



agenzia del Territorio

direzione centrale

Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore Gianni Guerrieri

IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2007



a cura dell'ufficio



studi

dc_omi@agenziaterritorio.it

caterina andreussi

(responsabile)

stefano cenciarelli

alessandro tinelli

(collaboratori)

con la collaborazione di

maurizio festa

ufficio gestione banca dati

(responsabile)



Il mercato immobiliare nel 2007

Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare nazionale nel 2007 ha registrato un totale di 1.699.664 transazioni (NTN) con un decremento complessivo pari al -7,1% sul 2006.

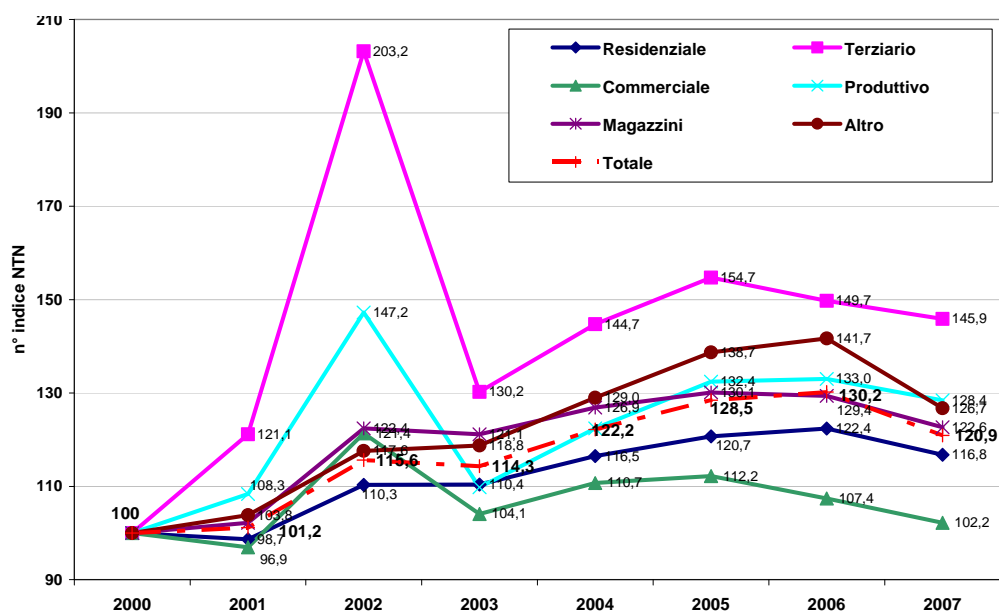
Il calo delle compravendite risulta generalizzato per i diversi settori, ma la sua elevata entità è collegata soprattutto al calo delle tipologie registrate in Altro¹, -10,6%. Per gli altri settori, infatti, la contrazione delle compravendite risulta più contenuta: il settore residenziale con 806.225 NTN diminuisce del 4,6%, il terziario, 21.732 NTN, è in calo del 2,6%, il commerciale con 50.136 compravendite, risulta in calo del 4,8%, in linea con il residenziale, il settore produttivo con 16.812 NTN cala del 3,5%, il mercato dei 'Magazzini', infine, con 114.610 NTN, si ridimensiona sensibilmente con un calo del 5,2% (tabella 1).

L'andamento dell'indice del NTN dal 2000, figura 1, evidenzia il rallentamento già registrato nel 2006, e la consistente frenata registrata nel 2007 dopo un periodo di crescita più o meno sensibile in tutti i settori. Rispetto al 2000 l'incremento medio del NTN è ancora rilevante, superiore al 20%, soprattutto per il settore terziario (+46% circa), mentre il settore commerciale è tornato allo stesso livello di compravendite registrato nel 2000.

Tabella 1: NTN 2006 e 2007 per i diversi settori + Totale variazione % 2006-07

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
NTN 2007	806.225	20.732	50.136	16.812	114.610	691.149	1.699.664
NTN 2006	845.051	21.282	52.684	17.418	120.922	772.741	1.830.098
var% 06-07	-4,6%	-2,6%	-4,8%	-3,5%	-5,2%	-10,6%	-7,1%

Figura 1: n° indice annuale NTN 2000-07 per settori + totale



A partire dal 2007 si sono iniziate a distinguere alcune tipologie classificate nel generico 'Altro', quali; "Box e posti auto", "Alberghi" e "Fabbricati per istituti di credito"². La Tabella 2 riporta il NTN di queste tipologie per area

¹ Il calo del NTN delle tipologie in 'Altro', può essere in parte giustificato da un maggiore cura nel predisporre gli atti di compravendita suggerita dalle norme contenute nel D.L.223 del 4-luglio-2006 (meglio noto come decreto Bersani) convertito nella Legge 248, 4.8.2006 pubblicata sulla G.U. 186, 11.8.2006 e dall'opera di 'aggiustamento' di molte situazioni ancora non definite in catasto (quali ad esempio i fabbricati in corso di costruzione del gruppo F), che ha comportato un minor numero di casi di u.i. che in mancanza di una chiara tipologia immobiliare erano classificate in 'Altro'.

² Le nuove tipologie catastali individuate sono:

- C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- D2: alberghi e pensioni



geografica e totale. Si può notare che tali compravendite rappresentano circa il 72% del complesso delle tipologie aggregate in 'Altro' e che risultano particolarmente concentrate nel Nord, dove le transazioni di Box e posti auto e degli istituti di credito rappresentano il 66-67% del NTN, mentre gli alberghi il 52% circa.

Tabella 2: NTN 2007 Alberghi, Istituti di credito, Box e posti auto per macroaree

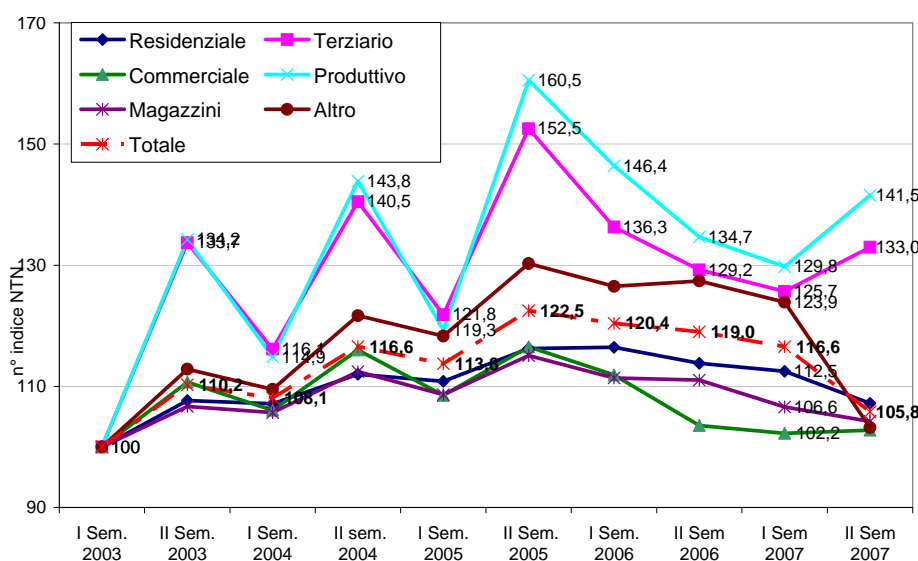
	Alberghi	Istituti	Box e posti auto	Totale
Nord	524	271	329.800	330.595
Centro	273	73	93.558	93.905
Sud	213	61	74.163	74.437
Totale	1.009	405	497.521	498.936

Osservando gli andamenti semestrali si nota un tendenziale (ossia il confronto tra II semestre 2007 e l'analogo periodo del 2006) che mostra un decremento medio piuttosto pronunciato pari a -11%. Ciò deriva essenzialmente dalla riduzione del NTN di Altro (-19%), mentre per gli altri settori il tasso tendenziale annuo risulta diversificato: infatti, mentre il residenziale ed i magazzini risultano in sensibile calo (-5,8% e -6,1% rispettivamente), si assiste ad una ripresa delle compravendite per il terziario(+2,9%) e per il produttivo (+5,1%), mentre il settore commerciale rimane stazionario (-0,8%).

Tabella 3: NTN semestrale I sem 2006-II sem 2007 per settori e variazione % II sem 06-II sem 07

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
I Sem. 2006	427.410	10.924	27.360	9.073	60.558	385.016	920.341
II Sem 2006	417.641	10.357	25.324	8.345	60.364	387.725	909.757
I Sem 2007	412.774	10.074	25.003	8.041	57.948	377.051	890.892
II Sem 2007	393.450	10.658	25.133	8.771	56.662	314.097	808.772
var% II-06/II-07	-5,8%	2,9%	-0,8%	5,1%	-6,1%	-19,0%	-11,1%

Figura 2: n°indice semestrale per settori + totale 2003-2006



L'ulteriore riduzione registrata nel II semestre 2006 per il settore residenziale risente di fattori strutturali legati al ciclo immobiliare, che è evidentemente arrivato alla sua fase conclusiva. Tra questi, sicuramente sono da considerare i tassi d'interesse per i mutui (passati mediamente dal 3,5% del 2003 al 5,3% del 2007) ed il livello raggiunto dal prezzo degli immobili

- D5: istituti di credito, cambio ed assicurazione



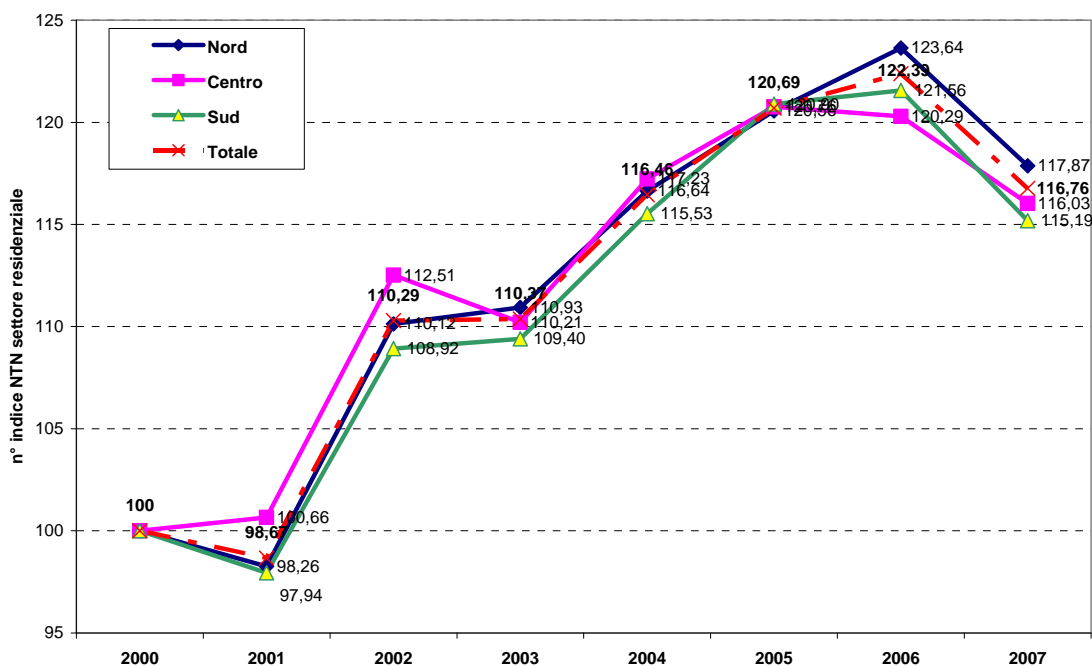
Le compravendite: il settore residenziale per aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale, si nota che la contrazione del mercato registrata nel 2007 è uniforme a livello territoriale, con cali più sostanziosi nel Sud (- 5,2%) e nel Nord (-4,7%) e più contenuti nel Centro (-3,5%).

