



**Agenzia del
Territorio**



Nota trimestrale

Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2010

a cura di
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

della
*Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi*

23 novembre 2010

Indice

Premessa	2
Le compravendite in Italia	3
Il settore residenziale	5
Le compravendite per macro aree geografiche	5
Le compravendite nelle metropoli	9
Il settore non residenziale	12
Il settore terziario	13
Il settore commerciale	16
Il settore produttivo	19
Fonti e criteri metodologici	22
Indice delle figure	25
Indice delle tabelle	25

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*).

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 10 novembre 2010 e si riferiscono al III 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. Il trimestre 2010*, 16 novembre 2010).

Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano presenta nel III trimestre 2010 una flessione delle compravendite disattendendo i segnali positivi registrati nei primi due trimestri dell'anno.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite in questo trimestre (variazione percentuale del III trimestre 2010 rispetto al III trimestre 2009) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -2,4%, che segue il +3,4% e il +2,4% del I trimestre e del II trimestre rispettivamente.

Come si può osservare dalla Tabella 1 i tassi tendenziali nel III trimestre del 2010 registrano segni negativi nel settore residenziale (-2,7%) e nel mercato delle pertinenze (-0,4%) che insieme rappresentano una quota pari a oltre l'80% del mercato immobiliare italiano. I settori terziario, commerciale e produttivo segnano, anch'essi, ancora tassi tendenziali negativi, con una perdita più decisa nel settore produttivo (-16,9%), e commerciale (-10,1%) meno sensibile invece nel settore terziario (-3,0%). Il mercato delle unità nelle tipologie registrate in "altro" diminuisce in questo trimestre del -3,5%.

Complessivamente, nel III trimestre 2010, sono state compravendute 283.512 unità immobiliari (in termini di NTN) di cui 129.240 nel settore residenziale e 101.272 nelle pertinenze (per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale). Il terziario registra 2.967 compravendite, il commerciale 6.892, il produttivo 2.220, e infine in "altro" si registrano 40.922 transazioni normalizzate.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

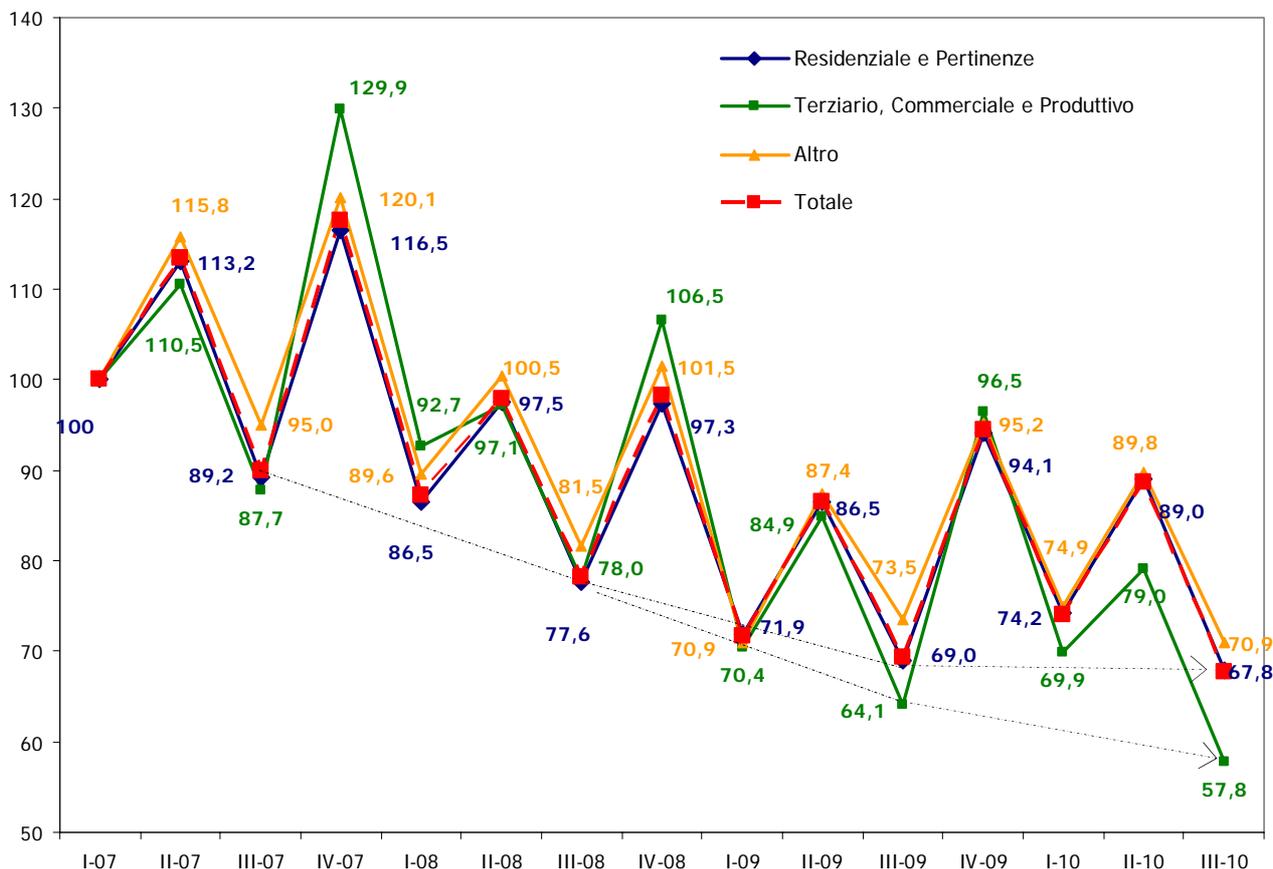
Settori	I trim 09	II trim 09	III trim 09	I trim 10	II trim 10	III trim 10
Residenziale	136.115	163.973	132.816	141.917	171.405	129.240
Terziario	3.455	4.349	3.058	3.409	3.738	2.967
Commerciale	8.730	10.219	7.664	8.682	9.741	6.892
Produttivo	2.529	3.171	2.671	2.525	3.037	2.220
Pertinenze	108.164	129.927	101.712	110.434	131.002	101.272
Altro	40.905	50.391	42.422	43.224	51.806	40.922
Totale	299.898	362.031	290.343	310.191	370.729	283.512

Settori	I trim 08-09	II trim 08-09	III trim 08-09	I trim 09-10	II trim 09-10	III trim 09-10
Residenziale	-17,8%	-12,3%	-2,4%	4,3%	4,5%	-2,7%
Terziario	-19,2%	-4,2%	-18,9%	-1,3%	-14,1%	-3,0%
Commerciale	-23,2%	-13,7%	-17,7%	-0,5%	-4,7%	-10,1%
Produttivo	-32,2%	-19,0%	-17,1%	-0,2%	-4,2%	-16,9%
Pertinenze	-15,8%	-10,0%	-11,3%	2,1%	0,8%	-0,4%
Altro	-20,8%	-13,1%	-9,8%	5,7%	2,8%	-3,5%
Totale	-17,8%	-11,6%	-11,3%	3,4%	2,4%	-2,4%

Nel grafico di Figura 1 l'andamento, dal 2007, dell'indice trimestrale del NTN evidenzia un mercato degli immobili non residenziali che rimane in netto calo e un mercato delle abitazioni e pertinenze incerto, con segni discordanti nei primi trimestri del 2010. A questo riguardo va segnalato, come si vedrà in seguito, che tale incertezza nel settore residenziale dipende dall'andamento dei comuni non capoluoghi e delle regioni del sud. Infatti, nei comuni capoluoghi e nel centro-nord la crescita c'è ancora anche se ad un tasso rallentato rispetto ai trimestri precedenti.

Leggendo ancora dal grafico di Figura 1 le variazioni tra trimestri omologhi, si nota che nell'insieme il mercato immobiliare si è contratto dal III trimestre 2007 mediamente di circa il -24% per abitazioni e pertinenze e circa il -34% per le unità a destinazione commerciale, terziaria e produttiva.

Figura 1: Numero indice 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 2, risulta evidente, nel III trimestre 2010, un andamento del mercato differenziato nelle macro aree.

In particolare risultano ancora in crescita i volumi di transazioni di abitazioni nelle regioni del Nord, dove il tasso tendenziale annuo nel III trimestre 2010 è pari a +2,6%, e del Centro, dove la crescita tendenziale annua è pari a +1,0%. Decisamente negativo risulta invece il tasso tendenziale di variazione delle compravendite di abitazioni al Sud, -13,8%, flessione che segue i due dati positivi dei precedenti trimestri, +6,9% e +4,2% nel II e nel I trimestre 2010 rispettivamente.

Tuttavia, come mostrato in Figura 3, rispetto all'omologo semestre del 2007, la riduzione del mercato residenziale risulta ancora rilevante con una contrazione complessiva di compravendite del settore del -25,6%, maggiore al Sud, -27,7%, e pari al -20,6% al Centro e al -26,5% al Nord.

