



**Agenzia del
Territorio**



Nota trimestrale

**Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2011
e sintesi annua**

a cura di
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

della
*Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi*

15 marzo 2012

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

Indice

| | |
|---|-----------|
| Premessa | 1 |
| Le compravendite in Italia | 2 |
| Il settore residenziale | 5 |
| Le compravendite per macro aree geografiche | 5 |
| Le compravendite nelle metropoli | 10 |
| I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni: andamenti nazionali e territoriali . | 14 |
| L'andamento delle quotazioni..... | 17 |
| Una stima del valore di scambio | 23 |
| I settori non residenziali | 24 |
| Il settore terziario | 26 |
| Il settore commerciale | 30 |
| Il settore produttivo | 34 |
| Fonti e criteri metodologici | 38 |
| Indice delle figure | 41 |
| Indice delle tabelle | 41 |

Premessa

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

I dati delle compravendite pubblicati dall'Agenzia del Territorio si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita (vedi *Fonti e criteri metodologici*).

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

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

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

I dati delle compravendite sono stati estratti il 7 febbraio 2012 e si riferiscono al IV 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*).

Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano, nel IV trimestre 2011 continua a mostrare qualche segno positivo. Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel quarto trimestre del 2011 (variazione percentuale del IV trimestre 2011 rispetto al IV trimestre 2010) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al +0,4%.

La Tabella 1 mostra per il IV trimestre tassi tendenziali positivi per il settore residenziale, +0,6%, e delle pertinenze, +2,1%. Ritornano invece negativi i tassi tendenziali dei settori non residenziali: -16,5% per il settore terziario, -6,4% per il settore commerciale, -5,5% per il settore produttivo.

Complessivamente, nel IV trimestre 2011, sono state compravendute 383.819 unità immobiliari (in termini di NTN) di cui il 44,3% (170.181 NTN) nel settore residenziale e il 36,6% (140.476 NTN) nelle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale. Il terziario registra 4.289 compravendite, il commerciale 10.064, il produttivo 3.839 e infine in 'altro' si registrano 54.971 transazioni normalizzate.

Nel 2011 le compravendite totali sono state 1.321.229, in calo del -1,9% rispetto al 2010, anno in cui i volumi di compravendita erano rimasti sostanzialmente invariati rispetto al 2009, con una variazione pari al -0,1%. Su base annua, tutti i settori hanno registrato nel 2011 un segno negativo ad eccezione del settore produttivo che mostra una buona crescita dei volumi di scambio (+5,3%).

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

| NTN | I trim 2011 | II trim 2011 | III trim 2011 | IV trim 2011 | Anno 2011 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Residenziale | 136.780 | 160.139 | 131.125 | 170.181 | 598.224 |
| Terziario | 3.259 | 3.894 | 3.028 | 4.289 | 14.468 |
| Commerciale | 7.916 | 9.211 | 7.708 | 10.064 | 34.900 |
| Produttivo | 2.474 | 3.215 | 2.949 | 3.839 | 12.477 |
| Pertinenze | 107.593 | 126.572 | 102.210 | 140.476 | 476.851 |
| Altro | 41.038 | 47.020 | 41.279 | 54.971 | 184.309 |
| Totale | 299.059 | 350.052 | 288.299 | 383.819 | 1.321.229 |

| Var % | I trim 10-11 | II trim 10-11 | III trim 10-11 | IV trim 10-11 | Anno 10-11 |
|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Residenziale | -3,6% | -6,6% | 1,4% | 0,6% | -2,2% |
| Terziario | -4,4% | 4,2% | 2,0% | -16,5% | -5,1% |
| Commerciale | -8,8% | -5,5% | 11,8% | -6,4% | -3,3% |
| Produttivo | -2,0% | 5,9% | 32,8% | -5,5% | 5,3% |
| Pertinenze | -2,6% | -3,4% | 0,9% | 2,1% | -0,7% |
| Altro | -5,1% | -9,2% | 0,9% | -1,1% | -3,8% |
| Totale | -3,6% | -5,6% | 1,6% | 0,4% | -1,9% |

L'andamento dell'indice trimestrale del NTN dal 2004 evidenzia un mercato immobiliare che ormai dal 2006 continua a perdere terreno, fino a qualche "episodico" rialzo nel 2010 e ai rialzi negli ultimi due trimestri del 2011.

Come si evidenzia dal grafico rispetto al IV trimestre del 2004 si registra nell'ultimo trimestre un calo del 27% a livello nazionale; rispetto al IV trimestre del 2006, punto massimo della distribuzione, il mercato nazionale degli immobili ha perso il 30%.

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

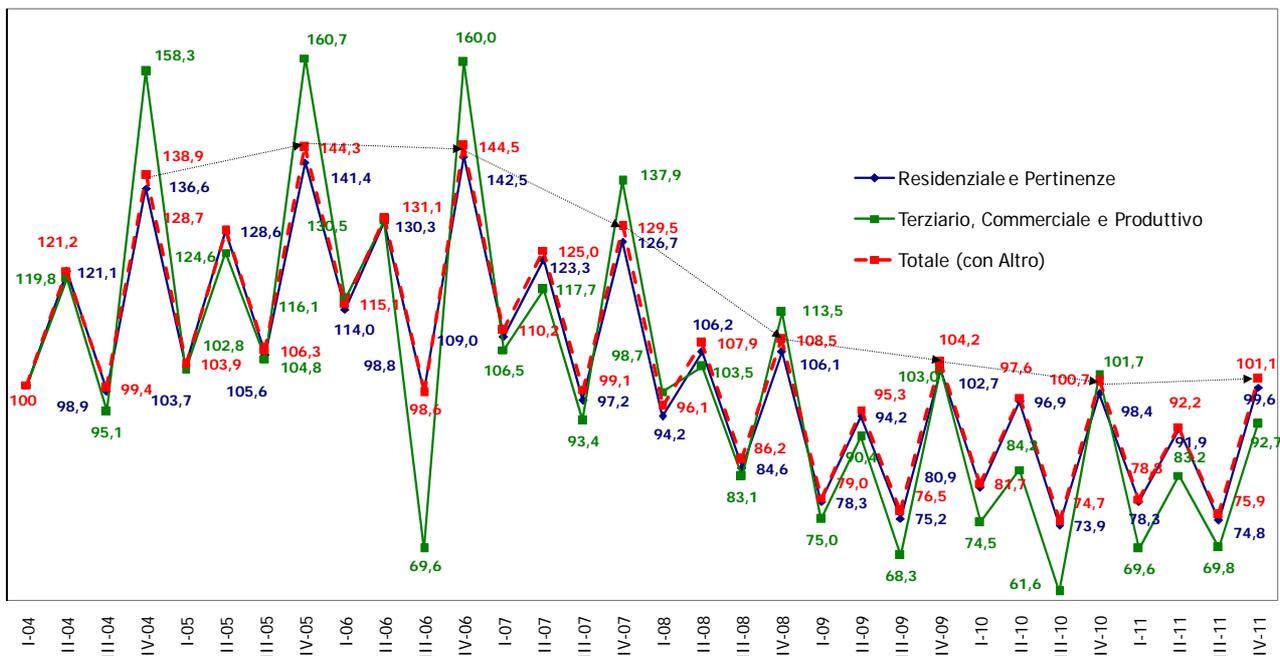
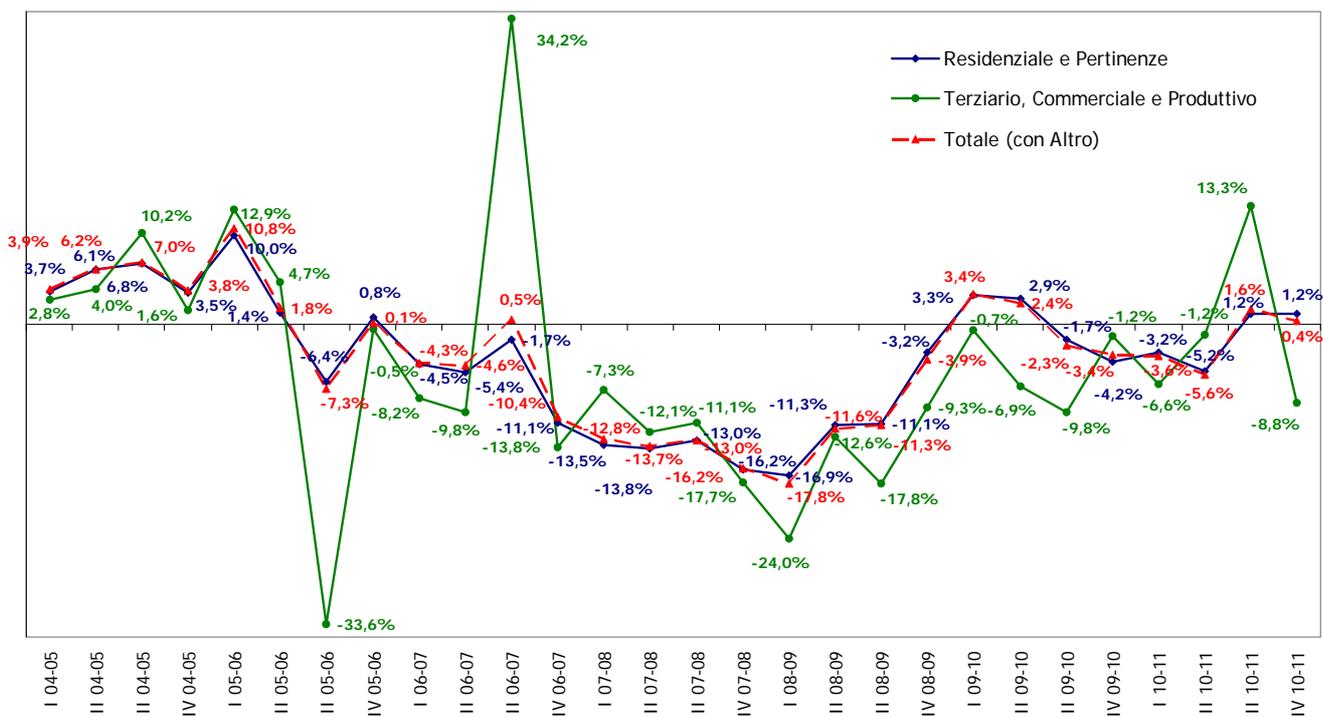


Figura 2: serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 del NTN. Risulta evidente l'andamento mediamente negativo cominciato dal III trimestre 2006 e continuato fino al IV trimestre 2009. Segue un 2010 con i primi due trimestri positivi per il settore residenziale ma negativi per gli altri settori. Segni ancora negativi nei primi due trimestri del 2011 seguiti da un terzo trimestre di aumenti generali e infine nel quarto trimestre si assiste ancora ad una lieve crescita del settore residenziale e delle pertinenze, mentre gli altri settori sono, complessivamente, nuovamente in calo.

La miglior tenuta del settore residenziale negli ultimi due trimestri del 2011 sembra contrastare rispetto a quanto emerge dai sondaggi congiunturali sul mercato delle abitazioni effettuati presso un campione significativo di agenzie immobiliari (Rapporti sul III e IV trimestre 2011 editi a cura di Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia del Territorio). Gli agenti immobiliari, infatti, segnalano (soprattutto nel IV trimestre 2011) un aumento sia dello sconto praticato sia dei tempi di vendita, nonché una maggior difficoltà ad ottenere finanziamenti dagli istituti di credito da parte degli acquirenti. In calo rispetto ai corrispondenti trimestri del 2010, il numero di agenzie che ha venduto almeno un immobile. Peggiora, inoltre, la percezione sulle prospettive a breve termine ed aumenta la percentuale degli agenti immobiliari che prevedono un calo dei prezzi. Nel complesso, pertanto, gli Agenti immobiliari dipingono un quadro di forte crisi del settore residenziale, mentre il rilevamento effettivo delle compravendite non sembra così negativo anche se in un quadro generale di più basso livello di attività.

Ovviamente, non tutto il mercato passa per l'intermediazione immobiliare e potrebbe essere aumentata, quindi, la quota di vendite dirette o dovute ad enti privati o pubblici che cedono la proprietà ai propri inquilini. Gli agenti immobiliari, inoltre, registrano con un certo anticipo l'andamento del mercato, poiché tra il compromesso (atto con il quale l'agente immobiliare ritiene conclusa la vendita) e il rogito notarile che viene registrato dagli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio possono passare anche diversi mesi. Se le percezioni manifestate dalle agenzie immobiliari fossero giuste le conseguenze (calo delle compravendite registrate) si potrebbero avere nei primi mesi del 2012, per cui si potrà verificare o meno tale ipotesi a fine del primo trimestre 2012.



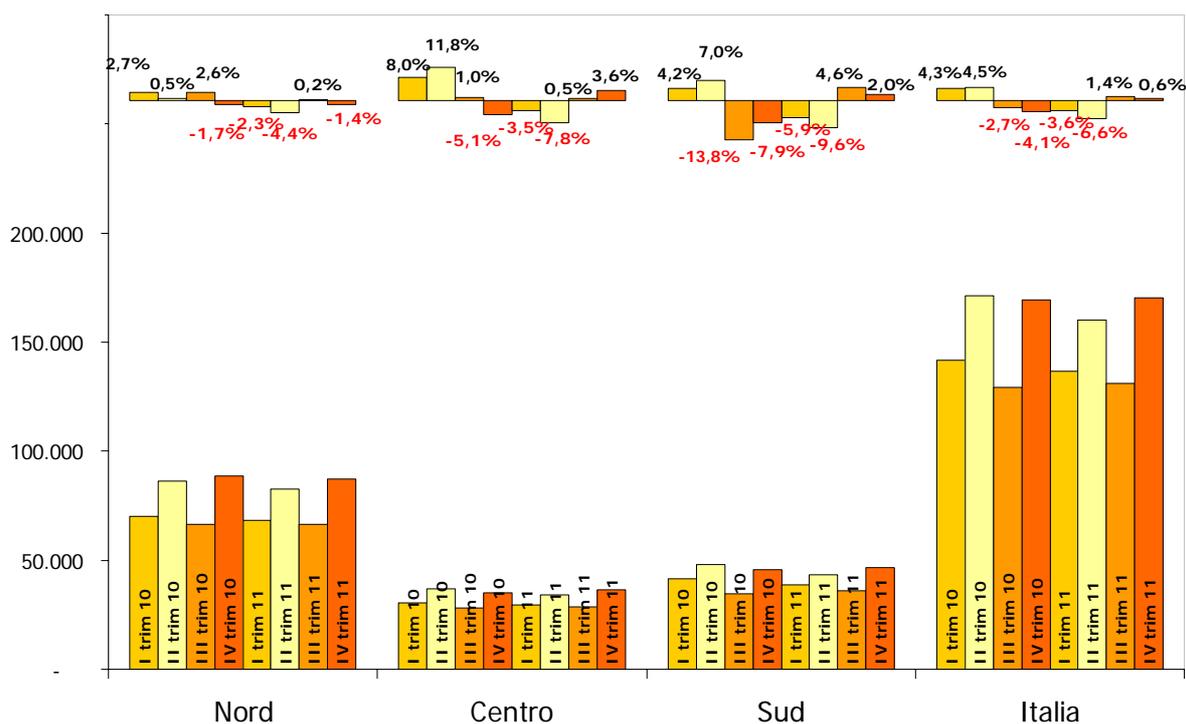
Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio l'andamento del mercato del settore residenziale per macro aree geografiche, grafico di Figura 3, nel IV trimestre 2011 il lieve aumento delle compravendite a livello nazionale (+0,6%) è sostanzialmente dovuto al buon andamento del mercato nelle regioni del Sud e soprattutto in quelle del Centro.

Spicca, infatti, la performance del Centro che dopo aver segnato, nei primi due trimestri dell'anno perdite rispettivamente del -3,5% e del -7,8%, in quest'ultimo trimestre conferma e rafforza il trend positivo iniziato nel terzo trimestre (+0,5%) mostrando un incremento del NTN pari al +3,6% rispetto al IV trimestre del 2010. Buono anche il recupero del Sud che dopo l'aumento del III trimestre (+4,6%) continua a mostrare un rialzo, seppure più contenuto, pari al +2,0%. In controtendenza l'area del Nord, che disattende il segnale positivo dello scorso trimestre e torna a mostrare un calo delle compravendite con un tasso tendenziale annuo del -1,4%.

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 -32,4%, pari al -27,9% al Centro e al -25,7% al Sud. In Figura 5 è evidenziata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al quarto trimestre del 2011. Spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 ed il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste ad un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto nel III trimestre 2011, nel quale si nota un'inversione di tendenza confermata in questo quarto trimestre 2011.

