



**Agenzia del  
Territorio**



# Nota trimestrale

**Andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2010**

a cura di  
*Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare*

della  
*Direzione Centrale  
Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi*

*30 settembre 2010*

## **Indice**

<b>Premessa</b> .....	<b>2</b>
<b>Le compravendite in Italia</b> .....	<b>3</b>
<b>Il settore residenziale</b> .....	<b>5</b>
Le compravendite per macro aree geografiche .....	5
Le compravendite nelle metropoli .....	9
L'andamento delle quotazioni .....	12
<b>Il settore non residenziale</b> .....	<b>17</b>
Il settore terziario .....	18
Il settore commerciale .....	21
Il settore produttivo .....	24
<b>Fonti e criteri metodologici</b> .....	<b>27</b>
<b>Indice delle figure</b> .....	<b>30</b>
<b>Indice delle tabelle</b> .....	<b>30</b>

## **Premessa**

Al fine di evidenziare e chiarire l'oggetto della pubblicazione trimestrale dell'Agenzia del Territorio in relazione ai volumi delle compravendite si precisa quanto segue.

I dati delle compravendite pubblicati dall'Agenzia del Territorio si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita (vedi *Fonti e criteri metodologici*).

Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota Unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai.

I dati relativi ai volumi di compravendite riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente.

I dati delle compravendite sono stati estratti il 26 agosto 2010 e si riferiscono al II trimestre 2010, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Si precisa che i dati dell'Agenzia del Territorio differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "Compravendite immobiliari e mutui" in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite e mutui. I trimestre 2010*, 8 settembre 2010).

## Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano nel II trimestre 2010 mostra ancora un segnale positivo confermando l'inversione di tendenza rilevata nel I trimestre rispetto ai forti cali delle compravendite nel 2009.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite in questo trimestre (variazione percentuale del II trimestre 2010 rispetto al II trimestre 2009) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al +2,3%, che segue il +3,4% del I trimestre. Come si può osservare dalla Tabella 1 i tassi tendenziali nel II trimestre del 2010 registrano segni positivi nel settore residenziale<sup>1</sup> (+4,5%) e nel mercato delle pertinenze (+0,8%) che insieme rappresentano una quota pari a oltre l'80% del mercato immobiliare italiano. I settori terziario, commerciale e produttivo segnano, invece, ancora tassi tendenziali negativi, con una perdita più decisa nel settore terziario (-14,1%), meno sensibile invece nei settori commerciale (-4,7%) e produttivo (-4,2%). Il mercato delle unità nelle tipologie registrate in "altro" cresce in questo trimestre del +2,7%.

Complessivamente, nel II trimestre 2010, sono state compravendute 370.516 unità immobiliari (in termini di NTN) di cui 171.311 nel settore residenziale e 130.915 nelle pertinenze (per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale). Il terziario registra 3.738 compravendite, il commerciale 9.739, il produttivo 3.037, e infine in "altro" si registrano 51.776 transazioni normalizzate.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

Settori	II trim 09	III trim 09	IV trim 09	I trim 10	II trim 10
Residenziale	163.973	132.816	176.241	141.898	171.311
Terziario	4.349	3.058	5.300	3.409	3.738
Commerciale	10.219	7.664	10.964	8.682	9.739
Produttivo	3.171	2.671	3.909	2.525	3.037
Pertinenze	129.927	101.712	143.736	110.431	130.915
Altro	50.391	42.422	54.945	43.222	51.776
<b>Totale</b>	<b>362.031</b>	<b>290.343</b>	<b>395.095</b>	<b>310.167</b>	<b>370.516</b>

Settori	II trim 08-09	III trim 08-09	IV trim 08-09	I trim 09-10	II trim 09-10
Residenziale	-12,3%	-11,0%	-3,2%	4,2%	4,5%
Terziario	-4,2%	-18,9%	0,4%	-1,3%	-14,1%
Commerciale	-13,7%	-17,7%	-12,8%	-0,5%	-4,7%
Produttivo	-19,0%	-17,1%	-11,3%	-0,2%	-4,2%
Pertinenze	-10,0%	-11,3%	-3,3%	2,0%	0,8%
Altro	-13,1%	-9,8%	-6,1%	5,6%	2,7%
<b>Totale</b>	<b>-11,6%</b>	<b>-11,3%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>3,4%</b>	<b>2,3%</b>

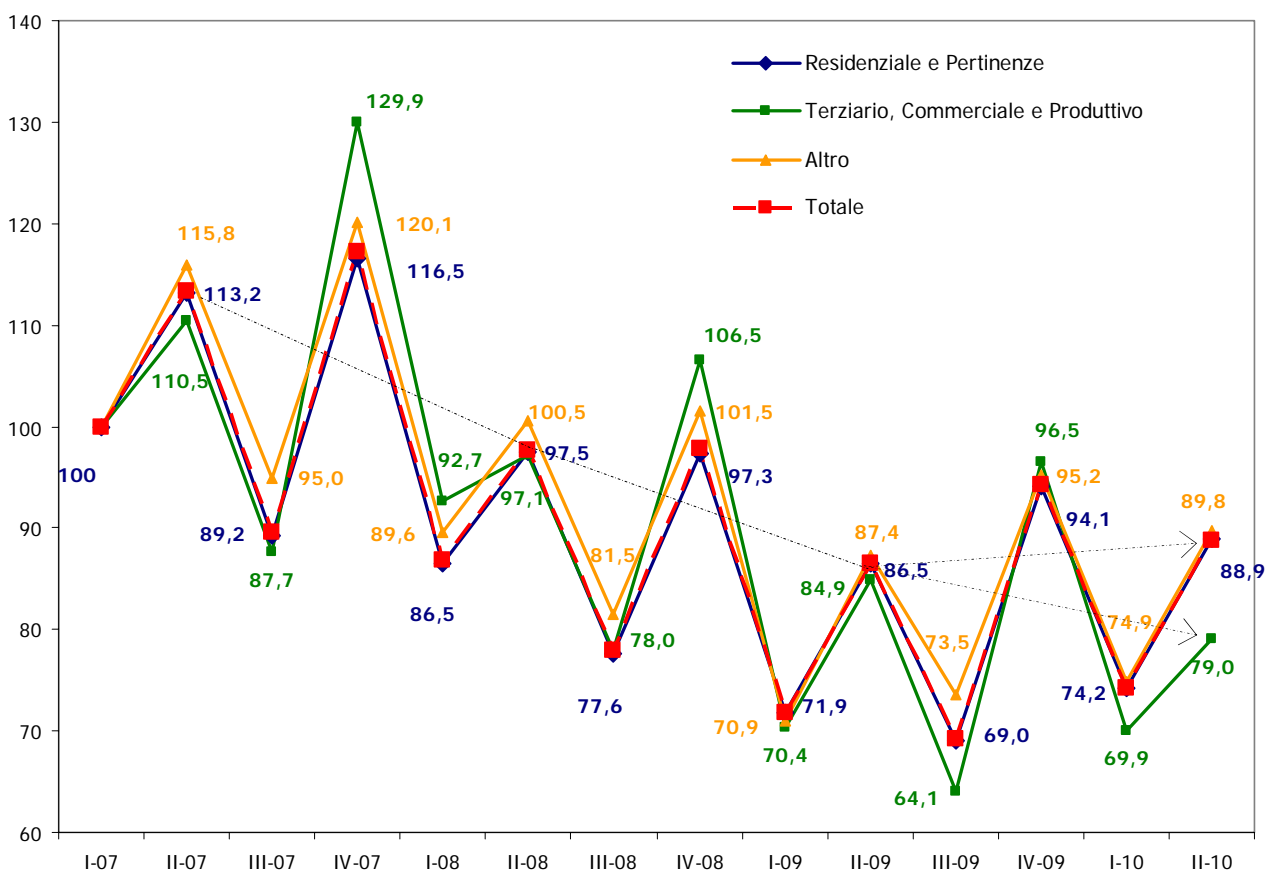
<sup>1</sup> La crescita delle compravendite residenziali, soprattutto nei grandi capoluoghi e in particolare a Roma, può essere stata influenzata dalla cessione di immobili di alloggi di edilizia residenziale pubblica (le vendite delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica locali) così come dalla vendita degli immobili degli enti previdenziali pubblici. Si tratta ovviamente di compravendite che non possono attribuirsi all'ordinaria dinamica del mercato immobiliare in quanto riservate agli inquilini. Non si è in grado di poter apprezzare l'intensità del fenomeno. Limitatamente alla città di Roma, è stata condotta un'elaborazione di dati parziali relativamente alla vendita degli immobili da parte dell'ATER al fine di stimare l'incidenza di tali vendite sul tasso di variazione tendenziale annua del II trimestre 2010. Sulla base di queste elaborazioni e dei dati disponibili, si può ritenere che la crescita del II trimestre, depurata da tale mercato non ordinario, si ridurrebbe di poco più di un punto percentuale (+21,6% anziché +23,0%). La crescita è quindi effettivamente imputabile ad un risveglio del mercato residenziale. Si tratta di un'elaborazione parziale non riproducibile in tutti i comuni, ma è plausibile che analoghi effetti si siano verificati anche altrove.



Nel grafico di Figura 1 l'andamento, dal 2007, dell'indice trimestrale del NTN evidenzia un mercato immobiliare a due velocità: in buona ripresa nel 2010 risultano le transazioni delle abitazioni e delle unità pertinenziali, ancora in calo sono invece le compravendite delle unità a destinazione terziaria, commerciale e produttiva.

Leggendo ancora dal grafico di Figura 1 le variazioni tra trimestri omologhi, si nota che nell'insieme il mercato immobiliare si è contratto dal II trimestre 2007 mediamente di oltre il 21% per abitazioni e pertinenze (era -26% circa nel I trimestre 2010) e oltre il 28% per le unità a destinazione commerciale, terziaria e produttiva (era -30% circa nel I 2010).

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale



## Il settore residenziale

### Le compravendite per macro aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio l'andamento del mercato nel settore residenziale per macro aree geografiche, grafico di Figura 2, risulta evidente, ancora nel II trimestre 2010, un recupero del NTN in tutte le macro aree.

In particolare continua la sensibile ripresa, già iniziata nel trimestre precedente, nelle regioni del Centro, dove il tasso tendenziale annuo nel II trimestre 2010 è pari a +11,6%, e del Sud, dove la crescita tendenziale annua è pari a +6,9%. Seppur positivo, risulta di lieve entità il tasso tendenziale di variazione delle compravendite di abitazioni al Nord, +0,5%, crescita inferiore a quella registrata nello scorso trimestre, +2,7%.

Tuttavia, come mostrato in Figura 3, rispetto all'omologo semestre del 2007, la riduzione del mercato residenziale risulta ancora rilevante con una contrazione complessiva di compravendite del settore del -22,0%, maggiore al Nord, -26,4%, e pari al -19,4% al Centro e al -15,2% al Sud. Va però precisato che questi tassi di flessione risultano comunque migliori di quelli riscontrati nello scorso trimestre, quando la perdita rispetto al 2007 era pari al -27% circa a livello nazionale, con una punta del -30% circa nel Nord.

