



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2015

data di pubblicazione: **4 giugno 2015**
periodo di riferimento: **primo trimestre 2015**

NOTA TRIMESTRALE

I trimestre 2015

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

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



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

data di pubblicazione: **4 giugno 2015**

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 | 6 |
| Le compravendite per macro aree geografiche | 6 |
| Le compravendite nelle metropoli..... | 10 |
| I settori non residenziali | 13 |
| Il settore terziario | 15 |
| Il settore commerciale | 18 |
| Il settore produttivo..... | 21 |
| Fonti e criteri metodologici | 24 |
| Indice delle figure | 26 |
| Indice delle tabelle | 26 |

Premessa

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

Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota Unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai.

I dati relativi ai volumi di compravendite riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli archivi di Pubblicità Immobiliare sono gestiti dagli enti locali.

I dati delle compravendite sono stati estratti il 13 maggio 2015 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel I trimestre 2015, 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

Quale premessa alla lettura dei dati presentati in questa nota è opportuno, ancora una volta¹, mettere in evidenza che i volumi delle compravendite osservati nel IV trimestre del 2013 e nel I trimestre del 2014 hanno subito gli effetti dell'entrata in vigore, a partire dal 1° gennaio 2014, di un nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23) lasciando invariato il regime degli atti soggetti alla tassazione IVA, rilevanti soprattutto nel settore non abitativo².

A partire da tale data, infatti, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e deve avere, per questo, indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento del I trimestre 2014.

L'analisi dei dati nazionali mensili, estratti per esaminare l'entità dei possibili effetti sugli andamenti del mercato, ha effettivamente evidenziato la presenza di un'anomala flessione delle compravendite nel mese di dicembre 2013 e, di contro, un insolito aumento a gennaio 2014, e quindi confermato che la "contabilità" delle compravendite è stata alterata.

Pertanto, nell'ipotesi che la traslazione della stipula degli atti interessati dal nuovo regime d'imposta si sia concentrata nei mesi di dicembre 2013 e gennaio 2014, è stata effettuata una ricostruzione dei volumi di compravendita imputabili all'ultimo trimestre del 2013 e al primo del 2014, attraverso una stima del fenomeno citato, con l'obiettivo appunto di neutralizzare gli effetti distorsivi del mutato regime d'imposta sulle scelte intertemporali di acquisto.

In sintesi, è stata stimata la variazione tendenziale tra il IV trimestre del 2013 e l'omologo del 2012, al netto dell'effetto dell'entrata in vigore del nuovo regime di tassazione, estendendo il conteggio dei volumi di competenza di questi trimestri anche al mese di gennaio dell'anno successivo. In altri termini la variazione tendenziale ricostruita tra il IV trimestre 2013 e il IV trimestre 2012 è stata stimata pari a quella tra il periodo ottobre 2013-gennaio 2014 e il periodo ottobre 2012- gennaio 2013. La variazione tendenziale stimata è stata utilizzata per ricalcolare i nuovi volumi di compravendita ai due trimestri IV 2013 e I 2014³. Con questa tecnica sono state ricostruite le serie storiche teoriche, depurate dall'effetto fiscale, che sono riportate in questa nota dal momento che il I trimestre 2015 ancora risente dell'effetto a catena sui tassi tendenziali.

Nei grafici in Figura 1 sono messe a confronto le due serie, osservata e ricostruita, con riferimento al mercato residenziale e al complesso del mercato non residenziale (terziario, commerciale e produttivo).

Per il settore residenziale si notano, nei trimestri interessati, scarti compresi tra i tre e i quattro punti percentuali tra il tasso tendenziale osservato e quello ricostruito: risultano ridimensionate tanto le perdite, da -8% a -4,8% nel IV trimestre 2013 e da -3% a +0,8% nel I trimestre 2015, quanto i guadagni, da +4,1% a +0,1% nel I trimestre 2014 e da +7,1% a +3,5% nel IV trimestre 2014.

Analoga lettura può darsi per il settore non residenziale anche se con scarti, tra il tasso tendenziale osservato e quello ricostruito, meno accentuati a ragione del fatto che nel comparto non residenziale c'è un'elevata incidenza, sopra ricordata, delle compravendite in regime di IVA.

¹ Cfr. Nota trimestrale IV trimestre 2014 e sintesi annua, Rapporto Immobiliare 2015 – Settore residenziale, Rapporto Immobiliare 2015 – Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/>

² Sugli acquisti non soggetti al regime IVA si è passati dal 10% complessivo al 9% di registro più 100 euro a titolo di imposte ipo-catastali, sugli acquisti della prima casa la tassazione è scesa dal 3% al 2% per l'imposta di registro e da un somma fissa di 336 euro ad una di 100 euro per le imposte ipo-catastali.

³ Nello specifico la percentuale di variazione risultante dal confronto tra i quarti trimestri "allargati" 2013 e 2012 è stata riapplicata ai dati osservati per ottenere il dato del quarto trimestre mentre i dati del primo trimestre sono stati ottenuti sottraendo il dato del quarto ricalcolato a quello del semestre ottobre 2013 – marzo 2014 così da rispettare il vincolo dell'invarianza complessiva delle compravendite nel periodo esaminato.



Figura 1: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale dal 2012 osservate e ricostruite

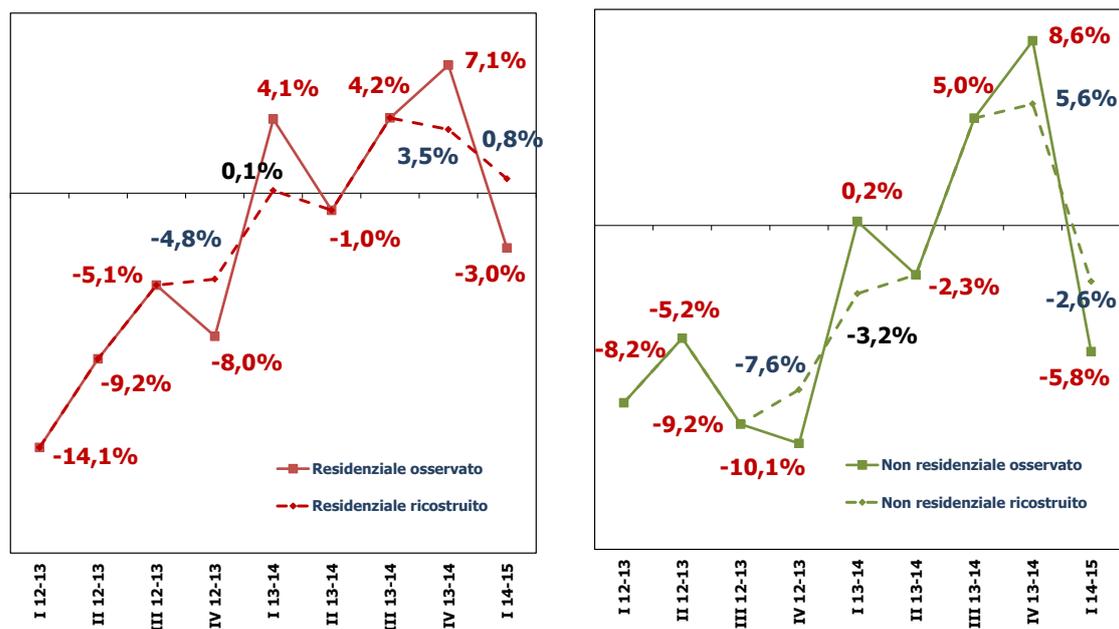


Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

| NTN | I trim 2014 | II trim 2014 | III trim 2014 | IV trim 2014 | I trim 2015 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Residenziale | 98.446 | 107.647 | 94.888 | 116.543 | 95.448 |
| Terziario | 2.134 | 2.182 | 1.897 | 2.805 | 1.997 |
| Commerciale | 6.242 | 6.092 | 5.428 | 7.991 | 5.915 |
| Produttivo | 2.131 | 2.444 | 2.015 | 2.992 | 1.981 |
| Pertinenze | 77.456 | 84.117 | 73.543 | 95.502 | 74.638 |
| Altro | 29.348 | 31.772 | 29.236 | 37.997 | 28.424 |
| Totale | 215.757 | 234.255 | 207.007 | 263.830 | 208.403 |

| Var % | I trim 13-14 | II trim 13-14 | III trim 13-14 | IV trim 13-14 | I trim 14-15 |
|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Residenziale | 4,1% | -1,0% | 4,2% | 7,1% | -3,0% |
| Terziario | -10,3% | -6,9% | -2,0% | 0,3% | -6,4% |
| Commerciale | 4,7% | -5,0% | 9,0% | 14,1% | -5,2% |
| Produttivo | -0,7% | 10,4% | 1,6% | 3,1% | -7,1% |
| Pertinenze | -0,1% | -5,0% | 2,4% | 4,1% | -3,6% |
| Altro | -1,4% | -8,4% | 4,8% | 3,6% | -3,1% |
| Totale | 1,6% | -3,6% | 3,6% | 5,5% | -3,4% |

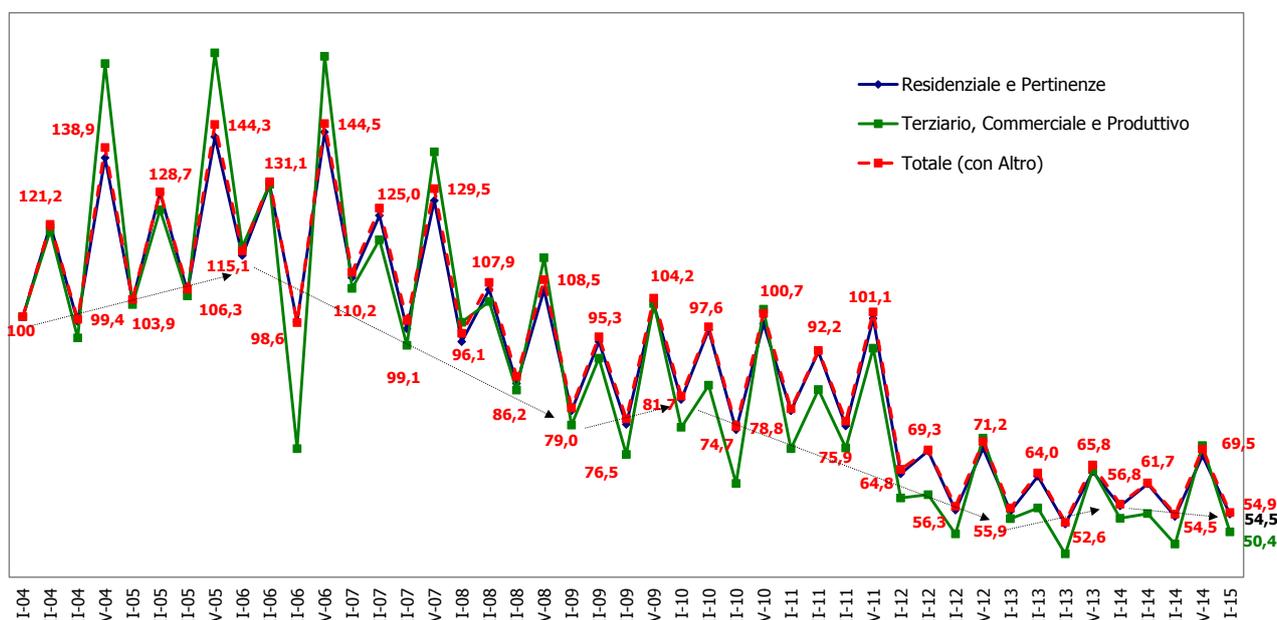
Nel proseguo della nota si presenteranno i dati al lordo dell'effetto fiscale riscontrato tra la fine del 2013 e l'inizio del 2014, per cui gli andamenti dovranno essere letti con l'opportuna cautela.

Nel primo trimestre del 2015 il mercato immobiliare italiano subisce una flessione erodendo, in parte, i rialzi registrati durante il corso del 2014. Il tasso tendenziale⁴ riferito al complesso delle compravendite risulta, infatti, in calo del 3,4% con un livello totale di scambi pari a 208.403 NTN nei primi tre mesi dell'anno in corso.

