



**Agenzia del
Territorio**



Nota trimestrale

Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2011

a cura di
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

della
*Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi*

24 novembre 2011

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Premessa	2
Le compravendite in Italia	3
Il settore residenziale	5
Le compravendite per macro aree geografiche	5
Le compravendite nelle metropoli	9
I settori non residenziali	13
Il settore terziario	15
Il settore commerciale	18
Il settore produttivo	21
Fonti e criteri metodologici	24
Indice delle figure	26
Indice delle tabelle	26

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*).

È possibile accedere alle serie trimestrali dei dati in formato elaborabile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio alla pagina *Osservatorio del Mercato immobiliare - Consultazione banche dati - Volumi di compravendita*.

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 9 novembre 2011 e si riferiscono al III trimestre 2011, 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 immobiliari e mutui. I trimestre 2011*, 26 ottobre 2011).

Le compravendite in Italia

Dopo quattro trimestri consecutivi di cali, il mercato immobiliare italiano, nel III trimestre 2011 torna a mostrare un segno positivo. Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel terzo trimestre del 2011 (variazione percentuale del III trimestre 2011 rispetto al III trimestre 2010) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al +1,6%.

La Tabella 1 mostra per il III trimestre tassi tendenziali positivi per tutti i settori, con il massimo incremento registrato nel settore produttivo, +32,8%. Elevato anche l'aumento nel settore commerciale, +11,8%. Più contenuti i rialzi nel mercato del terziario, +2,0%, del residenziale, +1,4%, e delle pertinenze, +0,9%.

Complessivamente, nel III trimestre 2011, sono state compravendute 288.299 unità immobiliari (in termini di NTN) di cui il 45,5% (131.125 NTN) nel settore residenziale e il 35,5% (102.210 NTN) nelle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale. Il terziario registra 3.028 compravendite, il commerciale 7.708, il produttivo 2.949 e infine in 'altro' si registrano 41.279 transazioni normalizzate.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

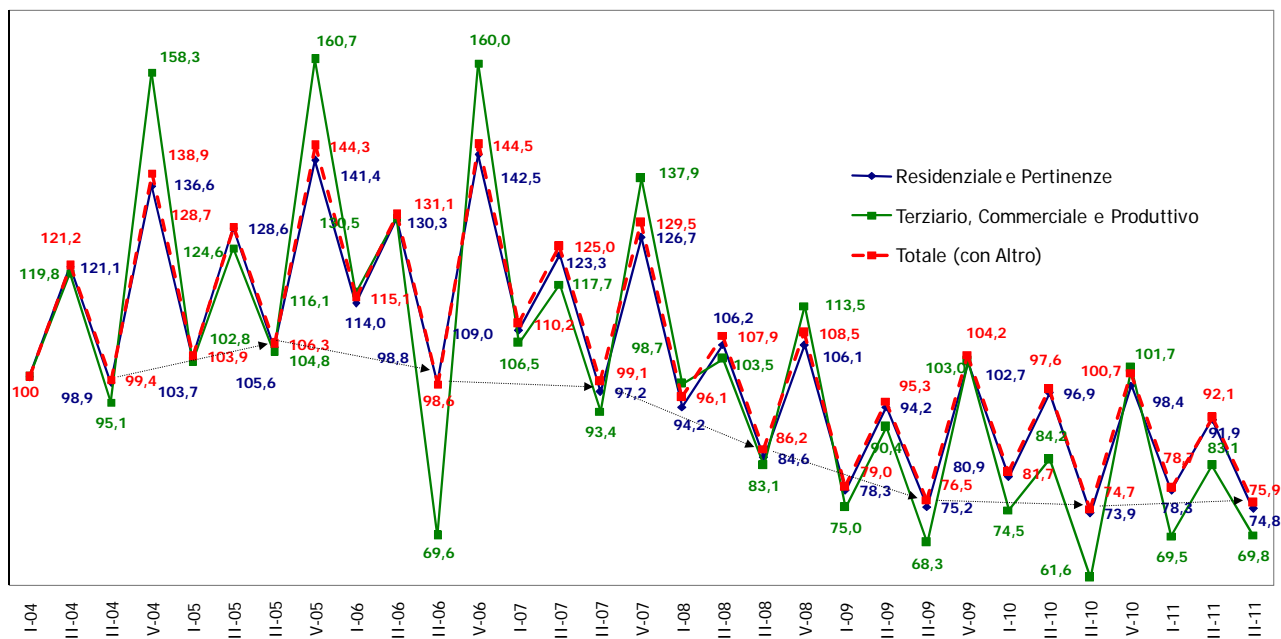
Settori	III trim 10	IV trim 10	I trim 11	II trim 11	III trim 11
Residenziale	129.296	169.243	136.718	160.073	131.125
Terziario	2.967	5.134	3.258	3.888	3.028
Commerciale	6.895	10.755	7.909	9.202	7.708
Produttivo	2.221	4.065	2.473	3.209	2.949
Pertinenze	101.316	137.648	107.564	126.511	102.210
Altro	40.931	55.575	41.025	46.986	41.279
Totale	283.625	382.420	298.946	349.870	288.299

Settori	III trim 09-10	IV trim 09-10	I trim 10-11	II trim 10-11	III trim 10-11
Residenziale	-2,7%	-4,1%	-3,7%	-6,6%	1,4%
Terziario	-3,0%	-3,5%	-4,4%	4,0%	2,0%
Commerciale	-10,0%	-2,0%	-8,9%	-5,5%	11,8%
Produttivo	-16,9%	4,0%	-2,1%	5,7%	32,8%
Pertinenze	-0,4%	-4,4%	-2,6%	-3,4%	0,9%
Altro	-3,5%	0,9%	-5,1%	-9,3%	0,9%
Totale	-2,3%	-3,4%	-3,6%	-5,6%	1,6%

Nella Figura 1 l'andamento dell'indice trimestrale del NTN dal 2004 evidenzia un mercato immobiliare che ormai dal 2006 continua a perdere terreno, tranne che per qualche "episodico" rialzo nel 2010.

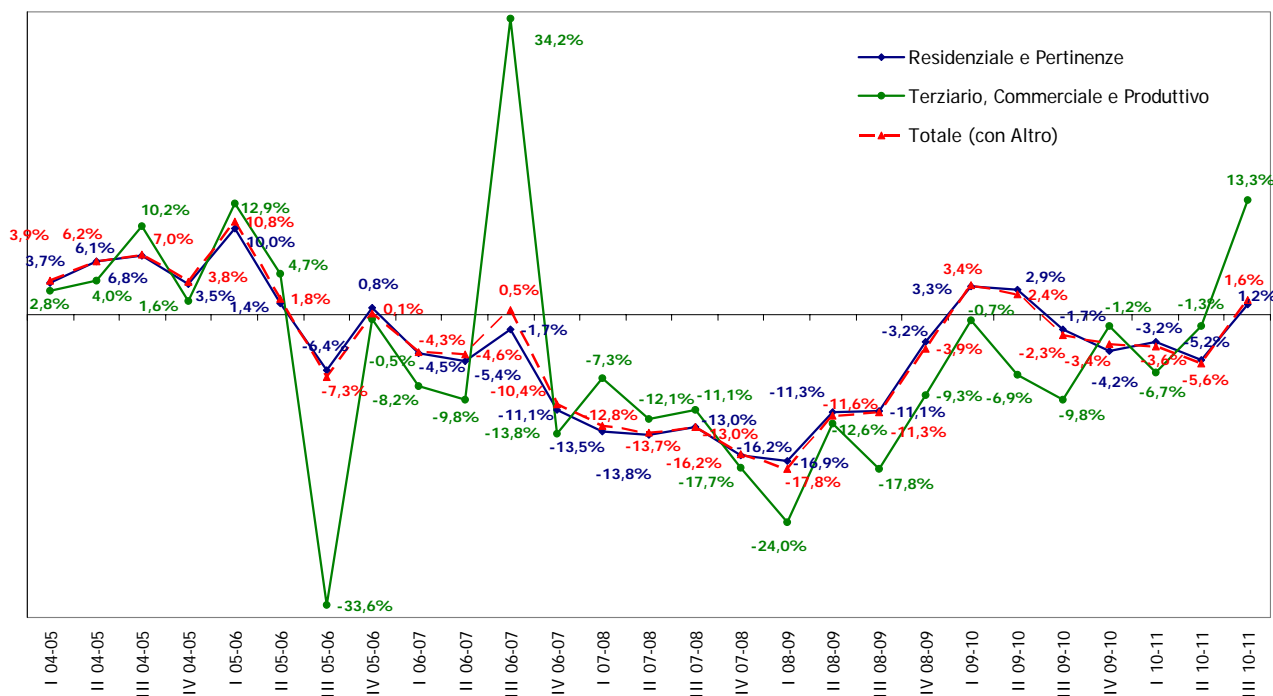
L'inatteso rialzo nel III trimestre 2011 porta quindi l'indice NTN di questo trimestre (75,9) ad un valore leggermente superiore a quello del III trimestre 2010, trimestre in cui si è registrato il peggior valore dell'indice dal 2004 (74,7).

