



**Agenzia del
Territorio**



Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
e Servizi Estimativi



Nota trimestrale

andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2009
e sintesi annua

a cura dell' ufficio studi

Il mercato immobiliare nel IV trimestre 2009

e sintesi annua

Le compravendite in Italia

Il IV trimestre del 2009 presenta ancora una riduzione tendenziale su base annua pari -4%. Tale calo, peraltro, risulta decisamente più contenuto rispetto ai trimestri precedenti.

L'andamento trimestrale del 2009, (vedi **Tabella 1**), infatti, presenta un netto ridimensionamento della decrescita nell'ultimo trimestre 2009: i valori tendenziali, misurati rispetto agli stessi periodi dell'anno precedente, passano dal -18,6% del primo trimestre al -12,3% del secondo trimestre, al -11,3% del terzo trimestre, per arrivare al -4% del quarto trimestre.

Tabella 1: andamento trimestrale e annuo NTN per settori e var% trimestrale ed annua

	I trim 09	II trim 09	III trim 09	IV trim 09	2009
Residenziale	136.115	163.973	132.816	176.241	609.145
Terziario	3.455	4.349	3.058	5.300	16.163
Commerciale	8.730	10.219	7.664	10.964	37.577
Produttivo	2.529	3.171	2.671	3.909	12.281
Pertinenze	108.164	129.927	101.712	143.736	483.539
Altro	40.905	50.391	42.422	54.945	188.664
Totale	299.899	362.030	290.343	395.095	1.347.368
	I trim 08	II trim 08	III trim 08	IV trim 08	2008
Residenziale	167.070	188.275	149.253	181.989	686.587
Terziario	4.342	4.596	3.768	5.281	17.988
Commerciale	11.457	11.944	9.309	12.572	45.283
Produttivo	3.796	3.977	3.220	4.405	15.398
Pertinenze	129.946	145.683	114.661	148.658	538.948
Altro	51.896	58.140	47.039	58.518	215.592
Totale	368.507	412.616	327.251	411.423	1.519.796
	I trim 08-09	II trim 08-09	III trim 08-09	IV trim 08-09	2008-09
Residenziale	-18,5%	-12,9%	-11,0%	-3,2%	-11,3%
Terziario	-20,4%	-5,4%	-18,8%	0,4%	-10,1%
Commerciale	-23,8%	-14,4%	-17,7%	-12,8%	-17,0%
Produttivo	-33,4%	-20,3%	-17,1%	-11,3%	-20,2%
Pertinenze	-16,8%	-10,8%	-11,3%	-3,3%	-10,3%
Altro	-21,2%	-13,3%	-9,8%	-6,1%	-12,5%
Totale	-18,6%	-12,3%	-11,3%	-4,0%	-11,3%

Gli andamenti si differenziano sensibilmente per i diversi settori. In particolare, nel IV trimestre 2009, è il settore terziario quello che mostra il risultato migliore, con un tasso tendenziale in leggera crescita, +0,4%. Segue il residenziale (e le pertinenze¹ che sono strettamente collegate a questo settore) con un calo contenuto al -3,2%. Ancora in difficoltà i settori commerciale e produttivo, in calo del -12,8% e del -11,3% rispettivamente.

I risultati del IV trimestre incidono, ovviamente, sul risultato finale del 2009, contribuendo al contenimento del calo: la variazione negativa sul 2008 risulta

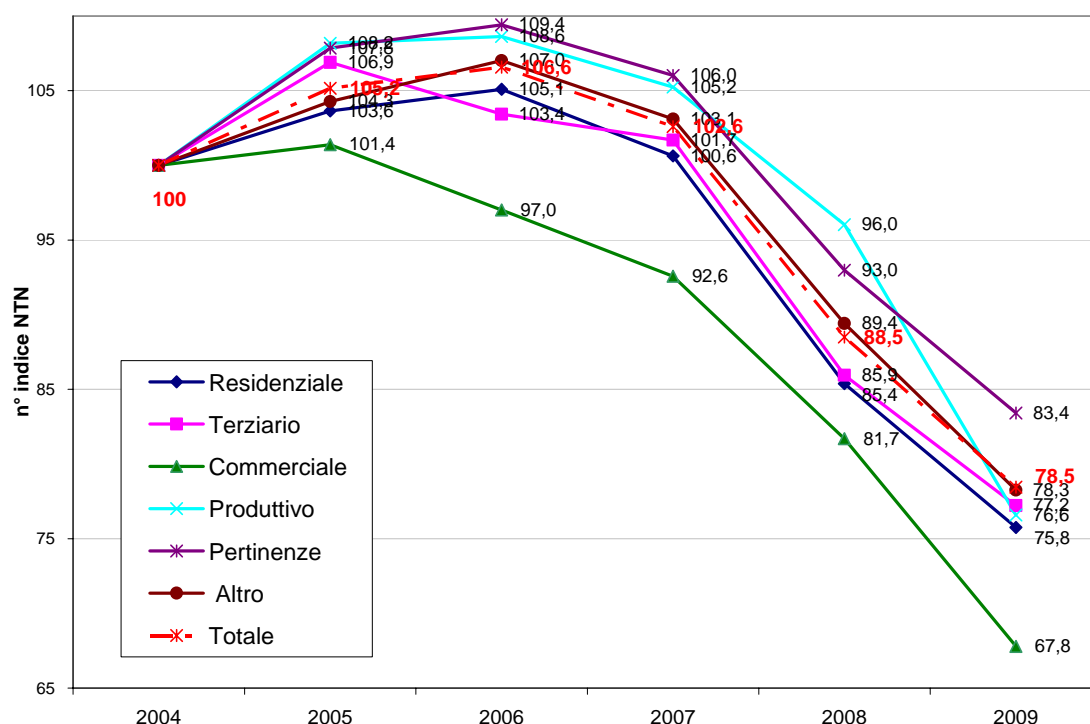
¹ Nelle pertinenze sono conteggiate le categorie catastali C2 - magazzini-cantine e C6 - box-posti auto-stalle.

ancora elevata, -11,3%, complessivamente, ma inferiore al dato del 2008 sul 2007, pari a - 13,7%.

Complessivamente nel 2009² si sono registrate un totale di 1.347.368 NTN³, un livello che fa tornare il mercato a volumi di compravendite antecedenti al 2000.

Le variazioni intervenute tra il 2008 ed il 2009 hanno inciso negativamente soprattutto sul settore produttivo (12.281 NTN) con una perdita del 20,2% e sul commerciale (37.577 NTN) con un calo del 17%. Il settore residenziale con 609.145 NTN subisce un calo del 11,3%. Il settore terziario con 16.163 NTN è il settore con la contrazione minore, -10,1%. Le pertinenze, che annoverano posti auto e magazzini, subiscono una diminuzione del 10,3%, mentre gli immobili conteggiati in 'Altro', diminuiscono del 12,5%.

Figura 1: n° indice NTN 2004-09 per i diversi settori



L'andamento dell'indice del NTN mostra un *trend* nettamente in calo a partire dal 2007 per tutti i settori, con il 'commerciale' ed il 'terziario' che risultavano in calo già dal 2006. Dal 2004 il volume di compravendite si è contratto mediamente del 21,5%. Il settore che, complessivamente, risulta meno in calo nel periodo esaminato sono 'le pertinenze', -17,6% rispetto al 2004, mentre quello con perdite maggiori è il commerciale, -32,2% circa. Il residenziale, si contrae del 24,2% circa rispetto al 2004.

² Ulteriori approfondimenti sugli andamenti annuali saranno presenti nei due 'Rapporti immobiliari 2010' dedicati, rispettivamente, al settore residenziale e agli altri settori, quest'ultimo in collaborazione con ASSILEA e pubblicati sul sito internet dell'Agenzia.

³ Compravendite al netto delle compravendite riconducibile alle 'cartolarizzazioni dello Stato', tramite la società SCIP spa. Nel 2009 tali compravendite sono state in totale 914 e si sono realizzate nel I trim 09. Si tenga presente che nella prima metà del 2009, in attuazione del decreto legge 207 del 2008, articolo 43 bis, gli immobili già ceduti alla società SCIP spa, sono stati trasferiti alle precedenti proprietà degli enti previdenziali. Pertanto nella seconda metà del 2009 e poi negli anni futuri, non avremo più vendite imputabili a SCIP, pur se una quota parte delle vendite che continueranno a fare gli enti previdenziali è effettuata in base alle regole, ai prezzi e ai vincoli definite con le norme sulla cartolarizzazione. In altri termini, si tratterebbe comunque di compravendite «fuori mercato», ma che a differenza di quelle operate dalla SCIP non potranno essere conteggiate a parte nelle nostre statistiche,

Il settore residenziale: le compravendite per aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale (Figura 2 e Figura 3) per macro-aree geografiche, risulta evidente che nel IV trimestre 2009, come già rilevato per i trimestri precedenti, il calo di compravendite del settore è maggiore nel Nord (-6,2%) mentre è molto più contenuto nel Sud (-0,7%) ed in crescita nel Centro, +1,4%, in netta controtendenza con gli andamenti degli ultimi tre anni.

Figura 2: NTN settore residenziale per area geografica

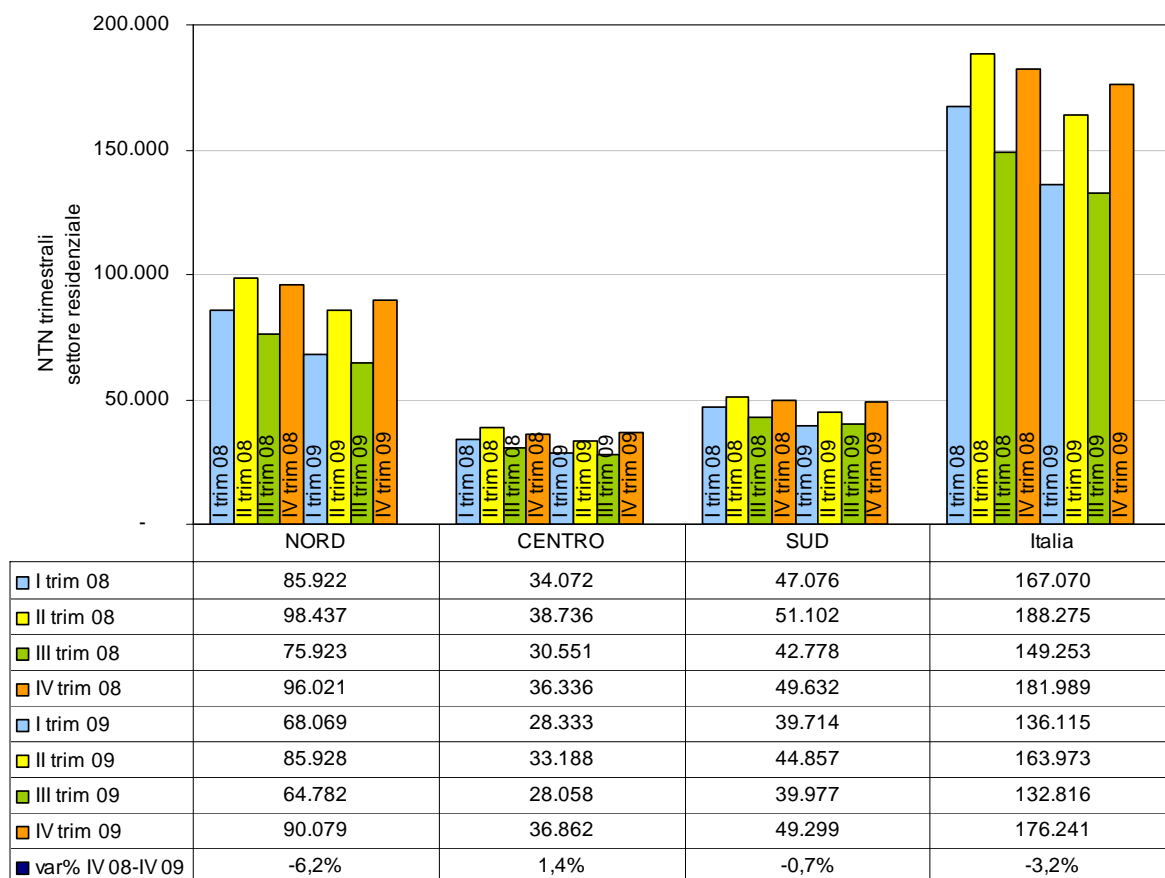


Figura 3: indice trimestrale per aree geografiche

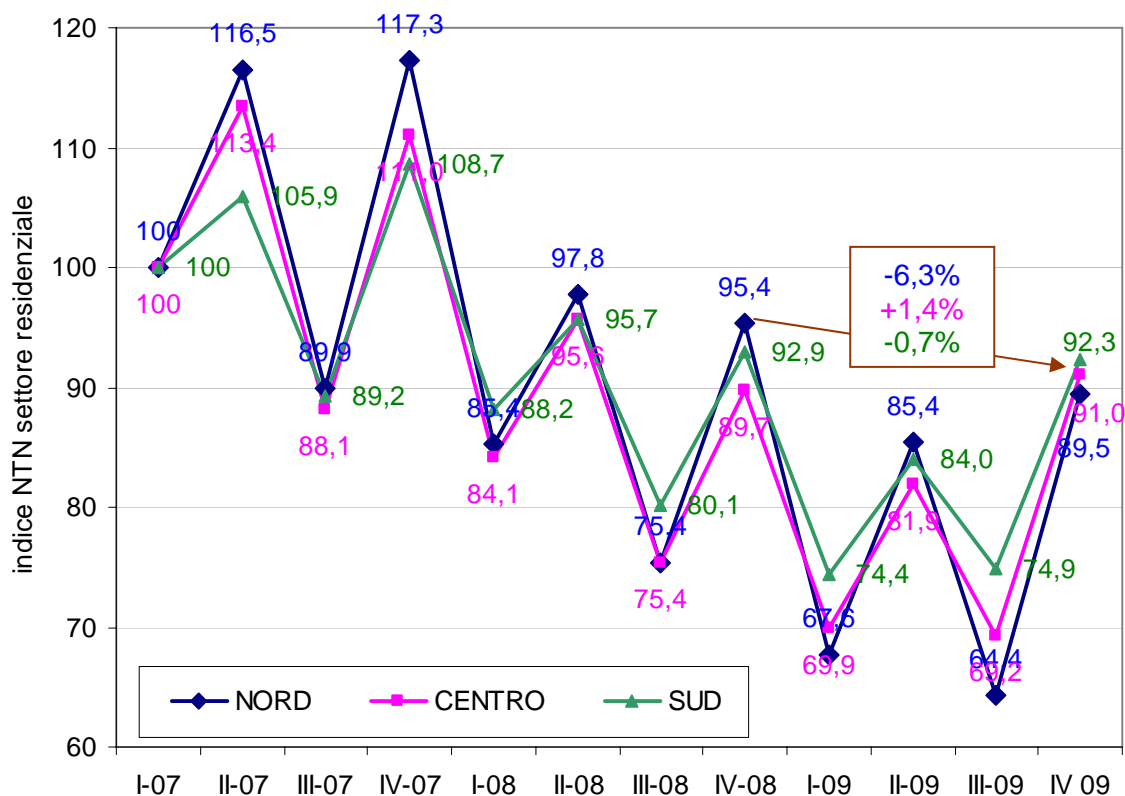


Tabella 2: NTN IV trim 08-09 e var %, sintesi annua per aree geografiche e capoluoghi e non capoluoghi