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

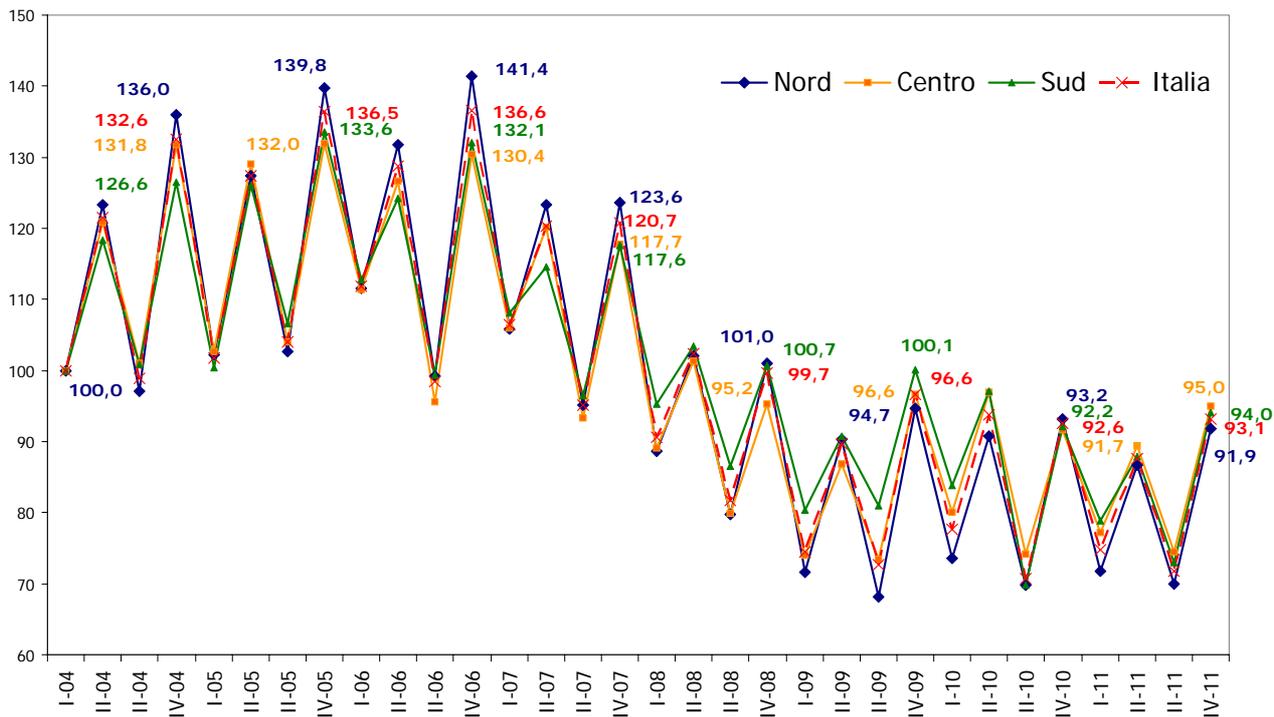
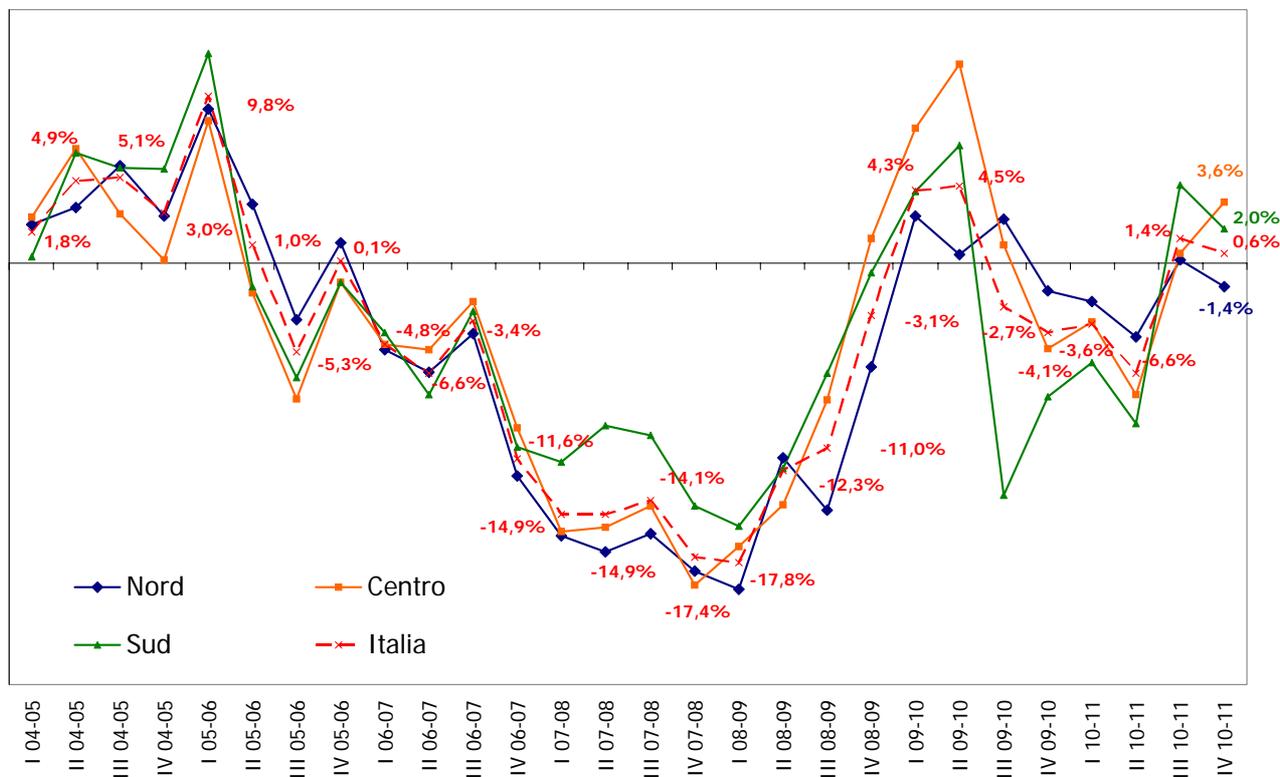


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Diversamente da quanto osservato lo scorso trimestre, la variazione positiva registrata a livello nazionale riguarda solo i comuni capoluogo che mostrano una buona performance con un rialzo pari al +3,8% (Tabella 2). Per contro i comuni minori, che lo scorso trimestre avevano guadagnato circa il 2% del mercato, tornano a mostrare una contrazione negativa pari al -0,8%, tornando, di fatto, a ribadire la tendenza in atto dal IV trimestre 2007 che vede i capoluoghi mostrare performance migliori rispetto ai comuni minori.

Nelle diverse macro aree la situazione nel IV trimestre del 2011 si presenta per il mercato delle abitazioni ovunque positiva, con le uniche eccezioni dei comuni minori del Nord e del Centro in calo rispettivamente del -2,4% e del -0,4%.

In particolare, dopo la buona performance registrata nel III trimestre 2011, i comuni non capoluogo del Centro tornano in perdita interrompendo l'inversione di tendenza dello scorso trimestre. Il trend positivo appare concorde nell'area del Sud con incrementi registrati sia nei capoluoghi, +2,4% che nei comuni minori, +1,9%.

Su base annua, ovvero la variazione dell'intero 2011 rispetto al 2010, il mercato delle abitazioni appare negativo sia nei capoluoghi che nei comuni minori. Lievi le perdite nei capoluoghi che registrano un calo annuo del -0,4%, mentre più accentuate le diminuzioni dei comuni minori che mostrano un tasso negativo del -3,1%. Tra le macroaree i cali annui più sostenuti si registrano nei comuni minori del Centro e del Sud, -3,3% e -3,1% rispettivamente. Infine, risultano stazionari i tassi annui di variazione per i capoluoghi del Nord.

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

| NTN residenziale | | III trim 2011 | IV trim 2011 | Anno 2011 | var % III trim 10-11 | var % IV trim 10-11 | var % anno 10-11 |
|------------------|----------------|------------------|-----------------|--------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Nord | Capoluoghi | 18.672 | 24.795 | 88.105 | 0,2% | 1,3% | 0,0% |
| | Non Capoluoghi | 47.898 | 62.627 | 216.763 | 0,1% | -2,4% | -2,9% |
| | Totale | 66.570 | 87.423 | 304.868 | 0,2% | -1,4% | -2,1% |
| Centro | Capoluoghi | 12.442 | 16.316 | 56.992 | -1,1% | 8,9% | -0,1% |
| | Non Capoluoghi | 16.060 | 20.004 | 71.538 | 1,8% | -0,4% | -3,3% |
| | Totale | 28.502 | 36.321 | 128.530 | 0,5% | 3,6% | -2,0% |
| Sud | Capoluoghi | 9.114 | 12.130 | 43.697 | 2,2% | 2,4% | -1,6% |
| | Non Capoluoghi | 26.939 | 34.307 | 121.128 | 5,4% | 1,9% | -3,1% |
| | Totale | 36.053 | 46.438 | 164.826 | 4,6% | 2,0% | -2,7% |
| Italia | Capoluoghi | 40.228 | 53.242 | 188.795 | 0,2% | 3,8% | -0,4% |
| | Non Capoluoghi | 90.897 | 116.939 | 409.429 | 1,9% | -0,8% | -3,1% |
| | Totale | 131.125 | 170.181 | 598.224 | 1,4% | 0,6% | -2,2% |

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

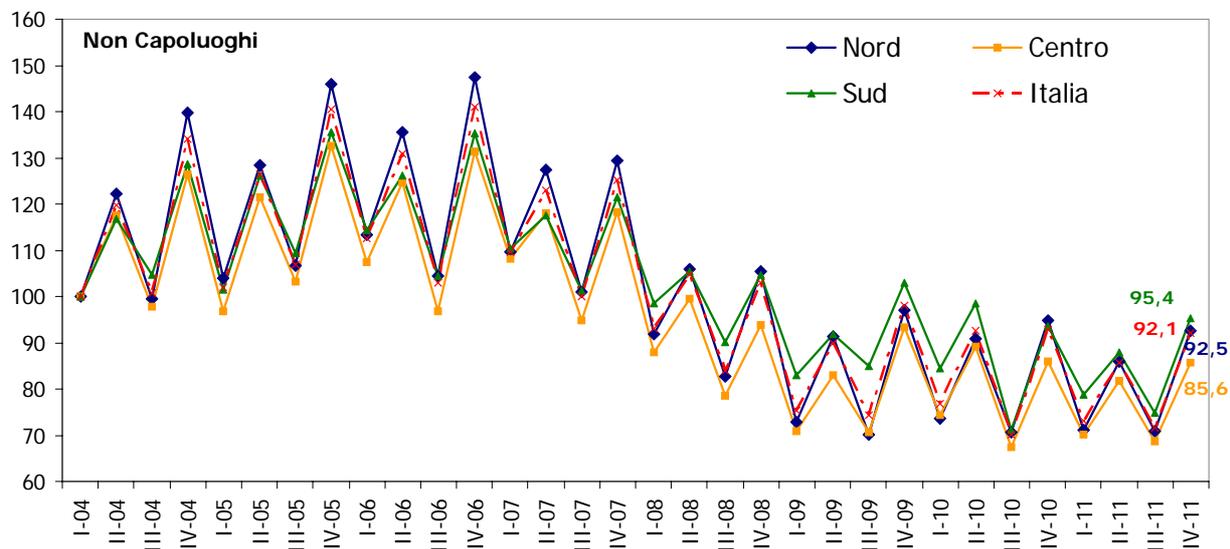
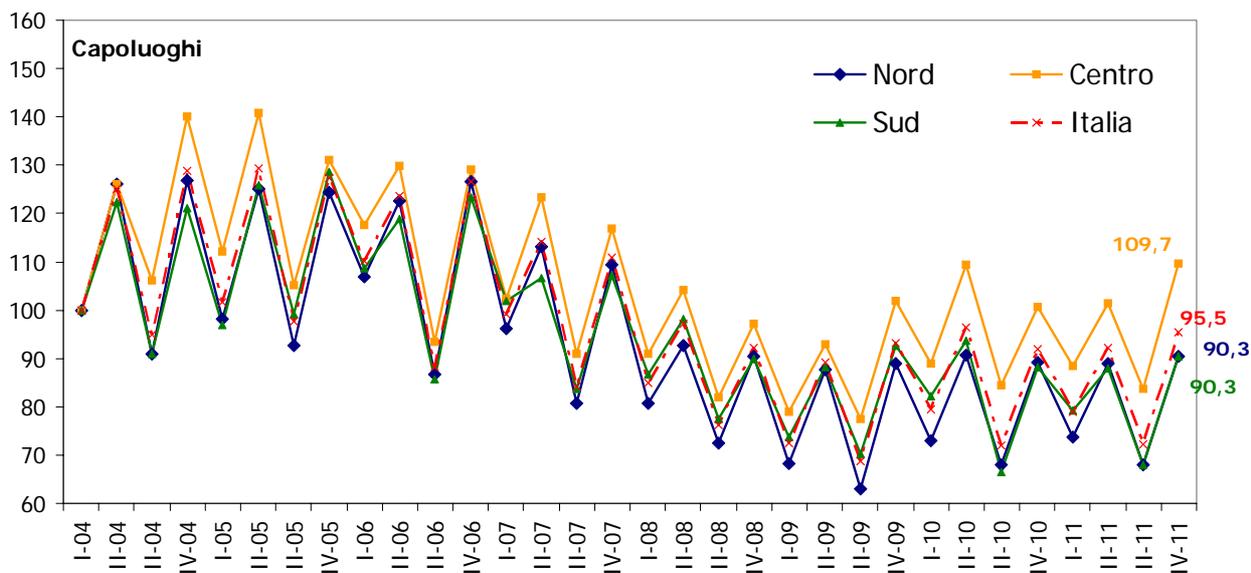
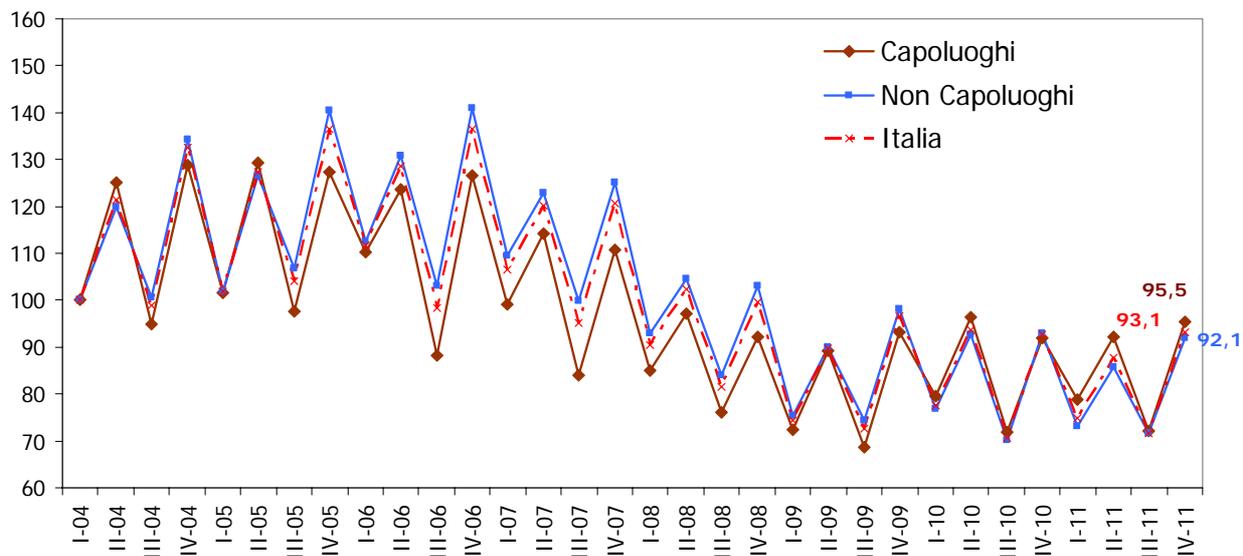
| | var % I trim 09-10 | var % II trim 09-10 | var % III trim 09-10 | var % IV trim 09-10 | var % I trim 10-11 | var % II trim 10-11 | var % III trim 10-11 | var % IV trim 10-11 |
|----------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------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

Dalla Tabella 3, è possibile osservare che i capoluoghi, accentuano la ripresa registrata lo scorso trimestre dopo la fase di calo osservata dal IV trimestre 2010 al II trimestre 2011. Come già detto il mercato residenziale nei comuni minori torna a contrarsi, sebbene con un tasso decisamente più contenuto rispetto ai cali osservati nei quattro trimestri precedenti il III trimestre 2011.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -26% circa, con le perdite maggiori al Nord, -29% circa, e poco inferiori al Sud, -25,3% e al Centro, -21,7% (Figura 6). Risulta maggiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -31,4%, con i comuni del Nord e del Centro che hanno perso più del 30%.



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



Le compravendite nelle metropoli

Il lieve rialzo delle compravendite di abitazioni registrato nel IV trimestre 2011 a livello nazionale si evidenzia, con maggiore intensità, nelle maggiori otto città italiane per popolazione. A fronte della lieve variazione positiva del +0,6%, del mercato nazionale delle abitazioni, i volumi del NTN delle grandi città registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a +8,0% (Tabella 4). Si conferma e si accentua, quindi, il trend positivo osservato lo scorso trimestre (+2,7%).

Tra le città, spiccano gli elevati rialzi registrati a Torino, +15,6% e a Roma, +11,7%. In espansione risultano anche i mercati immobiliari delle città di Firenze, +10,0% e Napoli, +9%. Minori, sebbene non esigui, gli incrementi delle città di Bologna, +6,9%, Palermo, +2,5% e Milano, +1,7%. Per contro, l'unica grande città in perdita in questo trimestre è Genova che, invertendo la tendenza positiva segnata dai rialzi registrati in tutti i precedenti trimestri del 2011, subisce un calo del -1,5%.

Nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") il mercato delle abitazioni presenta nel IV trimestre del 2011 risultati diversi. Accentuato appare il rialzo nei comuni della provincia di Palermo, +13,6%, e poco inferiore l'aumento dei volumi scambiati a Roma, +5,5%. Aumenti, sebbene decisamente più contenuti, si hanno anche nelle province di Genova e Torino, che mostrano tassi positivi del +0,4% e +0,3% rispettivamente. In calo, risultano i mercati dei comuni non capoluoghi di Milano e Bologna, -1,8% entrambe e Napoli, -2,2%. Infine, risulta lieve la diminuzione in questo trimestre nel resto della provincia di Firenze, -0,6%.

Su base annuale, la variazione del 2011 rispetto al 2010 nelle grandi città risulta ovunque positiva, con punte elevate per le città di Torino, +7% circa e Firenze, +6,0%. La ripresa più contenuta si registra a Napoli dove il saldo positivo annuale risulta debole, pari al +0,2% a causa, oltre che del primo, anche di un secondo trimestre 2011 chiuso con una perdita del -7,5%. Negativa la variazione annua dei comuni minori che mostrano una perdita del -1,5% del tutto imputabile ai cali osservati nei primi due trimestri del 2011. Tra i comuni della provincia si registrano diminuzioni diffuse con un il maggior calo per i comuni del resto della provincia di Napoli, che perdono il -6,2%. Elevate anche le diminuzioni a Bologna e Firenze, intorno al -4%. Per contro, incrementi si registrano nei comuni minori di Palermo, +2,8%, Genova, +1,5% e Torino, +0,5%.

