



Agenzia del  
Territorio



## Nota trimestrale

Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2012

a cura di  
*Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare*

della  
*Direzione Centrale  
Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi*

*21 novembre 2012*

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti 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**

<b>Premessa .....</b>	<b>1</b>
<b>Le compravendite in Italia .....</b>	<b>2</b>
<b>Il settore residenziale .....</b>	<b>4</b>
Le compravendite per macro aree geografiche .....	4
Le compravendite nelle metropoli .....	9
<b>I settori non residenziali .....</b>	<b>13</b>
Il settore terziario .....	15
Il settore commerciale .....	19
Il settore produttivo .....	23
<b>Fonti e criteri metodologici .....</b>	<b>27</b>
<b>Indice delle figure .....</b>	<b>30</b>
<b>Indice delle tabelle .....</b>	<b>30</b>



## **Premessa**

Al fine di evidenziare e chiarire l'oggetto della pubblicazione trimestrale dell'Agenzia del Territorio in relazione ai volumi delle compravendite si precisa quanto segue.

I dati delle compravendite pubblicati dall'Agenzia del Territorio si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. 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*).

È possibile accedere alle serie trimestrali dei dati in formato elaborabile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio alla pagina *Osservatorio del Mercato immobiliare - Consultazione banche dati – Volumi di compravendita*.

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 Uffici di Pubblicità Immobiliare sono gestiti localmente.

I dati delle compravendite sono stati estratti il 7 novembre 2012 e si riferiscono al III trimestre 2012, 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'Agenzia del Territorio differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "Compravendite immobiliari e mutui" in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

## Le compravendite in Italia

Nel III trimestre 2012 il mercato immobiliare italiano registra nuovamente una netta flessione degli scambi. Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel terzo trimestre del 2012 (variazione percentuale del III trimestre 2012 rispetto al III trimestre 2011) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -25,8%, in aumento rispetto alle variazioni tendenziali degli ultimi due trimestri (-17,8% e -24,9%). Si tratta del numero minimo di transazioni registrate in un terzo trimestre dal 2004, peggiorando il dato del III trimestre 2010 (erano 283.625 NTN).

La Tabella 1 mostra per il III trimestre 2012 tassi tendenziali negativi per tutti i comparti. Il settore residenziale, che con 95.951 transazioni registrate nel III trimestre 2012 rappresenta il 45% circa dell'intero mercato immobiliare, mostra rispetto al III trimestre 2011 un pesante calo degli scambi pari al -26,8% (erano 131.125). Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze che con 76.878 NTN (.36,0 % del mercato), per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, segna una perdita del -24,8%. Continua la contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il segmento del commerciale, con 5.420 NTN, che segna la flessione più sostenuta delle transazioni, -29,7%, seguito dal terziario (2.191 NTN), -27,6% e infine il settore produttivo (2.186 NTN) perde il 25,9% dei volumi compravenduti.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	III trim 2011	IV trim 2011	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012
Residenziale	131.125	170.181	110.021	119.673	95.951
Terziario	3.028	4.289	2.618	2.621	2.191
Commerciale	7.708	10.064	6.521	6.583	5.420
Produttivo	2.949	3.839	2.279	2.368	2.186
Pertinenze	102.210	140.476	88.894	95.709	76.878
Altro	41.279	54.971	35.597	36.014	31.155
<b>Totale</b>	<b>288.299</b>	<b>383.819</b>	<b>245.929</b>	<b>262.967</b>	<b>213.782</b>

Var %	III trim 10-11	IV trim 10-11	I trim 11-12	II trim 11-12	III trim 11-12
Residenziale	1,4%	0,6%	-19,6%	-25,3%	-26,8%
Terziario	2,0%	-16,5%	-19,6%	-32,7%	-27,6%
Commerciale	11,8%	-6,4%	-17,6%	-28,5%	-29,7%
Produttivo	32,8%	-5,5%	-7,9%	-26,4%	-25,9%
Pertinenze	0,9%	2,1%	-17,4%	-24,4%	-24,8%
Altro	0,9%	-1,1%	-13,3%	-23,4%	-24,5%
<b>Totale</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-17,8%</b>	<b>-24,9%</b>	<b>-25,8%</b>

Con l'eccezione di qualche "episodico" rialzo nel 2010 e dei tassi positivi degli ultimi due trimestri del 2011 l'andamento dell'indice trimestrale del NTN dal 2004 evidenzia un mercato immobiliare che ormai dal 2006 continua a perdere terreno.

Come si evidenzia dal grafico di Figura 1 rispetto al III trimestre del 2004 si registra nell'ultimo trimestre un calo del -43,4% a livello nazionale; rispetto al III trimestre del 2005, che rappresenta il massimo della serie storica in un terzo trimestre, il mercato nazionale degli immobili perde quasi la metà degli scambi con un calo che sfiora il 50% (-47,0%).

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

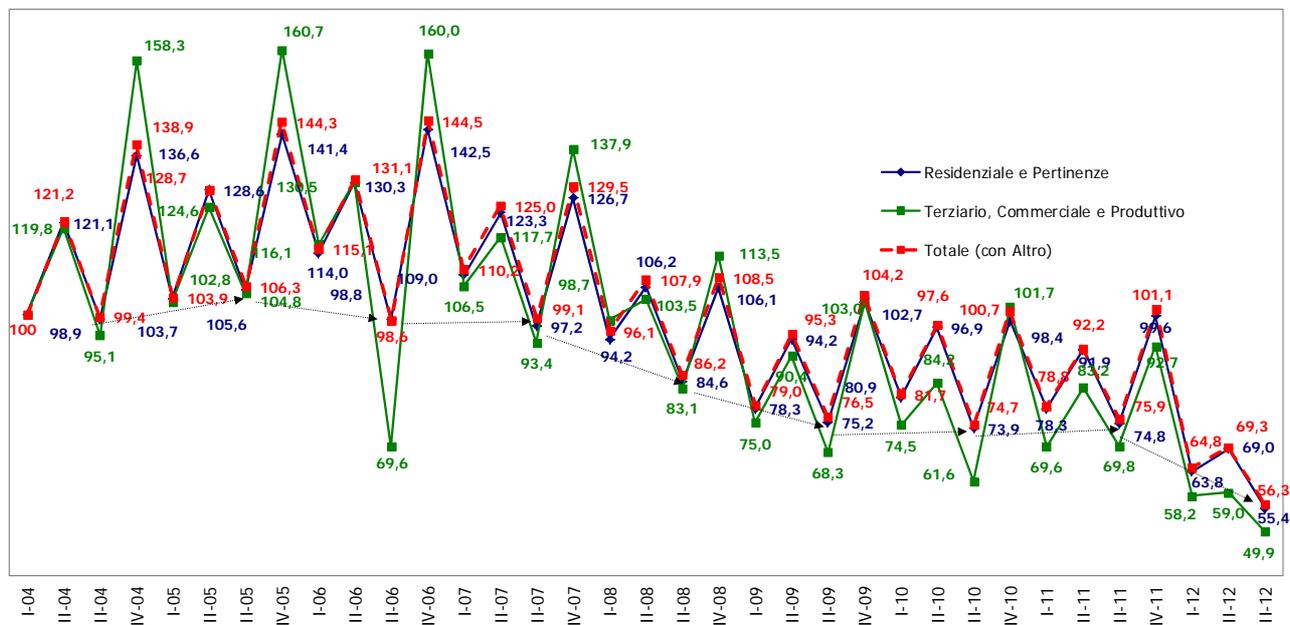
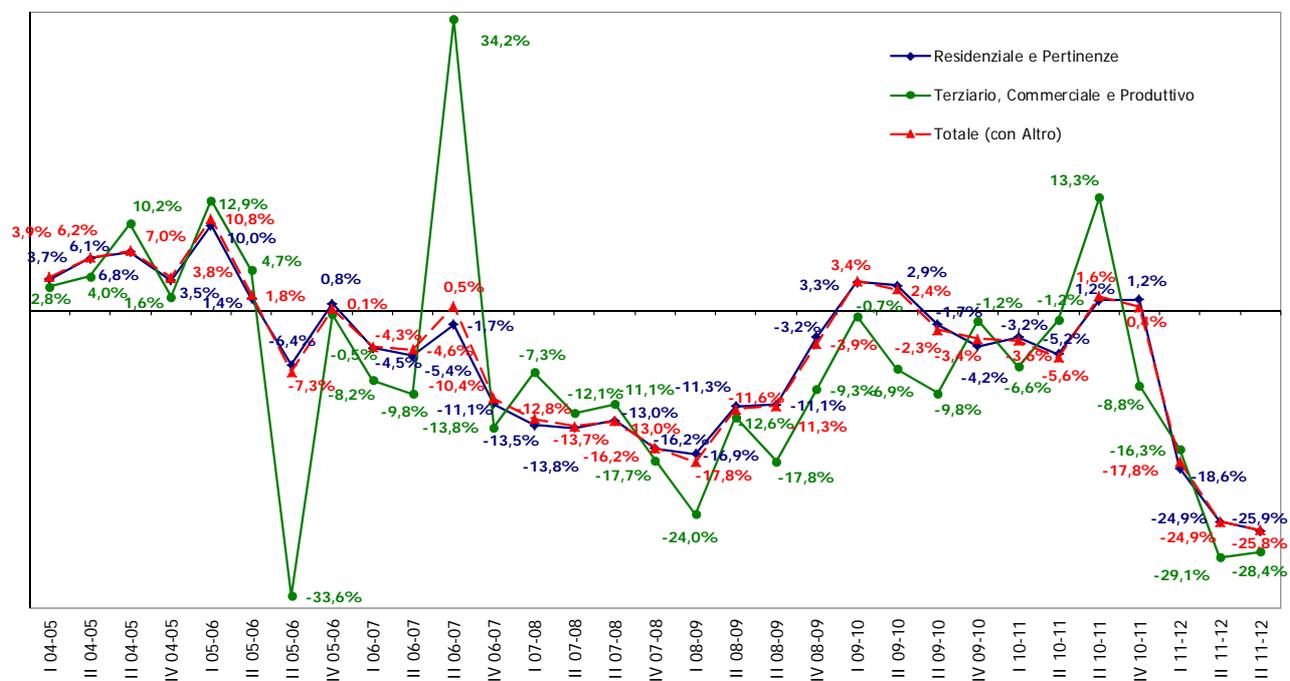


Figura 2: serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



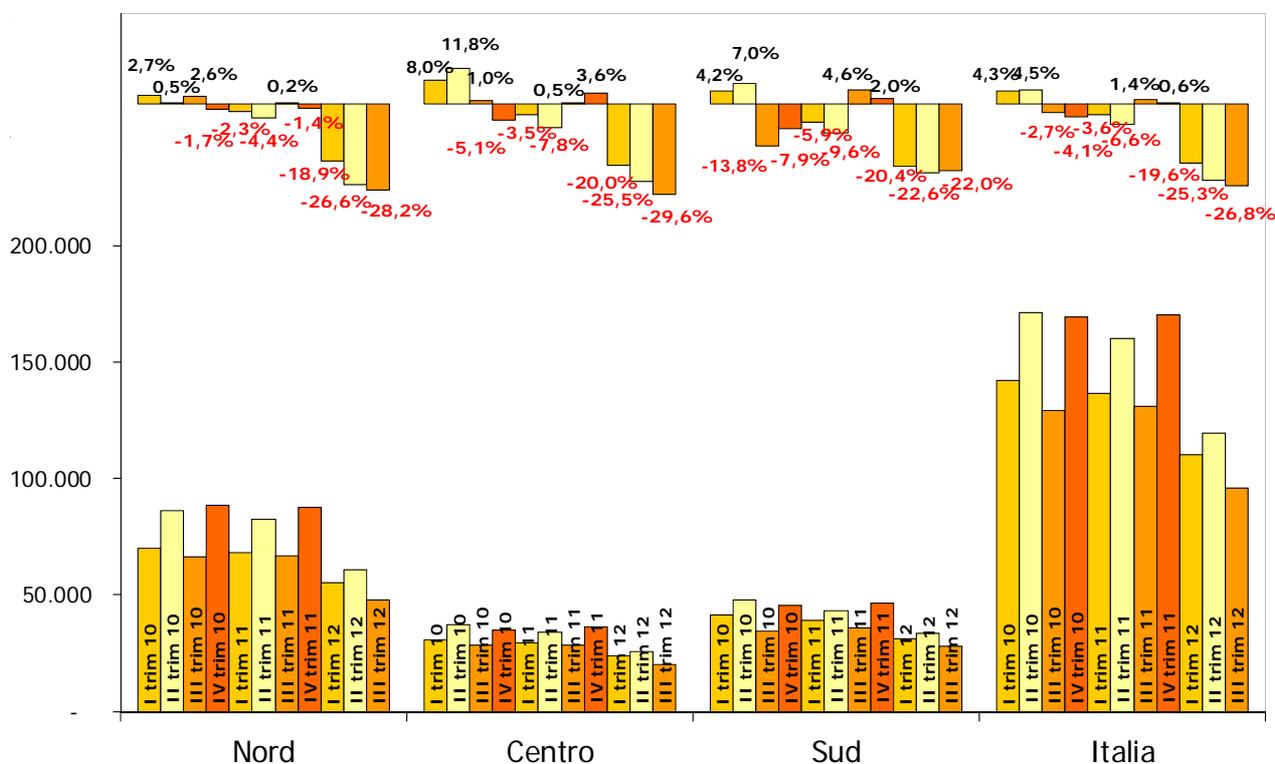
Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 del NTN. Risulta evidente l'andamento mediamente negativo cominciato dal III trimestre 2006 e continuato fino al IV trimestre 2009. Segue un 2010 con i primi due trimestri positivi per il settore residenziale ma negativi per gli altri settori. Segni ancora negativi nei primi due trimestri del 2011 seguiti da due trimestri di aumenti. Infine, tutti i trimestri del 2012 mostrano flessioni accentuate in tutti i settori.

