



# NOTA TRIMESTRALE

Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2014 e sintesi annua

data di pubblicazione: **5 marzo 2015**

periodo di riferimento: **quarto trimestre 2014 e sintesi annua**

# NOTA TRIMESTRALE

---

## IV trimestre 2014 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: 5 marzo 2015

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

## Indice

<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.....	8
Le compravendite della nuda proprietà .....	11
I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni .....	13
I prezzi delle abitazioni.....	16
<b>I settori non residenziali .....</b>	<b>17</b>
Il settore terziario .....	19
Il settore commerciale .....	22
Il settore produttivo.....	25
<b>Fonti e criteri metodologici .....</b>	<b>28</b>
<b>Indice delle figure .....</b>	<b>31</b>
<b>Indice delle tabelle.....</b>	<b>31</b>

## 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 12 febbraio 2015 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 risulta ancora in crescita nel IV trimestre 2014 consolidando il rialzo già osservato nel precedente trimestre. Il tasso tendenziale<sup>1</sup> riferito al totale delle compravendite risulta, infatti, pari a +5,5%. Con un numero di compravendite immobiliari pari a 920.849 NTN, l'anno 2014 si chiude con una variazione complessiva rispetto al 2013 pari a +1,8% (con un aumento di circa 16mila NTN) ed era dal 2006 che non si osservava un segno positivo per le compravendite immobiliari.

Come evidenziato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel IV trimestre 2014 il settore residenziale con 116.543 NTN guadagna, rispetto al IV trimestre del 2013, oltre sette punti percentuali. Anche negli altri settori il tasso tendenziale del IV trimestre 2014 è positivo. Le compravendite di pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto, risultano in crescita del 4,1%, con 95.502 NTN. Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di immobili commerciali mostrano il rialzo maggiore +14,1%, con 7.991 NTN. Sono positive anche le variazioni tendenziali trimestrali dei settori terziario (2.805 NTN; +0,3%) e produttivo (2.992 NTN, +3,1%).

Su base annua, complessivamente, nel 2014 tutti i settori sono in crescita, ad eccezione del settore terziario che chiude l'anno con una perdita di scambi del 4,6%.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	IV trim 2014	Anno 2014
Residenziale	98.446	107.647	94.888	116.543	417.524
Terziario	2.134	2.182	1.897	2.805	9.017
Commerciale	6.242	6.092	5.428	7.991	25.753
Produttivo	2.131	2.444	2.015	2.992	9.582
Pertinenze	77.456	84.117	73.543	95.502	330.619
Altro	29.348	31.772	29.236	37.997	128.353
<b>Totale</b>	<b>215.757</b>	<b>234.255</b>	<b>207.007</b>	<b>263.830</b>	<b>920.849</b>

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

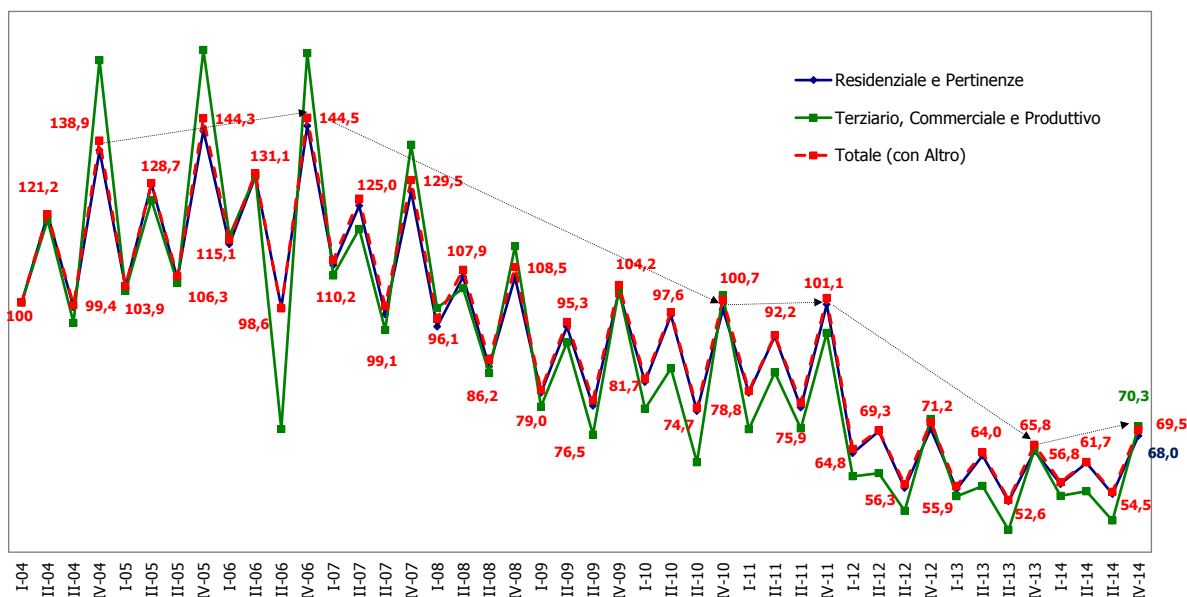
Il grafico di Figura 1 riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base  $I_{NTN} = 100$ ). Osservando l'andamento dei soli «IV trimestri» di ciascun anno si evidenzia una serie storica con forti contrazioni del mercato in atto dal 2006

<sup>1</sup> A causa della stagionalità delle compravendite di immobili, la variazione dei volumi di scambio non è rappresentativa se calcolata in un trimestre rispetto al precedente. Pertanto le variazioni percentuali dei volumi di compravendite in un trimestre sono calcolate rispetto all'omologo trimestre dell'anno precedente (tassi tendenziali).



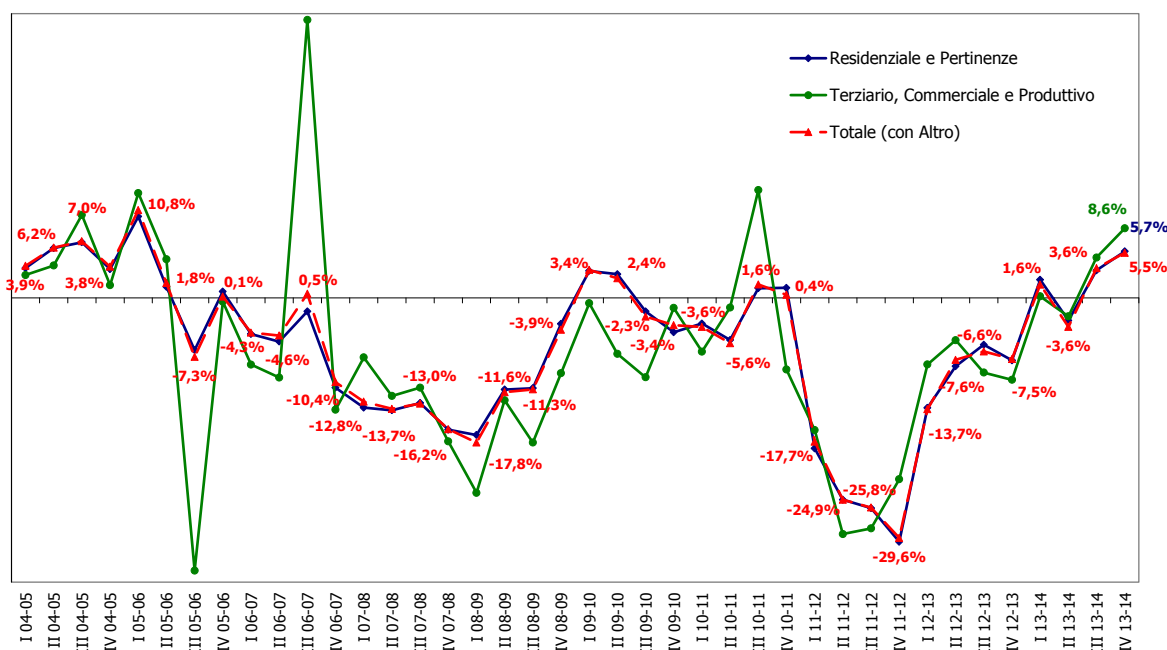
interrotte dal lieve recupero nel IV trimestre 2011. Nel quarto trimestre 2014 l'indice recupera quasi 4 punti rispetto al corrispondente numero indice registrato nel 2013. Tuttavia, rispetto al IV trimestre 2004, il numero degli scambi risulta comunque dimezzato, con una perdita di circa il 50% (69,5 rispetto a 138,9).

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale



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

Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



<sup>2</sup> Si rammenta che il 1° gennaio 2014 è entrato in vigore un regime più favorevole delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai sensi dell'Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23.



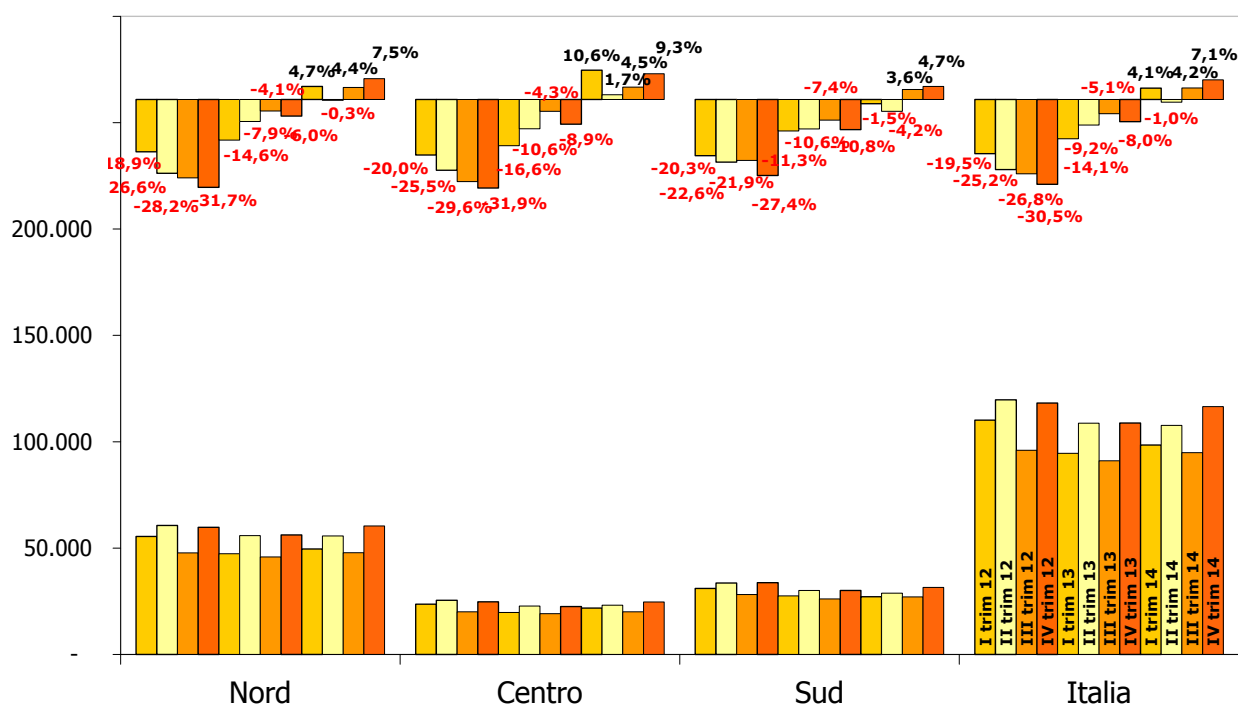
## Il settore residenziale

### Le compravendite per macro aree geografiche

Nel grafico di Figura 3, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, si osserva che in tutte le aree le compravendite di abitazioni sono in rialzo, consolidando la ripresa registrata nel precedente trimestre.

Particolarmente positivo risulta il rialzo degli scambi al Centro, in crescita del 9,3% rispetto al IV trimestre del 2013. Segue il Nord, dove il rialzo è pari al 7,5% e infine al Sud si registra un tasso tendenziale pari a +4,7%.

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



Nei grafici di Figura 4 e Figura 5 sono riportati rispettivamente l'indice NTN per macro area geografica e le variazioni tendenziali del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004.

I grafici evidenziano 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 e nel 2014, iniziato con il segno ampiamente positivo al Centro e al Nord, i volumi si ridimensionano nel II trimestre, restando in crescita solo nell'area del Centro, e nel III e IV trimestre tornano in rialzo in tutte le aree.