Figura 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica

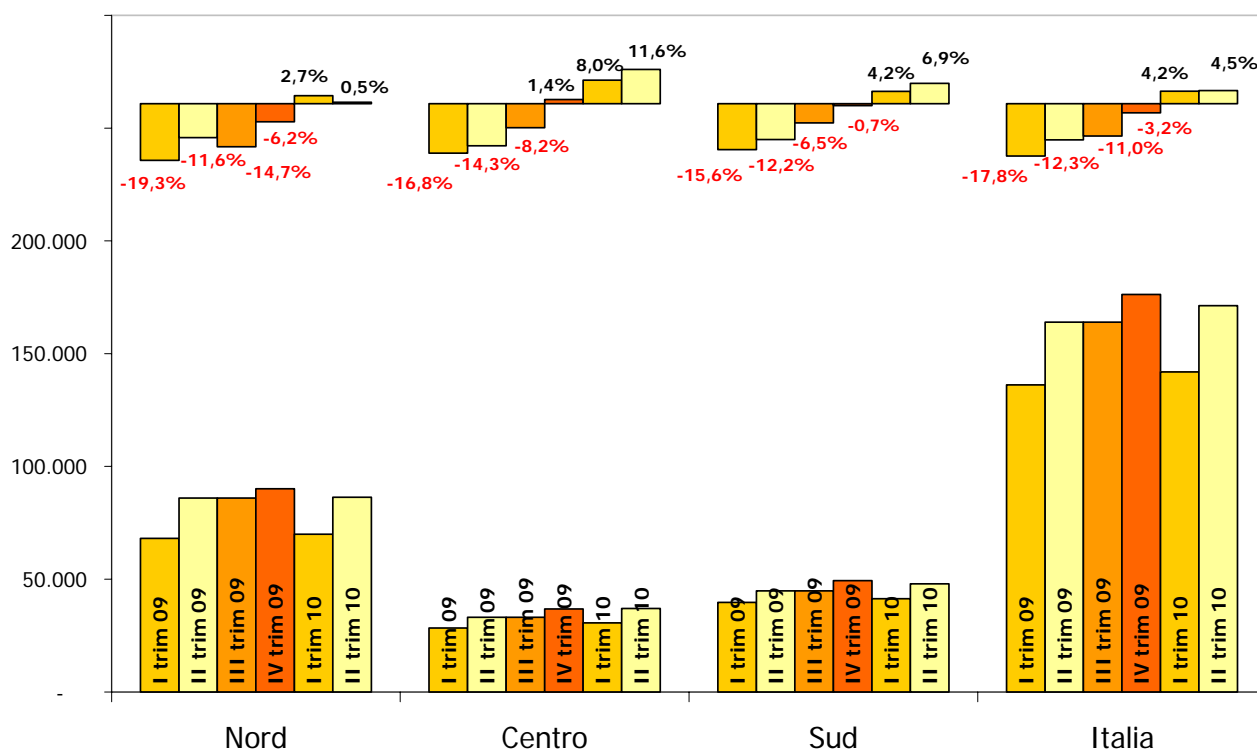
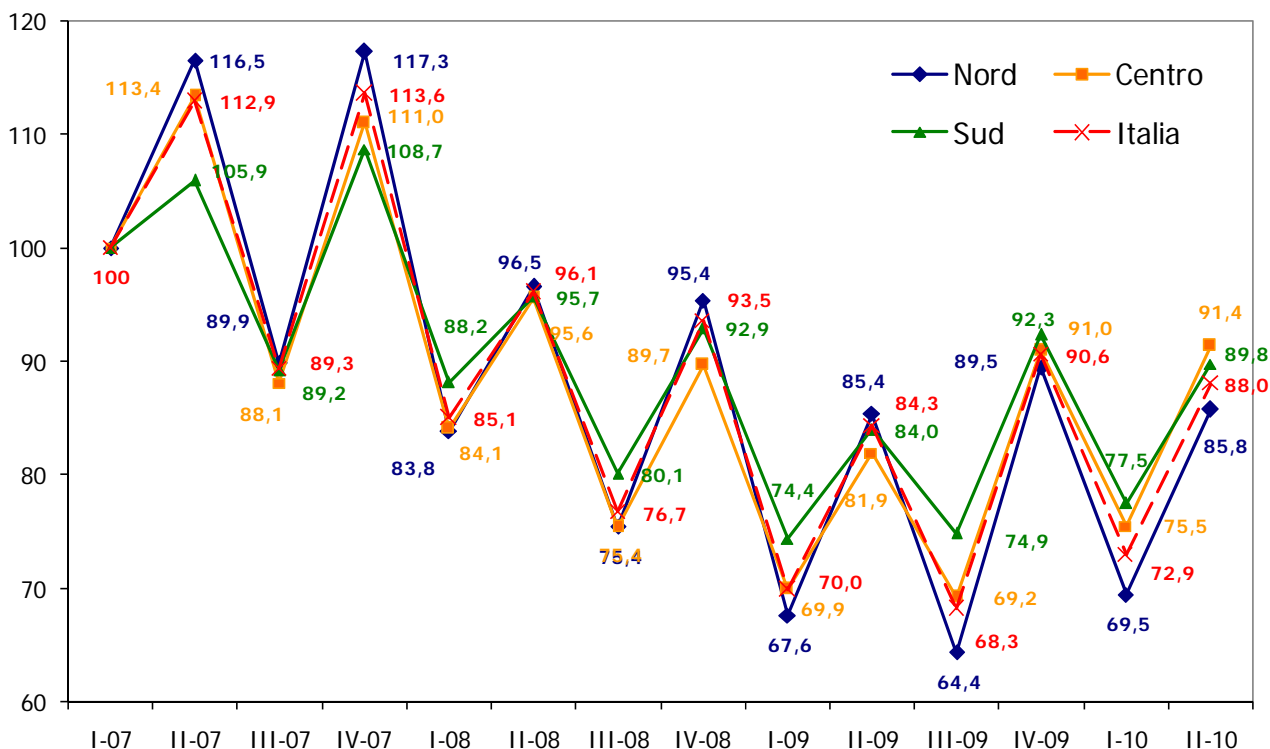


Figura 3: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro aree geografiche



Si conferma, inoltre, come già evidenziato nelle note trimestrali precedenti, per il settore residenziale un trend migliore per i capoluoghi, che crescono nel II trimestre 2010 del +8,1%, rispetto ai comuni minori, +2,9% (Tabella 2).

In particolare, al Centro sia i capoluoghi sia i comuni minori evidenziano, ancora in questo trimestre, la migliore performance, +17,4% e +7,4% rispettivamente. Al Nord, di contro, si osserva un andamento che peggiora in questo trimestre e risulta divergente tra capoluoghi, che crescono del +3,6%, e comuni non capoluogo, che calano del -0,8%. Al Sud, invece, i non capoluoghi migliorano il risultato dello scorso trimestre: +7,1% è il tasso tendenziale annuo nel II trimestre rispetto al +1,8% registrato nel I trimestre 2010. Il loro mercato immobiliare residenziale cresce in misura leggermente maggiore di quello dei capoluoghi, dove il tasso di crescita è pari a +6,2%, ridimensionato rispetto al +11,2% del I trimestre 2010.

Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro aree geografiche

NTN residenziale		I trim 10	II trim 10	var % I trim 09-10	var % II trim 09-10
<b>Nord</b>	Capoluoghi	20.063	24.913	7,3%	3,6%
	Non Capoluoghi	49.870	61.424	1,0%	-0,8%
	Totale	69.932	86.337	2,7%	0,5%
<b>Centro</b>	Capoluoghi	13.229	16.233	12,5%	17,4%
	Non Capoluoghi	17.363	20.793	4,8%	7,4%
	Totale	30.592	37.026	8,0%	11,6%
<b>Sud</b>	Capoluoghi	11.022	12.579	11,2%	6,2%
	Non Capoluoghi	30.351	35.369	1,8%	7,1%
	Totale	41.374	47.948	4,2%	6,9%
<b>Italia</b>	Capoluoghi	44.314	53.725	9,8%	8,1%
	Non Capoluoghi	97.584	117.586	1,9%	2,9%
	Totale	141.898	171.311	4,2%	4,5%

Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

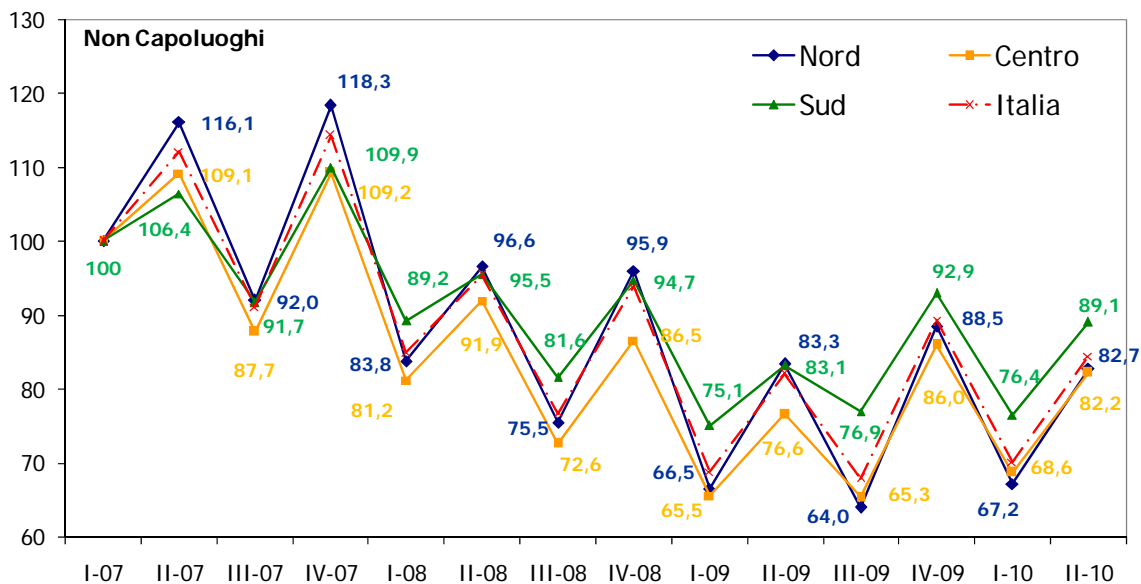
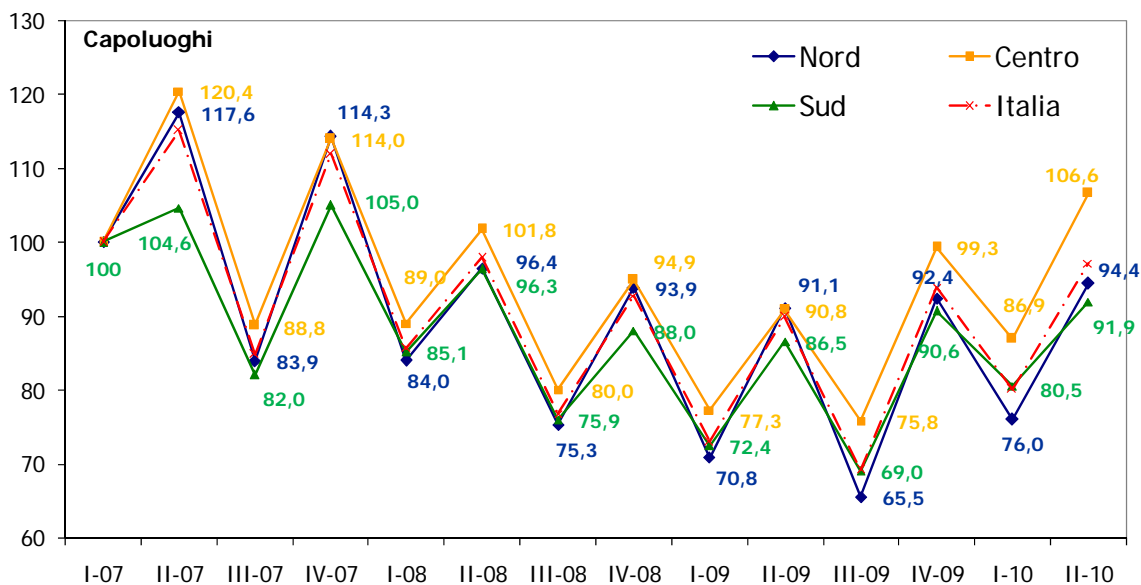
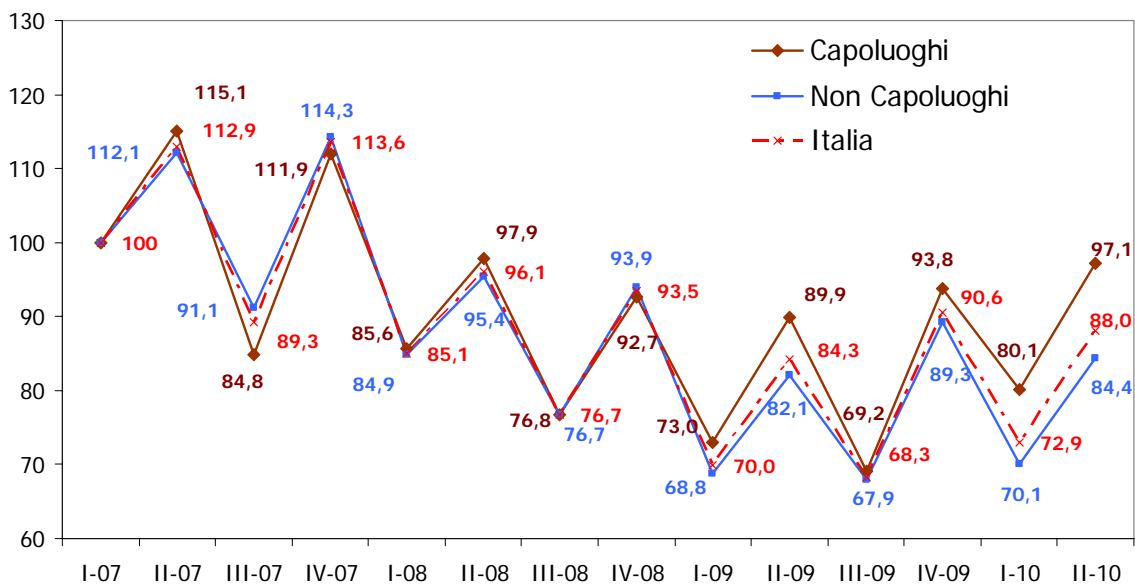
	I trim 09	II trim 09	III trim 09	IV trim 09	I trim 10	II trim 10
Capoluoghi	-15,7%	-8,9%	-9,9%	1,2%	9,8%	8,1%
Non capoluoghi	-19,7%	-14,6%	-11,5%	-4,9%	1,9%	2,9%
<b>Italia</b>	<b>-18,5%</b>	<b>-12,9%</b>	<b>-11,0%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,5%</b>

Dalla Tabella 3, che riporta le variazioni tendenziali annue dal 2009, è possibile osservare che i capoluoghi già dal IV trimestre 2009 mostravano un'inversione di tendenza rispetto alle perdite dei trimestri precedenti. Il mercato residenziale nei comuni minori, dopo un 2009 con flessioni in continua attenuazione, cresce a partire dal I trimestre 2010.

Complessivamente, rispetto al trimestre omologo del 2007, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -16% circa, migliorando il -20% del I trimestre 2010, con una punta negativa nelle città del Nord pari a -20%, era -24% nel precedente trimestre (Figura 4). Risulta maggiore la perdita dal 2007 per il mercato residenziale dei comuni minori, -25% circa contro il -30% del I trimestre, con i comuni del Nord che hanno perso quasi il 30% (-33% nel I trimestre 2010).



Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica



## Le compravendite nelle metropoli

Analizzando il mercato residenziale delle otto più grandi città italiane per popolazione, si osserva un consolidamento dell'inversione di tendenza rilevata nel precedente trimestre, con i volumi delle compravendite di abitazioni che registrano complessivamente un tasso tendenziale annuo positivo pari a +11,2% (Tabella 4), trainando i comuni delle rispettive province che crescono di +3,9%. Il mercato immobiliare residenziale di Roma risulta in forte ripresa con un tasso tendenziale in questo trimestre pari a +23% in città e +18% nel resto della provincia. Elevato anche il rialzo delle compravendite a Genova città, +13,3% mentre l'aumento più contenuto si registra a Milano, +3,3%. In controtendenza Bologna che mostra una perdita pari a -7,0% in città e -13,9% nel resto della provincia, disattendendo l'aspettativa di crescita suscitata nel I trimestre 2010. Tra i comuni del resto della provincia anche l'hinterland milanese mostra un calo di -0,9%. Si evidenzia, inoltre, il rialzo di Torino, che per la prima volta dal 2007 mostra una variazione tendenziale positiva sia in città che nel resto della provincia, e le performance positive dei comuni delle province di Palermo e Napoli dove il mercato cresce nel II trimestre 2010 del +9,0% e del +11,6% rispettivamente.

Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province

<b>Città</b>	<b>I trim 10</b>	<b>II trim 10</b>	<b>var % I trim 09-10</b>	<b>var % II trim 09-10</b>
Roma	7.565	9.634	15,6%	23,0%
Milano	4.288	5.451	10,3%	3,3%
Torino	2.584	3.267	-2,2%	7,1%
Genova	1.541	1.903	5,0%	13,3%
Napoli	1.637	1.934	16,3%	5,2%
Palermo	1.337	1.552	9,9%	8,6%
Bologna	1.044	1.340	8,0%	-7,0%
Firenze	1.068	1.267	19,7%	9,6%
<b>Totale città</b>	<b>21.064</b>	<b>26.348</b>	<b>10,7%</b>	<b>11,2%</b>
<b>Resto Provincia</b>	<b>I trim 10</b>	<b>II trim 10</b>	<b>var % I trim 09-10</b>	<b>var % II trim 09-10</b>
Roma	4.291	5.307	9,1%	18,0%
Milano	7.741	9.681	-0,3%	-0,9%
Torino	3.551	4.662	-2,2%	2,2%
Genova	809	889	18,8%	5,3%
Napoli	2.686	3.211	5,3%	11,6%
Palermo	1.196	1.409	3,0%	9,0%
Bologna	1.736	1.995	3,3%	-13,9%
Firenze	1.369	1.730	2,5%	6,0%
<b>Totale resto provincia</b>	<b>23.379</b>	<b>28.882</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,9%</b>

I grafici di Figura 5 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale dal I trimestre 2007 per ogni città e relativa provincia. Per tutte le città risulta evidente una ripresa del mercato delle abitazioni nel trimestre in esame. Tuttavia, l'analisi delle serie dei numeri indice, mostra che anche nelle grandi città il mercato resta a livelli inferiori rispetto a quelli registrati nel 2007. Il rialzo resta, infatti, difficile a Torino dove si registra, rispetto al II trimestre 2007, una contrazione del -27% ed è inoltre l'unica città a mostrare una perdita maggiore dei comuni del resto della provincia che segnano -26%. Tra le altre città, il dato meno negativo si riscontra a Roma che perde,

rispetto al II trimestre 2007, circa il -3% delle compravendite. I mercati delle relative province, con l'unica eccezione di Torino, mostrano cali maggiori rispetto al capoluogo mostrando difficoltà nel raggiungere i volumi scambiati nel 2007. Particolarmente elevate risultano le perdite del mercato delle abitazioni nell'hinterland di Bologna, che segna un calo dal II trimestre 2007 di -30,2%, a Milano, -26%, Napoli e Genova, entrambe intorno a -22%.

Figura 5 a: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale principali città e relative province

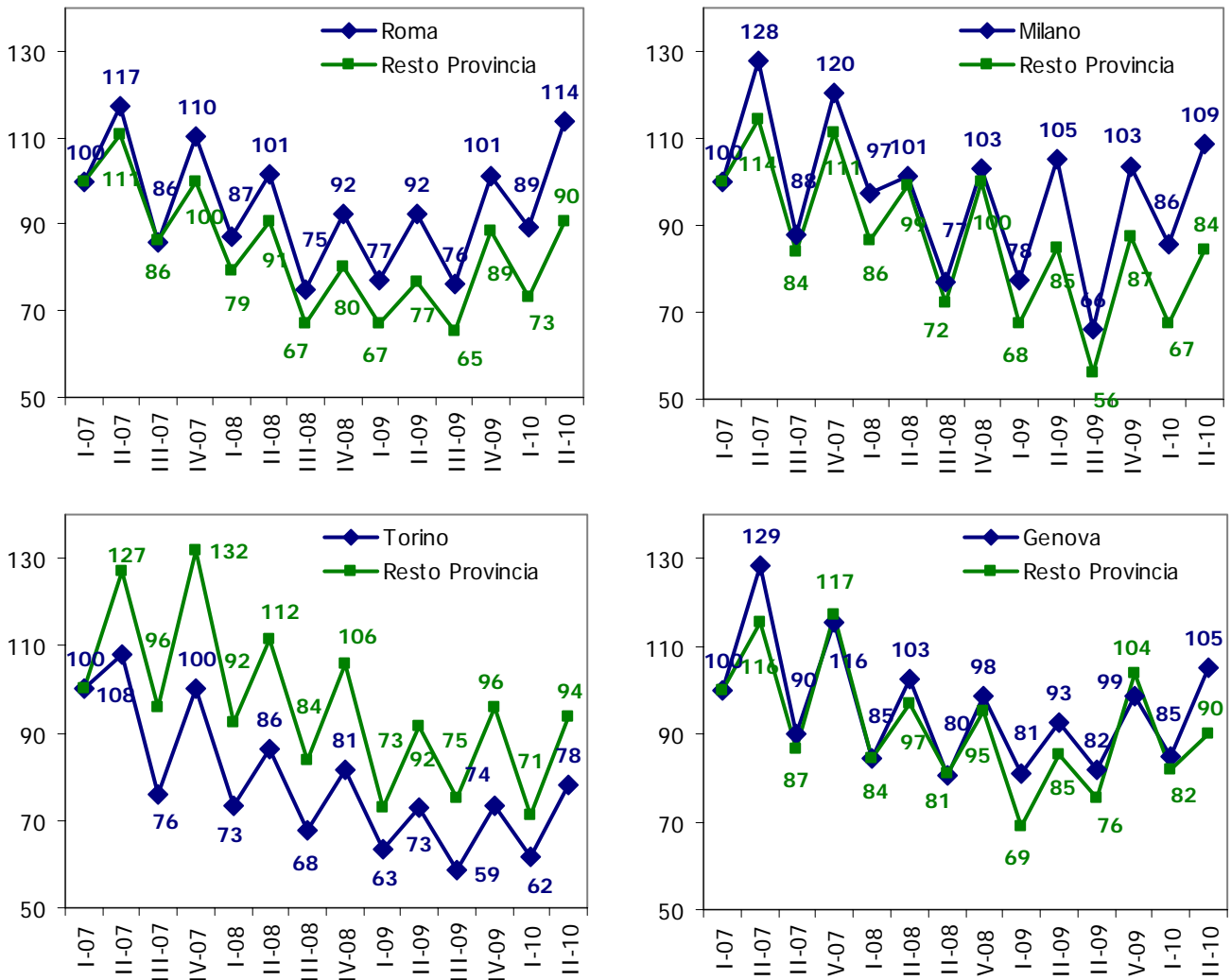
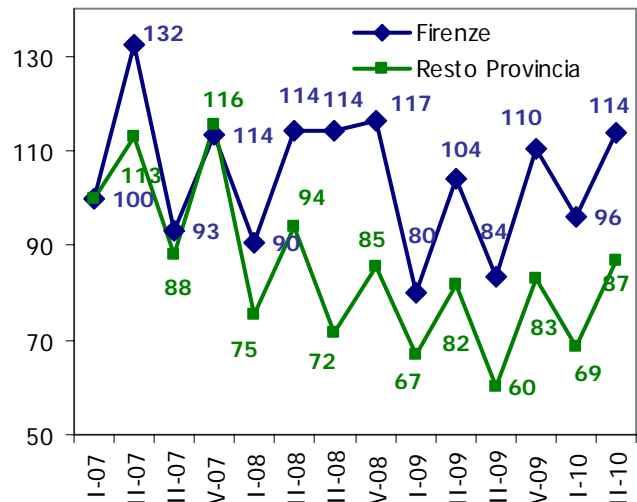
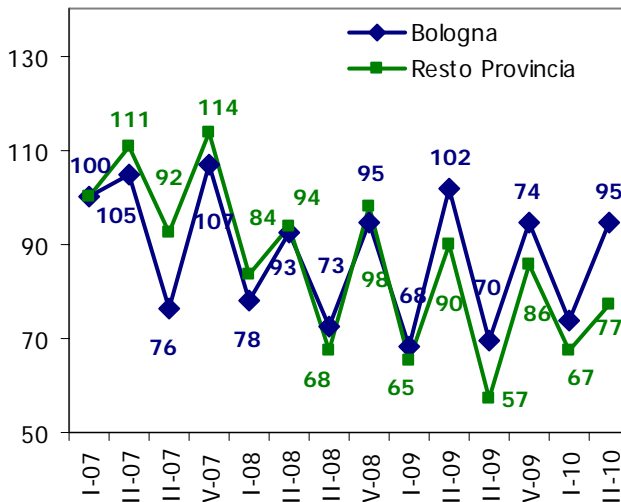
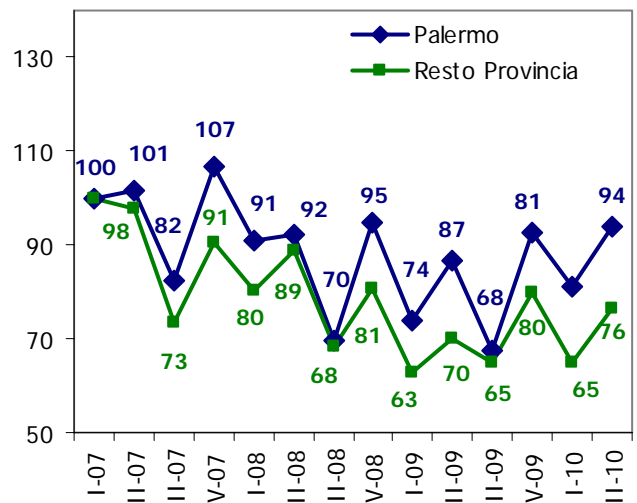
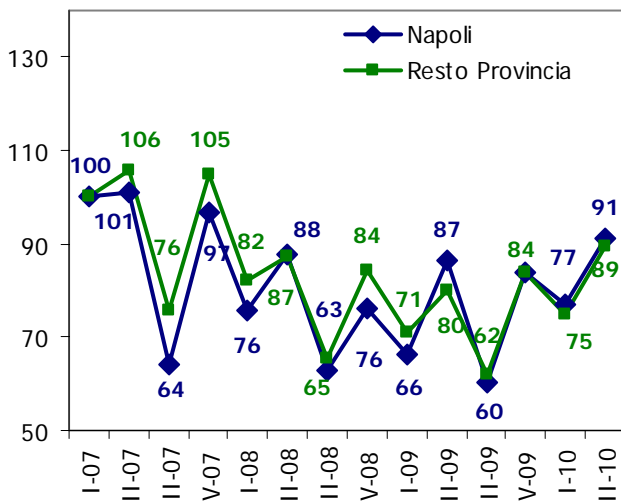


Figura 5 b: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale principali città e relative province

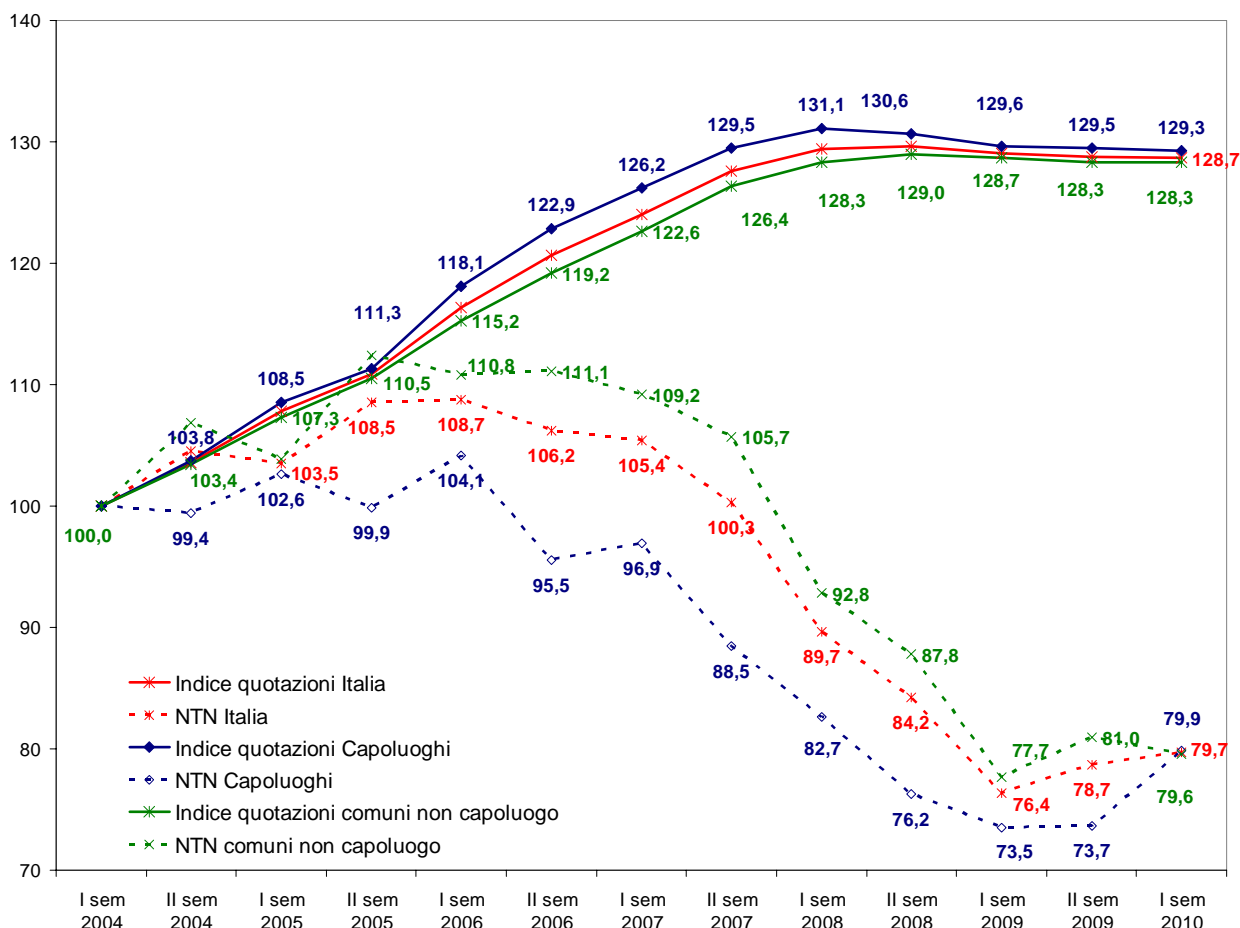




## L'andamento delle quotazioni

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 variazione<sup>2</sup>.

