



**Agenzia del  
Territorio**



## **Nota trimestrale**

**Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2010  
e sintesi annua**

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

della  
*Direzione Centrale  
Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi*

*14 marzo 2011*

*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>5</b>  |
| Le compravendite per macro aree geografiche .....                                       | 5         |
| Le compravendite nelle metropoli .....  | 10        |
| I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni: andamenti nazionali e territoriali . | 13        |
| L'andamento delle quotazioni.....   | 16        |
| Una stima del valore di scambio .....   | 21        |
| <b>I settori non residenziali</b> .....   | <b>22</b> |
| Il settore terziario .....  | 24        |
| Il settore commerciale .....  | 28        |
| Il settore produttivo .....   | 32        |
| <b>Fonti e criteri metodologici</b> .....   | <b>36</b> |
| <b>Indice delle figure</b> .....  | <b>39</b> |
| <b>Indice delle tabelle</b> .....   | <b>39</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*).

A partire dalla presente pubblicazione si rendono disponibili i dati trimestrali delle compravendite dal 2004.

La serie storica dei dati trimestrali nazionali, distinti per capoluoghi e comuni non capoluoghi, e aggregati per macroarea è riportata nell'allegato statistico alla presente nota, mentre sul sito internet dell'Agenzia del Territorio alla pagina *Osservatorio del Mercato immobiliare - Consultazione banche dati - Volumi di compravendita* sono disponibili i dati delle compravendite trimestrali nel dettaglio delle province e dei capoluoghi.

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 febbraio 2011 e si riferiscono al IV trimestre 2010, 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. III trimestre 2010*, 9 marzo 2011).

## Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano nel IV trimestre 2010 mostra ancora un segnale negativo, dopo quello rilevato nel III trimestre, disattendendo le aspettative suscitate dagli aumenti delle compravendite registrati nel I e nel II trimestre del 2010.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nell'ultimo trimestre 2010 (variazione percentuale del IV trimestre 2010 rispetto il IV trimestre 2009) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -3,4%, che segue il -2,3% del III trimestre. Come si può osservare dalla Tabella 1, i tassi tendenziali nel IV trimestre del 2010 registrano segni negativi nel settore residenziale (-4,1%), nel mercato delle pertinenze (-0,4%) e nei settori terziario e commerciale (-3,5% e -2,0% rispettivamente). Il settore produttivo segna, invece, un tasso tendenziale positivo, con un +4,0% in controtendenza rispetto agli andamenti negativi dei trimestri precedenti.

Complessivamente, nel IV trimestre 2010, sono state compravendute 382.420 unità immobiliari (in termini di NTN) di cui 169.243 nel settore residenziale e 137.648 nelle pertinenze (per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale). Il terziario registra 5.134 compravendite, il commerciale 10.755, il produttivo 4.065 e infine in 'altro' si registrano 55.575 transazioni normalizzate. Nel 2010 le compravendite totali sono state 1.347.005, sostanzialmente stabili (-0,1%) rispetto al 2009, anno in cui il mercato era ancora in decisa flessione, -11% circa sul 2008. Su base annua, tutti i settori hanno registrato nel 2010 un segno negativo ad eccezione del settore residenziale che mostra una minima crescita (+0,4%).

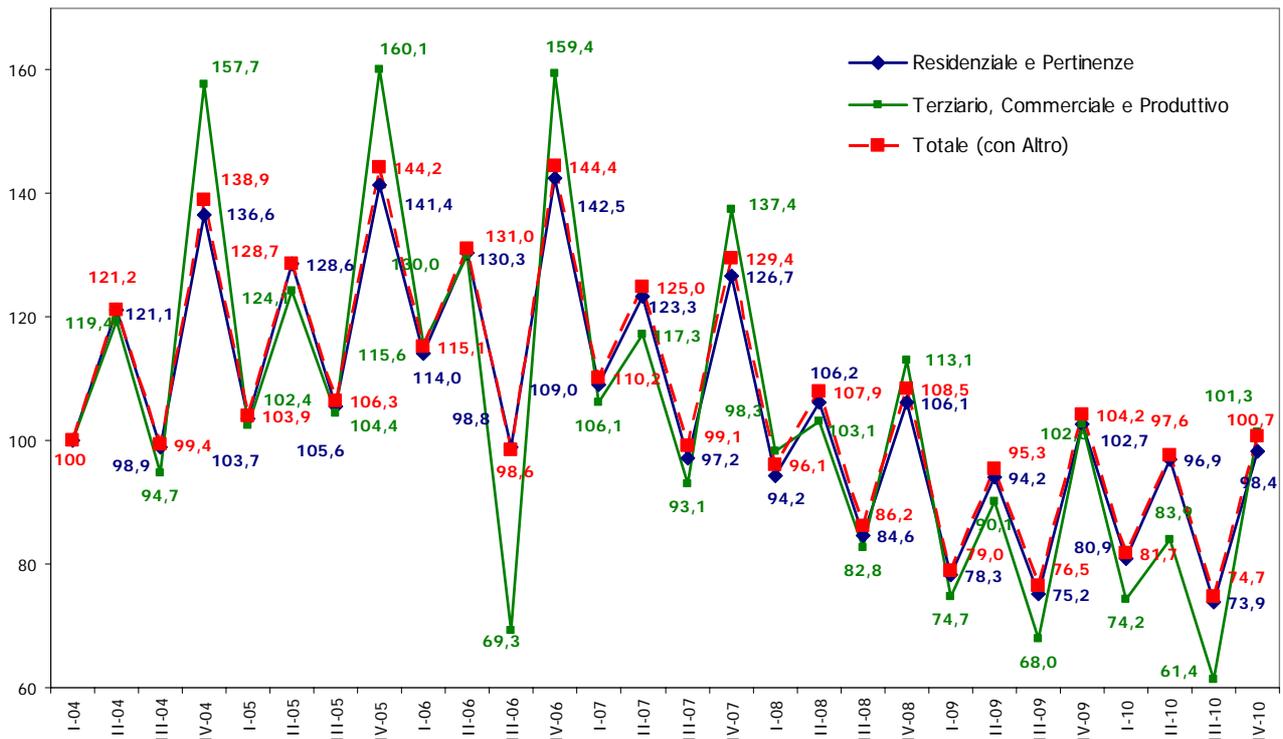
Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

| NTN           | I trim 2010    | II trim 2010   | III trim 2010  | IV trim 2010   | Anno 2010        |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Residenziale  | 141.920        | 171.420        | 129.296        | 169.243        | 611.878          |
| Terziario     | 3.409          | 3.738          | 2.967          | 5.134          | 15.248           |
| Commerciale   | 8.682          | 9.743          | 6.895          | 10.755         | 36.075           |
| Produttivo    | 2.525          | 3.037          | 2.221          | 4.065          | 11.847           |
| Pertinenze    | 110.441        | 131.013        | 101.316        | 137.648        | 480.418          |
| Altro         | 43.224         | 51.808         | 40.931         | 55.575         | 191.538          |
| <b>Totale</b> | <b>310.201</b> | <b>370.759</b> | <b>283.625</b> | <b>382.420</b> | <b>1.347.005</b> |

| Var %         | I trim 09-10 | II trim 09-10 | III trim 09-10 | IV trim 09-10 | Anno 09-10   |
|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Residenziale  | 4,3%         | 4,5%          | -2,7%          | -4,1%         | 0,4%         |
| Terziario     | -1,3%        | -14,1%        | -3,0%          | -3,5%         | -5,8%        |
| Commerciale   | -0,5%        | -4,7%         | -10,0%         | -2,0%         | -4,0%        |
| Produttivo    | -0,2%        | -4,2%         | -16,9%         | 4,0%          | -3,5%        |
| Pertinenze    | -3,3%        | 2,1%          | 0,8%           | -0,4%         | -0,7%        |
| Altro         | 5,7%         | 2,8%          | -3,5%          | 0,9%          | 1,4%         |
| <b>Totale</b> | <b>3,4%</b>  | <b>2,4%</b>   | <b>-2,3%</b>   | <b>-3,4%</b>  | <b>-0,1%</b> |

Nel grafico di Figura 1 l'andamento, dal 2004, dell'indice trimestrale del NTN evidenzia un mercato immobiliare ancora in discesa rispetto ai livelli del 2006 ma tendente ad una certa stabilizzazione nel 2010. Come si evidenzia dal grafico rispetto al IV trimestre del 2004 si registra un calo del 27% a livello nazionale, rispetto al IV trimestre del 2006 (punto massimo della distribuzione) nel 2010 si evidenzia invece un -30% di compravendite totali.

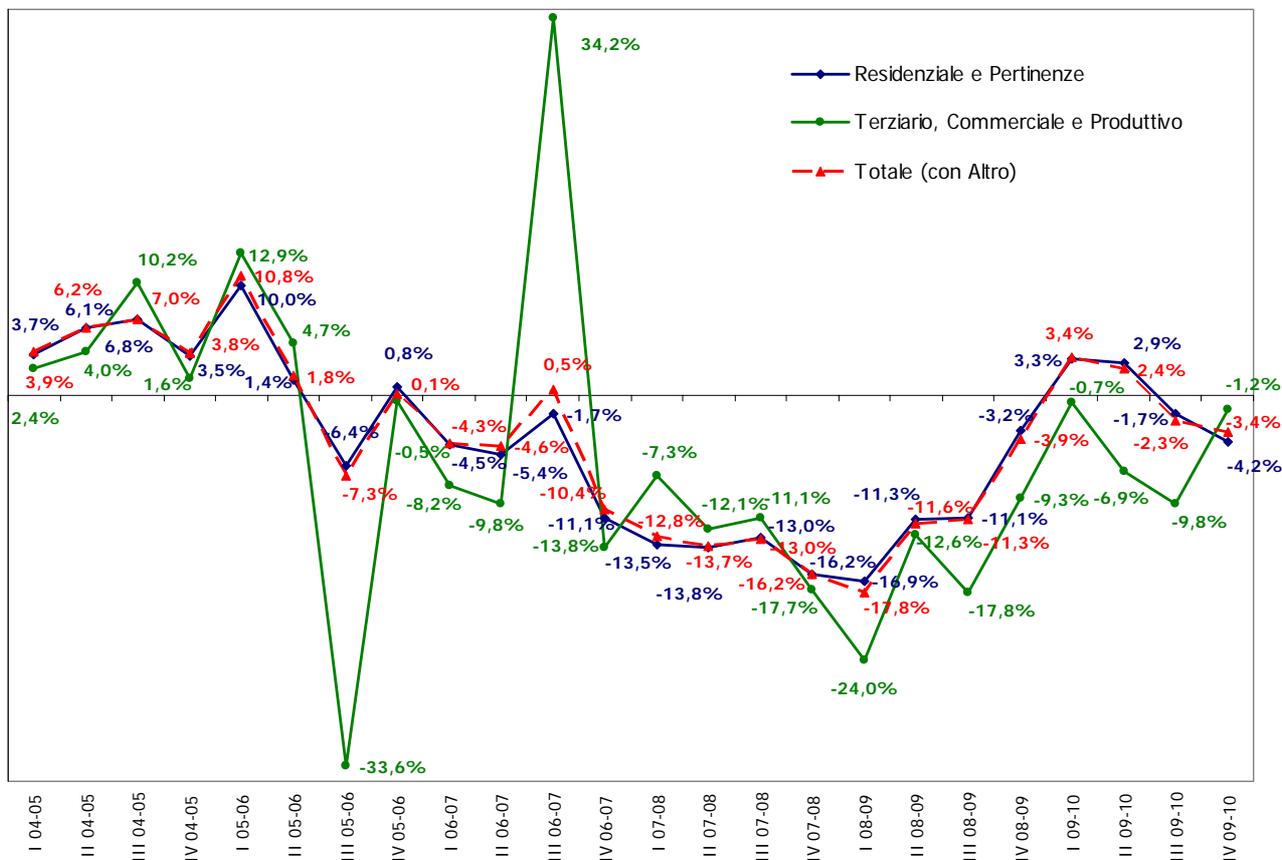
Figura 1: Numero indice NTN trimestrale



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 e ancora negativi per gli altri settori.



Figura 2: serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale





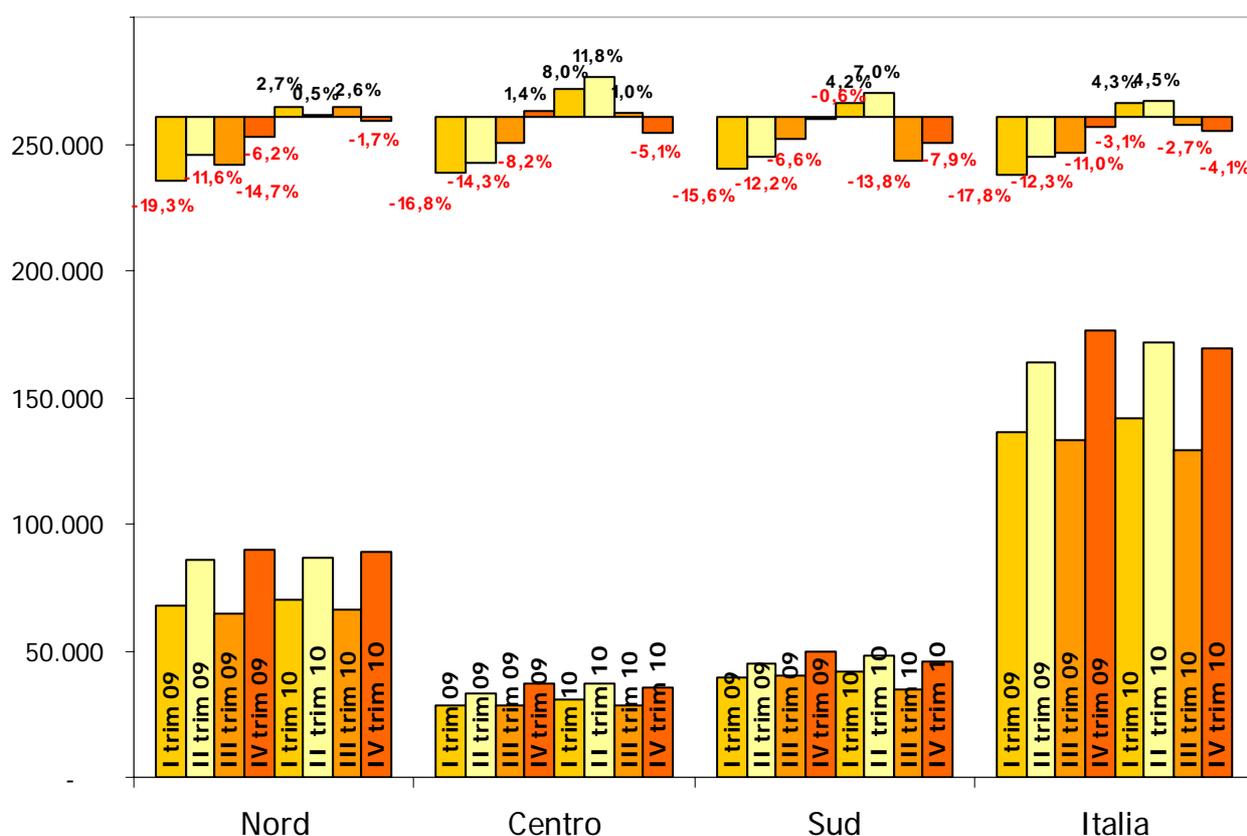
## Il settore residenziale

### Le compravendite per macro aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio l'andamento del mercato nel settore residenziale per macro aree geografiche, grafico di Figura 3, risulta, ancora nel IV trimestre 2010, una discesa del NTN in tutte le macro aree.

In particolare mostrano una inversione di tendenza le regioni del Centro e del Nord. Infatti, dopo una serie di trimestri positivi, il IV trimestre 2010 segna una significativa variazione negativa pari a -5,1% al Centro ed una lieve flessione, pari a -1,7%, al Nord.

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



In ogni caso, come mostra la Figura 4, rispetto all'omologo trimestre del 2004, la riduzione del mercato residenziale registra una contrazione complessiva di compravendite maggiore al Nord, con -31,7%, e pari al -30,5% al Centro e al -27,1% al Sud. In Figura 5 è evidenziata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal 2004 al 2010. 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. Nella seconda metà del 2010, invece, il mercato segna una nuova flessione.

