



agenzia del
Territorio

Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
e Servizi Estimativi



Nota trimestrale

andamento del mercato immobiliare nel 2008

a cura
ufficio studi



Il mercato immobiliare nel 2008

Le compravendite in Italia

Il IV trimestre del 2008 ha segnato una riduzione tendenziale su base annua più accentuata rispetto ai trimestri precedenti. Tale dinamica ha investito tutte le tipologie immobiliari ed in maniera piuttosto marcata il settore terziario

In particolare, l'andamento trimestrale del 2008, (vedi [Tabella 1](#)), mostra, infatti, un peggioramento nell'ultimo trimestre 2008: i valori tendenziali, misurati rispetto agli stessi periodi dell'anno precedente, passano dal -11,9% del primo trimestre al -16,5% del quarto trimestre.

Tabella 1: andamento trimestrale NTN per settori 2007-2008 + var% trimestrale ed annua

	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 07	II trim 07	III trim 07	IV trim 07	2007
Residenziale	194.573	219.763	173.783	221.058	809.177
Terziario	4.925	5.365	4.320	6.673	21.283
Commerciale	12.353	13.289	10.664	15.000	51.306
Produttivo	3.620	4.438	3.339	5.476	16.873
Pertinenze	145.325	164.839	129.400	174.975	614.539
Altro	57.687	66.826	54.784	69.270	248.567
Totale	418.482	474.520	376.291	492.453	1.761.745

var% 07-08	I trim 07-08	II trim 07-08	III trim 07-08	IV trim 07-08	2007-08
Residenziale	-14,1%	-14,3%	-14,1%	-17,7%	-15,1%
Terziario	-11,8%	-14,3%	-12,8%	-20,9%	-15,5%
Commerciale	-7,2%	-10,1%	-12,7%	-16,2%	-11,7%
Produttivo	4,9%	-10,4%	-3,6%	-19,6%	-8,7%
Pertinenze	-10,6%	-11,6%	-11,4%	-15,0%	-12,3%
Altro	-10,0%	-13,0%	-14,1%	-15,5%	-13,3%
Totale	-11,9%	-13,0%	-13,0%	-16,5%	-13,7%

Il Terziario passa da -11,% ad addirittura -20,9%. Per gli altri settori, la riduzione tendenziale misurata nel IV trimestre, è pari a -19,6% nel settore produttivo, seguito con -17,7% dal residenziale e con -16,2% dal commerciale.

Le 'pertinenze' (box-posti auto e magazzini), registrano una riduzione tendenziale nel IV trimestre del 15%, con un calo leggermente inferiore a quello del residenziale cui sono in gran parte collegate.

I risultati del IV trimestre incidono quindi negativamente sul risultato finale del 2008, contribuendo ad aumentare di un punto percentuale la variazione negativa sul 2007 rispetto alle riduzioni già registrate nei tre trimestri precedenti.



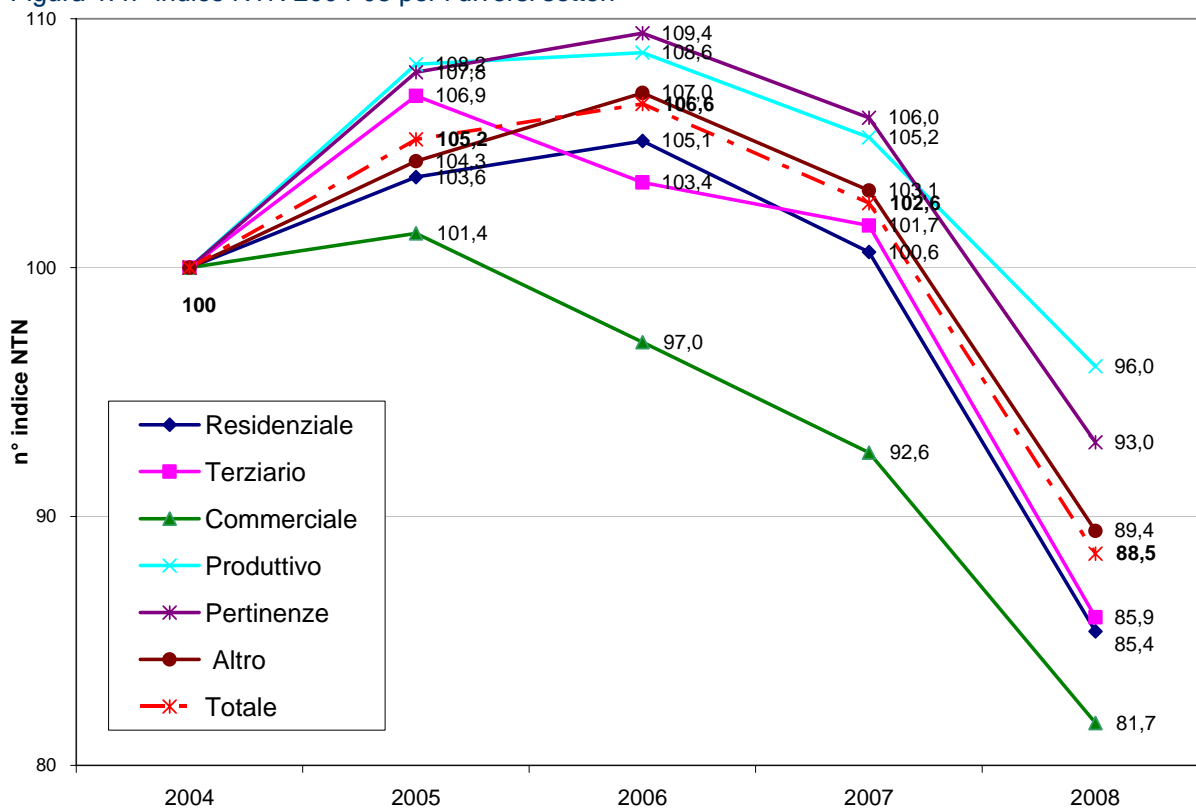
Per quanto riguarda l'intero anno 2008 si segnala un decremento complessivo del 13,7% rispetto al 2007. Complessivamente nel 2008 si sono registrate un totale di 1.519.796 NTN¹, un livello che fa tornare il mercato ai volumi del 2001-2002.

Le variazioni intervenute tra il 2008 ed il 2007 hanno inciso negativamente soprattutto sul settore residenziale (686.587 NTN) con una perdita del 15,1% e sul terziario (17.988 NTN) con un calo pari a -15,5%. Il settore commerciale con 45.283 NTN subisce un calo del 11,7%. Il settore produttivo con 15.398 NTN è il settore con la contrazione minore, -8,7%. Le pertinenze, che annoverano posti auto e magazzini, subiscono una diminuzione del 12,3%, mentre gli immobili conteggiati in 'Altro', diminuiscono del 13,3%.

Tabella 2: NTN 2007-08 per i diversi settori e var%

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%

Figura 1: n° indice NTN 2004-08 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. 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.

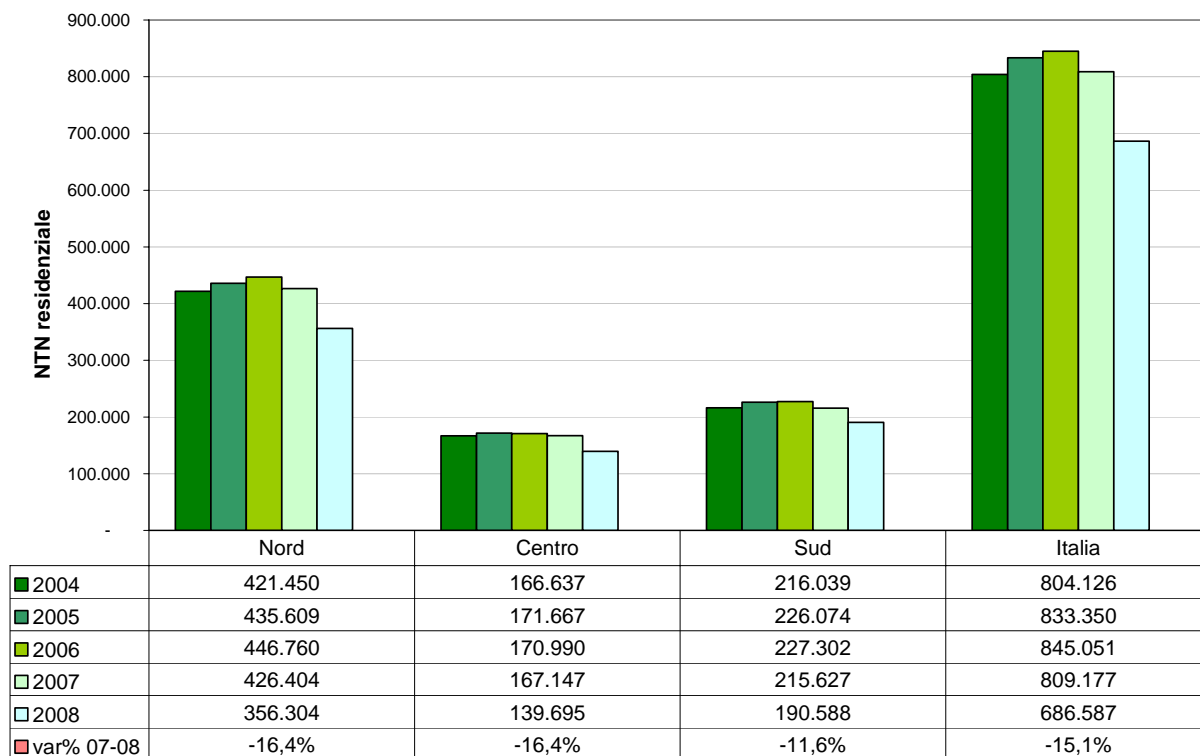
¹ Compravendite al netto delle compravendite riconducibile alle 'cartolarizzazioni dello Stato', tramite la società SCIP spa. Nel 2008 tali compravendite sono state in totale 8.835.



Il settore residenziale: le compravendite per aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale (Figura 2 e Tabella 3) per macro-aree geografiche, risulta evidente che nel 2008 il calo di compravendite del settore è maggiore nel Nord e nel Centro (-16,4%) ed più contenuto nel Sud (-11,6%).