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

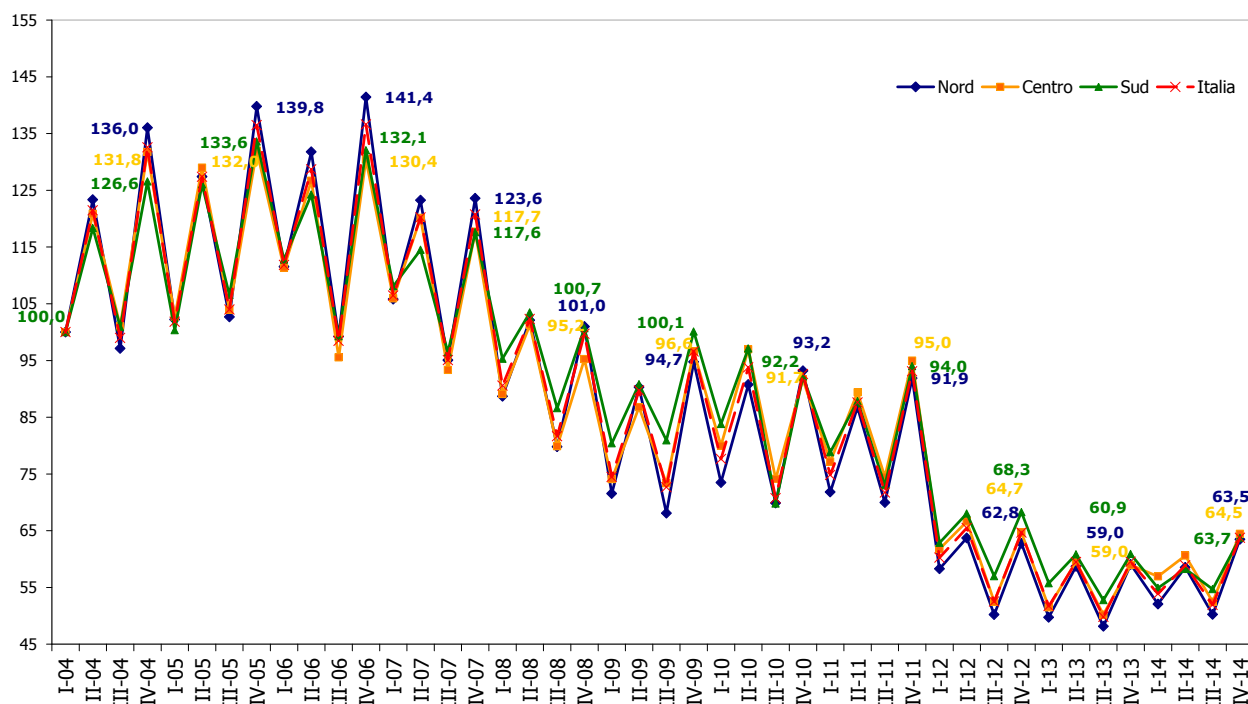
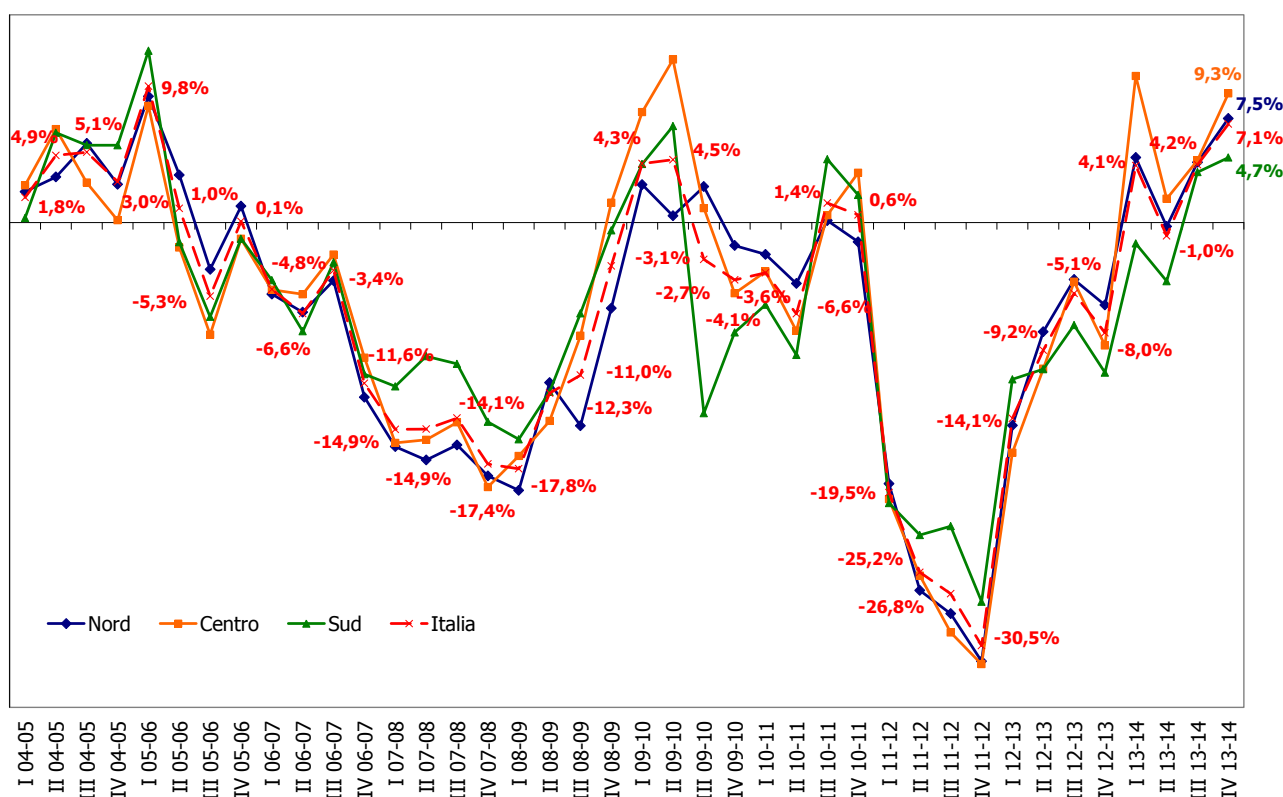


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Il rialzo dei volumi di compravendita di abitazioni, registrato a livello nazionale, si presenta con segni tutti positivi, anche se con intensità diverse in ciascuna area geografica, quando si distingue il mercato nei capoluoghi da quello nei comuni minori, come già osservato nello scorso trimestre.

In particolare le compravendite di abitazioni nei capoluoghi, circa 39 mila NTN nel complesso nazionale, mostrano un deciso rialzo, pari al 12,2% rispetto al IV trimestre 2013, confermando e rafforzando gli andamenti positivi già osservati negli altri trimestri dell'anno.



Anche nei comuni minori gli scambi delle abitazioni si confermano in campo positivo e, con 77.583 NTN, si registra un rialzo del 4,7%, migliorando il risultato del precedente trimestre quando la crescita delle compravendite era stata del 2,8%

Come mostrato in Tabella 2 le variazioni risultano tutte positive, con tassi tendenziali in decisa crescita nei capoluoghi di tutte le aree geografiche e in particolare nei capoluoghi del Centro dove si realizza il massimo rialzo, +14,6%. Nei comuni minori, il migliore risultato si registra al Nord dove il rialzo è del 5,5%.

Su base annua, gli scambi risultano ovunque in crescita con la sola eccezione delle compravendite di abitazioni nei comuni non capoluogo del Sud, stabili rispetto al 2013.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali del settore residenziale nei trimestri degli ultimi due anni. Il mercato residenziale nei capoluoghi si conferma in rialzo, posizionandosi in campo positivo per il quarto trimestre consecutivo. Nei comuni minori, invece, fa eccezione il II trimestre con l'unico segno negativo dell'anno, in ogni caso di entità lontana dai forti cali del 2013.

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

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

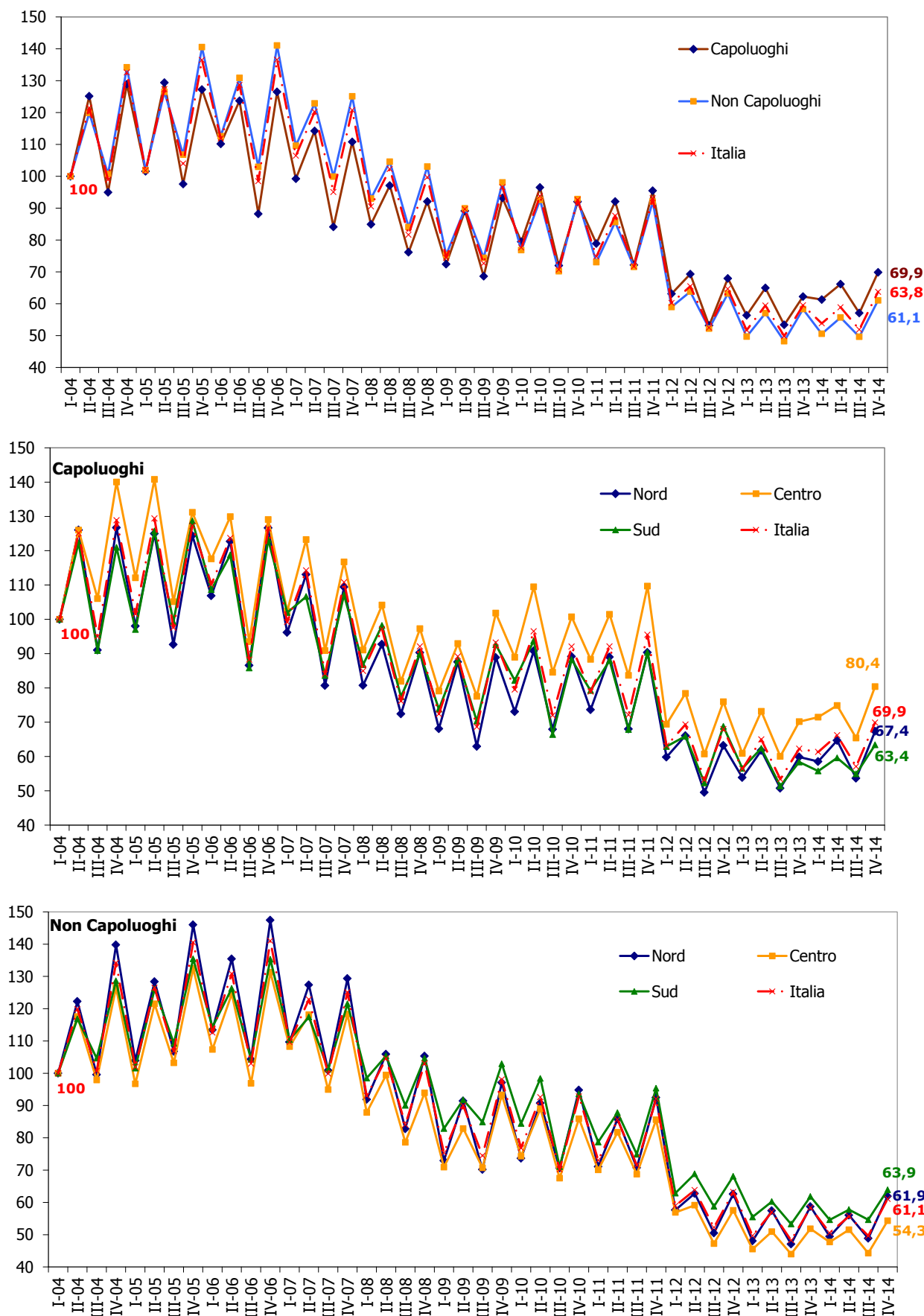
NTN residenziale		III trim 2014	IV trim 2014	Anno 2014	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % anno 13-14
Nord	Capoluoghi	14.727	18.487	67.039	5,7%	12,5%	8,0%
	Non Capoluoghi	33.073	41.918	146.400	3,8%	5,5%	2,3%
	Totale	47.800	60.405	213.439	4,4%	7,5%	4,0%
Centro	Capoluoghi	9.728	11.960	43.456	8,9%	14,6%	10,5%
	Non Capoluoghi	10.345	12.690	46.225	0,7%	4,8%	2,9%
	Totale	20.073	24.650	89.681	4,5%	9,3%	6,5%
Sud	Capoluoghi	7.373	8.513	31.378	6,8%	8,6%	2,2%
	Non Capoluoghi	19.643	22.975	83.026	2,5%	3,3%	0,0%
	Totale	27.016	31.488	114.404	3,6%	4,7%	0,6%
Italia	Capoluoghi	31.827	38.959	141.874	6,9%	12,2%	7,4%
	Non Capoluoghi	63.061	77.583	275.650	2,8%	4,7%	1,7%
	Totale	94.888	116.543	417.524	4,2%	7,1%	3,6%

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

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



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



## Le compravendite nelle metropoli

Il risultato positivo del mercato delle abitazioni già osservato su base nazionale e per il complesso dei capoluoghi nel IV trimestre 2014, si presenta anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione e in misura più marcata, +13,5% complessivamente. Le compravendite di abitazioni sono in rialzo in tutte le grandi città e, nei comuni minori, in quasi tutte le rispettive province (+5,3% complessivamente); fanno eccezione, infatti, le sole province di Milano e Palermo, dove il «resto provincia» è in calo dello 0,2% e del 6,3% rispettivamente (Tabella 4).

Tra le città spiccano in particolare il rialzo a Roma dove il tasso di crescita raggiunge quasi il 20%. Molto positivi risultano i mercati anche a Bologna, Torino e Napoli con rialzi intorno al 18% e a Firenze e Genova con tassi positivi che superano il 10%. A Milano e Palermo si registrano incrementi più moderati, con tassi tendenziali pari al +3,2% e +1,5% rispettivamente. Di particolare interesse è la permanenza dei rialzi in tutto il 2014 per le città di Roma, Genova, Milano, Bologna e Firenze.

Su base annua, l'unico segno negativo si registra per la città di Napoli, -3,7% rispetto al 2013, dove però va tenuto in considerazione che il dato del NTN di quell'anno, in particolare nei primi due trimestri, è stato influenzato al rialzo dalle vendite scaturite dalla dismissione del patrimonio residenziale del Comune a favore degli inquilini.

