



NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2013 e sintesi annua

data di pubblicazione: **10 marzo 2014**

periodo di riferimento: **quarto trimestre 2013 e sintesi annua**

NOTA TRIMESTRALE

IV trimestre 2013 e sintesi annua

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

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



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

data di pubblicazione: **10 marzo 2014**

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
L'andamento delle quotazioni	17
Stima del fatturato delle compravendite andamento semestrale	17
Le quotazioni delle abitazioni nei grandi centri urbani	19
Le quotazioni delle abitazioni nei medi centri urbani.....	23
I settori non residenziali	25
Il settore terziario	27
Il settore commerciale	30
Il settore produttivo.....	33
Fonti e criteri metodologici	36
Indice delle figure	39
Indice delle tabelle	39

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 10 febbraio 2014 e si riferiscono alla data dei rogiti stipulati nel IV trimestre 2014, 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

Il mercato immobiliare italiano nel IV trimestre 2013 presenta ancora un segno negativo, con un calo complessivo pari a -7,5%. Il tasso tendenziale delle compravendite risulta pertanto nuovamente regredire (-6,6% il calo registrato nel III trimestre 2013). Quanto riscontrato, tuttavia, dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari¹.

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. In particolare, sulla base dei primi dati provvisori, disponibili alla data di pubblicazione della presente nota, il tasso di variazione tendenziale del periodo ottobre 2013-gennaio 2014 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ottobre 2012-gennaio 2013, risulta per il totale delle unità immobiliari compravendute pari a -5,3% (Tabella 2).

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	Anno 2013
Residenziale	94.555	108.683	91.083	108.804	403.124
Terziario	2.378	2.343	1.935	2.798	9.454
Commerciale	5.962	6.412	4.980	7.002	24.356
Produttivo	2.147	2.215	1.983	2.902	9.246
Pertinenze	77.520	88.590	71.836	91.784	329.730
Altro	29.759	34.697	27.910	36.685	129.050
Totale	212.320	242.938	199.727	249.974	904.960

Var %	I trim 12-13	II trim 12-13	III trim 12-13	IV trim 12-13	Anno 12-13
Residenziale	-14,1%	-9,2%	-5,1%	-8,0%	-9,2%
Terziario	-9,2%	-10,6%	-11,7%	-12,4%	-11,0%
Commerciale	-8,6%	-2,6%	-8,1%	-9,7%	-7,3%
Produttivo	-5,9%	-6,5%	-9,4%	-8,8%	-7,7%
Pertinenze	-12,8%	-7,5%	-6,6%	-7,4%	-8,6%
Altro	-16,5%	-3,7%	-10,4%	-5,7%	-8,9%
Totale	-13,7%	-7,6%	-6,6%	-7,5%	-8,9%

Tabella 2: Variazione % tendenziale ottobre 2013-gennaio 2014 rispetto a ottobre 2012-gennaio 2013

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Pertinenze	Altro	Totale
Var % IV trim 12-13	-8,0%	-12,4%	-9,7%	-8,8%	-7,4%	-5,7%	-7,5%
Var % IV trim*12-13	-4,9%	-10,6%	-7,1%	-6,4%	-5,5%	-4,9%	-5,3%

*periodo ottobre 2013-gennaio2014 rispetto ottobre 2012-gennaio2013

¹ Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23

Fermo restando quanto già accennato sulla nuova disciplina fiscale sugli atti di trasferimento, che ha fatto rimbalzare parte delle compravendite del IV trimestre 2013 ai primi mesi del 2014, nel proseguo si presentano i dati del IV trimestre 2013 al lordo di tale effetto.

Complessivamente, nel 2013 tutti i settori hanno registrato tassi di variazione negativi: le unità immobiliari compravendute sono state 904.960, circa 88.000 mila unità in meno del 2012, in calo del -8,9% su base annua (2013 su 2012), con andamenti tendenziali che hanno visto attenuarsi i tassi di decremento, a parte l'ultimo trimestre per le ragioni esposte.

Come evidenziato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, tutti i settori, nel IV trimestre 2013, mostrano variazioni negative con il comparto terziario che continua ad essere il segmento in maggior sofferenza, -12,4% (2.798 transazioni in termini di NTN). Significative risultano anche le flessioni del settore commerciale, in calo del -9,7% (7.002 NTN), e produttivo, -8,8% (2.902 NTN). Poco inferiori risultano i cali nel segmento residenziale con una perdita del -8,0% per gli scambi di abitazioni, che si fermano a quota 108.804 unità, e del -7,4% per le pertinenze (cantine, box e posti auto) per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale.

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, che con la sola interruzione del tasso positivo registrato nel IV trimestre del 2011, portano l'indice a 66 punti perdendo complessivamente dal IV trimestre 2004 più della metà degli scambi (-52,6%) e quasi il 55% dal IV trimestre 2006 nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati in un quarto trimestre (65,8 rispetto a 144,5).

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 sono ancora tutte negative.

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

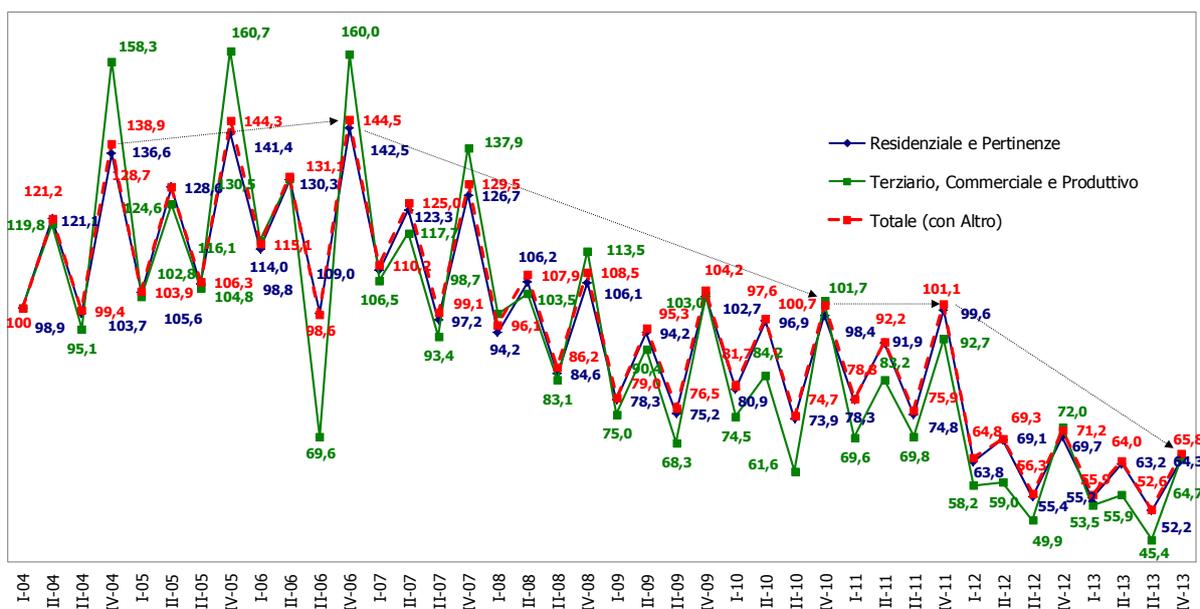
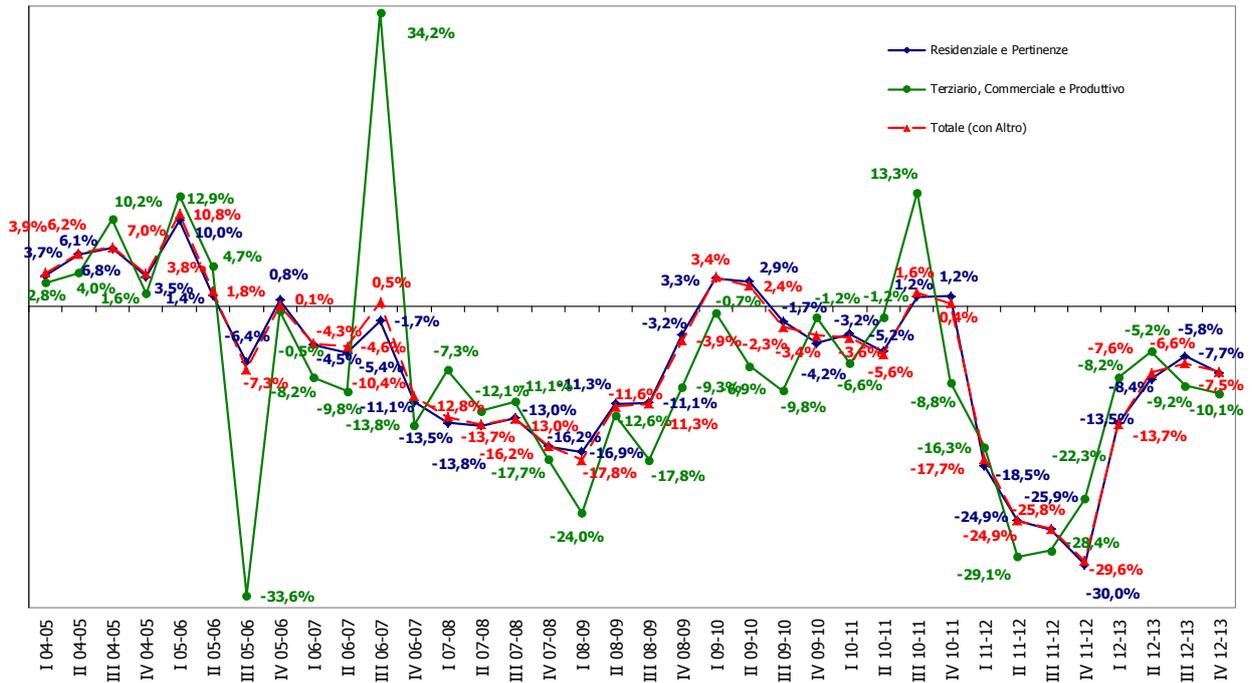


Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale

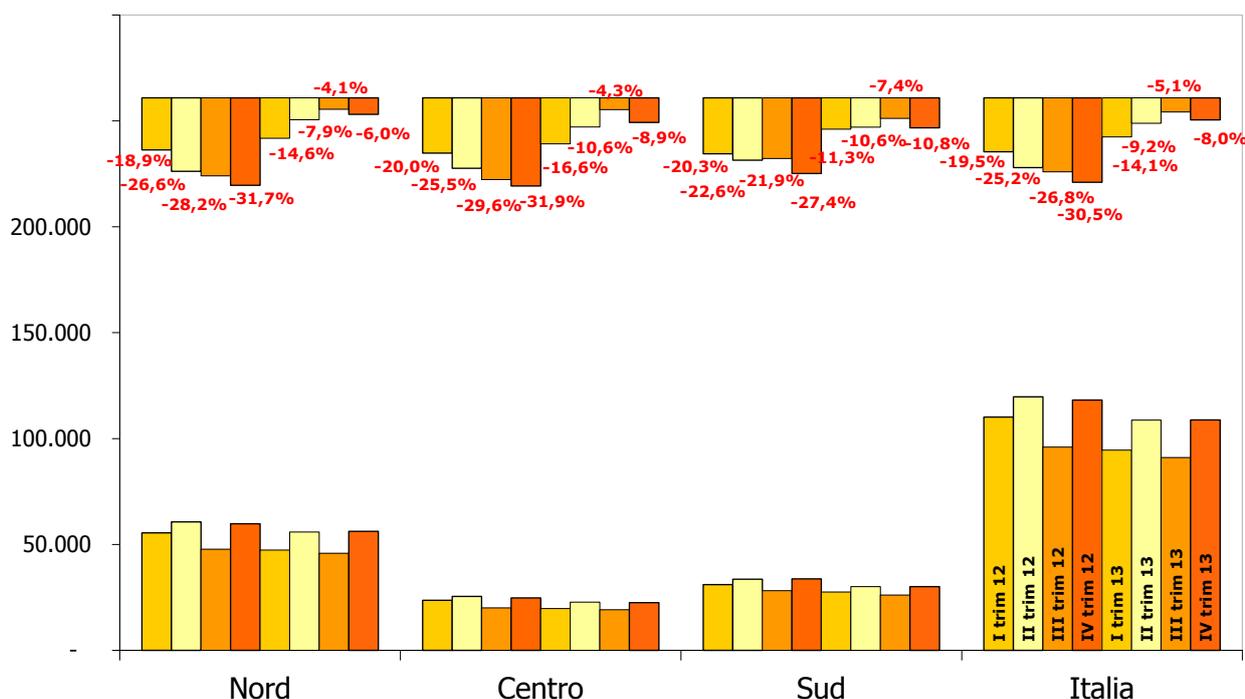


Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Il grafico di Figura 3, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, evidenzia flessioni in tutte le aree del paese. Nel IV trimestre 2013, il calo tendenziale risulta più contenuto al Nord, -6,0% e al Centro, -8,9%, mentre al Sud la riduzione risulta più alta, -10,8%.

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 contrazione del mercato residenziale è molto elevata in tutte le aree. Tutte le ripartizioni mostrano, infatti, un volume degli scambi più che dimezzato, con il Nord e il Centro che superano il -55% (-56,6% e -55,3% rispettivamente) e poco inferiore la riduzione al Sud, -51,9%.

Dal grafico di Figura 5, nel quale è riportata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al IV trimestre del 2013, spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 e il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste 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, con il IV trimestre in ulteriore accentuata riduzione per i motivi già spiegati.

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

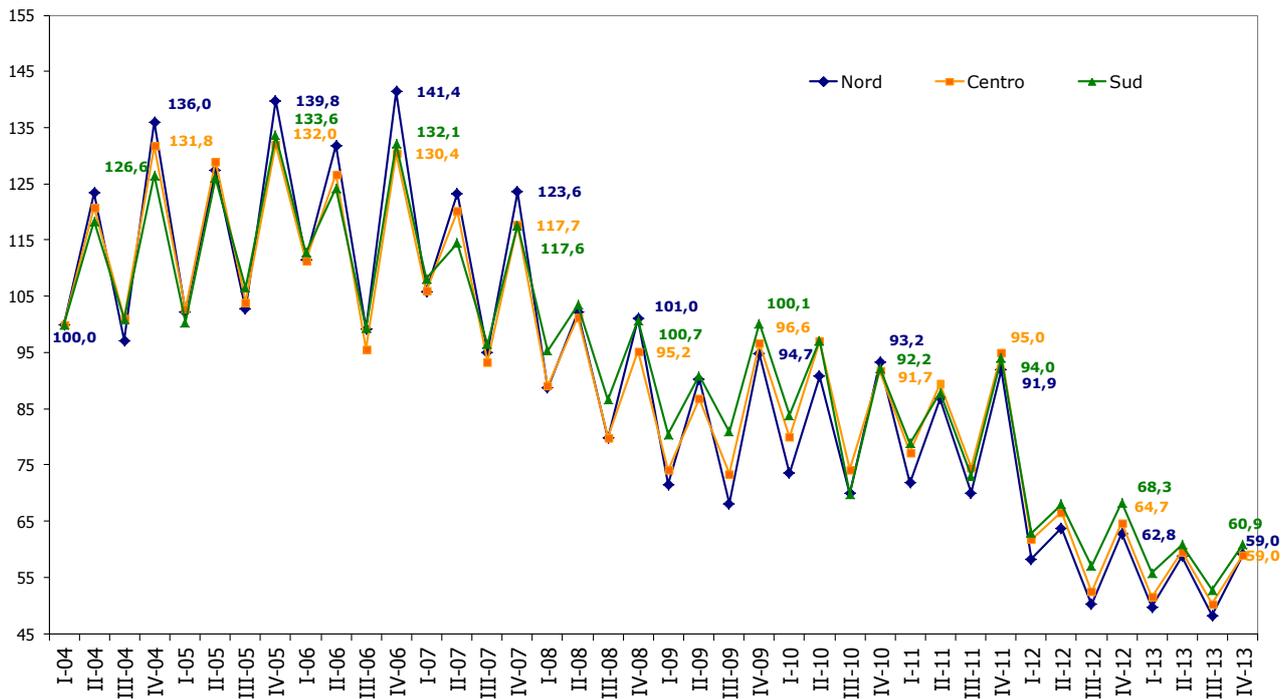
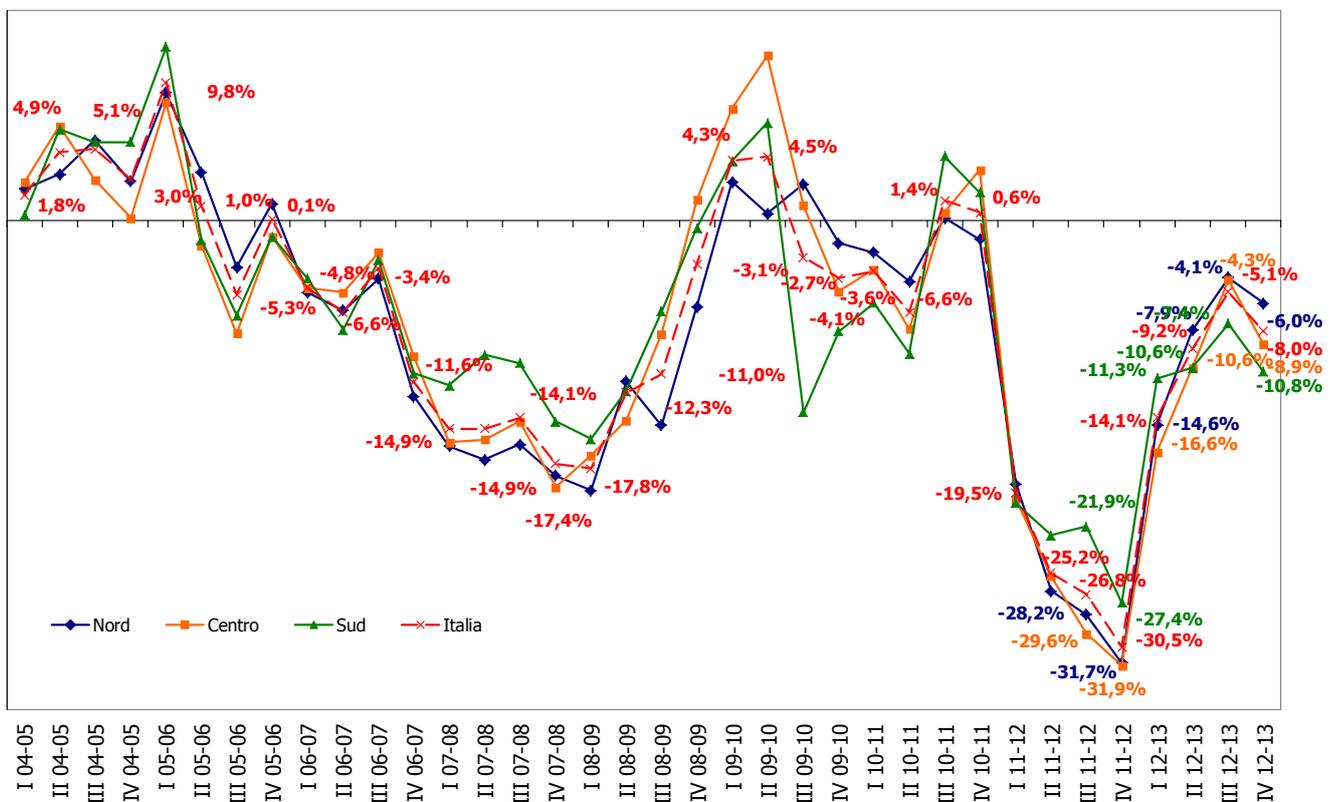