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

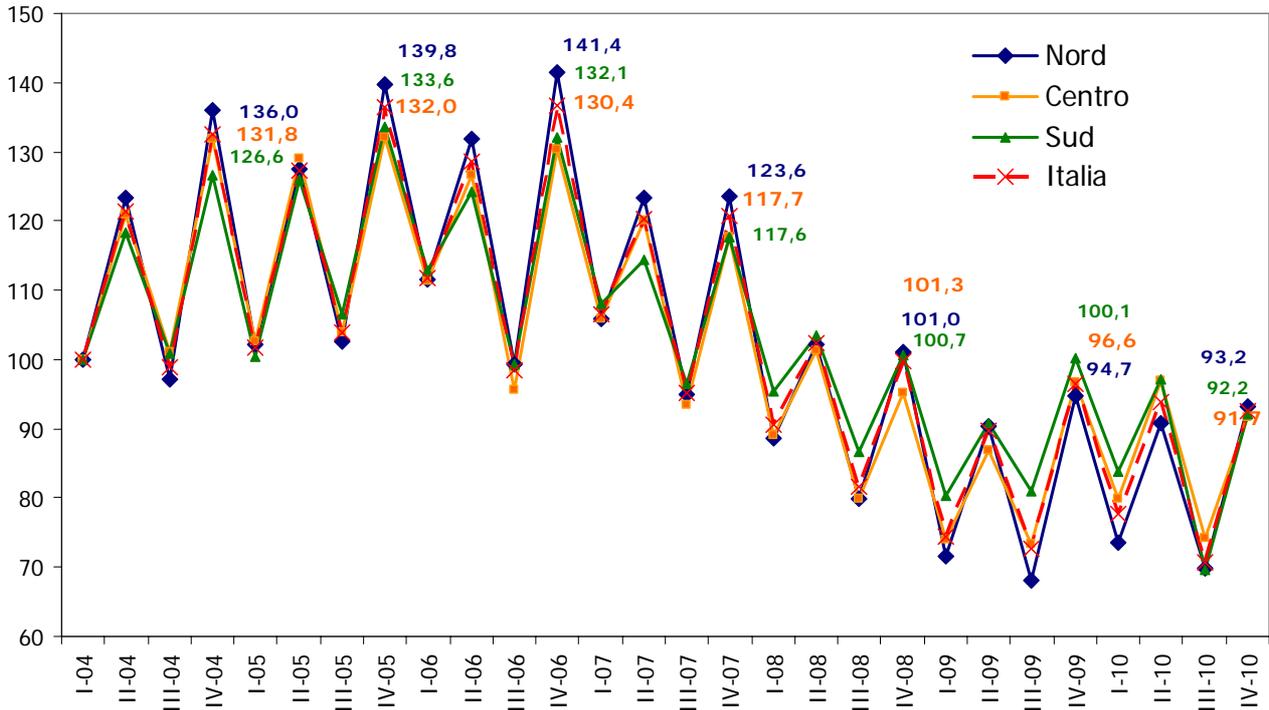
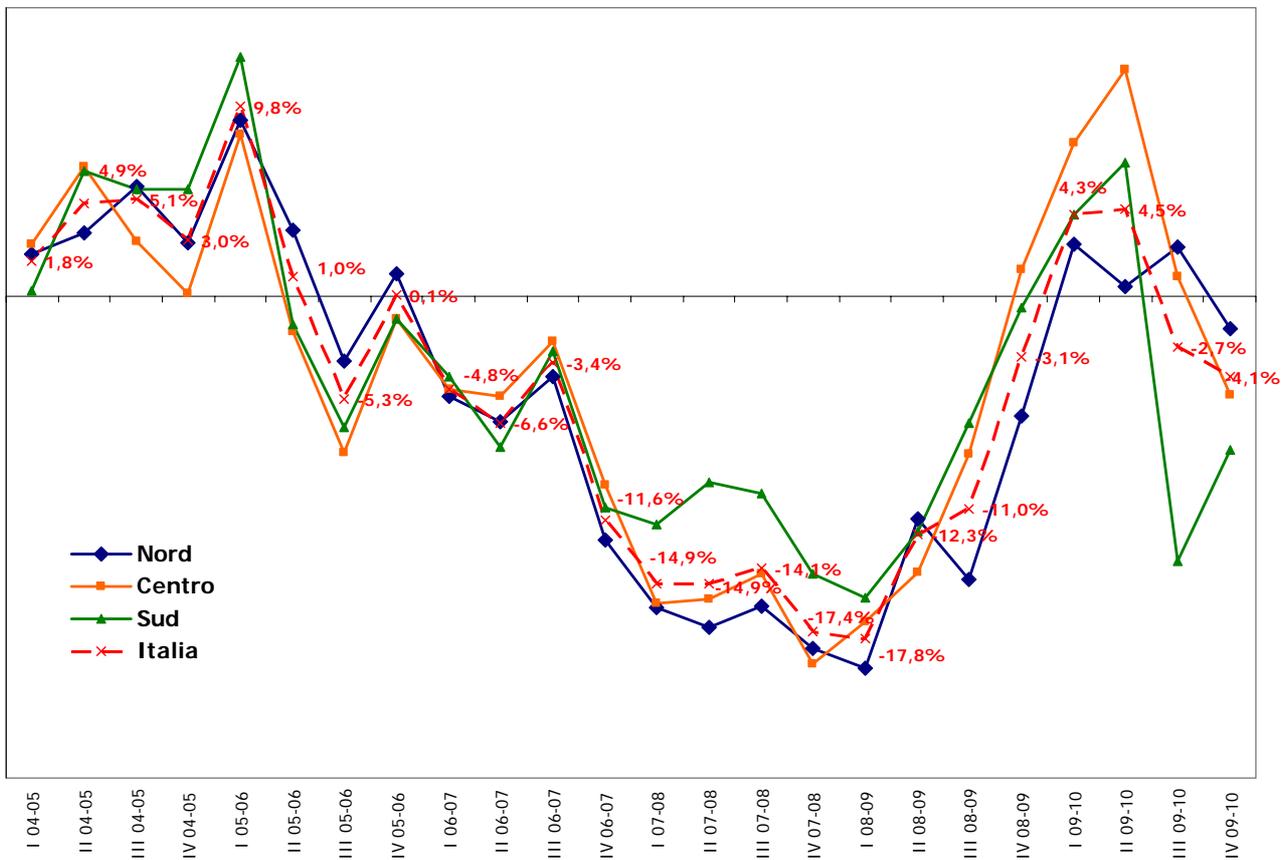


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Diversamente dal trimestre precedente, nel IV trimestre del 2010 il trend negativo riguarda sia capoluoghi che comuni non capoluoghi (cfr. Tabella 2). Infatti, a fronte di un segno positivo del III trimestre del 2010 sul III trimestre del 2009 (+4,9%), nel IV trimestre a livello nazionale si registra per i capoluoghi un -1,3% rispetto il corrispondente trimestre dell'anno precedente. Nei comuni non capoluoghi si registra invece un -5,3%, che di fatto ribadisce la variazione tendenziale negativa del trimestre precedente (-5,7%).

Su base annua, comunque, la compravendita di abitazioni nei capoluoghi segna un +5,1%, che risente dell'influenza positiva dei primi tre trimestri dell'anno e che trascina il dato nazionale ad un risultato positivo del +0,4%.

Nelle diverse macroaree la situazione del IV trimestre del 2010 si presenta variegata con un unico dato positivo nei capoluoghi del Nord (+0,3%). Al Centro ed al Sud i capoluoghi registrano un calo delle compravendite del -1,1% e del -4,7% rispettivamente. La situazione generale dei comuni non capoluoghi è invece di segno negativo in tutte le macroaree con punte del -9,0% nel Sud e -7,9% nel Centro.

Su base annua, ovvero la variazione dell'intero 2010 rispetto al 2009, il contesto appare migliore per i capoluoghi con massime del +9,2% nel Centro, +4,4% al Nord e +1,7% al Sud, positività influenzate dalle migliori performance dei primi trimestri del 2010. Nei comuni non capoluoghi invece anche su base annua si registrano trend negativi con punte del -4,1% al Sud.

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

| NTN residenziale |                | III trim<br>2010 | IV trim<br>2010 | Anno<br>2010 | var %<br>III trim<br>09-10 | var %<br>IV trim<br>09-10 | var %<br>anno<br>09-10 |
|------------------|----------------|------------------|-----------------|--------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| <b>Nord</b>      | Capoluoghi     | 18.642           | 24.476          | 88.098       | 7,9%                       | 0,3%                      | 4,4%                   |
|                  | Non Capoluoghi | 47.828           | 64.177          | 223.305      | 0,7%                       | -2,4%                     | -0,5%                  |
|                  | Totale         | 66.470           | 88.653          | 311.403      | 2,6%                       | -1,7%                     | 0,8%                   |
| <b>Centro</b>    | Capoluoghi     | 12.578           | 14.983          | 57.078       | 9,0%                       | -1,1%                     | 9,2%                   |
|                  | Non Capoluoghi | 15.772           | 20.075          | 74.016       | -4,5%                      | -7,9%                     | -0,3%                  |
|                  | Totale         | 28.350           | 35.058          | 131.094      | 1,0%                       | -5,1%                     | 3,6%                   |
| <b>Sud</b>       | Capoluoghi     | 8.916            | 11.851          | 44.389       | -5,6%                      | -4,7%                     | 1,7%                   |
|                  | Non Capoluoghi | 25.559           | 33.680          | 124.992      | -16,3%                     | -9,0%                     | -4,1%                  |
|                  | Totale         | 34.476           | 45.531          | 169.381      | -13,8%                     | -7,9%                     | -2,7%                  |
| <b>Italia</b>    | Capoluoghi     | 40.136           | 51.310          | 189.564      | 4,9%                       | -1,3%                     | 5,1%                   |
|                  | Non Capoluoghi | 89.159           | 117.933         | 422.314      | -5,7%                      | -5,3%                     | -1,6%                  |
|                  | Totale         | 129.296          | 169.243         | 611.878      | -2,7%                      | -4,1%                     | 0,4%                   |

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

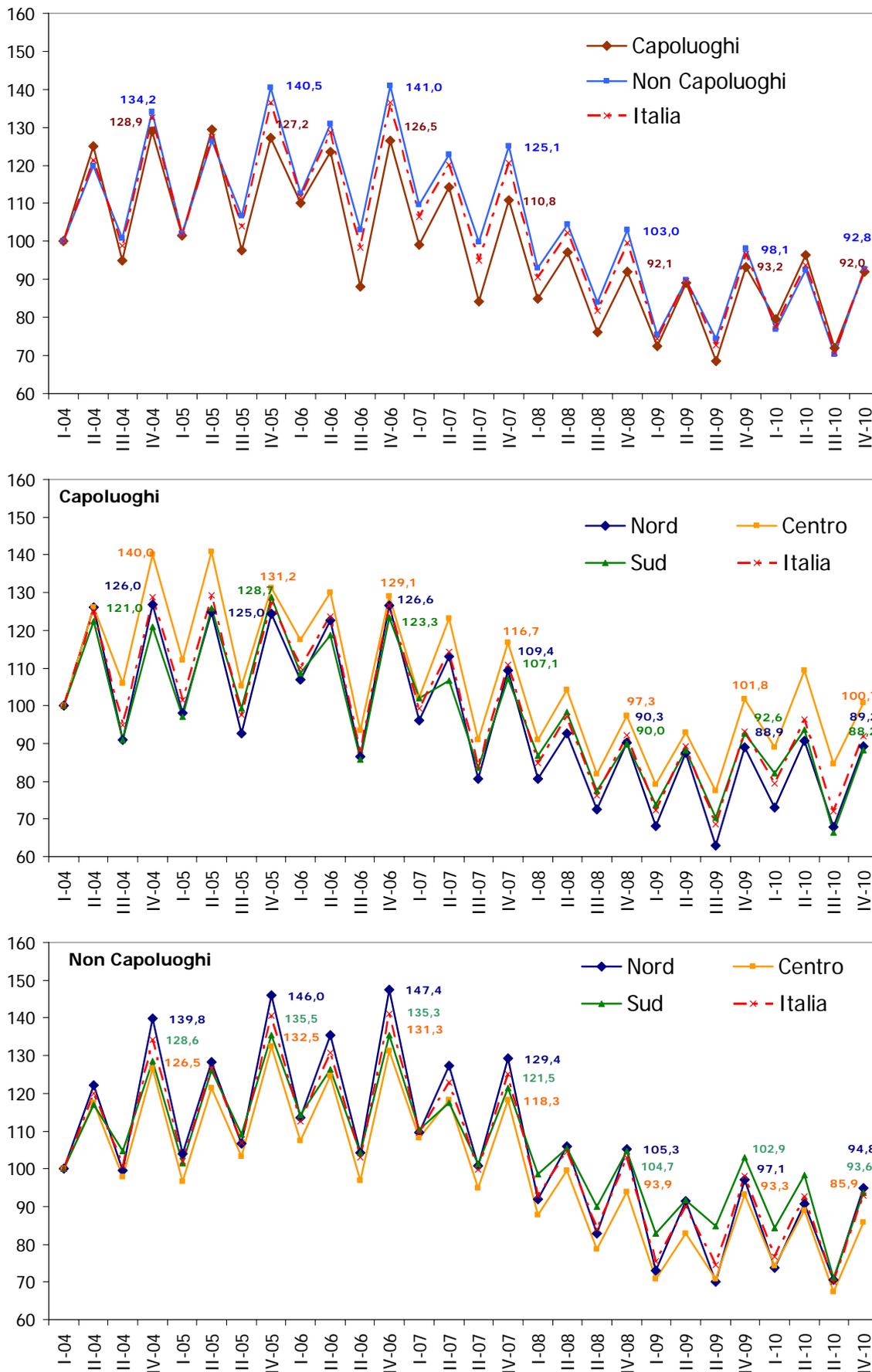
|                | var %<br>I trim<br>08-09 | var %<br>II trim<br>08-09 | var %<br>III trim<br>08-09 | var %<br>IV trim<br>08-09 | var %<br>I trim<br>09-10 | var %<br>II trim<br>09-10 | var %<br>III trim<br>09-10 | var %<br>IV trim<br>09-10 |
|----------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Capoluoghi     | -14,8%                   | -8,2%                     | -9,9%                      | 1,2%                      | 9,8%                     | 8,2%                      | 4,9%                       | -1,3%                     |
| Non capoluoghi | -19,0%                   | -14,0%                    | -11,5%                     | -4,8%                     | 1,9%                     | 2,9%                      | -5,7%                      | -5,3%                     |
| <b>Totale</b>  | <b>-17,8%</b>            | <b>-12,3%</b>             | <b>-11,0%</b>              | <b>-3,1%</b>              | <b>4,3%</b>              | <b>4,5%</b>               | <b>-2,7%</b>               | <b>-4,1%</b>              |

Dalla Tabella 3, che riporta le variazioni tendenziali annue dal 2009, è possibile osservare che i capoluoghi dal IV trimestre 2009 mostravano un'inversione di tendenza rispetto alle perdite dei trimestri precedenti, nel IV trimestre 2010 invece tornano al segno negativo. Il mercato residenziale nei comuni minori, dopo un 2009 con flessioni in continua attenuazione, cresce invece a partire dal I trimestre 2010 ma dal III trimestre 2010 crolla a livelli inferiori a quelli del IV trimestre del 2009.

Complessivamente, rispetto al trimestre omologo del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -28% circa, con una punta negativa nelle città del Nord pari a -29,2% (Figura 6). Risulta maggiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -31% circa, con i comuni del Nord che hanno perso il 32% circa.



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



## Le compravendite nelle metropoli

Analizzando il mercato residenziale delle otto più grandi città italiane per popolazione, si osserva, anche in questo caso, un'inversione di tendenza rispetto alle variazioni positive dei precedenti trimestri, con i volumi delle compravendite di abitazioni che registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a -0,9% (Tabella 4). Il mercato immobiliare residenziale di Roma, che risultava in forte ripresa nel III trimestre del 2010 (+14%), nel IV trimestre si stabilizza con un secco 0%. Crescono le compravendite solo nella città di Genova con un +7,3%, diminuiscono leggermente a Milano, Torino e Napoli ma più drasticamente a Palermo, Bologna e Firenze con diminuzioni intorno al 6%. Su base annuale, la variazione del 2010 rispetto al 2009 nelle grandi città risulta sostanzialmente positiva tranne a Bologna dove il saldo annuale è negativo a causa, oltre che del quarto, anche di un secondo trimestre 2010 chiuso in diminuzione. Nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") il quarto trimestre del 2010 segna diminuzioni generalizzate ad eccezione della provincia di Torino che invece registra un +4,9%. Una forte diminuzione delle compravendite si rileva nel resto della provincia di Palermo con -16,5%. Su base annua il saldo del 2010 rispetto al 2009 risulta per il resto delle province positivo a Roma, Milano, Torino, Genova e Napoli, sostanzialmente negativo nelle altre città.

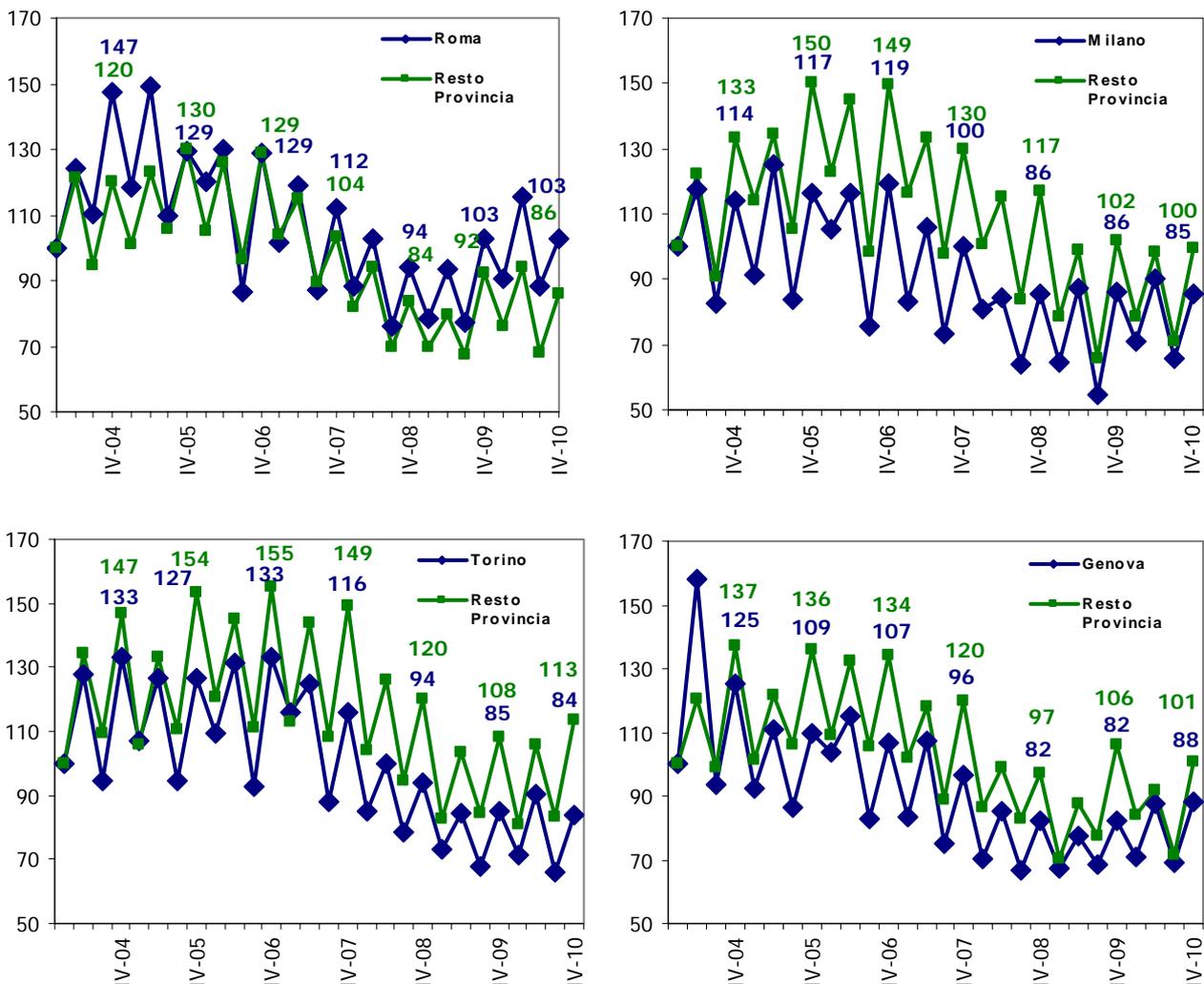
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province

