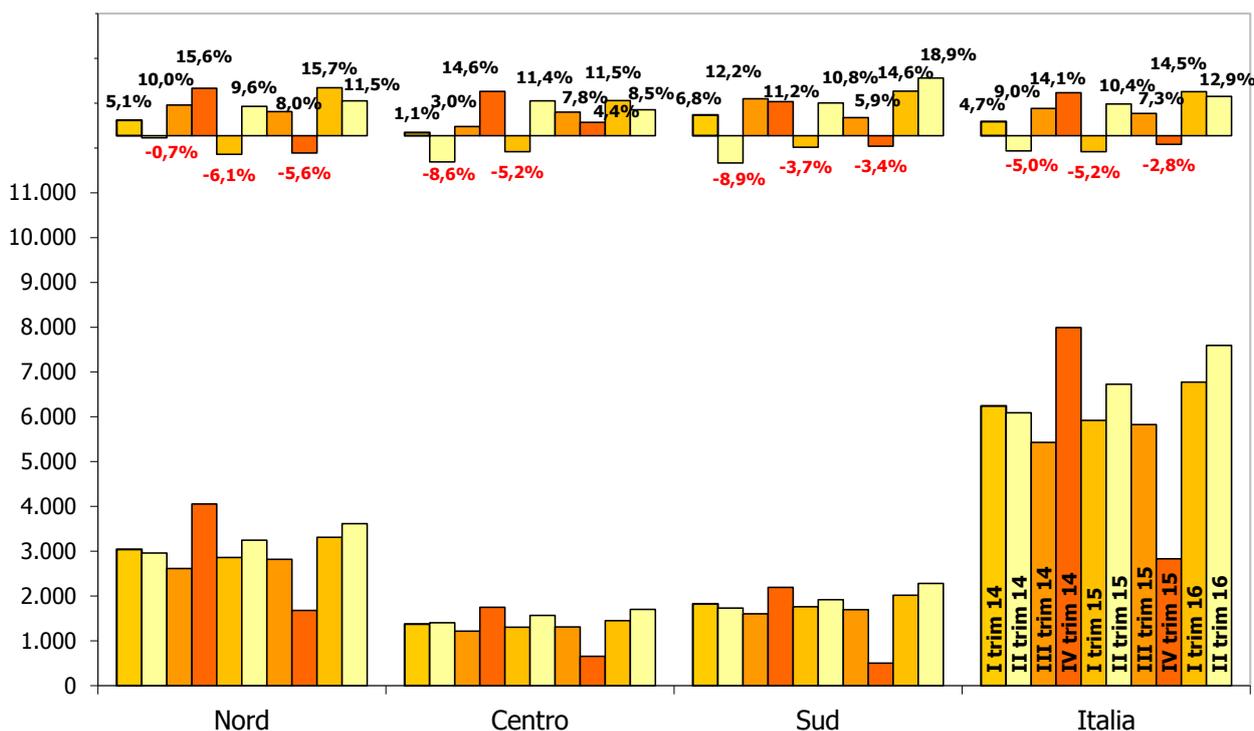


Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	II trim 2016	II trim 2016	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16
Nord	3.245	2.822	3.824	3.308	3.617	-5,6%	15,7%	11,5%
Centro	1.565	1.310	1.824	1.450	1.698	4,4%	11,5%	8,5%
Sud	1.915	1.694	2.117	2.016	2.278	-3,4%	14,6%	18,9%
Italia	6.725	5.826	7.765	6.774	7.593	-2,8%	14,5%	12,9%

Nel grafico di Figura 16 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.

La Figura 17 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005: nel settore commerciale, dopo le gravi perdite nel 2012, si sono registrati tassi tendenziali in recupero, in tutte le macro aree, anche se con segni molto discontinui.