Tabella 4: NTN settore residenziale 2000-07 e variazione % 2006-07 per aree geografiche

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	var % 06/07
Nord	361.335	355.036	397.914	400.842	421.450	435.609	446.760	425.902	-4,7%
Centro	142.151	143.087	159.937	156.669	166.637	171.667	170.990	164.932	-3,5%
Sud	186.993	183.142	203.672	204.575	216.039	226.074	227.302	215.391	-5,2%
Totale	690.478	681.264	761.522	762.086	804.126	833.350	845.051	806.225	-4,6%

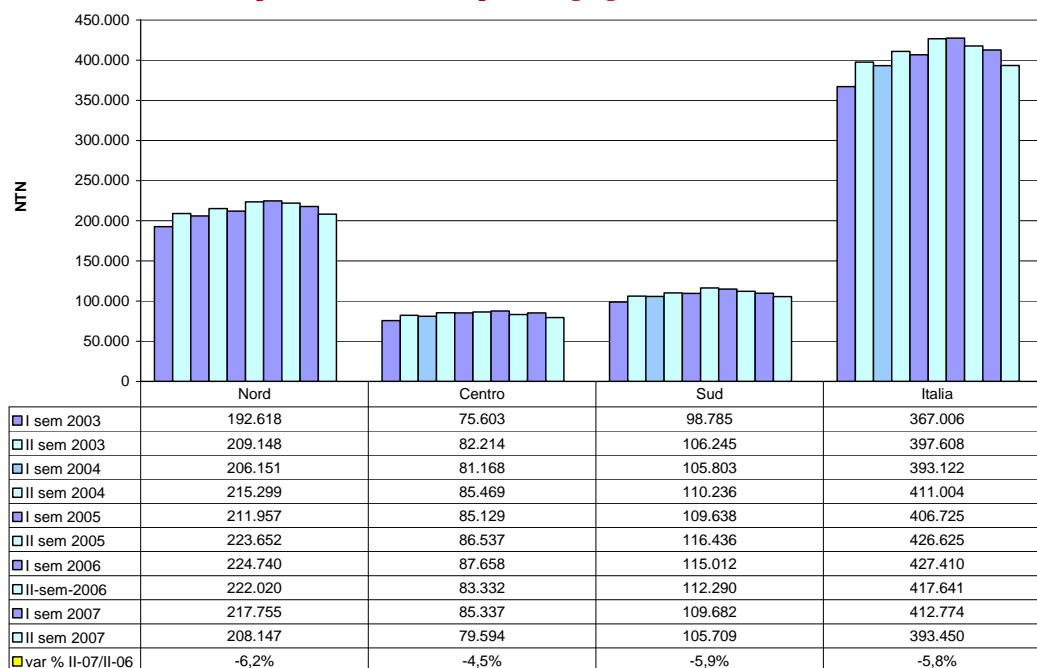
Figura 3: n° indice NTN settore residenziale 2000-07 per aree geografiche



Tale tendenza è rafforzata dall'analisi dell'andamento semestrale (figura 4), che mostra un calo sensibile del NTN nel secondo semestre 2007 rispetto al secondo semestre 2006, soprattutto al Sud (-5,9%), ed al Nord (-6,2%) e leggermente inferiore nel Centro, -4,5%, in linea con l'andamento annuo.



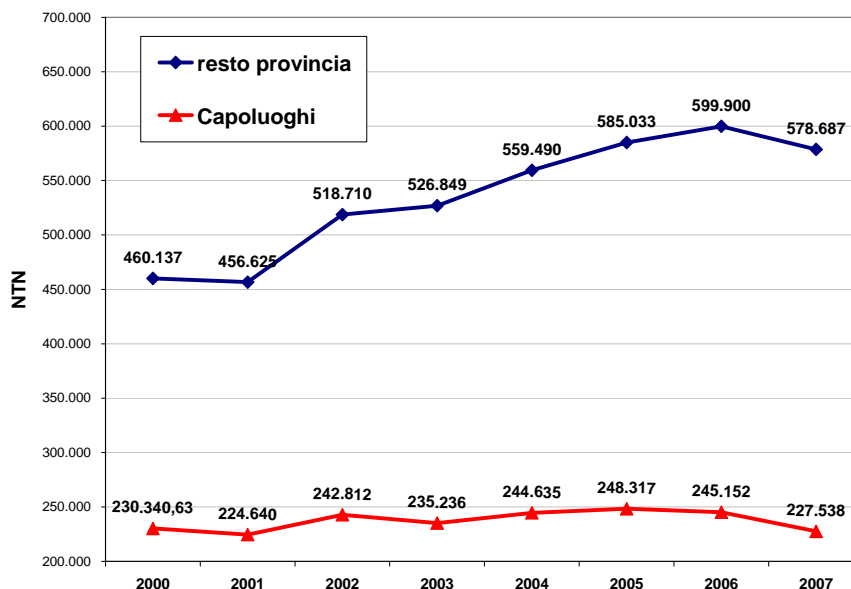
Figura 4: NTN settore residenziale per semestre 2003-07 per area geografica e variazione % II sem 06/II sem 07



Le compravendite: il settore residenziale tra capoluoghi e «resto della Provincia»

Come già segnalato nei precedenti Rapporti immobiliari, negli ultimi anni si è assistito ad un sensibile spostamento delle compravendite dalle città maggiori ai comuni minori. Nel 2007, invece, pur confermandosi una miglior tenuta del mercato nei comuni minori, si verifica, per la prima volta dal 2001, un sensibile calo delle compravendite, pari al -5,8%, anche nei comuni non capoluogo.

Figura 5: NTN 200 2007 capoluoghi e resto provincia –Italia



La figura 5 mostra chiaramente l'elevato incremento di compravendite nei comuni non capoluogo, che nel periodo 2001-2006 sono passate da 456.625 a 599.900 (+31%) e la netta inversione di tendenza registrata nel 2007, mentre nello stesso periodo il mercato dei capoluoghi è rimasto molto più stabile, con livelli di compravendite superiori a quelli del 2001.



Tabella 5: NTN semestrali settore residenziale per area geografica 2006-07 e var % II sem 06-07, dati intera provincia, Capoluoghi e resto provincia.

Nord	I sem 2006	II sem2006	I sem 2007	II sem 2007	var % II-07/II-06
Provincia	224.740	222.020	217.755	208.147	-6,4%
Capoluoghi	61.741	57.328	57.419	52.188	-9,0%
Resto provincia	162.999	164.692	160.336	155.959	-5,5%

Centro	I sem 2006	II sem2006	I sem 2007	II sem 2007	var % II-07/II-06
Provincia	87.658	83.332	85.337	79.594	-4,5%
Capoluoghi	36.057	32.365	33.517	30.812	-4,8%
Resto provincia	51.602	50.966	51.820	48.782	-4,3%

Sud	I sem 2006	II sem2006	I sem 2007	II sem 2007	var % II-07/II-06
Provincia	115.012	112.290	109.682	105.709	-6,0%
Capoluoghi	30.036	27.626	27.952	25.649	-7,2%
Resto provincia	84.976	84.664	81.730	80.060	-5,6%

Italia	I sem 2006	II sem2006	I sem 2007	II sem 2007	var % II-07/II-06
Provincia	427.410	417.641	412.774	393.450	-5,8%
Capoluoghi	127.833	117.319	118.888	108.649	-7,4%
Resto provincia	299.577	300.322	293.886	284.801	-5,2%

Anche considerando gli andamenti semestrali, tabella 4, risulta evidente l'andamento in ulteriore diminuzione nel secondo semestre 2007 sia dei capoluoghi, (-7,4% rispetto all'analogo periodo 2005, particolarmente accentuato al Nord, -9% circa), sia dei comuni non capoluogo, con un calo medio del 5,2%, anche in questo caso maggiore nel Nord, -6,4%.

Figura 6: variazione % NTN residenziale II sem 2006-II sem 2007 capoluoghi di provincia

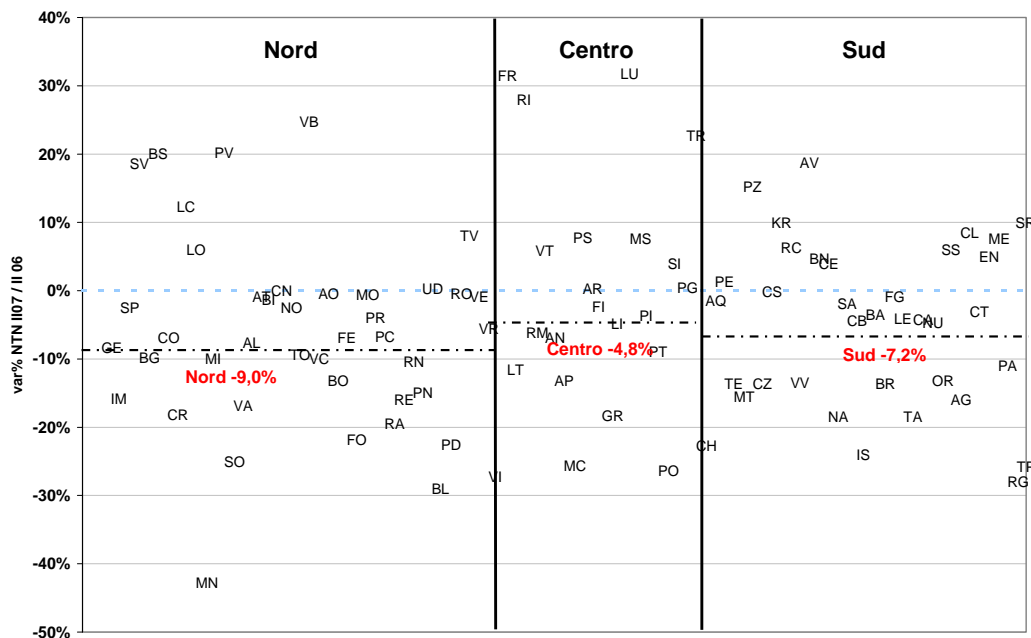
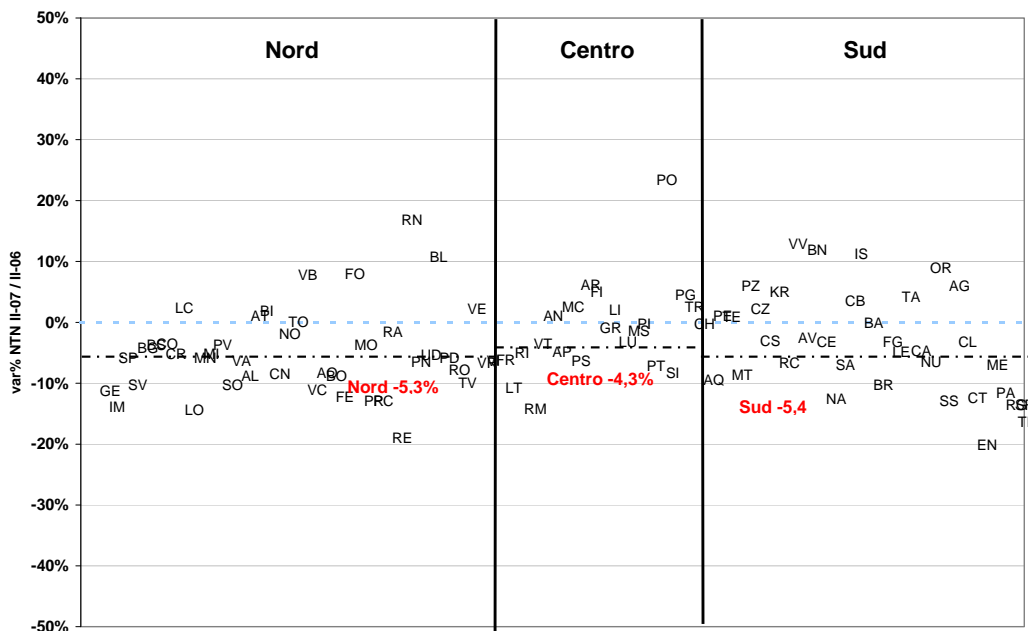




Figura 7: variazione % NTN residenziale II sem 2006-II sem 2007 comuni «resto provincia»



I grafici delle figure 6 e 7 mostrano chiaramente come la maggior parte delle città registri un tasso tendenziale di variazione (II sem 2007 rispetto al II sem 2006) negativo, con poche eccezioni, tra cui spiccano i risultati positivi (incremento superiore al 20%) di alcune città del Centro (Frosinone, Lucca, Rieti e Terni) e di Verbania al Nord. Sul fronte opposto, il calo maggiore, superiore al -20%, si registra in città sia del Nord, quali Mantova, Belluno, Padova, Sondrio, Vicenza e Forlì, sia del Centro, quali Macerata e Prato, sia del Sud, quali Chieti, Isernia, Trapani e Ragusa.