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 del NTN. Si è assistito ad un andamento mediamente negativo cominciato dal III trimestre 2006, con negatività che si attenuano nel 2009 e fino ai primi due trimestri del 2010, positivi per il settore residenziale e ancora negativi per gli altri settori. In questo trimestre invece si interrompe nuovamente la serie negativa.

Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



Il settore residenziale

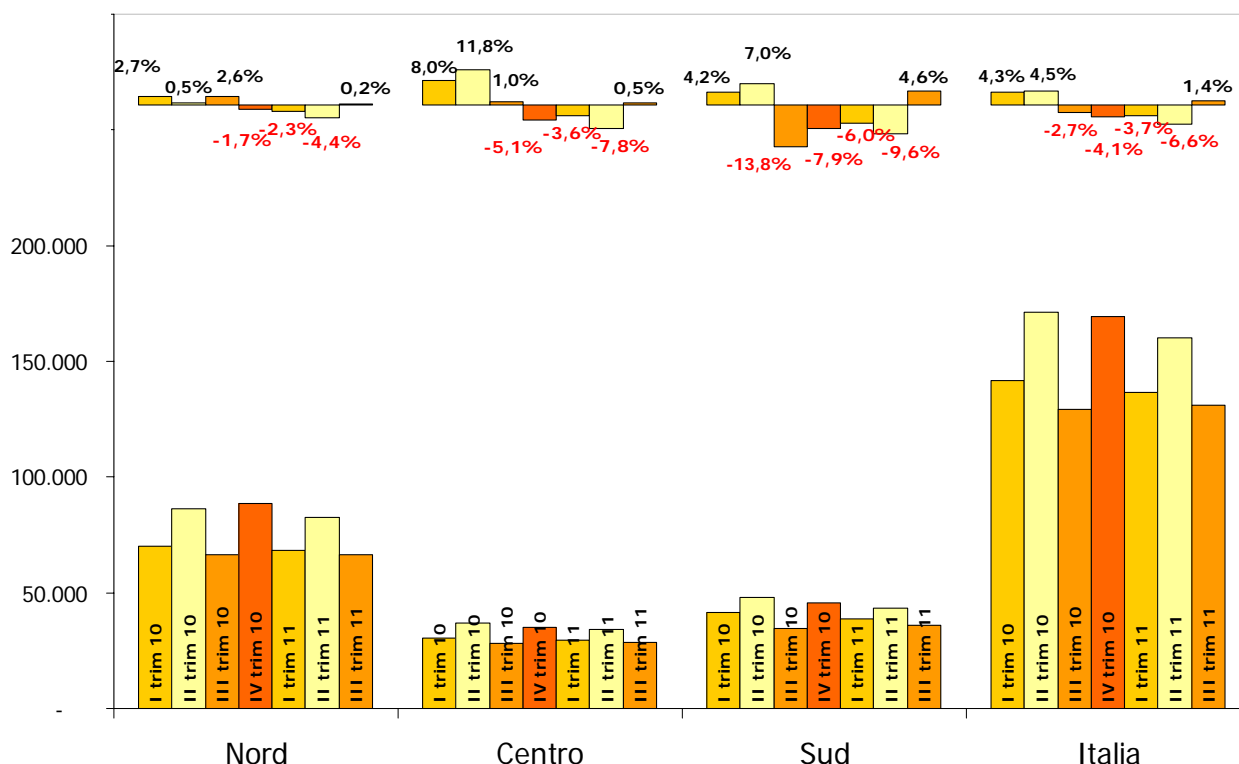
Le compravendite per macro aree geografiche

Il mercato delle abitazioni risulta, come si è visto, in lieve crescita in questo trimestre, ma i volumi scambiati (131.125 NTN) rimangono comunque a livelli molto bassi e ancora inferiori a quelli del III trimestre 2009 (132.819 NTN), quando il tasso tendenziale aveva fatto registrare un crollo del -11%. I dati congiunturali¹ del III trimestre 2011 evidenziano infatti un mercato delle abitazioni ancora in sofferenza con la quota di agenzie immobiliari che nei mesi estivi hanno venduto almeno un immobile pari al 65,5% del campione indagato. Nel III trimestre del 2010 tale quota era di poco inferiore, 65%.

Analizzando con maggior dettaglio l'andamento del mercato nel settore residenziale per macro aree geografiche (Figura 3), in questo trimestre è evidente un aumento diffuso del NTN in tutte e tre le macro aree.

In particolare, spicca la performance del Sud che dopo quattro trimestri di cali sostenuti segna il tasso tendenziale positivo più elevato, +4,6%. Più lievi appaiono, invece, i recuperi delle aree del Centro e del Nord che mostrano tassi appena poco superiori allo zero, +0,5% e +0,2% rispettivamente.

Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica



Rispetto all'omologo trimestre del 2004, la contrazione dei volumi di abitazioni scambiati risulta molto simile tra le macroaree, intorno al -28% per il Nord e il Sud e intorno al -26% circa per il Centro (Figura 4).

¹ "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", 31 ottobre 2011, condotto dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia del Territorio.

In Figura 5 è evidenziata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal 2004 al III trimestre 2011. Spicca la forte volatilità, con sensibili incrementi e decrementi, tra il 2009 ed il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste dapprima ad una decelerazione degli andamenti negativi quindi a variazioni positive nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto nel III trimestre 2010, nel quale si nota un'inversione di tendenza.

