



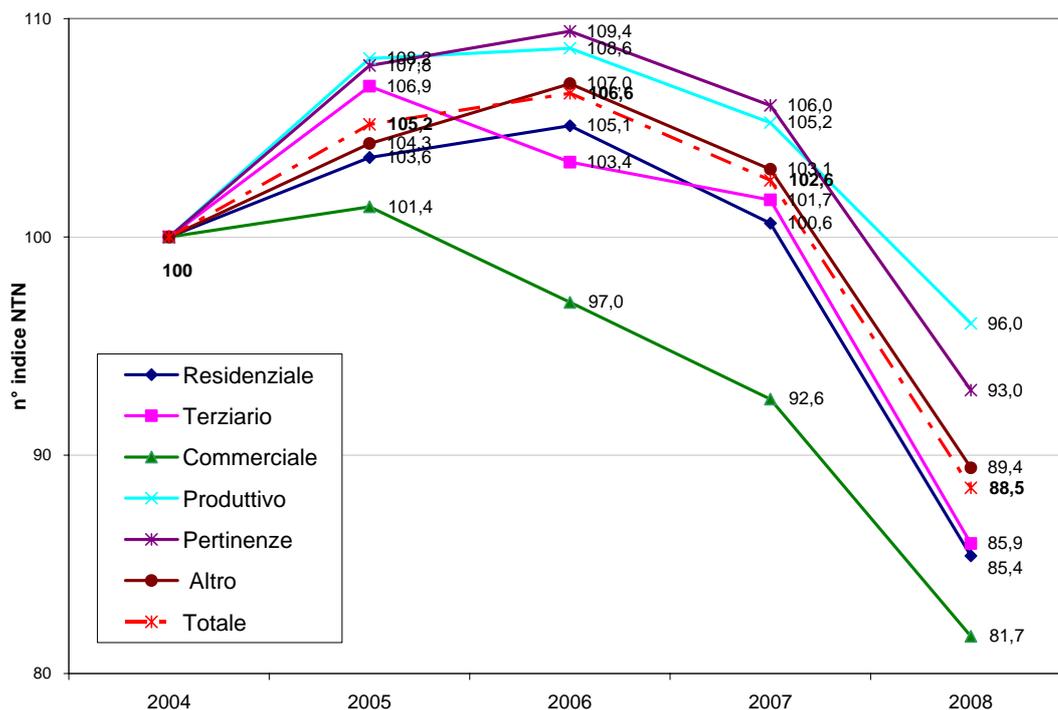
NOTA TRIMESTRALE SUL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2008

La nota trimestrale, che analizza i volumi delle compravendite effettuate in Italia nel corso del IV trimestre 2008, fornisce anche uno studio sull'intero anno. Per il settore residenziale, inoltre, è presente anche una breve sintesi dell'andamento delle quotazioni medie di mercato rilevate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMISE), dei mutui ipotecari ed una stima del fatturato complessivo.