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

Città	III trim 2014	IV trim 2014	Anno 2014	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % Anno 13-14
ROMA	6.060	7.502	27.132	11,8%	19,8%	13,9%
MILANO	3.475	4.346	15.899	6,8%	3,2%	5,0%
TORINO	1.960	2.445	9.051	0,7%	17,6%	5,4%
GENOVA	1.197	1.358	5.338	10,4%	13,9%	15,0%
NAPOLI	1.131	1.537	5.378	7,6%	17,6%	-3,7%
PALERMO	907	1.032	3.886	8,9%	1,5%	4,0%
BOLOGNA	979	1.165	4.321	18,7%	18,0%	18,5%
FIRENZE	855	1.049	3.789	22,8%	10,2%	13,3%
<b>Totale città</b>	<b>16.564</b>	<b>20.433</b>	<b>74.795</b>	<b>9,6%</b>	<b>13,5%</b>	<b>9,2%</b>
Resto Provincia	III trim 2014	IV trim 2014	Anno 2014	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % Anno 13-14
ROMA	2.521	3.070	11.334	1,2%	9,0%	3,6%
MILANO	5.225	6.555	23.264	8,8%	-0,2%	2,1%
TORINO	2.530	3.332	11.818	-1,0%	7,4%	2,6%
GENOVA	549	669	2.382	6,3%	13,2%	6,0%
NAPOLI	1.732	2.250	8.009	6,2%	8,5%	5,2%
PALERMO	740	880	3.333	-2,4%	-6,3%	-0,2%
BOLOGNA	1.175	1.552	5.148	4,7%	8,2%	2,1%
FIRENZE	986	1.224	4.309	7,4%	19,7%	12,0%
<b>Totale resto provincia</b>	<b>15.458</b>	<b>19.531</b>	<b>69.598</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,3%</b>	<b>3,4%</b>

Nel IV trimestre 2014, le abitazioni compravendute nei comuni della provincia delle principali città registrano un rialzo, +5,3%, superiore al dato nazionale dei soli non capoluoghi, 4,7%. I migliori risultati si presentano nelle province di Firenze, +19,7% e Genova, +13,2%. Anche Roma, Napoli, Bologna e Torino realizzano buoni risultati nei rispettivi hinterland, con tassi tra il +7% e il +9%. Sono in controtendenza, come già evidenziato, Milano e Palermo.



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

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

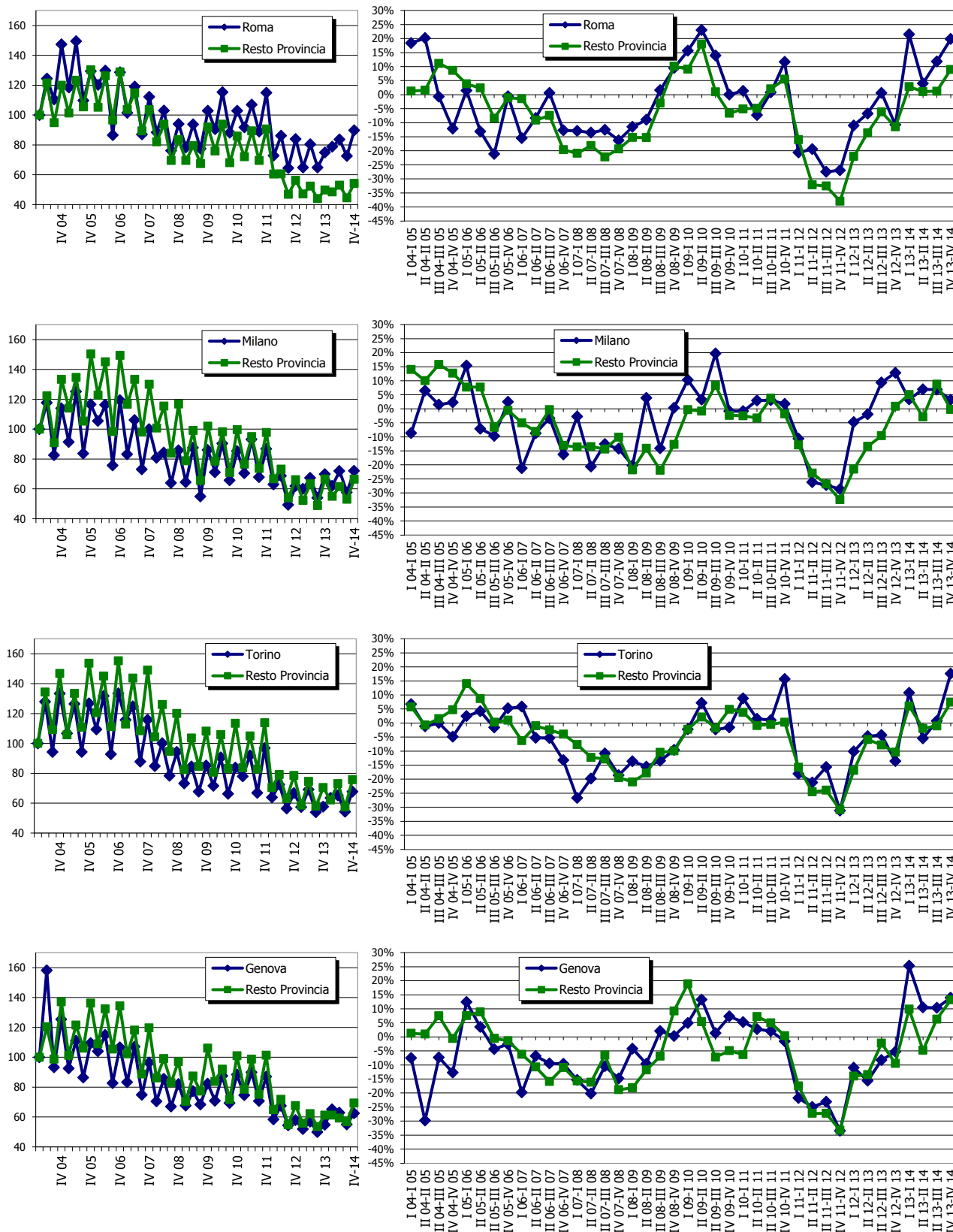
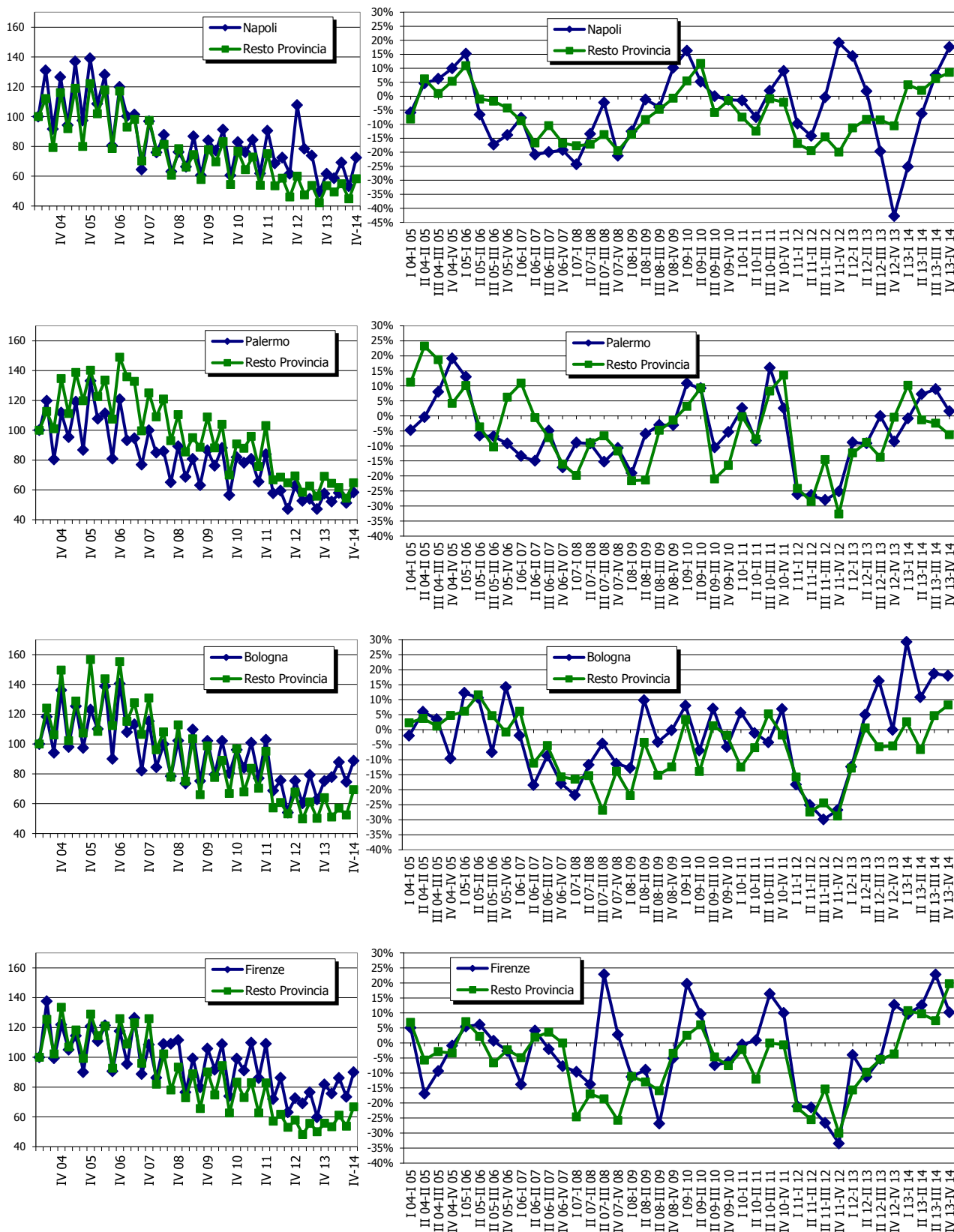




Figura 7 b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



## Le compravendite della nuda proprietà

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

Nel 2014 le abitazioni trasferite per la sola nuda proprietà, conteggiate per quota compravenduta (NTN<sub>np</sub>), risultano 21.108 (Tabella 5), in aumento dell'1,5%, di poco inferiore al rialzo delle compravendite della piena proprietà (+3,6%). Nel IV trimestre 2014, il rialzo rispetto allo stesso trimestre del 2013 è pari a +10,1%, migliorando notevolmente il risultato positivo del precedente trimestre.

La crescita degli scambi del diritto di nuda proprietà rilevata a livello nazionale su base annua è più accentuata nei comuni capoluogo, +3,3%, e lieve nei comuni minori, +0,6% (Tabella 5).

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

NTN residenziale Nuda Proprietà		III trim 2014	IV trim 2014	Anno 2014	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % Anno 13-14
Italia	Capoluoghi	1.552	2.017	7.167	0,4%	14,1%	3,3%
	Non Capoluoghi	3.084	4.005	13.941	2,5%	8,2%	0,6%
	<b>Totale</b>	<b>4.635</b>	<b>6.022</b>	<b>21.108</b>	<b>1,8%</b>	<b>10,1%</b>	<b>1,5%</b>

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

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

L'andamento mediamente negativo inizia per entrambe le serie dal III trimestre 2006 e successivamente, con l'eccezione dei primi trimestri del 2010 in cui si osservano segni discordi tra le due serie, mostrano nel 2013 un'attenuazione delle perdite. Nel 2014, analogamente alle compravendite della piena proprietà, gli scambi di nuda proprietà delle abitazioni segnano una ripresa che nell'ultimo trimestre assume il suo valore massimo, superiore anche al rialzo del NTN.

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

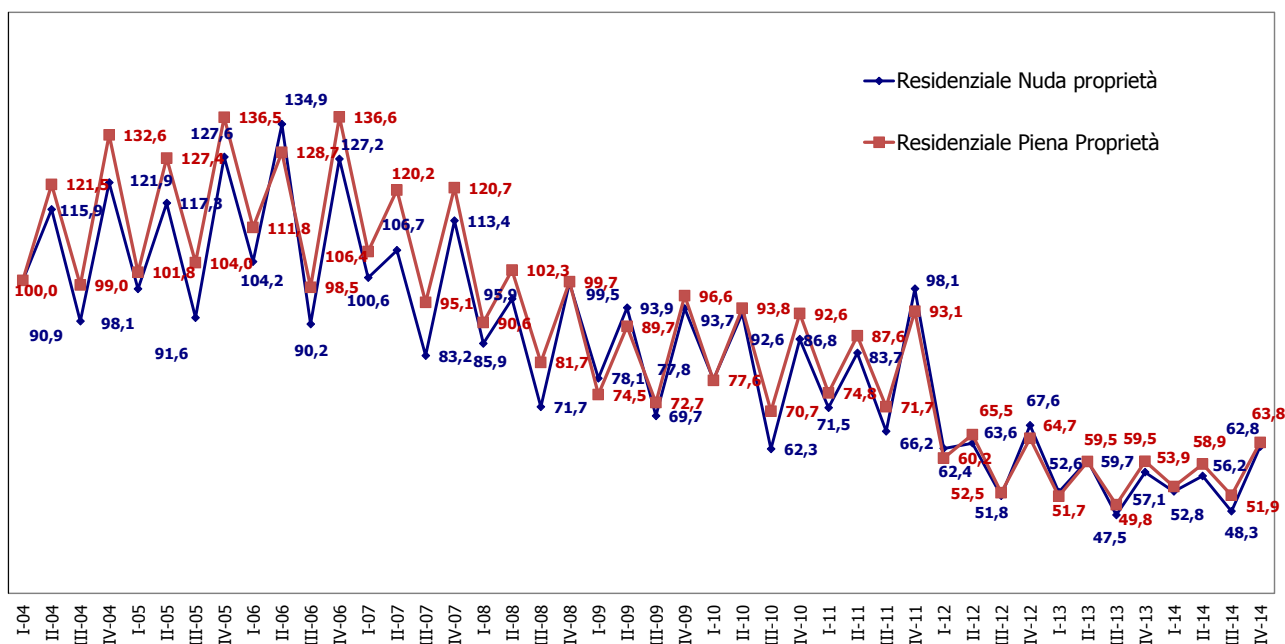
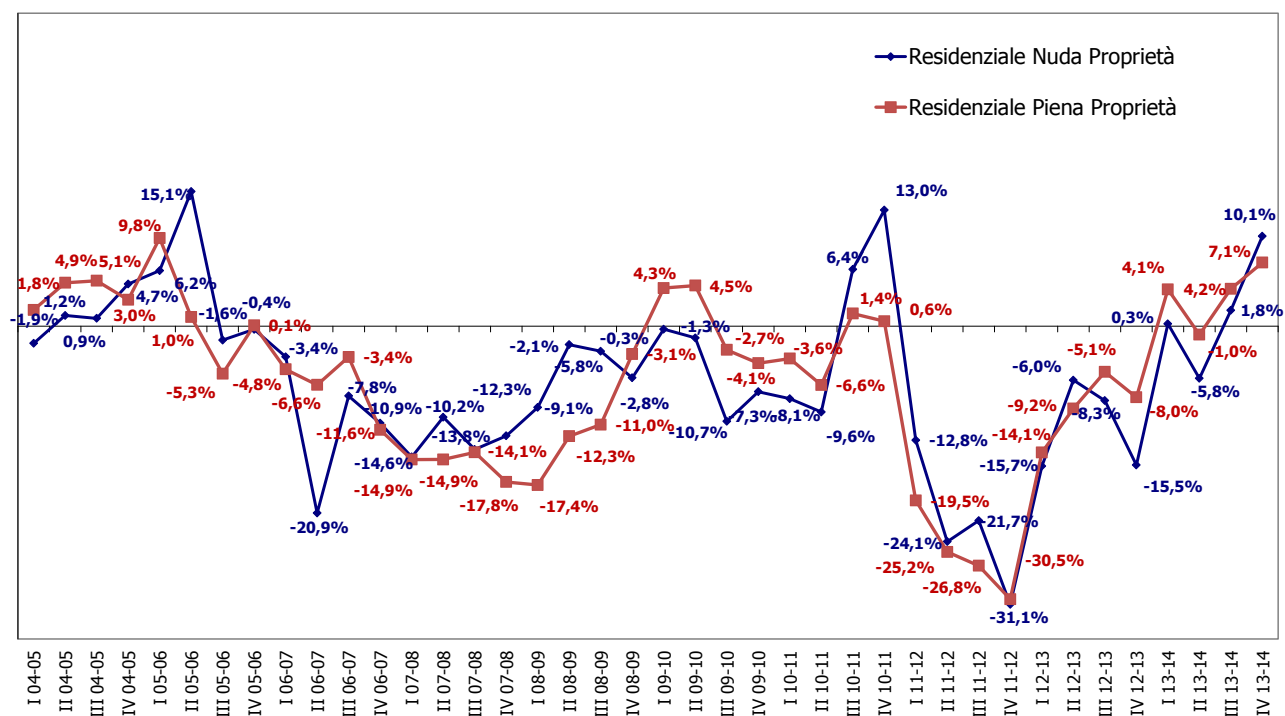