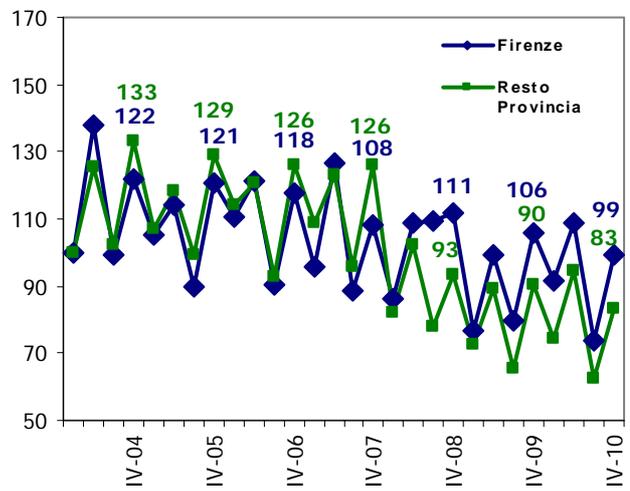
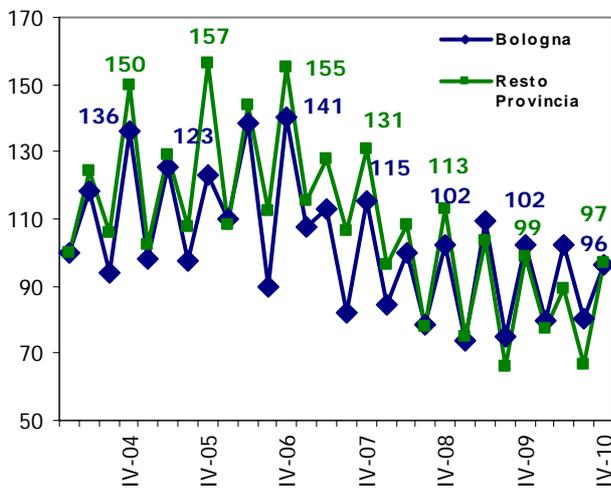
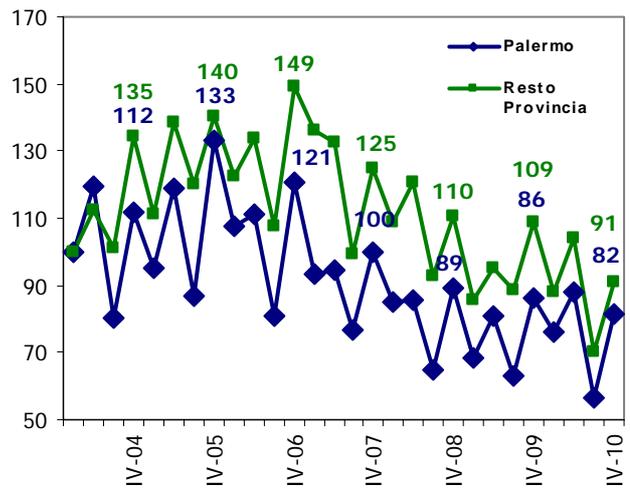
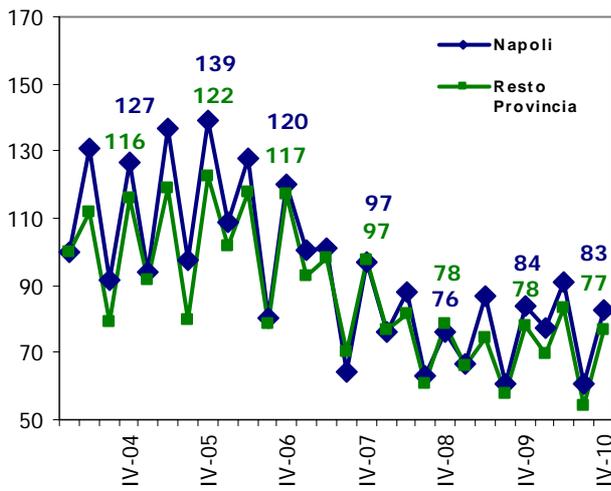
| Città               | III trim<br>2010 | IV trim<br>2010 | Anno<br>2010  | var %<br>III trim<br>09-10 | var %<br>IV trim<br>09-10 | var %<br>anno<br>09-10 |
|---------------------|------------------|-----------------|---------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| ROMA                | 7.369            | 8.598           | 33.168        | 14,0%                      | 0,0%                      | 12,7%                  |
| MILANO              | 3.966            | 5.144           | 18.849        | 19,7%                      | -0,8%                     | 6,7%                   |
| TORINO              | 2.387            | 3.024           | 11.264        | -2,3%                      | -1,6%                     | 0,5%                   |
| GENOVA              | 1.507            | 1.920           | 6.871         | 1,3%                       | 7,3%                      | 6,9%                   |
| NAPOLI              | 1.287            | 1.760           | 6.617         | 0,0%                       | -1,3%                     | 4,8%                   |
| PALERMO             | 999              | 1.449           | 5.356         | -10,6%                     | -5,4%                     | 1,2%                   |
| BOLOGNA             | 1.057            | 1.263           | 4.704         | 7,0%                       | -5,8%                     | -0,6%                  |
| FIRENZE             | 861              | 1.154           | 4.351         | -7,4%                      | -6,3%                     | 3,4%                   |
| <b>Totale città</b> | <b>19.432</b>    | <b>24.312</b>   | <b>91.180</b> | <b>7,8%</b>                | <b>-0,9%</b>              | <b>6,9%</b>            |

| Resto Provincia               | III trim<br>2010 | IV trim<br>2010 | Anno<br>2010   | var %<br>III trim<br>09-10 | var %<br>IV trim<br>09-10 | var %<br>anno<br>09-10 |
|-------------------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| ROMA                          | 3.854            | 4.860           | 18.316         | 1,0%                       | -6,6%                     | 4,9%                   |
| MILANO                        | 6.999            | 9.818           | 34.240         | 8,3%                       | -2,4%                     | 0,6%                   |
| TORINO                        | 3.664            | 4.996           | 16.873         | -1,8%                      | 4,9%                      | 1,1%                   |
| GENOVA                        | 692              | 975             | 3.365          | -7,2%                      | -4,9%                     | 2,1%                   |
| NAPOLI                        | 2.102            | 2.961           | 10.963         | -5,8%                      | -1,5%                     | 2,8%                   |
| PALERMO                       | 951              | 1.234           | 4.795          | -21,0%                     | -16,5%                    | -6,6%                  |
| BOLOGNA                       | 1.497            | 2.169           | 7.396          | 1,3%                       | -1,9%                     | -3,8%                  |
| FIRENZE                       | 1.148            | 1.528           | 5.774          | -4,7%                      | -7,6%                     | -0,8%                  |
| <b>Totale Resto provincia</b> | <b>20.907</b>    | <b>28.541</b>   | <b>101.723</b> | <b>0,2%</b>                | <b>-2,9%</b>              | <b>0,9%</b>            |

I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale dal I trimestre 2004 per ogni città e relativa provincia. Per tutte le città è evidente una leggera discesa del mercato delle abitazioni nel trimestre in esame. Tuttavia, l'analisi delle serie dei numeri indice, mostra che, anche nelle grandi città, il mercato resta a livelli inferiori rispetto a quelli registrati dal 2004 al 2007. Roma città scende dal IV trimestre del 2004 del -29,9%, ma registra nel IV trimestre del 2010 una certa stabilizzazione rispetto agli analoghi trimestri del 2009 e del 2008. Il resto della provincia di Roma, che scende dal IV trimestre del 2004 del -28% circa, mostra ancora un piccolo calo rispetto al medesimo trimestre del 2009. Milano nel IV trimestre 2010 rispetto al 2004, sia come città sia come hinterland, si attesta a circa -25% e si stabilizza rispetto al IV trimestre del 2009. Fra le altre città spicca Firenze che rispetto al 2004 scende in misura inferiore (circa -19%) ma che nel suo resto della provincia registra un calo superiore toccando il -37% rispetto il 2004. Napoli, Palermo e Torino si collocano intorno al -33% sia nelle città che nei comuni minori. Genova si attesta in torno al -25% registrando anche una certa ripresa nel 2010.

Figura 7: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale principali città e relative province





## I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni: andamenti nazionali e territoriali

L'andamento delle compravendite di abitazioni con l'utilizzo di un mutuo ipotecario acceso sull'abitazione acquistata (NTN IP), mostra un tasso di variazione positivo, +9,4% nel 2010 rispetto al 2009. Si tratta di una crescita che segue tre anni in cui si è assistito a forti cali con il picco massimo nel 2008 (-27% rispetto al 2007).

Il capitale complessivo erogato ammonta a circa 36 mld di € che, rispetto ai circa 31 mld del 2009, corrisponde ad un incremento pari al +15%, circa 5 punti percentuali più accentuato dell'aumento del NTN IP.

Per un'unità abitativa il capitale medio erogato risulta circa 136 mila euro, superiore di circa 7 mila euro al capitale medio erogato nel 2009. Circa 23 anni è la durata media di un mutuo stipulato nel 2010 lievemente superiore al dato medio del 2009. La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario risulta pari a 43,6%, circa di 1 punto percentuale superiore all'incidenza nel 2009. Infine il tasso di interesse subisce un calo di circa 1 punto percentuale risultando nel 2010 pari a 2,7%.

Tabella 5: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF

| <b>Italia</b>                                   | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>Var % / diff.<br/>2009-2010</b> |
|---|-------------|-------------|------------------------------------|
| NTN IP  | 242.712     | 265.439     | 9,4%                               |
| Capitale erogato totale (milioni €)             | 31.399      | 36.122      | 15,0%                              |
| Capitale medio per unità abitativa (migliaia €) | 129         | 136         | 7                                  |
| Tasso interesse medio I rata                    | 3,68%       | 2,73%       | -0,95                              |
| Durata media (anni)                             | 22,9        | 23,2        | 0,3                                |
| Incidenza % su NTN PF                           | 42,7%       | 43,6%       | 0,9                                |

| <b>Nord</b>                                     | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>Var % / diff.<br/>2009-2010</b> |
|---|-------------|-------------|------------------------------------|
| NTN IP  | 135.333     | 146.912     | 8,6%                               |
| Capitale erogato totale (milioni €)             | 17.565      | 19.889      | 13,2%                              |
| Capitale medio per unità abitativa (migliaia €) | 130         | 135         | 5                                  |
| Tasso interesse medio I rata                    | 3,49%       | 2,57%       | -0,92                              |
| Durata media (anni)                             | 22,9        | 23,1        | 0,2                                |
| Incidenza % su NTN PF                           | 47,6%       | 47,6%       | 0,0                                |



| <b>Centro</b>                                   | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>Var % / diff. 2009-2010</b> |
|---|-------------|-------------|--------------------------------|
| NTN IP  | 52.476      | 59.686      | 13,7%                          |
| Capitale erogato totale (milioni €)             | 7.624       | 9.176       | 20,4%                          |
| Capitale medio per unità abitativa (migliaia €) | 145         | 154         | 9                              |
| Tasso interesse medio I rata                    | 3,79%       | 2,83%       | -0,94                          |
| Durata media (anni)                             | 23,6        | 24,0        | 0,4                            |
| Incidenza % su NTN PF                           | 44,1%       | 45,0%       | 0,9                            |

| <b>Sud</b>                                      | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>Var % / diff. 2009-2010</b> |
|---|-------------|-------------|--------------------------------|
| NTN IP  | 54.903      | 58.841      | 7,2%                           |
| Capitale erogato totale (milioni €)             | 6.211       | 7.057       | 13,6%                          |
| Capitale medio per unità abitativa (migliaia €) | 113         | 120         | 7                              |
| Tasso interesse medio I rata                    | 4,03%       | 3,00%       | -1,03                          |
| Durata media (anni)                             | 22,4        | 22,6        | 0,2                            |
| Incidenza % su NTN PF                           | 33,3%       | 35,4%       | 2,1                            |

Gli andamenti delle serie dei numeri indice dal 2004 del NTN IP e del capitale riportati nella Figura 8 ben evidenziano il rialzo, già sottolineato, dopo il notevole calo dei precedenti anni. In linea con la diminuzione dei tassi di interesse, che come evidenzia la Figura 9 si portano dal 2004 ad un livello minimo, anche la rata subisce un ulteriore calo, circa 650 € risulta il dato medio nazionale nel 2010, pur avendosi un capitale erogato per unità superiore a quello del 2009 (Figura 10).

Figura 8: Numero indice NTN IP e capitale annuale per macro area geografica

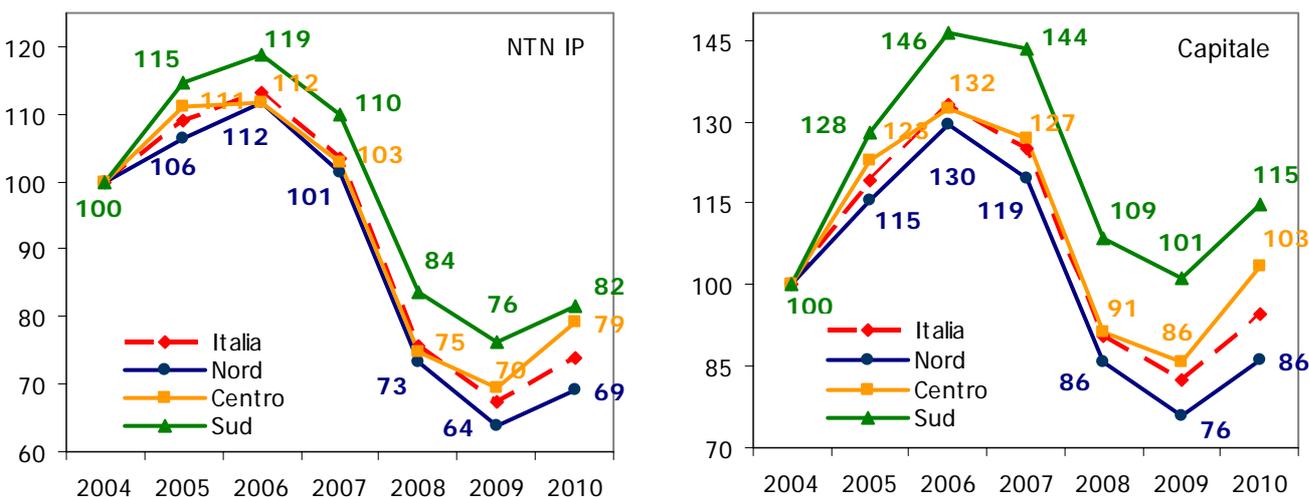


Figura 9: Andamento dal 2004 del tasso e della rata media iniziale per macro area geografica

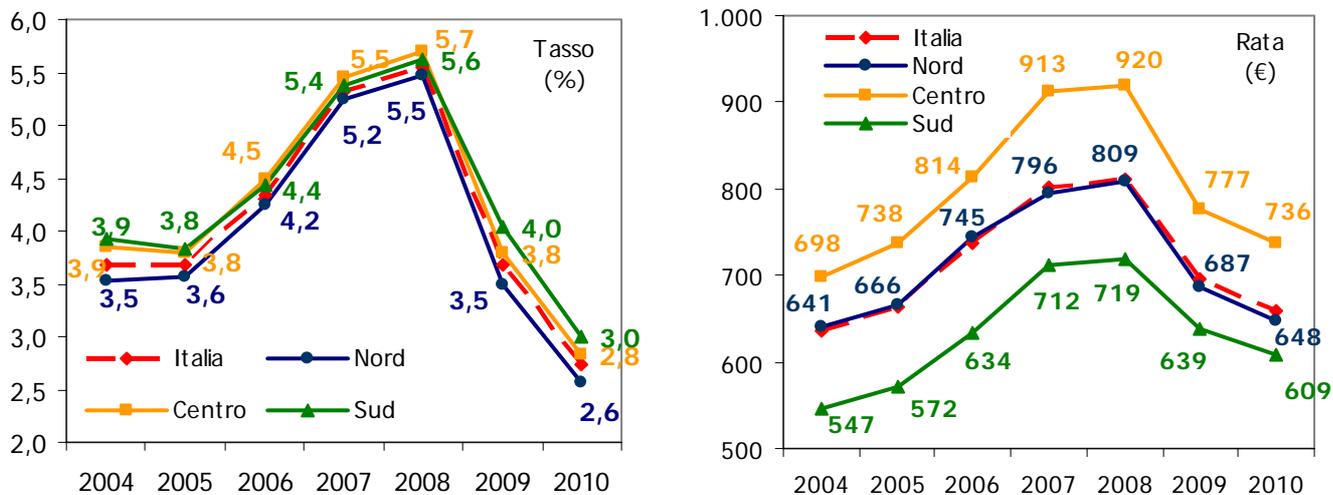
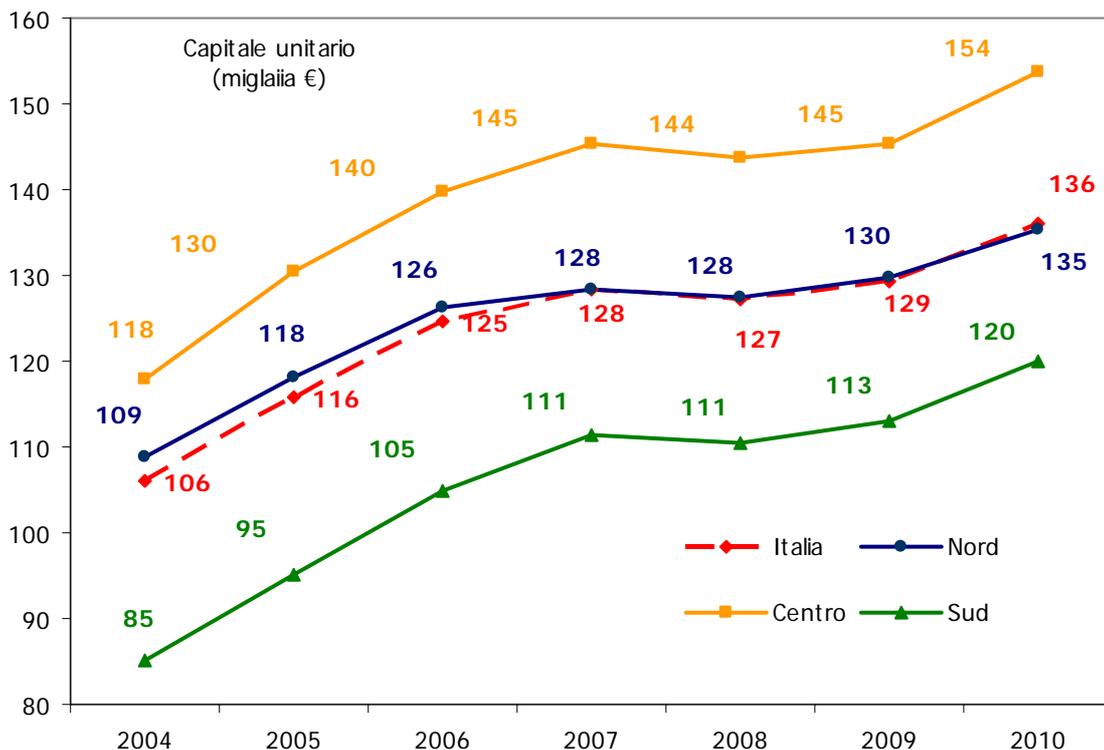