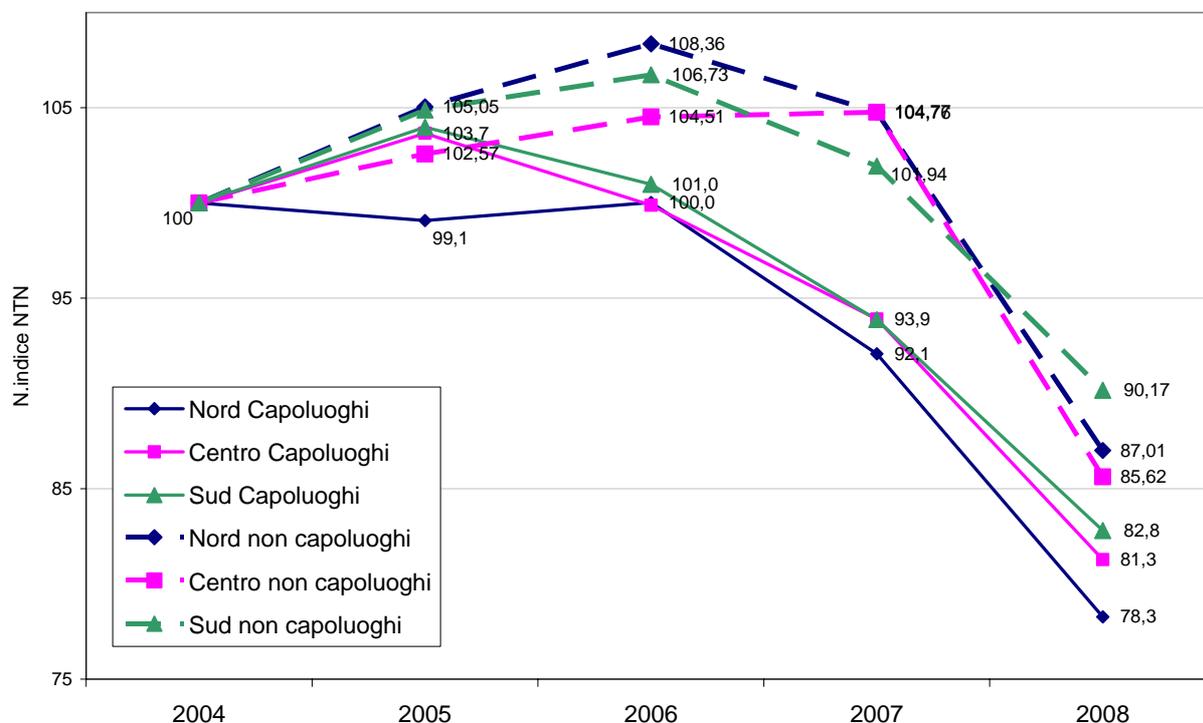
La nota trimestrale, realizzata a cura dell'OMISE, evidenzia che nel 2008 il volume di compravendite complessivo è stato di 1.519.796 transazioni (NTN) con un decremento, pari a -13,7% sul 2007. Il calo delle compravendite risulta generalizzato per i diversi settori. Il settore residenziale con 686.587 NTN diminuisce del 15,1%, il terziario, 17.988 NTN, è in calo del 15,5%, il commerciale con 45.283 compravendite, risulta in calo del 11,7%, il settore produttivo con 15.398 NTN cala del 8,7%, il mercato delle pertinenze, con 538.948 NTN, si ridimensiona sensibilmente con un calo del 12,3%, infine l'Altro con 215.592 NTN registra un calo del -13,3%.

NTN	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Pertinenze	Altro	Totale
2008	686.587	17.988	45.283	15.398	538.948	215.592	1.519.796
2007	809.177	21.283	51.306	16.873	614.539	248.567	1.761.745
Var% 07-08	-15,1%	-15,5%	-11,7%	-8,7%	-12,3%	-13,3%	-13,7%

