



Camera dei Deputati
VIII COMMISSIONE PERMANENTE
(Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici)

Audizione del Direttore dell'Agencia del Territorio
dott.ssa Gabriella Alemanno

Roma, 27 ottobre 2009

Ringrazio il Presidente Onorevole Angelo Alessandri e gli Onorevoli della VIII Commissione permanente Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici per l'opportunità offerta all'Agenzia del Territorio di poter rappresentare una serie di attività concernenti l'analisi del mercato immobiliare nazionale.

Nel corso della audizione fornirò, altresì, una sintetica presentazione delle banche dati gestite dall'Agenzia del Territorio, con particolare evidenza delle informazioni acquisite, elaborate e pubblicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Paragrafi tematici, dunque, illustreranno le attuali consistenza e caratteristiche del patrimonio immobiliare italiano e l'andamento del mercato degli immobili, residenziali e non, relativamente all'arco temporale 2000-2009.

L'obiettivo, in buona sostanza, è quello di rappresentare un quadro complessivo delle informazioni relative alla consistenza del patrimonio immobiliare e all'andamento del mercato connesso, senza, tuttavia, poter indicare probabili scenari futuri relativamente a compravendite e prezzi, in assenza di un modello previsionale, non sviluppato dall'Agenzia.

Un'appendice statistica alla presente relazione fornisce dati statistici e apparati grafici a supporto dei temi trattati nel corso dell'audizione.

Rinvio, infine, a due specifici documenti in allegato il compito di illustrare, rispettivamente:

- elementi descrittivi di maggiore dettaglio sulle banche dati dell'Agenzia del Territorio (*allegato "Le banche dati dell'Agenzia del Territorio"*);
- l'ultima pubblicazione del 30 settembre scorso sui dati congiunturali relativi al secondo trimestre 2009 (*allegato "Nota trimestrale - andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2009"*).

1. L'Agenzia del Territorio e le sue banche dati

L'Agenzia del Territorio (di seguito "Agenzia") gestisce, nell'ambito del sistema informativo della fiscalità e con il supporto del *partner* tecnologico SOGEI, le informazioni relative al patrimonio immobiliare nazionale, registrando, ai fini

fiscali i dati censuari e tecnici degli immobili, ai fini della pubblicità immobiliare e i diritti reali sugli immobili, nonché quelli relativi al mercato immobiliare.

Si evidenzia che le province autonome di Trento e Bolzano esercitano direttamente, per delega dello Stato, le funzioni catastali.

Il sistema informativo catastale è costituito da quattro settori, di seguito illustrati, completamente informatizzati e strettamente correlati tra loro:

- *cartografico*, costituito da circa 340.000 mappe in formato vettoriale: la cartografia catastale conferisce al sistema informativo la caratteristica di essere geograficamente referenziato;
- *censuario del Catasto Terreni*, costituito da circa 82 milioni di particelle catastali, di cui 60 milioni soggette a tassazione (le residue particelle concernono aree occupate da fabbricati e altre aree esenti da estimo catastale);
- *censuario del Catasto Edilizio Urbano*, costituito da circa 64 milioni di unità immobiliari urbane, di cui 56 milioni con rendita catastale (le residue unità immobiliari concernono beni comuni non censibili o unità non produttive di reddito);
- *planimetrico*, che completa il Catasto Edilizio Urbano, con informazioni di tipo grafico relative a ciascuna unità immobiliare, peculiarità che caratterizza pochissimi sistemi catastali in ambito internazionale.

Il sistema informativo della Pubblicità Immobiliare è costituito dalla raccolta degli atti e delle relative note (trascrizioni, iscrizioni e domande di annotazione), riguardanti prevalentemente il trasferimento della proprietà e dei diritti reali sugli immobili, ovvero l'iscrizione o la cancellazione delle ipoteche.

Con riguardo al contenuto, si segnalano circa 45 milioni di note meccanizzate, acquisite a partire dal processo di automazione iniziato negli anni '90, e circa 40 milioni di note relative al ventennio pre-automazione, acquisite in formato digitale. Con riferimento ai servizi di consultazione ipotecaria, si è ritenuto opportuno acquisire in formato digitale ulteriori 13 milioni di note (per l'arco

temporale intercorrente tra gli anni '70 e la pre-automazione) e 66 milioni di pagine dei repertori delle trascrizioni (dal 1957 all'automazione), attualmente disponibili solo in formato cartaceo.

In coerenza con quanto disposto dall'art. 64 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, che attribuisce all'Agenzia il compito di integrare i sistemi informativi della funzione fiscale con quelli delle trascrizioni ed iscrizioni in materia di diritti sugli immobili, nel 2008 è stata realizzata la struttura informatica necessaria per la costituzione della banca dati integrata centralizzata. Questa struttura permette di integrare, progressivamente, le informazioni catastali e di pubblicità immobiliare, con l'obiettivo di garantire la qualità e l'affidabilità delle informazioni sugli immobili e sui relativi soggetti titolari di diritti reali. I processi di aggiornamento delle intestazioni garantiscono, già oggi, attraverso la voltura automatica con nota di trascrizione, l'allineamento delle informazioni, assicurando, altresì, la tempestività degli aggiornamenti.

L'Agenzia, inoltre, gestisce ***L'Osservatorio del Mercato Immobiliare*** che ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi utili alle attività nel campo dei processi estimali. Più in particolare, tali attività sono rese possibili attraverso la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni sull'intero territorio nazionale ed, al tempo stesso, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

L'Osservatorio cura la rilevazione ed elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché la pubblicazione e la diffusione di studi ed elaborazioni quali, ad esempio, le quotazioni del mercato immobiliare, i rapporti e le note sugli andamenti del mercato immobiliare e sui relativi volumi, nonché la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

È stato, inoltre, attivato per circa 6.405 comuni il sistema denominato GEOcoding POints of Interest (GEOPOI), che consente la navigazione

cartografica e la consultazione delle quotazioni per comune e "zona OMI"¹ con apposite funzionalità di ricerca per indirizzo.

Le banche dati gestite dall'Osservatorio contengono:

- *le schede di rilevazione*, con informazioni strutturate riguardanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei fabbricati e delle unità immobiliari compravendute; annualmente, vengono rilevate circa 75 mila schede; dal 2004 l'archivio ne ha accumulate circa 420 mila.
- *le quotazioni di mercato*, relative a 31 mila zone di osservazione, sviluppate per 17 tipologie edilizie e per gli 8.100 Comuni dell'intero territorio nazionale;
- *la rappresentazione cartografica delle zone OMI*, che consente la localizzazione geografica e la georeferenziazione delle informazioni sopra descritte.

Infine, sono state sviluppate procedure che, integrando le informazioni tratte dalla pubblicità immobiliare e dal catasto, forniscono i dati sui volumi di compravendita, le superfici (ove disponibili) compravendute, lo *stock* immobiliare, i mutui ipotecari.

L'efficacia con la quale l'Agenzia assolve ai propri compiti istituzionali è intimamente correlata alla qualità delle basi informative da essa gestite. I servizi resi alle Istituzioni, ai professionisti - in particolare a notai e geometri - ed ai cittadini hanno un valore connesso al grado di completezza e di coerenza dei dati gestiti con la realtà territoriale.

¹ La "zona OMI" è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

Nella zona omogenea individuata, i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

In questo ambito, l’Agenzia ha adottato un modello di valutazione della qualità delle banche dati, atto a pianificare gli interventi di miglioramento delle stesse, anche al fine di monitorarne i risultati.

2. Consistenza e caratteristiche del patrimonio immobiliare in Italia

Le informazioni ed i dati contenuti negli archivi dell’Agenzia consentono di elaborare statistiche ed analisi quantitative in grado di fornire un’ampia panoramica di conoscenze sul patrimonio immobiliare italiano, sulla sua struttura, composizione e distribuzione territoriale, nonché sul suo utilizzo e sui livelli di base imponibile potenziale ai fini della tassazione.

Inoltre, le recenti esperienze, avviate dall’Agenzia in collaborazione con altri organismi, si sono dimostrate strategiche per l’incrocio di dati presenti in diverse banche dati, essendo finalizzate alla conoscenza di elementi nuovi e diversi, rispetto a quelli presi a base di riferimento.

Al riguardo, appare di rilievo la pubblicazione, avvenuta all’inizio di quest’anno, intitolata “Immobili in Italia – Dialoghi tra banche dati: conoscere per decidere”. Tale lavoro è stato svolto attraverso una sinergica collaborazione tra Agenzia del Territorio, Dipartimento delle Finanze del Ministero dell’Economia e delle Finanze e la Società Sogei S.p.A., *partner* tecnologico dell’Amministrazione finanziaria. Si è infatti riusciti a pervenire ad una definizione del patrimonio immobiliare nazionale attraverso la disponibilità qualitativa dei dati statistici sull’utilizzo degli immobili, desunti dall’incrocio delle informazioni catastali con quelle presenti nelle dichiarazioni fiscali.

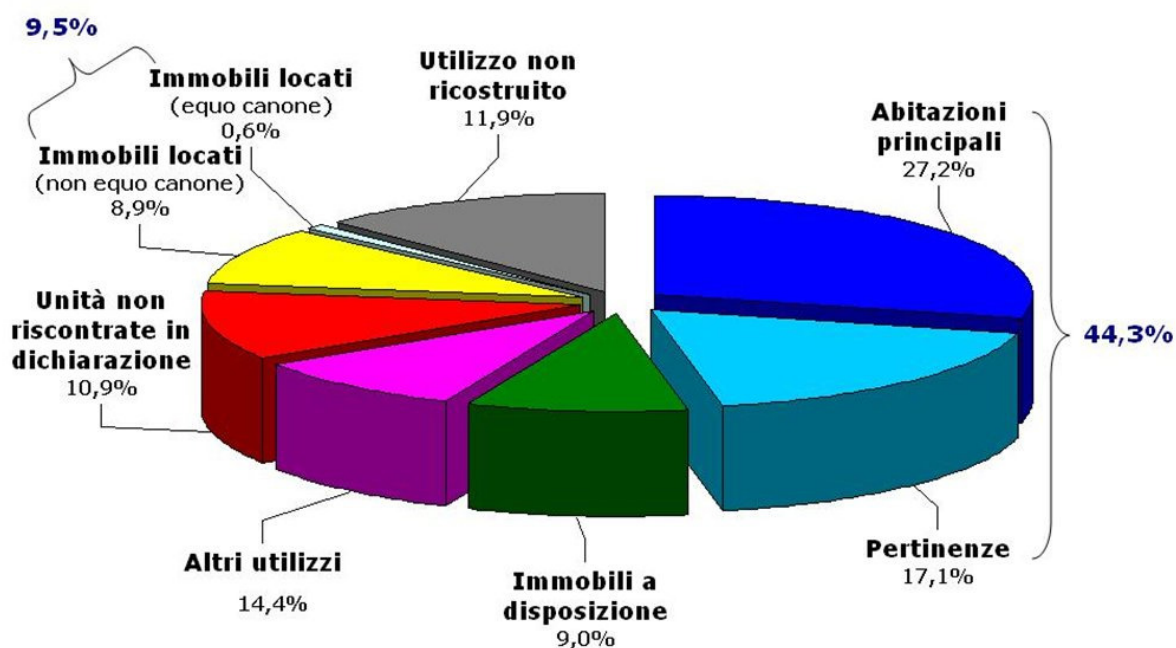
Il risultato ottenuto è di alto valore conoscitivo e potrà essere qualificato come la mappa del patrimonio immobiliare offerta a tutti gli operatori interessati, per essere di supporto a scelte lungimiranti nel settore immobiliare.