Figura 2: NTN settore residenziale per area geografica 2004-08 e var % 07-08



Si conferma, inoltre, come già evidenziato nella nota trimestrale precedente, che la contrazione del mercato residenziale risulta particolarmente accentuata nei comuni non capoluogo, dopo un lungo periodo in cui si era assistito, invece, ad una crescita rilevante del settore proprio nei comuni minori.

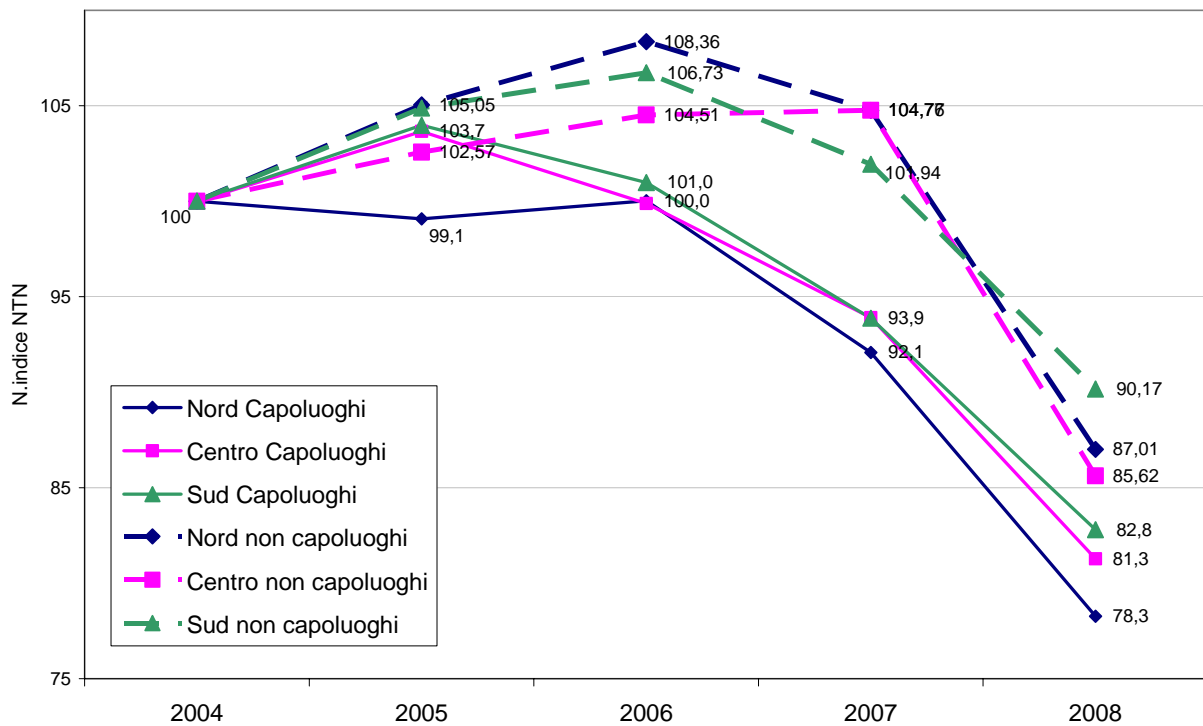
Infatti, mentre il mercato delle città diminuisce del 13,8% mediamente (con un massimo per le città del Nord del -15%), nei comuni minori la contrazione del mercato sfiora il 15,7% mediamente, con punte maggiori sempre nel Nord (-16,9% circa) e nel Centro (-18,3%) ed inferiori per il Sud (-11,6%). Tale dinamica evidenzia un recupero della quota di mercato dei capoluoghi nel Centro-Nord sul totale provinciale.



Tabella 3: NTN residenziale per macro area e per capoluoghi e non capoluoghi

NTN residenziale		2007	2008	var % NTN 07-08
Nord	Capoluoghi	109.608	93.169	-15,0%
	Resto provincia	316.796	263.135	-16,9%
	Totale	426.404	356.304	-16,4%
	quota cap/tot prov.	25,7%	26,1%	0,4%
Centro	Capoluoghi	64.329	55.675	-13,5%
	Resto provincia	102.817	84.021	-18,3%
	Totale	167.147	139.695	-16,4%
	quota cap/tot prov.	38,5%	39,9%	1,4%
Sud	Capoluoghi	53.601	47.280	-11,8%
	Resto provincia	162.026	143.308	-11,6%
	Totale	215.627	190.588	-11,6%
	quota cap/tot prov.	24,9%	24,8%	-0,1%
Italia	Capoluoghi	227.538	196.124	-13,8%
	Resto provincia	581.639	490.463	-15,7%
	Totale	809.177	686.587	-15,1%
	quota cap/tot prov.	28,1%	28,6%	0,4%

Figura 3: indice NTN capoluoghi e non capoluoghi per area geografica 2004-08





Il settore residenziale: le compravendite nelle metropoli

Considerando il mercato residenziale delle principali città e delle rispettive province (Tabella 4) si nota che permane la differenza di decremento delle compravendite tra capoluoghi (-14%) ed i comuni minori (-15,6%): i rispettivi volumi di compravendita, infatti, diminuiscono rispetto al 2007 in modo analogo all'andamento nazionale, confermando il *trend* maggiormente negativo per i comuni della provincia piuttosto che nelle città.

Tabella 4: NTN settore residenziale 2007-08 principali città e relative province

Città	2007	2008	var % 07-08
ROMA	34.971	30.198	-13,6%
MILANO	21.843	18.973	-13,1%
TORINO	16.021	12.893	-19,5%
GENOVA	7.860	6.631	-15,6%
NAPOLI	7.698	6.424	-16,5%
PALERMO	6.447	5.741	-11,0%
FIRENZE	4.882	4.842	-0,8%
BOLOGNA	5.496	4.792	-12,8%
Totale	105.217	90.495	-14,0%

Resto provincia	2007	2008	var % 07-08
ROMA	23.357	18.586	-20,4%
MILANO	47.118	41.086	-12,8%
TORINO	22.648	19.584	-13,5%
GENOVA	4.141	3.527	-14,8%
NAPOLI	13.851	11.462	-17,2%
PALERMO	6.683	5.880	-12,0%
FIRENZE	8.322	6.514	-21,7%
BOLOGNA	10.753	8.843	-17,8%
Totale	136.874	115.483	-15,6%

I grafici della Figura 4 rappresentano gli andamenti degli indici del NTN per ogni città e relativa provincia.

Risulta chiaramente che il mercato delle abitazioni ha, nel complesso, un andamento maggiormente positivo nei comuni non capoluogo nel biennio 2004-05. Nel 2006 si nota una decrescita in alcune province, ma è solo a partire dal 2007 che il calo diventa più sensibile soprattutto per le province di Genova e Napoli.

Il mercato delle metropoli, invece, risulta in calo già a partire dal 2006 per Roma, Napoli e Palermo, mentre Milano mostra un calo sensibile a partire dal 2007 e Torino dopo una lieve flessione nel 2007 registra nel 2008 una riduzione significativa.

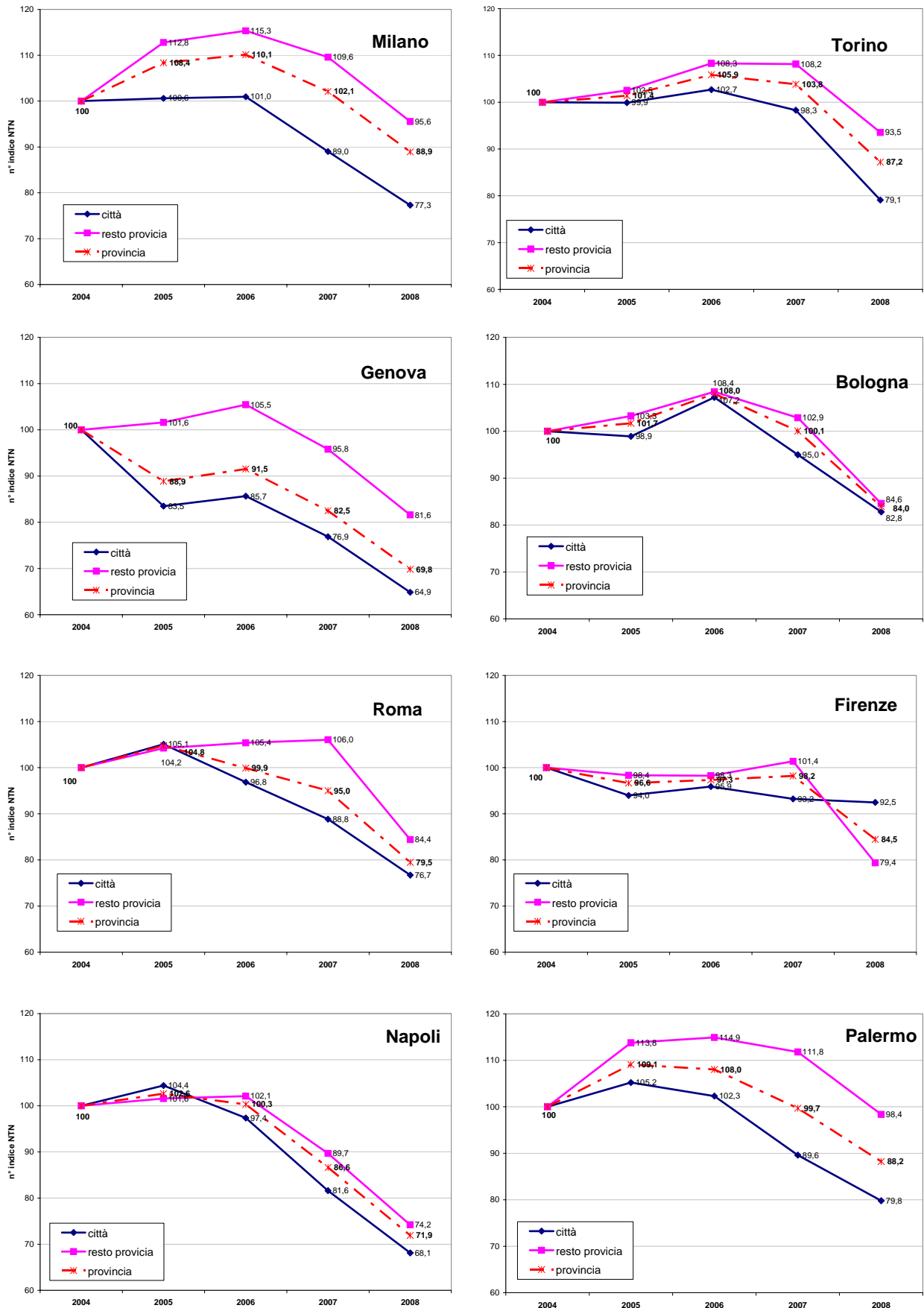
Per Bologna e relativa provincia il mercato residenziale ha avuto andamenti simili con una buona crescita nel 2006, ed un calo sensibile nel biennio seguente, che ha portato a convergere i due indici nel 2008.