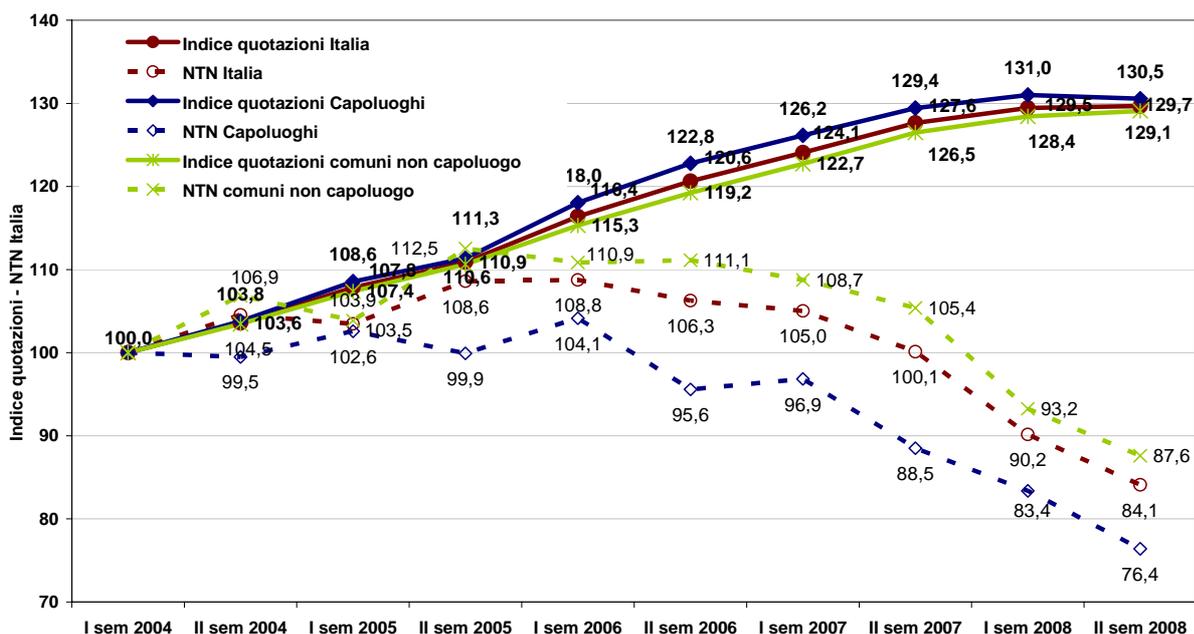
L'andamento dell'indice del NTN mostra un *trend* nettamente in calo a partire dal 2007 per tutti i settori, con il commerciale ed il terziario che risultavano in calo già dal 2006. Nel quinquennio riportato in figura il volume di compravendite si è contratto mediamente del 11,5%, rispetto al 2004. Il settore più stabile è il produttivo con un calo intorno al 4% sul 2004, mentre quello con perdite maggiori è il commerciale, -18,3% circa. Il residenziale, analogamente alle pertinenze, si contrae del 14% circa rispetto al 2004.



Il settore residenziale (686.587) risulta in sensibile calo (-15,1%), maggiormente accentuato per i comuni non capoluogo (-15,7%), rispetto ai capoluoghi che registrano invece un decremento del -13,8%. Analizzando le singole macroaree si evidenzia come il calo sia di minore intensità al Sud.



Relativamente all'andamento delle quotazioni del settore residenziale, nel II semestre 2008 è stata registrata una lieve variazione del valore medio nazionale, per unità di superficie commerciale, degli immobili residenziali con la quotazione media che sale a 1.582 €/mq, crescendo solo del +0,2% rispetto il I semestre 2008. Le quotazioni, quindi, sono mediamente stazionarie, in netto contrasto con le variazioni al rialzo dei semestri precedenti (+1,4% nel I semestre 2008 rispetto il II semestre 2007).

