



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2013

data di pubblicazione: **4 giugno 2013**
periodo di riferimento: **primo trimestre 2013**

NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2013

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**



**OSSEVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

data di pubblicazione: **4 giugno 2013**

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

Indice

Premessa	1
Le compravendite in Italia	2
Il settore residenziale	4
Le compravendite per macro aree geografiche	4
Le compravendite nelle metropoli	8
I settori non residenziali	11
Il settore terziario	13
Il settore commerciale	16
Il settore produttivo.....	19
Fonti e criteri metodologici	22
Indice delle figure.....	25
Indice delle tabelle	25

Premessa

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

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

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

Le compravendite in Italia

Nel I trimestre 2013 non si interrompe la sequenza di tassi negativi nel mercato immobiliare. Con 212.215 unità immobiliari compravendute (NTN) nel I trimestre 2013, il calo degli scambi rispetto al I trimestre 2012 è pari al -13,8% ed è il quinto calo tendenziale consecutivo. La Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, evidenzia le riduzioni degli scambi nel mercato immobiliare rilevate in tutti i comparti dal I trimestre 2012.

Nel I trimestre 2013 sono state compravendute 94.503 abitazioni, con una riduzione degli scambi pari al -14,2% (erano 110.116 nel I trimestre del 2012). Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 77.475 NTN segna una perdita del -12,9%. Continua la contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il segmento del terziario che registra 2.378 NTN nel I trimestre 2013 segnando la peggiore flessione del comparto (-9,2%), seguito dal commerciale con 5.957 NTN (-8,7%) e infine dal settore produttivo con 2.147 NTN (-5,9%).

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013
Residenziale	110.116	119.707	95.989	118.205	94.503
Terziario	2.619	2.622	2.191	3.192	2.378
Commerciale	6.525	6.583	5.420	7.753	5.957
Produttivo	2.281	2.369	2.188	3.183	2.147
Pertinenze	88.927	95.724	76.910	99.116	77.475
Altro	35.618	36.030	31.161	38.911	29.755
Totale	246.086	263.034	213.860	270.359	212.215
Var %	I trim 11-12	II trim 11-12	III trim 11-12	IV trim 11-12	I trim 12-13
Residenziale	-19,5%	-25,2%	-26,8%	-30,5%	-14,2%
Terziario	-19,6%	-32,7%	-27,6%	-25,6%	-9,2%
Commerciale	-17,6%	-28,5%	-29,7%	-23,0%	-8,7%
Produttivo	-7,8%	-26,3%	-25,8%	-17,1%	-5,9%
Pertinenze	-17,3%	-24,4%	-24,8%	-29,4%	-12,9%
Altro	-13,2%	-23,4%	-24,5%	-29,2%	-16,5%
Totale	-17,7%	-24,9%	-25,8%	-29,6%	-13,8%

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 $I_{NTN} = 100$). La serie storica evidenzia le forti contrazioni del mercato in atto dal 2006, con l'indice del I trimestre più che dimezzato rispetto al I trimestre del 2006, nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati (55,9 rispetto a 115,1).

Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, in tutti i trimestri e in tutti i settori, si sono registrate flessioni accentuate che nel I trimestre 2013 si attenuano.

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

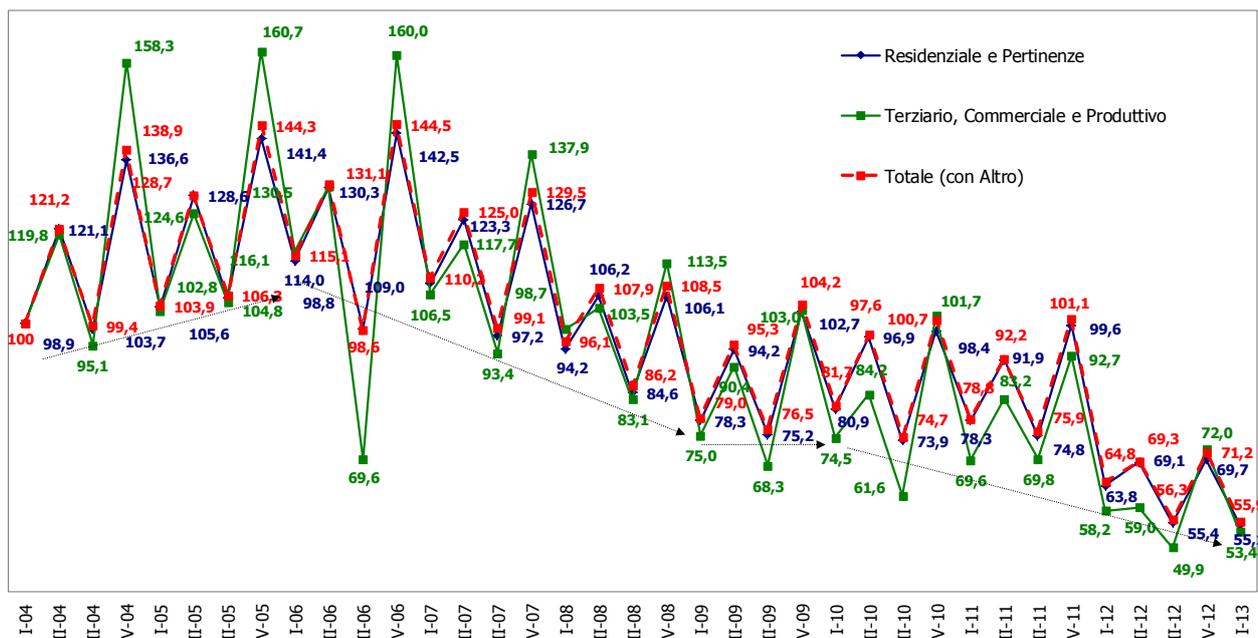
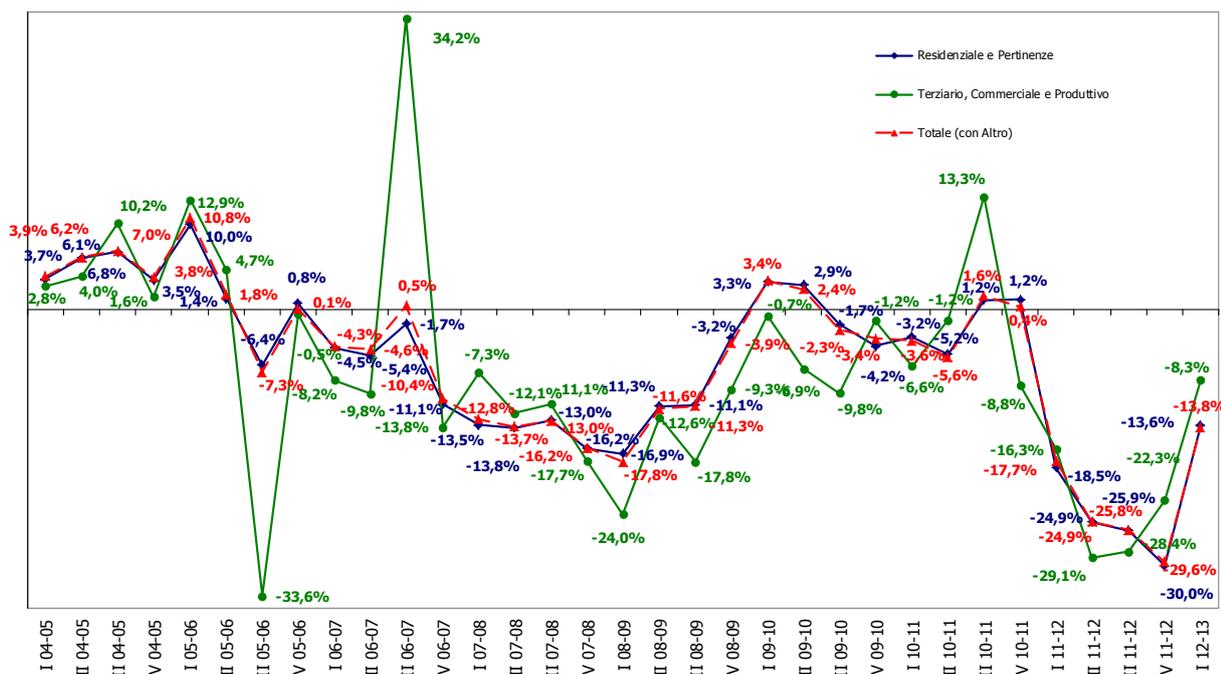


Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



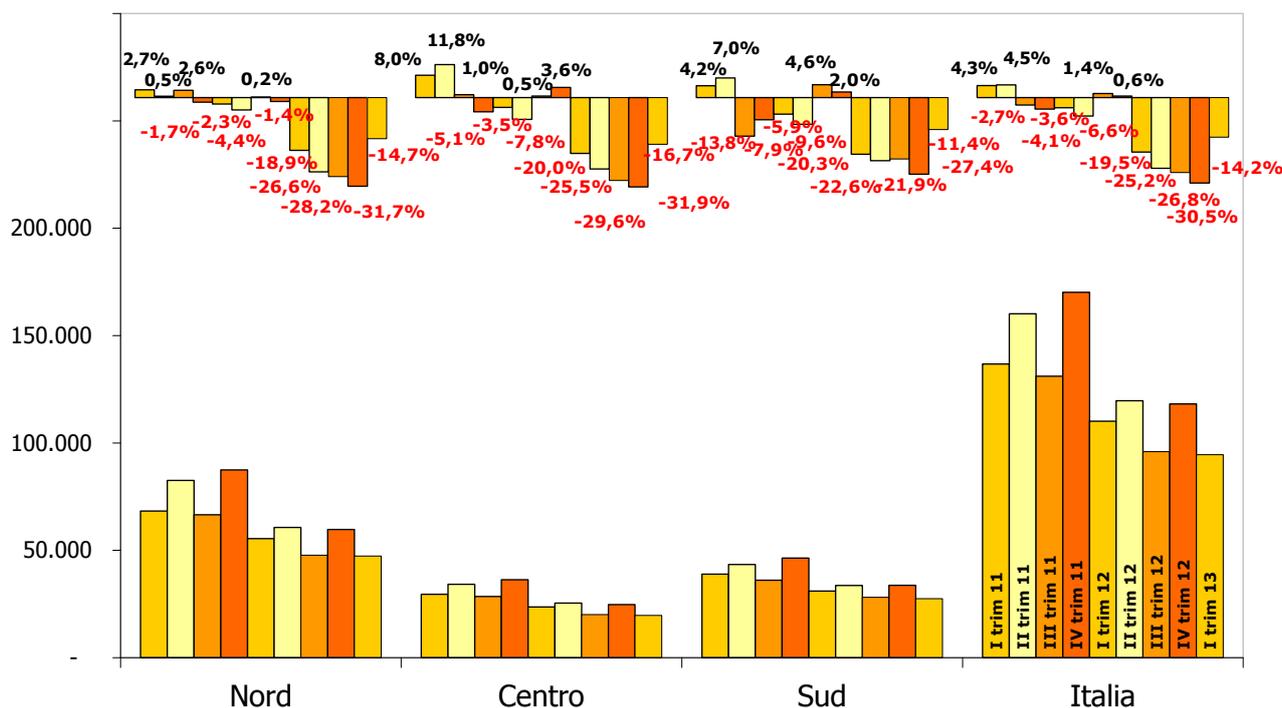
Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

L'analisi dell'andamento del mercato residenziale nel dettaglio delle macro aree geografiche, grafico di Figura 3, evidenzia che il dato negativo nazionale (-14,2%) registrato nel I trimestre 2013 è il risultato di un calo di simile entità verificatosi in tutte le macro aree italiane.