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

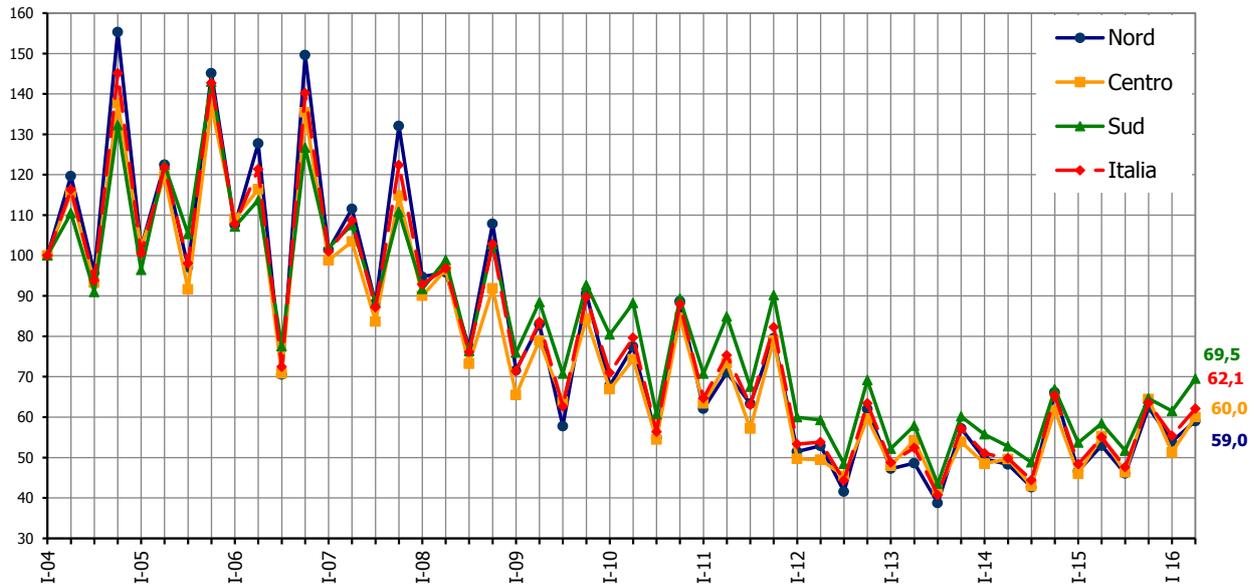