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

| Città | III trim 2011 | IV trim 2011 | Anno 2011 | var % III trim 10-11 | var % IV trim 10-11 | var % anno 10-11 |
|---------------------|------------------|-----------------|---------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| ROMA | 7.427 | 9.601 | 33.633 | 0,8% | 11,7% | 1,4% |
| MILANO | 4.087 | 5.233 | 19.182 | 3,0% | 1,7% | 1,8% |
| TORINO | 2.412 | 3.497 | 12.036 | 1,0% | 15,6% | 6,9% |
| GENOVA | 1.538 | 1.891 | 7.006 | 2,1% | -1,5% | 2,0% |
| NAPOLI | 1.313 | 1.919 | 6.633 | 2,0% | 9,0% | 0,2% |
| PALERMO | 1.159 | 1.486 | 5.458 | 16,0% | 2,5% | 1,9% |
| BOLOGNA | 1.012 | 1.350 | 4.791 | -4,2% | 6,9% | 1,8% |
| FIRENZE | 1.002 | 1.270 | 4.613 | 16,4% | 10,0% | 6,0% |
| Totale città | 19.949 | 26.245 | 93.352 | 2,7% | 8,0% | 2,4% |

Segue Tabella 4

| Resto Provincia | III trim 2011 | IV trim 2011 | Anno 2011 | var % III trim 10-11 | var % IV trim 10-11 | var % anno 10-11 |
|-------------------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| ROMA | 3.934 | 5.127 | 18.191 | 2,1% | 5,5% | -0,7% |
| MILANO | 7.267 | 9.638 | 33.816 | 3,8% | -1,8% | -1,2% |
| TORINO | 3.646 | 5.011 | 16.964 | -0,5% | 0,3% | 0,5% |
| GENOVA | 726 | 979 | 3.417 | 5,0% | 0,4% | 1,5% |
| NAPOLI | 2.083 | 2.896 | 10.279 | -0,9% | -2,2% | -6,2% |
| PALERMO | 1.029 | 1.402 | 4.929 | 8,3% | 13,6% | 2,8% |
| BOLOGNA | 1.575 | 2.130 | 7.099 | 5,2% | -1,8% | -4,0% |
| FIRENZE | 1.148 | 1.518 | 5.524 | 0,0% | -0,6% | -4,3% |
| Totale Resto provincia | 21.409 | 28.702 | 100.218 | 2,4% | 0,6% | -1,5% |

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

L'analisi delle serie dei numeri indice e dei tassi di variazione tendenziali, mostra che Genova risulta l'unica grande città nella quale il mercato delle abitazioni inverte la tendenza positiva dopo una crescita ininterrotta dal III trimestre del 2009.

Continua, invece, la crescita dal III trimestre 2009 del mercato delle abitazioni a Roma che, ad eccezione del dato negativo registrato nel secondo trimestre del 2011, riprende la serie dei tassi positivi.

Milano che pure alla fine del 2009 aveva avviato una fase di crescita, dopo i cali dell'ultimo trimestre del 2010 e del I trimestre 2011 ricomincia a salire dal II trimestre 2011.

Da segnalare, anche il trend positivo di Torino che dopo aver alternato discese e rialzi nel corso del 2011 mostra tassi sempre positivi.

Le altre grandi città hanno alternato, nello stesso periodo, trimestri di buoni rialzi a decise perdite. Particolare, a questo riguardo, si presenta l'andamento della città di Firenze, indubbiamente erratico tra il II trimestre 2008 ed il III trimestre 2010, mentre dal IV trimestre 2010 e il IV trimestre 2011 si osserva una tendenza alla crescita.

Tra i mercati dei comuni non capoluogo, nelle province delle grandi città, è da notare la provincia di Torino, che dopo la flessione registrata lo scorso trimestre torna a mostrare incremento, e la provincia di Genova, che prosegue la serie di tassi positivi iniziata nel II trimestre dell'anno.

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

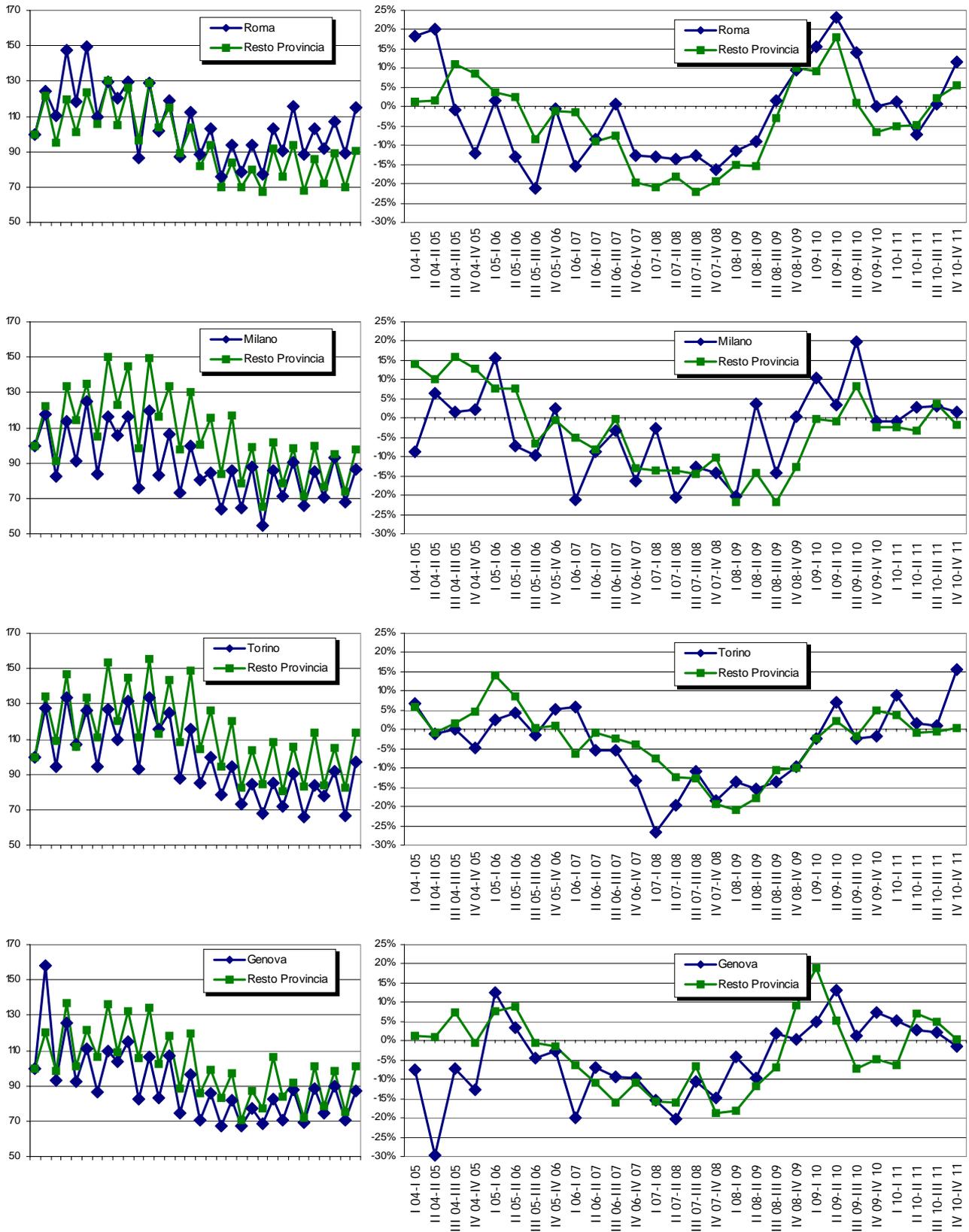
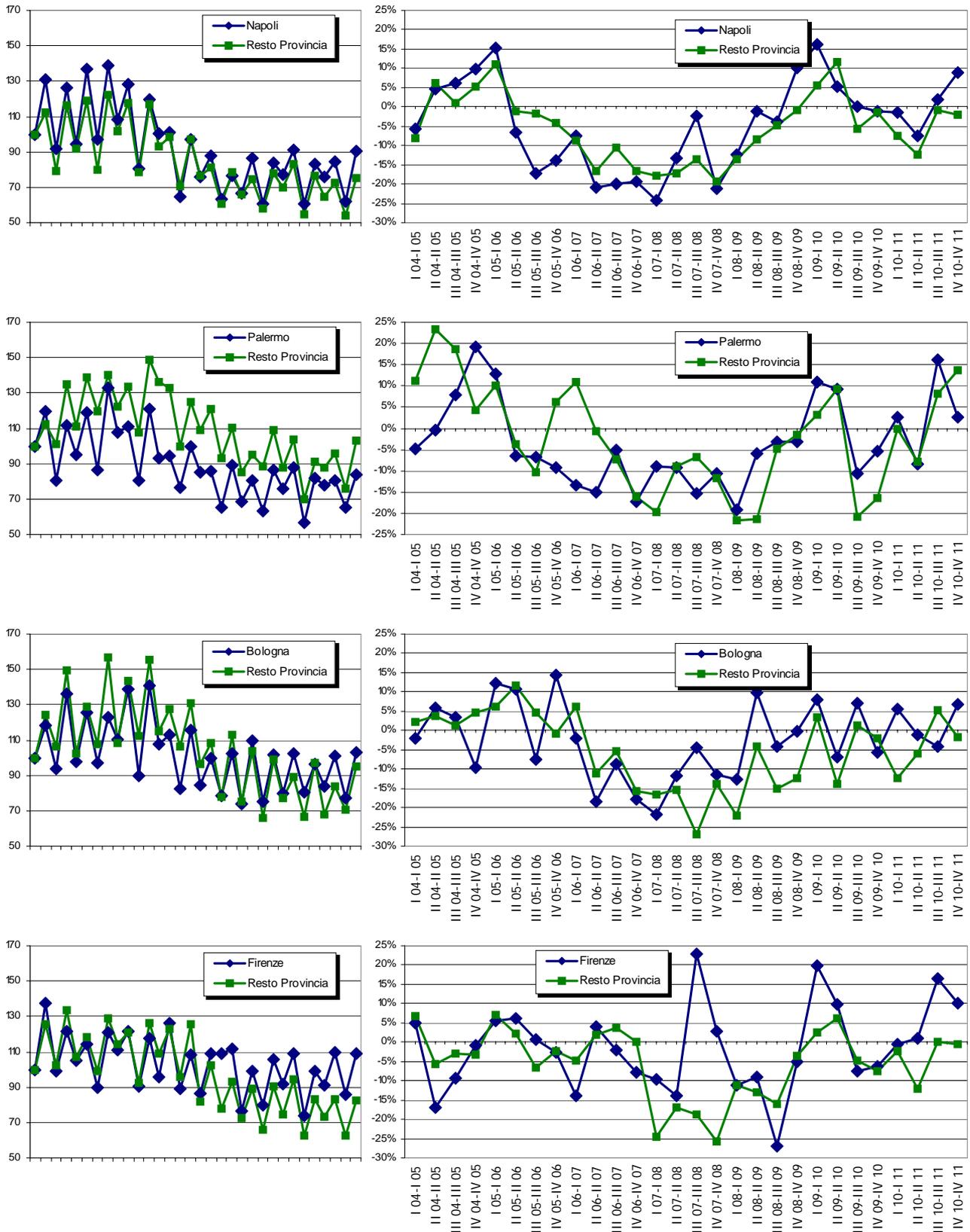




Figura 7b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



I 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 negativo, -4,5% nel 2011 rispetto al 2010. Si tratta di una diminuzione che segue ad un andamento essenzialmente positivo registrato nel 2010 rispetto al 2009 (+9,4%).

Il capitale complessivo erogato ammonta a circa 34 mld di euro che, rispetto ai circa 36 mld del 2010, corrisponde ad un decremento pari al -4,9% in linea con la diminuzione delle compravendite assistite da mutuo.

Per un'unità abitativa il capitale medio erogato risulta circa 136 mila euro, sostanzialmente stabile rispetto al capitale medio erogato nel 2010. Rimane di circa 23 anni la durata media di un mutuo stipulato nel 2011 lievemente superiore al dato medio del 2010 (+0,21 punti percentuali). La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario risulta pari a 44,8%, inferiore di circa 1 punto percentuale all'incidenza nel 2010. Infine il tasso di interesse medio, riferito alla I rata del mutuo, subisce un aumento di circa 1 punto percentuale risultando nel 2011 pari a 3,4%.

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

| Italia | 2010 | 2011 | Var % / diff. 2010-2011 |
|---|-------------|-------------|------------------------------------|
| NTN IP | 265.439 | 253.405 | -4,5% |
| Capitale erogato totale (milioni €) | 36.122 | 34.339 | -4,9% |
| Capitale medio per unità abitativa (migliaia €) | 136 | 136 | -0,6 |
| Tasso interesse medio I rata | 2,73% | 3,37% | 0,64 |
| Durata media (anni) | 23,2 | 23,4 | 0,21 |
| Incidenza % su NTN PF | 46,2% | 44,8% | -1,39 |

| Nord | 2010 | 2011 | Var % / diff. 2010-2011 |
|---|-------------|-------------|------------------------------------|
| NTN IP | 146.912 | 143.339 | -2,4% |
| Capitale erogato totale (milioni €) | 19.889 | 19.289 | -3,0% |
| Capitale medio per unità abitativa (migliaia €) | 135 | 135 | -0,8 |
| Tasso interesse medio I rata | 2,57% | 3,19% | 0,62 |
| Durata media (anni) | 23,1 | 23,4 | 0,27 |
| Incidenza % su NTN PF | 50,7% | 50,0% | -0,74 |

Segue Tabella 5

| Centro | 2010 | 2011 | Var % / diff. 2010-2011 |
|---|-------------|-------------|--------------------------------|
| NTN IP | 59.686 | 55.827 | -6,5% |
| Capitale erogato totale (milioni €) | 9.176 | 8.611 | -6,2% |
| Capitale medio per unità abitativa (migliaia €) | 154 | 154 | 0,5 |
| Tasso interesse medio I rata | 2,83% | 3,54% | 0,71 |
| Durata media (anni) | 24,0 | 24,2 | 0,20 |
| Incidenza % su NTN PF | 48,2% | 45,8% | -2,42 |

| Sud | 2010 | 2011 | Var % / diff. 2010-2011 |
|---|-------------|-------------|--------------------------------|
| NTN IP | 58.841 | 54.239 | -7,8% |
| Capitale erogato totale (milioni €) | 7.057 | 6.439 | -8,8% |
| Capitale medio per unità abitativa (migliaia €) | 120 | 119 | -1,2 |
| Tasso interesse medio I rata | 3,00% | 3,67% | 0,67 |
| Durata media (anni) | 22,6 | 22,7 | 0,07 |
| Incidenza % su NTN PF | 36,6% | 34,6% | -1,93 |

Gli andamenti delle serie dei numeri indice dal 2004 del NTN IP e del capitale riportati nella Figura 8 ben evidenziano la diminuzione, già sottolineata, dopo la ripresa del precedente anno. In linea con l'aumento dei tassi di interesse, che come evidenzia la Figura 9 si portano ad un livello simile al 2009, la rata mensile iniziale subisce un incremento pari a circa il 6%, raggiungendo quasi 700 €, pur avendosi un capitale erogato per unità sostanzialmente stabile rispetto a quello del 2010 (Figura 10).

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

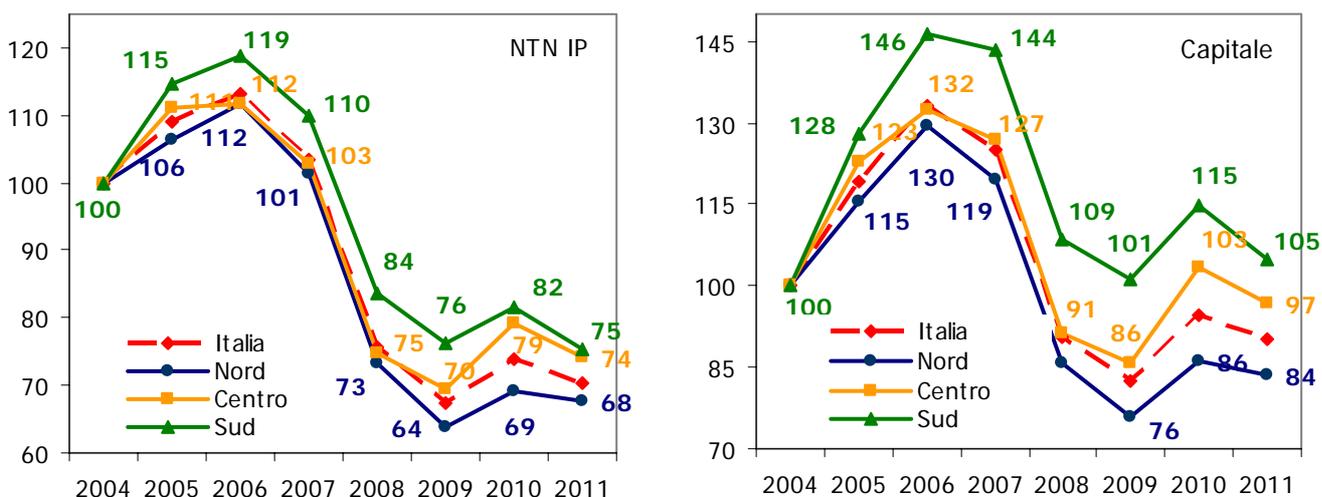


Figura 9: Andamento dal 2004 del tasso e della rata media iniziale per macro area geografica