Le aree del Centro e del Nord perdono rispettivamente il -16,7% e il -14,7% delle transazioni, al Sud la contrazione del mercato delle abitazioni è del -11,4%. Prosegue, quindi, in tutte le aree, seppure con tassi negativi in decelerazione, la perdita del mercato delle abitazioni già registrata in tutti i trimestri del 2012.

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



Come è evidenziato nel grafico di Figura 4 (indice NTN per macro area geografica), rispetto all'omologo trimestre del 2004, la riduzione del mercato residenziale è molto elevata in tutte le aree. Dimezzato risulta, infatti, il volume degli scambi per il Nord, con un calo del 50,3%, mentre il Centro e il Sud segnano una riduzione complessiva rispettivamente del 48,6% e del 44,3%.

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

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

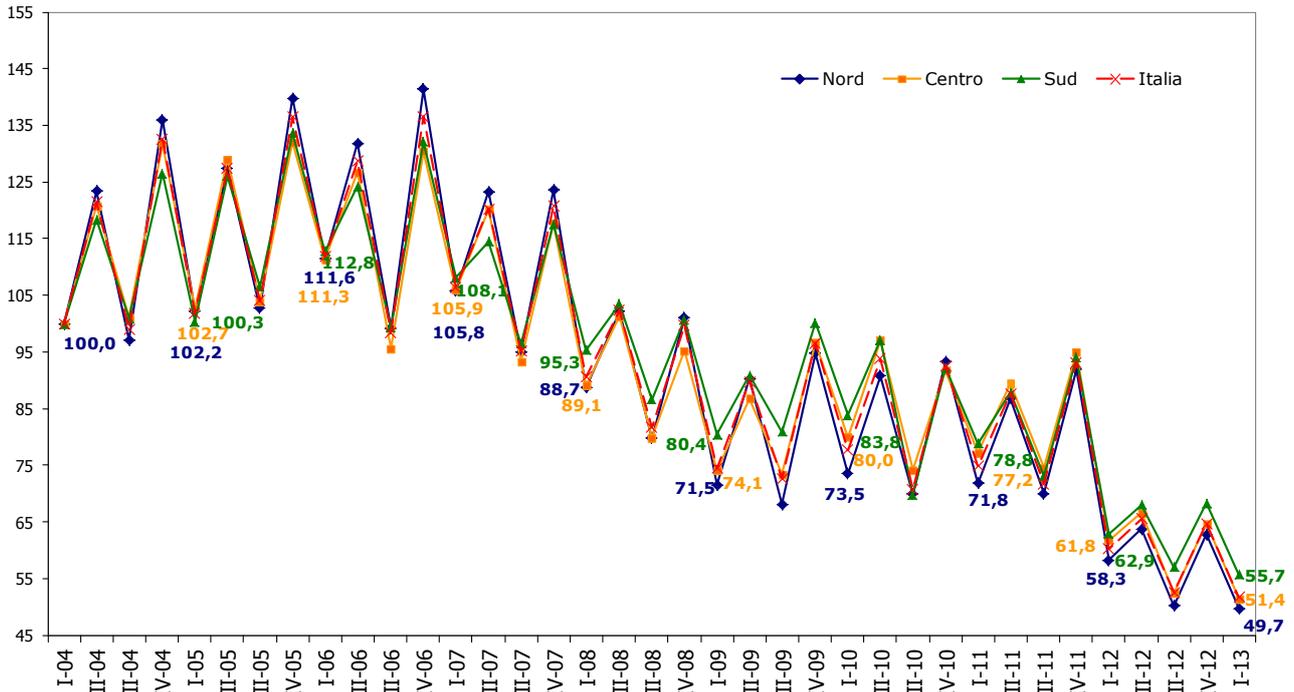
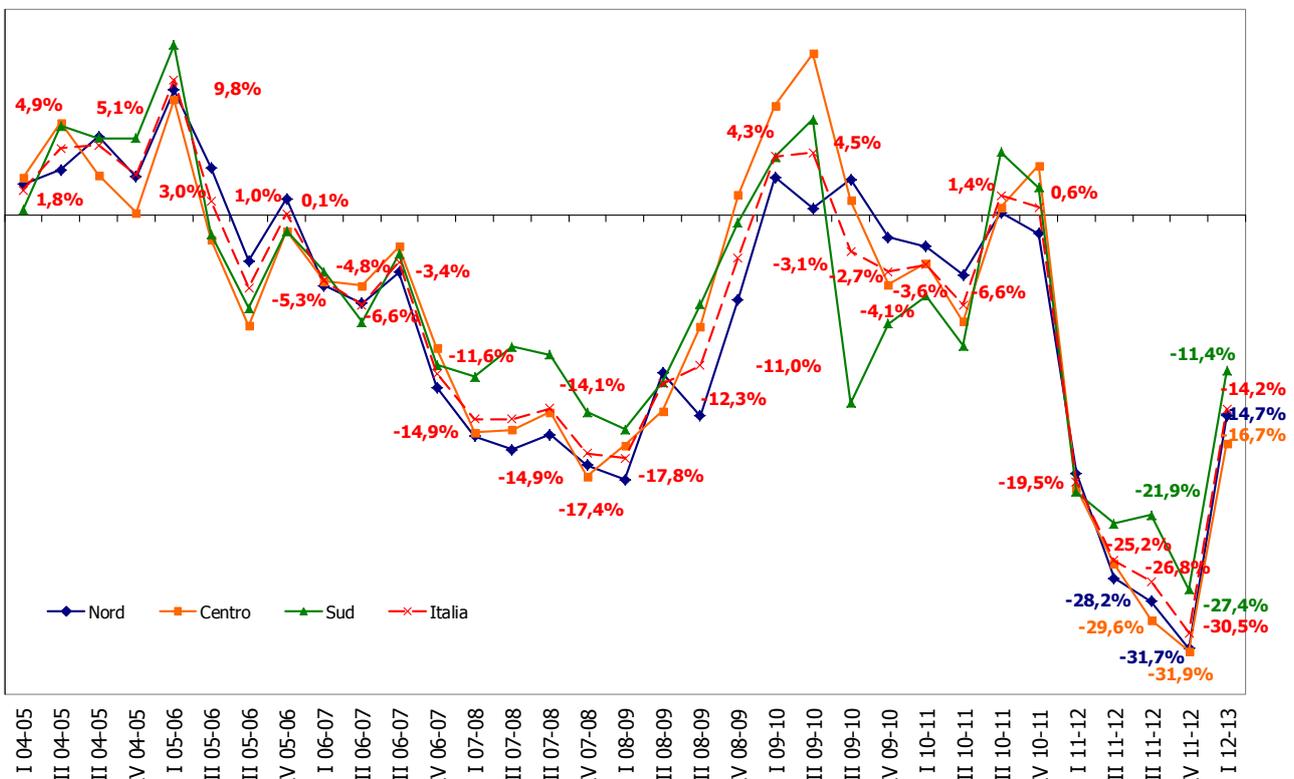


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Anche nel I trimestre 2013 i cali del mercato delle abitazioni, registrati a livello nazionale e per macro aree geografiche, non risparmiano nessun ambito territoriale, rilevandosi sia per i capoluoghi sia per i comuni minori. Come mostrato in Tabella 2 la flessione più elevata si è registrata nei comuni minori, dove gli scambi flettono del -15,8% e risulta poco inferiore nei capoluoghi, -10,8%. Tra le diverse macro aree, i comuni minori dell'area del Centro e del Nord mostrano nel I trimestre del 2013 i cali più sostenuti, -20,0% e -16,6% rispettivamente.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali annue del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. Risulta un mercato residenziale in forte contrazione sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, con tassi di calo decisamente elevati nel 2012 che si sono ridimensionati nel I trimestre 2013.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -44% circa, con le perdite maggiori al Nord, -46% circa, poco inferiori al Sud, -43,6%, e al Centro, -39,2% (Figura 6). Risulta superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -50,3%, che in particolare al Centro e al Nord perdono il 55% circa e il 52% degli scambi.

