



Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
e Servizi Estimativi



Nota trimestrale

andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2009

a cura dell'ufficio studi

Il mercato immobiliare nel II trimestre 2009

Le compravendite in Italia

Il II trimestre del 2009 con 361.844 NTN¹ complessivi continua a mostrare un andamento negativo con un calo delle compravendite del 12,3% rispetto al II trimestre 2008 (tasso tendenziale annuo). Come già notato negli ultimi due trimestri (il IV 2008 ed il I 2009) tale andamento ha investito tutte le tipologie immobiliari ed in maniera particolarmente accentuata il settore produttivo.

L'andamento trimestrale del 2008, (vedi **Tabella 1**), aveva già evidenziato un peggioramento nel corso dell'anno con il tasso tendenziale annuo (misurato rispetto agli stessi periodi dell'anno precedente) passato dal -11,9% del primo trimestre al -16,5% del quarto trimestre. Nel I trimestre 2009 il tasso tendenziale si era ulteriormente ridotto, con una media del -18,7%. Si nota, pertanto, per il II trimestre 2009 un lieve rallentamento della decrescita.

Il settore residenziale con 163.894 NTN mostra un calo del 12,9% in linea con l'andamento complessivo, mentre è il settore produttivo con 3.170 NTN quello maggiormente in crisi, con un tasso tendenziale del -20,3%, tasso comunque meno negativo del trimestre precedente, quando si registrò un calo superiore al 33%. Il Terziario (4.347 NTN) con un calo relativamente ridotto, pari a - 5,4%, è il settore che tiene meglio, mentre il Commerciale (10.209 NTN) si contrae del 14,5% e le Pertinenze (129.874 NTN) tra cui sono conteggiati i magazzini ed i box-posti auto, si riducono del 10,9%.

Le rimanenti tipologie immobiliari conteggiate in 'Altro' si riducono mediamente del 13,4%. Considerando l'andamento complessivo del I semestre 2009, la contrazione media relativamente al I semestre 2008, risulta del 15,3%, con il dato più negativo per il settore produttivo, con un tasso del -26,7%.

L'andamento dell'indice trimestrale del NTN, **Figura 1**, mostra un *trend* nettamente in calo nel 2008 ed un I trimestre 2009 che accentua l'andamento negativo, leggermente mitigato nel II trimestre 2009, portando le compravendite di questo periodo ad un contrazione del 23,3% rispetto al volume di compravendite registrato nel II trimestre 2007.

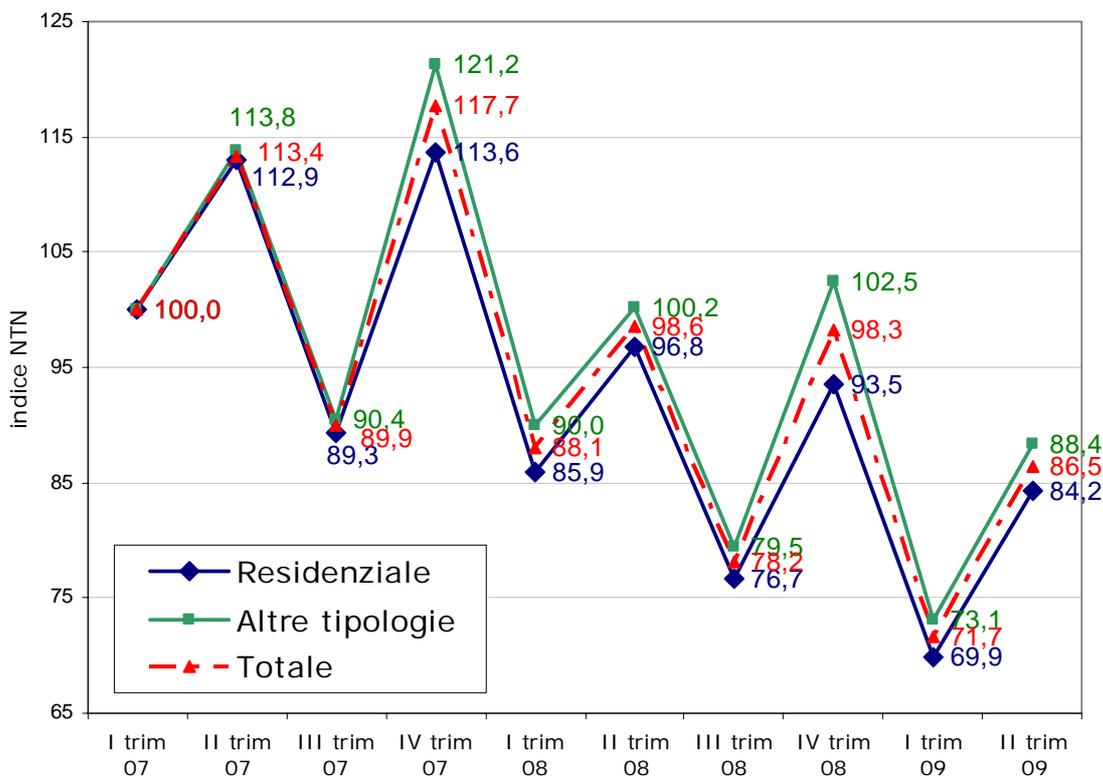
Tabella 1: andamento trimestrale NTN I e II trim 2008 – I e II trim 2009 + var% trimestrale (II-08/II-09) e var % semestrale

Settori	I trim 08	II trim 08	I trim 09	II trim 09	Var% II trim 08/II trim 09	Var% I sem 08/I sem 09
Residenziale	167.070	188.275	136.094	163.894	-12,9%	-15,6%
Terziario	4.342	4.596	3.455	4.347	-5,4%	-12,7%
Commerciale	11.457	11.944	8.730	10.209	-14,5%	-19,1%
Produttivo	3.796	3.977	2.529	3.170	-20,3%	-26,7%
Pertinenze	129.946	145.683	108.147	129.874	-10,9%	-13,6%
Altro	51.896	58.140	40.889	50.350	-13,4%	-17,1%
Totale	368.507	412.616	299.845	361.844	-12,3%	-15,3%

Gli andamenti, peraltro, mostrano una forte stagionalità del mercato immobiliare, con maggior volume di compravendite nel II e nel IV trimestre.

¹ Compravendite al netto delle compravendite riconducibile alle 'cartolarizzazioni dello Stato', tramite la società SCIP spa. Nel II trimestre 2009 tali compravendite si sono annullate a causa dello scioglimento della società.

Figura 1: indice trimestrale NTN settore residenziale- altre tipologie e totale



Il settore residenziale: le compravendite per aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale (Figura 2 e Tabella 2) per macro-aree geografiche, si nota che nel II trimestre 2009 il calo di compravendite del settore è maggiore nel Centro (-14,4%) ed appena più contenuto nel Nord (-12,7%) e nel Sud (-12,3%), mentre nel trimestre precedente il calo maggiore si era manifestato nelle regioni del Nord.

Si conferma, inoltre, come già messo in evidenza nelle ultime 3 note trimestrali, che la contrazione del mercato residenziale risulta più marcata 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 mediamente del 8,9% (era del -15,7% nel I trimestre 09), con un massimo per le città del Centro del -10,9%, nei comuni minori la contrazione del mercato arriva al 14,6% mediamente (era del 20% circa nel trimestre precedente), con punte maggiori sempre nel Centro (-16,8% circa).

Tale dinamica evidenzia un recupero della quota di mercato dei capoluoghi (in particolare per quelli del Centro-Nord) sul totale provinciale. Complessivamente nel I semestre 2009, dopo un primo trimestre particolarmente negativo soprattutto per le regioni del Nord, nel II trimestre si verifica un leggero rallentamento della crisi a cominciare proprio dai capoluoghi del Nord. La Tabella 3 riassume i dati relativi al tasso tendenziale annuo per trimestre del settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi a partire dal I trimestre 2008, dando una chiara indicazione sull'andamento fortemente negativo del mercato nel 2008 e 2009 (soprattutto nel

IV trimestre 2008 e nel I trimestre 2009) e segnala la riduzione della pendenza nella caduta nel II trimestre 2009.

L'andamento degli indici del NTN (Figura 3) conferma il forte calo registratosi nel biennio esaminato con una contrazione del volume di compravendite mediamente del 22% circa per i capoluoghi e del 27% circa per i comuni minori rispetto al II trimestre 2007.

Figura 2: NTN trimestrali settore residenziale per area geografica I trim-08 II trim-09+ var % II trim-08-II trim 09