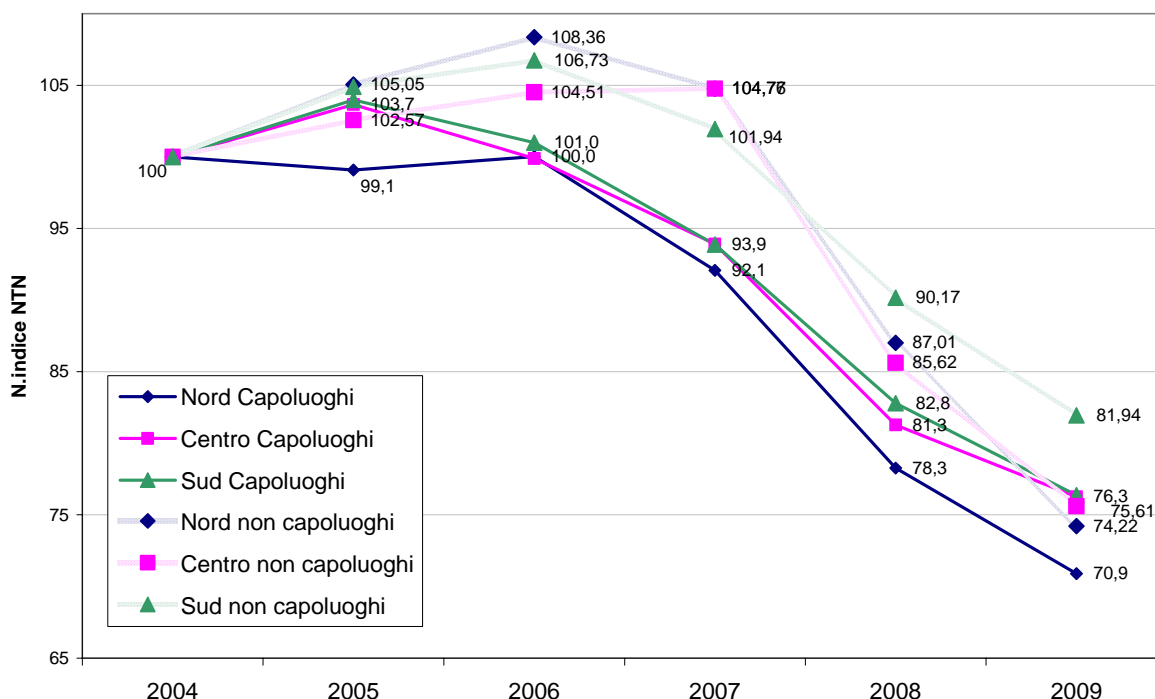
NTN residenziale		IV trim 08	IV trim 09	var % IV trim 08-09	2008	2009	var % 08-09
Nord	Capoluoghi	24.777	24.382	-1,60%	93.169	84.399	-9,40%
	Non Capoluoghi	71.245	65.697	-7,80%	263.135	224.459	-14,70%
	Totale	96.021	90.079	-6,20%	356.304	308.858	-13,30%
	quota cap/tot	25,80%	27,10%	1,30%	26,10%	27,30%	1,20%
Centro	Capoluoghi	14.451	15.120	4,60%	55.675	52.240	-6,20%
	Non Capoluoghi	21.885	21.743	-0,70%	84.021	74.200	-11,70%
	Totale	36.336	36.862	1,40%	139.695	126.441	-9,50%
	quota cap/tot	39,80%	41,00%	1,20%	39,90%	41,30%	1,50%
Sud	Capoluoghi	12.047	12.409	3,00%	47.280	43.609	-7,80%
	Non capoluoghi	37.585	36.890	-1,80%	143.308	130.238	-9,10%
	Totale	49.632	49.299	-0,70%	190.588	173.847	-8,80%
	quota cap/tot	24,30%	25,20%	0,90%	24,80%	25,10%	0,30%
Italia	Capoluoghi	51.275	51.911	1,20%	196.124	180.248	-8,10%
	Non capoluoghi	130.714	124.330	-4,90%	490.463	428.897	-12,60%
	Totale	181.989	176.241	-3,20%	686.587	609.145	-11,30%
	quota cap/tot	28,17%	29,45%	1,30%	28,60%	29,60%	1,00%

Si conferma, inoltre, come già evidenziato nelle note trimestrali precedenti, che il mercato residenziale mostra andamenti migliori nei capoluoghi, dopo un lungo periodo (dal 2005 al 2007) in cui si era assistito, invece, ad una crescita rilevante del settore proprio nei comuni minori (Tabella 2). Mediamente, infatti, si nota che il settore mostra segnali di ripresa per i capoluoghi, +1,2%, nel IV trimestre 2009 rispetto all'analogo periodo del 2008. Ed in particolare sono i capoluoghi del Centro ad evidenziare il miglior andamento, +4,6%. Anche nel Sud il mercato delle città è in crescita del 3%, mentre per i capoluoghi del Nord la situazione è ancora leggermente negativa, -1,6%. Per i comuni minori, invece, il mercato non mostra ancora segnali di ripresa e risulta ancora in calo del 4,9%. Anche in questo caso, il Nord registra il calo più elevato, -7,8%, mentre per le province del Sud, -1,8% e soprattutto del Centro, -0,7%, il tasso tendenziale risulta migliore.

Complessivamente il 2009, nonostante alcuni segnali di ripresa del IV trimestre, si chiude con una decrescita media del 8,1% per i capoluoghi e del 12,6% per i comuni non capoluoghi. Un tale andamento evidenzia, inoltre, il recupero di quote di mercato per i capoluoghi.

L'andamento dell'indice del NTN annuale, Figura 4, pone in risalto la maggior crescita del mercato residenziale nei comuni minori fino al 2006 ed il crollo nei due anni seguenti. Il 2009 segnala la miglior tenuta del settore nei capoluoghi. Rispetto al 2004 il mercato abitativo si è contratto del 25% mediamente.

Figura 4: indice NTN annuale capoluoghi e non capoluoghi per area geografica



Il settore residenziale: le compravendite nelle metropoli

Considerando il mercato residenziale delle principali città e delle rispettive province (Tabella 4), risulta evidente che nel IV trimestre 2009 il settore residenziale è andato assai meglio nelle città (+2% mediamente) rispetto ai comuni minori (-5,7%), analogamente agli andamenti nazionali. I segnali di ripresa si notano in particolare per Roma, +9,4%, e Napoli, +10,3%, mentre il tasso tendenziale è ancora decisamente negativo per Torino, -9,7%, e per Firenze, -5,2%. Variazioni poco rilevanti, invece, per le altre città. Anche per due province, quella di Roma, +10,6% e quella di Genova, +9,1%, si riscontra un tasso congiunturale positivo, mentre permangono tassi negativi per le altre province, in particolare per quelle di Milano e di Bologna, -12,5% circa e di Torino, -9,6%. Cali inferiori per i comuni delle province di Napoli, -0,7%, e di Palermo, -1,2%.

Complessivamente, il 2009 si chiude con una contrazione del mercato residenziale, nonostante il miglioramento del IV trimestre, sia per le città, -5,8% mediamente, sia per i comuni minori, -12,7%.

Tabella 3: NTN settore residenziale principali città e relative province

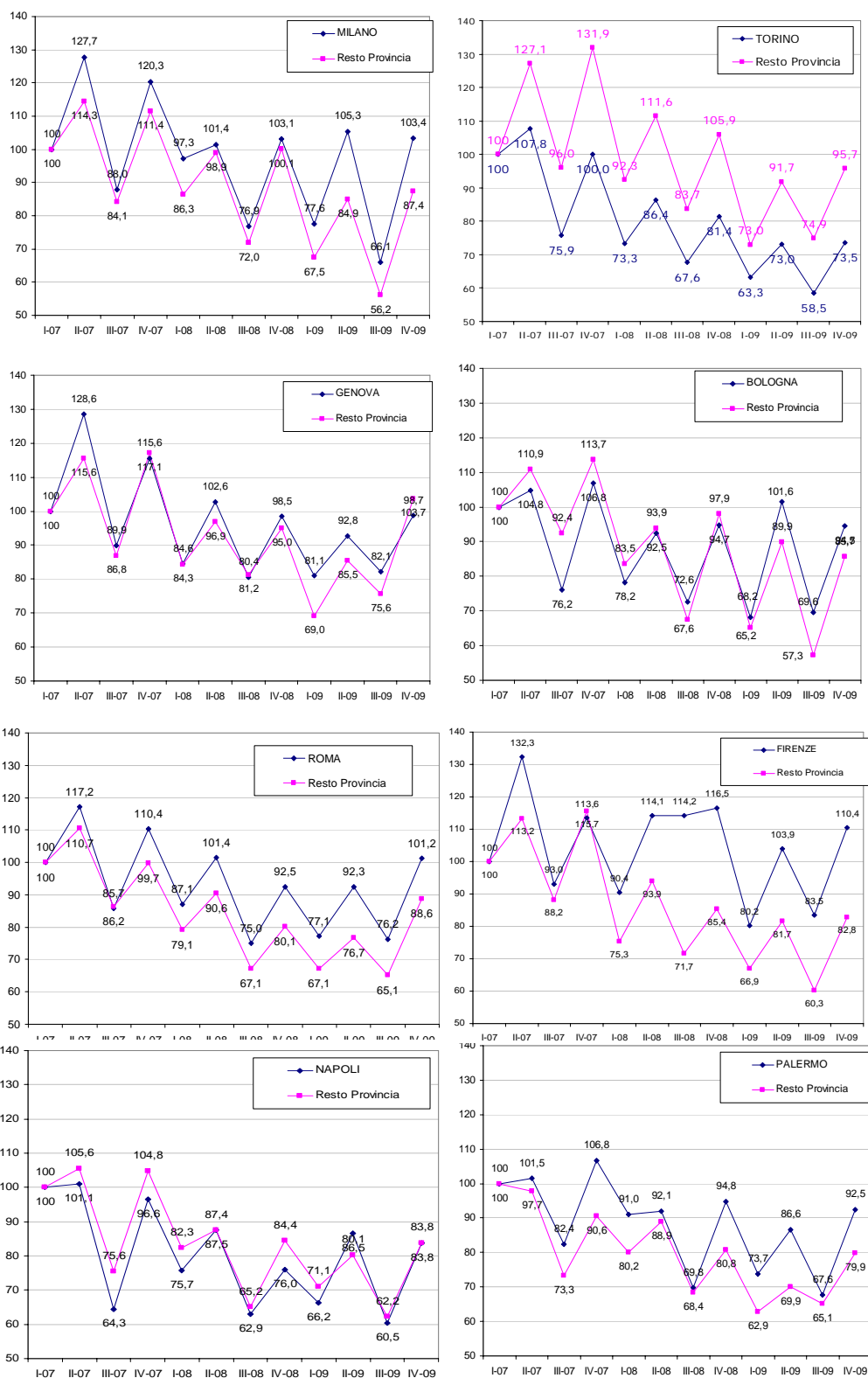
Città	IV trim 08	IV trim 09	var% IV trim 08 - 09	2008	2009	var% 2008- 09
ROMA	7.846	8.587	9,4%	30.198	29.426	-2,6%
MILANO	5.165	5.184	0,4%	18.973	17.662	-6,9%
TORINO	3.400	3.070	-9,7%	12.893	11.206	-13,1%
GENOVA	1.783	1.788	0,3%	6.631	6.423	-3,1%
NAPOLI	1.616	1.782	10,3%	6.424	6.315	-1,7%
PALERMO	1.565	1.527	-2,5%	5.741	5.289	-7,9%
BOLOGNA	1.342	1.339	-0,2%	4.792	4.734	-1,2%
FIRENZE	1.296	1.228	-5,2%	4.842	4.206	-13,1%
Totale	24.014	24.505	2,0%	90.495	85.261	-5,8%
Resto Provincia	IV trim 08	IV trim 09	var% IV trim 08 - 09	2008	2009	var% 2008- 09
ROMA	4.700	5.198	10,6%	18.586	17.447	-6,1%
MILANO	11.508	10.054	-12,6%	41.086	34.045	-17,1%
TORINO	5.269	4.762	-9,6%	19.584	16.686	-14,8%
GENOVA	938	1.023	9,1%	3.527	3.293	-6,6%
NAPOLI	3.029	3.007	-0,7%	11.462	10.665	-7,0%
PALERMO	1.492	1.475	-1,2%	5.880	5.131	-12,7%
BOLOGNA	2.526	2.211	-12,5%	8.843	7.687	-13,1%
FIRENZE	1.705	1.652	-3,1%	6.514	5.821	-10,6%
Totale	31.168	29.381	-5,7%	115.483	100.776	-12,7%

I grafici della **Figura 5** rappresentano gli andamenti degli indici del NTN trimestrale dal 2007 per ogni città e relativa provincia.

Risulta chiaramente che il mercato delle abitazioni ha, nel complesso, un andamento maggiormente positivo nelle città nel periodo esaminato, con l'eccezione della provincia di Torino.