Firenze risulta la città con la maggior stabilità del mercato residenziale, al contrario della relativa provincia, dove nel 2008 si è registrato il calo maggiore, -21,7% (tra le principali province).

Il record negativo del quinquennio in esame si ha per Napoli, -32%, e Genova, -35%, rispetto al 2004, ed anche le rispettive province vedono una contrazione sensibile, pari a -18% circa per quella di Genova ed a -26% per quella di Napoli.



Figura 4: indice NTN residenziale 2004-08 principali città e relative province





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

La conclusione del lungo ciclo espansivo del mercato residenziale, già iniziata a partire dal secondo semestre 2006, si è ulteriormente accentuata nel 2008 per una serie di fattori che hanno contribuito al raffreddamento generale delle compravendite. Sicuramente l'avvio della fase di chiusura del ciclo ha inizialmente visto tra i principali motivi il rialzo dei tassi di interesse e il *gap* tra domanda effettiva e livello dei prezzi delle abitazioni. Successivamente nel corso del 2008 l'esplosione della crisi economica-finanziaria ha investito anche il comparto immobiliare italiano provocando la flessione delle compravendite immobiliari.

E' allora interessante osservare cosa è accaduta in particolare al finanziamento dell'acquisto di abitazioni mediante i mutui garantiti dall'ipoteca sull'immobile acquistato, in un periodo che ha visto il rialzo dei tassi, la loro ridiscesa e una maggiore difficoltà di accesso al credito a causa dello svilupparsi della crisi finanziaria.

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 (vedi [Tabella 5](#)). 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).

Tabella 5: NTN IP, Capitale erogato, tassi praticati, durata del mutuo e incidenza su NTN PF 2007-08

Italia	2007	2008	var / diff 07-08
NTN ip	371.311	271.775	-26,8%
Capitale totale	€ 47.639.871.907	€ 34.526.515.076	-27,5%
Capitale/unità	€ 128.302	€ 127.041	-1,0%
Tasso Medio	5,32%	5,55%	0,23%
Durata Media (in mesi)	278,8	278,8	0,08
Incidenza su NTNPF	49,4%	42,7%	-6,6%
Nord			
	2007	2008	var / diff 07-08
NTN ip	214.723	155.121	-27,8%
Capitale totale	€ 27.581.797.066	€ 19.773.114.736	-28,3%
Capitale/unità	€ 128.453	€ 127.469	-0,8%
Tasso Medio	5,24%	5,47%	0,22%
Durata Media (in mesi)	280,3	279,0	-1,31
Incidenza su NTNPF	54,9%	47,8%	-7,1%
Centro			
	2007	2008	var / diff 07-08
NTN ip	77.420	56.331	-27,2%
Capitale totale	€ 11.249.100.732	€ 8.089.169.537	-28,1%
Capitale/unità	€ 145.299	€ 143.601	-1,2%
Tasso Medio	5,46%	5,69%	0,23%
Durata Media (in mesi)	283,5	285,5	2,10
Incidenza su NTNPF	49,2%	42,9%	-6,2%
Sud			
	2007	2008	var / diff 07-08
NTN ip	79.167	60.323	-23,8%
Capitale totale	€ 8.808.974.108	€ 6.664.230.803	-24,3%
Capitale/unità	€ 111.270	€ 110.476	-0,7%
Tasso Medio	5,38%	5,62%	0,23%
Durata Media (in mesi)	270,0	272,2	2,18
Incidenza su NTNPF	38,9%	33,5%	-5,4%



In pratica, pertanto, circa 100.000 abitazioni (circa il 15% delle abitazioni acquistate da persone fisiche nel 2008) non sono state acquistate nel 2008 con l'ausilio del mutuo ipotecario. Tale accentuata diminuzione è in parte sicuramente collegata all'andamento ciclico del mercato immobiliare (giunto in fase recessiva) ed alla crescente crisi economica.

Se si osserva, però, congiuntamente l'andamento dei prezzi delle abitazioni (rimasto sostanzialmente stabile nel 2008), il capitale medio erogato per unità abitativa (leggermente diminuito) e la relativa stabilità della rata media mensile (nonostante il lieve aumento dei tassi d'interesse), si comprende che tale forte contrazione sia, probabilmente, correlata soprattutto ai comportamenti prudentziali del sistema creditizio nel concedere finanziamenti.

Figura 5: indice NTN ip e capitale erogato per macro-aree 2004-08

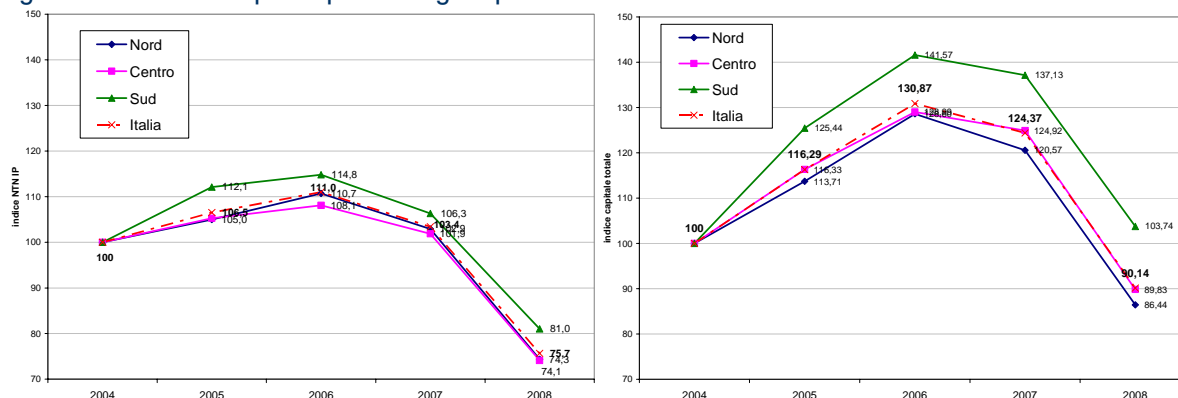
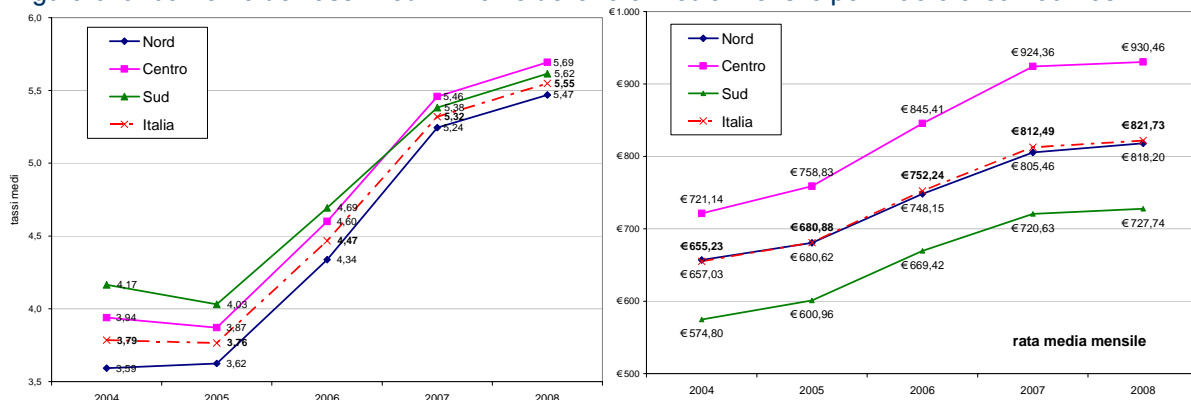


Figura 6: andamento dei tassi medi iniziali e della rata media mensile per macro-area 2004-08



La decrescita del mercato residenziale del 2008 è, pertanto, strettamente connessa anche alla minor erogazione di finanziamenti (mutui ipotecari) ed, infatti, risulta più elevata nelle aree dove maggiormente si fa ricorso a questa tipologia di credito, il Nord ed il Centro, mentre si avverte meno nel Sud, dove l'acquisto con mutuo ipotecario riguarda una quota minore di immobili, il 33% contro il 48% del Nord ed il 43% del Centro.

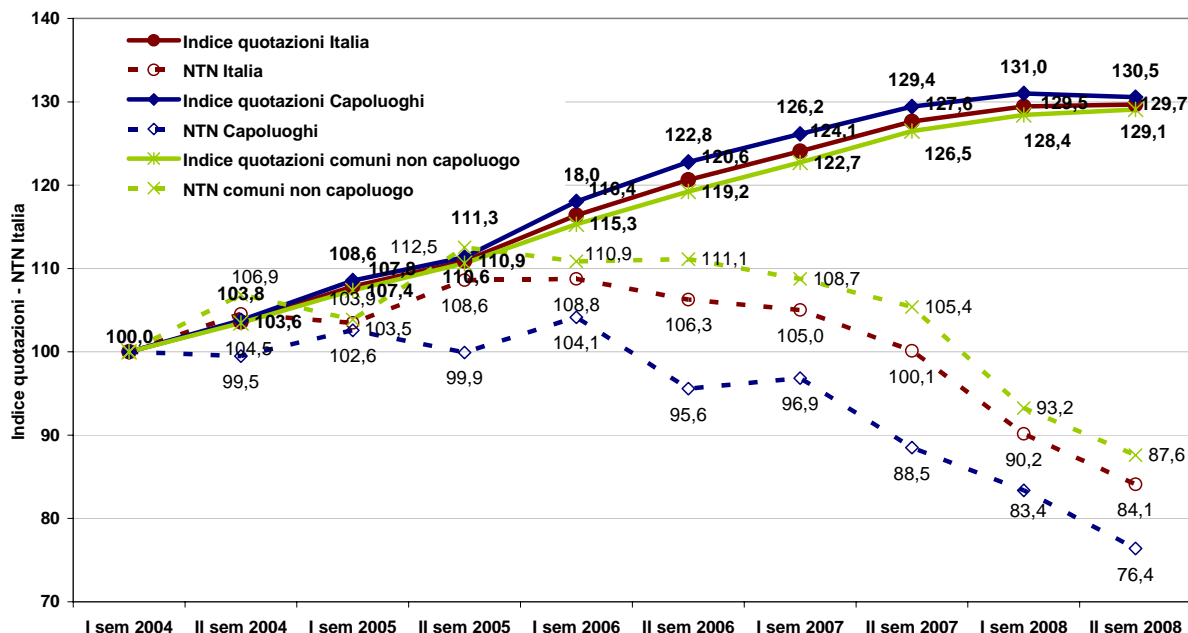
Il settore residenziale: l'andamento delle quotazioni

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 variazione².