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

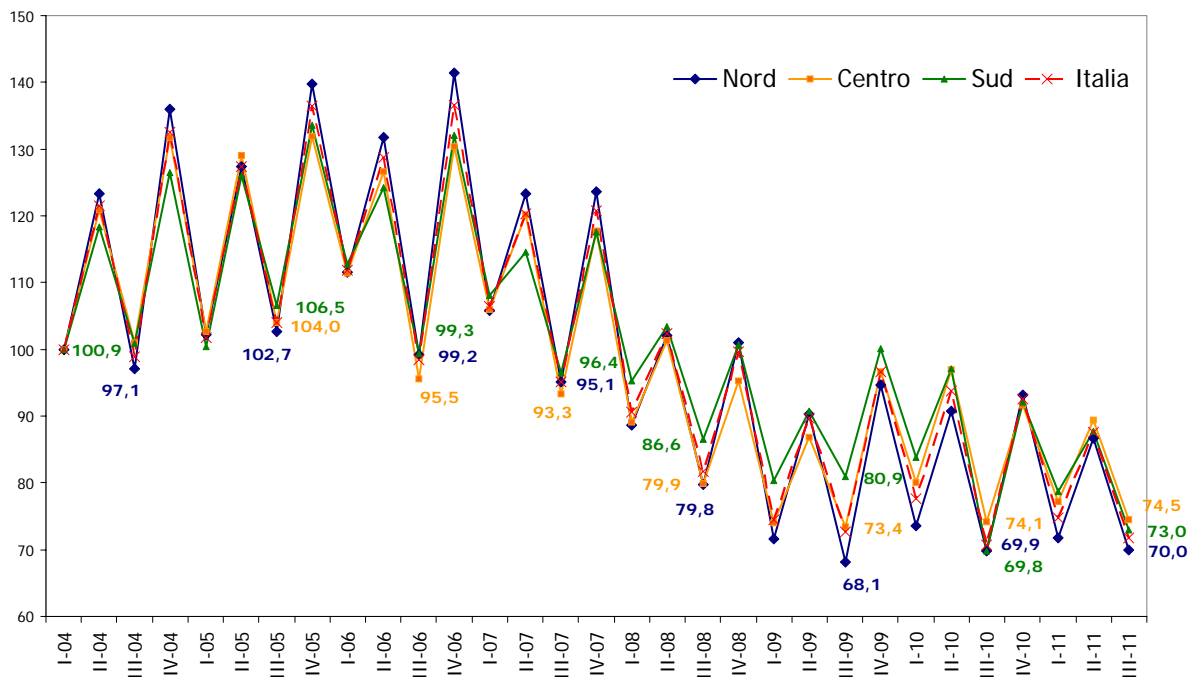
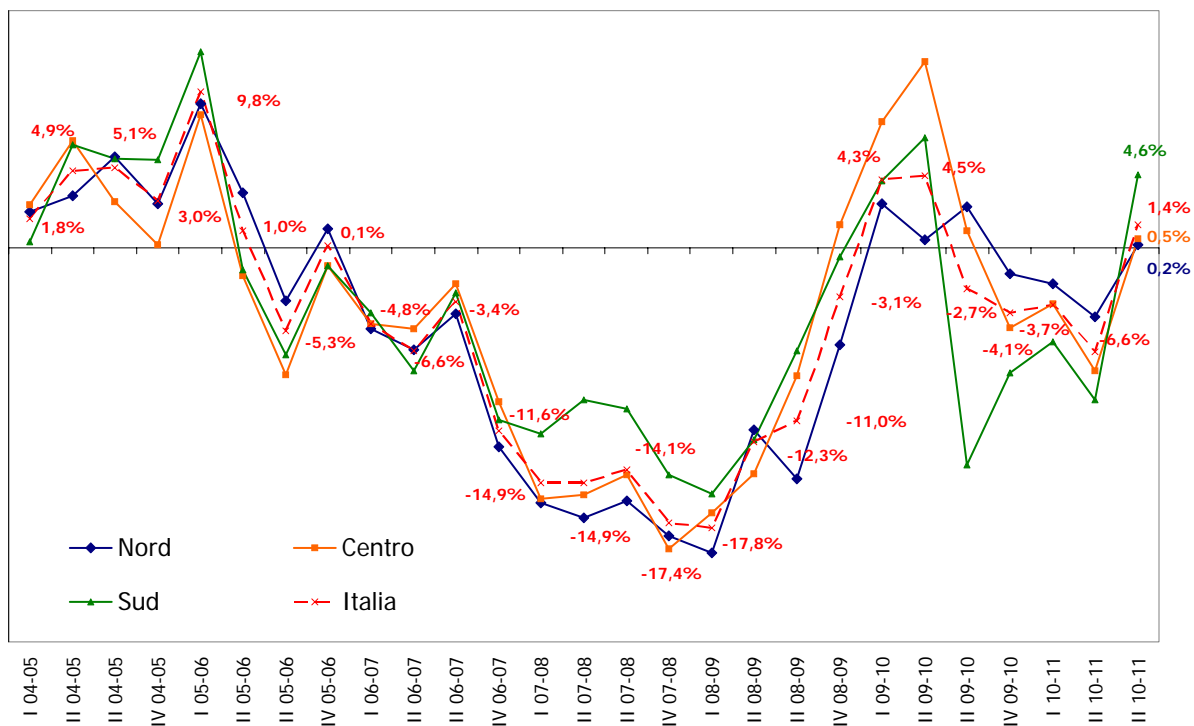


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Come evidenziato nella Tabella 2, nel III trimestre 2011 l'incremento registrato a livello generale riguarda essenzialmente i comuni minori, che guadagnano circa il +2% del mercato, mentre i capoluoghi risultano sostanzialmente stabili, con un +0,2%. I comuni minori non mostravano dal IV trimestre 2007 performance migliori dei capoluoghi.

Nelle diverse macro aree la situazione del III trimestre del 2011 si presenta per il mercato delle abitazioni ovunque positiva, con l'unica eccezione dei capoluoghi del Centro in perdita del -1,1%. Per contro, dopo i cali sostenuti registrati negli scorsi trimestri, i comuni minori dell'area del Centro guadagnano un incremento del +1,8%. L'incremento maggiore si rileva nei comuni non capoluoghi del Sud, +5,4%. I tassi tendenziali di variazione del Nord risultano stazionari con incrementi del +0,2% per i capoluoghi e del +0,1% per i comuni minori.

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

NTN residenziale		I trim 11	II trim 11	III trim 11	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11	var % III trim 10-11
Nord	Capoluoghi	20.207	24.417	18.672	0,7%	-2,0%	0,2%
	Non Capoluoghi	48.104	58.108	47.898	-3,5%	-5,4%	0,1%
	Totale	68.311	82.525	66.570	-2,3%	-4,4%	0,2%
Centro	Capoluoghi	13.133	15.094	12.442	-0,7%	-7,3%	-1,1%
	Non Capoluoghi	16.367	19.097	16.060	-5,7%	-8,2%	1,8%
	Totale	29.500	34.192	28.502	-3,6%	-7,8%	0,5%
Sud	Capoluoghi	10.636	11.809	9.114	-3,6%	-6,2%	2,2%
	Non Capoluoghi	28.272	31.548	26.939	-6,9%	-10,9%	5,4%
	Totale	38.908	43.357	36.053	-6,0%	-9,6%	4,6%
Italia	Capoluoghi	43.976	51.320	40.228	-0,8%	-4,6%	0,2%
	Non Capoluoghi	92.742	108.754	90.897	-5,0%	-7,5%	1,9%
	Totale	136.718	160.073	131.125	-3,7%	-6,6%	1,4%

