



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2016 e sintesi annua

data di pubblicazione: **1 marzo 2017**

periodo di riferimento: **quarto trimestre 2016 e sintesi annua**

NOTA TRIMESTRALE

IV trimestre 2016 e sintesi annua

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

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

Direttore: **Gianni Guerrieri**

Coordinatore: **Maurizio Festa**

Hanno collaborato: **Erika Ghiraldo, Filippo Lucchese, Saverio Serafini**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

data di pubblicazione: **1 marzo 2017**

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
Le compravendite della nuda proprietà	12
I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni	14
I prezzi delle abitazioni.....	17
Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia	18
I settori non residenziali.....	19
Il settore terziario	21
Il settore commerciale	24
Il settore produttivo.....	27
Fonti e criteri metodologici	30
Indice delle figure	33
Indice delle tabelle.....	33

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 9 febbraio 2017 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel IV 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*).

A partire dalla presentazione dei dati relativi al prossimo trimestre, il primo del 2017, anche in attuazione del D. Lgs. 72/2016 che ha introdotto nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo art. 120-sexiesdecies dedicato ai compiti dell'OMI¹, le statistiche sul mercato immobiliare saranno oggetto di una revisione e di un restyling editoriale che prevedrà, tra l'altro, la pubblicazione di due distinti report trimestrali inerenti, rispettivamente, il settore residenziale e gli altri settori (terziario, commerciale e produttivo).

¹ Detto articolo così recita: "L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale"

Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano continua a crescere a tassi positivi anche negli ultimi tre mesi del 2016 facendo segnare una variazione tendenziale² riferita al totale delle compravendite pari a +16,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Non accadeva dal 2011 che gli immobili compravenduti nell'anno superassero il milione di unità: 1.141.012 NTN nel 2016, ben 177 mila NTN in più del 2015 (+18,4%).

Come indicato in Tabella 1 che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel IV trimestre 2016 il settore residenziale, con quasi 147 mila NTN, guadagna, rispetto al IV trimestre del 2015, oltre 15 punti percentuali, in decelerazione rispetto ai tassi di crescita dei trimestri precedenti.

Le compravendite di pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto, mostrano su base trimestrale (+18,4%) un risultato sostanzialmente in linea con la media di fine anno (+19,2%).

Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di uffici e istituti di credito, dopo il balzo del secondo e del terzo trimestre, segnano un +5,9% nel quarto trimestre chiudendo l'anno in crescita di oltre mille unità. La variazione tendenziale del settore produttivo si conferma per il terzo trimestre consecutivo su percentuali molto elevate, +25,4%. Il risultato nell'arco dei 12 mesi, +22% circa, è superiore a quello di tutti gli altri settori. Nel commerciale, infine, dopo il picco del terzo trimestre, la variazione tendenziale degli ultime tre mesi del 2016 (+16,2%) si attesta su valori analoghi alla media di fine anno (+16,6%).

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	IV trim 2016	Anno 2016
Residenziale	115.194	143.298	123.476	146.896	528.865
Terziario	2.025	2.413	2.510	3.000	9.946
Commerciale	6.776	7.598	7.188	9.024	30.586
Produttivo	2.121	2.897	2.565	3.704	11.287
Pertinenze	87.554	110.015	94.007	119.427	411.003
Altro	30.828	38.687	35.719	44.090	149.324
Totale	244.498	304.908	265.465	326.141	1.141.012

Var %	I trim 15-16	II trim 15-16	III trim 15-16	IV trim 15-16	Anno 15-16
Residenziale	20,7%	23,0%	17,5%	15,2%	18,9%
Terziario	1,4%	14,9%	31,2%	5,9%	12,5%
Commerciale	14,5%	13,0%	23,4%	16,2%	16,6%
Produttivo	7,2%	28,8%	24,6%	25,4%	22,1%
Pertinenze	17,3%	23,3%	17,3%	18,4%	19,2%
Altro	8,5%	16,1%	18,4%	15,5%	14,8%
Totale	17,3%	21,9%	17,9%	16,4%	18,4%

² A causa della stagionalità delle compravendite di immobili, la variazione dei volumi di scambio non è rappresentativa se calcolata in un trimestre rispetto al precedente. Pertanto le variazioni percentuali dei volumi di compravendite in un trimestre sono calcolate rispetto all'omologo trimestre dell'anno precedente (tassi tendenziali).



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 $I_{NTN} = 100$). Osservando l'andamento dei soli «IV trimestri» di ciascun anno si evidenzia una serie storica con forti contrazioni del mercato in atto dal 2006 interrotte dal lieve rimbalzo nel IV trimestre 2011. Nel quarto trimestre 2014 e poi ancora nel 2015, l'indice recupera circa 4 punti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel 2016 il mercato mostra un ritrovato dinamismo, risalendo di ulteriori 12 punti percentuali sul 2015. Rispetto al IV trimestre 2006, punto di massimo del periodo considerato, la distanza si riduce a circa il 60% (85,9 rispetto a 144,5).

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

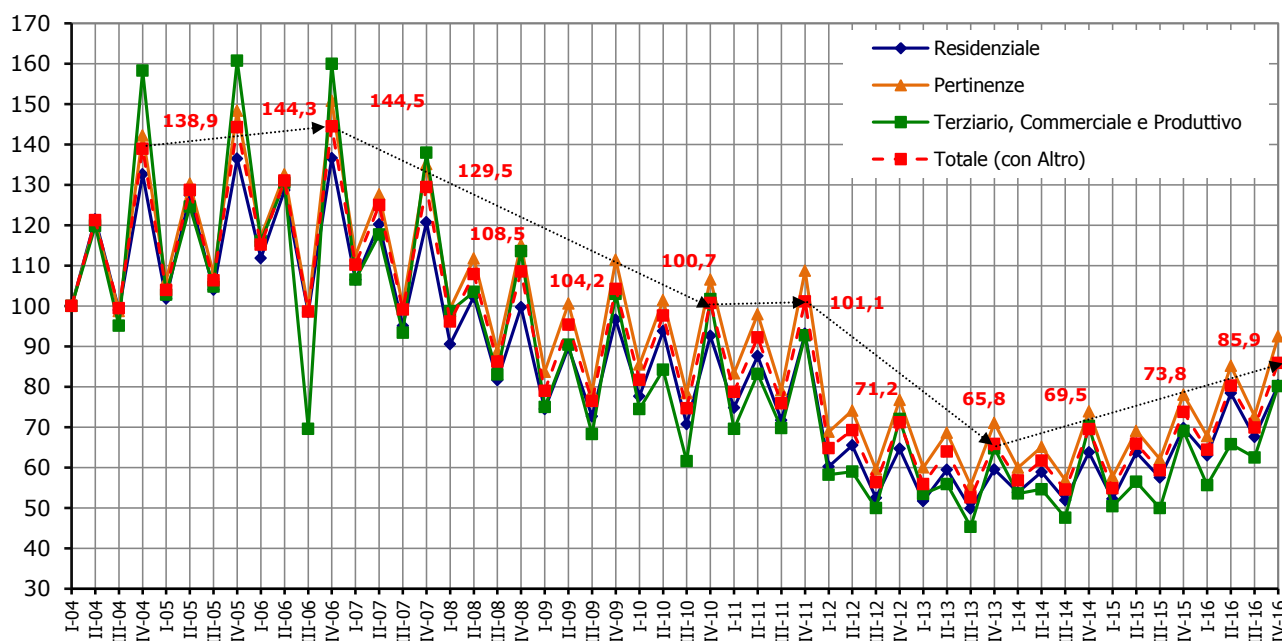
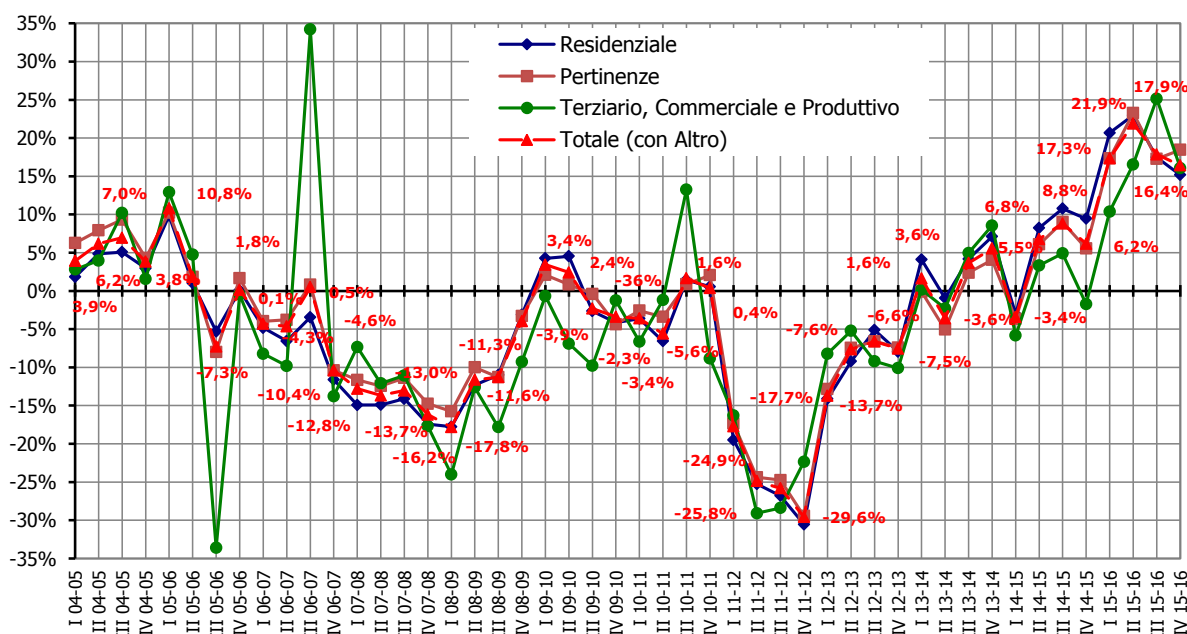


Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, -29,6%). Nel 2013 le variazioni, anche se tutte negative, rallentano in intensità. Il 2014 si apre

con un tasso tendenziale positivo³, interrotto da un secondo trimestre al ribasso, per poi proseguire con rialzi crescenti nella seconda parte dell'anno. Nel 2015, assorbito l'effetto della riforma fiscale che ha influenzato il risultato del primo trimestre, il mercato accelera il passo nel secondo e nel terzo trimestre mentre nel quarto la compravendita di abitazioni e pertinenze rallenta la corsa e il settore del non residenziale scivola in campo negativo. Il 2016 fa segnare a livello nazionale variazioni positive per tutti i settori e tutti i periodi con un picco nel secondo trimestre per il residenziale e nel terzo per il non residenziale.

³ Si rammenta che il 1° gennaio 2014 è entrato in vigore un regime più favorevole delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai sensi dell'Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23. Sulle conseguenze in ordine alla lettura dei dati e per una ricostruzione della serie storica al netto degli "effetti fiscali" si veda la Nota trimestrale – III trimestre 2015.

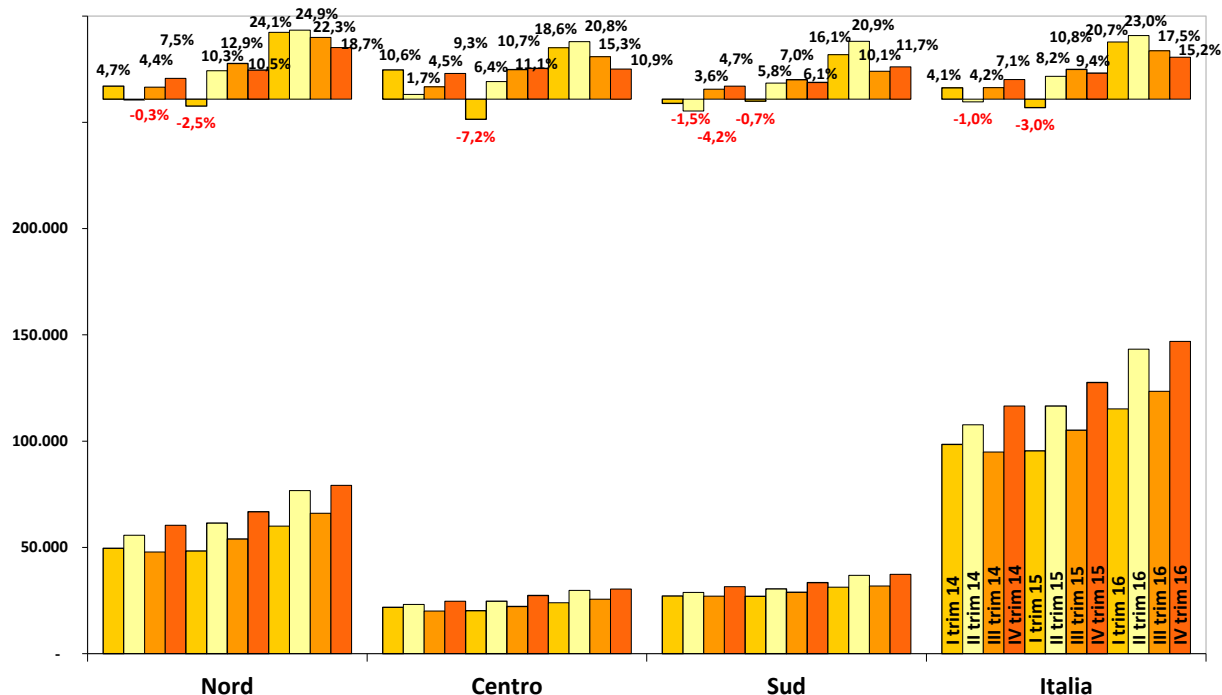
Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Nel grafico di Figura 3, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, si osserva che, anche nell'ultimo trimestre del 2016, in tutte le aree le compravendite di abitazioni sono in rialzo. Come nel trimestre precedente è il Nord a trainare il resto del Paese (+18,7%), facendo segnare circa 7-8 punti in percentuali in più rispetto alle altre due macro aree.

Pur nell'ambito di una fase espansiva si nota un progressivo rallentamento dei tassi di crescita nella seconda parte dell'anno, specialmente nelle regioni centrali e meridionali.