Figura 10: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004

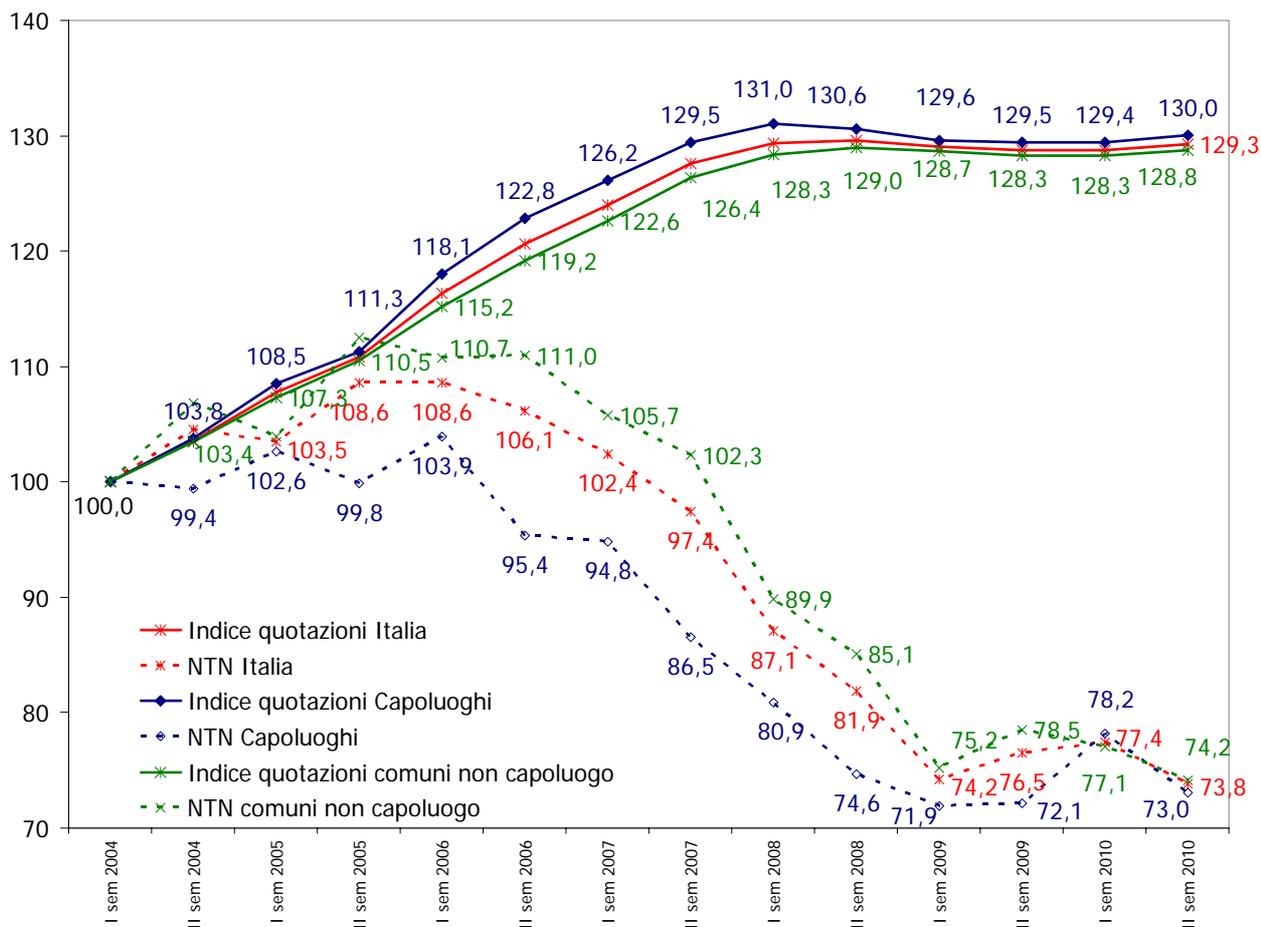




## L'andamento delle quotazioni

Relativamente all'andamento delle quotazioni del settore residenziale, si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nei precedenti Rapporti Immobiliari utilizzando gli stessi criteri per la definizione della quotazione di riferimento comunale e dell'indice di variazione<sup>1</sup>.

Figura 11: Numero indice semestrale delle quotazioni OMI e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluoghi



Dopo due semestri di calo e un semestre di stazionarietà, nel II semestre 2010, il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, torna a mostrare lievi variazioni in aumento. A livello nazionale la quotazione media risulta pari a 1.579 €/mq in crescita del +0,4%. La quotazione media delle abitazioni nel II semestre 2010 è in aumento sia nei capoluoghi italiani, pari 2.286 €/mq (+0,5% rispetto al I semestre 2010), sia nei comuni non capoluogo, per i quali la quotazione media nazionale è pari a 1.315 €/mq (+0,4% rispetto al I semestre 2010).

<sup>1</sup> Nel II semestre 2009 sono state sospese, a causa dei noti eventi sismici, le attività di rilevazione dei dati di mercato nella provincia di L'Aquila. Tali attività sono riprese nel I semestre 2010 in tutta la provincia ad eccezione di 13 comuni gravemente danneggiati dal sisma del 2009 nei quali il mercato immobiliare si è molto ridotto, condizionato anche dalle norme che vietano compravendite di immobili danneggiati (comma 5 dell'art. 3 del D.L. n. 39 del 28 aprile 2009, convertito in legge, con modificazioni, dalla L. n. 77 del 24 giugno 2009). Per tale motivo la serie storica dell'indice di variazione semestrale delle quotazioni OMI è stata determinata escludendo dal calcolo i seguenti 13 comuni della provincia aquilana: L'Aquila, Castelvetro Subequo, Fagnano Alto, Fossa, Goriano Sicoli, Lucori, Navelli, Ocre, Poggio Licenze, San Pio delle Camere, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo. Le quotazioni medie comunali sono state pesate con lo stock abitativo del 2010.

Va rilevato che nei capoluoghi (Tabella 6) la quotazione torna a crescere, dopo la sostanziale flessione degli ultimi quattro semestri. Dall'inizio della discesa dei prezzi, nel I semestre 2008, la quotazione media è calata del -0,8%. È inferiore la flessione registrata nei comuni minori dove la quotazione media delle abitazioni è diminuita del -0,2% dal II semestre 2008.

Complessivamente dal I semestre 2004 al II semestre 2010 la quotazione media nazionale delle abitazioni è cresciuta del +29,3% (+30,0% nei capoluoghi, +28,8% nei comuni non capoluoghi).

Dalla Tabella 6, nella quale sono rappresentate le variazioni percentuali delle quotazioni, su base semestrale e su base annua, emerge dopo la stazionarietà delle quotazioni nel I semestre 2010, una situazione di lieve crescita generale, sia nei capoluoghi sia nei comuni della provincia.

Tabella 6: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI nazionali, capoluoghi e non capoluoghi

|             | Italia                               |  | Capoluoghi                           |  | Non Capoluoghi                       |  |
|-------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|
|             | Variazione % sul semestre precedente | Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente | Variazione % sul semestre precedente | Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente | Variazione % sul semestre precedente | Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente |
| I sem 2004  | - -                                  | - -  | - -                                  | - -  | - -                                  | - -  |
| II sem 2004 | 3,6%                                 | - -  | 3,8%                                 | - -  | 3,4%                                 | - -  |
| I sem 2005  | 4,1%                                 | 7,8%   | 4,6%                                 | 8,5%   | 3,8%                                 | 7,3%   |
| II sem 2005 | 2,8%                                 | 7,0%   | 2,6%                                 | 7,3%   | 3,0%                                 | 6,9%   |
| I sem 2006  | 5,0%                                 | 7,9%   | 6,1%                                 | 8,8%   | 4,2%                                 | 7,4%   |
| II sem 2006 | 3,7%                                 | 8,8%   | 4,0%                                 | 10,3%  | 3,4%                                 | 7,8%   |
| I sem 2007  | 2,8%                                 | 6,6%   | 2,7%                                 | 6,9%   | 2,9%                                 | 6,4%   |
| II sem 2007 | 2,9%                                 | 5,8%   | 2,6%                                 | 5,4%   | 3,1%                                 | 6,0%   |
| I sem 2008  | 1,4%                                 | 4,3%   | 1,2%                                 | 3,9%   | 1,6%                                 | 4,7%   |
| II sem 2008 | 0,2%                                 | 1,6%   | -0,3%                                | 0,9%   | 0,5%                                 | 2,1%   |
| I sem 2009  | -0,4%                                | -0,3%  | -0,8%                                | -1,1%  | -0,2%                                | 0,3%   |
| II sem 2009 | -0,2%                                | -0,7%  | -0,1%                                | -0,9%  | -0,3%                                | -0,5%  |
| I sem 2010  | 0,0%                                 | -0,3%  | -0,2%                                | -0,2%  | 0,0%                                 | -0,3%  |
| II sem 2010 | 0,4%                                 | 0,4%   | 0,5%                                 | 0,4%   | 0,4%                                 | 0,4%   |

Considerando le quotazioni per macro area geografica, le quotazioni del Nord, Figura 12, mostrano per i capoluoghi un incremento, +0,9%, nel II semestre 2010 rispetto al I semestre 2010, più lieve l'incremento, +0,3%, nei comuni del resto della provincia. Dal I semestre 2004, al Nord, le quotazioni sono cresciute del +23,1% per le città e del +18,2% per i comuni minori.

Figura 12: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi - Nord

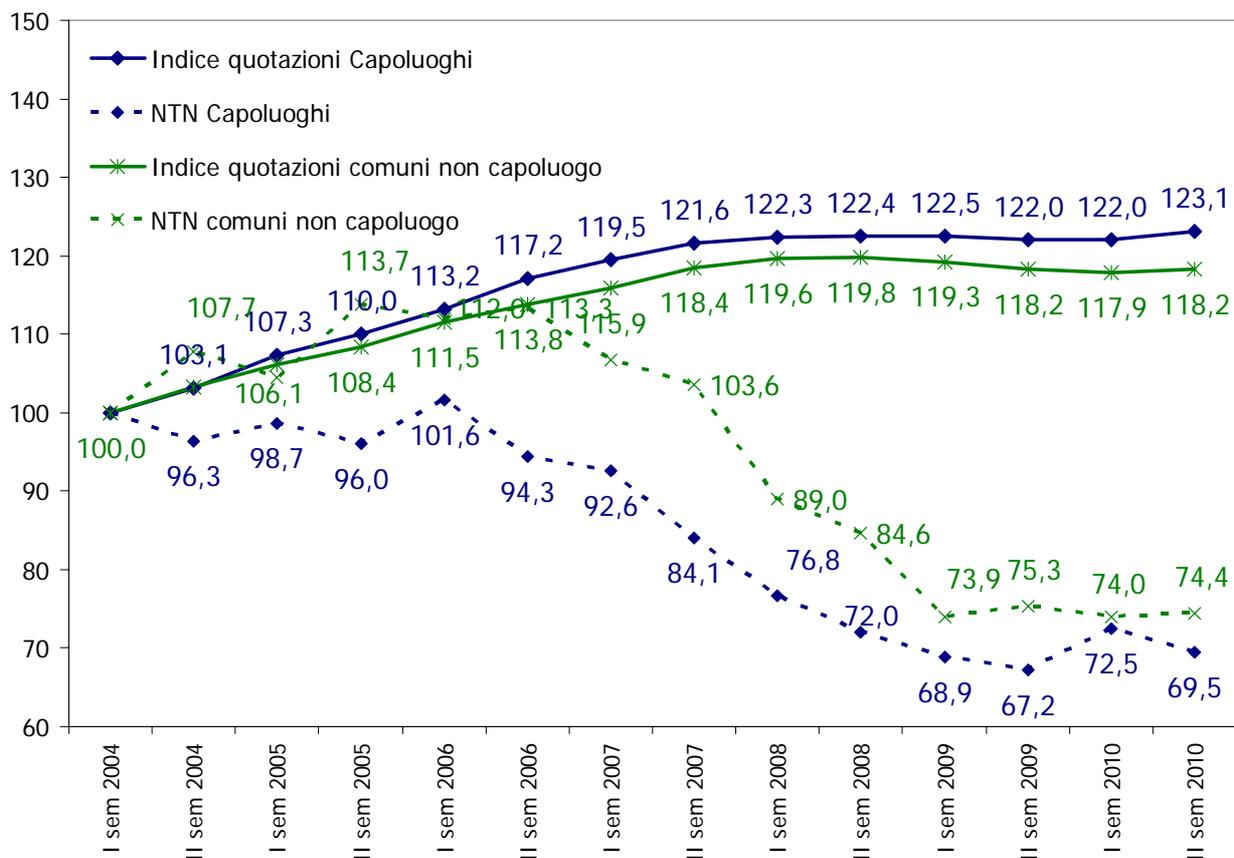
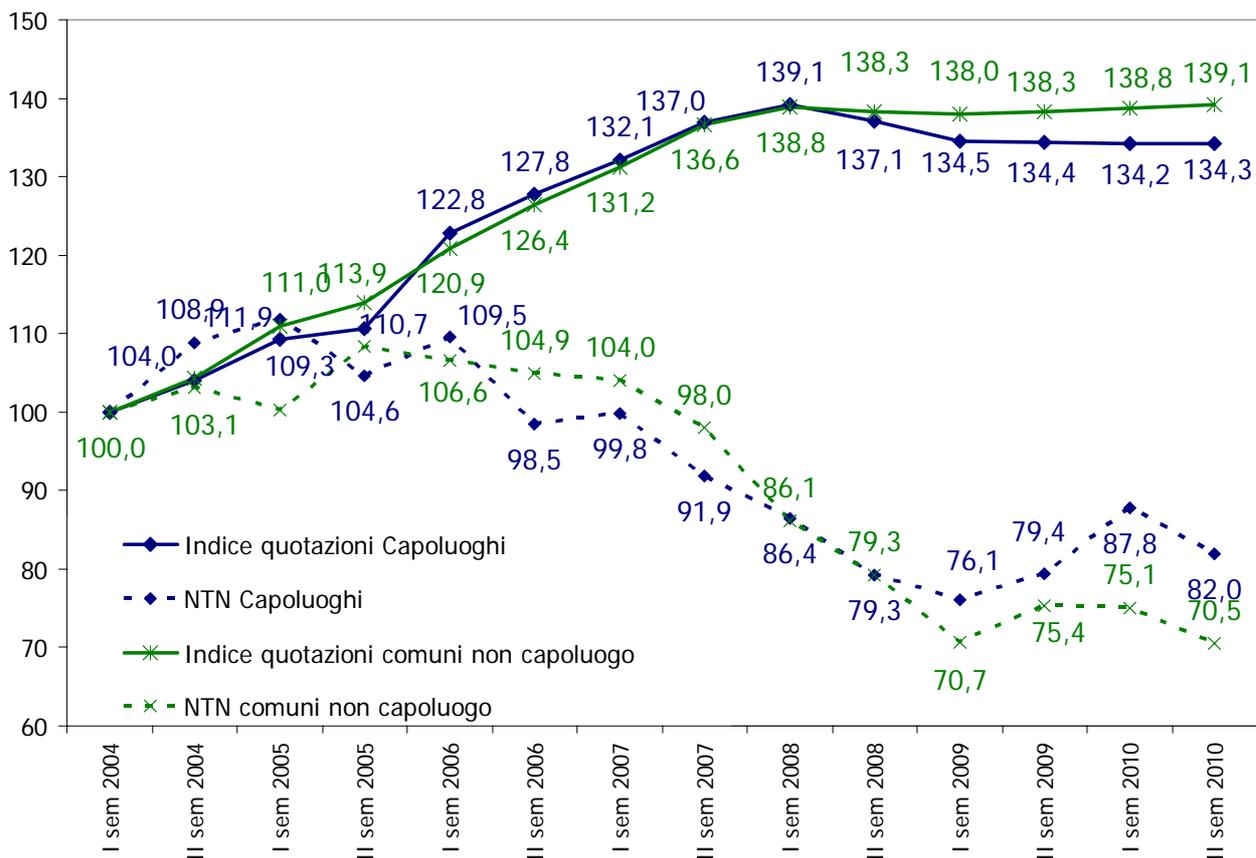


Figura 13: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi – Centro

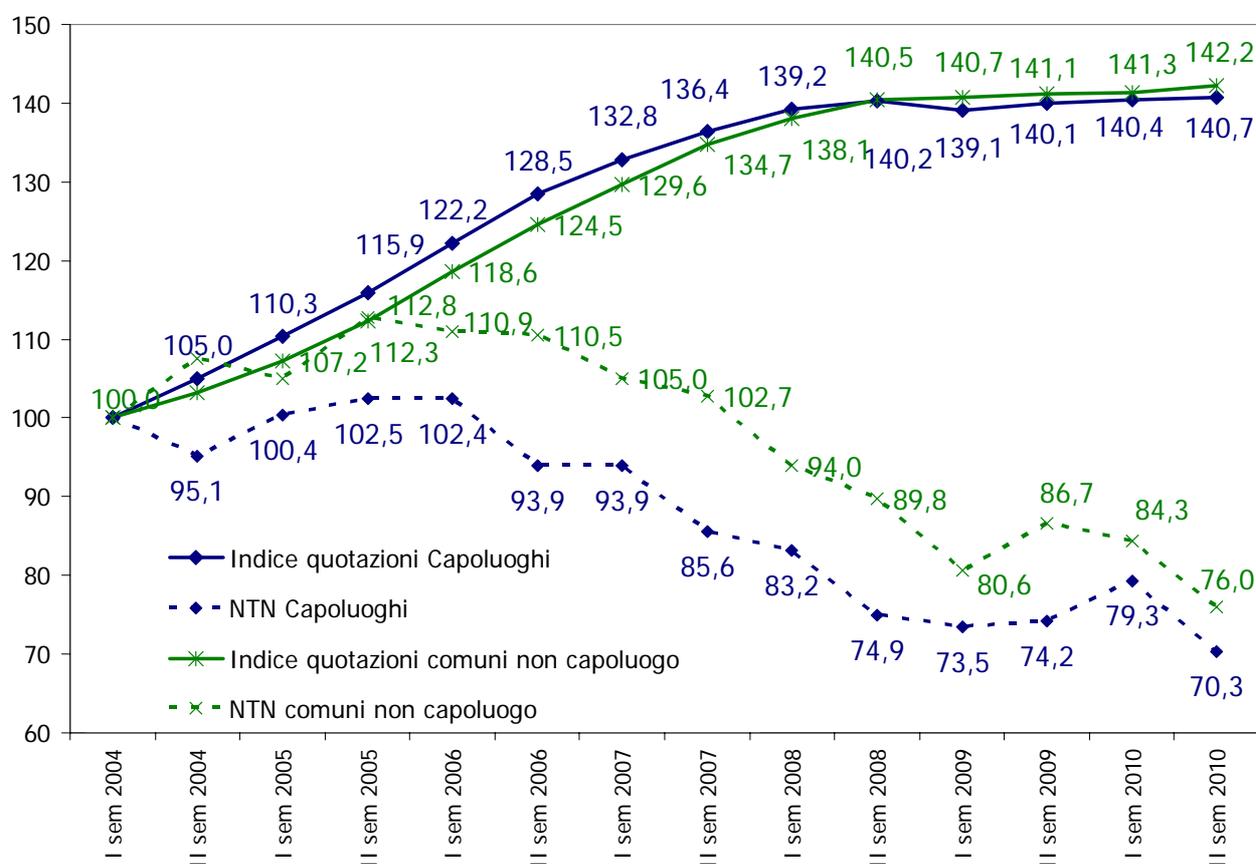




Al Centro (Figura 13), nel II semestre 2010, si registra una lieve variazione positiva nei capoluoghi, con circa il +0,1%, delle quotazioni rispetto al I semestre 2010, e un rialzo lievemente maggiore nei comuni minori, +0,2%. Dal 2004 le quotazioni nei comuni del Centro sono cresciute del +34,3% nelle città capoluogo di provincia e del +39,1% nei restanti comuni.