Come evidenziato nella Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, la perdita ha riguardato tutti i comparti del mercato immobiliare, sia pure con intensità diverse. La contrazione maggiore ha interessato il segmento produttivo con un calo percentuale (-7,1%) più che doppio rispetto al dato complessivo. Particolarmente negative sono state anche le performance del resto dell'immobiliare non residenziale: -6,4% il terziario, -5,2% il commerciale. Il segmento abitativo ha visto ridursi le transazioni di circa 3.000 unità facendo registrare una variazione pari al -3%. Più o meno in linea con questo dato sono stati i risultati del mercato delle pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto, in calo del 3,6%, nonché la categoria "altro" in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, con scambi in discesa di poco più di 3 punti percentuali.

Il grafico di Figura 2 riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base I_{NTN} = 100). Limitando l'analisi ai soli «I trimestri» di ciascun anno si evidenzia una serie storica caratterizzata da ripetute cadute del mercato in atto dal 2006 interrotte da un rimbalzo nel primo trimestre 2010 di quasi 3 punti percentuali. Dopo un ulteriore lieve recupero nel I trimestre 2014 l'indice arretra nuovamente attestandosi su un livello di scambi pari a circa il 55% di quello registrato a inizio periodo.

Figura 2: Numero indice NTN trimestrale

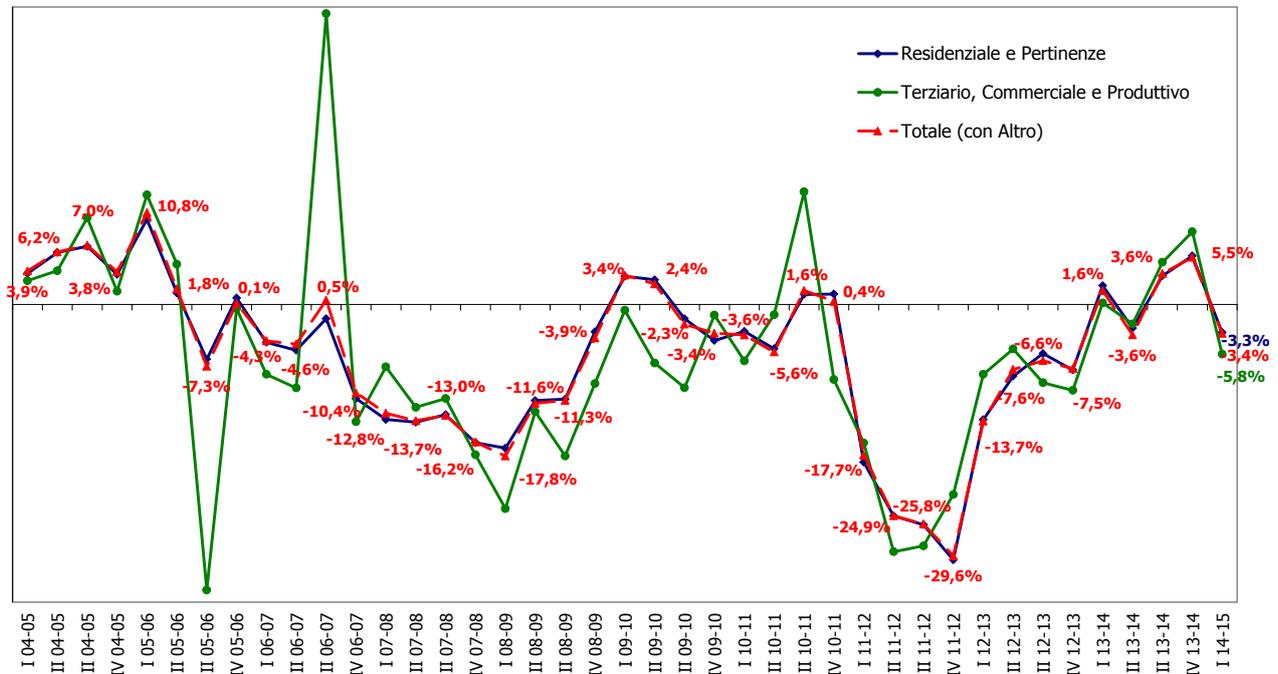


Nel grafico di Figura 3 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. E' possibile osservare la maggiore volatilità del non residenziale, mercato questo evidentemente più sottile e incline ad amplificare le oscillazioni degli altri comparti con l'eccezione dell'intervallo compreso tra inizio 2009 e inizio 2011 in cui i risultati sono state sistematicamente al di sotto di quelli registrati per l'abitativo e per le pertinenze. Tornando al quadro complessivo si evidenzia il succedersi di due grandi fasi negative negli ultimi dieci anni: una più duratura ma con cali trimestrali più

⁴ 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).

contenuti, l'altra più breve e violenta che ha raggiunto il suo culmine nel IV trimestre 2012, con una riduzione degli scambi di quasi un terzo (-29,6%). Nel 2013 le variazioni, anche se tutte negative, si ridimensionano per tornare poi in campo positivo nel 2014 con l'esclusione del secondo trimestre. Il 2015 si apre in perdita per tutti i settori.

Figura 3: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



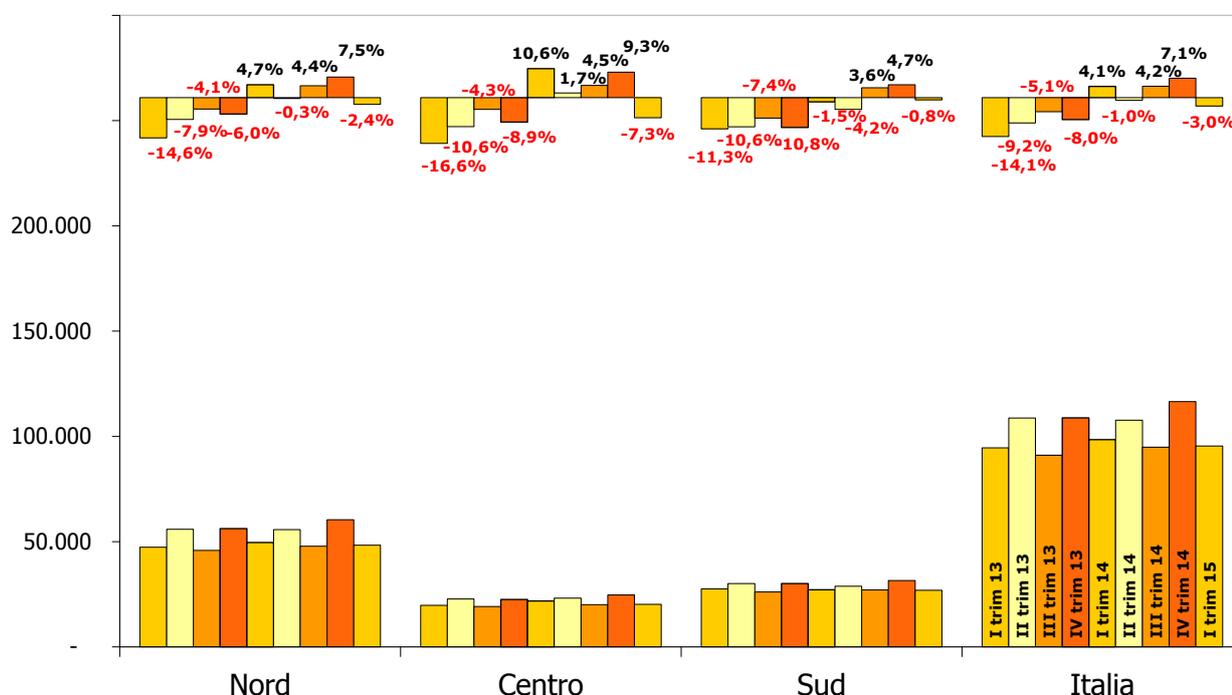
Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Nel grafico di Figura 4, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, si osserva un andamento non uniforme delle compravendite sul territorio nazionale. Il segno, al lordo del richiamato effetto fiscale, è negativo in tutte le aree ma con variazioni percentuali tra loro molto distanti.

La perdita maggiore, -7,3%, si è manifestata al Centro che pure aveva registrato forti rialzi, anche in doppia cifra, nel corso di tutto il 2014. Poco al di sotto del dato nazionale è il calo fatto segnare dal Nord (-2,4%) che con le sue oltre 48 mila unità compravendute presenta un livello di scambi superiore a quello complessivamente imputabile al resto del paese. Al Sud il numero di transazioni si mantiene pressoché stabile, subendo una riduzione inferiore all'1%.

Figura 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica



Nei grafici di Figura 5 e Figura 6 sono riportati rispettivamente l'indice NTN per macro area geografica e le variazioni tendenziali del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004.

Dai grafici emerge come in tutte le aree la lieve ripresa avuta tra 2010 e 2011 sia stata seguita da crolli ripetuti nell'anno immediatamente successivo. A partire dal 2013 si assiste ad un recupero graduale del livello degli scambi, sia pure ancora in fase di consolidamento. Risulta evidente la forte correlazione nell'andamento dei singoli mercati territoriali con il Centro che a partire dal 2009 ha tendenzialmente esercitato un ruolo di traino quanto meno nelle fasi di risalita delle attività transattive. A inizio 2015, come già avvenuto nella fase più acuta della crisi, è invece proprio il Centro ad incidere maggiormente sul risultato negativo.

Figura 5: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica

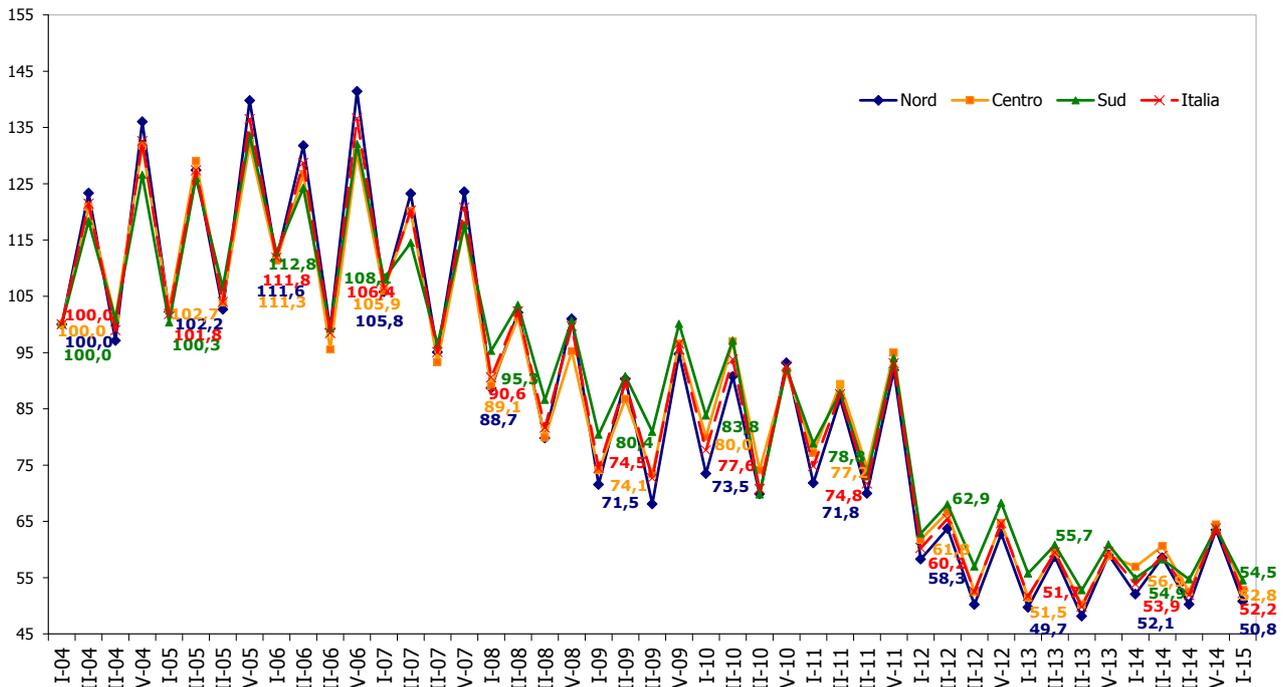
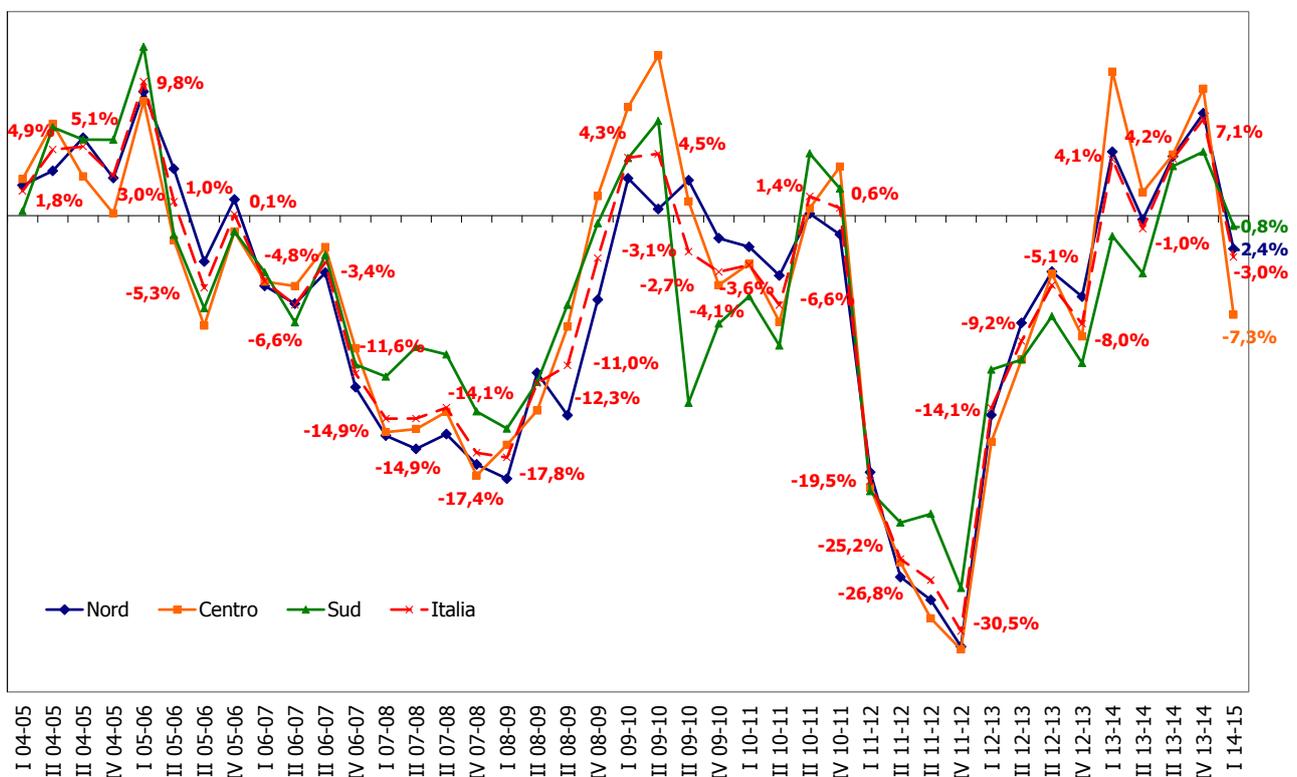