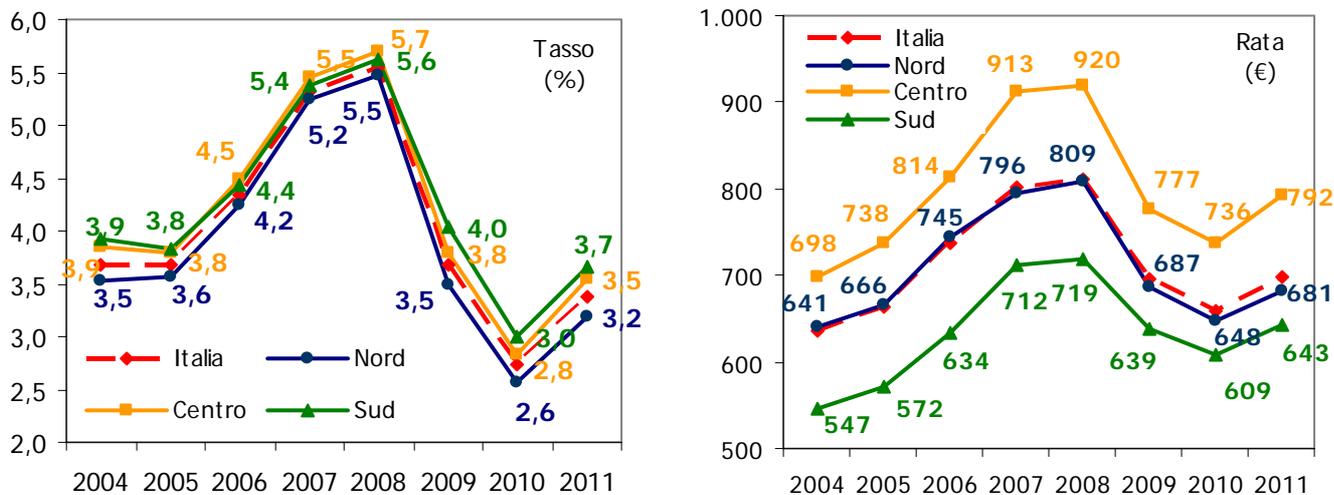
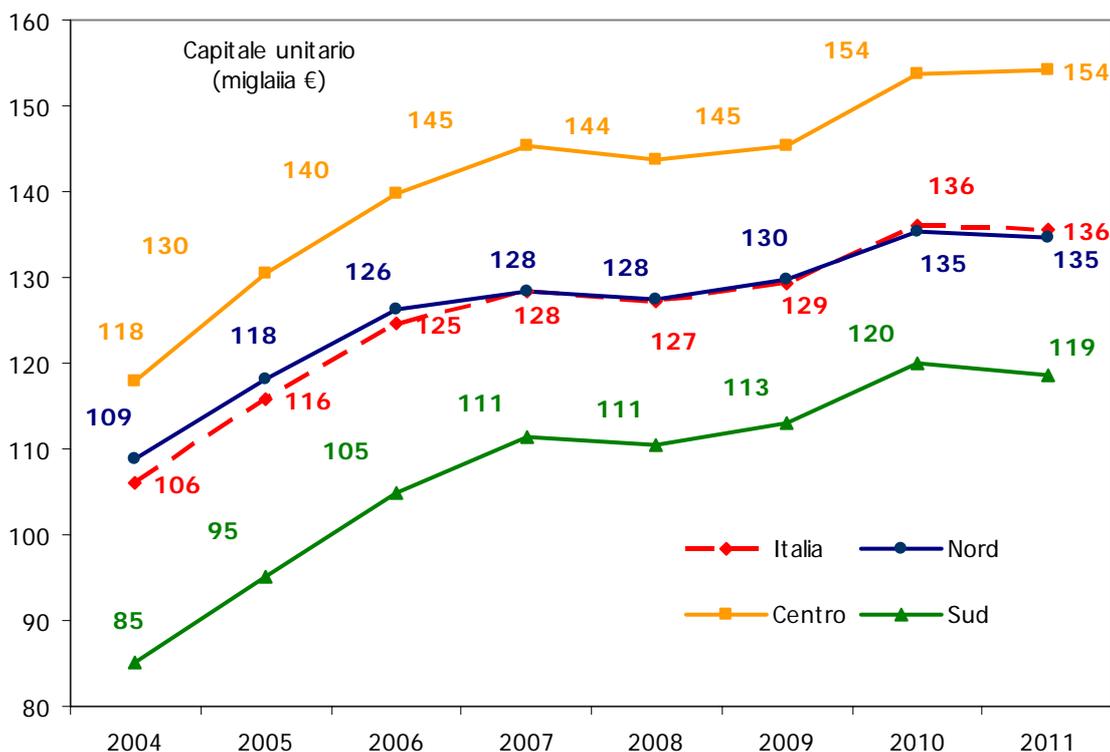


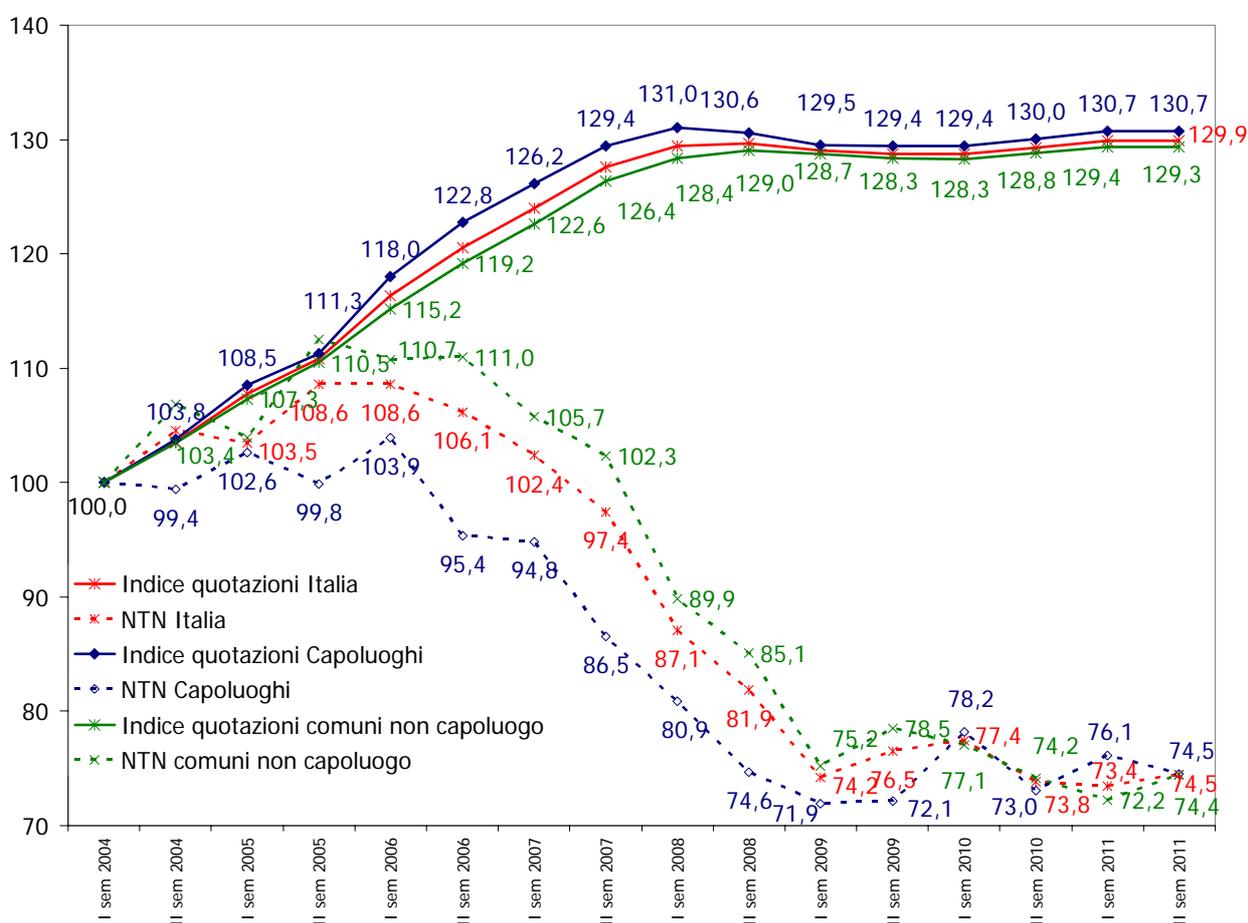
Figura 10: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004



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 variazione¹. La variazione semestrale è il risultato di un'indagine del mercato immobiliare nazionale che riguarda, ogni semestre, oltre 1.300 comuni con oltre 35.000 rilevazioni puntuali di compravendite di abitazioni (40.000 complessivamente ogni semestre). Le compravendite rilevate costituiscono campioni (circa 5.000 ogni semestre complessivamente) che opportunamente elaborati producono l'aggiornamento dei valori medi delle abitazioni e nel II semestre 2011 l'aggiornamento ha riguardato i valori medi di 3.254 comuni, dove si è realizzato circa il 75% del mercato residenziale.

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



Dopo due semestri di lievi incrementi, nel II semestre 2011, il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, torna a essere stazionario.

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 2011.

Il valore medio nazionale del II semestre del 2011 varia infatti solo del -0,03%, ma tale sostanziale stabilità è la sintesi di circa 18.500 intervalli di quotazioni variati in questo semestre relativamente alle abitazioni (sono state variate complessivamente circa 35.000 quotazioni), con variazioni ripartite, tra rialzi e ribassi, come segue²:

| <i>Classe variazioni semestrali</i> | <i>Frequenza quotazioni</i> | <i>Variazione media classe</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| oltre -15% | 248 | -17,7% |
| tra -15% e -10% | 408 | -12,0% |
| tra -10% e -5% | 1.315 | -6,6% |
| tra -5% e -2,5% | 3.078 | -3,7% |
| tra -2,5% e 0% | 4.257 | -1,5% |
| tra 0% e +2,5% | 5.280 | +1,5% |
| tra +2,5% e +5% | 1.819 | +3,6% |
| tra +5% e +10% | 1.014 | +7,0% |
| tra +10% e +15% | 514 | +12,1% |
| oltre 15% | 536 | +28,6% |

A livello nazionale la quotazione media risulta pari a 1.583 €/mq, valore del tutto simile a quello registrato lo scorso semestre pari a 1.584 €/mq. La quotazione media delle abitazioni nel II semestre 2011 è invariata sia nei capoluoghi italiani, 2.299 €/mq, sia nei comuni non capoluogo, per i quali la quotazione media nazionale è pari a 1.319 €/mq.

Dalla Tabella 6 si può notare una sostanziale analogia di andamenti tra valore nazionale, dei comuni capoluogo e dei comuni minori, in cui la quotazione torna ad essere stazionaria dopo due semestri di lieve crescita.

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% | 6,8% |
| 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% | 6,1% |
| 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 | 0,0% | -0,2% | 0,0% | -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% |
| II sem 2011 | 0,0% | 0,4% | 0,0% | 0,5% | 0,0% | 0,4% |

Dall'inizio della ripresa dei prezzi, nel I semestre 2010, la quotazione media è aumentata del +0,9%. Valori molto simili si registrano nei comuni capoluogo, +1,0%, e nei comuni minori, +0,8%.

² Si consideri che la variazione media nazionale è la media ponderata, con il peso dello stock comunale residenziale, delle variazioni delle quotazioni di ciascun comune.

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

Considerando le quotazioni per macro area geografica, le quotazioni del Nord, Figura 12, si mostrano invariate nel II semestre 2011 rispetto al I semestre 2011, mentre si registra un lieve calo, -0,1%, nei comuni del resto della provincia. Dal I semestre 2004, al Nord, le quotazioni sono cresciute del +24,0% per le città e del +18,7% per i comuni minori.

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

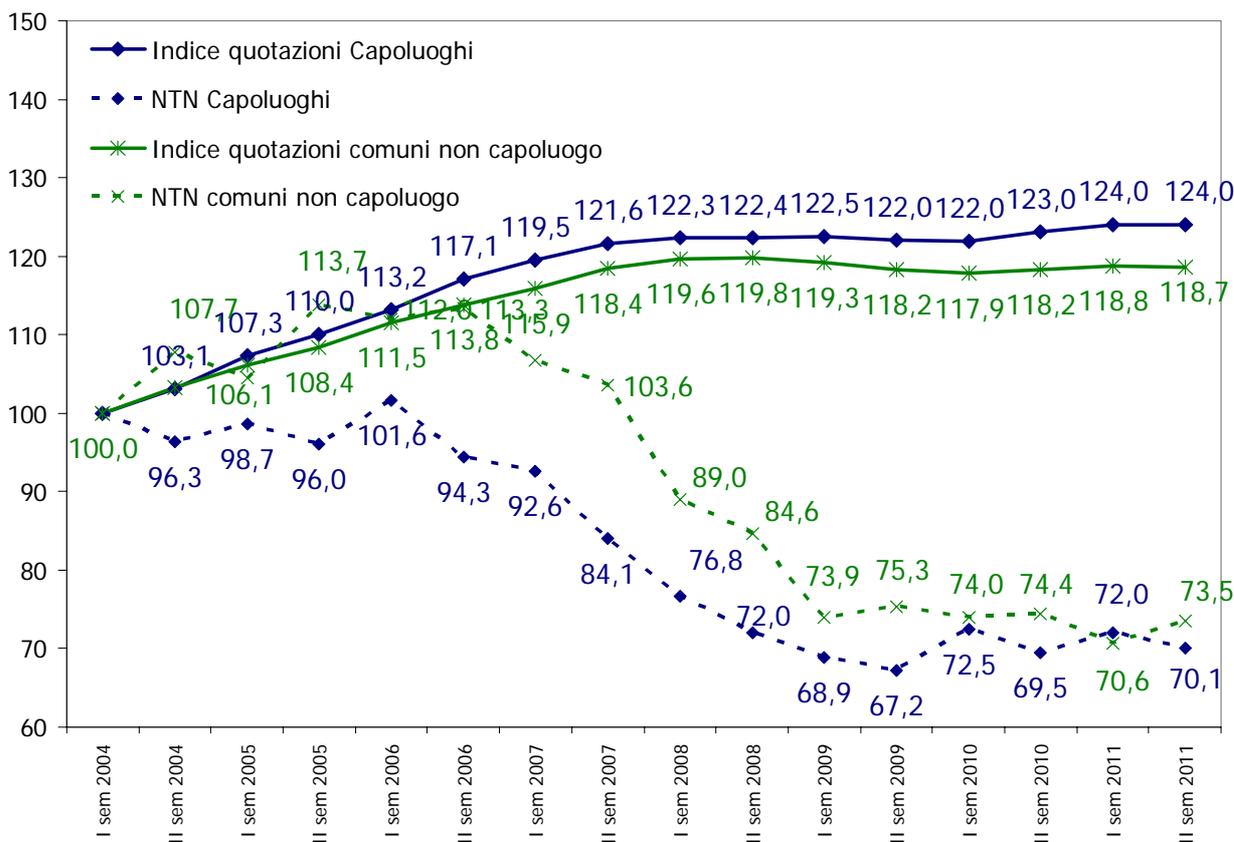
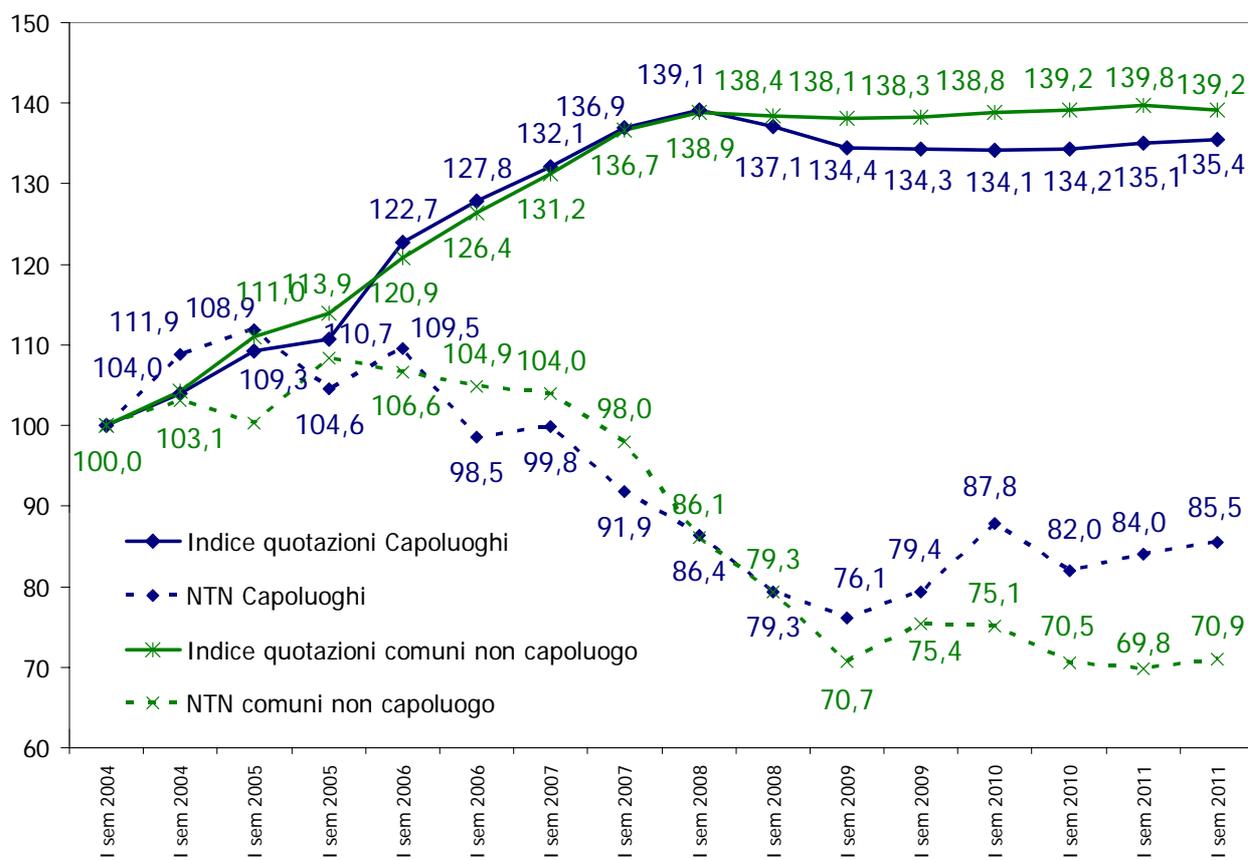