Le elaborazioni hanno consentito di definire le ripartizioni percentuali degli utilizzi delle unità immobiliari, evidenziando i seguenti valori:

- abitazioni principali, 27,2 per cento;
- pertinenze di abitazioni, 17,1 per cento;
- immobili a disposizione, 9,0 per cento;

- immobili locati, 9,5 per cento, di cui 0,6 ad equo canone;
- altri utilizzi, 14,4 per cento;
- utilizzo non ricostruito, 11,9 per cento;
- unità non riscontrate in dichiarazione, 10,9 per cento.

Utilizzo del patrimonio immobiliare italiano (dati 2007)



Il patrimonio immobiliare italiano, censito al 31 dicembre 2008 negli archivi catastali dell'Agencia, in 7.759 comuni² delle 101 province di competenza, consta di circa 64 milioni di unità immobiliari, di cui 56 milioni con rendita catastale (le residue unità immobiliari concernono beni comuni non censibili o unità non produttive di reddito).

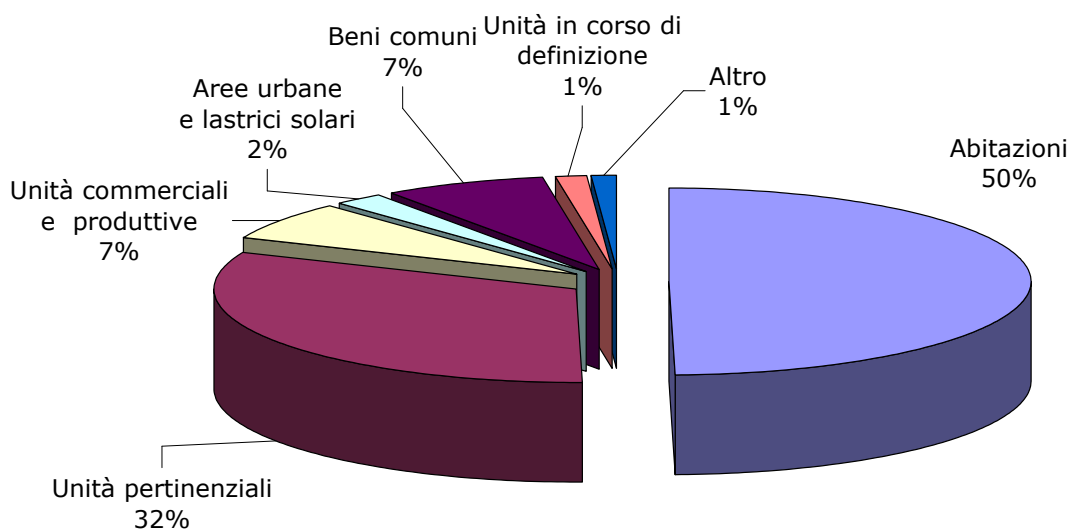
In particolare, lo stesso è costituito da circa 32 milioni di abitazioni, circa 20 milioni di pertinenze prevalentemente abitative (depositi, cantine, soffitte, box e posti auto), circa 4,5 milioni di unità a destinazione commerciale e produttiva e

² Non sono compresi i comuni delle province di Trento e Bolzano, i cui archivi catastali sono gestiti dalle rispettive province autonome (1,4 milioni di unità immobiliari, di cui circa 600 mila abitazioni).

7,5 milioni di altre unità (beni comuni non censibili, aree urbane e lastrici solari, unità in corso di costruzione o definizione).

Questo considerevole patrimonio è di proprietà, per una quota largamente maggioritaria, l'87,5 per cento, di persone fisiche. Infatti, solo il residuale 12,5 per cento risulta di proprietà di persone giuridiche.

Composizione del patrimonio immobiliare italiano (dati al 31 dicembre 2008)



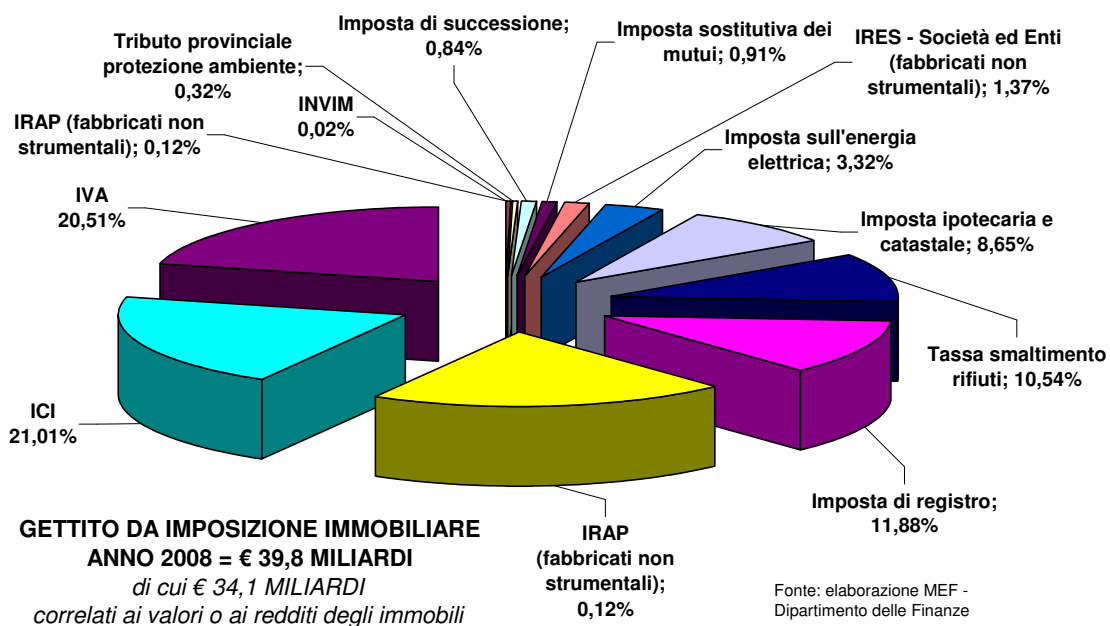
Le banche dati catastali contengono, inoltre, informazioni sui redditi connessi alle singole unità immobiliari, i quali concorrono alla determinazione della base imponibile delle imposte relative alle persone fisiche e giuridiche. Le medesime informazioni incidono, altresì, sulla definizione della base imponibile di alcuni tributi locali, nonché su quelli gravanti sui trasferimenti di diritti reali sugli immobili.

Ritengo significativo esporre i dati del gettito fiscale collegato all'imposizione immobiliare, correlata per buona parte al valore imponibile catastale. Tale gettito, nel 2008, è risultato complessivamente pari a 39,8 miliardi di euro - di cui 34,1 miliardi correlati ai valori o ai redditi degli immobili - costituiti principalmente da:

- ICI, per circa il 21 per cento;
- IVA, per circa il 20 per cento;

- IRPEF, per circa il 20 per cento;
- Imposta di registro, per circa il 12 per cento;
- Tassa smaltimento rifiuti per circa l'11 per cento;
- Imposta ipotecaria e catastale, per circa il 9 per cento.

Composizione del gettito da imposizione immobiliare (dati 2008)



Si rileva che, dal 2008, a seguito della abolizione dell'ICI sulla "prima casa", il gettito collegato alla suddetta imposta ha subito un abbattimento, rispetto al 2007, di circa il 27 per cento.

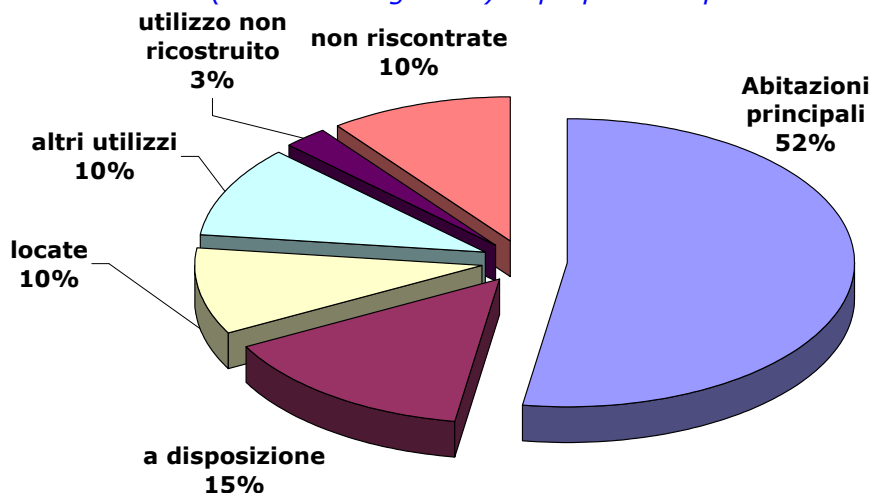
La consistenza del patrimonio immobiliare residenziale

Passando ad esaminare gli immobili di tipo residenziale, si ricorda che il patrimonio è costituito da circa 32 milioni di unità abitative, corrispondenti ad una superficie lorda totale di quasi 3,7 miliardi di metri quadrati. Rispetto alla popolazione residente al 31 dicembre 2008, il dato fa evincere che in Italia la media di superficie abitativa, lorda, disponibile per ciascuna persona è pari a 62,1 mq.

La quota di unità abitative proprietà di persone fisiche è pari a ben il 91 per cento, quindi più elevata di quella riferita all'intero patrimonio.

Dalle elaborazioni condotte per il citato volume "Immobili in Italia", è emerso che il 52 per cento circa delle abitazioni di proprietà di persone fisiche è dichiarato fiscalmente "abitazione principale", il 10 per cento circa è dichiarato concesso in locazione ed il restante 15 per cento circa è dichiarato "a disposizione".

Utilizzo delle abitazioni (unità in categoria A) di proprietà di persone fisiche (dati 2007)



Un ulteriore studio eseguito dall'Agencia per l'ISTAT, finalizzato alla "Stima delle abitazioni nei conti Patrimoniali per settore istituzionale", consente, sulla base dei dati catastali e delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, di fornire una stima del valore di mercato del patrimonio abitativo nazionale. Tale stima restituisce, a livello nazionale, un valore del patrimonio abitativo pari a circa 5.700 miliardi di euro nel 2008, di cui ben il 90% di proprietà di persone fisiche.

Sempre da questo studio, si rileva che, nel 2008, la superficie media di un'abitazione in Italia è pari a 114 metri quadri e vale circa 178.000 euro, a cui corrisponde un valore medio stimato per unità di superficie pari a 1.560 euro a metro quadro.

Dettagliando questa informazione statistica per area territoriale, è possibile osservare un'elevata difformità tra le zone del Nord, del Centro e Sud d'Italia.

Infatti:

- nell'Italia centrale l'unità abitativa media è di 117 mq e vale 255.000 euro, con un valore medio stimato per unità di superficie pari a 2.180 €/mq;

- al Nord un'abitazione media è di 115 mq, con un valore medio pari a 182.000 euro (1.585 €/mq);
- al Sud è di 113 mq e vale 133.000 euro (1.175 €/mq).

La consistenza del patrimonio immobiliare non residenziale

Gli immobili a destinazione non residenziale riguardano un aggregato piuttosto eterogeneo, che rappresenta una fetta consistente (circa 32 milioni di unità) delle unità costituenti il patrimonio immobiliare nazionale.