Figura 6: Numero indice semestrale delle quotazioni OMI e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluogo



Nel I semestre 2010 il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, è stazionario, con la quotazione media che risulta pari a 1.574 €/mq. La quotazione media delle abitazioni nel I semestre 2010 è stabile sia nei capoluoghi italiani, pari 2.273 €/mq (-0,2% rispetto al II semestre 2009), sia nei comuni non capoluogo, per i quali la quotazione media nazionale è pari a 1.311 €/mq (invariata rispetto al II semestre 2009).

Va rilevato che nei capoluoghi negli ultimi quattro semestri si sono registrate sempre flessioni, seppur di lieve entità, delle quotazioni residenziali (Tabella 5). Dall'inizio della discesa dei prezzi, nel I semestre 2008, la quotazione media è calata del -1,4%.

<sup>2</sup> Nel II semestre 2009 sono state sospese, a causa dei noti eventi sismici, le attività di rilevazione dei dati di mercato nella provincia di L'Aquila. Tali attività sono riprese nel I semestre 2010 in tutta la provincia ad eccezione di 13 comuni gravemente danneggiati dal sisma del 2009 nei quali il mercato immobiliare si è molto ridotto, condizionato anche dalle norme che vietano compravendite di immobili danneggiati (comma 5 dell'art. 3 del D.L. n. 39 del 28 aprile 2009, convertito in legge, con modificazioni, dalla L. n. 77 del 24 giugno 2009). Per tale motivo la serie storica dell'indice di variazione semestrale delle quotazioni OMI è stata rideterminata escludendo dal calcolo i seguenti 13 comuni della provincia aquilana: L'Aquila, Castelvetro Subequo, Fagnano Alto, Fossa, Goriano Sicoli, Lucori, Navelli, Ocre, Poggio Licenze, San Pio delle Camere, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo. Le quotazioni medie comunali sono state pesate con lo stock abitativo del 2009.

È inferiore la flessione registrata nei comuni minori dove la quotazione media delle abitazioni è diminuita del -0,5% dal II semestre 2008.

Complessivamente dal I semestre 2004 al I semestre 2010 la quotazione media nazionale delle abitazioni è cresciuta del +28,7% (+29,3% nei capoluoghi, +28,3% 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 iniziata nel I semestre 2009.

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

	Italia		Capoluoghi		Non Capoluoghi	
	Variazione % sul semestre precedente	Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente	Variazione % sul semestre precedente	Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente	Variazione % sul semestre precedente	Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente
I sem 2004	- -	- -	- -	- -	- -	- -
II sem 2004	3,6%	- -	3,8%	- -	3,4%	- -
I sem 2005	4,1%	7,8%	4,6%	8,5%	3,8%	7,3%
II sem 2005	2,8%	7,0%	2,6%	7,3%	3,0%	6,9%
I sem 2006	5,0%	7,9%	6,1%	8,8%	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%	6,0%
I sem 2008	1,4%	4,3%	1,2%	3,9%	1,6%	4,7%
II sem 2008	0,2%	1,6%	-0,3%	0,9%	0,5%	2,1%
I sem 2009	-0,4%	-0,3%	-0,8%	-1,1%	-0,2%	0,3%
II sem 2009	-0,2%	-0,7%	-0,1%	-0,9%	-0,3%	-0,5%
I sem 2010	0,0%	-0,3%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,3%

Considerando le quotazioni per macro area geografica, le quotazioni del Nord, Figura 7, mostrano per i capoluoghi una lieve flessione, -0,6%, nel I semestre 2010 rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente (-0,3% nel II 2009 rispetto al II 2008) e più decisa, pari -1,1%, nel resto della provincia (-1,3% nel II 2009). Risultano entrambi, quindi, in discesa rispetto i valori registrati nei semestri precedenti. Dal I semestre 2004, al Nord, le quotazioni sono cresciute del +21,9% per le città e del +18,0% per i comuni minori.



Figura 7: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e comuni non capoluogo - Nord

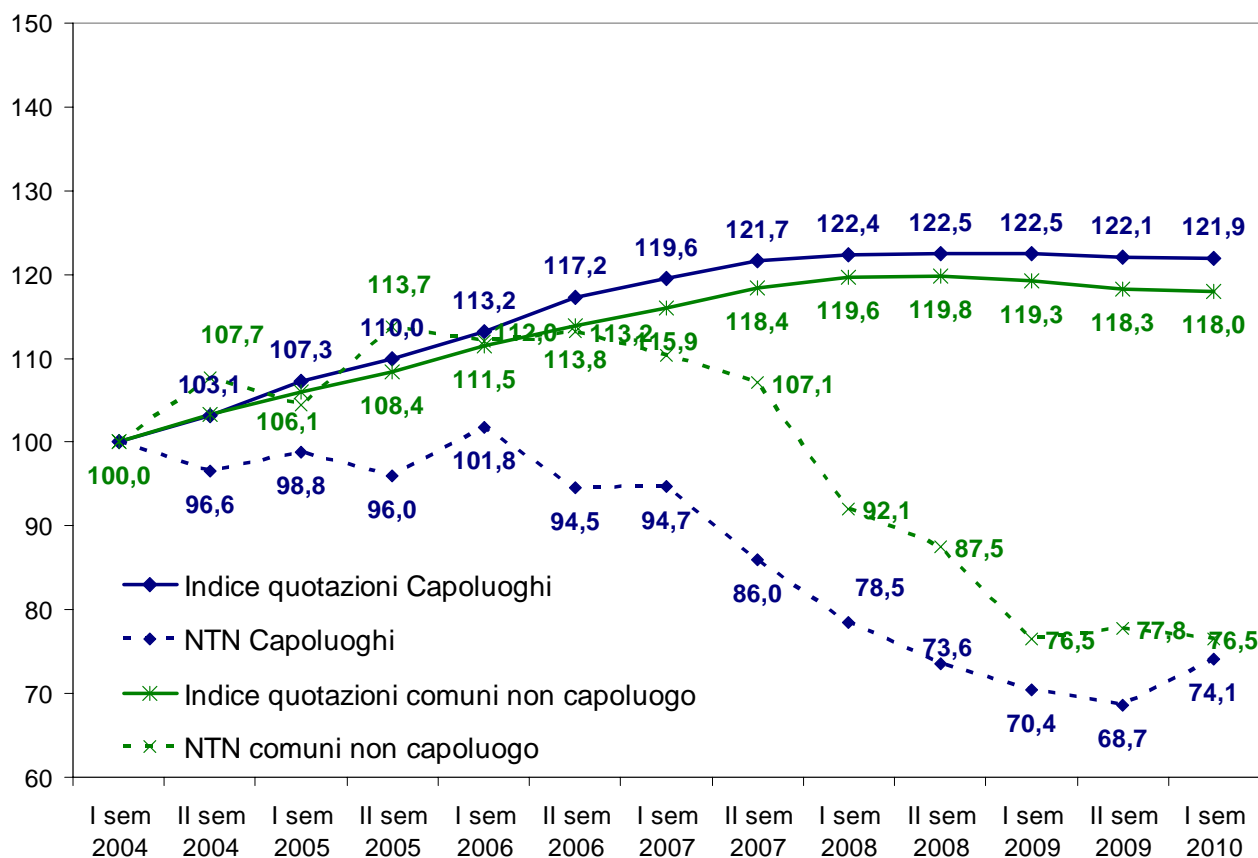
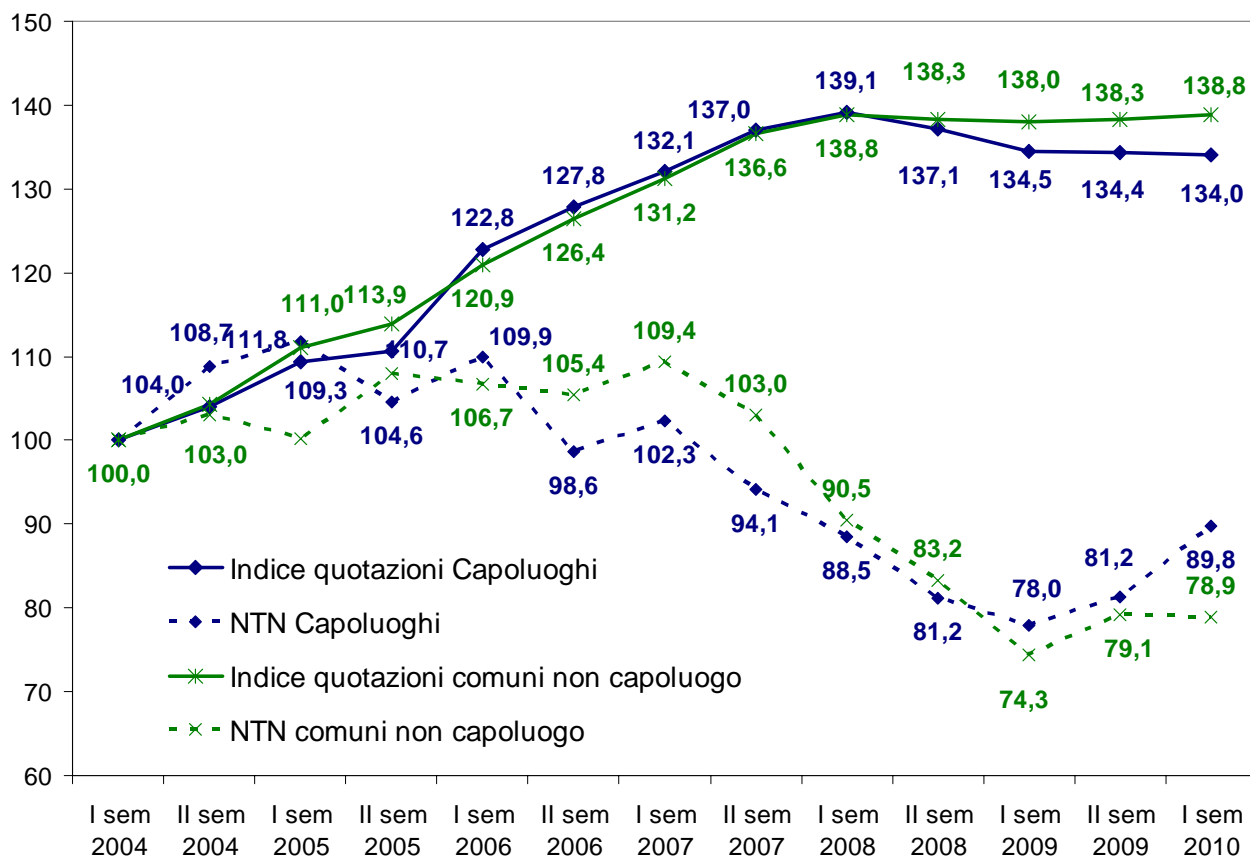


Figura 8: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e comuni non capoluogo – Centro



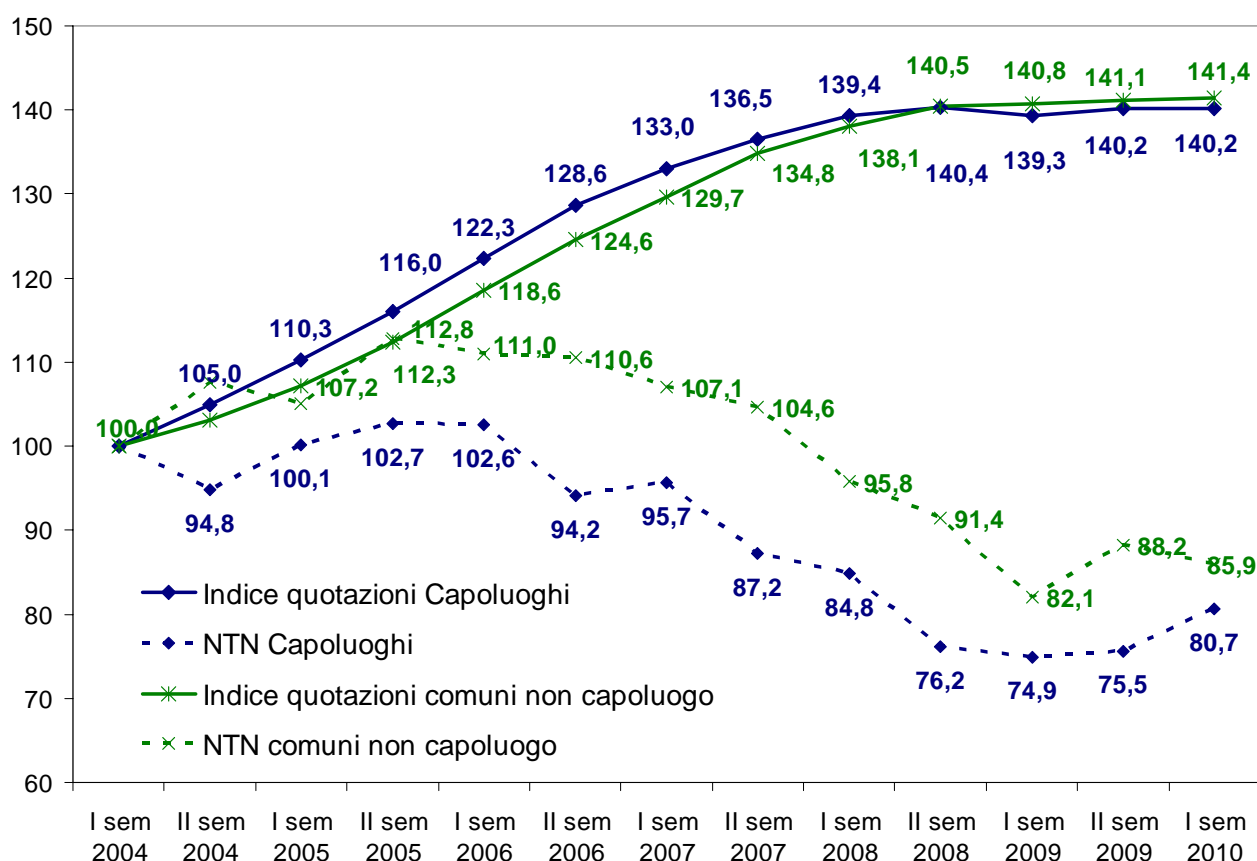


Al Centro (Figura 8), nel I semestre 2010, si registra una lieve variazione negativa nei capoluoghi, con circa il -0,4%, delle quotazioni su base tendenziale annua (I semestre 2010 rispetto al I 2009), e un lieve rialzo nei comuni minori, +0,6%. Si attenua quindi, ancora in questo semestre, la flessione negativa registrata nei semestri del 2009 nei capoluoghi (-2,0% e -3,3% nel II semestre 2009 e nel I 2009 rispettivamente) e riparte la crescita delle quotazioni nei non capoluoghi (stazionarie nel II semestre 2009 e in calo del -0,6% nel I 2009 rispetto al I 2008).