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Le perdite registrate a livello nazionale si confermano, con intensità analoghe, sia nell'ambito territoriale dei capoluoghi sia in quello dei comuni minori. In particolare i capoluoghi disattendono il segnale positivo registrato nello scorso trimestre, quando avevano mostrato un seppur lieve rialzo del +0,4%. Tornano, infatti, in flessione con un tasso di perdita del -8,4%, anche se sul livello di questa variazione pesa il rinvio di parte dei rogiti ai primi mesi del 2014. Nei comuni minori continua la contrazione delle transazioni che, con 74.095 NTN, segna un calo -7,7%.

Come mostrato in Tabella 2 le variazioni risultano negative ovunque, con i capoluoghi del Sud che mostrano la variazione tendenziale maggiormente negativa, -15,1%. Al Centro i capoluoghi perdono il 7,6% delle transazioni e infine al Nord il calo è del -5,3%. Nei comuni non capoluoghi delle diverse macro aree, le maggiori contrazioni degli scambi si osservano nell'area del Centro, -9,9% e del Sud, -9,2% mentre il Nord perde il 6,2% delle transazioni.

Su base annua tutti gli ambiti territoriali chiudono il 2013 in calo, con i comuni minori del Centro che segnano la perdita più elevata, -12,9% e i capoluoghi del Nord che evidenziano la flessione minore, -5,2%.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali annue del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. Il mercato residenziale è ancora in forte contrazione nei comuni minori, con tassi di calo elevati nel 2013 anche se non ai livelli del 2012.

Nonostante la tentata inversione di tendenza del III trimestre del 2013 anche i capoluoghi hanno perso nel corso di questi due anni una quota considerevole di scambi. Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -52% circa, con le perdite maggiori al Nord, -53% circa, e poco inferiori al Sud e al Centro, -50% circa (Figura 6). Risulta superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -56,5%, con un calo che raggiunge il -59% al Centro e il -58% al Nord e risulta poco inferiore al Sud, -51,9%.

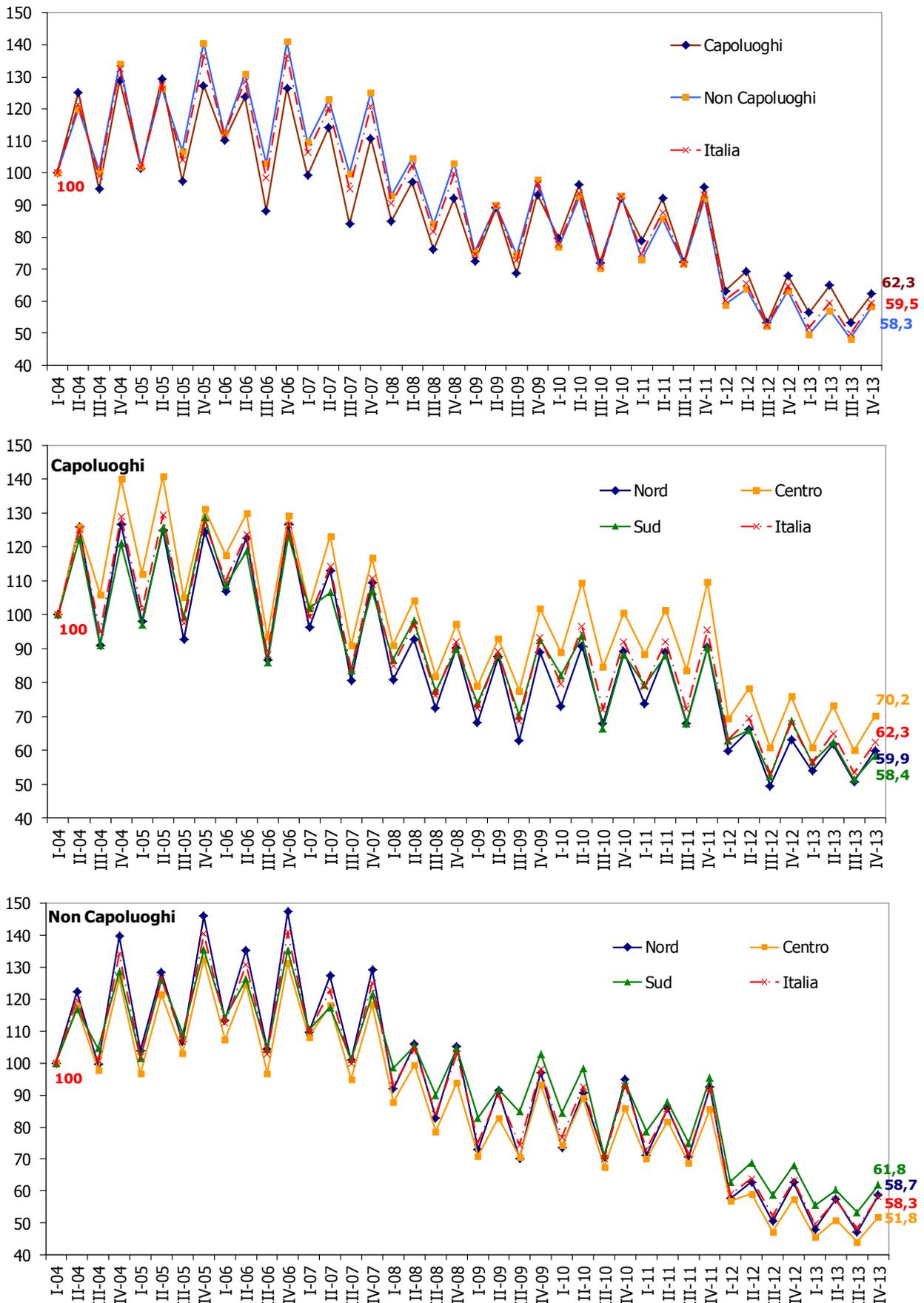
Tabella 3: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica

NTN residenziale		III trim 2013	IV trim 2013	Anno 2013	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % Anno 12-13
Nord	Capoluoghi	13.933	16.431	62.101	2,5%	-5,3%	-5,2%
	Non Capoluoghi	31.873	39.751	143.055	-6,7%	-6,2%	-9,5%
	Totale	45.806	56.182	205.157	-4,1%	-6,0%	-8,2%
Centro	Capoluoghi	8.932	10.437	39.312	-1,1%	-7,6%	-7,1%
	Non Capoluoghi	10.278	12.110	44.926	-6,9%	-9,9%	-12,9%
	Totale	19.209	22.547	84.238	-4,3%	-8,9%	-10,3%
Sud	Capoluoghi	6.902	7.840	30.709	-1,7%	-15,1%	-8,5%
	Non Capoluoghi	19.165	22.235	83.020	-9,3%	-9,2%	-10,7%
	Totale	26.067	30.075	113.730	-7,4%	-10,8%	-10,1%
Italia	Capoluoghi	29.767	34.708	132.122	0,4%	-8,4%	-6,6%
	Non Capoluoghi	61.316	74.095	271.002	-7,6%	-7,7%	-10,5%
	Totale	91.083	108.804	403.124	-5,1%	-8,0%	-9,2%

Tabella 4: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13
Capoluoghi	-20,0%	-24,7%	-26,3%	-28,8%	-10,7%	-6,3%	0,4%	-8,4%
Non capoluoghi	-19,3%	-25,5%	-27,0%	-31,3%	-15,7%	-10,6%	-7,6%	-7,7%
Totale	-19,5%	-25,2%	-26,8%	-30,5%	-14,1%	-9,2%	-5,1%	-8,0%

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



Le compravendite nelle metropoli

Nel IV trimestre 2013, il calo delle compravendite si intensifica anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione dove, con 18.006 abitazioni scambiate, il tasso tendenziale registrato nel IV trimestre 2013 è del -8,3% (Tabella 5)².

Tra le città, però, spiccano le performance di Milano e Firenze che mostrano tassi di variazione ampiamente positivi: entrambe registrano un rialzo di quasi il 13%. Bologna, chiude il 2013 con un trimestre quasi alla pari con lo stesso trimestre del 2012, -0,1%. Sono, di contro, in decisa flessione le compravendite di abitazioni a Torino, -13,6%, a Roma, -10,7%, a Palermo, -8,5% e a Genova -5,3%. Spicca, ancora una volta, il dato molto negativo, -42,8%, della città di Napoli dove, però, il dato delle compravendite nel IV trimestre del 2012 era stato fortemente alterato dalle dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico del Comune.

Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province

Città	III trim 2013	IV trim 2013	Anno 2013	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % Anno 12-13
ROMA	5.420	6.261	23.819	0,6%	-10,7%	-7,3%
MILANO	3.253	4.211	15.140	9,4%	12,8%	3,4%
TORINO	1.946	2.079	8.585	-4,3%	-13,6%	-8,2%
GENOVA	1.085	1.192	4.643	-8,2%	-5,3%	-10,3%
NAPOLI	1.051	1.307	5.585	-19,7%	-42,8%	-15,2%
PALERMO	833	1.017	3.736	-0,1%	-8,5%	-7,0%
BOLOGNA	825	988	3.645	16,3%	-0,1%	1,5%
FIRENZE	696	952	3.344	-5,3%	12,7%	-2,3%
Totale città	15.109	18.006	68.497	-0,4%	-8,3%	-5,5%
Resto Provincia	III trim 2013	IV trim 2013	Anno 2013	var % III trim 12-1	var % IV trim 12-13	var % Anno 12-13
ROMA	2.490	2.817	10.942	-6,2%	-11,5%	-13,8%
MILANO	4.804	6.571	22.780	-9,6%	0,9%	-11,1%
TORINO	2.556	3.102	11.521	-7,8%	-10,4%	-10,2%
GENOVA	517	591	2.247	-2,3%	-9,4%	-10,2%
NAPOLI	1.630	2.074	7.614	-8,4%	-10,6%	-9,7%
PALERMO	758	939	3.341	-13,8%	-0,5%	-8,7%
BOLOGNA	1.122	1.434	5.040	-5,7%	-5,4%	-5,7%
FIRENZE	918	1.022	3.845	-5,5%	-3,7%	-8,7%
Totale resto provincia	14.795	18.550	67.330	-8,1%	-5,6%	-10,6%

Il calo di abitazioni compravendute nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province"), -5,6%, risulta inferiore al calo nazionale complessivo, -8,0%, e dei soli non capoluoghi, -7,7%. Le perdite più elevate si registrano nella provincia di Roma, -11,5%, Napoli, -10,6% e Torino, -10,4%. L'unico dato positivo si registra per i comuni dell'hinterland di Milano che registrano un lieve aumento, +0,9%, dopo il forte calo del precedente trimestre, -9,6%. 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.

² I primi dati provvisori del 2014 confermano, anche per le grandi città, il fenomeno di slittamento delle vendite per effetto del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il tasso di variazione tendenziale del periodo ottobre 2013-gennaio 2014 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ottobre 2012-gennaio 2013, risulta per le abitazioni compravendute nelle grandi città pari a -2,6%.