² 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. 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



Figura 7: indice³ di variazione semestrale delle quotazioni e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluogo



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 al 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 al II semestre 2007). Questa frenata delle quotazioni si affianca alla flessione dei volumi immobiliari scambiati, iniziata nel 2° semestre 2006 e che si è particolarmente accentuata nei due semestri del 2008 nei quali il NTN perde, su base annua, il 14,2% e, ancora, il 16,0% rispettivamente nel I e nel II semestre 2008.

La quotazione media delle abitazioni nei capoluoghi italiani nel II semestre 2008 è pari 2.281 €/mq e subisce la prima flessione (-0,3% rispetto la quotazione media registrata nel I semestre 2008) dopo la decelerazione iniziata nel II semestre 2006. Nei comuni non capoluogo la quotazione media sale a 1.315 €/mq registrando una variazione del +0,5% rispetto lo scorso semestre.

Su base annua, nel II semestre 2008 le quotazioni sono quindi cresciute mediamente del 1,6% contro il +4,3% registrato lo scorso semestre. In particolare, nei capoluoghi i valori crescono solo del + 0,9% (+3,8% nel I semestre 2008) mentre nei comuni non capoluogo si ha una crescita del +2,1% (+4,7% nel I semestre 2008).

Complessivamente dal I semestre 2004 al II semestre 2008 (Figura 7) la quotazione media nazionale delle abitazioni è cresciuta del 29,7% (+30,5% nei capoluoghi, +29,1% nei comuni non capoluoghi).

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.

³ L'indice di variazione semestrale delle quotazioni OMI ha subito alcune variazioni rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica in 227 comuni per i quali, nel II semestre 2008, è stata ampliato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali con l'introduzione di nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori stati di conservazione e manutenzione degli immobili. Inoltre le quotazioni medie comunali sono, a partire da questa nota, pesate con lo stock abitativo del 2008.



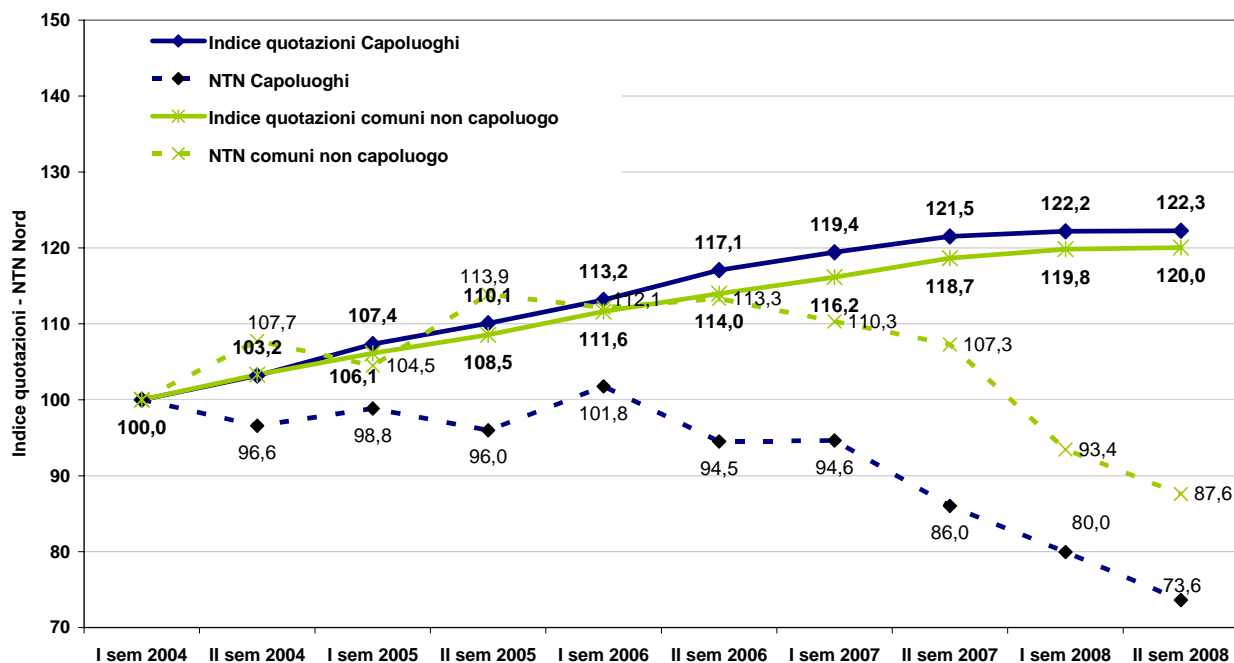
Dalla Tabella 6, nella quale sono rappresentati le variazioni percentuali delle quotazioni, su base semestrale e su base annua, emerge il continuo rallentamento della crescita delle quotazioni a partire dal I semestre 2007, sia nei capoluoghi sia nei comuni della provincia.

Tabella 6: variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni nazionali, capoluoghi e non capoluoghi

	ITALIA		CAPOLUOGHI		NON CAPOLUOGHI	
	semestrale	annuale	semestrale	annuale	semestrale	annuale
I sem 2004	--	--	--	--	--	--
II sem 2004	3,6%		3,8%		3,5%	
I sem 2005	4,1%	7,8%	4,6%	8,6%	3,8%	7,4%
II sem 2005	2,8%	7,1%	2,6%	7,3%	3,0%	6,9%
I sem 2006	4,9%	7,9%	6,0%	8,7%	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%	4,3%	1,2%	3,8%	1,6%	4,7%
II sem 2008	0,2%	1,6%	-0,3%	0,9%	0,5%	2,1%

Considerando le quotazioni per macro-area geografica, le quotazioni del Nord, **Figura 8**, mostrano ancora una crescita nel II 2008, anche se contenuta, pari a +0,6% su base annua per i capoluoghi (+2,3% nel I 2008, era +3,8% nel II 2007) e +1,2% nel resto della provincia (+3,2% nel I 2008, era +4,1% nel II 2007) entrambi, quindi, in rallentamento rispetto i valori registrati nei semestri precedenti. Dal I semestre 2004, al Nord, le quotazioni sono cresciute del 22,3% per le città e del 20,0% per i comuni minori.

Figura 8: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo - Nord

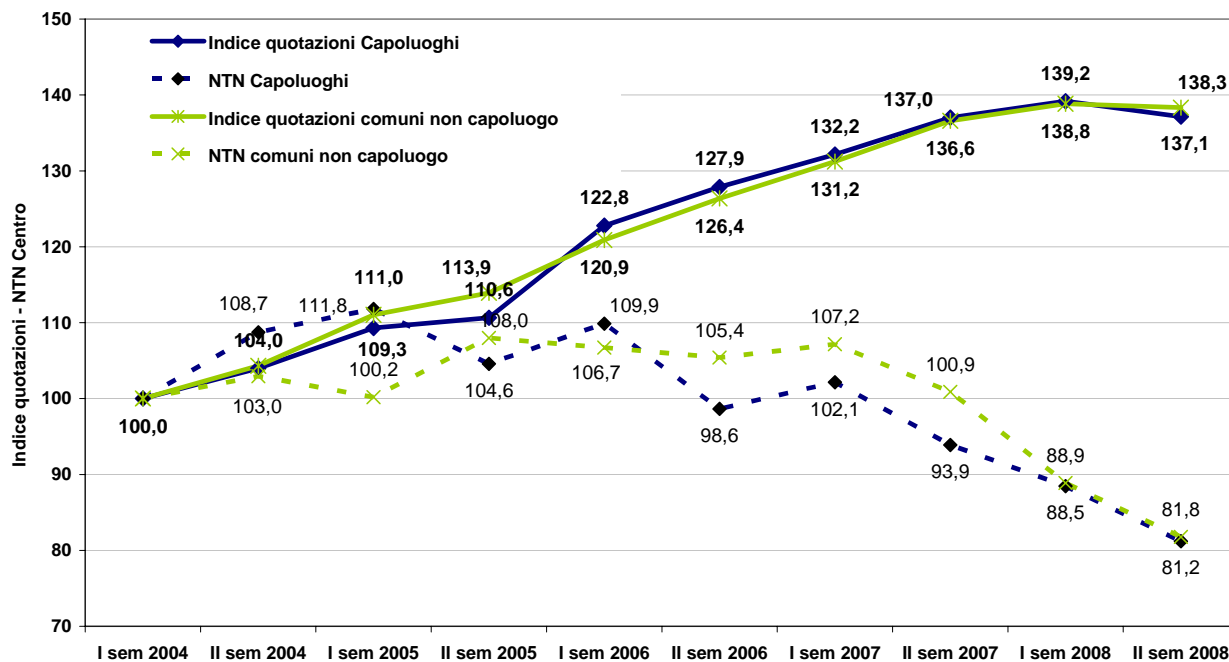


Al Centro, nel II semestre 2008, si registra la prima flessione delle quotazioni con una diminuzione media, rispetto il semestre precedente, nei capoluoghi pari al -1,5% rispetto al I 2008 e -0,4% nei comuni minori (**Figura 9**). Su base annua i capoluoghi sono fermi alle quotazioni del II semestre 2007 (+0,1%, era +5,3% nel I 2008) e crescono solo di +1,3% nei non