Figura 13: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi – Centro

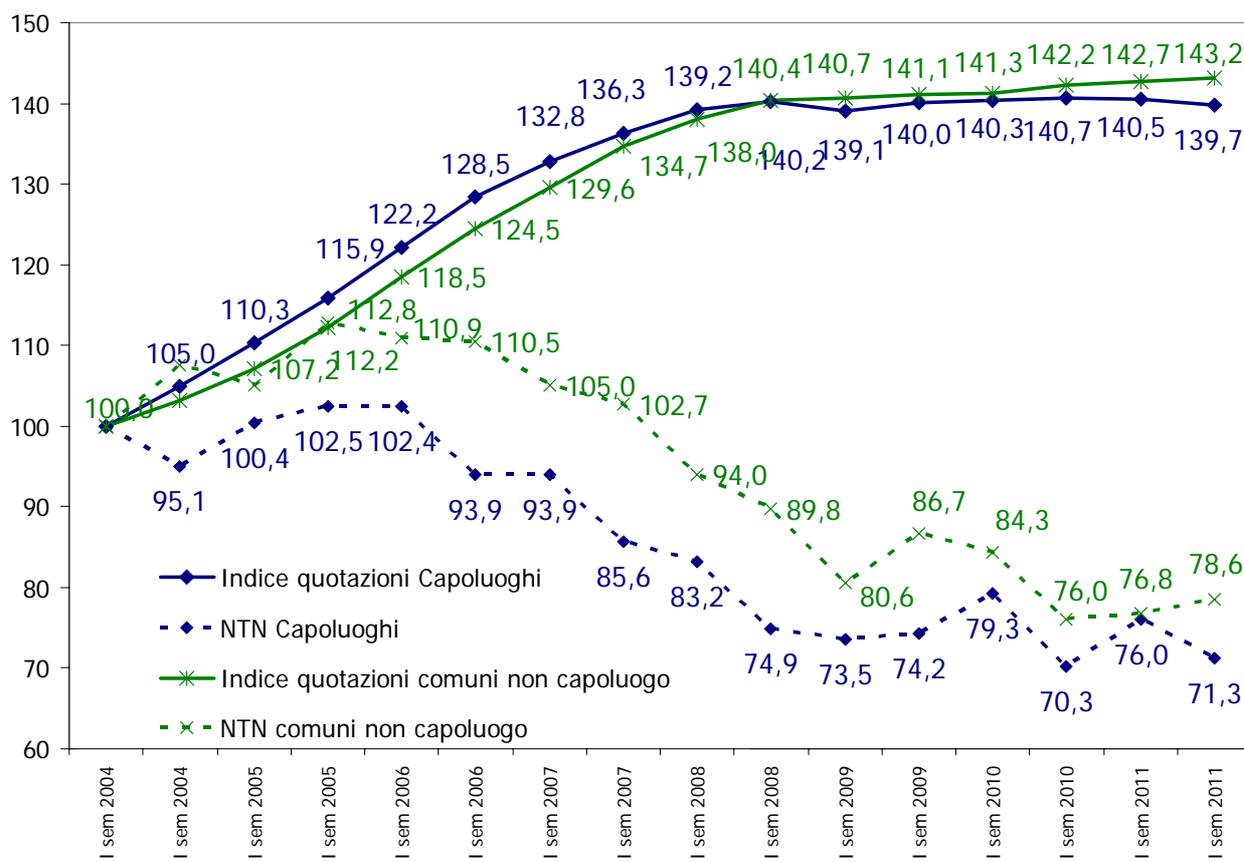


Al Centro (Figura 13), nel II semestre 2011, si registra una lieve variazione positiva nei capoluoghi, con circa il +0,3%, delle quotazioni rispetto al I semestre 2011, e un calo nei comuni minori, -0,4%. Dal 2004 le quotazioni nei comuni del Centro sono cresciute del +35,4% nelle città capoluogo di provincia e del +39,2% nei restanti comuni.

Al Sud (Figura 14), si rileva nel II 2011, un lieve calo delle quotazioni nei capoluoghi (-0,5%) mentre nei comuni minori si registra una crescita (+0,4).



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



L'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni per dimensione demografica³ dei comuni (vedi Figura 15 e Tabella 7) evidenzia, rispetto al semestre precedente, segni alterni di lievi crescite e cali delle quotazioni residenziali in tutte le classi demografiche. Un lieve calo si registra nei comuni con meno di 5.000 abitanti e nei comuni tra 5.000 e 25.000 abitanti (-0,1%), nei comuni tra 50.000 e 250.000 abitanti la variazione è pari al -0,3%. Per contro i comuni tra 50.000 e 250.000 e i comuni con più di 250.000 abitanti mostrano un leggero aumento pari a +0,2% e +0,1% rispettivamente.

³ Le classi dei comuni per dimensione demografica sono costruite con i dati di popolazione al 31 dicembre 2010 (fonte ISTAT).

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

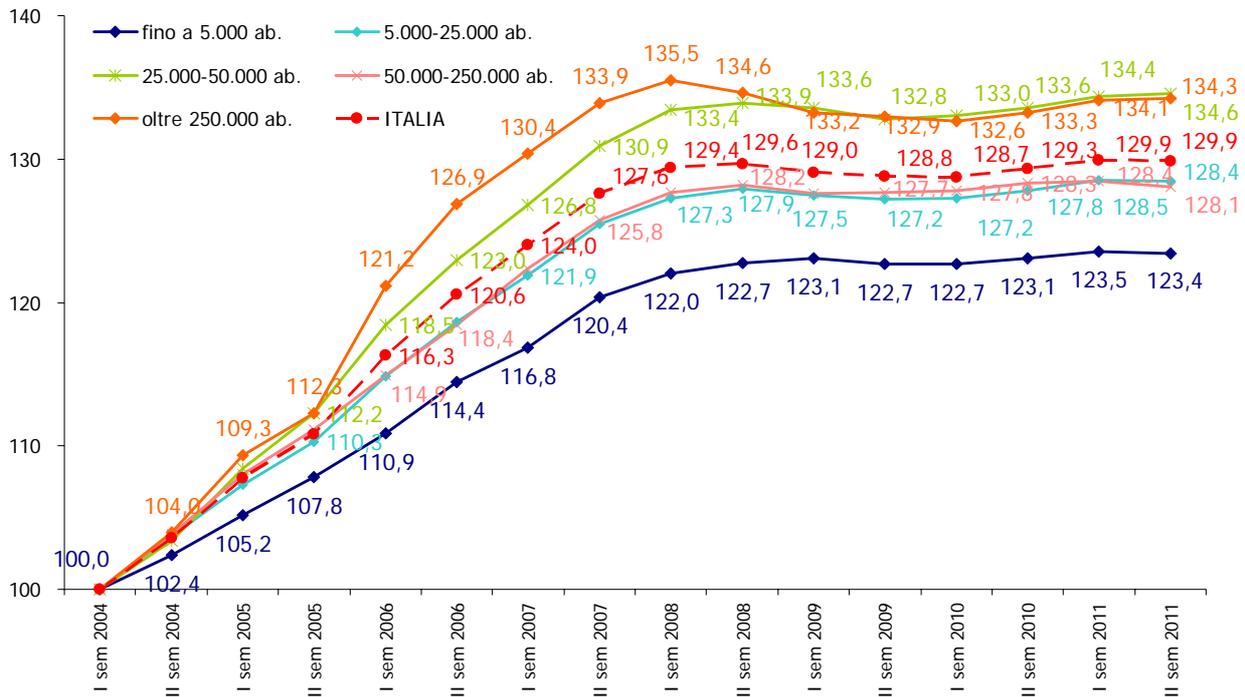


Tabella 7: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni

| | fino a 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% | 4,2% | 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% | 5,8% | 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% | 0,2% | -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% |
| II sem 2011 | -0,1% | 0,3% | -0,1% | 0,5% | 0,2% | 0,7% | -0,3% | -0,2% | 0,1% | 0,7% |

Una stima del valore di scambio

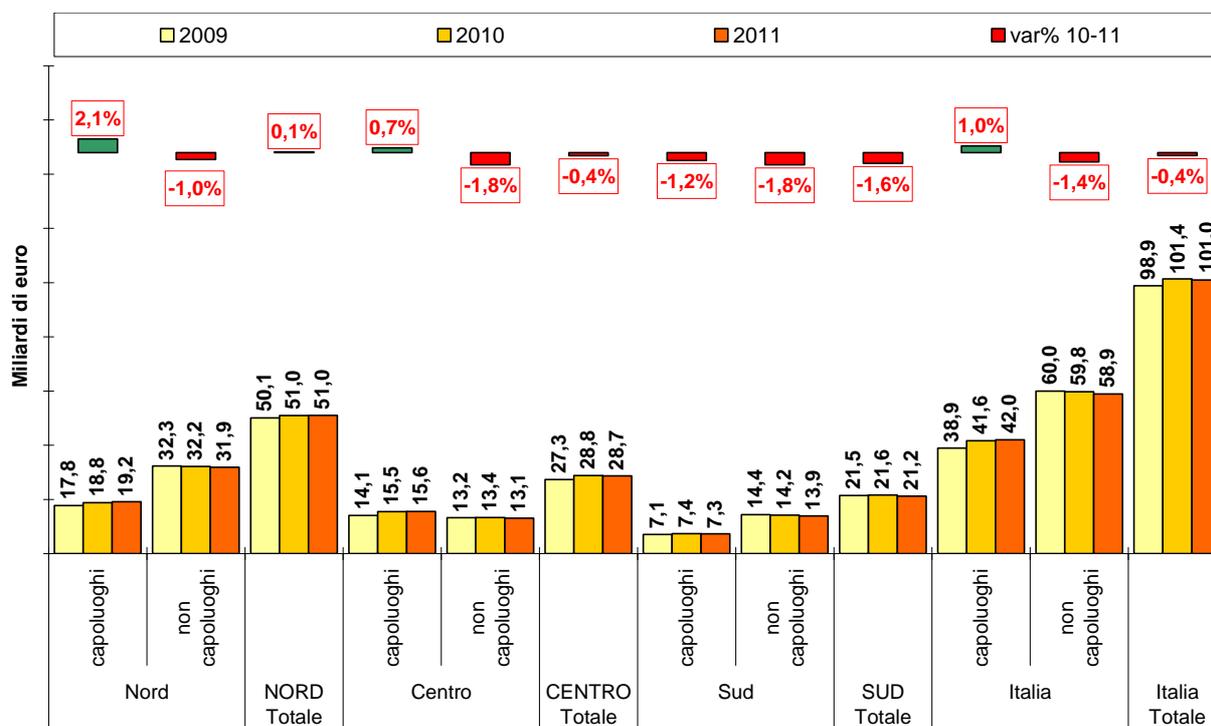
La stima di larga massima del valore del patrimonio immobiliare residenziale compravenduto è stata effettuata moltiplicando la quotazione media comunale annua per metro-quadro (calcolata come specificato nel paragrafo precedente) per il rispettivo totale comunale delle superfici compravendute, stimate sulla base del numero di vani catastali delle unità immobiliari 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 101 mld di euro nel 2011, in lieve calo, -0,4%, rispetto al valore stimato per il 2010 (101,4 mld di euro). Tale diminuzione risulta più elevata al Sud, -1,6%, e minore nel Centro, -0,4%. Stabile, invece, il valore del fatturato al Nord.

Tabella 8: Stima del valore di scambio dal 2009 al 2011 e variazione % 2010-2011⁴

| Macroarea | Valore di scambio 2008 Mld € | Valore di scambio 2009 Mld € | Valore di scambio 2010 Mld € | Valore di scambio 2011 Mld € | var% 2010-2011 |
|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|
| Nord | 57,1 | 50,1 | 51,0 | 51,0 | 0,1% |
| Centro | 30,2 | 27,3 | 28,8 | 28,7 | -0,4% |
| Sud | 23,0 | 21,5 | 21,6 | 21,2 | -1,6% |
| Italia | 110,3 | 98,9 | 101,4 | 101,0 | -0,4% |

Dal grafico di Figura 16 è possibile notare che la diminuzione del 2011 va attribuita soprattutto alle perdite dei comuni minori, -1,4%; di contro, infatti, nei comuni capoluoghi il 'fatturato' delle abitazioni è aumentato del +1,0%.

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



⁴ Il valore di scambio del area territoriale Nord, relativo agli anni 2008, 2009 e 2010, è stato rettificato a causa di un errore riscontrato nella base dati delle superfici delle abitazioni compravendute.

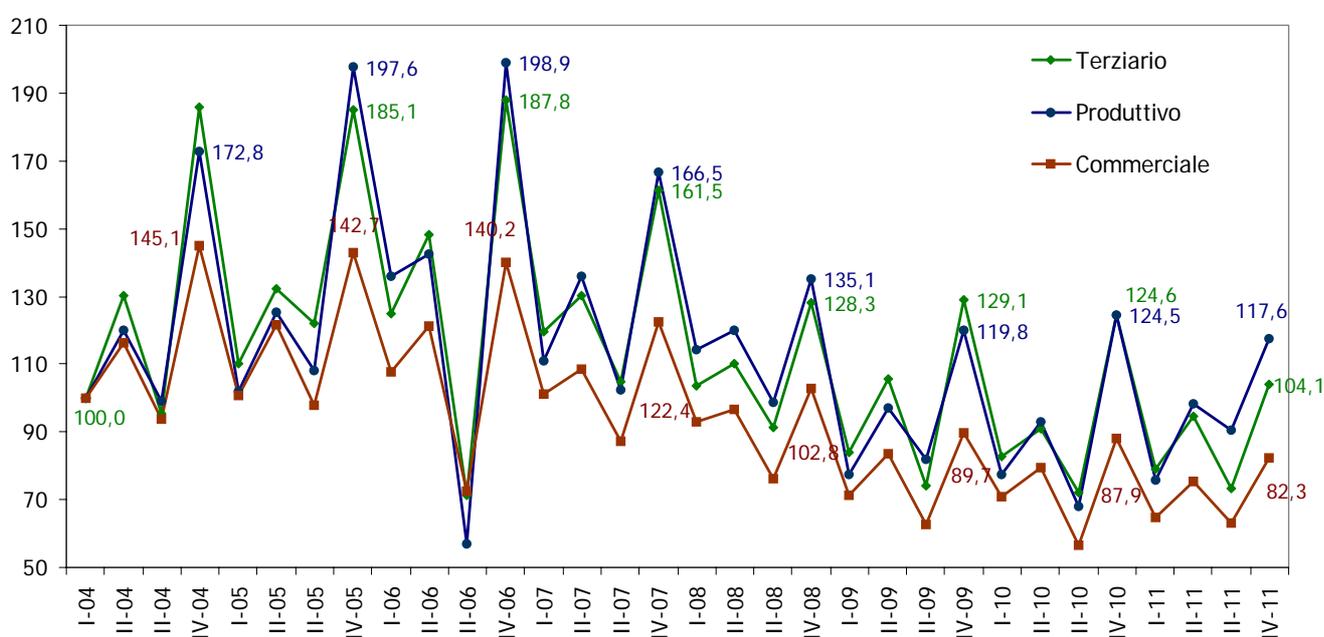
I settori non residenziali

In controtendenza rispetto al settore residenziale, gli andamenti delle compravendite di immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo mostrano segni tutti negativi.

Come già evidenziato in Tabella 1 nel IV trimestre del 2011, rispetto allo stesso trimestre del 2010, le perdite maggiori si osservano nel settore terziario che registra un calo del -16,5%, mentre il settore commerciale, perde il -6,4% e il settore terziario diminuisce del -5,5%.

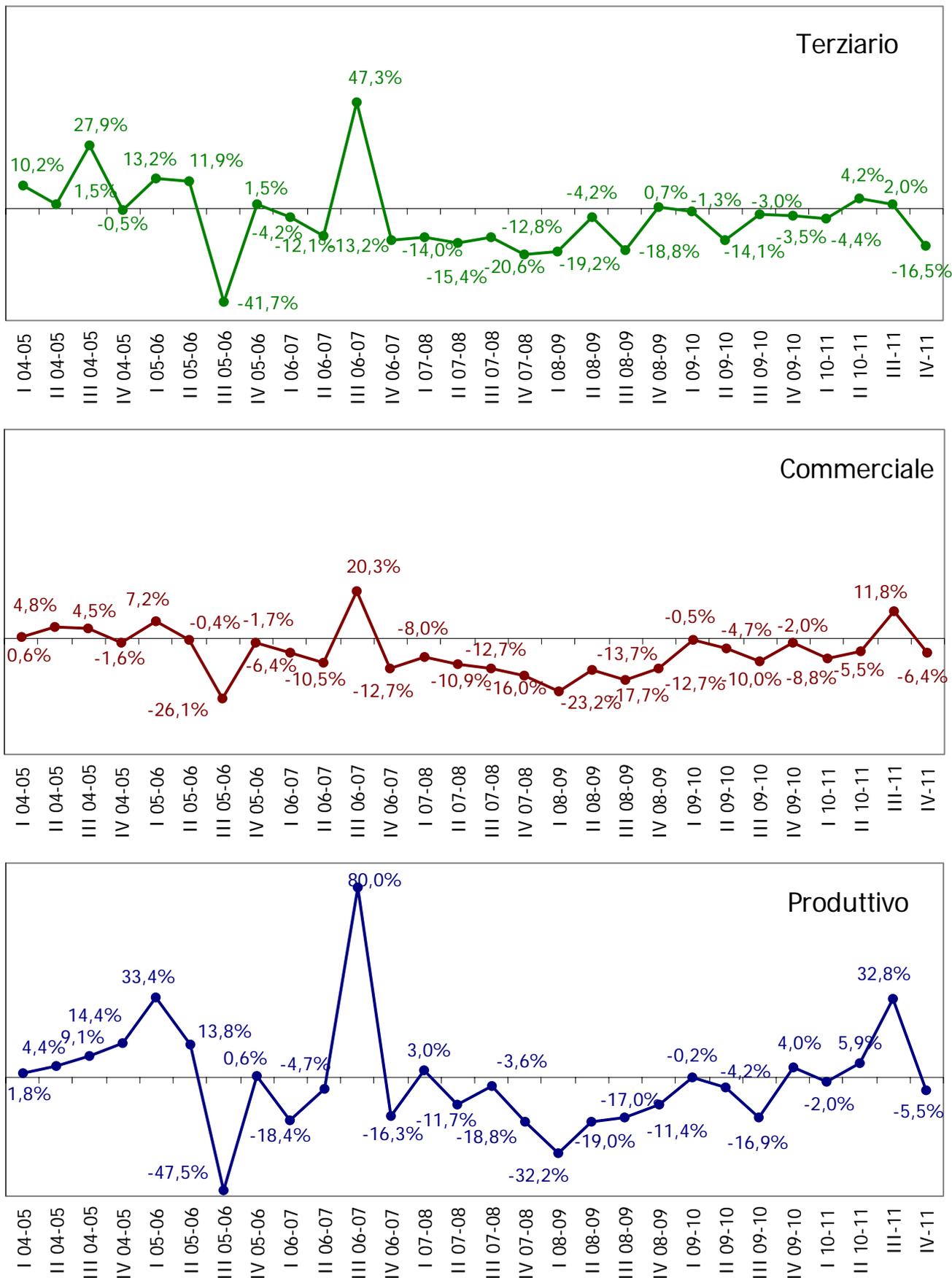
Come mostrato nella serie dei numeri indice di Figura 17, dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione delle vendite, calcolata su trimestri omologhi; sono i settori terziario e commerciale a subire i cali maggiori, -44,0% e -43,3% rispettivamente, mentre il settore produttivo registra dal 2004 una diminuzione intorno al -32%.