Figura 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica

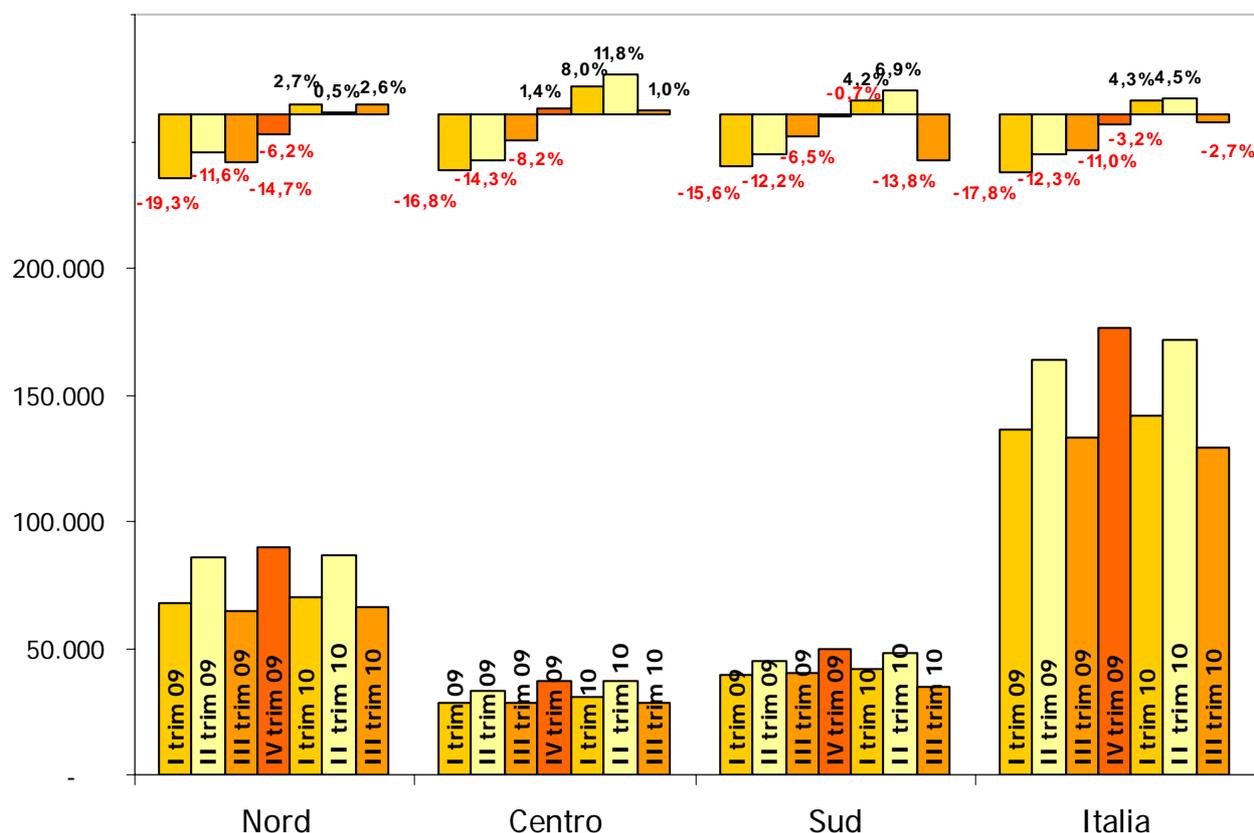
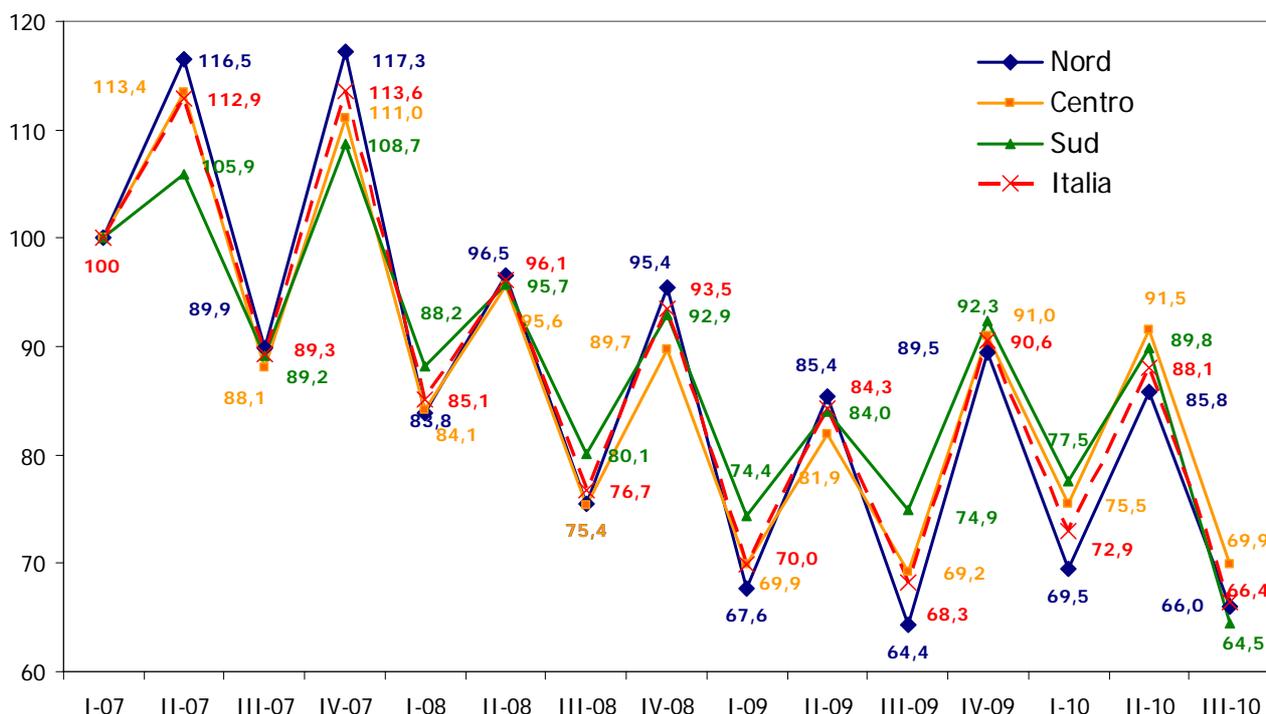


Figura 3: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro aree geografiche



È evidente, inoltre, come già emerso nelle note trimestrali precedenti, per il settore residenziale un trend migliore per i capoluoghi, che crescono ancora nel III trimestre 2010 del +4,9%, rispetto ai comuni minori, in perdita del -5,8% (Tabella 2).

In particolare, al Nord sia i capoluoghi sia i comuni minori evidenziano in questo trimestre una crescita, sostenuta nei capoluoghi con +7,9%, appena accennata nei comuni minori con +0,7%. Al Centro, mentre per i capoluoghi si osserva un andamento positivo, +9,0% che si aggiunge alla buona performance dei due trimestri precedenti, i comuni non capoluogo perdono invece il -4,6% rispetto al III trimestre del 2009. Al Sud, invece, sia nei capoluoghi sia nei non capoluoghi, il mercato delle abitazioni è in perdita: -5,6% è il tasso tendenziale annuo nei capoluoghi rispetto al +6,3% registrato nel II trimestre 2010, -16,4% la perdita nei comuni minori rispetto al +7,2% del precedente trimestre.

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

NTN residenziale		I trim 10	II trim 10	III trim 10	var % I 09-10	var % II 09-10	var % III 09-10
Nord	Capoluoghi	20.063	24.917	18.640	7,3%	3,6%	7,9%
	Non Capoluoghi	49.871	61.429	47.819	1,0%	-0,7%	0,7%
	Totale	69.934	86.346	66.459	2,7%	0,5%	2,6%
Centro	Capoluoghi	13.229	16.288	12.572	12,5%	17,8%	9,0%
	Non Capoluoghi	17.363	20.801	15.769	4,8%	7,4%	-4,6%
	Totale	30.592	37.089	28.341	8,0%	11,8%	1,0%
Sud	Capoluoghi	11.032	12.585	8.914	11,3%	6,3%	-5,6%
	Non Capoluoghi	30.359	35.385	25.526	1,9%	7,2%	-16,4%
	Totale	41.391	47.970	34.440	4,2%	6,9%	-13,8%
Italia	Capoluoghi	44.324	53.790	40.125	9,8%	8,2%	4,9%
	Non Capoluoghi	97.593	117.615	89.114	1,9%	2,9%	-5,8%
	Totale	141.917	171.405	129.240	4,3%	4,5%	-2,7%

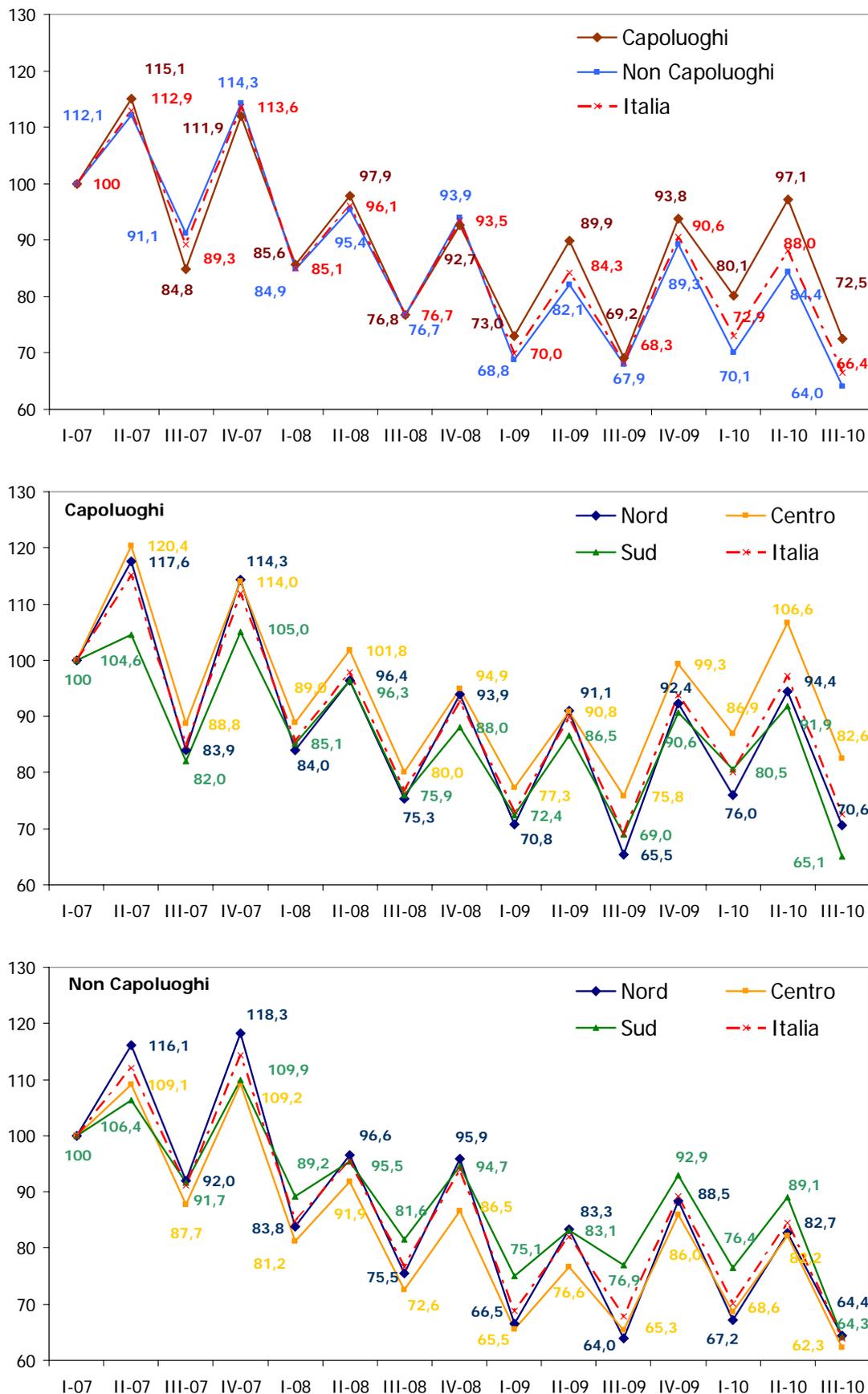
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