Dal 2004 le quotazioni nei comuni del Centro sono cresciute del +34% nelle città capoluogo di provincia e del +38,8% nei restanti comuni.

Al Sud (Figura 9), si rileva nel I 2010 su base tendenziale annua, una lieve crescita delle quotazioni (+0,7%) sia nei capoluoghi sia nei comuni minori (+0,5%). I segni positivi delle variazioni sia nelle città sia nei comuni minori forniscono segnali di rialzo che potrebbero continuare nei prossimi semestri. Dal 2004 le quotazioni sono aumentate mediamente del +40% nelle città e di +41,4% nella provincia.

Figura 9: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e comuni non capoluogo – Sud



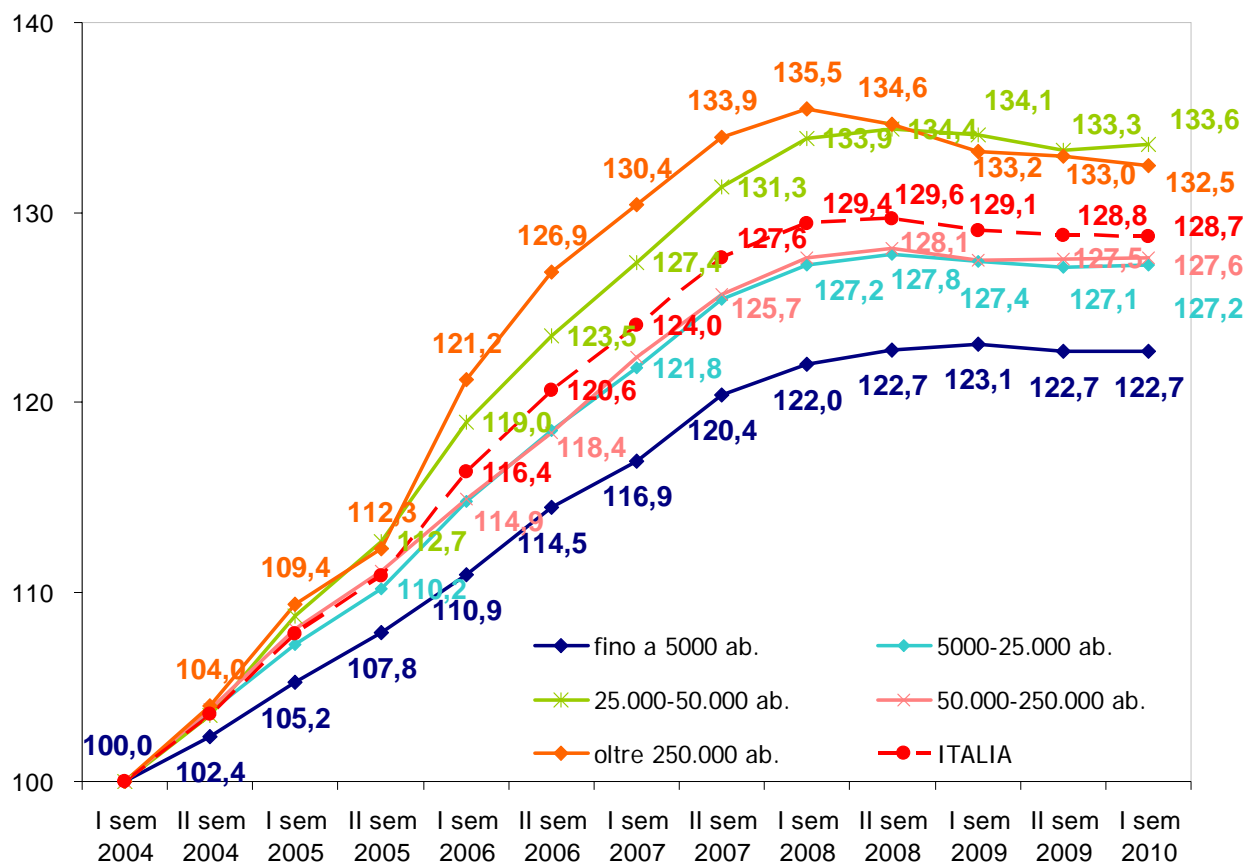
L'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni per dimensione demografica<sup>3</sup> dei comuni (vedi Figura 10 e Tabella 6) evidenzia che nel I semestre 2010 risultano sostanzialmente stazionarie le quotazioni in tutte le classi demografiche rispetto al semestre precedente. Fanno eccezione le grandi città, sopra i 250 mila abitanti, dove si è verificata per il quarto semestre consecutivo una diminuzione delle quotazioni, pari a -0,4% su base semestrale, -2,2% dal I semestre 2008.

<sup>3</sup> Le classi dei comuni per dimensione demografica sono costruite con i dati di popolazione al 31 dicembre 2008 (fonte ISTAT).





Figura 10: Numero indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni



Solo nella città medio-grandi (con popolazione compresa tra 50 e 250 mila abitanti) il tasso tendenziale annuo (I 2010 su I 2009) risulta positivo (+0,1%), facendo registrare la prima inversione di segno delle quotazioni nelle diverse classi di comuni (Tabella 6).

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

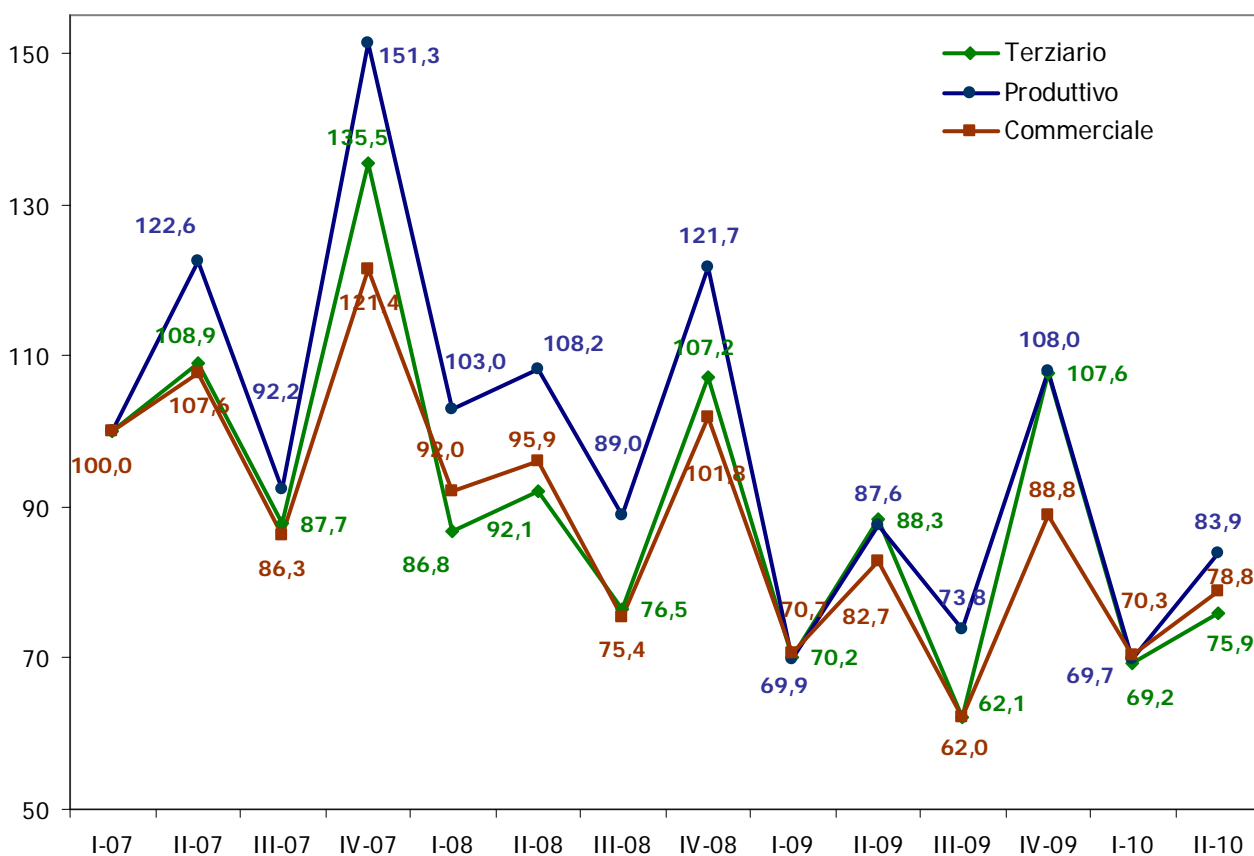
	fino a 5000 ab.		5000-25.000 ab.		25.000-50.000 ab.		50.000-250.000 ab.		oltre 250.000 ab.	
	Variazione % sul semestre precedente	Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente	Variazione % sul semestre precedente	Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente	Variazione % sul semestre precedente	Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente	Variazione % sul semestre precedente	Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente	Variazione % sul semestre precedente	Variazione tendenziale annua sul semestre dell'anno precedente
I sem 2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II sem 2004	2,4%	-	3,7%	-	3,5%	-	3,8%	-	4,0%	-
I sem 2005	2,7%	5,2%	3,4%	7,2%	5,0%	8,7%	4,0%	8,0%	5,2%	9,4%
II sem 2005	2,5%	5,3%	2,7%	6,3%	3,7%	8,9%	2,9%	7,0%	2,7%	8,0%
I sem 2006	2,8%	5,4%	4,2%	7,0%	5,6%	9,4%	3,4%	6,3%	7,9%	10,8%
II sem 2006	3,2%	6,1%	3,3%	7,6%	3,8%	9,6%	3,1%	6,6%	4,7%	13,0%
I sem 2007	2,1%	5,4%	2,8%	6,1%	3,1%	7,1%	3,3%	6,5%	2,8%	7,6%
II sem 2007	3,0%	5,2%	3,0%	5,8%	3,1%	6,3%	2,7%	6,2%	2,7%	5,6%
I sem 2008	1,4%	4,4%	1,4%	4,5%	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%	-1,0%	-1,6%
II sem 2009	-0,3%	0,0%	-0,2%	-0,5%	-0,6%	-0,8%	0,0%	-0,5%	-0,2%	-1,2%
I sem 2010	0,0%	-0,3%	0,1%	-0,1%	0,2%	-0,4%	0,1%	0,1%	-0,4%	-0,6%

## Il settore non residenziale

Il settore non residenziale relativamente alle compravendite di immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo, contrariamente al mercato delle abitazioni, continua a mostrare segni negativi. Come già evidenziato in Tabella 1, nel II trimestre 2010, rispetto allo stesso trimestre del 2009, è il settore terziario a subire il calo maggiore, -14,1%, mentre i settori commerciale e produttivo flettono rispettivamente di -4,7% e -4,2%.

Rispetto al 2007, come mostrato nel grafico di Figura 11, complessivamente la maggiore contrazione, calcolata su trimestri omologhi, si registra nel settore produttivo, -32% circa, rispetto alle variazioni del -30% circa del terziario e del -27% circa delle compravendite degli immobili commerciali.

Figura 11: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



## II settore terziario

Con 3.738 NTN il settore terziario, che comprende uffici e istituti di credito, mostra nel II trimestre 2010 un tasso tendenziale annuo nettamente negativo pari a -14,1%. Si accentua, quindi, nuovamente la flessione del settore già registrata nel I trimestre 2010 (-1,3%).

Così come evidenziato nel grafico di Figura 12 e nei dati di Tabella 7, la contrazione risulta confermata in tutte le aree territoriali, al Nord -14,9%, al Centro -8,9% e al Sud -16,4%. È interessante notare che il Centro non ha mai mostrato segni positivi dei tassi tendenziali in nessun trimestre dal 2009 a differenza del Nord, dove nei precedenti due trimestri i tassi indicavano un lieve rialzo e del Sud, dove nel II e III trimestre 2009 si era registrata un forte crescita dei volumi di compravendite degli immobili a destinazione terziaria.