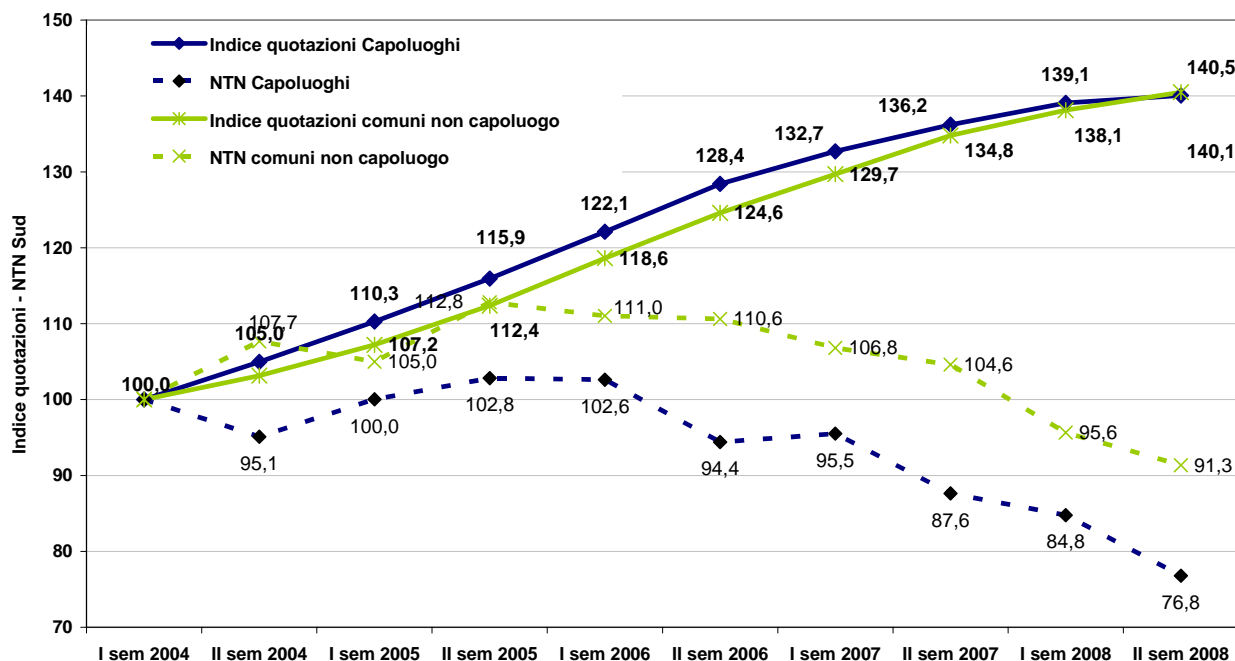
capoluoghi (era +5,8% nel I semestre 2008). Dal 2004 le quotazioni sono cresciute del 37,1% nelle città e del 38,3% nei comuni della provincia.

Figura 9: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo - Centro



Al Sud, come al Nord, si rileva ancora nel II 2008 il rallentamento della crescita delle quotazioni medie comunali sia nelle città capoluogo con +2,8% su base annua (+4,8% nel I semestre 2008, era +6,1% nel II 2007) sia nel resto della provincia con +4,2% su base annua (+6,5% nel I semestre 2008, era +8,2% nel II 2007). Dal 2004 le quotazioni aumentano mediamente del 40,1% nelle città e di 40,5% nella provincia.

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



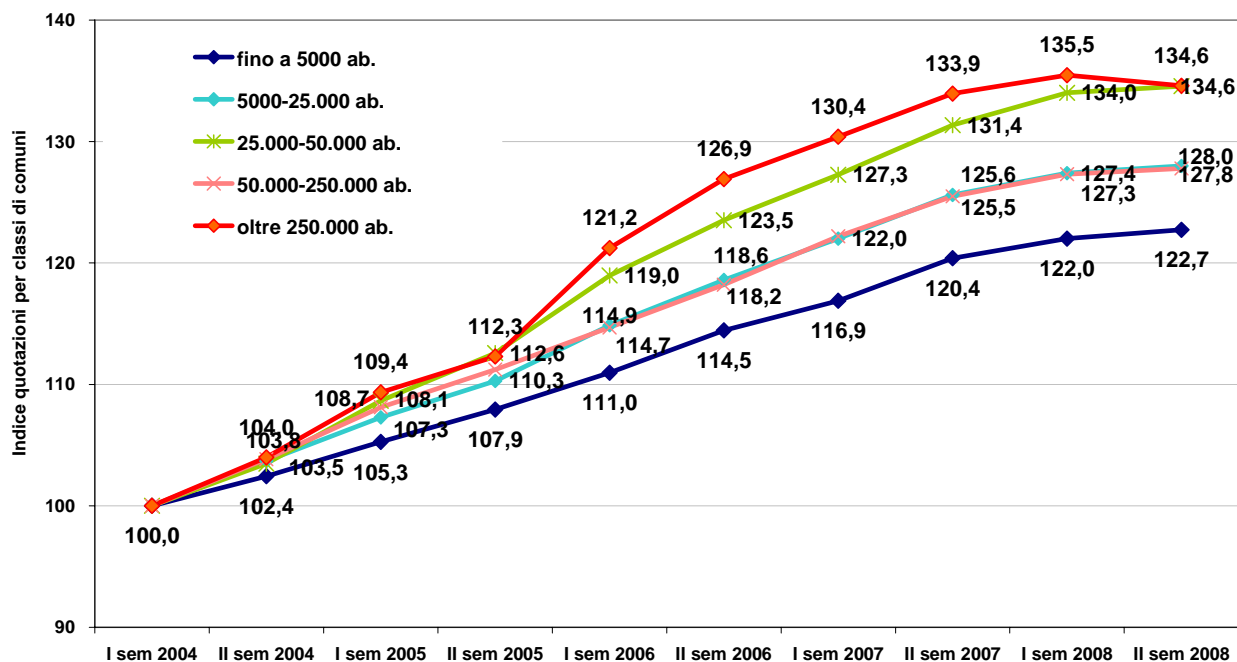
L'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni per dimensione demografica dei comuni (vedi Figura 11 e Tabella 7) evidenzia che il rallentamento registrato nel II semestre 2008 è



comune a tutte le dimensioni, con una crescita delle quotazioni più che dimezzata rispetto lo scorso semestre in tutte le città grandi, medie e piccole.

Nelle grandi città, sopra i 250 mila abitanti, è avvenuta la prima, seppur lieve, flessione delle quotazioni (-0,6% il decremento dei prezzi delle abitazioni, rispetto al +1,1% registrato nel I semestre 2008).

Figura 11: indice delle quotazioni per classi di comuni



Su base annua, il tasso di incremento annuo dei prezzi medi più elevato (+2,4%) si registra nelle città medio-piccole (25-50 mila abitanti); anche quest'ultimo è, tuttavia, più che dimezzato rispetto la variazione del periodo precedente (era +5,3% nel I semestre 2008 rispetto al I 2007).

Tabella 7: 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.	
	annuo	semestrale	annuo	semestrale	annuo	semestrale	annuo	semestrale	annuo	semestrale
I sem 2004	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
II sem 2004	--	2,4%	--	3,7%	--	3,5%	--	3,8%	--	4,0%
I sem 2005	5,3%	2,8%	7,3%	3,5%	8,7%	5,0%	8,1%	4,1%	9,4%	5,2%
II sem 2005	5,3%	2,5%	6,4%	2,8%	8,8%	3,6%	7,1%	2,9%	8,0%	2,7%
I sem 2006	5,4%	2,8%	7,1%	4,2%	9,5%	5,7%	6,1%	3,1%	10,9%	8,0%
II sem 2006	6,1%	3,2%	7,5%	3,2%	9,7%	3,8%	6,3%	3,1%	13,0%	4,7%
I sem 2007	5,3%	2,1%	6,2%	2,9%	7,0%	3,0%	6,5%	3,4%	7,6%	2,8%
II sem 2007	5,2%	3,0%	5,9%	2,9%	6,3%	3,2%	6,1%	2,7%	5,5%	2,7%
I sem 2008	4,4%	1,3%	4,4%	1,4%	5,3%	2,0%	4,2%	1,5%	3,9%	1,1%
II sem 2008	2,0%	0,6%	1,9%	0,5%	2,4%	0,4%	1,8%	0,4%	0,5%	-0,6%



Il settore residenziale: una stima del fatturato

La stima di larga massima del valore del patrimonio immobiliare residenziale compravenduto è stata effettuata utilizzando la quotazione media comunale annua⁴ 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 2007 e 2008 sia su base territoriale.

Il fatturato complessivo, pari a circa 127 mld di euro nel 2007, si riduce a 112 mld nel 2008, con una flessione pari al 12% circa. Tale flessione risulta più elevata nel Centro, -13,9%, e minore nel Sud, -8,8%.

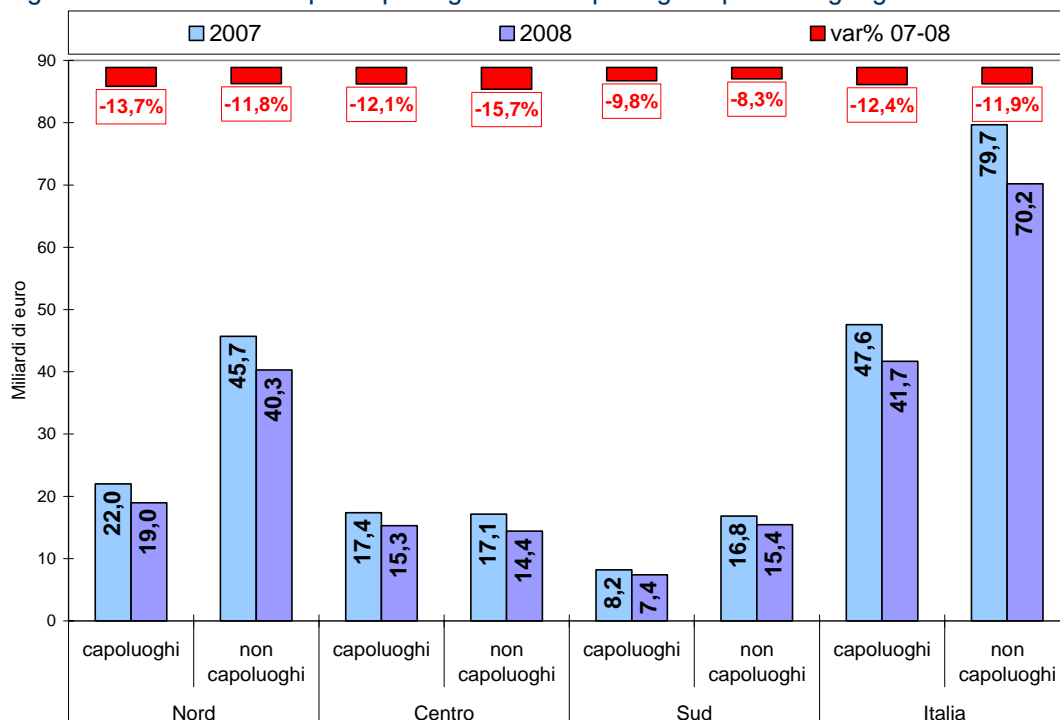
Il fatturato del 2008 è diminuito in proporzione meno di quanto si siano ridotte le compravendite, che si sono contratte del 15,1%. Ciò è spiegabile considerando che i prezzi delle abitazioni hanno registrato ancora un lieve incremento, pari mediamente al 2,7% considerando la media delle quotazioni tra primo e secondo semestre 2007 e 2008.