	var % I 08-09	var % II 08-09	var % III 08-09	var % IV 08-09	var % I 09-10	var % II 09-10	var % III 09-10
Capoluoghi	-15,7%	-8,9%	-9,9%	1,2%	9,8%	8,2%	4,9%
Non capoluoghi	-19,7%	-14,6%	-11,5%	-4,9%	1,9%	2,9%	-5,8%
Italia	-18,5%	-12,9%	-11,0%	-3,2%	4,3%	4,5%	-2,7%

Dalla Tabella 3, che riporta le variazioni tendenziali annue dal 2009, è possibile osservare come i capoluoghi, che già dal IV trimestre 2009 hanno mostrato un'inversione di tendenza rispetto alle gravi perdite dei trimestri precedenti, continuano nella risalita dei volumi di compravendita di abitazioni. Il mercato residenziale nei comuni minori, dopo i primi due trimestri del 2010 con segno positivo, ritornano a perdere mercato.

Complessivamente, rispetto al trimestre omologo del 2007, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -14,4% circa, migliorando il -16% del II trimestre 2010, con una punta negativa nelle città del Sud pari a -20,6%, era -12% nel precedente trimestre (Figura 4). Risulta aggravarsi la perdita dal 2007 per il mercato residenziale dei comuni minori, -30% circa contro il -25% del II trimestre.

Figura 4: 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 complessivamente un consolidamento dell'inversione di tendenza rilevata nei precedenti due trimestri, con i volumi delle compravendite di abitazioni che registrano complessivamente un tasso tendenziale annuo positivo pari a +7,8% (Tabella 4); il mercato delle abitazioni dei comuni delle rispettive province rimane invece sostanzialmente stazionario, con un tasso di crescita pari a +0,2%.

Di evidente rilievo, in questo insieme, sono sicuramente i tassi di crescita delle due più importanti metropoli italiane.

Il mercato immobiliare residenziale della città di Roma¹ risulta ancora in questo trimestre in forte ripresa con un tasso tendenziale pari a +13,9%; seppur lieve la crescita permane anche nel resto della provincia, +1%. Elevato anche il rialzo delle compravendite a Milano, +19,7% in città e +8,3% nel resto della provincia, dove si assiste al primo segno positivo dal 2006. Buona risulta anche la performance del mercato delle abitazioni di Bologna, che mostra una crescita pari a +7,0% in città e +1,3% nel resto della provincia. Decisamente negative risultano di contro le variazioni dei volumi di compravendita nelle città di Firenze e Palermo, -7,4% e -10,6% rispettivamente, e nelle relative province, -4,7% e -21%.

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

Città	I trim 10	II trim 10	III trim 10	var % I 09-10	var % II 09-10	var % III 09-10
Roma	7.565	9.636	7.367	15,6%	23,0%	13,9%
Milano	4.288	5.451	3.964	10,3%	3,3%	19,7%
Torino	2.584	3.268	2.387	-2,2%	7,2%	-2,3%
Genova	1.541	1.903	1.507	5,0%	13,3%	1,3%
Napoli	1.637	1.934	1.287	16,3%	5,2%	0,0%
Palermo	1.347	1.558	999	10,7%	9,1%	-10,6%
Bologna	1.044	1.340	1.057	8,0%	-7,0%	7,0%
Firenze	1.068	1.268	861	19,7%	9,7%	-7,4%
Totale città	21.074	26.359	19.427	10,8%	11,2%	7,8%

Resto Provincia	I trim 10	II trim 10	III trim 10	var % I 09-10	var % II 09-10	var % III 09-10
Roma	4.291	5.308	3.854	9,1%	18,0%	1,0%
Milano	7.741	9.681	6.998	-0,3%	-0,9%	8,3%
Torino	3.551	4.662	3.663	-2,2%	2,2%	-1,8%
Genova	810	889	692	18,9%	5,3%	-7,2%
Napoli	2.688	3.212	2.101	5,4%	11,7%	-5,9%
Palermo	1.198	1.413	951	3,2%	9,3%	-21,0%
Bologna	1.736	1.995	1.497	3,3%	-13,9%	1,3%
Firenze	1.369	1.730	1.148	2,5%	6,0%	-4,7%
Totale resto provincia	23.383	28.888	20.904	2,8%	4,0%	0,2%

¹ La crescita delle compravendite residenziali, soprattutto nei grandi capoluoghi e in particolare a Roma, può essere stata influenzata dalla cessione di immobili di alloggi di edilizia residenziale pubblica (le vendite delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica locali) così come dalla vendita degli immobili degli enti previdenziali pubblici. Si tratta ovviamente di compravendite che non possono attribuirsi all'ordinaria dinamica del mercato immobiliare in quanto riservate agli inquilini. Non si è in grado di poter apprezzare l'intensità del fenomeno.

I grafici di Figura 5 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale dal I trimestre 2007 per ogni città e relativa provincia. L'analisi delle serie dei numeri indice, mostra che Roma risulta l'unica città nella quale il mercato si attesta nuovamente ai livelli registrati nel 2007. Il rialzo resta, infatti, difficile a Torino dove si registra, rispetto al III trimestre 2007, una contrazione del -25% circa ed è inoltre l'unica città a mostrare una perdita maggiore nei comuni del resto della provincia che segnano -23% circa. Tra i mercati delle relative province, particolarmente elevate risultano le perdite del mercato delle abitazioni nell' hinterland di Bologna e Firenze, che segnano un calo dal III trimestre 2007 di -37,2% e -34,8%, a Milano, -27,6%, Torino e Roma, entrambe intorno a -23%.

Figura 5 a: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale principali città e relative province