Figura 6: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Se nell'osservare l'andamento dei mercati territoriali dell'ultimo trimestre si opera una distinzione tra capoluoghi e non capoluoghi ciò che si nota è che questi ultimi hanno contenuto le perdite rispetto ai primi. Dalla Tabella 2 risulta una contrazione per i capoluoghi pari al 4,6% contro una variazione negativa di poco superiore al 2% per i comuni minori. Si ribaltano pertanto le dinamiche rispetto a quanto registrato nei trimestri precedenti in cui i rialzi, anche se generalizzati, avevano interessato soprattutto i capoluoghi, tutti allineati su ritmi di crescita molto sostenuti nelle fasi finali del 2014.

Lo scarto riscontrato a livello nazionale si conferma e anzi si accentua nei comuni del Centro e del Nord mentre al Sud, al contrario, i comuni di maggiori dimensioni sono gli unici a registrare un dato positivo (+2,2%)

Da sottolineare inoltre la caduta dei capoluoghi del Centro che con una contrazione di quasi il 10% compensano parte dei forti rialzi registrati nel III e nel IV trimestre del 2014.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. Il mercato residenziale dei capoluoghi dopo quattro trimestri consecutivi di segno positivo subisce una battuta di arresto. Anche nei comuni minori la tendenza attuale è al ribasso, sia pure con variazione di entità inferiore non solo rispetto ai capoluoghi, come già visto, ma anche rispetto ai risultati registrati nei primi tre trimestri del periodo di riferimento.

Nei grafici di Figura 7 sono riportati i numeri indice NTN trimestrale del settore residenziale per macro area geografica e distinti per capoluoghi e non capoluoghi.

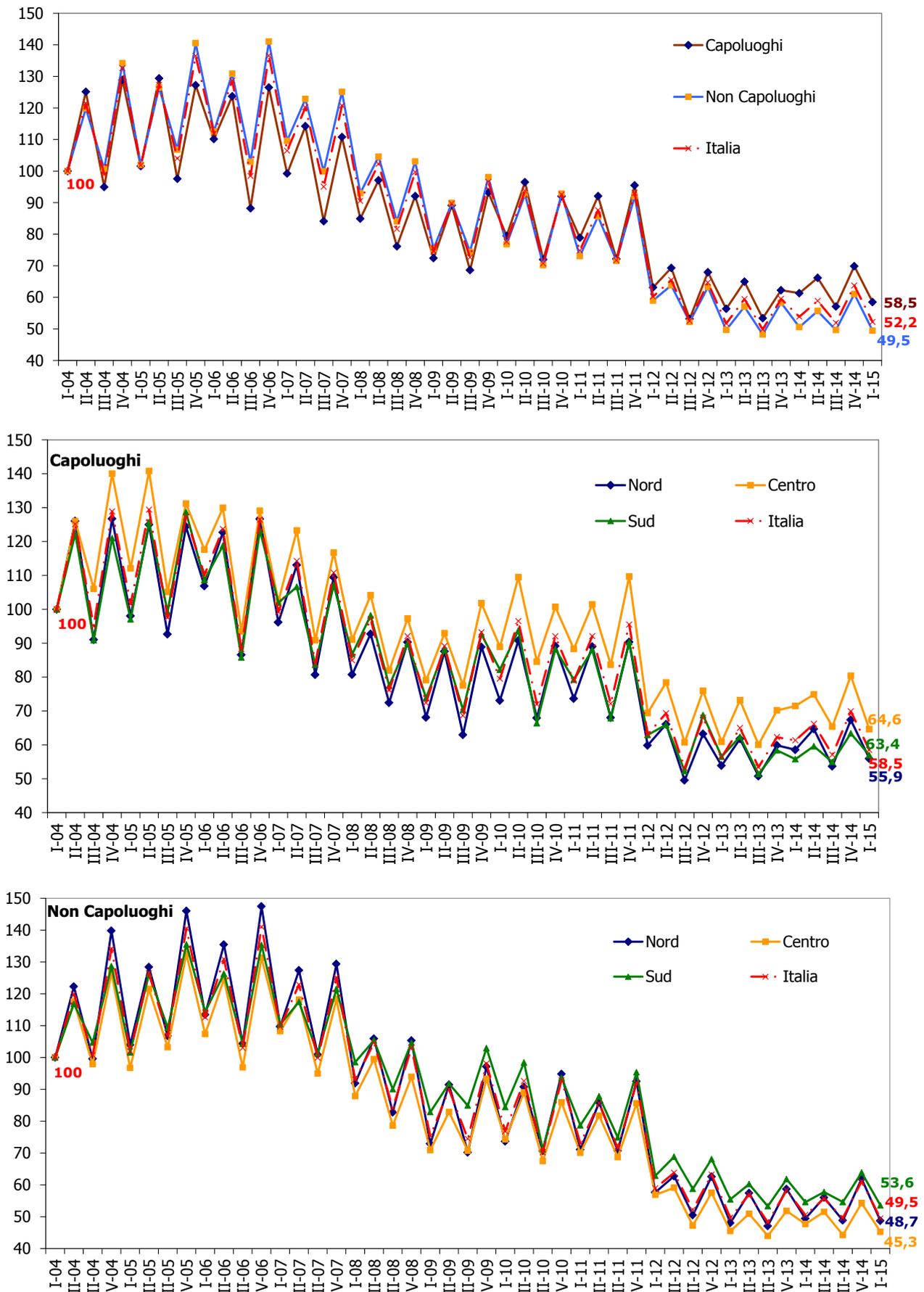
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

| NTN residenziale | | III trim 2014 | IV trim 2014 | I trim 2015 | var % III trim 13-14 | var % IV trim 13-14 | var % I trim 14-15 |
|------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Nord | Capoluoghi | 14.727 | 18.487 | 15.357 | 5,7% | 12,5% | -4,4% |
| | Non Capoluoghi | 33.073 | 41.918 | 32.980 | 3,8% | 5,5% | -1,5% |
| | Totale | 47.800 | 60.405 | 48.337 | 4,4% | 7,5% | -2,4% |
| Centro | Capoluoghi | 9.728 | 11.960 | 9.612 | 8,9% | 14,6% | -9,6% |
| | Non Capoluoghi | 10.345 | 12.690 | 10.580 | 0,7% | 4,8% | -5,1% |
| | Totale | 20.073 | 24.650 | 20.192 | 4,5% | 9,3% | -7,3% |
| Sud | Capoluoghi | 7.373 | 8.513 | 7.652 | 6,8% | 8,6% | 2,2% |
| | Non Capoluoghi | 19.643 | 22.975 | 19.268 | 2,5% | 3,3% | -1,9% |
| | Totale | 27.016 | 31.488 | 26.919 | 3,6% | 4,7% | -0,8% |
| Italia | Capoluoghi | 31.827 | 38.959 | 32.621 | 6,9% | 12,2% | -4,6% |
| | Non Capoluoghi | 63.061 | 77.583 | 62.828 | 2,8% | 4,7% | -2,2% |
| | Totale | 94.888 | 116.543 | 95.448 | 4,2% | 7,1% | -3,0% |

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

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

Figura 7: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica



Le compravendite nelle metropoli

Il risultato negativo del mercato delle abitazioni, al lordo dell'effetto fiscale richiamato nell'introduzione, già osservato su base nazionale e per il complesso dei capoluoghi nel I trimestre 2015, si manifesta anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione e in misura più accentuata con -5,6% quale dato totale. Come nel resto del paese, i comuni del resto della provincia riescono a contenere le perdite subendo una contrazione meno marcata, pari al 2,5%.

Scendendo nel dettaglio delle singole città Milano e Palermo rappresentano gli unici casi in cui i capoluoghi hanno mostrato incrementi rispetto alle perdite riscontrate per i comuni del resto della provincia. Soprattutto nel capoluogo siciliano si riscontra la divaricazione tra l'ottima performance dell'area comunale, la migliore in Italia con +11,2%, e quella dell'hinterland dove invece gli scambi si sono ridotti di quasi il 7%. Altro caso isolato è quello di Napoli in cui sia i comuni della provincia sia il capoluogo hanno visto aumentare il numero di transazioni rispetto al primo trimestre 2014. Al contrario a Genova il mercato perde sensibilmente su entrambi i fronti: -18,9% il capoluogo, -12,3% il resto della provincia. Tendenze analoghe mostrano i mercati di Roma e di Torino sia pure con perdite meno rilevanti. A Bologna e Firenze a fronte di una sostanziale stazionarietà nei capoluoghi si registra un incremento nel resto della provincia: rispettivamente +7,4% e +3%.