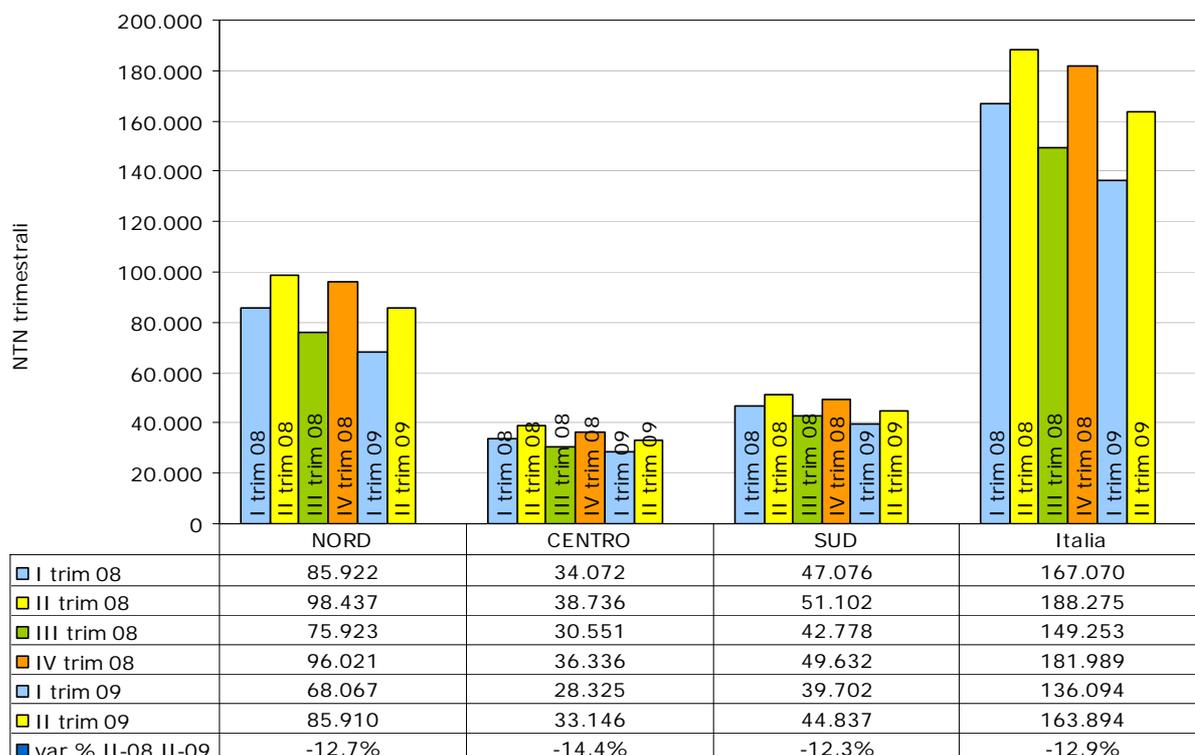


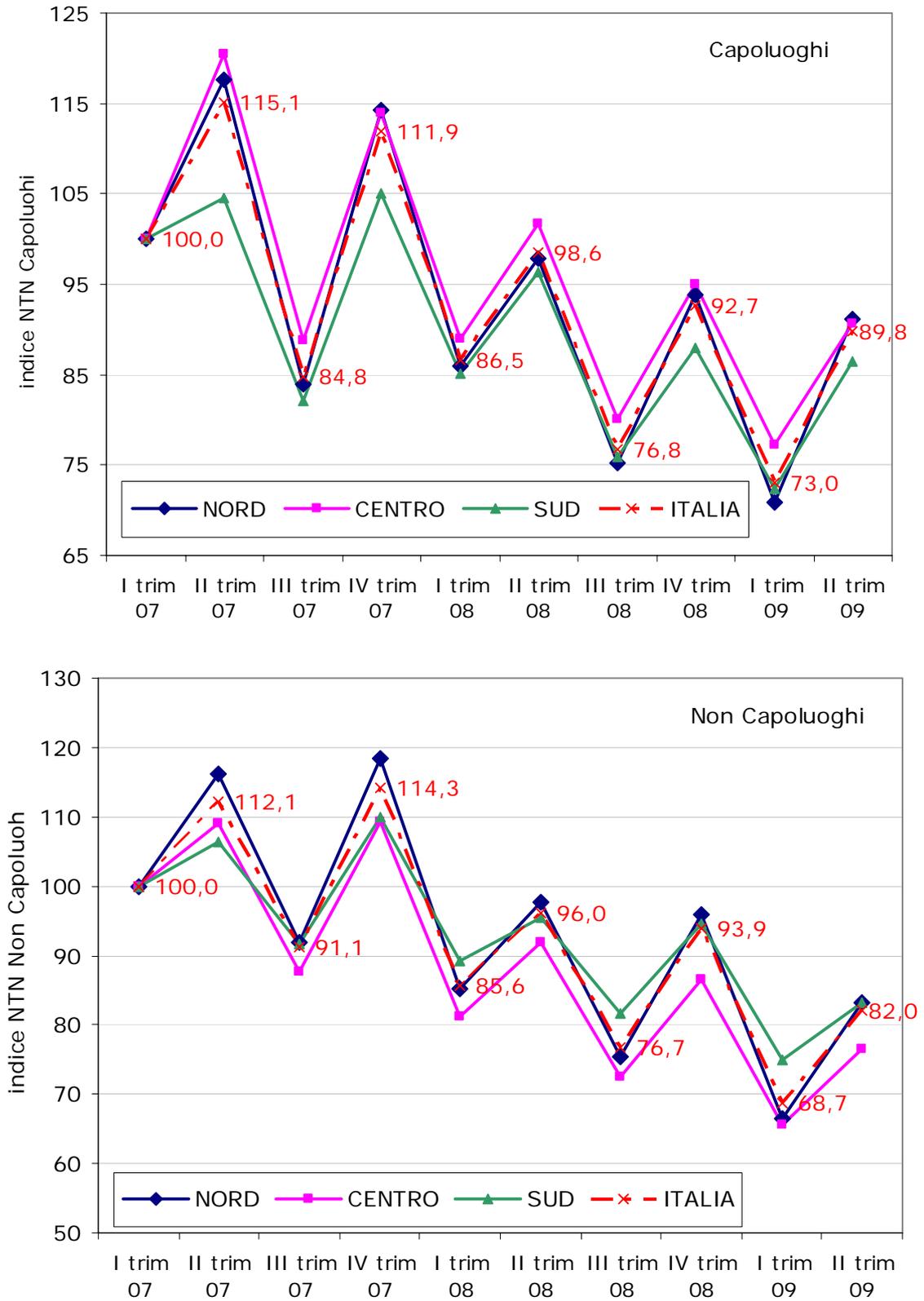
Tabella 2: NTN residenziale I e II trimestre 2008 e 2009 per macro area e per capoluoghi e non capoluoghi + var % II trim 08 II 09 e I sem 08-I 09

NTN residenziale		I trim 2008	II trim 2008	I trim 09	II trim 2009	var II trim 08 / II trim 09	var I sem 08 / I sem 09
NORD	Capoluoghi	22.674	25.840	18.695	24.040	-7,0%	-11,9%
	Non capoluoghi	63.247	72.597	49.372	61.869	-14,8%	-18,1%
	Totale	85.922	98.437	68.067	85.910	-12,7%	-16,5%
	quota cap/tot prov	26,4%	26,3%	27,5%	28,0%	1,7%	1,4%
CENTRO	Capoluoghi	13.543	15.495	11.756	13.807	-10,9%	-12,0%
	Non capoluoghi	20.529	23.240	16.569	19.339	-16,8%	-18,0%
	Totale	34.072	38.736	28.325	33.146	-14,4%	-15,6%
	quota cap/tot prov	39,7%	40,0%	41,5%	41,7%	1,7%	1,7%
SUD	Capoluoghi	11.649	13.188	9.906	11.841	-10,2%	-12,4%
	Non capoluoghi	35.426	37.914	29.796	32.996	-13,0%	-14,4%
	Totale	47.076	51.102	39.702	44.837	-12,3%	-13,9%
	quota cap/tot prov	24,7%	25,8%	25,0%	26,4%	0,6%	0,4%
Italia	Capoluoghi	47.867	54.523	40.358	49.689	-8,9%	-12,1%
	Non capoluoghi	119.203	133.752	95.736	114.205	-14,6%	-17,0%
	Totale	167.070	188.275	136.094	163.894	-12,9%	-15,6%
	quota cap/tot prov	28,7%	29,0%	29,7%	30,3%	1,4%	1,2%

Tabella 3: tasso tendenziale annuo per trimestre (trim/trim 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%

Figura 3: indice NTN trimestrale capoluoghi e non capoluoghi per area geografica



Il settore residenziale: le compravendite nelle metropoli

Nel mercato residenziale delle principali città e delle rispettive province (Tabella 4) permane (e si accentua) la differenza di decremento delle compravendite tra città (-5,7%) ed i comuni minori (-13,9%). I rispettivi volumi di compravendita, infatti, diminuiscono rispetto al II trimestre 2008 in modo analogo all'andamento nazionale, confermando il *trend* maggiormente negativo per i comuni della provincia piuttosto che nelle città.

Il II trimestre 2009 segna una prima inversione di tendenza per due città: Milano, +3,9% rispetto al II trimestre 2008, e, soprattutto, Bologna, + 9,8%. E' da rilevare che entrambe queste due città erano state fortemente penalizzate nell'ultimo anno. Infatti nel I trimestre 2009 il risultato peggiore si registrava, tra le città, proprio a Milano, -20,3% sul I trimestre 2008 (ed in provincia di Milano la situazione era stata anche peggiore con -21,8%), mentre Bologna si era attestata sul -12,7% (in provincia -22%).

Tra le altre città, Napoli segna il calo minore, -1,2%, mentre il risultato peggiore si registra a Torino, -15,5%. Roma, Firenze e Genova si attestano su una diminuzione intorno al -9,5%, mentre per Palermo il calo è leggermente inferiore, -6,1%. Per quanto riguarda le rispettive province, quella maggiormente penalizzata risulta quella di Palermo, -21,5%, mentre è quella di Bologna che segna il calo minore, -4,3%. Forti diminuzioni insistono anche nei comuni della provincia di Torino (-17,9%), nonché in quella di Roma che perde il 15,4%, in quella di Milano (-14,1%) ed in quella di Firenze (-13,1%). Nei comuni della provincia di Napoli, infine, il calo è leggermente più contenuto, -8,4%.

Tabella 4: NTN settore residenziale I e II trim 08 e 09 principali città e relative province + var% II trim 08-II 08 e I sem 08- I 09

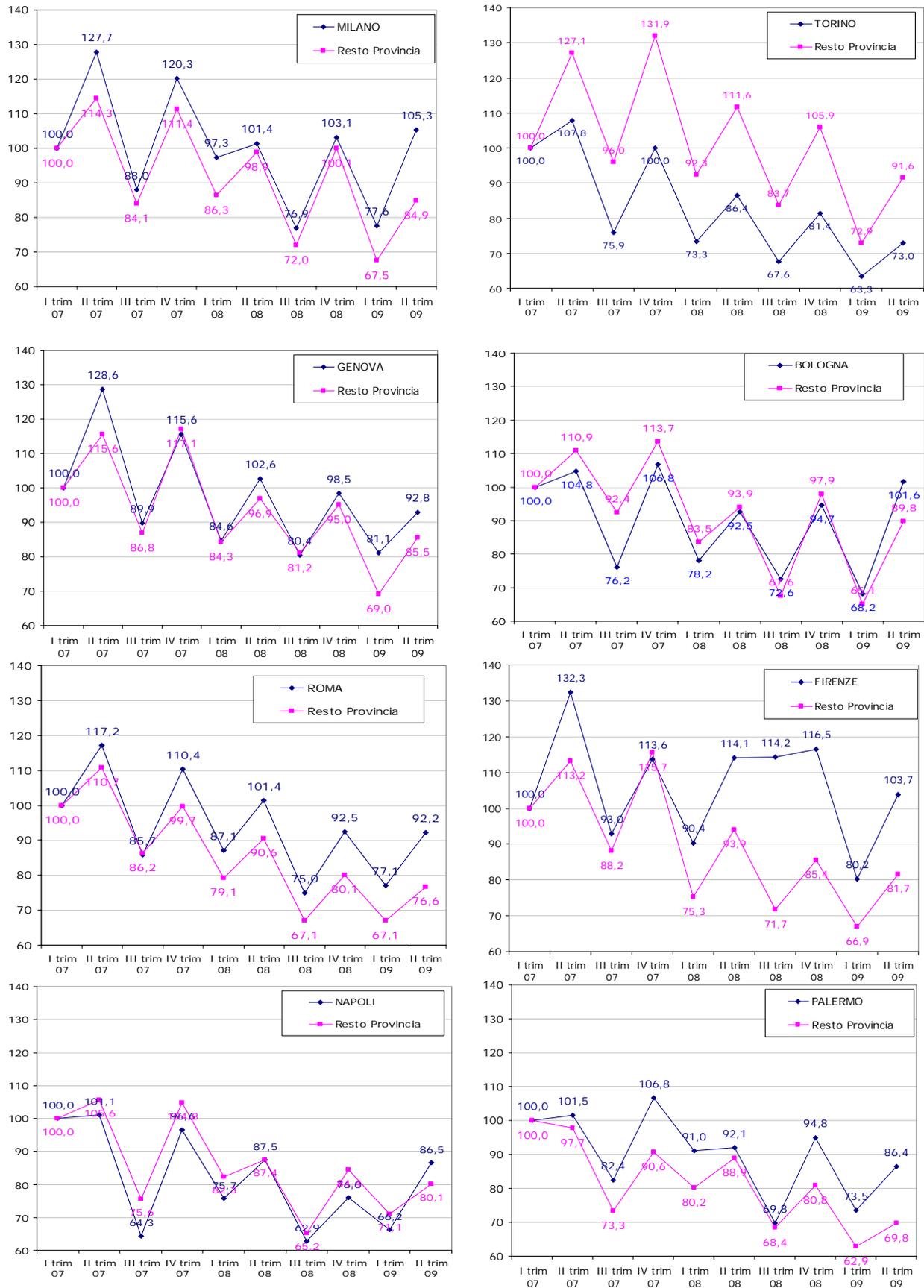
Città	I trim 08	II trim 08	I trim 09	II trim 09	var% II trim 08/09	var% I sem 08/09
ROMA	7.390	8.600	6.540	7.824	-9,0%	-10,2%
MILANO	4.873	5.081	3.888	5.277	3,9%	-7,9%
TORINO	3.060	3.610	2.643	3.049	-15,5%	-14,7%
GENOVA	1.533	1.859	1.468	1.680	-9,6%	-7,2%
NAPOLI	1.609	1.861	1.408	1.839	-1,2%	-6,4%
PALERMO	1.503	1.520	1.213	1.427	-6,1%	-12,7%
BOLOGNA	1.108	1.312	967	1.441	9,8%	-0,5%
FIRENZE	1.006	1.269	892	1.154	-9,1%	-10,1%
Totale	22.082	25.112	19.020	23.692	-5,7%	-9,5%