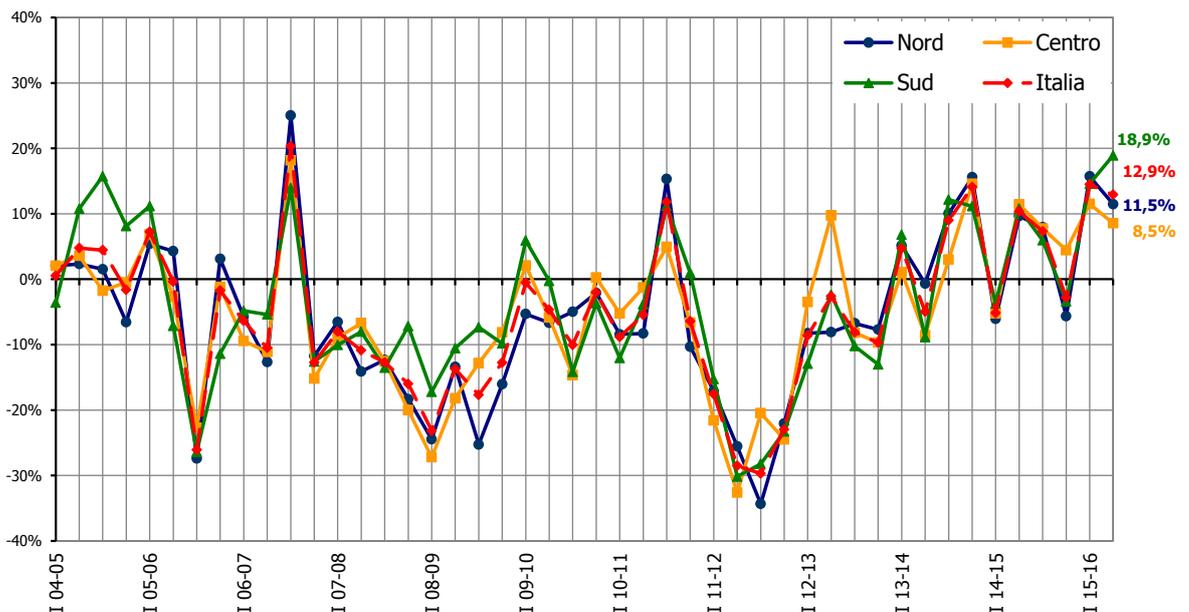
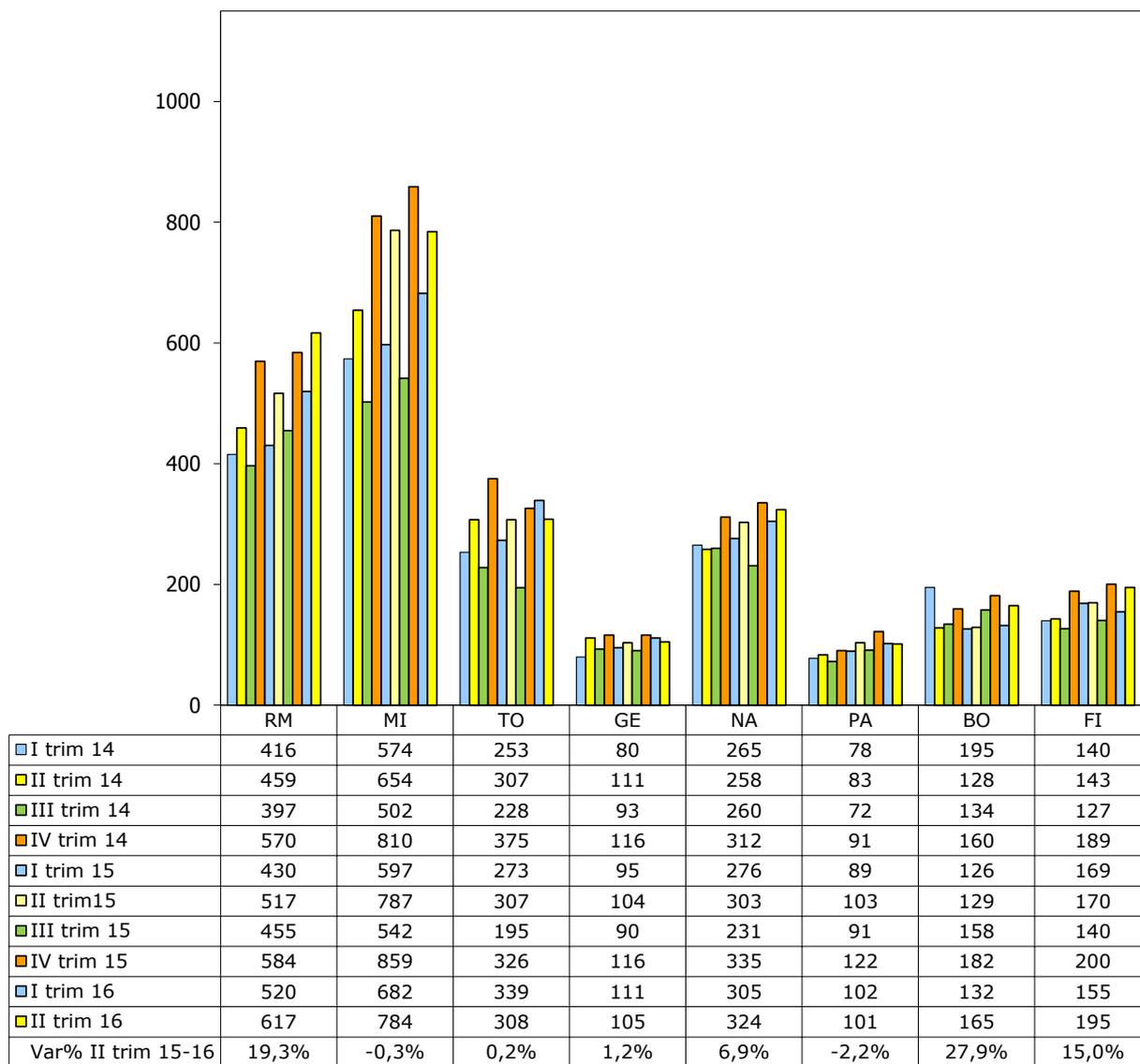