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



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

L'andamento delle compravendite di abitazioni con l'utilizzo di un mutuo ipotecario acceso sull'abitazione acquistata (NTN IP), si riallinea a quello delle compravendite complessive relativo alle sole persone fisiche (NTNPF), dopo un anno, il 2008, in cui, invece, si era assistito ad un crollo del 27% circa, molto superiore al calo delle compravendite totali di abitazioni (-15% circa). Nel 2009 il livello di NTN IP diminuisce del 10,8%, in linea con la variazione delle compravendite totali del settore residenziale (-11,3%). L'incidenza di NTN IP su NTNPF è rimasta pressoché invariata tra il 2008 ed il 2009.

Tabella 4: NTN IP, Capitale erogato, tassi medi, durata del mutuo e incidenza su NTN PF

	2008	2009	var / diff 08-09
Italia			
NTN IP	271.775	242.544	-10,80%
Capitale erogato totale	34.526.515.076	31.373.957.015	-9,10%
Capitale per unità abitativa	127.041	129.354	2.313
Tasso interesse medio I rata	5,55	3,68	-1,87
Durata media in anni	23,24	22,93	-0,31
Incidenza su NTNPF	42,70%	42,70%	-0,01%
Nord			
NTN IP	155.121	135.243	-12,80%
Capitale erogato totale	19.773.114.736	17.550.504.151	-11,20%
Capitale per unità abitativa	127.469	129.770	2.301
Tasso interesse medio I rata	5,47	3,49	-1,98
Durata media in anni	23,25	22,86	-0,39
Incidenza su NTNPF	47,80%	47,60%	-0,22%
Centro			
NTN IP	56.331	52.431	-6,90%
Capitale erogato totale	8.089.169.537	7.617.233.693	-5,80%
Capitale per unità abitativa	143.601	145.280	1.679
Tasso interesse medio I rata	5,69	3,79	-1,9
Durata media in anni	23,8	23,62	-0,18
Incidenza su NTNPF	42,90%	44,00%	1,15%
Sud			
NTN IP	60.323	54.869	-9,00%
Capitale erogato totale	6.664.230.803	6.206.219.171	-6,90%
Capitale per unità abitativa	110.476	113.109	2.633
tasso interesse medio	5,62	4,03	-1,58
Durata media in anni	22,68	22,43	-0,25
Incidenza su NTNPF	33,50%	33,30%	-0,24%

Di conseguenza anche il capitale erogato complessivamente, pari a 31,374 miliardi di euro, diminuisce del 9,1%, ovvero leggermente meno delle compravendite. Infatti, risulta un leggero aumento del capitale erogato per unità abitativa (+2.300 € circa). Il deciso ridimensionamento dei tassi d'interesse praticati, scesi di quasi due punti percentuale (-1,9% circa) comporta,

comunque, un buona diminuzione della rata media passata da € 821 circa a € 704.

Figura 6: indice NTN ip e capitale erogato per macro-aree

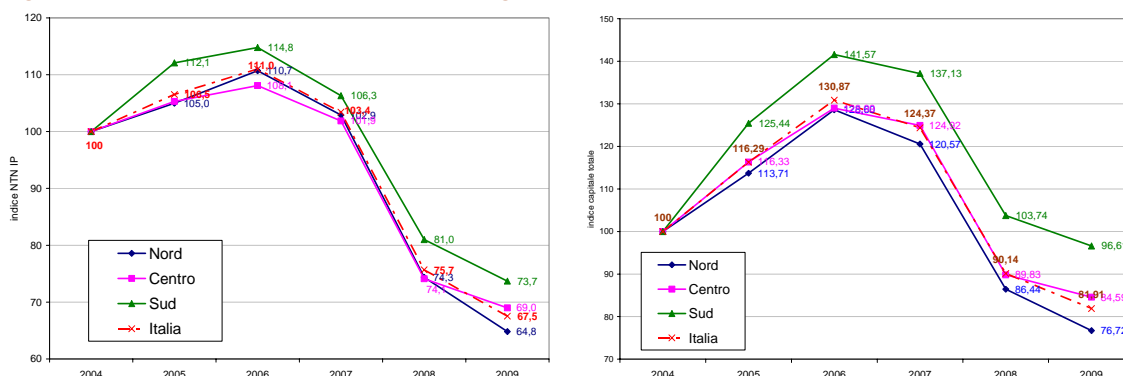


Figura 7: andamento del capitale medio erogato per unità immobiliare e della rata media iniziale per area geografica

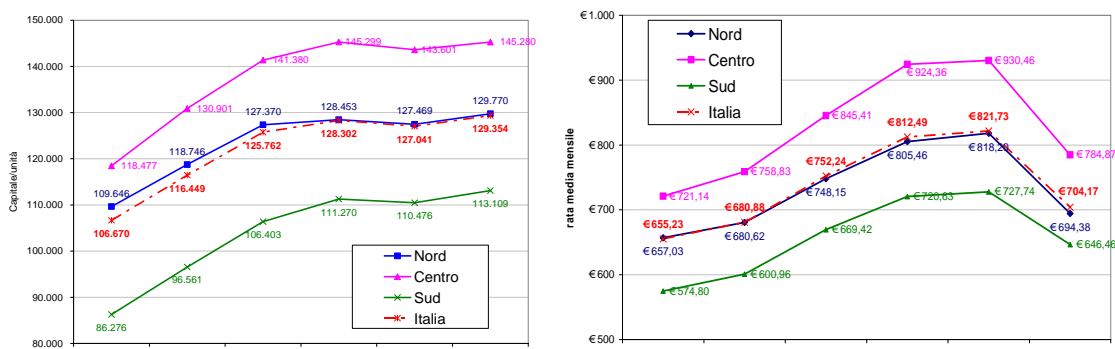
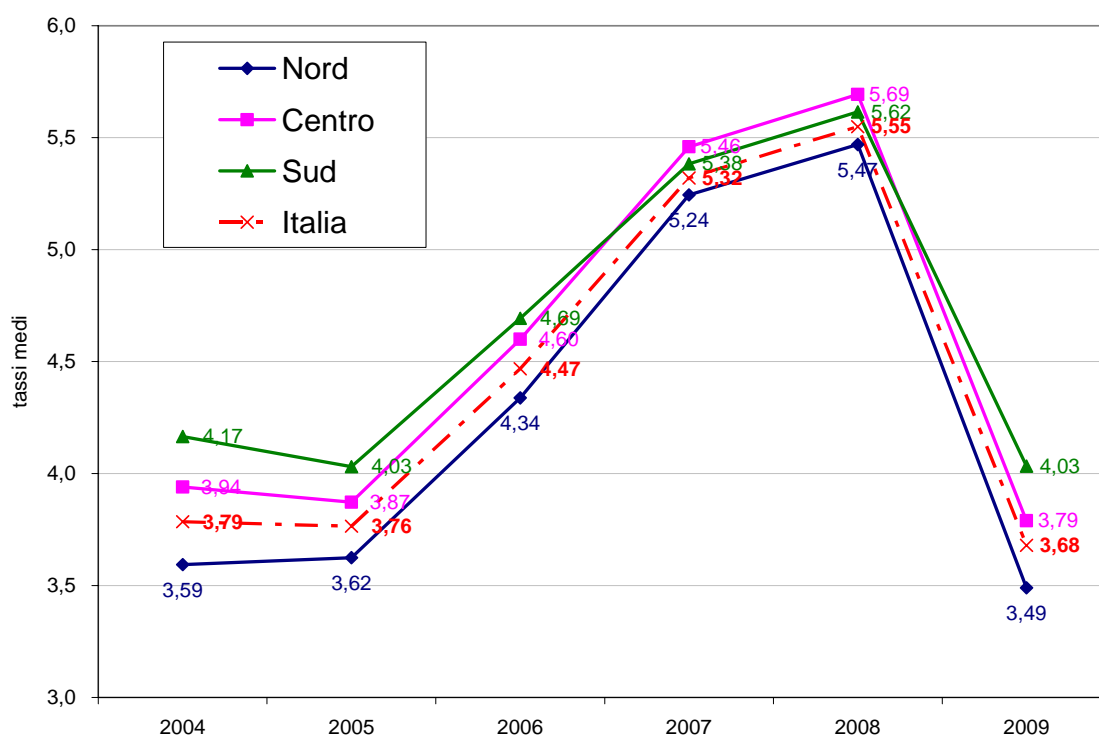


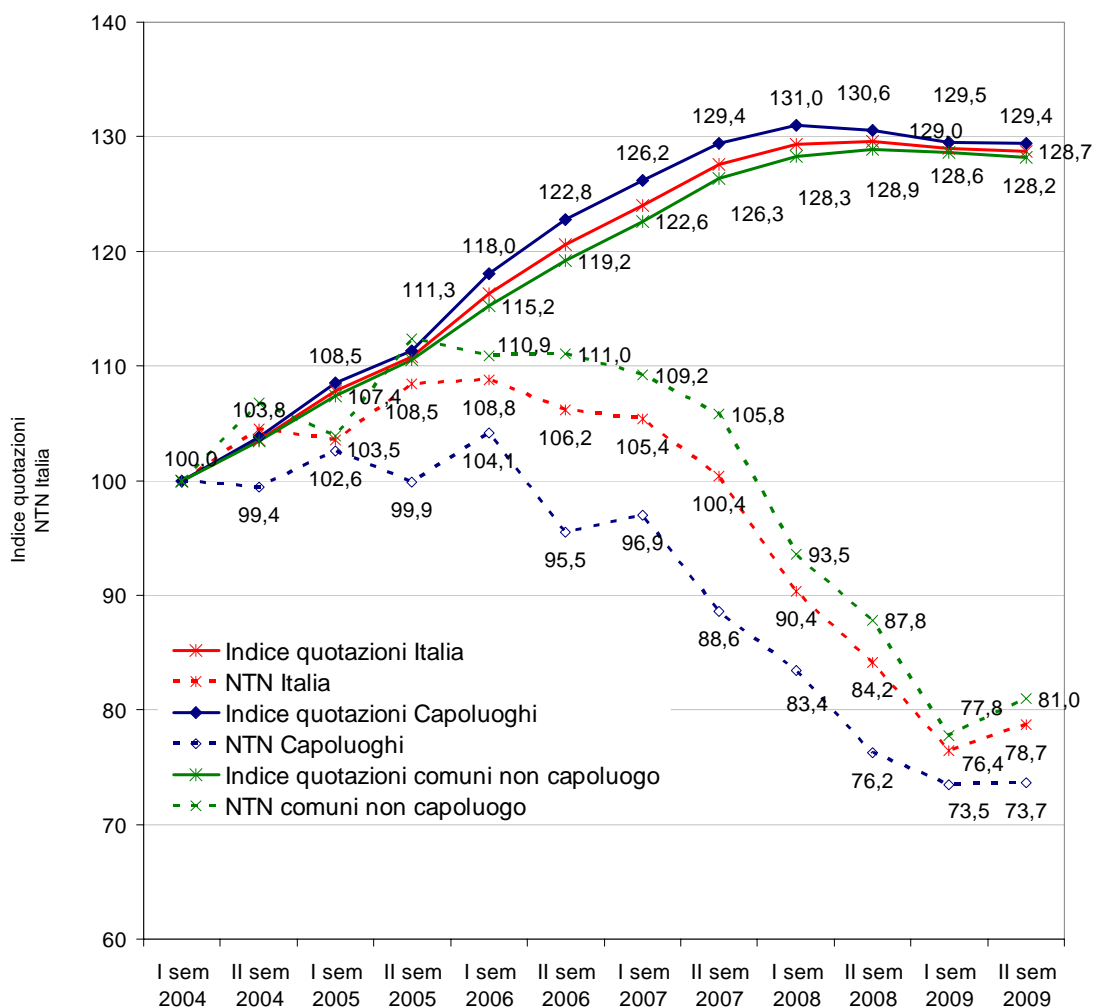
Figura 8: andamento dei tassi medi iniziali



Il settore residenziale: l'andamento delle quotazioni ⁴

Relativamente all'andamento delle quotazioni del settore residenziale, si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nei precedenti Rapporti Immobiliari utilizzando gli stessi criteri per la definizione della quotazione di riferimento comunale e dell'indice di variazione ⁵.

Figura 9: indice di variazione semestrale delle quotazioni e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluogo



⁴ La banca dati delle quotazioni 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, aggregate in quattro categorie (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale, pertanto i grafici e gli andamenti di questo paragrafo sono riferiti al semestre. 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, Nord, Centro, Sud, Italia) 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. Si rammenta che anche per l'andamento delle quotazioni sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia.

⁵ Nel 2° semestre 2009 sono state sospese, a causa dei noti eventi sismici, le attività di rilevazione dei dati di mercato nella provincia di L'Aquila, per tale motivo la serie storica dell'indice di variazione semestrale delle quotazioni OMI è stata rideterminata escludendo dal calcolo i comuni della provincia aquilana. Inoltre l'indice ha subito alcune modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica in 647 comuni per i quali, nel II semestre 2009, è stata ampliato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali con l'introduzione di nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o stati di conservazione e manutenzione degli immobili. Le quotazioni medie comunali sono state pesate con lo stock abitativo del 2009.

Nel II semestre 2009 è stata registrata una lieve flessione del valore medio nazionale, per unità di superficie commerciale, degli immobili residenziali con la quotazione media che scende a 1.578 €/mq, -0,2% rispetto il I semestre 2009. Si conferma quindi, ancora in questo semestre, un modesto calo delle quotazioni delle abitazioni (era pari a -0,5% nel I 2009 rispetto il II semestre 2008).

La quotazione media delle abitazioni nei capoluoghi italiani nel II semestre 2009, pari 2.276 €/mq, è stabile rispetto al I semestre 2009 (-0,1%), dopo le due, seppur lievi flessioni dei semestri precedenti, -0,8% nel I 2009 rispetto la quotazione media registrata nel II semestre 2008, -0,3% nel II 2008 rispetto il I 2008. Nei comuni non capoluogo la quotazione media è pari a 1.313 €/mq, subendo quindi ancora un lieve calo, -0,3% rispetto il semestre precedente, dopo il -0,2% registrato nel I 2009 rispetto il II 2008.

Su base tendenziale annua (ossia rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente), nel II semestre 2009 le quotazioni sono diminuite mediamente del -0,7%. In particolare, nei capoluoghi la variazione tendenziale annua delle quotazioni è pari a -0,9% (era -1,1% nel I semestre 2009) mentre nei comuni non capoluogo il calo è del -0,5% (era +0,3% nel I semestre 2009).