Figura 9: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale Nuda e Piena Proprietà





## I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni

Le compravendite di abitazioni realizzate nel 2014 avvalendosi di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito (NTN IP<sup>3</sup>), mostrano un tasso di crescita rispetto al 2013 pari al +12,7% (Tabella 6).

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

ITALIA	2013	2014	2013-2014
NTN IP	143.572	161.842	12,7%
Capitale erogato totale (milioni €)	17.557	19.306	10,0%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	122	119	-2,4%
Tasso interesse medio I rata	3,94%	3,40%	-0,54
Durata media (anni)	22,6	22,6	0,00
Rata media iniziale (€)	682	631	-7,5%
Incidenza % su NTN PF	37,6%	40,6%	3,0
Nord	2013	2014	2013-2014
NTN IP	82.210	91.990	11,9%
Capitale erogato totale (milioni €)	9.968	10.830	8,6%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	121	118	-2,9%
Tasso interesse medio I rata	3,71%	3,20%	-0,51
Durata media (anni)	22,5	22,5	0,00
Rata media iniziale	662	612	-7,6%
Incidenza % su NTN PF	42,5%	45,4%	2,9
Centro	2013	2014	2013-2014
NTN IP	32.079	36.464	13,7%
Capitale erogato totale (milioni €)	4.428	4.932	11,4%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	138	135	-2,0%
Tasso interesse medio I rata	4,20%	3,65%	-0,55
Durata media (anni)	23,3	23,3	0,00
Rata media iniziale	776	719	-7,4%
Incidenza % su NTN PF	40,0%	42,5%	2,5
Sud	2013	2014	2013-2014
NTN IP	29.283	33.389	14,0%
Capitale erogato totale (milioni €)	3.160	3.544	12,1%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia €)	108	106	-1,6%
Tasso interesse medio I rata	4,30%	3,67%	-0,63
Durata media (anni)	22,0	22,1	0,10
Rata media iniziale	632	584	-7,6%
Incidenza % su NTN PF	26,9%	30,4%	3,5

<sup>3</sup> 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.

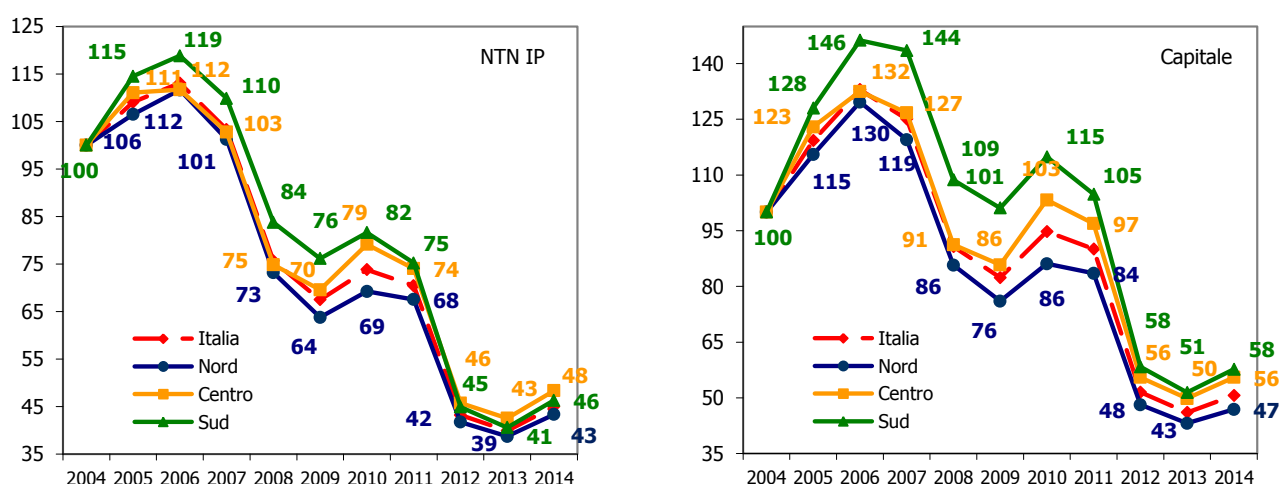
Il capitale complessivamente erogato nel 2014 ammonta a circa 19,3 miliardi di euro, quasi 2 miliardi in più rispetto a quanto concesso per i mutui ipotecari accessi nel 2013, +10%.

Per un'abitazione il capitale medio erogato nel 2014 è pari a circa 119 mila euro, circa 3 mila euro in meno rispetto al 2013. E' pari a 22 anni e mezzo la durata media di un mutuo stipulato nel 2014, sostanzialmente invariata rispetto al dato medio del 2013.

La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario sale al 40,6%, guadagnando 3 punti percentuali rispetto all'incidenza registrata nel 2013. Infine il tasso di interesse<sup>4</sup> medio nazionale, riferito alla prima rata di pagamento del mutuo, è diminuito nel 2014 di circa mezzo punto percentuale, scendendo a 3,4%.

Gli andamenti delle serie dei numeri indice dal 2004 del NTN IP e del capitale riportati nella Figura 10 evidenziano il rialzo registrato nel 2014 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, e del capitale erogato medio per unità, Figura 12, la rata mensile iniziale<sup>5</sup> subisce nel 2014 un decremento di circa il 7% rispetto al 2013, con una media nazionale pari a 631 euro. Anche 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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

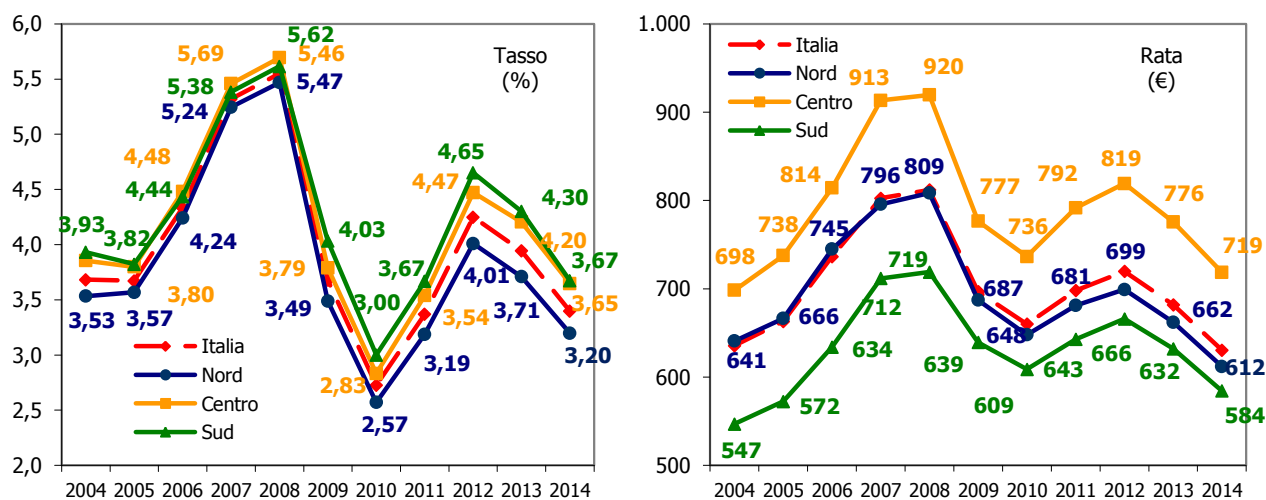
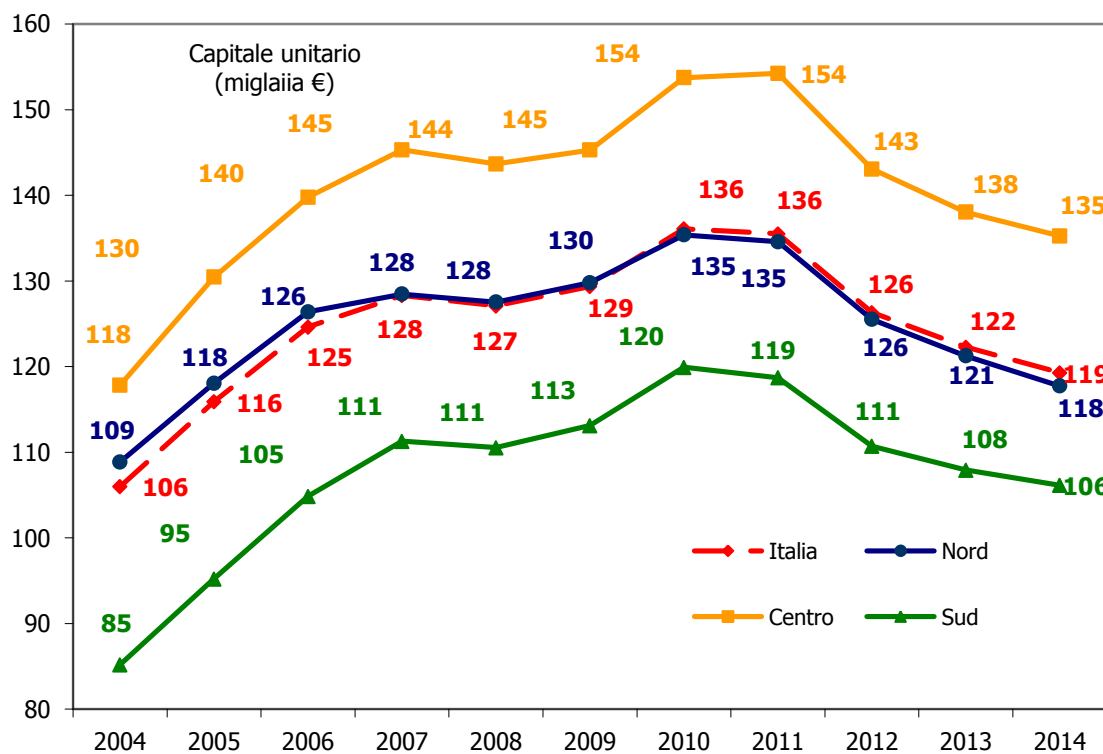


Figura 12: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004

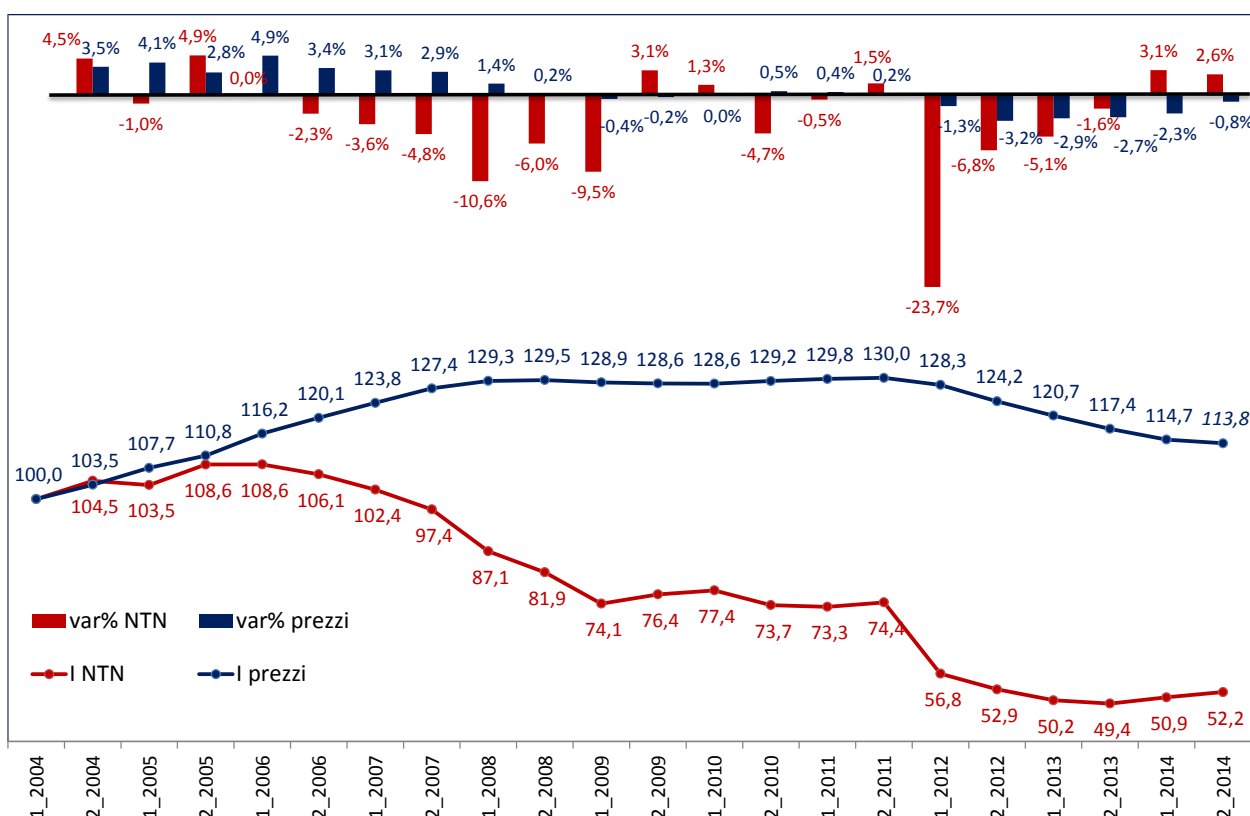


## I prezzi delle abitazioni

A partire dal 2012 l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, pubblica l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB). L'attuale procedura di produzione dell'indice beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con lo scopo di fornire una lettura più completa delle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare residenziale nell'ultimo decennio è stata effettuata un'analisi comparata degli andamenti dei volumi delle compravendite di abitazioni e dei relativi prezzi di scambio. A tal fine, sono stati elaborati gli indici semestrali del NTN e dei prezzi delle abitazioni. Quest'ultimo è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI<sup>6</sup>, fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB dell'ISTAT<sup>7</sup>.