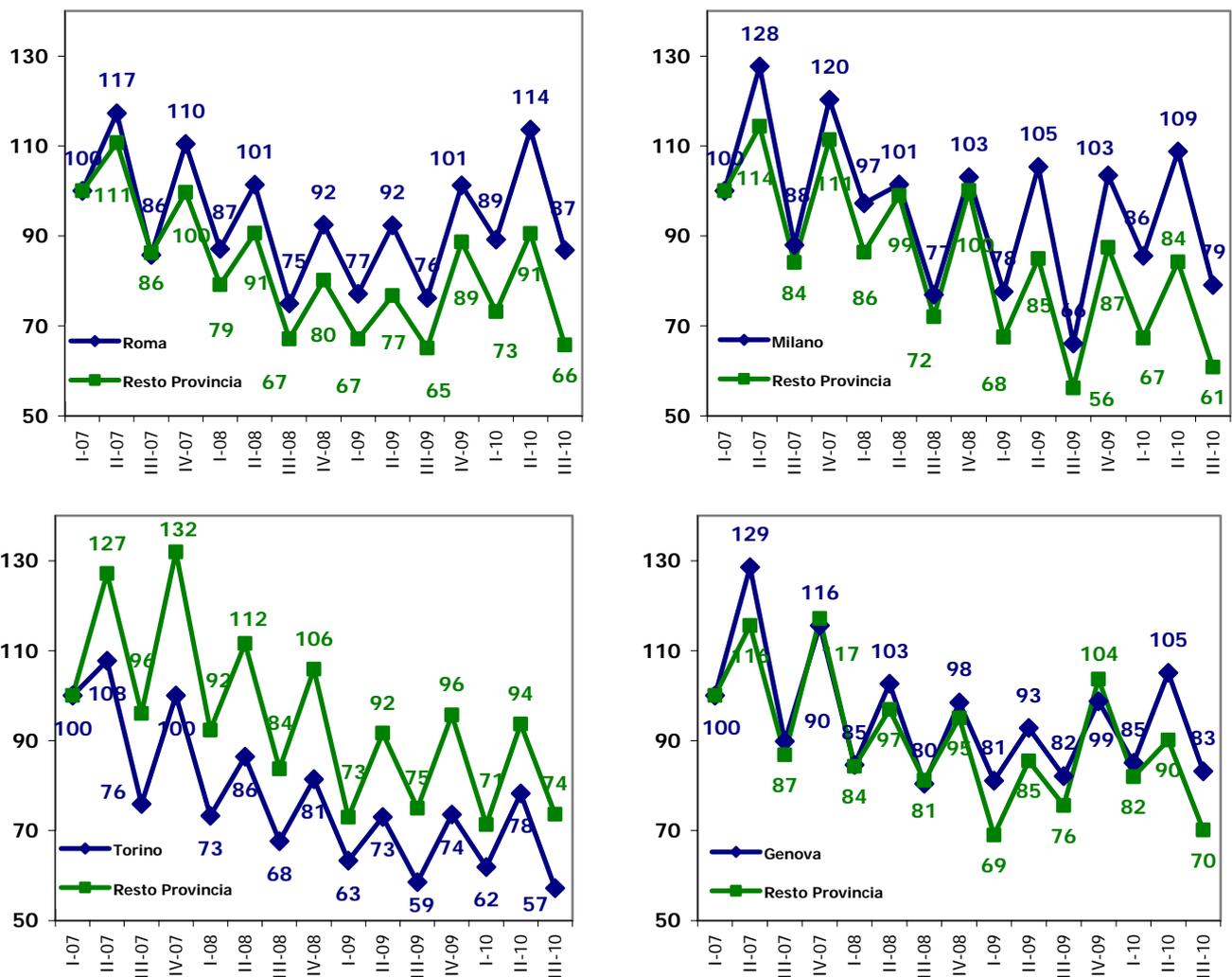
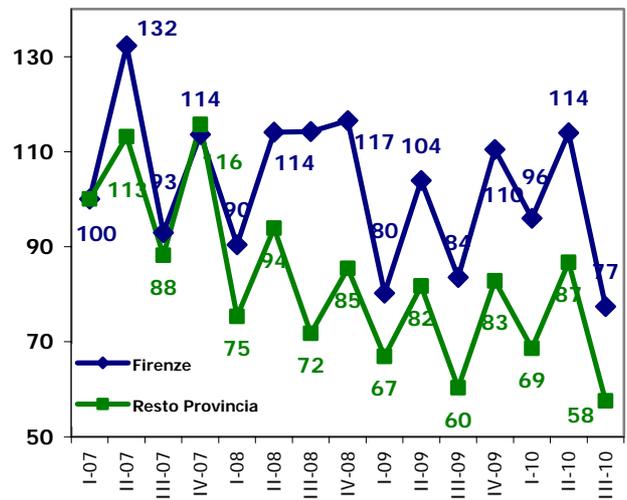
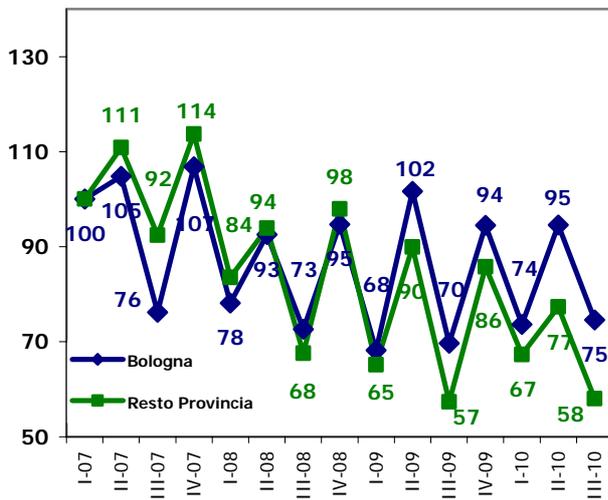
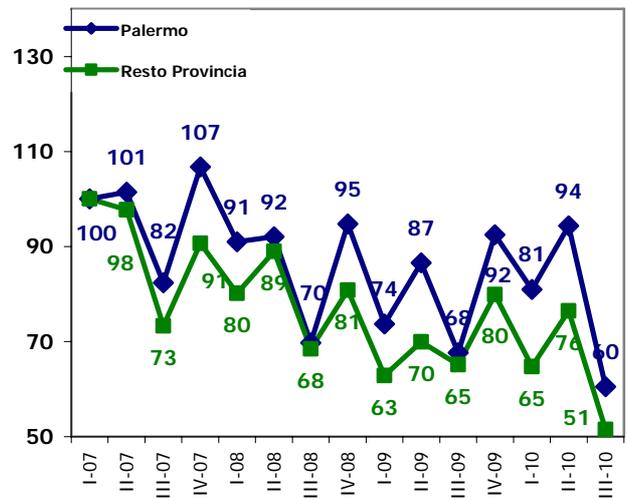
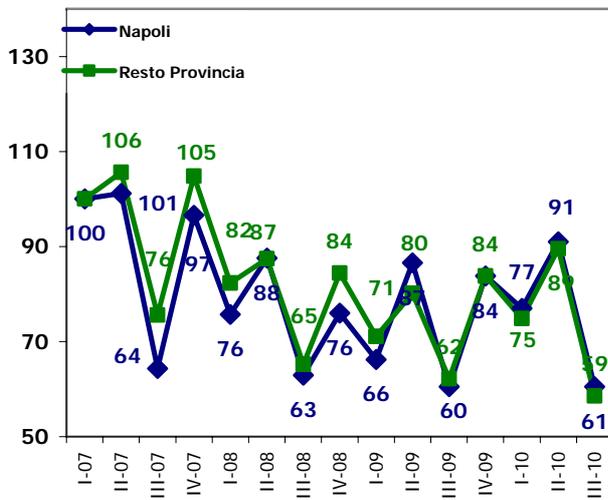


Figura 5 b: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale principali città e relative province

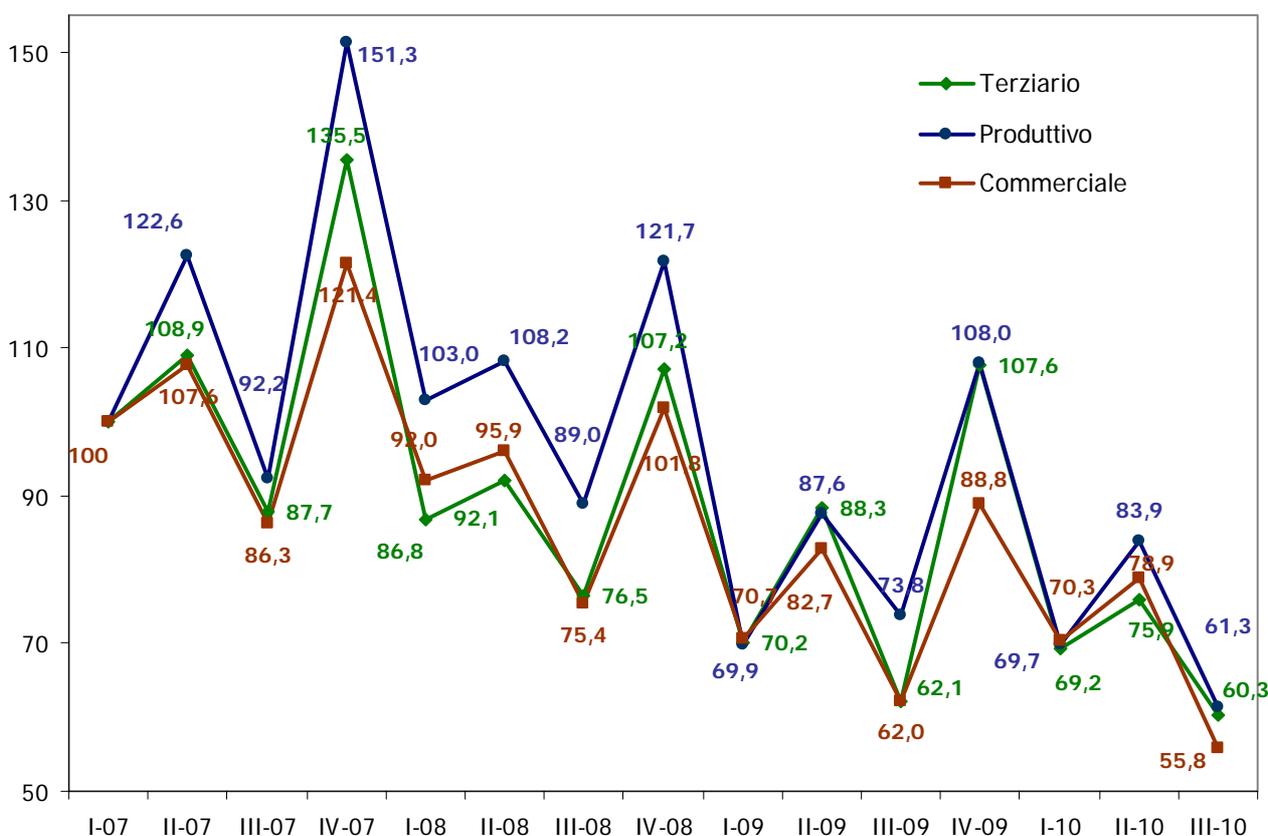


Il settore non residenziale

Il settore non residenziale relativamente alle compravendite di immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo continua a mostrare segni negativi. Come già evidenziato in Tabella 1, nel III trimestre 2010, rispetto allo stesso trimestre del 2009, sono i settori produttivo e commerciale a subire il calo maggiore, -16,9% e -10,1%, mentre il settore terziario flette di -3,0%.

Rispetto al 2007, come mostrato nel grafico di Figura 6, complessivamente la maggiore contrazione, calcolata su trimestri omologhi, si registra nel settore commerciale, -35% circa, rispetto alle variazioni del -34% circa delle compravendite degli immobili produttivi e del -31% circa del settore terziario.

Figura 6: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



Il settore terziario

Con 2.967 NTN il settore terziario, che comprende uffici e istituti di credito, mostra nel III trimestre 2010 un tasso tendenziale annuo ancora negativo pari a -3,0%. Continua, quindi, la flessione del settore già registrata nel I e II trimestre 2010 (-1,3% e -14,1% rispettivamente).