L'analogo grafico per i comuni non capoluogo, figura 7, mostra una minor dispersione dei valori, ma, anche in questo caso, sono poche le province con variazioni positive, tra cui Prato, Rimini, Biella, Vibo Valentia, Benevento ed Isernia, con incrementi superiori al 10%.



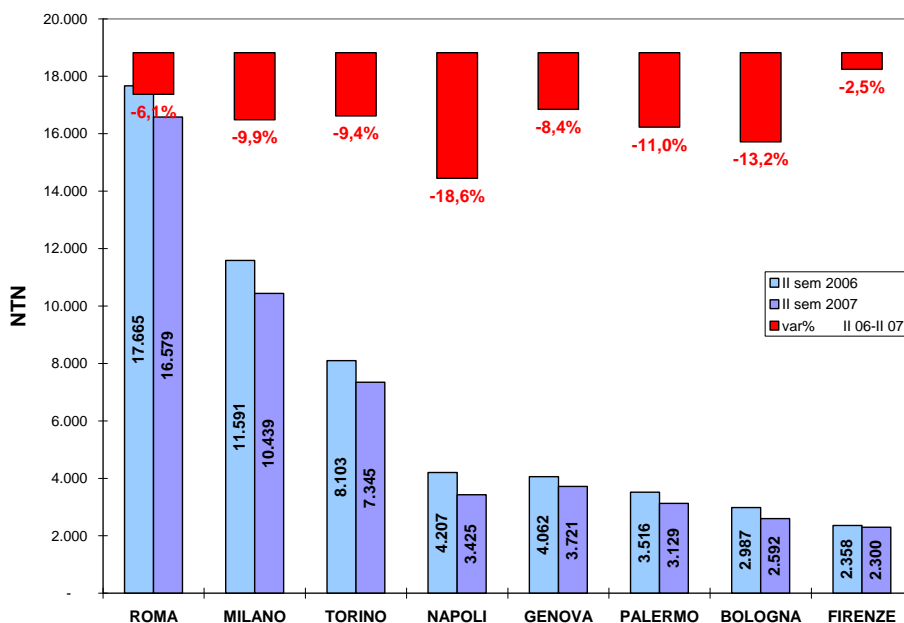
Le compravendite: il settore residenziale e le metropoli

Le principali otto città, con numero di compravendite nel semestre superiore o prossimo a 2.500, hanno mediamente una riduzione molto consistente del NTN tra II sem 2006 e II sem 2007 pari a -9,4%, superiore alla media nazionale, -7,4%, mentre i comuni delle rispettive provincia si collocano intorno al -5,8%, in linea con la media nazionale (tabella 5).

Tabella 6: NTN settore residenziale principali città e relative province I sem 2006 - II 2007 e variazione percentuale II sem 06-II sem07 e annua 06-07

NTN città	I sem 2006	II sem 2006	I sem 2007	II sem 2007	var% II 06-II 07	var% 06-07
ROMA	20.462	17.665	18.392	16.579	-6,1%	-8,3%
MILANO	13.184	11.591	11.404	10.439	-9,9%	-11,8%
TORINO	8.635	8.103	8.675	7.345	-9,4%	-4,3%
NAPOLI	4.978	4.207	4.273	3.425	-18,6%	-16,2%
GENOVA	4.695	4.062	4.139	3.721	-8,4%	-10,3%
PALERMO	3.844	3.516	3.318	3.129	-11,0%	-12,4%
BOLOGNA	3.216	2.987	2.903	2.592	-13,2%	-11,4%
FIRENZE	2.664	2.358	2.582	2.300	-2,5%	-2,8%
Totale città	61.679	54.489	55.686	49.531	-9,1%	-9,4%
NTN resto provincia	I sem 2006	II sem 2006	I sem 2007	II sem 2007	var% II 06-II 07	var% 06-07
ROMA	11.688	11.521	11.296	9.865	-14,4%	-8,8%
MILANO	25.780	23.814	24.567	22.416	-5,9%	-5,3%
TORINO	11.325	11.353	11.304	11.344	-0,1%	-0,1%
NAPOLI	8.363	7.408	7.377	6.473	-12,6%	-12,2%
GENOVA	2.288	2.270	2.126	2.013	-11,3%	-9,2%
PALERMO	3.439	3.431	3.650	3.028	-11,7%	-2,8%
BOLOGNA	5.501	5.832	5.438	5.314	-8,9%	-5,1%
FIRENZE	4.185	3.881	4.252	4.070	4,9%	3,2%
Totale resto provincia	68.384	65.628	65.758	60.453	-7,9%	-5,8%

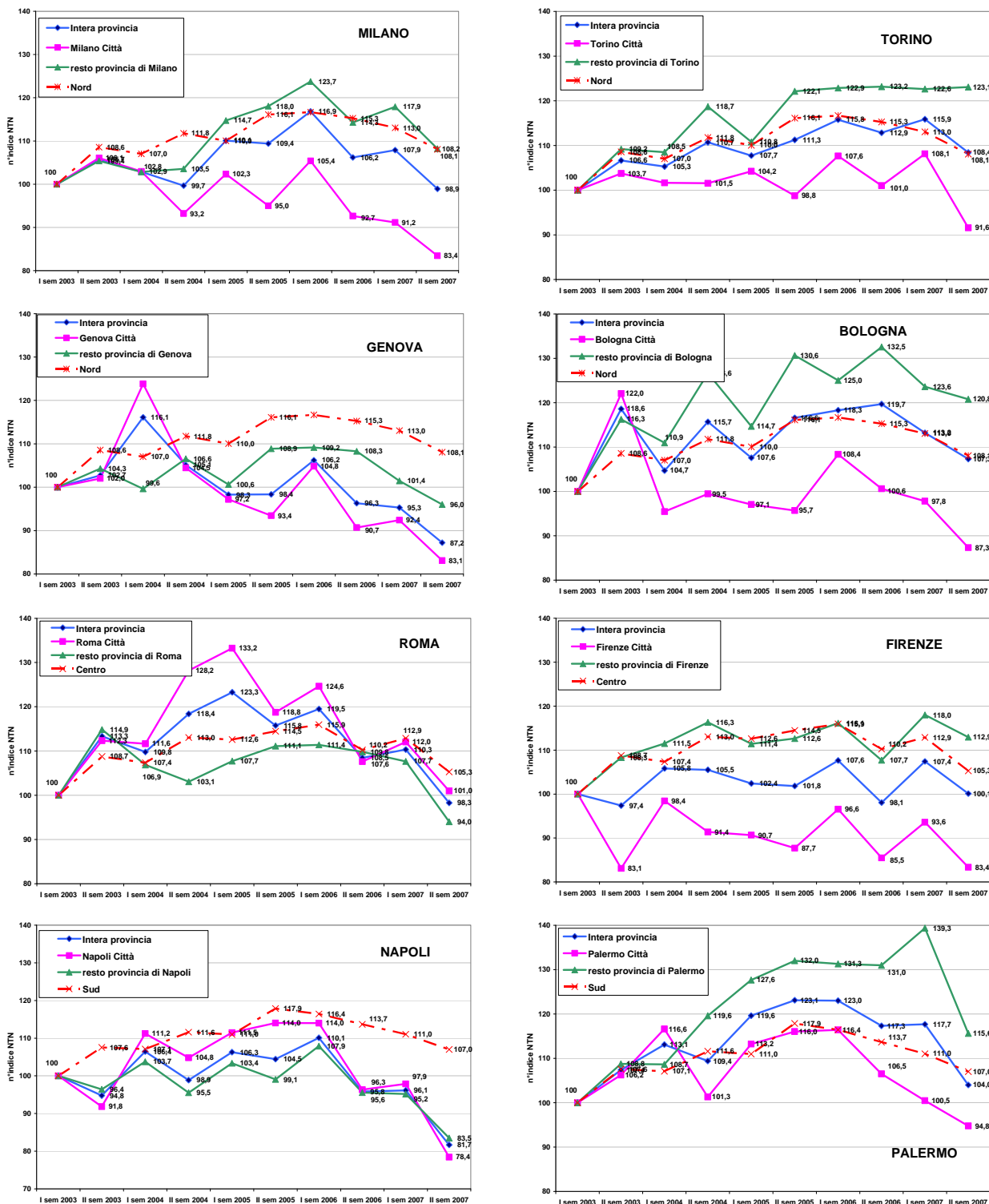
Figura 8: NTN II sem2006-2007 e var % principali città



Tra le principali città, va rilevato il dato particolarmente negativo di Napoli, -18,6%, e di Bologna, -13,2%. Il calo è, comunque, generalizzato ed esteso anche alle rispettive province, con l'unica eccezione di quella di Firenze, dove si riscontra un incremento delle compravendite del 4,9%. Anche per Firenze città, peraltro, il calo è molto più contenuto di quello delle altre città, -2,5%.



Figura 9: n° indice semestrale NTN residenziale principali città e relative province



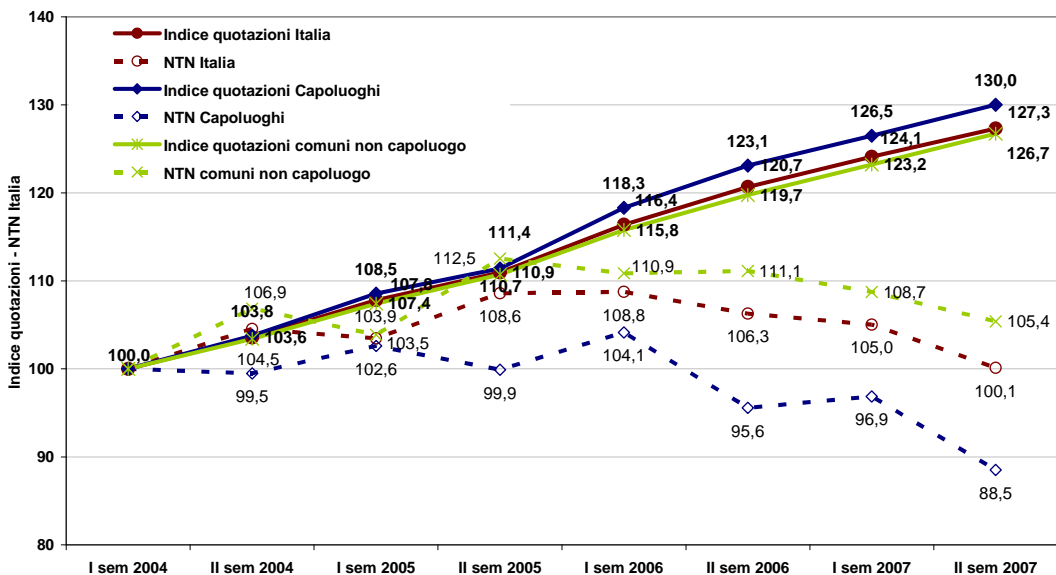
Rilevante la contrazione di NTN per Milano città, -9,9%, mentre nella capitale, la contrazione del mercato è meno pesante, - 6,1%, al contrario della relativa provincia, dove le compravendite diminuiscono del 14,4%. Anche a Torino, dove il mercato si era mantenuto più stabile negli ultimi anni, grazie anche ad un livello dei prezzi relativamente contenuto, il mercato si è fermato, con un calo del 9,9%.



I prezzi delle abitazioni: andamenti nazionali e territoriali

Relativamente all'andamento delle quotazioni del settore residenziale, si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nel Rapporto Immobiliare 2007 utilizzando gli stessi criteri per la definizione della quotazione di riferimento comunale e dell'indice di variazione³.