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. Risultano evidenti dai grafici le variazioni sempre negative dal 2009, con poche eccezioni: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate lo scorso trimestre.

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



Il settore terziario

Con 4.289 NTN il settore terziario, che comprende uffici e istituti di credito, mostra nel IV trimestre 2011 un tasso tendenziale annuo in calo, -16,5% disattendendo le attese di crescita maturate dopo le variazioni positive degli ultimi due trimestri. Considerando tutte le variazioni trimestrali, registrate nel corso del 2011, il settore mostra una flessione complessiva annua pari al -5,1%.

Così come evidenziato nel grafico di Figura 19 e nei dati di Tabella 9, la contrazione risulta piuttosto accentuata al Centro, -22,5% e al Nord, -17,9% e più lieve nell'area del Sud, -4,1%. Su base annua, la flessione è intorno al -6% nelle aree del Centro e del Sud e pari al -4,6% al Nord.

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

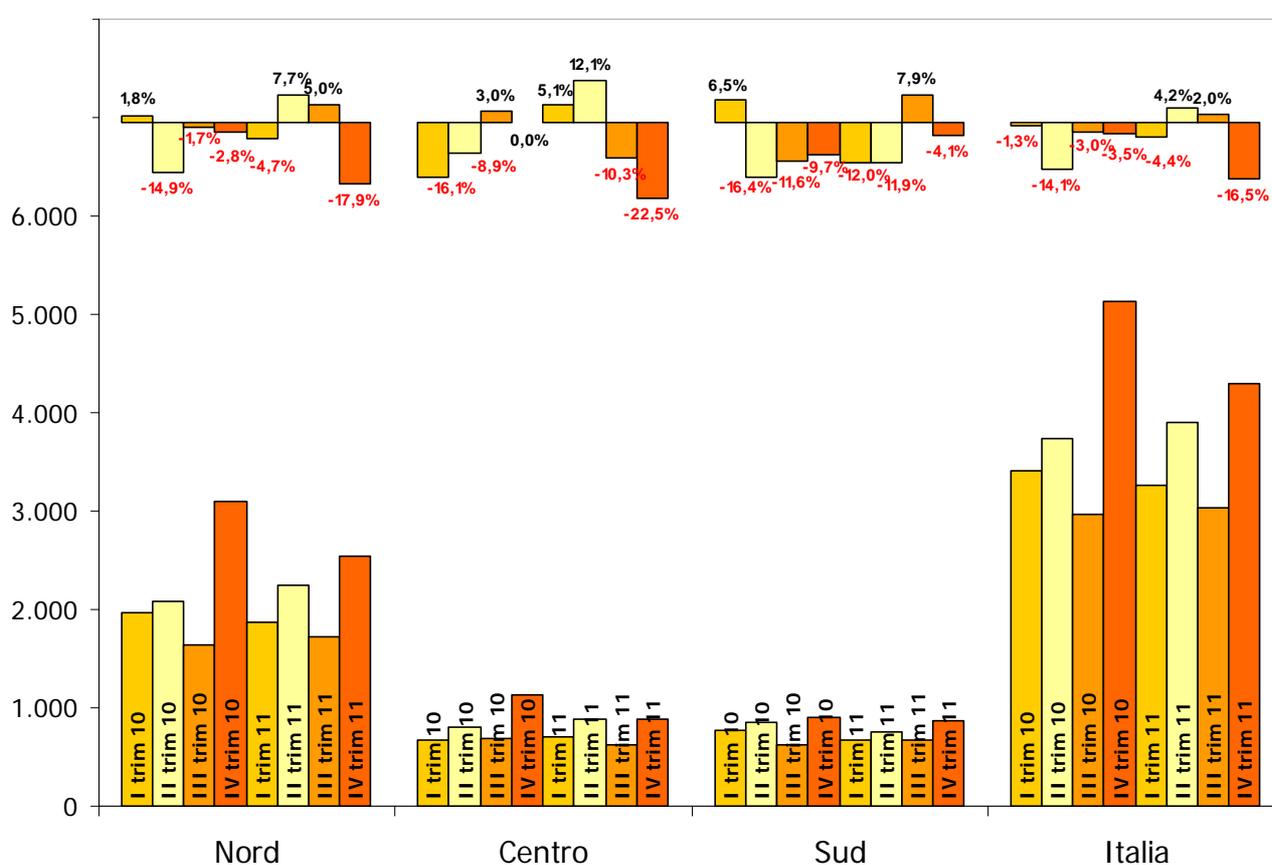


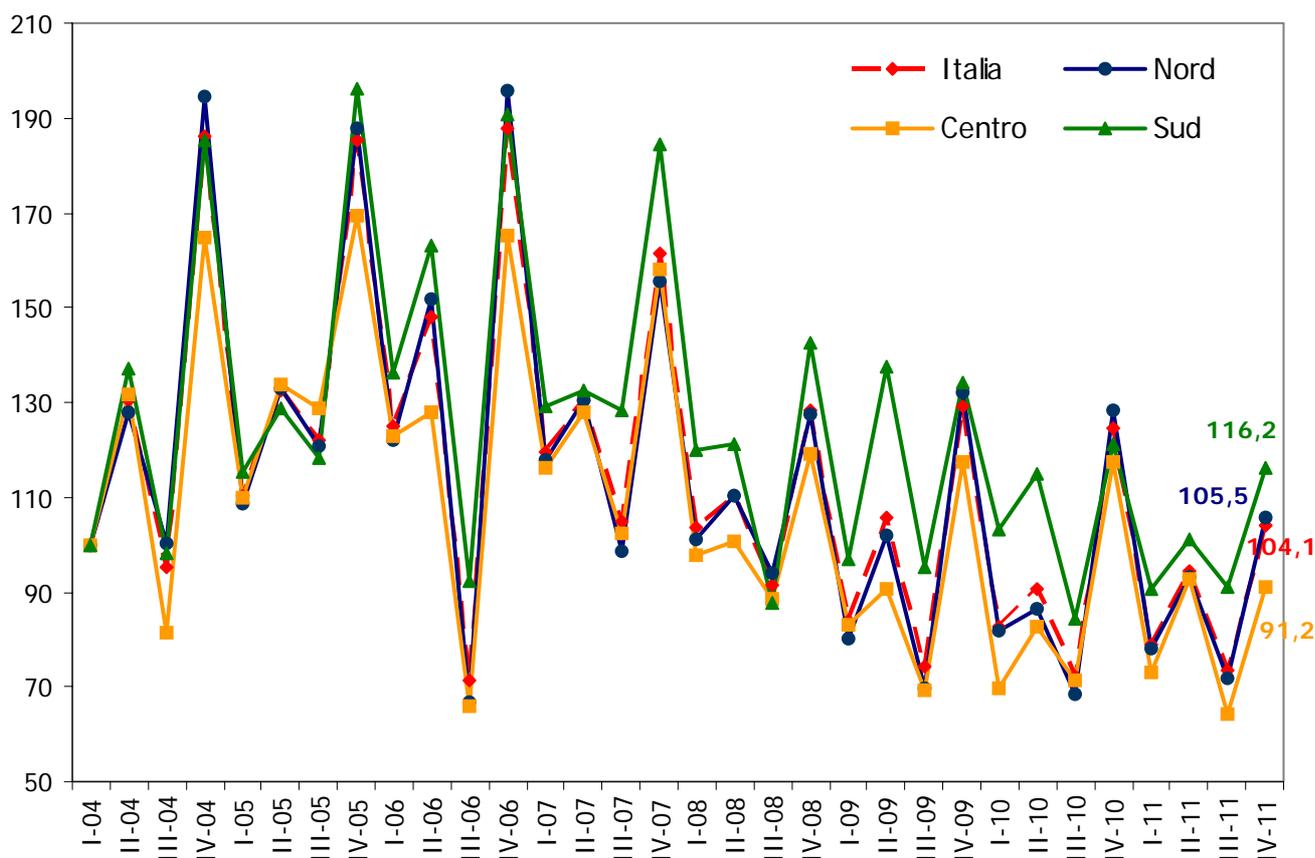
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

| Area | I trim 2011 | II trim 2011 | III trim 2011 | IV trim 2011 | anno 2011 | var % III trim 10-11 | var % IV trim 10-11 | var % anno 10-11 |
|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Nord | 1.875 | 2.246 | 1.729 | 2.541 | 8.391 | 5,0% | -17,9% | -4,6% |
| Centro | 707 | 893 | 619 | 880 | 3.099 | -10,3% | -22,5% | -5,9% |
| Sud | 677 | 755 | 679 | 867 | 2.978 | 7,9% | -4,1% | -5,8% |
| Italia | 3.259 | 3.894 | 3.028 | 4.289 | 14.468 | 2,0% | -16,5% | -5,1% |



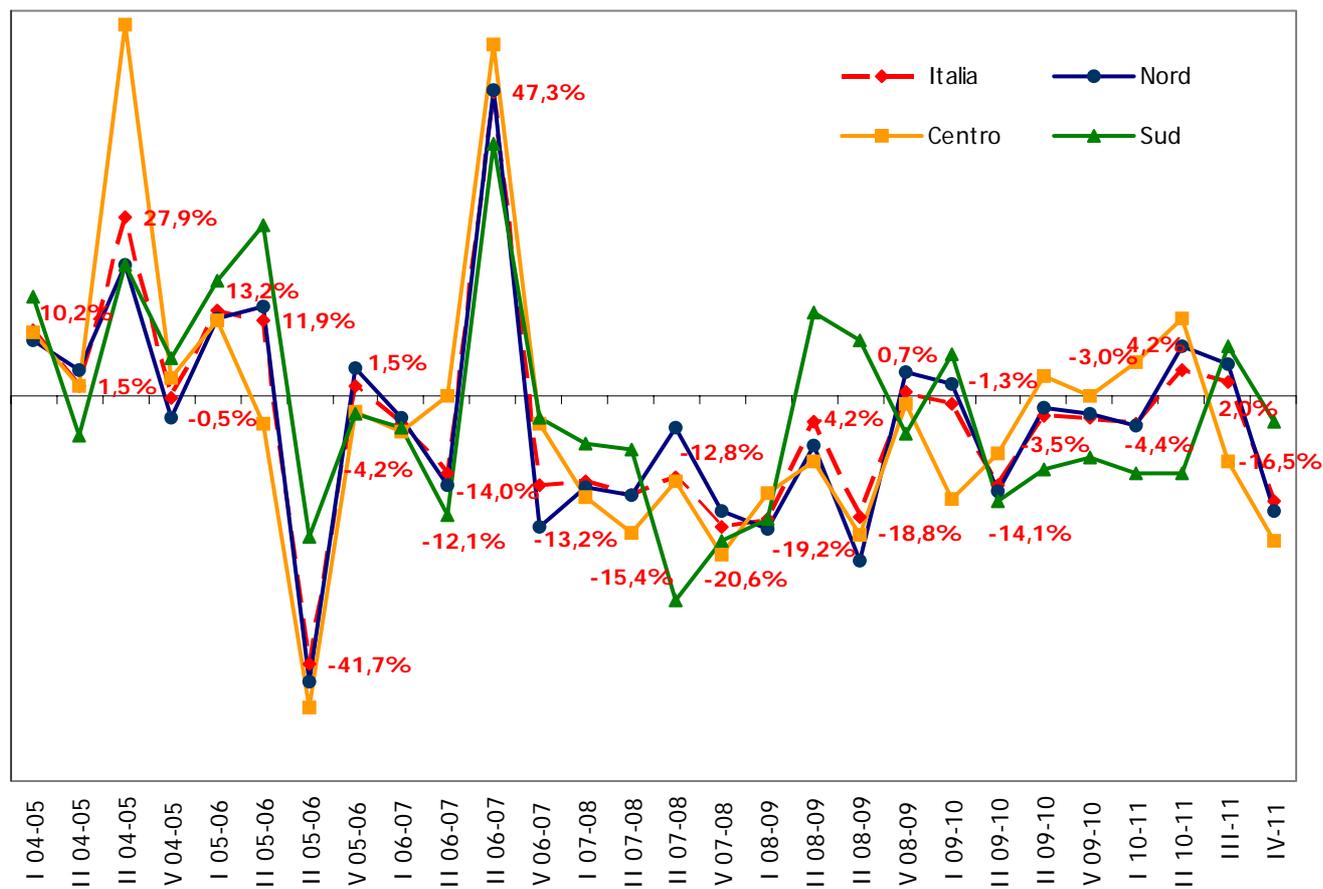
L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 17, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde circa il -44,0% di compravendite mostrandosi il settore in maggiore sofferenza del comparto non residenziale. La riduzione 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 -45,8% per il Nord, -44,7% per il Centro e -37,3% per il Sud.

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. Ad eccezione del II e del III trimestre del 2011 dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, mentre nelle macro aree si sono avuti anche segni positivi. Inoltre, per le aree del Nord e del Centro si può osservare che le variazioni registrate in questo trimestre sono le più sostenute dal 2010.

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

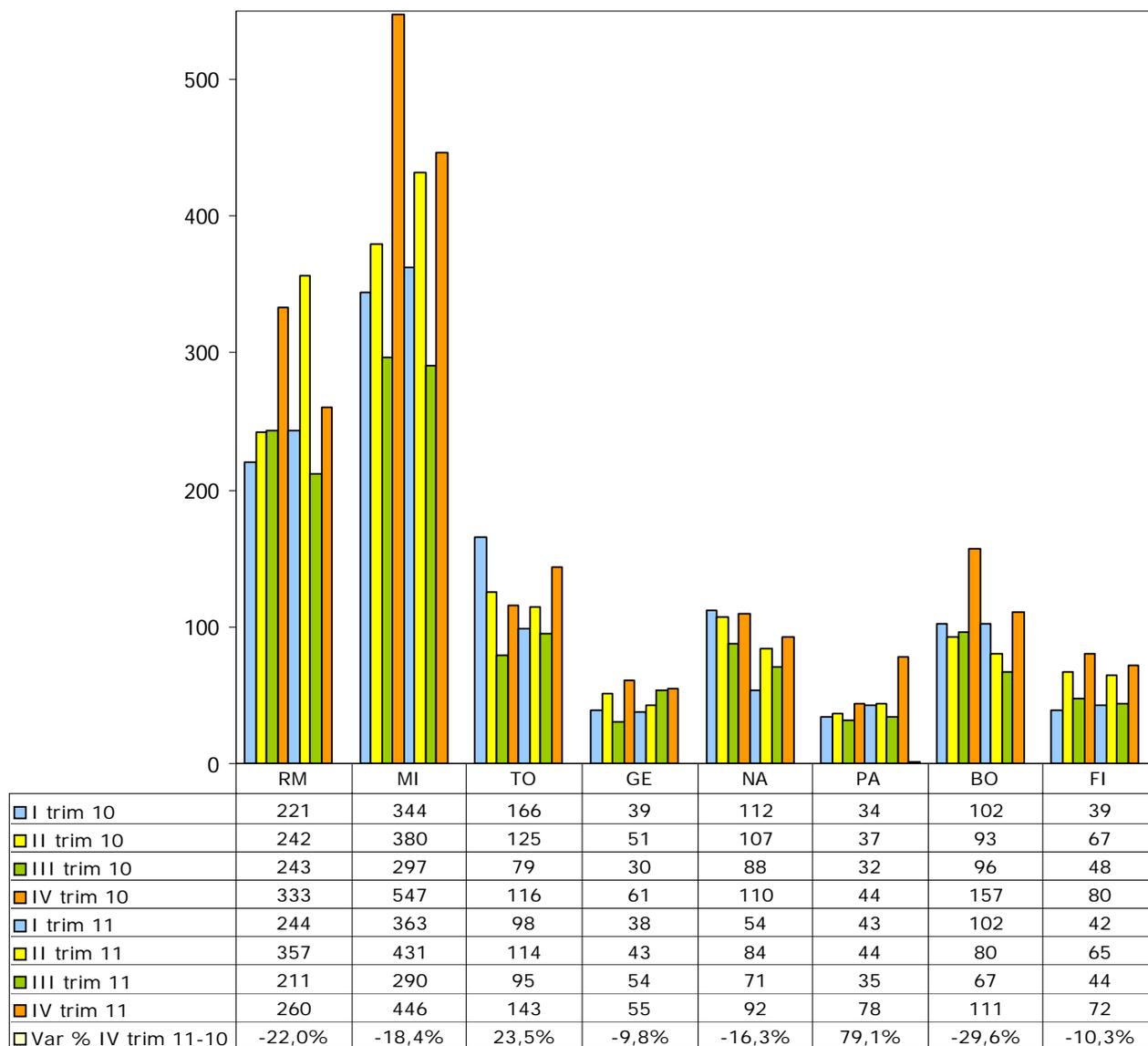


Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel IV trimestre 2011 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 1.257 compravendite (NTN) per il settore terziario, che perde così il -13,2% del volume di compravendite rilevato nel IV trimestre del 2010.

Variazioni tendenziali negative risultano diffuse in quasi tutte le province. La contrazione più elevata si registra a Bologna che perde circa il 30% dei volumi scambiati. Sostenuti risultano anche i cali osservati nelle province di Roma, -22,0% e Milano, -18,4%. A perdere sono anche i mercati delle province di Napoli, -16,3%, Firenze, -10,3%, e Genova, -9,8%. Variazioni positive si registrano invece a Palermo, che spunta una variazione del +79,1% e Torino con un tasso positivo del +23,5%.

