



**Agenzia del
Territorio**



Nota trimestrale

Andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2011

a cura di
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

della
*Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi*

29 settembre 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

Premessa	2
Le compravendite in Italia	3
Il settore residenziale	5
Le compravendite per macro aree geografiche	5
Le compravendite nelle metropoli	9
L'andamento delle quotazioni	13
I settori non residenziali	18
Il settore terziario	20
Il settore commerciale	23
Il settore produttivo	26
Fonti e criteri metodologici	29
Indice delle figure	32
Indice delle tabelle	32

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*).

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

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

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

I dati delle compravendite sono stati estratti il 16 agosto 2011 e si riferiscono al II trimestre 2011, 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. IV trimestre 2010*, 14 giugno 2011).

Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano nel II trimestre 2011 è ancora in forte calo, facendo registrare la quarta flessione consecutiva. Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel secondo trimestre del 2011 (variazione percentuale del II trimestre 2011 rispetto il II trimestre 2010) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -5,6%, peggiorando il dato tendenziale del primo trimestre (-3,6%).

Anche in termini assoluti, la comparazione tra i diversi secondi trimestri di ciascun anno mostra il numero minimo di transazioni registrate dal 2004. Rispetto all'omologo trimestre del 2006, anno nel quale si registrò il picco massimo delle compravendite, i volumi di scambio nel trimestre in esame risultano in perdita di circa il 30% (-29,7%).

La Tabella 1 mostra per il II trimestre tassi tendenziali negativi nel settore residenziale (-6,6%), nel mercato delle pertinenze (-3,4%) e nel settore commerciale (-5,5%). Per contro, rialzi si registrano nei settori terziario (+4,0%) e produttivo, (+5,7%).

Complessivamente, nel II trimestre 2011, sono state compravendute 349.870 unità immobiliari (in termini di NTN) di cui il 45,8% (160.073 NTN) nel settore residenziale e il 36,2% (126.511 NTN) nelle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale. Il terziario registra 3.888 compravendite, il commerciale 9.202, il produttivo 3.209 e infine in 'altro' si registrano 46.986 transazioni normalizzate.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

Settori	II trim 10	III trim 10	IV trim 10	I trim 11	II trim 11
Residenziale	171.420	129.296	169.243	136.718	160.073
Terziario	3.738	2.967	5.134	3.258	3.888
Commerciale	9.743	6.895	10.755	7.909	9.202
Produttivo	3.037	2.221	4.065	2.473	3.209
Pertinenze	131.013	101.316	137.648	107.564	126.511
Altro	51.808	40.931	55.575	41.025	46.986
Totale	370.759	283.625	382.420	298.946	349.870

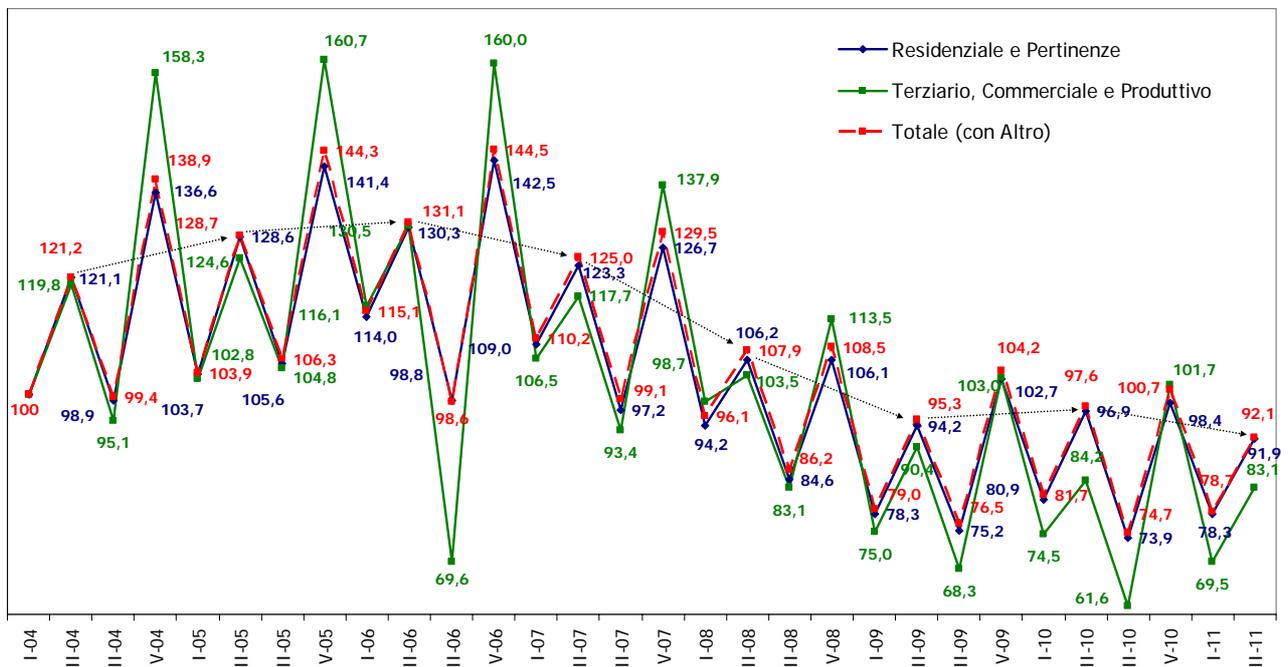
Settori	II trim 09-10	III trim 09-10	IV trim 09-10	I trim 10-11	II trim 10-11
Residenziale	4,5%	-2,7%	-4,1%	-3,7%	-6,6%
Terziario	-14,1%	-3,0%	-3,5%	-4,4%	4,0%
Commerciale	-4,7%	-10,0%	-2,0%	-8,9%	-5,5%
Produttivo	-4,2%	-16,9%	4,0%	-2,1%	5,7%
Pertinenze	0,8%	-0,4%	-4,4%	-2,6%	-3,4%
Altro	2,8%	-3,5%	0,9%	-5,1%	-9,3%
Totale	2,4%	-2,3%	-3,4%	-3,6%	-5,6%

Nella

Figura 1 l'andamento dell'indice trimestrale del NTN dal 2004 evidenzia un mercato immobiliare che ormai dal 2006 continua a perdere terreno, tranne che per i primi due trimestri del 2010, che debbono a questo punto considerarsi "episodici", quando con la loro crescita avevano suscitato attese per un'imminente ripresa che evidentemente non si è verificata.

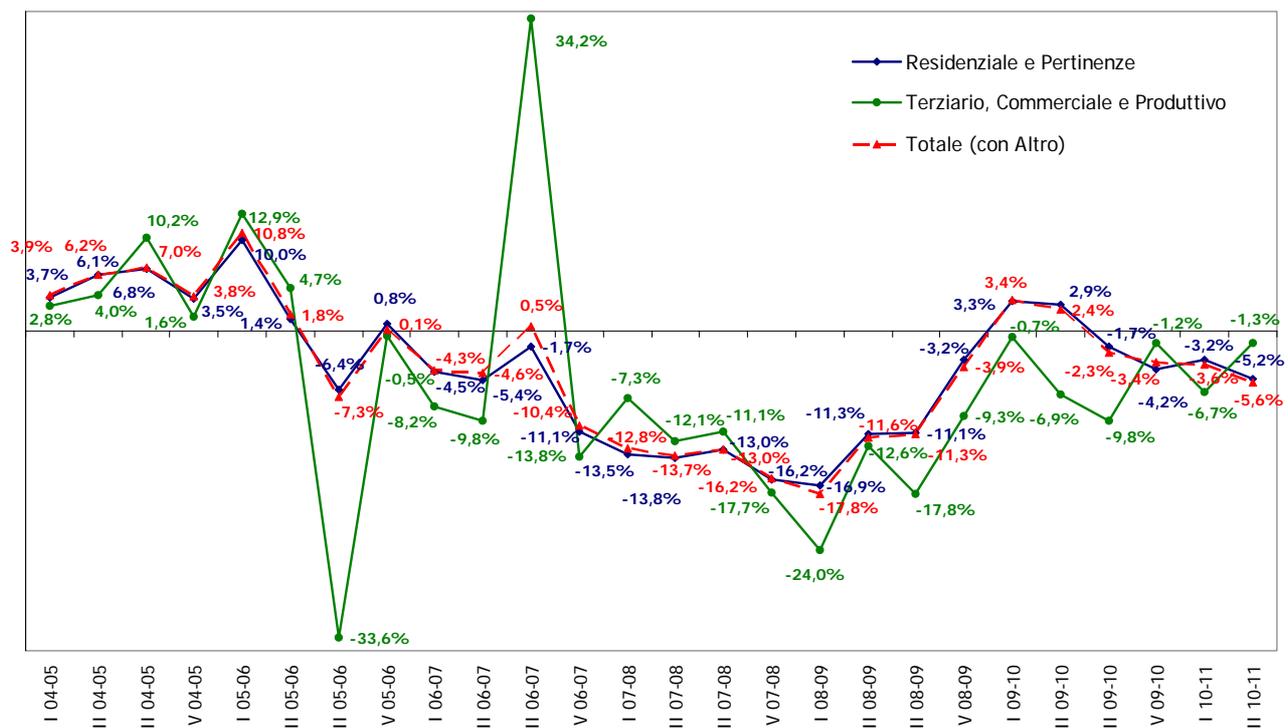
Il calo nel II trimestre 2011 porta l'indice NTN di questo trimestre (92,1) ad un valore che peggiora anche il dato del II trimestre 2009 (95,3).

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, con negatività che si attenuano nel 2009 e fino ai primi due trimestri del 2010, positivi per il settore residenziale e ancora negativi per gli altri settori. Riprende quindi la discesa che continua anche nell'ultimo trimestre.

Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



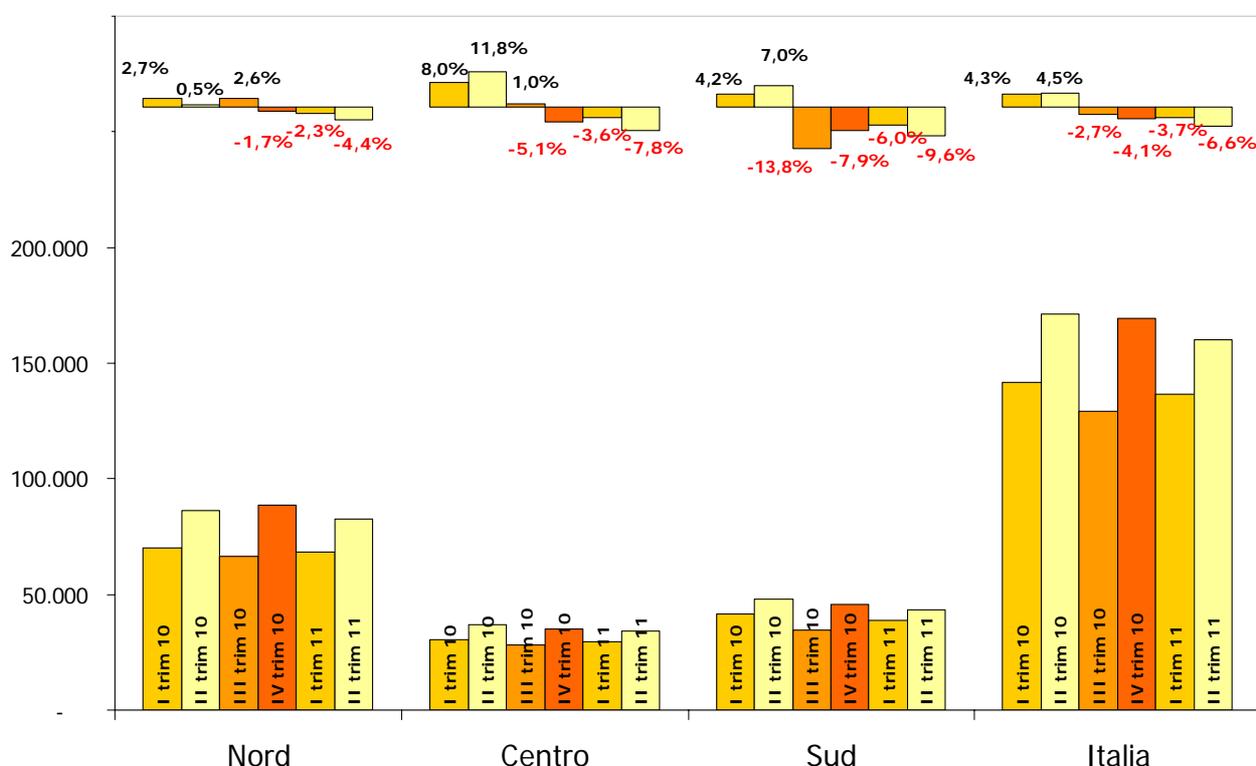
Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio l'andamento del mercato nel settore residenziale per macro aree geografiche (Figura 3), persiste anche nel II trimestre 2011 una discesa del NTN in tutte le macro aree. In particolare, i tassi tendenziali, rispetto a quelli registrati nel precedente trimestre, risultano peggiori in tutte le macro aree.

La flessione maggiore si registra al Sud, dove le compravendite calano del -9,6%, seguita dal Centro, -7,8% e infine il Nord mostra un calo del -4,4%.

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



Rispetto all'omologo trimestre del 2004, la contrazione dei volumi di abitazioni scambiati è più elevata nella macroarea del Nord, con -30% circa, e intorno al -26% circa per il Centro e il Sud (Figura 4).

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. Dalla seconda metà del 2010, invece, il mercato riprende la flessione.