Tale patrimonio può essere anzitutto disaggregato in tre gruppi:

1. le unità pertinenziali dell'abitazione;
2. i beni normalmente privi di rendita e che quindi non generano gettito;
3. le unità destinate, secondo i dati catastali, ad un uso commerciale, terziario o produttivo.

Il primo gruppo, le unità pertinenziali dell'abitazione, rappresenta circa il 63 per cento del patrimonio non residenziale ed è costituito da circa 14,7 milioni di box e posti auto e da circa 5,5 milioni di depositi o magazzini (soprattutto cantine e soffitte). Ovviamente gran parte di tali unità pertinenziali è di proprietà di persone fisiche (una quota pari al 87,5 per cento).

Il secondo gruppo è costituito da unità prive di rendita che normalmente non generano base imponibile: si tratta principalmente di beni comuni non censibili, aree urbane e lastrici solari, unità in corso di costruzione o definizione. Rappresenta circa il 24 per cento del totale non residenziale (circa 7,5 milioni di unità). Infine, il terzo gruppo rappresenta le unità immobiliari effettivamente destinate ad uso commerciale, terziario e produttivo. Sono circa 4,3 milioni, poco più del 13 per cento del totale delle unità non residenziali.

Si deve rappresentare che in questo gruppo la quota di unità immobiliari di proprietà di persone fisiche, pari al 64 per cento, pur mantenendosi maggioritaria, si riduce notevolmente rispetto ai valori del 91 e 87,5 per cento già riscontrati, rispettivamente, per le unità residenziali e per quelle pertinenziali.

Stock immobiliare non residenziale censito negli archivi catastali al 31 dicembre 2008

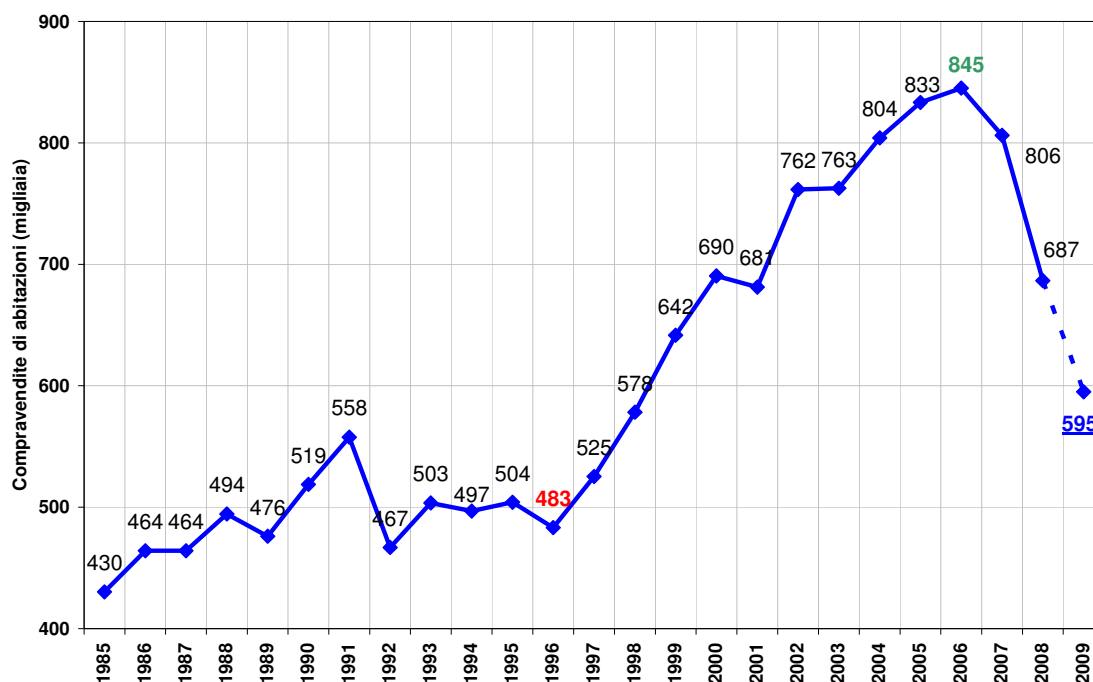
Tipologia	Numero u.i.u.	Quota %
Unità pertinenziali <i>(depositi, cantine soffitte, box e posti auto)</i>	20.314.778	62,9%
Unità commerciali e produttive <i>(uffici, negozi, opifici, industrie, alberghi, ecc.)</i>	4.335.826	13,4%
Altre unità <i>(beni comuni non censibili, aree urbane e lastrici solari, unità in corso di costruzione o definizione)</i>	7.674.038	23,7%
Totale	32.324.642	

3. Il mercato immobiliare residenziale

Andamento delle compravendite delle abitazioni

Il mercato immobiliare nazionale è caratterizzato da una forte presenza del settore residenziale. Infatti, su 1,5 milioni di unità immobiliari compravendute nel 2008, ben 680 mila circa sono rappresentate da abitazioni ed altre 540 mila da cantine, box e posti auto, in prevalenza collegati al mercato residenziale: parliamo, nel complesso, di circa l'81 per cento del totale delle transazioni per diritti di proprietà. Il mercato immobiliare delle abitazioni ha vissuto un lungo periodo di crescita iniziato nel 1997 e terminato nel 2006, anno in cui si è registrato il numero massimo di compravendite, pari a circa 845 mila, con un incremento di ben 362 mila compravendite rispetto al '96 ed una crescita totale del 75 per cento. A partire dal 2007, è iniziata un'inversione di tendenza con un primo calo di oltre il 4 per cento (40 mila compravendite in meno).

L'andamento delle compravendite di abitazioni dal 1985 con previsione per il 2009



La contrazione del mercato residenziale si è poi accentuata nel 2008, anno in cui sono state registrate 687 mila compravendite, con una riduzione del 15 per cento circa rispetto all'anno precedente. È interessante osservare che la flessione delle compravendite era iniziata, soprattutto nei capoluoghi, ben prima che esplodesse con intensità la crisi economica-finanziaria mondiale. Nei primi tre trimestri del 2008 la flessione era stata più intensa ma, come base tendenziale annua, dell'ordine del 14 per cento. Questa inversione di tendenza è stata in parte fisiologica, in quanto, al permanere di elevati livelli di prezzi, i tassi di interesse di mercato risultavano più che raddoppiati tra la fine del 2005 e fino a settembre 2008. Era dunque ipotizzabile che il mercato delle abitazioni potesse subire una inversione del ciclo.

Nell'ultimo trimestre del 2008 e nel primo trimestre del 2009 le compravendite sono diminuite, rispetto ai corrispondenti periodi dell'anno precedente, rispettivamente del 17 per cento e del 18 per cento.

La crisi dell'agosto 2008 ha, dunque, impresso un impulso notevole alla caduta delle compravendite ed ha acuito la contrazione che il mercato stava già sperimentando. La rapidità della discesa è dipesa essenzialmente dalla drastica caduta della domanda, riconducibile sia a problemi connessi all'accesso al credito da parte delle famiglie, sia, soprattutto, alla riduzione dei livelli di reddito disponibile e ad una maggiore cautela nella spesa. In effetti, l'aumentato ricorso alla cassa integrazione, la riduzione dell'occupazione (specie tra i precari del mercato del lavoro), la scarsità di nuovi posti di lavoro, ha generato una riduzione della domanda effettiva a livello macroeconomico. L'ISTAT ha infatti rilevato che i consumi nazionali nella componente della spesa delle famiglie residenti hanno registrato su base tendenziale annua (II trimestre 2009 su II trimestre 2008) una contrazione pari a -1,8 per cento. È ovvio, quindi, che le spese di investimento di una famiglia, come l'acquisto di una abitazione, in un contesto di riduzione dei consumi correnti, subiscano una riduzione. Anche le famiglie che non hanno subito flessioni nei livelli di reddito, per ragioni precauzionali ritengono prudente rinviare un acquisto impegnativo quale quello di una abitazione.

Si può, tuttavia, ritenere superato il momento più acuto della crisi di mercato nel settore residenziale. Infatti, sebbene il secondo trimestre del 2009 faccia rilevare un dato ancora significativamente negativo (-13 per cento circa), il tasso di variazione è indubbiamente più contenuto rispetto ai due precedenti trimestri.

Questa ultima tendenza, peraltro, risulterebbe confermata anche dai dati provvisori relativi al terzo trimestre 2009, analizzati preliminarmente per questa audizione, e che saranno pubblicati in forma definitiva entro la metà del prossimo novembre.

Si può stimare che, a fine anno, il livello delle compravendite si attesterà intorno alle 595 mila transazioni facendo, quindi, registrare un calo del 13,5 per cento rispetto al 2008.

Si rammenta che nel 2008 le compravendite si sono ridotte di quasi il 15%, rispetto al 2007, a causa, come già detto, dell'andamento fortemente negativo registrato nell'ultimo trimestre. In buona sostanza, si tornerà ad un livello di mercato leggermente superiore a quello del '98, con un numero di compravendite, comunque, ancora superiore del 23 per cento circa rispetto al 1996.

In definitiva, nell'ultimo triennio in corso, si rileva una significativa riduzione, ma non un completo abbattimento, del notevole incremento dei livelli di mercato intervenuto tra il 1996 ed il 2006.

Complessivamente, inoltre, non si notano macroscopiche differenze nell'andamento delle compravendite di abitazioni tra le diverse macroaree geografiche del Nord, Centro e Sud d'Italia.

Differenze significative, invece, si notano considerando l'andamento del mercato nei capoluoghi di provincia rispetto ai comuni della stessa provincia: nei comuni non capoluogo, infatti, la contrazione del mercato residenziale risulta più marcata nelle ultime rilevazioni, dopo un lungo periodo in cui si era assistito, proprio nei comuni minori, ad una crescita rilevante del settore.

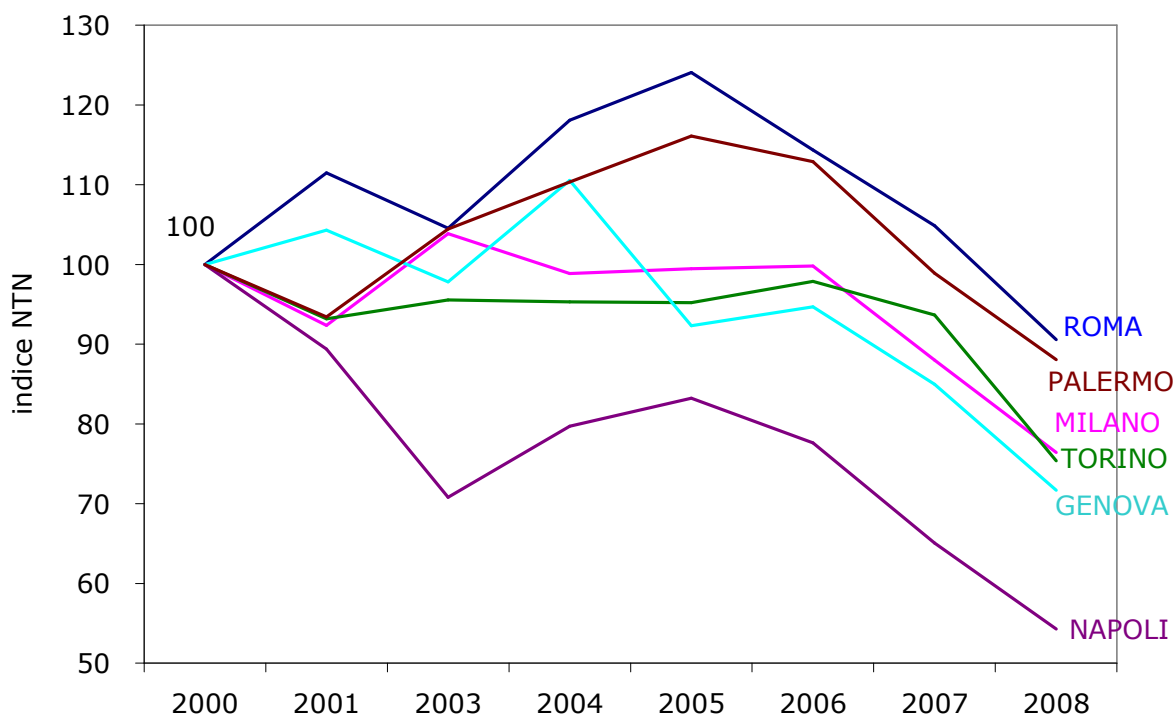
Nel 2006 il volume di compravendite nei comuni non capoluogo è aumentato del 30 per cento rispetto al 2000, mentre, nello stesso periodo, il mercato dei capoluoghi è cresciuto solamente del 6 per cento.