Resto Provincia	I trim 08	II trim 08	I trim 09	II trim 09	var% II trim 08/09	var% I sem 08/09
ROMA	4.640	5.311	3.934	4.494	-15,4%	-15,3%
MILANO	9.927	11.374	7.764	9.765	-14,1%	-17,7%
TORINO	4.596	5.553	3.630	4.560	-17,9%	-19,3%
GENOVA	832	957	681	844	-11,8%	-14,8%
NAPOLI	2.953	3.138	2.550	2.876	-8,4%	-10,9%
PALERMO	1.481	1.643	1.161	1.289	-21,5%	-21,6%
BOLOGNA	2.153	2.421	1.680	2.317	-4,3%	-12,6%
FIRENZE	1.503	1.874	1.335	1.630	-13,1%	-12,2%
Totale	28.086	32.271	22.735	27.774	-13,9%	-16,3%

I grafici della Figura 4 rappresentano gli andamenti degli indici trimestrali del NTN per ogni città e relativa provincia a partire dal I trimestre 2007.

Nel periodo in esame, il mercato delle abitazioni ha, complessivamente, un andamento meno negativo nelle città rispetto alle relative province, con le uniche eccezioni di Torino, e parzialmente anche di Napoli. Rispetto al II trimestre 2007 il calo medio è pari a -24,1%, con punte particolarmente negative per la città di Torino, -32,3%, e per i comuni della provincia di Roma, -30,8%.

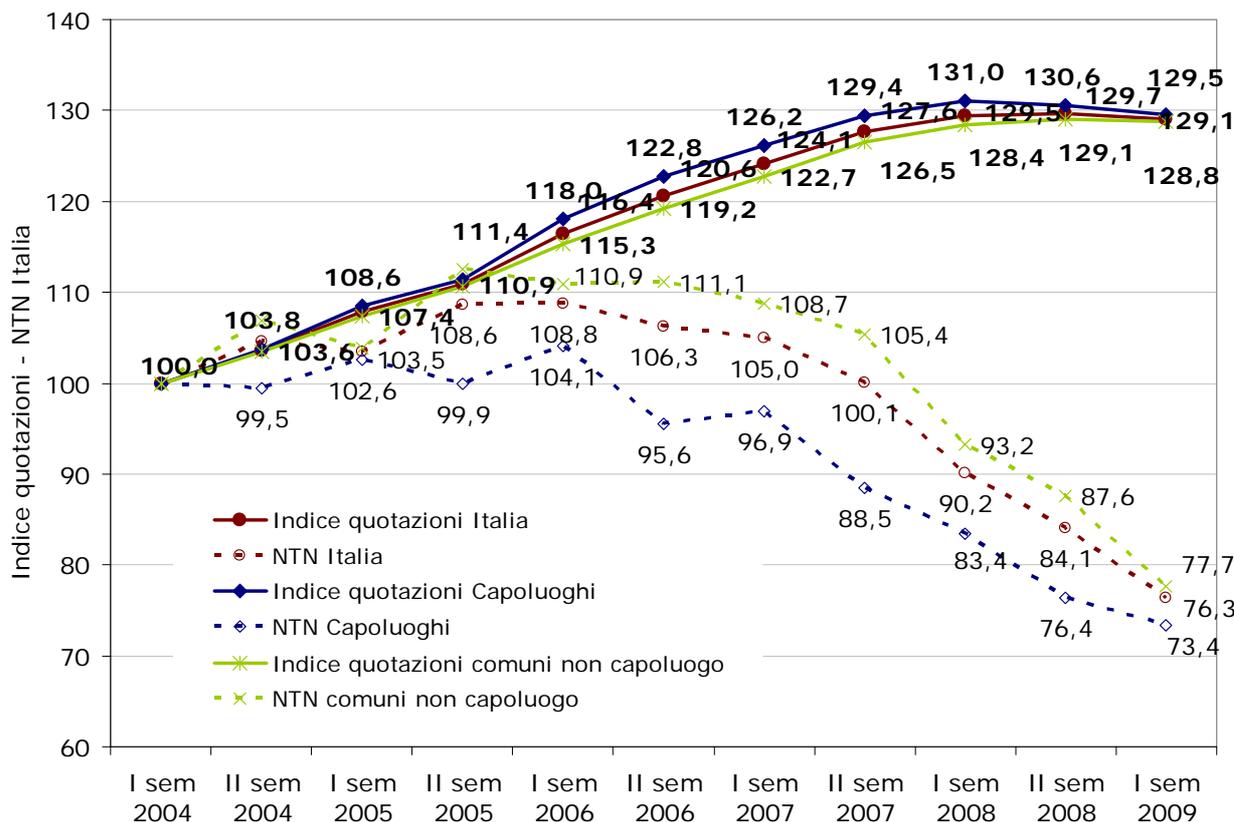
Figura 4: indice trimestrale NTN residenziale principali città e relative province



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.

Figura 5: indice³ di variazione semestrale delle quotazioni e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluogo



Nel I semestre 2009 è stata registrata una lieve flessione del valore medio nazionale, per unità di superficie commerciale, degli immobili residenziali con la quotazione media che scende a 1.578 €/mq, -0,5% rispetto il II semestre 2008. Per la prima volta dal 2004 la quotazione media nazionale, quindi, risulta in calo dopo i

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, pertanto i grafici e gli andamenti di questo paragrafo sono riferiti al semestre. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, Nord, Centro, Sud, Italia) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata. Si rammenta che anche per l'andamento delle quotazioni sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia.

³ L'indice di variazione semestrale delle quotazioni OMI ha subito alcune modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica in 300 comuni per i quali, nel I semestre 2009, 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 pesate con lo stock abitativo del 2008.

primi segnali di frenata dei semestri precedenti (dal +1,4% registrato nel I semestre 2008 rispetto il II semestre 2007 al +0,2% nel II 2008 rispetto il I 2008). Al calo delle quotazioni si affianca ancora, come si è già visto, una decisa flessione dei volumi immobiliari scambiati, iniziata nel 2° semestre 2006 e che si è particolarmente accentuata nel I semestre 2008, a partire dal quale il NTN continua a perdere, su base annua, oltre il 14%, con -15,3% nel I semestre 2009.

La quotazione media delle abitazioni nei capoluoghi italiani nel I semestre 2009 è pari 2.266 €/mq e subisce ancora una flessione, -0,8% rispetto la quotazione media registrata nel II semestre 2008, dopo quella del precedente semestre (-0,3% la diminuzione nel II 2008 rispetto il I 2008). Anche nei comuni non capoluogo la quotazione media subisce un lieve calo (-0,2% rispetto il semestre precedente) ed è pari a 1.315 €/mq: si tratta della prima flessione registrata dal 2004.

Su base annua, nel I semestre 2009 le quotazioni sono quindi diminuite mediamente del -0,3% (erano in crescita con +1,6% lo scorso semestre). In particolare, nei capoluoghi i valori diminuiscono del -1,2% (era +0,9% nel II semestre 2008) mentre nei comuni non capoluogo si ha una crescita del + 0,3% (era +2,1% nel II semestre 2008).

Complessivamente dal I semestre 2004 al I semestre 2009 la quotazione media nazionale delle abitazioni è cresciuta del 29,1% (+29,5% nei capoluoghi, +28,8% nei comuni non capoluoghi).

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

Tabella 5: variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni nazionali, capoluoghi e non capoluoghi

	ITALIA		CAPOLUOGHI		NON CAPOLUOGHI	
	semestrale	annuale	semestrale	annuale	semestrale	annuale
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%
I sem 2009	-0,5%	-0,3%	-0,8%	-1,2%	-0,2%	0,3%

Considerando le quotazioni per macro-area geografica, le quotazioni del Nord, **Figura 6**, mostrano una stazionarietà delle quotazioni nel I semestre 2009 per i capoluoghi con +0,1% su base annua (era +0,6% nel II 2008, era +2,3% nel I 2008) e una lieve flessione -0,3% nel resto della provincia (era +1,2% nel II 2008, era +3,2% nel I 2008) 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 19,5% per i comuni minori.