Figura 22: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Dopo la variazione positiva registrata lo scorso trimestre il settore commerciale torna a mostrare un segno negativo in analogia con quanto accadeva dal IV 2007.

Come già riportato in Tabella 1, la variazione tendenziale risulta pari al -6,4%. Tra le macroaree la flessione va attribuita principalmente all'area del Nord che mostra un calo del -10,3% e del Centro in flessione del -6,6% (Figura 23 e Tabella 10). Le regioni del Sud mostrano, invece, un seppur lieve, incremento dei volumi di compravendita pari al +1,0%.

Su base annua il tasso di variazione dell'intero settore è pari al -3,3% in considerazione soprattutto delle flessioni subite da questo mercato in questo trimestre e nei primi due trimestri del 2011. Le perdite maggiori si registrano al Nord, -4,5% seguite dal Centro, -2,6% e più contenuta la flessione del Sud, -1,7%.

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

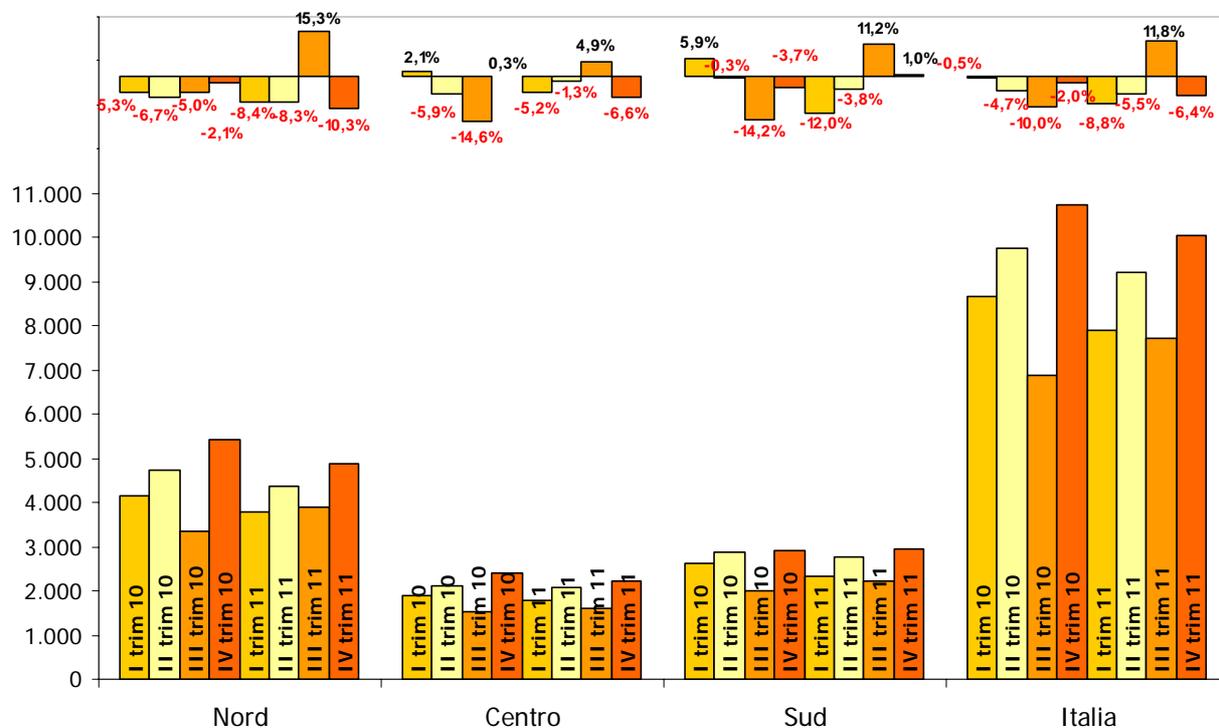
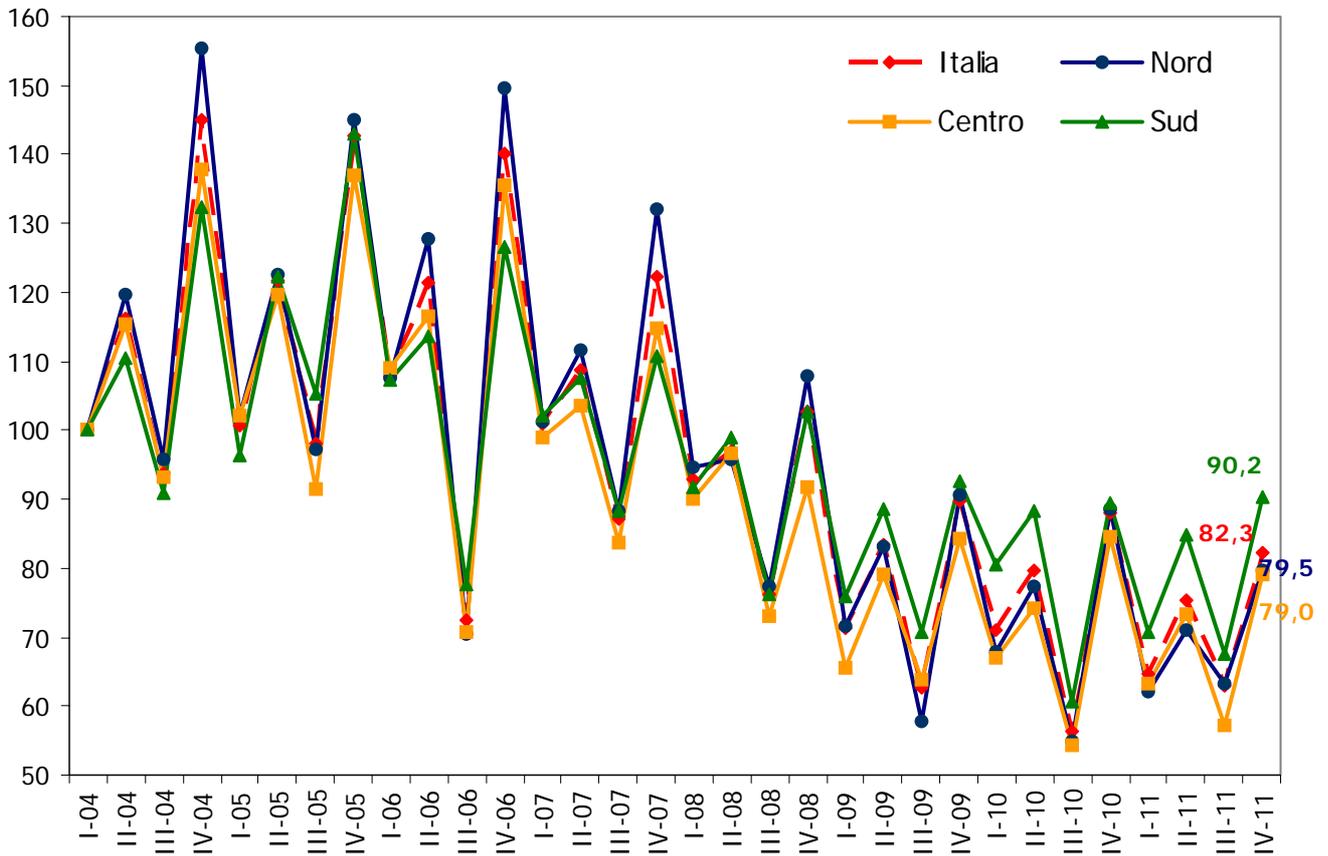


Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

| Area | I trim 2011 | II trim 2011 | III trim 2011 | IV trim 2011 | anno 2011 | var % III trim 10-11 | var % IV trim 10-11 | var % anno 10-11 |
|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Nord | 3.804 | 4.354 | 3.880 | 4.874 | 16.911 | 15,3% | -10,3% | -4,5% |
| Centro | 1.793 | 2.076 | 1.616 | 2.235 | 7.720 | 4,9% | -6,6% | -2,6% |
| Sud | 2.319 | 2.782 | 2.212 | 2.956 | 10.268 | 11,2% | 1,0% | -1,7% |
| Italia | 7.916 | 9.211 | 7.708 | 10.064 | 34.900 | 11,8% | -6,4% | -3,3% |

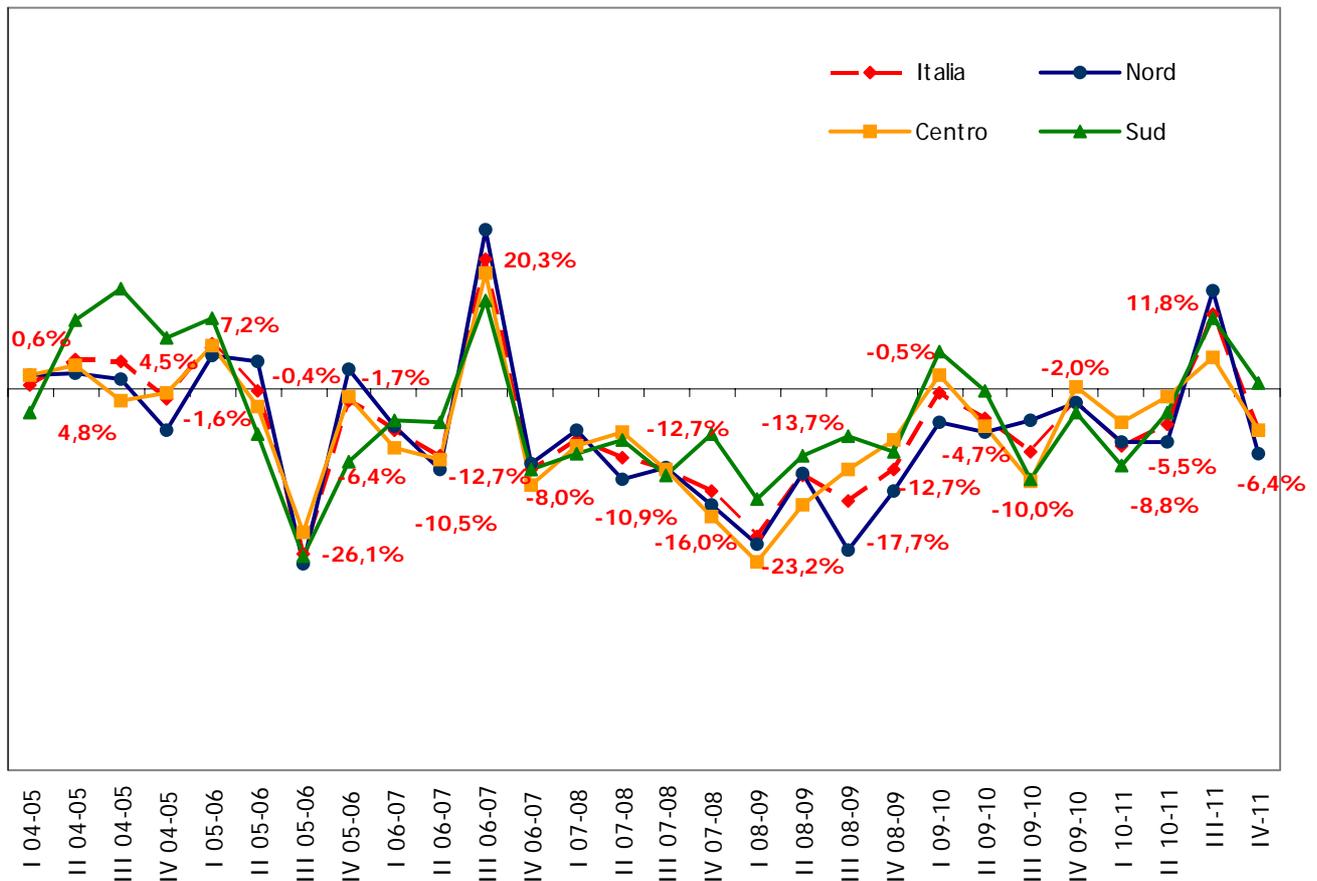
Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale perde nel IV trimestre 2011 più del 40% delle compravendite, così come mostrato nel grafico di Figura 17. Tra le macroaree perde meno il Sud (-31,8%), più accentuate sono le flessioni nelle macroaree del Nord, -48,8% e del Centro -42,6% (Figura 24).

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



La Figura 25 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Sia a livello nazionale che tra le macro aree il settore commerciale riprende in questo trimestre la lunga discesa che sembrava interrotta lo scorso trimestre.

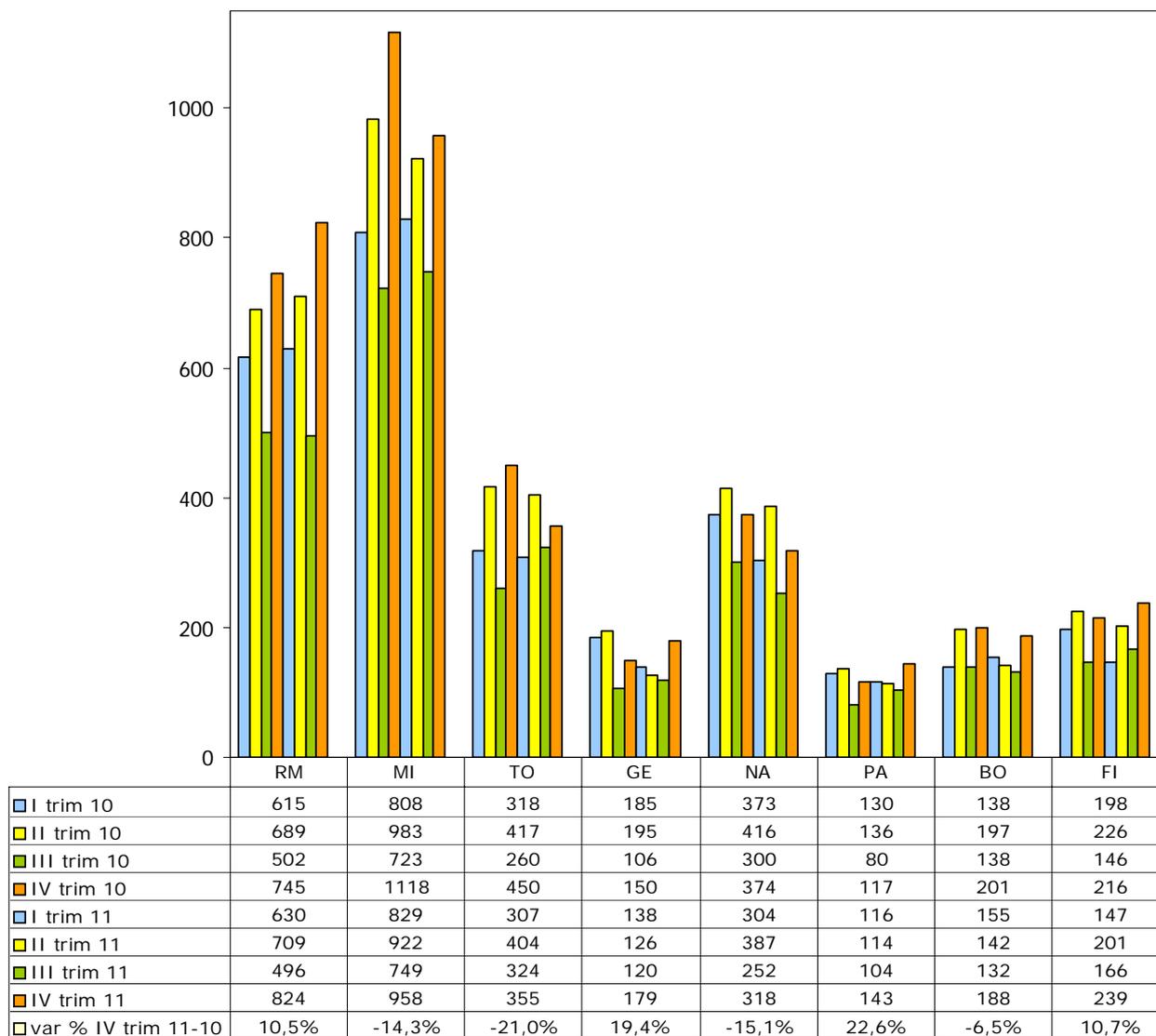
Figura 25: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



In linea rispetto al trend generale del settore commerciale, con 3.203 NTN le otto principali province segnano complessivamente una flessione pari a -4,9%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni, mostrata in Figura 26, evidenzia cali in quasi tutte le province.

Le perdite maggiori si registrano a Torino, -21,0% mentre i cali minori sono registrati a Bologna, -6,5%. Sono eccezioni le province di Palermo, +22,6%, Genova, +19,4% e Roma, +10,4%.

Figura 26: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Dopo due trimestri di rialzi, più o meno accentuati, il settore produttivo, che comprende capannoni ed industrie, mostra nuovamente nel IV trimestre 2011 un tasso tendenziale negativo pari a -5,5%. La riduzione riflette i cali registrati soprattutto nell'area del Centro, -13,5% e del Nord, -8,5%, area quest'ultima in cui si realizza circa il 70% del NTN totale (Tabella 11 e Figura 27). Positivo l'incremento degli scambi in questo mercato al Sud che mostra un tasso di variazione del +19,2% confermando il trend di espansione iniziato nel II trimestre dell'anno.

Nonostante le perdite del I e del IV trimestre dell'anno, su base annua il settore mostra un incremento del +5,3% sostenuto in maggior parte dalle buone performance del Sud che chiude il 2011 con un saldo positivo delle compravendite del +20,4%. Inferiori i rialzi del Centro e del Nord che segnano, invece, un tasso annuo del +6,2% e del +2,0% rispettivamente.