Se nel 2007 il calo del mercato è risultato più sostenuto nei capoluoghi, già a partire dal 2008, invece, nelle grandi città il mercato è diminuito meno che nei comuni non capoluogo, dove la contrazione del mercato è stata pari, mediamente, al 15,7 per cento.

Le differenze si accentuano ulteriormente nel 2009 e tale dinamica ha comportato un recupero della quota di mercato dei capoluoghi (in particolare per quelli del Centro-Nord) sul totale provinciale. Tra l'altro, occorre segnalare che le compravendite nelle città di Milano e Bologna hanno mostrato, nel secondo trimestre 2009, addirittura un segno positivo rispetto all'analogo periodo del 2008, in decisa controtendenza rispetto al resto d'Italia. Si tratta di un importante dato a sostegno dell'ipotesi che il momento più acuto della crisi del mercato è stato superato.

Ritengo utile fornire qualche dato su ciò che sta avvenendo nelle sei principali città italiane, con oltre 500 mila abitanti.

L'andamento delle compravendite nelle sei principali città italiane (periodo 2000-2008)



Come ho appena rappresentato, a Milano, nel secondo trimestre 2009, si rileva un aumento delle compravendite del 3,9 per cento; nel trimestre precedente, il capoluogo lombardo aveva fatto registrare un risultato decisamente negativo, con una contrazione di oltre il 20 per cento di abitazioni compravendute (in provincia di Milano la situazione era stata anche peggiore con il -21,8 per cento).

Con riferimento a Roma, dove era stato registrato un deciso incremento del mercato fino al 2005, pari all'incremento del 25 per cento delle compravendite rispetto al 2000, si segnala una fase di contrazione che continua anche nel primo semestre 2009, con un calo del 10% circa.

Il mercato residenziale di Napoli non ha avuto la crescita osservata nelle altre città italiane; ha, invece, subito un forte e continuo decremento delle compravendite tra il 2000 ed il 2008, pari a circa il 46 per cento. Tuttavia, nel primo semestre 2009 si comincia a rilevare un rallentamento della lunga fase negativa, con un riduzione del 6 per cento circa.

Il mercato di Torino è risultato stabile fino al 2007, facendo, invece, rilevare un forte decremento nel 2008, con una contrazione del 19 per cento, continuata anche nella prima metà del 2009.

Genova ha avuto un andamento simile a quello di Napoli; nel 2008, infatti, il mercato è risultato in forte calo rispetto al 2000, con una contrazione del 45 per cento. Nella prima metà del 2009 il calo è continuato, tuttavia, anche in questo caso, con variazioni meno accentuate.

A Palermo, infine, il mercato ha avuto un andamento maggiormente stabile, con un calo abbastanza rilevante nel 2007 e 2008, continuato in misura significativa anche nella prima metà del 2009.

I prezzi delle abitazioni

A fronte della riduzione delle compravendite, è lecito attendersi una riduzione dei prezzi delle abitazioni. Alcuni osservatori legati alle agenzie immobiliari hanno, infatti, indicato una significativa riduzione dei prezzi (in alcuni casi anche del -10 per cento).

In realtà, nei primi sei mesi del 2009, il livello medio nazionale dei prezzi delle abitazioni per unità di superficie è rimasto pressoché stabile, segnando una flessione del solo 0,5 per cento rispetto al semestre precedente (II semestre 2008). La circostanza evidenzia una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Occorre dire che l'indice dei prezzi calcolato dall'Agenzia è disponibile dal 2004, anno in cui è stata avviata la rilevazione strutturata delle quotazioni dei prezzi immobiliari, con periodicità semestrale. Questo indice ha fatto rilevare una crescita fino a tutto il 2008, con un incremento del 30 per cento circa rispetto al primo semestre 2004.

Per la prima volta dal 2004, quindi, il valore medio nazionale dei prezzi risulta in calo, dopo i primi segnali di rallentamento dei semestri precedenti (dal +1,4 per cento registrato, rispetto al semestre precedente, nel primo semestre 2008, al +0,2 per cento nel secondo semestre 2008).

*Variatione prezzi medi abitazioni su semestre precedente (prezzi nominali)
periodo II semestre 2004 – I semestre 2009*

	II_04	I_05	II_05	I_06	II_06	I_07	II_07	I_08	II_08	I_09
<i>prezzi medi</i>	3,6%	4,1%	2,8%	4,9%	3,7%	2,8%	2,9%	1,4%	0,2%	-0,5%

Nei capoluoghi la riduzione è maggiore rispetto alle medie nazionali: nelle grandi città, infatti, già nel secondo semestre 2008, si è rilevato un primo calo delle quotazioni, accentuatosi ulteriormente nel primo semestre dell'anno in corso, quando è stata registrata una flessione dello 0,8 per cento.

Occorre precisare che le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare, con particolare riguardo alle abitazioni, sono basate, in misura sempre maggiore, sulle rilevazioni degli atti di compravendita, dato che, con le modifiche introdotte dalla norma in merito alla tassazione dell'imposta di registro (l'imposta si paga sul valore catastale e non più sul corrispettivo), nella larghissima maggioranza degli atti viene riportato il prezzo effettivo. È possibile che esista un certo ritardo tra il momento della formazione del prezzo (compromesso) e quello della sua ufficializzazione giuridica (rogito). Tuttavia, si ritiene che i dati di tendenza non possano mutare drasticamente.

In ogni caso, l'impressione generale è che, nonostante la caduta della domanda, non vi sia stato un crollo del livello dei prezzi.

Il motivo principale di questa asimmetria è riconducibile al fatto che l'abitazione costituisce una "riserva di valore" per i proprietari. Può, dunque, ritenersi conveniente ritirare dal mercato l'offerta (anche sopportando l'onere dei costi amministrativi e gestionali di una abitazione sfitta) e attendere un futuro acquirente, piuttosto che ridurre il livello del prezzo di vendita. Di fatto, il livello dei prezzi non è, per ora, influenzato significativamente dalla caduta della domanda.

Appare, tuttavia, ovvio che questa scarsa flessibilità dei prezzi verso il basso non potrà continuare indefinitamente, se non altro perché, con la riduzione delle compravendite, il prezzo rilevato sul mercato sarà influenzato sempre più da chi è, comunque, costretto a vendere per motivazioni soggettive; di conseguenza, il prezzo per unità di superficie dovrà necessariamente tendere ad una riduzione.

Peraltro, se da un lato l'assestamento verso il basso dei prezzi potrebbe contribuire al soddisfacimento di una quota maggiore della domanda, dall'altro potrebbe determinare, per il meccanismo che gli economisti denominano "effetto ricchezza", in questo caso negativo, un comportamento delle famiglie per cui, a fronte di una riduzione del valore degli *asset*, esse tenderebbero a ripristinare i livelli di ricchezza precedenti, innalzando il tasso di risparmio e comprimendo l'acquisto di beni e servizi correnti. Ciò indurrebbe una ulteriore spinta alla contrazione dei consumi e quindi dell'economia nel suo complesso. In questo senso, ed in considerazione della particolare congiuntura economica, la circostanza che i prezzi rimangano sostanzialmente stabili o solo in lieve flessione a livello nominale non appare un fattore negativo.

Il valore del volume di scambio delle abitazioni

Utilizzando le quotazioni medie comunali e stimando le superfici compravendute (in base al numero di vani catastali) per ogni comune, si è effettuata una stima di larga massima del valore del volume di scambio prodottosi nei primi semestri 2008 e 2009.

Confrontando i due semestri, si rileva un calo delle compravendite, pari mediamente al 14,8 per cento, che può fornire un'indicazione del correlato calo del "fatturato".

Su un totale di 49,52 miliardi di euro stimati nel I semestre 2009, 30,26 miliardi si riferiscono ai comuni non capoluogo, i restanti 19,26 miliardi di euro sono invece relativi ai capoluoghi di provincia. Il volume di scambio è diminuito maggiormente per i comuni non capoluogo del Nord Italia, dove si registra un calo del 17,6 per cento, mentre il calo più contenuto, pari al -9,4 per cento, si rileva per i capoluoghi del Sud del Paese. Il "fatturato" stimato è diminuito, in proporzione, in misura minore rispetto alla contrazione delle compravendite; questa leggera differenza è ascrivibile all'aumento della quota di mercato dei capoluoghi, dove si riscontrano livelli di prezzo più elevati.

I mutui ipotecari delle abitazioni

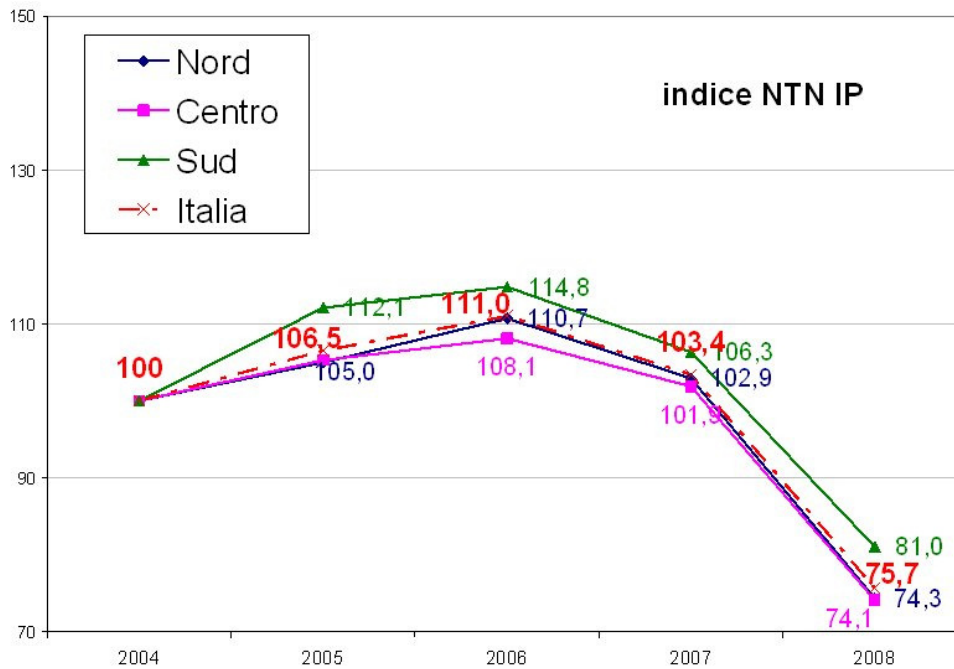
I dati relativi ai mutui ipotecari, limitatamente a quelli attivati dalle persone fisiche che iscrivono l'ipoteca sulla stessa abitazione che acquistano, sono rilevati annualmente e mettono in evidenza una richiesta in crescita fino al 2006, un calo contenuto nel 2007, mentre nel 2008 si nota un deciso ridimensionamento sia del numero dei mutui sia del flusso di capitale erogato.