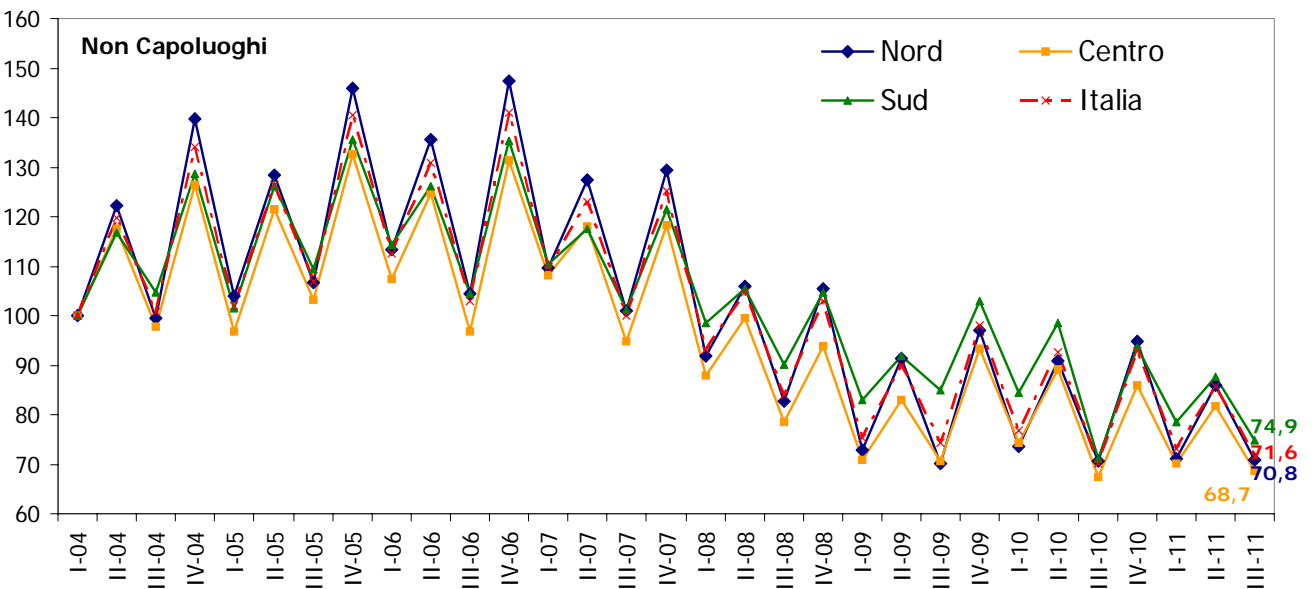
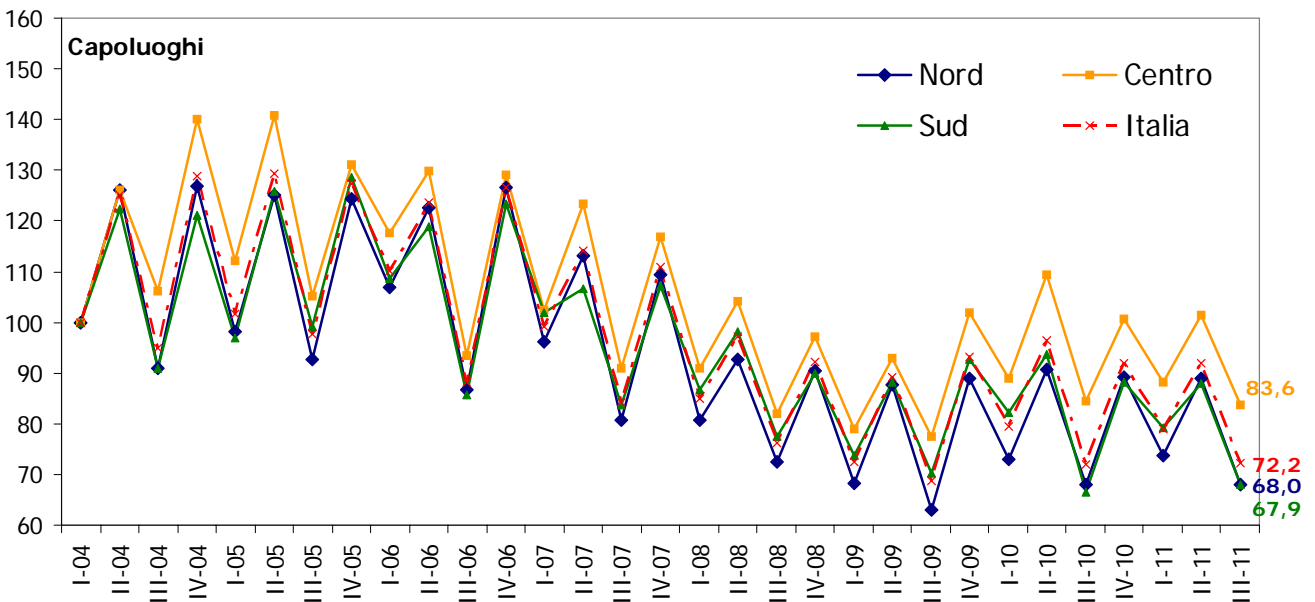
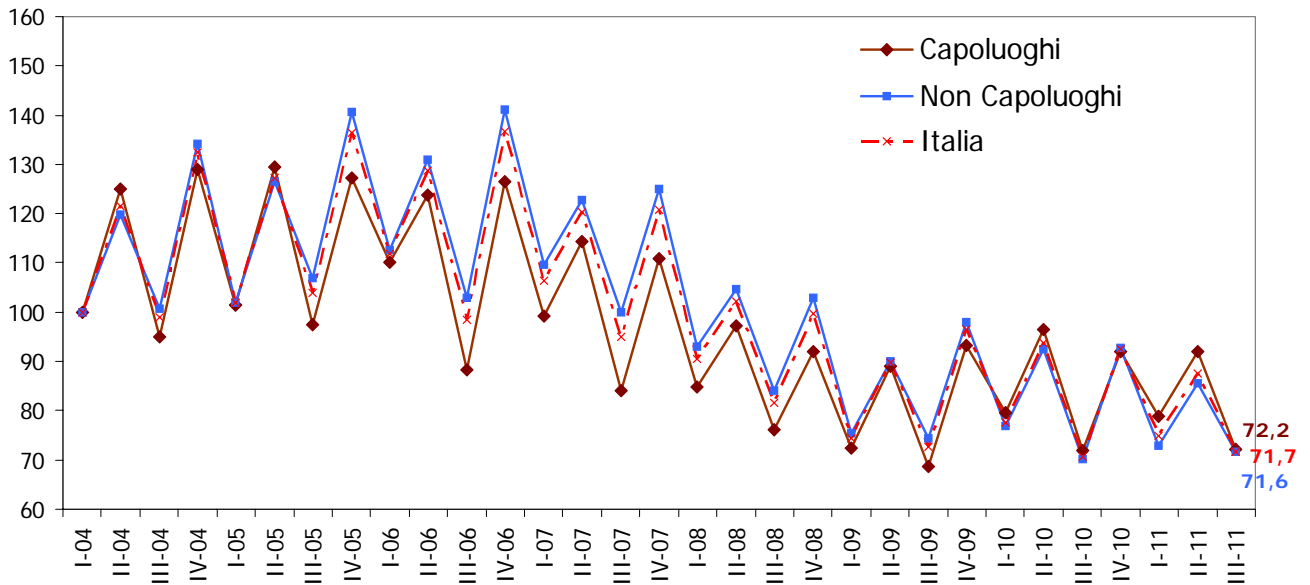
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

	var % I 09-I 10	var % II 09-II 10	var % III 09-III 10	var % IV 09-IV 10	var % I 10-I 11	var % II 10-II 11	var % III 10-III 11
Capoluoghi	9,8%	8,2%	4,9%	-1,3%	-0,8%	-4,6%	0,2%
Non capoluoghi	1,9%	2,9%	-5,7%	-5,3%	-5,0%	-7,5%	1,9%
Italia	4,3%	4,5%	-2,7%	-4,1%	-3,7%	-6,6%	1,4%

Dalla Tabella 3 è possibile osservare che i capoluoghi, tornano a mostrare il segno positivo dopo la fase di calo degli ultimi tre trimestri. Più accentuata risulta la ripresa del mercato residenziale nei comuni minori che, dopo quattro trimestri con tassi decisamente negativi, torna a registrare un incremento.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -24% circa, con le perdite maggiori al Nord, -25% circa, e poco inferiori al Sud, -21,1% (Figura 6). Risulta maggiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -29% circa, con i comuni del Centro che hanno perso il 30% circa.

Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica



Le compravendite nelle metropoli

L'aumento del mercato residenziale riscontrato a livello nazionale nel III trimestre 2011 si evidenzia, con maggiore intensità, anche nelle otto più grandi città italiane per popolazione. A fronte del rialzo, +1,4%, del mercato nazionale delle abitazioni, le grandi città mostrano, infatti, una variazione positiva del +2,7% (Tabella 4).

Tra le grandi città, gli aumenti maggiori si registrano in questo trimestre a Firenze e a Palermo +16% circa. Più contenuti, sebbene comunque più elevati del dato nazionale, gli incrementi a Milano, +3,0%, Genova, +2,1% e Napoli, +2,0%. Torino e Roma segnano un rialzo del +1% e del +0,8% rispettivamente. Per contro l'unica grande città in perdita in questo trimestre è Bologna che, accentuando il calo registrato lo scorso trimestre, subisce un calo del -4,2%.

Nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") il mercato delle abitazioni presenta nel III trimestre del 2011 risultati diversi. Accentuati appaiono i segni di rialzo nei comuni delle province di Palermo, +8,3%, Bologna e Genova, intorno a +5%. Aumenti, sebbene più contenuti, si hanno anche nelle province di Roma e Milano, che mostrano tassi positivi del +2,1% e +3,8% rispettivamente. In leggero calo, risultano i mercati dei comuni non capoluoghi di Napoli, -0,9% e Torino, -0,5%. Stabile è in questo trimestre il resto della provincia di Firenze.

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

Città	I trim 11	II trim 11	III trim 11	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11	var % III trim 10-11
Roma	7.663	8.936	7.427	1,3%	-7,3%	0,8%
Milano	4.248	5.607	4.087	-0,9%	2,9%	3,0%
Torino	2.808	3.317	2.412	8,7%	1,5%	1,0%
Genova	1.621	1.955	1.538	5,2%	2,7%	2,1%
Napoli	1.612	1.790	1.313	-1,5%	-7,5%	2,0%
Palermo	1.380	1.427	1.159	2,4%	-8,5%	16,0%
Bologna	1.104	1.324	1.012	5,7%	-1,2%	-4,2%
Firenze	1.061	1.280	1.002	-0,6%	0,9%	16,4%
Totale città	21.498	25.636	19.949	2,0%	-2,8%	2,7%

Resto Provincia	I trim 11	II trim 11	III trim 11	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11	var % III trim 10-11
Roma	4.073	5.052	3.934	-5,1%	-4,9%	2,1%
Milano	7.548	9.359	7.267	-2,5%	-3,3%	3,8%
Torino	3.685	4.620	3.646	3,8%	-0,9%	-0,5%
Genova	758	952	726	-6,3%	7,1%	5,0%
Napoli	2.485	2.809	2.083	-7,6%	-12,5%	-0,9%
Palermo	1.195	1.302	1.029	-0,3%	-7,8%	8,3%
Bologna	1.518	1.875	1.575	-12,5%	-6,0%	5,2%
Firenze	1.338	1.520	1.148	-2,3%	-12,1%	0,0%
Totale resto provincia	22.600	27.489	21.409	-3,4%	-4,9%	2,4%

I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale e le relative variazioni percentuali tendenziali annue dal I trimestre 2004, per ogni città e la relativa provincia.

L'analisi delle serie dei numeri indice e dei tassi di variazione tendenziali, mostra che Genova risulta l'unica grande città nella quale il mercato delle abitazioni è in continua crescita dal III trimestre del 2009. Analogo è stato il comportamento del mercato delle abitazioni a Roma che, ad eccezione del dato negativo registrato nel precedente trimestre, riprende la serie dei tassi positivi.