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



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

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

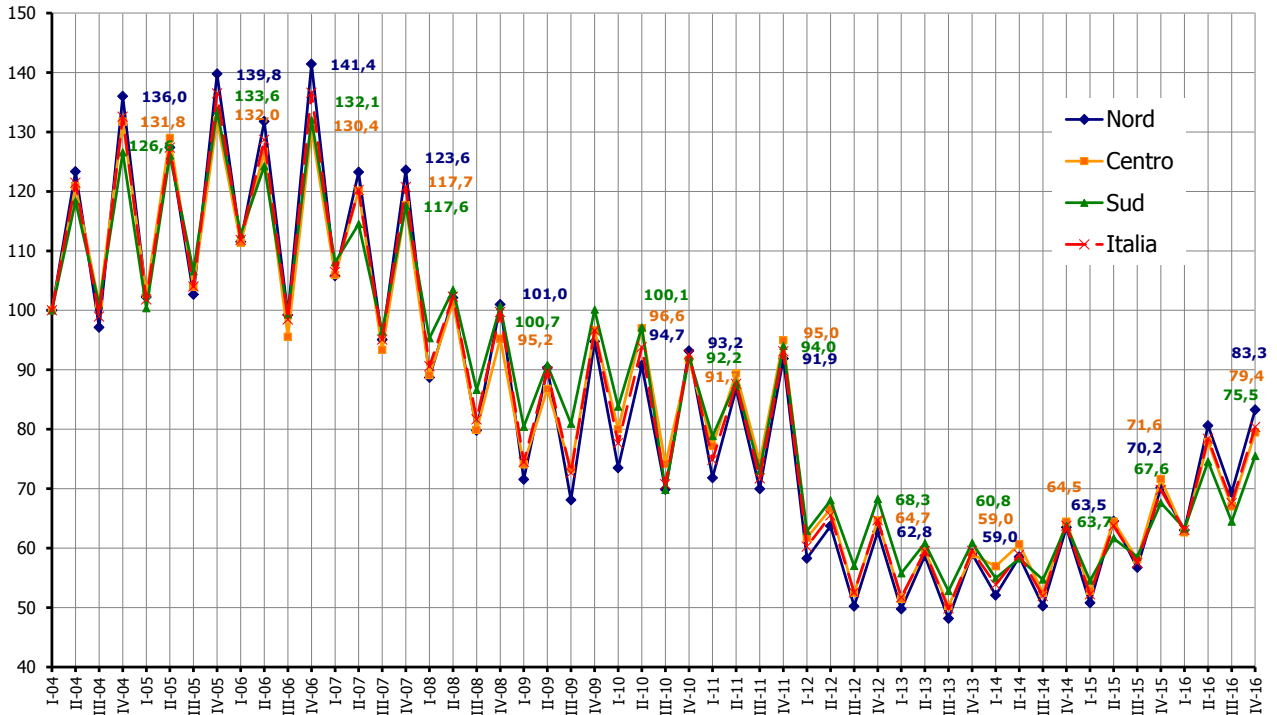
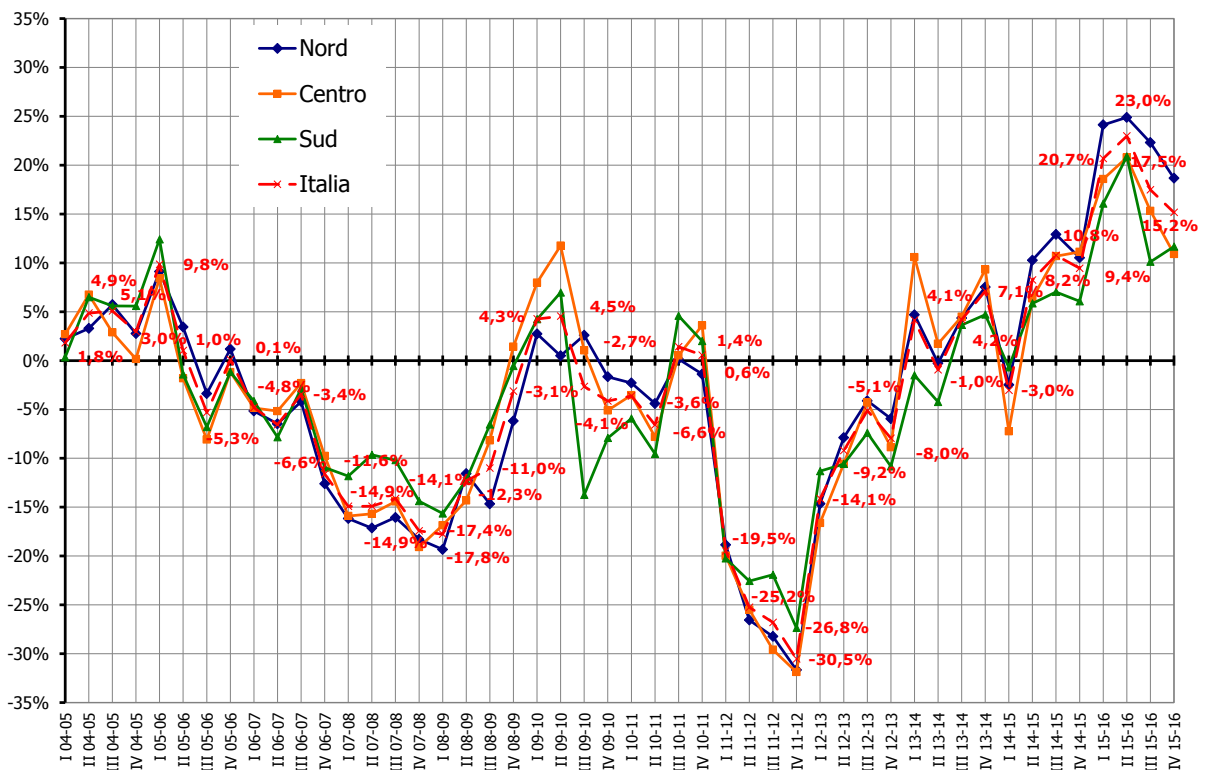


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



La forte crescita delle compravendite di abitazioni, registrata a livello nazionale, si presenta in forma sostanzialmente omogenea anche andando a distinguere il mercato dei capoluoghi da quello dei comuni minori. Si registrano lievi differenze solo nei singoli trimestri e all'interno di specifiche aree geografiche.

Con quasi 49.000 NTN su base nazionale i capoluoghi crescono nell'ultimo trimestre 2016 del 13,2%, 3 punti percentuali in meno rispetto agli altri comuni, il cui mercato, va ricordato, ha dimensioni ben superiori, soprattutto al Nord e al Sud

Come mostrato in Tabella 2 nei capoluoghi del Centro il ritmo di crescita (+7,5%) nel quarto trimestre 2016 risulta sensibilmente inferiore rispetto a quello registrato dai non capoluoghi (+14,1%). Al Nord, come già nel trimestre precedente, i risultati sono molto vicini con una leggera prevalenza, anche in questo caso, dei comuni minori: +19,2% contro +17,5%. Al Sud le differenze si annullano rispetto al dato del trimestre precedente e anche la variazione annua risulta perfettamente allineata nei due mercati: +14,6%.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. E' evidente come i decisi rialzi iniziati dopo il primo trimestre 2015 abbiano interessato in modo generalizzato sia i capoluoghi sia gli altri comuni. Sono questi ultimi, invertendo le tendenze precedenti, a mostrare i maggiori tassi di crescita nel terzo e nel quarto trimestre del 2016.

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

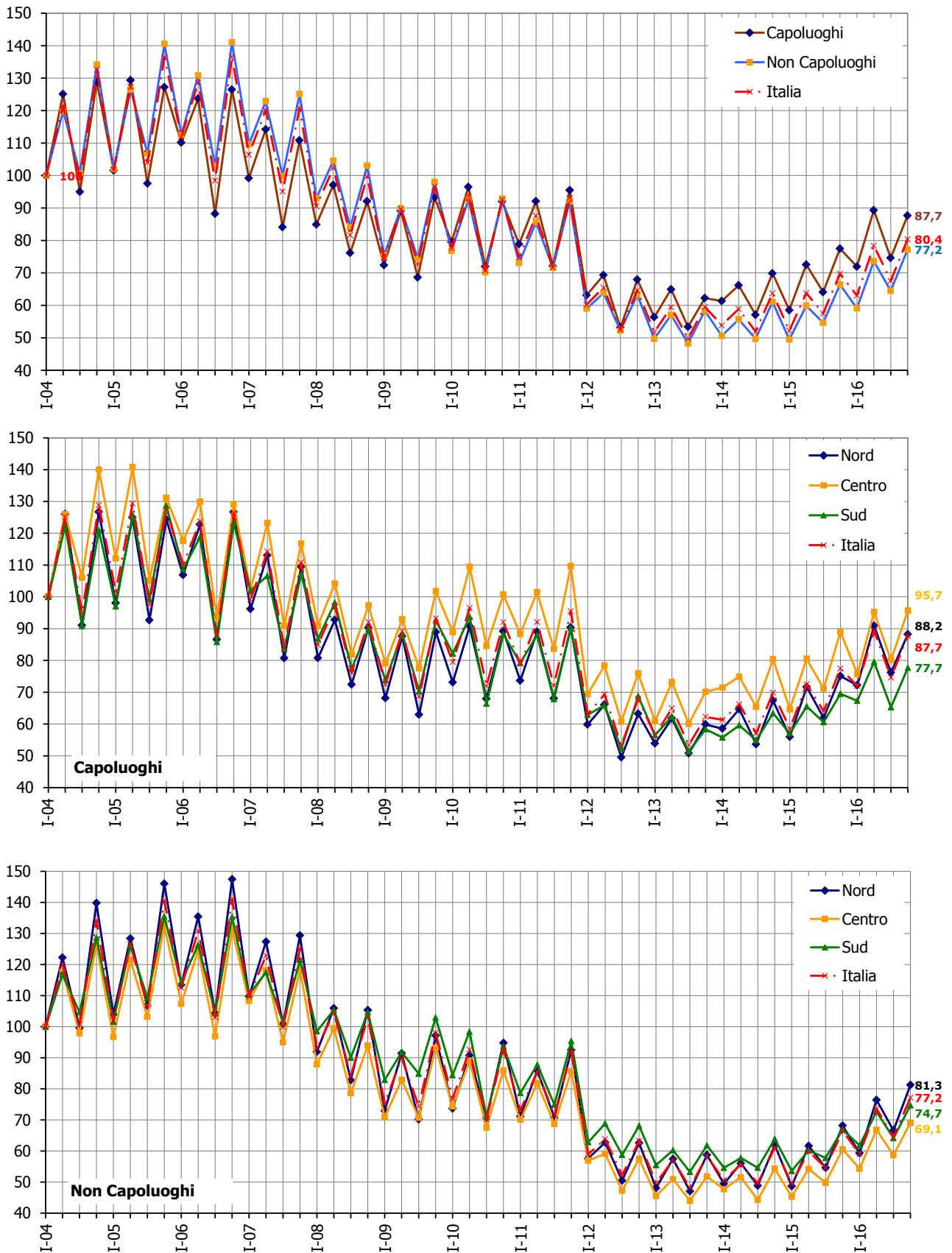
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

NTN residenziale		III trim 2016	IV trim 2016	Anno 2016	var % III trim 15-16	var % IV trim 15-16	var % anno 15-16
Nord	Capoluoghi	20.916	24.215	89.901	23,0%	17,5%	23,7%
	Non Capoluoghi	45.102	55.009	192.015	22,0%	19,2%	21,7%
	Totale	66.018	79.224	281.916	22,3%	18,7%	22,3%
Centro	Capoluoghi	11.915	14.233	51.577	12,6%	7,5%	13,5%
	Non Capoluoghi	13.709	16.146	58.159	17,8%	14,1%	18,6%
	Totale	25.623	30.379	109.736	15,3%	10,9%	16,2%
Sud	Capoluoghi	8.768	10.430	38.921	7,7%	11,8%	14,7%
	Non Capoluoghi	23.067	26.863	98.292	11,0%	11,6%	14,6%
	Totale	31.835	37.293	137.214	10,1%	11,7%	14,6%
Italia	Capoluoghi	41.598	48.878	180.400	16,4%	13,2%	18,7%
	Non Capoluoghi	81.878	98.018	348.465	18,0%	16,2%	19,1%
	Totale	123.476	146.896	528.865	17,5%	15,2%	18,9%

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

	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15	var % III trim 14-15	var % IV trim 14-15	var % I trim 15-16	var % II trim 15-16	var % III trim 15-16	var % IV trim 15-16
Capoluoghi	-4,5%	9,6%	12,2%	10,9%	22,9%	23,1%	16,4%	13,2%
Non capoluoghi	-2,2%	7,5%	10,0%	8,7%	19,5%	22,9%	18,0%	16,2%
Totale	-3,0%	8,2%	10,8%	9,4%	20,7%	23,0%	17,5%	15,2%

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



Le compravendite nelle metropoli

Il rialzo del mercato delle abitazioni già osservato a livello nazionale trova riscontro anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione. Rispetto allo stesso trimestre del 2015 i volumi si confermano in crescita sia nelle aree metropolitane (+12,6%) sia nei comuni delle rispettive province (+18,4%). Lo scarto percentuale a favore di questi ultimi si amplia rispetto al trimestre precedente (Tabella 4).

Tra le città spicca in particolare la performance di Torino che migliora ulteriormente il tasso di crescita del trimestre precedente raggiungendo il +25,2%. Molto positivo risulta anche il mercato di Bologna con un rialzo tendenziale di poco inferiore al 20%. Napoli (+17,4%) fa registrare una forte accelerazione rispetto al trimestre precedente chiudendo l'anno con quasi 7.000 NTN. Solo Roma (+8,7%) e Firenze (+6,8%) registrano nel quarto trimestre 2016 un rialzo al di sotto dei dieci punti percentuali. Nell'arco dei dodici mesi i risultati sono analoghi, con Firenze che riguadagna qualche posizione e Palermo che si rivela invece il mercato meno dinamico (+9,2%). Anche i mercati dei comuni dell'hinterland mostrano nel IV trimestre tassi ampiamente positivi e su base annua, nel 2016 rispetto al 2015, i rialzi sono compresi tra il +6,5% di Palermo e il +24,2% di Torino.