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

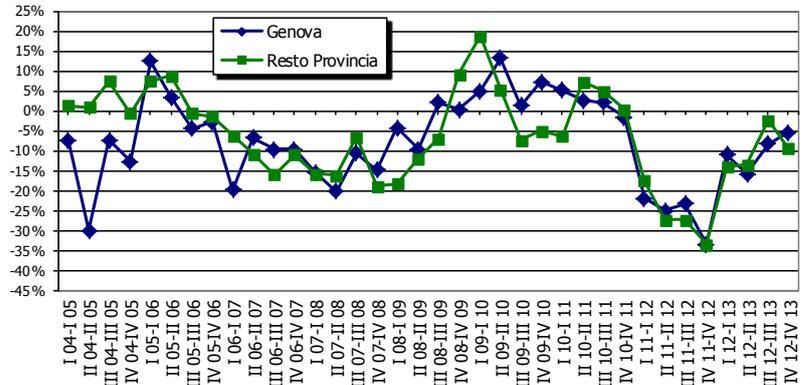
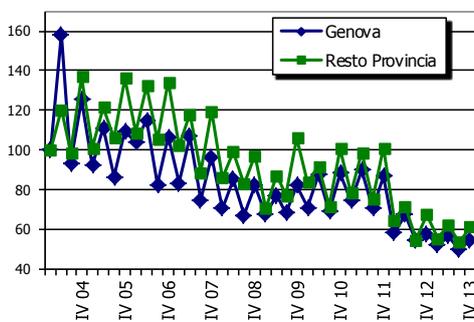
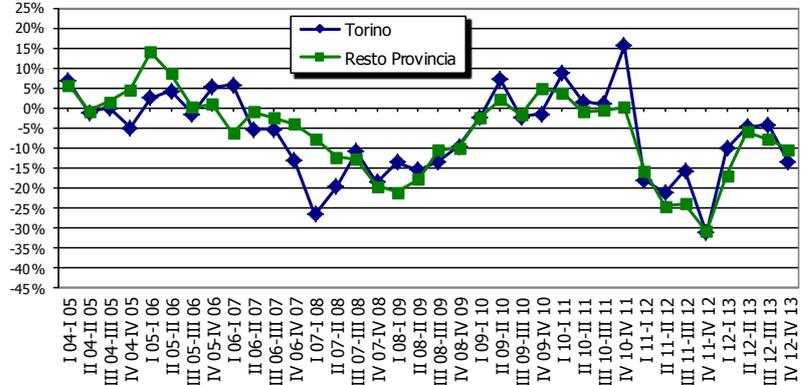
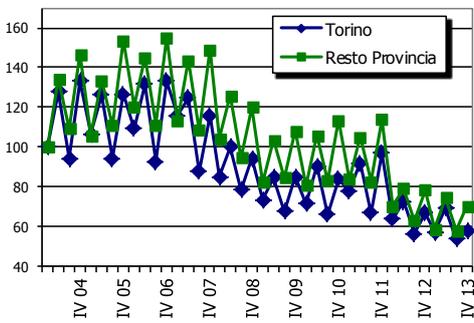
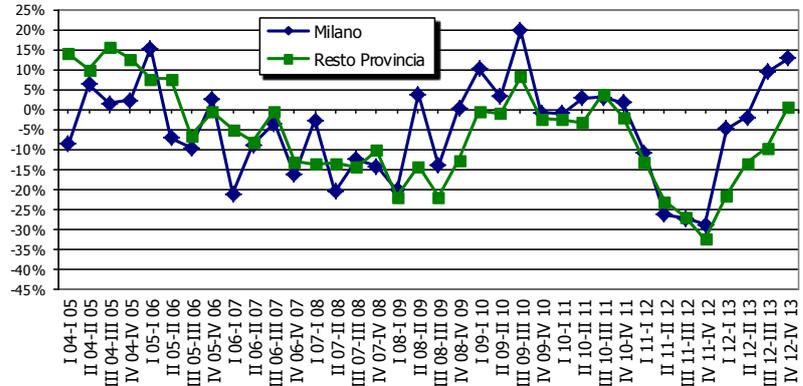
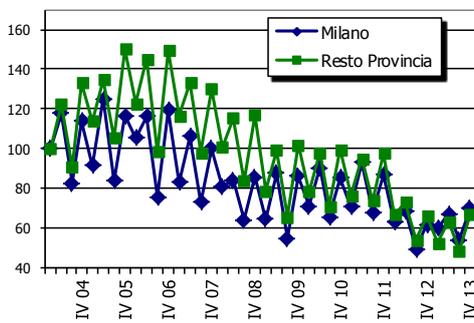
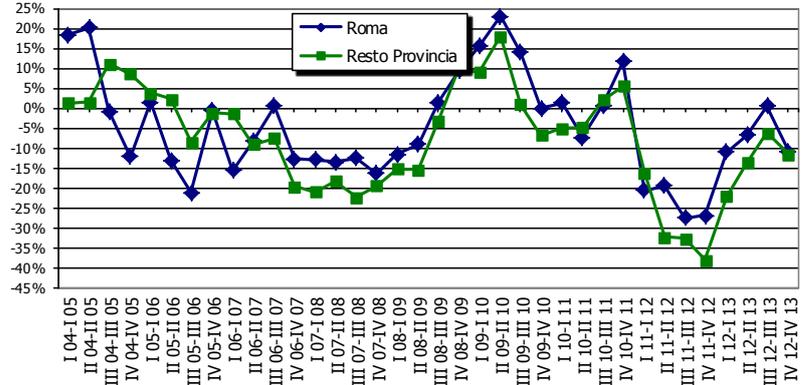
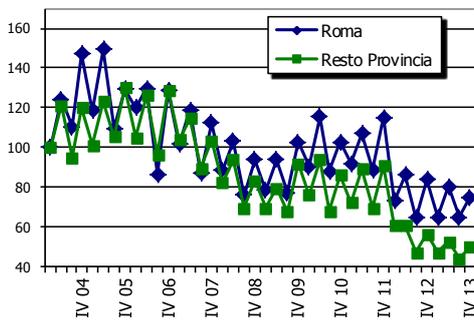
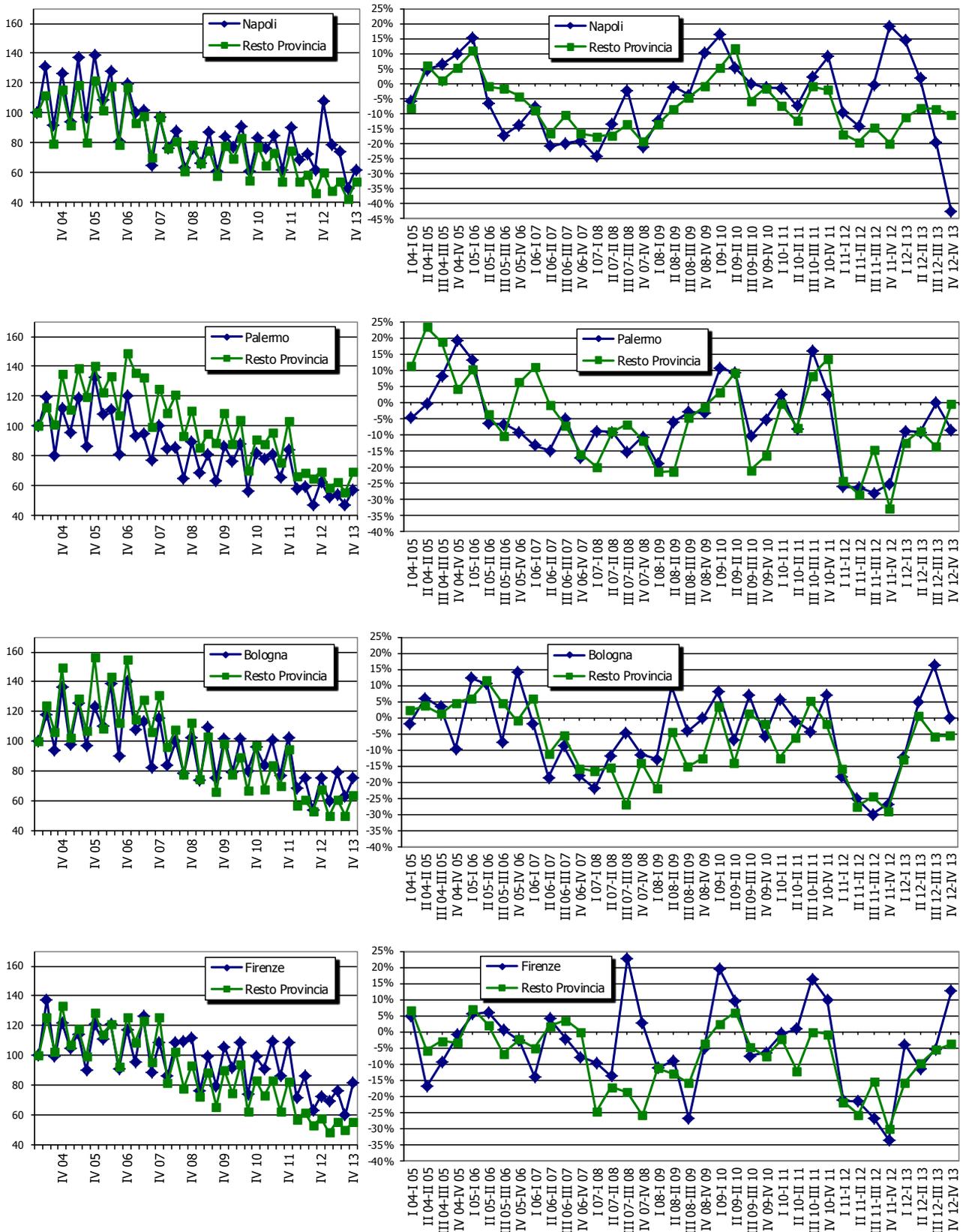


Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



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.

Nel 2013 le abitazioni trasferite per la sola nuda proprietà, conteggiate per quota compravenduta (NTN_{np}), risultano 20.797 (Tabella 6), in diminuzione del -11,6%, di poco superiore al calo delle compravendite della piena proprietà (-9,2%). Nel IV trimestre 2013, il calo rispetto allo stesso trimestre del 2012 è pari a -15,5%, accentuandosi così i cali registrati negli ultimi due trimestri dell'anno.

La contrazione degli scambi del diritto di nuda proprietà rilevata a livello nazionale su base annua è analoga sia per i comuni capoluogo, -11,2%, sia per i comuni minori, -11,8% (Tabella 6).

Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale nuda proprietà, capoluoghi e non capoluoghi

NTN residenziale Nuda Proprietà		III trim 2013	IV trim 2013	Anno 2013	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % Anno 12-13
Italia	Capoluoghi	1.545	1.768	6.939	-3,4%	-18,5%	-11,2%
	Non Capoluoghi	3.009	3.703	13.858	-10,7%	-14,1%	-11,8%
	Totale	4.554	5.471	20.797	-8,3%	-15,5%	-11,6%

Nel grafico di Figura 8 sono messe a confronto le serie storiche dal 2004 degli indici NTN delle abitazioni per la compravendita della piena e della nuda proprietà. Rispetto ai picchi registrati dal 2004, nel IV trimestre del 2005 per la compravendita di nuda proprietà e nel IV trimestre del 2006 per la piena proprietà, le transazioni segnano un calo del 53% circa per la nuda proprietà e raggiungono il -55% per la piena proprietà rispetto al IV trimestre del 2004.

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 ad inizio 2013 una tendenza verso l'attenuazione delle perdite che, però, viene disattesa da nuove decise flessioni negli ultimi due trimestri dell'anno.

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

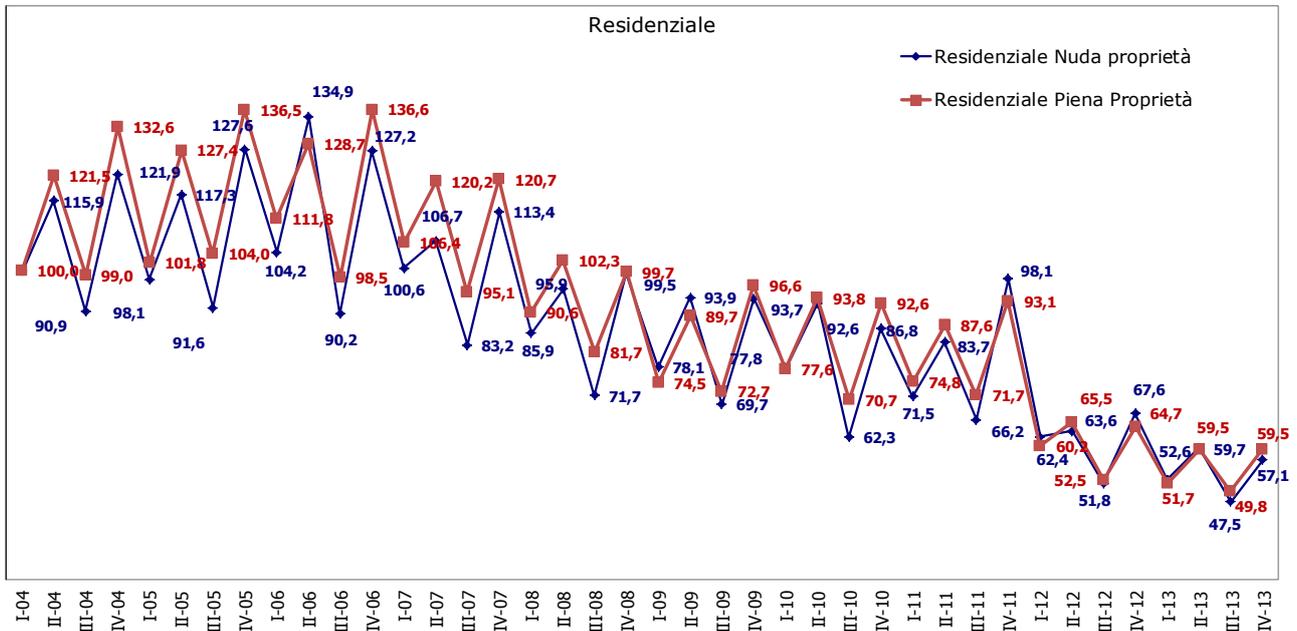
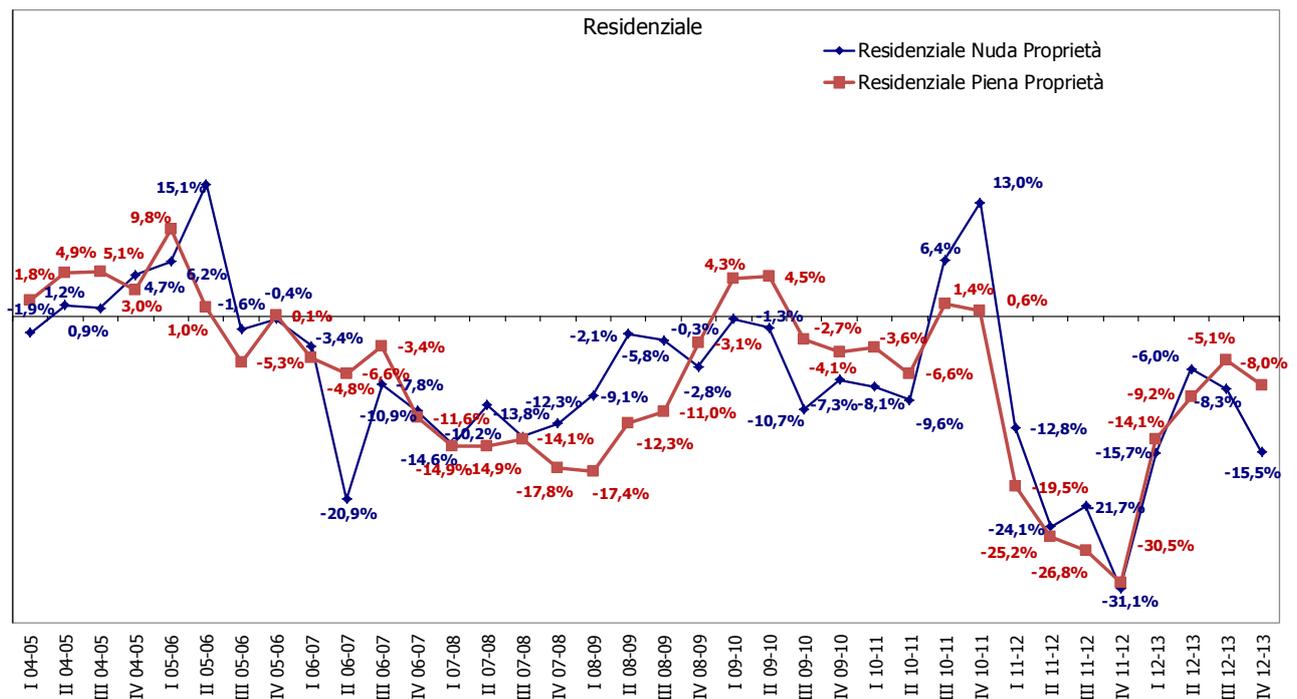


Figura 9: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà



I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni

Le compravendite di abitazioni realizzate nel 2013 avvalendosi di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito (NTN IP³), mostrano un tasso di variazione negativo rispetto al 2012, -7,7% (Tabella 7).

Tabella 7: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF

Italia	2012	2013	Var % / diff. 2012-2013
NTN IP	155.466	143.572	-7,7%
Capitale erogato totale (milioni €)	19.639	17.557	-10,6%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	126	122	-4,0
Tasso interesse medio I rata	4,25%	3,94%	-0,31
Durata media (anni)	22,9	22,6	-0,30
Incidenza % su NTN PF	37,0%	37,6%	0,59

Nord	2012	2013	Var % / diff. 2012-2013
NTN IP	88.606	82.210	-7,2%
Capitale erogato totale (milioni €)	11.120	9.968	-10,4%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	126	121	-4,2
Tasso interesse medio I rata	4,01%	3,71%	-0,30
Durata media (anni)	22,9	22,5	-0,33
Incidenza % su NTN PF	42,2%	42,5%	0,30

Centro	2012	2013	Var % / diff. 2012-2013
NTN IP	34.487	32.079	-7,0%
Capitale erogato totale (milioni €)	4.934	4.428	-10,3%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	143	138	-5,0
Tasso interesse medio I rata	4,47%	4,20%	-0,27
Durata media (anni)	23,6	23,3	-0,30
Incidenza % su NTN PF	38,4%	40,0%	1,57

Sud	2012	2013	Var % / diff. 2012-2013
NTN IP	32.373	29.283	-9,5%
Capitale erogato totale (milioni €)	3.584	3.160	-11,8%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	111	108	-2,8
Tasso interesse medio I rata	4,65%	4,30%	-0,35
Durata media (anni)	22,3	22,0	-0,23
Incidenza % su NTN PF	26,8%	26,9%	0,17

³ 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.

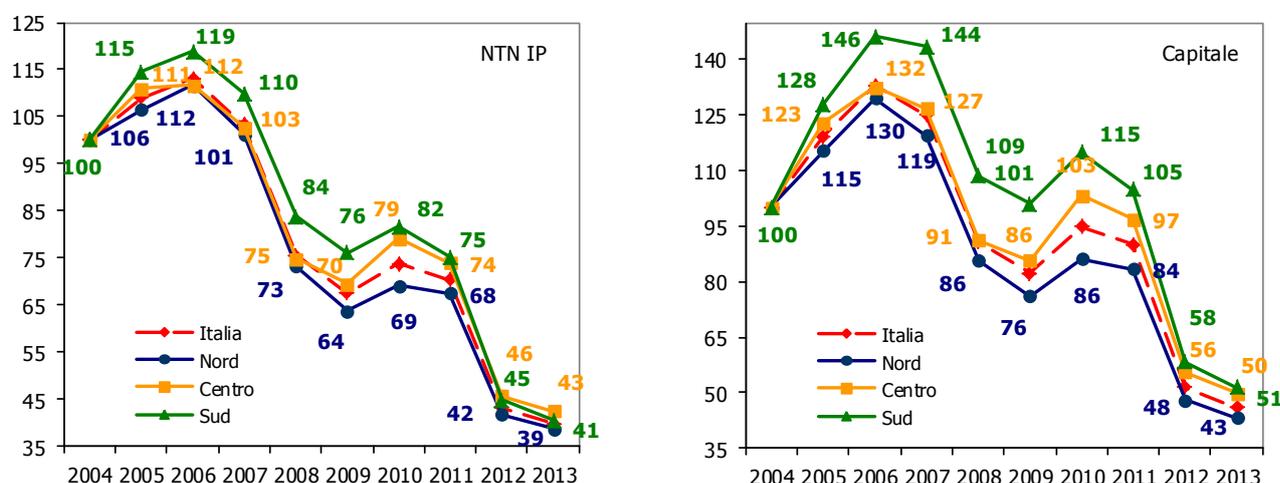
Il capitale complessivamente erogato nel 2013 ammonta a circa 17,6 miliardi di euro, che corrispondono a una riduzione di poco più di 2 miliardi di euro rispetto a quanto concesso per i mutui ipotecari accesi nel 2012, -10,6%.