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

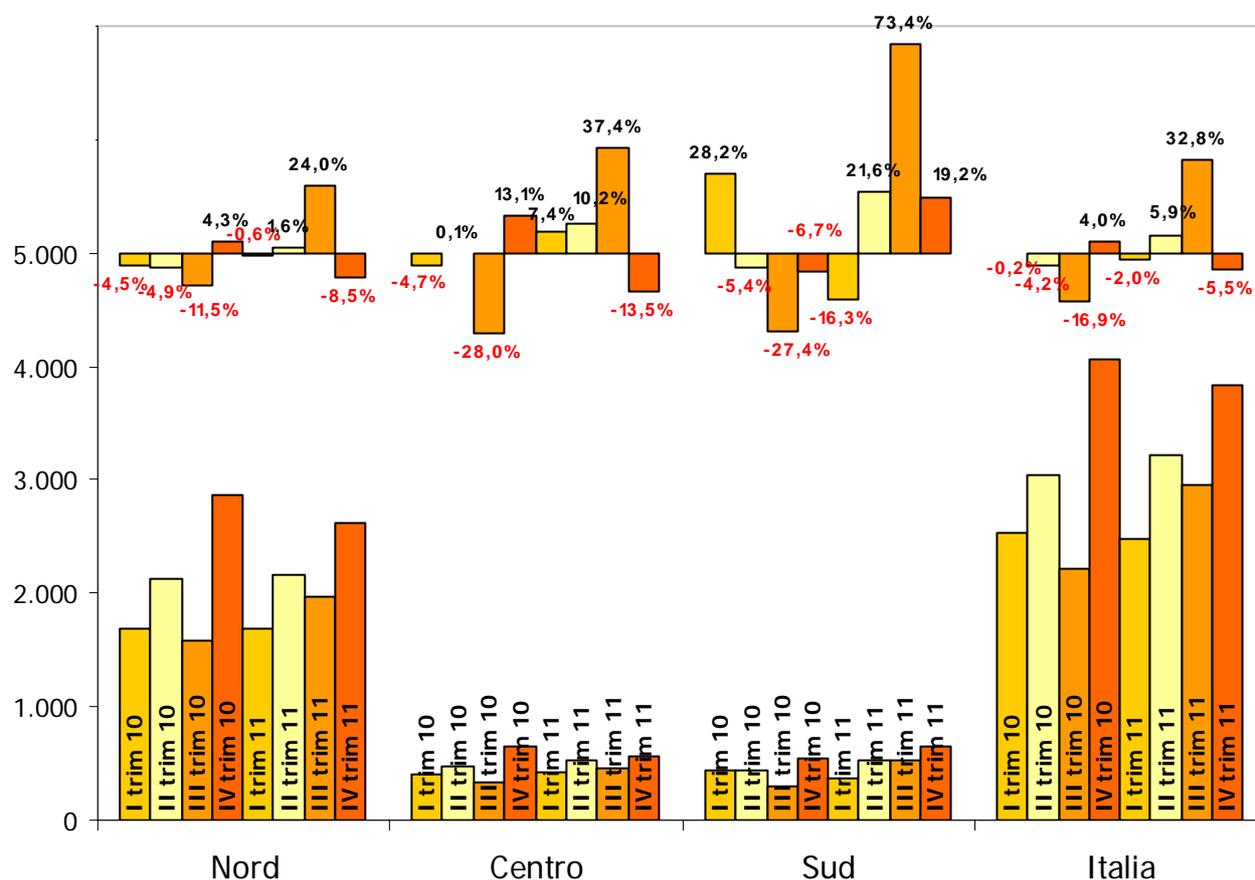


Tabella 11: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

| Area | I trim 2011 | II trim 2011 | III trim 2011 | IV trim 2011 | anno 2011 | var % III trim 10-11 | var % IV trim 10-11 | var % anno 10-11 |
|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Nord | 1.683 | 2.157 | 1.966 | 2.618 | 8.425 | 24,0% | -8,5% | 2,0% |
| Centro | 427 | 523 | 457 | 565 | 1.972 | 37,4% | -13,5% | 6,2% |
| Sud | 364 | 534 | 526 | 656 | 2.080 | 73,4% | 19,2% | 20,4% |
| Italia | 2.474 | 3.215 | 2.949 | 3.839 | 12.477 | 32,8% | -5,5% | 5,3% |



Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel IV trimestre 2010 circa il 32% dei volumi di scambio, così come mostrato nel grafico di Figura 17. Tra le macroaree il Nord segna una riduzione della quota di compravendite del settore pari al -36,2% mentre il Centro segna un calo del -33,2% (Figura 28). Di estremo interesse la situazione del Sud che con 656 compravendite recupera quote di mercato e in particolare rispetto all'omologo trimestre del 2004 registra un calo di appena il -5,0% quando le compravendite si attestavano sulle 691 unità. Tuttavia, anche il Sud è ancora lontano dai livelli del 2005, valore massimo della serie registrato in un quarto trimestre, perdendo rispetto a quest'ultimo circa il -26% del mercato.

Dalla Figura 29, 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 macroaree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre dell'anno. Quest'ultimo trimestre sembra però accentuare nuovamente il trend negativo.

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

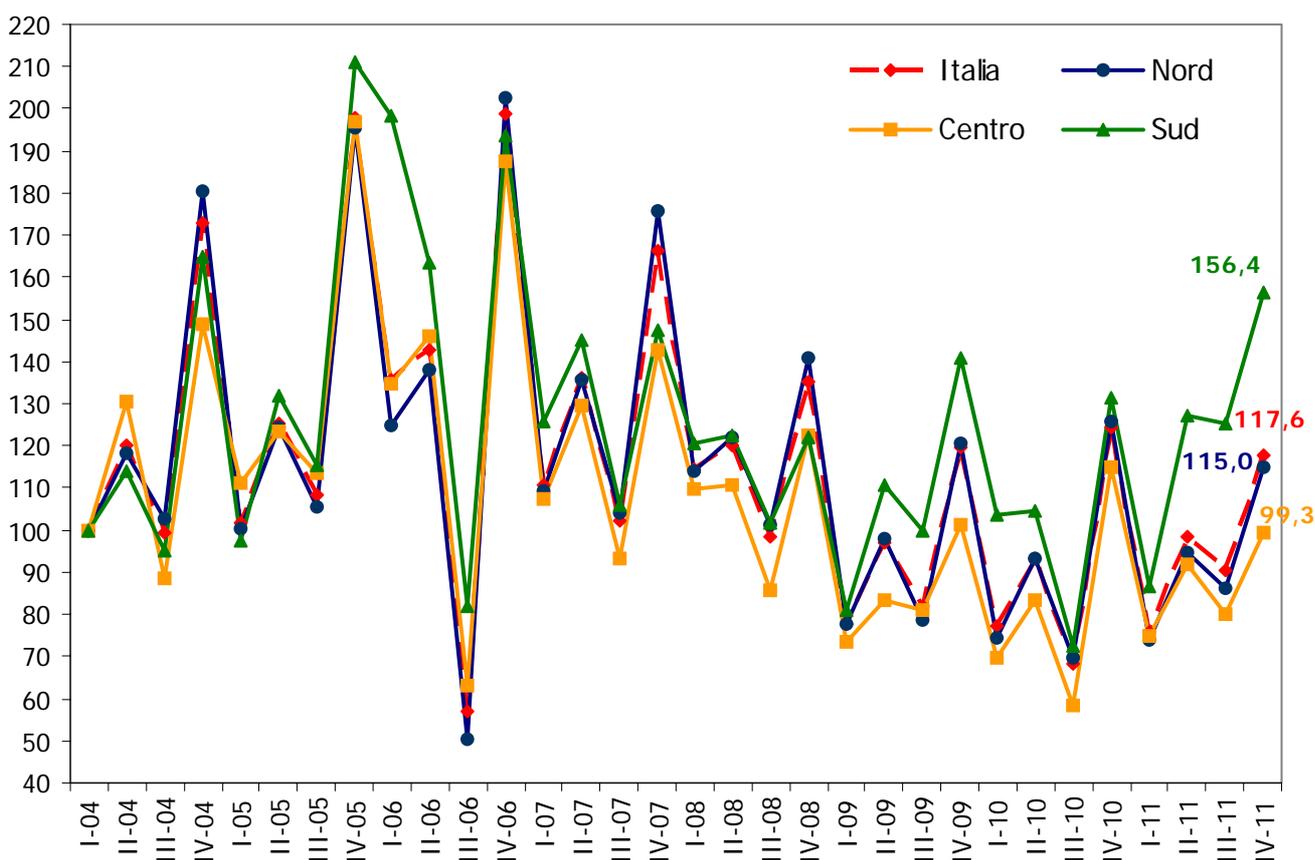
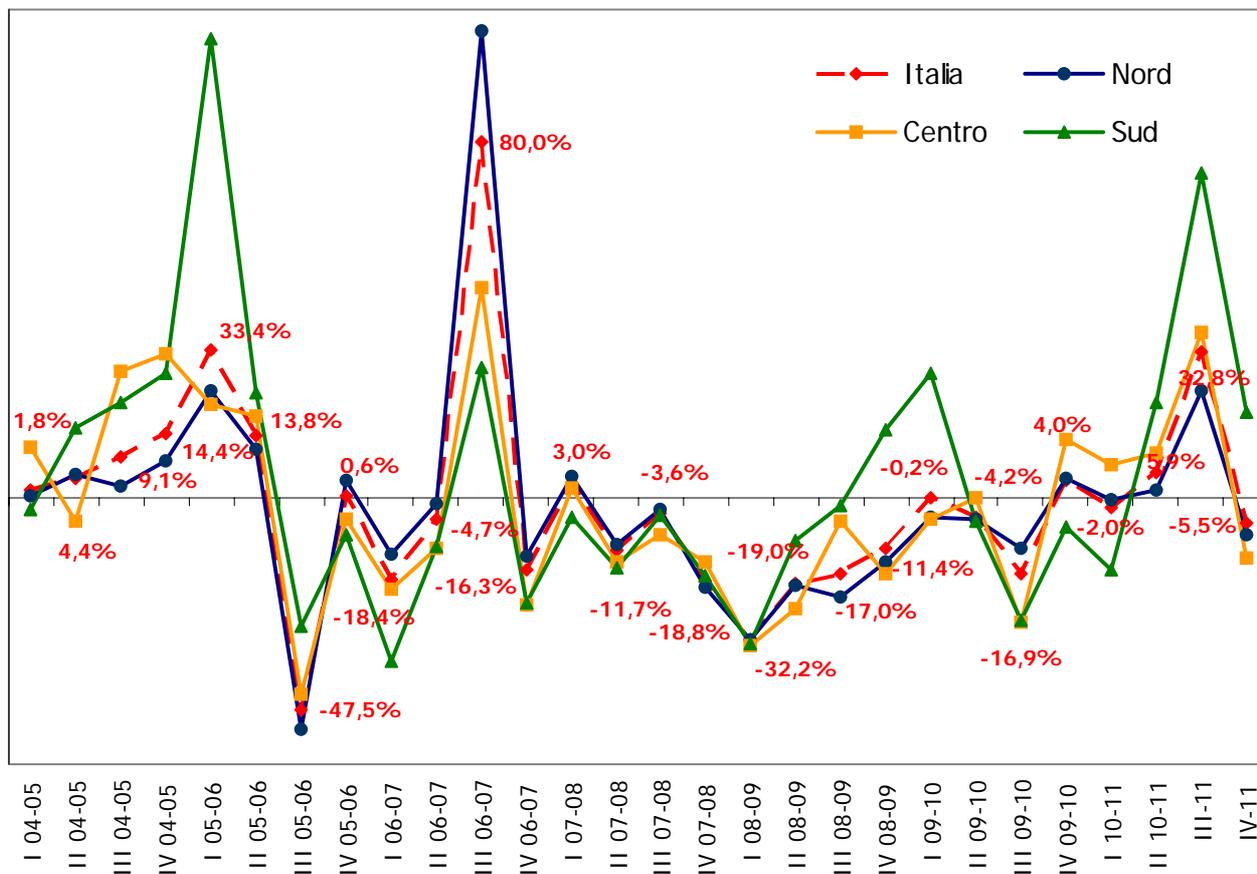
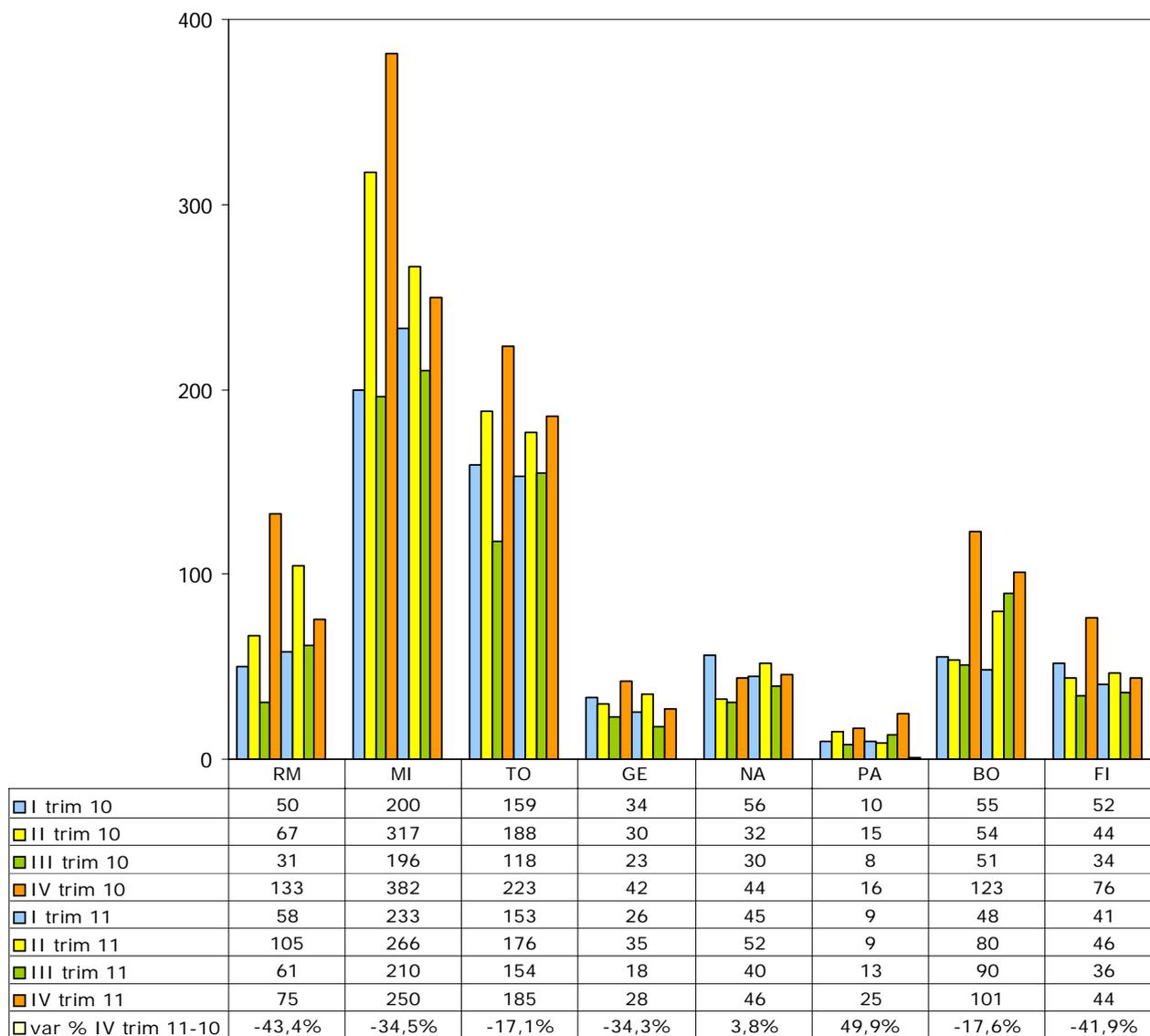


Figura 29: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città si sono realizzate complessivamente 754 NTN riferite a capannoni e industrie. Peggiorando il trend nazionale le otto province mostrano, nel IV trimestre 2011, un calo del -27,5% rispetto all'omologo trimestre del 2010. Gli andamenti delle singole province, evidenziati nel grafico di Figura 30, mostrano tutti segni negativi, con le uniche eccezioni delle province di Palermo, dove le compravendite del settore produttivo segnano un rialzo, sebbene riferito a 16 unità in valore assoluto, del +49,9% e Napoli che mostra un aumento del +3,8%. Roma mostra la diminuzione più elevata poiché con 17 unità in meno in valore assoluto perde circa il 43% di compravendite. Molto elevate anche le diminuzioni a Firenze che perde circa il -42% e Genova e Milano che registrano un calo di circa il -34%.

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 2012 e si riferiscono al IV 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 (8.096), 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. |
| <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 | 3 |
| Figura 2: serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale..... | 3 |
| 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 7a: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004) | 12 |
| Figura 8: Numero indice NTN IP e capitale annuale per macro area geografica..... | 15 |
| Figura 9: Andamento dal 2004 del tasso e della rata media iniziale per macro area geografica | 16 |
| Figura 10: Andamento del capitale unitario erogato dal 2004 | 16 |
| Figura 11: Numero indice semestrale delle quotazioni OMI e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluoghi..... | 17 |
| Figura 12: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi - Nord | 19 |
| Figura 13: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi – Centro | 20 |
| Figura 14: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e non capoluoghi – Sud | 21 |
| Figura 15: Numero indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni | 22 |
| Figura 16: Valore di scambio per capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica | 23 |
| Figura 17: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo..... | 24 |
| Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo | 25 |
| Figura 19: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica | 26 |
| Figura 20: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica | 27 |
| Figura 21: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica | 28 |
| Figura 22: NTN trimestrale principali province settore terziario..... | 29 |
| Figura 23: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica | 30 |
| Figura 24: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica..... | 31 |
| Figura 25: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica | 32 |
| Figura 26: NTN trimestrale principali province settore commerciale..... | 33 |
| Figura 27: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica | 34 |
| Figura 28: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica | 35 |
| Figura 29: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica | 36 |
| Figura 30: NTN trimestrale principali province settore produttivo | 37 |

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 | 14 |
| Tabella 6: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI nazionali, capoluoghi e non capoluoghi..... | 18 |
| Tabella 7: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni | 22 |
| Tabella 8: Stima del valore di scambio dal 2009 al 2011 e variazione % 2010-2011 | 23 |
| Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica | 26 |
| Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica | 30 |
| Tabella 11: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica | 34 |