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

Città	III trim 2016	IV trim 2016	Anno 2016	var % III trim 15-16	var % IV trim 15-16	var % Anno 15-16
ROMA	6.906	8.524	30.253	8,9%	8,7%	10,6%
MILANO	5.090	5.933	21.978	23,9%	10,4%	21,9%
TORINO	2.733	3.356	12.342	20,5%	25,2%	26,4%
GENOVA	1.581	1.755	6.631	25,1%	12,7%	22,9%
NAPOLI	1.404	1.873	6.714	2,5%	17,4%	17,1%
PALERMO	1.051	1.323	4.795	6,0%	11,7%	9,2%
BOLOGNA	1.262	1.496	5.568	21,5%	19,7%	23,7%
FIRENZE	1.105	1.236	4.788	13,3%	6,8%	16,0%
Totale città	21.132	25.495	93.069	15,1%	12,6%	17,4%
Resto Provincia	III trim 2016	IV trim 2016	Anno 2016	var % III trim 15-16	var % IV trim 15-16	var % Anno 15-16
ROMA	3.213	3.919	14.111	19,5%	16,9%	20,3%
MILANO	6.946	8.928	31.067	19,1%	21,5%	21,8%
TORINO	3.531	4.531	15.338	23,5%	25,1%	24,2%
GENOVA	746	865	3.109	19,2%	9,0%	20,0%
NAPOLI	2.334	2.819	10.283	25,1%	13,2%	19,8%
PALERMO	942	1.024	3.730	13,4%	4,7%	6,5%
BOLOGNA	1.549	1.956	6.800	15,2%	15,9%	19,0%
FIRENZE	1.389	1.587	5.792	31,4%	16,1%	24,1%
Totale resto provincia	20.651	25.630	90.230	20,7%	18,4%	20,9%

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)

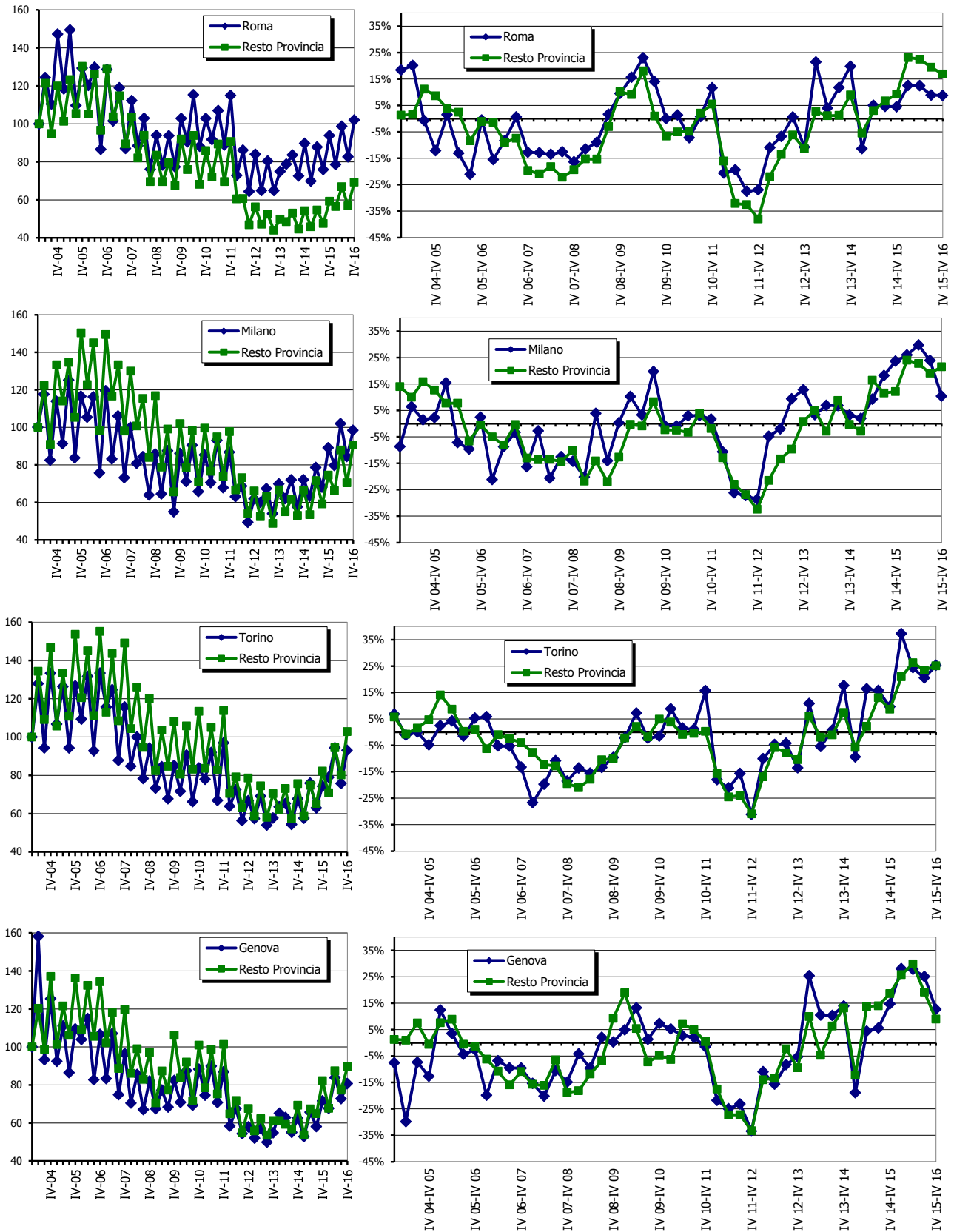
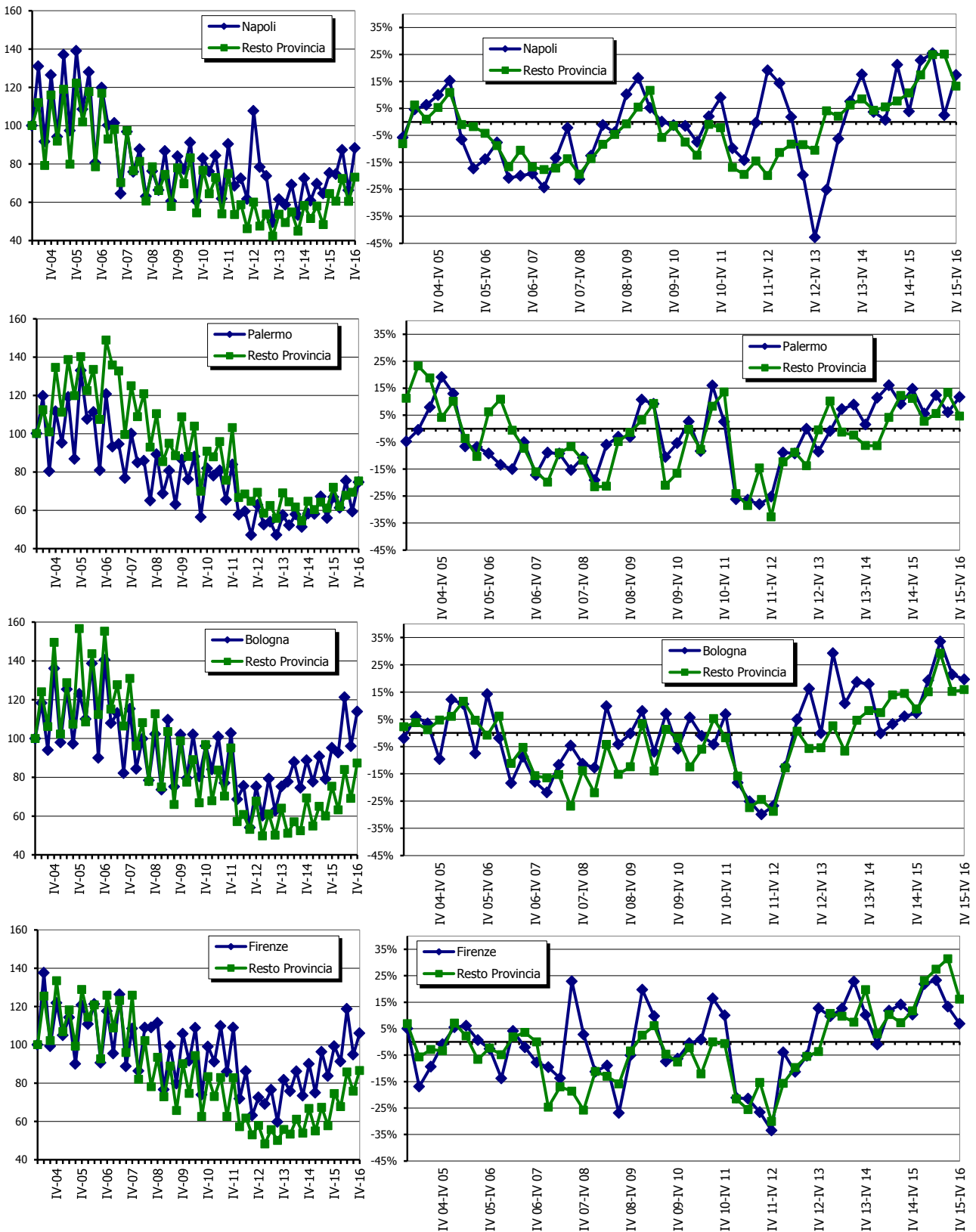


Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



Le compravendite della nuda proprietà

In questo paragrafo si analizzano le compravendite del diritto di nuda proprietà sulle abitazioni, quando cioè il venditore trasferisce la proprietà dell'immobile, ma non il diritto reale di godimento del bene (usufrutto); quel diritto, cioè, che consente al titolare di mantenerne il possesso e il pieno utilizzo per tutta la vita o per un determinato periodo.

A fronte del deciso rialzo delle compravendite di abitazioni per il diritto di piena proprietà, +18,9%, le abitazioni trasferite per la sola nuda proprietà, conteggiate per quota compravenduta (NTN_{np}), nel 2016 risultano 23.955 (Tabella 5), in aumento dell'11,5% rispetto al 2015. La crescita nelle transazioni annue risulta più accentuata nei comuni non capoluogo, +12,5%, mentre nei capoluoghi il rialzo è del 9,5%.

Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale nuda proprietà, capoluoghi e non capoluoghi

NTN residenziale Nuda Proprietà		III trim 2016	IV trim 2016	Anno 2016	var % III trim 15-16	var % IV trim 15-16	var % Anno 15-16
Italia	Capoluoghi	1.788	2.176	8.141	9,7%	3,4%	9,5%
	Non Capoluoghi	3.459	4.401	15.814	11,5%	10,0%	12,5%
	Totale	5.247	6.577	23.955	10,9%	7,7%	11,5%

Nel grafico di Figura 8 sono messe a confronto le serie storiche degli indici NTN delle abitazioni dal 2004 per la compravendita della piena e della nuda proprietà.

Nel grafico di Figura 9 le serie storiche delle variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 delle compravendite di nuda e di piena proprietà delle abitazioni evidenziano un andamento analogo delle due serie per tutto il periodo.

L'andamento mediamente negativo inizia per entrambe le serie dal III trimestre 2006 e successivamente, con l'eccezione dei primi trimestri del 2010 in cui si osservano segni discordi tra le due serie, mostrano nel 2013 un'attenuazione delle perdite. Nel 2014, analogamente alle compravendite della piena proprietà, gli scambi di nuda proprietà delle abitazioni segnano una ripresa che nell'ultimo trimestre assume il suo valore massimo, superiore anche al rialzo del NTN. Il 2015 si apre con le perdite del primo trimestre ma prosegue in crescita per entrambe le serie con un divario che progressivamente si amplia a favore della piena proprietà. Nel 2016 si sono osservati risultati positivi in tutti i trimestri sebbene con tassi di entità decrescente.

Figura 8: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà

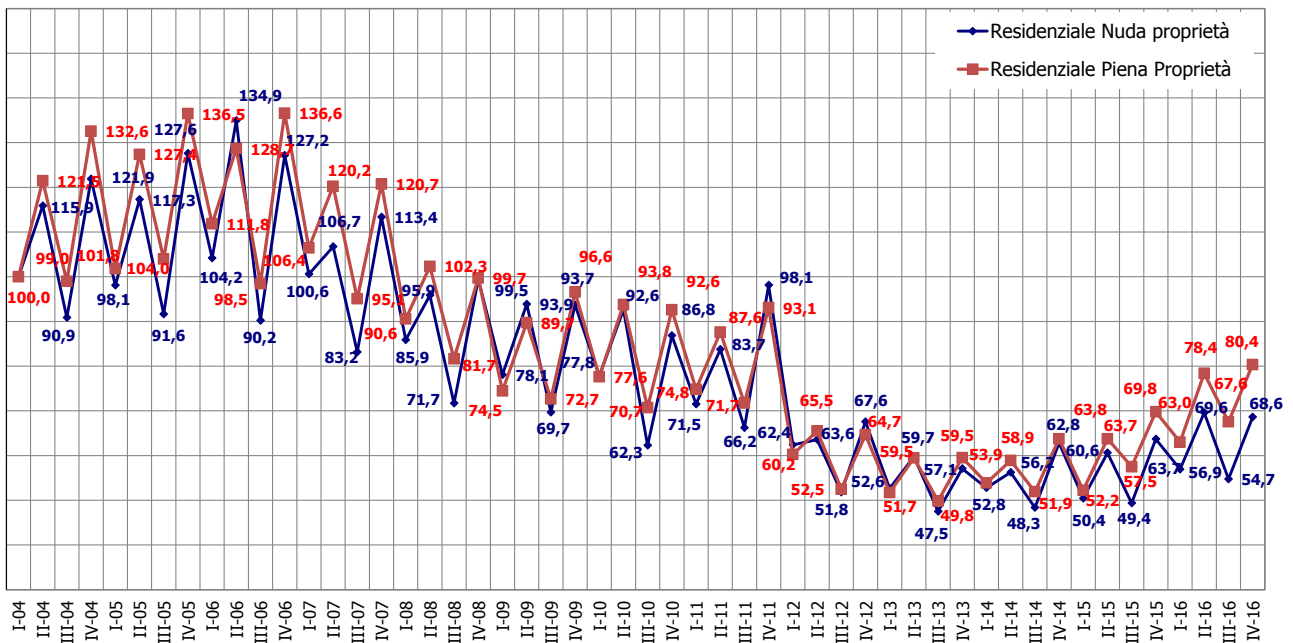
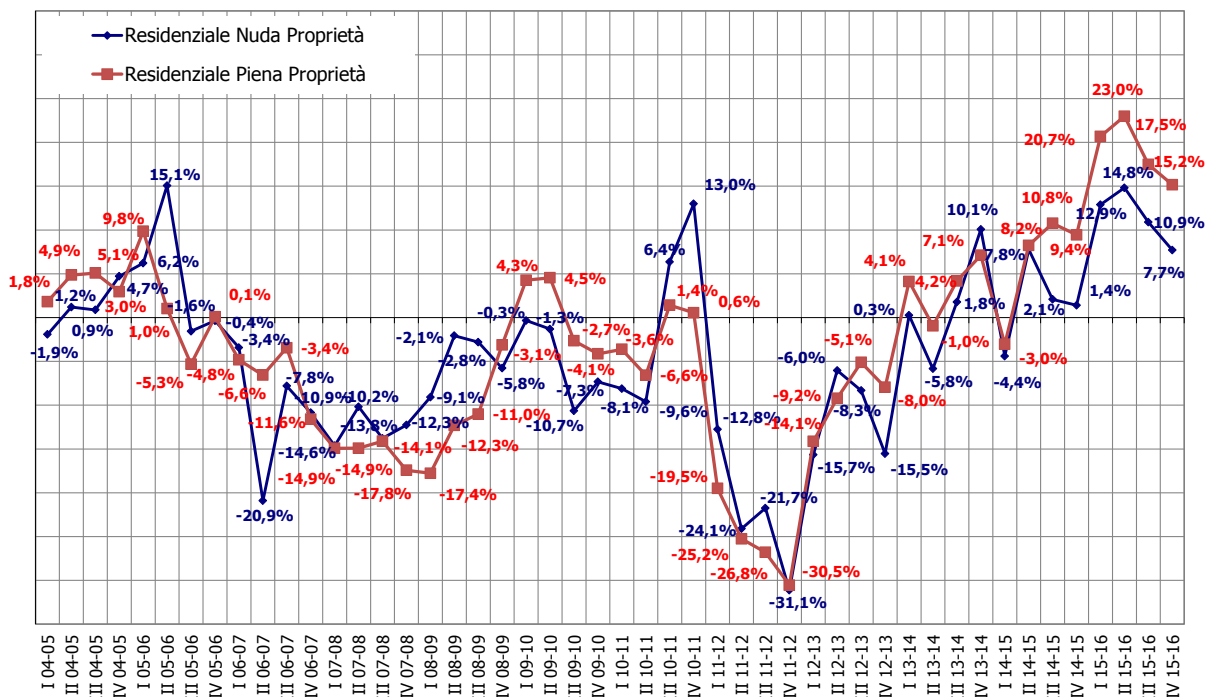