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

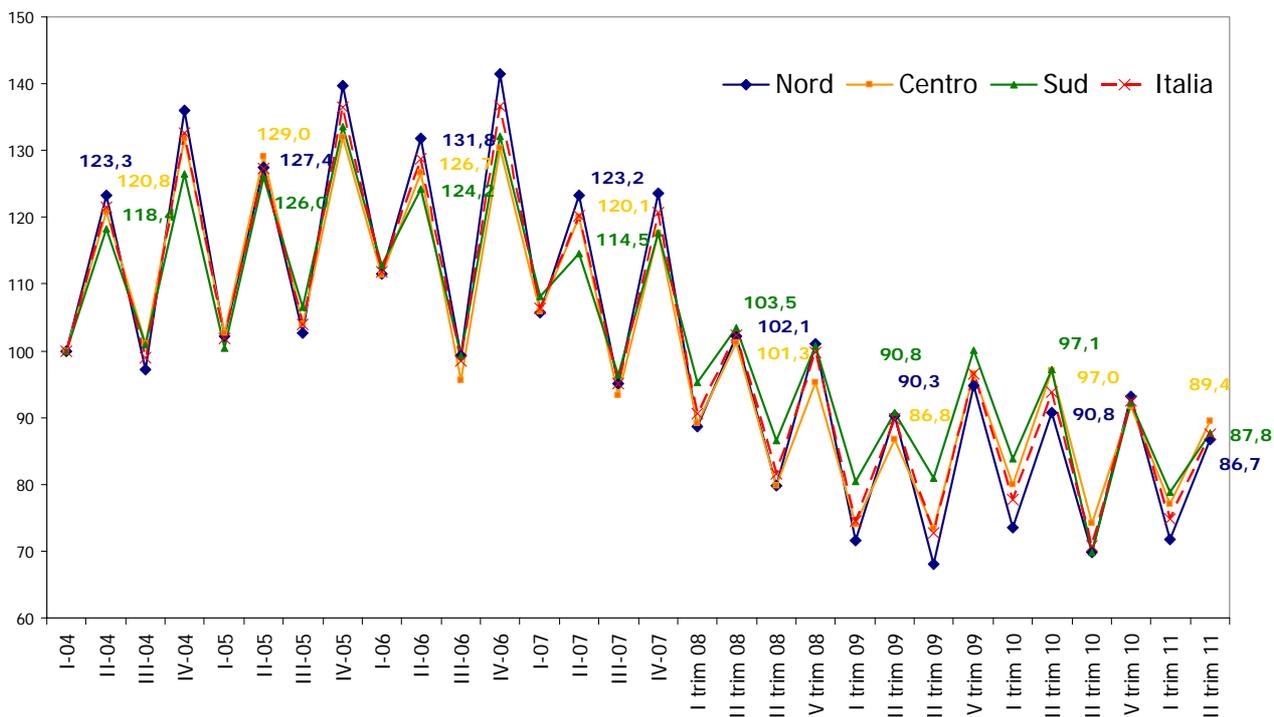
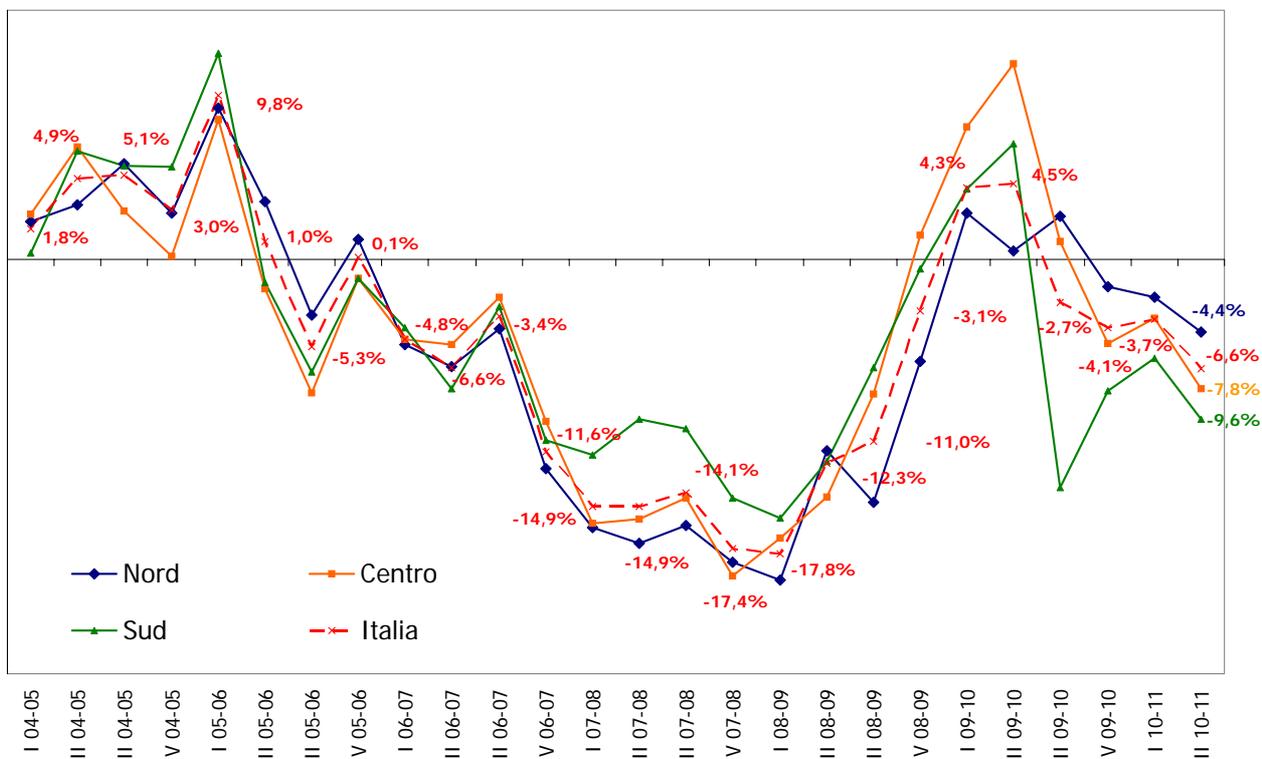


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Come evidenziato nella Tabella 2, la decisa flessione del II trimestre 2011 riguarda con intensità simile sia i capoluoghi, che perdono il 4,6% del NTN, sia i comuni minori, che flettono del -7,5%. Ancora una volta, quindi, come nei precedenti trimestri i capoluoghi reggono meglio la perdita del mercato, anche se le distanze tra i tassi tendenziali si riducono.

Nelle diverse macro aree la situazione del II trimestre del 2011 si presenta per il mercato delle abitazioni ovunque negativa, con il calo più sostenuto nei comuni non capoluoghi del Sud (-10,9%). È interessante notare inoltre il dato negativo di questo trimestre per i capoluoghi del Nord (-2,0%) che pone fine, dopo 5 trimestri, alla serie di tassi positivi registrati dal I trimestre 2010.

Al Centro ed al Sud i capoluoghi registrano un calo delle compravendite del -7,3% e del -6,2% rispettivamente. In tutte le macro aree i cali dei comuni non capoluoghi sono di entità maggiore rispetto alle perdite dei capoluoghi.

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

NTN residenziale		IV trim 10	I trim 11	II trim 11	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11
Nord	Capoluoghi	24.476	20.207	24.417	0,3%	0,7%	-2,0%
	Non Capoluoghi	64.177	48.104	58.108	-2,4%	-3,5%	-5,4%
	Totale	88.653	68.311	82.525	-1,7%	-2,3%	-4,4%
Centro	Capoluoghi	14.983	13.133	15.094	-1,1%	-0,7%	-7,3%
	Non Capoluoghi	20.075	16.367	19.097	-7,9%	-5,7%	-8,2%
	Totale	35.058	29.500	34.192	-5,1%	-3,6%	-7,8%
Sud	Capoluoghi	11.851	10.636	11.809	-4,7%	-3,6%	-6,2%
	Non Capoluoghi	33.680	28.272	31.548	-9,0%	-6,9%	-10,9%
	Totale	45.531	38.908	43.357	-7,9%	-6,0%	-9,6%
Italia	Capoluoghi	51.310	43.976	51.320	-1,3%	-0,8%	-4,6%
	Non Capoluoghi	117.933	92.742	108.754	-5,3%	-5,0%	-7,5%
	Totale	169.243	136.718	160.073	-4,1%	-3,7%	-6,6%

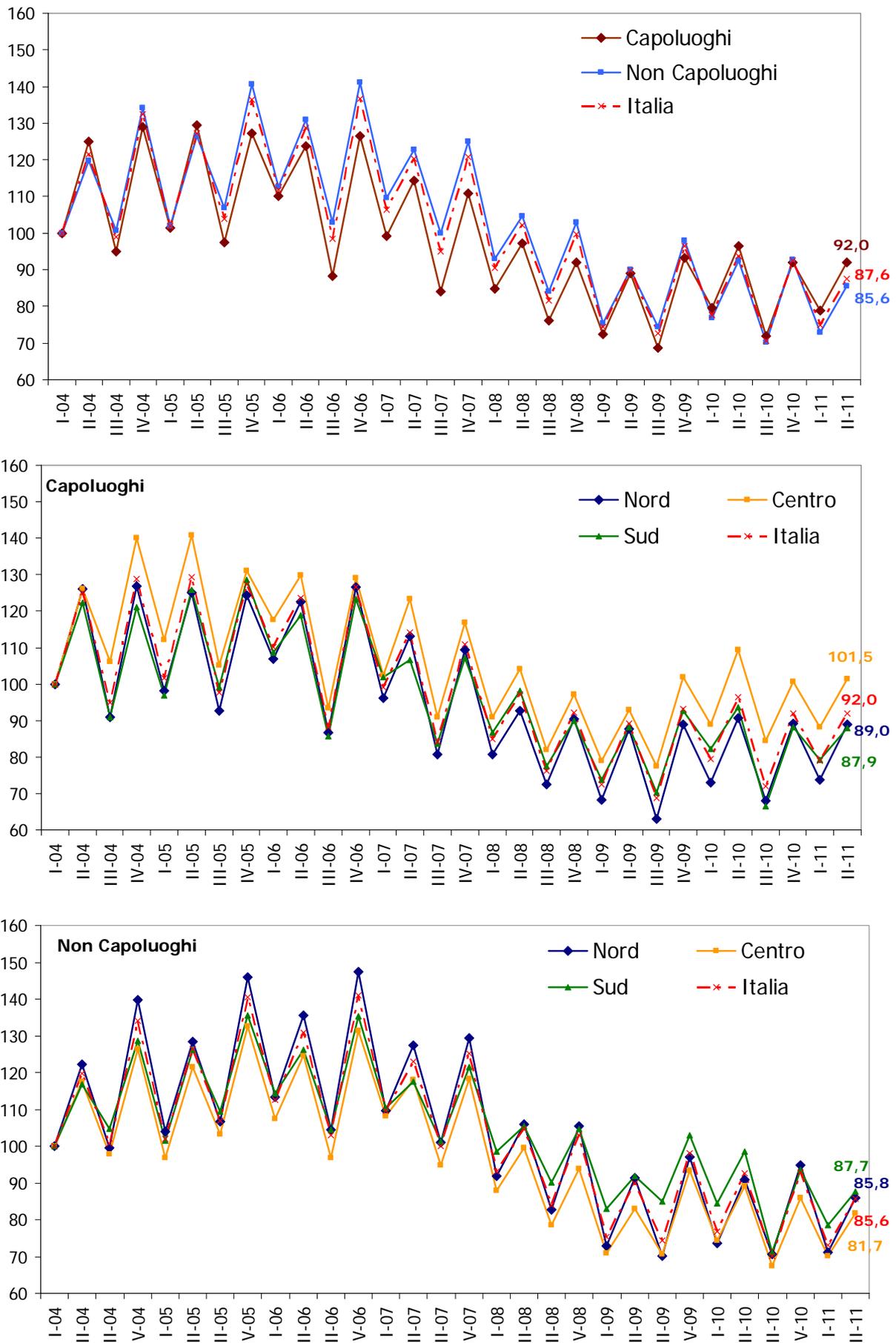
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

	var % III 08-III 09	var % IV 08-IV 09	var % I 09-I 10	var % II 09-II 10	var % III 09-III 10	var % IV 09-IV 10	var % I 10-I 11	var % II 10-II 11
Capoluoghi	-9,9%	1,2%	9,8%	8,2%	4,9%	-1,3%	-0,8%	-4,6%
Non capoluoghi	-11,5%	-4,8%	1,9%	2,9%	-5,7%	-5,3%	-5,0%	-7,5%
Italia	-11,0%	-3,1%	4,3%	4,5%	-2,7%	-4,1%	-3,7%	-6,6%

Dalla Tabella 3 è possibile osservare che i capoluoghi dopo la crisi del 2008-2009, a partire dal IV trimestre del 2009 e per i successivi tre trimestri, hanno registrato variazioni tendenziali positive. Nel IV trimestre 2010, invece, tornano al segno negativo confermato nel primo trimestre del 2011 e peggiorato nel II trimestre 2011. 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 mostra nuovamente variazioni tendenziali negative, seppure a livelli meno intensi del 2009, che sono ribadite nell'ultimo trimestre con un -7,5%.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -26,4% circa, con una punta negativa nelle città del Nord pari a -29,4% (Figura 6). Risulta maggiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -28,6% circa, con i comuni del Centro che hanno perso il 30,5%.

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



Le compravendite nelle metropoli

La flessione del mercato residenziale rilevata a livello nazionale nel II trimestre 2011 si riscontra, seppure con minore intensità, nelle otto più grandi città italiane per popolazione. A fronte della perdita, -6,6%, del mercato nazionale delle abitazioni, le grandi città mostrano, infatti, una variazione negativa del -2,8% (Tabella 4).

Tra le grandi città, perdite peggiori del dato nazionale si registrano in questo trimestre a Palermo (-8,5%), Napoli (-7,5%) e Roma (-7,3%); più contenuto risulta il calo a Bologna, -1,2%. In controtendenza risultano le compravendite delle abitazioni nelle città di Milano, +2,9%, Genova, +2,7%, Torino, +1,5% e Firenze con +0,9%.

Nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") il secondo trimestre del 2011 segna diminuzioni ovunque ad eccezione della provincia di Genova che segna un deciso rialzo, +7,1%, anche migliore di quello del capoluogo. Forti diminuzioni delle compravendite si rilevano nel resto delle province di Napoli, -12,5%, e di Firenze, -12,1%; meno gravi le perdite risultano nelle province di Palermo e Bologna, dove comunque superano il -5%.

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

Città	IV trim 10	I trim 11	II trim 11	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11
Roma	8.598	7.663	8.936	0,0%	1,3%	-7,3%
Milano	5.144	4.248	5.607	-0,8%	-0,9%	2,9%
Torino	3.024	2.808	3.317	-1,6%	8,7%	1,5%
Genova	1.920	1.621	1.955	7,3%	5,2%	2,7%
Napoli	1.760	1.612	1.790	-1,3%	-1,5%	-7,5%
Palermo	1.449	1.380	1.427	-5,4%	2,4%	-8,5%
Bologna	1.263	1.104	1.324	-5,8%	5,7%	-1,2%
Firenze	1.154	1.061	1.280	-6,3%	-0,6%	0,9%
Totale città	24.312	21.498	25.636	-0,9%	2,0%	-2,8%

Resto Provincia	IV trim 10	I trim 11	II trim 11	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11
Roma	4.860	4.073	5.052	-6,6%	-5,1%	-4,9%
Milano	9.818	7.548	9.359	-2,4%	-2,5%	-3,3%
Torino	4.996	3.685	4.620	4,9%	3,8%	-0,9%
Genova	975	758	952	-4,9%	-6,3%	7,1%
Napoli	2.961	2.485	2.809	-1,5%	-7,6%	-12,5%
Palermo	1.234	1.195	1.302	-16,5%	-0,3%	-7,8%
Bologna	2.169	1.518	1.875	-1,9%	-12,5%	-6,0%
Firenze	1.528	1.338	1.520	-7,6%	-2,3%	-12,1%
Totale resto provincia	28.541	22.600	27.489	-2,9%	-3,4%	-4,9%

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.