Per un'abitazione il capitale medio erogato nel 2013 è pari a circa 122 mila euro, circa 4 mila euro in meno rispetto al 2012. E' pari a 22 anni e mezzo la durata media di un mutuo stipulato nel 2013, lievemente inferiore al dato medio del 2012 (22,9 anni).

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario risulta pari al 37,6%, in leggero aumento rispetto all'incidenza registrata nel 2012. Infine il tasso di interesse⁴ medio nazionale, riferito alla prima rata di pagamento del mutuo, è diminuito nel 2013 di circa 0,3 punti percentuale, scendendo sotto il 4%.

Gli andamenti delle serie dei numeri indice dal 2004 del NTN IP e del capitale riportati nella Figura 10 evidenziano il rallentamento del calo registrato nel 2013 sia in termini di volumi sia in termini di capitale erogato.

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



In linea con la diminuzione dei tassi di interesse, come evidenzia la Figura 11, la rata mensile iniziale⁵ subisce nel 2013 un decremento di circa il -5,2% rispetto al 2012, con una media nazionale pari a 682 euro. Anche il capitale erogato medio per unità sempre è in calo rispetto al 2012 (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, presentano dal 2004 dinamiche molto simili, con variazioni annuali che non si differenziano in modo significativo.

⁴ 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.

⁵ La rata è stata calcolata considerando il tasso iniziale medio, il capitale medio per unità immobiliare e la durata media in mesi.

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

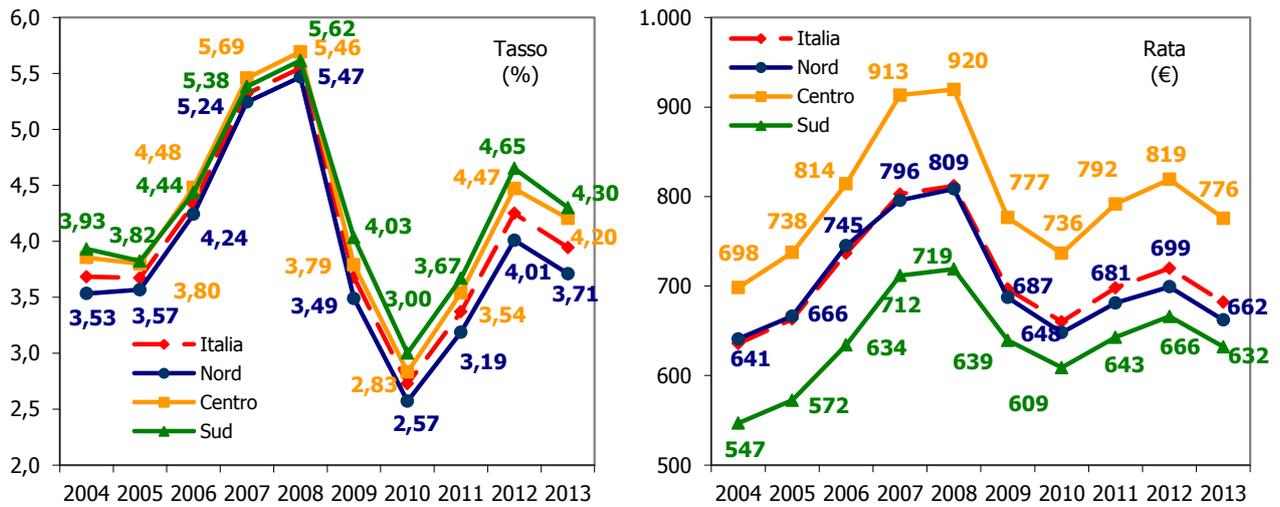
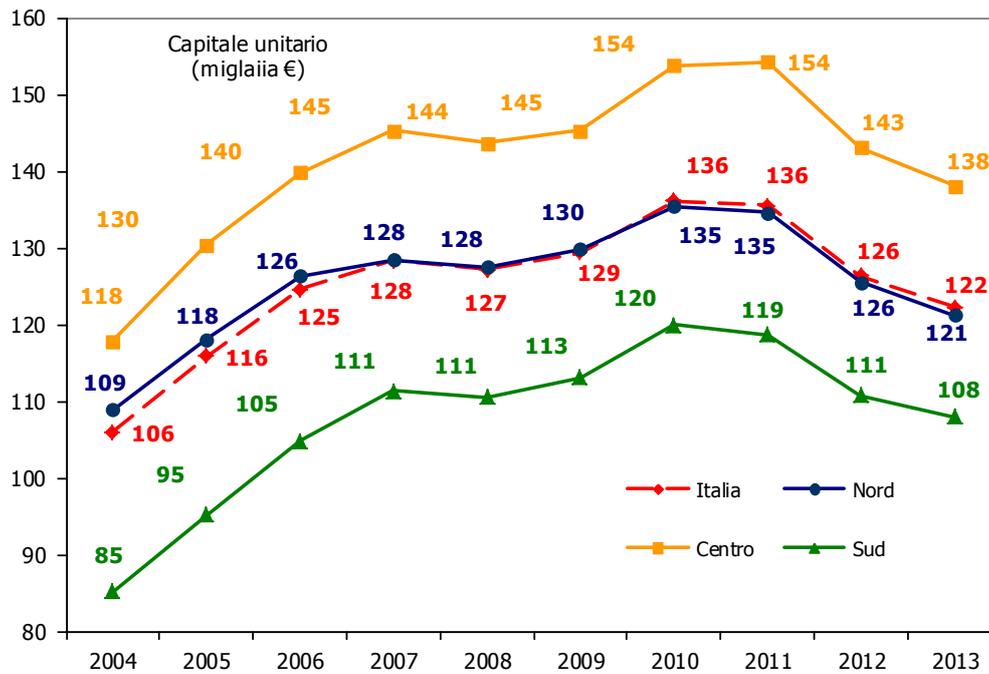


Figura 12: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004



L'andamento delle quotazioni

Stima del fatturato delle compravendite andamento semestrale

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

Nel 2013 complessivamente il valore di scambio delle abitazioni compravendute in Italia è stato stimato pari a 66,8 miliardi, circa 8 miliardi di euro meno del 2012, con un calo del -10,7% (Tabella 8).

Nel II semestre del 2013 si stima che la spesa per l'acquisto di abitazioni, al netto degli oneri di transazione e delle relative imposte, è di 32,8 miliardi di euro, circa 3 miliardi di euro in meno rispetto allo stesso semestre del 2012 (-8,4%). Nel dettaglio delle aree territoriali si rilevano decisi cali ovunque, in linea con la riduzione dei volumi fisici degli scambi.

Dalla Tabella 9 emerge che il valore medio stimato di un'abitazione compravenduta nel II semestre 2013 è pari a circa 164 mila euro; tale valore è di circa 220 mila euro al Centro e risulta inferiore ai 115 mila euro nelle Isole. Nelle aree il valore medio di acquisto di un'abitazione risulta ovunque in diminuzione rispetto al precedente semestre.

Tabella 8: Stima del fatturato totale e variazione tendenziale per aree geografiche

Macroarea	Fatturato (miliardi di €) II sem 2013	var % II semestre 12-13	Fatturato (miliardi di €) anno 2013	var % anno 12-13
Nord Ovest	10,7	-6,3%	21,8	-9,9%
Nord Est	6,2	-5,0%	12,2	-7,7%
Centro	9,2	-8,8%	18,6	-11,9%
Sud	4,6	-15,1%	9,6	-13,4%
Isole	2,2	-10,3%	4,5	-11,8%
Italia	32,8	-8,4%	66,8	-10,7%

Tabella 9: Stima del fatturato medio per unità e variazione tendenziale per aree geografiche

Macroarea	Fatturato medio u.i. € II sem 2013	Differenza II semestre 12-13
Nord Ovest	163.400	-1.400
Nord Est	171.500	-600
Centro	219.700	-4.900
Sud	123.300	-7.500
Isole	114.100	-3.200
Italia	164.500	-3.000

In Figura 13, la serie storica del "fatturato" semestrale del mercato delle abitazioni evidenzia le gravi perdite accumulate dal mercato dal I semestre 2007 che, per tutte le aree, portano quasi a dimezzare i volumi di scambio alla fine del periodo analizzato.

Gli indici riportati nel grafico di Figura 14 evidenziano il continuo calo del valore di scambio dal I semestre 2007, interrotto solo dai lievi rialzi nel I semestre 2010 e nel II 2011, al quale corrisponde un complessivo moderato rialzo del valore medio di acquisto per un'abitazione; dal 2012 (dove si assiste al crollo) e per tutto il 2013 in maniera più rallentata continua però la discesa del valore di scambio.

Figura 13: Stima del fatturato semestrale I sem 2007-II sem 2013 e variazione tendenziale per aree geografiche

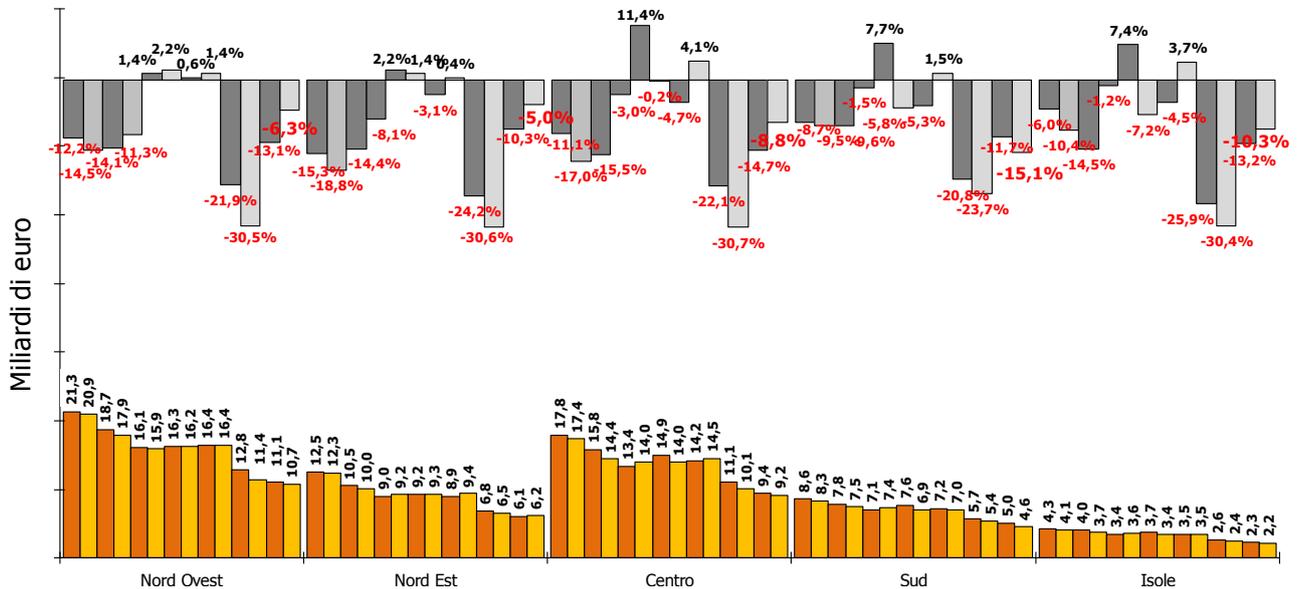
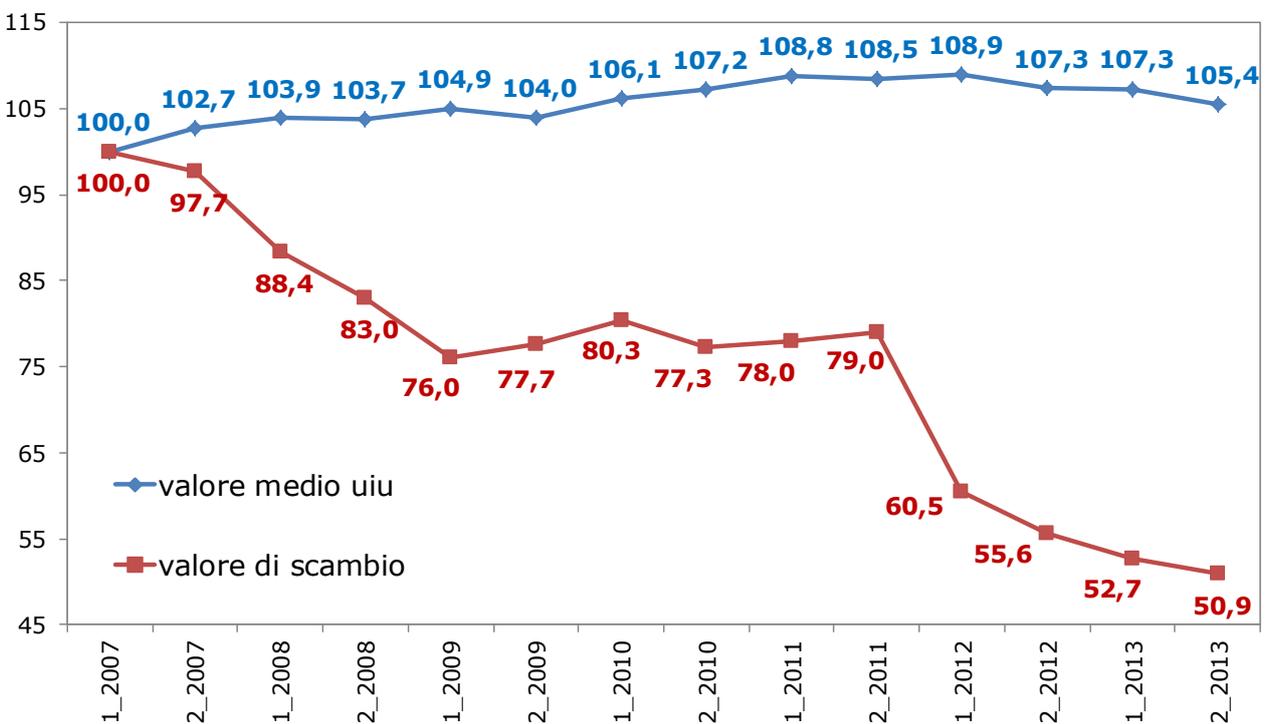


Figura 14: Indice semestrale del valore di scambio e del valore medio per abitazione



Le quotazioni delle abitazioni nei grandi centri urbani

Nelle tabelle che seguono è analizzato l'andamento delle quotazioni medie sulla base della banca dati OMI delle abitazioni nelle 12 maggiori città italiane per popolazione.

Come evidenziato in Tabella 10, tra le grandi città nel II semestre 2013 le quotazioni medie più elevate, oltre 3.000 €/m², si registrano a Roma, Bologna, e Firenze seguite a breve distanza da Milano. Nelle città di Bari, Palermo e Catania, si registrano le quotazioni più basse. Rispetto al semestre precedente si riscontrano cali delle quotazioni medie ovunque. Torino, Genova e Napoli presentano le flessioni maggiori; più lievi sono invece i cali nelle città di Verona, -0,2%, Venezia, -0,4% e Milano, -0,5%. In termini di valore medio di un'abitazione compravenduta, a Firenze e Venezia si superano i 300.000 euro, mentre a Roma, rispetto all'analogo semestre dell'anno precedente il valore medio scende sotto tale cifra.

Tabella 10: Quotazione, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le grandi città

Città	Quotazione II sem 13 €/m ²	Var % quotazione I - II sem 13	Valore medio abitazione II sem 13 €
ROMA	3.218	-1,8%	295.500
MILANO	2.956	-0,5%	244.600
TORINO	2.551	-4,0%	216.700
GENOVA	2.447	-3,8%	229.500
NAPOLI	2.309	-3,1%	221.700
BARI	1.743	-0,7%	168.700
BOLOGNA	3.143	-2,5%	273.800
FIRENZE	3.139	-2,4%	310.400
VENEZIA	2.909	-0,4%	307.600
CATANIA	1.365	-1,7%	135.800
PALERMO	1.414	-2,5%	151.100
VERONA	2.063	-0,2%	211.600

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

In Tabella 11 si riporta, per le grandi città, il valore medio della quotazione in "centro" calcolato come media semplice delle quotazioni nelle zone centrali, della quotazione nelle fasce non centrali calcolato come media semplice delle quotazioni di tutte le zone nelle fasce semicentrali, periferiche e suburbane e infine la quotazione della cintura metropolitana calcolata come media delle quotazioni dei comuni confinanti con la città, ponderate per il valore dello *stock* di ciascun comune.

Si rilevano cali diffusi delle quotazioni medie in tutte le grandi città, sia nei centri, sia nelle periferie. Relativamente ai soli centri, a Verona, Milano, Bari e Venezia la quotazione media delle abitazioni è sostanzialmente ferma ai valori del precedente semestre, risulta in flessione nelle altre città.