Figura 9: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà



I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni

Le compravendite di abitazioni compiute nel 2016 da persone fisiche avvalendosi di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito (NTN IP⁴), mostrano, rispetto al 2015 un forte rialzo. Il tasso di crescita risulta infatti pari a +27,3% (Tabella 6) per un totale di circa 246 mila unità, oltre 50 mila in più del 2015.

Tabella 6: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF

ITALIA	2015	2016	2015-2016
NTN IP	193.350	246.182	27,3%
Capitale erogato totale (milioni €)	23.050	29.451	27,8%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	119,2	119,6	0,4%
Tasso interesse medio I rata ⁵	2,75%	2,31%	-0,44
Durata media (anni)	22,5	22,5	0,00
Rata media iniziale (€)	592,0	568,3	-4,0%
Incidenza % su NTN PF	45,5%	48,5%	3,05

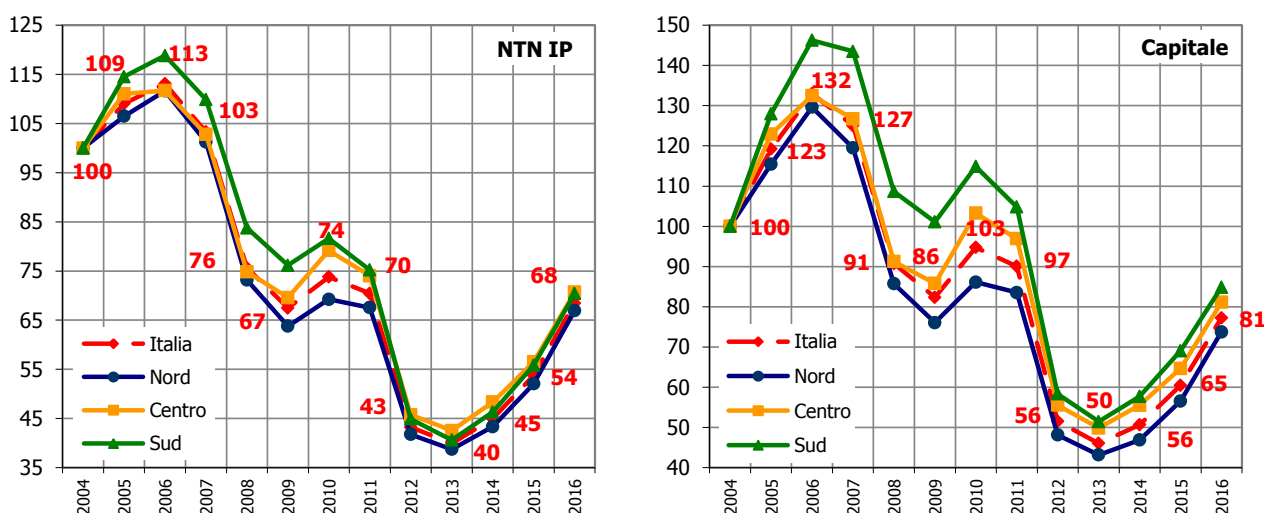
Il capitale complessivamente erogato nel 2016 ammonta a circa 29,4 miliardi di euro, con un incremento, poco inferiore al 28% rispetto a quanto osservato nel 2015.

Il capitale medio erogato per singola abitazione è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al 2015 e pari a circa 119 mila euro. La durata media dei mutui stipulati nel corso del 2016 rimane in linea con il dato dell'anno precedente, 22 anni e mezzo.

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario sale al 48,5%, guadagnando poco più di 3 punti percentuali rispetto all'incidenza registrata nel 2015. Il tasso di interesse medio nazionale, riferito alla prima rata di pagamento del mutuo, è diminuito anche nel 2016 di quasi mezzo punto percentuale, scendendo a 2,31%.

Gli andamenti delle serie dei numeri indice dal 2004 del NTN IP e del capitale riportati nella Figura 10 evidenziano i rialzi crescenti degli ultimi tre anni sia in termini di volumi sia in termini di capitale erogato.

Figura 10: Numero indice NTN IP e capitale annuale per macro area geografica



⁴ Non rientrano nella presente analisi, gli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione. Ciò in parte spiega la differenza rispetto ai dati forniti da altre fonti. Si ribadisce che questi dati sono tratti da fonte amministrativa certa e rappresentano il totale, per questa fattispecie, dei mutui ipotecari erogati.

⁵ Il tasso d'interesse al quale ci si riferisce nella presente analisi è quello stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale), valevole per il calcolo della prima rata del mutuo.

Coerentemente con la diminuzione dei tassi di interesse e la stabilità del capitale erogato medio per unità, la rata mensile iniziale⁶ scende nel 2016 del 4% rispetto al 2015, portandosi a livello medio nazionale intorno a 570 euro (Figura 11 e Figura 12). I grafici mostrano inoltre che nelle diverse aree geografiche del Paese gli andamenti dei principali parametri analizzati, seppure diversi nei livelli di valore registrati (Tabella 7), presentano dal 2004 dinamiche molto simili, con variazioni annuali che non si differenziano in modo significativo.

Figura 11: Andamento dal 2004 del tasso e della rata media iniziale per macro area geografica

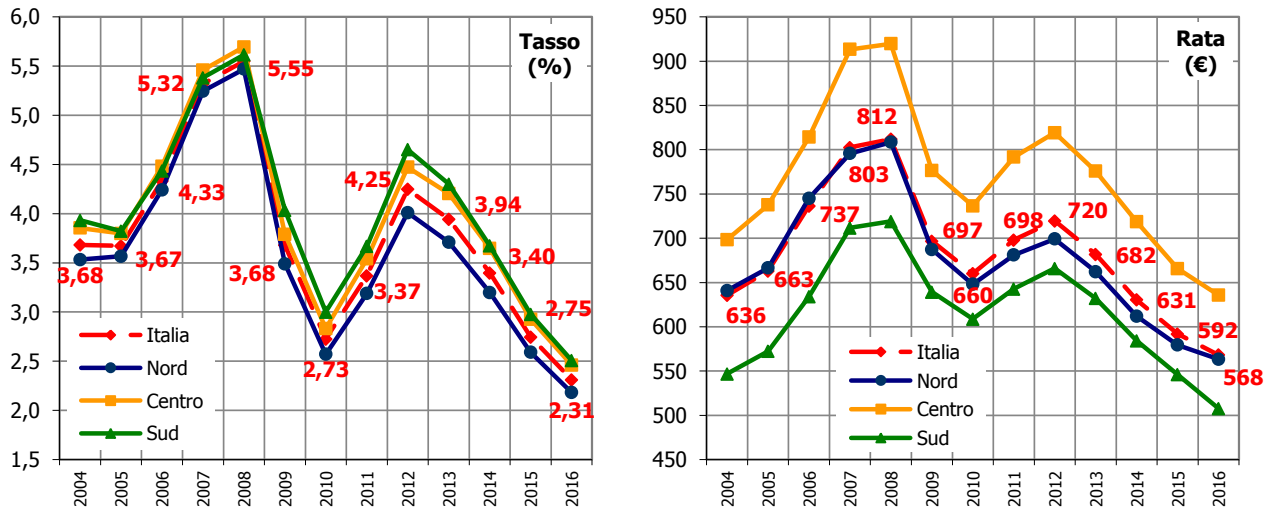
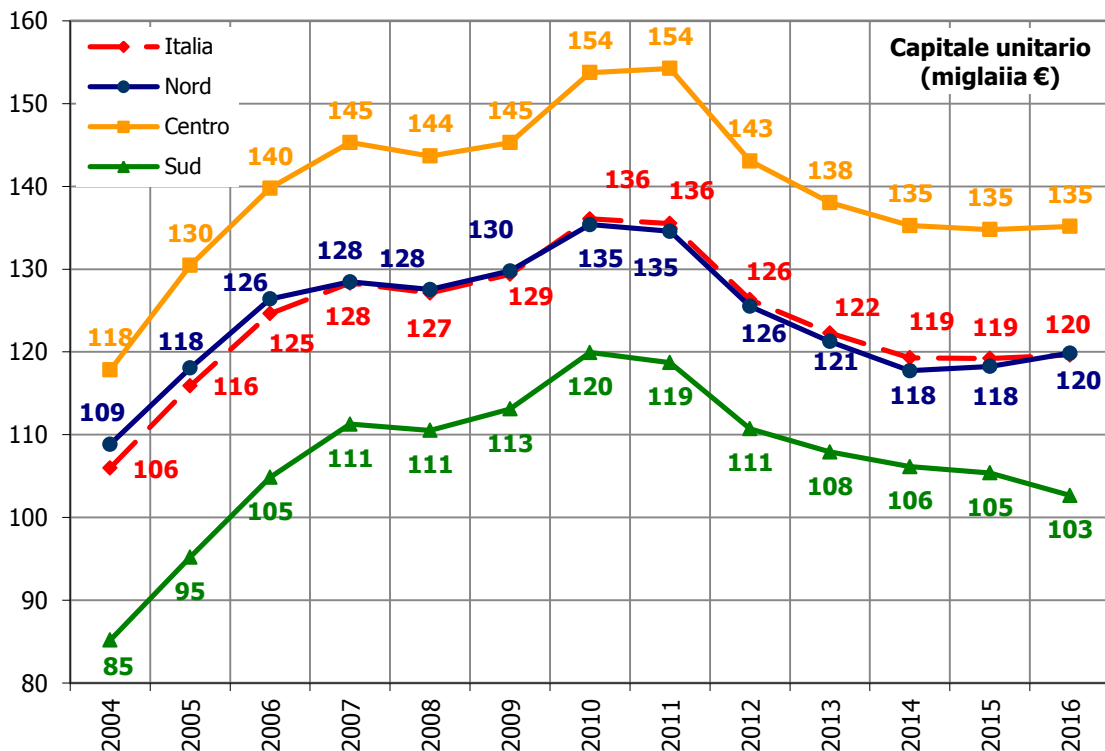


Figura 12: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004



⁶ La rata è stata calcolata considerando il tasso iniziale medio, il capitale medio per unità immobiliare e la durata media in mesi.

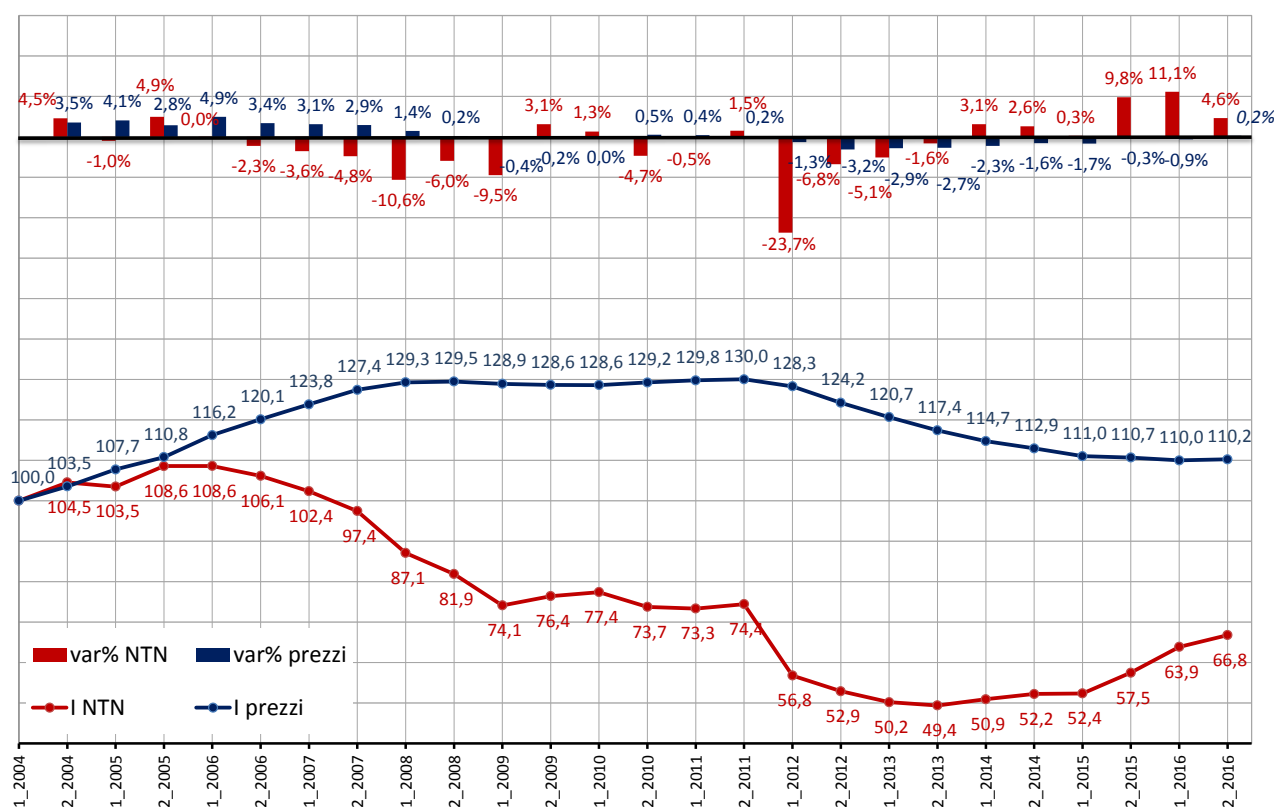
Tabella 7: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF per macro area geografica