Figura 6: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo – Nord

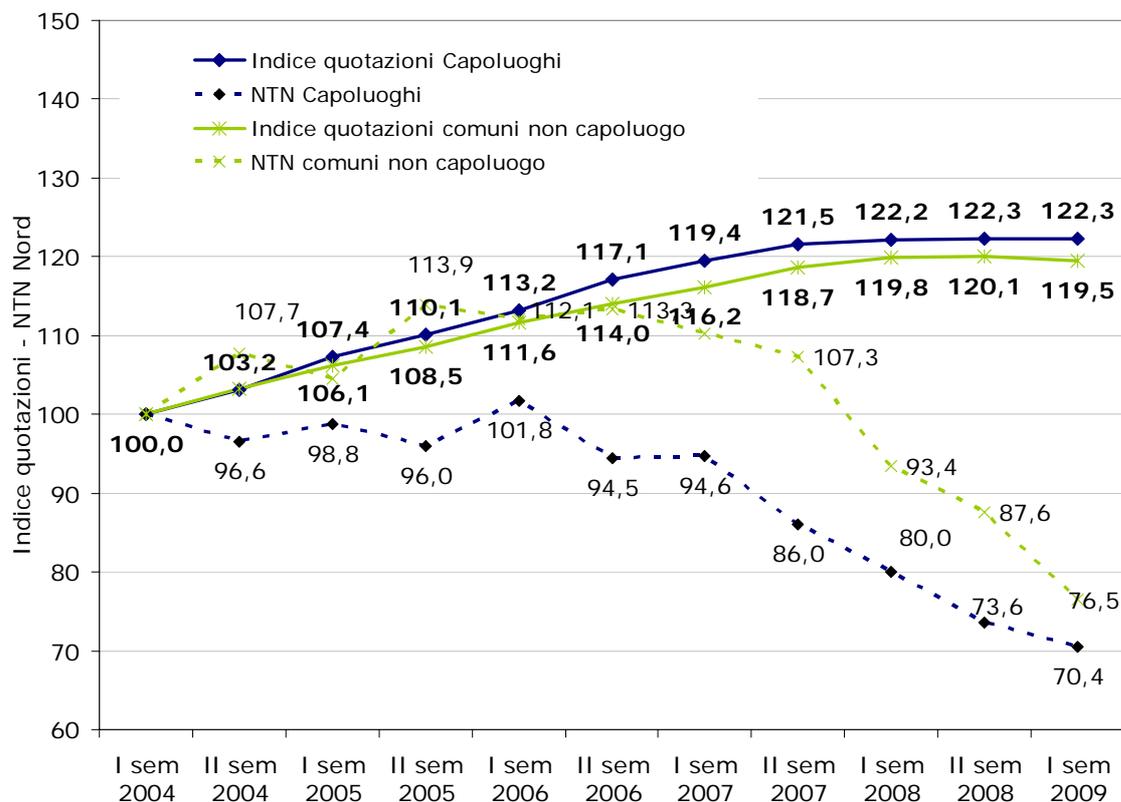
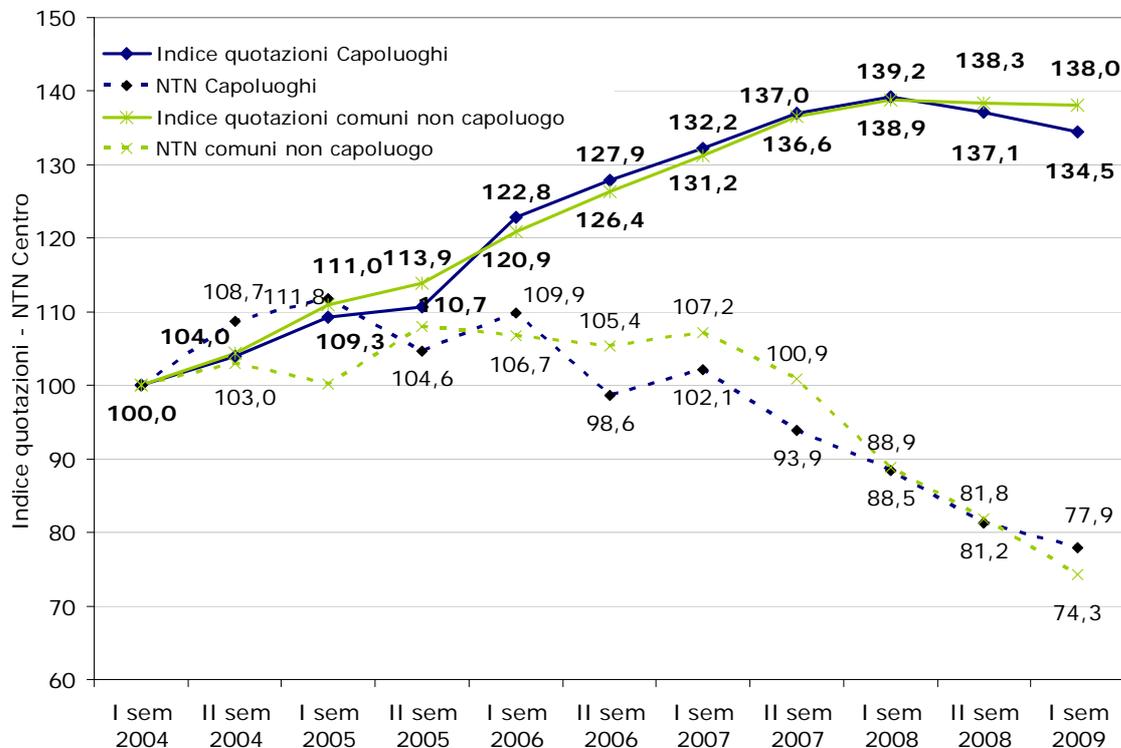


Figura 7: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo – Centro

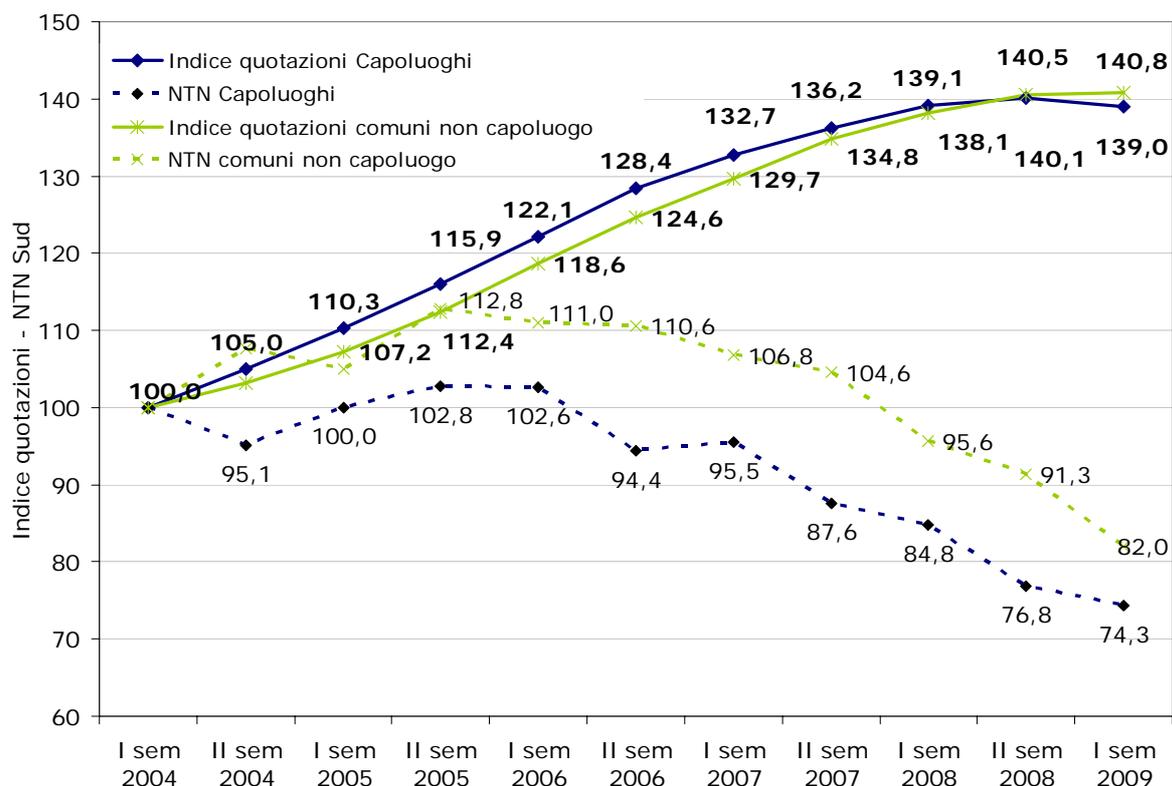


Al Centro, nel I 2009, si registra nei capoluoghi ancora una diminuzione delle quotazioni, rispetto il semestre precedente, pari al -1,9% rispetto al II 2008, dopo la prima flessione rilevata il semestre scorso (-1,5% nel II 2008 su base

semestrale). Anche nei comuni minori si registra una nuova diminuzione, su base semestrale, della quotazione media pari al -0,2%, era -0,4% nel II semestre 2008 (Figura 7). Su base annua le quotazioni medie perdono il -3,4% nei capoluoghi e il -0,6% nei non capoluoghi. Dal 2004 le quotazioni sono cresciute del 34,5% nelle città e del 38,0% nei comuni della provincia.

Al Sud, mentre si rileva nel I 2009 la prima flessione delle quotazioni medie, su base semestrale, nei comuni capoluoghi con -0,8% rispetto al II 2008, nei comuni minori la crescita delle quotazioni medie si arresta, facendo registrare un +0,2%. Dal 2004 le quotazioni aumentano mediamente del 39,0% nelle città e di 40,8% nella provincia.

Figura 8: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo – Sud

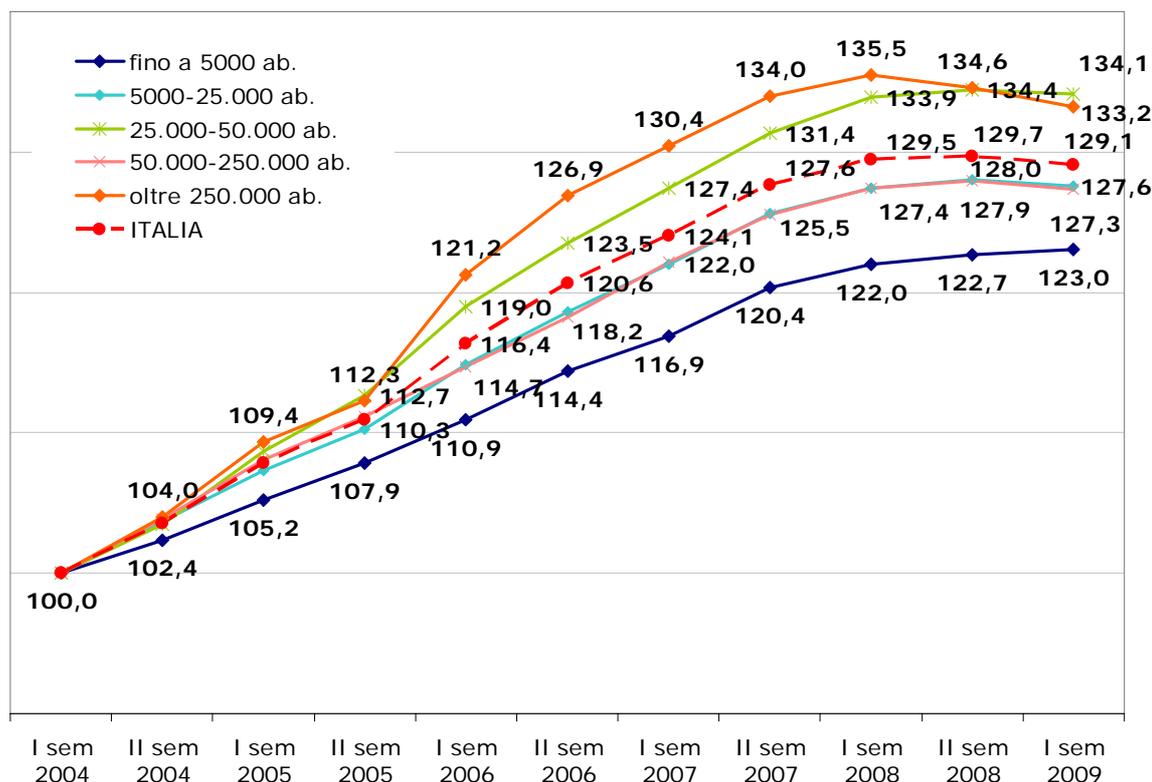


L'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni per dimensione demografica⁴ dei comuni (vedi Figura 9) evidenzia che, dopo il rallentamento del II 2008, nel I semestre 2009 continua la frenata delle quotazioni in tutte le classi dimensionali, stazionarie nelle città minori e in flessione in tutte le città medie e grandi.