L'analisi delle serie dei numeri indice e dei tassi di variazione tendenziali, mostra che Genova risulta l'unica grande città nella quale il mercato delle abitazioni è in continua crescita dal III trimestre del 2009. Analogo è stato il comportamento del mercato delle abitazioni a Roma fino al dato di quest'ultimo trimestre che interrompe la serie dei tassi positivi.

Milano che pure alla fine del 2009 aveva avviato una fase di crescita, nell'ultimo trimestre del 2010 si arresta per poi ricominciare a salire nel II trimestre 2011.

Le altre grandi città hanno alternato, nello stesso periodo, trimestri di buoni rialzi a decise perdite.

I mercati dei comuni non capoluogo, nelle province delle grandi città, sono tutti in discesa negli ultimi tre trimestri. Fanno eccezione la provincia di Torino, che dopo due trimestri di incrementi nel II trimestre 2011 registra una lieve flessione, e la provincia di Genova, che dopo tre forti flessioni consecutive in quest'ultimo trimestre realizza un buon risultato.

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

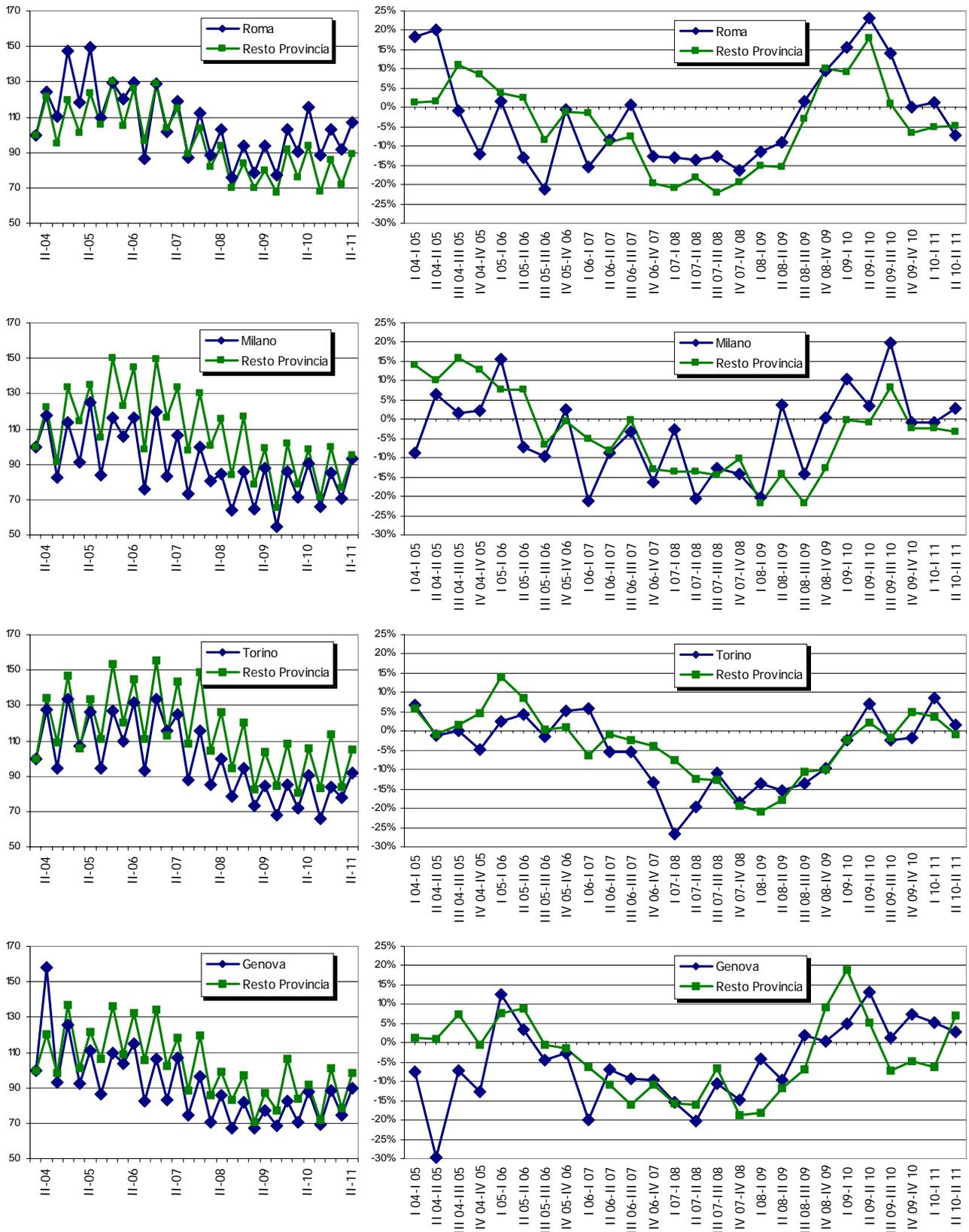
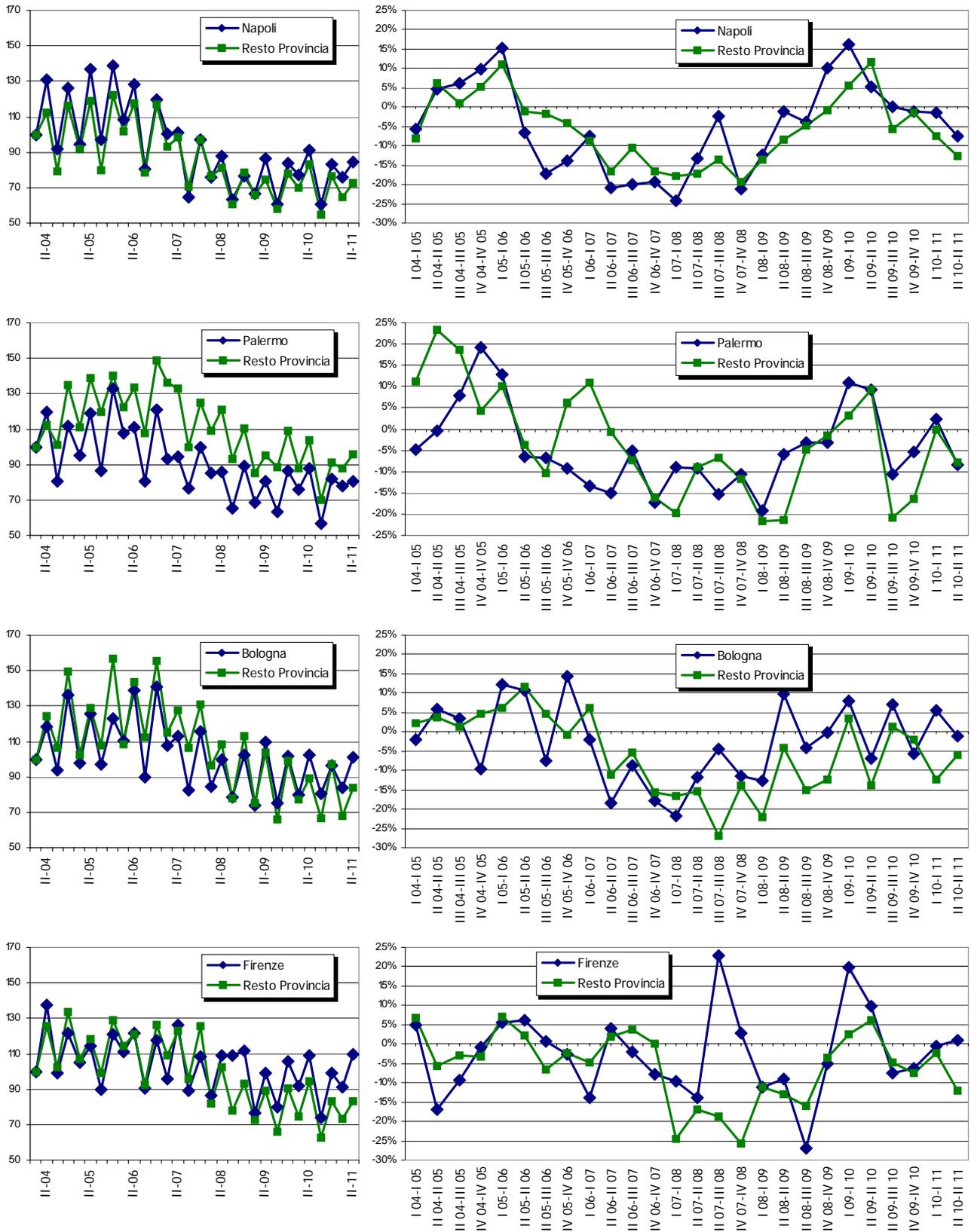


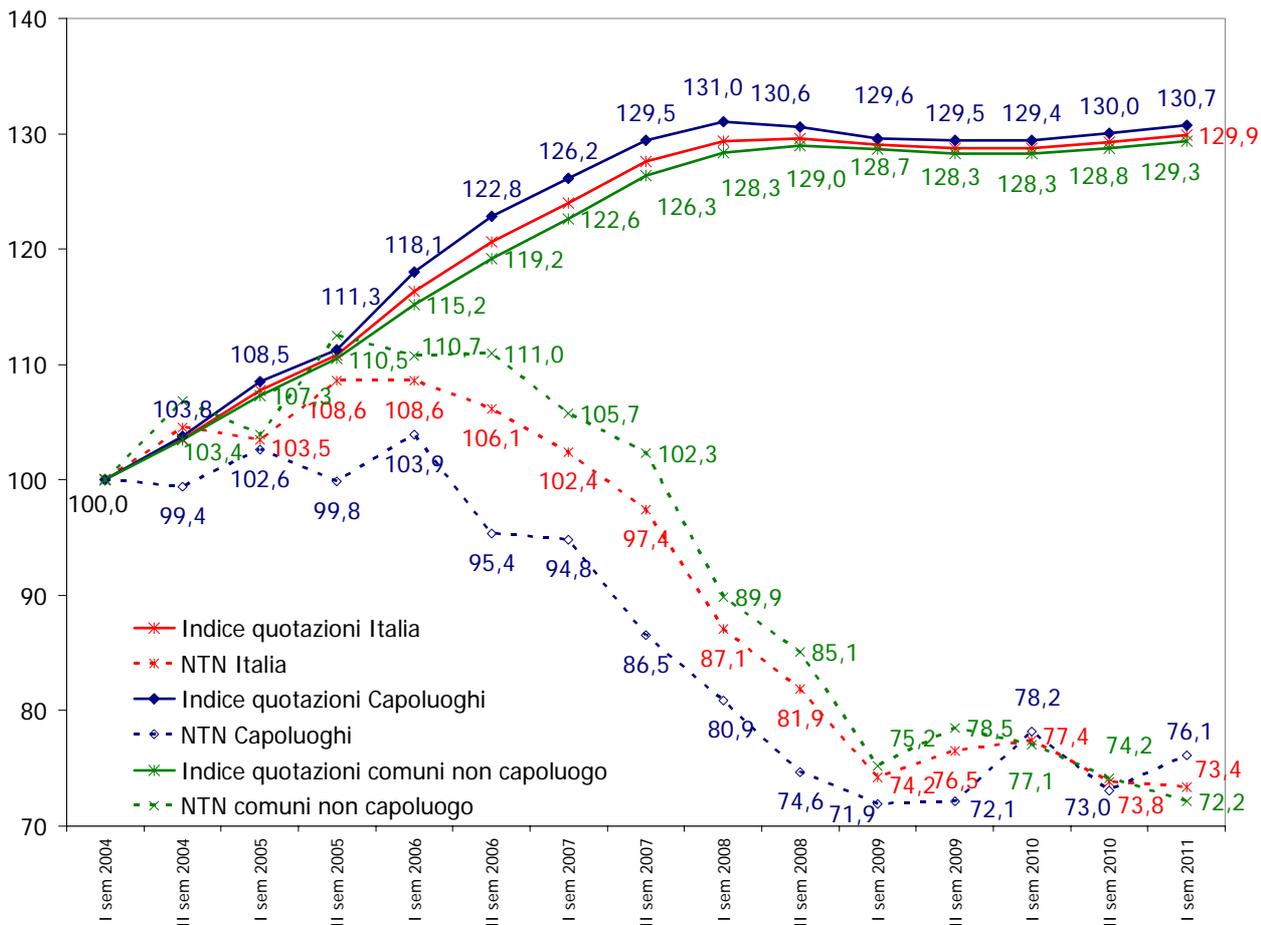
Figura 7b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



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 variazione¹.

Figura 8: Numero indice semestrale delle quotazioni OMI e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluoghi



In linea con il lieve aumento registrato nello scorso semestre, il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, nel I semestre 2011 mostra ancora un leggero incremento. A livello nazionale la quotazione media risulta pari a 1.588 €/mq in crescita del +0,5%. La quotazione media delle abitazioni nel I semestre 2011 è in aumento sia nei capoluoghi italiani, pari 2.299 €/mq (+0,5% rispetto al II semestre 2010), sia nei comuni non capoluogo, per i quali la quotazione media nazionale è pari a 1.322 €/mq (+0,4% rispetto al II semestre 2010).

¹ 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.

Complessivamente dal I semestre 2004 al I semestre 2011 la quotazione media nazionale delle abitazioni è cresciuta del +29,9% (+30,7% nei capoluoghi, +29,3% nei comuni non capoluoghi).

Va rilevato (Tabella 5) che sia nei capoluoghi sia nei comuni minori la quotazione media delle abitazioni è cresciuta di circa un punto percentuale nell'ultimo anno recuperando, in termini nominali, la lieve flessione del 2009.