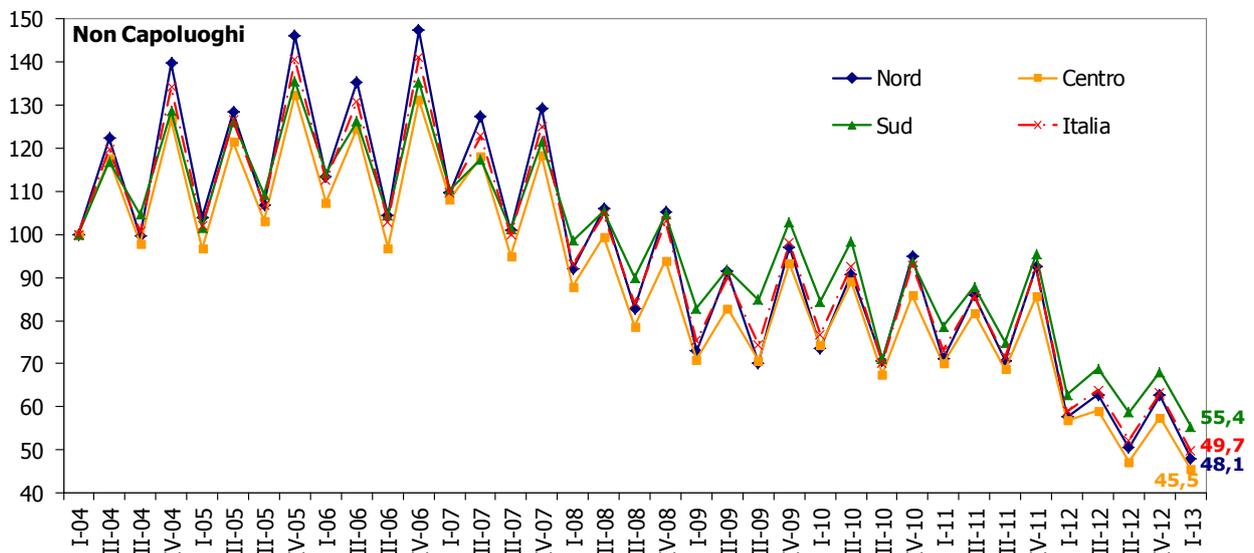
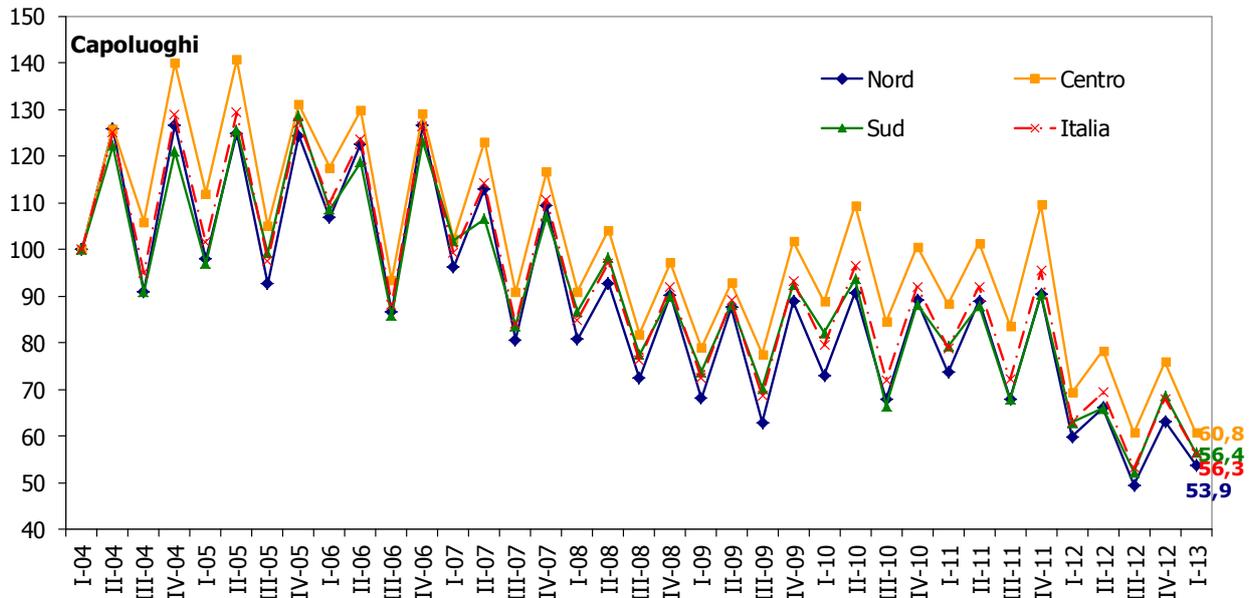
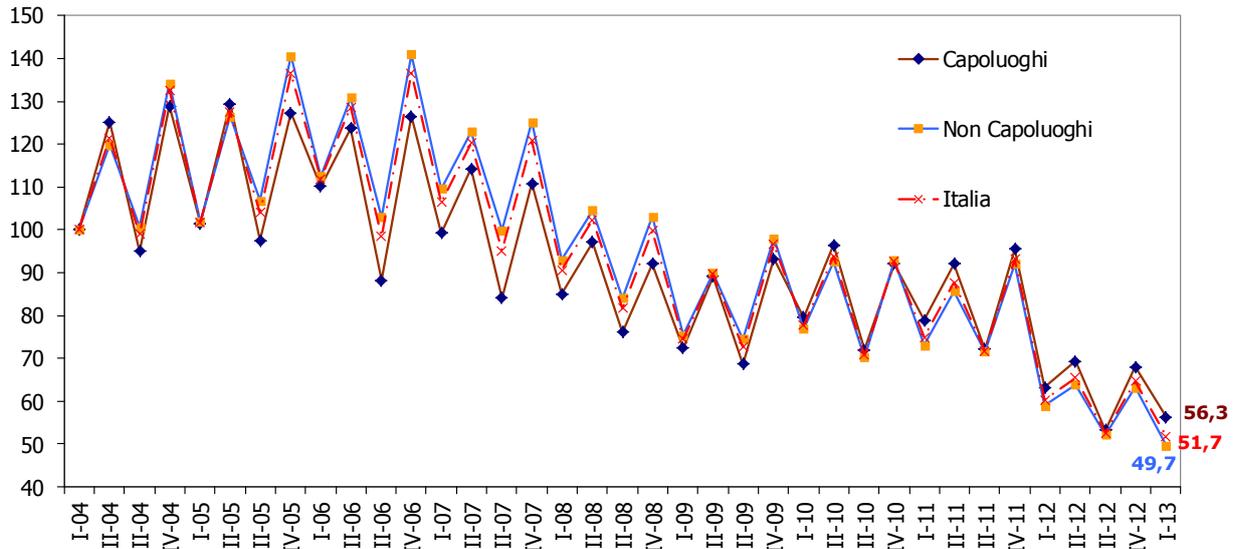
Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica

NTN residenziale		III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13
Nord	Capoluoghi	13.593	17.354	14.783	-27,2%	-30,0%	-10,0%
	Non Capoluoghi	34.180	42.383	32.532	-28,6%	-32,3%	-16,6%
	Totale	47.772	59.736	47.315	-28,2%	-31,7%	-14,7%
Centro	Capoluoghi	9.034	11.298	9.048	-27,4%	-30,8%	-12,4%
	Non Capoluoghi	11.033	13.443	10.629	-31,3%	-32,8%	-20,0%
	Totale	20.067	24.741	19.677	-29,6%	-31,9%	-16,7%
Sud	Capoluoghi	7.024	9.236	7.578	-22,9%	-23,9%	-10,3%
	Non Capoluoghi	21.126	24.491	19.933	-21,6%	-28,6%	-11,8%
	Totale	28.150	33.728	27.512	-21,9%	-27,4%	-11,4%
Italia	Capoluoghi	29.651	37.888	31.410	-26,3%	-28,8%	-10,8%
	Non Capoluoghi	66.339	80.317	63.094	-27,0%	-31,3%	-15,8%
	Totale	95.989	118.205	94.503	-26,8%	-30,5%	-14,2%

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

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

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



Le compravendite nelle metropoli

Con 16.408 NTN le otto maggiori città italiane per popolazione registrano complessivamente, nel I trimestre 2013, un tasso tendenziale negativo pari al -7,2% (Tabella 4), meno grave rispetto al dato nazionale.

Tra le città, rispetto all'omologo trimestre del 2012, il maggior calo nel I trimestre del 2013 si registra a Bologna, -12,4%, seguita da Roma e Genova, che scendono del -11% circa ciascuna. Torino e Palermo mostrano una variazione negativa intorno al -10%, mentre Milano e Firenze contengono la discesa con tassi tra il -4% e il -5%. Ancora questo trimestre, costituisce un'eccezione il dato sui volumi di compravendita delle abitazioni a Napoli che mostra nuovamente un tasso tendenziale positivo ma che, come già osservato nei trimestri scorsi, va senz'altro messo in relazione con la consistente dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune di Napoli (Piano di Dismissioni 2012 del Patrimonio Immobiliare del Comune di Napoli che riguarda la vendita di circa 10 mila immobili di edilizia residenziale pubblica situati nel comune di Napoli).

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

Città	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13
ROMA	5.387	7.015	5.415	-27,5%	-26,9%	-11,1%
MILANO	2.974	3.731	3.616	-27,2%	-28,7%	-4,8%
TORINO	2.033	2.406	2.069	-15,7%	-31,2%	-10,1%
GENOVA	1.182	1.258	1.128	-23,1%	-33,4%	-11,1%
NAPOLI	1.308	2.285	1.662	-0,4%	19,1%	14,3%
PALERMO	834	1.112	923	-28,1%	-25,2%	-9,5%
BOLOGNA	710	989	791	-29,9%	-26,8%	-12,4%
FIRENZE	735	845	804	-26,6%	-33,5%	-4,0%
Totale città	15.162	19.640	16.408	-24,0%	-25,2%	-7,2%

Resto Provincia	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13
ROMA	2.654	3.182	2.662	-32,5%	-37,9%	-22,2%
MILANO	5.316	6.515	5.159	-26,9%	-32,4%	-21,5%
TORINO	2.773	3.462	2.580	-23,9%	-30,9%	-16,9%
GENOVA	529	653	538	-27,2%	-33,3%	-14,0%
NAPOLI	1.780	2.319	1.830	-14,5%	-19,9%	-11,4%
PALERMO	879	943	794	-14,6%	-32,7%	-12,4%
BOLOGNA	1.191	1.517	1.114	-24,4%	-28,8%	-12,9%
FIRENZE	972	1.061	884	-15,3%	-30,1%	-15,7%
Totale resto provincia	16.093	19.652	15.562	-24,8%	-31,5%	-18,2%

La frenata del mercato è più marcata nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") dove il mercato delle abitazioni presenta complessivamente nel I trimestre del 2013 una discesa del -18,2%. Spiccano il tasso negativo dei comuni della provincia di Roma, che perdono il 22,2% degli scambi, e le flessioni registrate nei comuni minori delle provincie di Milano, -21,5%.

Le variazioni negative riguardano anche i comuni della provincia di Napoli, anche se con tasso di decrescita inferiore alle altre grandi provincie, -11,4% circa. Anche in questo caso potrebbe essere stata rilevante l'influenza della dismissione del patrimonio pubblico (il Piano di Dismissioni 2012 riguarda la vendita di circa 3 mila immobili di edilizia residenziale pubblica siti nei comuni della provincia di Napoli).

I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale dal I trimestre 2004 e le relative variazioni percentuali tendenziali annue dal I trimestre 2004, per ogni città e la relativa provincia. L'analisi delle serie dei numeri indice e dei tassi di variazione tendenziali, mostra che in generale per le grandi città, dopo l'interruzione della fase di ripresa del IV trimestre 2011, continua la fase di ribasso degli scambi registrata nei trimestri del 2012. L'unica eccezione è rappresentata, come già evidenziato, dalla città di Napoli, ma ciò non rappresenta una inversione di tendenza in quanto l'andamento rilevato è connesso al particolare *timing* che ha contraddistinto la dismissione del patrimonio immobiliare del Comune.