Le abitazioni acquistate nel 2008 con l'ausilio di un mutuo ipotecario, pari a circa 272 mila unità, diminuiscono del 27 per cento rispetto al 2007, molto di più, quindi, delle relative compravendite. Conseguentemente anche il capitale complessivo erogato, pari a 34,5 miliardi di euro, diminuisce del 27,5 per cento.

Pertanto, si nota che, se nel 2007 la quota di abitazioni acquistata con mutuo ipotecario si attestava intorno al 49,5 per cento, nel 2008 tale quota si contrae sensibilmente, arrivando al 42,7 per cento circa.

Il capitale medio erogato per unità, pari a 127 mila euro, subisce una lieve contrazione. I tassi di interesse medi iniziali sui mutui risultano pari al 5,55 per cento ed in leggero aumento rispetto all'anno precedente. La durata media del mutuo, pari a circa 23 anni e due mesi, rimane sostanzialmente invariata nel 2008 rispetto al 2007.

Indice compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario



4. Il settore non residenziale

Il settore non residenziale si compone di diverse tipologie immobiliari, ciascuna delle quali rappresenta uno specifico segmento di mercato. L'utilizzo degli archivi catastali a fini statistici, per la rappresentazione dei fenomeni del mercato immobiliare, comporta alcune cautele, in quanto può accadere che cespiti multifunzionali siano inclusi in una specifica categoria, pur essendo destinati ad usi diversi. Ciò accade, in particolare, con gli immobili a destinazione speciale. Anche per questa ragione, la descrizione del mercato non residenziale sarà limitata ad alcune categorie ordinarie, quali "negozi" e "uffici", e alla categoria speciale, ma abbastanza omogenea, degli "opifici", ossia dei "capannoni industriali".

Anzitutto, è opportuno accennare alla consistenza del patrimonio esistente nel 2008. In Italia sono registrati negli archivi del catasto circa 584 mila uffici, 2,5 milioni di negozi e 623 mila "capannoni industriali". Gran parte dello *stock* si concentra nelle regioni settentrionali, in particolare circa il 60 per cento dei "capannoni industriali", il 56 per cento dei "uffici" ed il 42 per cento dei "negozi". L'intensità di mercato, nel 2008, ovvero il numero di unità scambiate rispetto al

numero di unità esistenti, è stata pari a circa il 3,6 per cento per gli "uffici", inferiore per i "capannoni" (2,5 per cento) ed assai scarsa (solo l'1,6 per cento) per i "negozi". Queste percentuali sono, come intuibile, più elevate al Nord e al Centro che nelle regioni meridionali.

Il volume degli scambi nel 2008 si è attestato a circa 18 mila compravendite per gli "uffici", sviluppando un "fatturato" pari a circa 3,4 miliardi di euro. I "capannoni industriali" hanno fatto registrare oltre 15 mila compravendite, per un giro d'affari stimabile in circa 10,2 miliardi di euro. Infine, relativamente ai "negozi" sono state scambiate circa 39.300 unità immobiliari che hanno generato 10,3 miliardi di euro di "fatturato".

Stima del "fatturato" per compravendite di Uffici – Negozi – Capannoni nel 2008

Destinazione	Valore medio unità immobiliare compravenduta (migliaia di €)	Fatturato (milioni di €)
Uffici	195	3.450
Negozi	261	10.260
Capannoni	663	10.210

Nel 2008, dunque, il fatturato complessivo del mercato non residenziale (limitatamente ad "uffici", "negozi" e "capannoni") è stato pari a circa 23,9 miliardi di euro. Si tratta di un giro d'affari comunque considerevole, pari a circa l'11 per cento del "fatturato" rilevato in contabilità nazionale per l'intero settore delle costruzioni.

Per quanto riguarda l'andamento temporale del volume degli scambi, si osserva che nel decennio in corso sono stati registrati *trend* crescenti fino al 2005 (2006 per i capannoni), che hanno iniziato a subire una lieve flessione nel biennio 2006-2007. Nel 2008 la riduzione si fa marcata e crescente di trimestre in trimestre. Il picco più acuto della crisi è stato rilevato tra l'ultimo trimestre del 2008 ed il primo trimestre 2009. In questo periodo, infatti, le compravendite sono sensibilmente diminuite rispetto ai corrispondenti periodi degli anni precedenti. In media, nei due trimestri si rilevano riduzioni che vanno dal 17-18 per cento per "negozi" e "uffici", al 23 per cento per i "capannoni".

Nel secondo trimestre del 2009 si registra ancora una caduta del numero delle transazioni, ma con tassi inferiori. In particolare, per gli "uffici" la diminuzione

rispetto al secondo trimestre 2008 è risultata assai moderata, segnando un -5,4 per cento. Le compravendite di "negozi" e "capannoni", si riducono, rispettivamente, del 14,5 per cento e del 20,3 per cento.

La crisi non può dirsi comunque conclusa, ma qualche timido segnale di rallentamento esiste. Particolarmente importante è, al riguardo, il dato riscontrato sugli "uffici". Peraltro, disaggregando i dati per grandi aree geografiche, si osserva che la contrazione del mercato è stata particolarmente forte al Centro-Nord rispetto al Sud. Questo è, in parte, dovuto alla contenuta riduzione delle compravendite degli "uffici" nella parte meridionale del Paese.

5. Contrasto all'evasione e controllo del territorio

Considerando le specifiche competenze della Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici, ritengo possa essere utile fornire, in conclusione del mio intervento, alcune informazioni che illustrano uno specifico ambito di attività, cosiddette di "alta valenza fiscale", condotte dall'Agenzia per il contrasto dell'evasione ed elusione, in particolare attraverso interventi finalizzati al recupero degli immobili che non risultano dichiarati negli archivi catastali e di quelli che hanno perso i requisiti di ruralità e che devono, pertanto, essere censiti nel catasto urbano.

Si tratta di attività previste dal decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 e successive modificazioni e integrazioni. Sulla base di quanto disposto dall'articolo 2, comma 36, della predetta legge, con riferimento agli immobili della prima tipologia, si è proceduto - dopo le necessarie attività preliminari, di tipo essenzialmente tecnologico - all'incrocio di diverse banche dati, quali la cartografia catastale con le ortofoto digitali ad alta risoluzione rese disponibili dall'Agenzia per le erogazioni in agricoltura, nonché all'incrocio con gli archivi censuari del Catasto Terreni e con quelli del Catasto Edilizio Urbano.

Questo innovativo processo di acquisizione delle informazioni reali attraverso l'utilizzo delle foto aeree del territorio nazionale ha consentito l'individuazione, fatte salve le ulteriori verifiche, di circa 1.500.000 di immobili non presenti negli archivi del catasto urbano sul 70 per cento del territorio nazionale. L'attività di

verifica verrà completata, per il restante 30 per cento del territorio, nel corrente anno.

Va specificato che il confronto delle foto aeree con la cartografia catastale è avvenuto con sofisticate tecniche automatiche che hanno consentito, previa ulteriore verifica con gli archivi amministrativo-censuari, di individuare gli immobili non dichiarati all'Agenzia.

Gli elenchi delle particelle di Catasto Terreni su cui sono stati individuati tali immobili sono stati resi noti attraverso affissioni presso i Comuni e gli Uffici provinciali dell'Agenzia e, contestualmente, pubblicati nel sito *internet* della stessa. Di tale attività è stata data conoscenza attraverso appositi comunicati pubblicati in Gazzetta Ufficiale.

È opportuno evidenziare che la valenza fiscale collegata all'individuazione di questi immobili potrà essere confermata solo a seguito del completamento delle attività di verifica attualmente in corso da parte dell'Agenzia e dei conseguenti accertamenti posti in essere, per i diversi tributi di competenza, dai Comuni e dall'Agenzia delle Entrate.

Da tale iniziativa, è scaturita la presentazione di atti di aggiornamento catastale che, dall'agosto 2007 all'agosto 2009, ha comportato un aumento di base imponibile pari a circa 69 milioni di euro. Le attività potranno essere replicate periodicamente, per consolidare questa modalità di aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda le verifiche sugli immobili che risultano censiti al Catasto Terreni con destinazione di fabbricato rurale, ma che non possiedono più i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, secondo i nuovi criteri introdotti dal citato provvedimento normativo, specifiche attività, condotte dall'Agenzia congiuntamente con l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza, hanno portato ad identificare oltre 871.000 immobili. I conseguenti accertamenti hanno, alla data del 31 agosto 2009, determinato un incremento della base imponibile pari a 74 milioni di euro.

Si rappresenta, altresì, che ai fini del controllo del territorio e per il contrasto ai fenomeni di abusivismo edilizio, gli accertamenti dell'Agenzia possono risultare di indubbia utilità, ancor maggiore qualora l'incrocio tra foto aeree e cartografia

catastale fosse ripetuto periodicamente, aggiungendosi ai controlli degli enti territoriali competenti in tema di regolarità urbanistica degli immobili non censiti.

Con l'auspicio che i dati gestiti ed elaborati dall'Agenzia del Territorio possano rappresentare un utile supporto per le decisioni e gli indirizzi della Commissione, si è a disposizione per le ulteriori esigenze informative che si dovessero manifestare nell'approfondimento condotto sulle politiche inerenti il mercato immobiliare.

Grazie

Appendice statistica

Consistenza e caratteristiche del patrimonio immobiliare in Italia

Tabella 1: Stock immobiliare censito negli archivi catastali al 31 dicembre 2008

Tipologia	Numero u.i.u.
Abitazioni	31.997.846
Pertinenze (1)	20.314.778
Unità commerciali e produttive (2)	4.335.826
Altre unità (3)	7.674.038
Totale	64.322.488

Legenda:

- (1) depositi, cantine, soffitte, box e posti auto
- (2) ad uso commerciale, terziario e produttivo (uffici, negozi, opifici, industrie, alberghi, ecc.)
- (3) beni comuni non censibili, aree urbane e lastrici solari, unità in corso di costruzione o definizione.