Figura 12: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

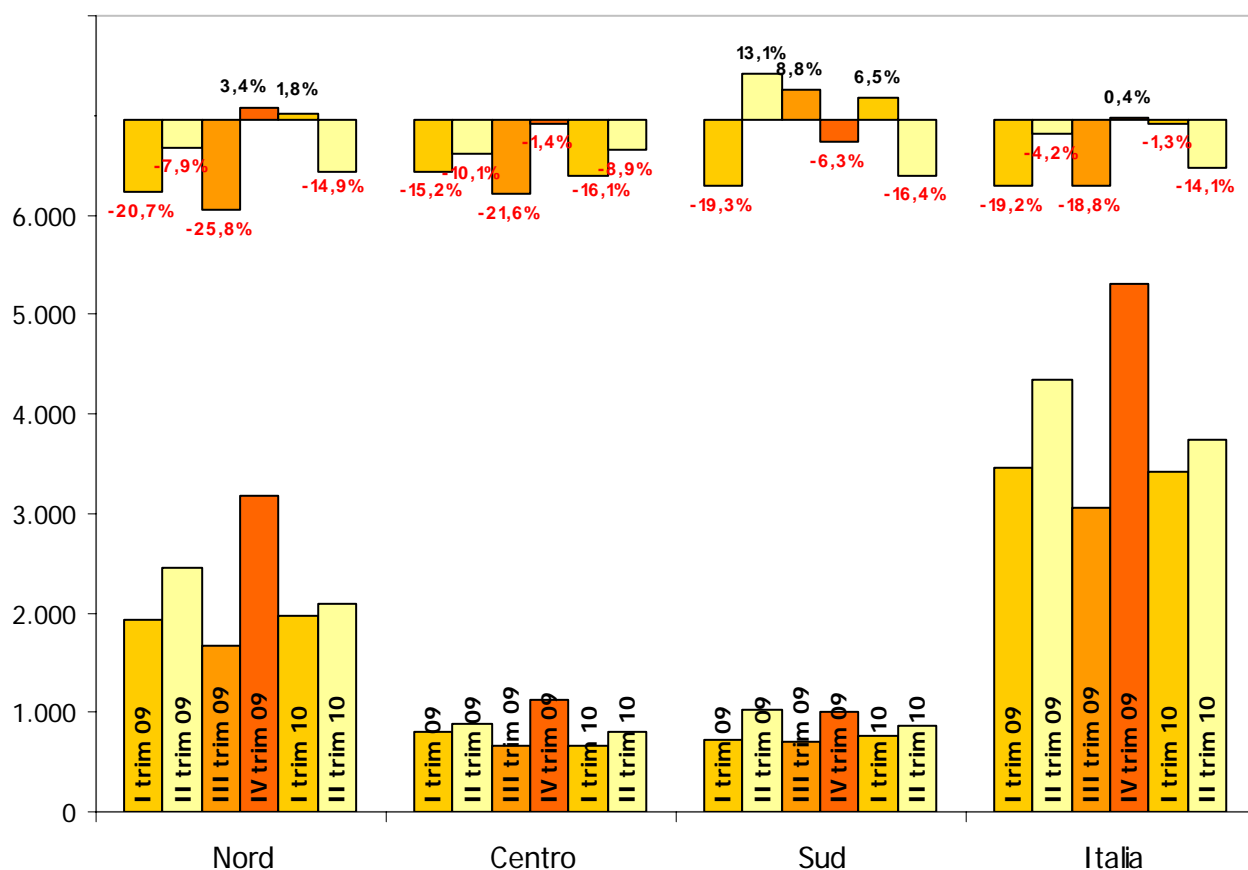


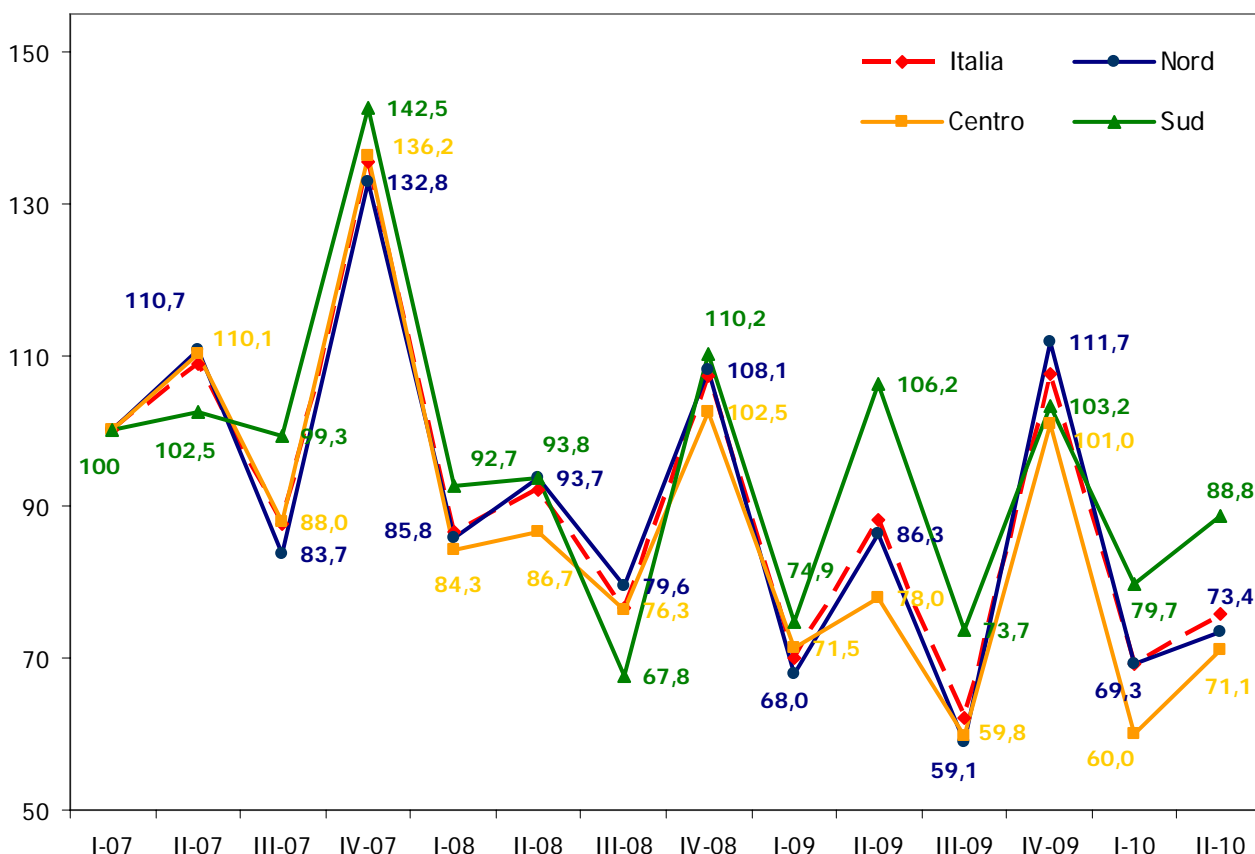
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro aree geografiche

Area	I trim10	II trim 10	var % I trim 09-10	var % II trim 09-10
Nord	1.967	2.085	1,8%	-14,9%
Centro	672	797	-16,1%	-8,9%
Sud	770	857	6,5%	-16,4%
<b>Italia</b>	<b>3.409</b>	<b>3.738</b>	<b>-1,3%</b>	<b>-14,1%</b>



L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 11, evidenzia che dal 2007, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde circa il -30% di compravendite. Tale flessione va maggiormente attribuita ai forti cali delle aree del Centro, -35%, e del Nord, -34%, mentre al Sud la perdita risulta intorno al -13% (Figura 13).

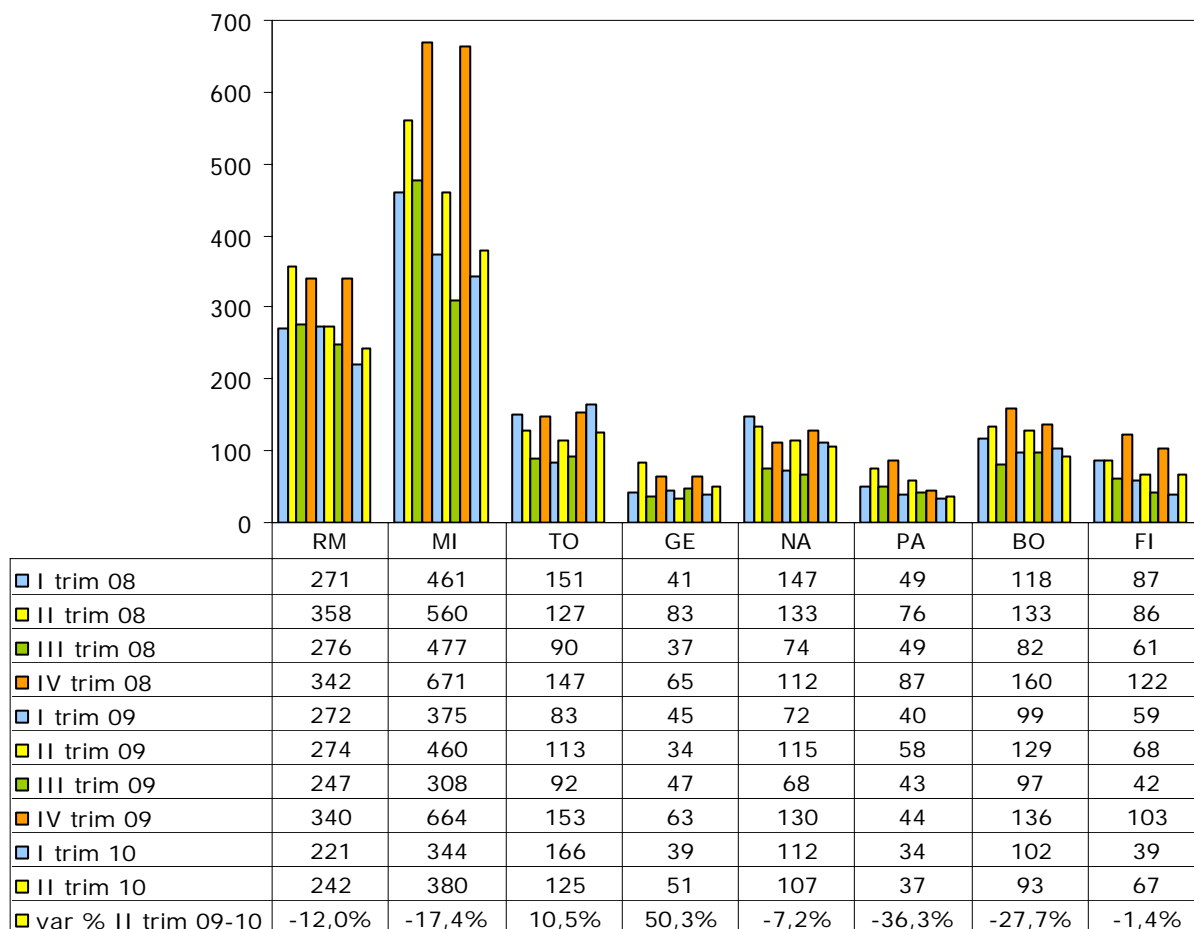
Figura 13: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro aree geografiche



Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel II trimestre 2010 nelle otto principali province si sono avute complessivamente 1.101 NTN per il settore terziario, che perde quindi il -12% del volume di compravendite rilevato nel II trimestre del 2009. Seppure di diversa entità, i segni negativi si registrano in quasi tutte le province, con una punta massima nella provincia di Palermo, -36% e minima a Firenze -1%. L'eccezione è rappresentata dalla crescita dei mercati nelle province di Genova e Torino (Figura 14).

Figura 14: NTN trimestrale principali province settore terziario



## II settore commerciale

Anche per il settore commerciale si registra una variazione tendenziale negativa che, come mostrato in Tabella 1, risulta pari a -4,7%. Come per il settore terziario anche per il commerciale si accentua in questo trimestre il calo rilevato nel trimestre precedente, era stato -0,5%. Come riportato in Tabella 8 la flessione del trimestre va attribuita principalmente alle regioni del Nord, area in cui si concentra quasi il 50% del mercato, che mostra una discesa del -6,7% e alle regioni del Centro, -5,9%. Lieve, invece, il decremento al Sud, -0,4%. Si tratta comunque di cali inferiori a quelli a due cifre rilevati in quasi tutti i trimestri del 2009.

La Figura 15 che oltre a riportare i valori assoluti del NTN del settore mostra anche le variazioni tendenziali annue dal I trimestre 2009 evidenzia come l'attesa inversione di tendenza del Centro e del Sud registrata nel I trimestre 2010, non abbia trovato conferma nella dinamica del mercato dell'ultimo trimestre.