Tabella 5: 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%	4,4%	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	-0,02%	-0,2%	-0,02%	-0,1%	0,0%	-0,3%
II sem 2010	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%
I sem 2011	0,5%	0,9%	0,5%	1,0%	0,4%	0,8%

Tabella 6: Variazione % semestrale quotazioni medie nominali e reali

<i>quotazioni medie nominali</i>	I_07	II_07	I_08	II_08	I_09	II_09	I_10	II_10	I_11
ITALIA	2,8%	2,9%	1,4%	0,2%	-0,4%	-0,2%	-0,02%	0,4%	0,5%
<i>quotazioni medie reali</i>	I_07	II_07	I_08	II_08	I_09	II_09	I_10	II_10	I_11
ITALIA	2,1%	1,6%	-0,5%	-1,2%	-0,3%	-0,8%	-0,8%	-0,5%	-1,1%

Dai dati sui prezzi delle abitazioni al netto dell'inflazione (prezzi al consumo – ISTAT), si rileva che il trend negativo parte già all'inizio del 2008 (Tabella 6). Nel I semestre del 2011 si realizza il settimo segno negativo consecutivo che porta a -5,1% il calo complessivo dei valori medi delle abitazioni, espressi al netto dell'inflazione, dal 1° semestre 2008.

Considerando le quotazioni per macro area geografica, le quotazioni del Nord, Figura 9, mostrano per i capoluoghi un incremento, +0,8%, nel I semestre 2011 rispetto al II semestre 2010, più lieve l'incremento, +0,5%, nei comuni del resto della provincia. Dal I semestre 2004, al Nord, le quotazioni sono cresciute del +24% per le città e del +18,8% per i comuni minori.

Al Centro (Figura 10), nel I semestre 2011, si registra una leggera variazione positiva nei capoluoghi, con circa il +0,6%, delle quotazioni rispetto al II semestre 2010, e un rialzo lievemente minore negli altri comuni, +0,4%. Dal 2004 le quotazioni nei comuni del Centro sono cresciute del +35,1% nelle città capoluogo di provincia e del +39,7% nei restanti comuni.

In controtendenza rispetto al trend generale nei capoluoghi del Sud (Figura 11), si rileva nel I semestre 2011 un calo, seppur di lievissima entità, delle quotazioni medie, pari a -0,1%. In linea, invece, i comuni minori che segnano un lieve rialzo del +0,6%. Dal 2004 le quotazioni sono aumentate mediamente del +40,5% nelle città e di +42,2% nella provincia.

Figura 9: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi - Nord

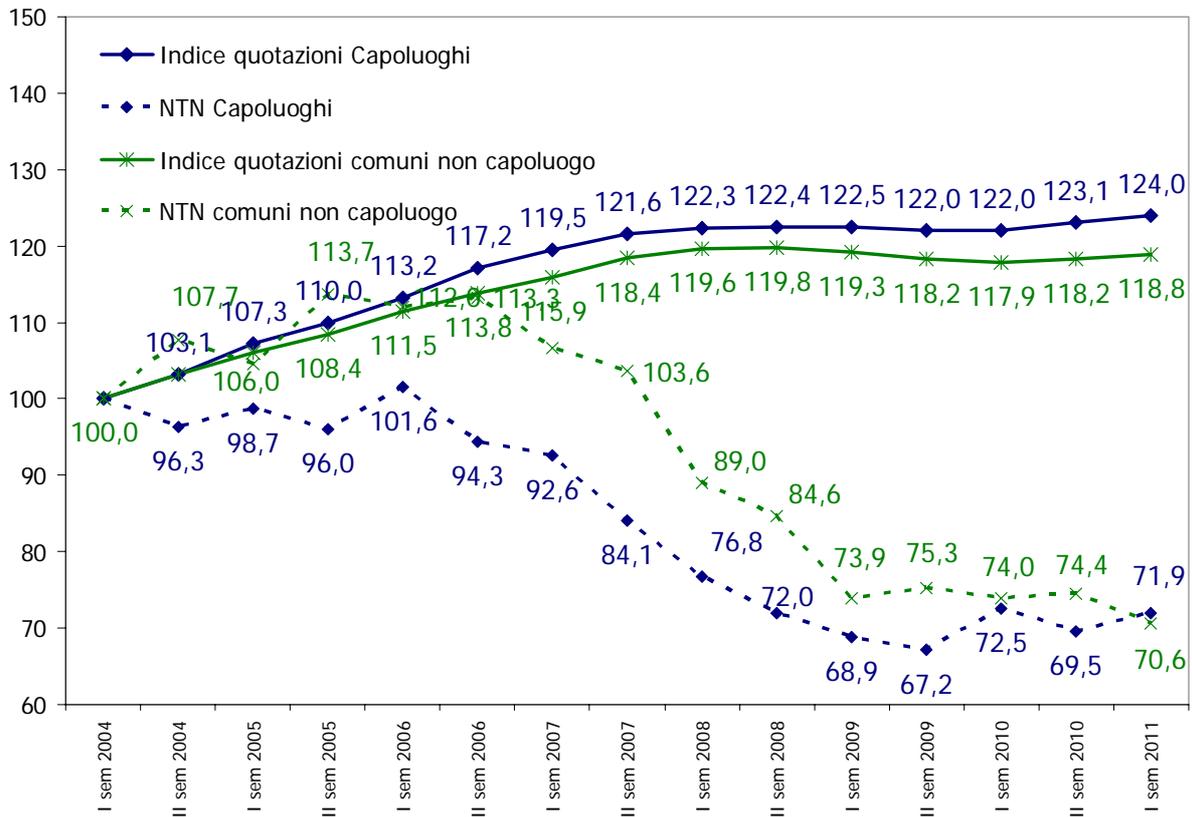


Figura 10: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi – Centro

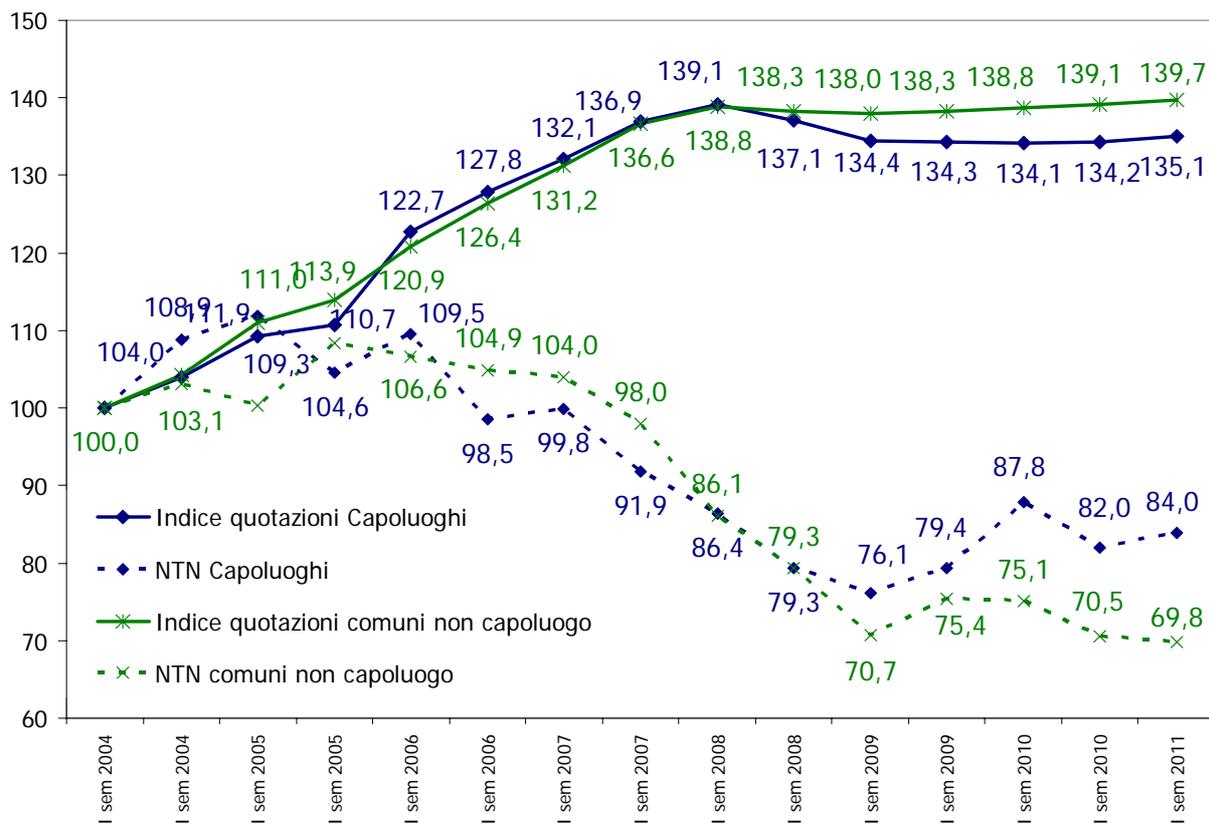
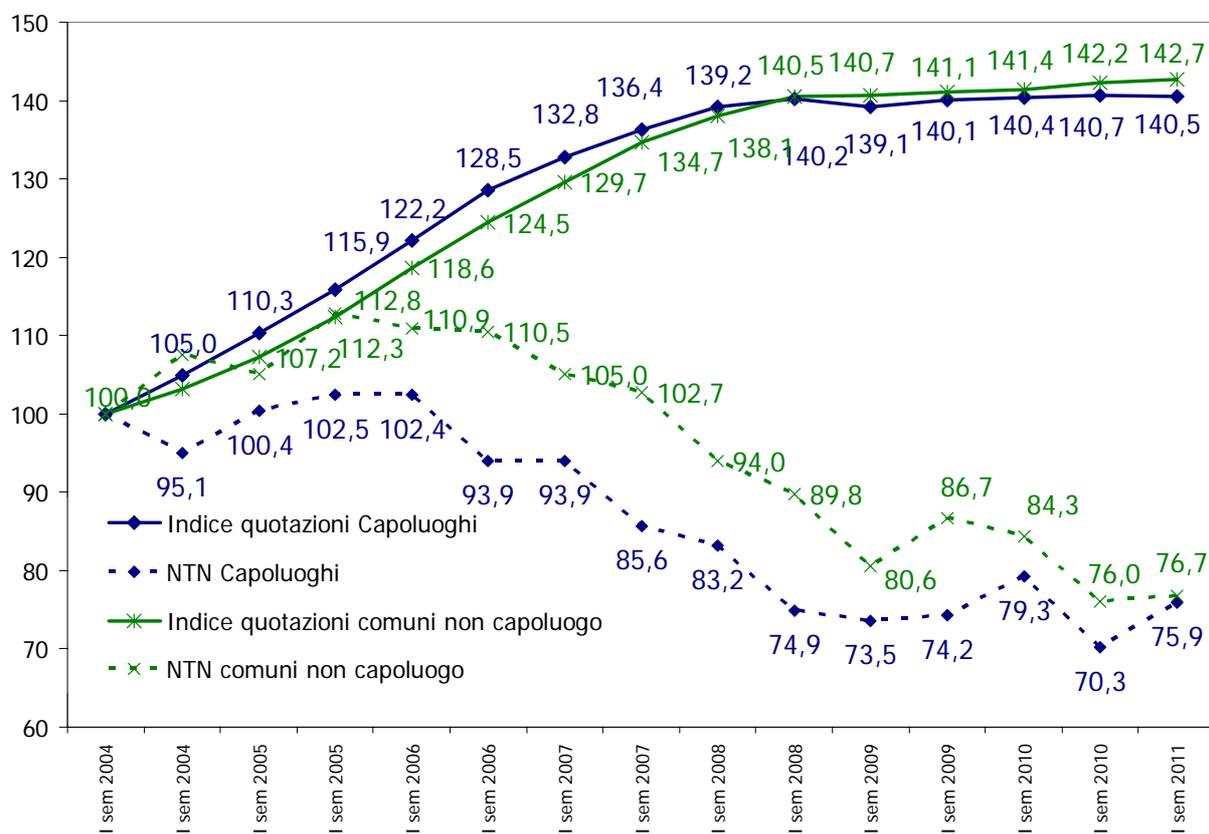


Figura 11: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi – Sud





L'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni per dimensione demografica² dei comuni (vedi Figura 12 e Tabella 7) evidenzia, rispetto al semestre precedente, una crescita delle quotazioni residenziali in tutte le classi demografiche con incrementi compresi tra +0,1% e +0,6%. Anche le variazioni tendenziali rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente sono tutte positive.

Come emerge dalla Tabella 7 si confermano i lievi segni di rialzo registrati nel semestre precedente.

Figura 12: Numero indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni

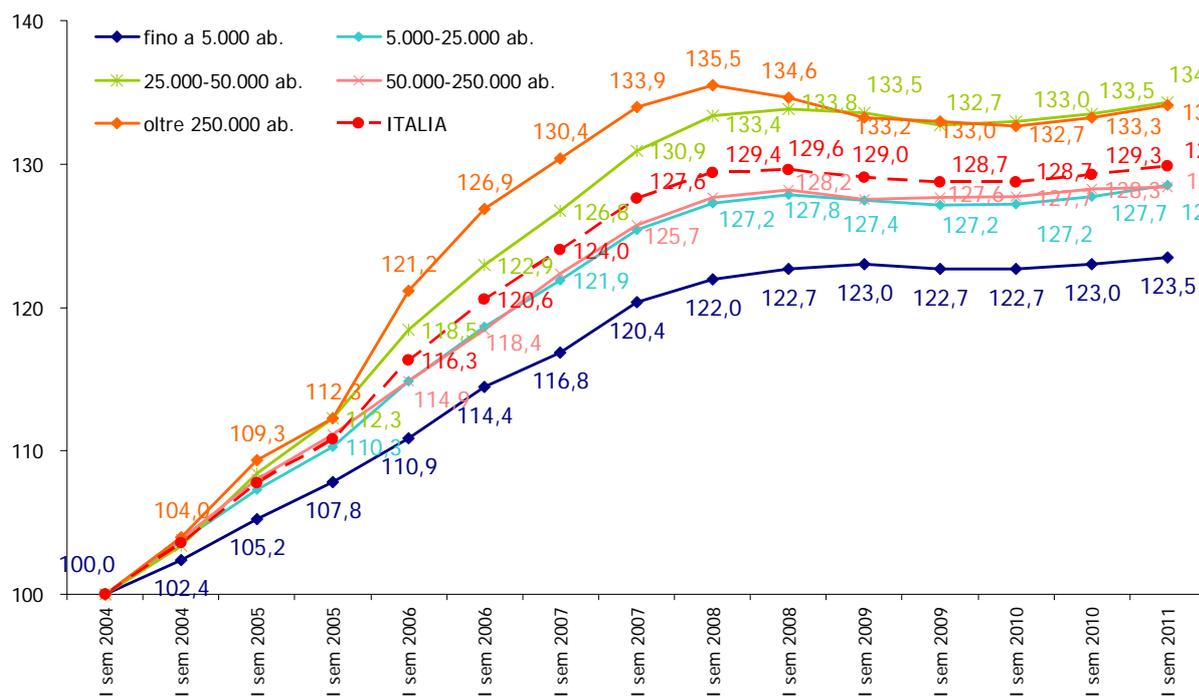


Tabella 7: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni

	fino a 5.000 ab.		5.000-25.000 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%	-	3,4%	-	3,8%	-	4,0%	-
I sem 2005	2,8%	5,2%	3,4%	7,3%	4,9%	8,4%	4,1%	8,0%	5,2%	9,3%
II sem 2005	2,5%	5,3%	2,8%	6,3%	3,5%	8,6%	2,9%	7,0%	2,7%	8,0%
I sem 2006	2,8%	5,4%	4,1%	7,1%	5,5%	9,3%	3,4%	6,3%	7,9%	10,8%
II sem 2006	3,2%	6,1%	3,3%	7,6%	3,8%	9,5%	3,1%	6,6%	4,7%	13,0%
I sem 2007	2,1%	5,4%	2,8%	6,1%	3,1%	7,0%	3,3%	6,5%	2,8%	7,6%
II sem 2007	3,0%	5,2%	2,9%	5,7%	3,3%	6,5%	2,8%	6,2%	2,7%	5,6%
I sem 2008	1,4%	4,4%	1,5%	4,4%	1,9%	5,2%	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%	0,1%	-0,5%	-0,1%	-1,0%	-1,7%
II sem 2009	-0,3%	0,0%	-0,2%	-0,5%	-0,6%	-0,8%	0,1%	-0,4%	-0,2%	-1,2%
I sem 2010	0,0%	-0,3%	0,0%	-0,2%	0,2%	-0,4%	0,1%	0,2%	-0,2%	-0,4%
II sem 2010	0,3%	0,3%	0,4%	0,5%	0,4%	0,6%	0,4%	0,5%	0,5%	0,2%
I sem 2011	0,4%	0,7%	0,6%	1,0%	0,6%	1,0%	0,1%	0,5%	0,6%	1,1%

² Le classi dei comuni per dimensione demografica sono costruite con i dati di popolazione al 31 dicembre 2010 (fonte ISTAT).