Figura 10: Indice di variazione delle quotazioni e del NTN nazionale, Capoluoghi e comuni non capoluogo



Mentre nel 2° semestre 2007 i volumi di compravendita delle abitazioni in Italia tornano ai livelli del 1° semestre 2004, la quotazione media di riferimento continua a crescere e risulta pari a 1.557 € (+ 27,3% rispetto al 1° semestre 2004). Considerando le sole città capoluogo la quotazione media di riferimento (2.259 €) è cresciuta, sempre dal 1° semestre 2004, del 30,0%. L'incremento della quotazione media di riferimento nello stesso periodo nei comuni non capoluogo è invece inferiore e pari a +26,7% (1.285 € nel 2° semestre 2007).

Nel 2° semestre 2007 crescono le quotazioni del 2,6% rispetto al semestre precedente e del 5,5% su base tendenziale annua facendo quindi registrare, ancora questo semestre, un incremento inferiore a quello rilevato nel semestre precedente (+2,8% nel I 2007, +3,7% nel II 2006 su base semestrale; +6,6% nel I 2007, +8,8% nel II 2006 su base annua). I valori crescono nei capoluoghi del +2,8% sul semestre precedente (+2,7% nel I semestre 2007) e +5,6% su base annua (+6,9% nel I semestre 2007). Nei comuni non capoluogo le quotazioni aumentano del 2,8% nel semestre (+2,9% nel I semestre 2007) e del 5,8% (+6,4% nel I semestre 2007) su base annua.

Nei grafici di Figura 11 e Figura 12 sono rappresentati gli andamenti della variazione percentuale delle quotazioni, su base semestrale e su base annua, e del NTN su base annua. Emerge un rallentamento della crescita delle quotazioni a partire dal I semestre 2007 e una flessione, dal II semestre 2006, dei volumi di compravendita che ancora nel II 2007 perdono il 5,8% del NTN su base annua.

³ La banca dati delle quotazioni fornisce per tutti i comuni italiani (8.092), a loro volta suddivisi in oltre 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. 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.



Figura 11: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni nazionale, Capoluoghi e comuni non capoluogo

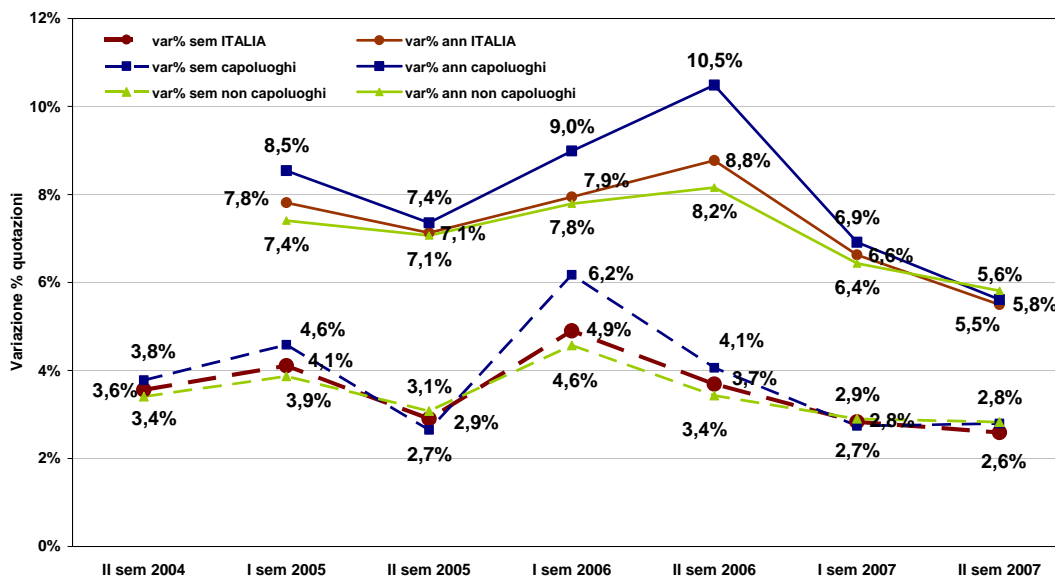
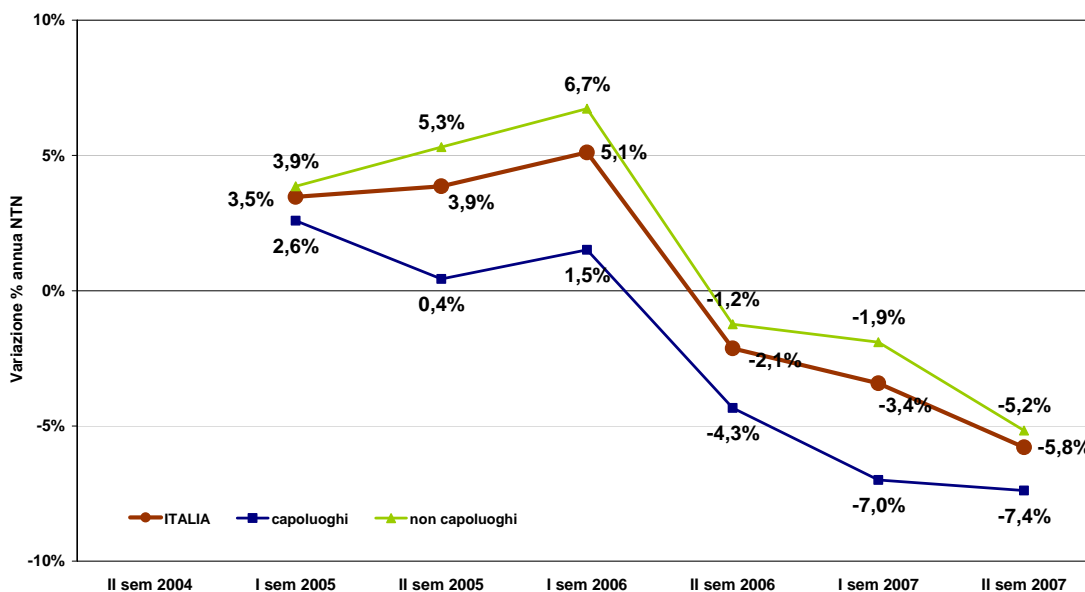


Figura 12: Variazione % annuale del NTN abitazioni nazionale, Capoluoghi e comuni non capoluogo.



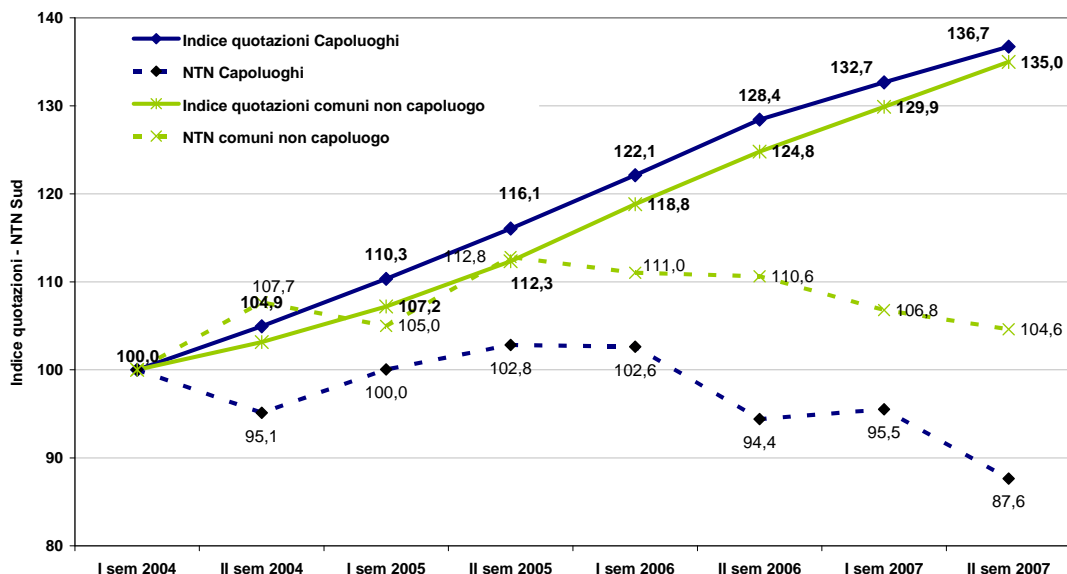
Nei comuni capoluogo la crescita delle quotazioni si è quasi dimezzata negli ultimi due semestri, passando dal +10,5% registrato nel II 2006 (rispetto al II 2005) al +5,6% registrato nel II 2007 su base annua. I volumi di compravendita nei capoluoghi perdono nel II semestre 2007 il 7,4% rispetto al II 2006, con una flessione analoga a quella già registrata nel I semestre 2007 (-7,0%). Nei comuni non capoluogo la diminuzione della crescita delle quotazioni risulta più contenuta passando dal +8,2% registrato nel II 2006 (rispetto al II 2005) al +5,8% registrato nel II 2007 su base annua. In termini di volumi di compravendita, nei comuni non capoluogo la flessione del NTN è pari al -5,2%, quasi triplicata rispetto alla flessione registrata su base annua nel I 2007 (-1,9%).

Considerando le quotazioni per macro-area geografica (Figura 13, Figura 14 e Figura 15), si nota che al Sud le quotazioni medie comunali nel II semestre 2007 rallentano ancora la crescita sia nelle città capoluogo con +6,5% su base annua (+8,6% nel I semestre 2007, era +10,7% nel II 2006) sia nel resto della provincia con +8,2% su base annua (+9,3% nel I semestre 2007, era +11,1% nel II 2006). Dal 2004 le quotazioni aumentano mediamente del 36,7% nelle città e di poco meno nella provincia con +35,0%. Sempre al Sud i volumi di compravendita nelle città capoluogo continuano a subire, per il terzo semestre consecutivo, una consistente flessione su base annua, pari al -7,2% (-6,9% registrato nel I 2007, -8,2% nel II 2006). Anche nei comuni non capoluogo, ma più moderata, si



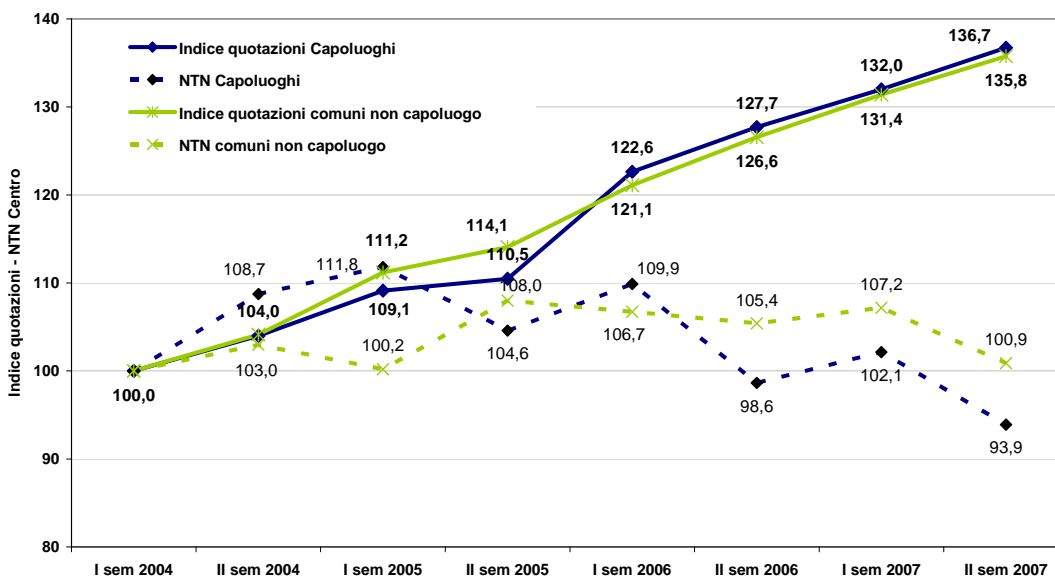
registra la terza flessione consecutiva del NTN pari al -5,4% su base annua (-3,8% registrato nel I 2007, -1,9% nel II 2006).