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

| Città | III trim 2014 | IV trim 2014 | I trim 2015 | var % III trim 13-14 | var % IV trim 13-14 | var % I trim 14-15 |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| ROMA | 6.060 | 7.502 | 5.834 | 11,8% | 19,8% | -11,4% |
| MILANO | 3.475 | 4.346 | 3.814 | 6,8% | 3,2% | 2,0% |
| TORINO | 1.960 | 2.445 | 2.074 | 0,7% | 17,6% | -9,5% |
| GENOVA | 1.197 | 1.358 | 1.149 | 10,4% | 13,9% | -18,9% |
| NAPOLI | 1.131 | 1.537 | 1.289 | 7,6% | 17,6% | 3,6% |
| PALERMO | 907 | 1.032 | 1.025 | 8,9% | 1,5% | 11,2% |
| BOLOGNA | 979 | 1.165 | 1.021 | 18,7% | 18,0% | -0,1% |
| FIRENZE | 855 | 1.049 | 873 | 22,8% | 10,2% | -1,0% |
| Totale città | 16.564 | 20.433 | 17.079 | 9,6% | 13,5% | -5,6% |
| Resto Provincia | III trim 2014 | IV trim 2014 | I trim 2015 | var % III trim 13-14 | var % IV trim 13-14 | var % I trim 14-15 |
| ROMA | 2.521 | 3.070 | 2.591 | 1,2% | 9,0% | -5,6% |
| MILANO | 5.225 | 6.555 | 5.264 | 8,8% | -0,2% | -2,9% |
| TORINO | 2.530 | 3.332 | 2.580 | -1,0% | 7,4% | -5,8% |
| GENOVA | 549 | 669 | 519 | 6,3% | 13,2% | -12,3% |
| NAPOLI | 1.732 | 2.250 | 1.989 | 6,2% | 8,5% | 4,3% |
| PALERMO | 740 | 880 | 817 | -2,4% | -6,3% | -6,7% |
| BOLOGNA | 1.175 | 1.552 | 1.229 | 4,7% | 8,2% | 7,4% |
| FIRENZE | 986 | 1.224 | 1.008 | 7,4% | 19,7% | 3,0% |
| Totale resto provincia | 15.458 | 19.531 | 15.998 | 4,5% | 5,3% | -2,5% |

Confrontando i dati attuali con quelli dei due trimestri precedenti, si nota il deterioramento del quadro congiunturale specie con riferimento ai capoluoghi di provincia. L'eccezione di Palermo trova inoltre una possibile spiegazione nel relativo ritardo con cui il mercato locale sembra aver agganciato la ripresa di fine 2014.

I grafici di Figura 8 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 8 a: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

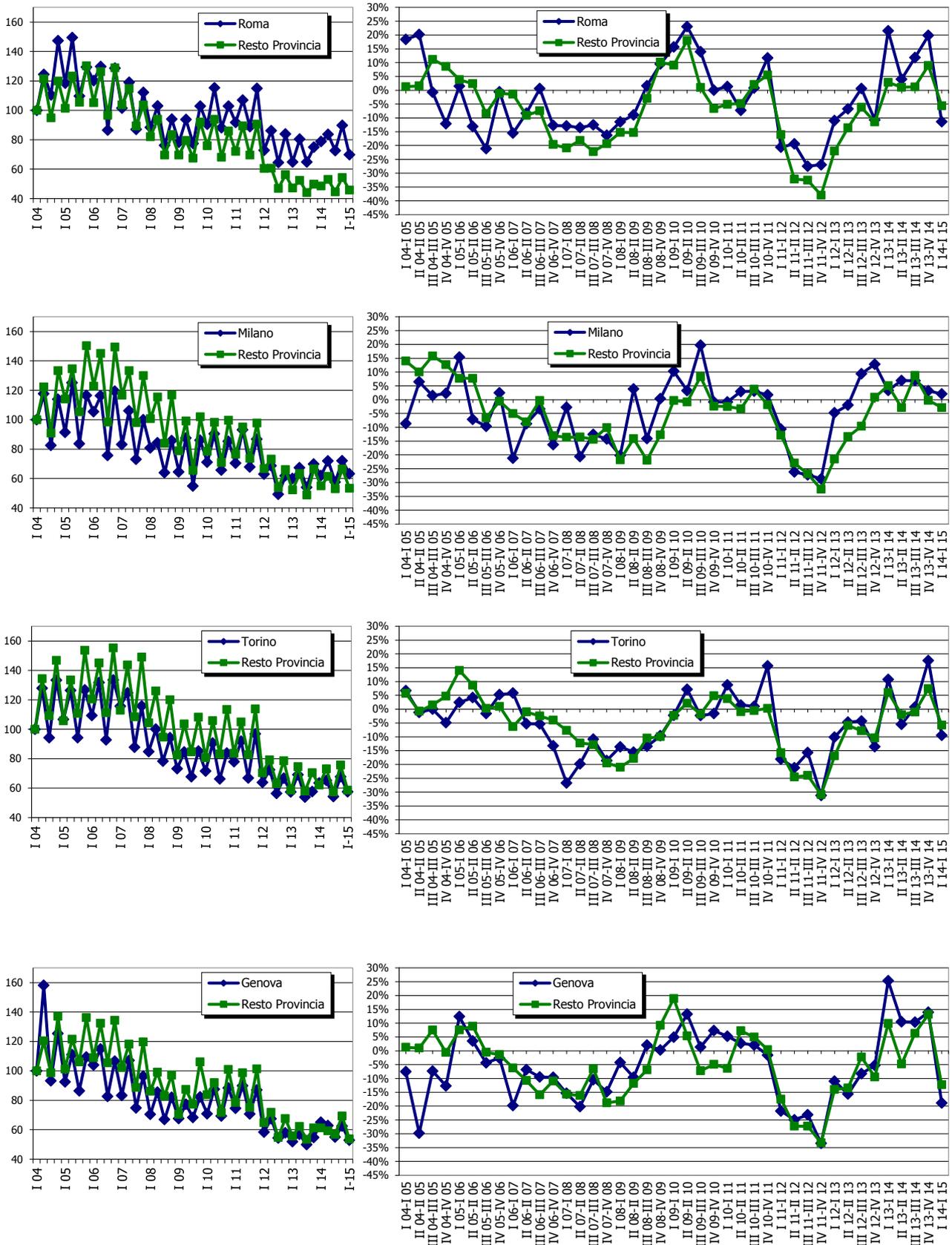
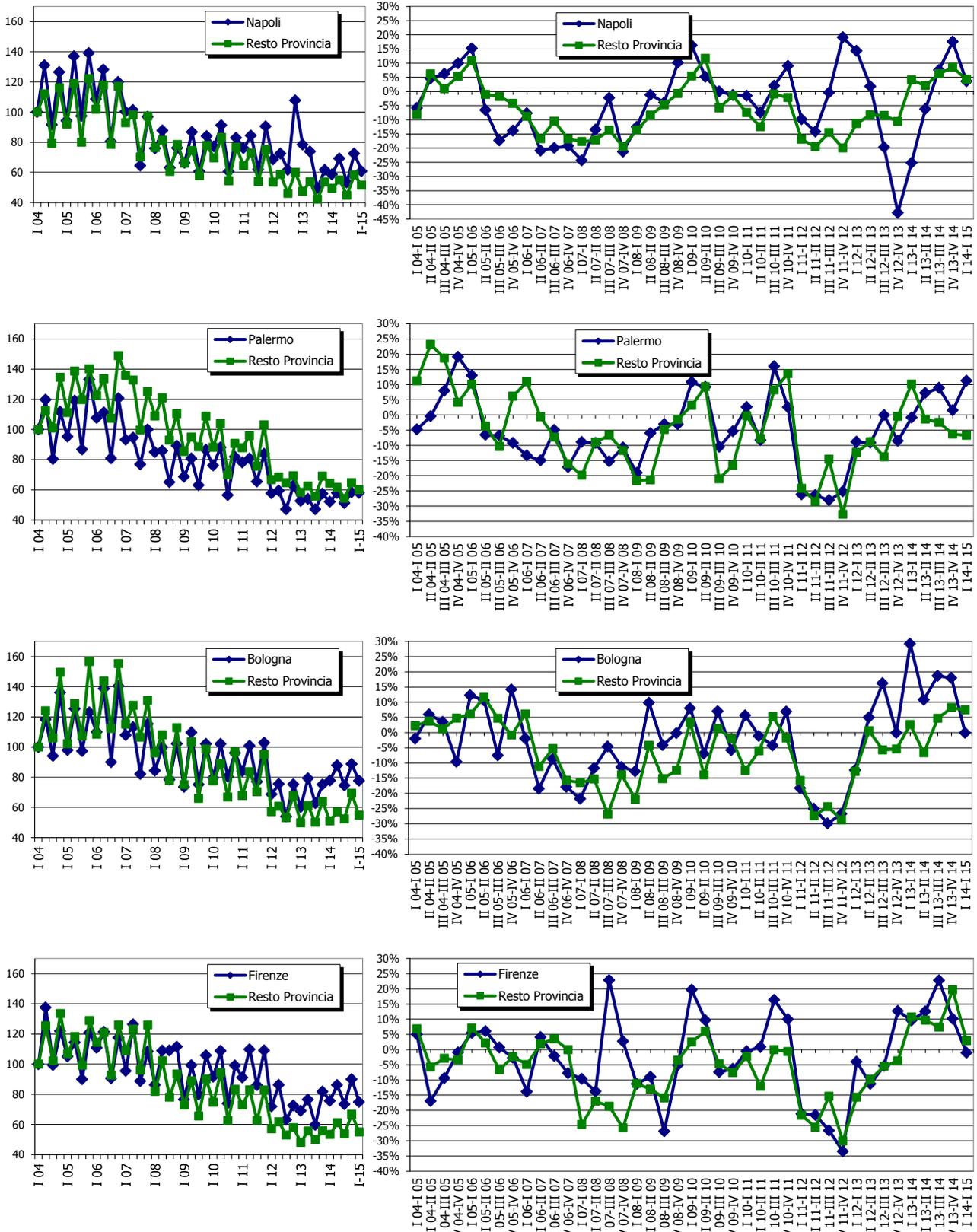


Figura 8 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



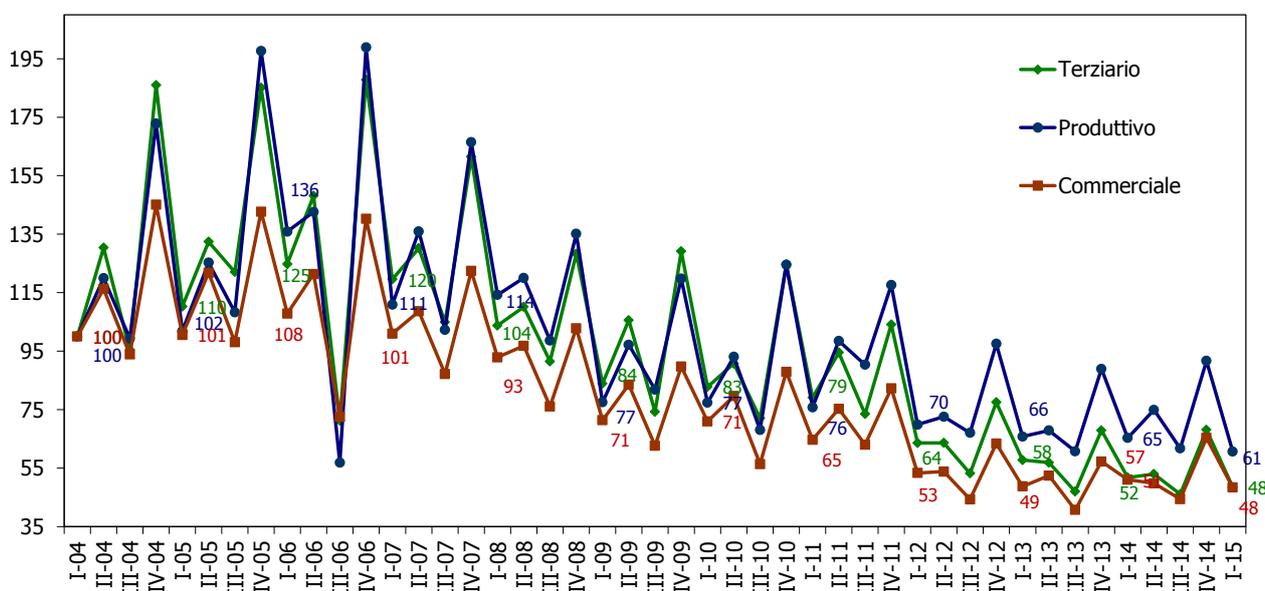
I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel I trimestre del 2015 tutti i settori non residenziali sono in ribasso con le compravendite di capannoni e di altri immobili produttivi che mostrano le perdite più acute, -7,1%, rispetto al I trimestre del 2014. Si ribadisce che i dati presentati sono al lordo dell'effetto fiscale richiamato nell'introduzione.

I settori terziario e commerciale presentano anch'essi un dato negativo, soltanto di poco inferiore: -6,4% e -5,2% rispettivamente.