Tabella 11: Quotazione media e relativa variazione per la fascia centrale delle grandi città e le rispettive cinture metropolitane

Città	Quotazione media fascia centrale	Var % I 13 - II 13	Quotazione media fasce non centrali	Var % I 13 - II 13	Quotazione media cintura metropolitana	Var % I 13 - II 13
ROMA	6.864	-1,3%	3.371	-1,7%	2.085	-2,1%
MILANO	5.376	-0,4%	2.461	-0,7%	1.735	-0,6%
TORINO	3.275	-3,8%	2.602	-3,9%	1.804	-1,8%
GENOVA	3.190	-3,5%	2.003	-4,2%	2.020	-3,4%
NAPOLI	4.420	-4,6%	2.074	-3,2%	1.614	-3,3%
BARI	1.943	-0,4%	1.783	-0,6%	1.367	-0,9%
BOLOGNA	3.645	-5,9%	3.085	-2,6%	2.474	-2,6%
FIRENZE	3.405	-2,1%	3.039	-2,7%	2.712	-2,2%
VENEZIA	4.703	-0,4%	2.116	-0,2%	1.515	-0,3%
CATANIA	1.541	-2,1%	1.286	-1,5%	1.095	-1,8%
PALERMO	1.432	-2,6%	1.476	-2,5%	856	-3,9%
VERONA	3.036	-0,1%	1.691	-0,2%	1.387	-0,2%

I grafici di Figura 15 presentano gli andamenti dei numeri indice delle quotazioni semestrali dal I semestre 2004 e le relative variazioni percentuali rispetto al semestre precedente, per ogni città, e la relativa cintura metropolitana. I grafici evidenziano, per tutte le città, un'iniziale crescita più o meno accentuata dei livelli delle quotazioni fino al 2008, una successiva fase di sostanziale stazionarietà, nel 2012 prende il sopravvento la direzione al ribasso che prosegue nel 2013.

Figura 15 a: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città e cinture metropolitane

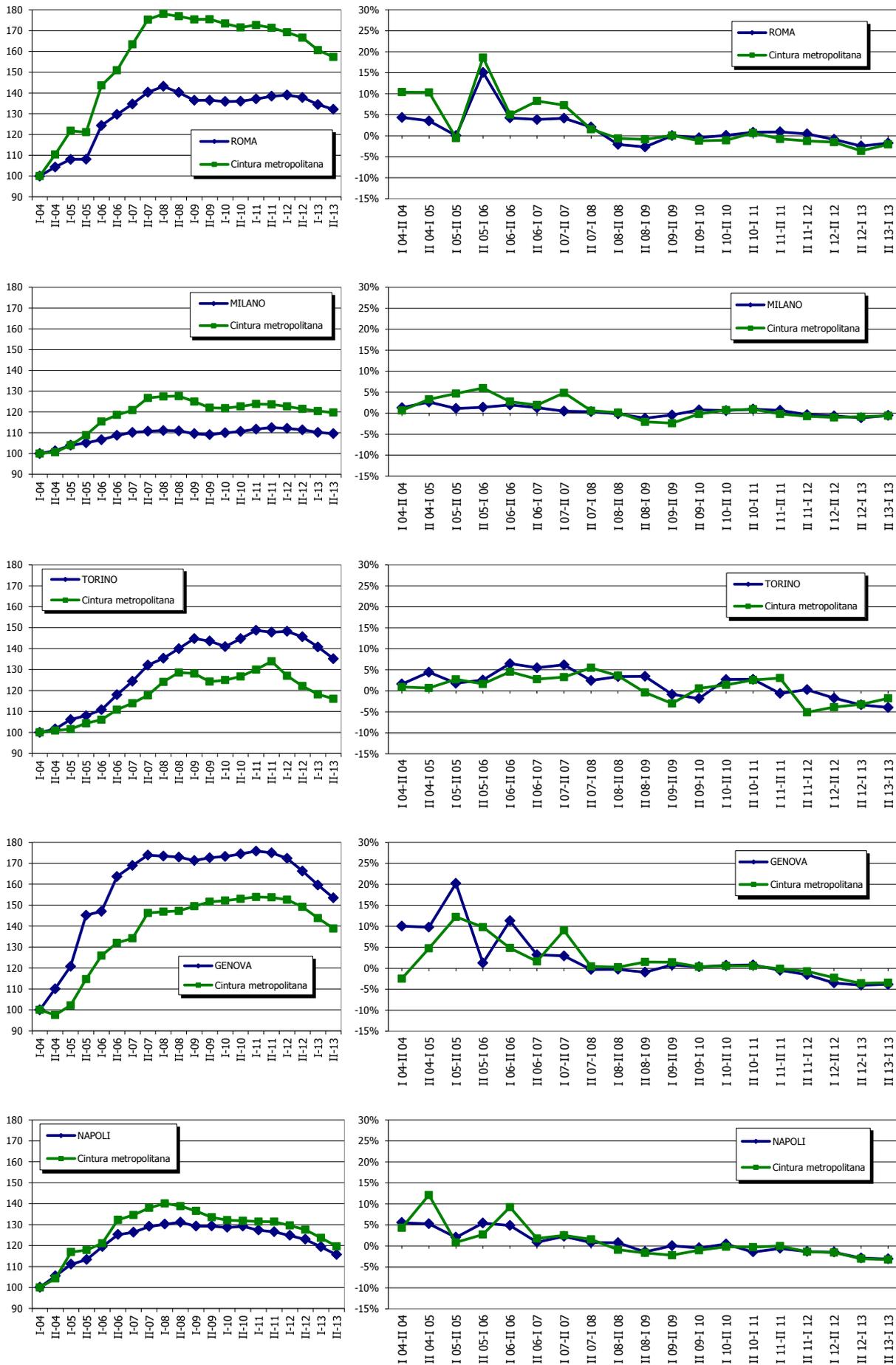


Figura 15 b: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città e cinture metropolitane

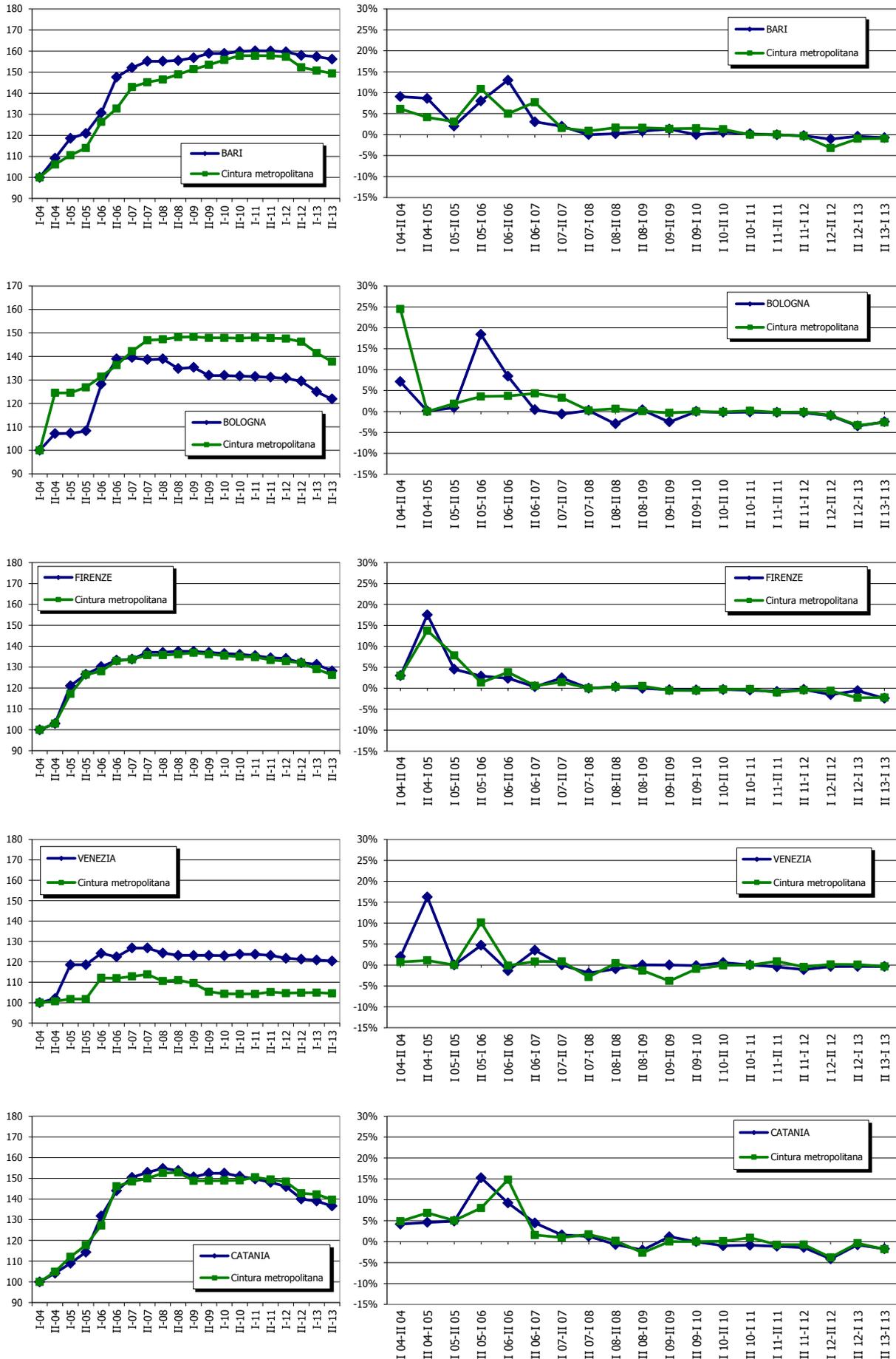
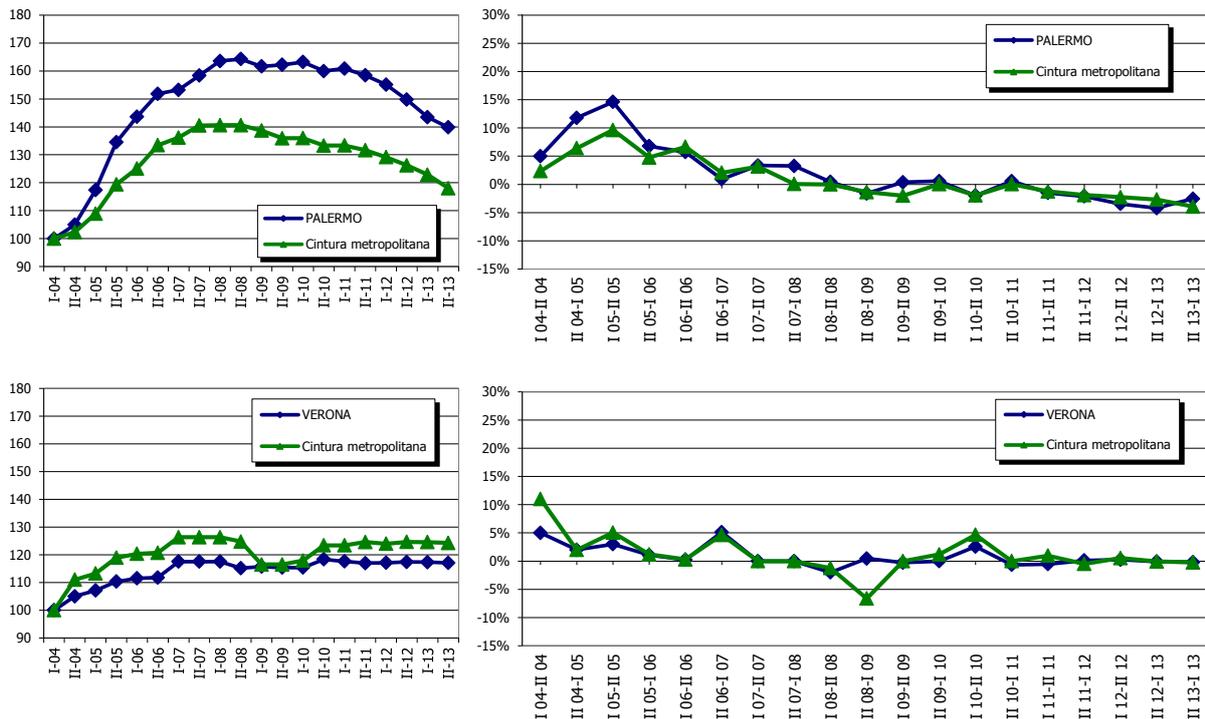


Figura 15 c: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città e cinture metropolitane



Le quotazioni delle abitazioni nei medi centri urbani

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

Per le città così determinate, in Tabella 12 si riportano le quotazioni medie, il valore per unità abitativa compravenduta, le quotazioni medie delle sole fasce centrali e le relative variazioni rispetto al I semestre 2013.

Parma detiene ancora il primato con la quotazione media più elevata, 2.321 €/m², anche se in deciso calo rispetto al semestre precedente (-3,3%), seguono Prato, Livorno, Monza, Cagliari e Brescia con valori oltre i 2.000 €/m². Le quotazioni risultano in calo in tutte le città, con le eccezioni di Prato e Brescia, dove le quotazioni mantengono i livelli del precedente semestre.

La stima del fatturato medio per unità evidenzia che sono stati spesi mediamente per un'abitazione circa 240 mila euro a Prato, tra le città esaminate quindi quella più "cara", e poco più di 100 mila euro a Reggio Calabria, dove l'acquisto di un'abitazione è mediamente più "economico".

Analizzando le sole zone in fascia centrale di ciascuna città, a Parma e a Padova la quotazione media delle abitazioni supera i 3.000 €/m² e, rispetto al precedente semestre, i cali maggiori si registrano nelle città di Parma, Sassari e Perugia. Sostanzialmente invariate risultano le quotazioni nei centri di Cagliari e Brescia.

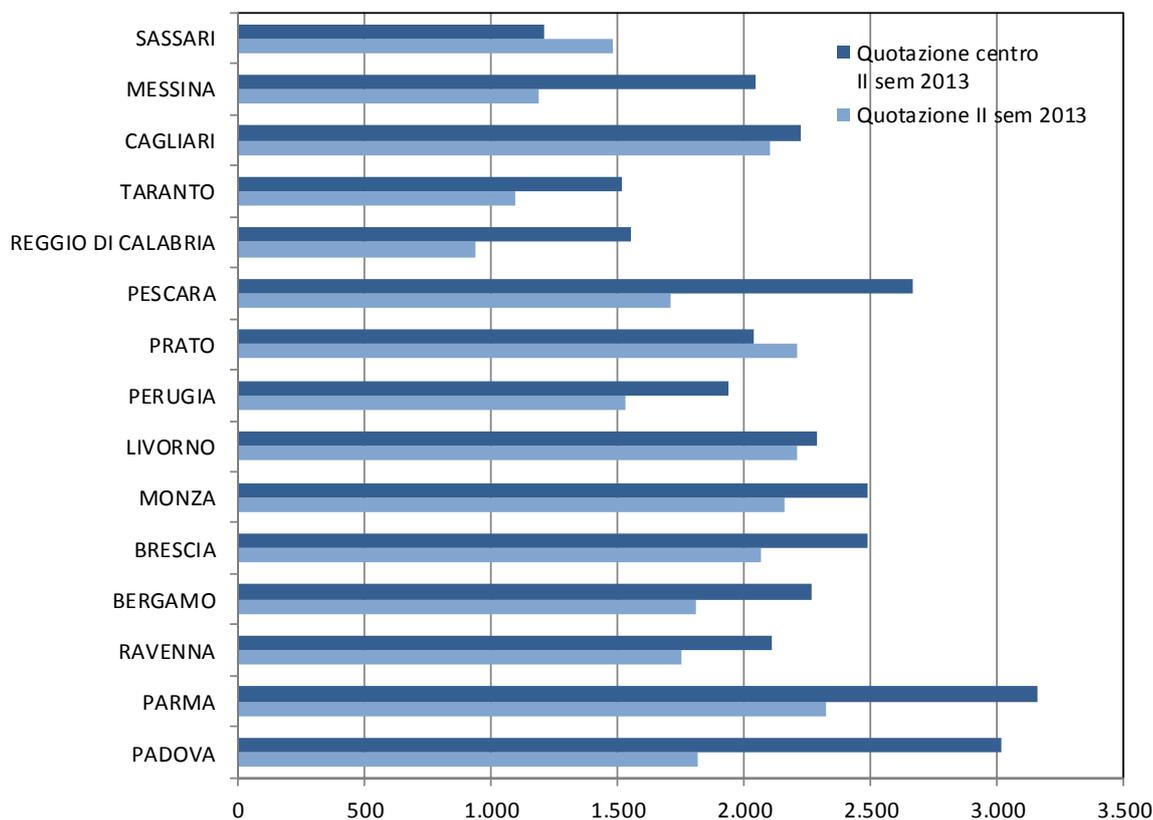
In Figura 16 il grafico mostra le distanze tra i valori medi delle abitazioni in centro e quelli medi riferiti all'intero comune.