Figura 13: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluogo – Sud



Al Centro, nel II semestre 2007, si registra un lieve rallentamento della crescita delle quotazioni con un aumento medio nei capoluoghi pari al +7,1% su base annua (+7,6% nel I semestre 2007, era +15,6% nel II 2006) e al +7,3% per i comuni minori rispetto al II semestre 2006 (+8,5% nel I semestre 2007, era +10,9% nel II 2006). Dal 2004 le quotazioni sono cresciute del 36,7% nelle città e leggermente meno nei comuni delle province, + 35,8%. Quanto ai volumi di compravendita delle abitazioni, nel II semestre 2007 si registra una flessione su base annua simile nei capoluoghi, pari al -4,8%, e nei comuni minori, pari al -4,3%, ma per le città si tratta del quinto semestre negativo consecutivo.

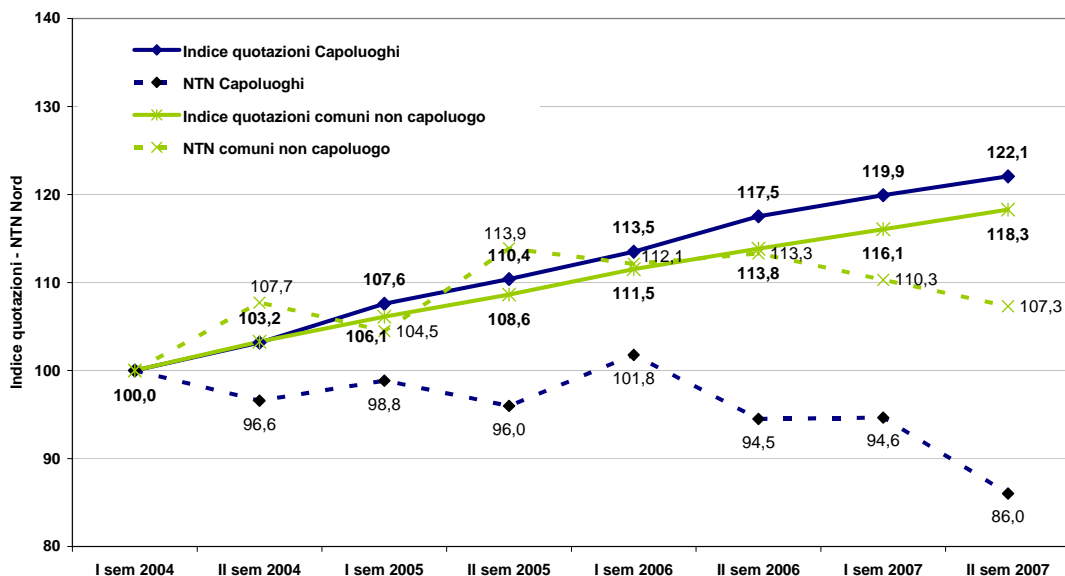
Figura 14: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluogo – Centro



Le quotazioni del Nord mostrano una crescita più contenuta rispetto alle altre aree territoriali con +3,9% su base annua sia per i capoluoghi sia nel resto della provincia, anche qui in rallentamento rispetto i valori di crescita registrati nei semestri precedenti (+5,7% e +4,1% registrati rispettivamente nel I 2007). Dal I semestre 2004 le quotazioni sono cresciute del 22,1% per le città e del 18,3% per i comuni minori. Risulta sensibile il calo delle compravendite delle abitazioni nei capoluoghi del Nord, pari al -9,0% rispetto al NTN del II 2006, e nei comuni minori, pari al -5,3% nello stesso periodo.

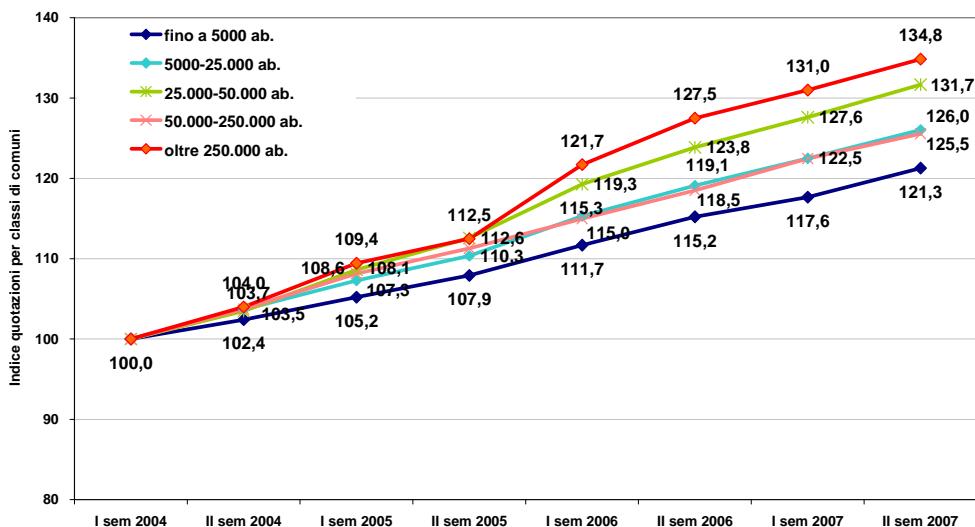


Figura 15: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluogo – Nord



In tutte le aree geografiche si registra quindi un rallentamento della crescita delle quotazioni e una frenata dei volumi di compravendita sempre più accentuata nei comuni capoluoghi (-9,0% al Nord, -4,8% al Centro, -7,2% al Sud rispetto il II semestre 2006) rispetto i comuni minori della stessa area (-5,3% al Nord, -4,3% al Centro, -5,4% al Sud rispetto il II semestre 2006).

Figura 16: Indice delle quotazioni per classi di comuni

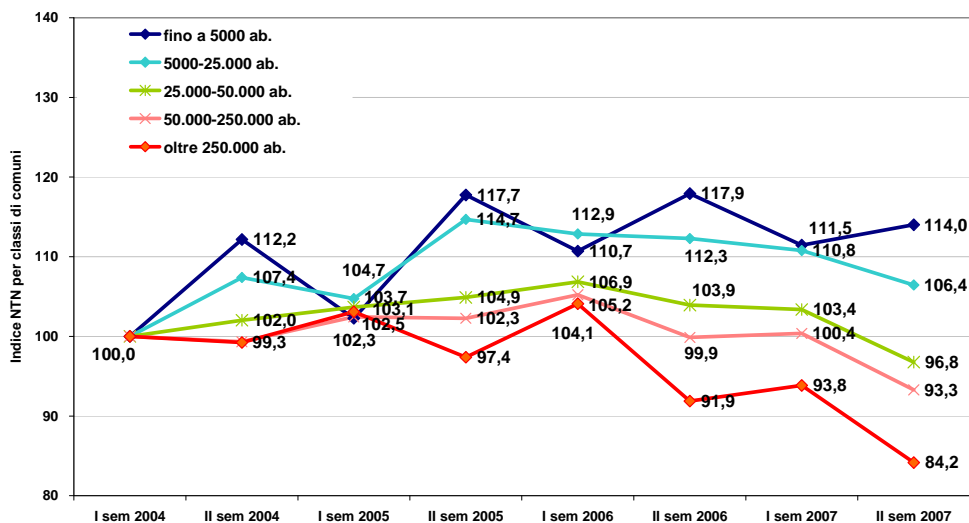


I grafici della Figura 16 e della Figura 17, pongono a confronto l'andamento dell'indice delle quotazioni con quello del volume di compravendite (NTN) per classi demografiche⁴ di comuni, nella Figura 18 e nella Figura 19 sono rappresentati i grafici dell'andamento delle variazioni % su base annua delle quotazioni e delle NTN, sempre distinte per classi demografiche dei comuni.

⁴ Le classi demografiche sono costruite con i dati di popolazione al 31 dicembre 2006 (fonte ISTAT).



Figura 17: indice NTN per classi di comuni



Nelle grandi città, con più di 250.000 abitanti, sebbene risulti evidente il maggior incremento delle quotazioni, +34,8% rispetto al I semestre 2004, ancora nell'ultimo semestre la crescita subisce un deciso rallentamento. Nel II semestre 2007 le quotazioni, infatti, crescono del +5,8% su base annua contro +7,6% registrato nel I 2007 e il +13,3% registrato nel II 2006. Si registra, inoltre, una notevole frenata anche per l'indice del NTN che continua a perdere su base annua per il terzo semestre consecutivo. È pari al -8,4% la perdita di NTN rispetto ai valori del II semestre 2006 (la perdita è stata -9,9% nel I 2007 rispetto al I 2006; -5,7% nel II 2006 rispetto al II 2005).

La classe di comuni con numero di abitanti compreso tra 50.000 e 250.000 presenta un lieve rallentamento nella crescita delle quotazioni con +2,5% su base semestrale e +5,9% su base annua contro rispettivamente +3,4% e +6,5% registrato nel I semestre 2007. Anche per questa classe di comuni, le compravendite di abitazioni continuano la frenata con -6,6% di NTN registrato nel II semestre 2007 su base annua (-4,6% nel I 2007 e -2,4% nel II 2006), ma in maniera meno accentuata rispetto alle città maggiori.

Nella classe dei comuni con numero di abitanti compreso tra 25.000 e 50.000 la crescita delle quotazioni aumenta lievemente su base semestrale con +3,2% (+3,0% nel I semestre 2007), rallenta su base annua facendo registrare il +6,3% (+7,0% nel I semestre 2007). Per questa classe il volume di compravendite risulta in sensibile calo: -6,9% rispetto al II semestre 2006 (-3,3% nel I 2007 su base annua).

Figura 18: variazione annua indice quotazioni per classi di comuni

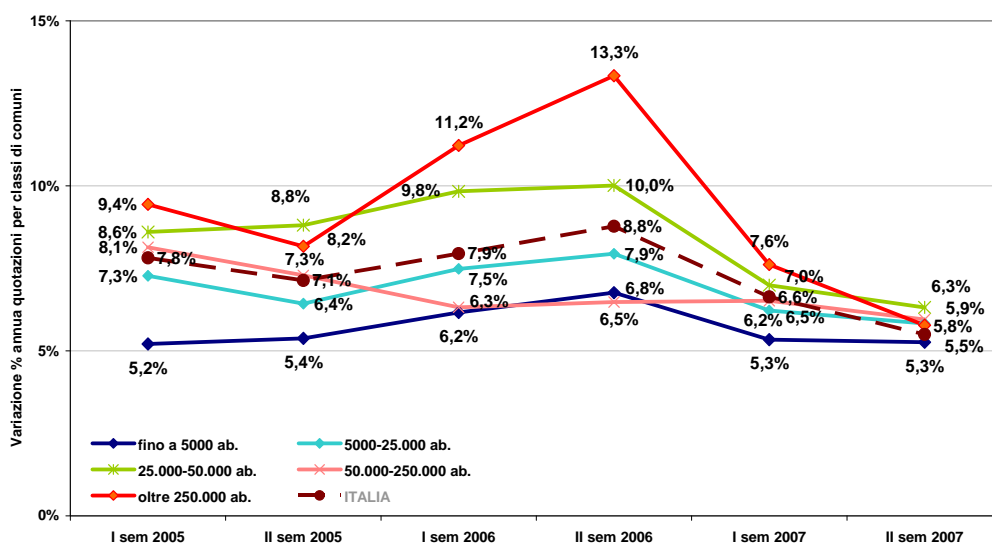
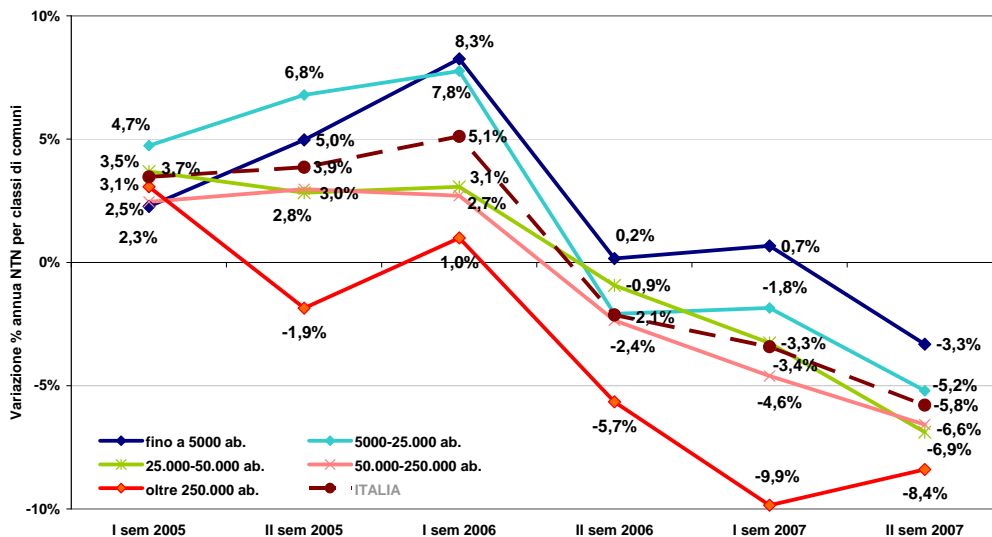




Figura 19: variazione annua indice NTN per classi di comuni



Analogo comportamento si presenta per i comuni della classe con numero di abitanti compreso tra 5.000 e 25.000, con crescita delle quotazioni sostanzialmente stabile su base semestrale con +2,9% rispetto il +2,8% registrato il precedente semestre, e lieve rallentamento su base annua con +5,8% nel II 2007 rispetto al II 2006 contro il +6,2% del I 2007 rispetto al I 2006. Le compravendite di abitazioni calano, su base annua, del 5,2%.