## Il settore residenziale

### Le compravendite per macro aree geografiche

L'analisi del settore residenziale per macro aree geografiche, mostrata nel grafico di Figura 3, evidenzia nel III trimestre 2012 forti contrazioni degli scambi in tutte le aree. Rispetto al calo registrato a livello nazionale (-26,8%) le aree del Centro e del Nord mostrano perdite maggiori con riduzioni delle transazioni rispettivamente del -29,6% e del -28,2%. Poco inferiori le perdite al Sud che segna una diminuzione del -22,0%.

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



Come mostra la Figura 4, rispetto all'omologo trimestre del 2004, la riduzione del mercato residenziale mostra tassi di calo elevati in tutte le aree. Quasi dimezzato il volume degli scambi per il Nord e il Centro che esibiscono un tasso di variazione del -48% circa, mentre al Sud le transazioni si riducono del -43,6%. In Figura 5 è evidenziata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al III trimestre del 2012. Spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 ed il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste ad un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza disattesa dal crollo del primo trimestre del 2012 e confermata dalle perdite dei successivi due trimestri.

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

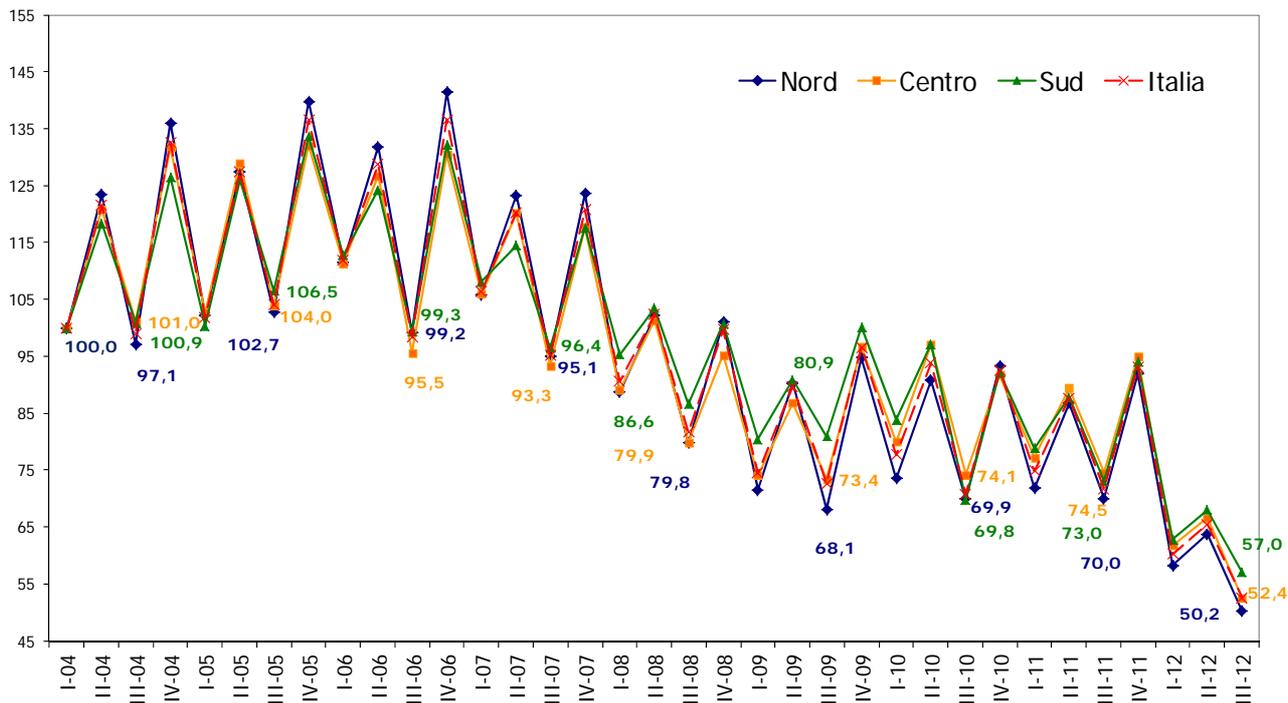
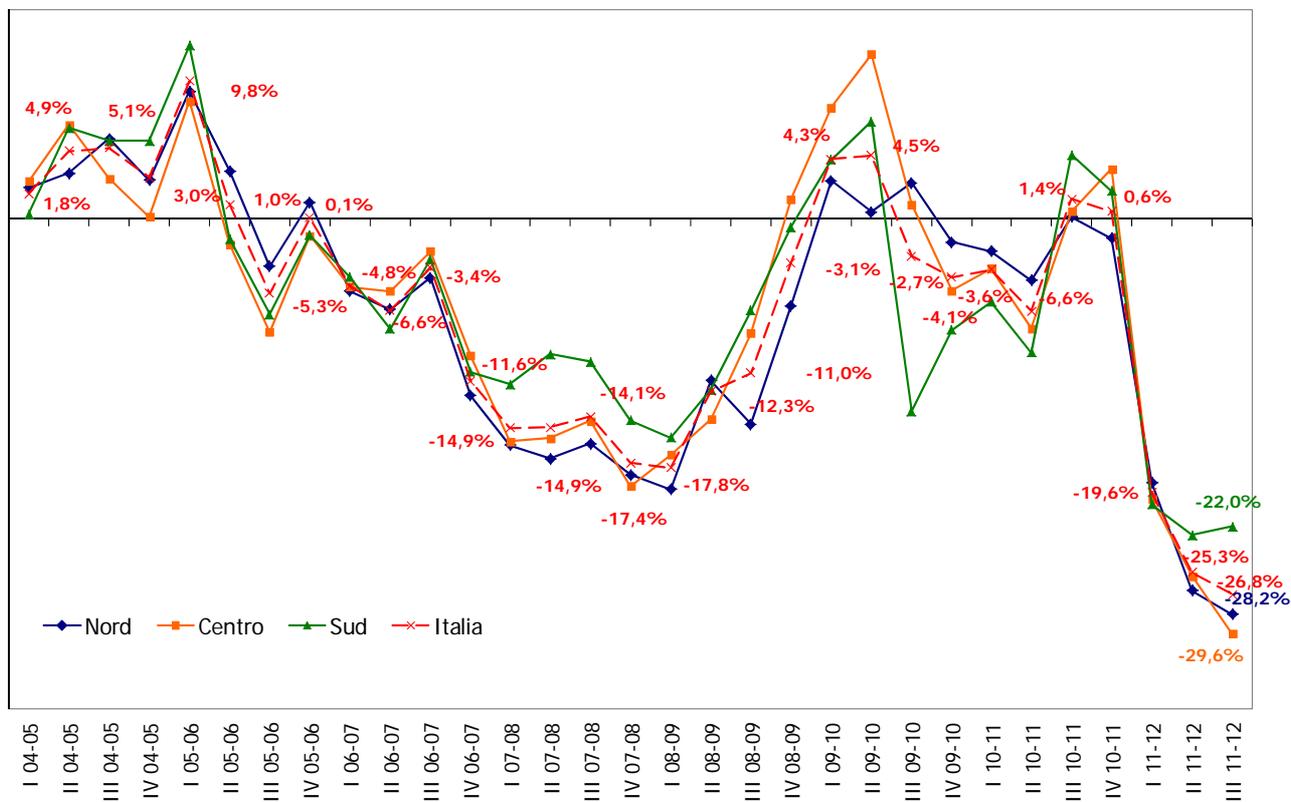


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



In peggioramento anche i cali registrati nei capoluoghi e nei comuni minori. La flessione del mercato delle abitazioni registrata a livello nazionale è analoga nei due ambiti territoriali con capoluoghi e comuni minori che perdono entrambi più di un quarto del mercato (Tabella 2). Nei capoluoghi il calo è pari a -26,3% e nei comuni minori il tasso tendenziale si porta a -27,0%.

Nelle diverse macro aree la situazione nel III trimestre del 2012 si presenta per il settore residenziale ovunque molto negativa con tassi in peggioramento quasi ovunque. In particolare, i comuni minori dell'area del Centro perdono quasi un terzo delle transazioni con un calo del -31,3%. Perdite molto elevate anche nei comuni non capoluoghi del Nord (-28,7%). Sebbene decisamente negativi, i tassi di variazione al Sud risultano più stabili rispetto agli scorsi due trimestri. I comuni minori segnano un calo analogo a quello registrato lo scorso trimestre (-21,6%), mentre la flessione nei capoluoghi, -23,0%, è poco inferiore a quella registrata nel II trimestre 2012 (era -25,2%).

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

NTN residenziale		I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12	var % III trim 11-12
<b>Nord</b>	Capoluoghi	16.422	18.136	13.591	-18,8%	-25,8%	-27,2%
	Non Capoluoghi	39.007	42.480	34.173	-18,9%	-26,9%	-28,7%
	<b>Totale</b>	<b>55.430</b>	<b>60.616</b>	<b>47.764</b>	<b>-18,9%</b>	<b>-26,6%</b>	<b>-28,2%</b>
<b>Centro</b>	Capoluoghi	10.319	11.657	9.028	-21,5%	-22,8%	-27,4%
	Non Capoluoghi	13.279	13.811	11.028	-18,9%	-27,7%	-31,3%
	<b>Totale</b>	<b>23.599</b>	<b>25.468</b>	<b>20.056</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-25,5%</b>	<b>-29,6%</b>
<b>Sud</b>	Capoluoghi	8.439	8.842	7.021	-20,7%	-25,2%	-23,0%
	Non Capoluoghi	22.553	24.749	21.111	-20,3%	-21,6%	-21,6%
	<b>Totale</b>	<b>30.992</b>	<b>33.590</b>	<b>28.132</b>	<b>-20,4%</b>	<b>-22,6%</b>	<b>-22,0%</b>
<b>Italia</b>	<b>Capoluoghi</b>	<b>35.181</b>	<b>38.635</b>	<b>29.640</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-24,7%</b>	<b>-26,3%</b>
	<b>Non Capoluoghi</b>	<b>74.840</b>	<b>81.039</b>	<b>66.311</b>	<b>-19,3%</b>	<b>-25,5%</b>	<b>-27,0%</b>
	<b>Totale</b>	<b>110.021</b>	<b>119.673</b>	<b>95.951</b>	<b>-19,6%</b>	<b>-25,3%</b>	<b>-26,8%</b>