Nelle grandi città, sopra i 250 mila abitanti, è avvenuta ancora una flessione delle quotazioni (-1,1% a fronte del -0,6% nel II semestre 2008).

⁴ Le classi dei comuni per dimensione demografica sono costruite con i dati di popolazione al 31 dicembre 2008 (fonte ISTAT).

Figura 9: indice delle quotazioni per classi di comuni



Su base annua, il tasso di variazione dei prezzi medi più elevato è negativo (-1,7%) e si registra nelle metropoli (oltre 250 mila abitanti); solo nei piccoli centri (fino a 5 mila abitanti) il tasso annuo rimane positivo (+0,9%) anche se più che dimezzato rispetto la variazione del periodo precedente (era stato +2,0% nel II semestre 2008 rispetto al II 2007).

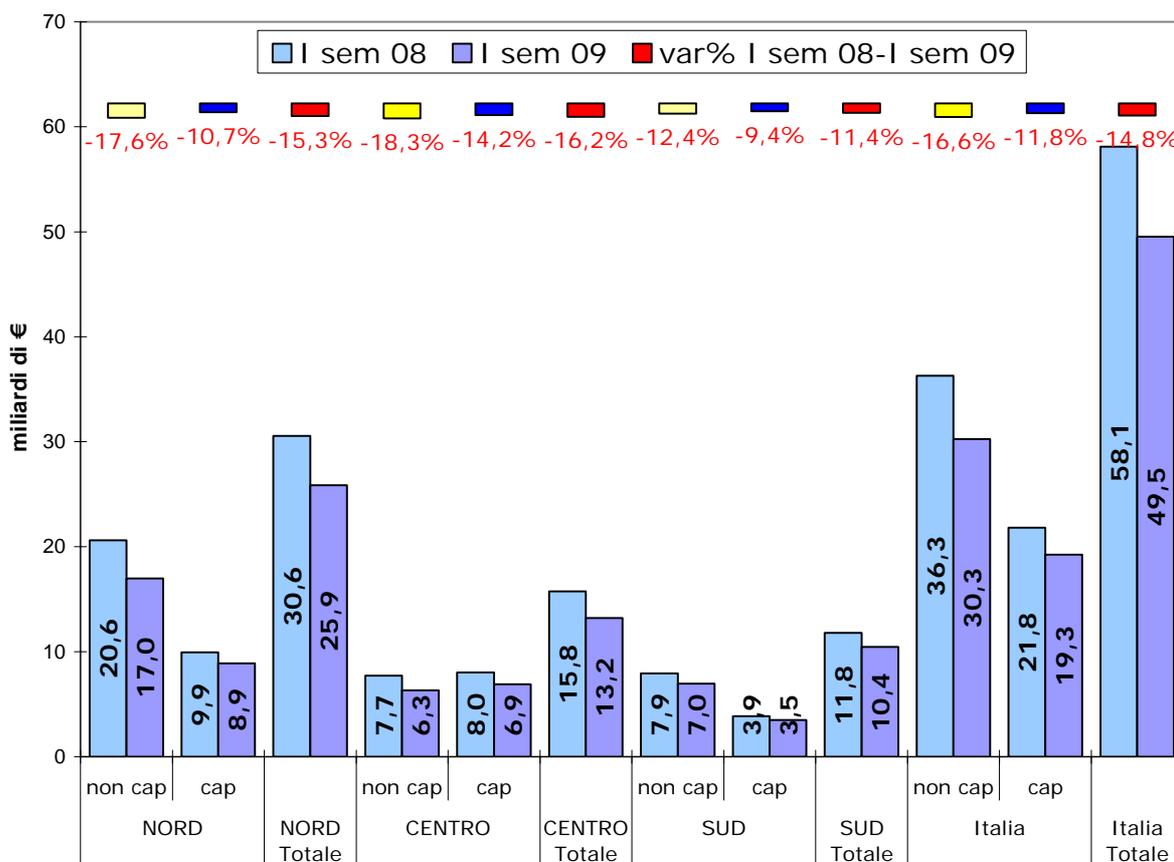
Tabella 6: variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni per classi demografiche dei comuni

	fino a 5000 ab.		5000-25.000 ab.		25.000-50.000 ab.		50.000-250.000 ab.		oltre 250.000 ab.	
	semestrale	annuale	semestrale	annuale	semestrale	annuale	semestrale	annuale	semestrale	annuale
I sem 2004	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
II sem 2004	2,4%		3,7%		3,5%		3,8%		4,0%	
I sem 2005	2,8%	5,2%	3,5%	7,3%	5,0%	8,7%	4,1%	8,1%	5,2%	9,4%
II sem 2005	2,5%	5,4%	2,8%	6,3%	3,7%	8,9%	2,8%	7,1%	2,7%	8,0%
I sem 2006	2,8%	5,4%	4,2%	7,1%	5,6%	9,5%	3,2%	6,1%	7,9%	10,9%
II sem 2006	3,2%	6,1%	3,2%	7,5%	3,8%	9,6%	3,1%	6,4%	4,7%	13,0%
I sem 2007	2,1%	5,4%	2,8%	6,2%	3,1%	7,1%	3,3%	6,5%	2,8%	7,6%
II sem 2007	3,0%	5,2%	3,0%	5,9%	3,1%	6,3%	2,7%	6,2%	2,7%	5,5%
I sem 2008	1,3%	4,4%	1,4%	4,4%	1,9%	5,1%	1,5%	4,3%	1,1%	3,9%
II sem 2008	0,6%	2,0%	0,5%	1,9%	0,4%	2,3%	0,4%	1,9%	-0,6%	0,5%
I sem 2009	0,3%	0,9%	-0,3%	0,1%	-0,2%	0,2%	-0,5%	-0,1%	-1,1%	-1,7%

Utilizzando le quotazioni medie comunali e stimando le superfici compravendute (in base al numero di vani) per ogni comune, si è effettuata una stima di larga massima del valore del volume di scambio prodotto nei I semestri 2008 e 2009. La variazione, **Figura 10**, tra i due semestri fornisce un'indicazione del calo del 'fatturato' correlato al calo delle compravendite, pari mediamente al -14,8%. Su un totale di 49,5 mld di euro stimati nel I semestre 2009, 30,3 mld sono relativi ai comuni non capoluogo, mentre 19,3 mld di euro sono relativi ai soli capoluoghi. Il

volume di scambio è diminuito maggiormente per i comuni non capoluogo del Nord, -17,6%, mentre il calo più contenuto si ha per i capoluoghi del Sud, -9,4%. Il 'fatturato' stimato è, in proporzione, diminuito meno di quanto siano diminuite le compravendite, (-15,6% mediamente) e tale leggera differenza è dovuta essenzialmente al piccolo incremento dei prezzi che si è ancora registrato nei comuni non capoluogo, mentre le superficie scambiate per unità immobiliare sono rimaste sostanzialmente stabili e pari in media a 103,5 mq, per un totale di 31,1 milioni di mq scambiati (erano 36,8 nel I semestre 08).

Figura 10: stima valore di scambio delle abitazioni I sem 08 e I sem 09 per area geografica e var% relativa



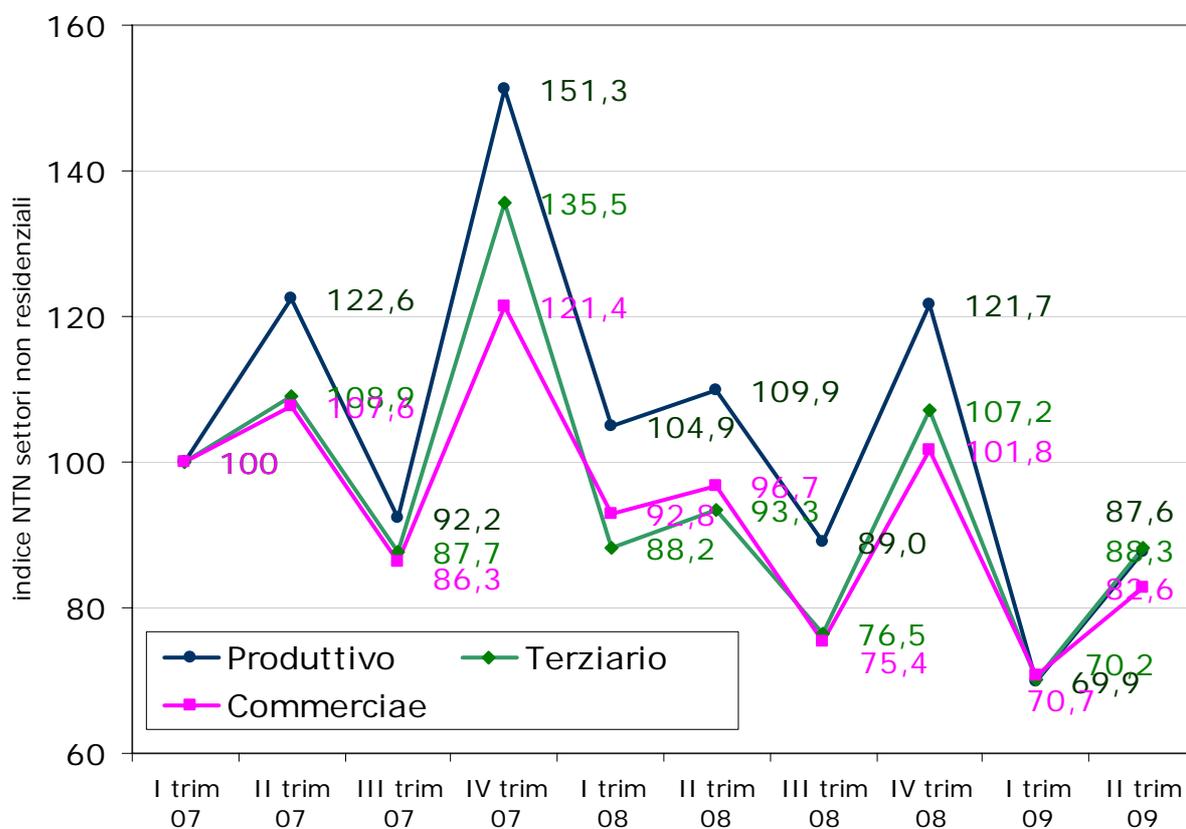
Settori non residenziali: andamenti nazionali

Anche per i settori non residenziali, la crisi del mercato immobiliare si è andata accentuando nel corso del 2008 con un ulteriore peggioramento nel primo trimestre del 2009, evidenziando, **Figura 11**, un calo di compravendite intorno al 30% rispetto al I trimestre 2007.