Infine, la classe dei comuni minori (fino a 5.000 abitanti) è l'unica che presenta una crescita stabile delle quotazioni su base annua pari al +5,3% , stesso dato registrato nel precedente semestre. Il volume di compravendite di questa classe, dopo cinque semestri di crescita su base annua, registra la prima flessione dal 2004 con -3,3% NTN rispetto al II semestre 2006.

Il settore terziario: andamenti nazionali e territoriali

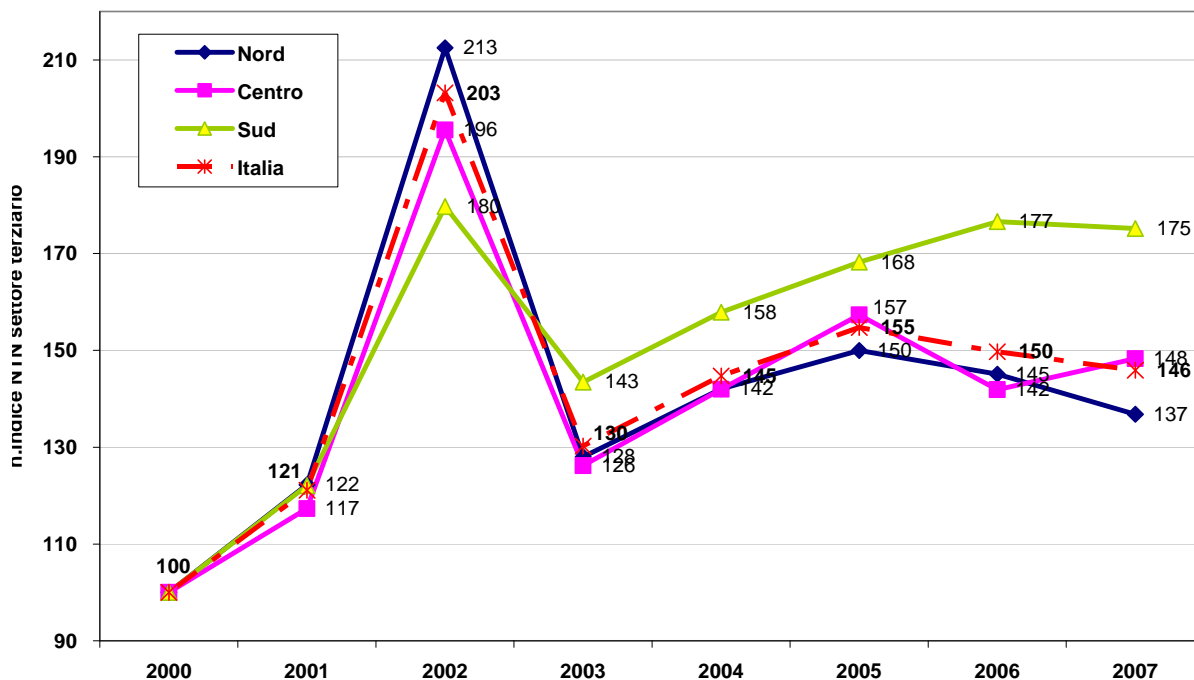
Il settore terziario, ovvero gli uffici, dopo il 2006 in calo di compravendite (-3,2%) conferma anche per il 2007 la tendenza risultando mediamente in calo del 2,6% con andamenti differenti nei diversi ambiti territoriali. Infatti mentre per il Nord, (-5,7%) e il Sud (-0,8%) il mercato si contrae, nel Centro si registra un incremento del 4,5% rispetto al 2006 (tabella 7). Rispetto al 2000, le compravendite del 2007 si attestano su un aumento del 46% .

Tabella 7: NTN provinciali settore terziario 2000-07 per aree geografiche e var % 06-07

Terziario	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	var% 06-07
Nord	8.646	10.569	18.376	11.066	12.283	12.969	12.546	11.829	-5,7%
Centro	3.156	3.702	6.171	3.982	4.480	4.965	4.477	4.679	4,5%
Sud	2.411	2.943	4.333	3.459	3.806	4.056	4.258	4.223	-0,8%
Italia	14.213	17.214	28.879	18.507	20.569	21.990	21.282	20.732	-2,6%



Figura 20: n° indice NTN settore terziario 2000-07 per aree geografiche Nord-Centro-Sud



Considerando l'andamento semestrale (figure 21 e 22), si nota un andamento positivo soprattutto rispetto al secondo semestre 2006 quando si era registrato un calo sensibile in tutte e tre le aree geografiche. Nel II semestre 2007 si registra un tasso tendenziale in incremento significativo al Centro, 12,6%, e al Sud, 11,2%, mentre al Nord continua la contrazione pur se in modo contenuto con un -3,2%.

Figura 21: NTN settore terziario per semestre 03-07 per area geografica e var.% II sem 07/II sem 06

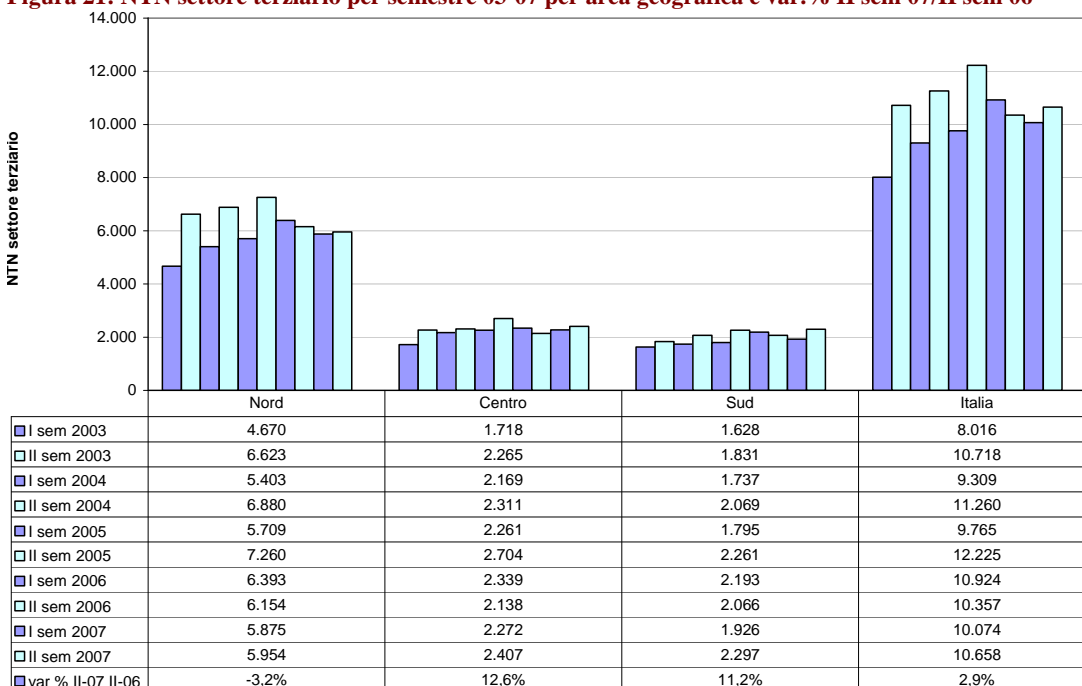
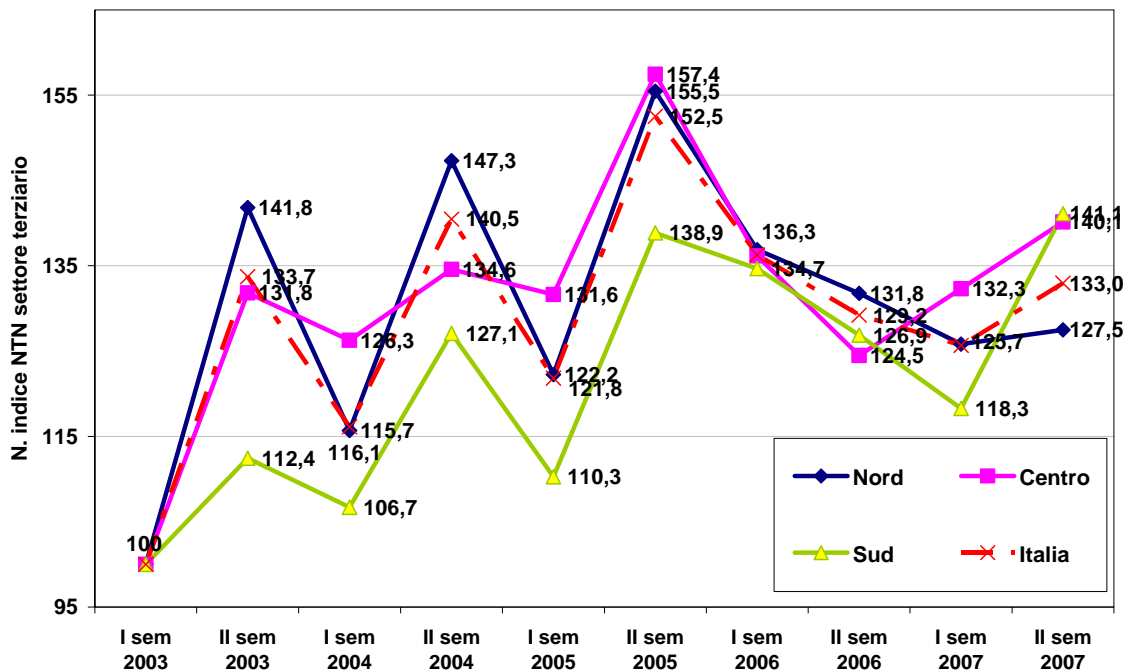