In linea con il trend generale anche al Sud (Figura 14), si rileva nel II 2010, una lieve crescita delle quotazioni sia nei capoluoghi (+0,2%) sia nei comuni minori (+0,6%). A differenza delle altre macro aree segni positivi delle variazioni si erano registrati anche nel precedente semestre sia nelle città sia nei comuni minori. In particolare, ad eccezione del calo del I semestre 2009 nei capoluoghi, al Sud nel periodo di discesa non si sono registrati decrementi. Dal 2004 le quotazioni sono aumentate mediamente del +40,7% nelle città e di +42,2% nella provincia.

Figura 14: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi – Sud



L'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni per dimensione demografica<sup>2</sup> dei comuni (vedi Figura 15 e Tabella 7) evidenzia, rispetto al semestre precedente, una crescita delle quotazioni residenziali in tutte le classi demografiche con incrementi compresi tra +0,3% e +0,5%. Anche le variazioni tendenziali rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente sono tutte positive.

Come emerge dalla Tabella 7 si confermano e si diffondono i seppur lievi segni di rialzo registrati nello scorso semestre.

<sup>2</sup> Le classi dei comuni per dimensione demografica sono costruite con i dati di popolazione al 31 dicembre 2008 (fonte ISTAT).



Figura 15: Numero indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni

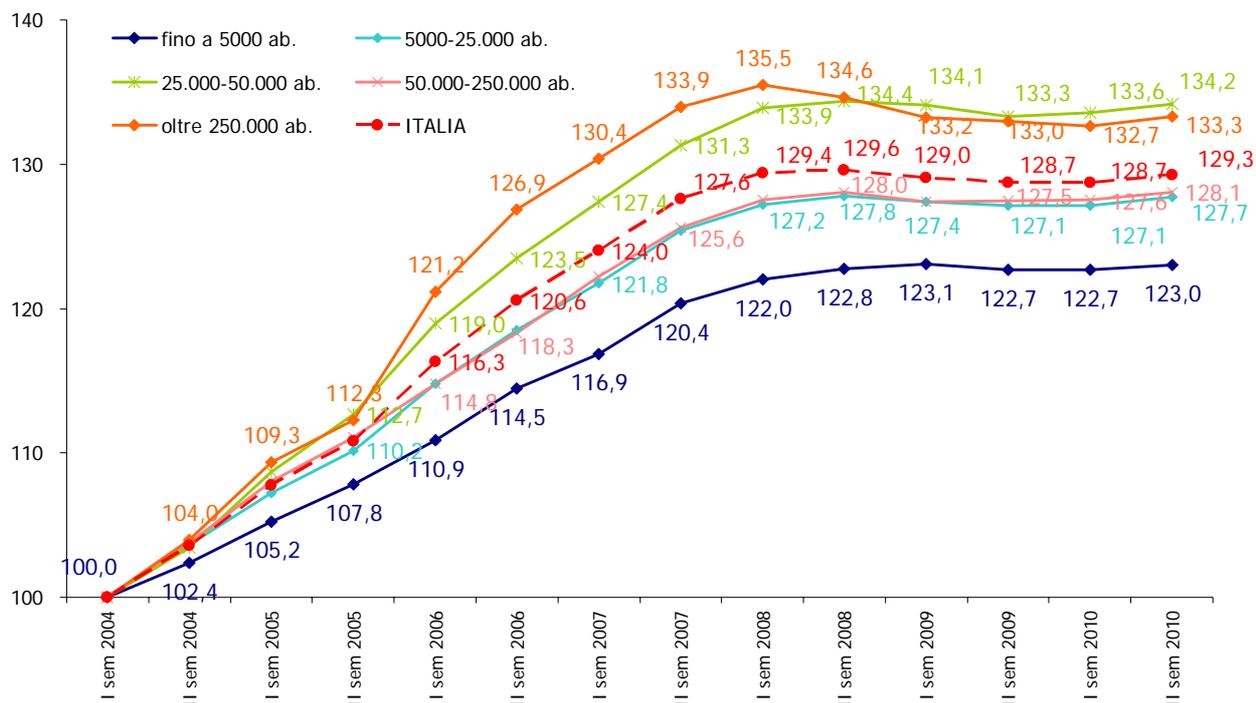


Tabella 7: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni

|             | fino a 5000 ab.                      |  | 5000-25.000 ab.                      |  | 25.000-50.000 ab.                    |  | 50.000-250.000 ab.                   |  | oltre 250.000 ab.                    |  |
|-------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|
|             | Variazione % sul semestre precedente | Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente | Variazione % sul semestre precedente | Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente | Variazione % sul semestre precedente | Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente | Variazione % sul semestre precedente | Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente | Variazione % sul semestre precedente | Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente |
| I sem 2004  | -                                    | -  | -                                    | -  | -                                    | -  | -                                    | -  | -                                    | -  |
| II sem 2004 | 2,4%                                 | -  | 3,7%                                 | -  | 3,5%                                 | -  | 3,8%                                 | -  | 4,0%                                 | -  |
| I sem 2005  | 2,7%                                 | 5,2%   | 3,4%                                 | 7,2%   | 5,0%                                 | 8,7%   | 4,0%                                 | 8,0%   | 5,2%                                 | 9,4%   |
| II sem 2005 | 2,5%                                 | 5,3%   | 2,7%                                 | 6,3%   | 3,7%                                 | 8,9%   | 2,9%                                 | 7,0%   | 2,7%                                 | 8,0%   |
| I sem 2006  | 2,8%                                 | 5,4%   | 4,2%                                 | 7,0%   | 5,6%                                 | 9,4%   | 3,4%                                 | 6,3%   | 7,9%                                 | 10,8%  |
| II sem 2006 | 3,2%                                 | 6,1%   | 3,3%                                 | 7,6%   | 3,8%                                 | 9,6%   | 3,1%                                 | 6,6%   | 4,7%                                 | 13,0%  |
| I sem 2007  | 2,1%                                 | 5,4%   | 2,8%                                 | 6,1%   | 3,1%                                 | 7,1%   | 3,3%                                 | 6,5%   | 2,8%                                 | 7,6%   |
| II sem 2007 | 3,0%                                 | 5,2%   | 3,0%                                 | 5,8%   | 3,1%                                 | 6,3%   | 2,7%                                 | 6,2%   | 2,7%                                 | 5,6%   |
| I sem 2008  | 1,4%                                 | 4,4%   | 1,4%                                 | 4,5%   | 1,9%                                 | 5,1%   | 1,5%                                 | 4,3%   | 1,1%                                 | 3,9%   |
| II sem 2008 | 0,6%                                 | 2,0%   | 0,5%                                 | 1,9%   | 0,4%                                 | 2,3%   | 0,4%                                 | 1,9%   | -0,6%                                | 0,5%   |
| I sem 2009  | 0,3%                                 | 0,9%   | -0,3%                                | 0,1%   | -0,2%                                | 0,2%   | -0,5%                                | -0,1%  | -1,0%                                | -1,6%  |
| II sem 2009 | -0,3%                                | 0,0%   | -0,2%                                | -0,5%  | -0,6%                                | -0,8%  | 0,0%                                 | -0,5%  | -0,2%                                | -1,2%  |
| I sem 2010  | 0,0%                                 | -0,3%  | 0,1%                                 | -0,1%  | 0,2%                                 | -0,4%  | 0,1%                                 | 0,1%   | -0,4%                                | -0,6%  |
| II sem 2010 | 0,3%                                 | 0,3%   | 0,4%                                 | 0,5%   | 0,4%                                 | 0,7%   | 0,4%                                 | 0,5%   | 0,4%                                 | 0,2%   |

## Una stima del valore di scambio

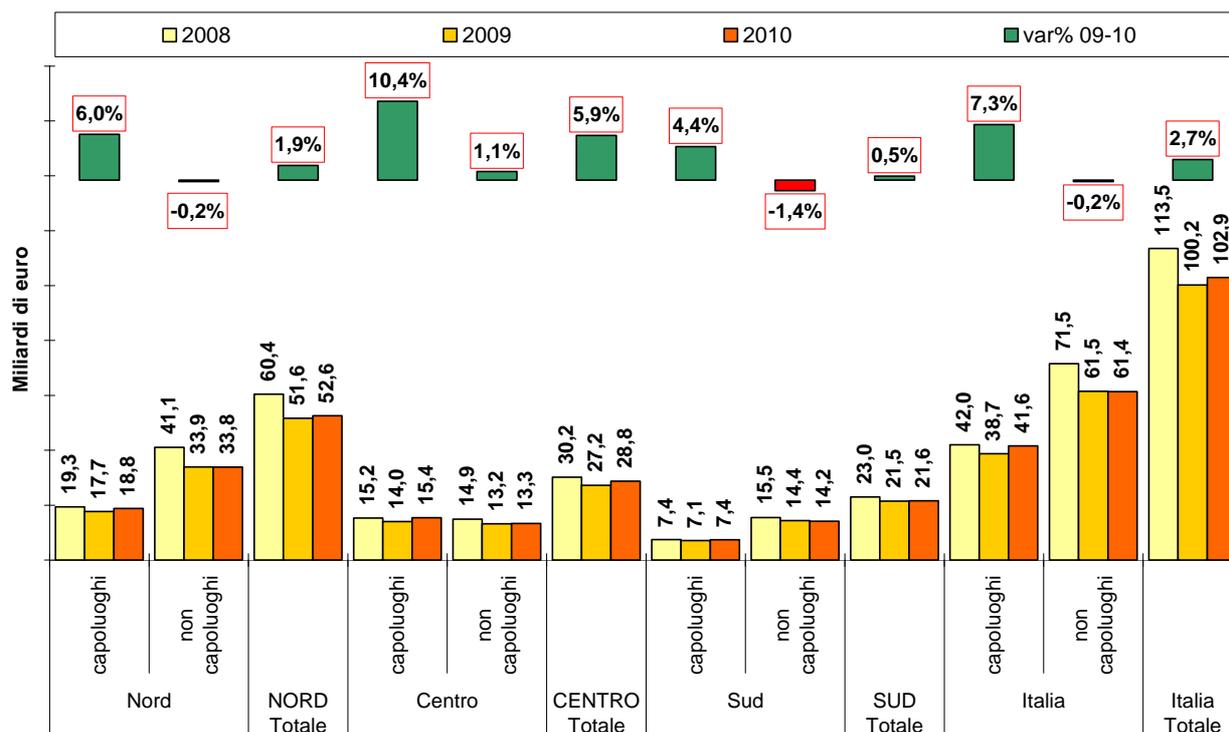
La stima di larga massima del valore del patrimonio immobiliare residenziale compravenduto è stata effettuata moltiplicando la quotazione media comunale annua per metro-quadro (calcolata come specificato nel paragrafo precedente) per il rispettivo totale comunale delle superfici compravendute, stimate sulla base del numero di vani catastali delle unità compravendute in ogni comune e della superficie media del vano. Pur trattandosi di una stima 'grezza', la stima risulta comunque utile per comprendere, in particolare, le differenze di andamento e la distribuzione per macroarea geografica. Il valore delle abitazioni oggetto di scambio (o 'fatturato') si può quindi stimare pari a circa 100,2 mld di euro nel 2009. Nel 2010 si registra un incremento del 2,7% che porta il 'fatturato' a 102,9 mld di euro. Tale incremento risulta più elevato al Centro, +5,9%, e minore nel Sud, +0,5%.

Tabella 8: Stima del valore di scambio dal 2008 al 2010 e variazione % 2009-2010

| Macroarea     | Valore di scambio 2008<br>Mld € | Valore di scambio 2009<br>Mld € | Valore di scambio 2010<br>Mld € | var%<br>2009-2010 |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Nord          | 60,4                            | 51,6                            | 52,6                            | 1,9%              |
| Centro        | 30,2                            | 27,2                            | 28,8                            | 5,9%              |
| Sud           | 23,0                            | 21,5                            | 21,6                            | 0,5%              |
| <b>Italia</b> | <b>113,5</b>                    | <b>100,2</b>                    | <b>102,9</b>                    | <b>2,7%</b>       |

Dal grafico di Figura 16 è possibile notare che la crescita del 2010 va attribuita al buon risultato positivo dei capoluoghi, +7,3%; di contro, infatti, nei comuni minori il 'fatturato' delle abitazioni è, seppur lievemente, diminuito (-0,2%). Si riscontra, infine, una lieve crescita delle superfici compravendute delle abitazioni (+1% circa).

Figura 16: Valore di scambio per capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica

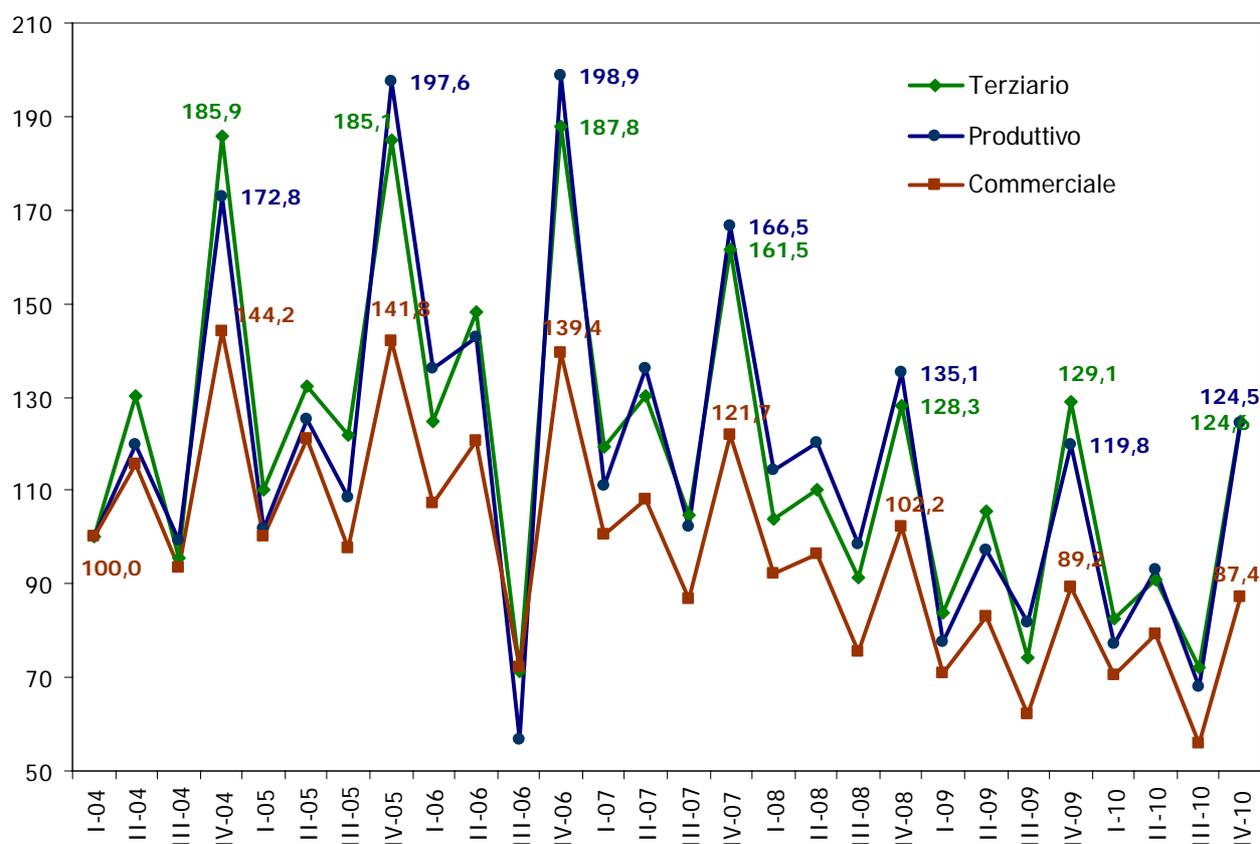


## I settori non residenziali

Gli andamenti delle compravendite di immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo mostrano segni discordanti. Come già evidenziato in Tabella 1 nel IV trimestre del 2010, rispetto allo stesso trimestre del 2009, accanto ai cali del settore commerciale, -2,0% e del settore terziario, -3,5% il settore produttivo mostra un segno positivo pari al +4,0%.

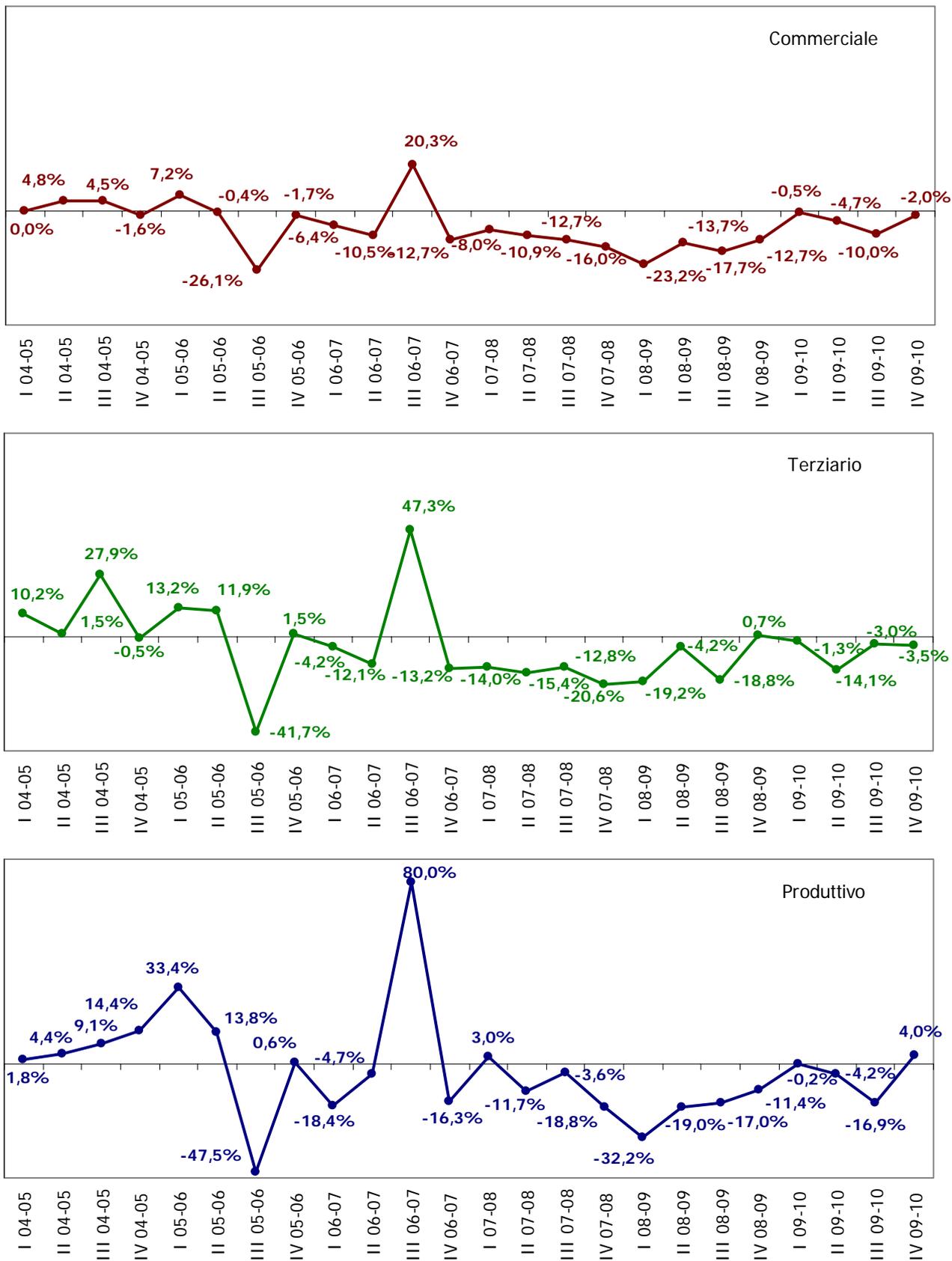
Come mostrato nella serie dei numeri indice di Figura 17, dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione delle vendite, calcolata su trimestri omologhi; è il commerciale il settore che subisce il maggiore calo, -39% circa. I settori terziario e produttivo registrano dal 2004 una diminuzione intorno al -30%.