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

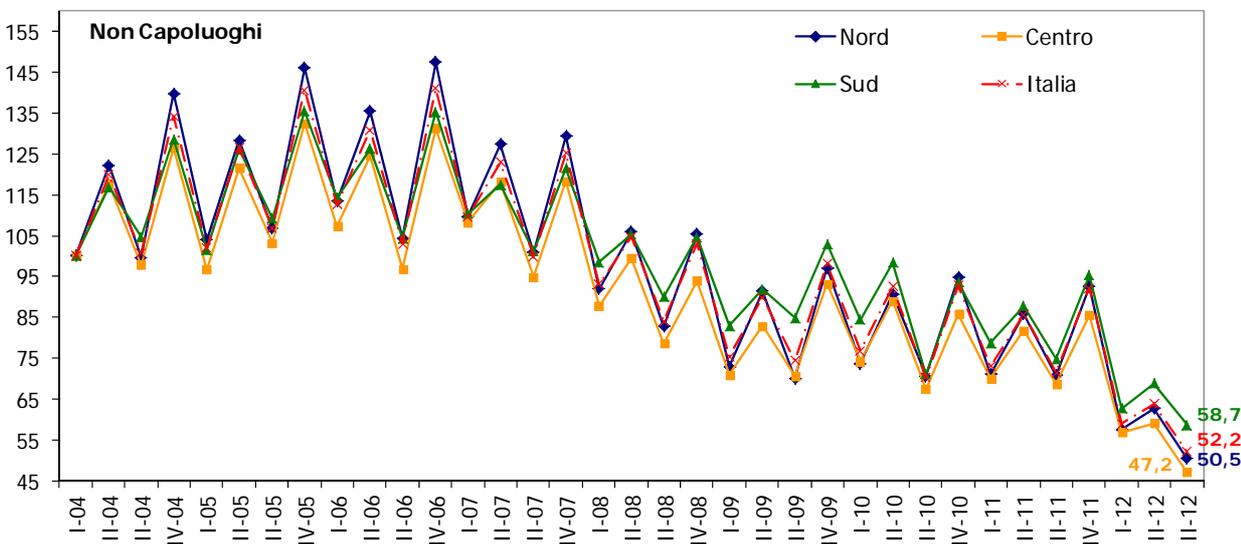
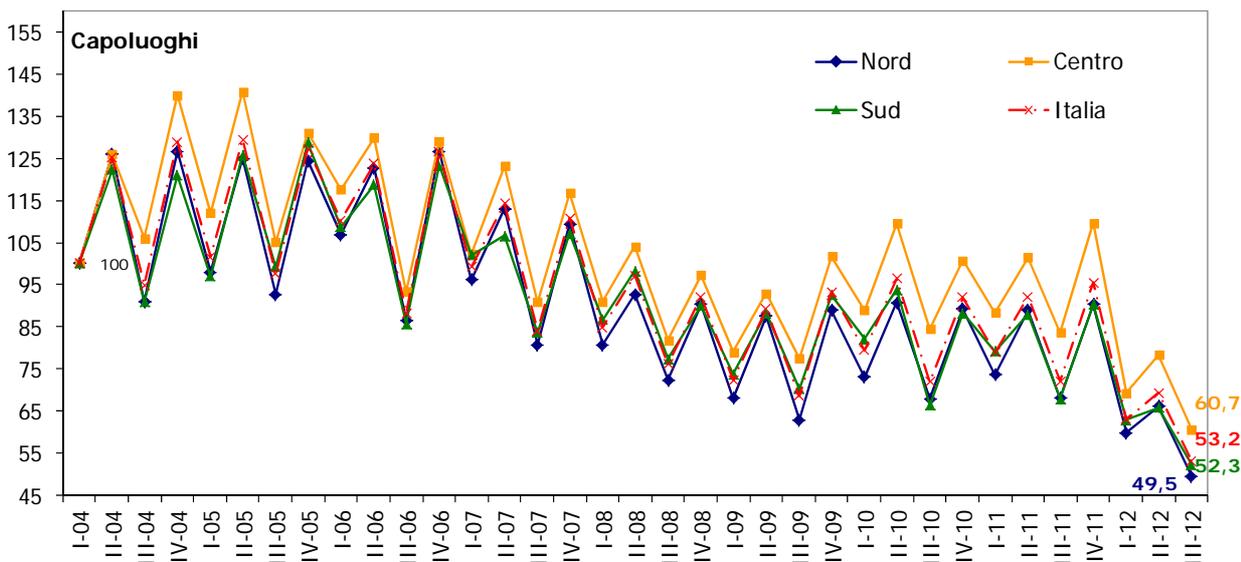
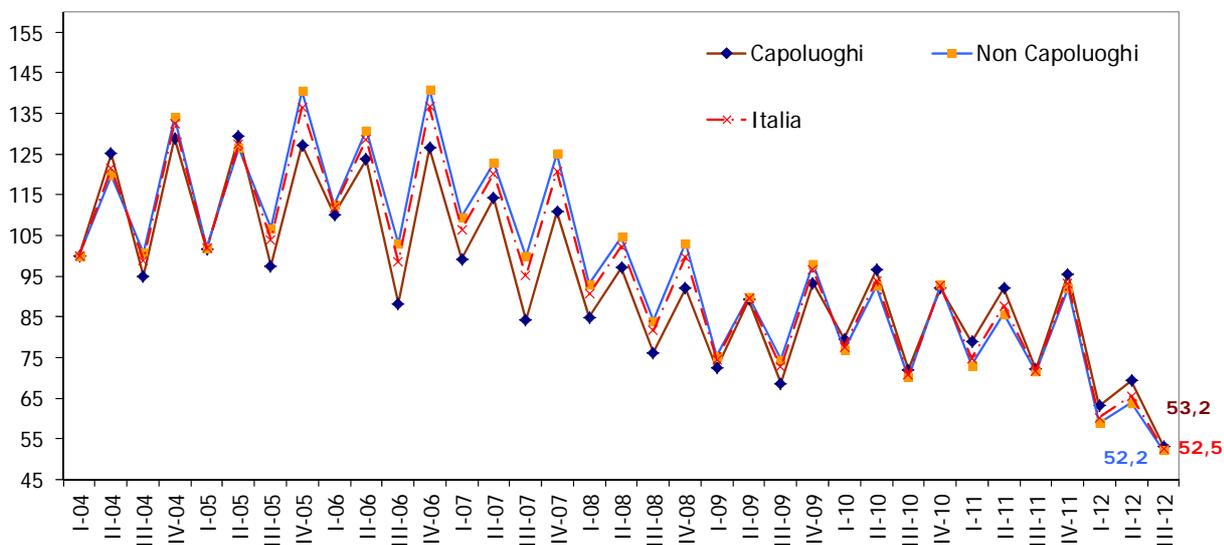
	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12	var % III trim 11-12
Capoluoghi	-1,3%	-0,8%	-4,6%	0,2%	3,8%	-20,0%	-24,7%	-26,3%
Non capoluoghi	-5,3%	-4,9%	-7,5%	1,9%	-0,8%	-19,3%	-25,5%	-27,0%
<b>Totale</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-19,6%</b>	<b>-25,3%</b>	<b>-26,8%</b>

La Tabella 3 evidenzia un mercato residenziale in forte contrazione sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, con tassi di calo decisamente elevati mai osservati nella serie delle variazioni analizzate.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -44% circa, con le perdite maggiori al Nord, -46% circa, e poco inferiori al Centro e al Sud, -42% circa (Figura 6). Dal III trimestre 2004 nel mercato residenziale dei comuni minori la flessione raggiunge quasi il 50%, con i comuni del Centro che mostrano un mercato più che dimezzato, -51,8%, del Nord che perdono il 49,3% degli scambi e poco inferiore il calo nei comuni non capoluoghi del Sud, -43,9%.



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



## Le compravendite nelle metropoli

L'elevata flessione delle compravendite di abitazioni registrata nel II trimestre 2012 a livello nazionale si evidenzia anche nelle maggiori otto città italiane per popolazione (Tabella 4). Con 15.154 NTN le grandi città registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a -24,0% (Tabella 4). Si conferma e si accentua, quindi, il trend decrescente rilevato con i tassi negativi dei primi due trimestri del 2012 (-17,9% e -22,0%).

Tra le città, Bologna mostra il calo più sostenuto con una perdita che sfiora il 30%. Elevata la riduzione degli scambi anche a Palermo, -28,1%, intorno al 27% i cali a Roma, Milano e Firenze. Genova mostra una flessione del -23,5% e Torino del -15,7%. Si distingue la città di Napoli che, segnando un lieve calo del -0,4%, mostra una frenata delle contrazioni degli scambi registrate negli scorsi trimestri.

In calo il mercato anche nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") dove il mercato delle abitazioni presenta nel III trimestre del 2012 complessivamente una discesa del -24,8%. Come nello scorso trimestre l'hinterland di Roma è il mercato con la flessione maggiore con scambi ridotto di un circa un terzo, -32,6%. Sostenute anche le flessioni registrate nei comuni minori delle province di Genova, -27,2% e Milano, -26,9%. I cali minori, intorno al 15%, si registrano a Firenze, Palermo e Napoli.

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

Città	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12	var % III trim 11-12
ROMA	6.086	7.201	5.381	-20,6%	-19,4%	-27,5%
MILANO	3.796	4.142	2.974	-10,7%	-26,2%	-27,2%
TORINO	2.302	2.615	2.033	-18,1%	-21,2%	-15,7%
GENOVA	1.269	1.467	1.182	-21,8%	-25,0%	-23,2%
NAPOLI	1.454	1.536	1.307	-9,8%	-14,2%	-0,4%
PALERMO	1.017	1.045	833	-26,5%	-27,0%	-28,1%
BOLOGNA	901	993	710	-18,4%	-25,1%	-29,9%
FIRENZE	838	1.005	735	-21,1%	-21,5%	-26,6%
<b>Totale città</b>	<b>17.663</b>	<b>20.002</b>	<b>15.154</b>	<b>-17,9%</b>	<b>-22,0%</b>	<b>-24,0%</b>

Resto Provincia	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12	var % III trim 11-12
ROMA	3.418	3.427	2.653	-16,1%	-32,2%	-32,6%
MILANO	6.571	7.210	5.316	-13,0%	-23,0%	-26,9%
TORINO	3.105	3.487	2.773	-15,7%	-24,5%	-23,9%
GENOVA	625	693	529	-17,6%	-27,3%	-27,2%
NAPOLI	2.066	2.265	1.779	-16,9%	-19,5%	-14,6%
PALERMO	894	929	877	-25,2%	-28,7%	-14,8%
BOLOGNA	1.279	1.360	1.191	-15,8%	-27,4%	-24,4%
FIRENZE	1.048	1.131	972	-21,6%	-25,6%	-15,3%
<b>Totale Resto provincia</b>	<b>19.007</b>	<b>20.504</b>	<b>16.089</b>	<b>-15,9%</b>	<b>-25,4%</b>	<b>-24,8%</b>

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

L'analisi delle serie dei numeri indice e dei tassi di variazione tendenziali, mostra che in generale per le grandi città, dopo l'interruzione della fase di ripresa del IV trimestre 2011, continua la fase di ribasso degli scambi registrata nei primi due trimestri del 2012. L'unica eccezione è rappresentata, come evidenziato, dalla città di Napoli che riesce a contenere il calo degli scambi. Tra l'altro, rispetto alle altre metropoli Napoli è la città che nei tre trimestri del 2012 ha mostrato il tasso di flessione minore.