Figura 17: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Le otto principali province con circa 2.600 NTN segnano complessivamente una crescita pari al 7,4% rispetto al II trimestre del 2015. Tra le province si osservano segni di rialzo ovunque con incrementi sostenuti a Bologna, Roma e Firenze. Uniche eccezioni sono il lieve calo registrato a Milano e la diminuzione a Palermo.

Figura 18: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo (capannoni e industrie) nel II trimestre 2016 mostra una forte accelerazione della dinamica espansiva già iniziata nel trimestre precedente, con un tasso tendenziale di crescita più che quadruplicato, da +7,0% a +28,7% (Figura 19 e Tabella 7).

Le macro aree nelle quali si concentra la crescita sono il Sud (che quasi raddoppia il volume di compravendite, pur partendo da numeri bassi) e il Nord (che prevale in termini assoluti, penalizzato nelle percentuali dal volume di partenza nettamente più alto); sostanzialmente stabile invece il Centro (+1,8%, superato in termini assoluti in questo trimestre dal Sud).

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

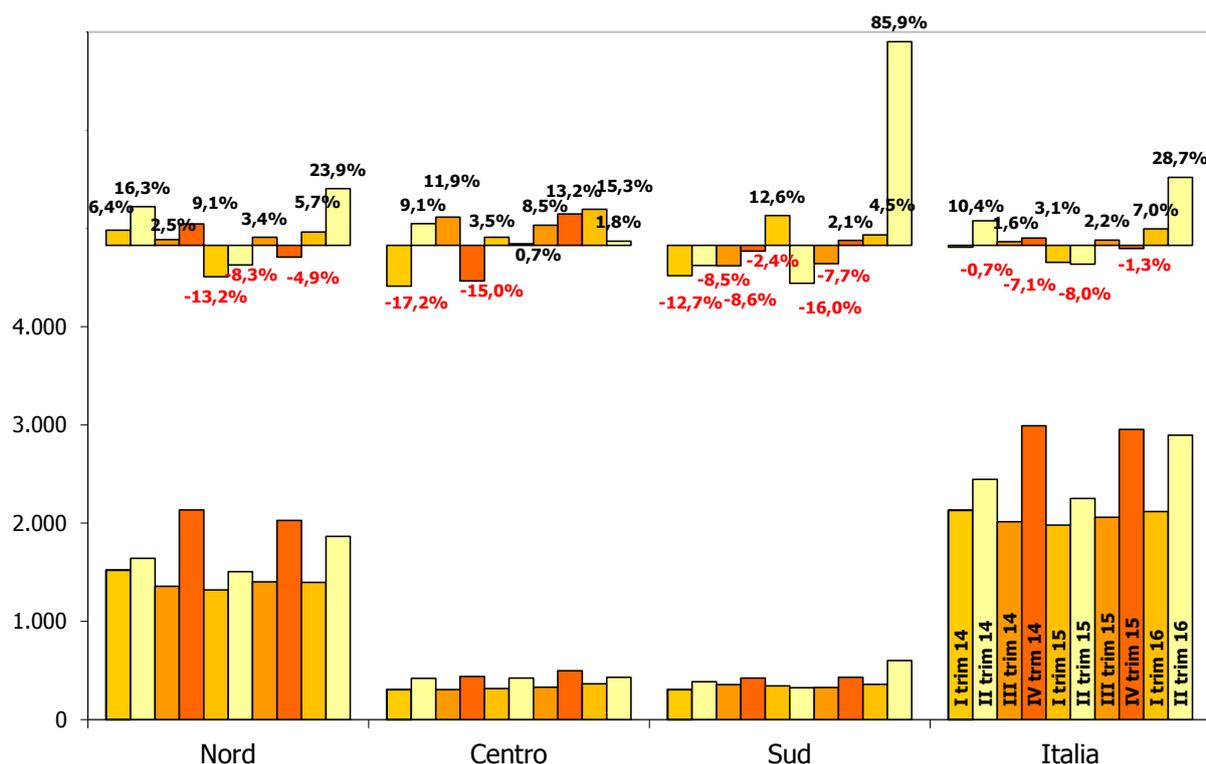