Nel secondo trimestre 2009 gli andamenti sono meno negativi, come già notato per il settore residenziale: il settore maggiormente penalizzato è il produttivo, che, invece, era stato quello meno colpito nel 2007 e 2008.

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

Figura 11: indice trimestrale del NTN per settore



Il settore terziario: andamenti nazionali e territoriali

Il settore terziario, ovvero gli uffici più gli istituti di credito, risulta mediamente in calo già a partire dal 2006, con un decremento che, come per tutti i settori, si è andato incrementando nel corso del 2008 e nel I trimestre 2009.

Nel II trimestre 2009 il calo di compravendite (mediamente pari al -5,4% rispetto al II trimestre 08) si ridimensiona sensibilmente rispetto al deciso decremento del trimestre precedente (-20,4%).

Nel Sud si assiste, in completa controtendenza, ad una ripresa del NTN, pari al +13,1% con 1.025 NTN contro 906 NTN del II trimestre 08.

L'indice trimestrale dal I trimestre 2007, **Figura 13**, mostra andamenti simili per le macro aree fino al I trimestre 2009, mentre il II trimestre 2009 evidenzia una differenziazione del trend con il Sud in ripresa ed il Centro – Nord ancora in calo, -10% circa, sia pure inferiore al tasso del trimestre precedente.

Tutte le principali province, **Figura 14**, risultano in calo, con il decremento maggiore per quella di Genova, -54%, e quello più contenuto per quella di Bologna, 3,6%. E' opportuno segnalare che trattandosi di numeri non molto elevati una piccola differenza in termini assoluti, comporta una variazione relativa consistente. Contrazione rilevante del settore (superiore al 20%) anche per le province di Roma, Firenze e Palermo.

Nelle province di Milano (-17,9%), Napoli (-13,6%) e Torino (-11%) il mercato degli uffici mostra una flessione meno importante.

Figura 12: NTN trimestrali settore terziario per area geografica I trim 08 II trim 09+ var % II trim 08-II trim 09

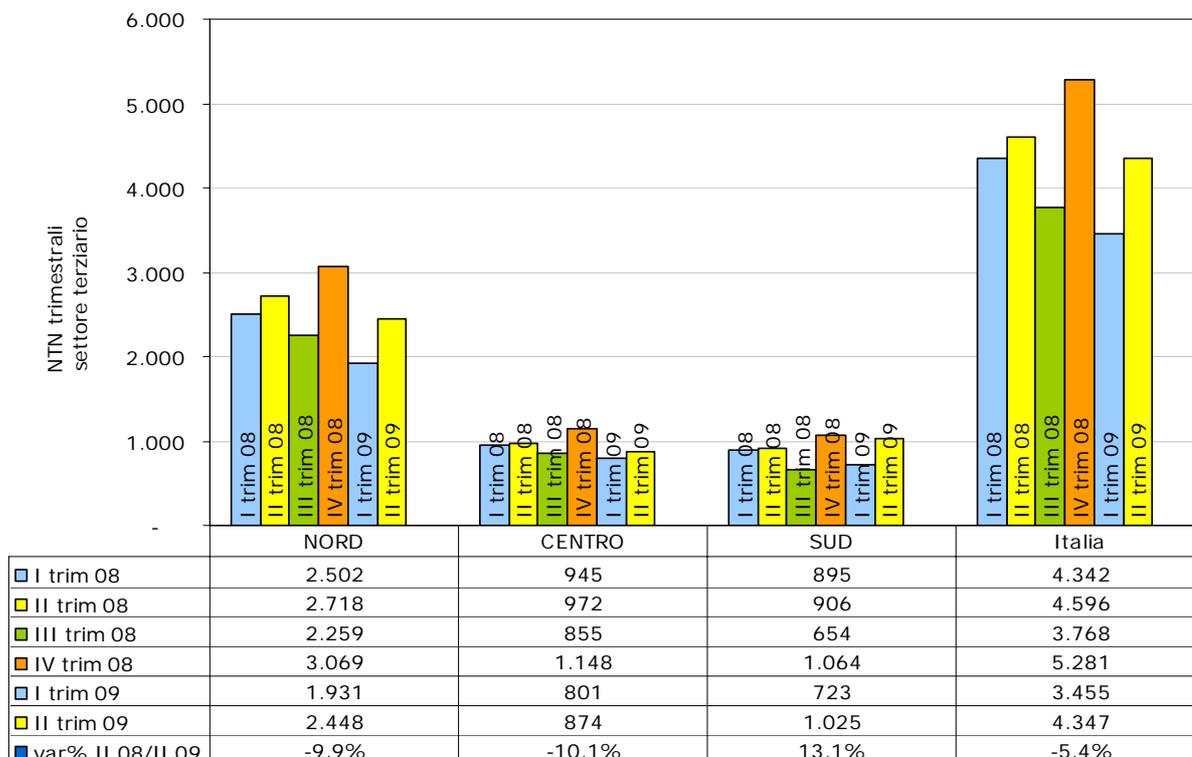


Figura 13: n° indice trimestrale NTN settore terziario I 2007-I 09 per aree geografiche

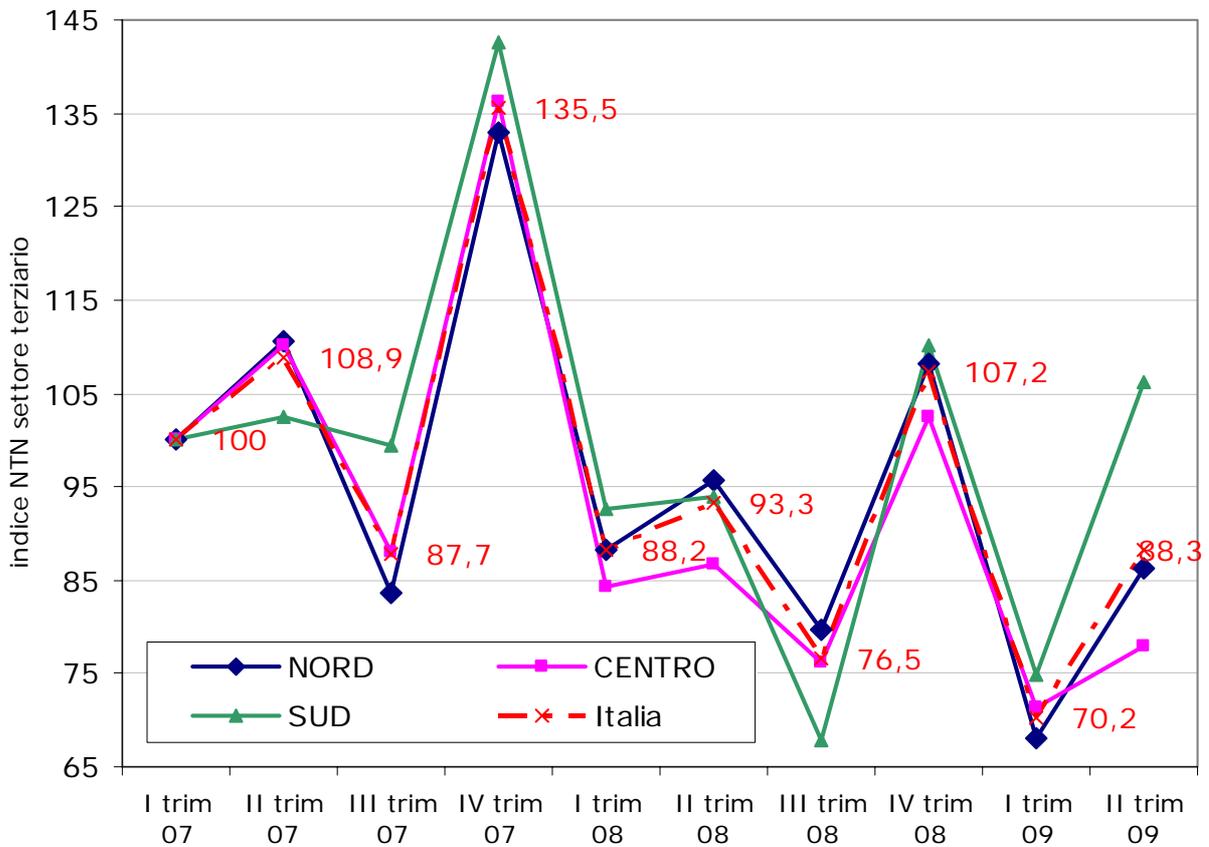
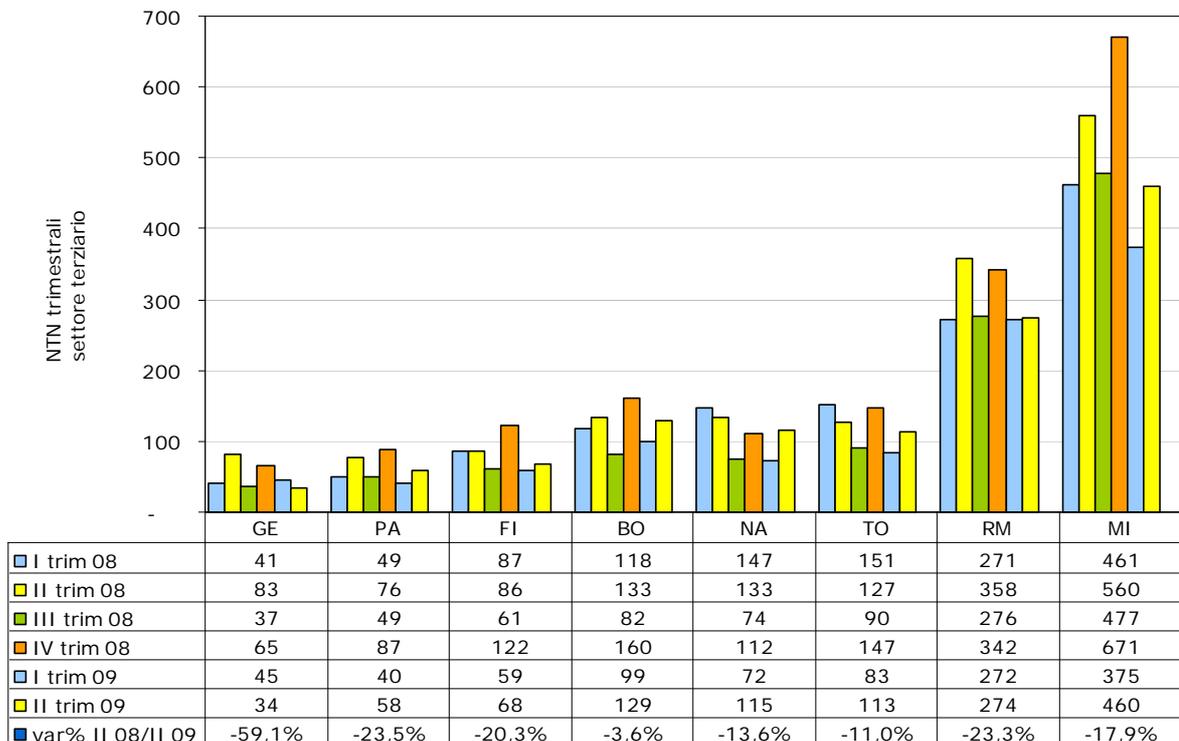


Figura 14: NTN trimestrali settore terziario principali province I trim 08 II trim 09+ var % II trim 09-II trim 08



Il settore commerciale: andamenti nazionali e territoriali

Il settore commerciale (di cui fanno parte negozi, laboratori, fabbricati commerciali ed alberghi) conferma il trend negativo già evidenziato a partire dal 2006, con un netto peggioramento nel corso del 2008 che continua anche nel I semestre 2009.