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

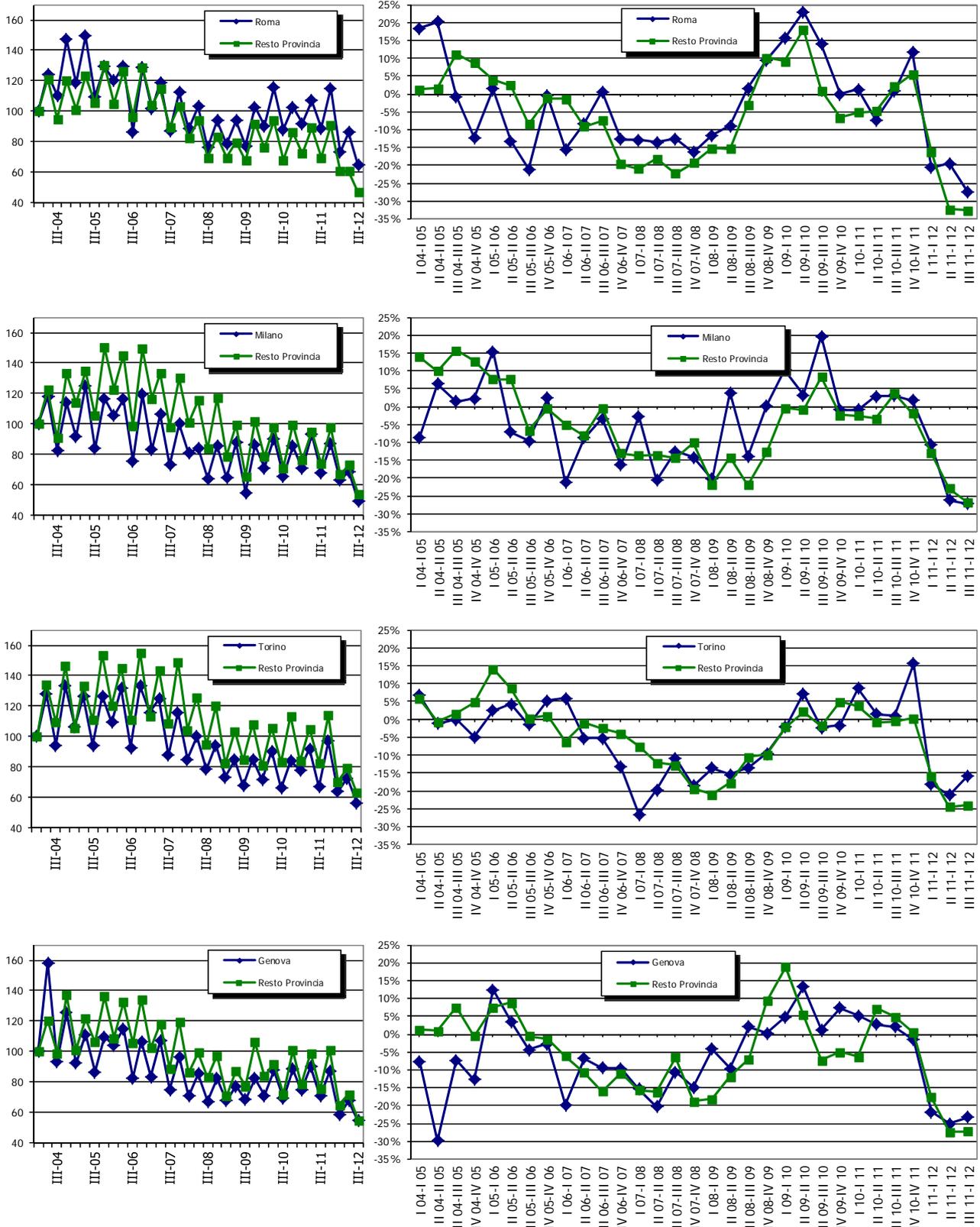
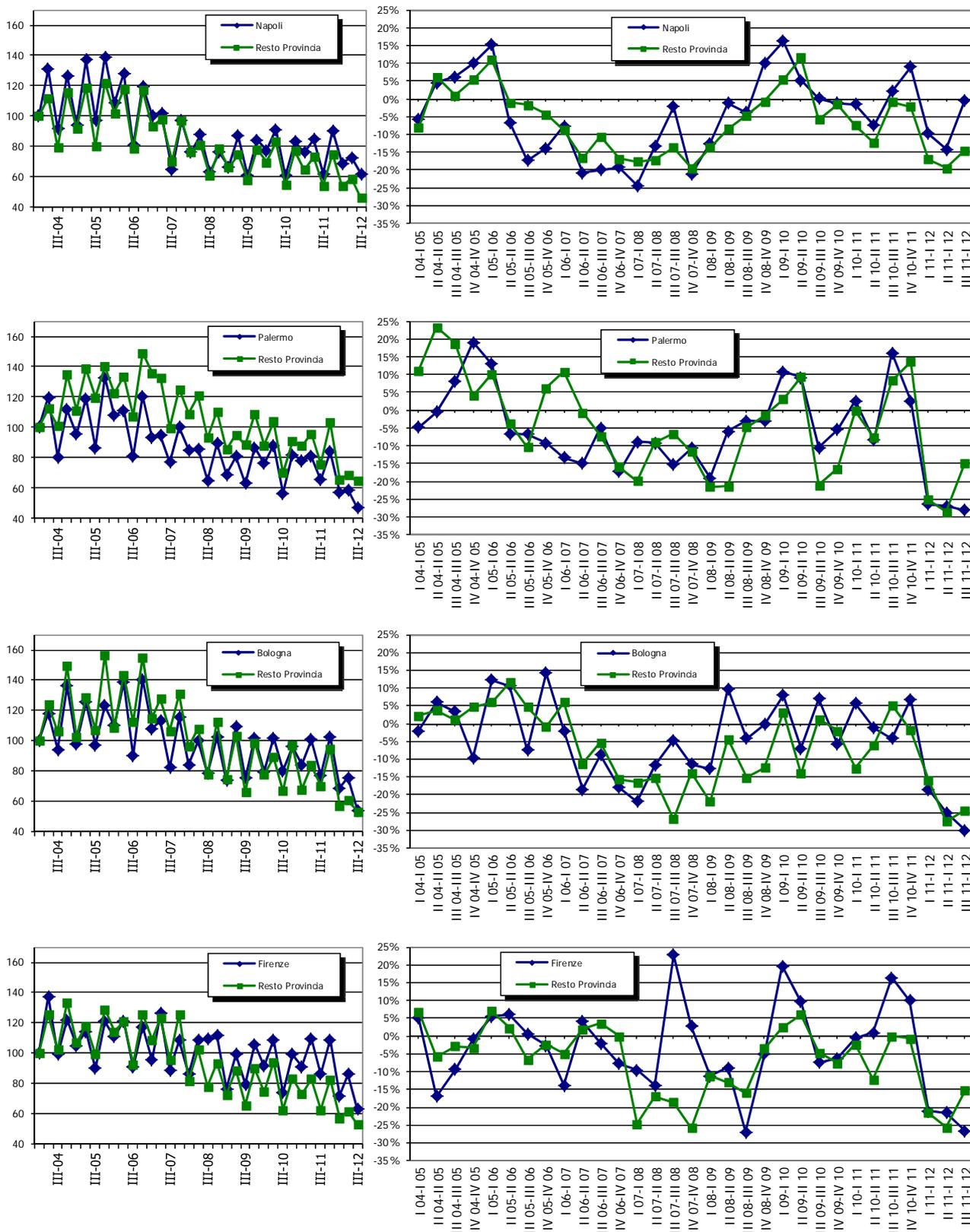




Figura 7b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



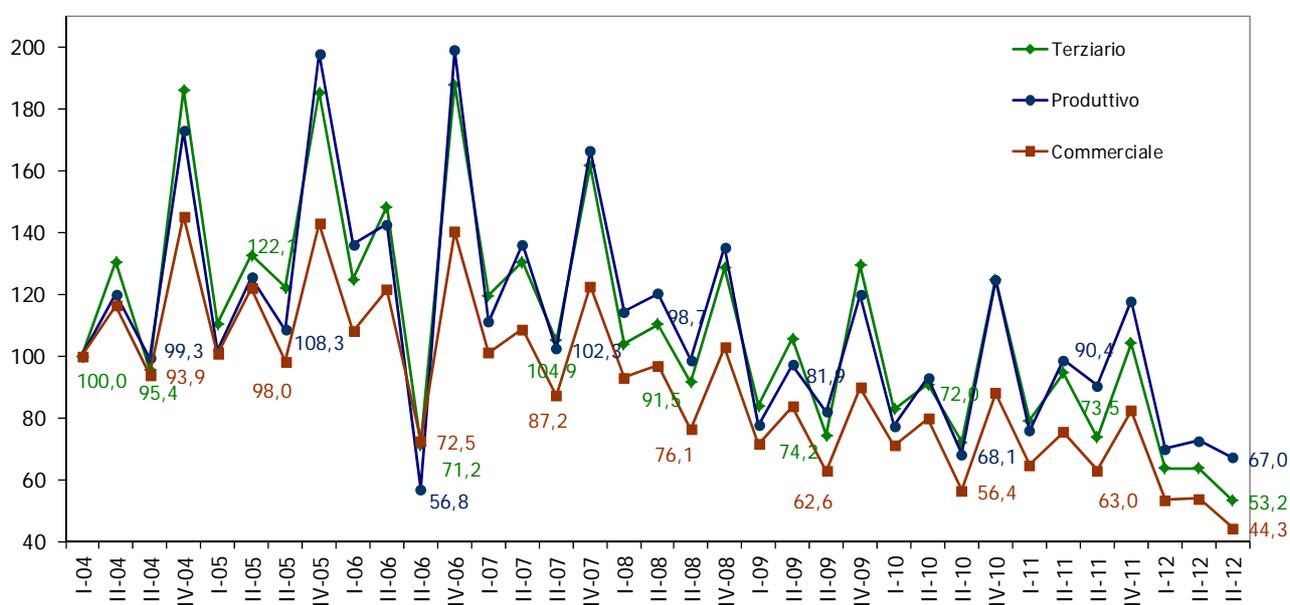
## I settori non residenziali

Analogamente al settore residenziale le compravendite di immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo mostrano segni tutti negativi.

Come già evidenziato in Tabella 1 nel III trimestre del 2012, rispetto allo stesso trimestre del 2011, i cali sono elevati in tutti i settori con le perdite maggiori nel settore commerciale che registra un calo del -29,7%, mentre il settore terziario, perde il -27,6% e il settore produttivo diminuisce del -25,9%.

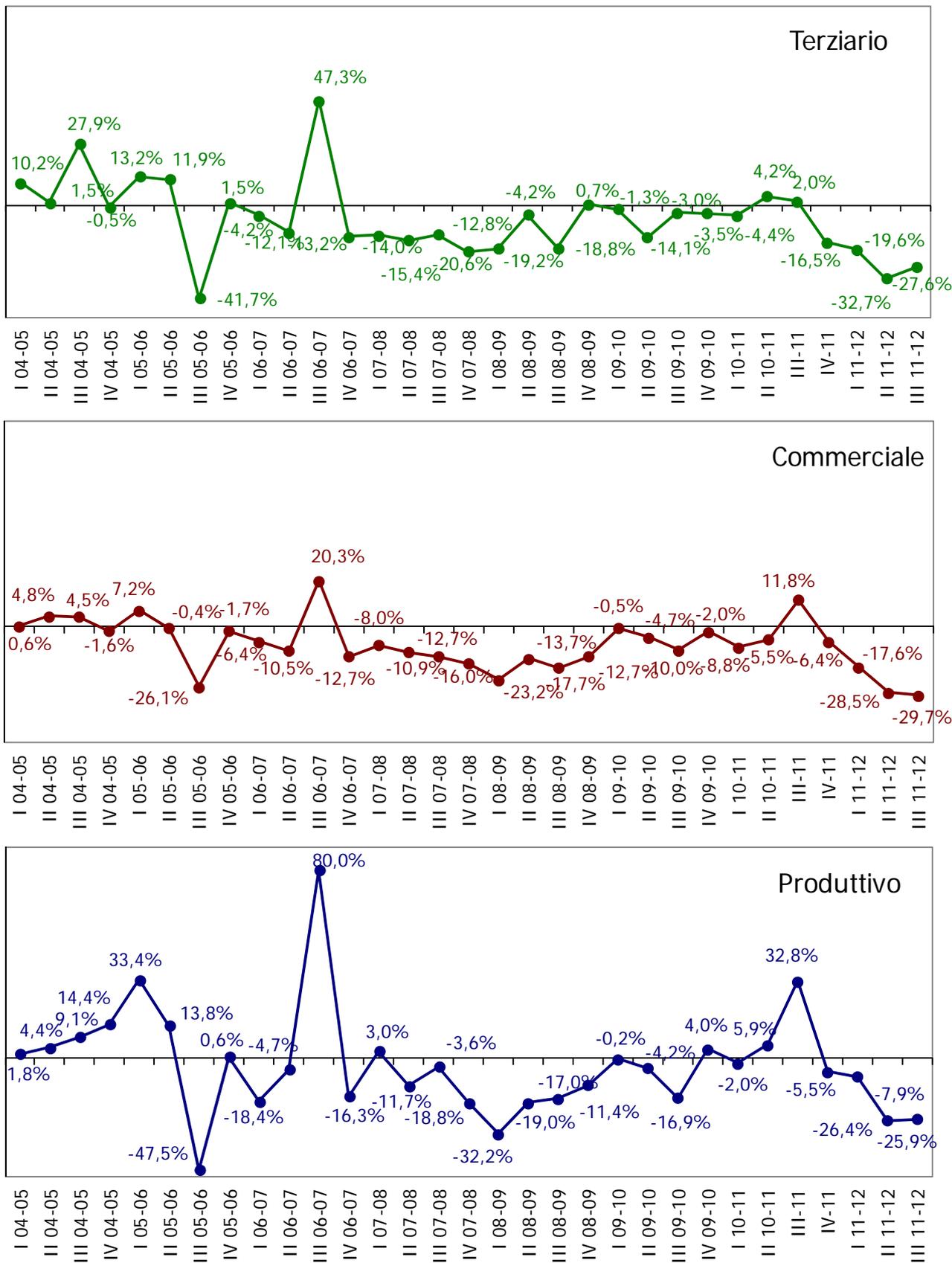
Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi. Il settore commerciale subisce le perdite maggiori con scambi più che dimezzati, -52,8%. Il settore terziario perde il -44,3% dei volumi di compravendite e infine il settore produttivo registra dal 2004 una diminuzione del -32,5%.

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



In Figura 9 si riporta per ciascun settore la serie delle variazioni percentuali tendenziali. Risulta evidente dai grafici la ripresa e il peggioramento delle variazioni sempre negative 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.

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



## II settore terziario

Con 2.191 NTN il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, mostra nel III trimestre 2012 un tasso tendenziale annuo in calo, -27,6%.

Così come evidenziato nel grafico di Figura 10 e nei dati di Tabella 5, le perdite maggiori si riscontrano al Sud, -35,6%; sostenuti risultano anche i cali riscontrati al Nord, -25,9% e al Centro, -23,6%.