Tabella 12: Quotazioni, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le città medie

Area	Comuni	Quotazione media II sem 2013 €/m ²	Var % I 13 – II 13	Valore medio abitazione II sem 13 €	Quotazione media centro II sem 2013 €/m ²	Var % I 13 – II 13
Nord Est	PADOVA	1.819	-0,6%	200.700	3.018	-0,9%
Nord Est	PARMA	2.321	-3,3%	219.700	3.159	-5,8%
Nord Est	RAVENNA	1.750	-0,4%	165.100	2.111	-2,7%
Nord Ovest	BERGAMO	1.813	-0,3%	178.300	2.271	-1,1%
Nord Ovest	BRESCIA	2.068	1,6%	199.600	2.490	0,0%
Nord Ovest	MONZA	2.161	-1,1%	213.800	2.489	-0,8%
Centro	LIVORNO	2.207	-0,9%	215.600	2.292	-1,5%
Centro	PERUGIA	1.533	-1,5%	166.500	1.936	-3,6%
Centro	PRATO	2.210	0,0%	239.900	2.040	-0,7%
Sud	PESCARA	1.709	-0,6%	185.200	2.664	-1,9%
Sud	REGGIO DI CALABRIA	940	-3,4%	107.200	1.554	-2,9%
Sud	TARANTO	1.096	-1,5%	114.900	1.518	-3,1%
Isole	CAGLIARI	2.103	-0,2%	220.900	2.225	0,0%
Isole	MESSINA	1.186	-0,6%	125.900	2.047	-0,8%
Isole	SASSARI	1.478	-2,4%	148.700	1.210	-4,5%

Figura 16: Quotazioni nelle città medie

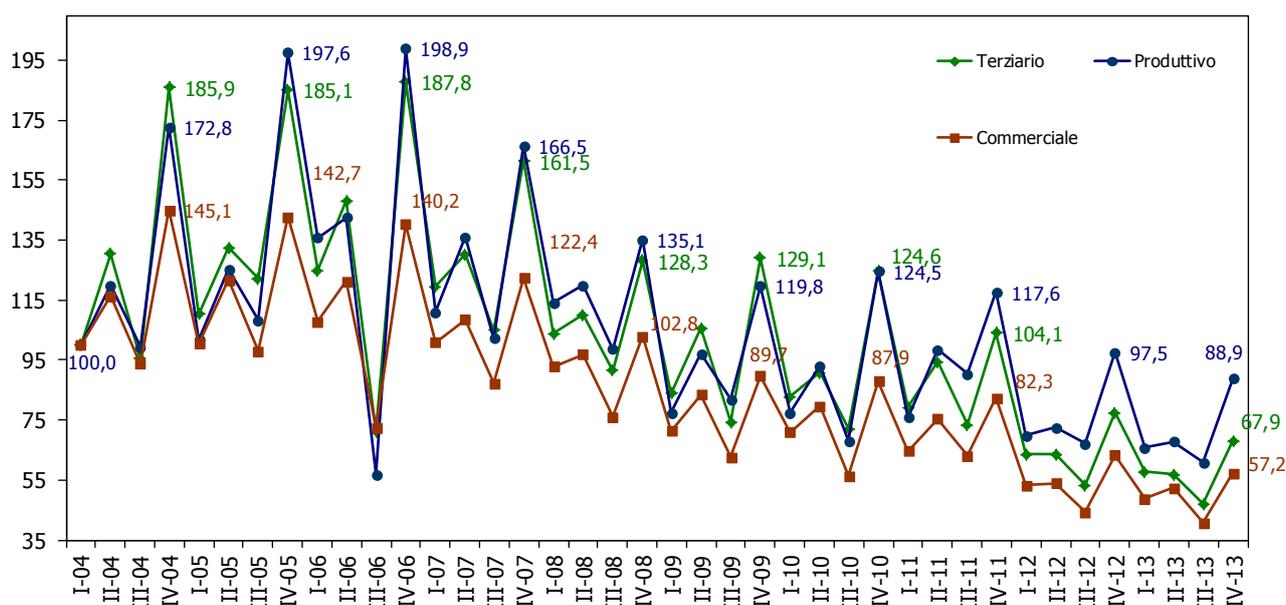


I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel IV trimestre del 2013, rispetto allo stesso trimestre del 2012, tutti i settori sono in calo, con le perdite maggiori nel settore terziario che registra una diminuzione del -12,4%, mentre il settore produttivo perde il -8,8% e il commerciale diminuisce del -9,7%⁶.

Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori terziario e commerciale a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi più che dimezzato, rispettivamente con un calo del -63,5% e -60,5% rispetto al IV trimestre 2004. Infine il settore produttivo segna dal 2004 una contrazione del -48,5%.

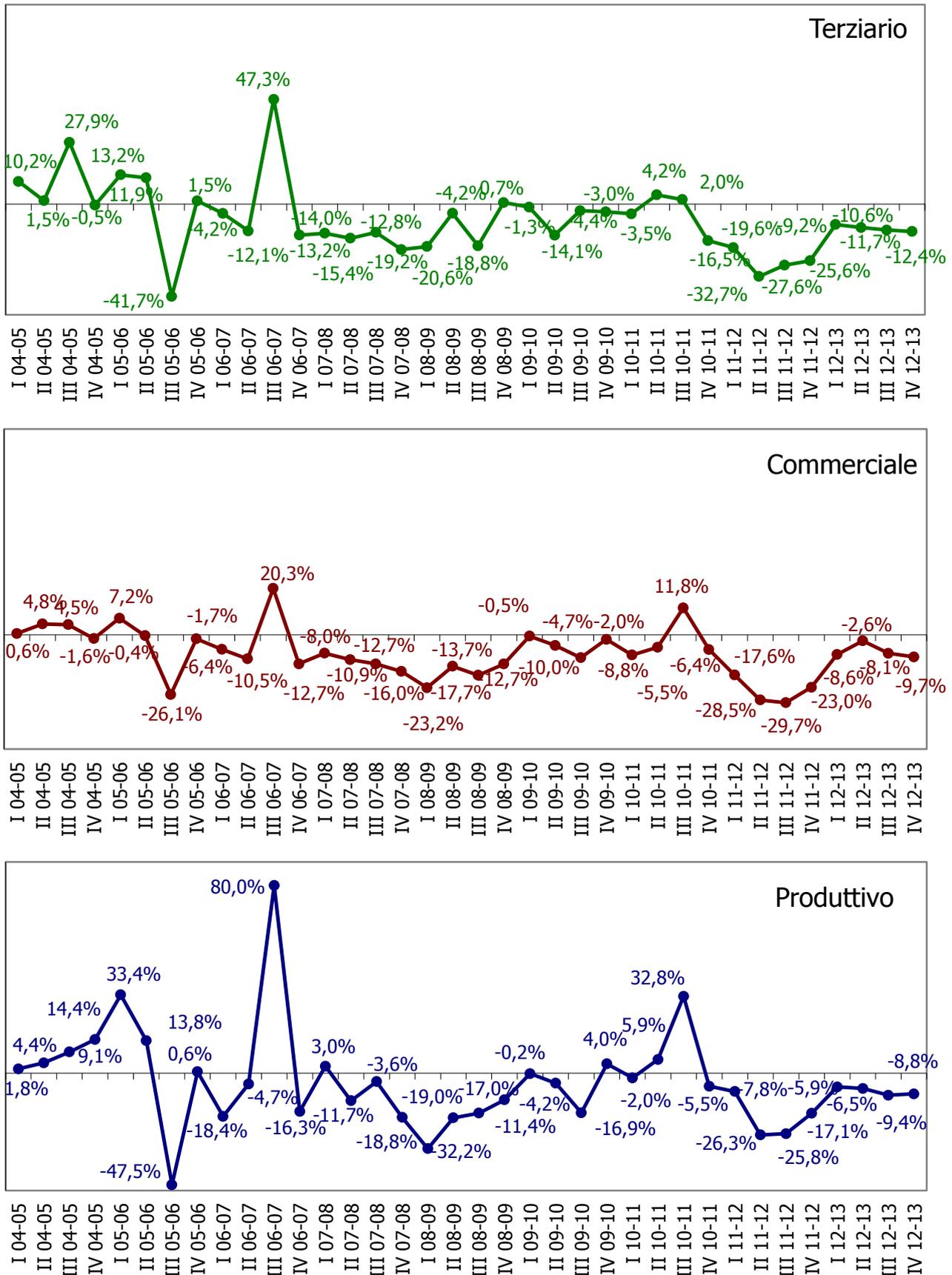
Figura 17: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 18 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate 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.

⁶ I primi dati provvisori del 2014 confermano, anche per i settori non residenziali, il fenomeno di slittamento delle vendite per effetto del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il tasso di variazione tendenziale del periodo ottobre 2013-gennaio 2014 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ottobre 2012-gennaio 2013, risulta per il settore terziario pari a -10,6%, per il commerciale -7,1% e per il produttivo -6,4%.

Figura 18: 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 2.798 NTN mostra nel IV trimestre 2013 un tasso tendenziale del -12,4% proseguendo in tal modo il trend negativo che vede il comparto in perdita da otto trimestri consecutivi.

Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Sud, -15,9%, segue il Nord con un calo del 10,4% e infine il Centro perde l'8,1% degli scambi del settore (Figura 19 e Tabella 13).

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

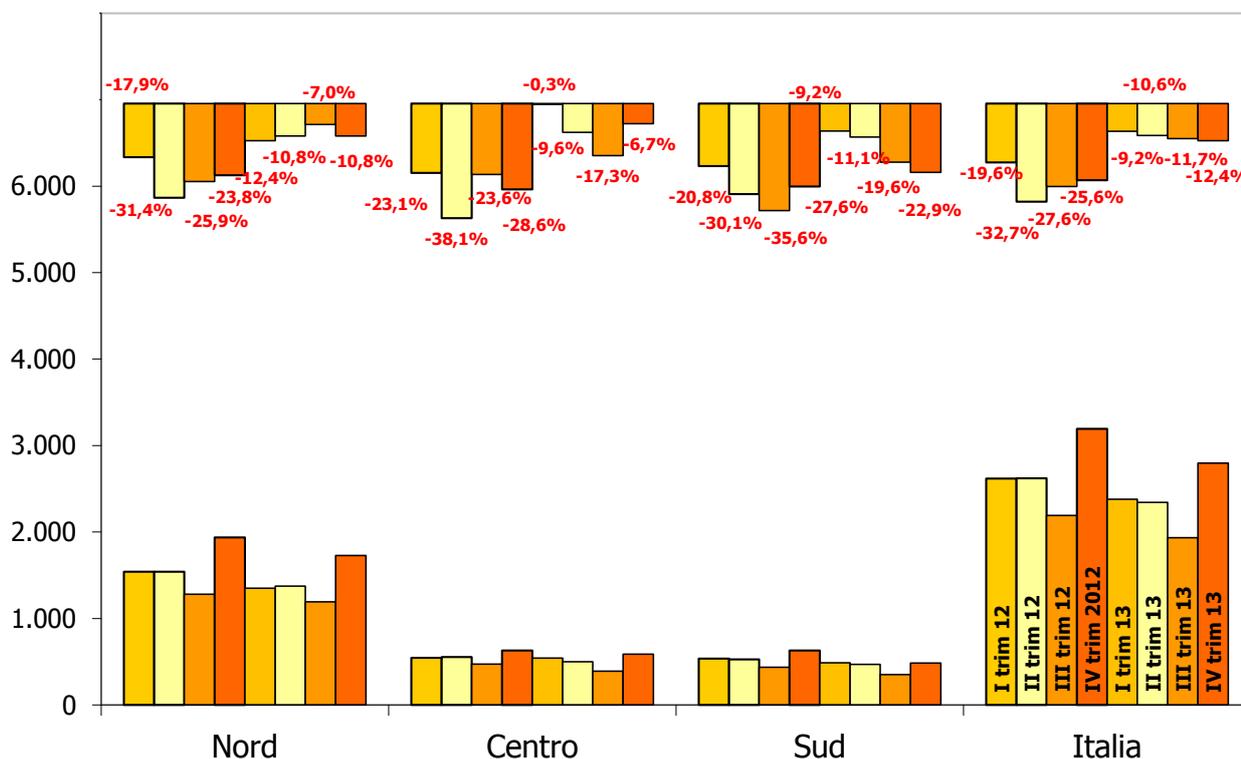
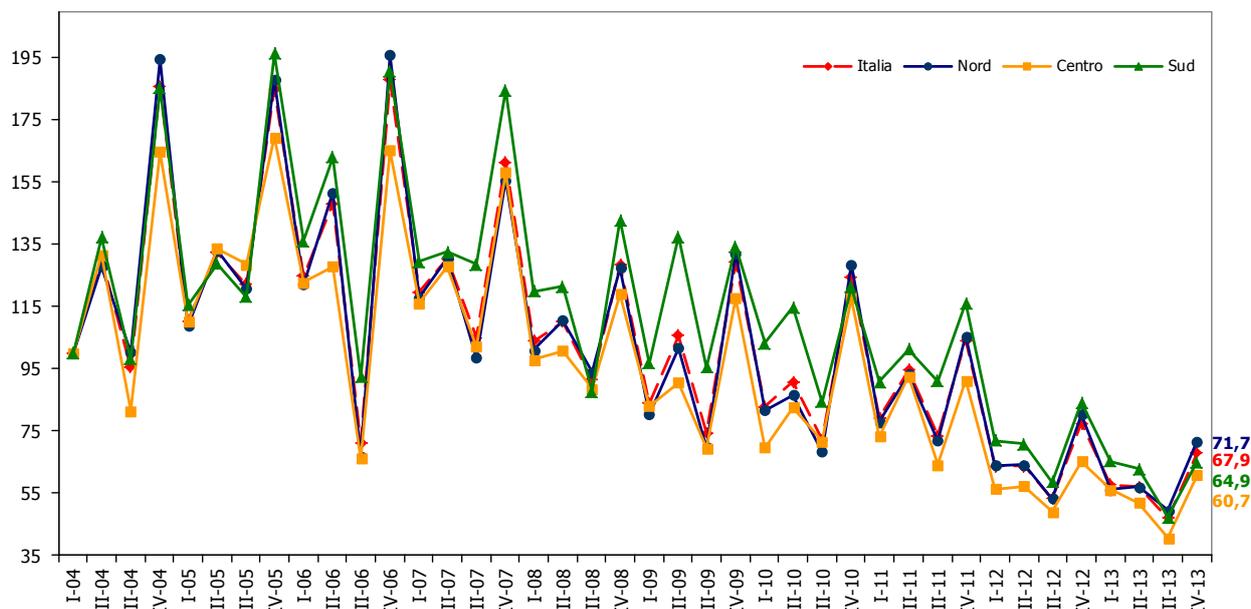


Tabella 13: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	Anno 2013	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % Anno 12-13
Nord	1.349	1.374	1.192	1.727	5.643	-7,0%	-10,8%	-10,4%
Centro	542	500	391	586	2.019	-17,3%	-6,7%	-8,1%
Sud	487	469	351	484	1.791	-19,6%	-22,9%	-15,9%
Italia	2.378	2.343	1.935	2.798	9.454	-11,7%	-12,4%	-11,0%

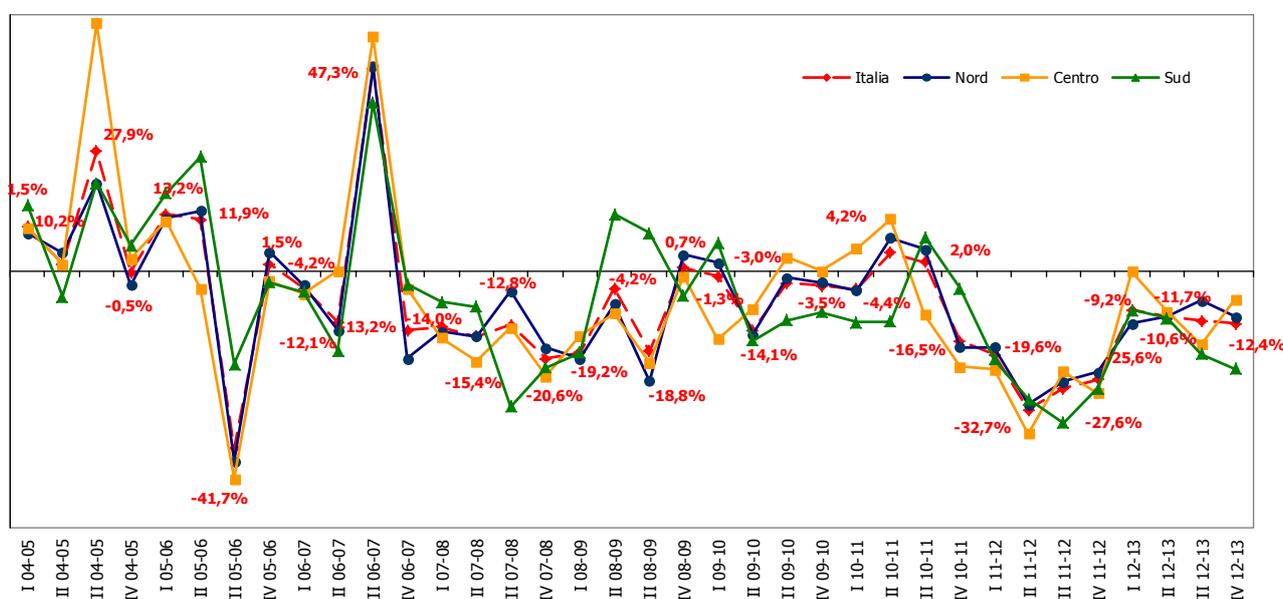
L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 20, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, il settore terziario perde in tutte le macro aree del paese con un mercato ovunque più che dimezzato, intorno al -65% al Sud e -63% circa al Nord e al Centro.