*Tabella 2: Stock immobiliare al 31 dicembre 2008
Numero unità immobiliari per gruppi di categorie catastali*

Gruppo	Nord	Centro	Sud	Italia
A	14.614.323	6.149.809	11.233.714	31.997.846
A10	331.481	128.833	128.375	588.689
B	79.706	40.454	44.131	164.291
C	12.509.212	4.503.521	5.810.379	22.823.112
D	596.170	187.720	225.500	1.009.390
E	33.591	14.315	17.216	65.122
F	890.072	444.625	1.087.567	2.422.264
Altro	2.885.616	1.092.872	1.273.286	5.251.774
Totale	31.940.171	12.562.149	19.820.168	64.322.488

Figura 1: Stock immobiliare al 31 dicembre 2008 – Ripartizione per area territoriale

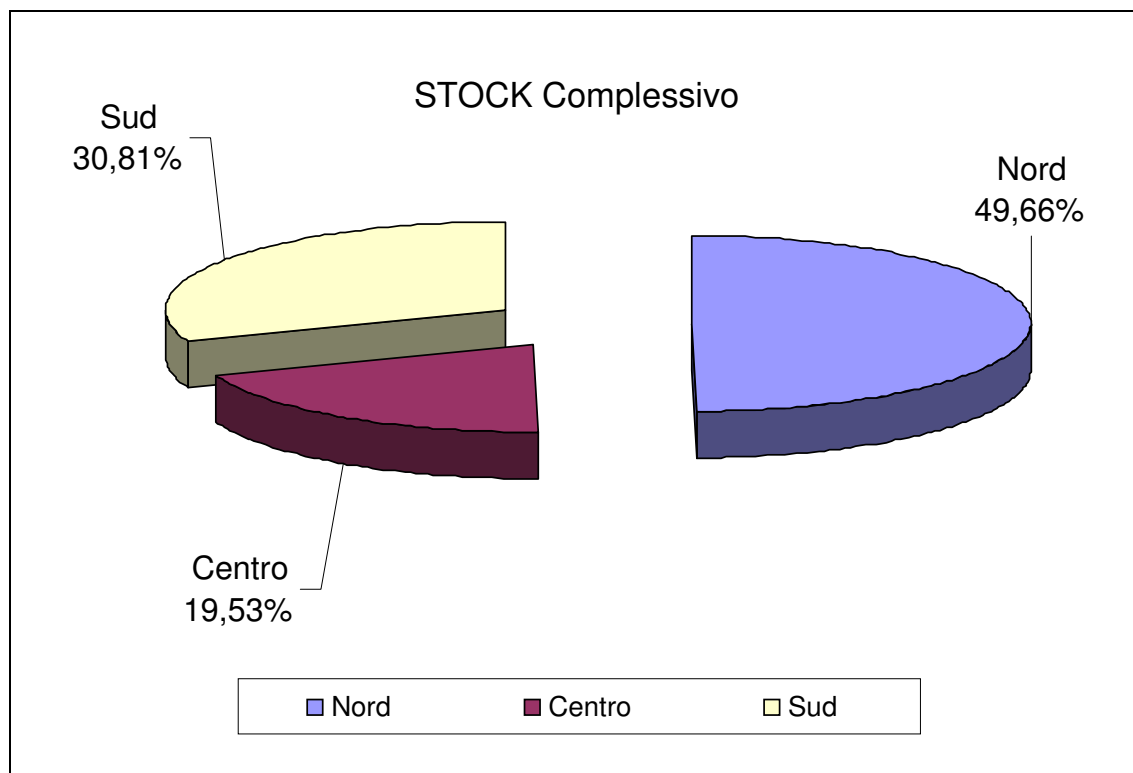


Tabella 3: Stima del valore di mercato del patrimonio abitativo italiano

	Nord	Centro	Sud	Italia
Superficie lorda abitazioni (milioni di mq)	1.674	718	1.270	3.662
Superficie lorda media abitazione (mq)	115	117	113	114
Superficie lorda abitativa media per persona (mq)	63,5	61,0	60,9	62,1
Stima valore di mercato u.i. residenziali (miliardi di €)	2.652	1.565	1.490	5.706
Valore medio abitazione (€)	181.438	254.427	132.606	178.322
Valore medio unitario (€/mq)	1.584	2.180	1.173	1.558

Il mercato immobiliare residenziale

Andamento compravendite settore residenziale

Tabella 4: Numero di abitazioni compravendute nel periodo 2000-2008

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nord	361.335	355.036	397.914	400.842	421.450	435.609	446.760	426.404	
Centro	142.151	143.087	159.937	156.669	166.637	171.667	170.990	167.147	
Sud	186.993	183.142	203.672	204.575	216.039	226.074	227.302	215.627	
Italia	690.478	681.264	761.522	762.086	804.126	833.350	845.051	809.177	

Tabella 5: Variazione percentuale annuale compravendite abitazioni

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nord	-	-1,7%	12,1%	0,7%	5,1%	3,4%	2,6%	-4,6%	-16,4%
Centro	-	0,7%	11,8%	-2,0%	6,4%	3,0%	-0,4%	-2,2%	-16,4%
Sud	-	-2,1%	11,2%	0,4%	5,6%	4,6%	0,5%	-5,1%	-11,6%
Italia	-	-1,3%	11,8%	0,1%	5,5%	3,6%	1,4%	-4,2%	-15,1%

Figura 2: Indice delle compravendite di abitazioni 2000-2008

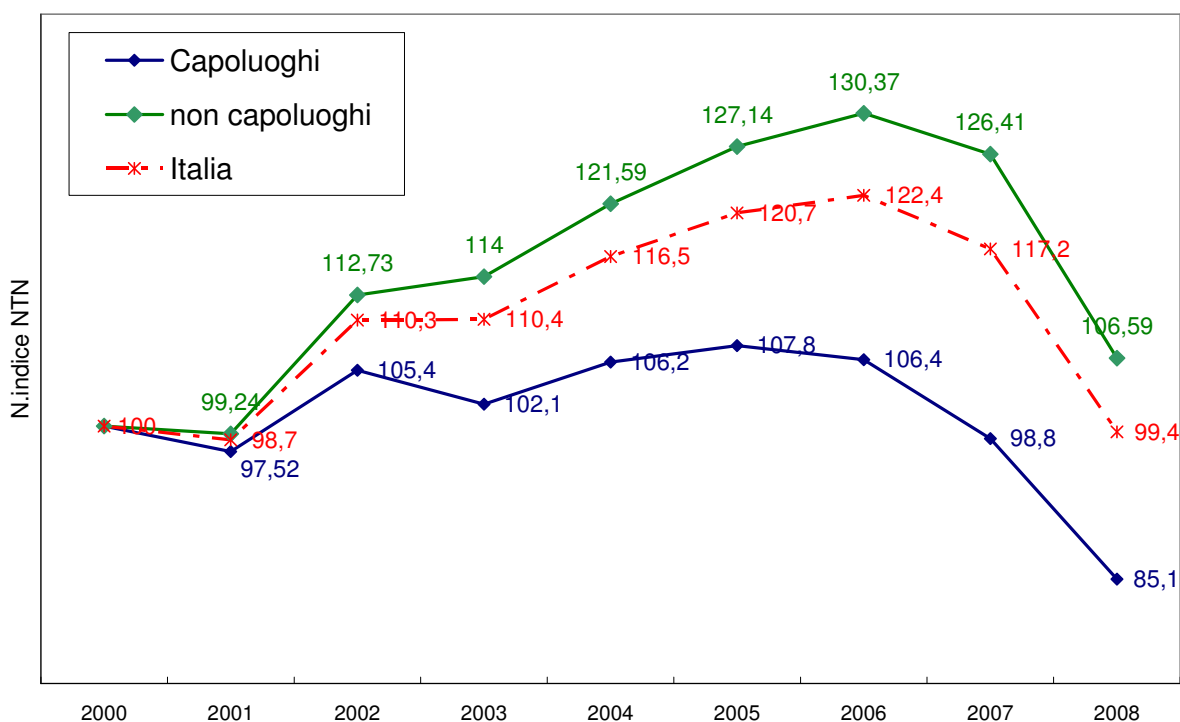


Figura 3: Indice delle compravendite di abitazioni 2000-08 per aree territoriali

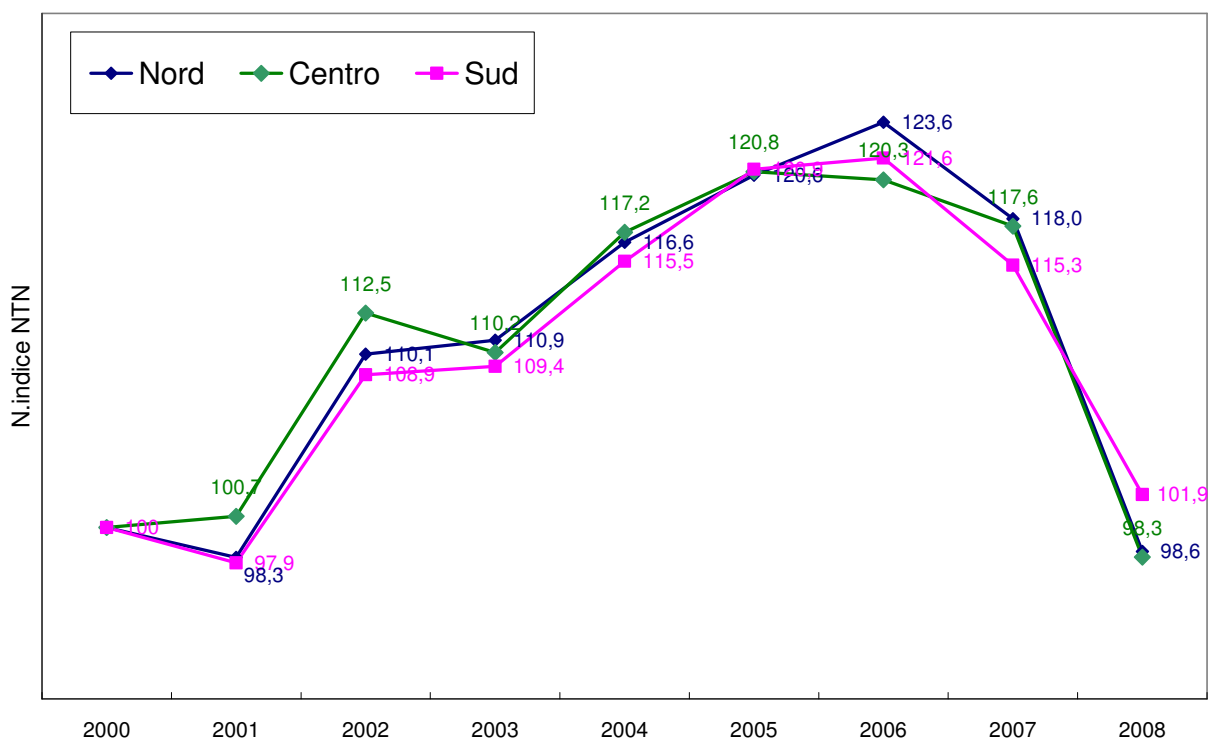


Tabella 6: Tasso tendenziale compravendite abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi (trimestre su stesso trimestre anno precedente)

	I trim 08	II trim 08	III trim 08	IV trim 08	I trim 09	II trim 09
Capoluoghi	-13,5%	-14,4%	-9,5%	-17,2%	-15,7%	-8,9%
Non capoluoghi	-14,4%	-14,3%	-15,8%	-17,9%	-19,7%	-14,6%
Totale	-14,1%	-14,3%	-14,1%	-17,7%	-18,5%	-12,9%

Tabella 7: Tasso tendenziale compravendite abitazioni (trimestre su stesso trimestre anno precedente)

	I trim 08	II trim 08	III trim 08	IV trim 08	I trim 09	II trim 09
NORD	-14,6%	-16,1%	-16,1%	-18,7%	-20,8%	-12,7%
CENTRO	-15,9%	-15,7%	-14,4%	-19,2%	-16,9%	-14,4%
SUD	-11,8%	-9,6%	-10,2%	-14,5%	-15,7%	-12,3%
Italia	-14,1%	-14,3%	-14,1%	-17,7%	-18,5%	-12,9%