Milano che pure alla fine del 2009 aveva avviato una fase di crescita, dopo i cali dell'ultimo trimestre del 2010 e del I trimestre 2011 ricomincia a salire dal II trimestre 2011.

Le altre grandi città hanno alternato, nello stesso periodo, trimestri di buoni rialzi a decise perdite.

I mercati dei comuni non capoluogo, nelle province delle grandi città, che risultavano tutti in discesa nei passati tre trimestri cominciano a mostrare segni positivi con le eccezioni già esposte. Fanno eccezione la provincia di Torino, che dopo due trimestri di incrementi nel II e nel III trimestre 2011 registra una lieve flessione, e la provincia di Genova, che dopo tre forti flessioni consecutive continua il rialzo iniziato lo scorso trimestre.



Figura 7a: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

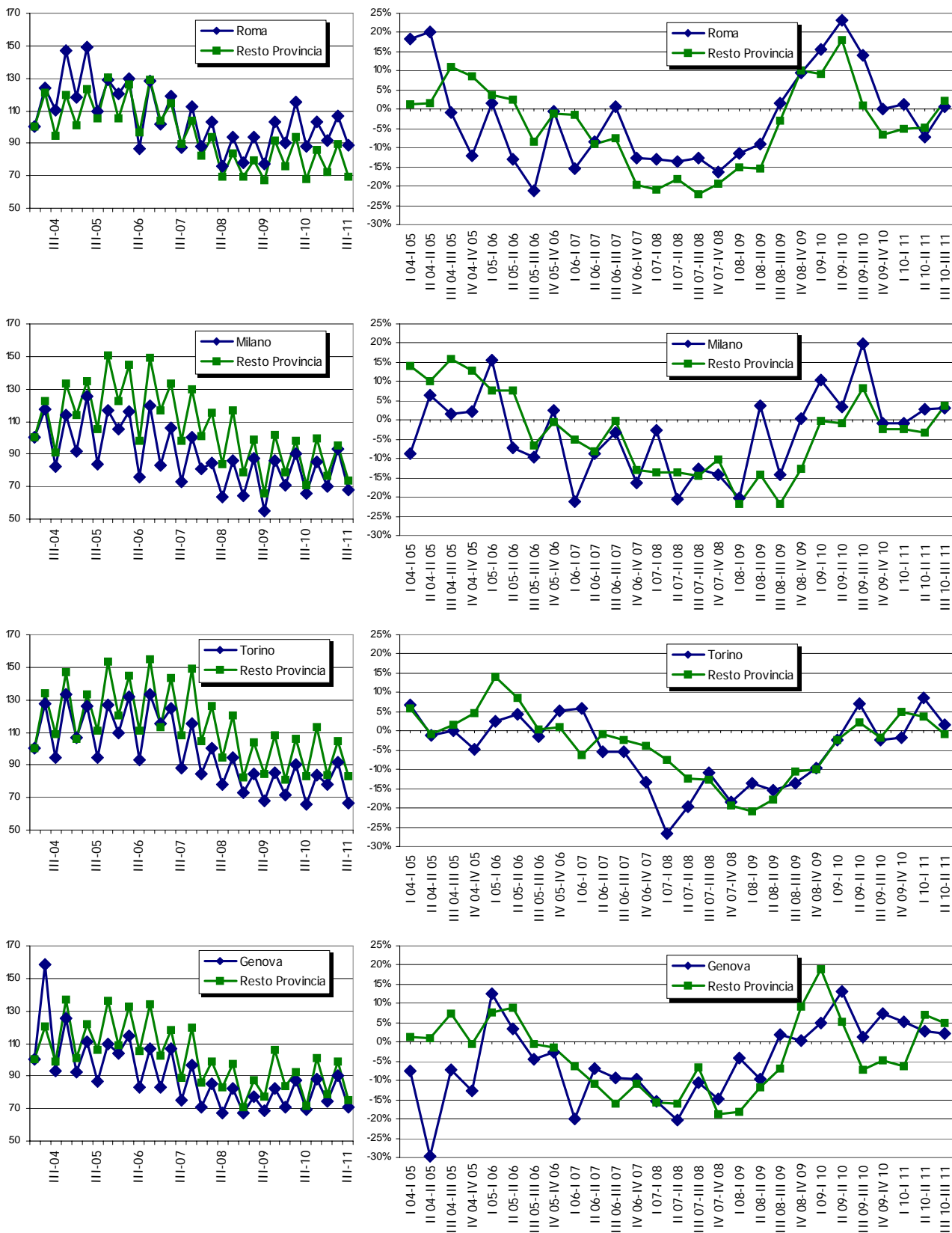
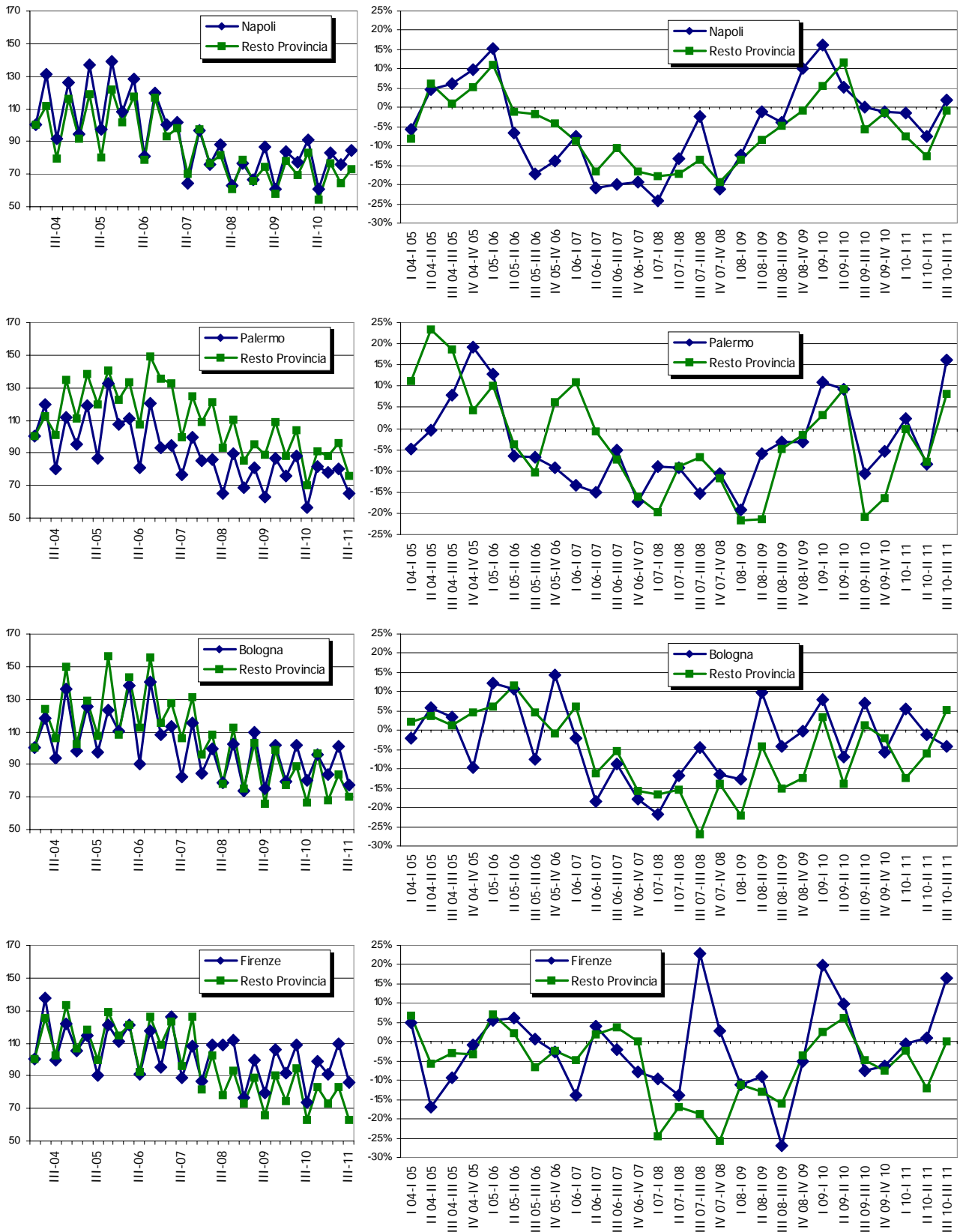