Nord	2015	2016	2015-2016
NTN IP	110.479	142.087	28,6%
Capitale erogato totale (milioni €)	13.064	17.031	30,4%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	118,2	119,9	1,4%
Tasso interesse medio I rata ⁴	2,59%	2,18%	-0,41
Durata media (anni)	22,4	22,4	-0,01
Rata media iniziale (€)	579,4	563,4	-2,8%
Incidenza % su NTN PF	50,2%	52,7%	2,49
Centro	2015	2016	2015-2016
NTN IP	42.622	53.317	25,1%
Capitale erogato totale (milioni €)	5.744	7.207	25,5%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	134,8	135,2	0,3%
Tasso interesse medio I rata ⁴	2,93%	2,46%	-0,47
Durata media (anni)	23,3	23,3	0,00
Rata media iniziale (€)	665,6	635,8	-4,5%
Incidenza % su NTN PF	47,2%	50,5%	3,26
Sud	2015	2016	2015-2016
NTN IP	40.250	50.779	26,2%
Capitale erogato totale (milioni €)	4.242	5.214	22,9%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	105,4	102,7	-2,6%
Tasso interesse medio I rata ⁴	2,98%	2,51%	-0,47
Durata media (anni)	21,9	21,9	0,00
Rata media iniziale (€)	546,0	507,8	-7,0%
Incidenza % su NTN PF	35,0%	38,4%	3,41

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 OMI⁷, fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB dell'ISTAT⁸.

Figura 13: Indice dei prezzi⁷ e delle compravendite di abitazioni semestrale dal 2004



Elaborazione su dati OMI e ISTAT

Il grafico in Figura 13 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. La forte contrazione delle compravendite del 2012 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 gli scambi di abitazioni tornano a risalire e i rialzi si consolidano nel 2015 e nel 2016. Al rialzo delle compravendite corrisponde un rallentamento del calo dei prezzi fino all'ultimo semestre del 2016 quando il tasso di variazione dei prezzi delle abitazioni torna positivo, seppure con un esiguo +0,2%, dopo ben nove semestri consecutivi di calo.

⁷ 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](#).

⁸ 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 2° semestre 2016, non essendo disponibile il valore del IV 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 sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate⁹.

Gennaio 2017 - I principali risultati

L'inchiesta trimestrale sul mercato delle abitazioni in Italia evidenzia, nel quarto trimestre del 2016, un significativo consolidamento delle aspettative di ripresa del mercato, in tutti i suoi aspetti.

Prezzi delle abitazioni

Migliorano le aspettative legate all'andamento dei prezzi, come testimonia l'ulteriore riduzione del saldo tra le risposte di aumento atteso e di diminuzione (da -33,2% a -24,9%).

Compravendite

Crescono sia la percentuale di agenti immobiliari che hanno venduto almeno un'abitazione (da 72,9% a 80,6%), sia le aspettative di espansione della domanda (più che raddoppiato il saldo tra risposte ottimistiche e pessimistiche rispetto alla precedente rilevazione).

Il mercato continua a concentrarsi su immobili di metratura compresa nei 140 m² (oltre il 96%), abitabili o parzialmente da ristrutturare e con classe energetica bassa (oltre ¾ in classe F o G).

Trattative e tempi di vendita

Per la prima volta dall'inizio della rilevazione prevalgono le risposte di riduzione delle giacenze degli incarichi a vendere (saldo pari al 4%) e torna positivo il saldo relativo a i nuovi mandati (+1,4%).

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore scende ulteriormente (dal 13% all'11,6%), così come il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile (da 8,9 mesi a 7,7).

Modalità di finanziamento degli acquisti

Risultano sostanzialmente stabili sia la quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario (79,5%), sia il rapporto tra prestito e valore dell'immobile (cresciuto tuttavia in un anno di più del 10%).

Locazioni

La quota di operatori che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile nel quarto trimestre cresce, fino a raggiungere l'83,2%. Scende ulteriormente la quota di agenti che segnala una diminuzione dei canoni di locazione (15,7%), in un quadro di sostanziale stabilità (oltre l'80% dei riscontri) che si consolida ulteriormente se si considerano le attese per il semestre in corso. Scende ancora anche il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore (5,2%, oltre mezzo punto in meno).

Le prospettive del mercato in cui operano le agenzie

Gli agenti immobiliari esprimono (quasi per ¾) una sostanziale attesa di stabilizzazione del proprio mercato di riferimento, mentre si riduce il saldo tra attese favorevoli e sfavorevoli (da 9,5% a 7,3%). Un quadro analogo caratterizza le attese sui nuovi incarichi a vendere, dove tuttavia si registra un incremento delle previsioni di segno negativo (dal 9,2% al 13,2%). Migliorano invece le attese relative ai prezzi, con un incremento delle quote di stabilizzazione (+5,5%) e di crescita (+1,2%).

Le prospettive del mercato nazionale delle compravendite

Crescono le attese di un'evoluzione positiva del mercato immobiliare nazionale a breve termine, con un saldo di 17 punti (più che raddoppiato) tra aspettative di miglioramento e di peggioramento; si stabilizza invece il quadro di medio termine, con un saldo sempre superiore ai 35 punti e un'attesa di peggioramento che torna inferiore al 10% (8,4% per l'esattezza).

⁹ Link: [Home - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Pubblicazioni - Sondaggio congiunturale mercato immobiliare](#)

I settori non residenziali

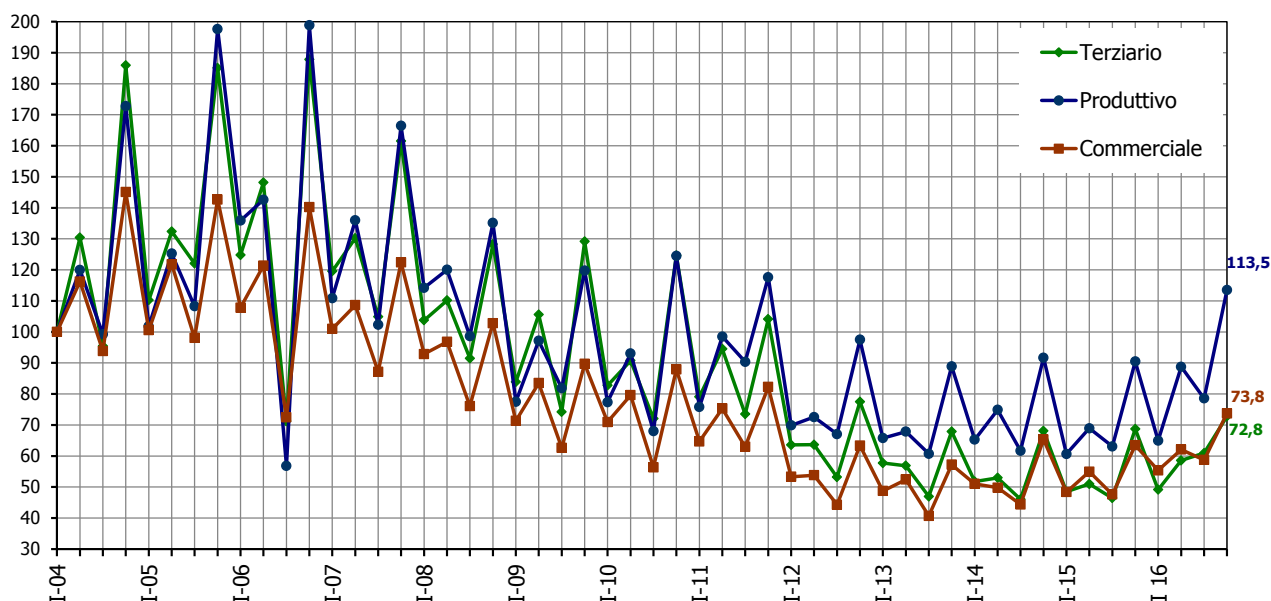
Come già evidenziato in Tabella 1, nel IV trimestre del 2016 si conferma una decisa tendenza al rialzo per l'intero comparto non residenziale in termini di compravendite, chiudendo un anno in cui i dati trimestrali hanno registrato, senza eccezioni, una crescita costante in ogni segmento.

Negli ultimi tre mesi la crescita più consistente si è avuta nel produttivo (+25,4%), seguito dal commerciale (+16,2%), particolarmente significativo, come di consueto, in virtù del maggior peso in termini assoluti, e dal terziario (+5,9%).

Per effetto di questi dati si consolida l'espansione annuale del comparto, a doppia cifra in tutti e tre i relativi segmenti (rispettivamente +22,1% nel produttivo, +16,6% nel commerciale, +12,5% nel terziario).

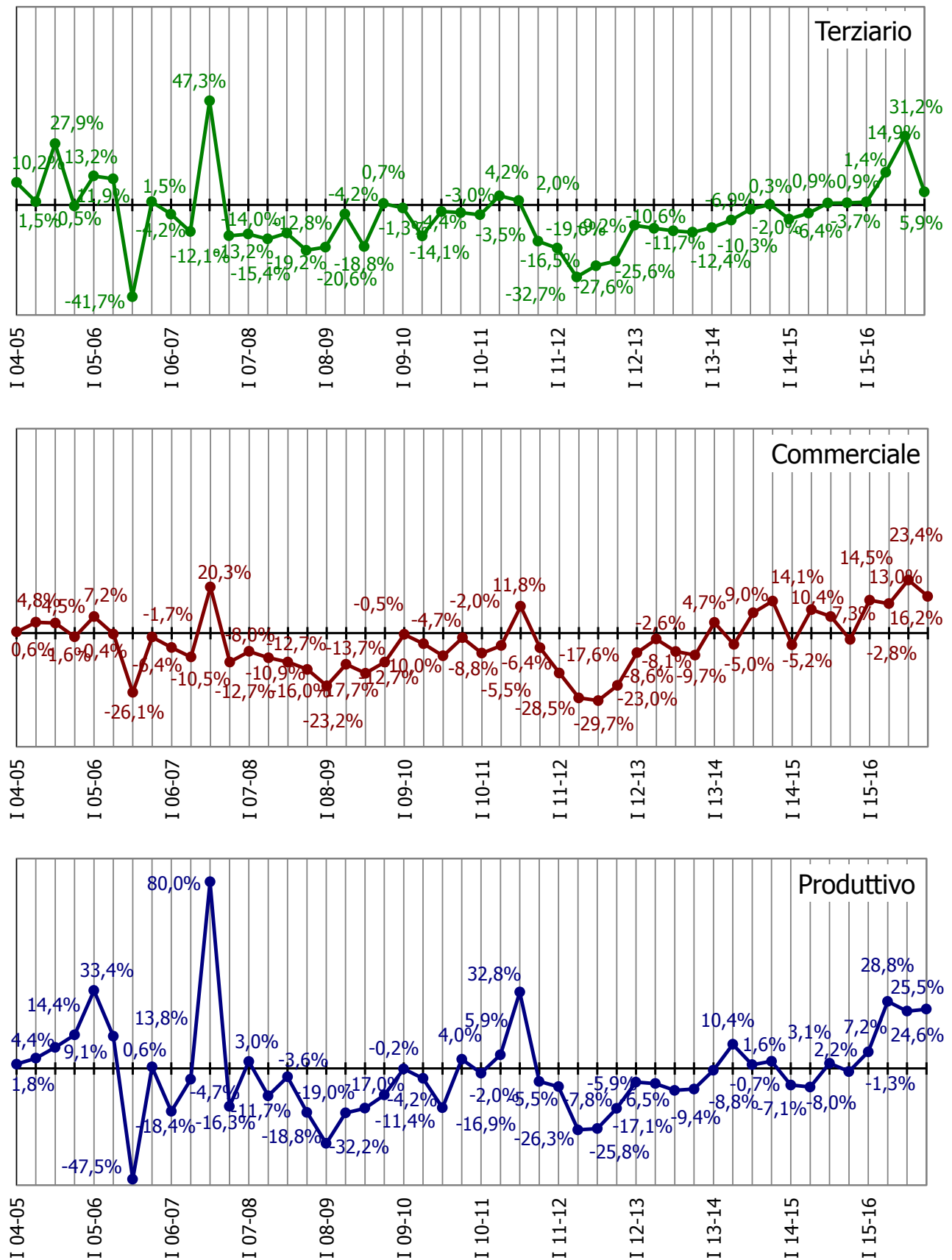
Il grafico in Figura 14 mostra la serie storica trimestrale dei numeri indice NTN per i tre settori ed evidenzia l'elevata contrazione delle vendite dal 2004, calcolata su trimestri omologhi; dopo alcuni trimestri dall'andamento altalenante, a cavallo tra 2014 e 2015, è proprio il 2016, come detto, a rappresentare una prima significativa inversione di tendenza.

Figura 14: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 15 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate per ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Dopo i forti cali del 2012, all'inizio del 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend negativo. Nel terzo e quarto trimestre del 2013 si aggravano nuovamente le perdite per tutti i settori. Nel 2014 i mercati tornano in campo positivo, anche se, come accennato in precedenza, ancora con risultati oscillanti tra un trimestre e l'altro. Il 2015 si apre all'insegna di cali significativi che, nel caso del produttivo, si prolungano nel corso dell'anno (con l'eccezione del III trimestre), mentre il terziario risale lentamente (fino a chiudere in positivo il IV trimestre) ed il commerciale accelera soprattutto nei trimestri centrali, prima di un rimbalzo nell'ultimo trimestre. Il 2016 mostra, infine, tassi costantemente positivi, con oscillazioni più evidenti nel terziario, mentre commerciale e produttivo (negli ultimi tre trimestri) tendono a stabilizzarsi.