Figura 7 a: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua abitazioni principali città

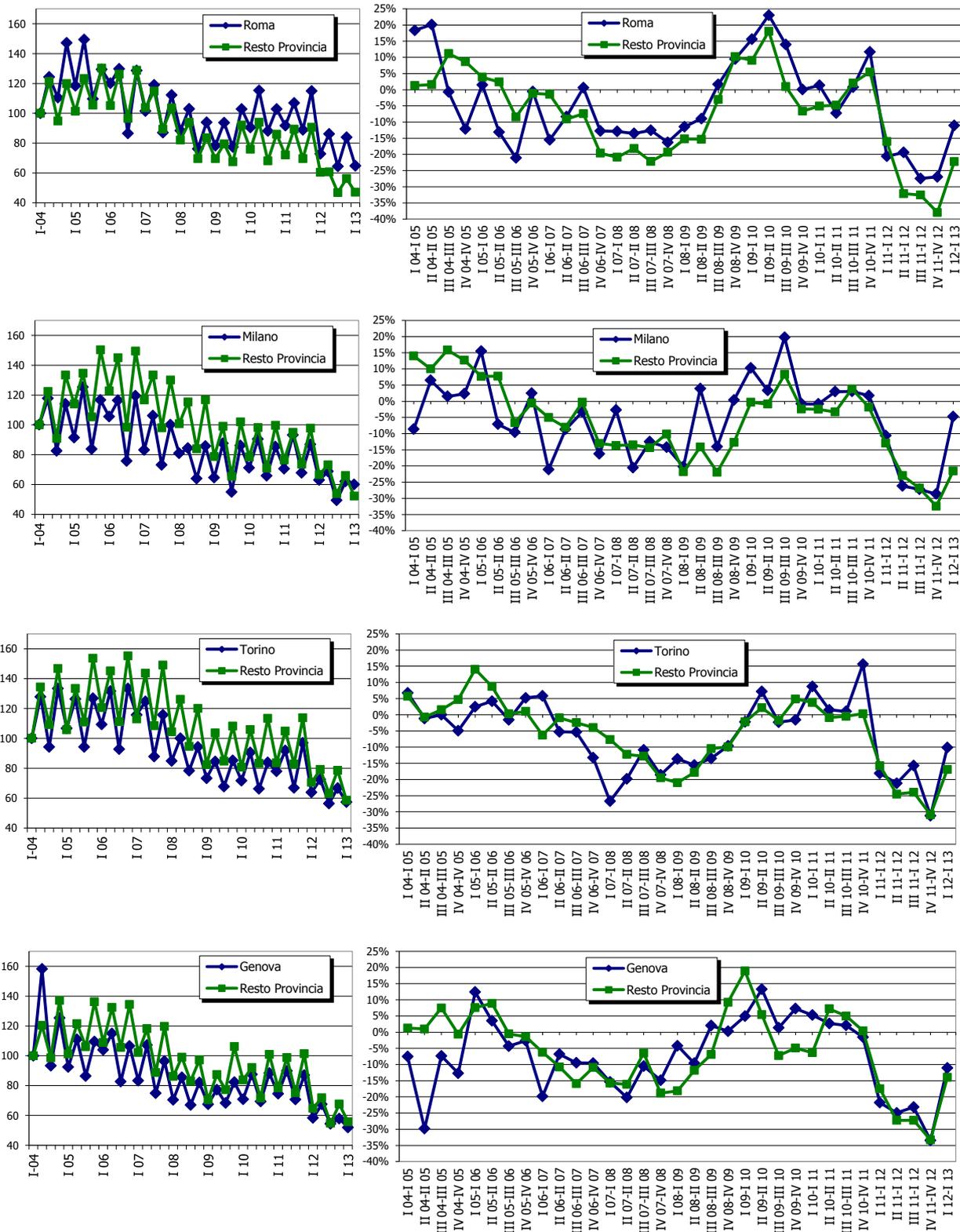
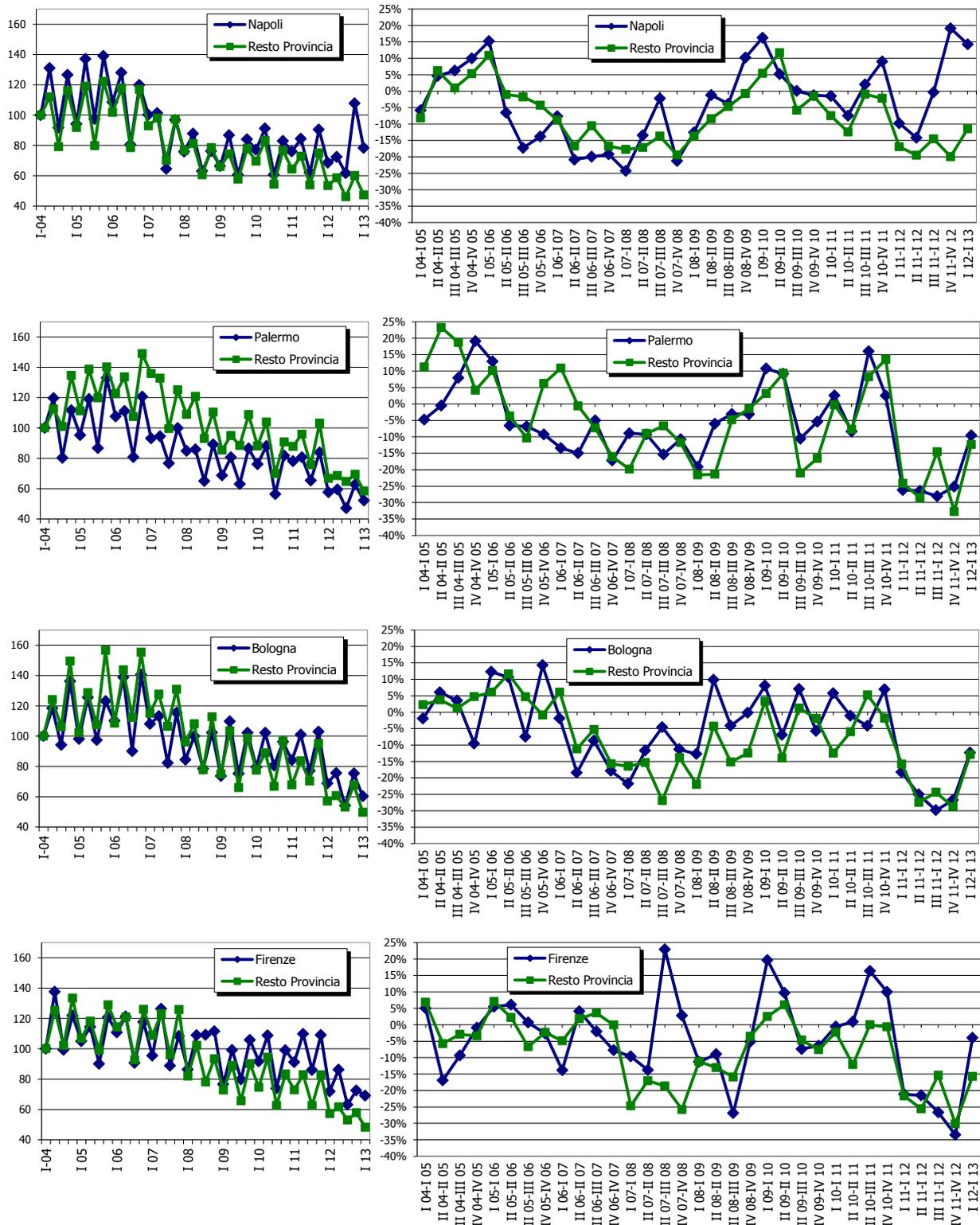


Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua abitazioni principali città

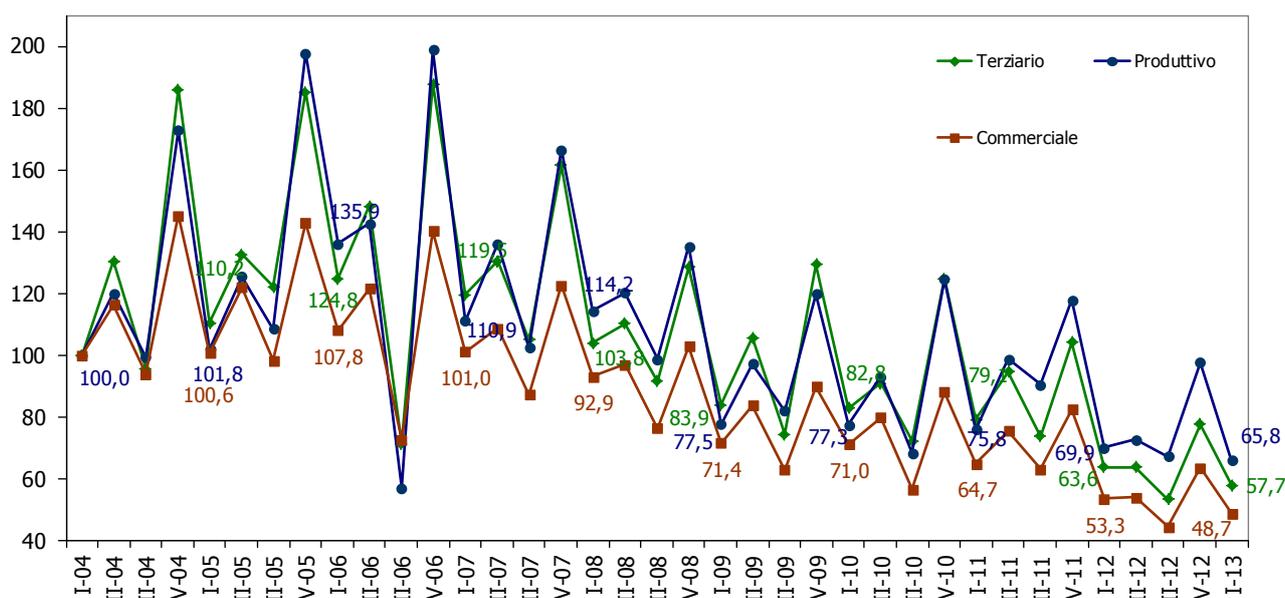


I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel I trimestre del 2013, rispetto allo stesso trimestre del 2012, tutti i settori risultano in calo, con le perdite maggiori nel settore terziario che registra una diminuzione del -9,2%, mentre il settore commerciale perde il -8,7% e il produttivo diminuisce del -5,9%.

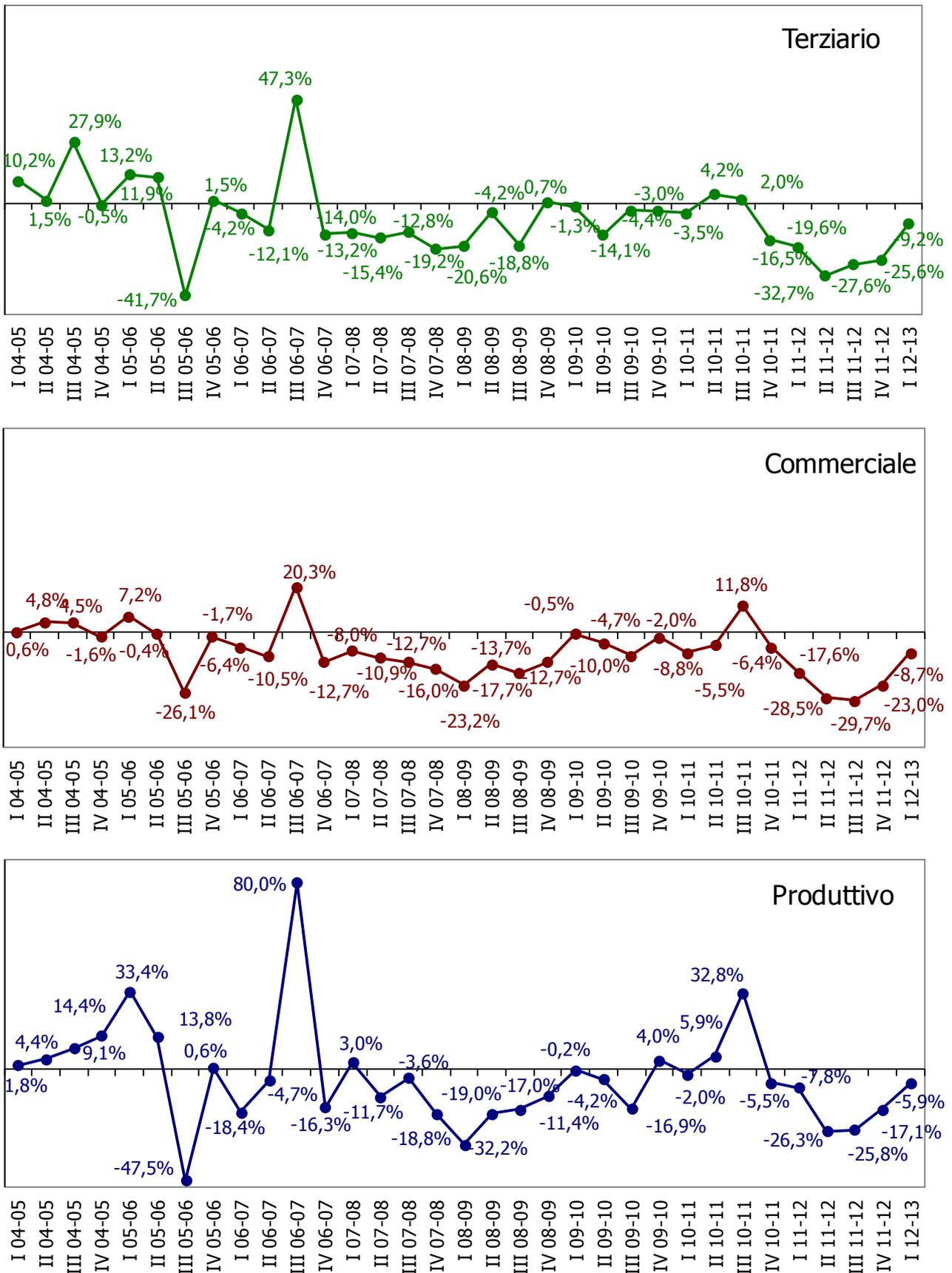
Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi. È il settore commerciale a mostrare le maggiori sofferenze con un calo complessivo degli scambi, rispetto al I trimestre 2004, che supera il 50% (-51,3%), segue il settore terziario che segna una contrazione del -42,3%. Infine, il settore produttivo registra dal 2004 una diminuzione del -34,2%.