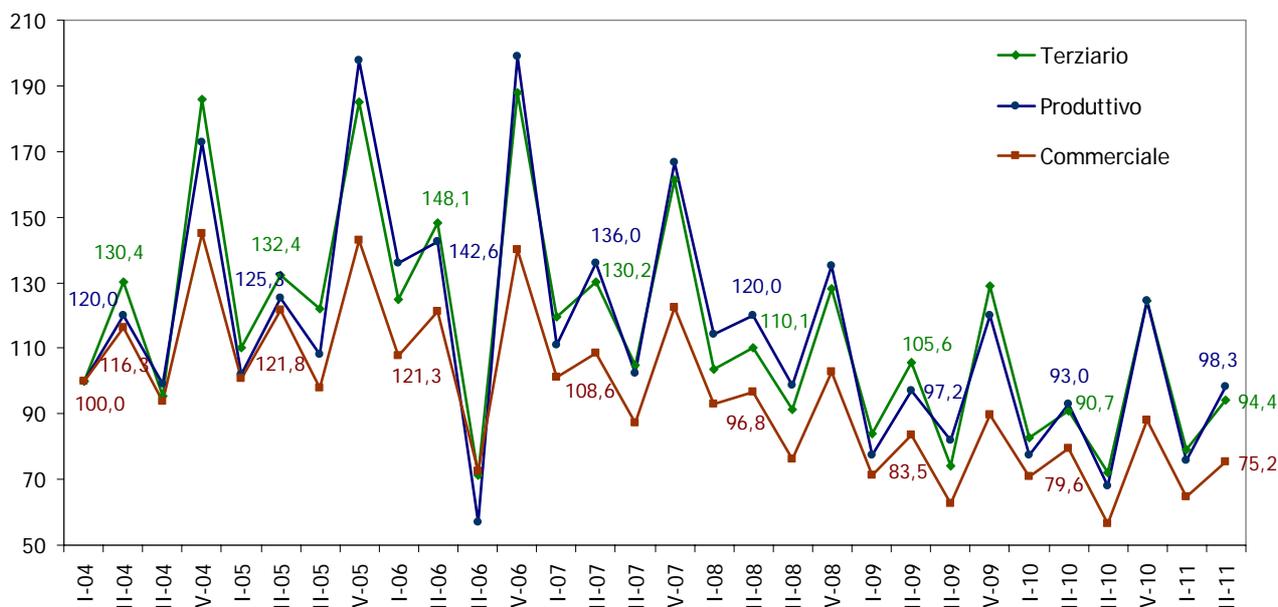
I settori non residenziali

Segni discordi si rilevano per le compravendite di immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo. Come già evidenziato in Tabella 1, nel II trimestre del 2011, rispetto allo stesso trimestre del 2010, a flettere è solo il settore commerciale che cala del -5,5%. I settori terziario e produttivo mostrano invece segnali di ripresa, in rialzo rispettivamente del +4,0% e del +5,7%.

Tuttavia, la serie dei numeri indice delle compravendite dal 2004, riportata nel grafico di Figura 13, evidenzia per tutti i settori una decisa contrazione dei volumi di scambio, calcolata su trimestri omologhi, rispetto ai picchi registrati nel 2005 e nel 2006.

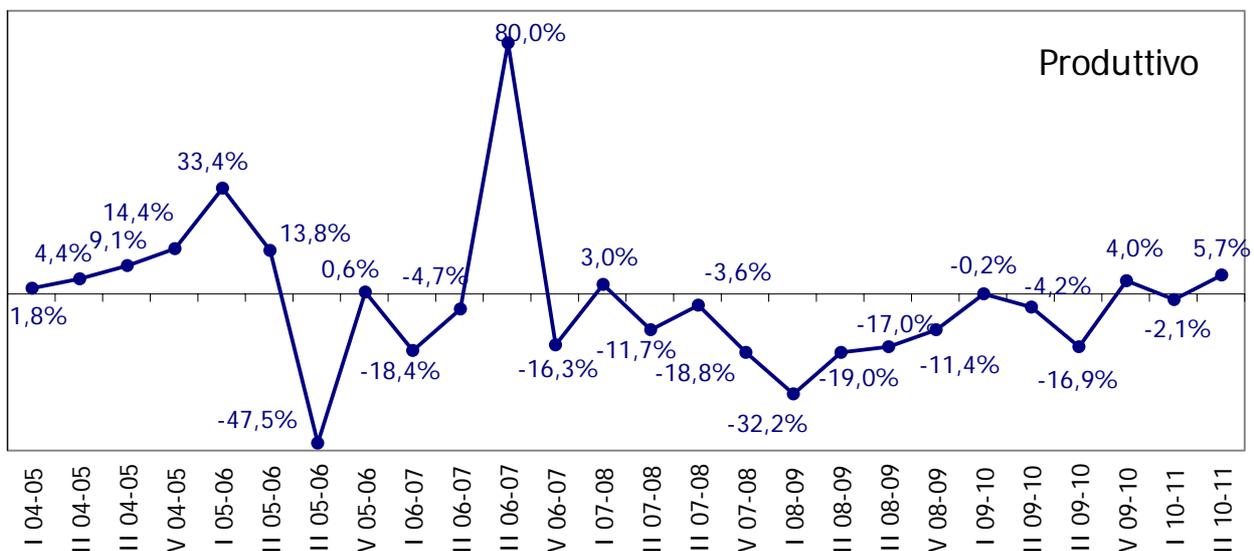
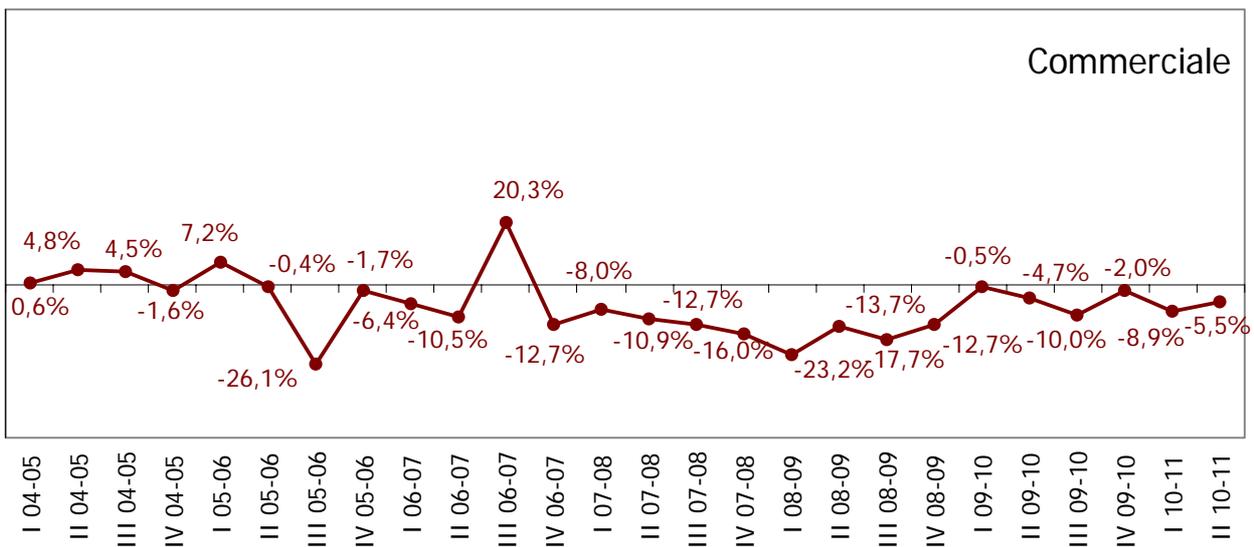
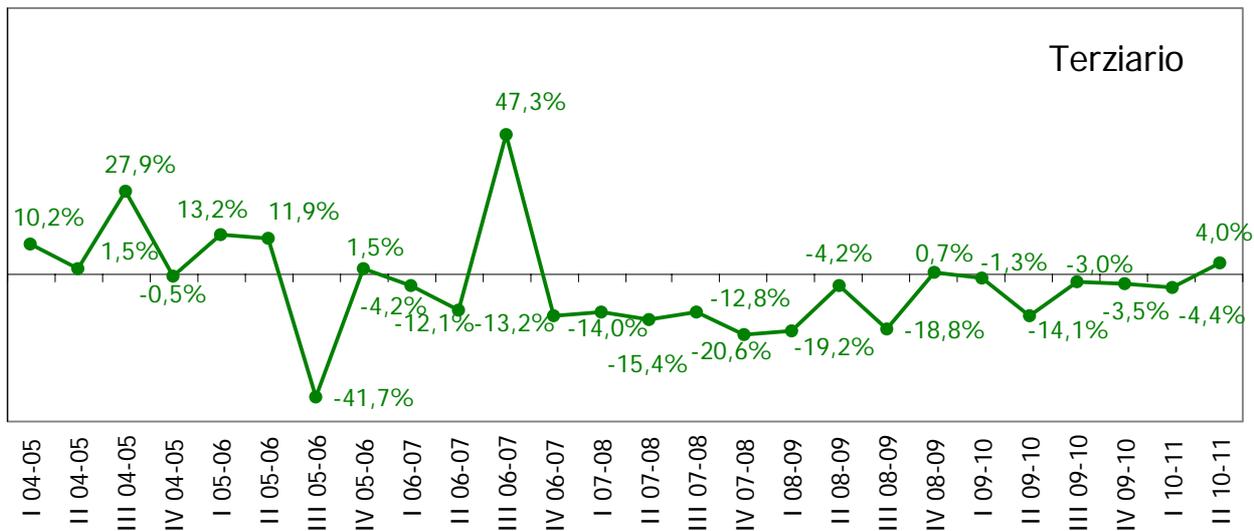
Per il settore commerciale, infatti, i volumi scambiati nel II trimestre 2011 subiscono un calo del 38% rispetto alla quantità massima raggiunta nel II trimestre 2005. I settori terziario e produttivo, che nel periodo considerato (2004 – 2011) avevano fatto rilevare un picco nel II trimestre 2006, perdono in misura minore (-36% e -31% circa).

Figura 13: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 14 si riporta per ciascun settore la serie delle variazioni percentuali tendenziali. Risultano evidenti dai grafici le variazioni sempre negative dal 2009, con solo due eccezioni: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009 e quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010. Il settore terziario torna quindi a mostrare variazioni positive dopo 5 semestri di cali, mentre il settore produttivo ha evidenziato segni alterni negli ultimi tre semestri. Il primato di numerosità di tassi tendenziali negativi nei trimestri dal 2005 è del settore commerciale, 21 segni meno in 26 trimestri osservati.

Figura 14: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



II settore terziario

Con 3.888 NTN il settore terziario, che comprende uffici e istituti di credito, dopo 5 trimestri di cali, mostra nel II trimestre 2011 un tasso tendenziale annuo in rialzo del +4,0%.

Così come evidenziato nel grafico di Figura 15 e nei dati di Tabella 8, l'incremento è da attribuirsi alle aree del Centro e del Nord, mentre persiste e si aggrava in questo trimestre il calo nelle regioni del Sud, -12,6%. In particolare l'incremento del Centro risulta piuttosto accentuato, +12,1%, confermando il trend positivo iniziato nel III trimestre 2010. Sostenuta anche la variazione positiva del Nord che registra un aumento delle compravendite del +7,7% rispetto al II trimestre 2010. Al Sud, come già detto, la discesa continua dal I trimestre 2010, con gravi perdite a due cifre.