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



La Figura 21 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Ad eccezione del II e del III trimestre del 2011, dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, mentre nelle macro aree si sono avuti anche segni positivi.

Figura 21: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica

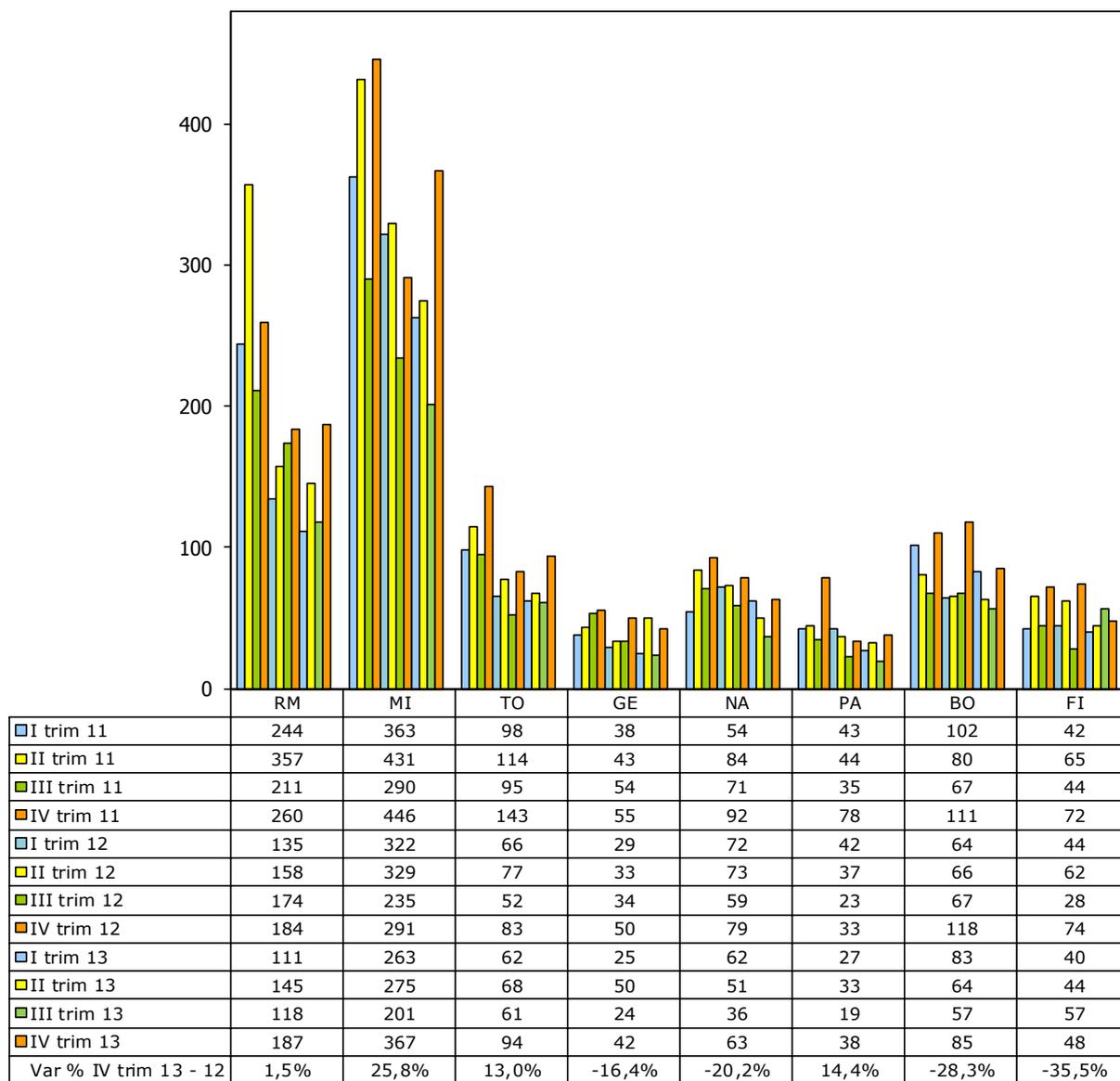


Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel IV trimestre 2013 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 923 compravendite (NTN) per il settore terziario che guadagna l'1,1% degli scambi rispetto IV trimestre del 2012, mostrando un piccolo segno di ripresa.

Come evidenziato nel grafico di Figura 22 le variazioni tendenziali negative si alternano ad alcune decisamente positive. Il calo più sostenuto si registra a Firenze che perde oltre il 35%, il -28% circa si osserva a Bologna, -20,2% a Napoli e -16,4% a Genova. In decisa controtendenza invece i mercati del settore terziario di Milano, +25,8%, Palermo, +14,4%, Torino, +13%, e infine Roma con +1,5%.

Figura 22: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Continua la serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 nel settore commerciale. Su base annua il settore perde il 7,3% (2013 su 2012). Il calo più alto si registra al Sud (-9,8%), quello più basso si registra al Centro (-3,1%).

La variazione tendenziale, come già riportato in Tabella 1, nel IV trimestre 2013, rispetto all'omologo trimestre 2012, risulta del -9,7%. La flessione riguarda tutte le aree territoriali con il Sud che segna il calo maggiore, -13%, il Centro che mostra una perdita del -9,7%, ed infine il Nord che registra un tasso di calo più lieve -7,7% (Figura 23 e Tabella 14).

Figura 23: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

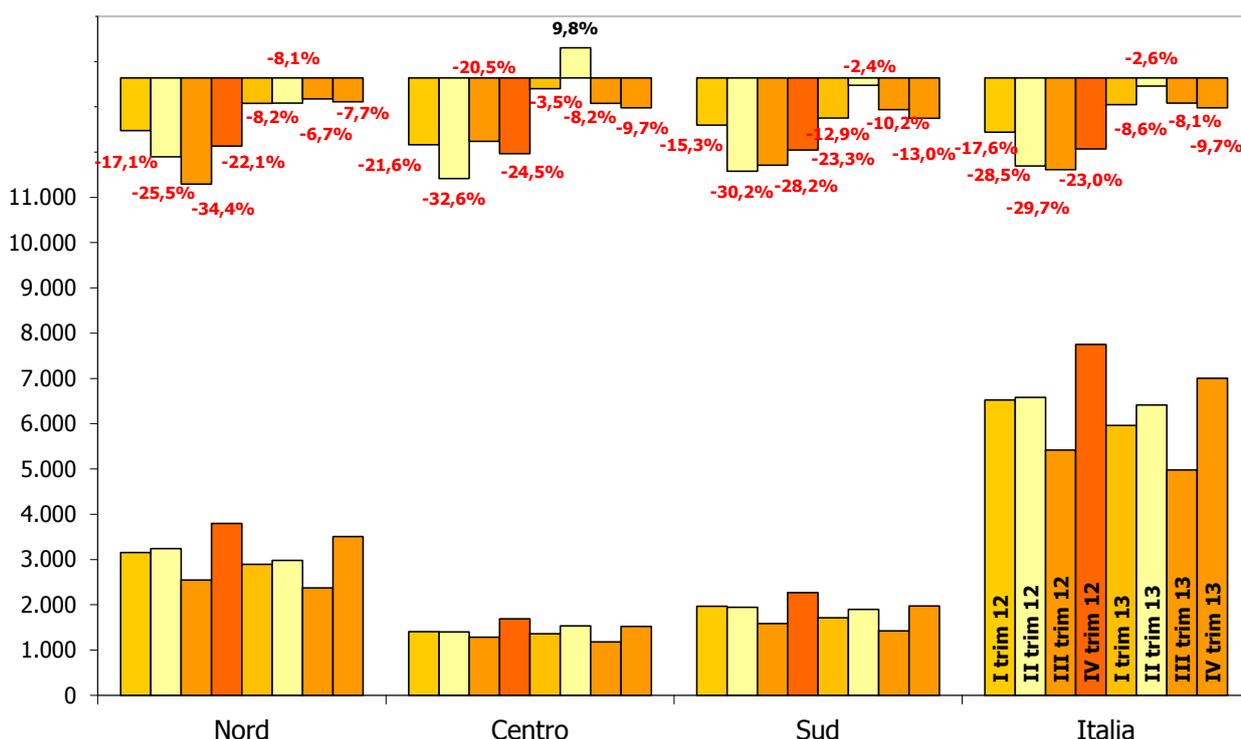
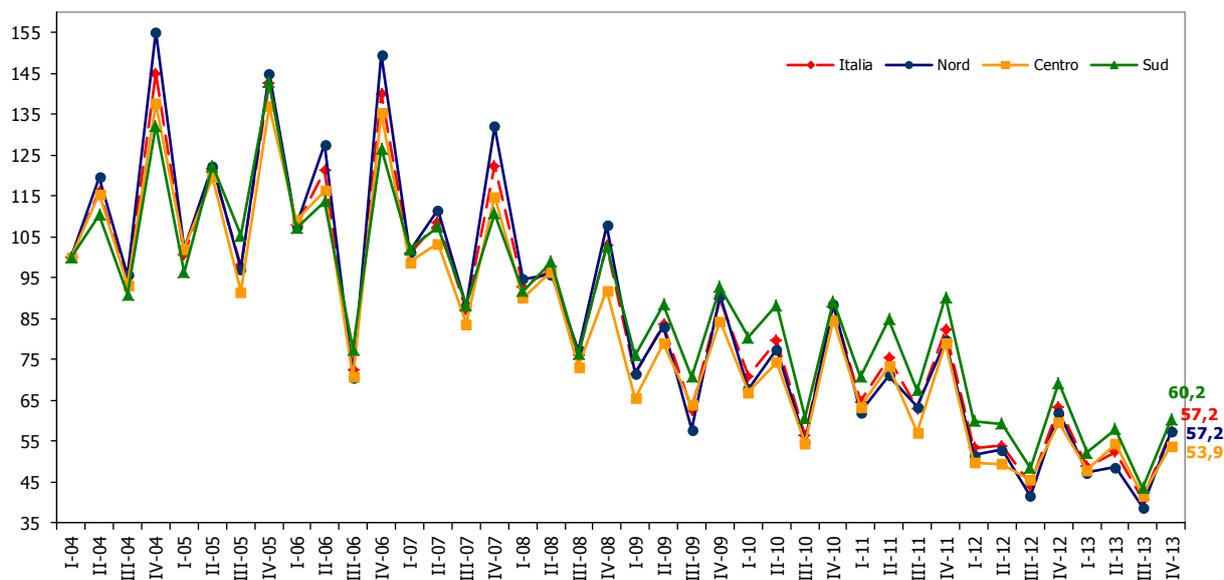


Tabella 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	Anno 2013	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % Anno 12-13
Nord	2.895	2.979	2.375	3.506	11.755	-6,7%	-7,7%	-7,7%
Centro	1.357	1.536	1.180	1.524	5.597	-8,2%	-9,7%	-3,1%
Sud	1.710	1.897	1.425	1.972	7.005	-10,2%	-13,0%	-9,8%
Italia	5.962	6.412	4.980	7.002	24.356	-8,1%	-9,7%	-7,3%

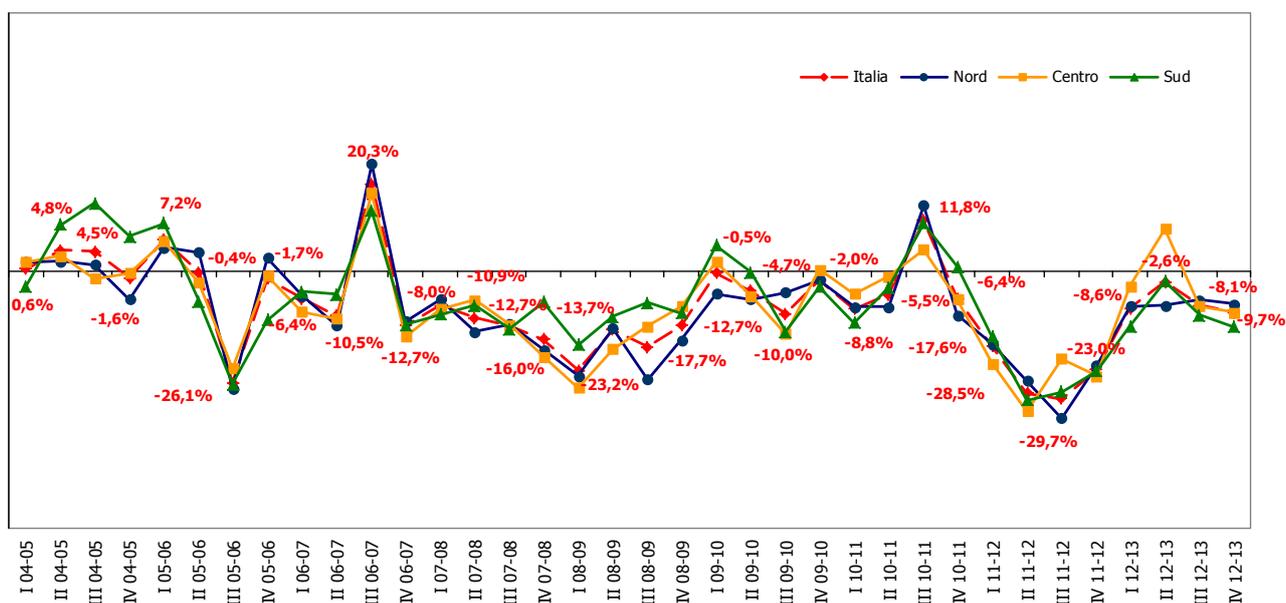
Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel IV trimestre 2013 vede più che dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 60,5% delle compravendite; tra le macro aree, il Nord registra un calo del -63,2%, il Centro -60,9% e infine il Sud, -54,5% (Figura 24).

Figura 24: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



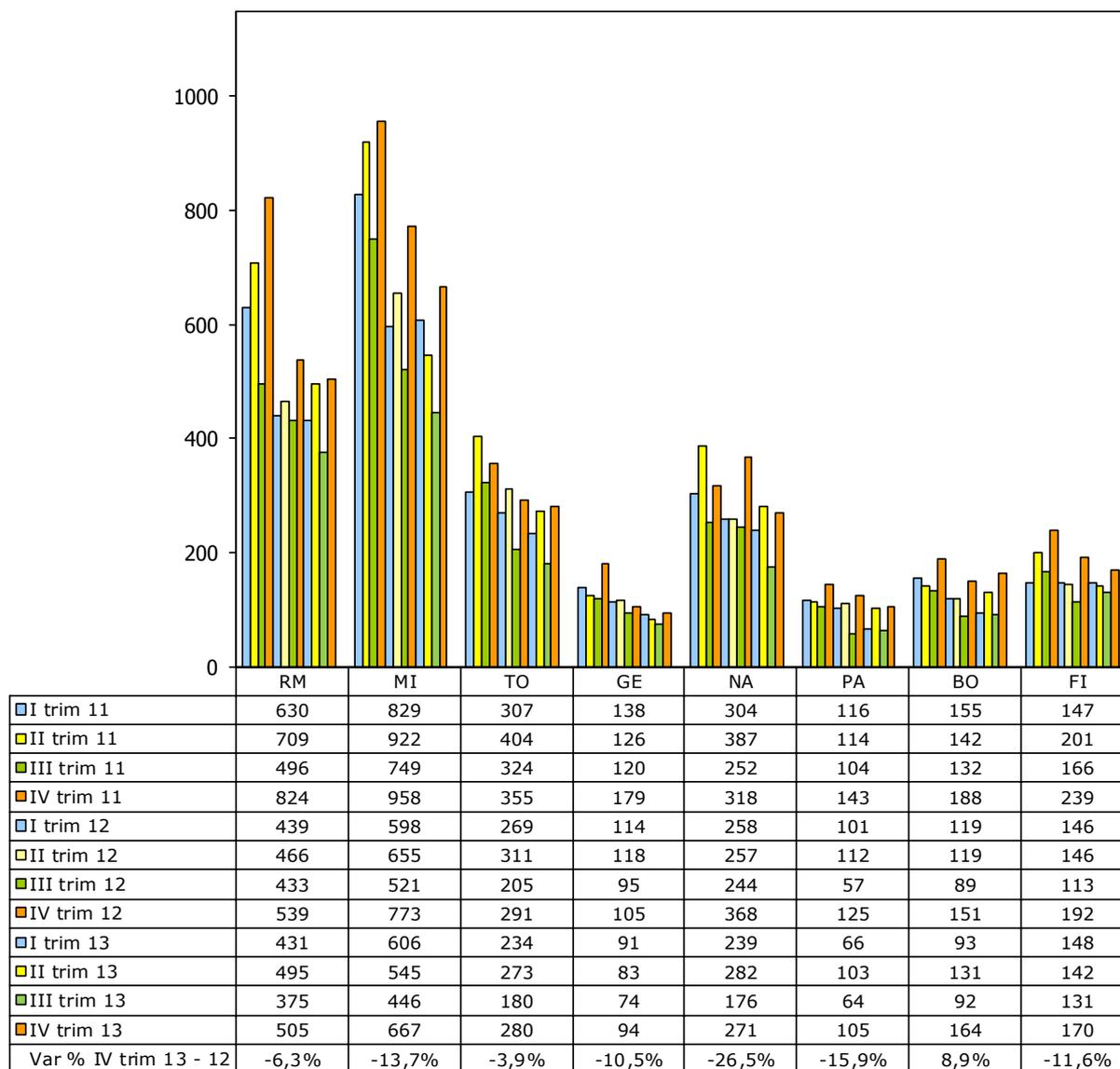
La Figura 25 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. E' evidente come per il settore commerciale la variazione positiva registrata nel secondo trimestre per l'area del Centro abbia costituito un rialzo isolato e in questo trimestre si conferma il permanere di una situazione di calo, seppure a tassi molto rallentati rispetto alle perdite registrate nel corso del 2012.