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



In Figura 9 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate ogni trimestre dal 2004. Risultano evidenti dai grafici variazioni negative accentuate dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Come esaminato per il settore residenziale, l'anno 2013 anche per i settori terziario, commerciale e produttivo inizia con una decelerazione del trend fortemente negativo osservato nel corso del 2012.

Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



Il settore terziario

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, con 2.378 NTN mostra nel I trimestre 2013 un tasso tendenziale del -9,2% che, seppure attenuato, prosegue il trend negativo del mercato evidenziato nei trimestri del 2012.

Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Nord, -12,4%, seguito dal Sud, -9,2%. Dopo diversi trimestri di cali molto sostenuti, nel I trimestre 2013 il Centro contiene la flessione e mostra variazione negativa esigua, -0,3% (Figura 10 e Tabella 5).

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

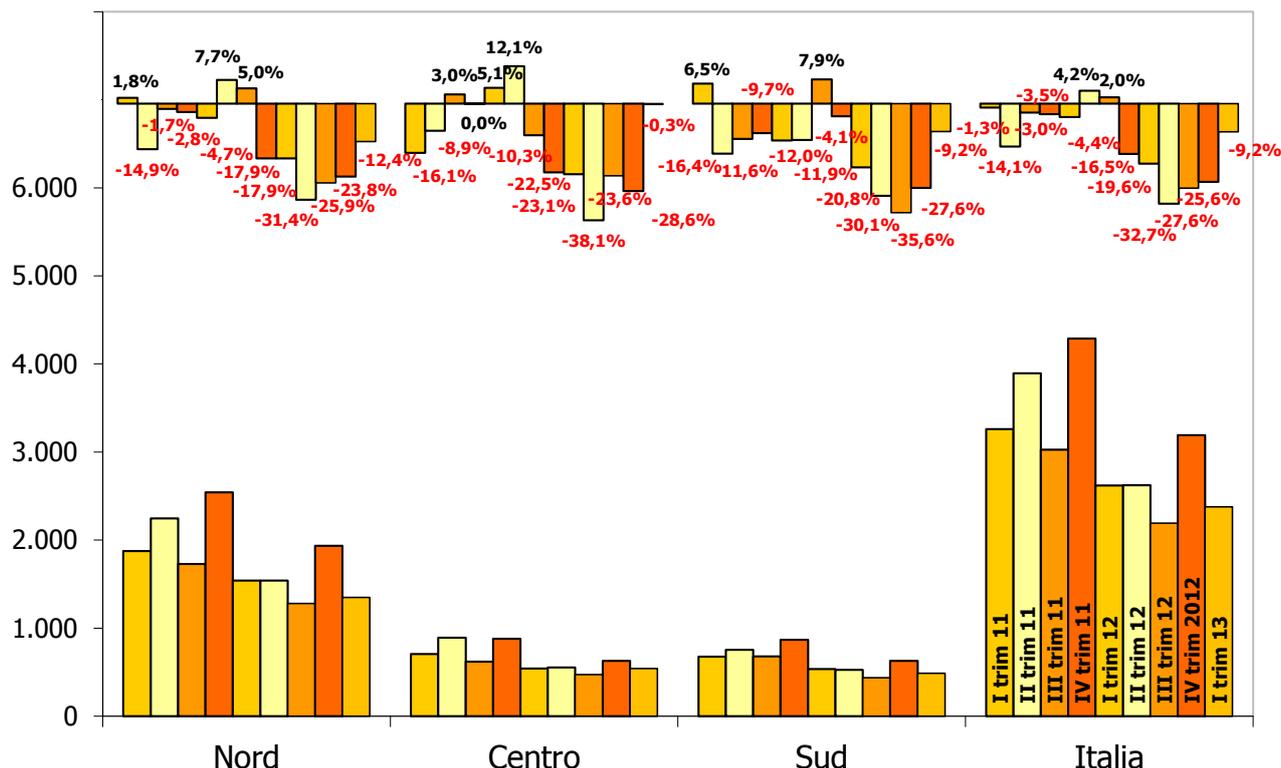
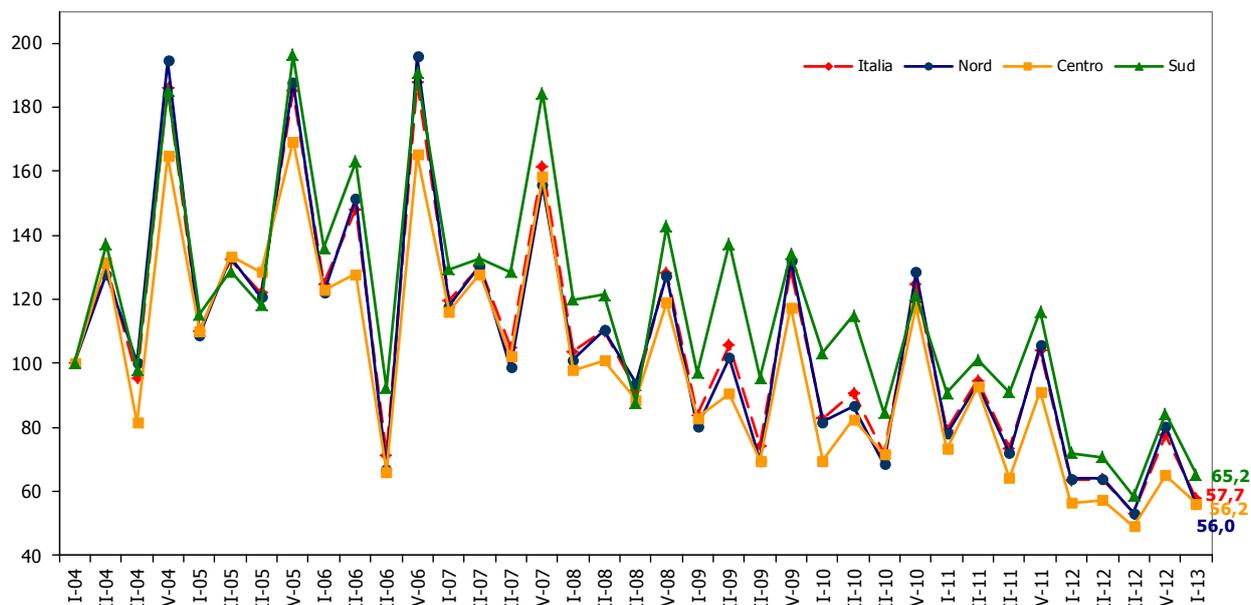


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13
Nord	1.540	1.541	1.281	1.936	1.349	-25,9%	-23,8%	-12,4%
Centro	544	553	473	628	542	-23,6%	-28,6%	-0,3%
Sud	536	528	437	628	487	-35,6%	-27,6%	-9,2%
Italia	2.619	2.622	2.191	3.192	2.378	-27,6%	-25,6%	-9,2%

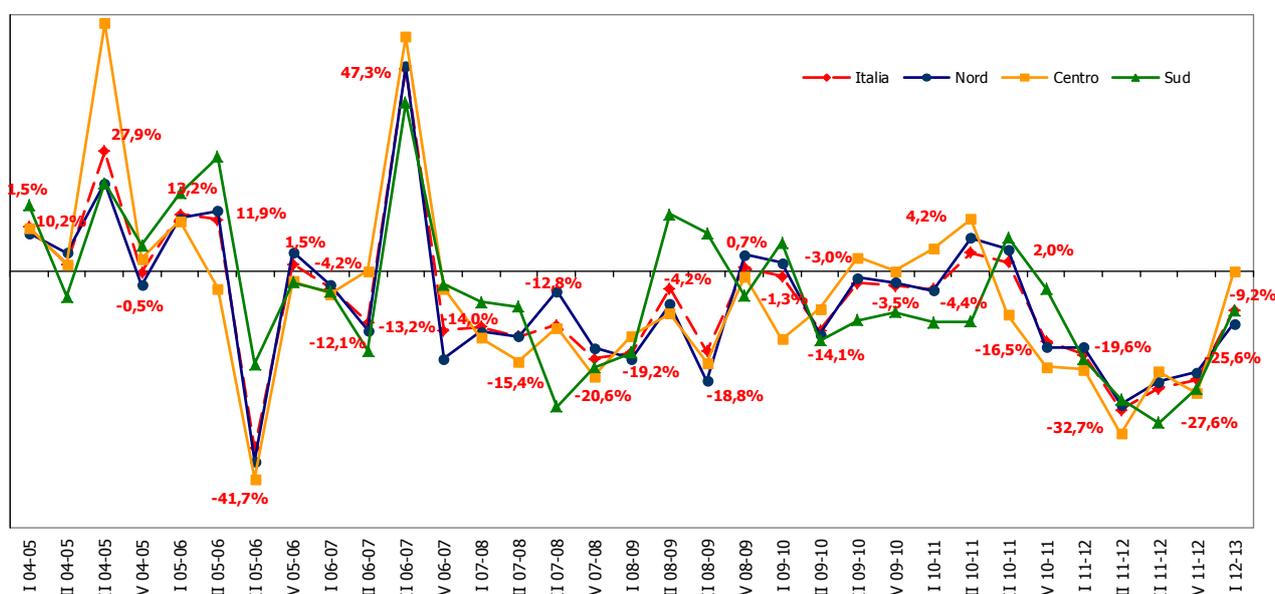
L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 11, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il -42,3% delle compravendite. La riduzione risulta elevata in tutte le macro aree del paese con una punta negativa al Nord e al Centro che mostrano una contrazione degli scambi superiore intorno al -44%; riduzione pari al -34,4% per il Sud.