Complessivamente dal I semestre 2004 al II semestre 2009 la quotazione media nazionale delle abitazioni è cresciuta del 28,7% (+29,4% nei capoluoghi, +28,2% nei comuni non capoluoghi).

Dalla **Tabella 5**, nella quale sono rappresentate le variazioni percentuali delle quotazioni, su base semestrale e su base annua, emerge il continuo rallentamento della crescita delle quotazioni a partire dal I semestre 2007, sia nei capoluoghi sia nei comuni della provincia, fino alla flessione generalizzata iniziata nel I semestre 2009.

Tabella 5: variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni 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%	- -	3,5%	- -
I sem 2005	4,1%	7,8%	4,6%	8,5%	3,8%	7,4%
II sem 2005	2,8%	7,0%	2,6%	7,3%	2,9%	6,8%
I sem 2006	5,0%	7,9%	6,0%	8,7%	4,3%	7,3%
II sem 2006	3,7%	8,8%	4,0%	10,3%	3,4%	7,8%
I sem 2007	2,8%	6,6%	2,8%	6,9%	2,9%	6,4%
II sem 2007	2,9%	5,8%	2,6%	5,4%	3,1%	6,0%
I sem 2008	1,4%	4,3%	1,2%	3,9%	1,5%	4,7%
II sem 2008	0,2%	1,6%	-0,3%	0,9%	0,5%	2,0%
I sem 2009	-0,5%	-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%

Considerando le quotazioni per macro-area geografica, le quotazioni del Nord, **Figura 10**, mostrano per i capoluoghi una lieve flessione delle quotazioni, -0,3%, nel II semestre 2009, rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente (era +0,1% nel I 2009 rispetto al I 2008) e più decisa, pari -1,3%, nel resto della provincia (era -0,3% nel I 2009). Risultano entrambi, quindi, in discesa rispetto i

valori registrati nei semestri precedenti. Dal I semestre 2004, al Nord, le quotazioni sono cresciute del 21,9% per le città e del 18,3% per i comuni minori.

Figura 10: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo - Nord

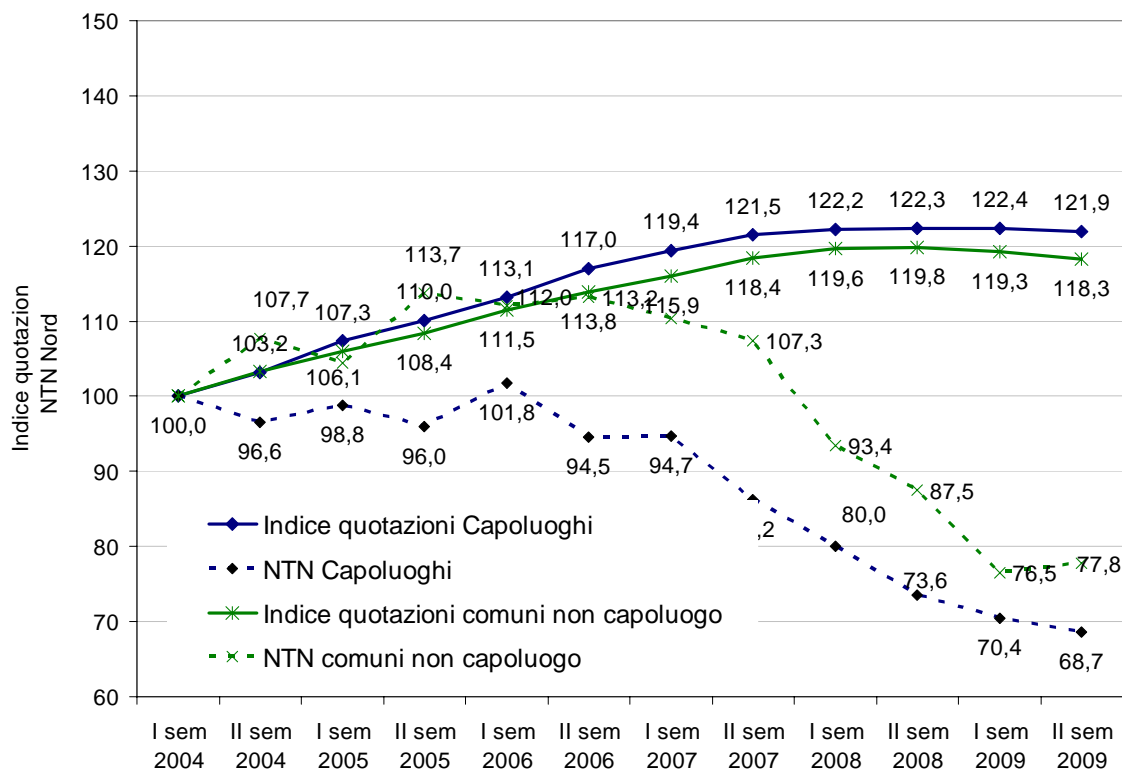
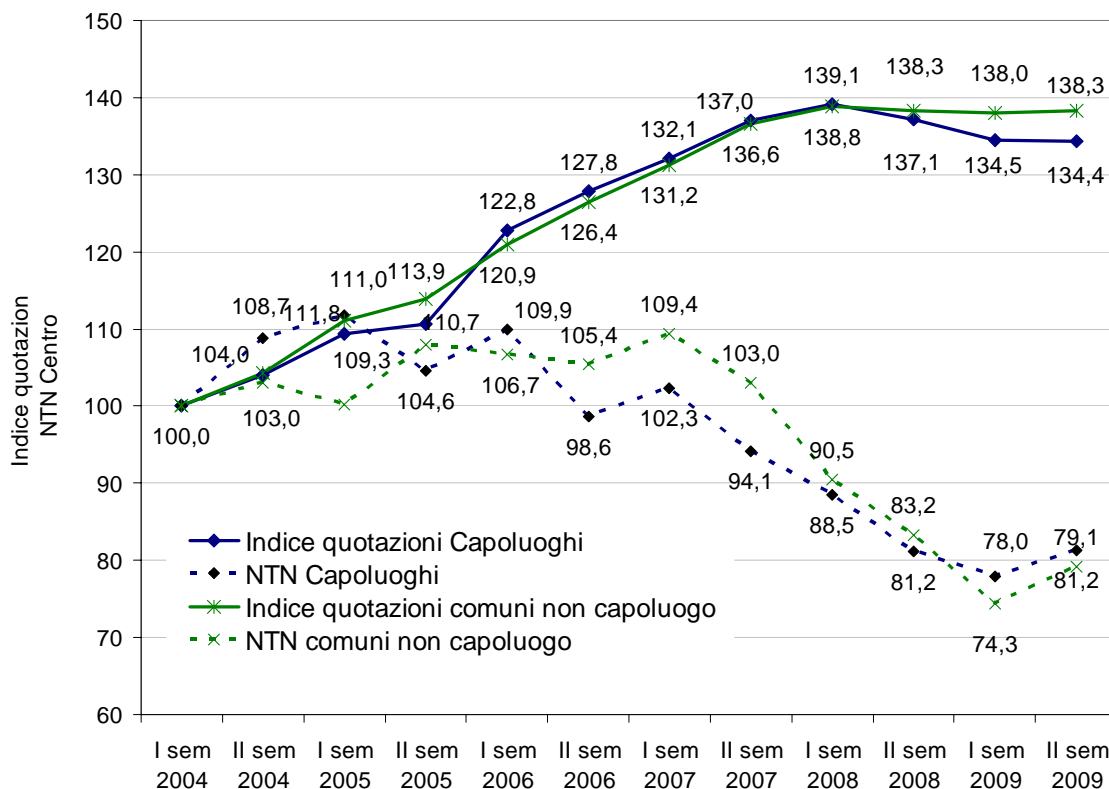


Figura 11: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo - Centro



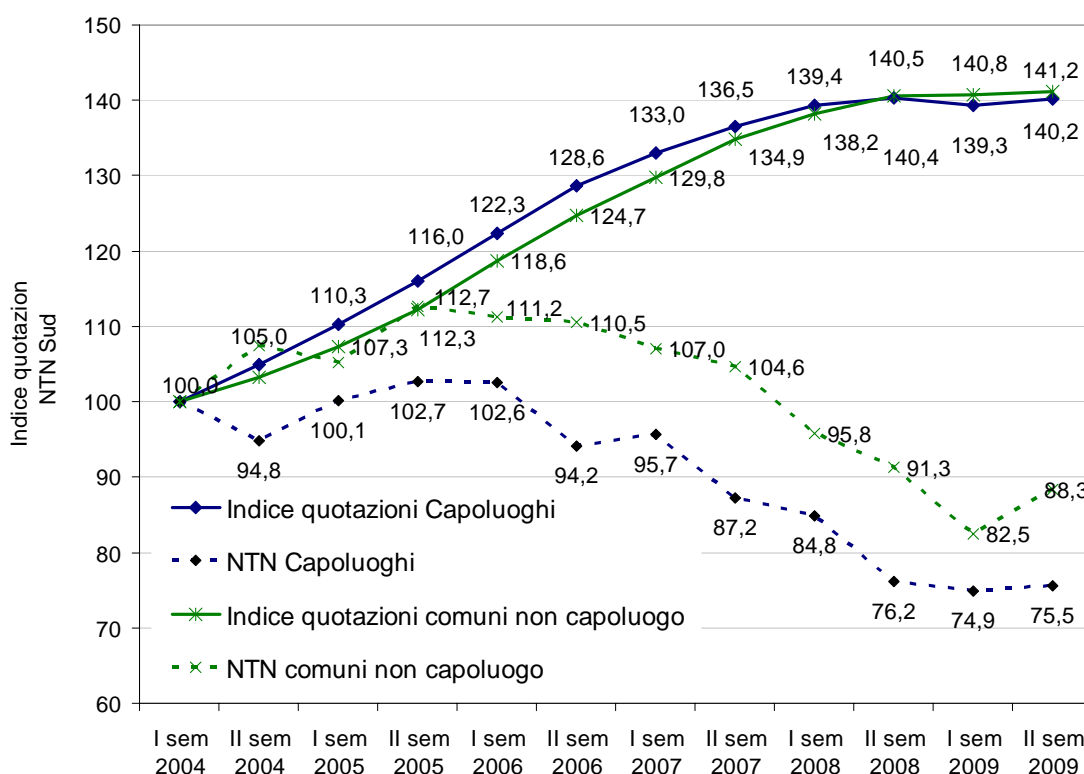
Al Centro (Figura 11), nel II 2009, si registra una variazione negativa nei capoluoghi, con circa il -2%, delle quotazioni su base tendenziale annua (II 2009

rispetto al II 2008), e un completa stazionarietà nei comuni minori. Si attenua comunque la flessione negativa registrata nel I 2009, su base tendenziale annua, nei capoluoghi (-3,3% nel I 2009 rispetto al I 2008) e nei non capoluoghi (-0,6% nel I 2009 rispetto al I 2008). Rispetto al semestre precedente nel II 2009 si assiste ad una netta frenata della pur modesta discesa: nei capoluoghi, infatti, la variazione negativa è di solo -0,1%, mentre per i comuni minori la variazione segna addirittura un segno positivo (+0,2%).

Dal 2004 le quotazioni nei comuni del Centro sono cresciute del 34,4% nelle città capoluogo di provincia e del 38,3% nei restanti comuni.

Al Sud, si rileva nel II 2009 su base tendenziale annua, sostanziale stazionarietà delle quotazioni (-0,1%) nei capoluoghi ed una variazione positiva nei comuni minori (+0,4%). Su base semestrale, in entrambi i casi i segni delle variazioni sono positivi, rispettivamente +0,7% e +0,2%, segno che anche nei capoluoghi la fase di pur lieve riduzione delle quotazioni sembra esaurita. Dal 2004 le quotazioni sono aumentate mediamente del 40,2% nelle città e di 41,2% nella provincia.

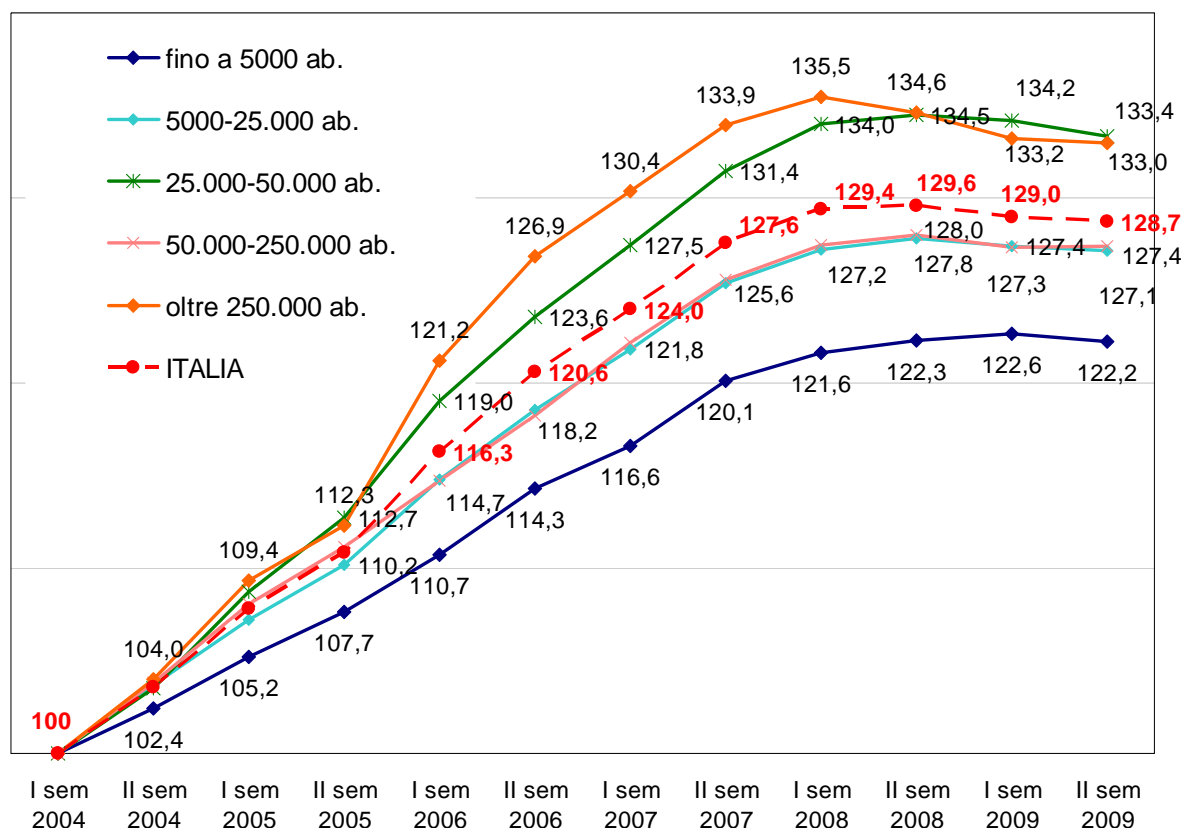
Figura 12: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo – Sud



L'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni per dimensione demografica⁶ dei comuni (vedi [Figura 13](#) e [Tabella 6](#)) evidenzia che nel II semestre 2009 si è verificata una lieve flessione delle quotazioni in tutte le classi dimensionali rispetto al semestre precedente, nonostante come si è visto per area territoriale vi sono variazioni positive. In particolare, nelle grandi città, sopra i 250 mila abitanti, si è verificata per il terzo semestre consecutivo una diminuzione delle quotazioni (-0,2% su base semestrale, -1,2% su base annua).