Figura 15: 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 3.000 NTN nel IV trimestre 2016 registra un incremento nel volume delle compravendite pari al 5,9%, significativo, per quanto inferiore a quello degli altri due segmenti (commerciale e produttivo).

Se si analizzano le macro aree territoriali si registrano, in realtà, divergenze evidenti, in particolare tra il Nord, che funge da traino sia in termini assoluti (oltre 200 unità compravendute in più) che % (+14,5%), ed il Sud, che segna un -14,6%; andamento intermedio invece al Centro, con un tasso (+4,3%) sostanzialmente analogo a quello aggregato.

Il dato annuale ribadisce tale dinamica, seppure con tassi tutti in territorio positivo (dal +4,2% del Centro al +16,7% del Nord), con un significativo +12,5% aggregato (Figura 16 e Tabella 8).

Figura 16: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

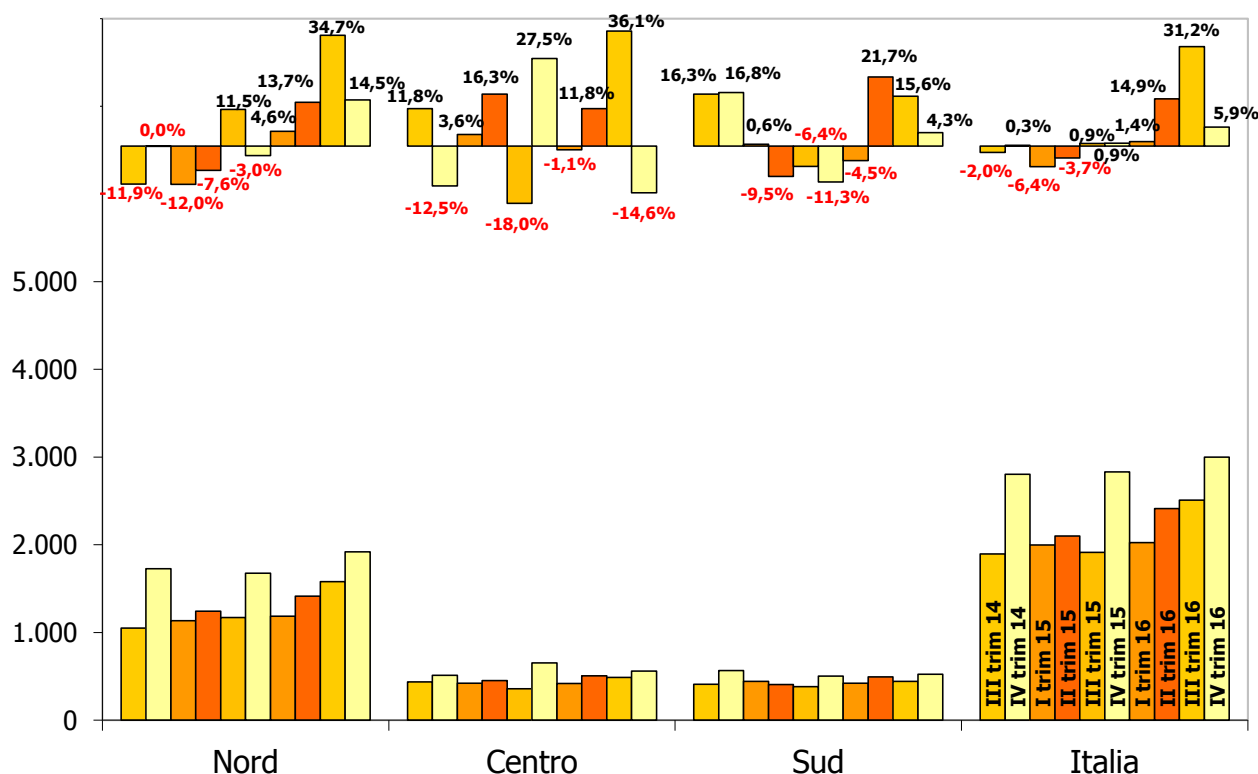
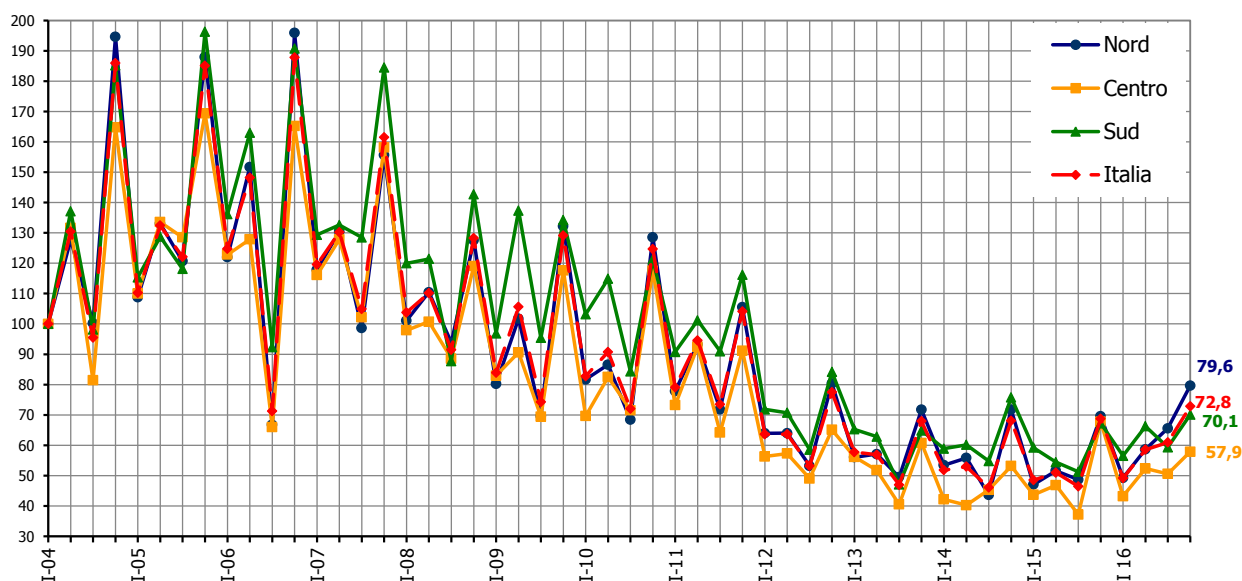


Tabella 8: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	IV trim 2016	Anno 2016	var % III trim 15-16	var % IV trim 15-16	var % Anno 15-16
Nord	1.186	1.413	1.579	1.918	6.094	34,7%	14,5%	16,7%
Centro	417	505	488	559	1.966	36,1%	-14,6%	4,2%
Sud	422	494	442	523	1.879	15,6%	4,3%	8,5%
Italia	2.025	2.413	2.510	3.000	9.944	31,2%	5,9%	12,5%

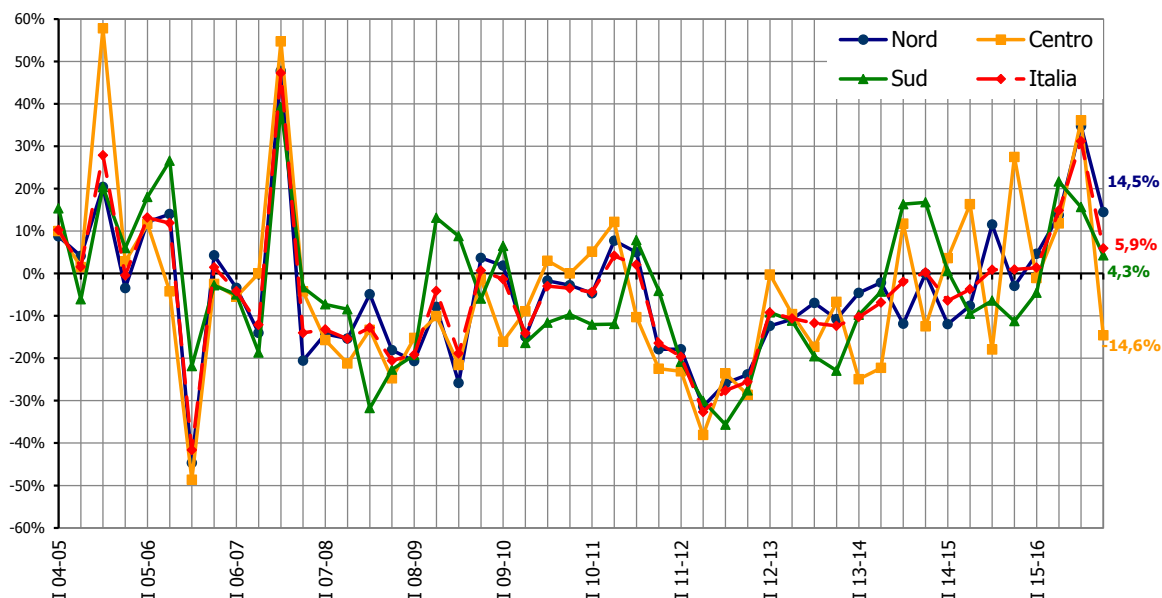
Nel grafico di Figura 17 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004, che evidenzia le elevate perdite del settore terziario, nel lungo periodo, in tutte le macro aree del paese, un calo che sembra essersi arrestato solo negli ultimissimi trimestri.

Figura 17: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica



La Figura 18 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 si intensifica la variabilità dei risultati dei singoli trimestri soprattutto al Centro-Nord, mentre il Sud si mantiene stabilmente in campo negativo; nel 2016, infine, a meno di poche eccezioni, soprattutto al Centro, i tassi tornano per lo più in territorio positivo.

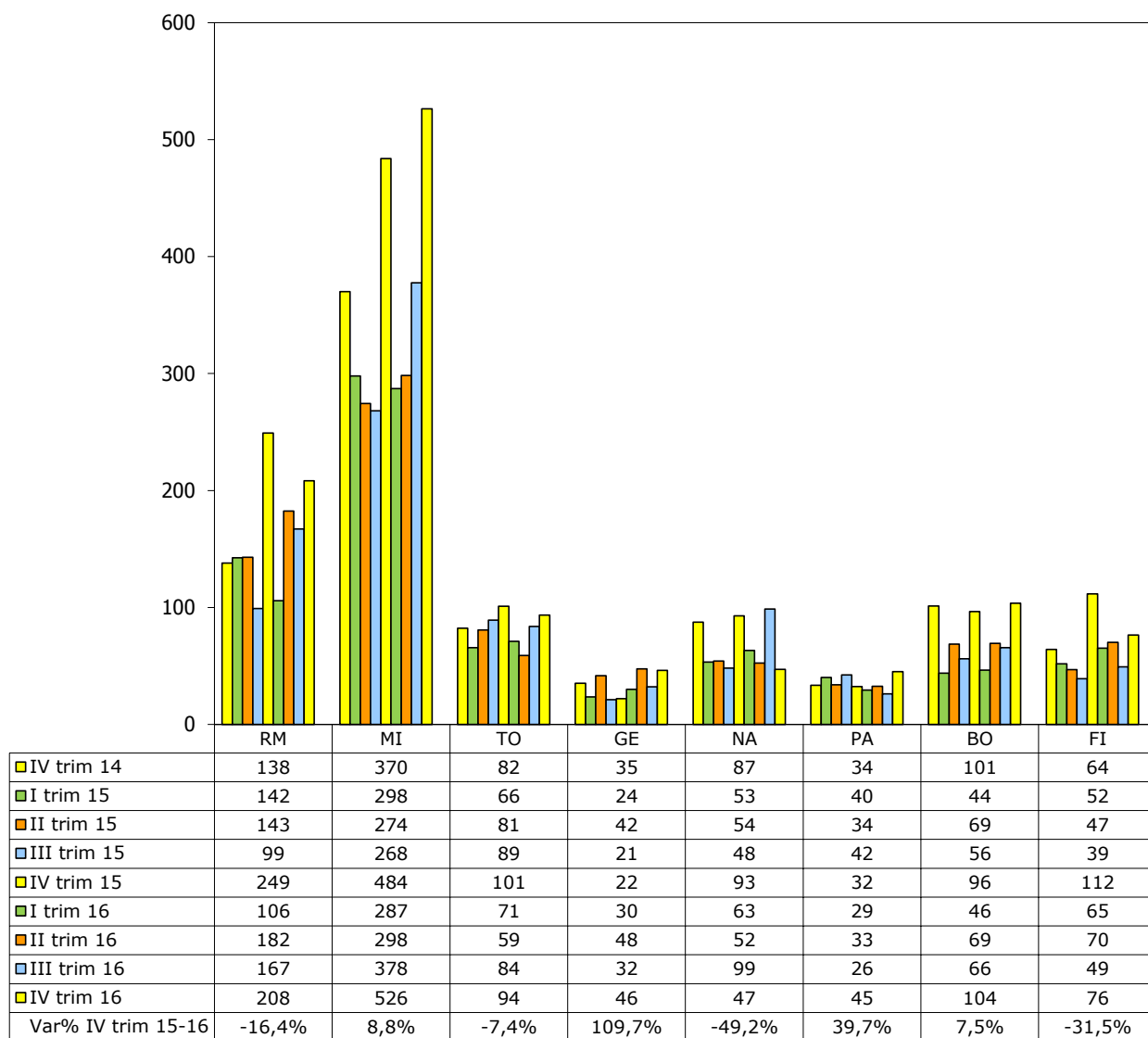
Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica



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

Nel IV trimestre 2016 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 1.146 compravendite (NTN) per il settore terziario, in leggero calo (-3,6%) rispetto all'analogo trimestre dell'anno precedente. Come evidenziato nel grafico di Figura 19, le variazioni tendenziali positive significative (sempre tenendo conto del volume di compravendite inevitabilmente limitato) si registrano a Genova (dove si raddoppia il dato del 2015) e Palermo (quasi +40%), mentre i cali più significativi sono a Napoli (-49,2%), Firenze (-31,5%) e Roma (-16,4%).

Figura 19: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Nel IV trimestre del 2016, come già riportato in Tabella 1, il settore commerciale registra un incremento delle compravendite del 16,2%, sostanzialmente in linea con l'andamento annuale (+16,6%).

Non si registrano significative divergenze alla scala delle macro aree territoriali (Figura 20 e Tabella 9), dove si oscilla tra il +12,4% del Centro ed il +19,6% del Sud, con la consueta prevalenza tuttavia, in termini assoluti, della macro area settentrionale (quasi il 50% delle compravendite complessive).