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



La Figura 12 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Ad eccezione del II e del III trimestre del 2011 dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, mentre in alcune singole macro aree si sono avuti anche segni positivi.

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



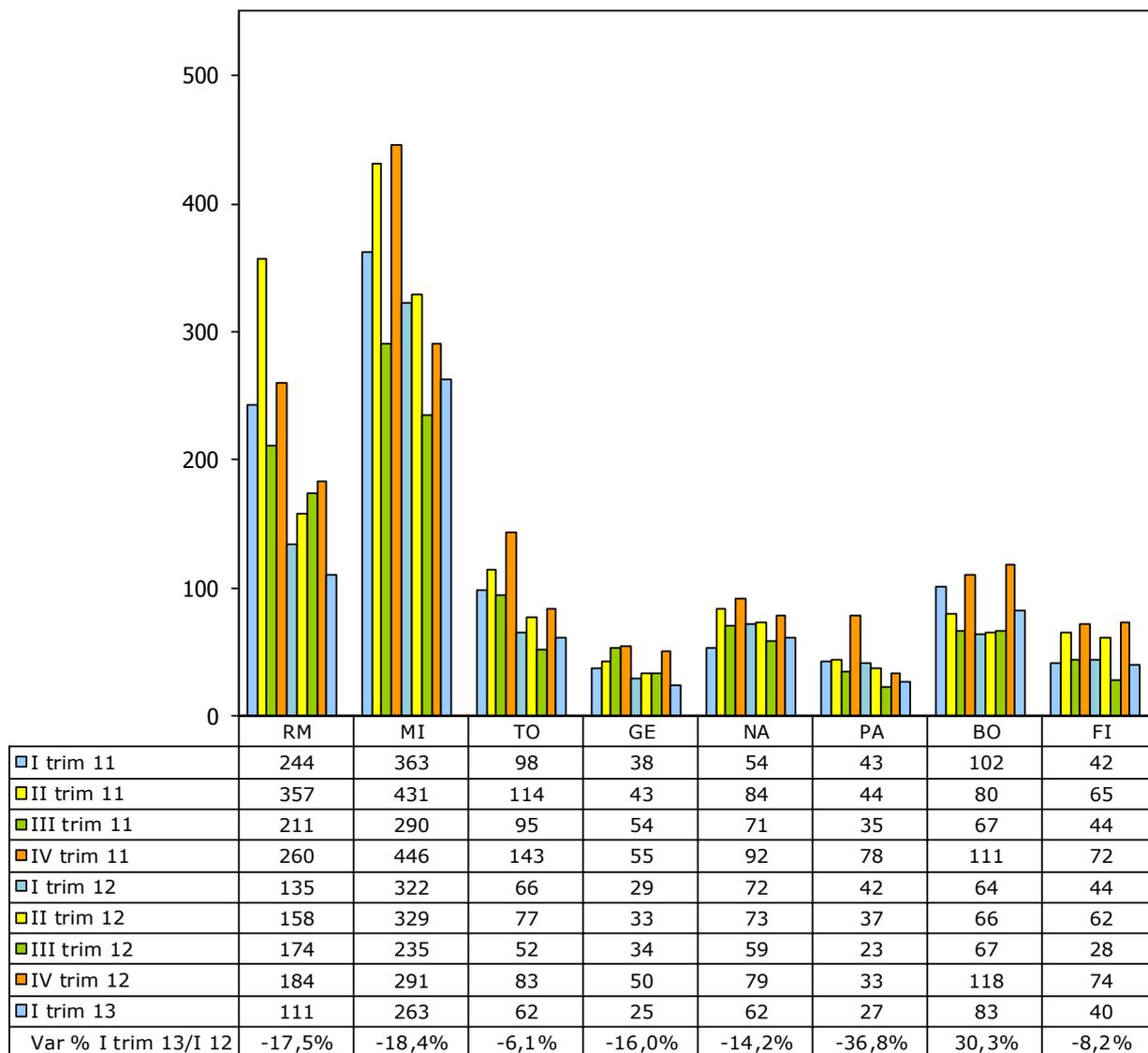
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel I trimestre 2013 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 672 compravendite (NTN) per il settore terziario che perde il 13% circa degli scambi rispetto I trimestre del 2012.

Come evidenziato nel grafico di Figura 13 variazioni tendenziali negative risultano diffuse in quasi tutte le province. La contrazione più elevata si registra a Palermo che perde circa il 37% dei volumi scambiati. Risultano piuttosto elevate anche le riduzioni del mercato nel settore riscontrate nelle province di Milano e Roma, -18% circa. In controtendenza, Bologna mostra un accentuato incremento degli scambi +30,3%.



Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Nel settore commerciale prosegue la lunga serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011. Come già riportato in Tabella 1, la variazione tendenziale è pari al -8,7%. La flessione risulta più accentuata al Sud, -13,0%, in linea con il dato nazionale al Nord, -8,3%, e più lieve al Centro, -3,6% (Figura 14 e Tabella 6).

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

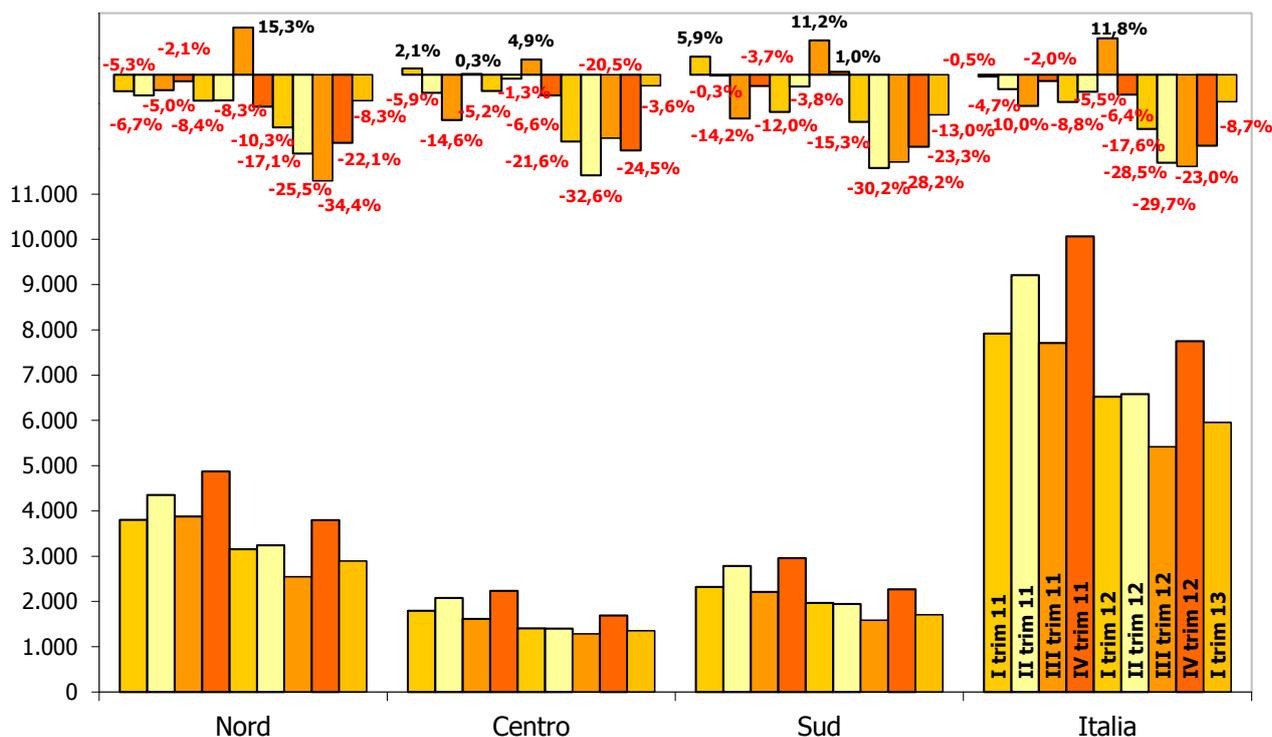
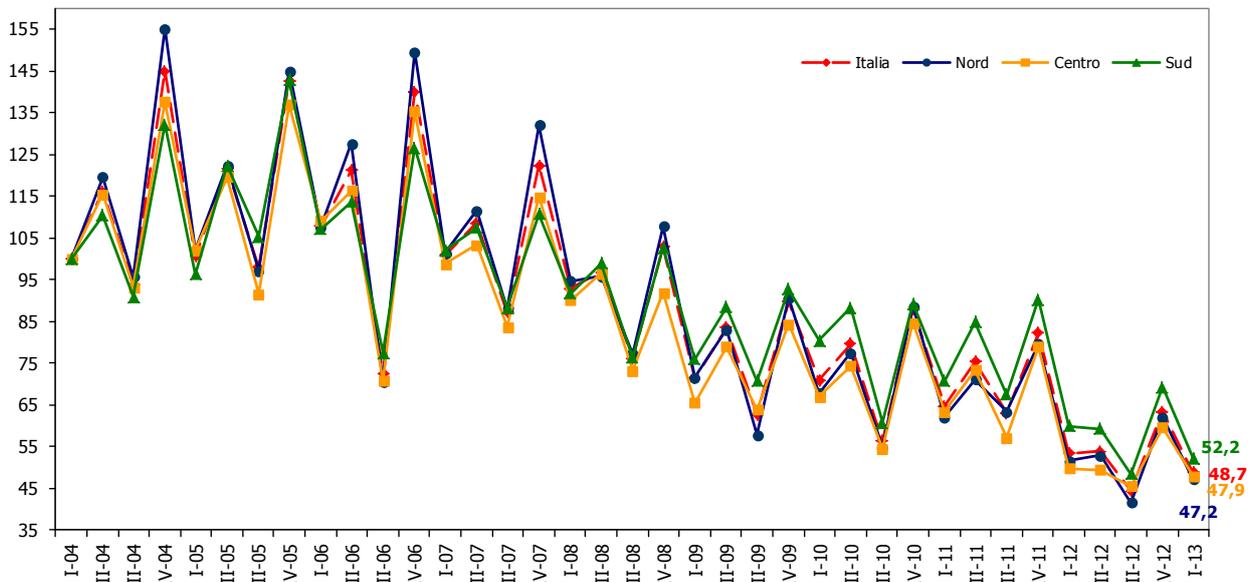


Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13
Nord	3.155	3.242	2.547	3.798	2.892	-34,4%	-22,1%	-8,3%
Centro	1.406	1.399	1.285	1.688	1.356	-20,5%	-24,5%	-3,6%
Sud	1.965	1.943	1.588	2.267	1.709	-28,2%	-23,3%	-13,0%
Italia	6.525	6.583	5.420	7.753	5.957	-29,7%	-23,0%	-8,7%