⁶ Le classi dei comuni per dimensione demografica sono costruite con i dati di popolazione al 31 dicembre 2008 (fonte ISTAT).

Figura 13: indice di variazione delle quotazioni per classi demografiche dei comuni



Solo nei piccoli centri (fino a 5 mila abitanti) il tasso tendenziale annuo (II 2009 su II 2008) rimane positivo (+0,5%) anche se ancora in diminuzione rispetto la variazione del periodo precedente (era stato +0,9% nel I semestre 2009 rispetto al I 2008).

Tabella 6: variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni per classi demografiche dei comuni

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

Il settore residenziale: una stima del valore del volume di scambio

La stima di larga massima del valore del patrimonio immobiliare residenziale compravenduto è stata effettuata utilizzando la quotazione media comunale annua⁷ per metro-quadro (calcolata come specificato nel paragrafo precedente) e moltiplicandola per le superfici complessive, stimate sulla base del numero di vani catastali, delle unità compravendute in ogni comune. Si tratta pertanto di una stima 'grezza', ma risulta comunque utile per comprendere le differenze di andamento sia tra il 2008 e 2009 sia su base territoriale.

L'aggiornamento delle quotazioni nel II semestre 2009 ha comportato delle variazioni anche nella serie storica e si è perciò provveduto ad aggiornare anche la stima del valore del volume di scambio per gli anni 2007 e 2008, in modo da renderli confrontabili con il 'fatturato' del 2009⁸.

Il 'fatturato' complessivo, pari a 113,5 mld di euro nel 2008, si riduce nel 2009 a 100,2 mld di euro con un calo del 11,7% in linea con il calo delle compravendite. Tale flessione risulta più elevata nel Nord, -14,6%, e minore nel Sud, -6,5%.

Il 'fatturato' del 2009 è diminuito analogamente al calo di compravendite considerando che le quotazioni delle abitazioni hanno registrato solo un lieve decremento.

Tabella 7: stima del 'fatturato' del settore residenziale e variazione % 2008-09

Macroarea	stima del fatturato 2007 Mld €	stima del fatturato 2008 Mld €	stima del fatturato 2009 Mld €	var% 2008-09
NORD	69,1	60,4	51,6	-14,6%
CENTRO	35,1	30,2	27,2	-9,9%
SUD	25,2	23,0	21,5	-6,5%
Italia	129,3	113,5	100,2	-11,7%

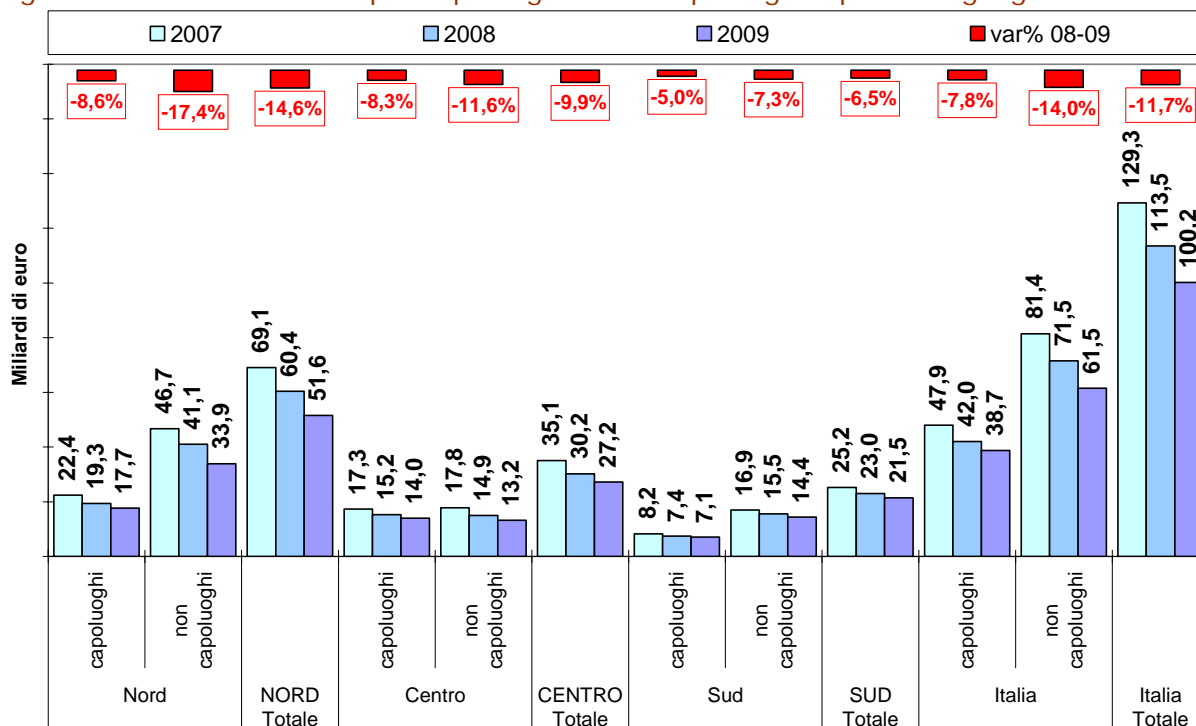
Dalla **Tabella 7** che illustra le differenze tra il fatturato registrato nei capoluoghi e quello dei comuni minori si nota che il fatturato è diminuito maggiormente per quest'ultimi, -14% rispetto al -7,7% dei capoluoghi, in linea con l'andamento delle compravendite.

La superficie complessiva delle abitazioni compravendute nel 2009 si è ridotta del 12% circa, ossia leggermente di più di quanto siano calate le compravendite. Infatti, la superficie media delle abitazioni compravendute è leggermente diminuita nel 2009 passando da 104,6 mq circa del 2008 a 103,6 mq circa. Tale diminuzione della superficie media delle abitazioni si è registrata essenzialmente per i comuni non capoluogo, mentre per i capoluoghi è rimasta stabile.

⁷ La quotazione media annua è data dalla media delle quotazioni del primo e del secondo semestre. Per i comuni della provincia dell'Aquila sono state utilizzate le quotazioni del I semestre 2009

⁸ Vedi nota n° 5, pag 10

Figura 14: stima 'fatturato' per capoluoghi e non capoluoghi e per area geografica



Settori non residenziali: andamenti nazionali

Per i settori non residenziali, la crisi del mercato immobiliare si è andata accentuando nel corso del 2008 e del 2009 con un leggero miglioramento nel IV trimestre 2009, evidenziando, vedi **Figura 15**, un calo di compravendite intorno al 30% rispetto al IV trimestre 2007.

Nel IV trimestre 2009 gli andamenti sono meno negativi, come già notato per il settore residenziale: il settore che va meglio in questo trimestre è il terziario, con tasso tendenziale in leggera crescita, +0,4%, mentre permangono andamenti negativi per il produttivo e per il commerciale.

Per tutti i settori si nota che, nel periodo esaminato, il trimestre con maggior volume di compravendite è stato il IV del 2007.

Gli andamenti annuali di mercato dei tre settori (**Figura 16**) segnalano il deciso decremento iniziato a partire dal 2006, con un calo delle compravendite che risulta più elevato per il commerciale, -33% circa rispetto al 2005 e leggermente inferiore per gli altri due settori, -28% circa per il terziario e -29,5% per il produttivo.

Figura 15: indice NTN trimestrale per i settori terziario commerciale e produttivo

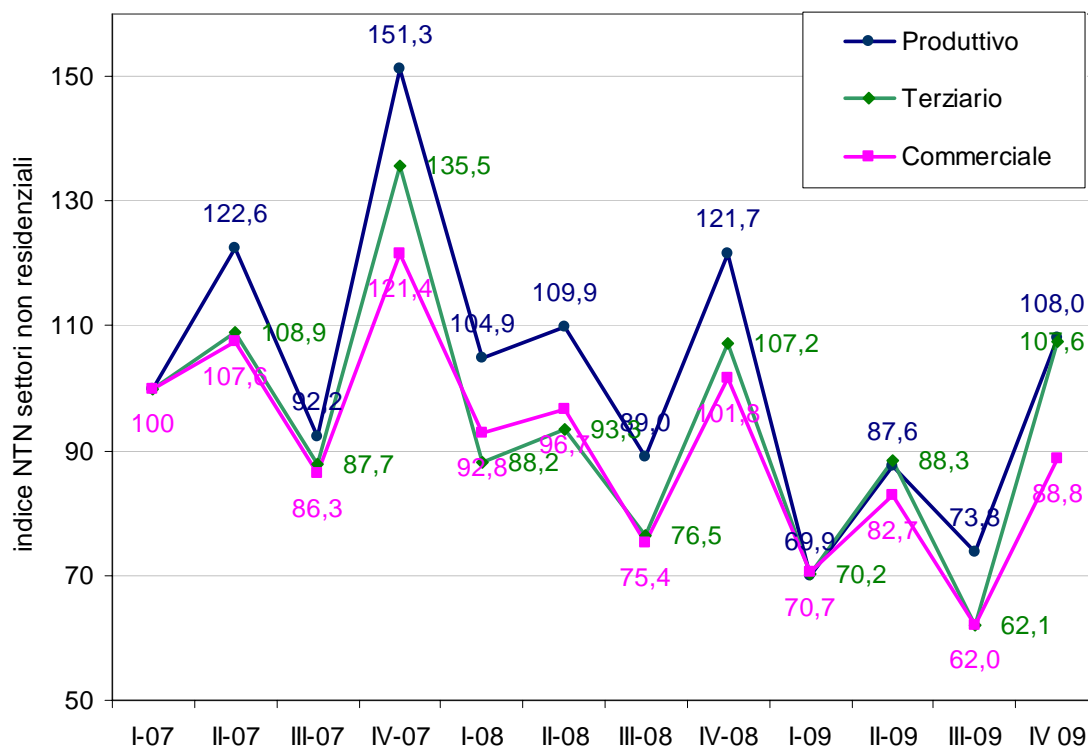
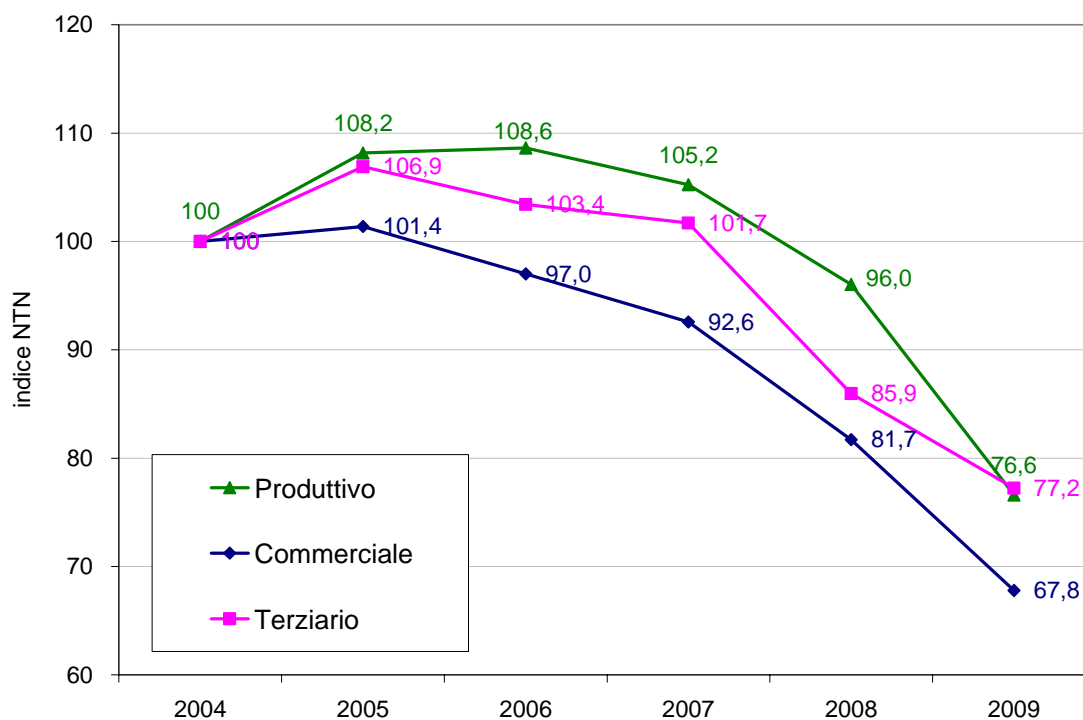


Figura 16. indice NTN annuale per i settori terziario commerciale e produttivo



Il settore terziario: andamenti nazionali e territoriali

Il settore terziario, ovvero gli uffici più gli istituti di credito, è l'unico settore per il quale si segnala un leggero miglioramento nel IV trimestre 2009. Tale crescita, in controtendenza rispetto agli andamenti complessivi, risulta più elevata nel Nord, dove il tasso tendenziale rispetto al IV trimestre 2008 è del +3,4%. Continua, invece, l'andamento negativo per il Centro, -1,4% anche se con un tasso di decrescita meno accentuato dei trimestri precedenti. Per il Sud il tasso tendenziale del IV trimestre è il più basso, -6,3%, mentre nei due trimestri precedenti l'andamento era stato particolarmente positivo (+13% e +9% circa).