Così come evidenziato nel grafico di Figura 7 e nei dati di Tabella 5, la contrazione risulta di gran rilievo al Sud, -11,6%, e meno grave al Nord, -1,7%, mentre al Centro le compravendite di questo settore aumentano in questo trimestre rispetto al III trimestre 2009 del +3,0%.

È interessante notare che il Centro era l'unica area che non aveva ancora mostrato segni positivi dei tassi tendenziali in nessun trimestre dal 2009.

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

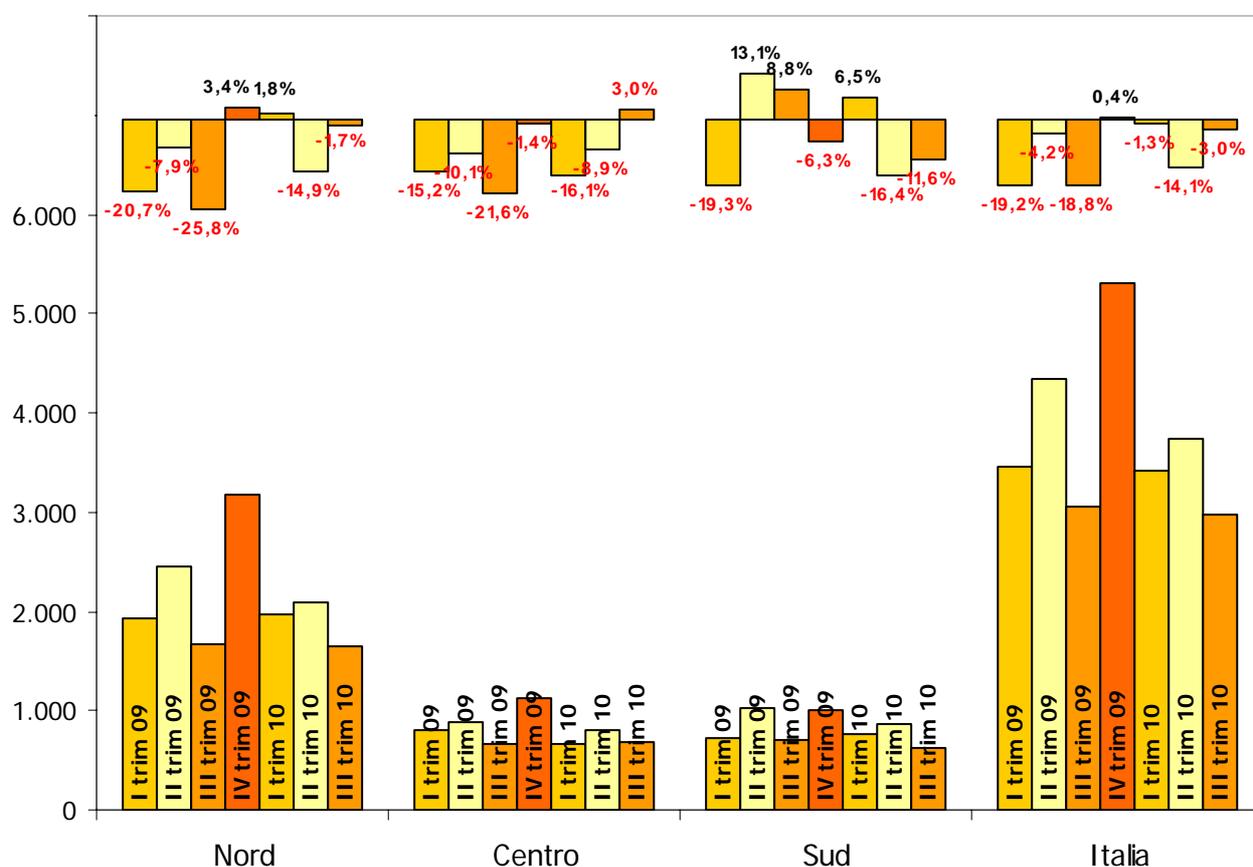
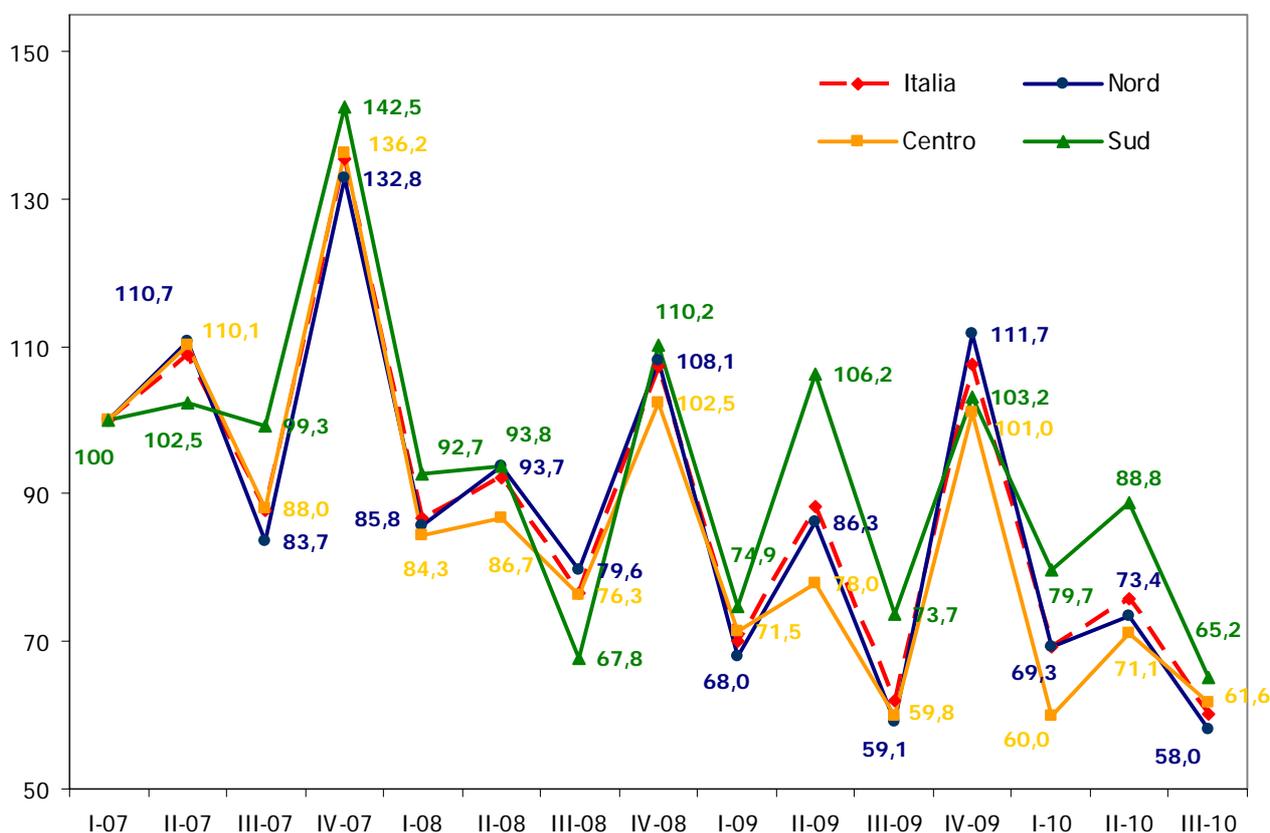


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro aree geografiche

Area	I trim10	II trim 10	III trim 10	var % I trim 09-10	var % II trim 09-10	var % III trim 09-10
Nord	1.967	2.085	1.647	1,8%	-14,9%	-1,7%
Centro	672	797	690	-16,1%	-8,9%	3,0%
Sud	770	857	629	6,5%	-16,4%	-11,6%
Italia	3.409	3.738	2.967	-1,3%	-14,1%	-3,0%

L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 6, evidenzia che dal 2007, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde circa il -31% di compravendite. Tale flessione va maggiormente attribuita ai forti cali al Sud dove la perdita risulta intorno al -34% (Figura 8).