Inoltre la superficie complessiva delle abitazioni compravendute nel 2008 si è ridotta del 14,2%, ossia leggermente meno di quanto siano calate le compravendite. Infatti, la superficie media delle abitazioni compravendute è leggermente aumentata nel 2008 passando da 103 mq circa del 2007 a 104 mq circa.

Tabella 8: stima del fatturato del settore residenziale 2007-08 e variazione %

Macroarea	stima di fatturato (Mld €) 2007	stima di fatturato (Mld €) 2008	var% 2007/08
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%

Figura 12: stima fatturato per capoluoghi e non capoluoghi e per area geografica 2007-08



⁴ La quotazione media annua è data dalla media delle quotazioni del primo e del secondo semestre



Dalla Figura 12 che illustra le differenze tra il fatturato registrato nei capoluoghi e quello dei comuni minori si nota, peraltro, che il fatturato è diminuito leggermente meno per quest'ultimi, - 11,9% rispetto al -12,4% dei capoluoghi, in contrasto con l'andamento delle compravendite che, invece, sono diminuite (in numero) maggiormente nei comuni non capoluogo.

Anche in questo caso la differenza è dovuta ai due fattori già citati: da una parte i prezzi delle abitazioni sono cresciuti maggiormente in provincia (+3,2% di incremento del prezzo medio del 2008 sul 2007), dall'altra, sempre in provincia, si sono acquistate abitazioni leggermente più grandi passando dai 106 mq medi per unità ai 107,7 mq. Tale incremento delle superfici medie è, in realtà, presente solo nelle province del Nord dove, evidentemente sono state acquistate meno abitazioni, ma più grandi, con una differenza media pari a 3,3 mq per unità abitativa.

Nei capoluoghi, invece, nel 2008 si sono acquistate abitazioni con superficie analoga a quella del 2007 (-0,3 mq per unità mediamente) e la differenza tra diminuzione di compravendite e di fatturato (-13,8% e -12,4% rispettivamente) nei capoluoghi è dovuta essenzialmente all'incremento dei prezzi che rispetto al 2007 è stato pari mediamente del 2,3%.



Il settore terziario: andamenti nazionali e territoriali

Il settore terziario, ovvero gli uffici più gli istituti di credito⁵, 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%.

Figura 13: NTN provinciali settore terziario 2004-08 per aree geografiche e var % 06-07

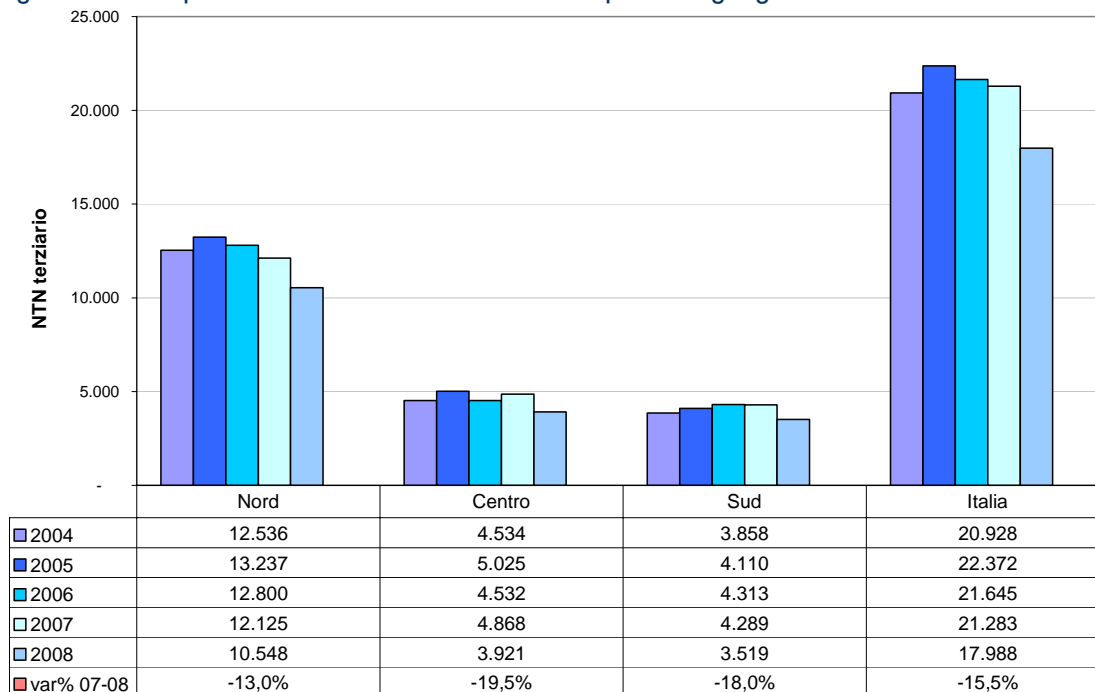
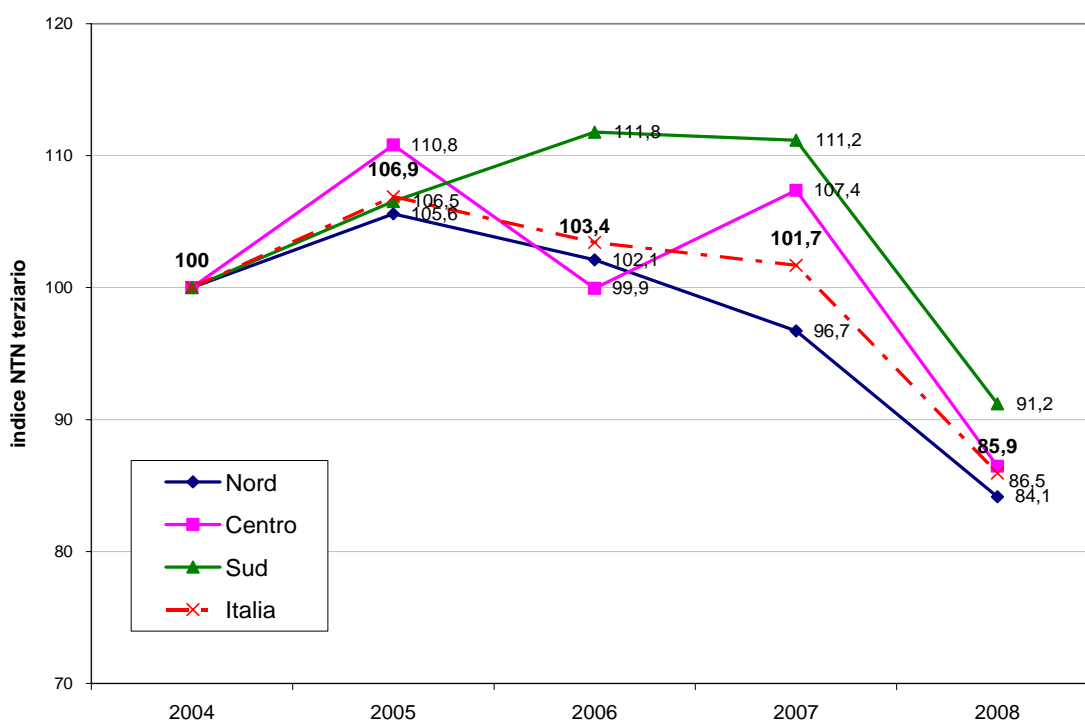


Figura 14: n° indice NTN settore terziario 2004-08 per aree geografiche Nord-Centro-Sud

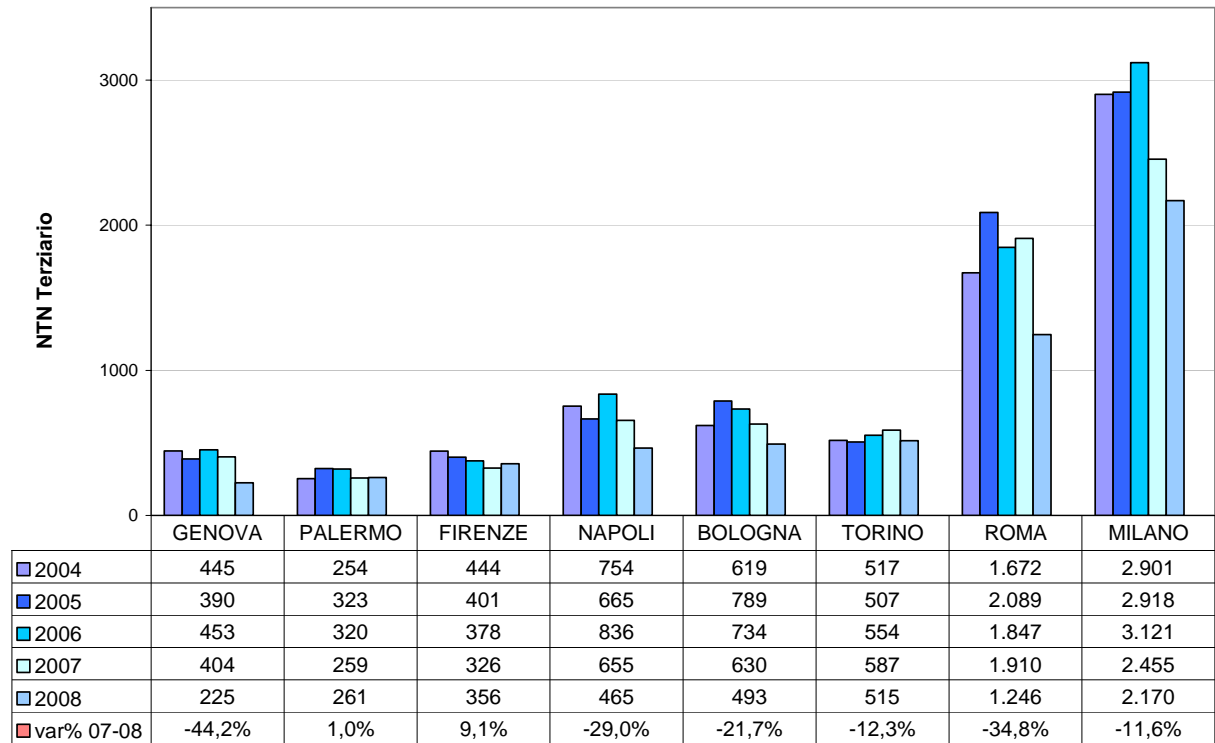


⁵ Per il 2004-05-06 i dati relativi alla somma di uffici e istituti di credito sono stimati.