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



In Figura 18 si riporta per ciascun settore la serie delle variazioni percentuali tendenziali. Considerando solo i tassi dell'ultimo anno si sono registrate variazioni sempre negative ad eccezione della crescita del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre.

Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



## Il settore terziario

Con 5.134 NTN il settore terziario, che comprende uffici e istituti di credito, mostra nel IV trimestre 2010 un tasso tendenziale annuo ancora in calo, -3,5%. Considerando le variazioni trimestrali tutte negative, registrate nel corso del 2010, il settore registra una flessione complessiva annua pari al -5,8%.

Così come evidenziato nel grafico di Figura 19 e nei dati di Tabella 9, la contrazione risulta piuttosto accentuata al Sud, -9,7% più lieve al Nord, -2,8% mentre al Centro si registra una situazione di stazionarietà. Su base annua, invece, la flessione maggiore si registra al Sud, -8,7%, calo imputabile soprattutto ai trimestri centrali dell'anno nei quali il settore ha subito le riduzioni maggiori, -16,4% e -11,6%. Al Centro la variazione annua pari al -5,4% è dovuta ai cali dei primi due trimestri che segnano, rispettivamente -16,1% e -8,9%.

Infine la flessione annua dell'area del Nord, pari a -4,8%, va imputata al brusco ridimensionamento del mercato del secondo trimestre, -15% circa. Più ridotte con valori tra -1,7% e -2,8%, sono risultate le variazioni nei trimestri successivi.

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

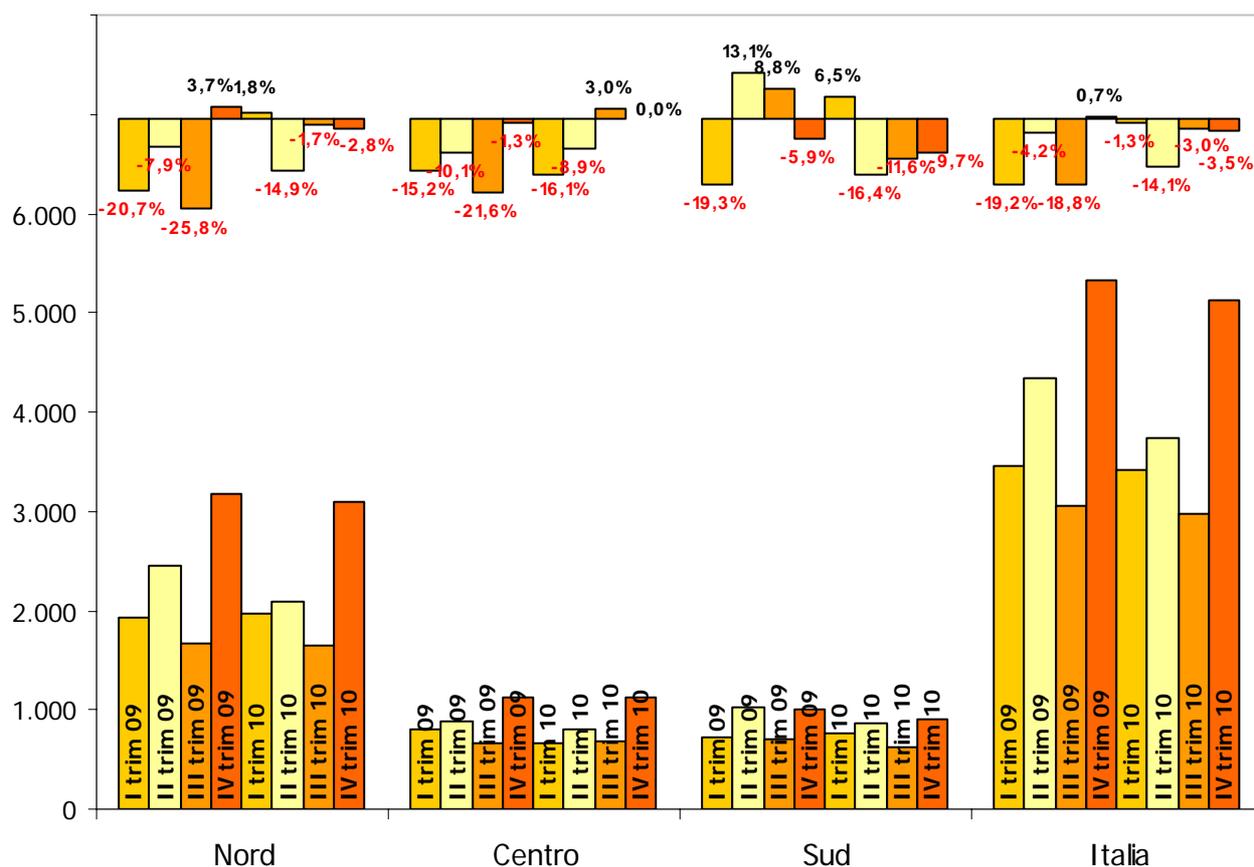


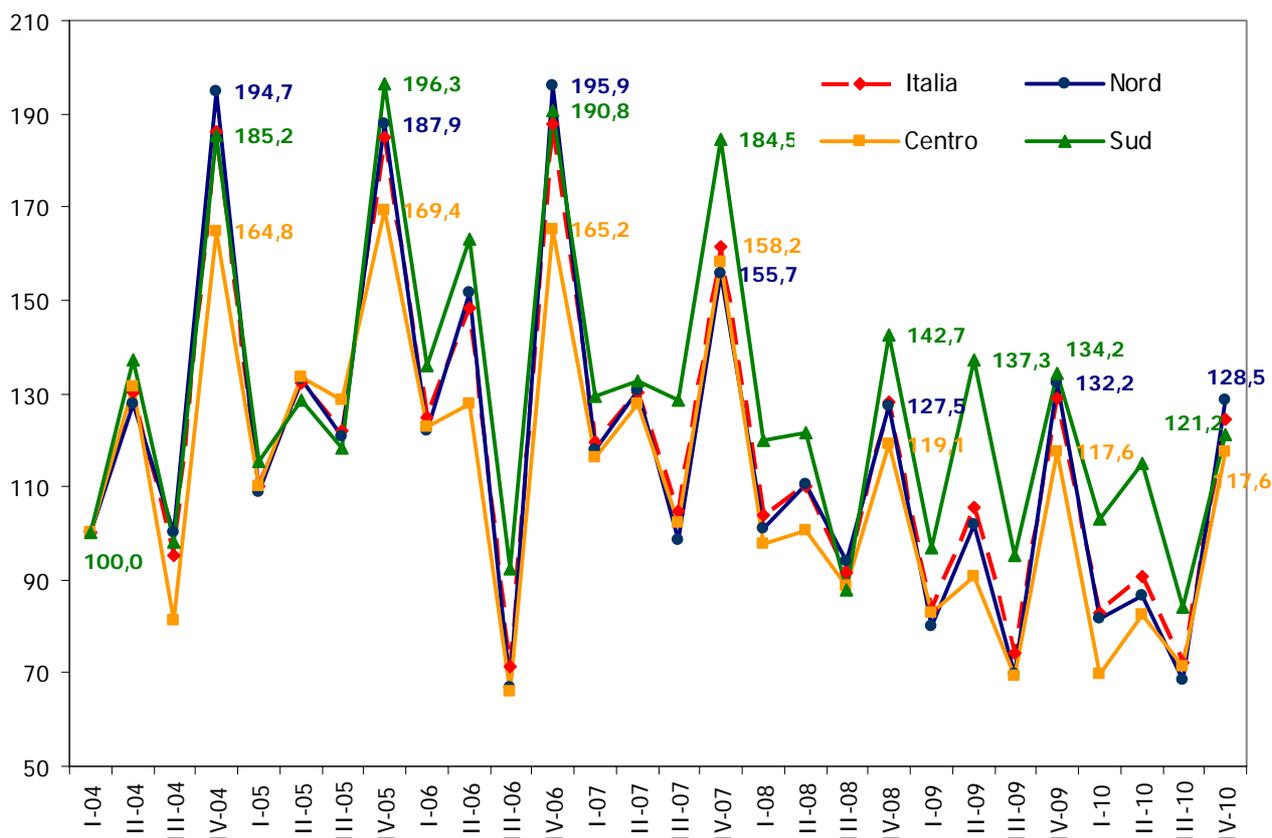
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

| Area          | I trim 2010  | II trim 2010 | III trim 2010 | IV trim 2010 | anno 2010     | var % III trim 09-10 | var % IV trim 09-10 | var % anno 09-10 |
|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Nord          | 1.967        | 2.085        | 1.647         | 3.095        | 8.794         | -1,7%                | -2,8%               | -4,8%            |
| Centro        | 672          | 797          | 690           | 1.135        | 3.294         | 3,0%                 | 0,0%                | -5,4%            |
| Sud           | 770          | 857          | 629           | 904          | 3.160         | -11,6%               | -9,7%               | -8,7%            |
| <b>Italia</b> | <b>3.409</b> | <b>3.738</b> | <b>2.967</b>  | <b>5.134</b> | <b>15.248</b> | <b>-3,0%</b>         | <b>-3,5%</b>        | <b>-5,8%</b>     |



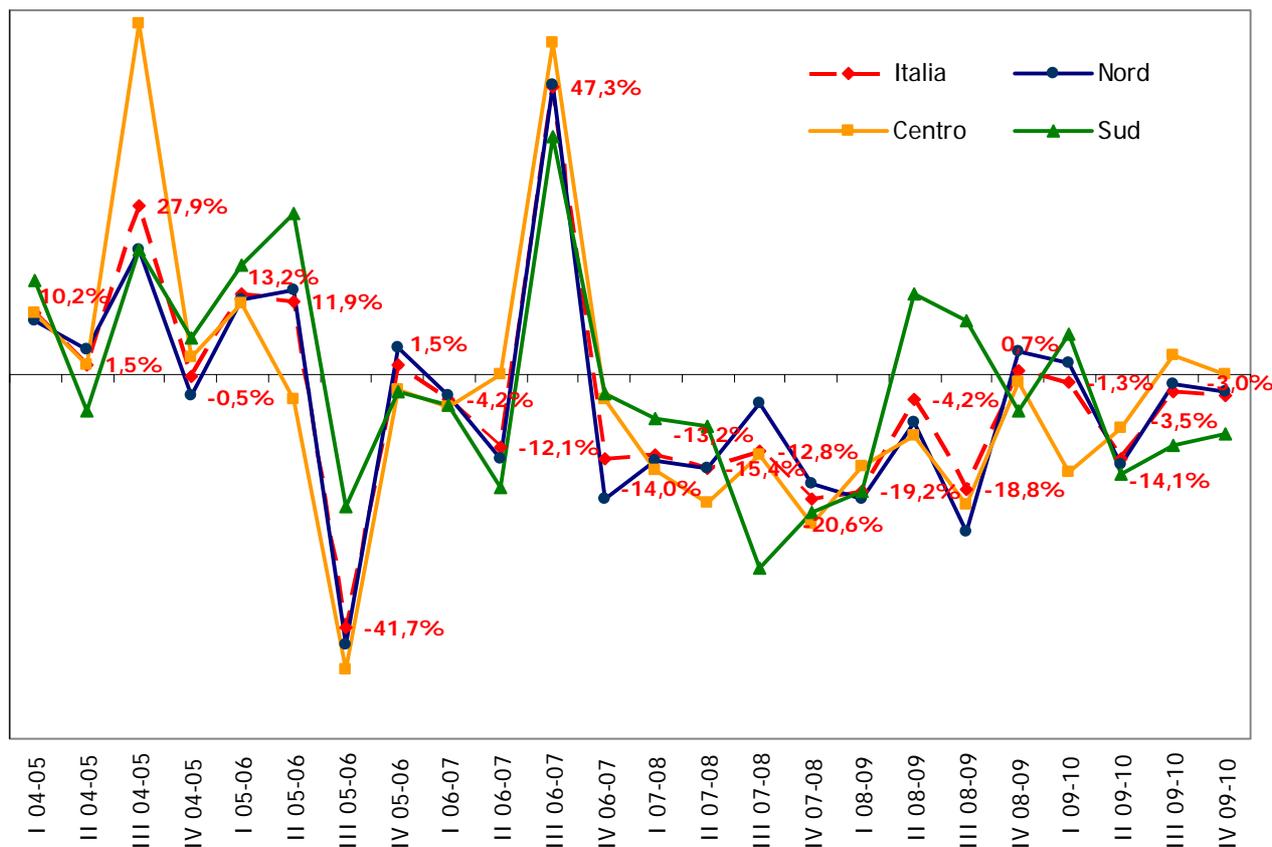
L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 17, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde circa il -33% di compravendite. La riduzione risulta confermata in tutte e tre le macroaree del paese. Gli andamenti dell'indice per macroarea riportati in Figura 20 mostrano, infatti, riduzioni pari al -28,6% per il Centro, -34,6% per il Sud e -34,0% per il Nord.

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



La Figura 21 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Nel 2010 a livello nazionale si sono riscontrati segni sempre negativi mentre nelle macro aree si sono avuti anche segni positivi. In particolare, variazioni positive al Nord e al Sud si sono registrate nel I trimestre mentre al Centro nel III trimestre.

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

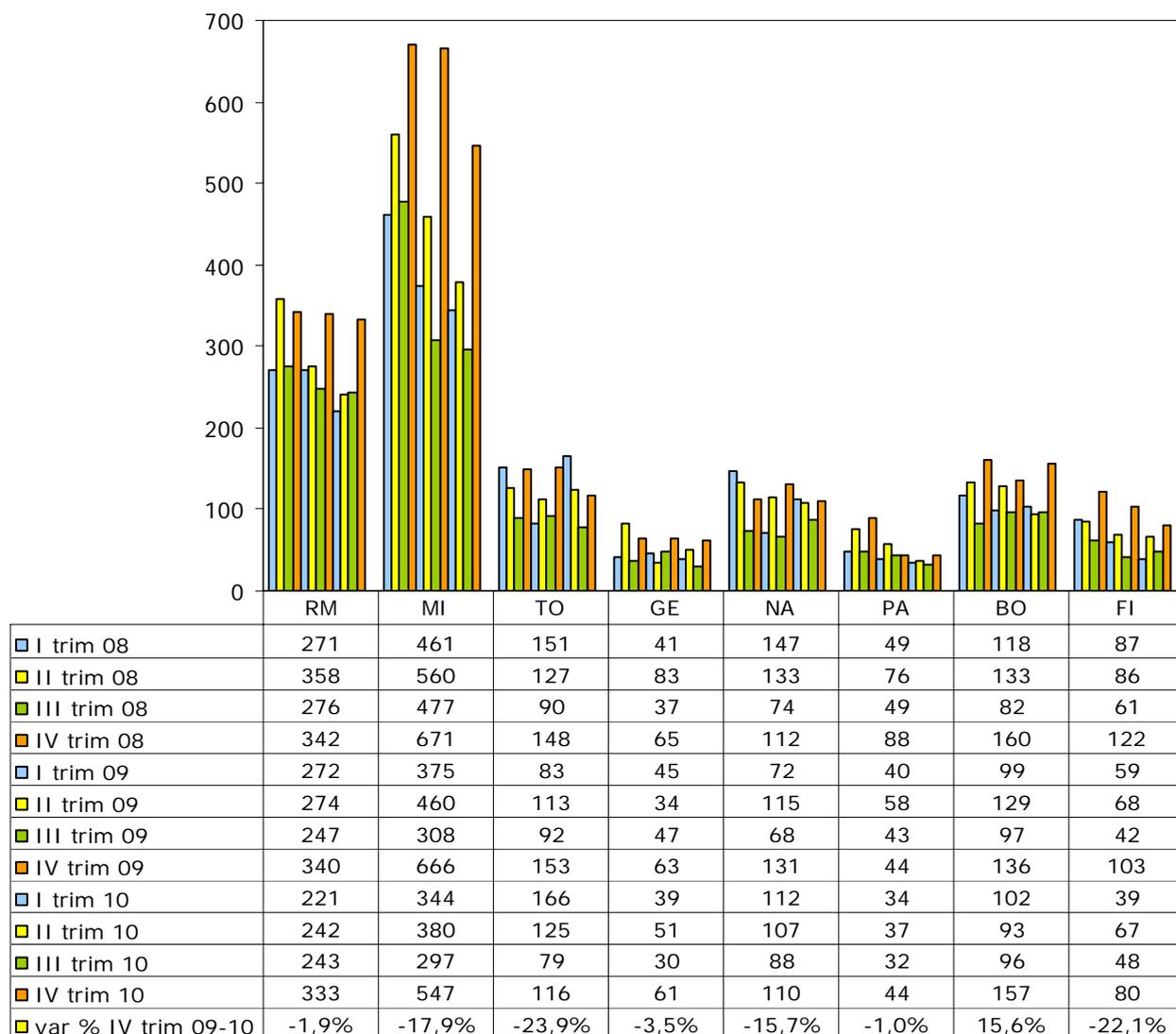


Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel IV trimestre 2010 nelle otto principali province si sono avute complessivamente 1.448 NTN per il settore terziario, che perde quindi il -11,4% del volume di compravendite rilevato nel IV trimestre del 2009. Ad eccezione di Bologna che mostra una crescita del +15,6%, segni negativi, seppure di diversa entità, si registrano in tutte le province, con una punta massima nella provincia di Torino, -24% circa e minima a Palermo -1%.