Figura 4: Indice trimestrale delle compravendite di abitazioni I trim 2007-II trim 2009

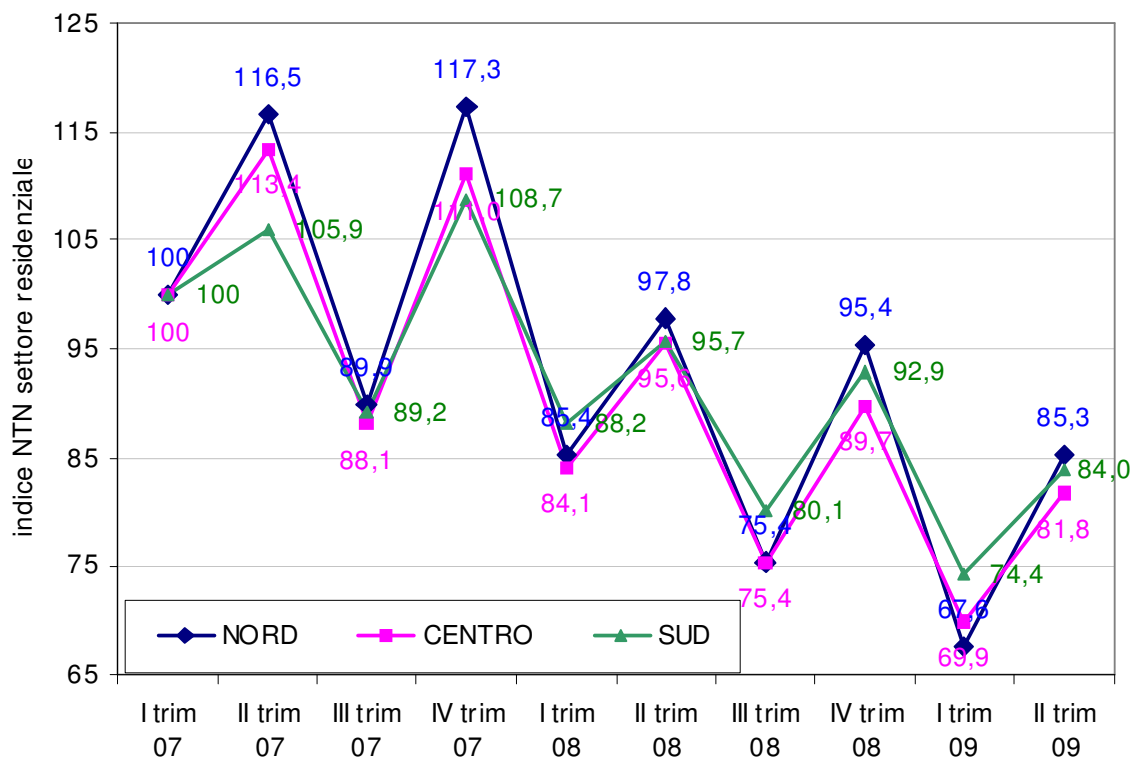


Tabella 8: Numero di abitazioni compravendute nelle principali città (periodo 2000-08)

Città	2000	2001	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ROMA	33.344	37.177	34.860	39.373	41.369	38.127	34.971	30.198
MILANO	24.822	22.928	25.778	24.541	24.689	24.775	21.843	18.973
TORINO	17.104	15.939	16.345	16.299	16.284	16.739	16.021	12.893
GENOVA	9.249	9.646	9.048	10.224	8.538	8.757	7.860	6.631
NAPOLI	11.833	10.577	8.377	9.434	9.848	9.185	7.698	6.424
PALERMO	6.520	6.089	6.810	7.195	7.569	7.360	6.447	5.741
Totale	104.871	104.356	103.220	109.070	110.301	106.949	96.846	82.869

Tabella 9: Variazione percentuale annuale compravendite nelle principali città

Città	2000	2001	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ROMA	-	11%	-6%	13%	5%	-8%	-8%	-14%
MILANO	-	-8%	12%	-5%	1%	0%	-12%	-13%
TORINO	-	-7%	3%	0%	0%	3%	-4%	-20%
GENOVA	-	4%	-6%	13%	-16%	3%	-10%	-16%
NAPOLI	-	-11%	-21%	13%	4%	-7%	-16%	-17%
PALERMO	-	-7%	12%	6%	5%	-3%	-12%	-11%
Totale	-	0%	-1%	6%	1%	-3%	-9%	-14%

Andamento quotazioni settore residenziale

Figura 5: Indice semestrale delle quotazioni OMI (abitazioni; I semestre 2004 – I semestre 2009)

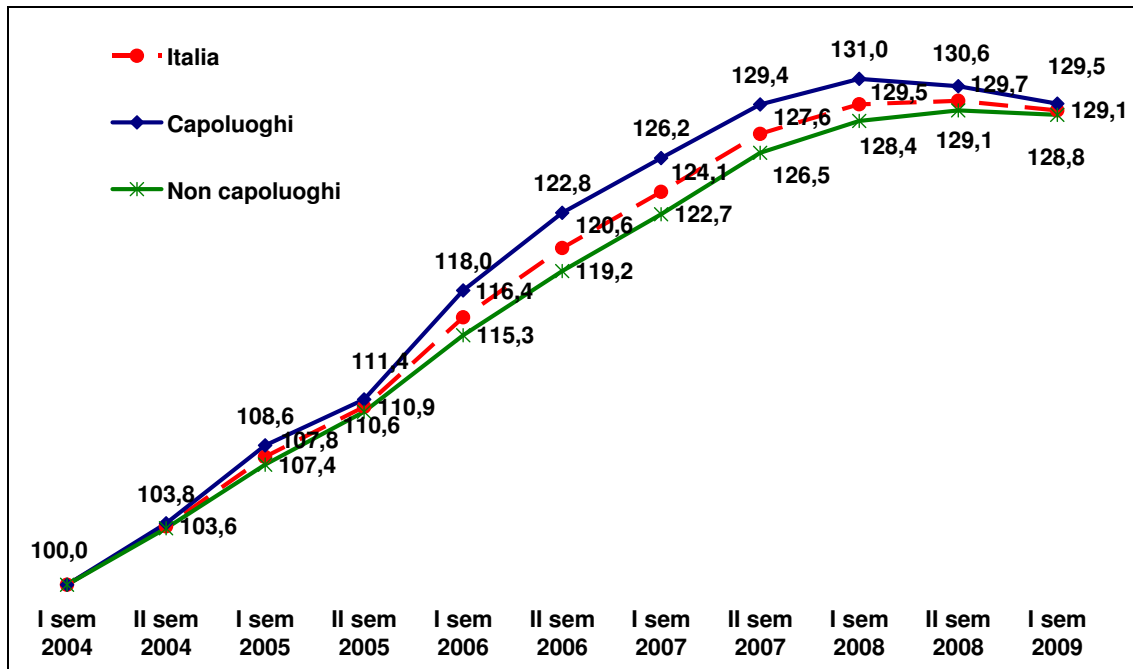
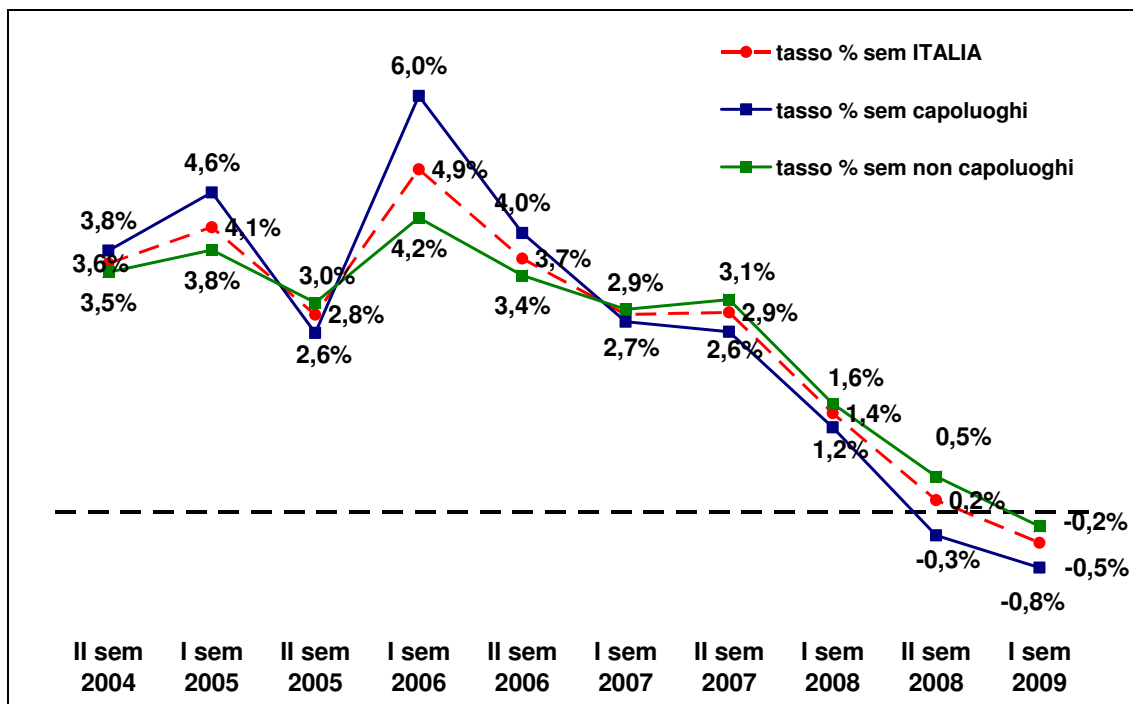


Figura 6: Variazioni percentuali semestrali delle quotazioni OMI (abitazioni)



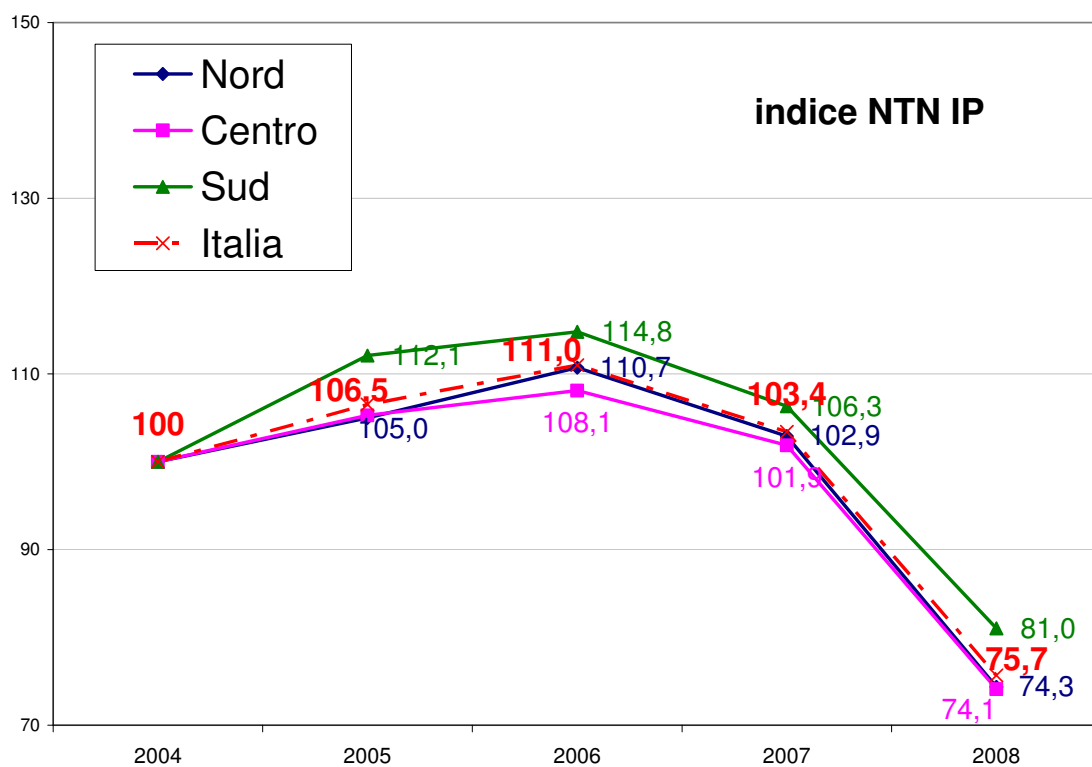
Andamento mutui ipotecari per acquisto di abitazioni*

Tabella 10: Mutui per l'acquisto di abitazioni da parte di persone fisiche.