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

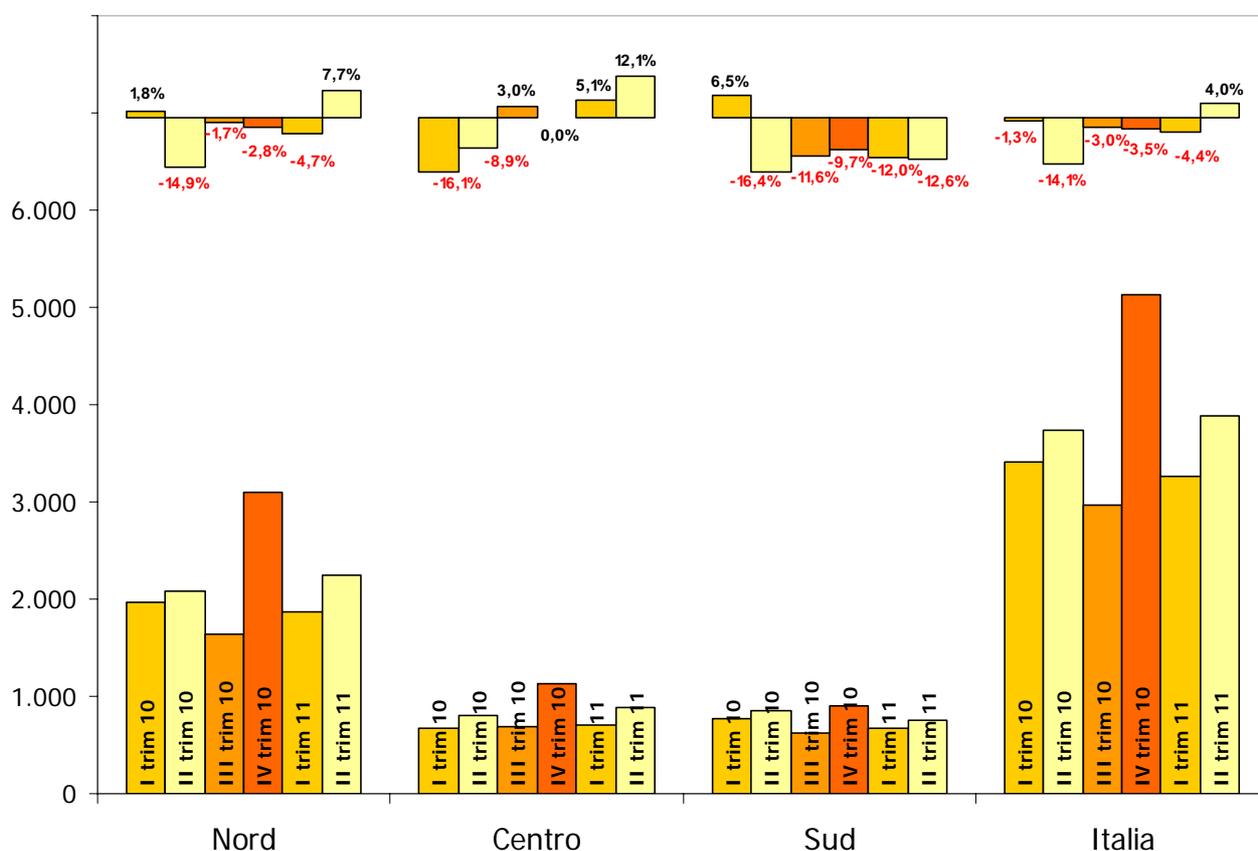


Tabella 8: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	IV trim 2010	I trim 2011	II trim 2011	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11
Nord	3.095	1.874	2.246	-2,8%	-4,7%	7,7%
Centro	1.135	707	893	0,0%	5,1%	12,1%
Sud	904	677	749	-9,7%	-12,0%	-12,6%
Italia	5.134	3.258	3.888	-3,5%	-4,4%	4,0%

L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 16, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, il settore terziario perde complessivamente circa il 28% di compravendite. La riduzione dal II trimestre 2004 risulta più accentuata al Centro, -30% circa, e intorno al -27 % al Nord e al Sud.



La Figura 17 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, 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 2010 mentre al Centro nel III trimestre 2010 e nel I trimestre 2011.

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

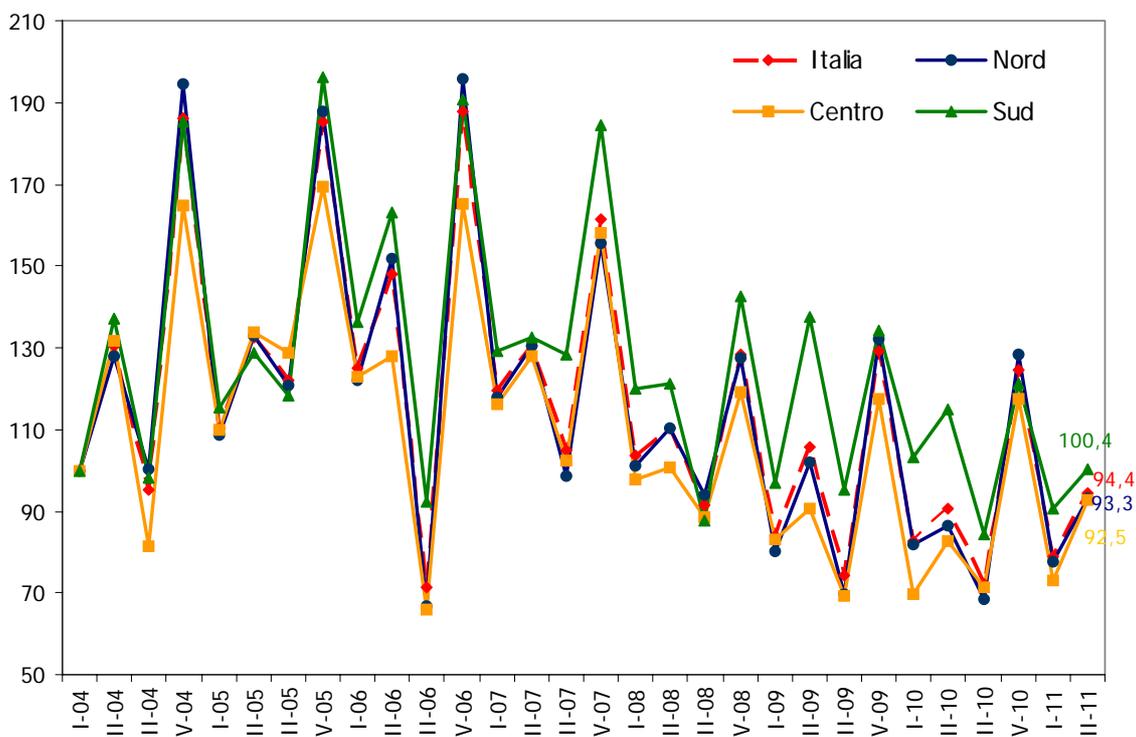
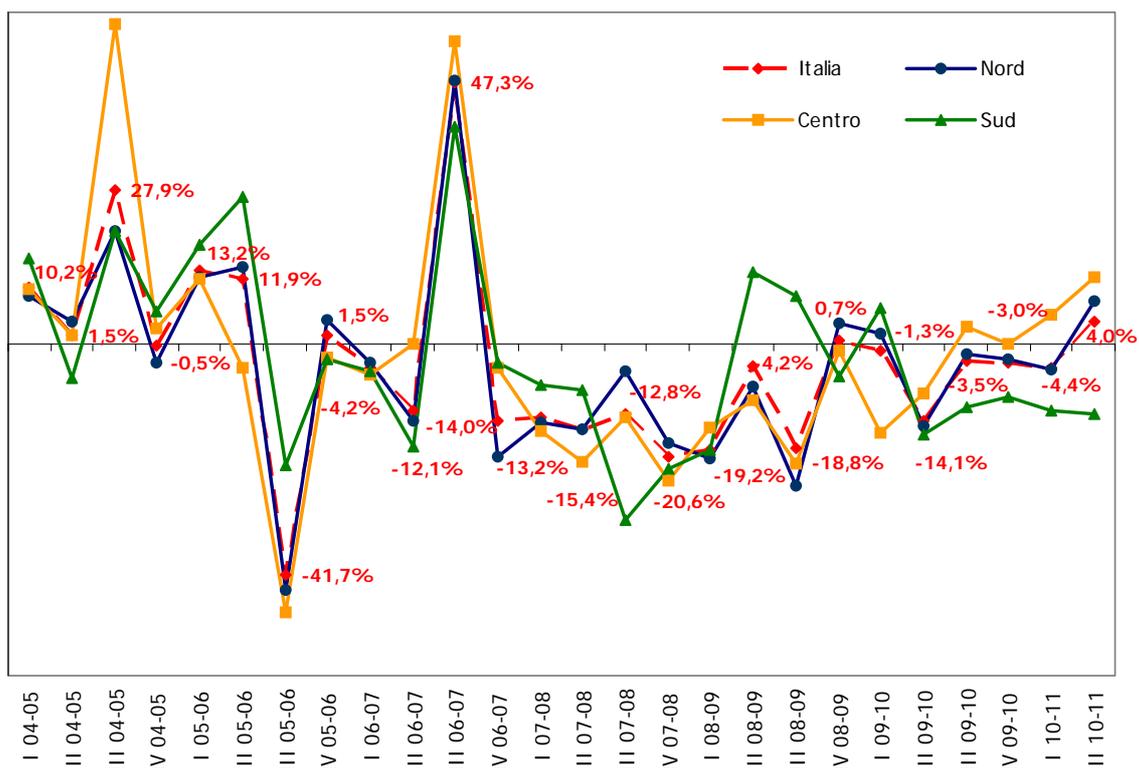


Figura 17: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica

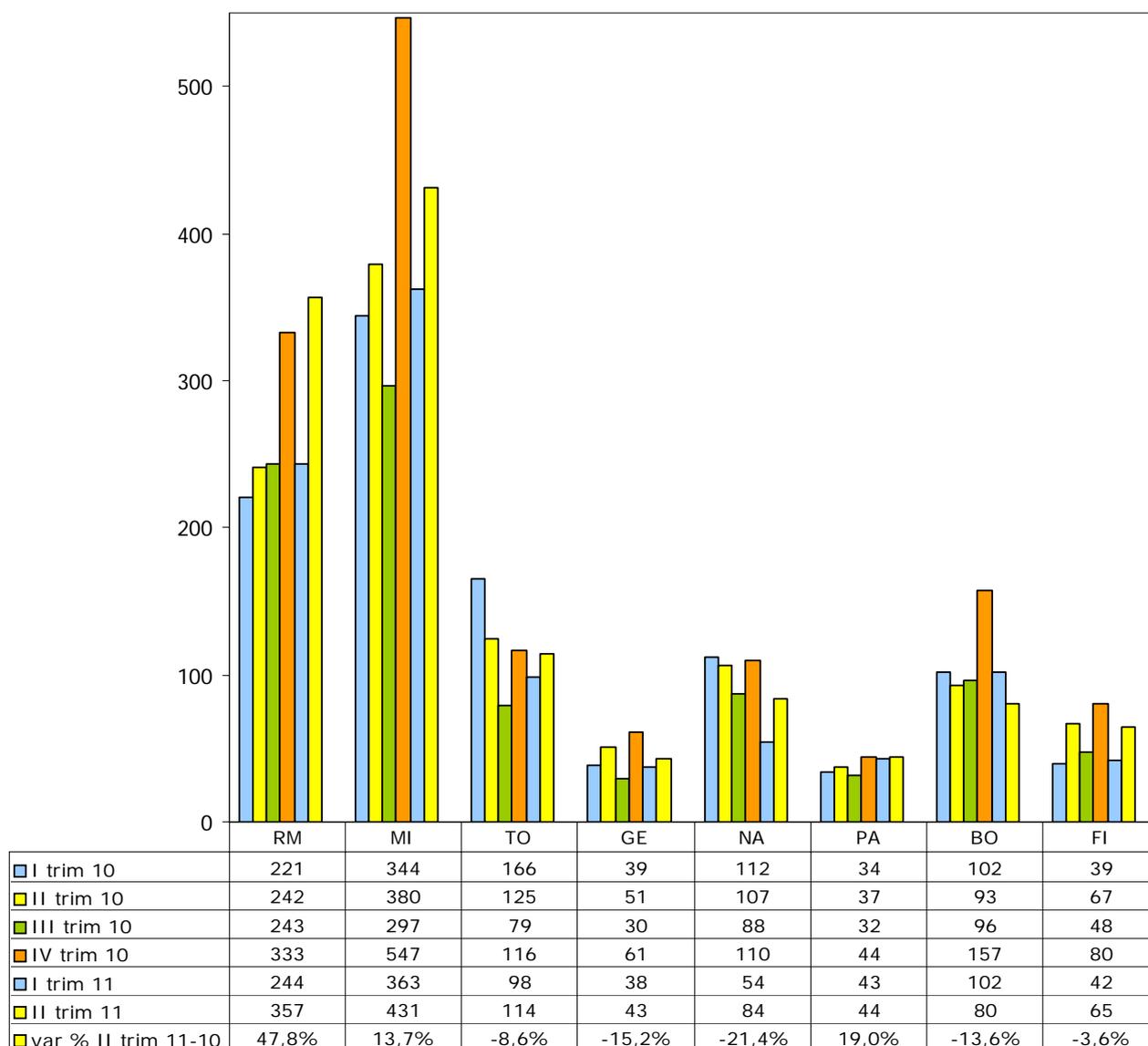




Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel II trimestre 2011 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 1.219 NTN per il settore terziario, che guadagna così il +10,7% del volume di compravendite rilevato nel II trimestre del 2010. Tuttavia, l'analisi di dettaglio delle singole città mostra che ad influenzare tale crescita sono le province di Roma, che segna un notevole rialzo pari al +47,8%, Palermo, +19,0% e Milano, +13,7%. Mentre perdono i mercati delle restanti province con punte elevate per Napoli, -21,4% e Genova, -13,6%.

Figura 18: NTN trimestrale principali province settore terziario



II settore commerciale

Il settore commerciale mostra un trend negativo che dura dal II trimestre 2006, con l'unica eccezione del III trimestre 2007, a partire dal quale si registrano quindici trimestri di calo ininterrotto.

La variazione tendenziale in quest'ultimo trimestre risulta, come si è già detto, pari al -5,5%, flessione che si rileva in tutte le macro aree del paese (Figura 19).

La Tabella 9 evidenzia che il calo maggiore si registra nelle regioni del Nord che segnano una flessione del -8,3%, seguite da quelle del Sud, -4,1%. Più lieve risulta l'entità della perdita nelle regioni del Centro, -1,3%.