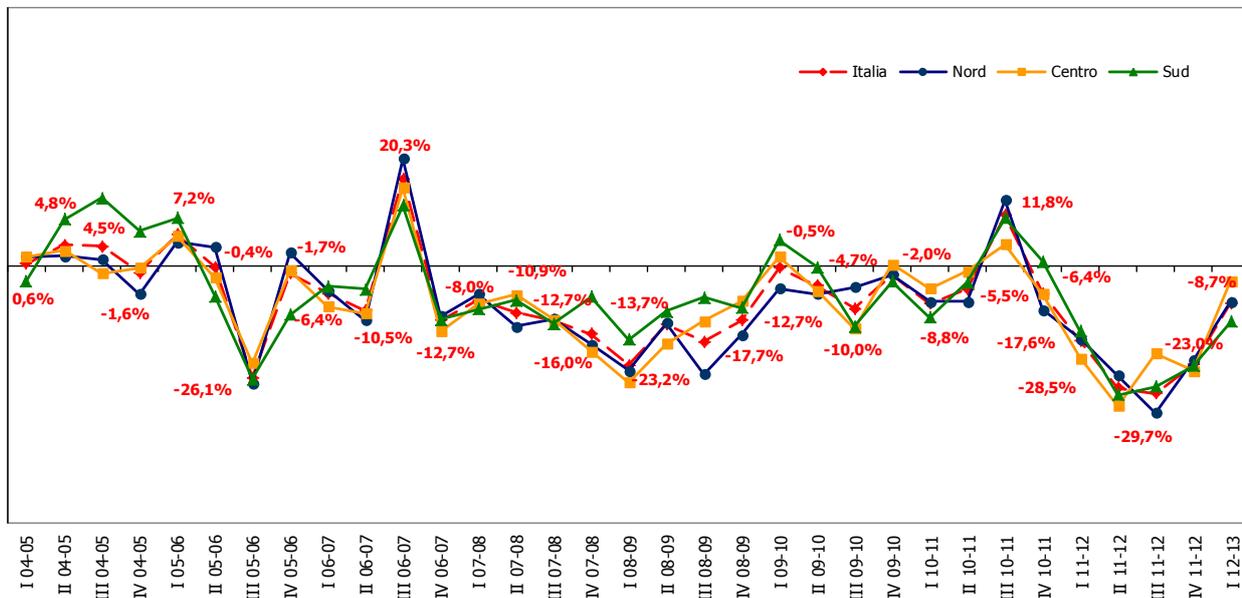
Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel I trimestre 2013 vede più che dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 51,3% delle compravendite; tra le macro aree, il Nord registra un calo del -52,8%, il Centro -52,1% e infine poco inferiore la perdita al Sud, -47,8% (Figura 15).

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



La Figura 16 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Sia a livello nazionale che tra le macro aree, dopo il rialzo isolato del III trimestre 2011, il settore commerciale prosegue il suo *trend* in flessione.

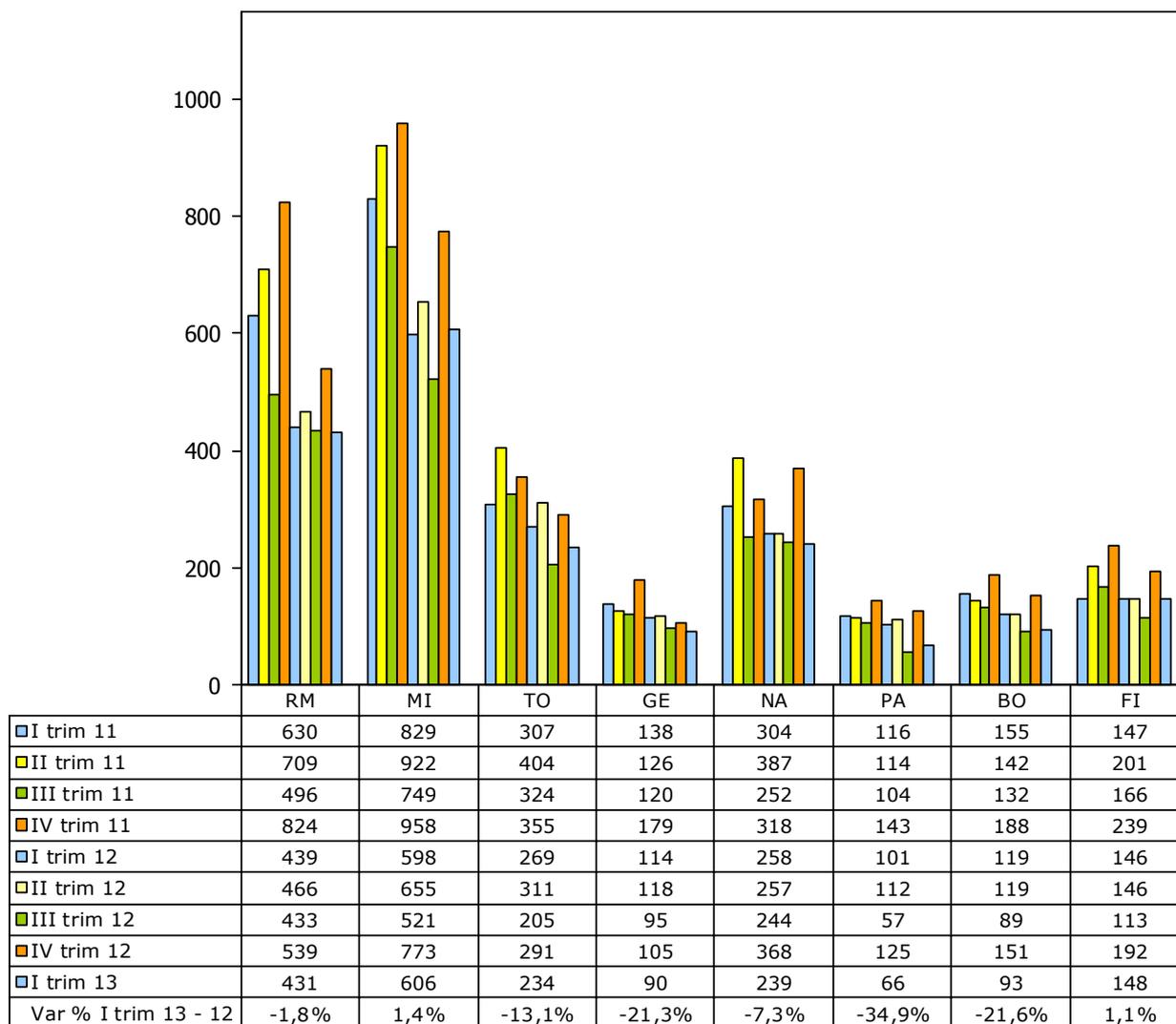
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Le otto principali province con 1.908 NTN segnano complessivamente una flessione pari a -6,7%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni, mostrata in Figura 17, evidenzia cali in quasi tutte le province.

Le perdite maggiori si registrano a Palermo, -34,9%, ma risultano cali accentuati anche a Bologna e Genova, -21% circa entrambe. Le altre province mostrano cali compresi tra il -13,1% e -1,8%. Le uniche eccezioni sono rappresentate dalle province di Milano e Firenze che segnano un rialzo, seppur contenuto, del +1,4% e +1,1% rispettivamente.

Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo, che comprende unità immobiliari censite in catasto come capannoni ed industrie, nel I trimestre 2013 fa registrare ancora una flessione con un tasso di variazione tendenziale negativo del -5,9%. Tra le macro aree è il Sud a mostrare la flessione più sostenuta, -19,1% mentre risulta più lieve la perdita al Nord, -5,4%. In controtendenza il Centro interrompe la serie negativa dei tassi e segna un rialzo degli scambi del +8,8% (Figura 18 e Tabella 7).

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

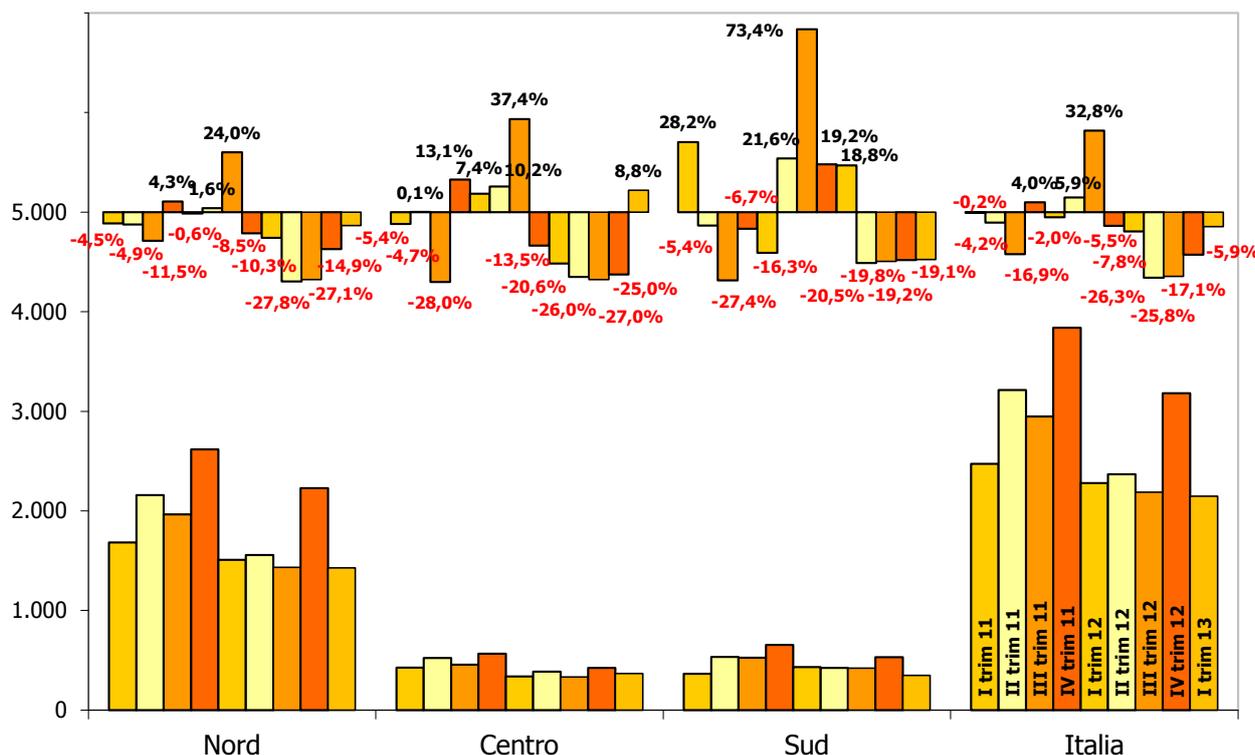


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13
Nord	1.510	1.557	1.433	2.229	1.429	-27,1%	-14,9%	-5,4%
Centro	339	387	333	424	368	-27,0%	-25,0%	8,8%
Sud	432	425	422	530	349	-19,8%	-19,2%	-19,1%
Italia	2.281	2.369	2.188	3.183	2.147	-25,8%	-17,1%	-5,9%

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel I trimestre 2013 circa il 34% dei volumi di scambio; tra le macro aree il Nord e il Centro mostrano un calo del -37,2% e del -35,2% (Figura 19). Meno grave la situazione al Sud che perde il -16,7% degli scambi nel settore. Tuttavia, anche il Sud è ancora lontano dai livelli del 2006, valore massimo della serie registrato in un primo trimestre, perdendo rispetto a quest'ultimo il 60% circa del mercato.