Figura 7b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



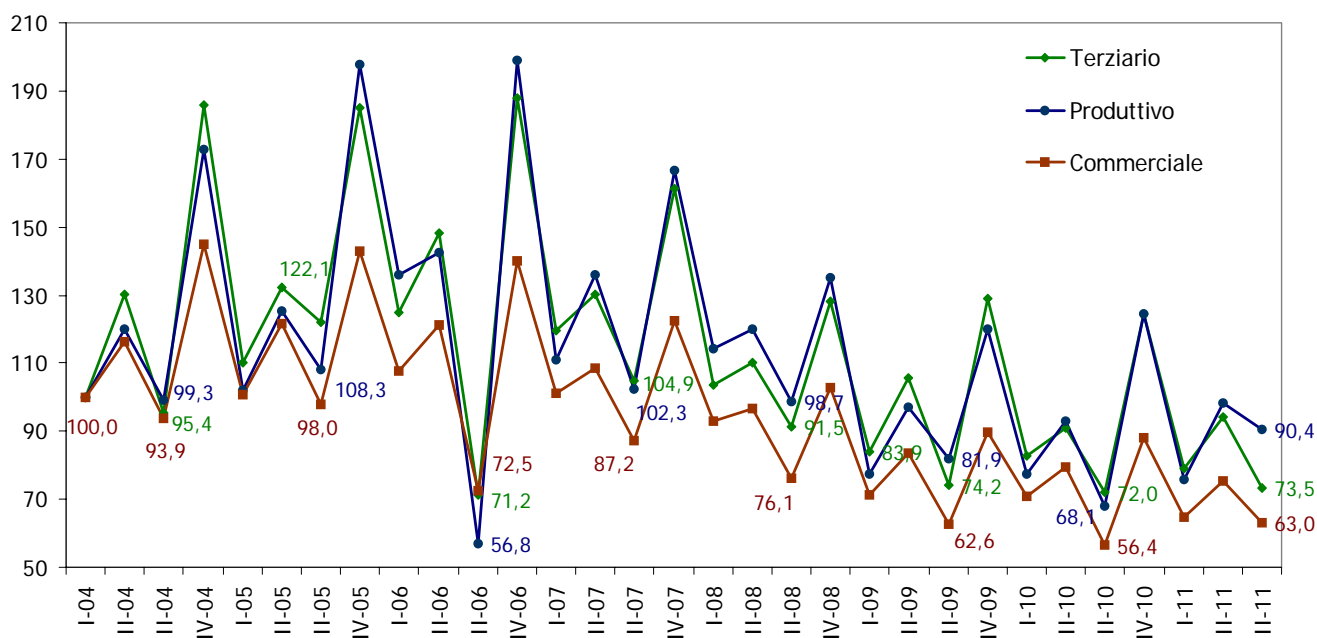
I settori non residenziali

Nel III trimestre del 2011, rispetto allo stesso trimestre del 2010, si rilevano variazioni positive anche per le compravendite di immobili dei settori diversi dal residenziale. Come già evidenziato in Tabella 1, i settori terziario, commerciale e produttivo mostrano segnali di ripresa, con rialzi rispettivamente del +2,0%, del +11,8% e del +32,8%.

La serie dei numeri indice delle compravendite dal 2004, riportata nel grafico di Figura 8, evidenzia tuttavia che, per tutti i settori, i valori di questo trimestre risultano ancora ben lontani dai picchi registrati, nel trimestre omologo, nel 2005.

Per il settore terziario, infatti, i volumi scambiati nel III trimestre 2011 sono inferiori del 40% circa della quantità massima raggiunta nel III trimestre 2005. Per i settori commerciale e produttivo i volumi scambiati nel III trimestre 2011 risultano inferiori del 36% circa e del 17% circa rispetto ai massimi del III trimestre 2005.

Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo

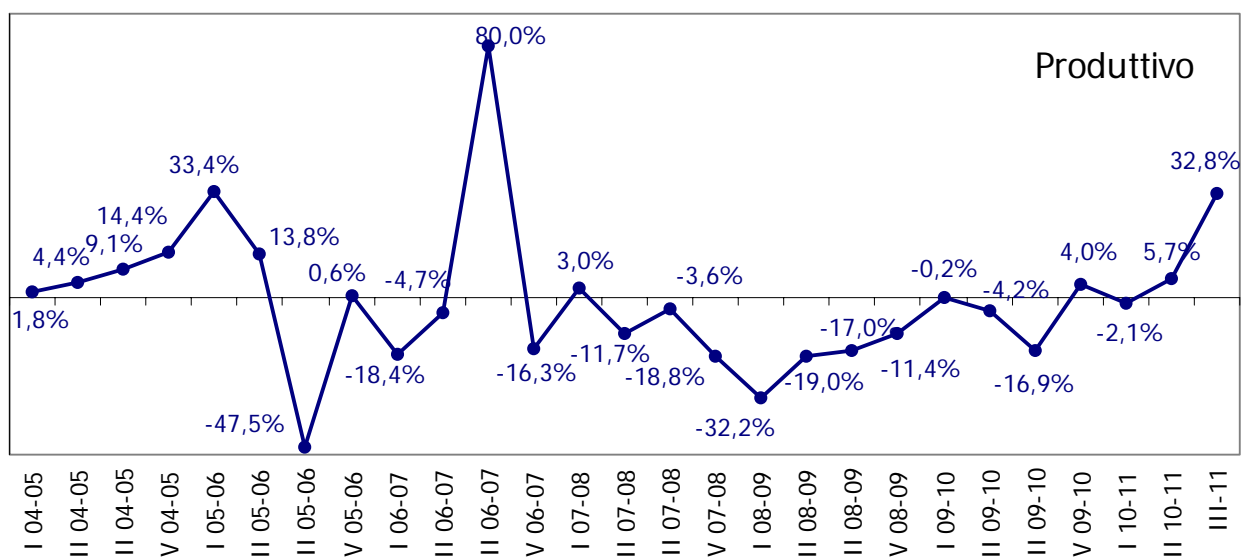
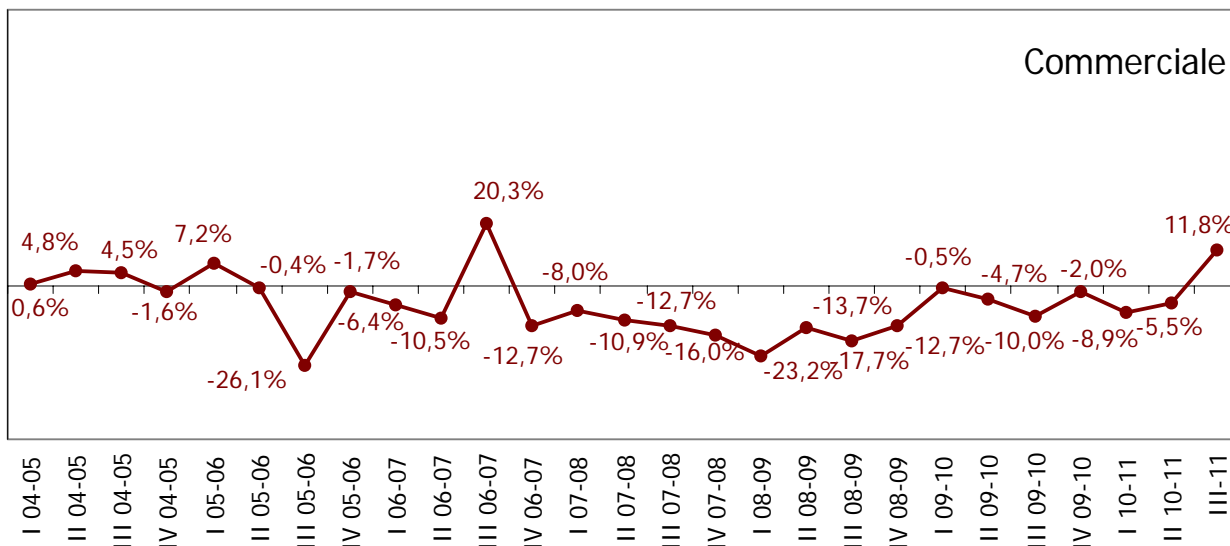
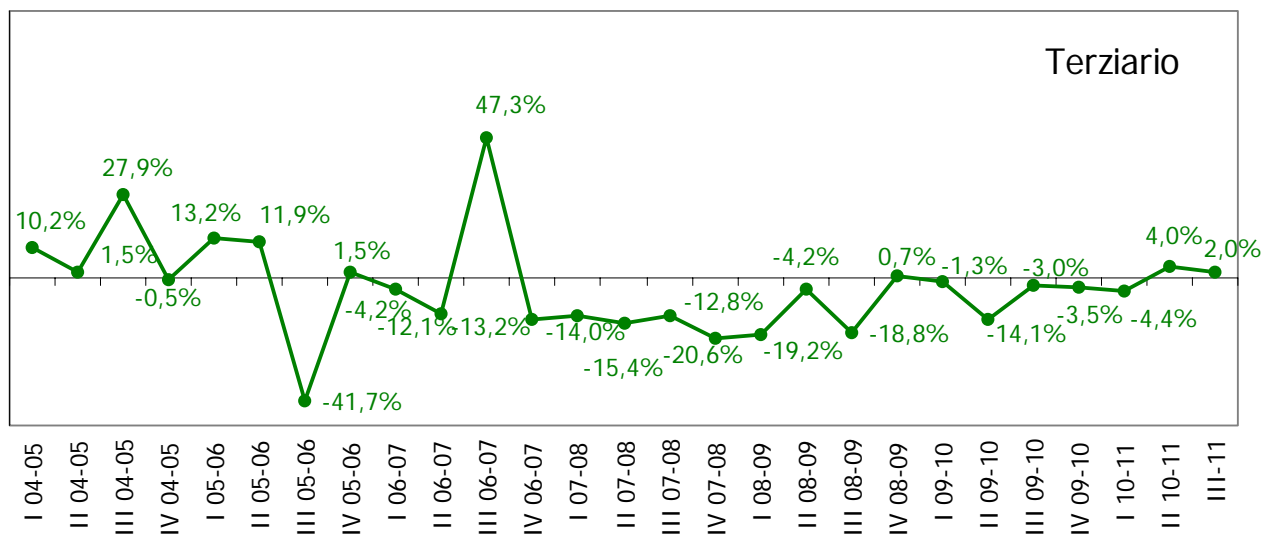