Figura 20: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

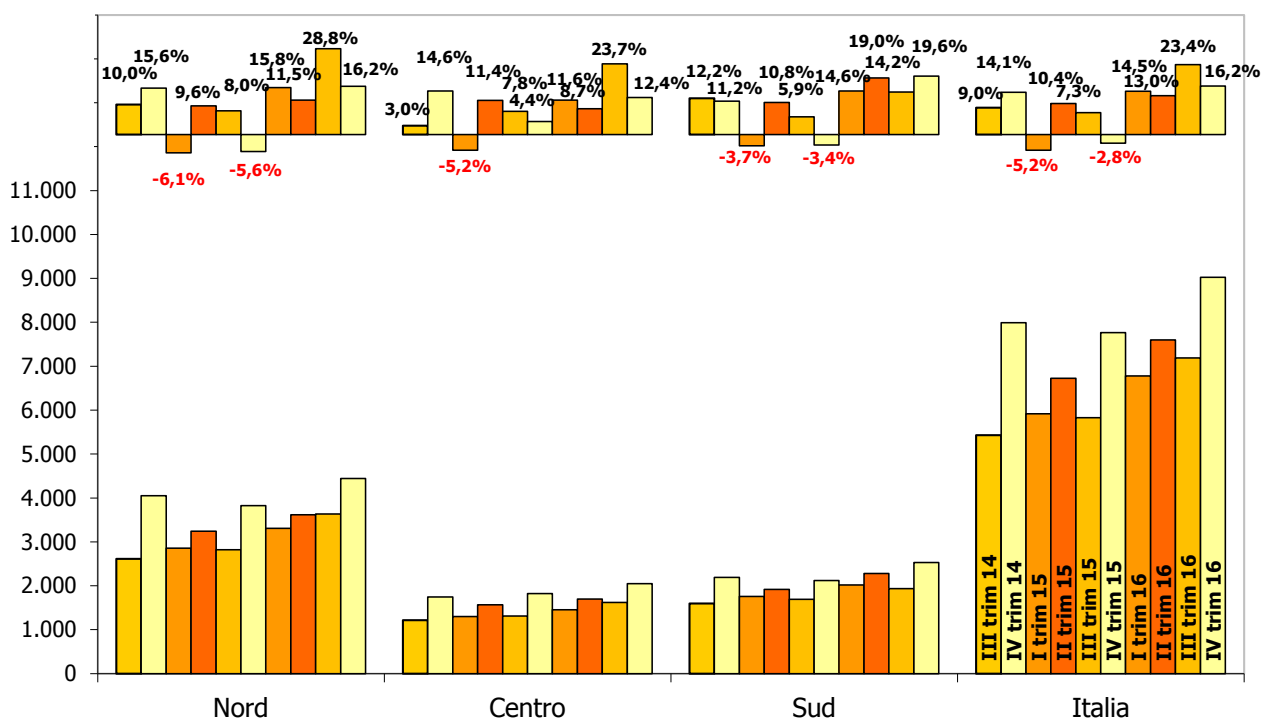
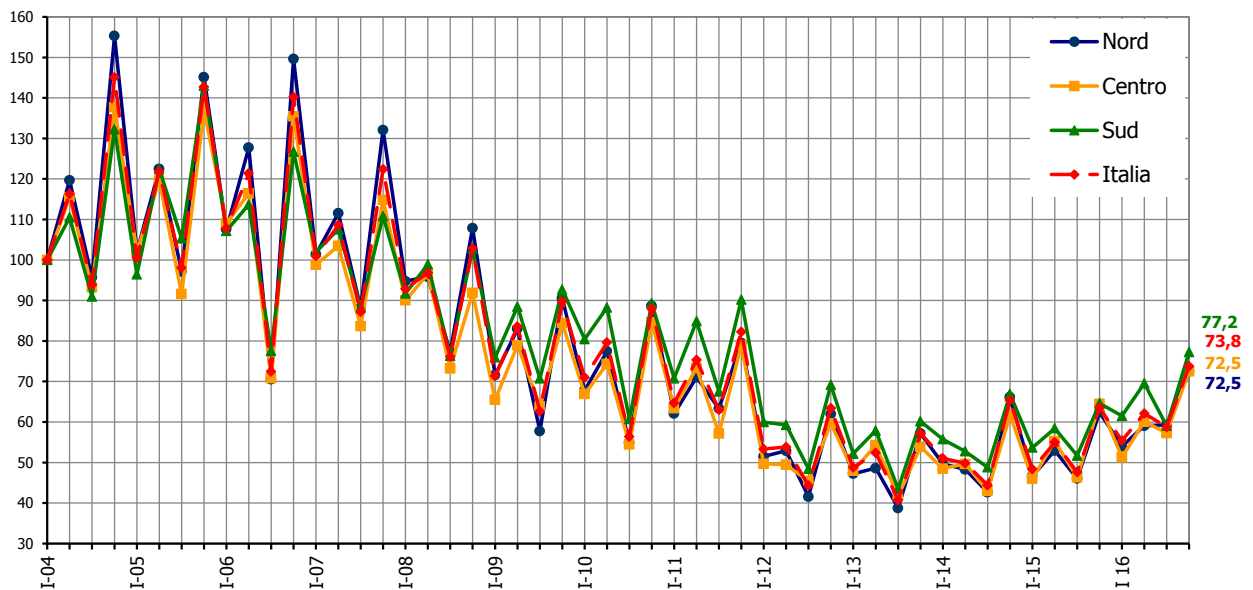


Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	IV trim 2016	Anno 2016	var % III trim 15-16	var % IV trim 15-16	var % Anno 15-16
Nord	3.309	3.619	3.633	4.442	15.002	28,8%	16,2%	17,7%
Centro	1.451	1.700	1.620	2.051	6.821	23,7%	12,4%	13,7%
Sud	2.016	2.279	1.935	2.531	8.759	14,2%	19,6%	17,0%
Italia	6.776	7.598	7.188	9.024	30.584	23,4%	16,2%	16,6%

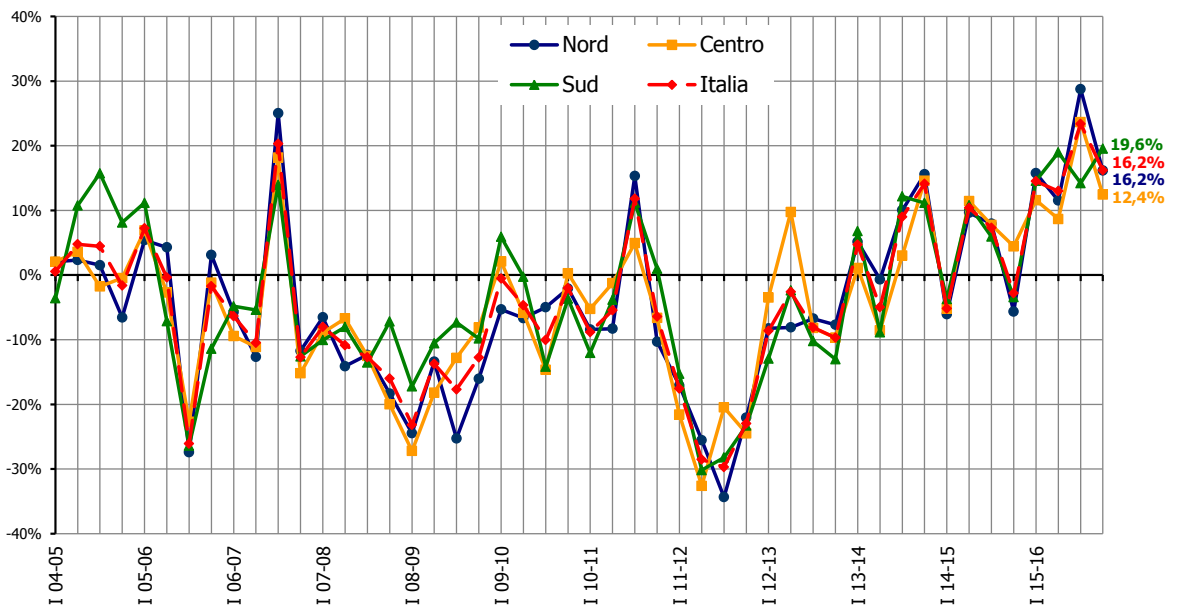
Nel grafico di Figura 21 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004, che evidenzia le elevate perdite del settore commerciale in tutte le macro aree del Paese, prima dei segnali di ripresa consolidatisi soltanto nell'ultimo anno.

Figura 21: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



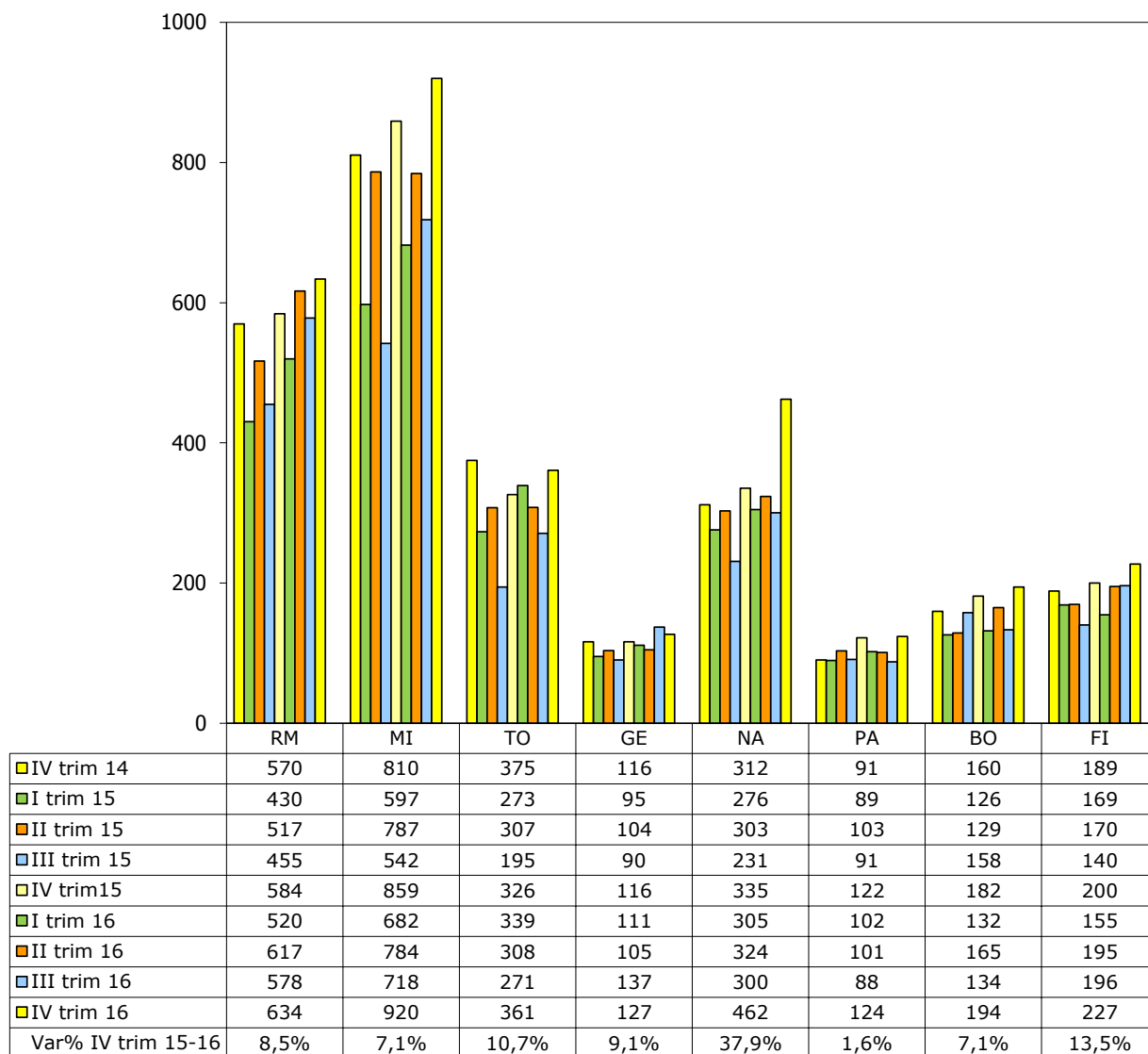
La Figura 22 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. E' abbastanza evidente come il 2016 abbia segnato un'inversione di tendenza, con tassi costantemente positivi e stabilmente a doppia cifra sull'intero territorio nazionale.

Figura 22: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Le otto principali province con 3.049 NTN segnano una crescita pari all'11,9% rispetto al IV trimestre del 2015, con un andamento ovunque positivo e sostanzialmente analogo in tutte le realtà territoriali coinvolte (Figura 23). Si può segnalare, in termini percentuali, il dato di Napoli che presenta un rialzo prossimo al 40%.

Figura 23: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo (capannoni e industrie) ha registrato nel 2016, in termini %, la crescita più significativa all'interno del comparto non residenziale (+22,1%), con gli ultimi tre trimestri caratterizzati da tassi addirittura prossimi o superiori al 25%.

Al +25,4% del IV trimestre, in particolare, ha concorso in modo significativo la macro area Sud (+64,1%, pari a 276 unità), il cui dato si è aggiunto al consolidarsi della tendenza positiva sia al Centro (+26,6%) che al Nord (+16,9%); quest'ultima continua a risultare, tuttavia, la macro area nettamente prevalente in termini di volume complessivo di unità compravendute (Figura 24 e Tabella 10).