Figura 25: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Le otto principali province con 2.256 NTN segnano complessivamente una flessione pari a -11,3%. Le perdite maggiori si registrano a Napoli, -26,5%, seguono Palermo -15,9%, Milano -13,7%, Firenze -11,6% e Genova, -10,5%, cali sotto il 10% per Roma e Torino. Unica provincia in recupero è Bologna, +8,9%.

Figura 26: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo, (capannoni e industrie), registra nel IV trimestre 2013 ancora una volta un tasso di variazione tendenziale negativo del -8,8%, anche se meno accentuato di quello riscontrato nel trimestre precedente (-9,4%). Su base annua (2013 su 2012) la perdita si attesta sul -7,7% delle compravendite.

Tra le macro aree sia su base annua (+3,85) sia per il IV trimestre 2013 (+21,7%), il Centro mostra una ripresa, il Sud perde il 18,6% e infine il Nord segna un calo del -12,3% (Figura 27 e Tabella 15).

Figura 27: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

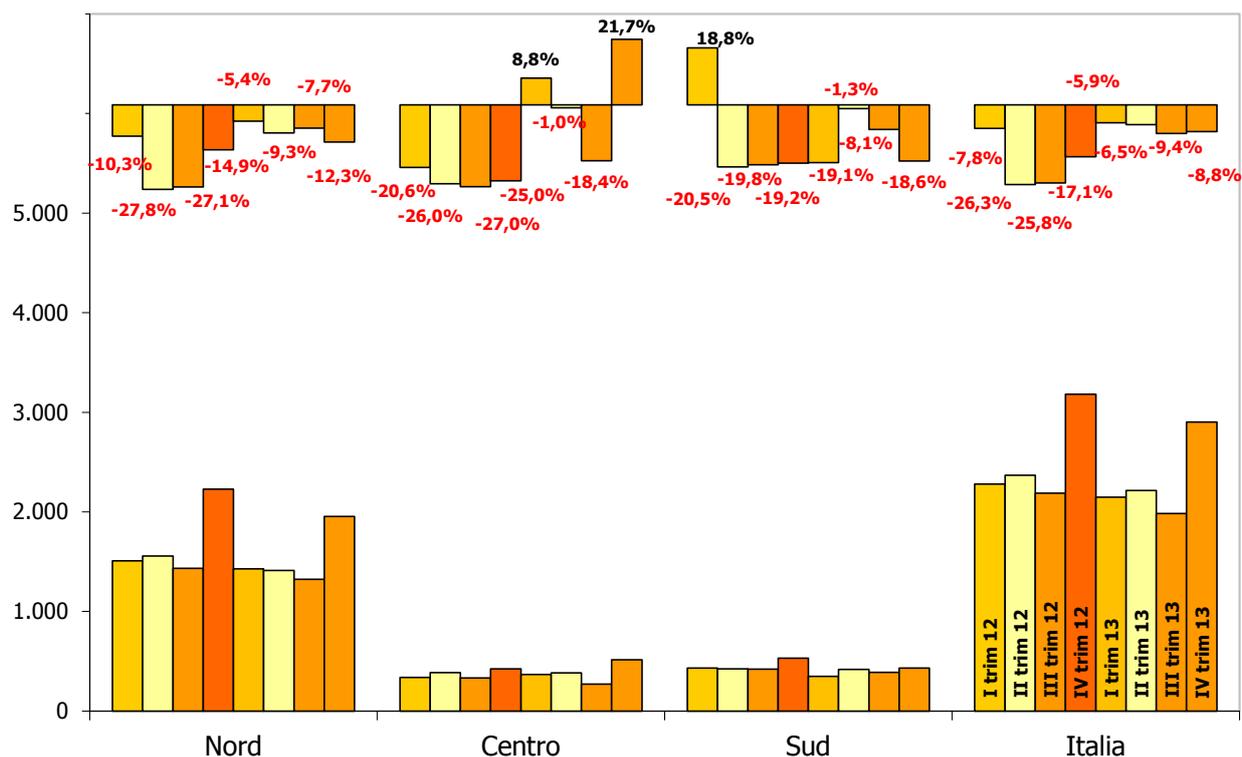


Tabella 15: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	Anno 2013	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % Anno 12-13
Nord	1.429	1.412	1.323	1.955	6.118	-7,7%	-12,3%	-9,1%
Centro	368	383	272	515	1.539	-18,4%	21,7%	3,8%
Sud	349	420	388	432	1.589	-8,1%	-18,6%	-12,2%
Italia	2.147	2.215	1.983	2.902	9.246	-9,4%	-8,8%	-7,7%

Complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde, confrontando trimestri omologhi, nel IV trimestre 2013 circa il 48,5% dei volumi di scambio; tra le macro aree il Nord mostra un calo del -52,3%, il Centro ed il Sud rispettivamente del -39,1% e -37,5% (Figura 28).

Dalla Figura 29, 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. Infine, nel IV trimestre 2013 al Centro si registra quella ripresa che porta la macroarea ad una variazione positiva del 3,8% su base annua.

Figura 28: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica

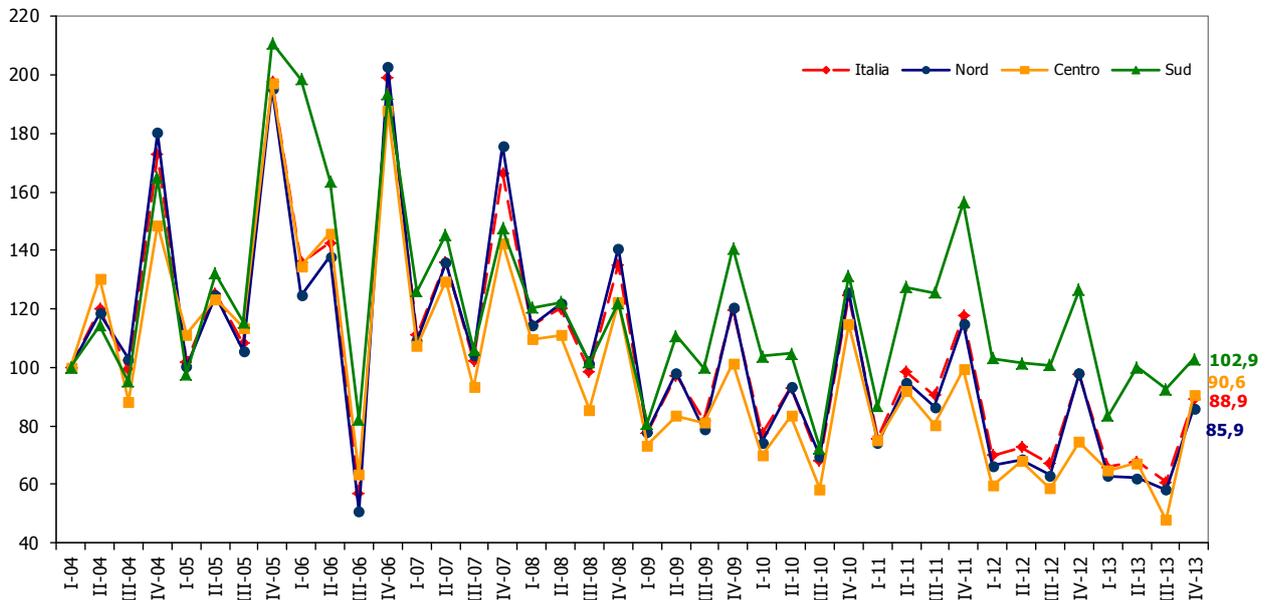
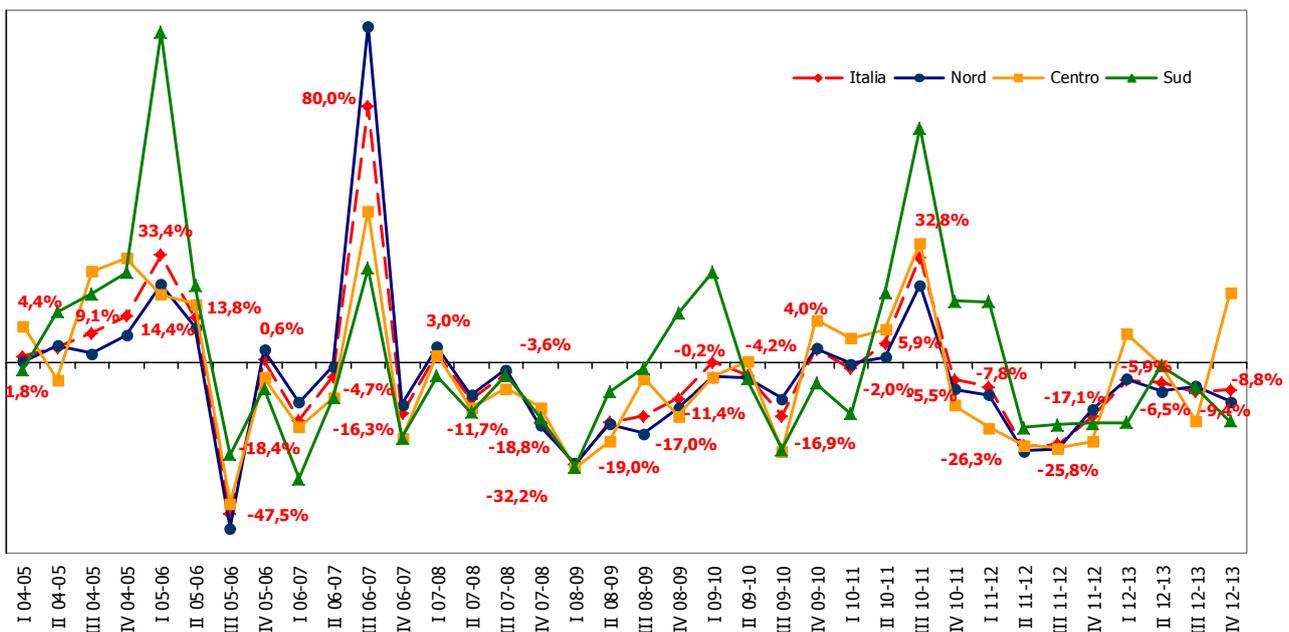
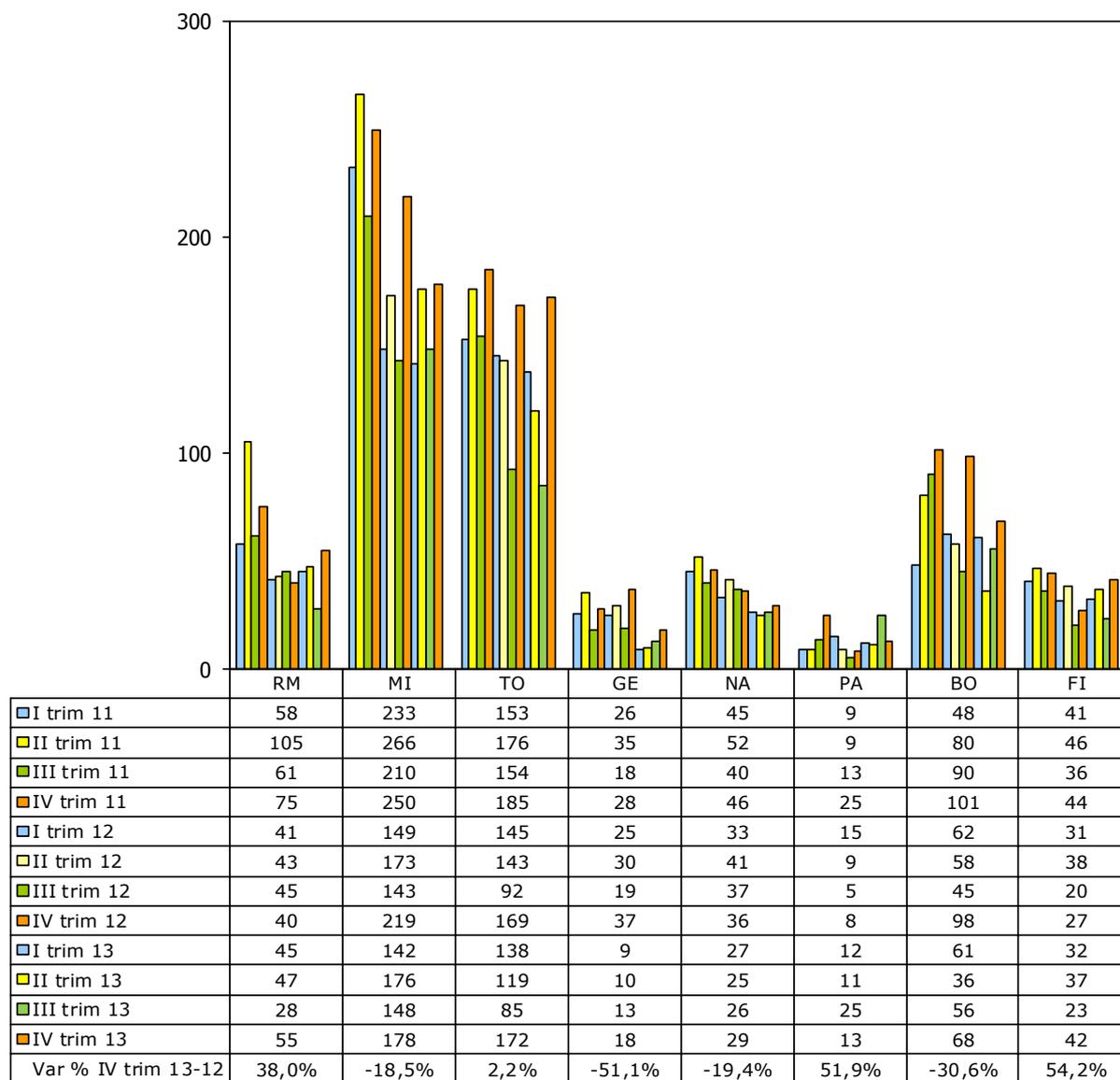


Figura 29: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città nel IV trimestre del 2013 si sono registrate 576 transazioni, -9,2% rispetto al IV trimestre del 2012. Gli andamenti delle singole province, evidenziati nel grafico di Figura 30, mostrano segni discordi. Tra le province in calo, le perdite maggiori si osservano a Genova, -51,1%, Bologna, -30,6%, Napoli, -19,4%, e Milano, -18,5%. In controtendenza, spicca la performance di Firenze che segna una crescita molto elevata (+54,2%), in rialzo anche Palermo, +51,9%, Roma, +38% e Torino con +2,2%.

Figura 30: 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 10 febbraio 2014 e si riferiscono al IV 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.

Glossario

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

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.	

Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale.....	3
Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale	4
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	15
Figura 11: Andamento dal 2004 del tasso e della rata media iniziale per macro area geografica	16
Figura 12: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004	16
Figura 13: Stima del fatturato semestrale I sem 2007-II sem 2013 e variazione tendenziale per aree geografiche	18
Figura 14: Indice semestrale del valore di scambio e del valore medio per abitazione	18
Figura 15: Numero indice quotazioni e variazioni percentuali grandi città e cinture metropolitane	21
Figura 16: Quotazioni nelle città medie.....	24
Figura 17: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo	25
Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	26
Figura 19: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	27
Figura 20: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	28
Figura 21: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	28
Figura 22: NTN trimestrale principali province settore terziario	29
Figura 23: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	30
Figura 24: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	31
Figura 25: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	31
Figura 26: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	32
Figura 27: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	33
Figura 28: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	34
Figura 29: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	34
Figura 30: NTN trimestrale principali province settore produttivo	35

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua	2
Tabella 2: Variazione % tendenziale ottobre 2013-gennaio 2014 rispetto a ottobre 2012-gennaio 2013.....	2
Tabella 3: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica	7
Tabella 4: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi	7
Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province	9
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale nuda proprietà, capoluoghi e non capoluoghi	12
Tabella 7: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF.....	14
Tabella 8: Stima del fatturato totale e variazione tendenziale per aree geografiche.....	17
Tabella 9: Stima del fatturato medio per unità e variazione tendenziale per aree geografiche.....	17
Tabella 10: Quotazione, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le grandi città	19
Tabella 11: Quotazione media e relativa variazione per la fascia centrale delle grandi città e le rispettive cinture metropolitane	20
Tabella 12: Quotazioni, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le città medie	24
Tabella 13: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica.....	27
Tabella 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	30
Tabella 15: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	33