Figura 22: NTN trimestrale principali province settore terziario



## Il settore commerciale

Come riportato in Tabella 1, il settore commerciale registra una variazione tendenziale negativa pari al -2,0%. Sembra quindi diminuire l'entità dei cali registrata nei due precedenti trimestri dell'anno.

Come riportato in Tabella 10 la flessione del trimestre va attribuita principalmente alle regioni del Sud e del Nord che segnano cali del -3,7% e del -2,1% rispettivamente. In lieve crescita invece le regioni del Centro, +0,3%.

Su base annua il tasso di variazione dell'intero settore è pari al -4,0% in considerazione soprattutto delle flessioni subite da questo mercato in tutti i trimestri del 2010. Nonostante la diversità delle dinamiche delle variazioni trimestrali piuttosto simili risultano i decrementi annui dell'area del Nord, -4,7% e del Centro, -4,2% mentre leggermente inferiore il calo del Sud, -2,8%. Nel corso del 2010, infatti, il Nord ha mostrato cali piuttosto costanti per tutti i trimestri a fronte di segni alterni e punte di flessione elevate al Centro e al Sud.

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

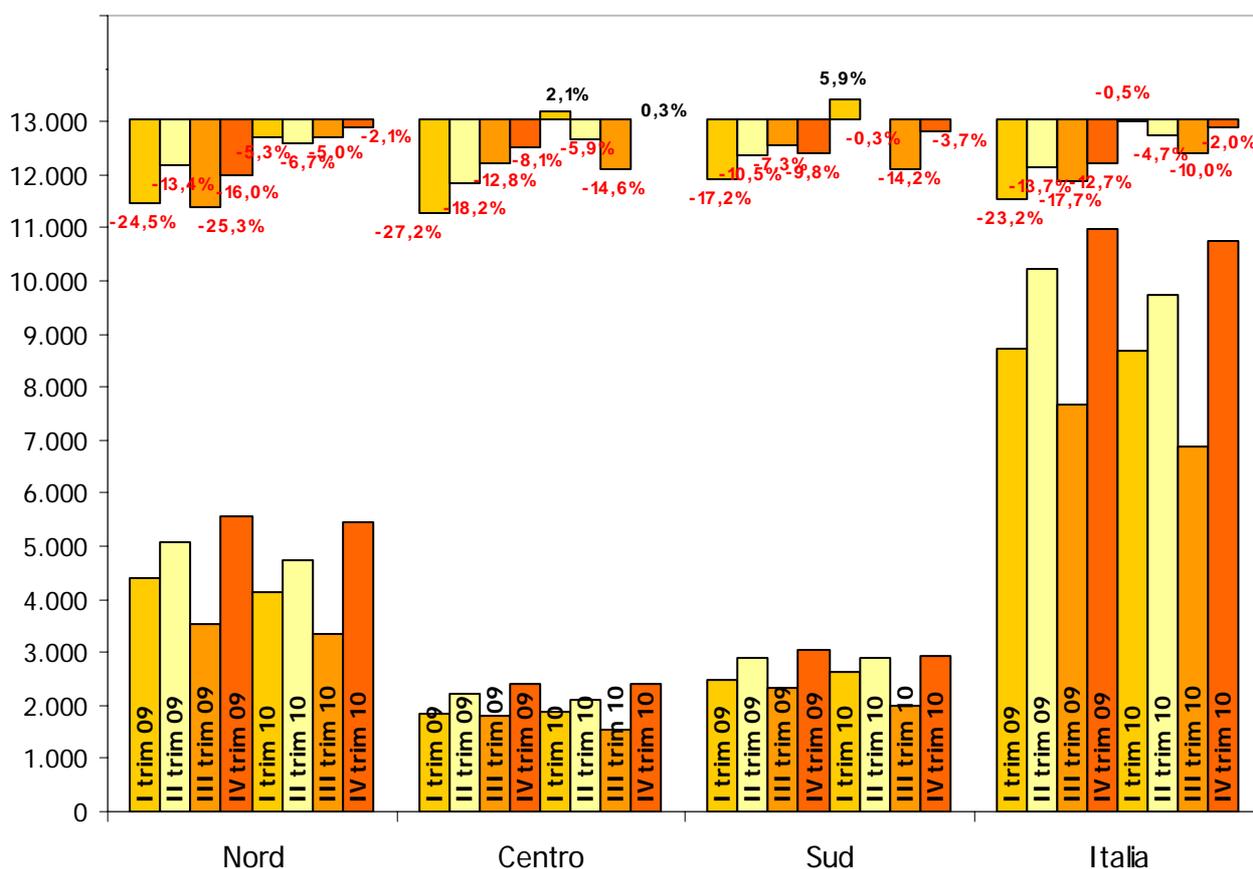


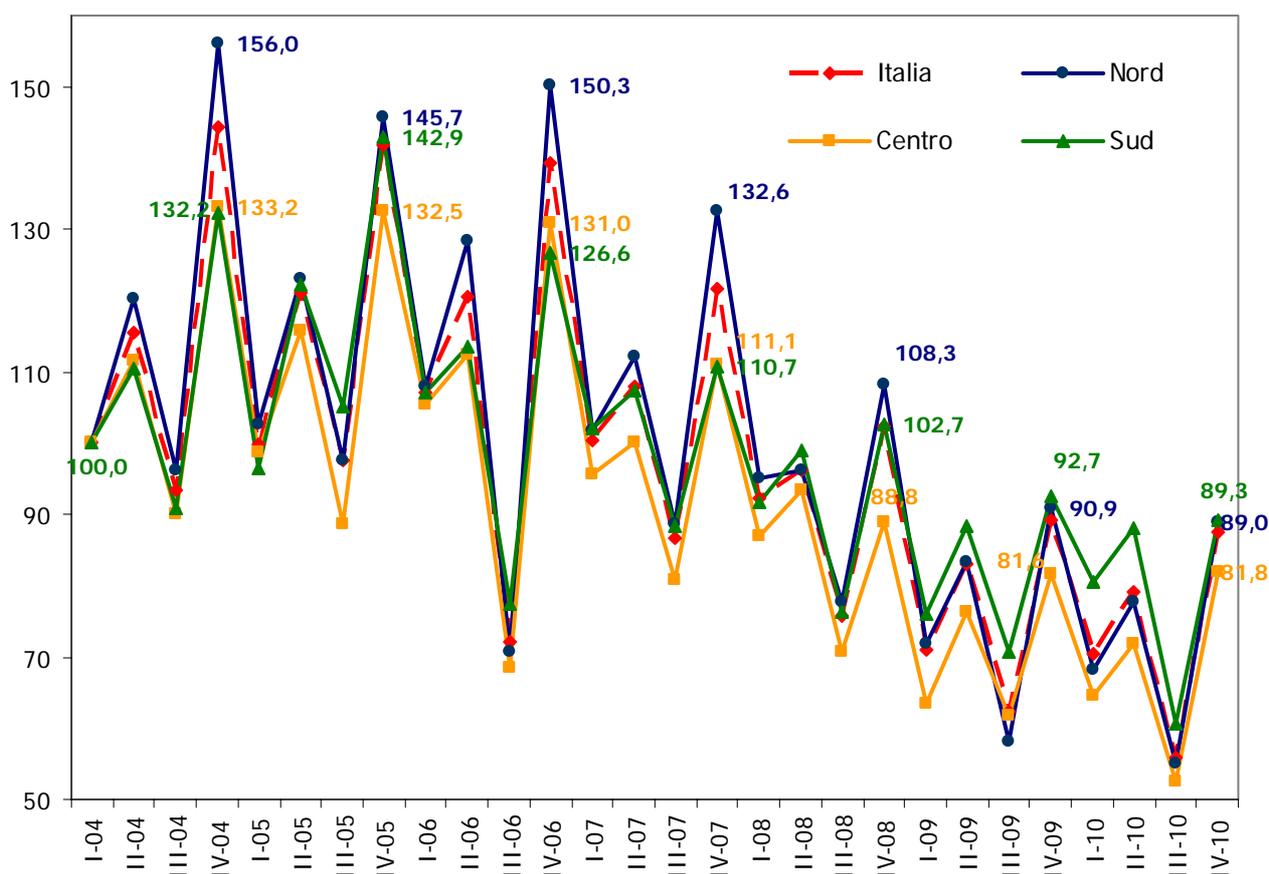
Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

| Area          | I trim 2010  | II trim 2010 | III trim 2010 | IV trim 2010  | anno 2010     | var % III trim 09-10 | var % IV trim 09-10 | var % anno 09-10 |
|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Nord          | 4.154        | 4.748        | 3.364         | 5.434         | 17.700        | -5,0%                | -2,1%               | -4,7%            |
| Centro        | 1.892        | 2.103        | 1.540         | 2.394         | 7.929         | -14,6%               | 0,3%                | -4,2%            |
| Sud           | 2.636        | 2.892        | 1.990         | 2.927         | 10.445        | -14,2%               | -3,7%               | -2,8%            |
| <b>Italia</b> | <b>8.682</b> | <b>9.743</b> | <b>6.895</b>  | <b>10.755</b> | <b>36.075</b> | <b>-10,0%</b>        | <b>-2,0%</b>        | <b>-4,0%</b>     |



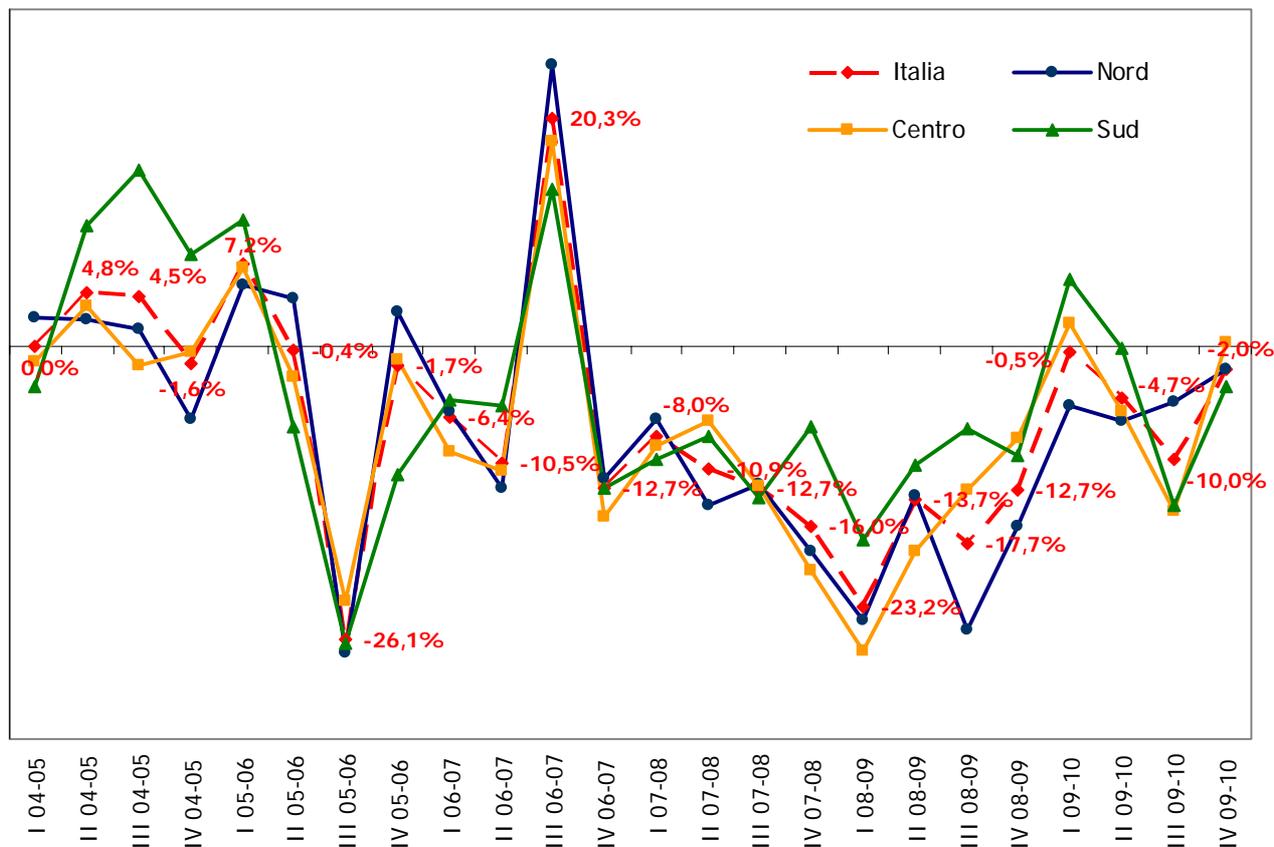
Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale perde nel IV trimestre 2010 più del 39% delle compravendite, così come mostrato nel grafico di Figura 17. Tra le macroaree perde meno il Sud (-32,5%), più accentuate sono le flessioni nelle macroaree del Centro e del Nord, -38,6% e -42,9% rispettivamente (Figura 24).

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



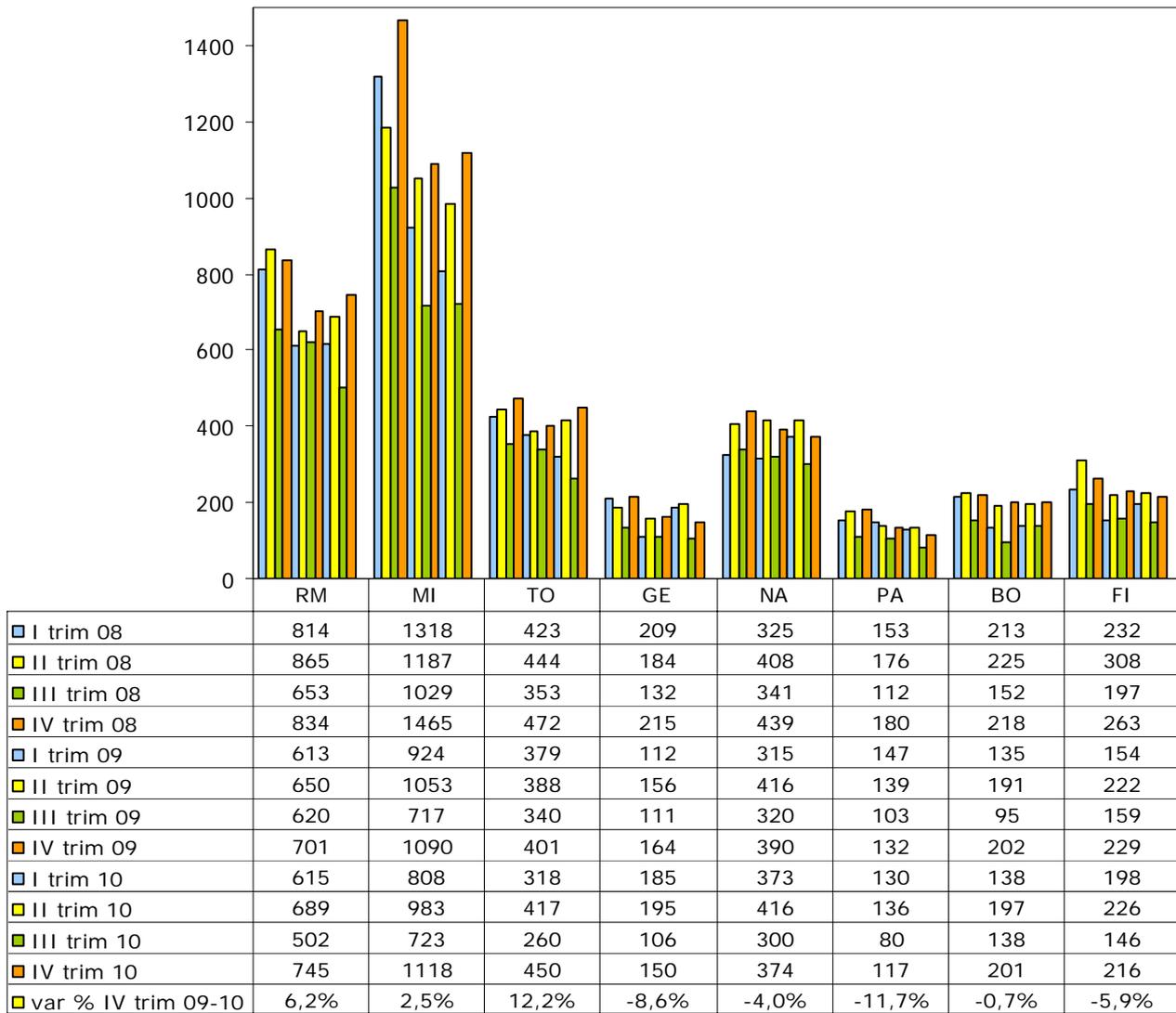
Nel corso del 2010, Figura 25, a livello nazionale si sono registrate variazioni trimestrali sempre negative, ad eccezione dei tassi positivi del I trimestre per il Centro e per il Sud.

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



In controtendenza rispetto al trend generale del settore commerciale, con 3.370 NTN le otto principali province segnano una crescita pari a +1,8% seppure con segni e valori diversi. Come evidenziato in Figura 26 alle variazioni negative delle province di Genova, -8,6%, Napoli, -4%, Palermo, -11,7%, Bologna, -0,7% e Firenze, -5,9% si affiancano le variazioni positive di Roma, +6,2%, Milano, +2,5% e Torino, +12,2%.

Figura 26: NTN trimestrale principali province settore commerciale



## Il settore produttivo

Dopo dieci trimestri di cali più o meno accentuati il settore produttivo, che comprende capannoni ed industrie, mostra nuovamente nel IV trimestre 2010 un tasso tendenziale positivo pari a +4,0% (Tabella 11). La crescita riflette gli aumenti registrati soprattutto nell'area del Centro, +13,1% e del Nord, +4,3%, area quest'ultima in cui si realizza circa il 70% del NTN totale.

Nel grafico di Figura 27 è possibile osservare come al Nord si registra un primo segnale positivo dopo trimestri decisamente negativi.

Su base annua il calo nazionale dell'intero settore è pari a -3,5% con valori simili al Centro e al Nord, rispettivamente -3,8% e -3,3%, e più elevato al Sud, -4,6%.