Figura 17: NTN trimestrali settore terziario per aree geografiche

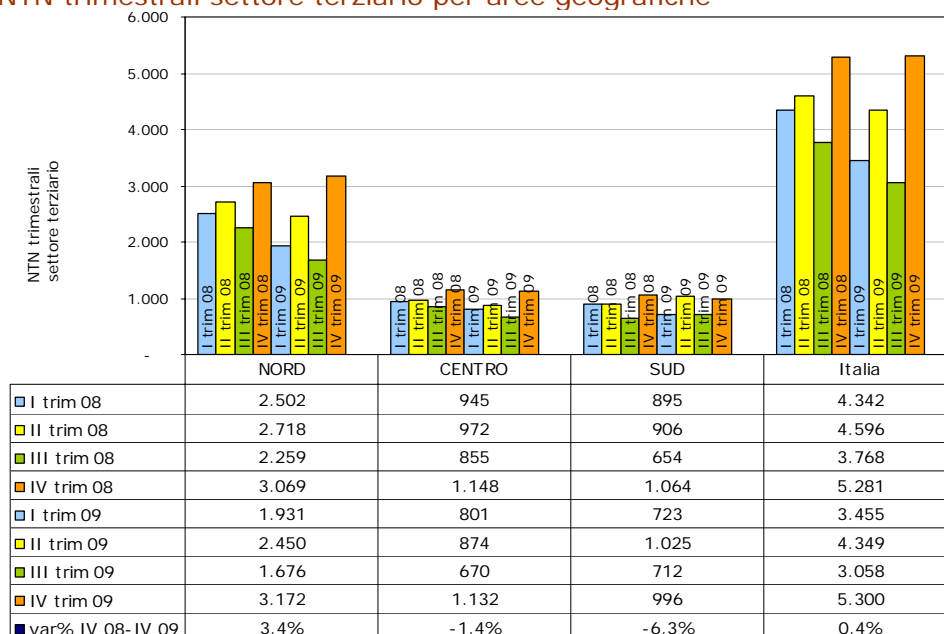
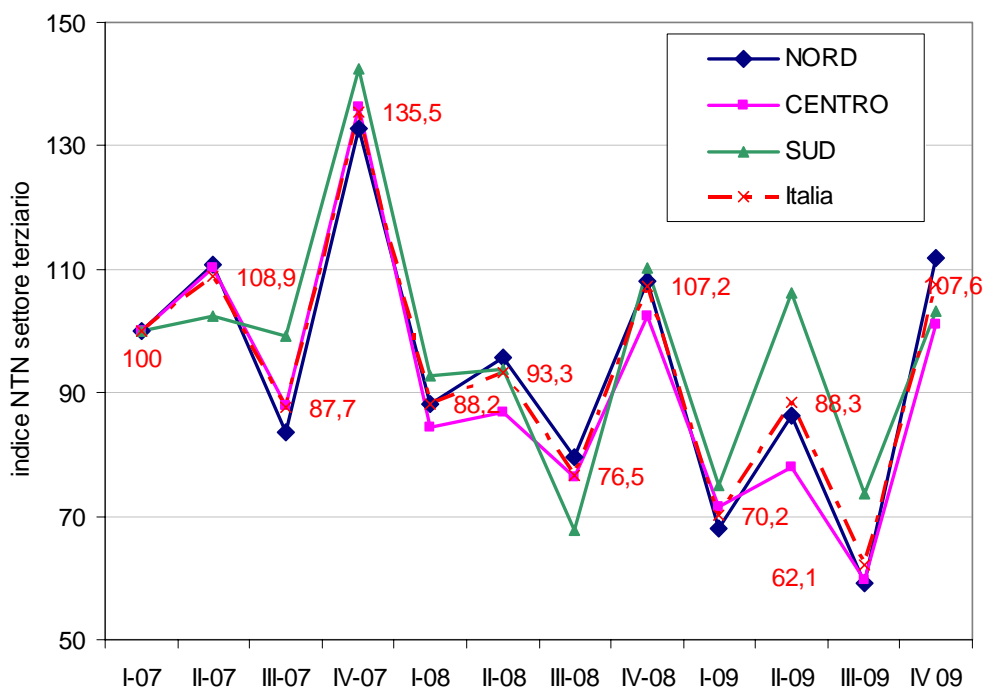


Figura 18: n° indice NTN trimestrale settore terziario per aree geografiche



Complessivamente il 2009 si chiude con 16.163 NTN e con un calo del 10,1%.

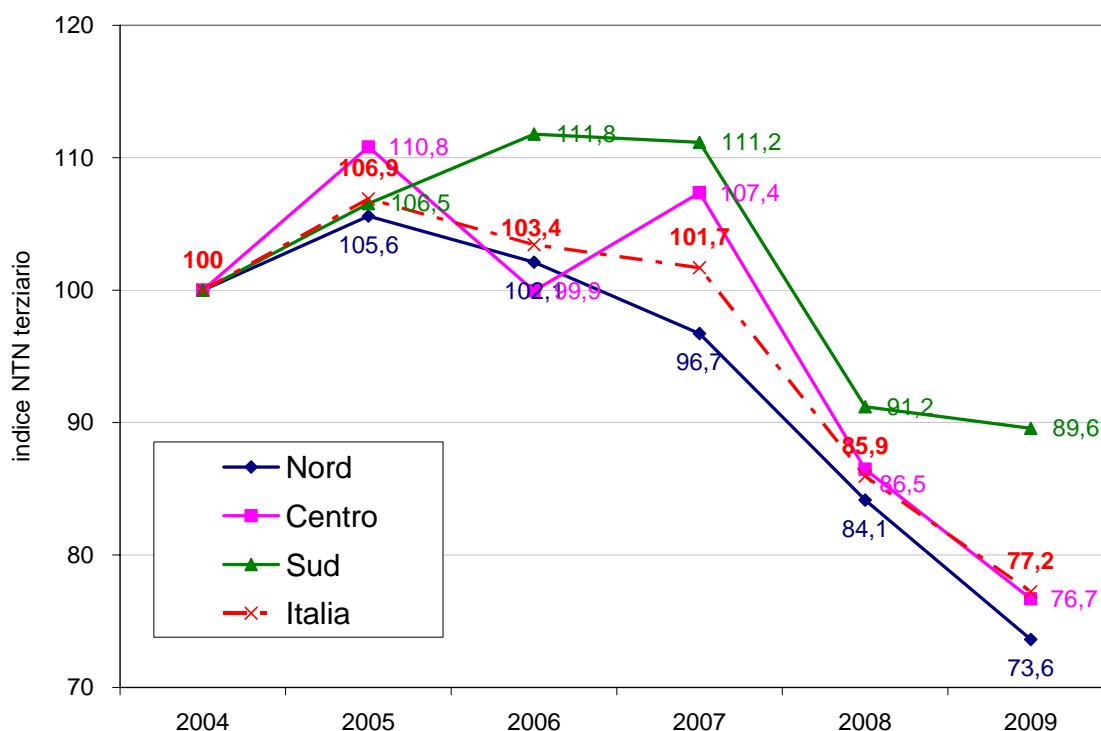
Il mercato di questo settore risulta fortemente concentrato nel Nord dove si hanno il 57% delle compravendite e dove l'andamento annuale è maggiormente negativo (-12,5%), nonostante la ripresa dell'ultimo trimestre, in considerazione degli andamenti fortemente negativi dei trimestri precedenti. Analogo decremento anche per le regioni del Centro, -11,3% complessivamente. Decisamente inferiore il calo registrato nel Sud, -1,8%, dove si fanno sentire gli andamenti positivi del secondo e del terzo trimestre.

Risulta evidente, inoltre, il crollo di compravendite registrato da questo settore negli ultimi due anni con un calo di NTN del 25% circa.

Tabella 8: NTN settore terziario per aree geografiche e var%

Terziario	2007	2008	2009	var% 07-08	var% 08-09
NORD	12.125	10.548	9.229	-13,0%	-12,5%
CENTRO	4.868	3.921	3.478	-19,5%	-11,3%
SUD	4.289	3.519	3.456	-18,0%	-1,8%
Italia	21.283	17.988	16.163	-15,5%	-10,1%

Figura 19: n. indice annuale NTN settore terziario

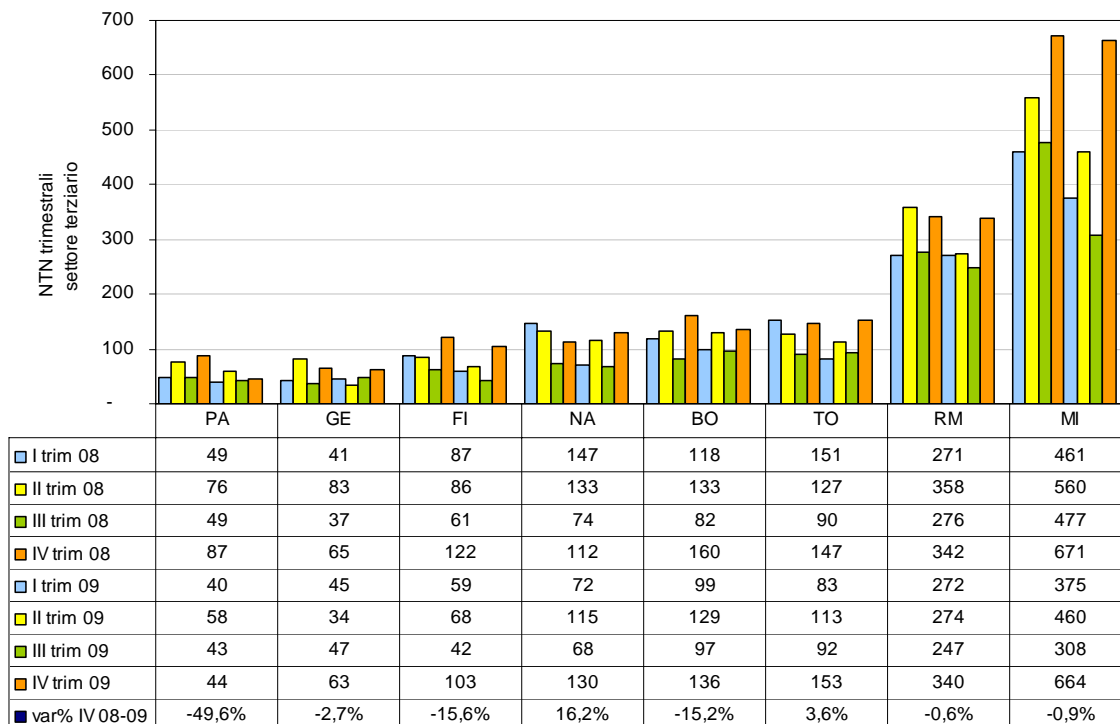


Tra le principali province, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di variazioni poco elevate in termini assoluti.

Nel quarto trimestre 2009 nelle principali province si sono avute complessivamente 1.632 NTN per il settore terziario con un calo medio rispetto al quarto trimestre 2008 del -4,3%. Tale decremento medio risulta molto più contenuto di quello dei trimestri precedenti (-21,3%, -19,6% e -17,6%). In due

province si segnala un incremento, Napoli (+16,2%) e Torino (+3,6%). Milano e Roma risultano in leggero calo, mentre per Firenze e Bologna la contrazione del mercato è maggiormente accentuata, con un calo intorno al 15%. Nella provincia di Genova il tasso è del -2,7%, mentre è per quella di Palermo che il tasso risulta maggiormente negativo, -49,6% circa (ma si tratta di piccoli numeri di NTN).

Figura 20: NTN trimestrali principali province settore terziario



Considerando gli andamenti complessivi del 2009 risulta evidente che il calo è generalizzato. Se mediamente si tratta del -15%, in 2 province si supera il 20% di decremento, Palermo e Firenze.

Roma (-9,1%) e Bologna (-6,7) contengono meglio la discesa di questo settore, mentre Milano, Torino, Napoli e Genova, registrano decrementi intorno o superiori al 15%.

Tabella 9: NTN settore terziario per le principali province e var%

Terziario	2008	2009	var% 08-09
Milano	2.170	1.807	-16,7%
Roma	1.246	1.133	-9,1%
Bologna	493	460	-6,7%
Torino	515	441	-14,4%
Napoli	465	384	-17,5%
Firenze	356	273	-23,4%
Genova	225	190	-15,9%
Palermo	261	185	-29,3%
Totale	5.732	4.872	-15,0%

Il settore commerciale: andamenti nazionali e territoriali

Il settore commerciale (di cui fanno parte negozi, laboratori, centri commerciali ed alberghi), come si è visto, è ancora fortemente in calo nel IV trimestre 2009, e complessivamente anche per gli andamenti degli ultimi tre anni. Il tasso tendenziale medio nazionale, -12,8%, è dovuto soprattutto alla contrazione del settore nel Nord, -16,1%, dove si concentra il 50% circa del mercato. Leggermente meno negativi gli scostamenti nel Centro, -8,2%, e nel Sud, -9,9%.