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

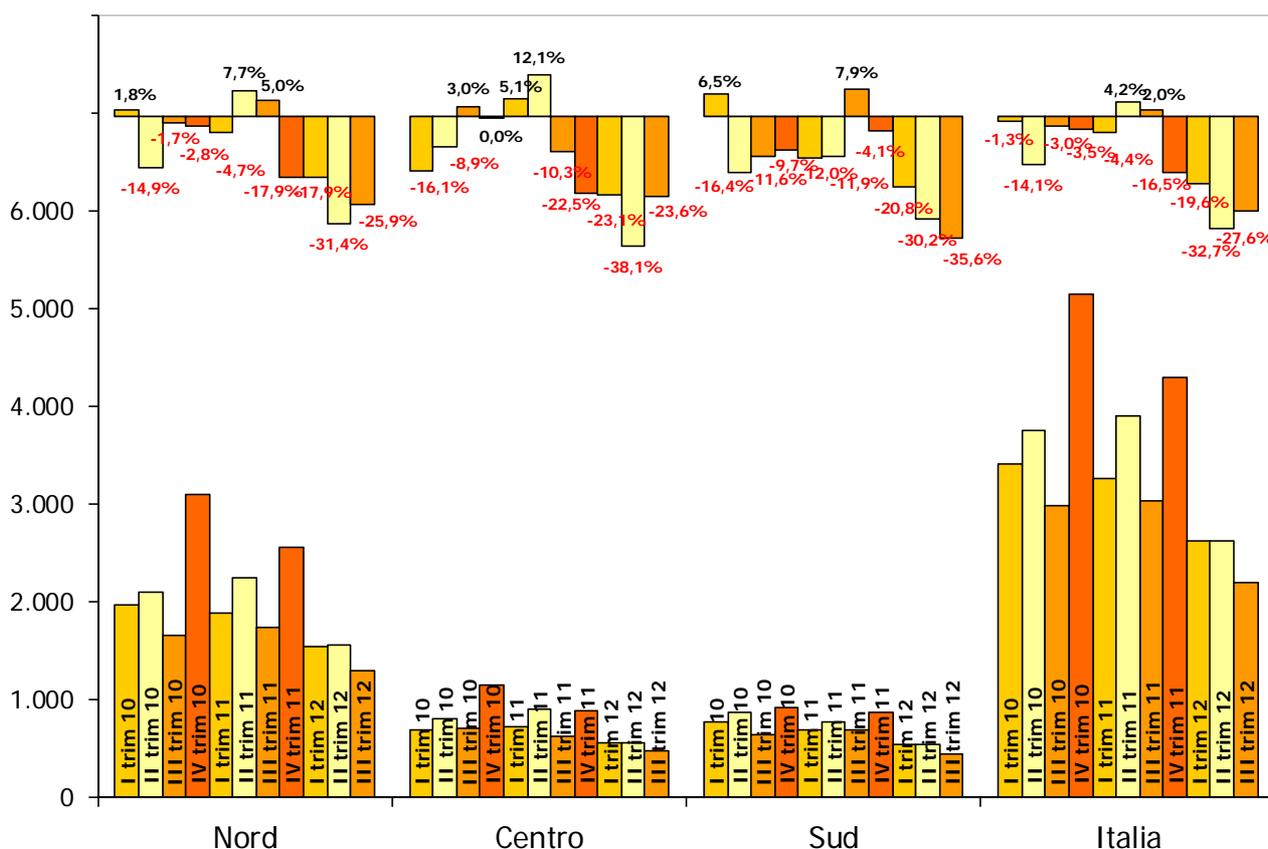


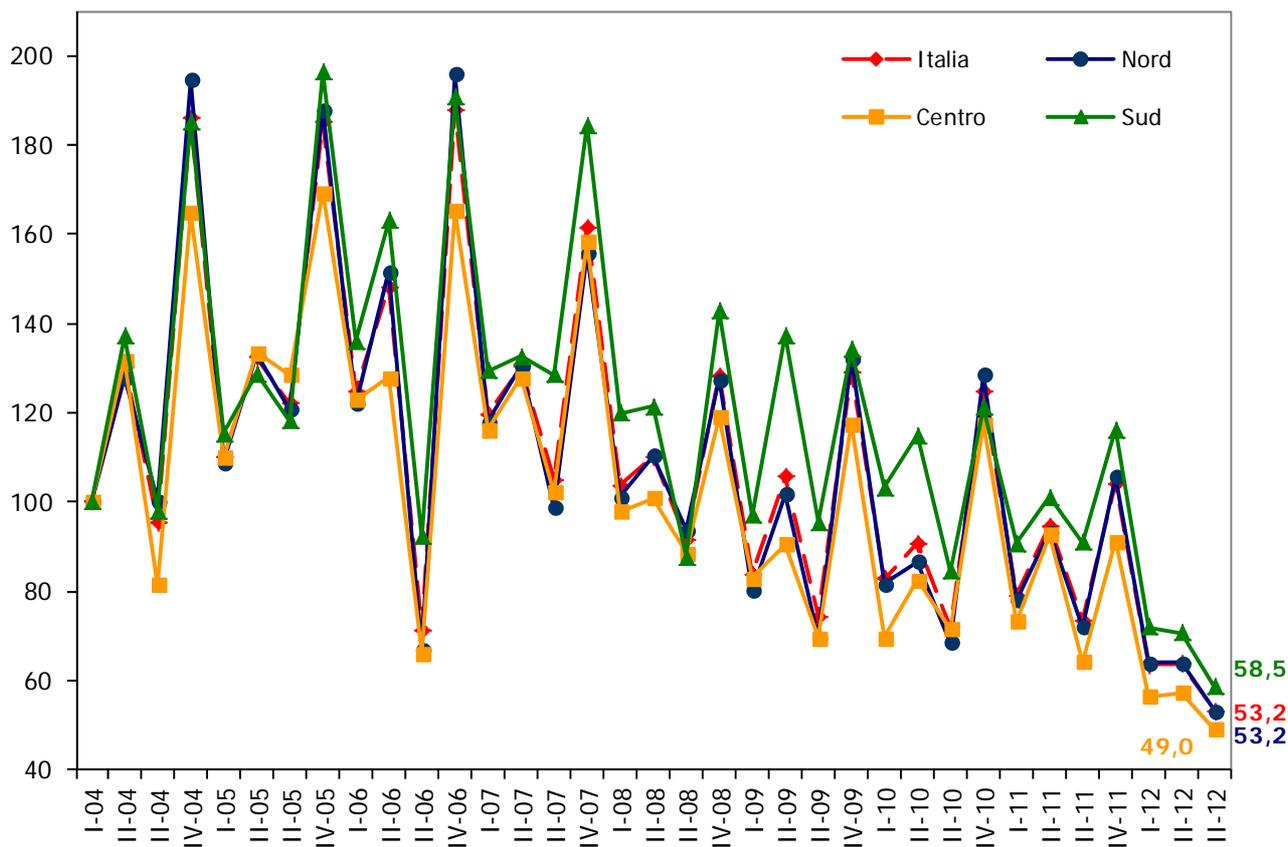
Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12	var % III trim 11-12
Nord	1.539	1.541	1.281	-17,9%	-31,4%	-25,9%
Centro	544	553	473	-23,1%	-38,1%	-23,6%
Sud	536	527	437	-20,8%	-30,2%	-35,6%
<b>Italia</b>	<b>2.618</b>	<b>2.621</b>	<b>2.191</b>	<b>-19,6%</b>	<b>-32,7%</b>	<b>-27,6%</b>



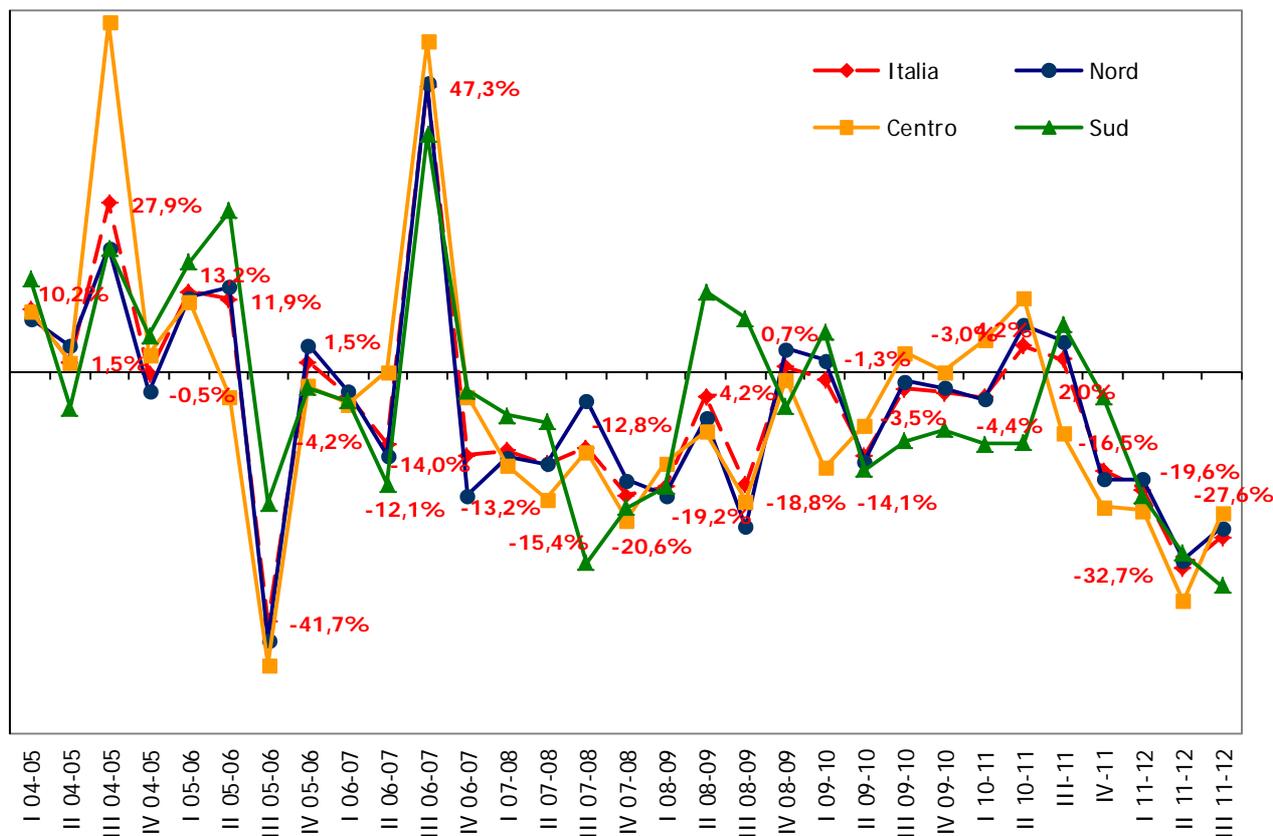
L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 8, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il -44,3% delle compravendite. La riduzione risulta molto elevata in tutte e tre le macro aree del paese con una punta molto negativa al Nord che mostra una contrazione degli scambi del -46,9%, riduzioni pari al -40,3% per il Sud, e -39,8% per il Centro (Figura 11).

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



La Figura 12 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Ad eccezione del II e del III trimestre del 2011 dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, mentre nelle macro aree si sono avuti anche segni positivi. Inoltre, per l'area del Sud si può osservare che la variazione negativa registrata in questo trimestre è la più sostenuta dal I trimestre 2004.