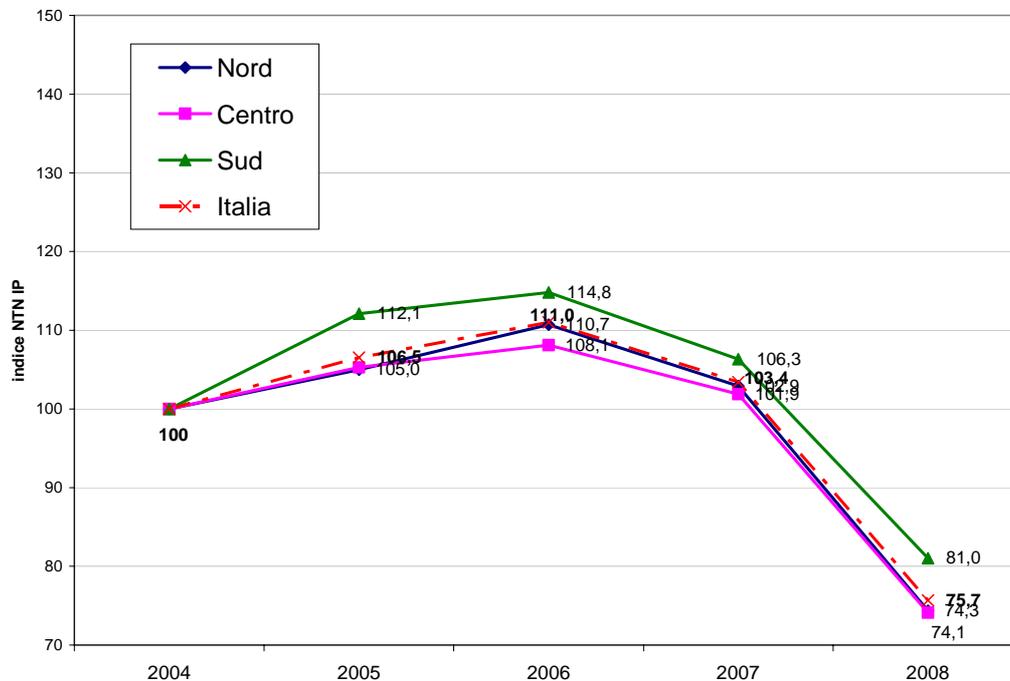


La quotazione media delle abitazioni nei capoluoghi italiani nel II semestre 2008 è pari 2.281 €/mq registrando su base semestrale una flessione del -0,3%, un +0,9% su base annua. Nei comuni non capoluogo la quotazione media sale a 1.315 €/mq registrando una variazione del +0,5% rispetto lo scorso semestre e +2,1% su base annua.

La stima di larga massima del valore del patrimonio immobiliare residenziale compravenduto complessivo (fatturato), pari a circa 127 mld di euro nel 2007, si riduce a 112 mld nel 2008, con una flessione pari al 12% circa. Il fatturato del 2008 è diminuito in proporzione meno di quanto si siano ridotte le compravendite, che si sono contratte del 15,1%. Ciò è spiegabile considerando che i prezzi delle abitazioni hanno registrato ancora un lieve incremento, pari mediamente al 2,7% considerando la media delle quotazioni tra primo e secondo semestre 2007 e 2008.

	stima di fatturato (Mld €) 2007	stima di fatturato (Mld €) 2008	var% 2007/08
Macroarea			
Nord	67,7	59,3	-12,4%
Centro	34,5	29,7	-13,9%
Sud	25,1	22,8	-8,8%
Italia	127,3	111,8	-12,1%

I dati relativi ai mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni da parte di persone fisiche, mostrano chiaramente il deciso ridimensionamento sia del numero di unità (NTN ip) sia del flusso di capitale erogato. Le abitazioni acquistate con l'ausilio di un mutuo ipotecario, pari a 271.775 NTN ip, diminuiscono rispetto al 2007 del 26,8% ed il capitale complessivo erogato, pari a 34,5 mld di euro, del 27,5%. I tassi di interesse medi iniziali sui mutui risultano ancora in leggero aumento, 0,23 punti percentuali, mentre la durata è stabile (poco più di 23 anni e due mesi).



Per il **settore terziario** ovvero gli uffici più gli istituti di credito, il mercato risulta mediamente in calo già a partire dal 2006, con un decremento che è andato particolarmente accentuandosi nel 2008 (-15,5%). Il calo di compravendite è particolarmente elevato nel Centro, -19,5%, dopo un 2007 che invece era stato di crescita. Anche nel Sud il decremento è molto elevato, -18%, mentre nel Nord il calo è più contenuto, -13%.

Anche il **settore produttivo** (comprendente Capannoni ed Industrie) mostra andamenti simili nelle macro-aree Centro e Sud con una decelerazione accentuata già nel 2007 (-11,3% e -17,5% rispettivamente) analoga a quella del 2008 (-9,5% nel Centro e -11,1% nel Sud), mentre nel Nord dopo un lieve recupero del NTN nel 2007, il mercato del settore produttivo si ridimensiona nel 2008 con un calo del 8,1%. Si conferma, inoltre, che questo mercato è molto più presente nel Nord, dove si concentrano il 71,5% delle compravendite.

Il **settore commerciale** (di cui fanno parte negozi, laboratori, centri commerciali ed alberghi) conferma il raffreddamento già evidenziato a partire dal 2006, proseguito nel 2007 (-4,8% NTN nel 2007) ed elevato anche nel 2008, -11,7%, anche se inferiore al terziario ed al residenziale.

Le compravendite di questo settore diminuiscono maggiormente nel Nord, -12,6%, e nel Centro, -12,3%. Nel Sud, invece, il calo è più contenuto -9,5%.

Roma, 17 marzo 2009