Figura 21: NTN trimestrali settore commerciale per aree geografiche

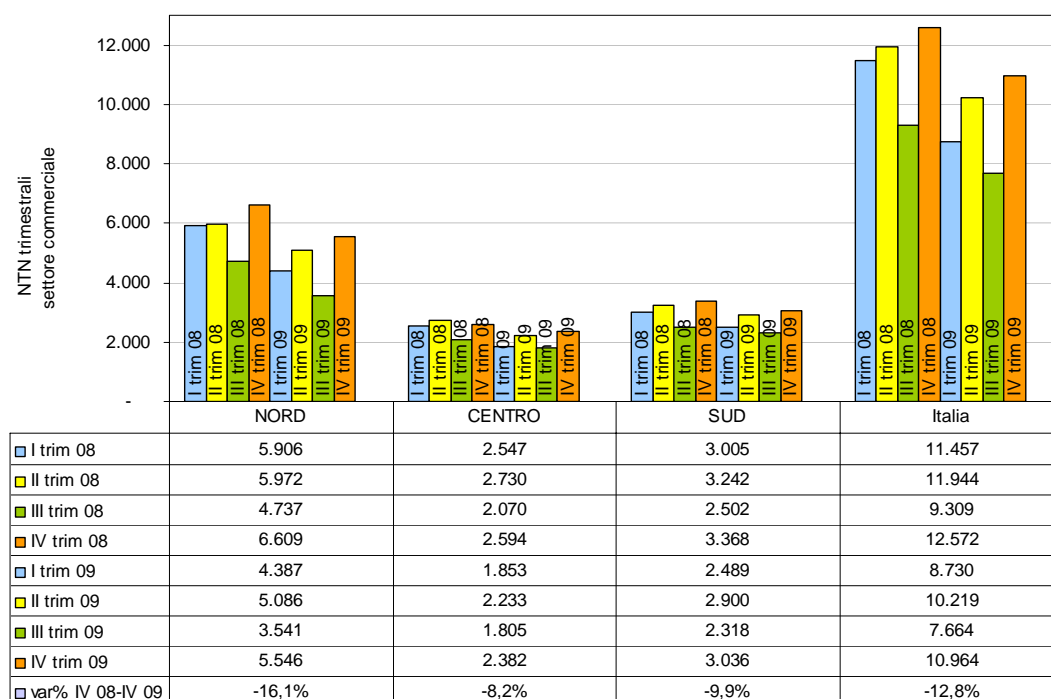
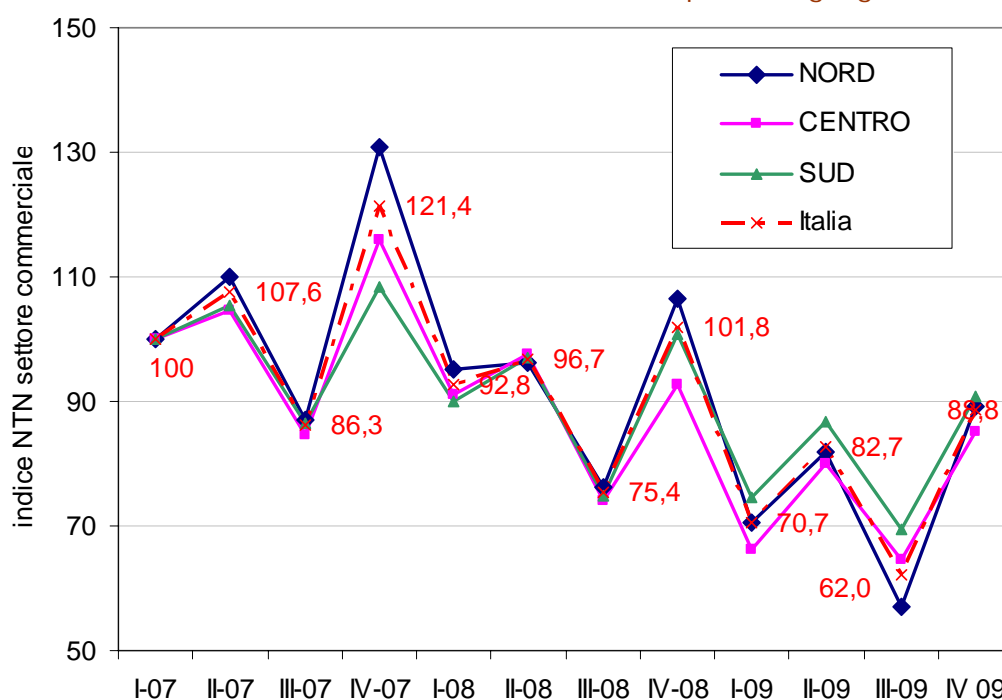


Figura 22: n° indice NTN trimestrale settore commerciale per aree geografiche



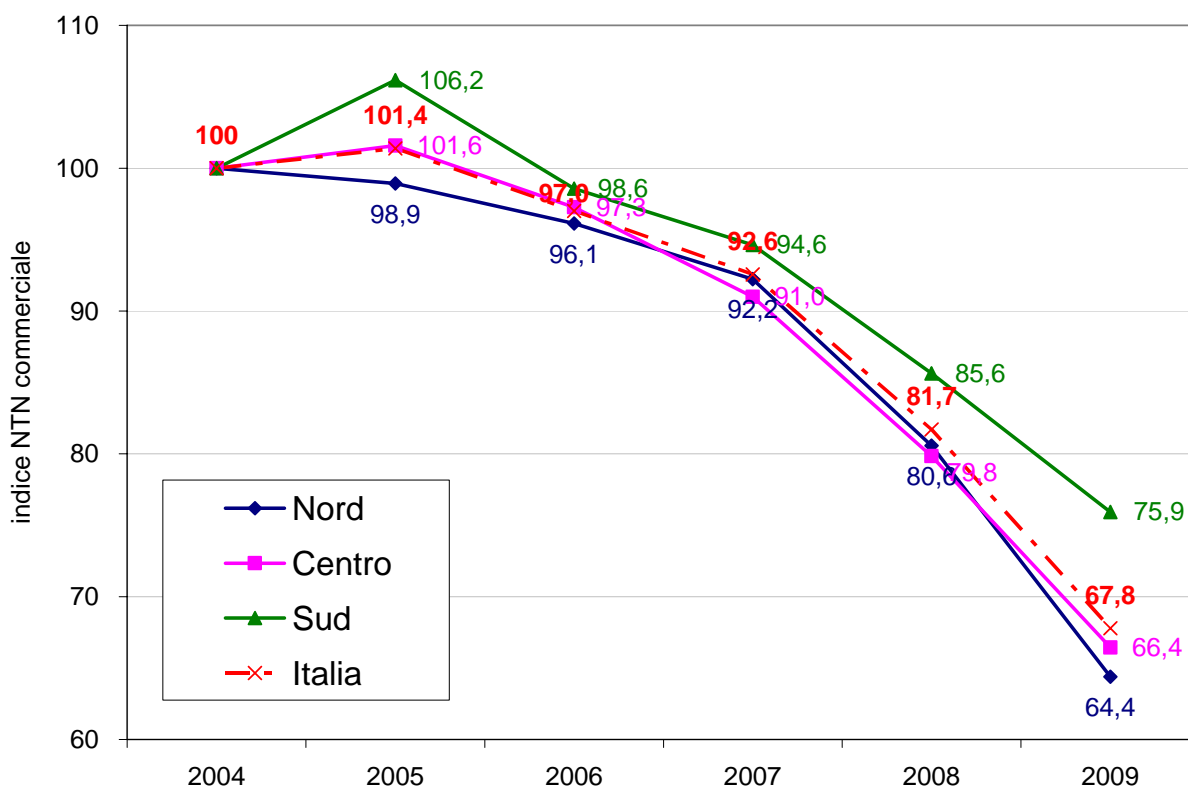
L'andamento dell'indice NTN annuale del settore commerciale conferma che il raffreddamento già evidenziato a partire dal 2006, proseguito nel 2007 (-4,8% NTN nel 2007) e aggravato nel 2008, -11,7%, permane e peggiora nel 2009, con il tasso annuo decisamente negativo del -17%.

Le compravendite di questo settore diminuiscono maggiormente nel Nord, -20,1%, e nel Centro, -16,8%. Nel Sud, invece, il calo è più contenuto -11,3%.

Tabella 10: NTN settore commerciale per aree geografiche e var%

Commerciale	2007	2008	2009	var% 07-08	var% 08-09
NORD	26.587	23.225	18.560	-12,6%	-20,1%
CENTRO	11.331	9.941	8.274	-12,3%	-16,8%
SUD	13.388	12.116	10.743	-9,5%	-11,3%
Italia	51.306	45.283	37.577	-11,7%	-17,0%

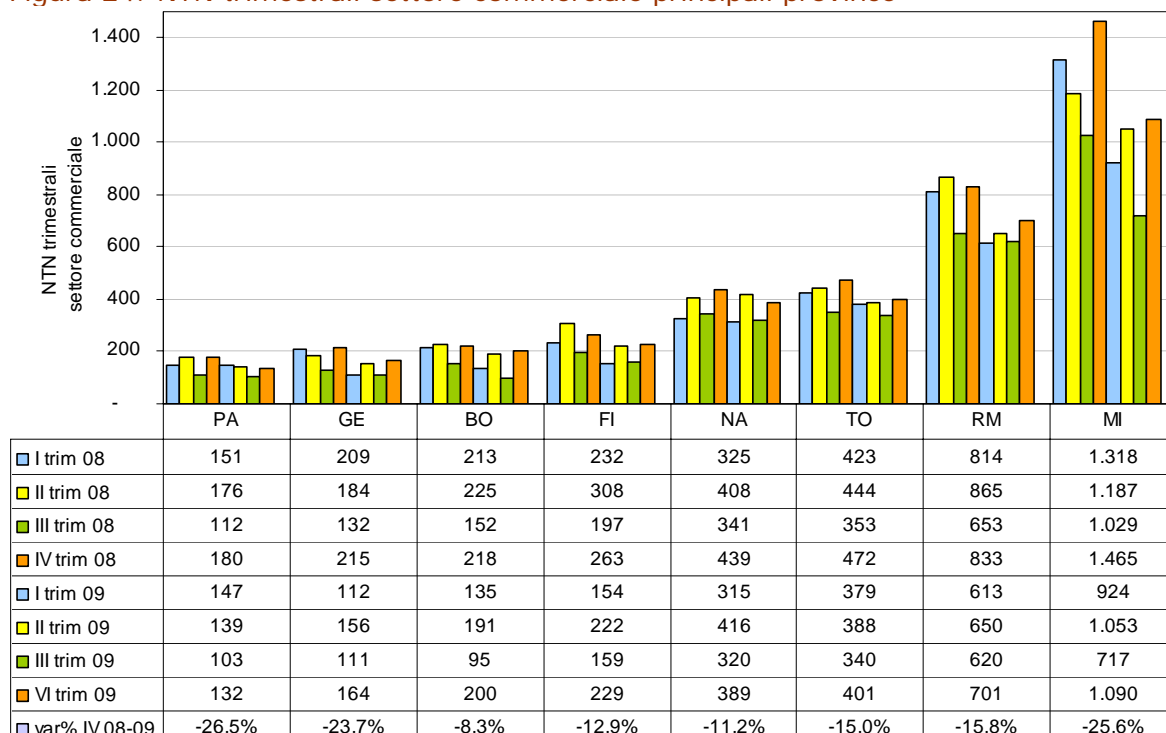
Figura 23: n. indice annuale NTN settore commerciale per aree geografiche



Le principali province, Figura 24, per un totale di 3.307 NTN, risultano tutte in calo più o meno importante nel IV trimestre 2009 e con un tasso medio complessivo pari a -19%, analogo agli andamenti negativi dei trimestri precedenti.

I tassi peggiori si hanno per le province di Palermo (-26,5%), Milano (-25,6%) e Genova (-23,7%). Per le province di Roma e di Torino il calo si attesta intorno al -15%, mentre le altre province (Bologna, Firenze e Napoli) hanno andamenti leggermente meno negativi.

Figura 24: NTN trimestrali settore commerciale principali province



Il 2009 si chiude anche per le principali province con una forte contrazione, superiore a quella media nazionale, -19,1%. Il dato migliore si registra per la provincia di Napoli, -4,9%, mentre sono ben 4 le province con un vero crollo (calo superiore al 20%) del mercato del settore commerciale: Milano, Firenze, Genova e Bologna.

Tabella 11: : NTN settore commerciale per le principali province e var%

Commerciale	2008	2009	var% 08-09
Milano	4.999	3.785	-24,3%
Roma	3.165	2.584	-18,3%
Torino	1.693	1.508	-10,9%
Napoli	1.513	1.440	-4,9%
Firenze	1.001	764	-23,6%
Bologna	809	622	-23,1%
Genova	740	543	-26,6%
Palermo	618	521	-15,7%
Totale	14.537	11.767	-19,1%

Il settore produttivo: andamenti nazionali e territoriali

Il settore produttivo (comprendente Capannoni ed Industrie) mostra andamenti simili nelle macro aree Nord (-14,3%) e Centro (-16,6%) con un tasso tendenziale ancora fortemente negativo nel quarto trimestre 2009, mentre nelle regioni del Sud si evidenzia un andamento decisamente positivo, +15,2%. Si conferma, inoltre, che questo mercato è molto più presente nel Nord, dove si concentrano quasi il 70% delle compravendite.