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

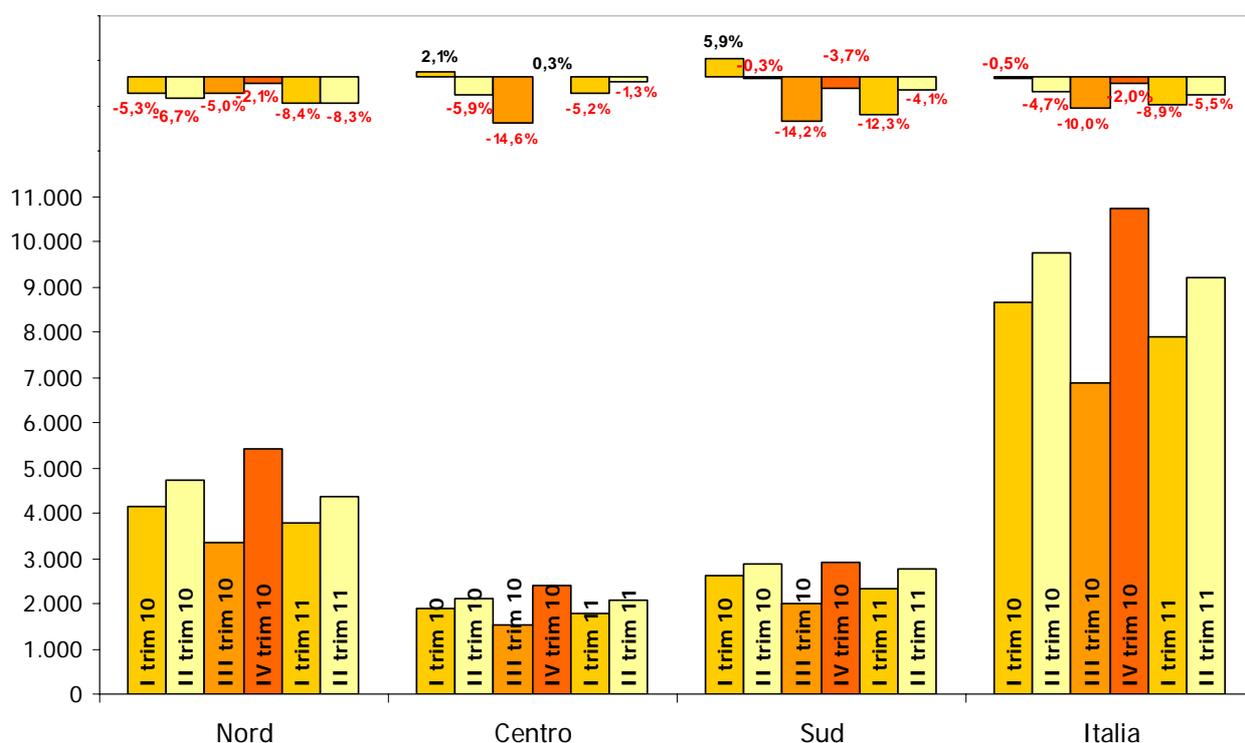


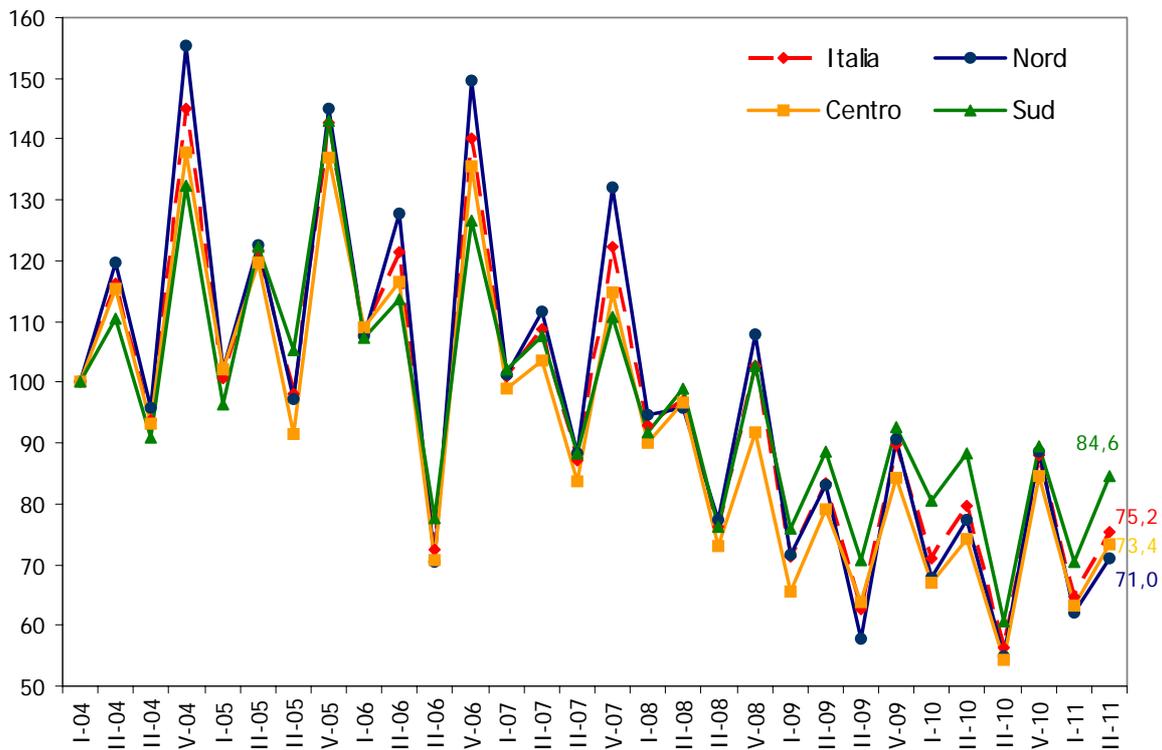
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	IV trim 2010	I trim 2011	II trim 2011	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11
Nord	5.434	3.803	4.353	-2,1%	-8,4%	-8,3%
Centro	2.394	1.793	2.076	0,3%	-5,2%	-1,3%
Sud	2.927	2.313	2.774	-3,7%	-12,3%	-4,1%
Italia	10.755	7.909	9.202	-2,0%	-8,9%	-5,5%

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale perde nel II trimestre 2011 circa il 35% delle compravendite mostrandosi il settore in maggiore sofferenza del comparto non residenziale (Figura 20).

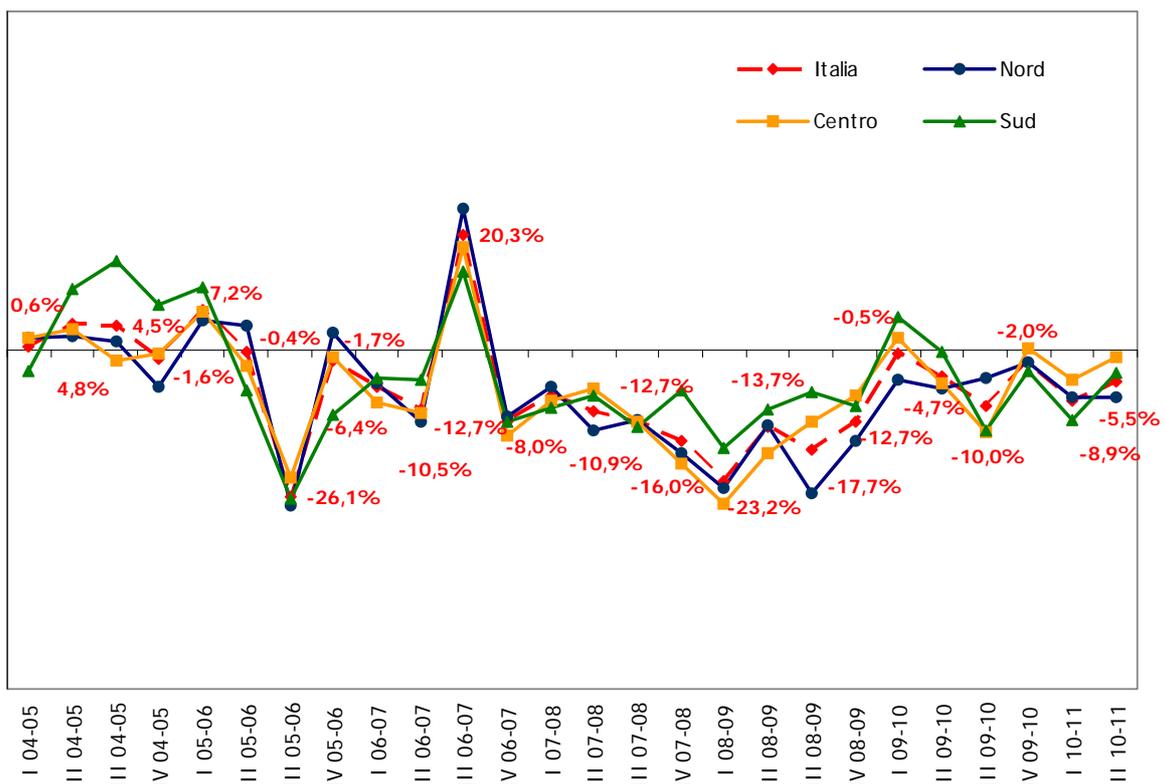
Tra le macro aree il mercato degli immobili commerciali perde meno al Sud (-23,4%). Più accentuata risulta la flessione nel Centro, -36,5% e decisamente elevata la perdita nel Nord, dove i volumi di scambio si sono ridotti dal 2004 di oltre il 40% (-40,7%) e il numero unità compravendute risulta essere il minimo registrato in un secondo trimestre dal II trimestre 2004.

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



La Figura 21 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. A livello nazionale il settore continua a segnare cali, seppure di entità diversa, dal IV trimestre 2007. Situazione analoga tra le macro aree che mostrano una successione di variazioni negative con le uniche eccezioni dei tassi positivi del I e IV trimestre 2010 per il Centro e del solo I trimestre 2010 per il Sud.

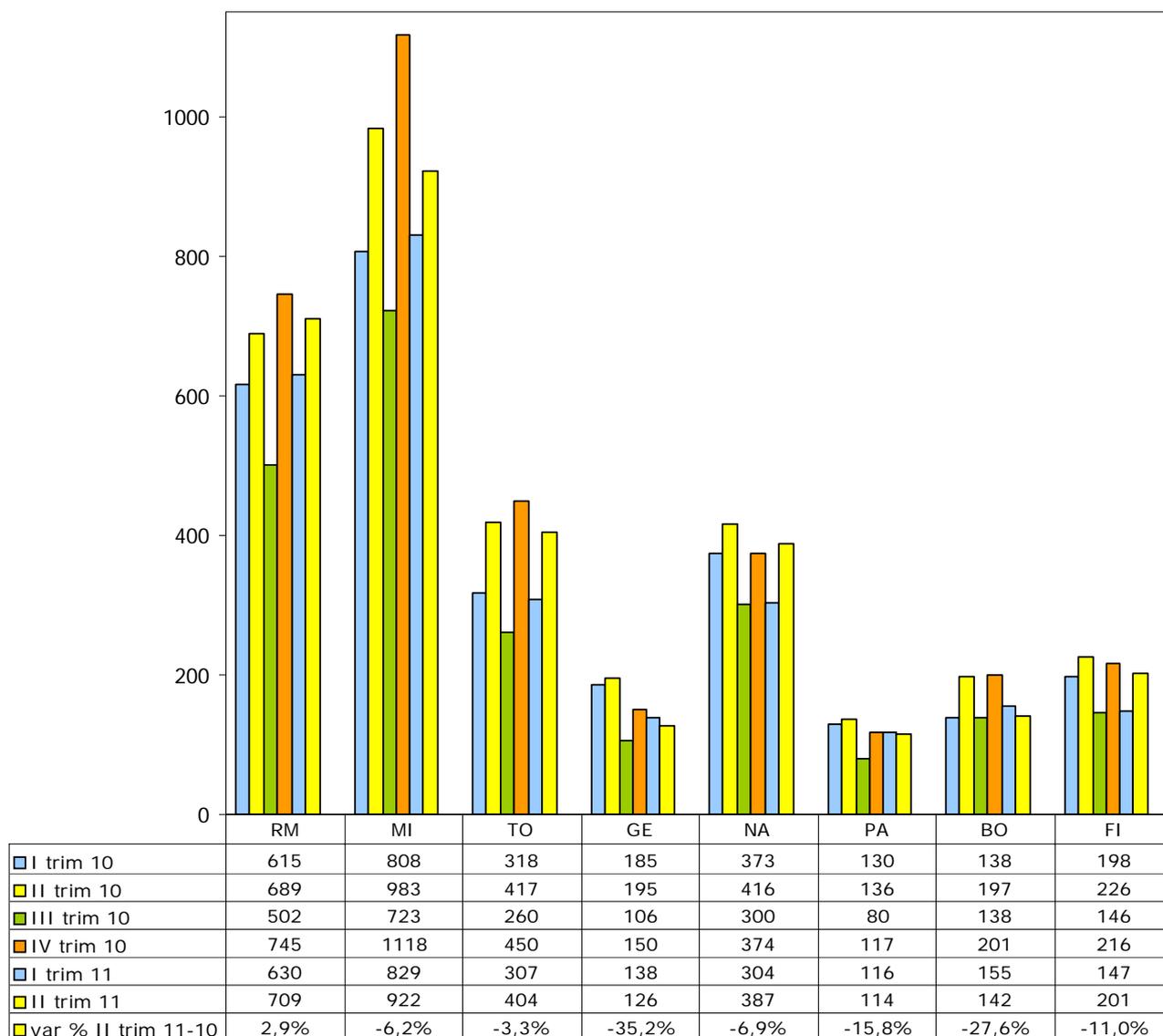
Figura 21: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Con 3.006 NTN realizzate nel II trimestre 2011 le otto province delle principali città segnano complessivamente un calo del -7,8%, peggiore del dato nazionale di circa 2 punti percentuale. L'analisi di dettaglio per le singole città in livelli e in variazioni, mostrata in Figura 22, evidenzia flessioni in tutte le province ad eccezione di Roma che cresce del +2,9%.

I cali più sostenuti si registrano nelle province di Genova, -35,2% e Bologna, -27,6%, e risultano elevate anche le perdite a Palermo e a Firenze, -15,8% e -11,0%; cali più contenuti si rilevano nelle restanti province.

Figura 22: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo, che comprende capannoni e industrie, nel II trimestre 2011 mostra un rialzo del +5,7%, invertendo così la tendenza del precedente trimestre (Figura 23 e Tabella 10).

Sebbene tassi positivi si riscontrano in tutte le macro aree, l'incremento va attribuito principalmente al picco positivo delle regioni del Sud che guadagnano il 21,4% delle compravendite nel settore. Accentuato anche l'aumento al Centro, +10,2% e lieve la crescita al Nord, +1,4%.

Nel grafico di Figura 23 è possibile, inoltre, osservare che al Nord, dove si concentra quasi il 70% dei volumi di compravendita di questo settore, il mercato negli ultimi due trimestri registra un sostanziale mantenimento dei livelli minimi raggiunti nel 2010.