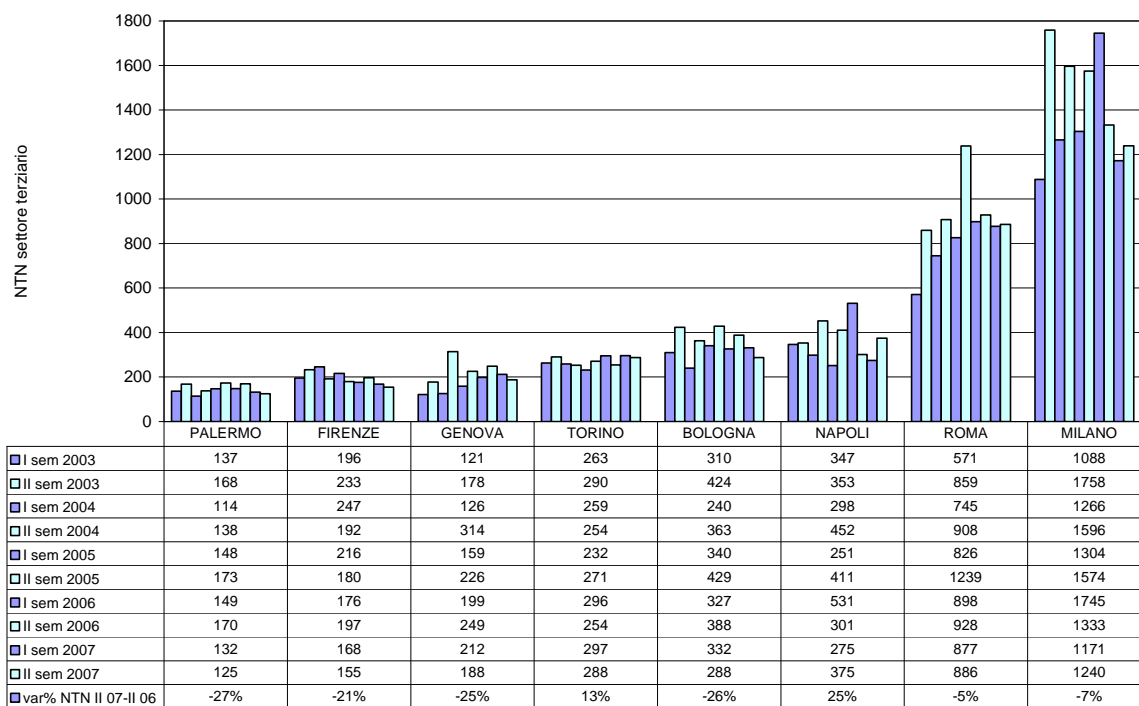


Figura 22: n° indice NTN semestrale settore terziario Nord-Centro-Sud + Totale



Tra le principali province, figura 19, risulta particolarmente elevato il decremento di compravendite nel II semestre 2007 rispetto al II semestre 2006 delle province di Palermo, -27% di Genova e Bologna -25% e di Firenze -21%. Nelle province di Roma e di Milano, il mercato degli uffici mostra una flessione meno importante, -5-6%. Le uniche province con una crescita delle compravendite di uffici, risultano quelle di Torino, +13%, e quella di Napoli, +25%.

Figura 23: NTN semestrali principali province settore terziario + variazione % II sem07/II sem 06





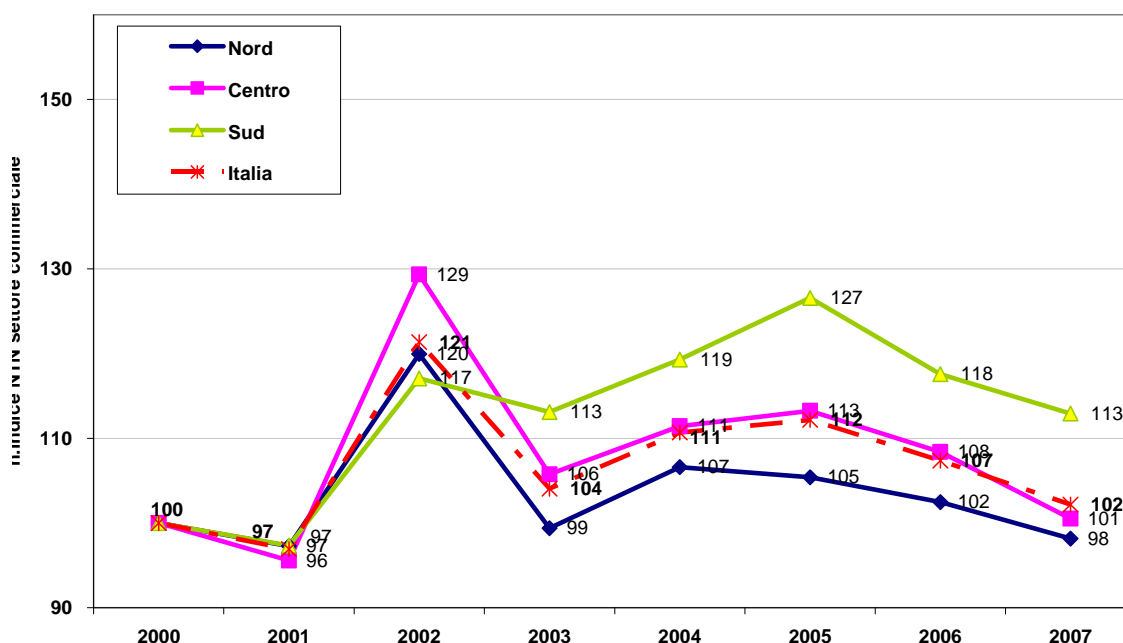
Il settore commerciale: andamenti nazionali e territoriali

Il settore commerciale (di cui fanno parte negozi, laboratori e centri commerciali) conferma il raffreddamento già evidenziato nel corso del 2006, (-4,8% NTN nel 2007). Rallenta meno al Nord (-4,2%) e al Sud (-4,0%), mentre al Centro si registra una flessione del -7,3% aumentando di 3 punti percentuali la flessione dell'anno precedente e registrando un numero di NTN simile al 2000, tabella 8 e figura 24.

Tabella 8: NTN provinciali settore commerciale 2000-06 per aree geografiche e var % 05-07

Commerciale	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	var% 06-07
Nord	26.511	25.792	31.800	26.348	28.262	27.942	27.169	26.021	-4,2%
Centro	10.907	10.425	14.107	11.536	12.154	12.351	11.822	10.964	-7,3%
Sud	11.647	11.339	13.636	13.174	13.893	14.742	13.693	13.151	-4,0%
Italia	49.065	47.556	59.544	51.059	54.309	55.035	52.684	50.136	-4,8%

Figura 24: n° indice NTN settore commerciale 2000-07 per aree geografiche Nord-Centro-Sud



Per questo settore, le compravendite sono abbastanza stabili. Dopo un triennio di crescita, 2003-2005, sono diminuite a partire dal secondo semestre 2006 e nel secondo semestre 2007 (figura 25 e 26), si sono stabilizzate, con segnali di recupero nel Nord, +1,1% ed in leggero calo nel Sud, -2,4% e nel Centro, -3,2%.



Figura 25: NTN semestrali settore commerciale Nord-Centro-Sud + var % II sem06/IIsem07

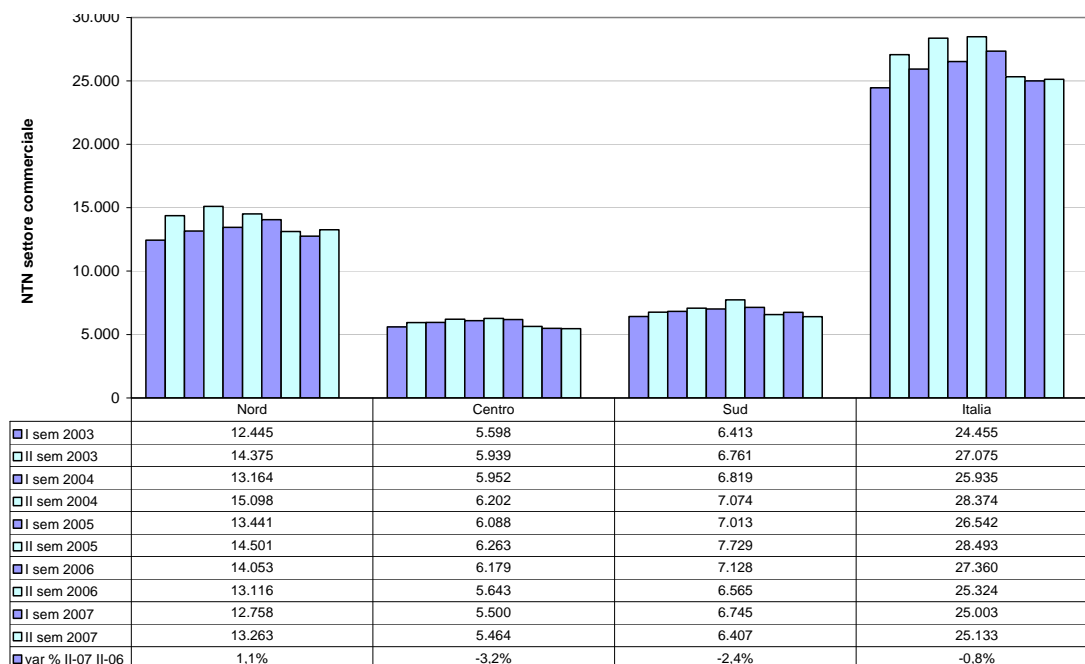
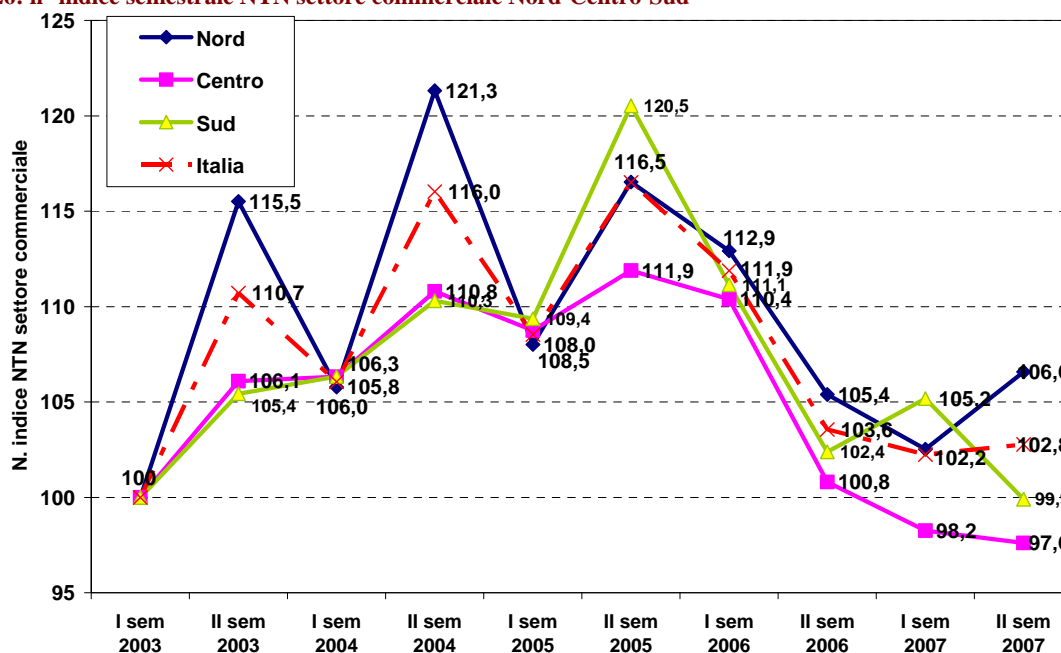