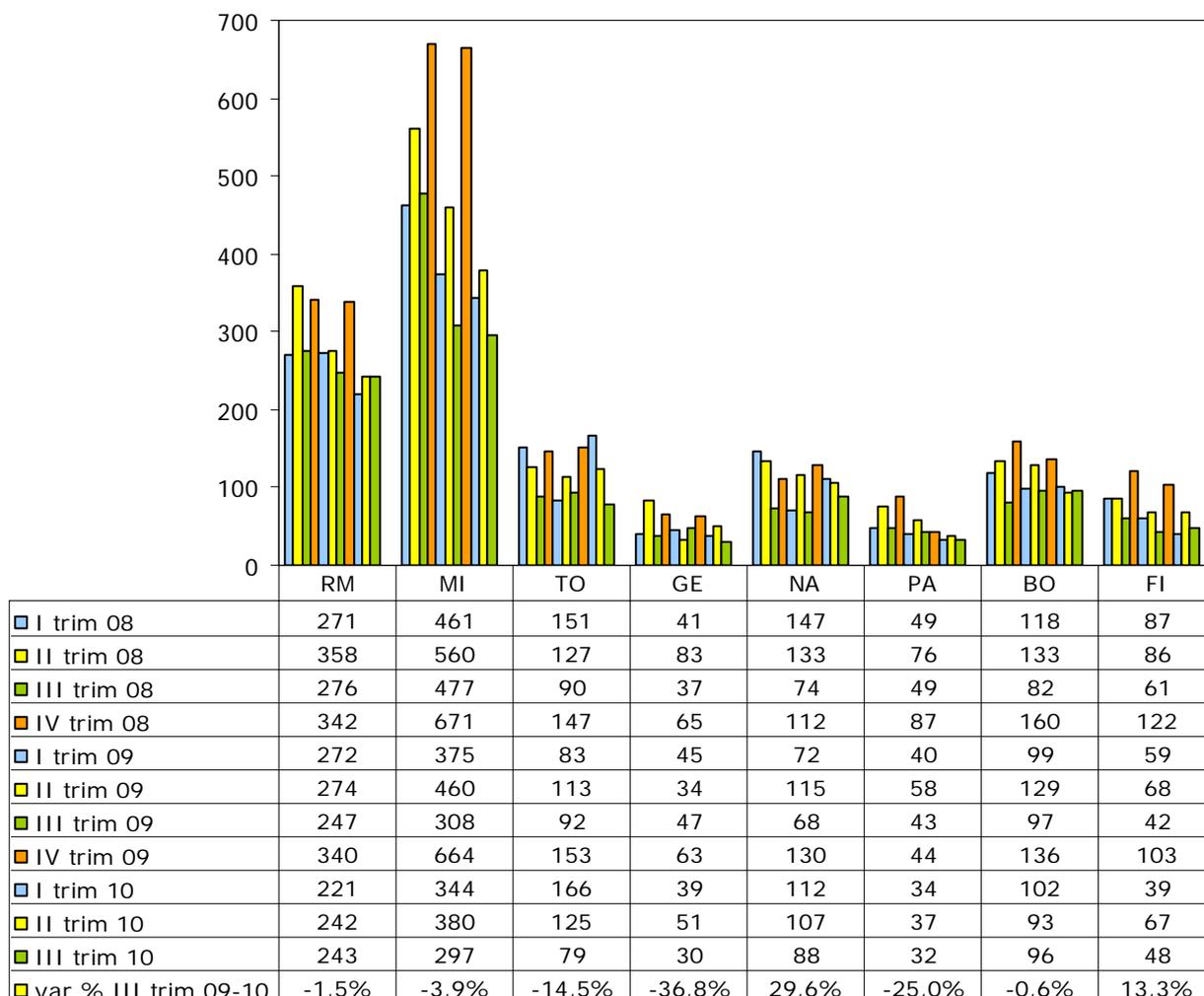
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro aree geografiche



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

Nel III trimestre 2010 nelle otto principali province si sono avute complessivamente 912 NTN per il settore terziario, che perde quindi il -3,4% del volume di compravendite rilevato nel III trimestre del 2009. Seppure di diversa entità, i segni negativi si registrano in quasi tutte le province, con una punta massima nella provincia di Genova, -36,8% e minima a Bologna -0,6%. L'eccezione è rappresentata dalla crescita dei mercati nelle province di Napoli e Firenze (Figura 9).

Figura 9: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Anche per il settore commerciale si registra una variazione tendenziale fortemente negativa che, come mostrato in Tabella 1, risulta pari a -10,1%. Si accentua quindi in questo trimestre il calo rilevato nei primi due trimestri dell'anno, erano -0,5% e -4,7% i due precedenti tassi tendenziali rilevati. Come riportato in Tabella 6 la flessione del trimestre va attribuita principalmente alle regioni del Centro e del Sud mentre al Nord, area in cui si concentra quasi il 50% del mercato, la perdita è contenuta al -5,0%, in linea con la perdite dei trimestri precedenti.

La Figura 10 che oltre a riportare i valori assoluti del NTN del settore mostra anche le variazioni tendenziali annue dal I trimestre 2009 evidenzia come il settore commerciale abbia conseguito continue perdite, anche piuttosto rilevanti, nel 2009 e nel 2010 con l'unica eccezione dei segnali positivi registrati al Centro e al Sud nel I trimestre 2010.

Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro aree geografiche

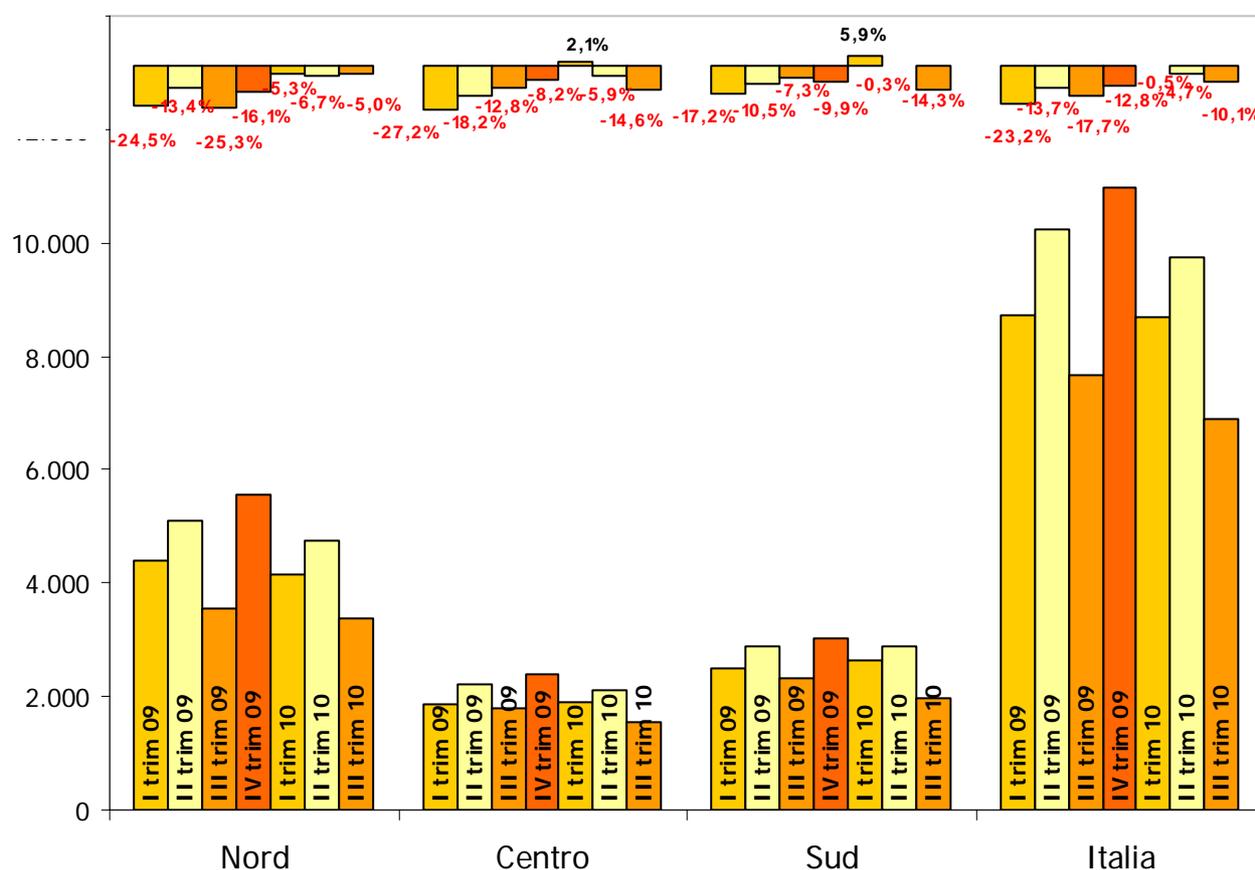
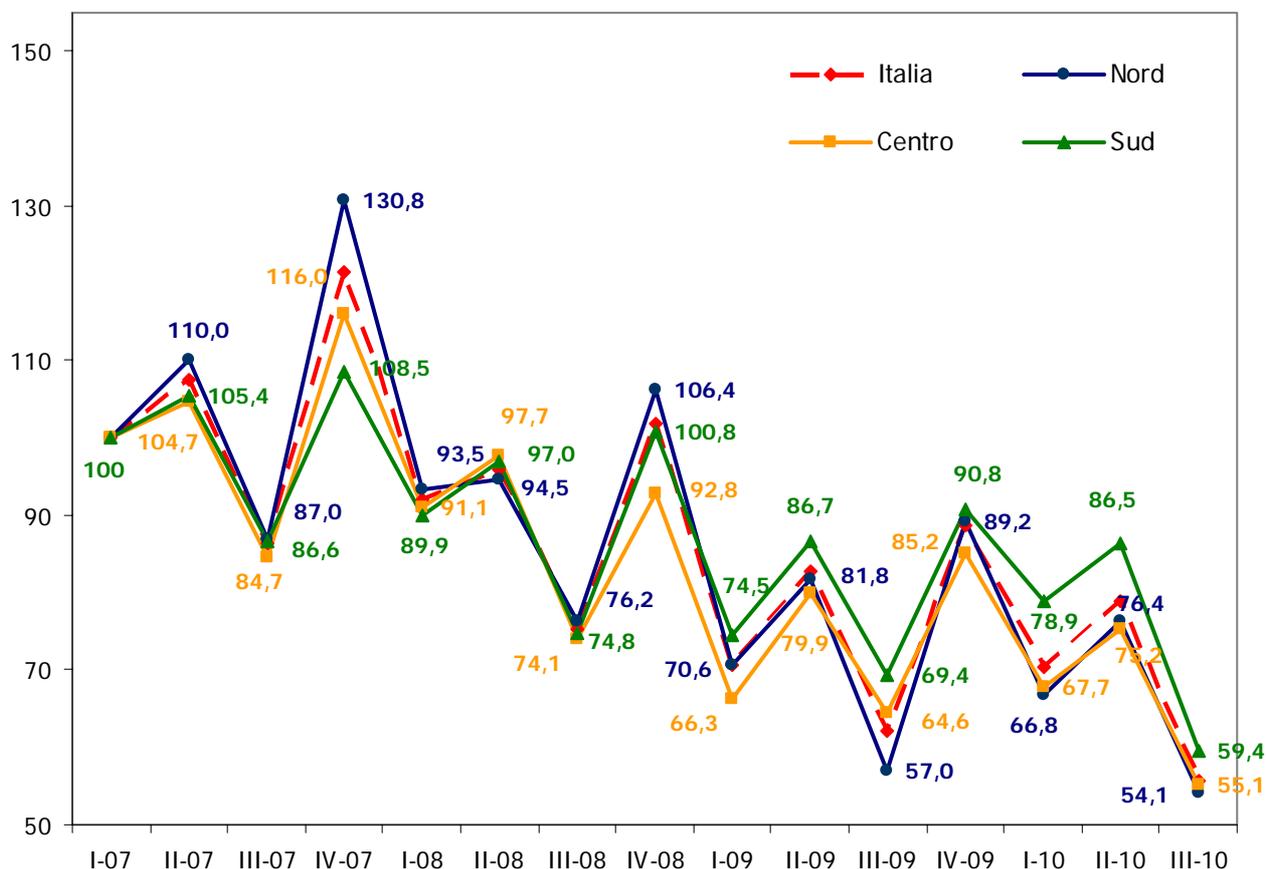


Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro aree geografiche

Area	I trim 10	II trim 10	III trim 10	var % I trim 09-10	var % II trim 09-10	var % III trim 09-10
Nord	4.154	4.748	3.364	-5,3%	-6,7%	-5,0%
Centro	1.892	2.103	1.540	2,1%	-5,9%	-14,6%
Sud	2.636	2.891	1.987	5,9%	-0,3%	-14,3%
Italia	8.682	9.741	6.892	-0,5%	-4,7%	-10,1%

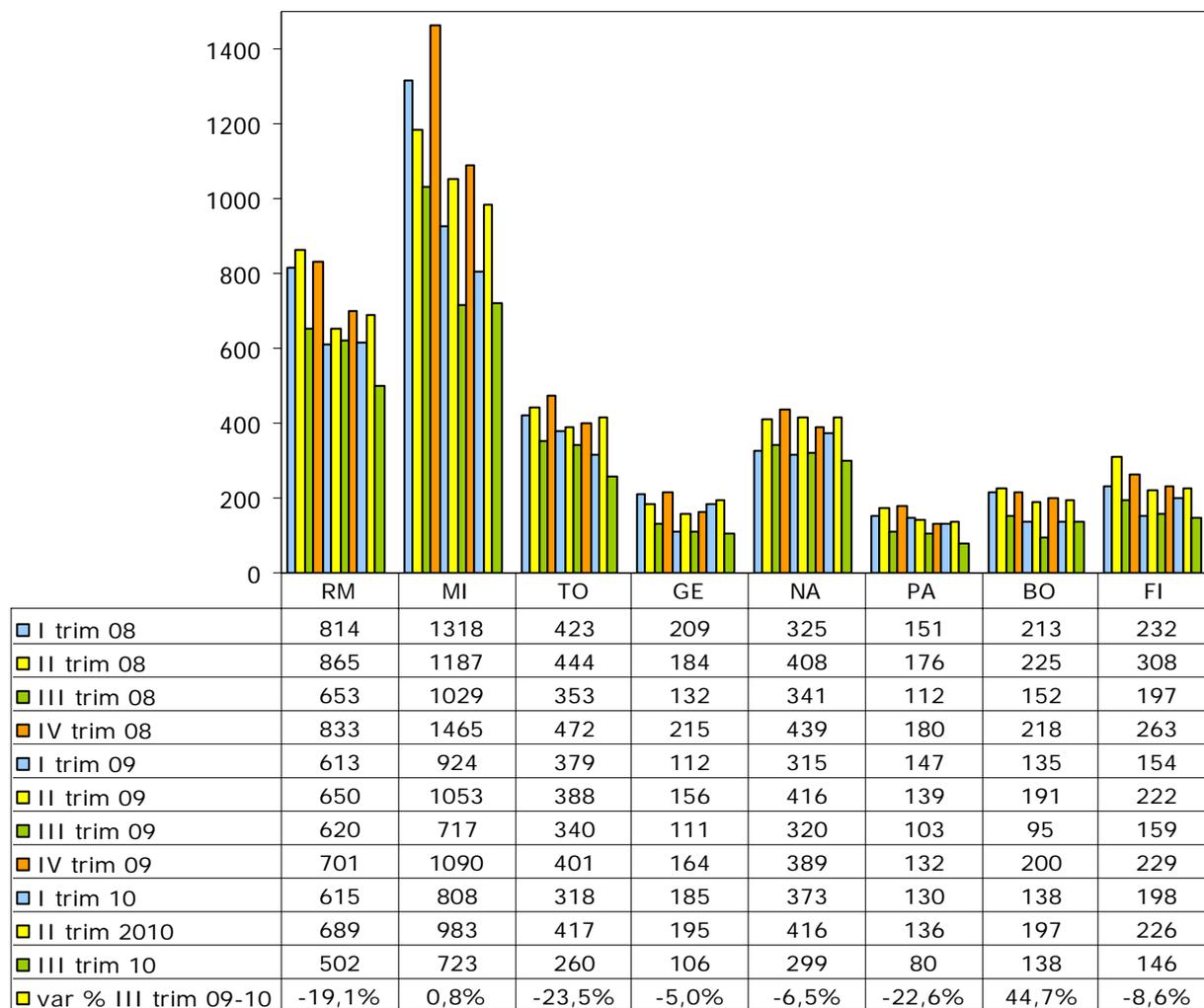
Complessivamente dal 2007, confrontando trimestri omologhi, il settore commerciale perde nel II trimestre 2010 circa il -35%, così come mostrato nel grafico di Figura 6. In linea con il calo nazionale risulta il dato rilevato al Centro (Figura 11), più accentuato è il calo al Nord, -38% circa e più contenuto al Sud, -31% circa.

Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro aree geografiche



In linea al trend generale del settore commerciale, con 2.253 NTN le otto principali province segnano anch'esse una decisa perdita pari complessivamente a -8,7% con variazioni di entità diversa tra le province. Le perdite massime si registrano a Torino e Palermo, intorno al -23%, mentre quella minima a Genova, -5,0%. Risultano invece in crescita i mercati degli immobili commerciali nelle province di Milano e Bologna (Figura 12).

Figura 12: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo, che comprende capannoni ed industrie, accentua nel III trimestre 2010 le perdite registrate nei precedenti due trimestri dell'anno, con un tasso tendenziale negativo pari a -16,9% (Tabella 7). Tra le macro aree, più elevate sono le flessioni al Centro, -28,2% e al Sud, -27,4%, mentre minore risulta la perdita del mercato al Nord, -11,5%. Si conferma, inoltre, che questo mercato è molto concentrato al Nord, dove si realizzano oltre il 70% delle compravendite, rispetto a circa il 15% sia al Centro che al Sud.

Nel grafico di Figura 13 è possibile osservare come al Centro e al Sud il calo tendenziale annuo di questo trimestre sia decisamente più grave rispetto alle perdite registrate negli ultimi trimestri.

Figura 13: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro aree geografiche