Dalla Figura 20, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che, dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011. Con l'eccezione dei rialzi registrati al Sud tra il II trimestre 2011 e il I trimestre 2012, il trend negativo è proseguito per tutte le aree fino al IV trimestre 2012. Nel I

trimestre 2013 i tassi di calo risultano più attenuati e il Centro, come già evidenziato, mostra un'inversione di tendenza dopo cinque trimestri negativi.

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

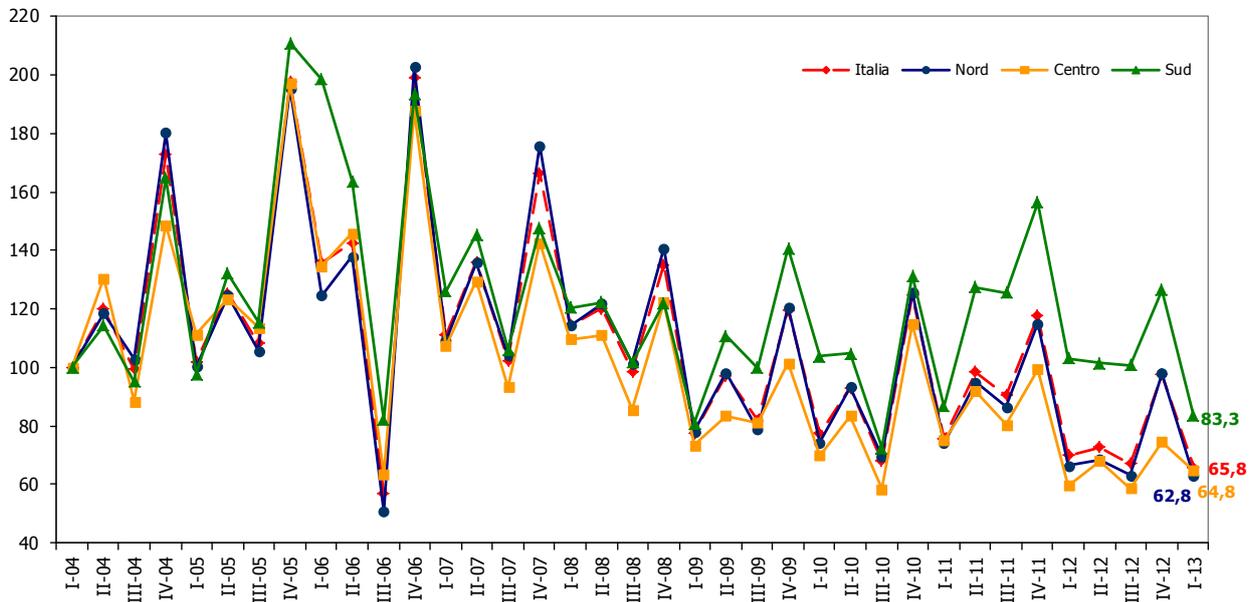
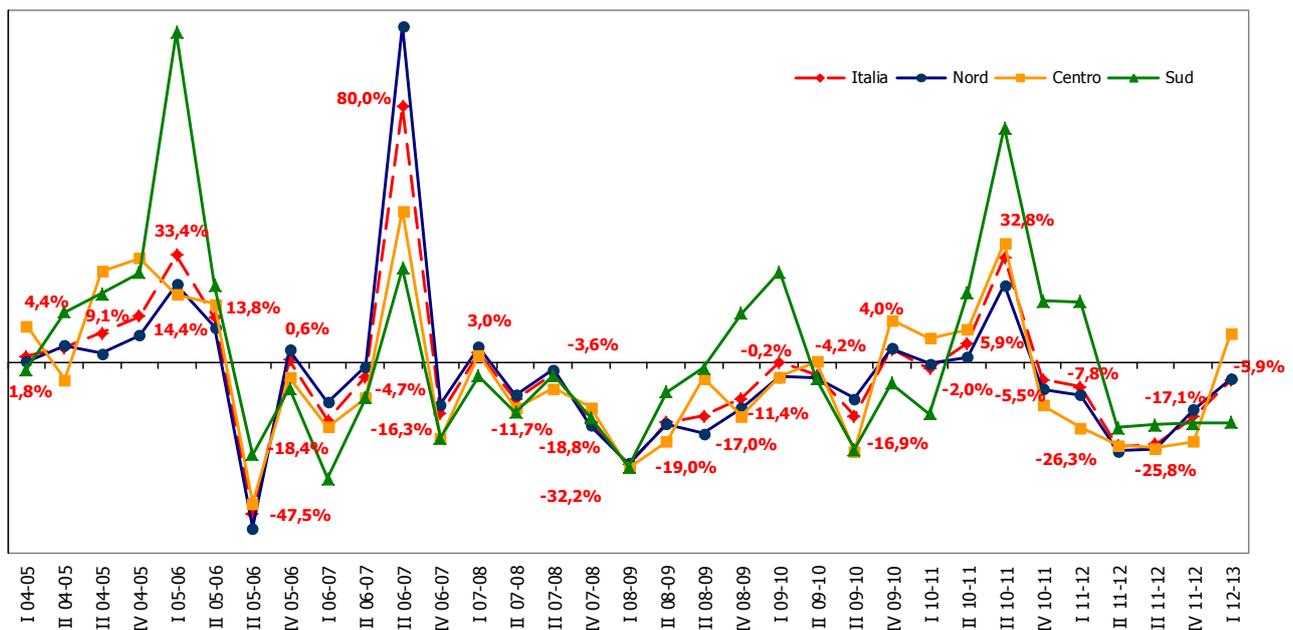


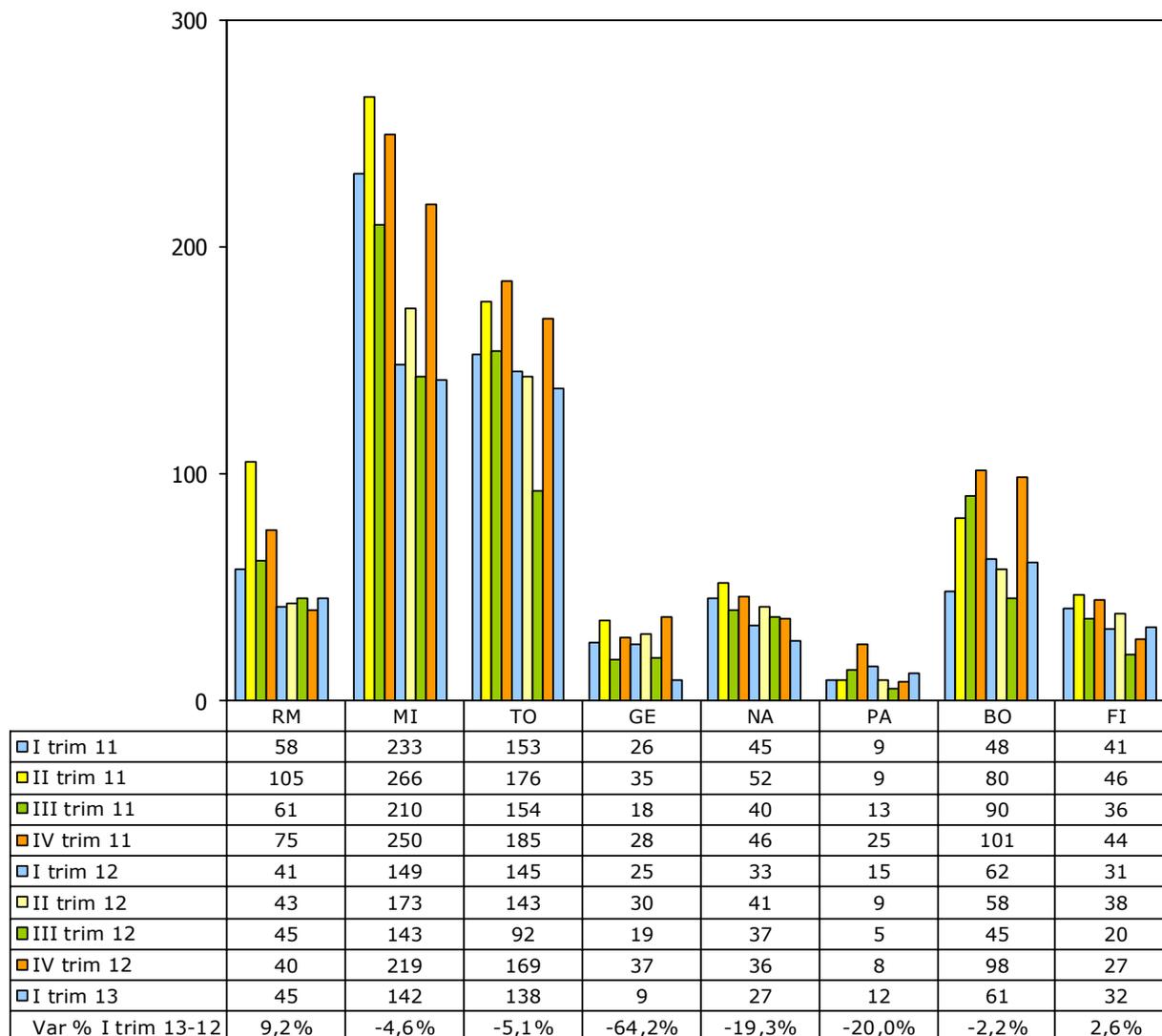
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città si sono realizzate complessivamente 465 NTN riferite a capannoni e industrie, in calo del -7,3% rispetto all'omologo trimestre del 2012. Gli andamenti delle singole province, evidenziati nel grafico di Figura 21, mostrano segni negativi quasi ovunque.

Decisamente negativa la performance di Genova che con 16 unità compravendute in meno segna un tasso tendenziale del -64,2%. Elevate flessioni degli scambi nel settore sono evidenti anche a Palermo, -20,0%, e a Napoli, -19,3%. Per contro Firenze e Roma segnano un rialzo degli scambi del settore rispettivamente del +2,6% e +9,2%.

Figura 21: NTN trimestrale principali province settore produttivo



Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

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

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

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati sono stati estratti il 15 maggio 2013 e si riferiscono al I trimestre 2013, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici, che sono comunque riportate per il consolidamento finale del dato. Per tale ragione il trimestre corrente e quello precedente possono variare nel numero assoluto nelle pubblicazioni successive. Il dato si consolida definitivamente a distanza dei due successivi trimestri.

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

Copertura territoriale dei dati

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

I criteri metodologici adottati

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

Glossario

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

Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale.....	3
Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale	3
Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica	4
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	5
Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	5
Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica	7
Figura 7 a: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua abitazioni principali città	9
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo	11
Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	12
Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	13
Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	14
Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	14
Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario	15
Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	16
Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	17
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	17
Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	18
Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	19
Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	20
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	20
Figura 21: NTN trimestrale principali province settore produttivo	21

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua	2
Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica	6
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi	6
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province	8
Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica.....	13
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	16
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica.....	19