Dopo la decisa contrazione del mercato del settore commerciale nel I trimestre 2009 (pari a -24% circa), il secondo trimestre 2009 segna, anche per questo settore, un contenimento del decremento con un calo medio del 14,5%, leggermente superiore nel Centro, -18,5%, ed inferiore nel Sud, -10,5%.

Per questo settore il calo del II trimestre 2009 rispetto all'analogo periodo del 2007 si aggira intorno al 23%, come si evince dall'andamento dell'indice in **Figura 16**.

Le principali province, **Figura 17**, risultano tutte in calo più o meno importante nel II trimestre 2009, con l'unica eccezione della provincia di Napoli per la quale si ha un leggero recupero del NTN, +2% circa, in controtendenza con l'andamento medio nazionale.

Sensibilmente in calo risultano le province di Roma (-25%) e di Firenze (-29% circa). Le province di Genova e di Bologna si attestano su una contrazione del 15% circa, mentre vanno meno peggio le province di Torino (-12,7%) e di Milano (-11,2%).

Figura 15: NTN trimestrali settore commerciale per area geografica I trim-08 II trim-09+ var % II trim 08-II trim I09

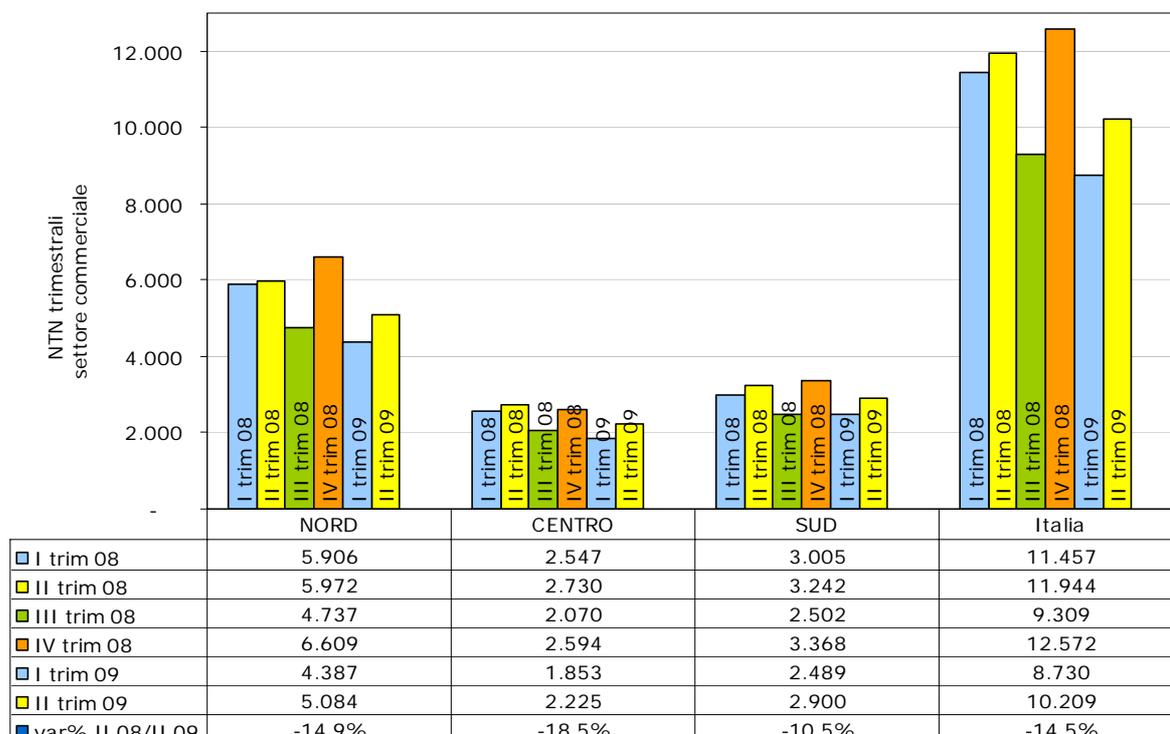


Figura16: n° indice trimestrale NTN settore commerciale I 2007-II 09 per aree geografiche

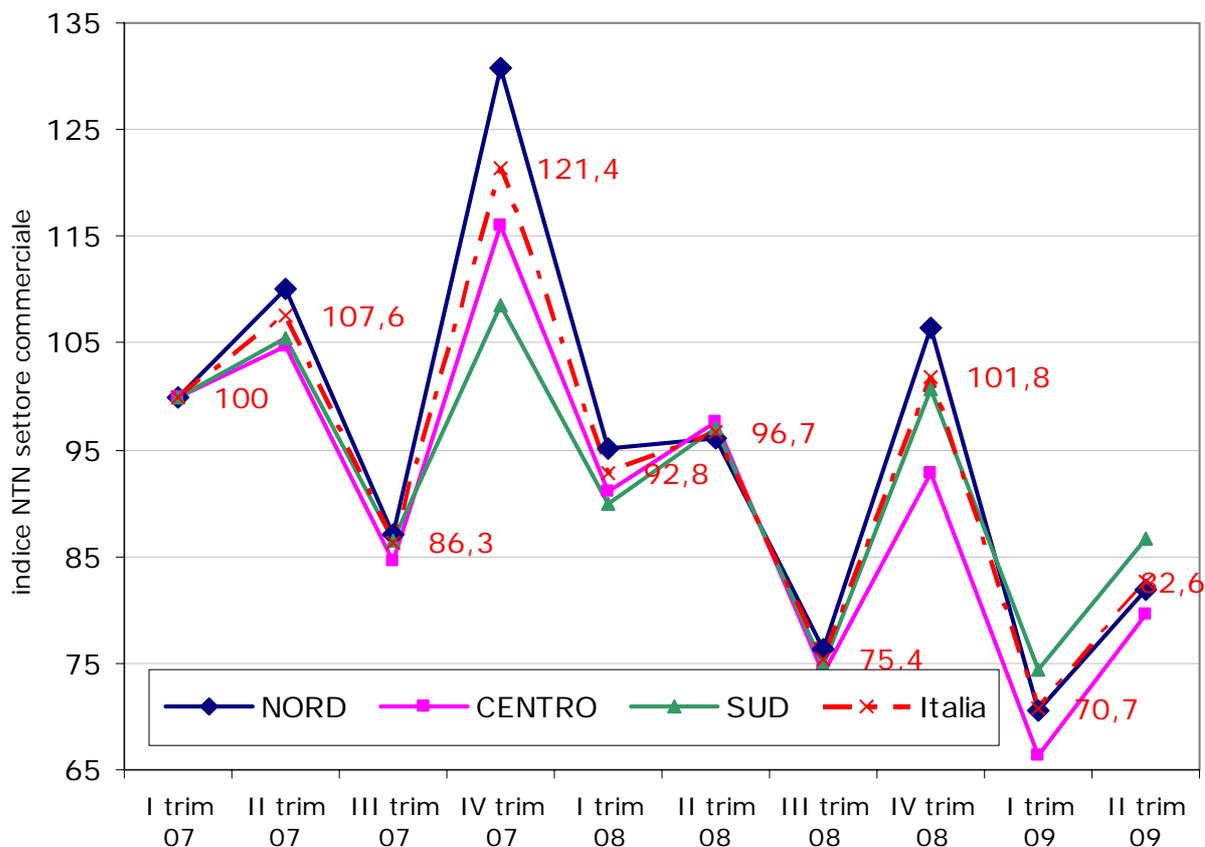
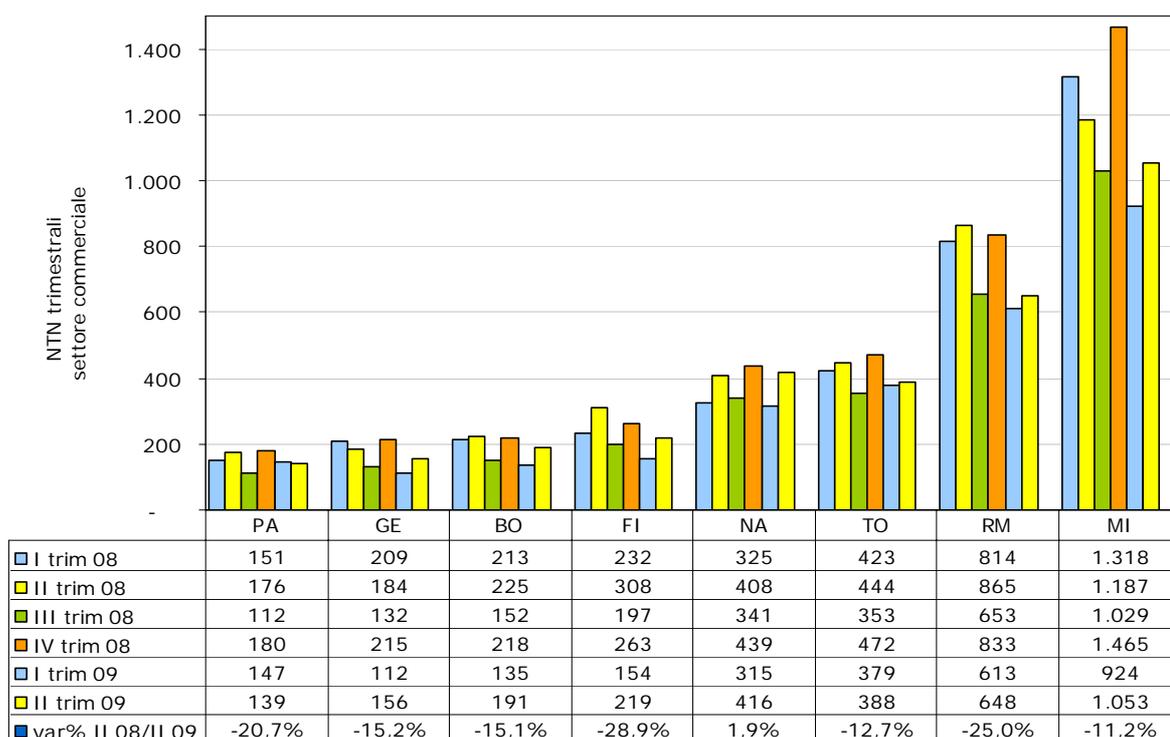


Figura 17: NTN trimestrali settore commerciale principali province I trim-08 I trim-09+ var % II trim-08-II trim 09



Il settore produttivo: andamenti nazionali e territoriali

Il settore produttivo (comprendente Capannoni ed Industrie) che nel quinquennio 2004-08 aveva mostrato una miglior tenuta di mercato, in paragone con gli altri settori, e che aveva concluso il 2008 con il decremento inferiore, nel I e II trimestre 2009 è, invece, quello che subisce la maggior contrazione del volume di compravendite, evidenziando la maggior 'sofferenza' di questo settore.