Tra le principali province, risulta particolarmente elevato il decremento di compravendite nel 2008 rispetto al 2007 delle province di Genova, -44%, di Roma, -34,8% circa, di Napoli, -29%, e di Bologna, -21,7%. Nelle province di Milano e di Torino, il mercato degli uffici mostra una flessione meno importante, -11/12% circa. Le uniche province con una crescita delle compravendite di uffici, risultano quelle di Palermo, +1%, e di Firenze, +9,1%.

Figura 15: NTN principali province settore terziario + variazione % 2007-08





Il settore commerciale: andamenti nazionali e territoriali

Il settore commerciale (di cui fanno parte negozi, laboratori, centri commerciali ed alberghi⁶) 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%.

Figura 16 NTN provinciali settore commerciale 2004-08 per aree geografiche e var % 2007-08

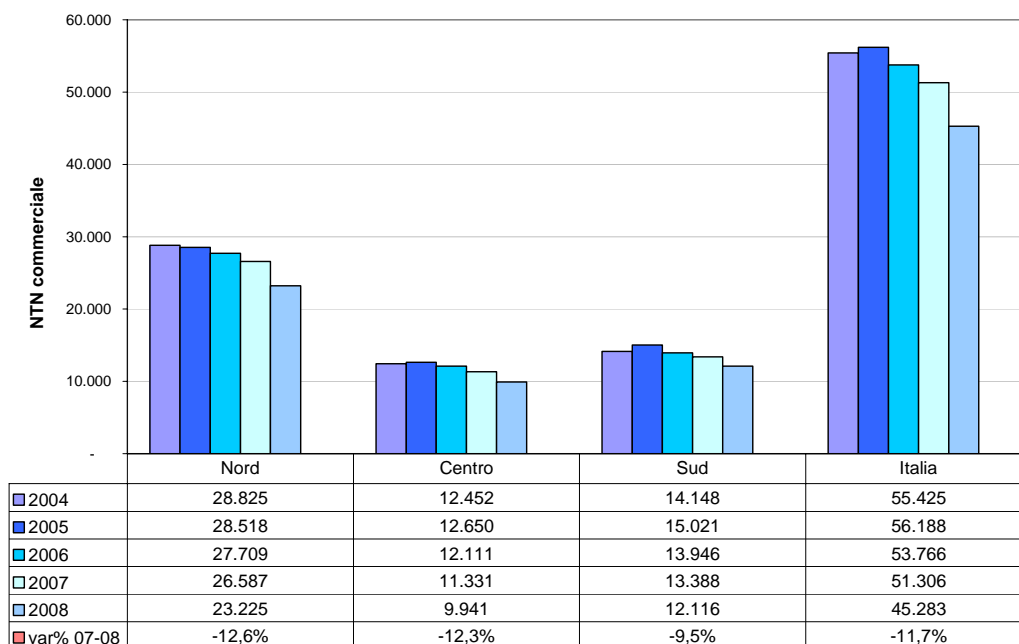
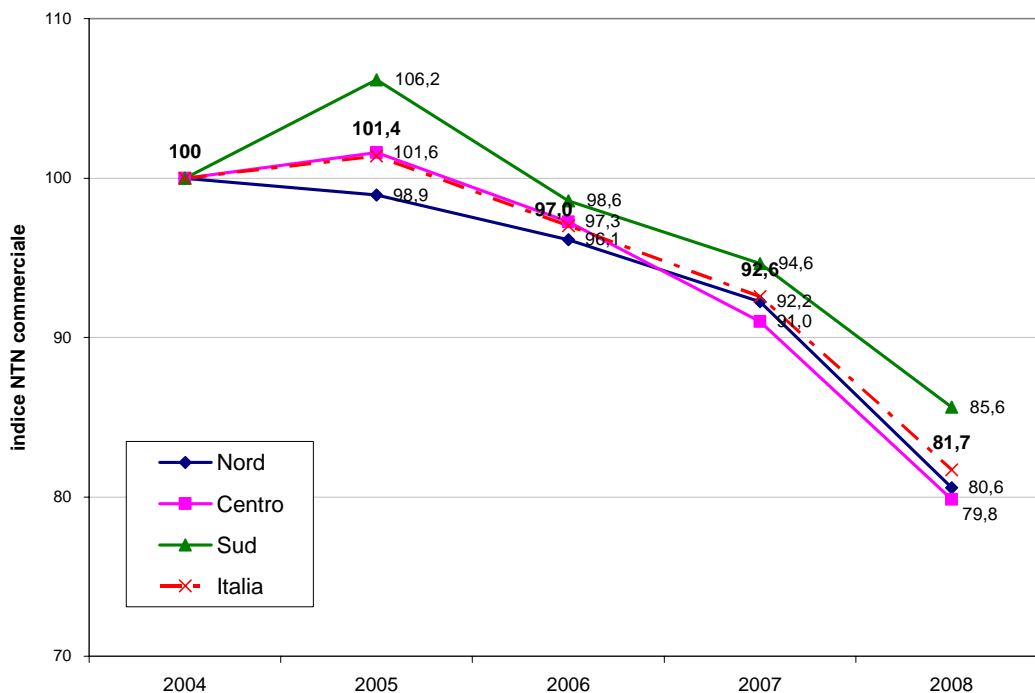


Figura 17: n° indice NTN settore commerciale 2004-08 per aree geografiche Nord-Centro-Sud



⁶ Per il 2004-05-06 i dati relativi alla somma di negozi, laboratori, centri commerciali ed alberghi sono stimati

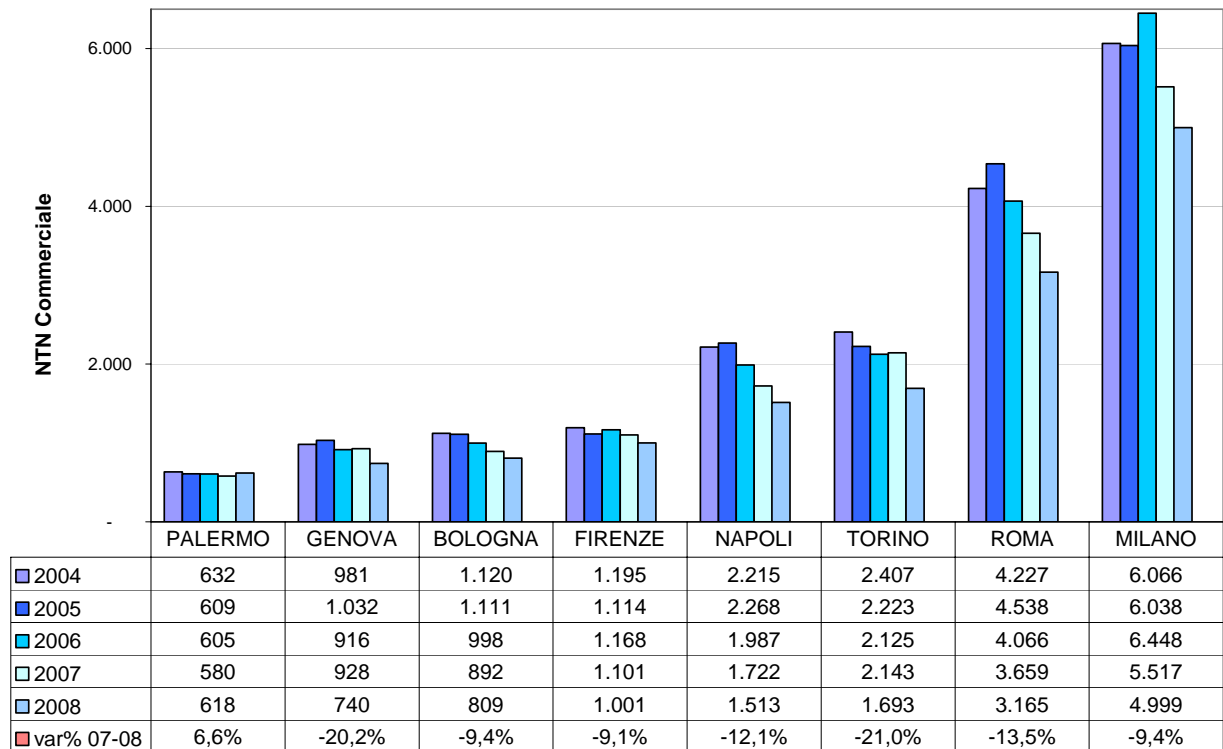


Le principali province, Figura 15, risultano in calo più o meno importante nel 2008 ad eccezione della provincia di Palermo, in sensibile recupero (+6,6%).

Per le altre province si va dal -21% di Torino (dopo il lieve miglioramento del 2007), alla riduzione del -20,2% della provincia di Genova (in leggera crescita nel 2007), al -13,5% della provincia di Roma (in netto calo già dal 2006) ed al -12,1 della provincia di Napoli (in deciso decremento già dal 2006).

Le altre province, Milano, Firenze e Bologna, subiscono un calo intorno al 9-9,4%.

Figura 18: NTN semestrali settore commerciale principali province + var % 2007-08





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 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.