Figura 13: Indice dei prezzi<sup>7</sup> e delle compravendite di abitazioni semestrale dal 2004



Elaborazione su dati OMI e ISTAT

Il grafico in Figura 13 mostra, per ogni semestre dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici delle compravendite e dei prezzi delle abitazioni, evidenziando nell'ultimo decennio diverse fasi caratterizzate da alterne vicende di scambi e prezzi. Fino al 2005, e, come è noto, dagli inizi degli anni 2000, i tassi di variazione hanno mostrato crescita di analoga intensità per compravendite e prezzi. Dal 2006 i volumi delle compravendite di abitazioni subiscono una decisa flessione mentre i prezzi proseguono al rialzo, anche se con tassi in rallentamento, fino al 2008. Nel 2009, mentre le compravendite alternano semestri di perdita a lievi rialzi, i prezzi si attestano su valori stazionari. Nel 1° semestre 2012, una forte contrazione delle compravendite, che riduce gli scambi di quasi un quarto rispetto al 2011, si riflette sui prezzi con un primo segno più deciso al ribasso. Seguono semestri negativi sia per le compravendite sia per i prezzi fino al 2014, anno in cui solo gli scambi di abitazioni tornano a risalire.

<sup>6</sup> Si vedano le Note trimestrali sull'andamento del mercato immobiliare fino al IV trimestre 2011 pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, alla pagina web: [Home-Documentazione-Osservatorio del Mercato Immobiliare-Pubblicazioni-Note trimestrali-Archivio Note trimestrali](http://www.osservatorioimmo.it/Home-Documentazione-Osservatorio-del-Mercato-Immobiliare-Pubblicazioni-Note-trimestrali-Archivio-Note-trimestrali).

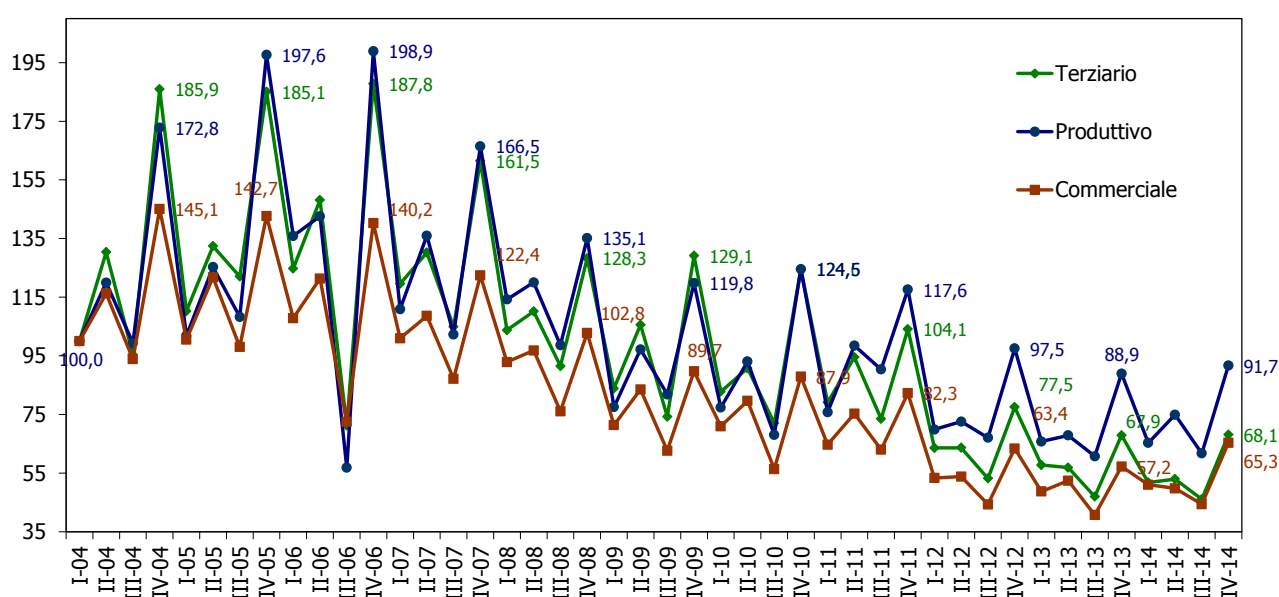
<sup>7</sup> L'indice IPAB, elaborato con periodicità trimestrale dall'ISTAT, è stato rielaborato con periodicità semestrale mediando i dati trimestrali di ogni semestre a partire dal 1° semestre 2010. Il dato relativo al 2° semestre 2014, non essendo disponibile il valore del IV trimestre 2014 alla data di pubblicazione della presente nota, è stato calcolato considerando un'identica variazione dell'IPAB negli ultimi due trimestri del 2014.

## I settori non residenziali

Come già evidenziato in Tabella 1 nel IV trimestre del 2014 tutti i settori non residenziali sono in crescita e le compravendite di immobili commerciali mostrano il rialzo maggiore, +14,1% rispetto al IV trimestre del 2013. I settori terziario e produttivo presentano anch'essi un dato positivo, anche se di minore entità, +0,3% e +3,1% rispettivamente.

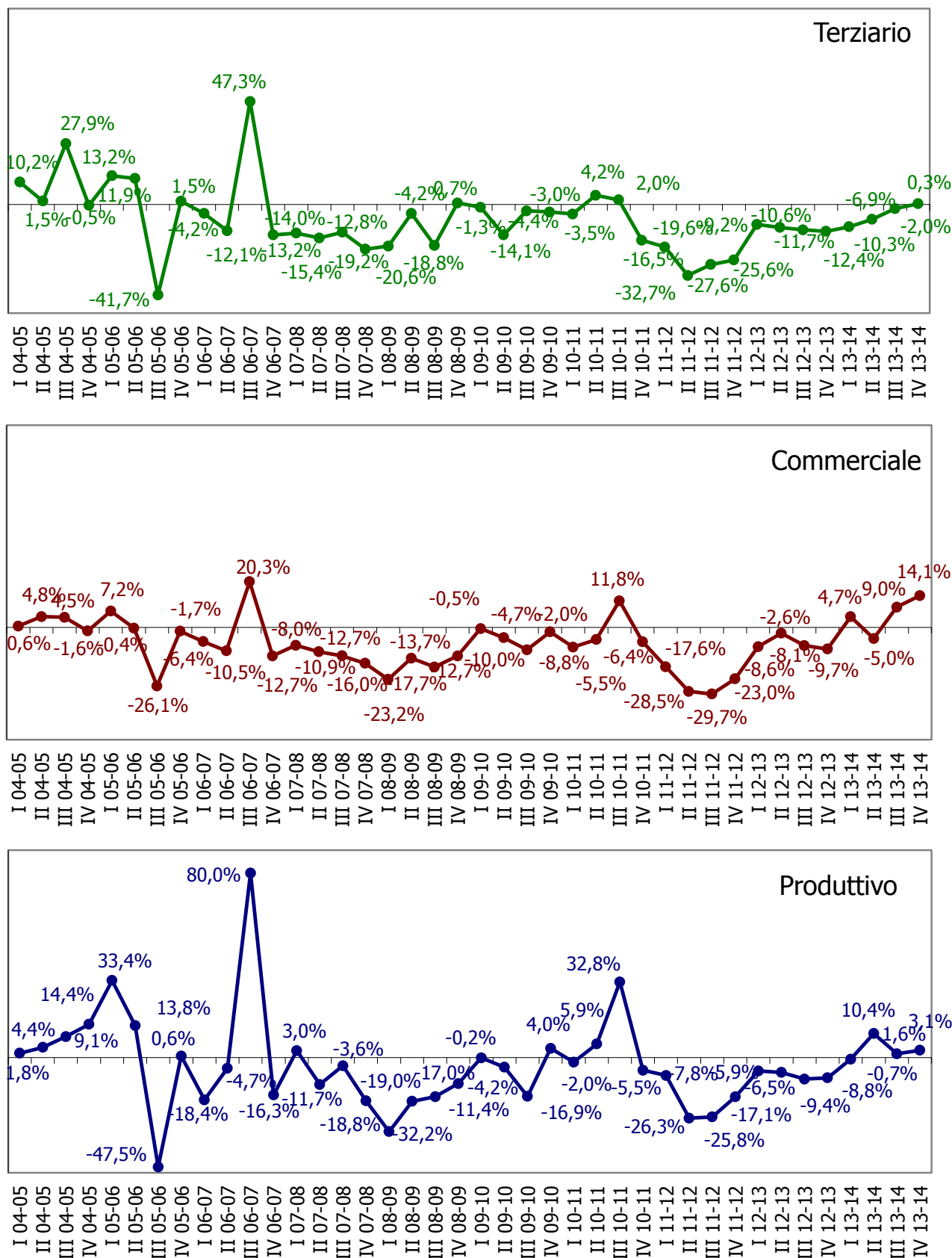
Il grafico in Figura 14 mostra la serie storica trimestrale dei numeri indice NTN per i tre settori ed evidenzia l'elevata contrazione delle vendite dal 2004, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori commerciale e terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi sostanzialmente dimezzato, rispetto ai picchi raggiunti nel 2005, per il settore commerciale, e nel 2006 per i settori terziario e produttivo.

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



In Figura 15 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate per ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Dopo i forti cali del 2012, all'inizio del 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend negativo. Nel terzo e quarto trimestre del 2013 si aggravano nuovamente le perdite per tutti i settori. Nel 2014 le perdite si attenuano per il terziario fino a raggiungere il campo positivo nell'ultimo trimestre; per il commerciale si registra un anno positivo interrotto dal calo del II trimestre; infine, per il settore produttivo, dopo un I trimestre stazionario e un II trimestre con una buona ripresa, negli ultimi due trimestri il tasso tendenziale rimane in campo positivo, anche se i rialzi sono moderati.

Figura 15: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



## Il settore terziario

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, con 2.805 NTN nel IV trimestre 2014 torna in campo positivo, anche se in moderata crescita (+0,3%) dopo ben dodici trimestri di perdite.

In questo trimestre, gli andamenti nelle diverse aree geografiche sono molto differenziati. Al Sud gli scambi di uffici sono in forte recupero rispetto al IV trimestre del 2013, +16,8%, sono stabili al Nord e di nuovo in forte calo al Centro (Figura 16 e Tabella 7). Su base annua, il 2014 si chiude in positivo solo al Sud (+4%) con un numero di scambi (1.862 NTN) che supera per la prima volta, dal 2004, quelli realizzati al Centro (1.746 NTN).