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

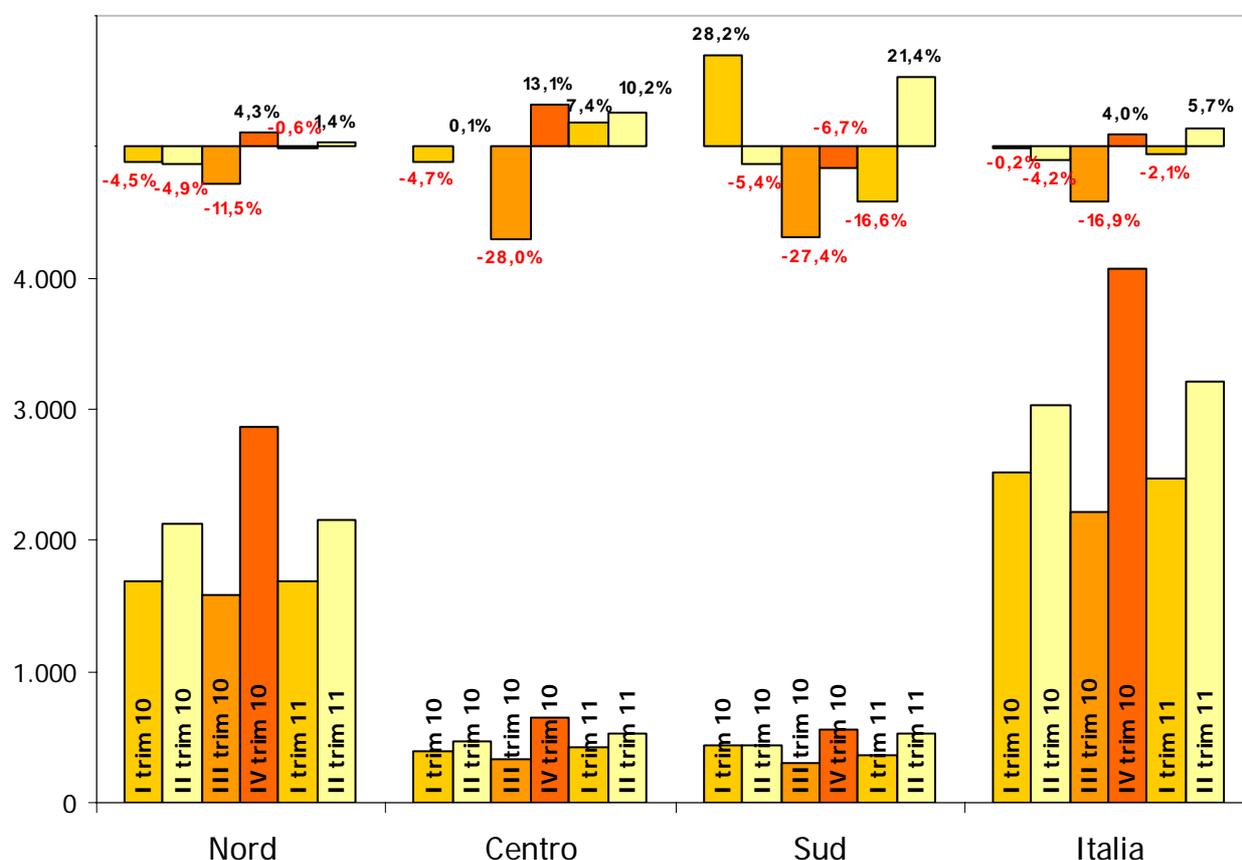


Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	IV trim 2010	I trim 2011	II trim 2011	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11
Nord	2.861	1.683	2.153	4,3%	-0,6%	1,4%
Centro	653	427	523	13,1%	7,4%	10,2%
Sud	550	363	533	-6,7%	-16,6%	21,4%
Italia	4.065	2.473	3.209	4,0%	-2,1%	5,7%

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel II trimestre 2011 il 18% circa delle compravendite, così come mostrato nel grafico di Figura 24.



Tra le macro aree perde, sempre nel II trimestre 2011 rispetto al II trimestre 2004, meno il Sud (-11,4%) e più accentuate risultano le flessioni al Centro (-29,5%) e al Nord (-20,1%).

Dalla Figura 25, 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 di questo trimestre.

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

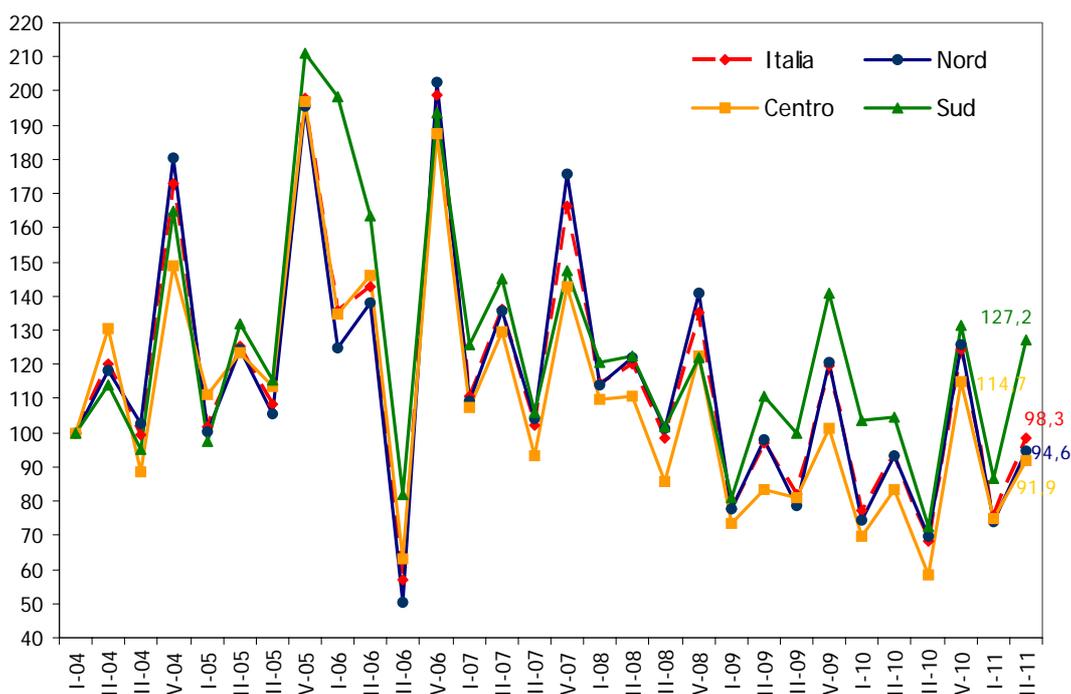
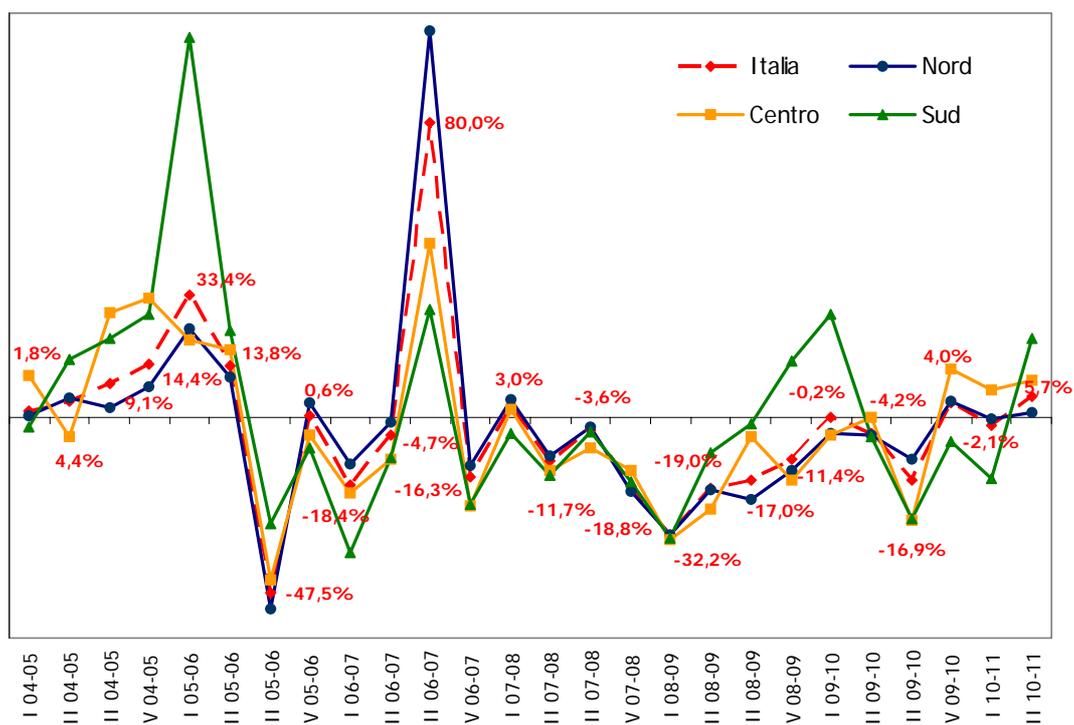


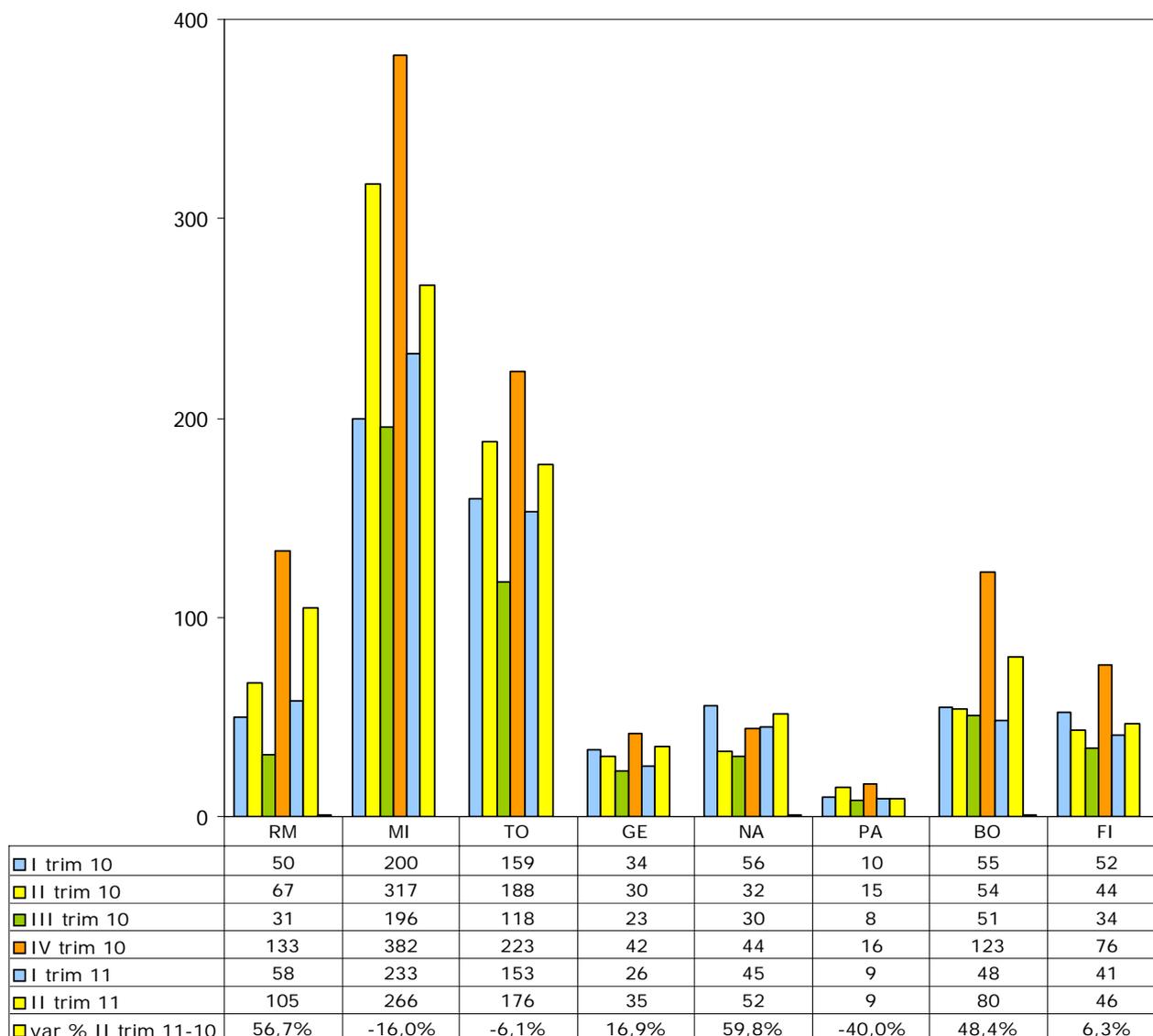
Figura 25: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città si sono realizzate complessivamente 770 NTN riferite a capannoni e industrie. In linea con il trend nazionale, seppure più contenuto, le otto province mostrano, nel II trimestre 2011, un rialzo del 3,1% rispetto all'omologo trimestre del 2010.

Discordi appaiono gli andamenti delle singole province evidenziati nel grafico di Figura 26. Ottime le performance di Napoli che sale del +59,8%, di Roma, +56,7%, e Bologna, +48,4%; più contenuti risultano gli incrementi a Genova, +16,9% e a Firenze, +6,3%. Per contro, Palermo mostra un forte calo del -40,0% (ma si tratta di poche unità), Milano perde il -16,0% e Torino il -6,1%.

Figura 26: 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 16 agosto 2011 e si riferiscono al II trimestre 2011, 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

	Categoria catastale	Descrizione
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

<p>Quotazione di riferimento media comunale</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.094), 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>Indice delle variazioni delle quotazioni di riferimento comunale delle abitazioni</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.</p> <p>Base: I semestre 2004.</p>
<p>Classi demografiche</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"> - comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti; - comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti; - comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti; - comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti; - comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti.
<p>Zona OMI</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	4
Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale	4
Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica	5
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica	8
Figura 7a: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)	11
Figura 8: Numero indice semestrale delle quotazioni OMI e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluoghi	13
Figura 9: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi - Nord	15
Figura 10: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi - Centro	16
Figura 11: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi - Sud	16
Figura 12: Numero indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni	17
Figura 13: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo	18
Figura 14: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	19
Figura 15: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	20
Figura 16: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	21
Figura 17: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	21
Figura 18: NTN trimestrale principali province settore terziario	22
Figura 19: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	23
Figura 20: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica	24
Figura 21: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	24
Figura 22: NTN trimestrale principali province settore commerciale	25
Figura 23: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	26
Figura 24: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	27
Figura 25: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	27
Figura 26: NTN trimestrale principali province settore produttivo	28

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua	3
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	7
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province	9
Tabella 5: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI nazionali, capoluoghi e non capoluoghi	14
Tabella 6: variazione quotazioni medie abitazioni su semestre precedente	14
Tabella 7: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni	17
Tabella 8: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	20
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	23
Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	26