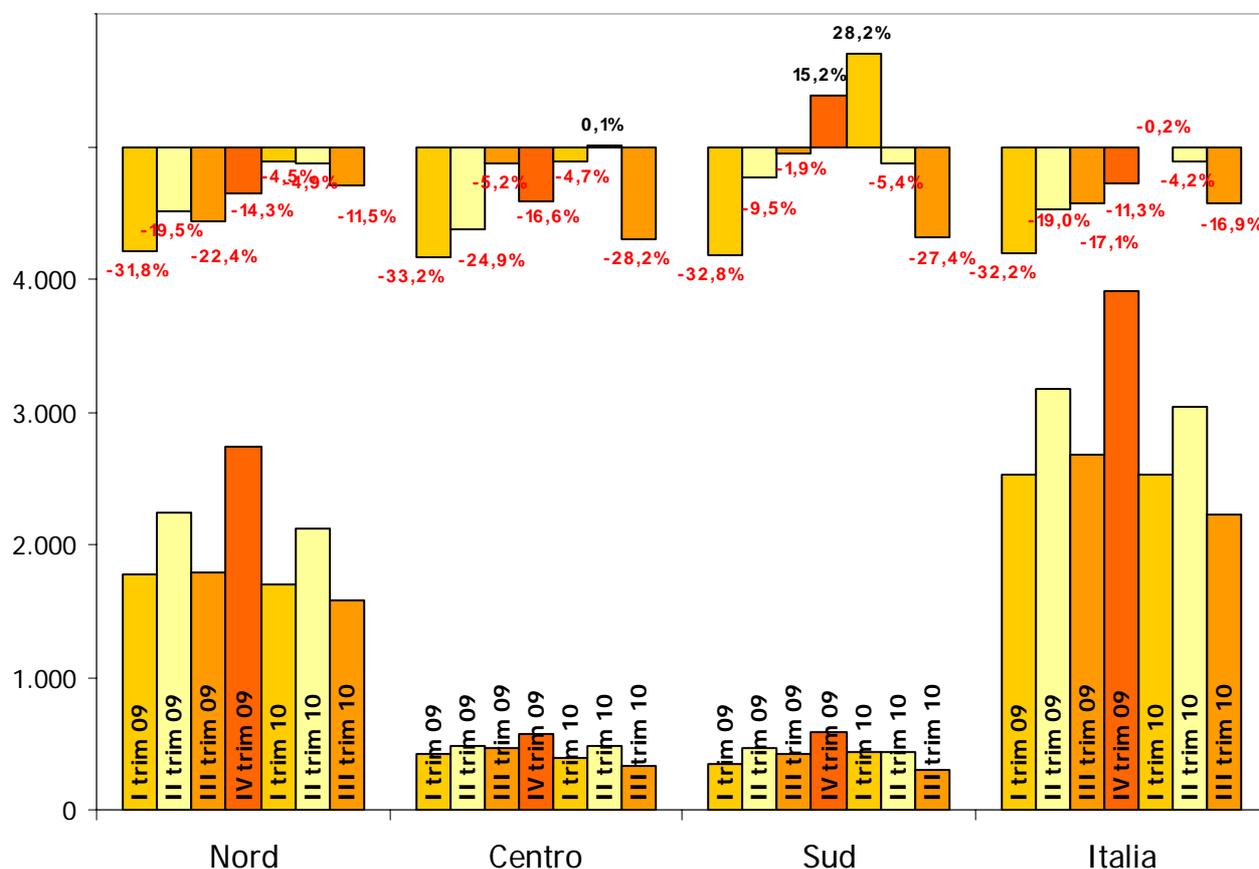
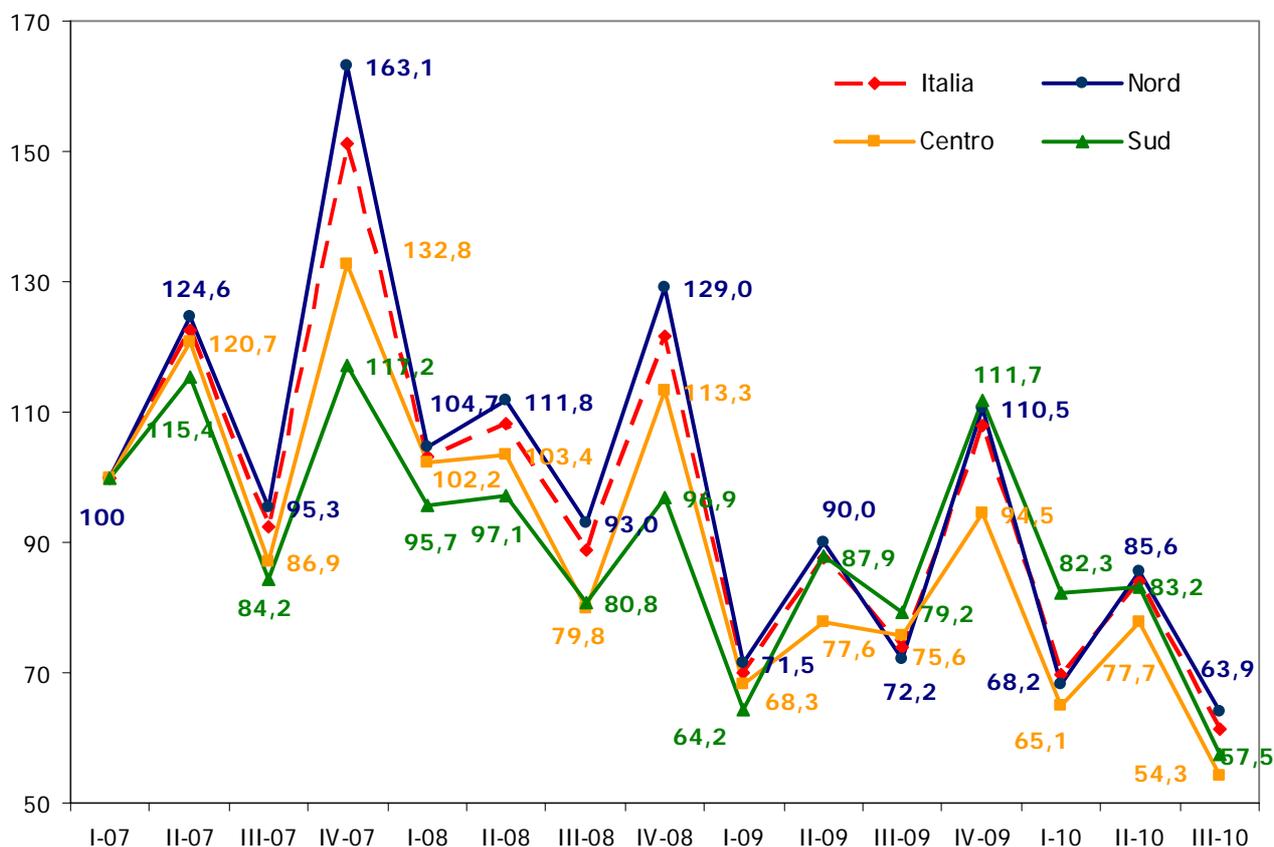


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro aree geografiche

Area	I trim10	II trim 10	III trim 10	var % I trim 09-10	var % II trim 09-10	var % III trim 09-10
Nord	1.693	2.123	1.585	-4,5%	-4,9%	-11,5%
Centro	397	475	331	-4,7%	0,1%	-28,2%
Sud	435	439	303	28,2%	-5,4%	-27,4%
Italia	2.525	3.037	2.220	-0,2%	-4,2%	-16,9%

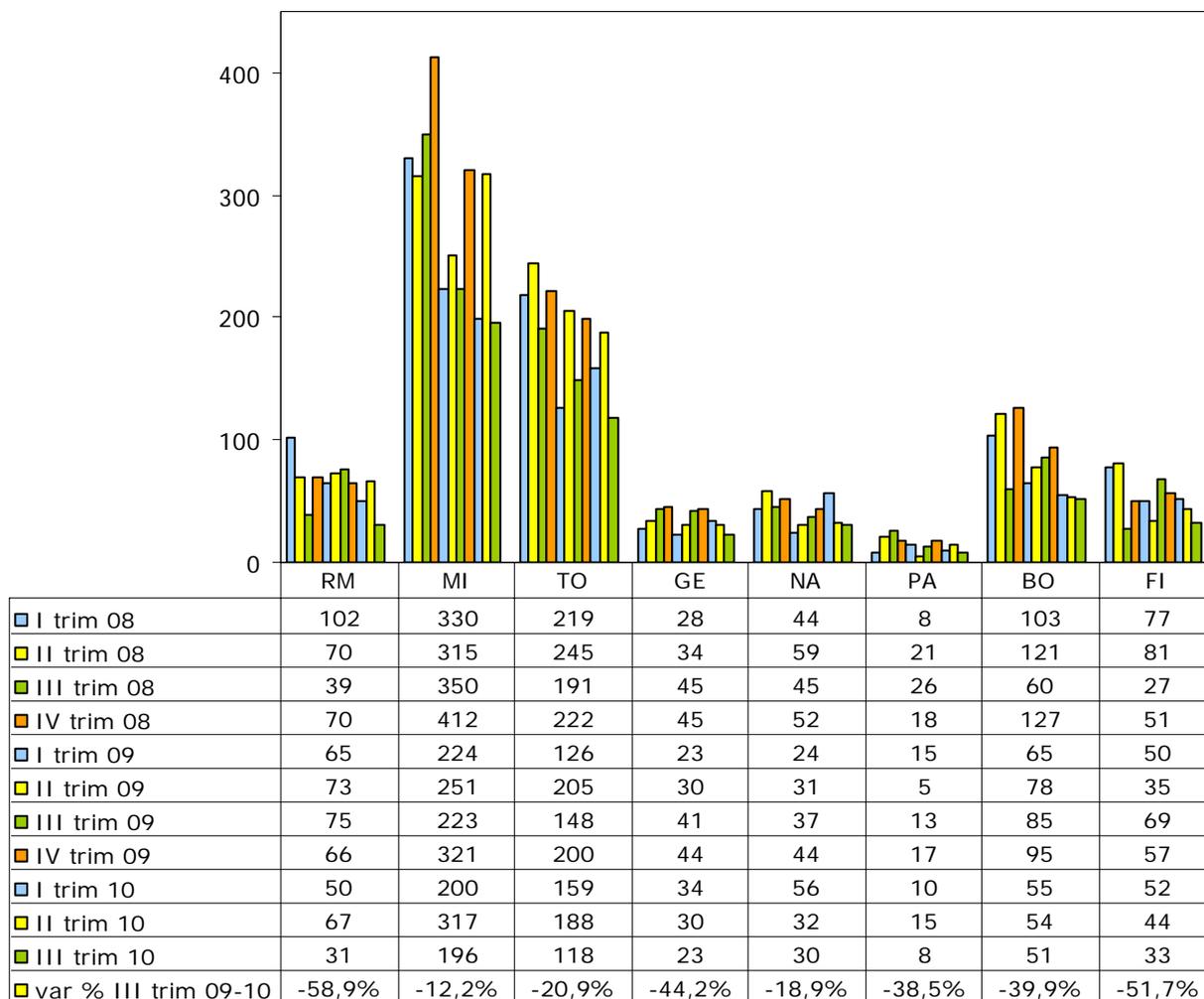
Complessivamente questo mercato si è contratto del -34% circa rispetto all'analogo trimestre del 2007 (Figura 6). In linea con il calo nazionale risulta il dato rilevato al Nord (Figura 14), più accentuato è il calo al Centro, circa -38%, e più contenuto al Sud, -32% circa.

Figura 14: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro aree geografiche



Tra le otto province delle principali città, nessuna di queste mostra un dato positivo di mercato nel III trimestre 2010. Sono di rilievo le pesanti perdite di Roma, Genova e Firenze. Negativa risulta anche la performance del mercato di Milano, -12,2%, dove si sono concentrate in questo trimestre il 40% delle compravendite del settore produttivo delle grandi città (Figura 15).

Figura 15: 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 10 novembre 2010 e si riferiscono al III 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

	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 (8.096), 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>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. Base: I semestre 2004.</p>
<p>Superficie delle abitazioni</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>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.

Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale	4
Figura 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica.....	5
Figura 3: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro aree geografiche	6
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica .	8
Figura 5 a: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale principali città e relative province.....	10
Figura 6: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo.....	12
Figura 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	13
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro aree geografiche	14
Figura 9: NTN trimestrale principali province settore terziario	15
Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro aree geografiche	16
Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro aree geografiche	17
Figura 12: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	18
Figura 13: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro aree geografiche	19
Figura 14: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro aree geografiche	20
Figura 15: NTN trimestrale principali province settore produttivo.....	21

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 aree geografiche	6
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi	7
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province.....	9
Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro aree geografiche.....	13
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro aree geografiche	16
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro aree geografiche.....	19