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

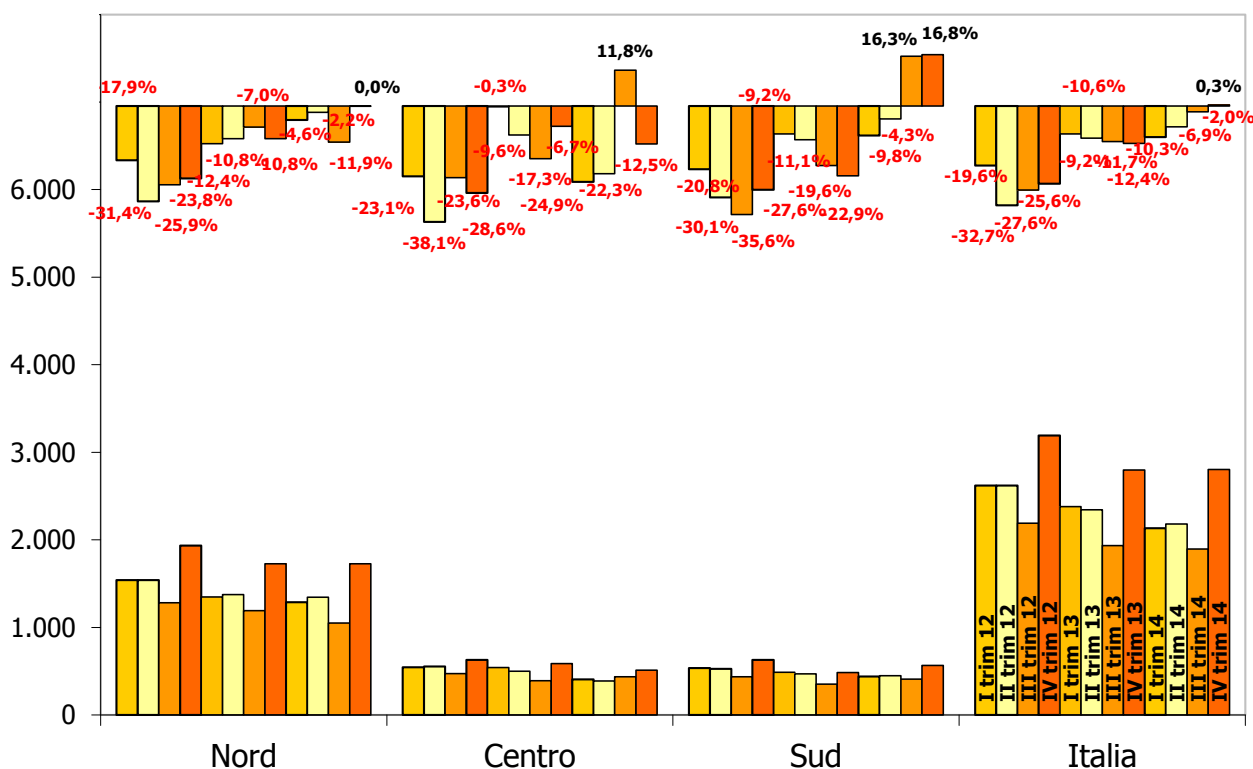


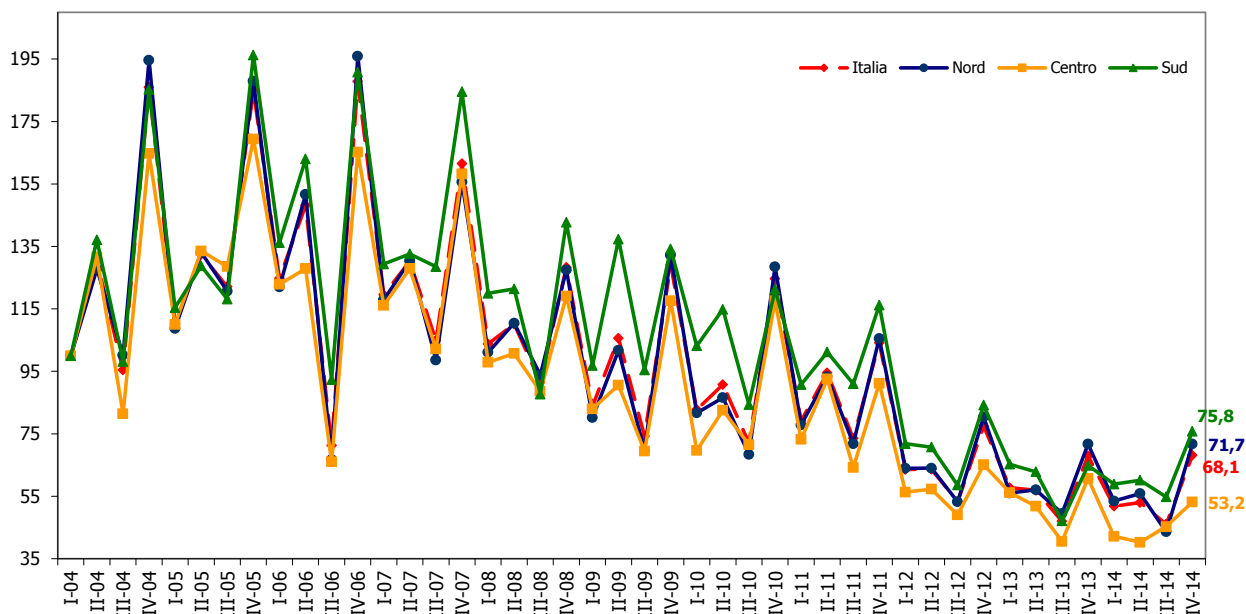
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	IV trim 2014	Anno 2014	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % Anno 13-14
Nord	1.287	1.345	1.051	1.727	5.410	-11,9%	0,0%	-4,1%
Centro	407	389	437	513	1.746	11,8%	-12,5%	-13,6%
Sud	439	449	409	565	1.862	16,3%	16,8%	4,0%
Italia	2.134	2.182	1.897	2.805	9.017	-2,0%	0,3%	-4,6%

Nel grafico di Figura 17 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore terziario in tutte le macro aree del paese.

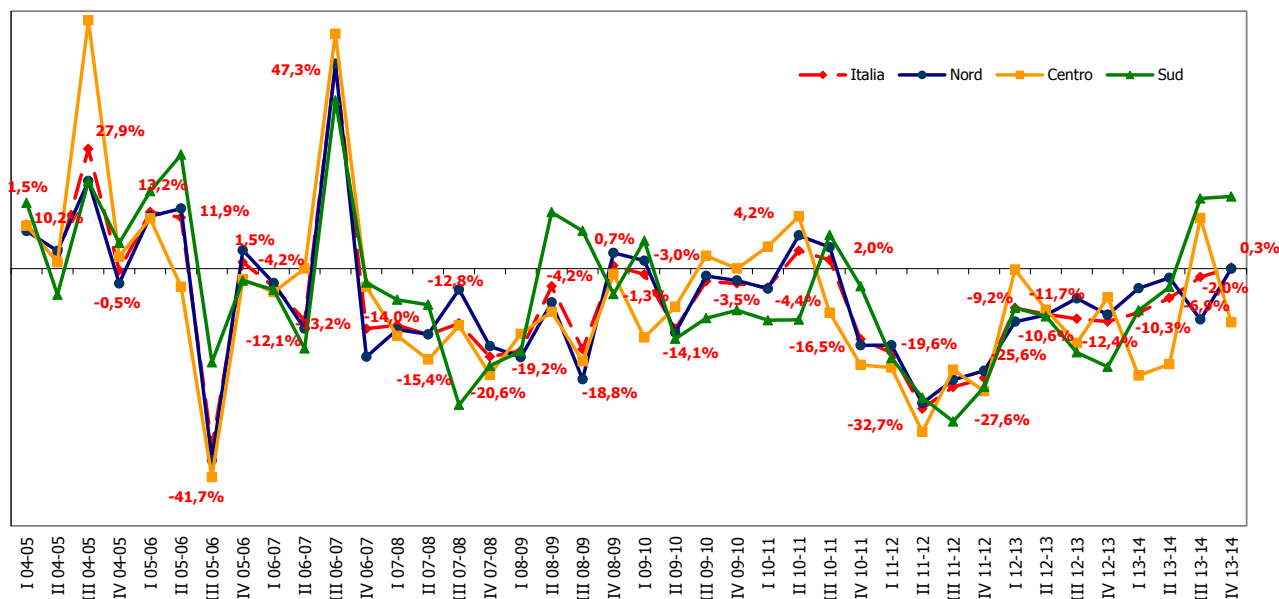


Figura 17: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica



La Figura 17 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005: nel settore terziario, in tutte le macro aree, si sono registrati tassi tendenziali sempre negativi dal IV trimestre 2011. Solo nel III trimestre 2014 ricompaiono i segni positivi nelle aree del Centro e del Sud e nel IV trimestre il segno positivo permane solo al Sud.

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



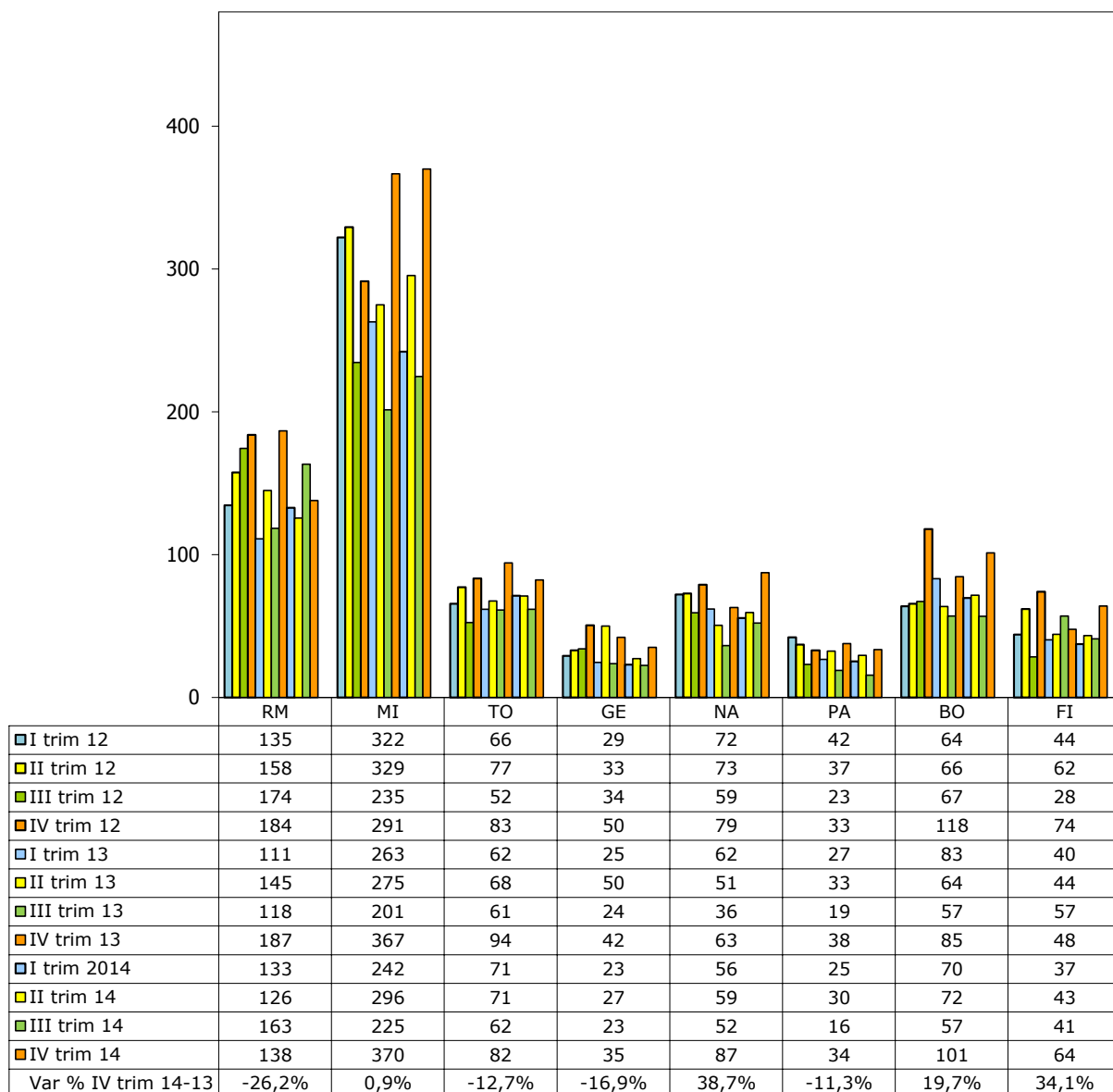
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel IV trimestre 2014 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 911 compravendite (NTN) per il settore terziario, in perdita dell'1,3% rispetto al IV trimestre del 2013.

Come evidenziato nel grafico di Figura 19 le variazioni tendenziali positive si alternano ad alcune anche decisamente negative. Il rialzo più sostenuto si registra a Napoli, Bologna e Firenze; di contro, a Roma e Genova si verificano i maggiori cali.



Figura 19: NTN trimestrale principali province settore terziario



## Il settore commerciale

Nel IV trimestre del 2014, come già riportato in Tabella 1, nel settore commerciale crescono ancora le compravendite e si registra un rialzo del 14,1% degli scambi rispetto al IV trimestre 2013.

La crescita delle compravendite riguarda tutte le aree territoriali, con il Nord che segna il rialzo maggiore, +15,6%, il Centro che mostra un rialzo del 14,6% e infine il Sud che cresce dell'11,2% (Figura 20 e Tabella 8).

Su base annua, il 2014 si chiude al rialzo in tutte le macroaree e con una crescita nazionale del +5,7% rispetto al 2013.