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



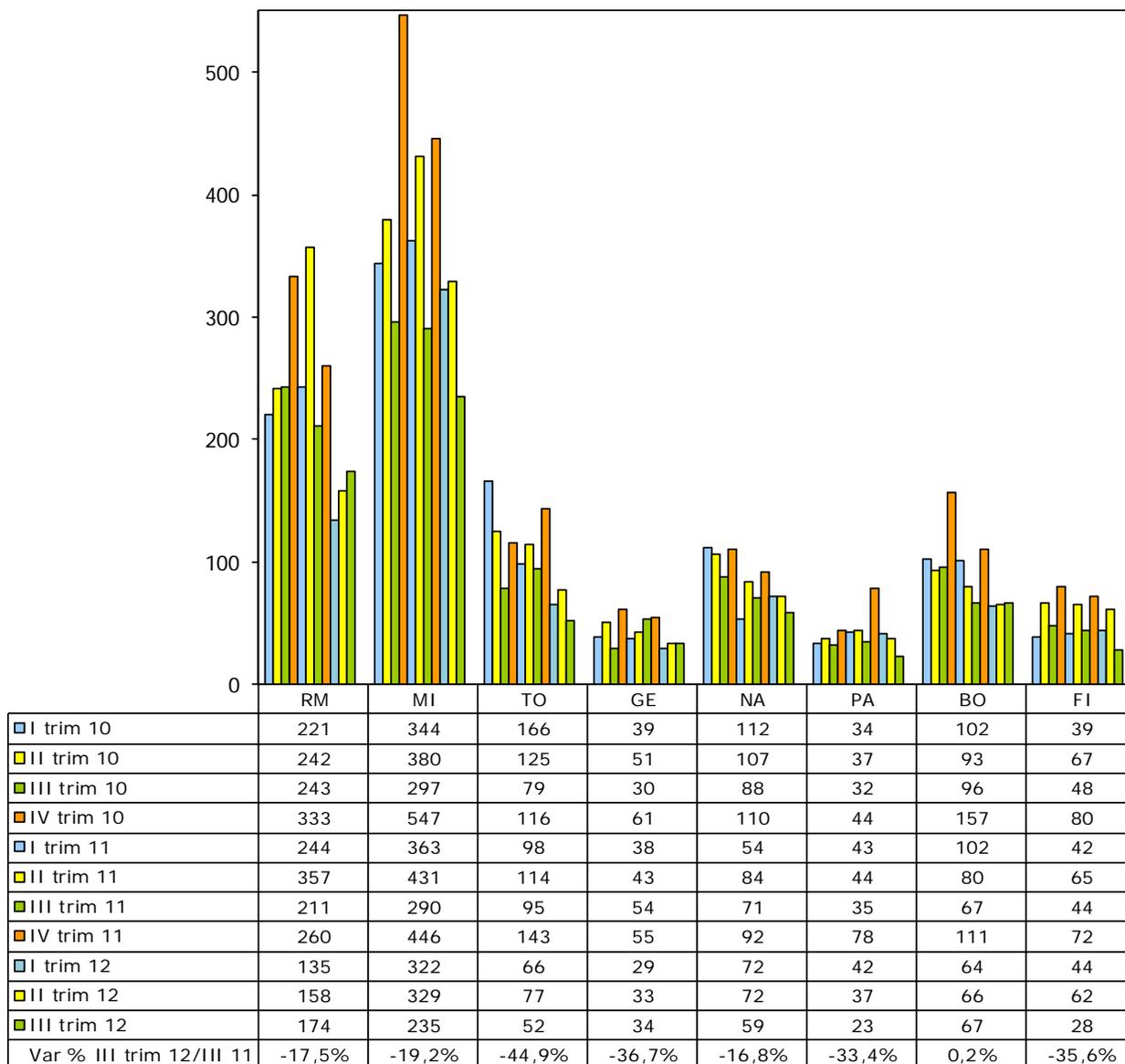
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel III trimestre 2012 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 673 compravendite (NTN) per il settore terziario, in calo del -22,4% rispetto al III trimestre del 2011.

Variazioni tendenziali fortemente negative risultano diffuse in tutte le province. La contrazione più elevata si registra a Torino che perde circa il 45% dei volumi scambiati. Elevate anche le perdite del mercato nel settore riscontrate nelle province di Genova, -36,7%, Firenze, -35,6%, e Palermo, -33,4%.

Sostenuti risultano anche i cali osservati nelle province di Milano, -23,7% e Genova, -23,3%. Cali poco più contenuti, con tassi tra -16% e -19% circa, si osservano, a Napoli, Milano e Roma. Infine, in controtendenza Bologna mostra un lieve incremento, +0,2%.

Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario



## Il settore commerciale

Anche nel settore commerciale il trend negativo si aggrava, proseguendo la lunga serie negativa iniziata nel 2005 interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011.

Come già riportato in Tabella 1, la variazione tendenziale risulta pari al -29,7%. Tra le macroaree la flessione va attribuita principalmente alle aree del Nord, -34,4% e del Centro, -32,6% mentre il Sud perde il -28,2% (Figura 14 e Tabella 6).

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

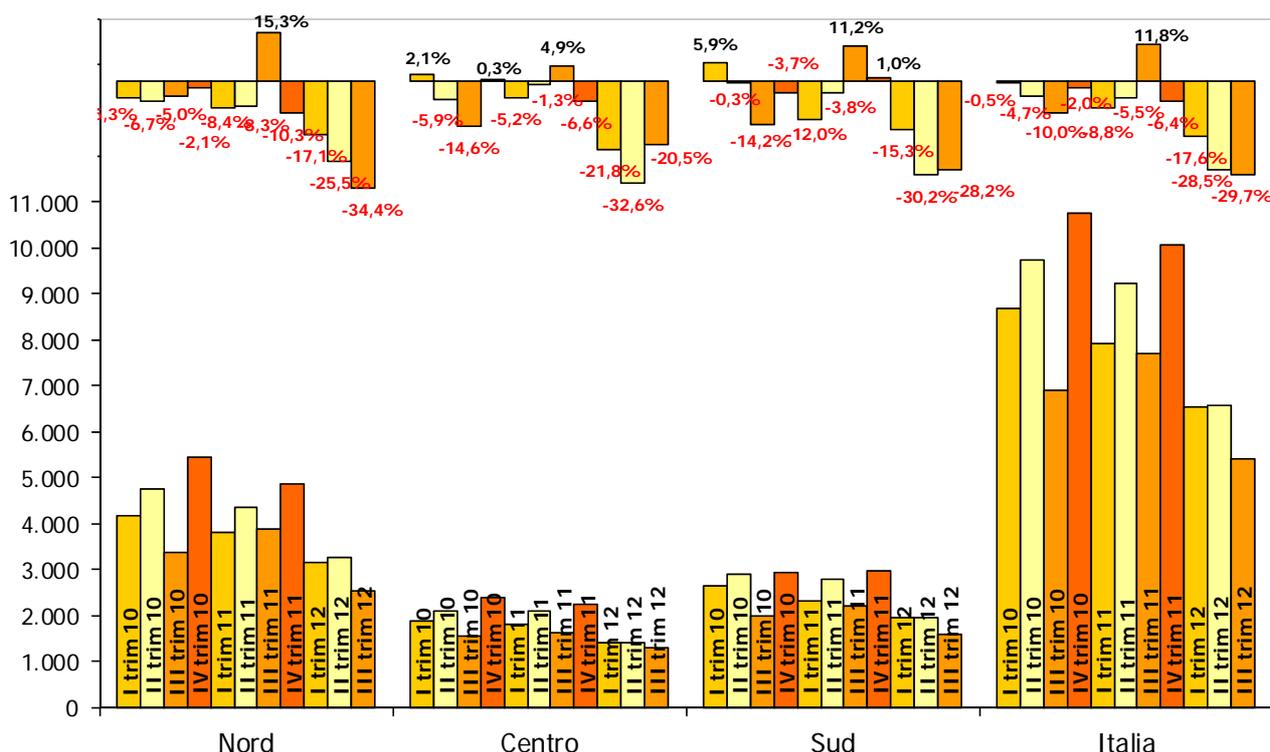


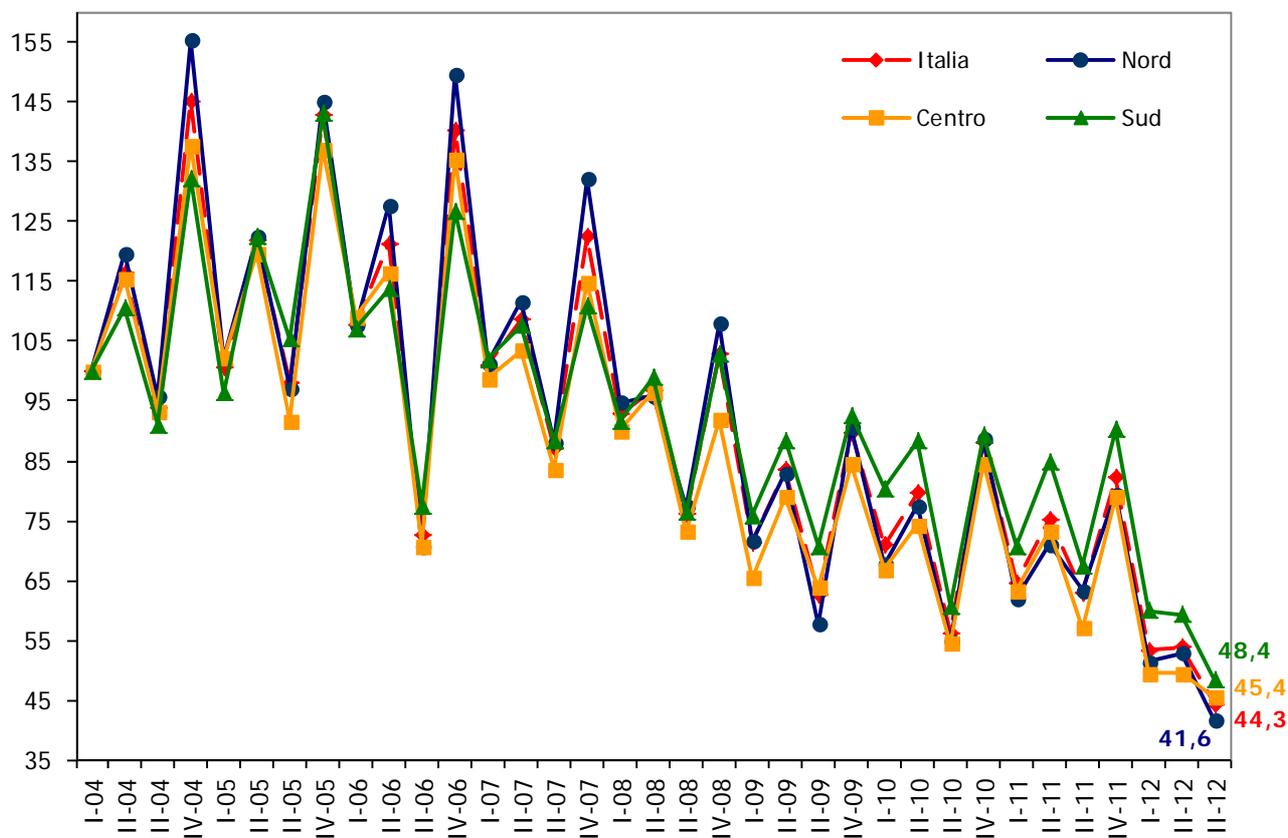
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12	var % III trim 11-12
Nord	3.155	3.242	2.547	-17,1%	-25,5%	-34,4%
Centro	1.403	1.399	1.285	-21,8%	-32,6%	-20,5%
Sud	1.964	1.943	1.588	-15,3%	-30,2%	-28,2%
<b>Italia</b>	<b>6.521</b>	<b>6.583</b>	<b>5.420</b>	<b>-17,6%</b>	<b>-28,5%</b>	<b>-29,7%</b>

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel III trimestre 2012 vede dimezzata la propria quota di mercato perdendo quasi il 53% delle compravendite; tra le macro aree perdono meno il Centro (-51,3%) e il Sud (-46,8%) mentre più accentuata è la flessione al Nord, -56,6% (Figura 15).

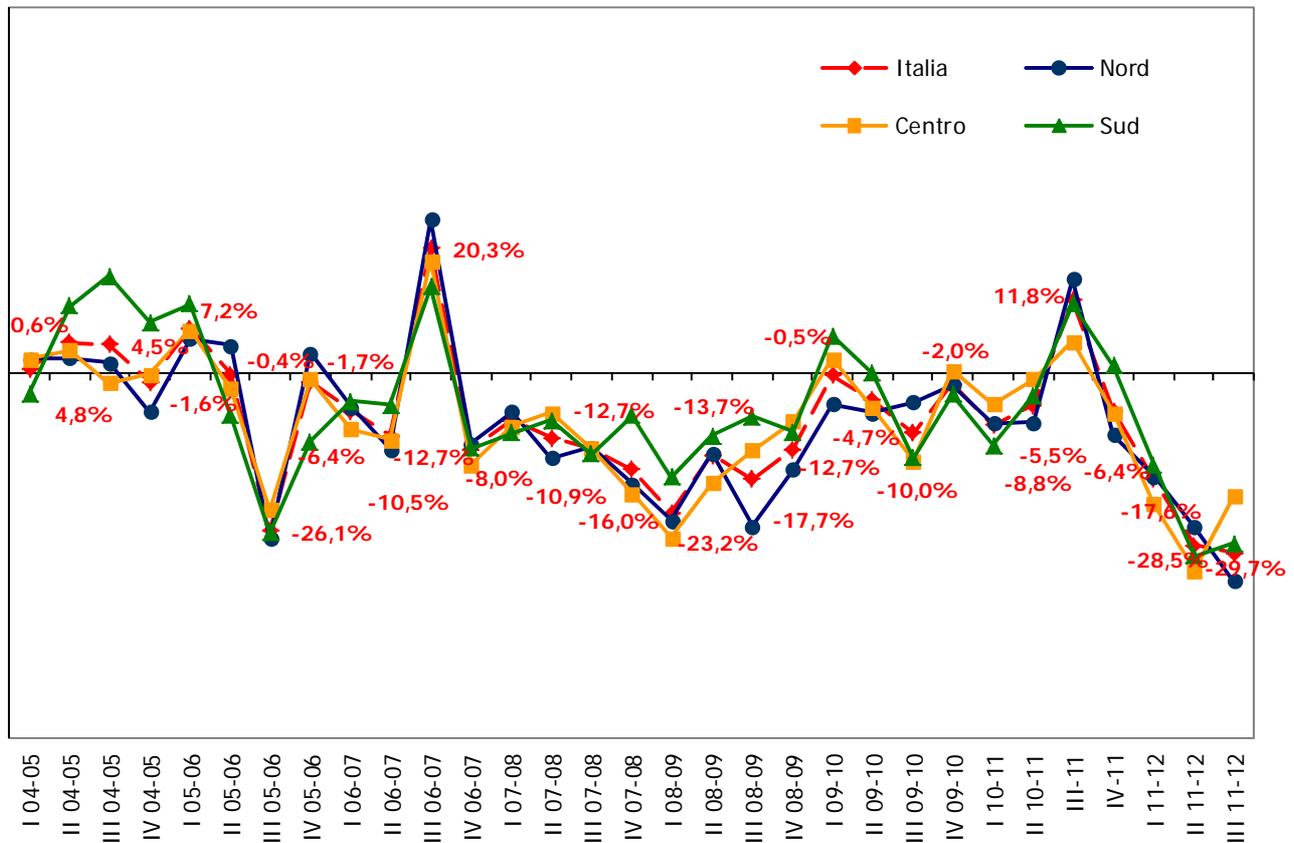


Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



La Figura 16 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Sia a livello nazionale che tra le macro aree, dopo il rialzo isolato del III trimestre 2011, il settore commerciale continua ad accentuare la flessione iniziata nuovamente nel IV trimestre 2011.