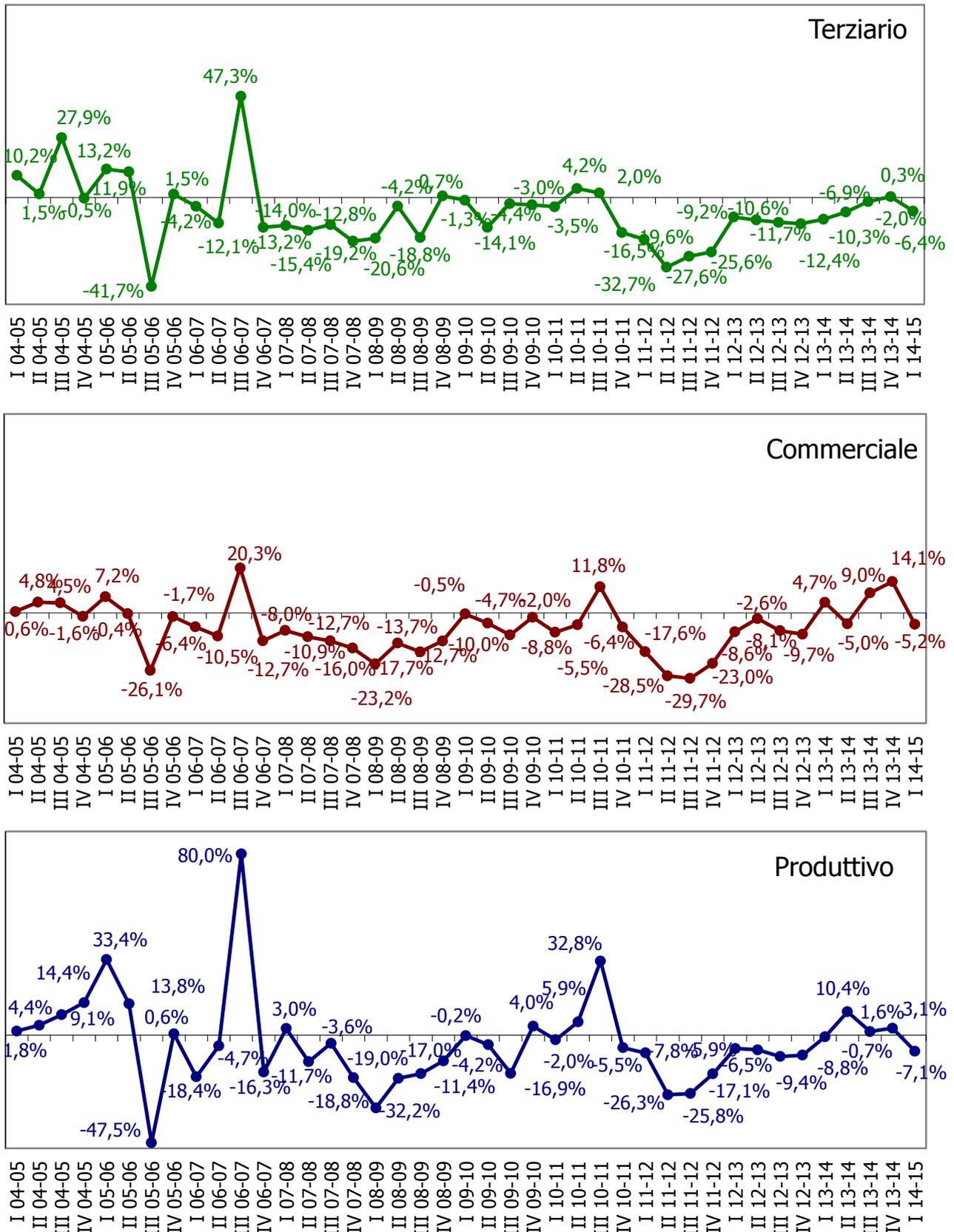
Il grafico in Figura 9 riporta la serie storica trimestrale dei numeri indice NTN per i tre settori ed evidenzia l'elevata contrazione delle vendite dal 2004, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori commerciale e terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi più che dimezzato rispetto a inizio periodo mentre la perdita subita dal settore produttivo è quantificabile in poco meno del 40%. Dai grafici emerge come i massimi per tutti e tre settori siano stati raggiunti in corrispondenza del primo semestre 2006 e come a partire dal 2012 il settore produttivo abbia mostrato una maggiore capacità di resistenza non solo rispetto al commerciale ma anche nei confronti del terziario.

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



In Figura 10 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate per ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Dopo i forti cali del 2012, all'inizio del 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend negativo. Nel terzo e quarto trimestre del 2013 si aggravano nuovamente le perdite per tutti i settori. Nel 2014 le perdite si attenuano per il terziario fino a raggiungere il campo positivo nell'ultimo trimestre; per il commerciale si registra un anno positivo interrotto dal calo del II trimestre; infine, per il settore produttivo, dopo un I trimestre stazionario e un II trimestre con una buona ripresa, negli ultimi due trimestri il tasso tendenziale rimane in campo positivo, anche se i rialzi sono contenuti. A inizio 2015 il commerciale vira bruscamente da +14,1% del trimestre precedente a -5,2%. Anche gli altri due comparti fanno segnare cali analoghi o superiori ma muovendo da valori di partenza stazionari o solo moderatamente positivi.

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



Il settore terziario

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, con poco meno di 2.000 NTN nel I trimestre 2015, al lordo del richiamato effetto fiscale, torna di nuovo in campo negativo, -6,4%, dopo la modesta crescita registrata a fine 2014 (+0,3%) che pure aveva interrotto una serie di cali protrattisi per ben 12 trimestri. Guardando ai dati territoriali gli andamenti nelle diverse aree geografiche risultano tuttavia molto differenziati. Sul risultato complessivo pesa soprattutto la performance negativa del Nord, -12,0%, che da solo muove circa il 56% del mercato. Al Sud gli scambi sono stabili dopo due trimestri di crescita molto sostenuta. Il Centro fa invece segnare un moderato rialzo (+3,6%) che fa seguito all'evoluzione estremamente altalenante degli ultimi 6 mesi (Figura 11 e Tabella 5).

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

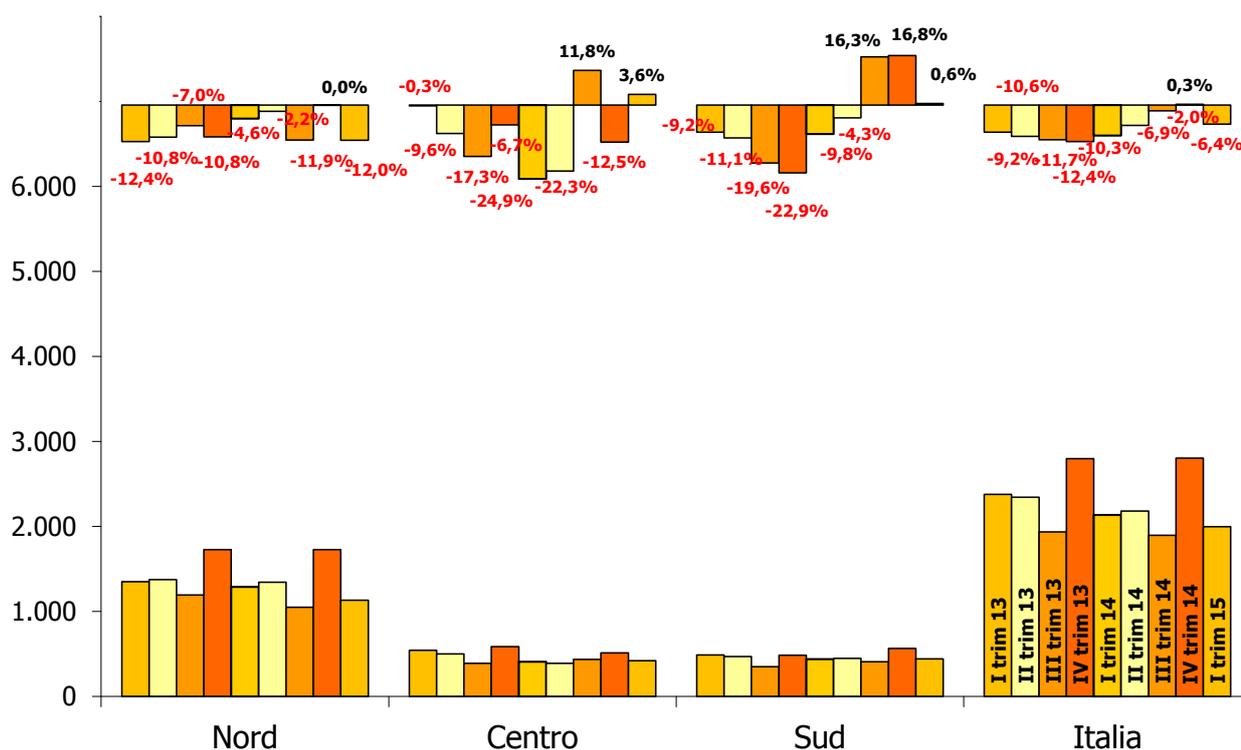
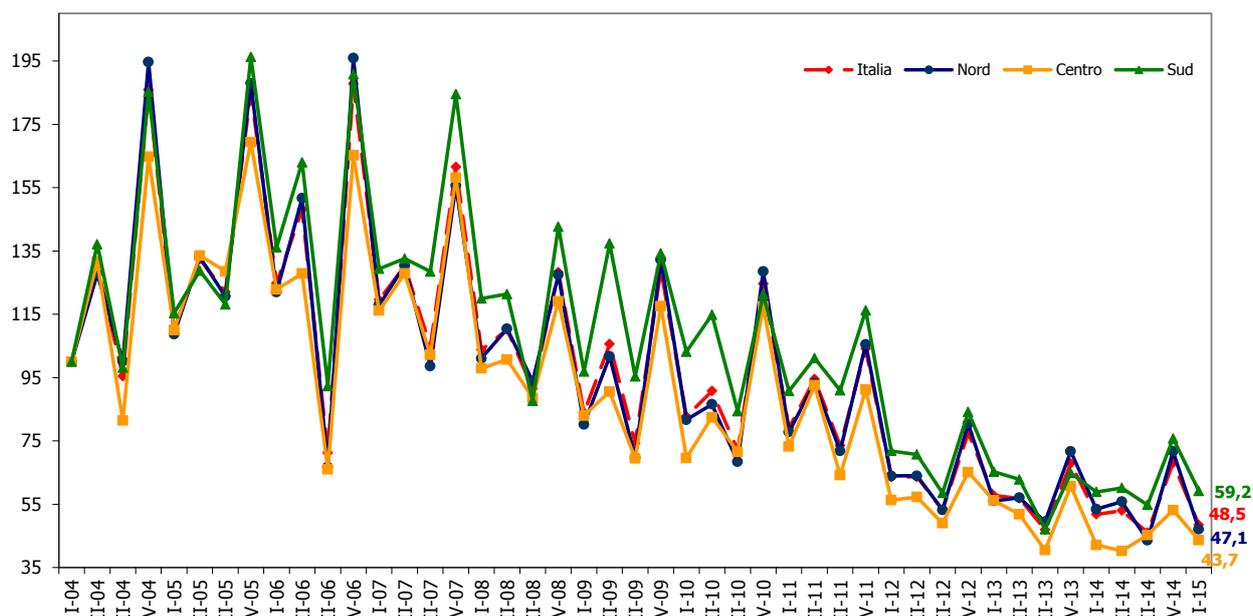


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

| Area | I trim 2014 | II trim 2014 | III trim 2014 | IV trim 2014 | I trim 2015 | var % III trim 13-14 | var % IV trim 13-14 | var % I trim 14-15 |
|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Nord | 1.287 | 1.345 | 1.051 | 1.727 | 1.134 | -11,9% | 0,0% | -12,0% |
| Centro | 407 | 389 | 437 | 513 | 422 | 11,8% | -12,5% | 3,6% |
| Sud | 439 | 449 | 409 | 565 | 442 | 16,3% | 16,8% | 0,6% |
| Italia | 2.134 | 2.182 | 1.897 | 2.805 | 1.997 | -2,0% | 0,3% | -6,4% |