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

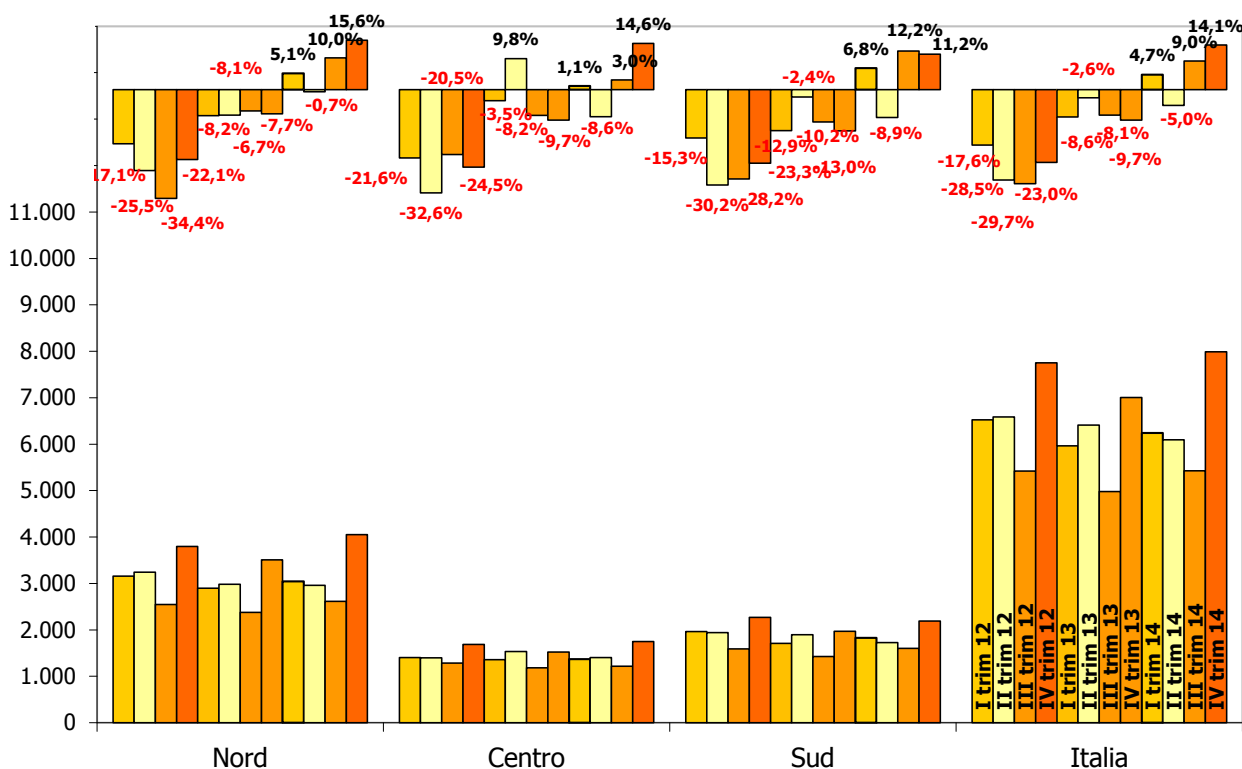
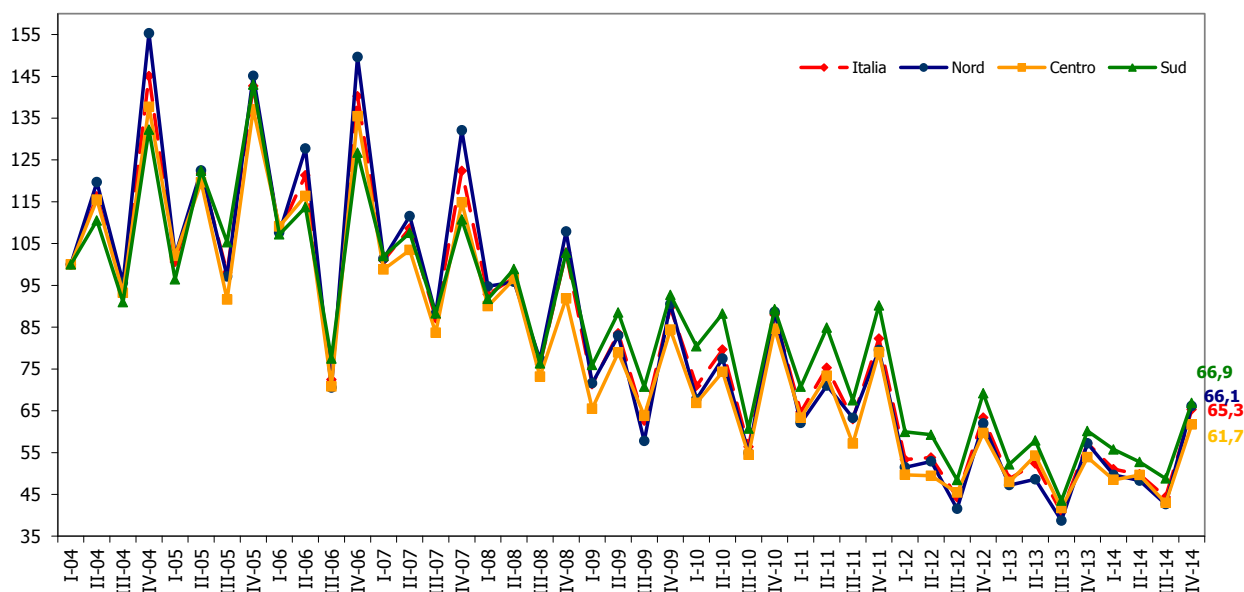


Tabella 8: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	IV trim 2014	Anno 2014	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % Anno 13-14
Nord	3.043	2.960	2.614	4.052	12.669	10,0%	15,6%	7,8%
Centro	1.372	1.404	1.216	1.746	5.738	3,0%	14,6%	2,5%
Sud	1.827	1.729	1.599	2.192	7.347	12,2%	11,2%	4,9%
<b>Italia</b>	<b>6.242</b>	<b>6.092</b>	<b>5.428</b>	<b>7.991</b>	<b>25.753</b>	<b>9,0%</b>	<b>14,1%</b>	<b>5,7%</b>

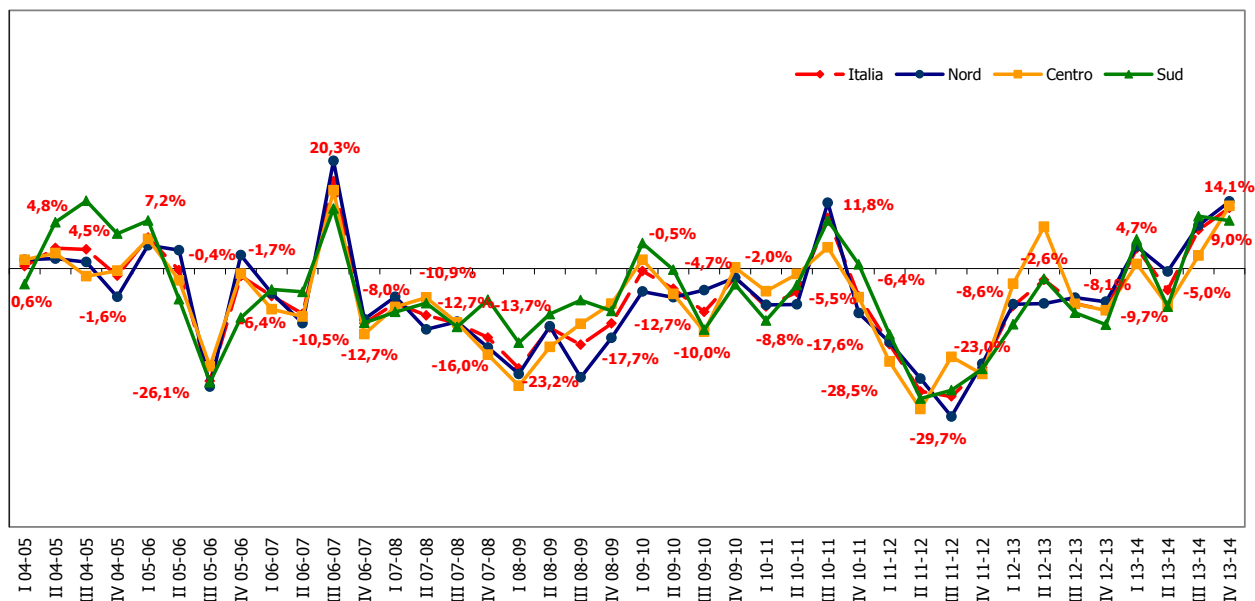
Nel grafico di Figura 21 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore commerciale in tutte le macro aree del paese.

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



La Figura 22 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. E' evidente come le variazioni registrate in questo trimestre consolidino il segno positivo del settore commerciale in tutte le macro aree.

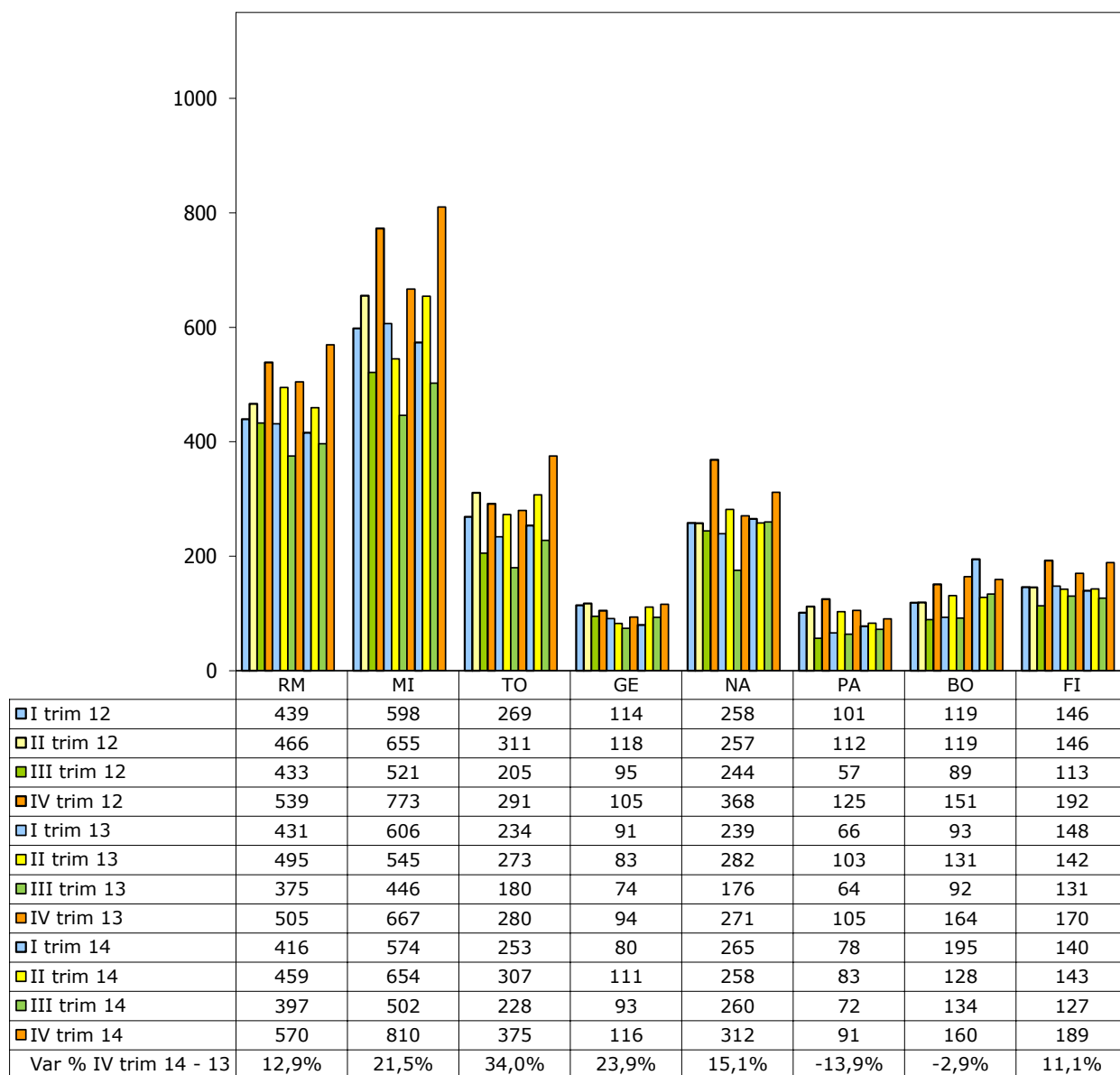
Figura 22: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Le otto principali province con 2.622 NTN segnano complessivamente una crescita pari al 16,2% rispetto al IV trimestre del 2013. Il dato, ancora in questo trimestre decisamente positivo, è il risultato dei rialzi registrati in tutte le province delle grandi città, con le sole eccezioni di Palermo e Bologna.

Spiccano per gli elevati rialzi in questo trimestre le province di Torino (+34%), Genova (+23,9%) e Milano (+21,5%). I mercati di Roma, Napoli e Firenze crescono di oltre il 10%.

Figura 23: NTN trimestrale principali province settore commerciale



## Il settore produttivo

Il settore produttivo (capannoni e industrie) anche nel IV trimestre 2014 mostra una crescita degli scambi, +3,1% rispetto al IV trimestre 2013.

Il dato positivo riguarda però solo la macro area del Nord che traina la crescita delle compravendite del settore con un rialzo dei volumi pari a +9,1%. Di contro al Centro e al Sud si registrano cali del 15% e del 2,4%, rispettivamente (Figura 24 e Tabella 9).

Su base annua, il 2014 si chiude al rialzo, +3,6% rispetto al 2013.