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16
Nord	1.506	1.401	2.029	1.395	1.866	-4,9%	5,7%	23,9%
Centro	421	330	496	364	429	13,2%	15,3%	1,8%
Sud	323	327	430	359	600	2,1%	4,5%	85,9%
Italia	2.250	2.059	2.954	2.118	2.895	-1,3%	7,0%	28,7%

Nel grafico di Figura 20 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 per macro aree: spicca il dato del Sud, tornato ampiamente al di sopra (quasi +50%) del valore base della rilevazione (primo trimestre 2004).

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

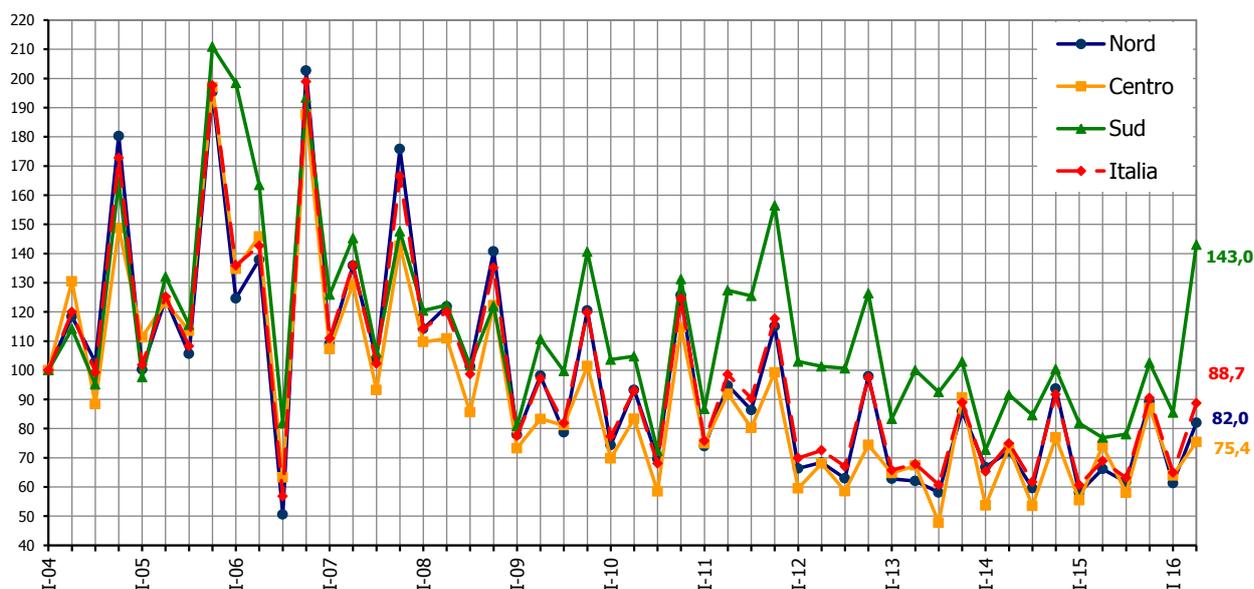
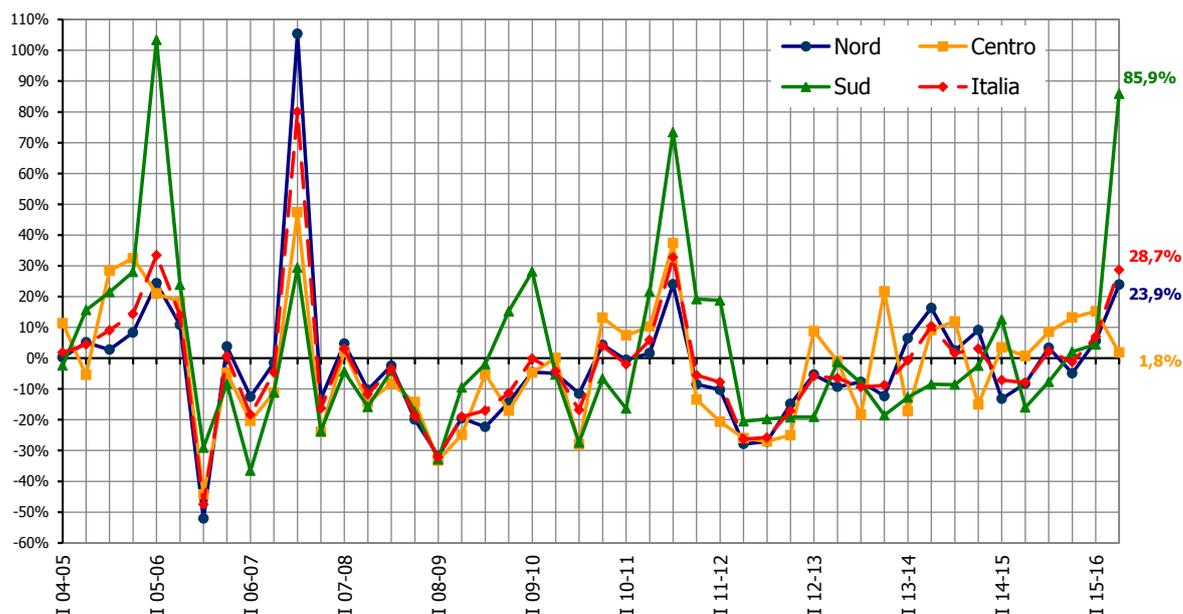