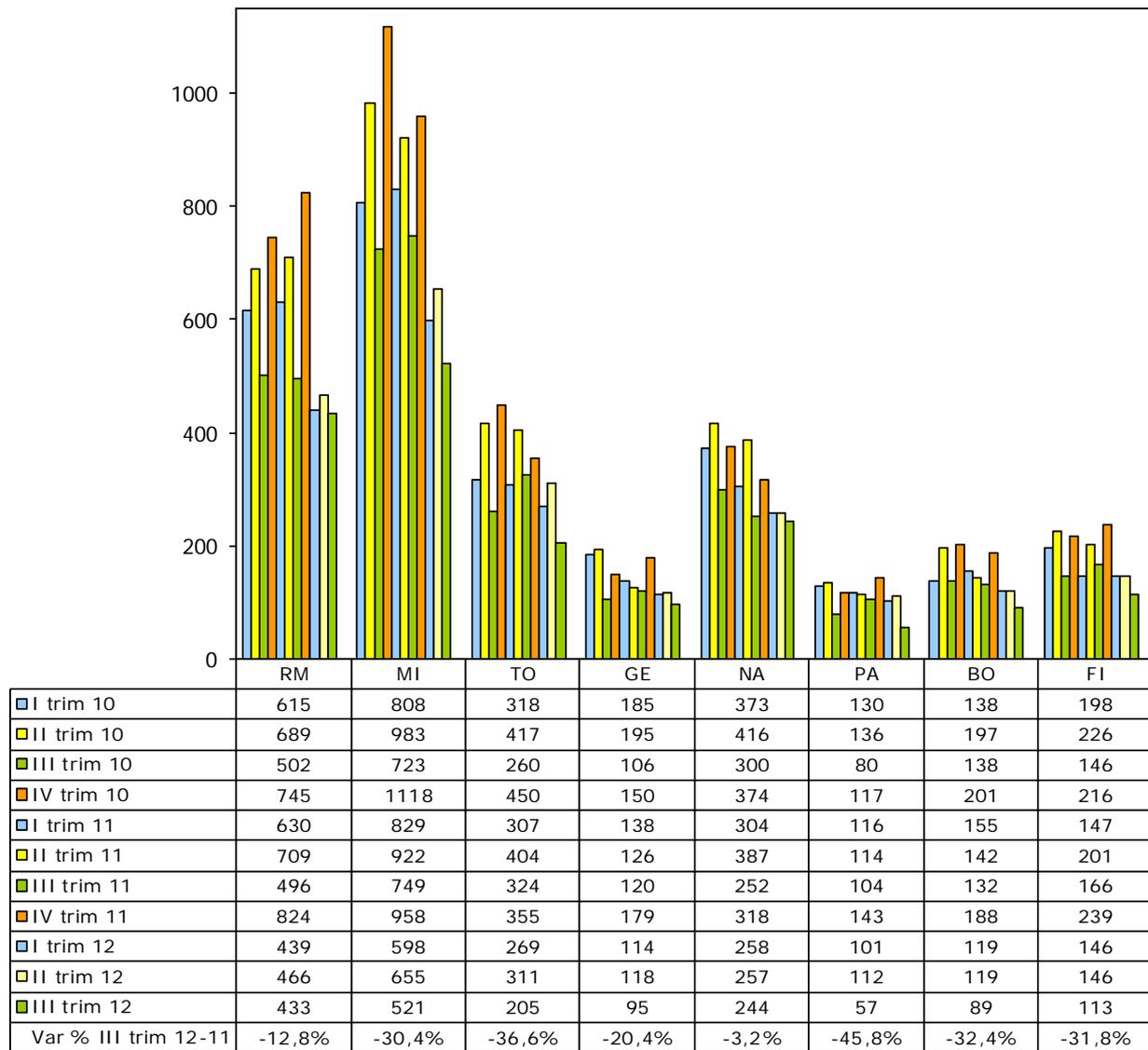
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



In linea rispetto al trend generale del settore commerciale, con 1.758 NTN le otto principali province segnano complessivamente una flessione pari a -25%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni, mostrata in Figura 17, evidenzia cali in tutte le province.

Le perdite maggiori si registrano a Palermo, -45,8% e a Torino, -36,6%. Cali elevati si rilevano anche a Milano, Firenze e Bologna, tutti oltre il -30%. Napoli, tra le grandi città, è quella che perde meno, -3,2%.

Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale



## Il settore produttivo

Nel III trimestre 2012 il settore produttivo, che comprende unità immobiliari censite in catasto come capannoni ed industrie, presenta un tasso di variazione tendenziale negativo pari a -25,9%. Tra le macro aree, tassi negativi peggiori si registrano al Nord e al Centro che mostrano un calo rispettivamente del -27,1% e del -27,5%. Al Sud il calo delle transazioni è pari a -19,8% (Tabella 7 e Figura 18).

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

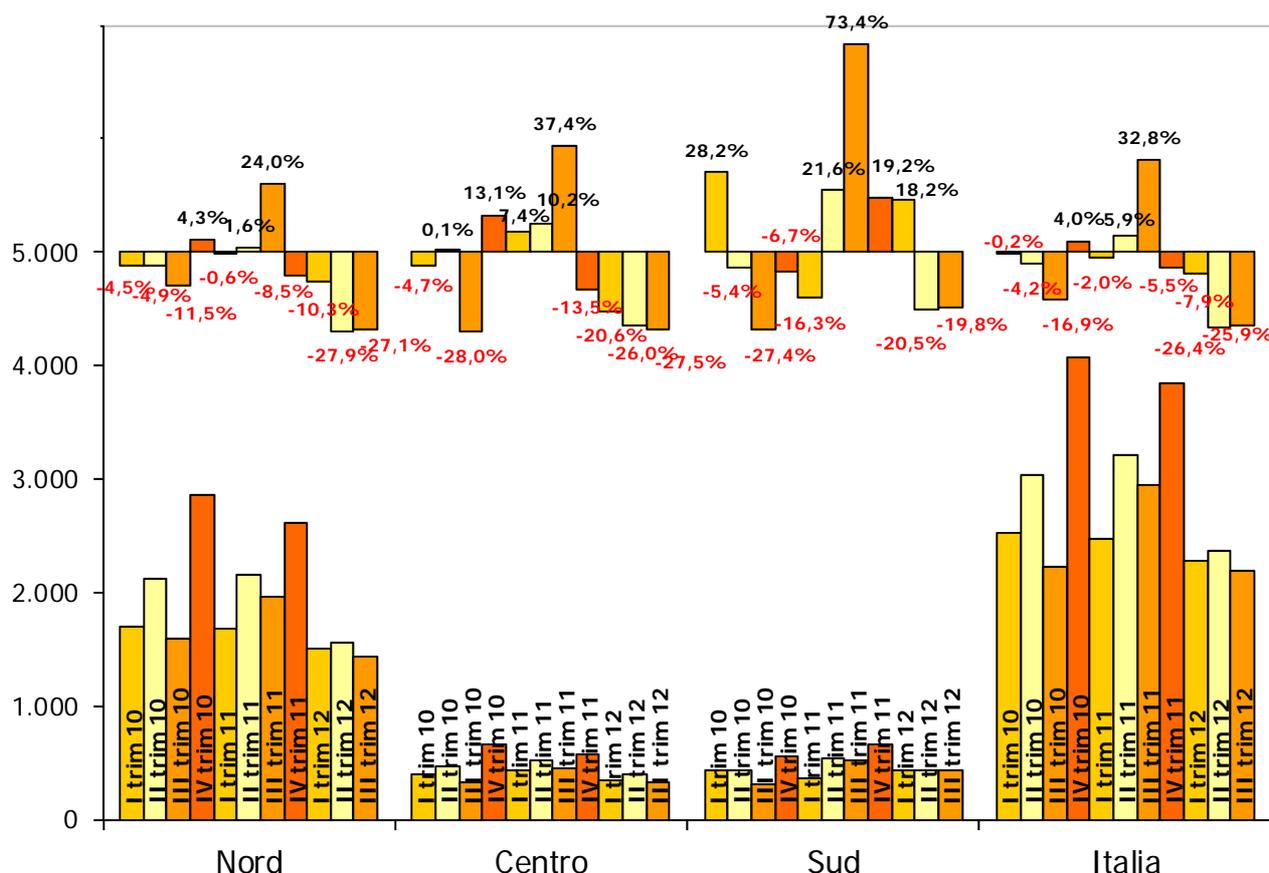


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12	var % III trim 11-12
Nord	1.510	1.556	1.433	-10,3%	-27,9%	-27,1%
Centro	339	387	331	-20,6%	-26,0%	-27,5%
Sud	430	425	422	18,2%	-20,5%	-19,8%
<b>Italia</b>	<b>2.279</b>	<b>2.368</b>	<b>2.186</b>	<b>-7,9%</b>	<b>-26,4%</b>	<b>-25,9%</b>

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel III trimestre 2012 circa un terzo dei volumi di scambio; tra le macroaree il Centro segna una riduzione della quota di compravendite del settore pari al -34,2% mentre il Nord segna un calo del -38,7% (Figura 19). Diversa la situazione al Sud che rispetto al III trimestre 2004 registra un lieve rialzo del 5,8% degli scambi nel settore.

Dalla Figura 20, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che, dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011. Con l'eccezione dell'area del Sud, il IV trimestre 2011 e il I trimestre 2012 hanno mostrato un nuovo trend negativo che in questo trimestre si conferma per tutte le macro aree.