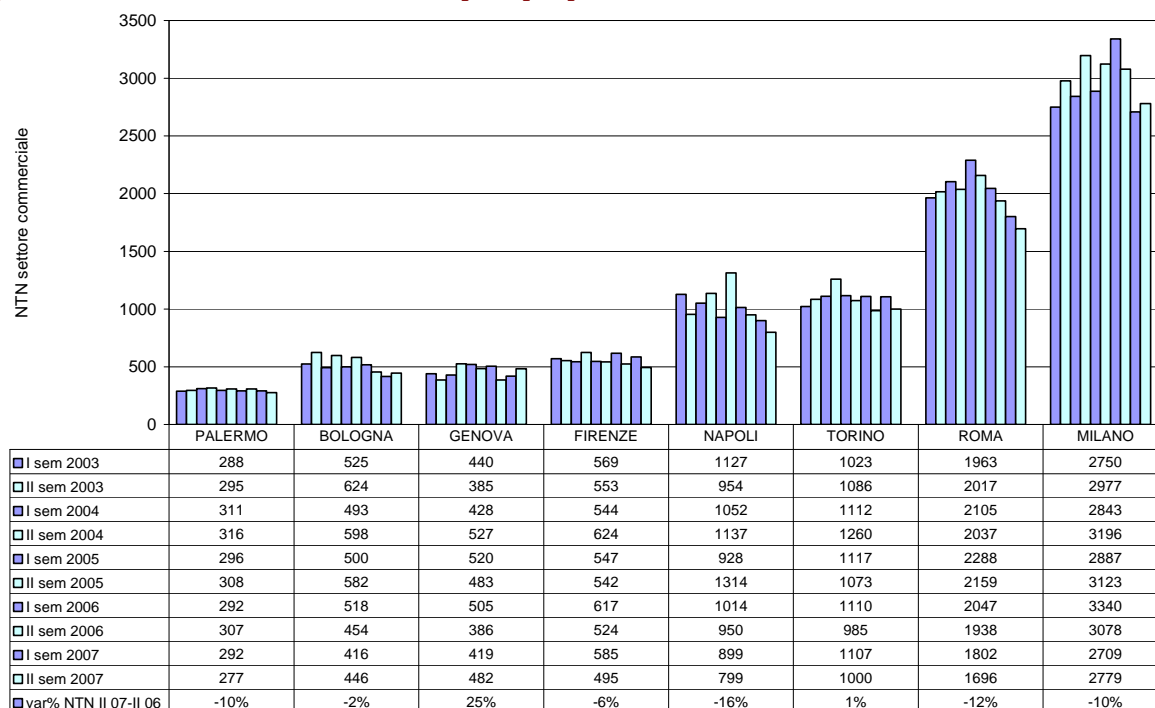
Figura 26: n° indice semestrale NTN settore commerciale Nord-Centro-Sud



Le principali province, figura 27, risultano in calo più o meno sensibile nel secondo semestre 2007 ad eccezione della provincia di Genova, in forte recupero (+25%) e di quella di Torino, stabile con un dato del +1%. Per le altre province si va dal -16% di Napoli (dove il forte calo era presente anche nel 2006), al -12% della provincia di Roma (in calo continuo dal 2005), al -10% delle province di Palermo e di Milano. In provincia di Milano le compravendite erano crollate già nel I semestre 2007, dopo un biennio di forte crescita. Le province di Firenze (-6%) e di Bologna (-2%), infine, si nota un rallentamento del mercato dopo un primo semestre che già leggermente negativo.



Figura 27: NTN semestrali settore commerciale principali province + var % II sem06/IIsem07



Il settore produttivo: andamenti nazionali e territoriali

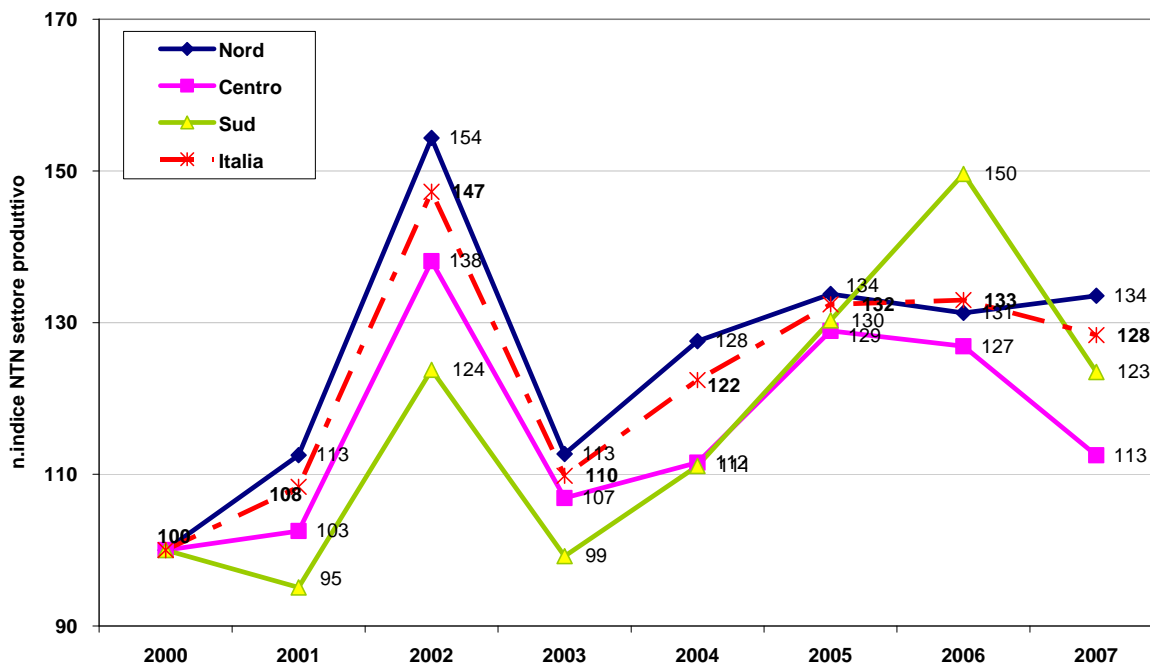
Il settore produttivo (comprendente Capannoni ed Industrie) mostra andamenti simili nelle macro-aree Centro e Sud con una decelerazione accentuata nel 2007 (-11,3% e -17,5% rispettivamente), mentre nel Nord dopo una decrescita nel 2006 si registra un lieve recupero del NTN, +1,7%. Va ribadito che questo mercato è molto più presente nel Nord, dove si concentrano il 70% circa delle compravendite.

Tabella 9: NTN provinciali settore produttivo 2000-07 per aree geografiche e var % 05-06

Produttivo	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	var% 06-07
Nord	8.940	10.060	13.797	10.074	11.403	11.958	11.736	11.938	1,7%
Centro	2.376	2.436	3.281	2.539	2.650	3.062	3.015	2.673	-11,3%
Sud	1.782	1.695	2.206	1.768	1.980	2.322	2.667	2.201	-17,5%
Italia	13.098	14.191	19.285	14.381	16.034	17.343	17.418	16.812	-3,5%



Figura 28: n° indice NTN settore produttivo 2000-07 per aree geografiche Nord-Centro-Sud



L'andamento semestrale, figura 29 e 30, peraltro, evidenzia che tale recupero nel Nord si sia manifestato soprattutto nel secondo semestre 2007, +10,6% rispetto all'analogo periodo del 2006, mentre nel Centro e nel Sud il secondo semestre 2007 ha segnato un ulteriore calo di NTN, pari a -6,9% e -7,9% rispettivamente.

Tale andamento è evidente anche per le principali province (figura 31), tra le quali sono le province del Nord che vedono incrementare le compravendite: Genova (+40%), Bologna (+31%), Torino (+8%) e Milano (+1%), mentre le altre province sono tutte più o meno in calo: Roma del 17%, Palermo del 27%, Firenze del 15% e Napoli del 3%.

Figura 29: NTN semestrali settore produttivo Nord-Centro-Sud + var % II sem06/IIsem07

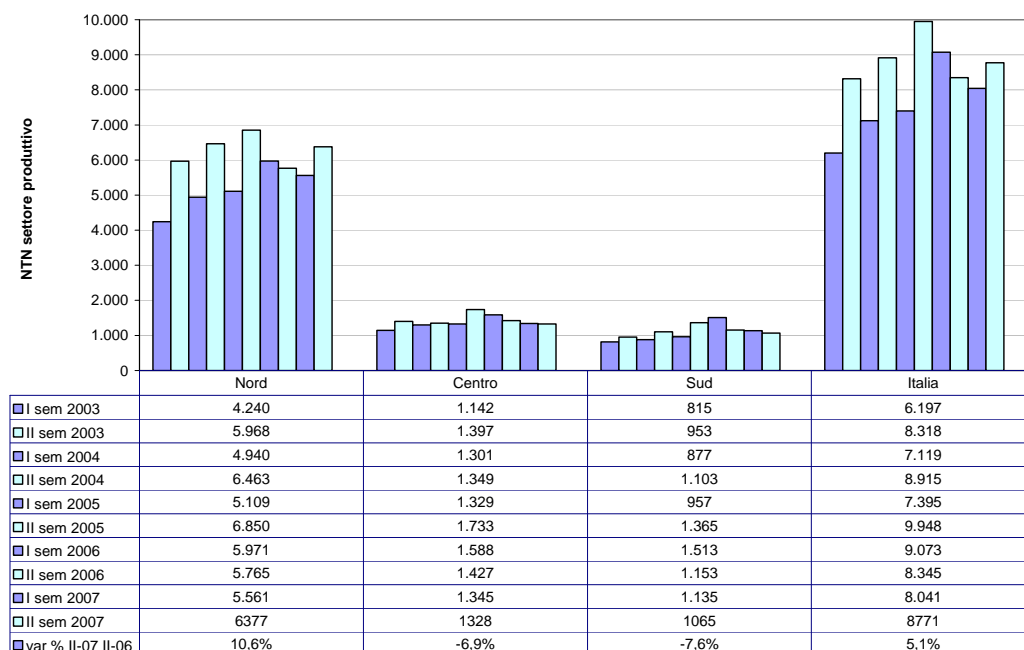




Figura 30: n° indice semestrale NTN settore produttivo Nord-Centro-Sud

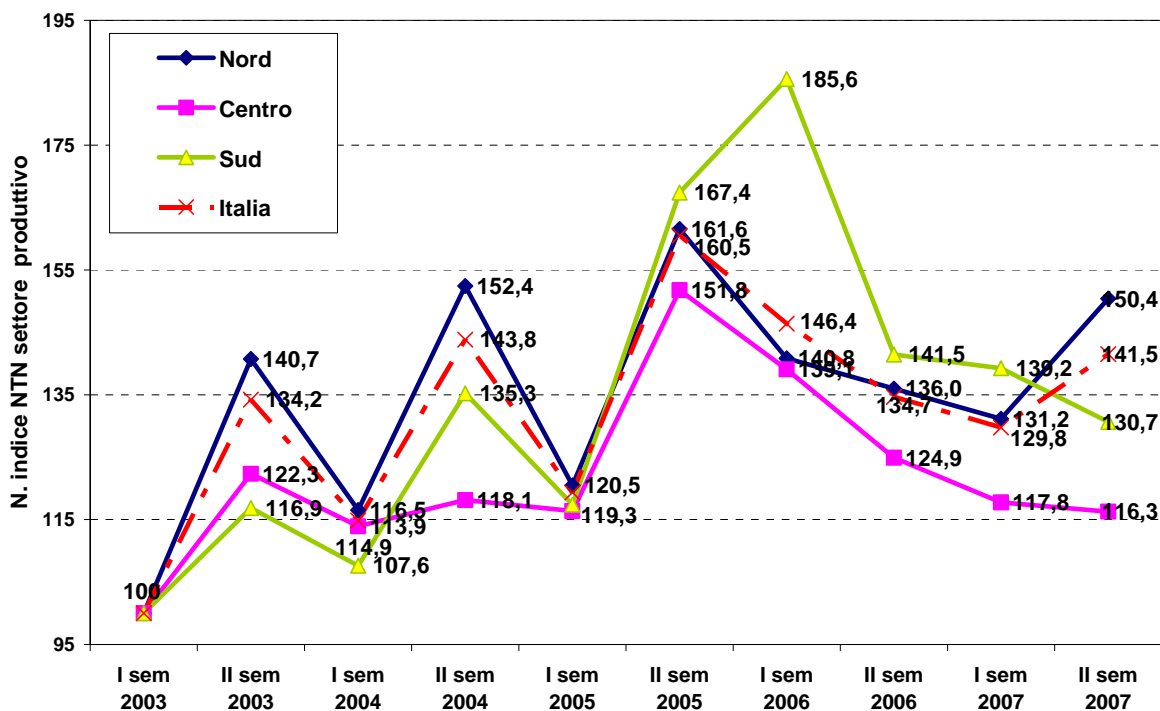


Figura 31 NTN semestrali settore produttivo principali province + var % II sem06/IIsem07