Dati di sintesi anno 2008

Italia	2008	var / diff 07-08
Compravendite con mutuo (unità)	271.775	-26,8%
Capitale totale (miliardi di euro)	34,5	-27,5%
Capitale/unità (euro)	127.041	-1,0%
Tasso Medio	5,55%	0,23%
Durata Media (anni)	23,2	-
Incidenza su compravendite persone fisiche	42,7%	-6,6%

Figura 7: Indice compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario



* Con riferimento agli acquisti effettuati iscrivendo l'ipoteca sulla stessa abitazioni acquistata

Figura 8: Indice capitale totale erogato in mutui per l'acquisto di abitazioni

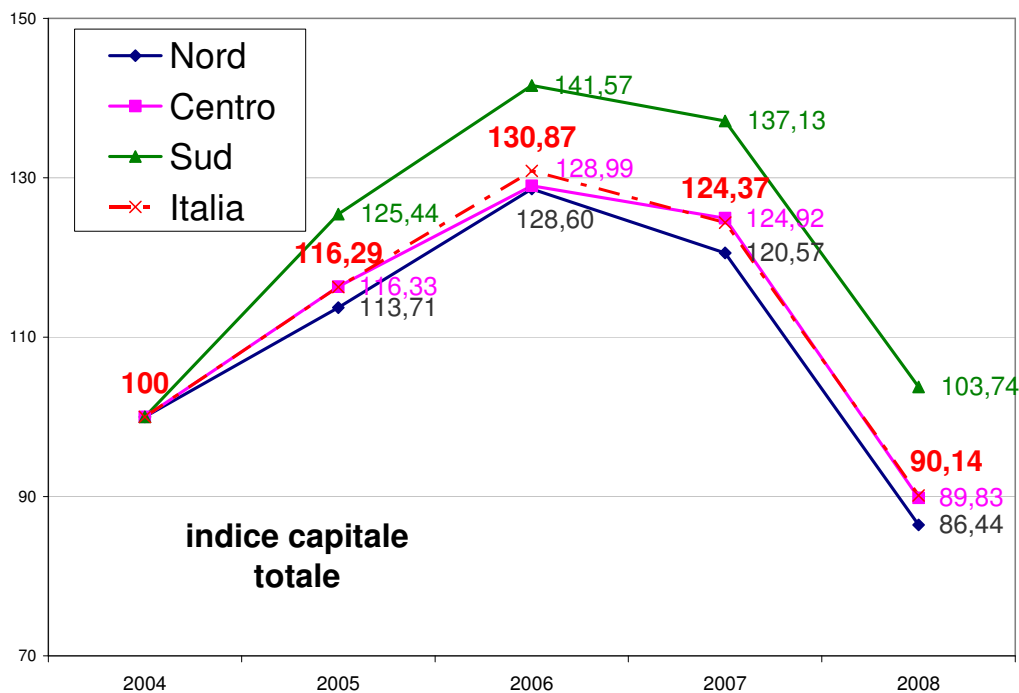
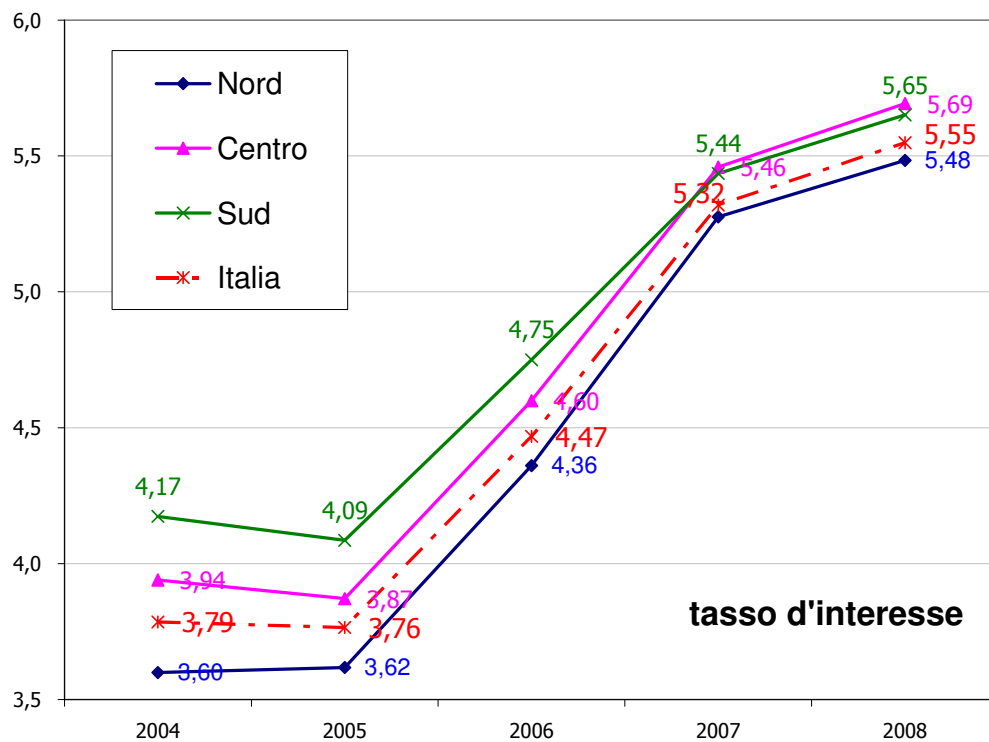


Figura 9: Andamento tassi d'interesse iniziali



Il mercato immobiliare di uffici, negozi e capannoni

Tabella 11: Stock - NTN (compravendite)- IMI (intensità del mercato) 2008.
Uffici negozi e capannoni

STOCK	Uffici	Negozi	Capannoni	Totale
Nord	327.067	1.044.386	373.462	1.744.915
Centro	128.785	547.282	114.933	791.000
Sud	128.298	881.364	134.856	1.144.518
Italia	584.150	2.473.032	623.251	3.680.433
NTN	Uffici	Negozi	Capannoni	Totale
Nord	10.355	19.616	11.008	63.916
Centro	3.881	8.858	2.434	15.173
Sud	3.482	10.801	1.957	21.275
Italia	17.718	39.275	15.398	72.391
IMI	Uffici	Negozi	Capannoni	Totale
Nord	3,2%	1,9%	2,9%	3,7%
Centro	3,0%	1,6%	2,1%	1,9%
Sud	2,7%	1,2%	1,5%	1,9%
Italia	3,0%	1,6%	2,5%	2,0%

Tabella 12: Compravendite Uffici – Negozi – Capannoni 2000-08

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Uffici	14.213	17.214	28.879	18.507	20.569	21.990	21.282	20.732	17.718
Negozi	45.240	43.326	54.240	46.491	49.274	49.424	47.411	45.114	39.275
Capannoni	13.098	14.191	19.285	14.381	16.034	17.343	17.418	16.812	15.398
Totale	72.551	74.731	102.404	79.379	85.877	88.757	86.111	82.658	72.391

Tabella 13: Variazione percentuale annuale compravendite su l'anno precedente

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Uffici	-	21,1%	67,8%	-35,9%	11,1%	6,9%	-3,2%	-2,6%	-14,5%
Negozi	-	-4,2%	25,2%	-14,3%	6,0%	0,3%	-4,1%	-4,8%	-12,9%
Capannoni	-	8,3%	35,9%	-25,4%	11,5%	8,2%	0,4%	-3,5%	-8,4%
Totale	-	3,0%	37,0%	-22,5%	8,2%	3,4%	-3,0%	-4,0%	-12,4%

Figura 10: Indice compravendite Uffici – Negozi – Capannoni 2000-08

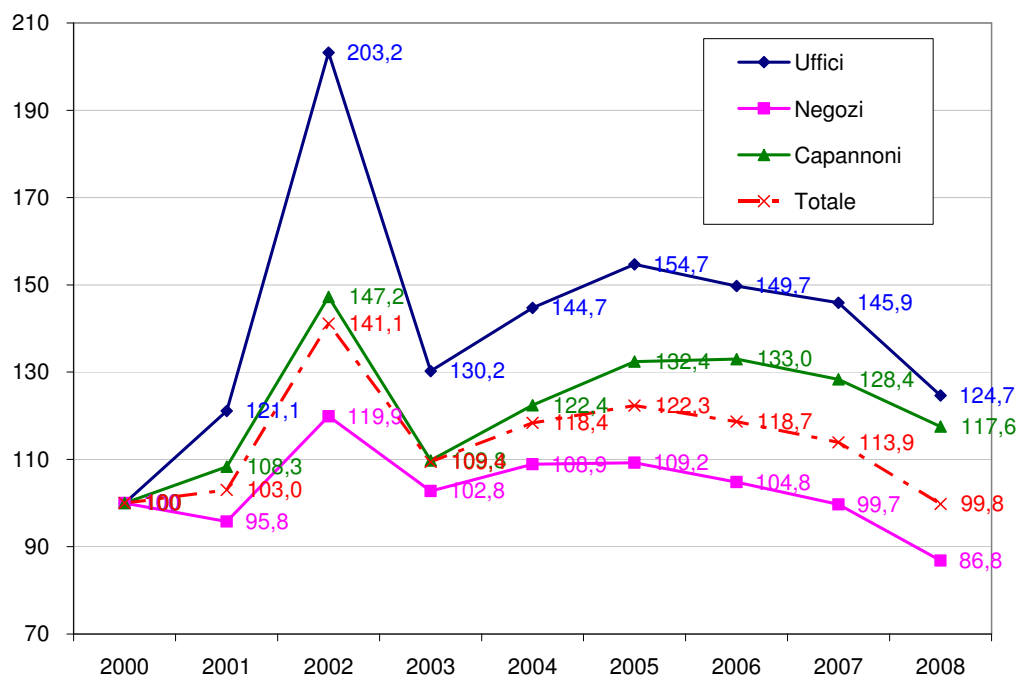


Tabella 14: Stima "fatturato" di Uffici – Negozi – Capannoni nel 2008

Tipologia	Valore medio unitario (migliaia di €)	"Fatturato" (milioni di €)
Uffici	195	3.450
Negozi	261	10.260
Capannoni	663	10.210
Totale	-	23.920