Figura 19: NTN provinciali settore produttivo 2004-08 per aree geografiche e var % 2007-08

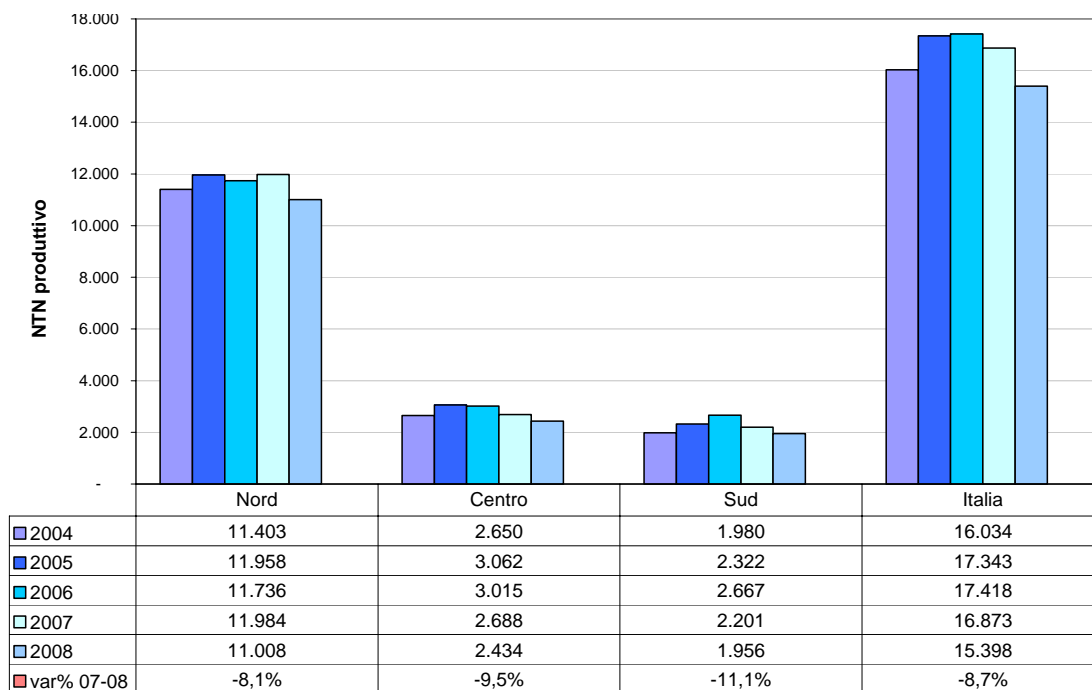
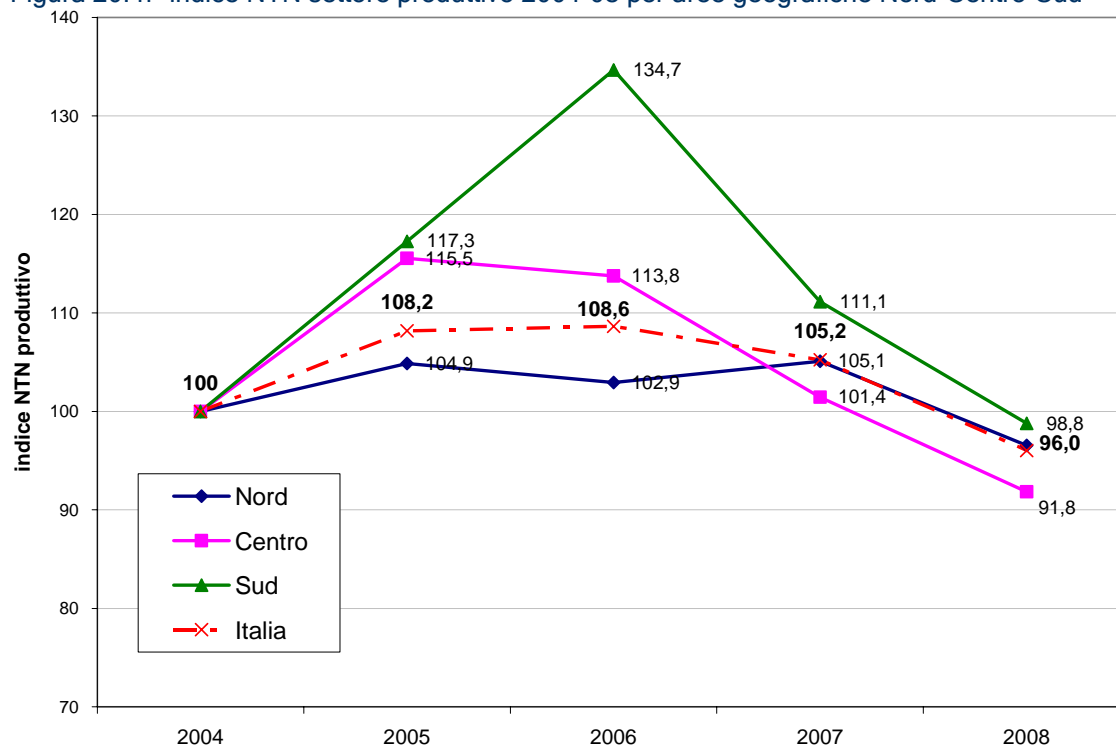


Figura 20: n° indice NTN settore produttivo 2004-08 per aree geografiche Nord-Centro-Sud



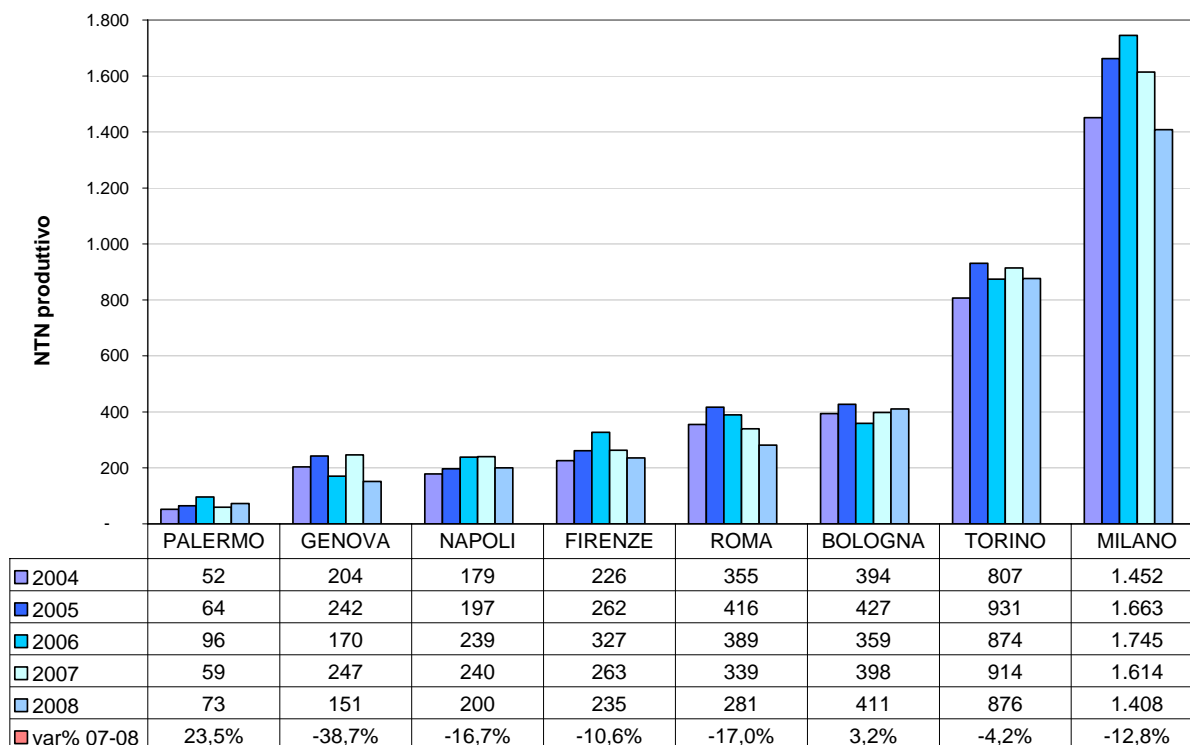


Tra le principali province (Figura 21), è quella di Milano che detiene il primato di compravendite, anche se in netto calo già dal 2007, dopo il picco di NTN registrato nel 2006.

Il calo della provincia di Milano si attesta sul -12,8% nel 2008. Tra le altre province del Nord, si nota quella Bologna che è l'unica in crescita, +3,2%, contrapposta a quella di Genova, dove, invece, il settore produttivo (analogamente anche a tutti gli altri settori per questa provincia) subisce un crollo, -38,7% (ma nel 2007 si era registrato un buon incremento).

La provincia di Torino mostra una maggiore stabilità del mercato del settore produttivo, con incrementi e decrementi più contenuti e nel 2008 risulta in calo del 4,2%. Per le altre province si segnala la crescita di quella di Palermo, + 23% circa, ma si tratta di un mercato molto ristretto (solo 73 NTN nel 2008), mentre sono in forte decremento sia quella di Roma, -17%, sia quella di Napoli, -16,7%. Per la provincia di Firenze, infine, si segnala un decremento del 10,6%.

Figura 21: NTN settore produttivo principali province + var % 2007-08





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.

Nel 2008, inoltre, il cambio di procedure e la concomitanza di due diversi sistemi di estrazione dei dati, ha comportato degli errori di registrazione dei dati, dovuto tra l'altro ad un diverso conteggio tra dati provinciali e comunali, poiché alcuni comuni non sono presenti nella banca dati catastale, ma risultano, invece negli archivi di pubblicità immobiliare.

Tali errori si sono riversati essenzialmente per le tipologie catalogate in Altro. Pertanto la variazione complessiva annua 2007-06 risulta pari a -3,7% invece di -7,1%. La tabella seguente contiene i dati provenienti dagli ultimi aggiornamenti.

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
NTN 2007	809.177	20.878	50.296	16.873	115.033	749.489	1.761.745
NTN 2006	845.051	21.282	52.684	17.418	120.922	772.741	1.830.098
var % 06-07	-4,2%	-1,9%	-4,5%	-3,1%	-4,9%	-3,0%	-3,7%

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).

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.

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
	A7	Abitazione in villa
	A8	Abitazione in villino
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	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
	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	A/10	UFFICI Uffici e studi privati Istituti di credito
	D/5	
SETTORE COMMERCIALE	C/1	NEGOZI E LABORATORI Negozi e botteghe Laboratori e locali di deposito
	C/3	
	D/8	CENTRI COMMERCIALI E SIMILARI Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Alberghi e pensioni
	D/2	
SETTORE PRODUTTIVO	D/1	CAPANIONI Opifici INDUSTRIE Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
	D/7	
PERTINENZE	C/2	MAGAZZINI Magazzini e locali di deposito POSTI AUTO Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
	C/6	



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 é 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.