Figura 21: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



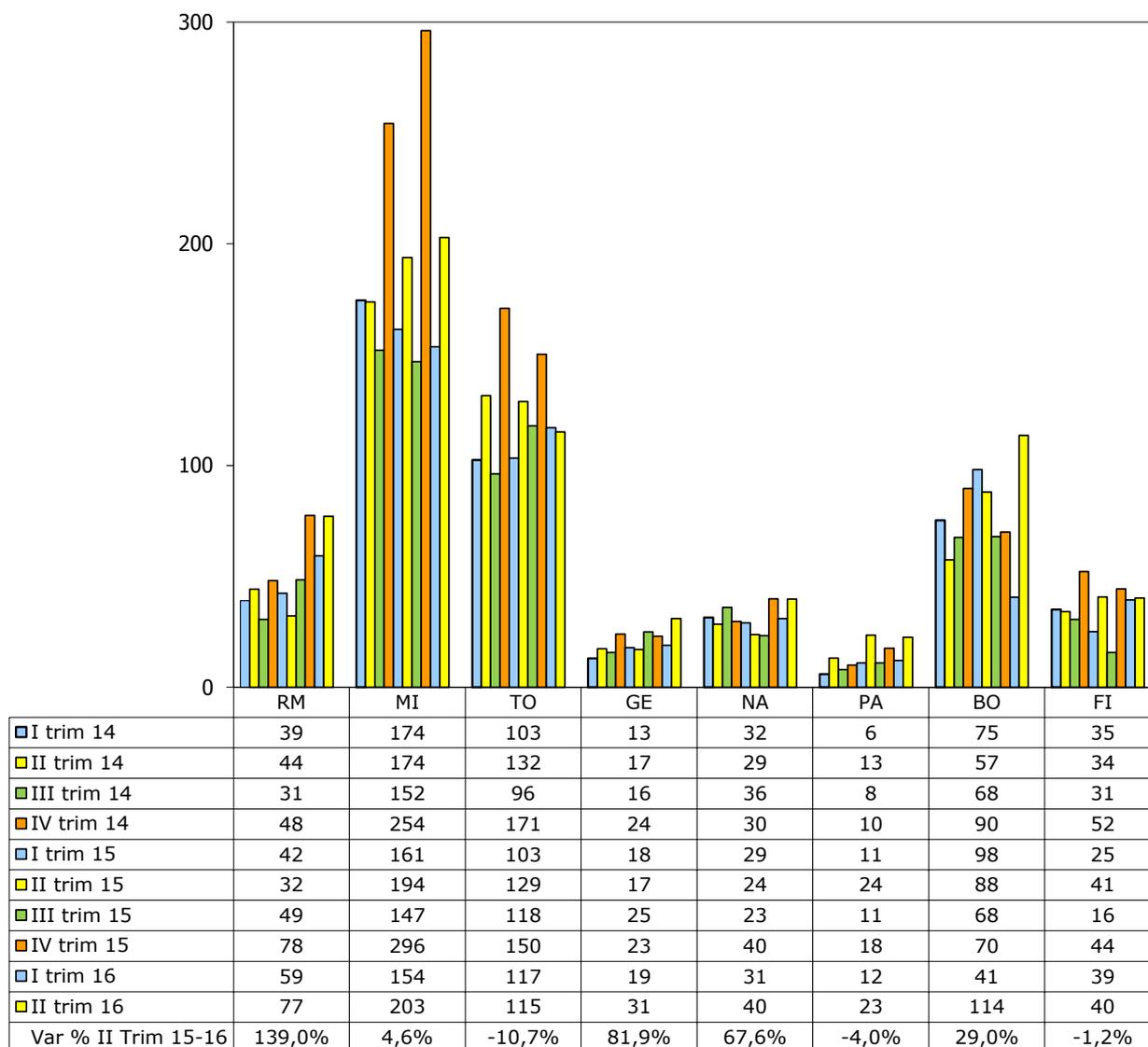
Dalla Figura 21, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che, dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate, anche con qualche segno positivo, fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011. Con l'eccezione dei rialzi registrati al Sud tra il II trimestre 2011 e il I trimestre 2012, 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, con un balzo statisticamente davvero significativo, come detto, soprattutto nell'ultima rilevazione.



Nelle otto province delle principali città nel II trimestre del 2016 si sono registrate 642 transazioni di immobili nel settore produttivo, con una crescita del 17,2% rispetto al II trimestre del 2015.

In termini assoluti il contributo più significativo è stato fornito da Roma (+45 NTN) e Bologna (+26 NTN), seguite da Genova e Napoli; in flessione Torino e Palermo, mentre risultano sostanzialmente stabili Milano (+9 NTN) e Firenze (-1 NTN).

Figura 22: NTN trimestrale principali province settore produttivo



Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

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

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

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati sono stati estratti il 29 agosto 2016 e si riferiscono al II 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: Indice semestrale dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004.....	12
Figura 9: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo	14
Figura 10: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	15
Figura 11: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	16
Figura 12: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	17
Figura 13: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	17
Figura 14: NTN trimestrale principali province settore terziario	18
Figura 15: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	19
Figura 16: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	20
Figura 17: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	20
Figura 18: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	21
Figura 19: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	22
Figura 20: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	23
Figura 21: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	23
Figura 22: NTN trimestrale principali province settore produttivo	24

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.....	16
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	19
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	22