Ciò è da porre in stretta relazione con la crisi che ha investito il settore industriale. La minore domanda per investimenti comporta una riduzione di domanda sul mercato immobiliare e quindi sulle compravendite.

Il tasso tendenziale del II trimestre 2009, pari a -20,3%, permane elevato anche se indubbiamente migliore del tasso registrato nel I trimestre di quest'anno, -33%.

E' nelle province del Centro che si ha la maggiore contrazione, -25%, mentre nel Sud il mercato del settore produttivo diminuisce del 9,5%.

Il mercato di questo settore continua ad essere fortemente concentrato nel Nord, con il 70% circa delle compravendite che avviene in quest'area.

L'andamento dell'indice trimestrale,

Figura 19, segnala il crollo degli ultimi due trimestri che porta anche questo settore ad un calo medio intorno al 28,6% rispetto al II trimestre 2007, con il massimo decremento per il Centro, -35%..

Tra le principali province (**Figura 20**), è quella di Milano che continua a detenere il primato di compravendite, anche se in netto calo già dal 2007, e con l'ulteriore peggioramento registrato nel 2009 con il -32,2% del I trimestre ed il -20,2% del II trimestre. Sorprende, invece, il dato positivo della provincia di Roma, +3,9% circa, in netta controtendenza per questo settore. In calo sensibile tutte le altre province, in particolare quelle di Palermo (che invece aveva retto meglio nei trimestri precedenti) di Firenze, Napoli e Bologna. Va comunque considerato il piccolo numero di NTN di queste province. Più contenuta la contrazione di Torino, -16,4%, e di Genova, -9,6%.

Figura 18: NTN trimestrali settore commerciale per area geografica I trim-08 II trim-09+ var% II trim-08-II trim 09

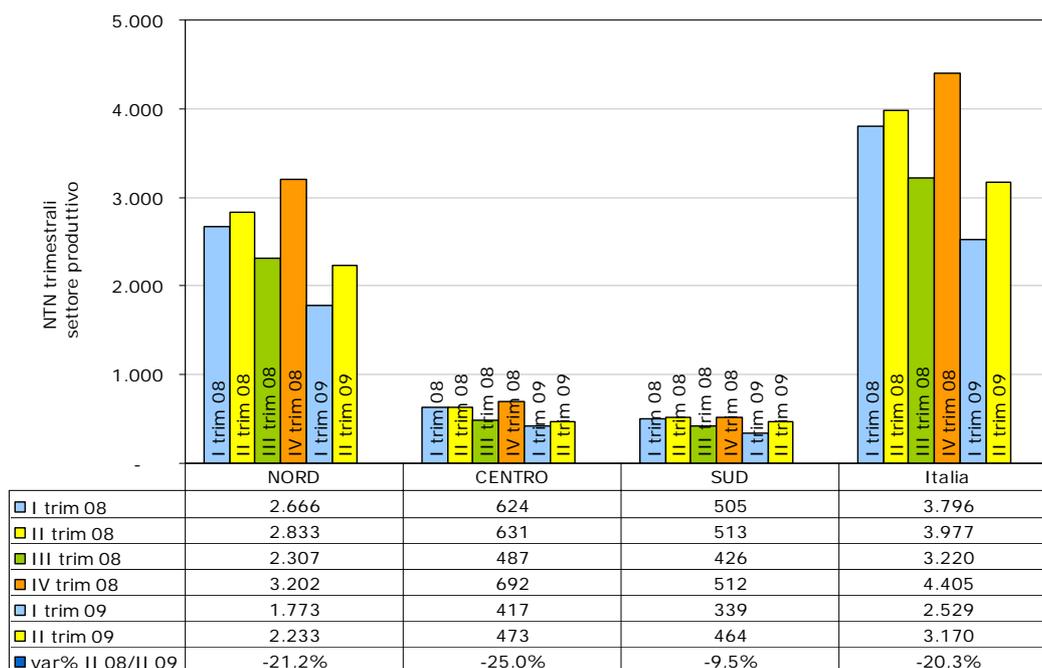


Figura 19: n° indice trimestrale NTN settore produttivo I 2007-II 09 per aree geografiche Nord-Centro-Sud

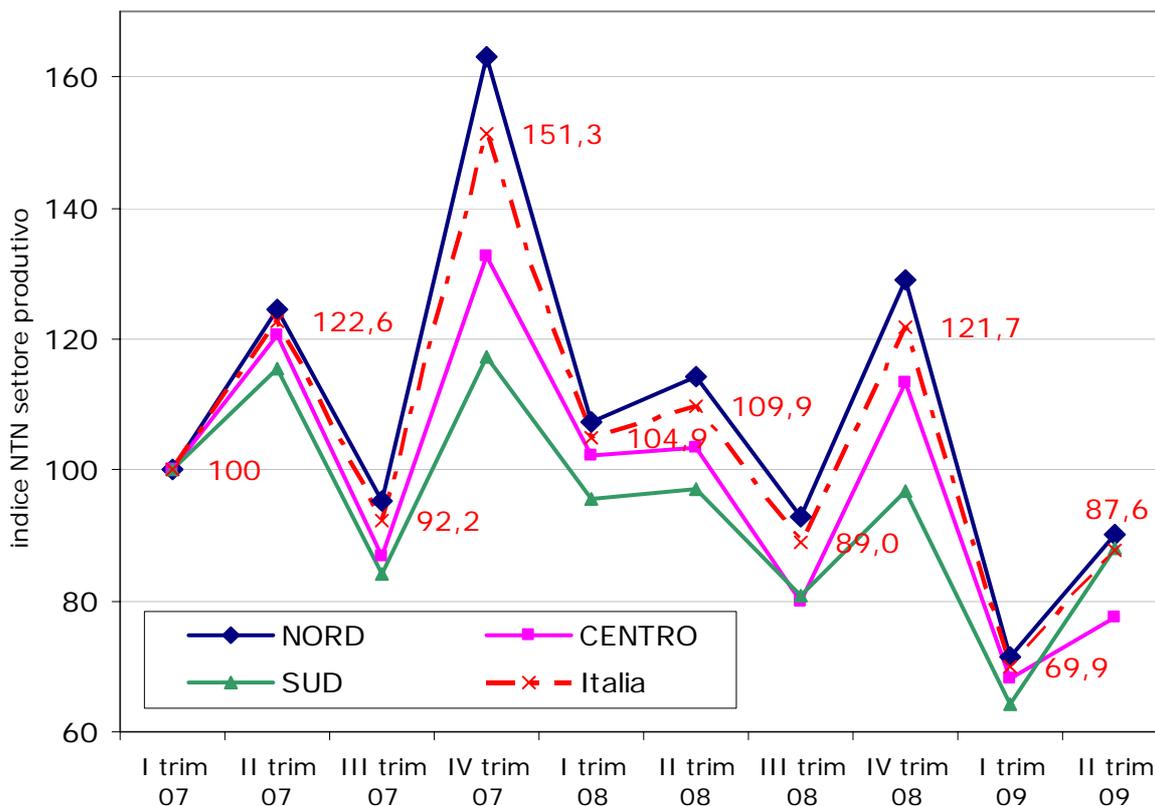
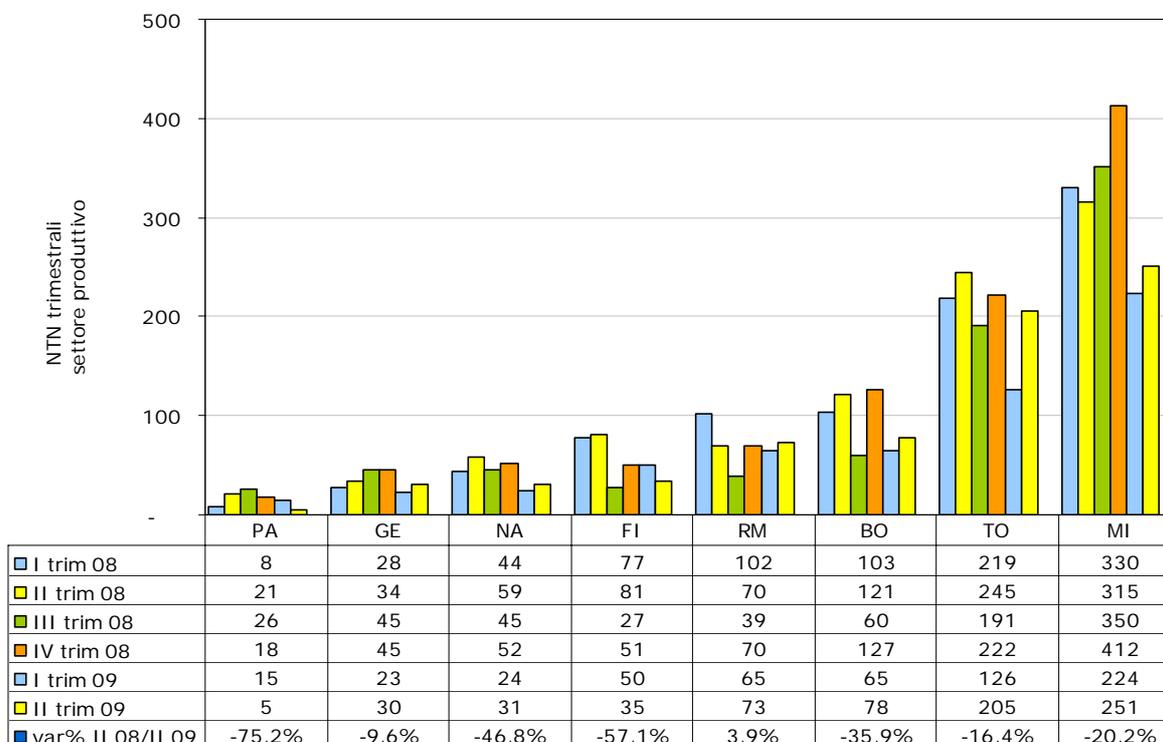


Figura 20: NTN settore produttivo principali province + var % II trim-08-II trim 09



Le fonti e i criteri metodologici utilizzati

Le fonti utilizzate

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

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

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

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

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

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

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

	Cat. catastale	descrizione
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	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
	D/5	
SETTORE COMMERCIALE	C/1	NEGOZI E LABORATORI Negozi e botteghe
	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.
	D/2	
SETTORE PRODUTTIVO	D/1	CAPANNONI Opifici
	D/7	INDUSTRIE Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
PERTINENZE	C/2	MAGAZZINI Magazzini e locali di deposito
	C/6	POSTI AUTO Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Terminologia adottata

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

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