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

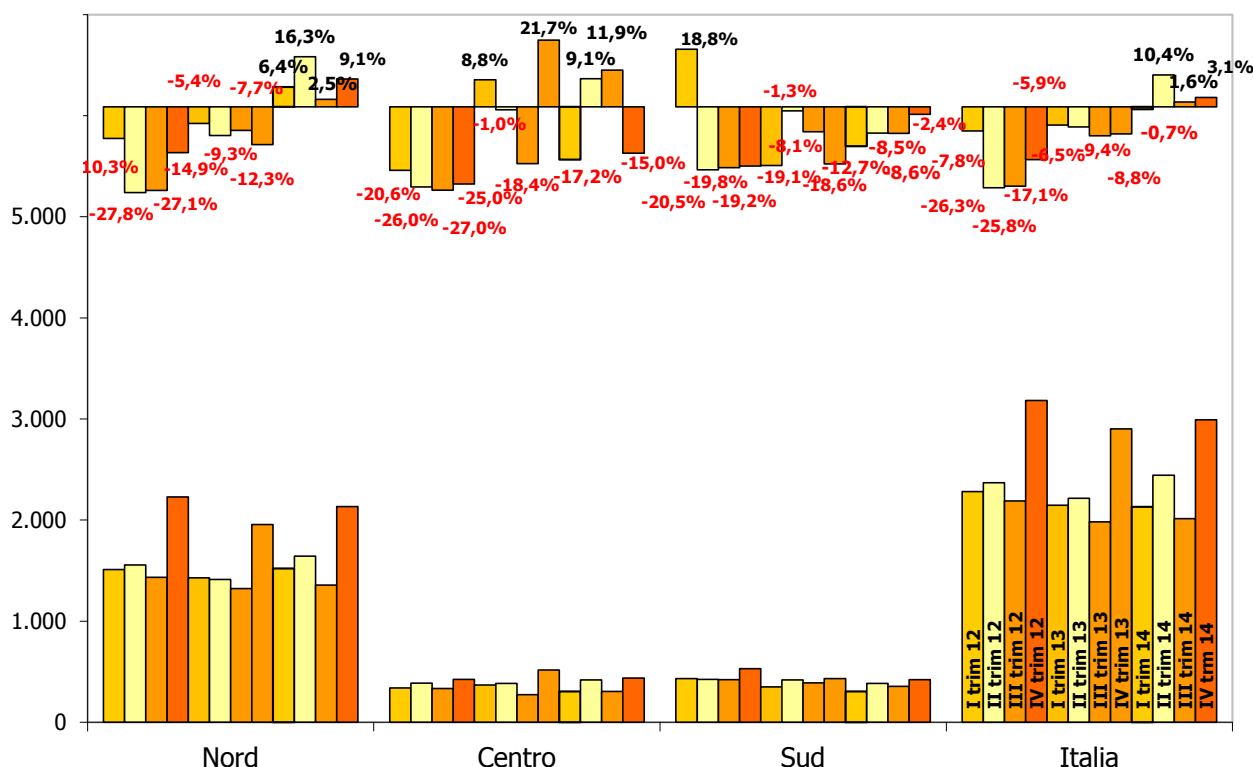


Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014	IV trim 2014	Anno 2014	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % Anno 13-14
Nord	1.521	1.642	1.356	2.133	6.651	2,5%	9,1%	8,7%
Centro	305	418	304	438	1.466	11,9%	-15,0%	-4,8%
Sud	305	384	355	421	1.465	-8,6%	-2,4%	-7,8%
<b>Italia</b>	<b>2.131</b>	<b>2.444</b>	<b>2.015</b>	<b>2.992</b>	<b>9.582</b>	<b>1,6%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,6%</b>

Nel grafico di Figura 25 è riportato l'andamento dei numeri indice NTN trimestrali dal 2004 che evidenzia le elevate perdite del settore produttivo in tutte le macro aree del paese.

Dalla Figura 26, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che, dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011.

Con l'eccezione dei rialzi registrati al Sud tra il II trimestre 2011 e il I trimestre 2012, il trend negativo è proseguito per tutte le aree fino al IV trimestre 2012. I cali si sono attenuati nel I trimestre 2013 con il Centro che mostrava un'inversione di tendenza. Nel II e nel III trimestre 2013 le perdite sono proseguite

con tassi tendenziali più o meno accentuati tra le macro aree e nel IV trimestre 2013 al Centro si registra quella ripresa che però non si conferma nel I trimestre del 2014, periodo nel quale però provano a rialzarsi le altre due macroaree. Il 2014 prosegue costantemente al rialzo solo al Nord.

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

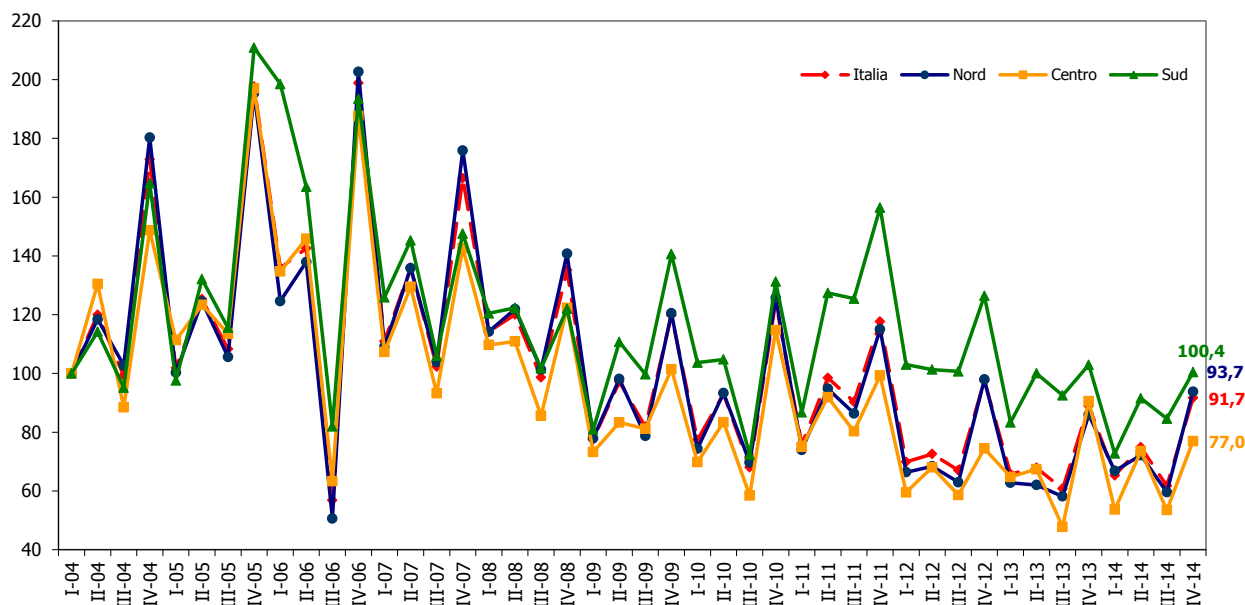
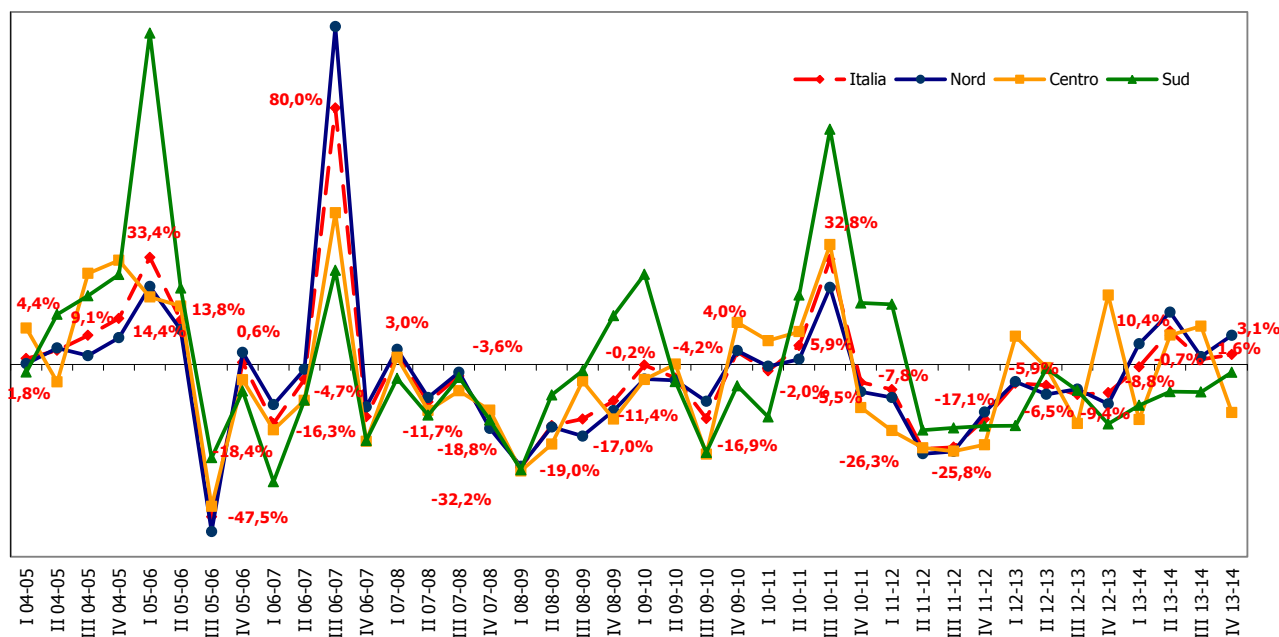


Figura 26: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica

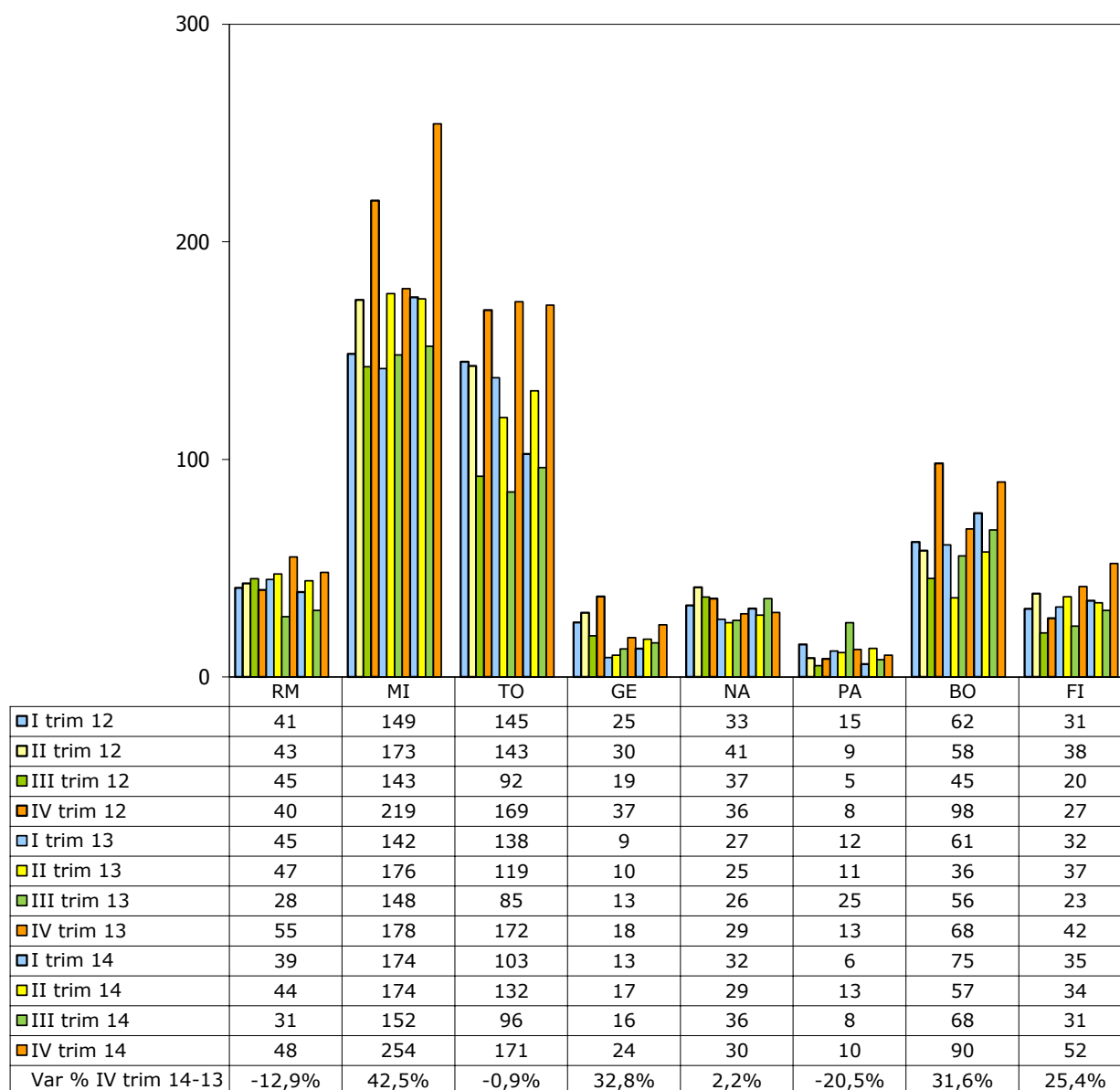


Nelle otto province delle principali città nel IV trimestre del 2014 si sono registrate 679 transazioni di immobili nel settore produttivo, in crescita di quasi il 18% rispetto al IV trimestre del 2013.

I migliori risultati, in termine di tassi tendenziali positivi più elevati, si registrano a Milano, Firenze, Bologna e Genova, con crescite dei volumi scambiati superiori al 25% (Figura 27). I mercati del settore produttivo risultano in perdita in questo trimestre nelle province di Roma, Palermo e Torino.



Figura 27: NTN trimestrale principali province settore produttivo



## Fonti e criteri metodologici

### Le fonti utilizzate

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

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

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati sono stati estratti il 12 febbraio 2015 e si riferiscono al 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, che sono comunque riportate per il consolidamento finale del dato. Per tale ragione il trimestre corrente e quello precedente possono variare nel numero assoluto nelle pubblicazioni successive. Il dato si consolida definitivamente a distanza dei due successivi trimestri.

### Copertura territoriale dei dati

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

### I criteri metodologici adottati

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

### Glossario

<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>	<b>Nord:</b> Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D'Aosta, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; <b>Centro:</b> Lazio, Marche, Toscana, Umbria; <b>Sud:</b> Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.
<b>NTN np</b>	N. di transazioni del diritto di nuda proprietà di unità immobiliari "normalizzate". Si riferiscono ai soli atti di trasferimento nei quali il venditore trasferisce la proprietà dell'immobile, ma non il diritto reale di godimento del bene (usufrutto), quel diritto, cioè, che consente al titolare di mantenerne il possesso e il pieno utilizzo per tutta la vita o per un determinato periodo.

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

## Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	<b>(Categoria catastale)</b>	<b>(Descrizione)</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, prigioni, 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.	

## Indice delle figure

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

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua .....	2
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua settore residenziale, capoluoghi e non capoluoghi, macro area geografica.....	6
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi .....	6
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province .....	8
Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale nuda proprietà, capoluoghi e non capoluoghi .....	11
Tabella 6: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF.....	13
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica.....	19
Tabella 8: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica .....	22
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica.....	25