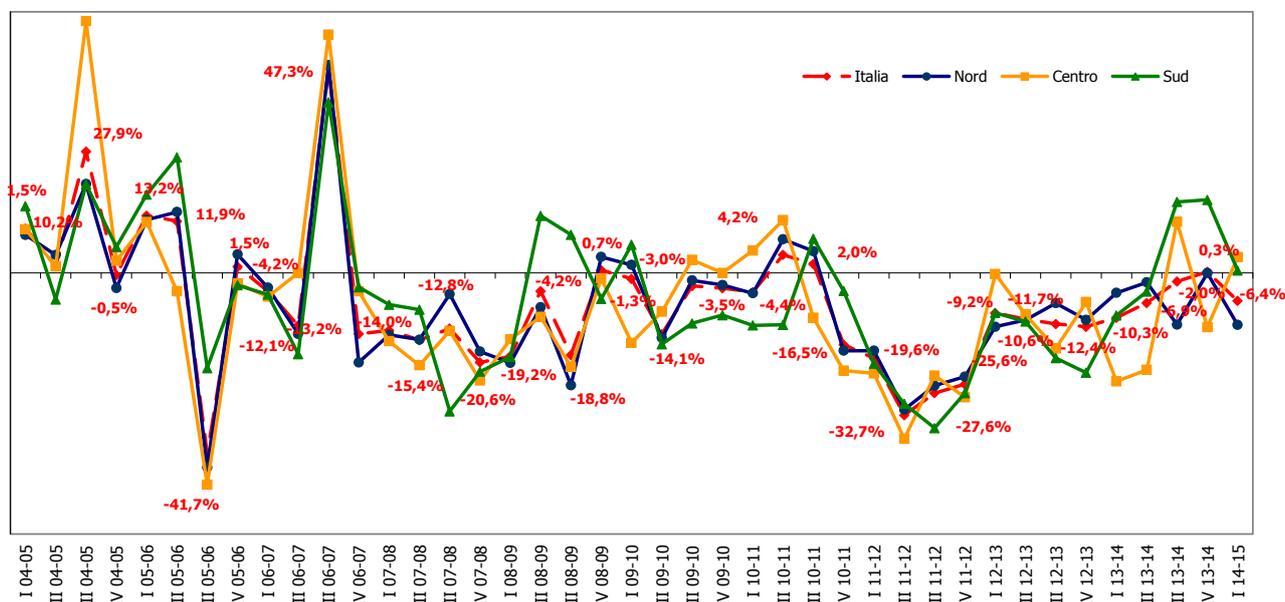
Nel grafico di Figura 12 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore terziario in tutte le macro aree del paese.

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



La Figura 12 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. Nel I trimestre 2015 torna il segno positivo per le sole aree del Centro e del Sud come già era avvenuto ma in misura più marcata nel III trimestre 2014.

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



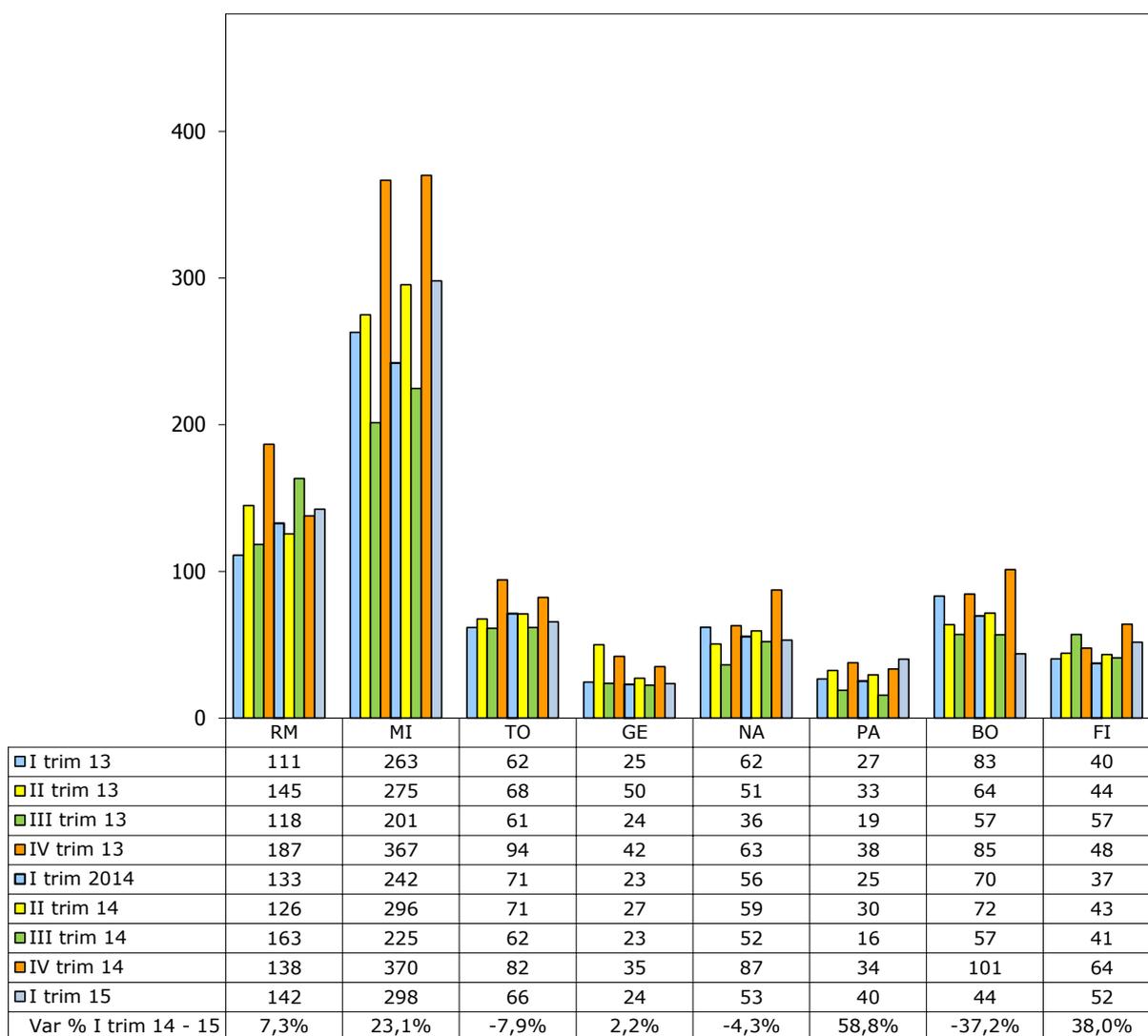
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel I trimestre 2015 le province delle otto principali città italiane per popolazione evidenziano un dato in contrasto con l'andamento medio nazionale: per il settore terziario si sono avute complessivamente 718 compravendite (NTN) in risalita del 9,3% rispetto al I trimestre del 2014.

Come evidenziato nel grafico di Figura 14 nelle singole città si alternano variazioni di segno decisamente diverso. A trascinare in campo positivo il risultato complessivo delle province italiane più popolate sono

state le ottime performance di Palermo, Firenze e Milano. Quest'ultima ha visto incrementare le transazioni di quasi 50 unità rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno.

Figura 14: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Nel I trimestre del 2015, come già riportato in Tabella 1, il mercato del settore commerciale, al lordo del richiamato effetto fiscale, si contrae facendo registrare una flessione del 5,2% degli scambi rispetto al I trimestre 2014.

La diminuzione delle compravendite riguarda tutte le aree territoriali con differenze di scarsa rilevanza: si va dal -6,1% del Nord al -3,9% del Sud con il Centro che si allinea esattamente al valore medio nazionale (Figura 15 e Tabella 6).

Come si vedrà più avanti il calo non riguarda tuttavia le città maggiori dove il mercato di negozi, laboratori, alberghi ed altri edifici commerciali si mantiene più vivace rispetto al resto del Paese.

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

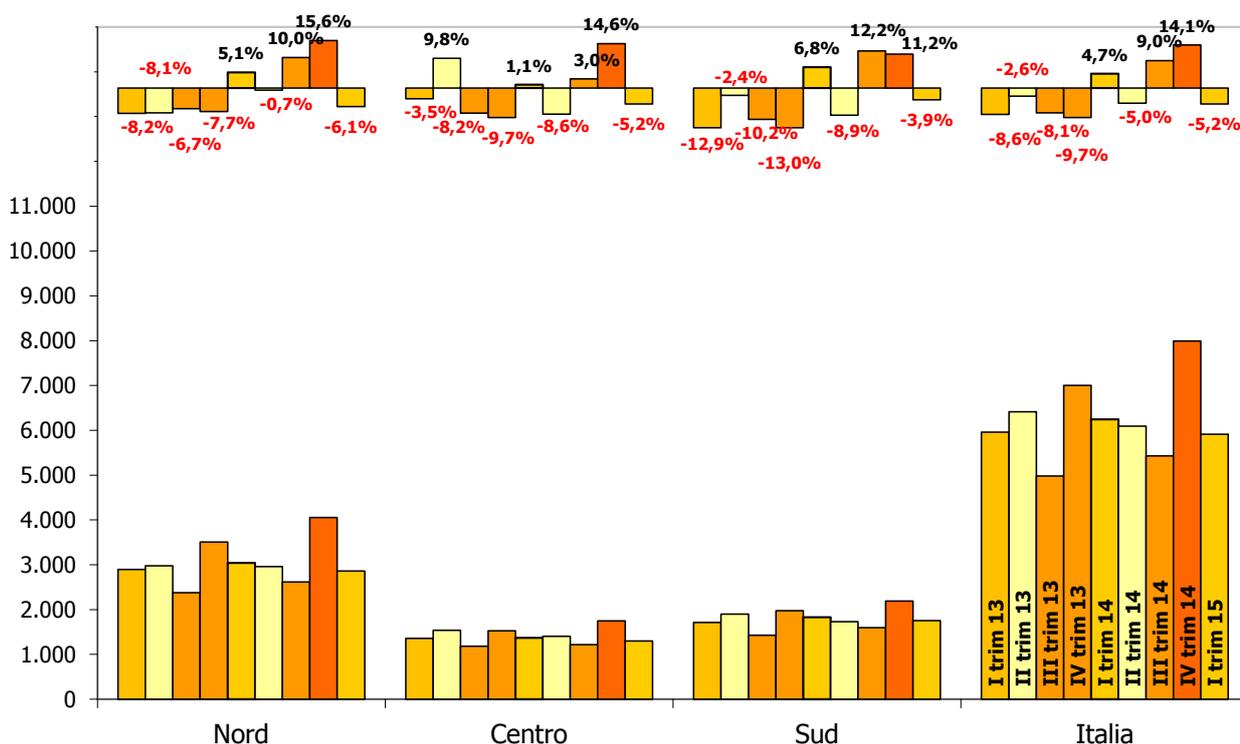
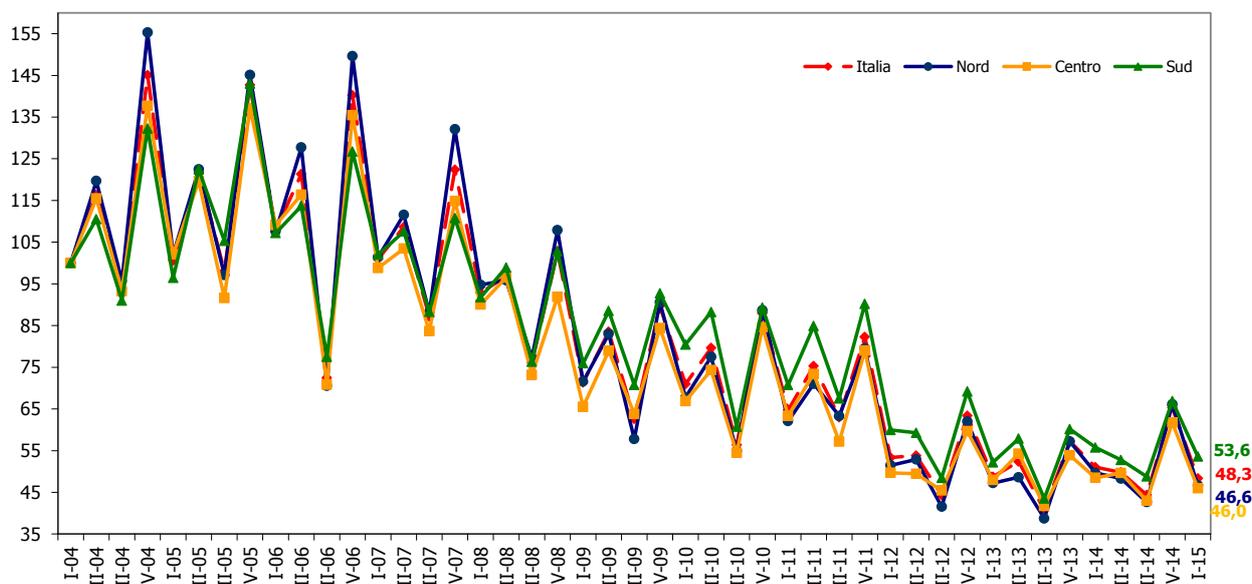


Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

| Area | I trim 2014 | II trim 2014 | III trim 2014 | IV trim 2014 | I trim 2015 | var % III trim 13-14 | var % IV trim 13-14 | var % I trim 14-15 |
|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Nord | 3.043 | 2.960 | 2.614 | 4.052 | 2.859 | 10,0% | 15,6% | -6,1% |
| Centro | 1.372 | 1.404 | 1.216 | 1.746 | 1.300 | 3,0% | 14,6% | -5,2% |
| Sud | 1.827 | 1.729 | 1.599 | 2.192 | 1.756 | 12,2% | 11,2% | -3,9% |
| Italia | 6.242 | 6.092 | 5.428 | 7.991 | 5.915 | 9,0% | 14,1% | -5,2% |

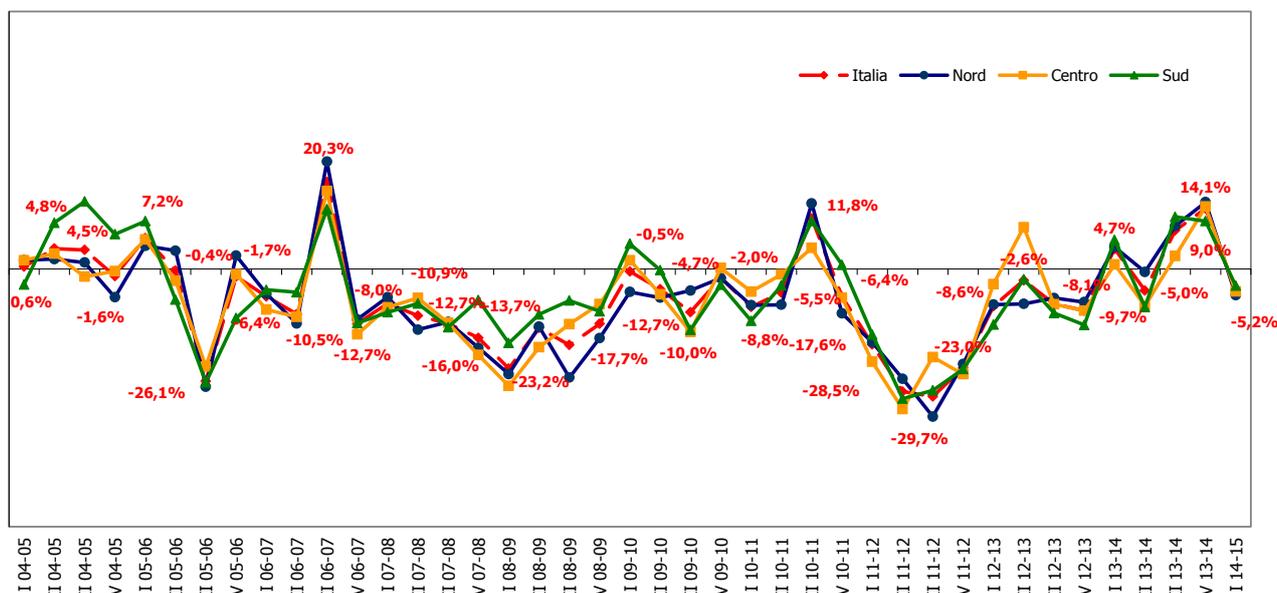
Nel grafico di Figura 16 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che denota le elevate perdite del settore commerciale in tutte le macro aree del paese.

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



La Figura 17 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Evidente la correzione del mercato dopo i due ultimi trimestri di crescita sostenuta: +9% e +14% rispettivamente nel III e nel IV trimestre 2014

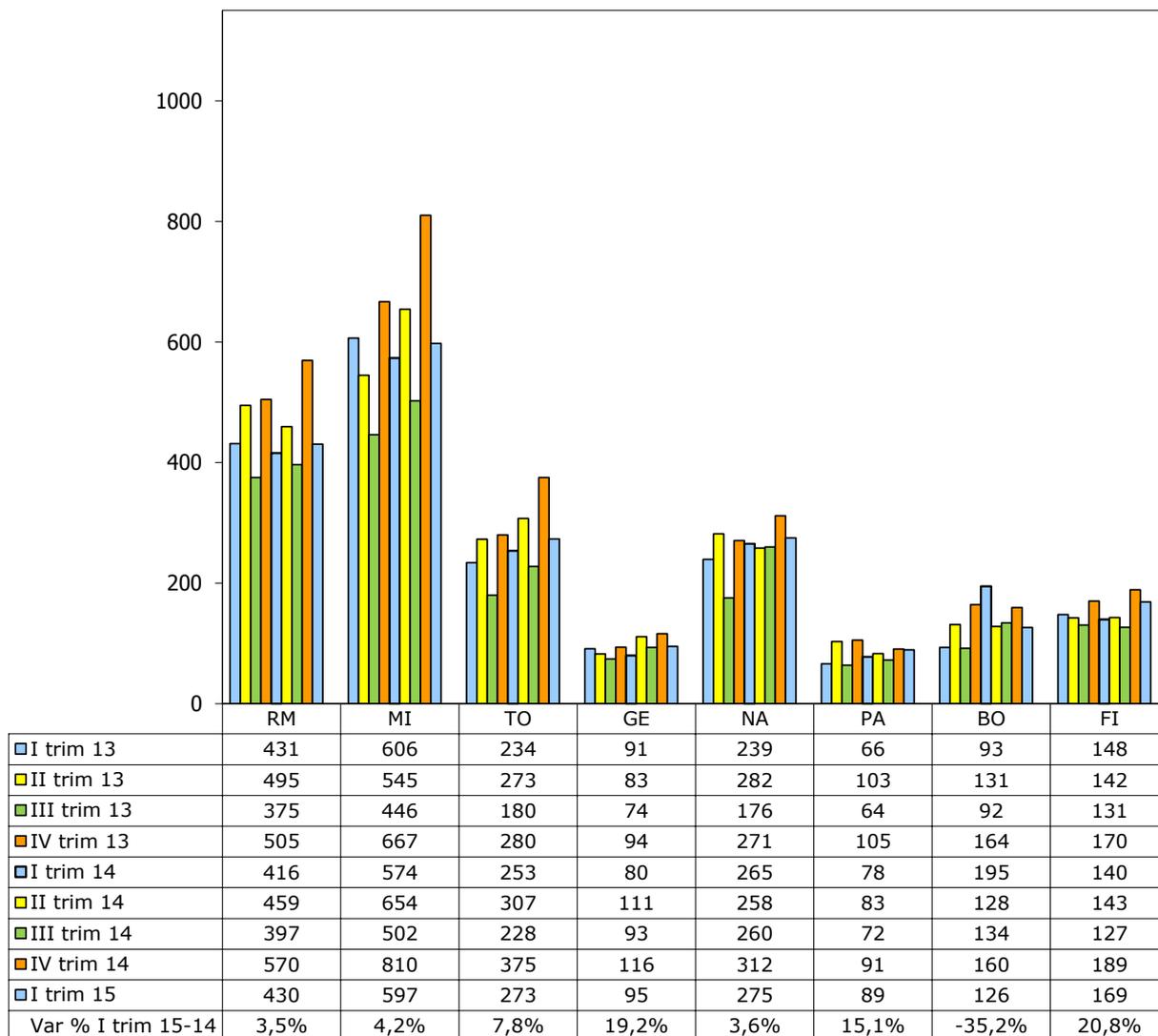
Figura 17: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Le otto principali province con 2.056 NTN registrano complessivamente una crescita di poco inferiore al 3% rispetto al I trimestre del 2015. Il dato, come per il terziario in controtendenza rispetto all'andamento medio nazionale, è il risultato dei rialzi riportati in tutte le province delle grandi città, con Bologna unica provincia che peggiora sensibilmente (-35,2%) il risultato già negativo del trimestre precedente.

In questi primi tre mesi del 2015 si distinguono per gli elevati rialzi le province di Firenze (+20,8%), Genova (+19,2%) e Palermo (+15,1%).

Figura 18: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo (capannoni e industrie) dopo tre trimestri consecutivi di crescita torna, al lordo del richiamato effetto fiscale, in perdita mostrando una riduzione degli scambi superiore al 7% rispetto al I trimestre 2014.

Nelle macro aree del Centro e del Sud i volumi risultano in realtà in aumento: rispettivamente +3,5% e +12,6%, valori che tuttavia non riescono a compensare le perdite fatte registrare al Nord (-13,1%) anche per la diversa dimensione dei rispettivi mercati (Figura 19 e Tabella 7).

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

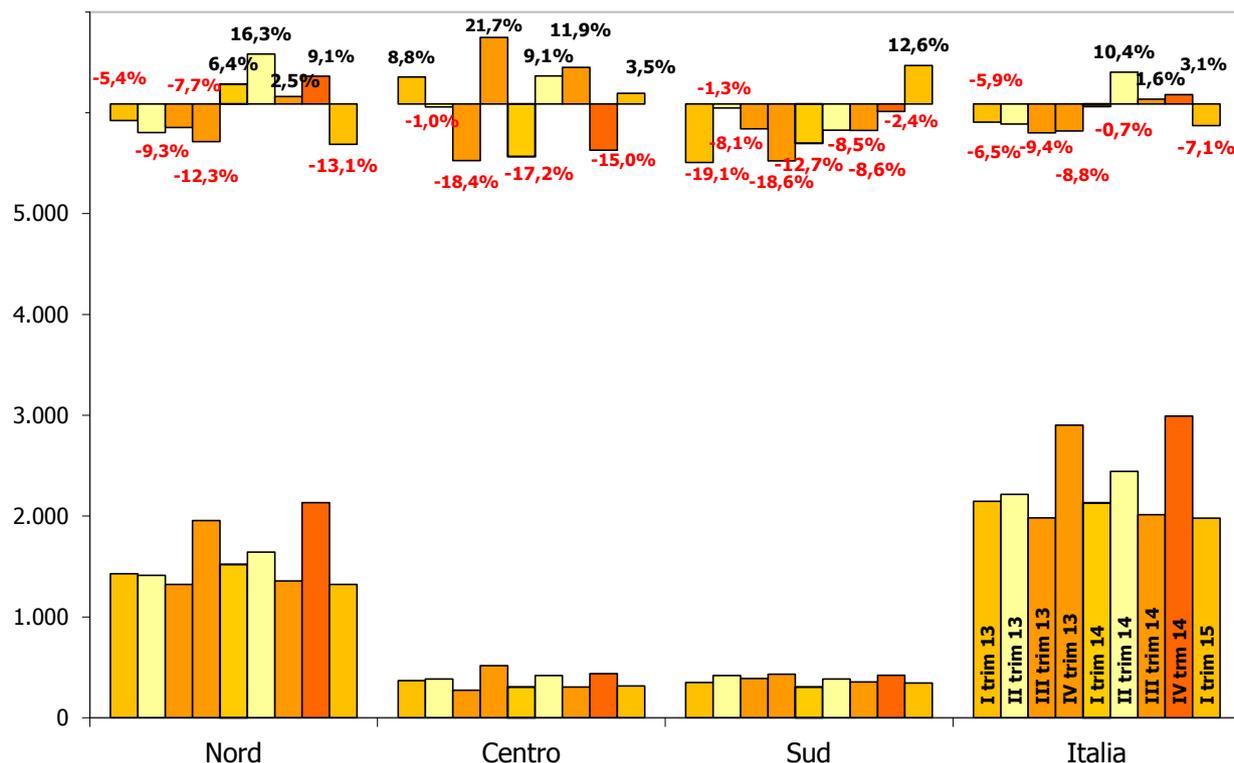


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

| Area | I trim 2014 | II trim 2014 | III trim 2014 | IV trim 2014 | I trim 2015 | var % III trim 13-14 | var % IV trim 13-14 | var % I trim 14-15 |
|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Nord | 1.521 | 1.642 | 1.356 | 2.133 | 1.321 | 2,5% | 9,1% | -13,1% |
| Centro | 305 | 418 | 304 | 438 | 316 | 11,9% | -15,0% | 3,5% |
| Sud | 305 | 384 | 355 | 421 | 343 | -8,6% | -2,4% | 12,6% |
| Italia | 2.131 | 2.444 | 2.015 | 2.992 | 1.981 | 1,6% | 3,1% | -7,1% |

Nel grafico di Figura 20 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.