Figura 25: NTN trimestrali settore produttivo per aree geografiche

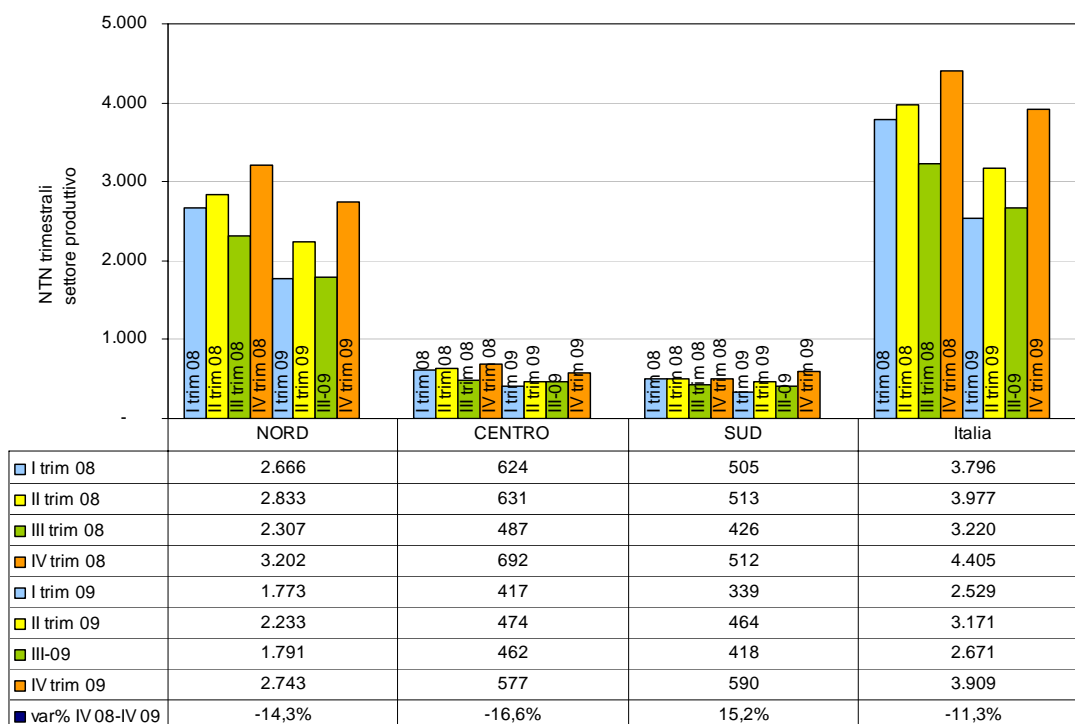
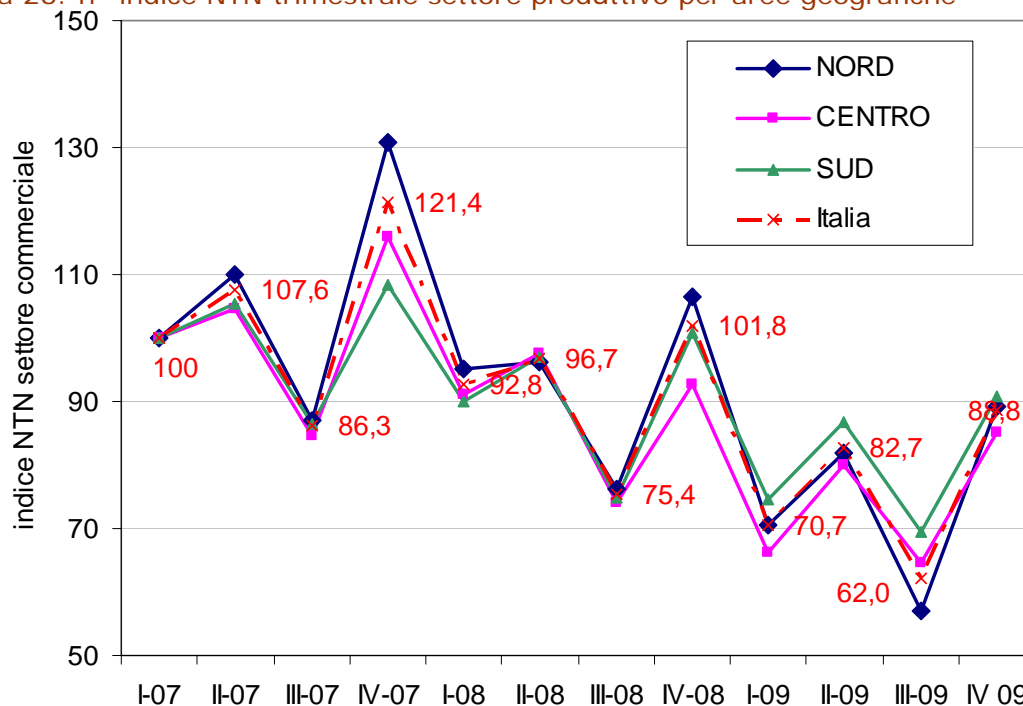


Figura 26: n° indice NTN trimestrale settore produttivo per aree geografiche



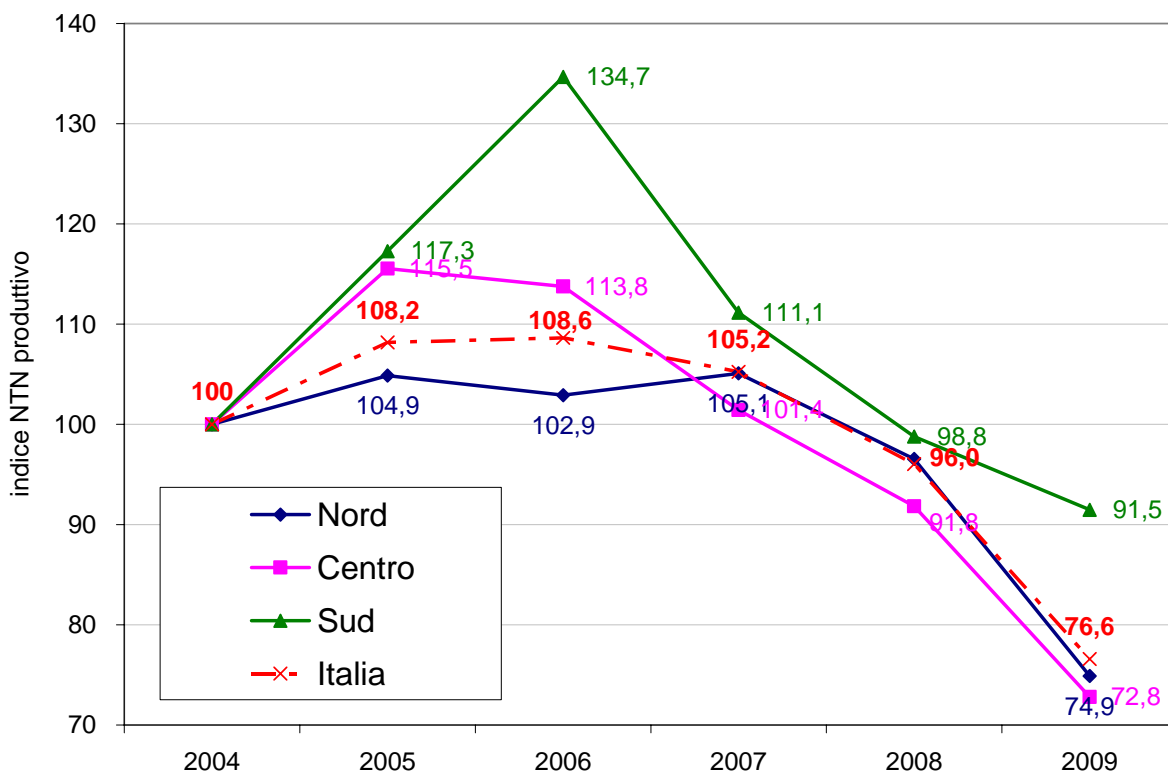
Complessivamente il 2009 si chiude con 12.281 compravendite relative al settore produttivo, ovvero con un crollo superiore al -20%. E' il settore che ha risentito maggiormente della crisi di mercato e congiunturale. Il dato maggiormente negativo si registra nel Nord, -22,4%, mentre nel Sud, dove, comunque, questo mercato è molto più limitato, il calo è meno sensibile, -7,4%.

L'andamento degli indici NTN annuali evidenzia la forte crescita del settore nel biennio 2004-06 per le regioni del Sud, ed il crollo nel 2009 per il Centro-Nord.

Tabella 12: NTN settore produttivo per aree geografiche e var%

Produttivo	2007	2008	2009	var% 07-08	var% 08-09
NORD	11.984	11.008	8.540	-8,1%	-22,4%
CENTRO	2.688	2.434	1.930	-9,5%	-20,7%
SUD	2.201	1.956	1.811	-11,1%	-7,4%
Italia	16.873	15.398	12.281	-8,7%	-20,2%

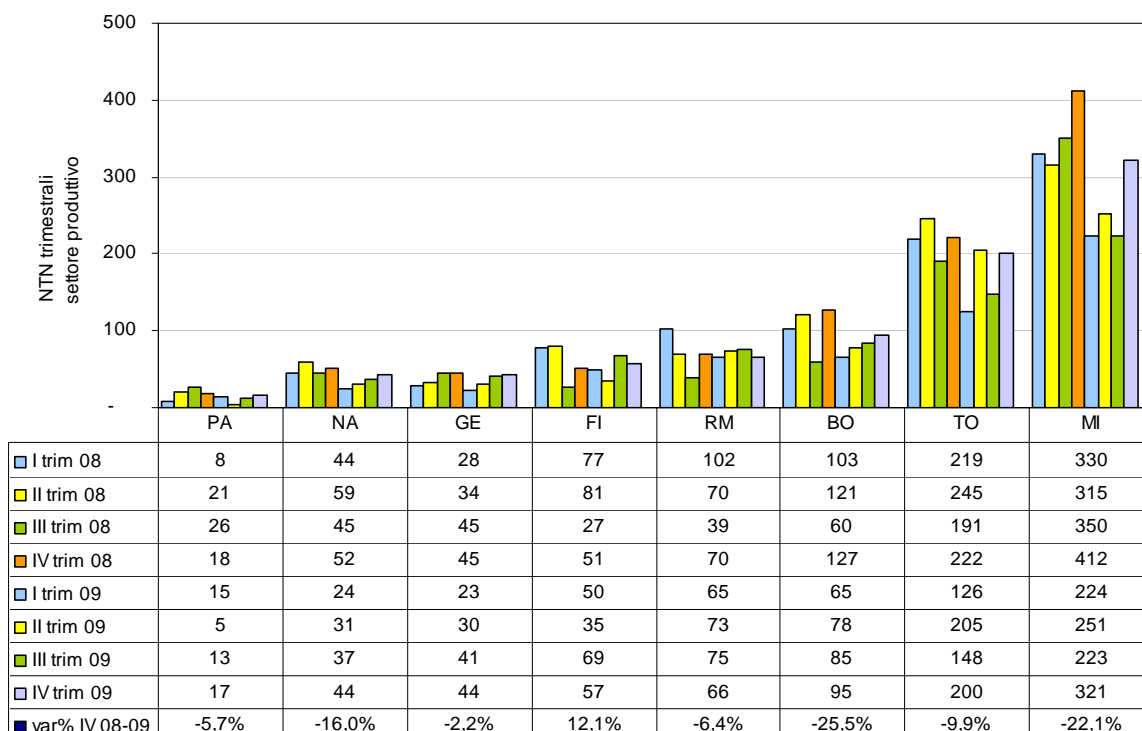
Figura 27: n. indice annuale NTN settore produttivo per aree geografiche



Anche per le principali province (Figura 28), il settore risulta in forte calo, -15.5% con un totale di 843 NTN. Le compravendite del produttivo sono concentrate nelle due province di Milano (-22,1%) e di Torino (-9,9%).

Nella provincia di Bologna si registra il calo maggiore, -25,5%. Anche per la provincia di Napoli si evidenzia un calo notevole, -16%, mentre le altre province registrano cali più contenuti (Palermo, Genova e Roma). Unica provincia con segnali positivi (ma si tratta di un numero limitato di compravendite) è quella di Firenze, +12% circa.

Figura 28: NTN trimestrale settore produttivo principali province



Complessivamente gli andamenti annuali mostrano un calo ancora superiore, mediamente pari a -22,1%. Roma è l'unica provincia con una stabilità del NTN che varia solamente del -1%. Per le altre province il settore mostra una profonda crisi con cali superiori al 30% per Napoli e Palermo. Le province industriali del Nord, Milano, Torino e Bologna mostrano cali superiori al 20%. Leggermente meno negativi il dato di Firenze (-10,8%) e di Genova (-8,2%).

Tabella 13: NTN settore produttivo per le principali province e var%

Produttivo	2008	2009	var% 08-09
Milano	1.408	1.020	-27,6%
Torino	876	679	-22,5%
Bologna	411	322	-21,6%
Roma	281	279	-1,0%
Firenze	235	210	-10,8%
Genova	151	139	-8,2%
Napoli	200	137	-31,6%
Palermo	73	50	-31,2%
Totale	3.636	2.834	-22,1%

Le fonti e i criteri metodologici utilizzati

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

Banche dati Catastali: per ciò che concerne le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali e dalle dichiarazioni Docfa per i dati sulle Nuove Costruzioni.

Banche dati Uffici di pubblicità immobiliare (ex Conservatorie): per quanto concerne le compravendite ed i mutui ipotecari.

Banca dati centralizzata: i dati suddetti confluiscono in una banca dati centralizzata, attiva dal 2008, con aggiornamento giornaliero per i dati sulle compravendite e sui mutui, semestrale per le Nuove costruzioni ed annuale per lo stock.

L'aggiornamento continuo comporta che i dati estratti ad una certa data possono risultare diversi da quelli di estrazioni successive, per l'inserimento eventuale di transazioni che, per qualsiasi motivo, vengono registrate in un secondo tempo.

Banche dati O.M.I.: per le informazioni relative ai valori immobiliari tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori sono stati estratti considerando il valore centrale degli intervalli di quotazioni relativi alle tipologie residenziali (tipologia; abitazione economica, civile, signorile, ville e villini).

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, ha imposto l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione.

Nei successivi prospetti sono elencate le corrispondenze tra le terminologie adottate nelle elaborazioni e quelle delle categorie catastali relative.

SETTORE RESIDENZIALE

	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.

CLASSI DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

MONOLOCALI:	Fino 2,5 vani catastali (fino a 45-50mq)
PICCOLA	Tra 2,5 e 4 vani catastali (45- 70mq)
MEDIO-PICCOLA	Tra 4 e 5,5 vani catastali (70 - 90 mq)
MEDIA-GRANDE	Tra 5,5 e 7 vani catastali (90-130 mq)
GRANDE	Maggiore di 7 vani catastali (+ di 130 mq circa)

CORRISPONDENZA SETTORI TERZIARIO-COMMERCIALE-PRODUTTIVO-PERTINENZE TIPOLOGIE CATASTALI E LE TERMINOLOGIE OMI

Settori	categoria catastale	Denominazione per esteso
SETTORE TERZIARIO		UFFICI
	A/10	Uffici e studi privati
	D/5	Istituti di credito
SETTORE COMMERCIALE		NEGOZI E LABORATORI
	C/1	Negozi e botteghe
	C/3	Laboratori e locali di deposito
		CENTRI COMMERCIALI E SIMILARI
	D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
	D/2	Alberghi e pensioni
SETTORE PRODUTTIVO		CAPANNONI
	D/1	Opifici
		INDUSTRIE
	D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
PERTINENZE		MAGAZZINI
	C/2	Magazzini e locali di deposito
		POSTI AUTO
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Copertura della rilevazione

Intero territorio nazionale tranne le province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, perché il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente.

Terminologia adottata

- NTN = n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni)
- NTN IP= n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario
- *stock* di unità immobiliari = n. di unità immobiliari censite al catasto

- IMI = indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare = rapporto tra NTN/stock di unità immobiliari
- Aree geografiche: Nord, Centro, Sud.
- Regioni area geografica Nord: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta, Veneto
- Regioni area geografica Centro: Lazio, Marche, Toscana, Umbria.
- Regioni area geografica Sud: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.