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

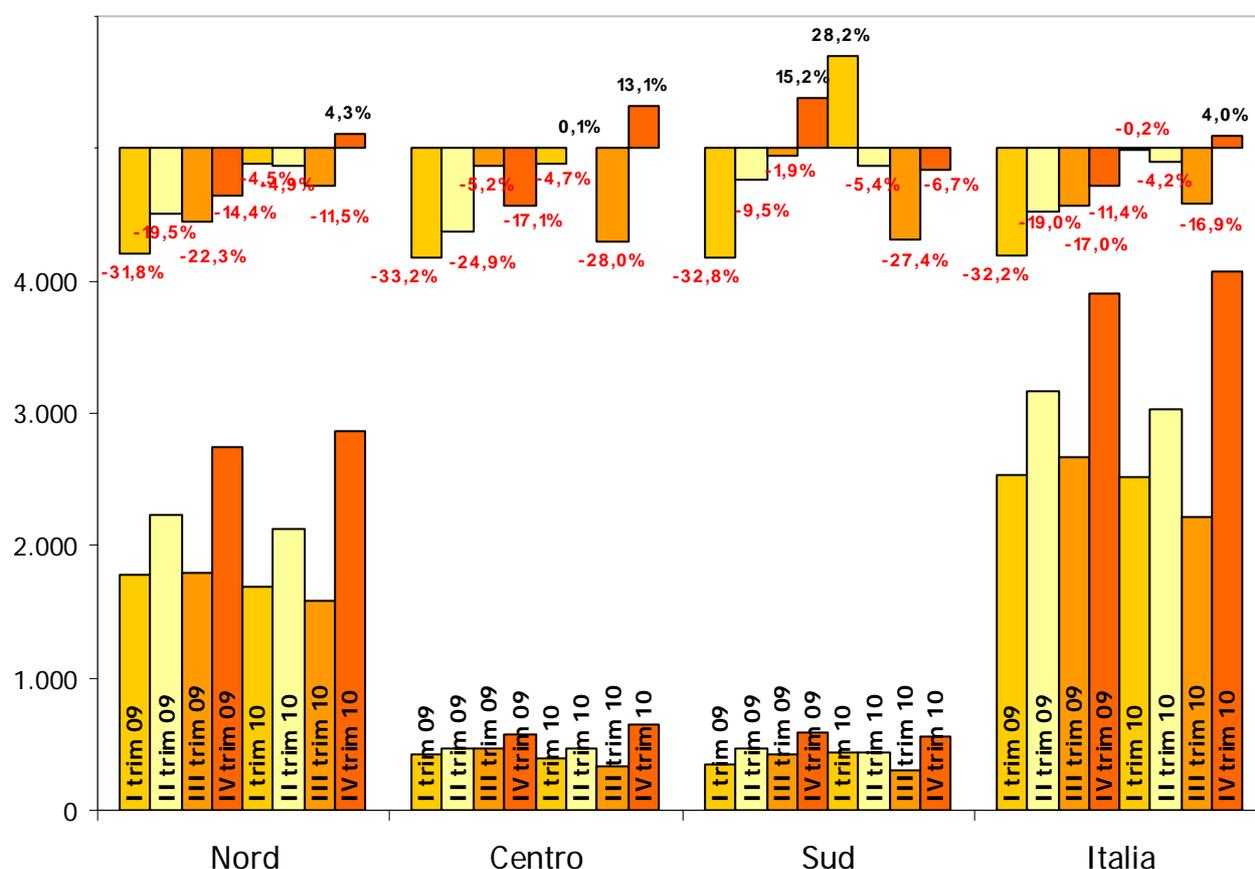


Tabella 11: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

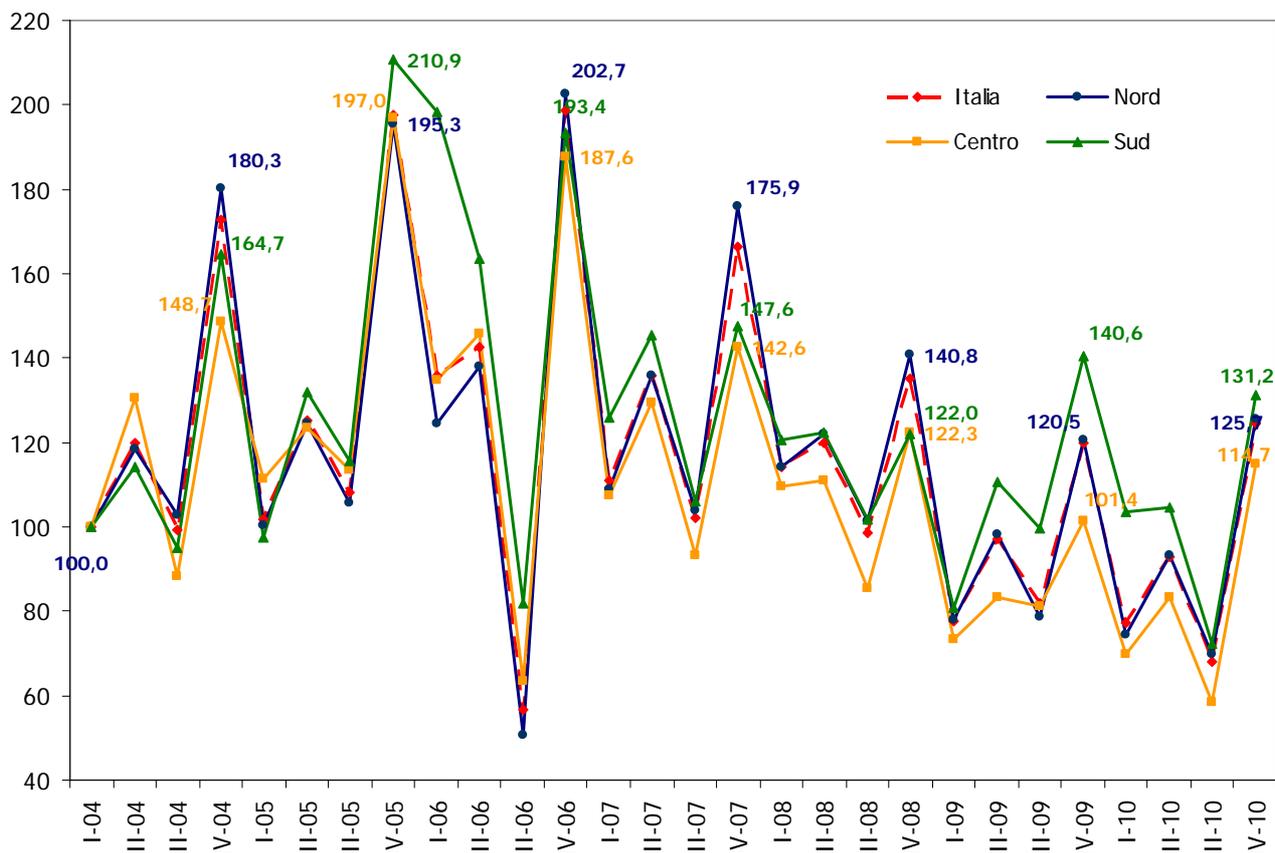
| Area          | I trim 2010  | II trim 2010 | III trim 2010 | IV trim 2010 | anno 2010     | var % III trim 09-10 | var % IV trim 09-10 | var % anno 09-10 |
|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Nord          | 1.693        | 2.123        | 1.585         | 2.861        | 8.262         | -11,5%               | 4,3%                | -3,3%            |
| Centro        | 397          | 475          | 332           | 653          | 1.857         | -28,0%               | 13,1%               | -3,8%            |
| Sud           | 435          | 439          | 303           | 550          | 1.728         | -27,4%               | -6,7%               | -4,6%            |
| <b>Italia</b> | <b>2.525</b> | <b>3.037</b> | <b>2.221</b>  | <b>4.065</b> | <b>11.847</b> | <b>-16,9%</b>        | <b>4,0%</b>         | <b>-3,5%</b>     |



Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel IV trimestre 2010 quasi il 28% delle compravendite, così come mostrato nel grafico di Figura 17.

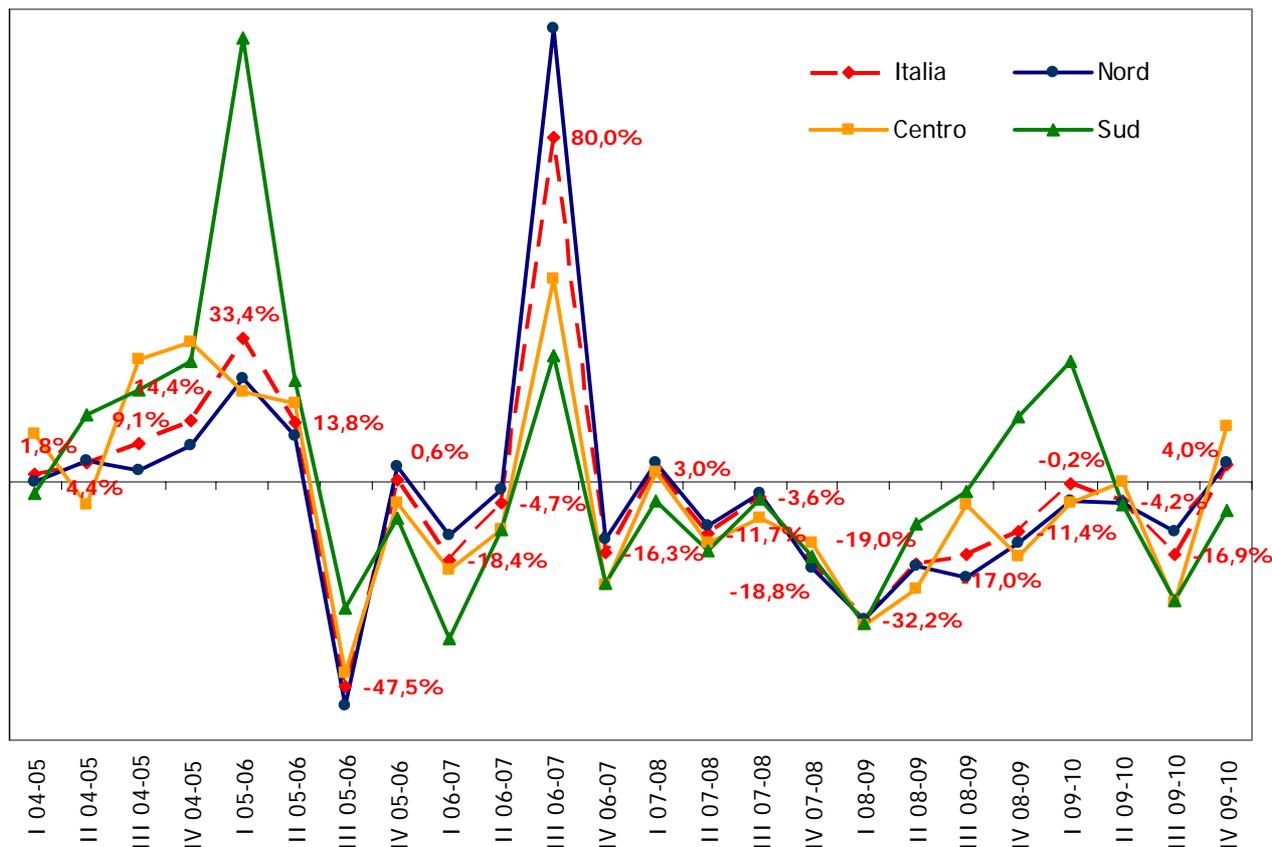
Tra le macroaree perdono meno il Sud e il Centro (rispettivamente -20,3% e -22,8%), più accentuata risulta la flessione nel Nord, -30,3% (Figura 28).

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



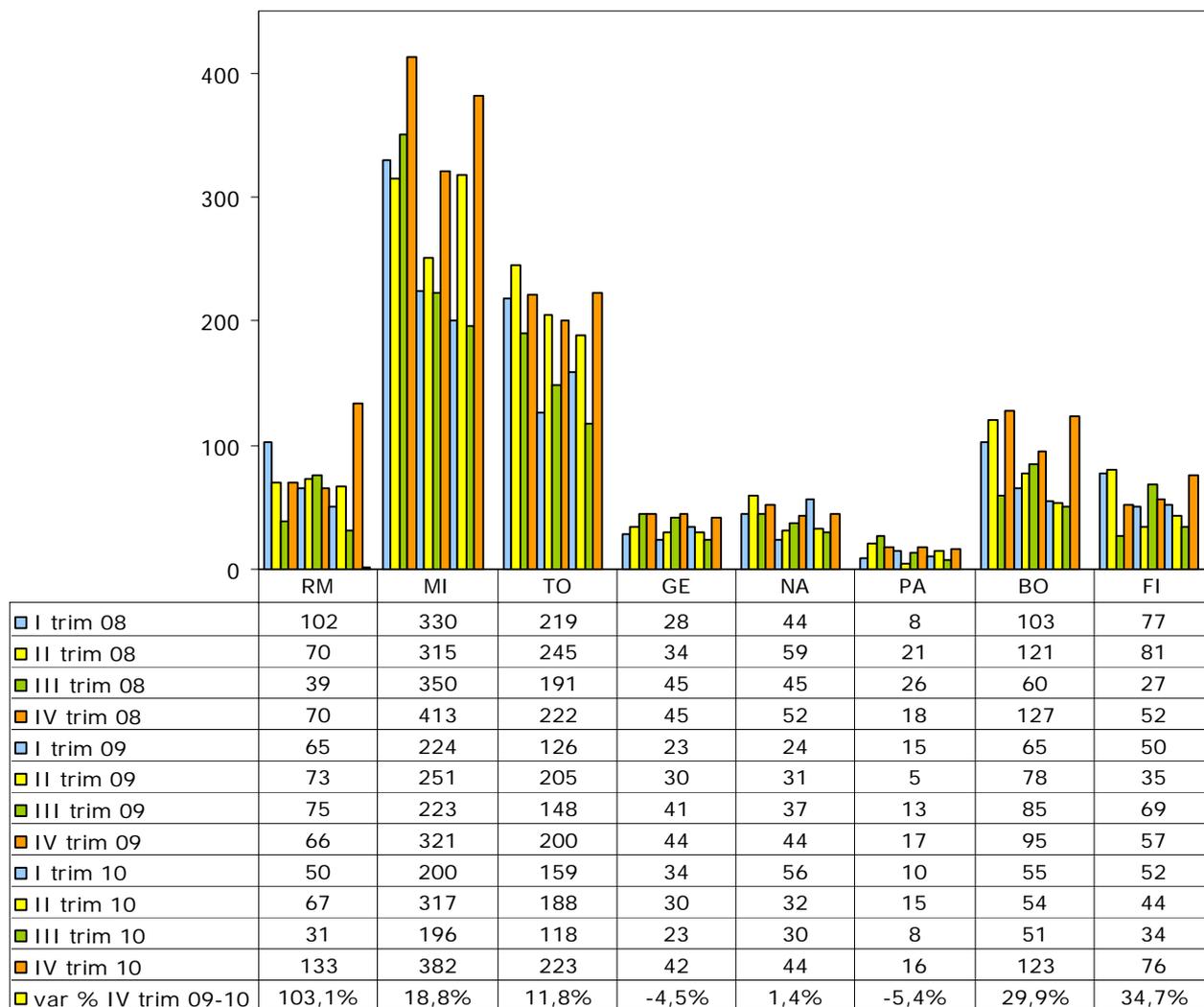
Dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macroaree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo. Al Nord il segno positivo non si verificava dal I trimestre 2008 (Figura 29).

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



Tra le otto province delle principali città (Figura 30), solo Genova e Palermo non seguono il trend nazionale positivo, con variazioni negative del -4,5% e -5,4%. Le restanti città segnano tutte variazioni positive nel IV trimestre 2010 con una punta massima per Roma, dove le compravendite sono più che raddoppiate rispetto al IV trimestre 2009.

Figura 30: NTN trimestrale principali province settore produttivo



## Fonti e criteri metodologici

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia 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 febbraio 2011 e si riferiscono al IV trimestre 2010, 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. Anche se le quotazioni OMI sono disponibili nelle province anzidette, nella nota, tuttavia, si fa riferimento alle sole province per le quali si dispone dei dati sulle compravendite.

### 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

|                                 | <b>Categoria catastale</b> | <b>Descrizione</b>                               |
|---------------------------------|----------------------------|--|
| <b>SETTORE<br/>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.         |



|   |   |
|---|---|
| <p><b>Quotazione di riferimento media comunale</b></p>  | <p>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 €/mq 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, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.</p> |
| <p><b>Indice delle variazioni delle quotazioni di riferimento comunale delle abitazioni</b></p> | <p>L'indice fornisce un'indicazione sull'andamento del valore dello stock della ricchezza immobiliare relativa alle abitazioni, tenuto conto delle variazioni dei prezzi correnti delle abitazioni compravendute.<br/>Base: I semestre 2004.</p>  |
| <p><b>Superficie delle abitazioni</b></p>   | <p>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 mq del vano delle unità abitative.</p>  |
| <p><b>Classi demografiche</b></p>   | <p>Classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nella nota, si articola in cinque classi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;</li> <li>- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;</li> <li>- comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti;</li> <li>- comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti;</li> <li>- comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti.</li> </ul>   |
| <p><b>Zona OMI</b></p>  | <p>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.</p>  |

## Indice delle figure

|  |    |
|--|----|
| Figura 1: Numero indice NTN trimestrale .....  | 3  |
| Figura 2: serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale.....  | 4  |
| Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica .....          | 5  |
| Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica.....                              | 6  |
| Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica .....                  | 6  |
| Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica ..... | 9  |
| Figura 7: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale principali città e relative province .....                  | 11 |
| Figura 8: Numero indice NTN IP e capitale annuale per macro area geografica.....   | 14 |
| Figura 9: Andamento dal 2004 del tasso e della rata media iniziale per macro area geografica.....                        | 15 |
| Figura 10: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004 .....  | 15 |
| Figura 11: Numero indice semestrale delle quotazioni OMI e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluoghi.....           | 16 |
| Figura 12: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi - Nord .....                             | 18 |
| Figura 13: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi – Centro .....                           | 18 |
| Figura 14: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi – Sud .....                              | 19 |
| Figura 15: Numero indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni .....                                   | 20 |
| Figura 16: Valore di scambio per capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica .....                             | 21 |
| Figura 17: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo.....                          | 22 |
| Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo .....                | 23 |
| Figura 19: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica .....            | 24 |
| Figura 20: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica .....                               | 25 |
| Figura 21: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica .....                | 26 |
| Figura 22: NTN trimestrale principali province settore terziario.....  | 27 |
| Figura 23: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica .....          | 28 |
| Figura 24: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....                              | 29 |
| Figura 25: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica .....              | 30 |
| Figura 26: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....  | 31 |
| Figura 27: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica .....           | 32 |
| Figura 28: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica .....                              | 33 |
| Figura 29: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica .....     | 34 |
| Figura 30: NTN trimestrale principali province settore produttivo .....  | 35 |

## Indice delle tabelle

|  |    |
|--|----|
| Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua.....   | 2  |
| Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica ..... | 7  |
| Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi .....   | 8  |
| Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province.....                         | 10 |
| Tabella 5: NTN IP, capitale erogato, tasso medio, durata e incidenza NTN IP su NTN PF .....  | 13 |
| Tabella 6: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI nazionali, capoluoghi e non capoluoghi.....                                     | 17 |
| Tabella 7: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni .....  | 20 |
| Tabella 8: Stima del valore di scambio dal 2008 al 2010 e variazione % 2009-2010 .....   | 21 |
| Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica .....                                      | 24 |
| Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica .....                                   | 28 |
| Tabella 11: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica .....                                    | 32 |