Dalla Figura 21, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che, dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011.

Con l'eccezione dei rialzi registrati al Sud tra il II trimestre 2011 e il I trimestre 2012, 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 macro aree e nel IV trimestre 2013 al Centro si registra quella ripresa che però non si conferma nel I trimestre del 2014, periodo nel quale provano a rialzarsi le altre due macro aree. Il 2014 prosegue costantemente al rialzo solo al Nord. A inizio 2015 con la risalita del Centro-Sud si invertono di nuovo le dinamiche.

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

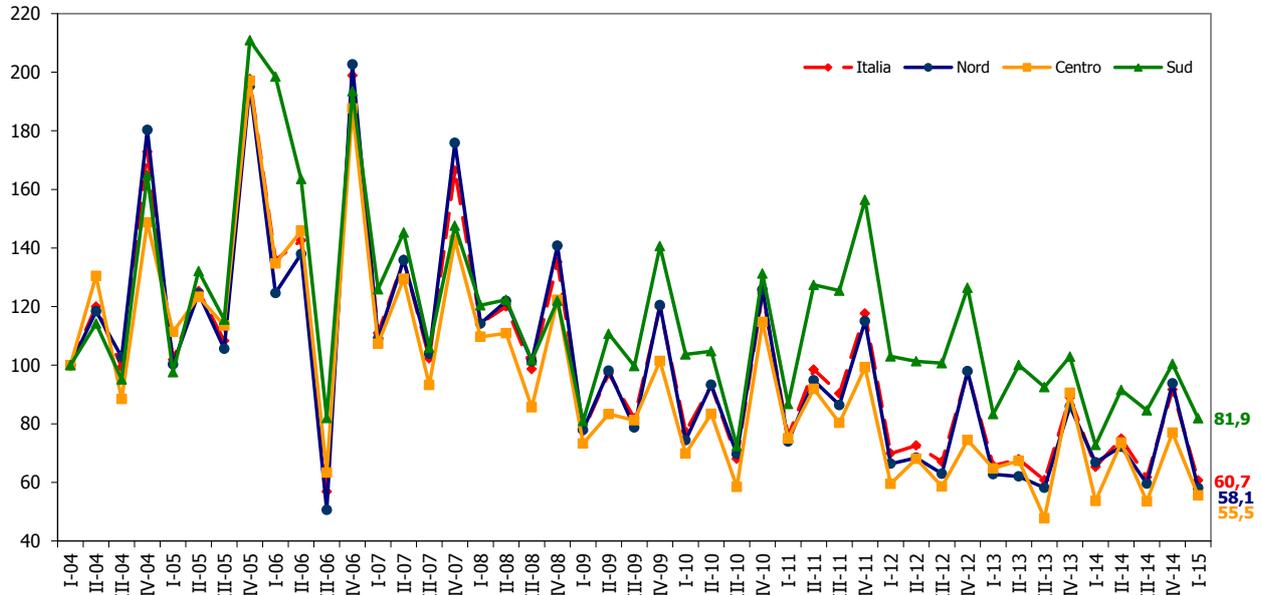
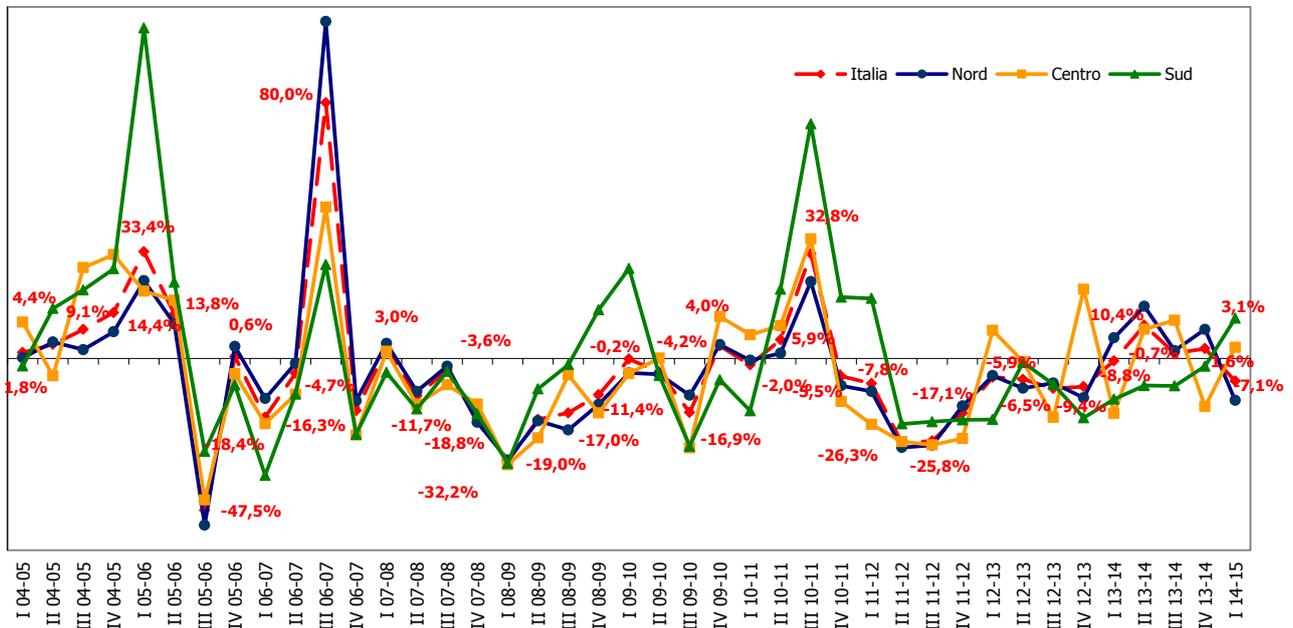


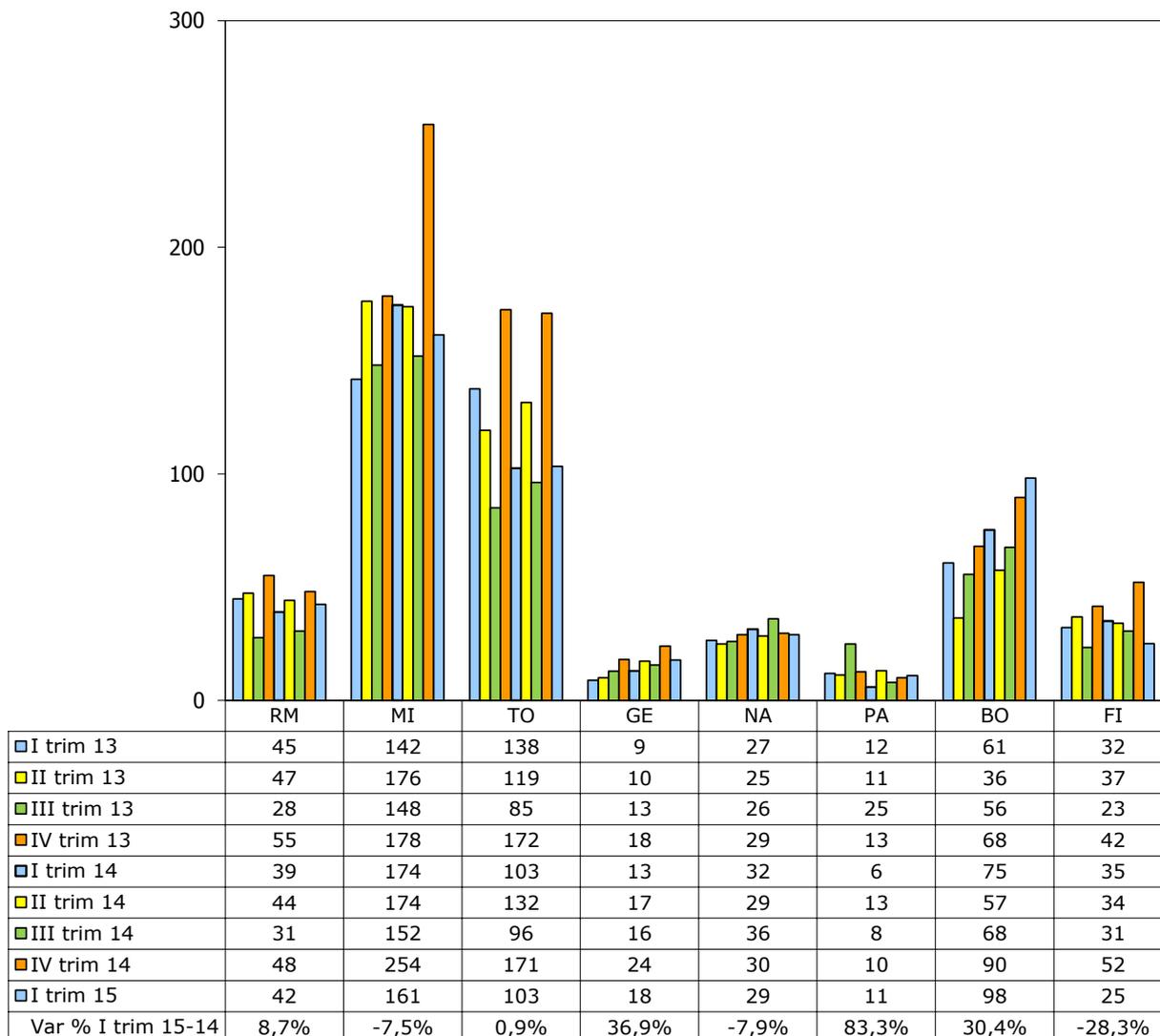
Figura 21: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città nel I trimestre del 2015 sono state effettuate 488 transazioni di immobili nel settore produttivo, in aumento del 2,4 % rispetto al I trimestre del 2015.

I migliori risultati, in termine di tassi tendenziali positivi più elevati, sono stati ottenuti a Bologna e Genova, con crescita dei volumi scambiati superiori al 30% (Figura 22) e a Palermo dove le transazioni sono aumentate di oltre l'80%, sempre tenendo presente l'esiguità degli scambi. Risultano invece in perdita le province di Firenze (-28,3%), Napoli (-7,9%) e Milano (-7,5%).

Figura 22: NTN trimestrale principali province settore produttivo



Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

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

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

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati sono stati estratti il 13 maggio 2015 e si riferiscono al I trimestre 2015, 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. |

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: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale dal 2012 osservate e ricostruite | 3 |
| Figura 2: Numero indice NTN trimestrale | 4 |
| Figura 3: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale | 5 |
| Figura 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica | 6 |
| Figura 5: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica | 7 |
| Figura 6: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica | 7 |
| Figura 7: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica | 9 |
| Figura 8: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)..... | 11 |
| Figura 9: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo | 13 |
| Figura 10: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo | 14 |
| Figura 11: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica | 15 |
| Figura 12: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica | 16 |
| Figura 13: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica | 16 |
| Figura 14: NTN trimestrale principali province settore terziario | 17 |
| Figura 15: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica | 18 |
| Figura 16: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica | 19 |
| Figura 17: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica | 19 |
| Figura 18: NTN trimestrale principali province settore commerciale..... | 20 |
| Figura 19: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica | 21 |
| Figura 20: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica | 22 |
| Figura 21: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica | 22 |
| Figura 22: NTN trimestrale principali province settore produttivo | 23 |

Indice delle tabelle

| | |
|--|----|
| Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua | 3 |
| Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica | 8 |
| Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi | 8 |
| Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province | 10 |
| Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica..... | 15 |
| Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica | 18 |
| Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica | 21 |