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

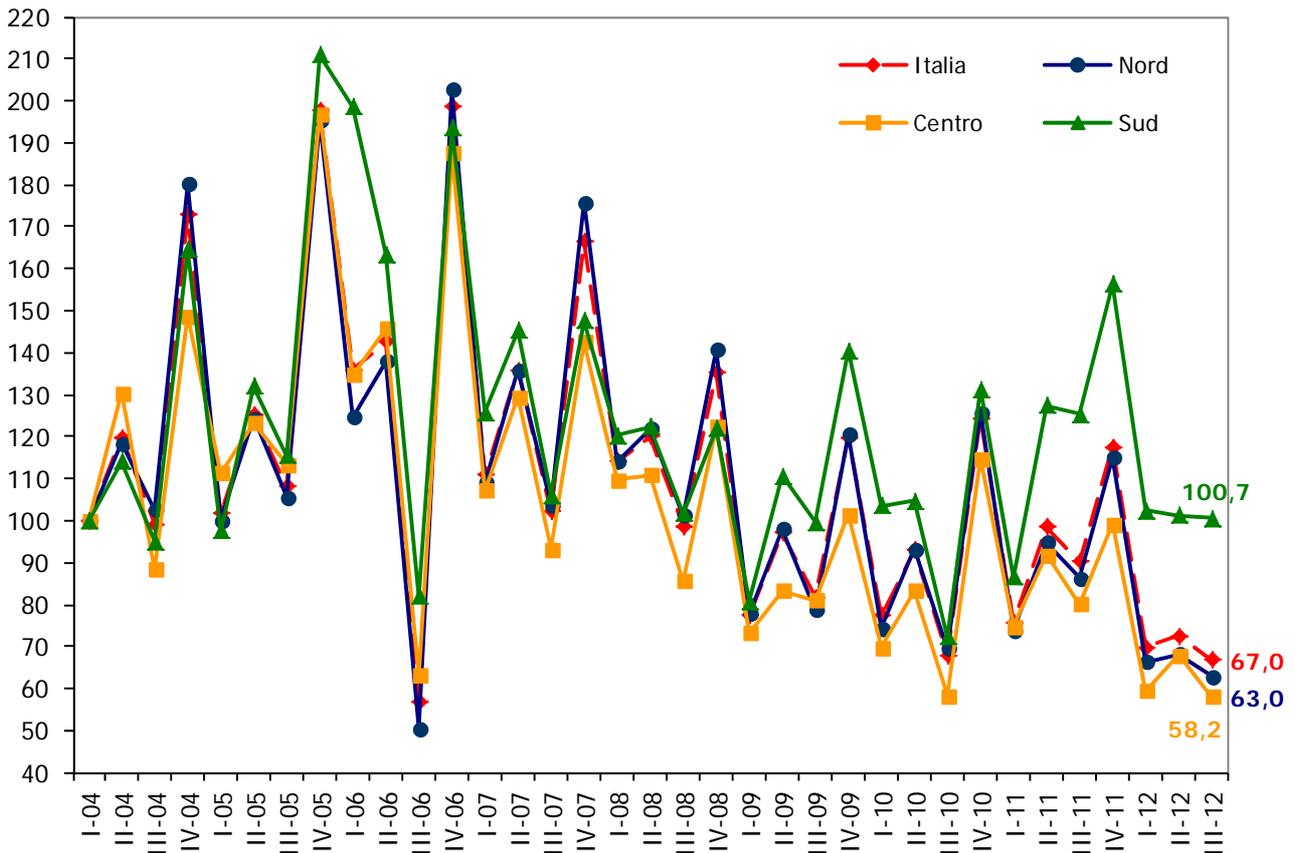
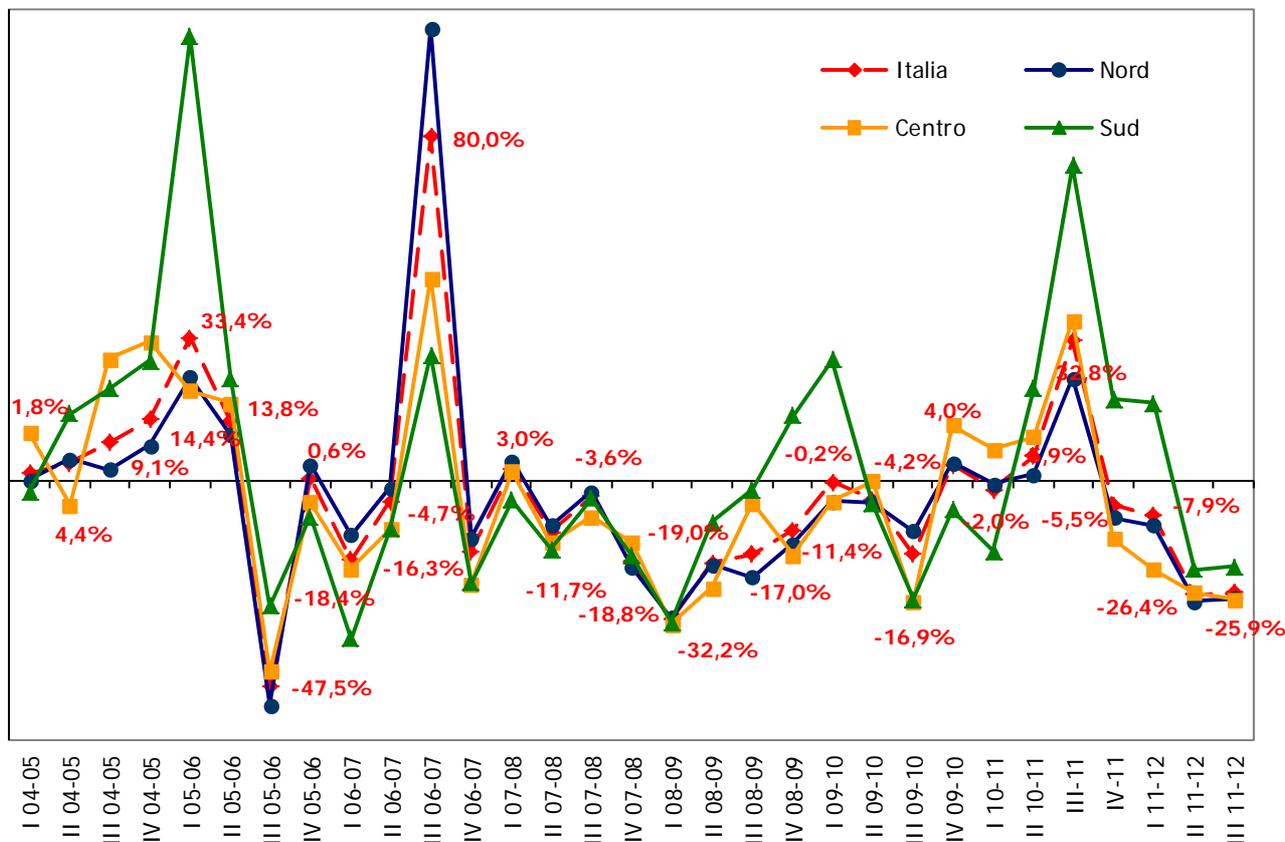
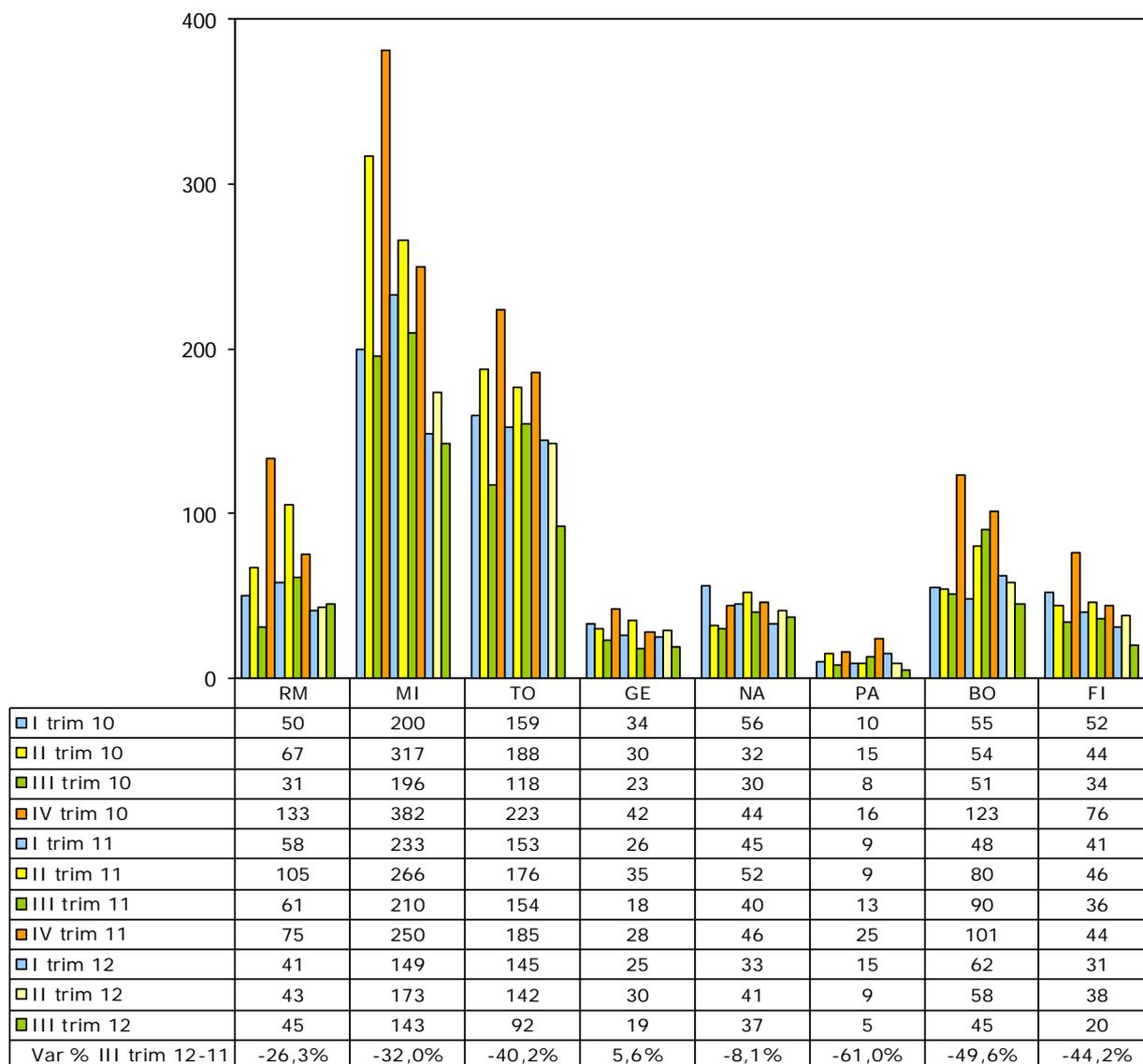


Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città si sono realizzate complessivamente 407 NTN riferite a capannoni e industrie, in calo del -34,7% rispetto all'omologo trimestre del 2011. Gli andamenti delle singole province, evidenziati nel grafico di Figura 21, mostrano tutti segni negativi. Decisamente negativa la performance di Palermo, Bologna, Firenze e Torino. Genova, con 19 unità a destinazione produttiva scambiate, registra un rialzo del 5,6%.

Figura 21: NTN trimestrale principali province settore produttivo



## Fonti e criteri metodologici

### Le fonti utilizzate

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

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 7 novembre 2012 e si riferiscono al III trimestre 2012, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici, che sono comunque riportate per il consolidamento finale del dato. Per tale ragione il trimestre corrente e quello precedente possono variare nel numero assoluto nelle pubblicazioni successive. Il dato si consolida definitivamente a distanza dei due successivi trimestri.

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

### Copertura territoriale dei dati

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

### I criteri metodologici adottati

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

## Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	Categoria catastale	Descrizione
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	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.
	<b>PERTINENZE</b>	<b>MAGAZZINI / CANTINE</b>
C/2		Magazzini e locali di deposito
<b>BOX / POSTI AUTO</b>		
	C/6 e C/7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Tettoie chiuse o aperte
<b>SETTORE NON RESIDENZIALE</b>	<b>TERZIARIO</b>	
	A10	Uffici
	D5	Istituti di credito
	<b>COMMERCIALE</b>	
	C1 e C3	Negozi e Laboratori
	D8	Edifici Commerciali
	D2	Alberghi
<b>PRODUTTIVO</b>		
	D1 e D7	Capannoni industriali
<b>ALTRO</b>	<b>GRUPPO B</b> Unità immobiliari nelle categorie da B1 a B8 destinate all'uso di alloggi collettivi, case di cura ed ospedali, prigionieri, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, ecc.	
	<b>GRUPPO C</b> Unità immobiliari nelle categorie C4 e C5: fabbricati per arti e mestieri, stabilimenti balneari e di acque curative.	
	<b>GRUPPO D</b> 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.	
	<b>GRUPPO E</b> 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.	
	<b>UNITA' NON CLASSIFICABILI</b> Unità immobiliari per le quali non è desumibile la categoria catastale dalla nota Unica di trascrizione e registrazione.	

## Glossario

<b>NTN</b>	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).
<b>Macro aree geografiche</b>	<p><b>Nord:</b> Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto;</p> <p><b>Centro:</b> Lazio, Marche, Toscana, Umbria;</p> <p><b>Sud:</b> Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.</p>
<b>Quotazione di riferimento media comunale</b>	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 <sup>2</sup> 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.
<b>Superficie delle abitazioni</b>	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 <sup>2</sup> del vano delle unità abitative.
<b>Zona OMI</b>	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.

## **Indice delle figure**

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale .....	3
Figura 2: serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale.....	3
Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica.....	4
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica .....	5
Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica .....	5
Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica .....	8
Figura 7: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004) .....	11
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo.....	13
Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo .....	14
Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica .....	15
Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica .....	16
Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica .....	17
Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario.....	18
Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica.....	19
Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica .....	20
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica .....	21
Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	22
Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica .....	23
Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica .....	24
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica .....	25
Figura 21: NTN trimestrale principali province settore produttivo .....	26

## **Indice delle tabelle**

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua .....	2
Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica .....	6
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi .....	7
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province.....	9
Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica .....	15
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica .....	19
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica .....	23