Figura 24: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

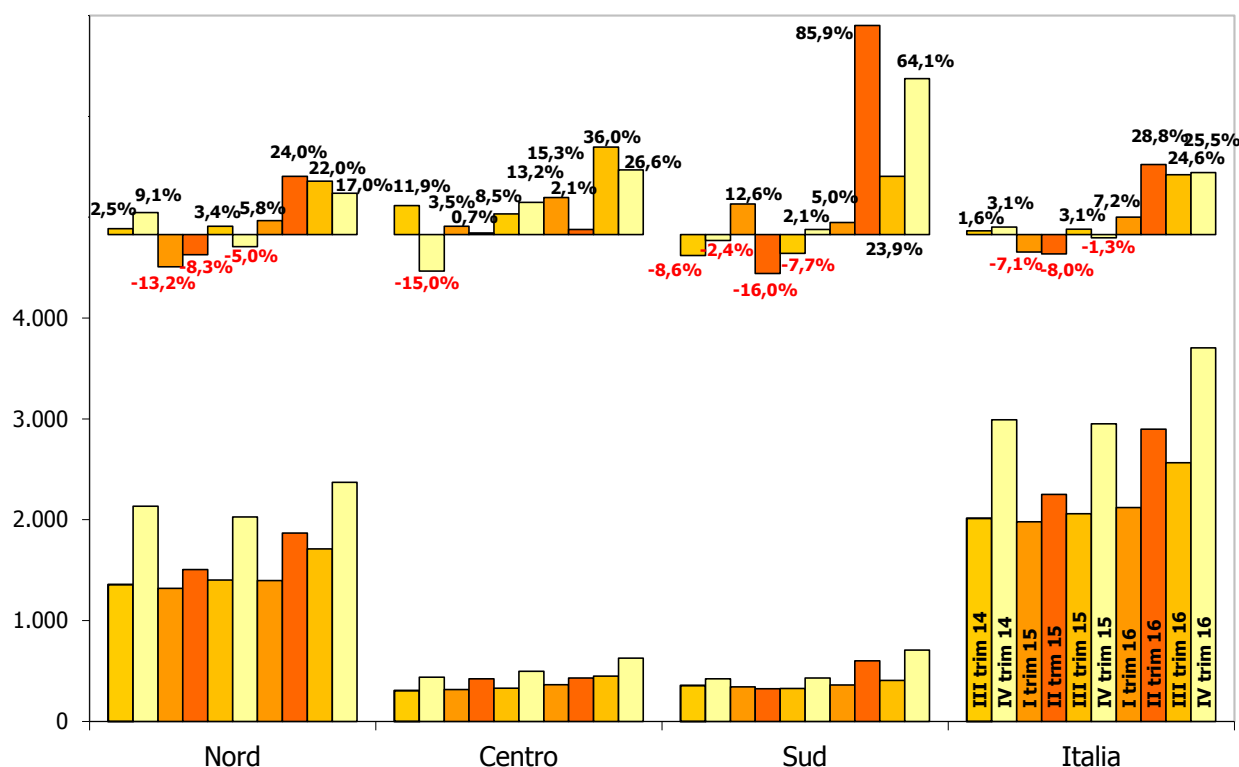
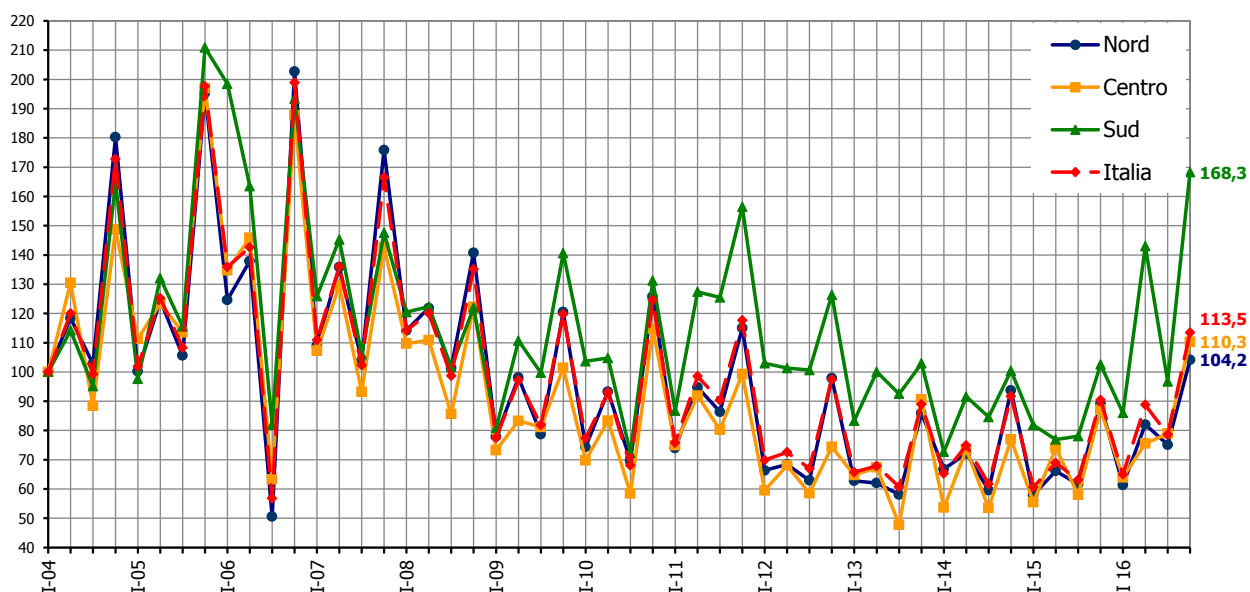


Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	IV trim 2016	Anno 2016	var % III trim 15-16	var % IV trim 15-16	var % Anno 15-16
Nord	1.396	1.867	1.710	2.371	7.343	22,0%	16,9%	17,4%
Centro	364	430	449	628	1.870	36,0%	26,6%	19,6%
Sud	361	600	406	706	2.071	23,9%	64,1%	45,5%
Italia	2.121	2.897	2.565	3.704	11.286	24,6%	25,4%	22,1%

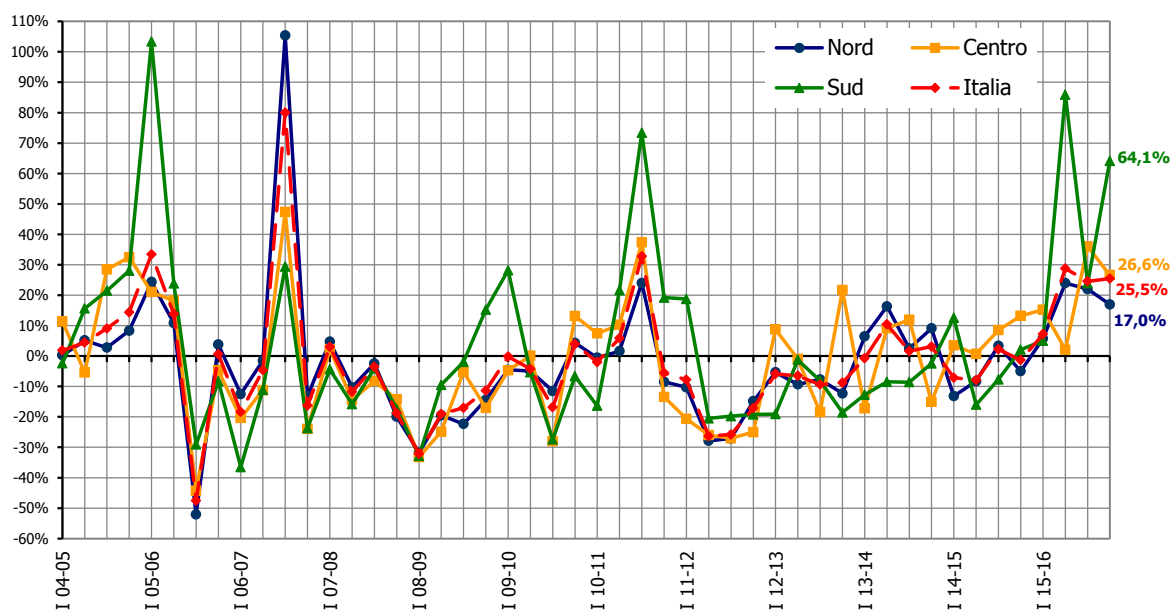
Nel grafico di Figura 25 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004, che evidenzia le elevate perdite del settore produttivo in tutte le macro aree del paese, prima dei segnali di ripresa consolidatisi nell'ultimo anno.

Figura 25: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica



Dalla Figura 26, 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, registrando anche qualche segno positivo, fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011. Con l'eccezione dei rialzi registrati al Sud tra il II trimestre 2011 e il I trimestre 2012, il trend negativo è proseguito per tutte le aree fino al IV trimestre 2012; i cali si sono attenuati nel I trimestre 2013, con il Centro che mostrava un'inversione di tendenza. Nel II e nel III trimestre 2013 le perdite sono proseguite, con tassi tendenziali più o meno accentuati tra le diverse macro aree; nel IV trimestre 2014 si registra al Centro un nuovo segnale positivo, che anticipa una fase altalenante (2015) che prelude ai dati positivi dell'ultimo anno.

Figura 26: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica

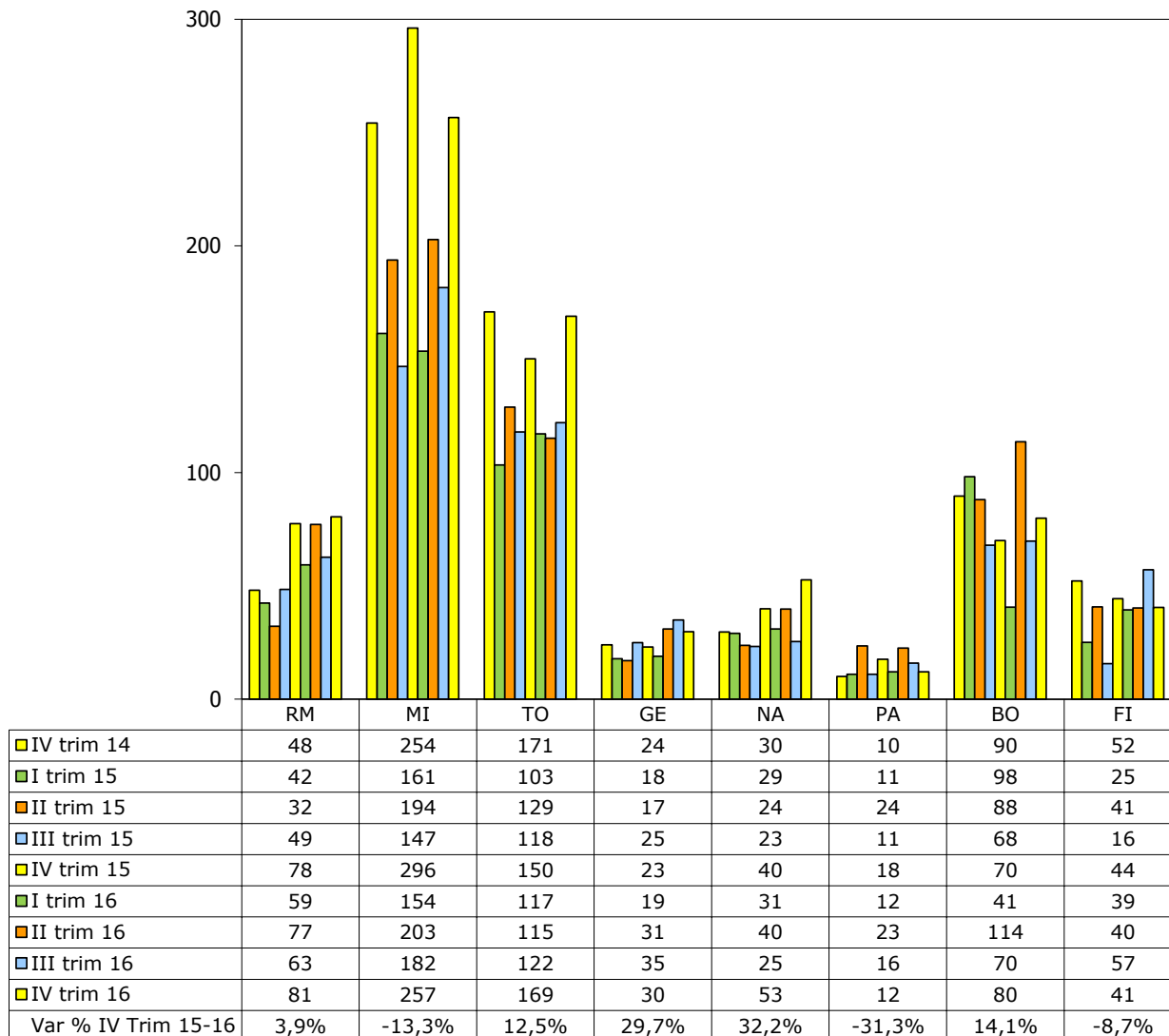


Nelle otto province delle principali città nel IV trimestre del 2016 si sono registrate 721 transazioni di immobili nel settore produttivo, confermando il dato registrato nell'analogo trimestre dell'anno precedente.



Le province che registrano una tendenza positiva percentualmente apprezzabile, per quanto su volumi inevitabilmente assai limitati e dunque dal significato statistico assai ridotto, sono Genova e Napoli (circa +30%), mentre a Palermo si è registrato un calo anch'esso di poco superiore al 30% (Figura 27).

Figura 27: 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 9 febbraio 2017 e si riferiscono al IV 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	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.
NTN np	N. di transazioni del diritto di nuda proprietà di unità immobiliari "normalizzate". Si riferiscono ai soli atti di trasferimento nei quali il venditore trasferisce la proprietà dell'immobile, ma non il diritto reale di godimento del bene (usufrutto), quel diritto, cioè, che consente al titolare di mantenerne il possesso e il pieno utilizzo per tutta la vita o per un determinato periodo.

NTN IP	N. di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” effettuate con l’ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nella nota, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l’acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l’acquisto dell’abitazione.
Capitale erogato	Capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell’immobile.
Tasso di interesse	Misura dell’interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell’atto di finanziamento (tasso iniziale), valevole per il calcolo della prima rata del mutuo.
Durata del mutuo	Tempo, espresso in anni, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
Rata media	La rata media è calcolata considerando un tasso costante pari al tasso iniziale medio, applicato al capitale medio per unità (capitale finanziato) per una durata pari alla durata media.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale.....	3
Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale	3
Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica	5
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica	8
Figura 7: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004).....	10
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà	13
Figura 9: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà	13
Figura 10: Numero indice NTN IP e capitale annuo per macro area geografica	14
Figura 11: Andamento dal 2004 del tasso e della rata media iniziale per macro area geografica	15
Figura 12: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004	15
Figura 13: Indice dei prezzi ⁷ e delle compravendite di abitazioni semestrale dal 2004	17
Figura 14: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo	19
Figura 15: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	20
Figura 16: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	21
Figura 17: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	22
Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	22
Figura 19: NTN trimestrale principali province settore terziario	23
Figura 20: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	24
Figura 21: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	25
Figura 22: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	25
Figura 23: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	26
Figura 24: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	27
Figura 25: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	28
Figura 26: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	28
Figura 27: NTN trimestrale principali province settore produttivo	29

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 residenziale nuda proprietà, capoluoghi e non capoluoghi	12
Tabella 6: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF	14
Tabella 7: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF per macro area geografica	16
Tabella 8: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica.....	21
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	24
Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	27