Figura 15: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro aree geografiche

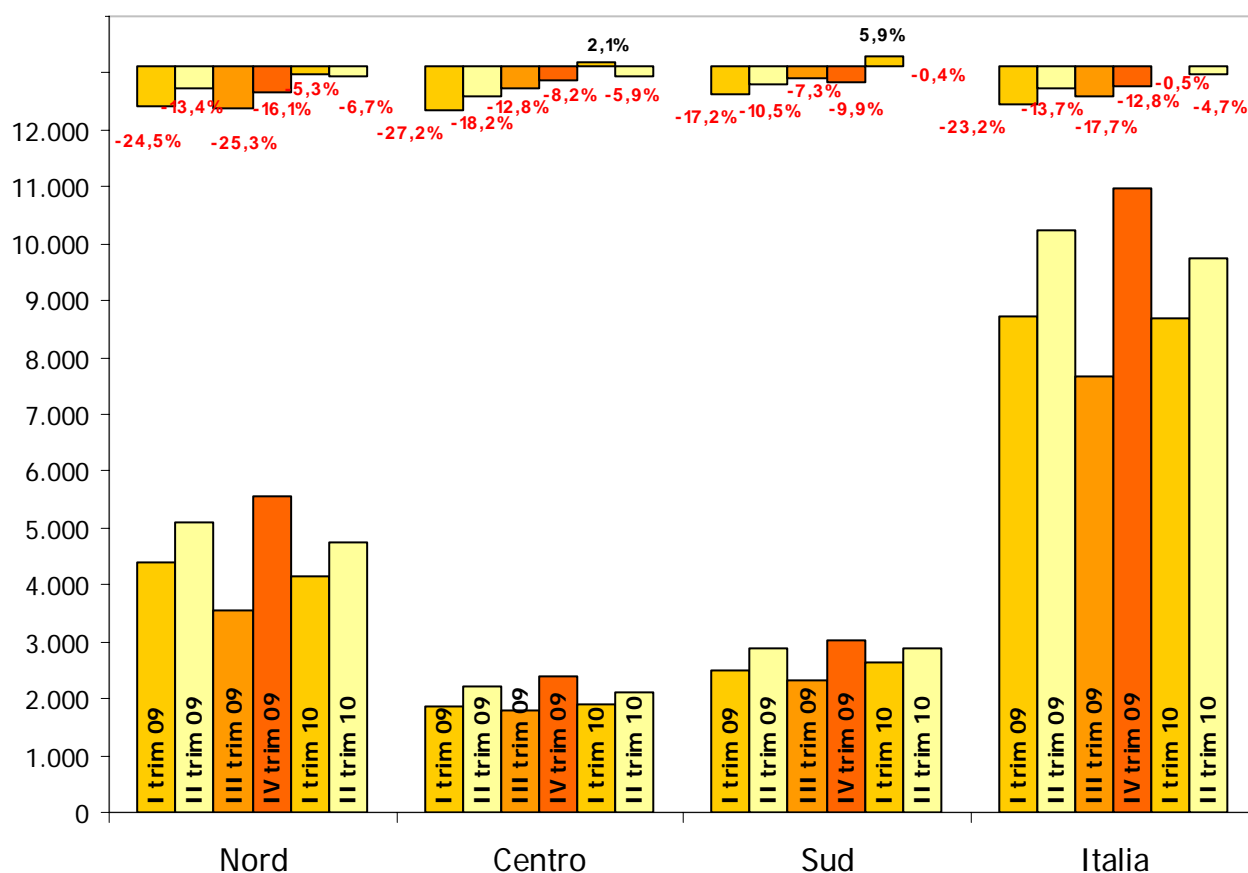
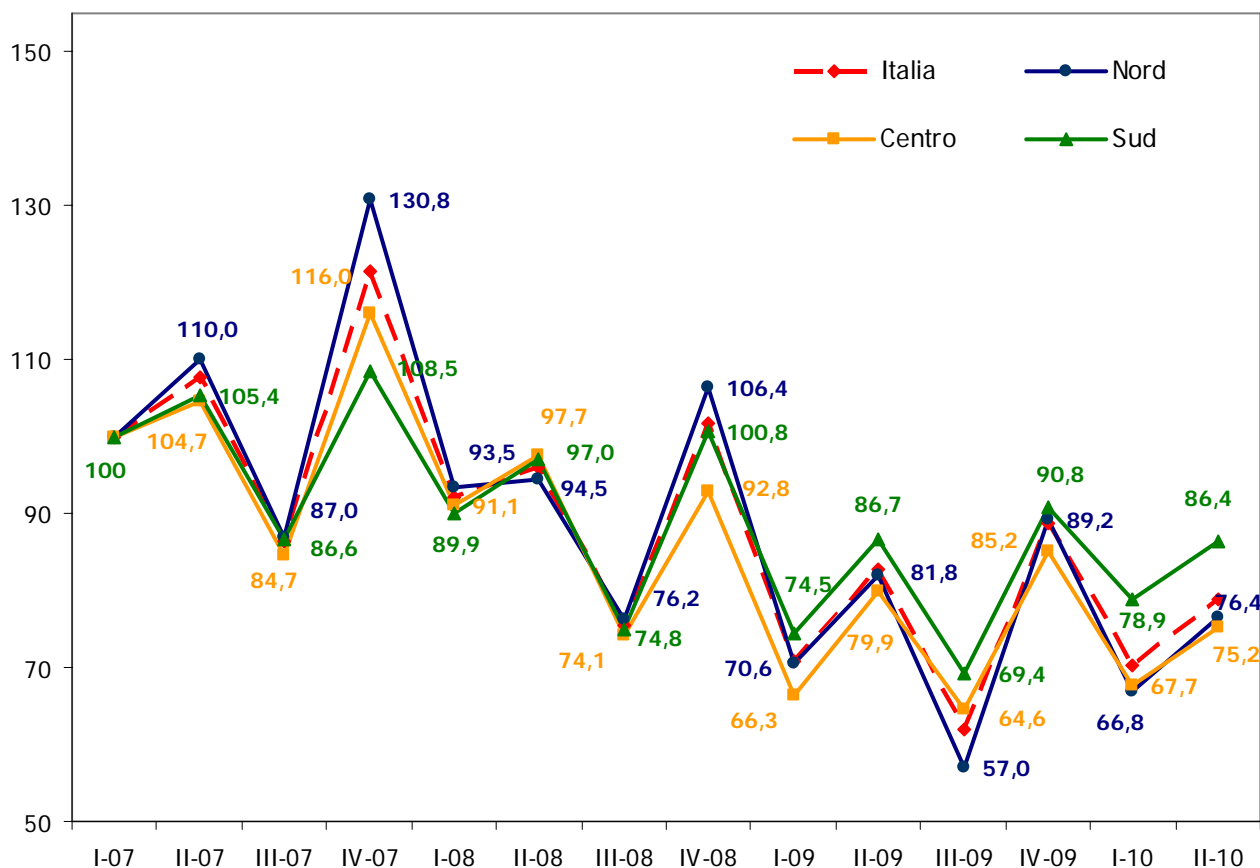


Tabella 8: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro aree geografiche

Area	I trim10	II trim 10	var % I trim 09-10	var % II trim 09-10
Nord	4.154	4.748	-5,3%	-6,7%
Centro	1.892	2.103	2,1%	-5,9%
Sud	2.636	2.889	5,9%	-0,4%
<b>Italia</b>	<b>8.682</b>	<b>9.739</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-4,7%</b>

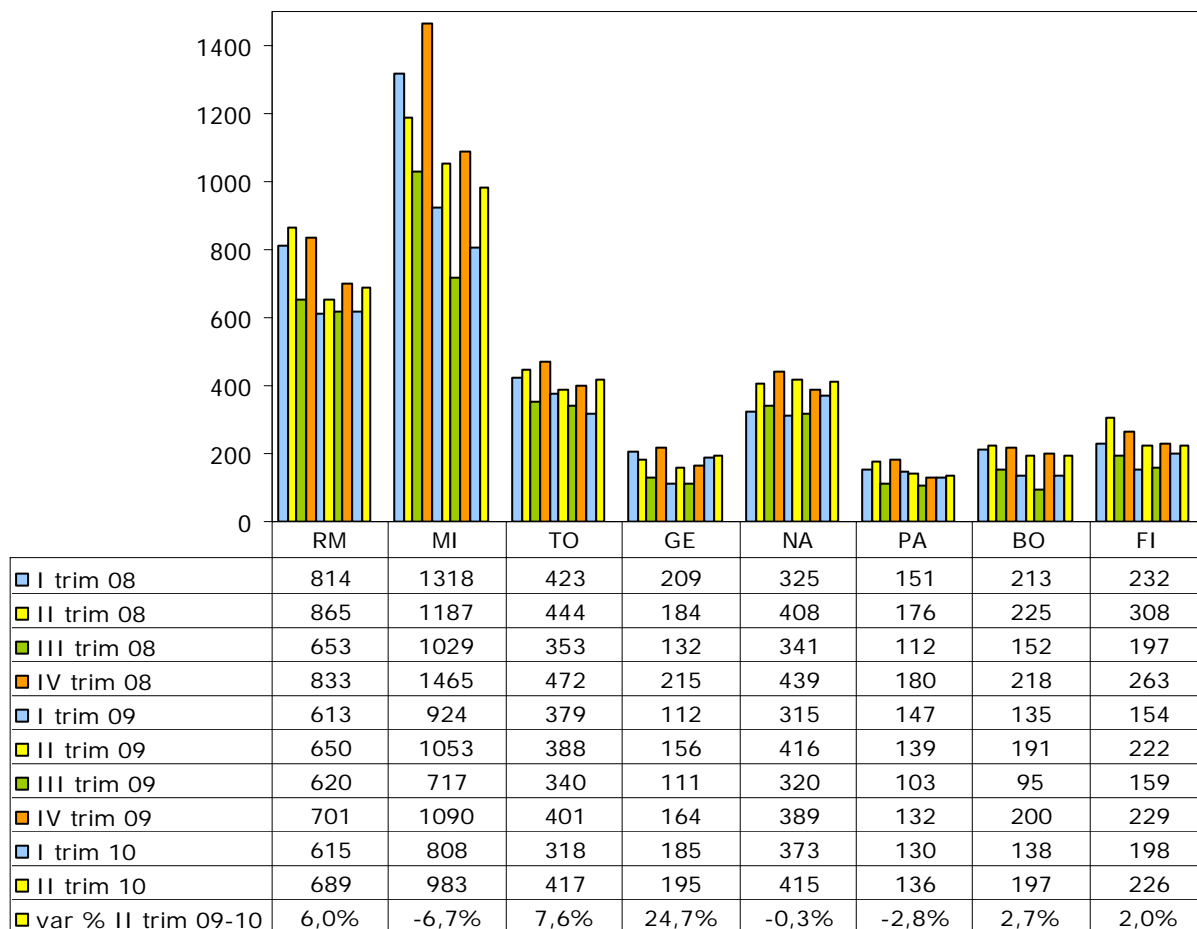
Complessivamente dal 2007, confrontando trimestri omologhi, il settore commerciale perde nel II trimestre 2010 circa il -27%, così come mostrato nel grafico di Figura 11. La perdita rilevata nel I trimestre era pari a -30% circa. In linea con il calo nazionale risulta il dato rilevato al Centro (Figura 16), -28% (-32% circa nel I trimestre 2010), poco più accentuato è il calo al Nord, -31% (era -33% circa) e più contenuto al Sud, -18% (era -21% circa).

Figura 16: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro aree geografiche



In controtendenza rispetto al trend generale del settore commerciale, con 3.257 NTN le otto principali province segnano una, seppur lieve, crescita pari a +1,3% con variazioni di entità diversa tra le province. La crescita massima si registra a Torino, +24,7% mentre quella minima a Firenze, +2,0%. Risultano ancora in calo i mercati degli immobili commerciali nelle province di Milano, -6,7% e Palermo, -2,8% (Figura 17).

Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale





## II settore produttivo

Dopo un trimestre di stabilità il settore produttivo, che comprende capannoni ed industrie, mostra nuovamente nel II trimestre 2010 un tasso tendenziale negativo pari a -4,2% (Tabella 9). Tra le macro aree, più elevate sono le flessioni al Sud, -5,4% e al Nord, -4,9%, mentre stazionario risulta il mercato al Centro, +0,1%. Si conferma, inoltre, che questo mercato è molto concentrato al Nord, dove si realizzano quasi il 70% delle compravendite, rispetto a circa il 15% del Centro e del Sud rispettivamente.

Nel grafico di Figura 18 è possibile osservare come al Nord nei primi due trimestri il calo tendenziale annuo si sia decisamente ridimensionato rispetto alle perdite registrate nei trimestri del 2009. Al Centro le ultime rilevazioni mostrano una timida ripresa dei volumi di compravendite degli immobili a destinazione produttiva. Al Sud i tassi tendenziali decisamente positivi registrati nell'ultimo trimestre del 2009 e nel I del 2010 si contrappongono alla perdita dell'ultimo trimestre esaminato.

Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro aree geografiche

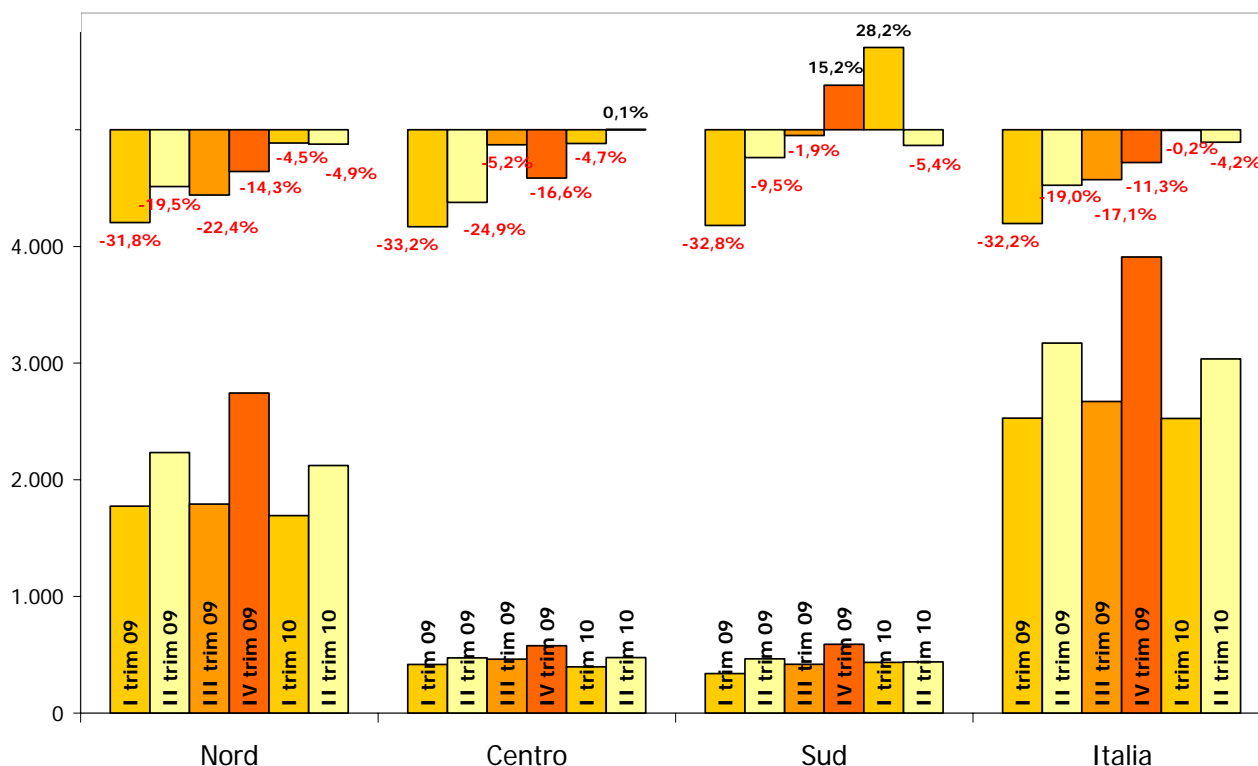
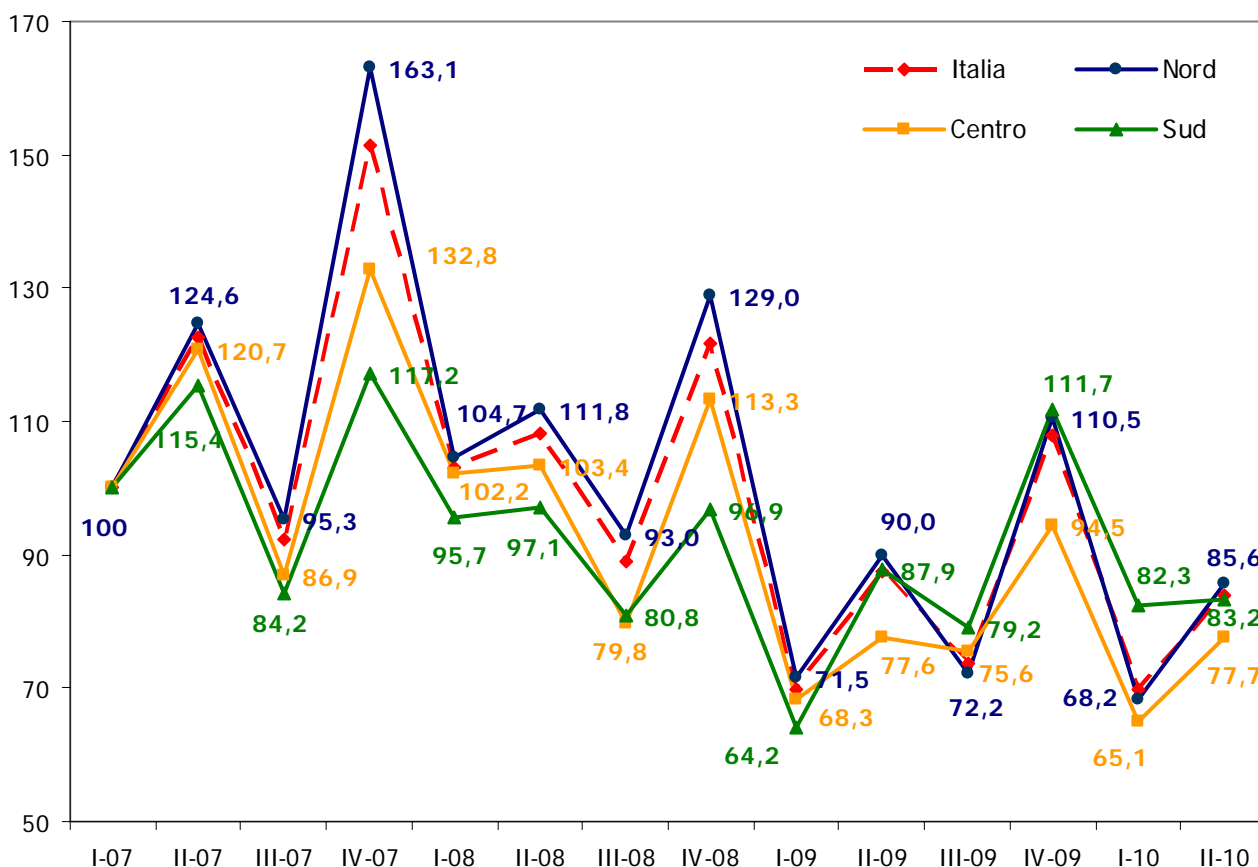


Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro aree geografiche

Area	I trim10	II trim 10	var % I trim 09-10	var % II trim 09-10
Nord	1.693	2.123	-4,5%	-4,9%
Centro	397	475	-4,7%	0,1%
Sud	435	439	28,2%	-5,4%
<b>Italia</b>	<b>2.525</b>	<b>3.037</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-4,2%</b>

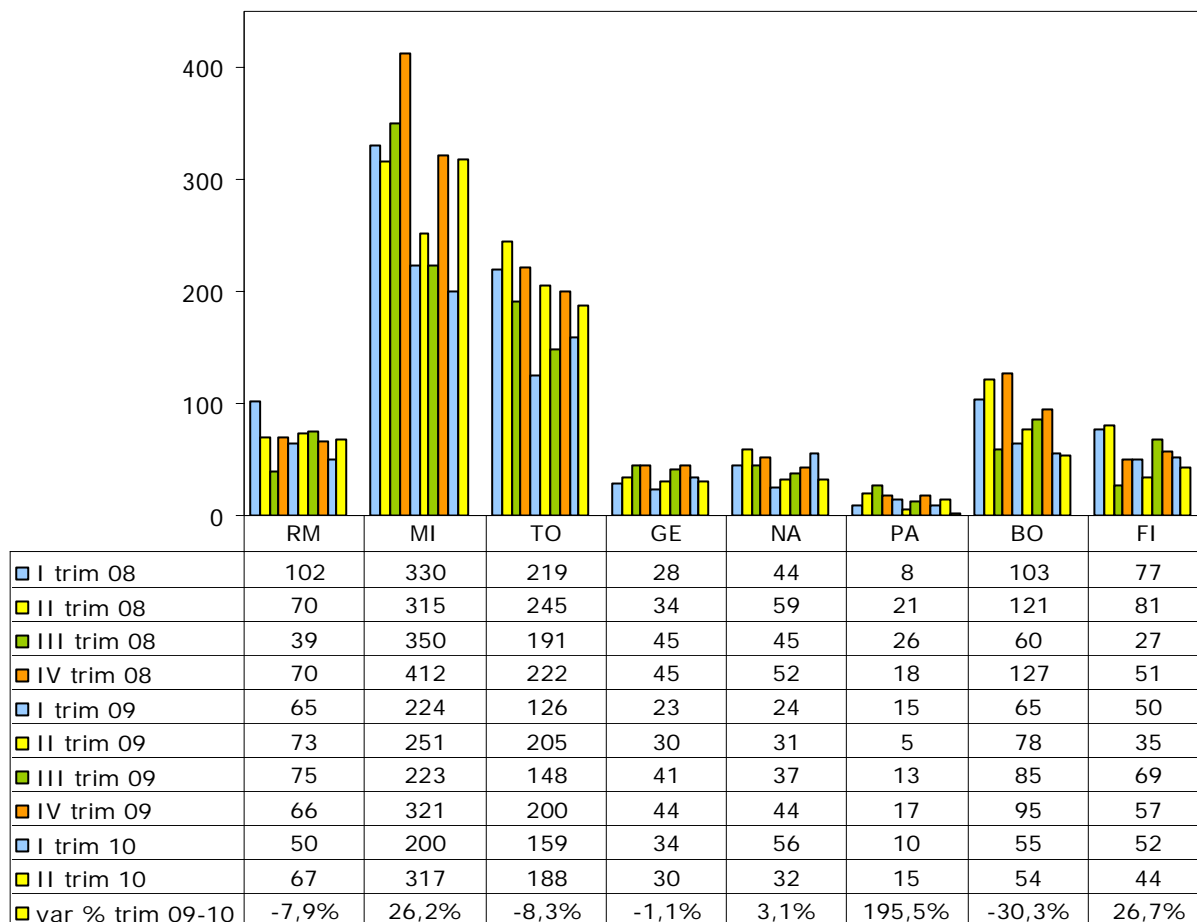
Complessivamente questo mercato si è contratto del -32% circa rispetto all'analogo trimestre del 2007; nel I trimestre del 2010 era stata registrata una perdita di circa il -30% (Figura 11). In linea con il calo nazionale risulta il dato rilevato al Nord (Figura 19), -31% (-32% circa nel I trimestre 2010), poco più accentuato è il calo al Centro, circa -36% (era -35% circa) e più contenuto al Sud, -28%, ma decisamente peggiore del tasso registrato nel I trimestre 2010 in questa macro area (-18% circa).

Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro aree geografiche



Tra le otto province delle principali città, di rilievo è la crescita a Milano, dove si concentrano il 42% delle compravendite del settore produttivo, +26% nel II trimestre 2010 rispetto allo stesso trimestre del 2009. Nelle province di Roma e Torino il mercato immobiliare del settore produttivo cala in questo trimestre di circa il -8% (Figura 20).

Figura 20: NTN trimestrale principali province settore produttivo



## Fonti e criteri metodologici

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati sono stati estratti il 26 agosto 2010 e si riferiscono al II trimestre 2010, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici, che sono comunque riportate per il consolidamento finale del dato. Per tale ragione il trimestre corrente e quello precedente possono variare nel numero assoluto nelle pubblicazioni successive. Il dato si consolida definitivamente a distanza dei due successivi trimestri.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### Copertura territoriale dei dati

I dati relativi ai volumi di compravendite riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Anche se le quotazioni OMI sono disponibili nelle province anzidette, nella nota, tuttavia, si fa riferimento alle sole province per le quali si dispone dei dati sulle compravendite.

### I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nella nota.

### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	<b>Categoria catastale</b>	<b>Descrizione</b>
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	A1	Abitazione di tipo signorile
	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
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

<b>PERTINENZE</b>	<b>MAGAZZINI / CANTINE</b> C/2                              Magazzini e locali di deposito
	<b>BOX / POSTI AUTO</b> C/6 e C/7                      Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Tettoie chiuse o aperte
<b>SETTORE NON RESIDENZIALE</b>	<b>TERZIARIO</b> A10                              Uffici D5                                Istituti di credito <b>COMMERCIALE</b> C1 e C3                        Negozi e Laboratori D8                                Edifici Commerciali D2                                Alberghi <b>PRODUTTIVO</b> D1 e D7                        Capannoni industriali
<b>ALTRO</b>	<b>GRUPPO B</b> Unità immobiliari nelle categorie da B1 a B8 destinate all'uso di alloggi collettivi, case di cura ed ospedali, prigioni, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, ecc. <b>GRUPPO C</b> Unità immobiliari nelle categorie C4 e C5: fabbricati per arti e mestieri, stabilimenti balneari e di acque curative. <b>GRUPPO D</b> Unità immobiliari nelle categorie D3, D4, D6, D9 e D10 destinate all'uso di teatri, cinematografi, case di cura ed ospedali (con fine di lucro), fabbricati e locali per esercizi sportivi, scuole private, ecc. <b>GRUPPO E</b> Unità immobiliari nelle categorie da E1 a E9 destinate all'uso pubblico ed interesse collettivo quali stazioni per servizi di trasporto, fabbricati per l'esercizio pubblico dei culti, ecc. <b>UNITA' NON CLASSIFICABILI</b> Unità immobiliari per le quali non è desumibile la categoria catastale dalla nota Unica di trascrizione e registrazione.

## Glossario

<b>NTN</b>	numero 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 un'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).
<b>Macro aree geografiche</b>	<b>Nord:</b> Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; <b>Centro:</b> Lazio, Marche, Toscana, Umbria; <b>Sud:</b> Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.

<p><b>Quotazione di riferimento media comunale</b></p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI 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 (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) 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.</p>
<p><b>Indice delle variazioni delle quotazioni di riferimento comunale delle abitazioni</b></p>	<p>L'indice fornisce un'indicazione sull'andamento del valore dello stock della ricchezza immobiliare relativa alle abitazioni, tenuto conto delle variazioni dei prezzi correnti delle abitazioni compravendute. Base: I semestre 2004.</p>
<p><b>Superficie delle abitazioni</b></p>	<p>Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in mq del vano delle unità abitative.</p>
<p><b>Classi demografiche</b></p>	<p>classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nella nota, si articola in cinque classi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;</li> <li>- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;</li> <li>- comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti;</li> <li>- comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti;</li> <li>- comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti.</li> </ul>

## **Indice delle figure**

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale .....	4
Figura 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica .....	5
Figura 3: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro aree geografiche .....	6
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica .....	8
Figura 5: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale principali città e relative province .....	10
Figura 6: Numero indice semestrale delle quotazioni OMI e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluogo .....	12
Figura 7: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e comuni non capoluogo - Nord .....	14
Figura 8: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e comuni non capoluogo – Centro .....	14
Figura 9: Numero indice NTN e delle quotazioni OMI capoluoghi e comuni non capoluogo – Sud .....	15
Figura 10: Numero indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni.....	16
Figura 11: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo ...	17
Figura 12: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica.....	18
Figura 13: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro aree geografiche.....	19
Figura 14: NTN trimestrale principali province settore terziario .....	20
Figura 15: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro aree geografiche .....	21
Figura 16: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro aree geografiche .	22
Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale .....	23
Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro aree geografiche .....	24
Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro aree geografiche.....	25
Figura 20: NTN trimestrale principali province settore produttivo .....	26

## **Indice delle tabelle**

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua .....	3
Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro aree geografiche .....	7
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi .....	7
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province.....	9
Tabella 5: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI nazionali, capoluoghi e non capoluoghi .....	13
Tabella 6: Variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni .....	16
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro aree geografiche .....	18
Tabella 8: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro aree geografiche .....	21
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro aree geografiche .....	24