In Figura 9 si riporta per ciascun settore la serie delle variazioni percentuali tendenziali. Risultano evidenti dai grafici le variazioni sempre negative dal 2009, con solo due eccezioni: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009 e quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010.

Il settore terziario conferma la variazione positiva mostrata nello scorso trimestre dopo 5 trimestri di cali, così come il settore produttivo il quale, dopo segni alterni, torna in crescita in questi ultimi due trimestri. Singolare è l'elevata variazione positiva registrata in questo trimestre per il settore commerciale che dopo aver registrato 21 tassi tendenziali negativi in 27 trimestri osservati, di cui 15 consecutivi dal IV trimestre 2007 al II trimestre 2011, torna a mostrare un rialzo.



Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



Il settore terziario

Con 3.028 NTN il settore terziario, che comprende uffici e istituti di credito, conferma il tasso tendenziale annuo positivo rilevato lo scorso trimestre con un rialzo del +2,0% in questo trimestre rispetto al III trimestre 2010.

Così come evidenziato nel grafico di Figura 10 e nei dati di Tabella 5, l'incremento è da attribuirsi alle aree del Sud e del Nord, mentre le regioni del Centro mostrano un calo del -10,3%. In particolare la diminuzione delle transazioni in questo settore al Centro arrestano il trend positivo iniziato nel III trimestre 2010. Sostenuta appare, invece, la variazione positiva nel Sud che registra un aumento delle compravendite del +7,9% rispetto al III trimestre 2010. A differenza del Centro, l'incremento del Sud segna la fine di un lungo periodo di discesa iniziato nel II trimestre 2010. Al Nord si conferma, sebbene attenuato, il segno positivo registrato nello scorso trimestre, con le compravendite che aumentano del +5,0%.

Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

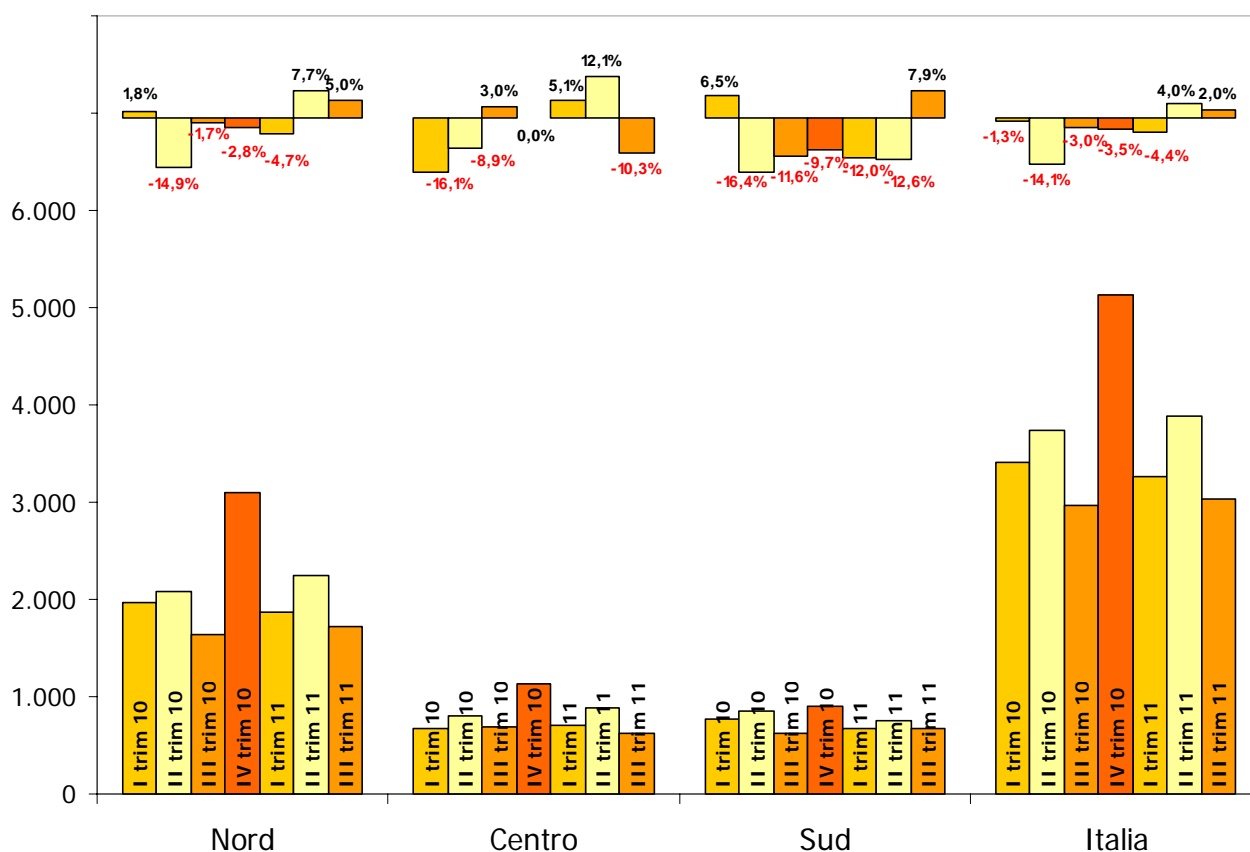


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2011	II trim 2011	III trim 2011	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11	var % III trim 10-11
Nord	1.874	2.246	1.729	-4,7%	7,7%	5,0%
Centro	707	893	619	5,1%	12,1%	-10,3%
Sud	677	749	679	-12,0%	-12,6%	7,9%
Italia	3.258	3.888	3.028	-4,4%	4,0%	2,0%

L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 11, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, il settore terziario ha perso complessivamente circa il 23% di compravendite.



La riduzione rispetto al III trimestre 2004 risulta più accentuata al Nord, -28% circa, intorno al -21 % al Centro e più contenuta al Sud, -7,3%.

La Figura 12 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Ad eccezione degli ultimi due trimestri dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, mentre nelle macro aree si sono avuti anche segni positivi. In particolare, variazioni positive al Nord e al Sud si sono registrate nel I trimestre 2010 mentre al Centro nel III trimestre 2010. Si sottolinea ancora l'eccezione del Centro che in controtendenza nel trimestre in esame mostra un calo.

Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica

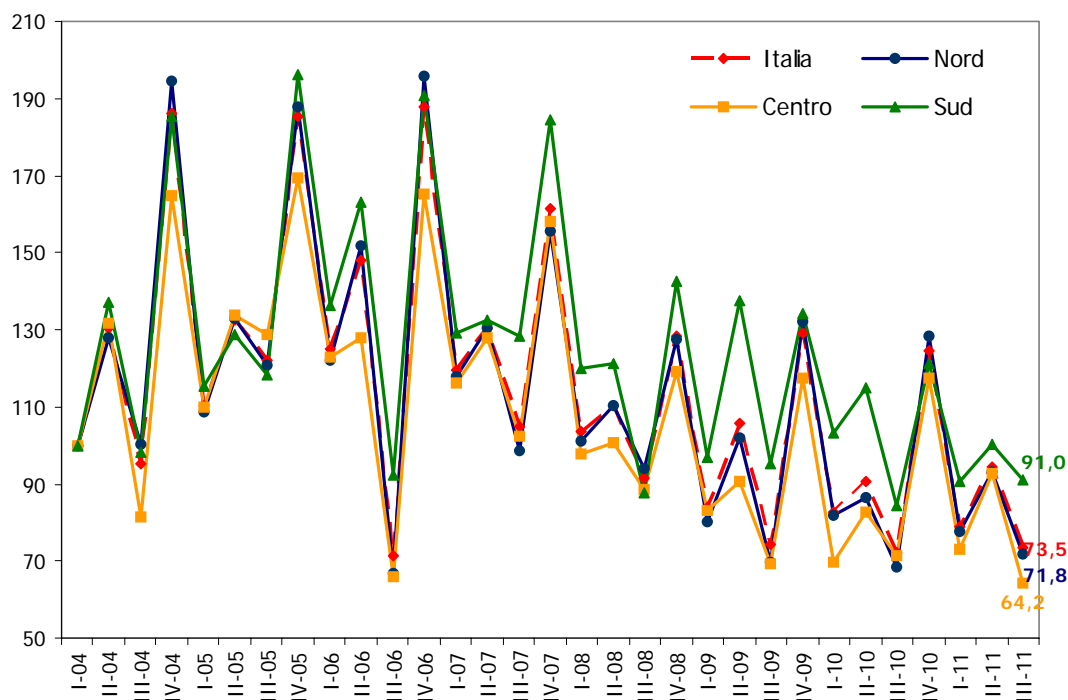
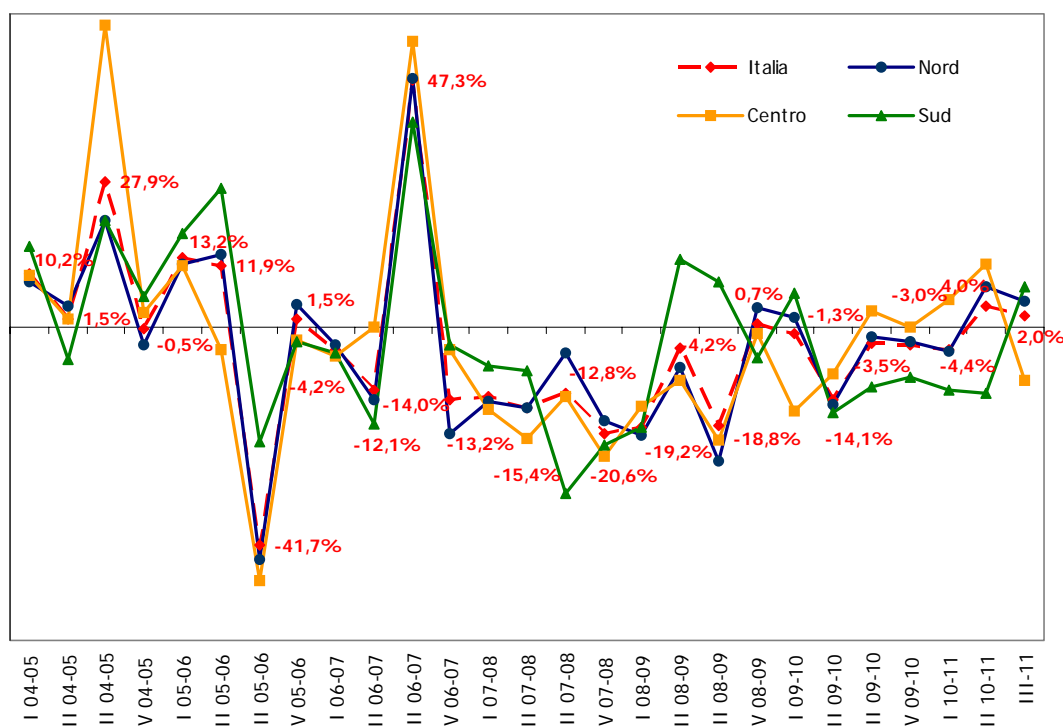


Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica

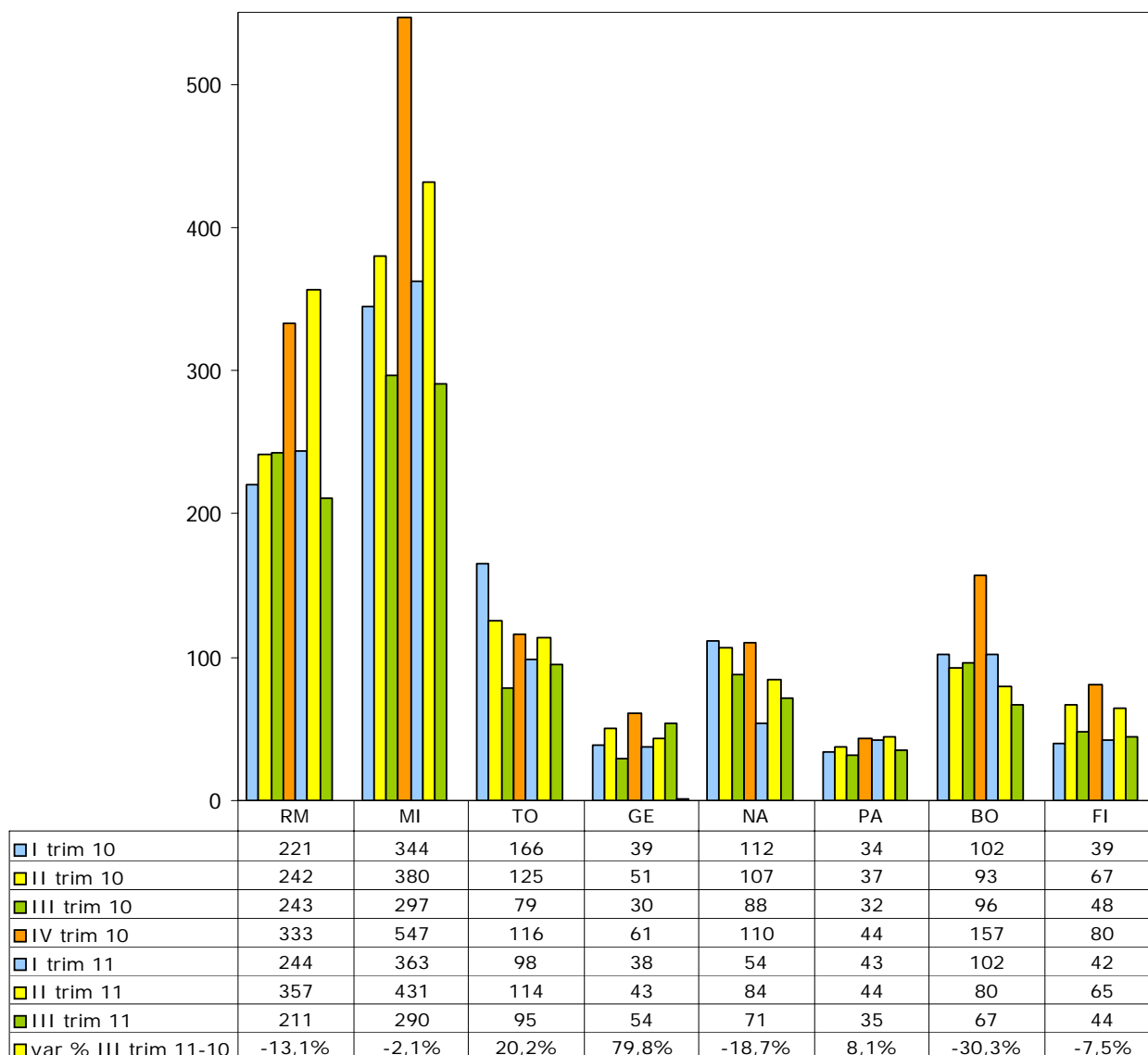


Analizzando le province delle maggiori città italiane, si notano andamenti molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel III trimestre 2011 nelle province delle otto principali città italiane si sono avute complessivamente 867 NTN per il settore terziario, che perde così il -4,9% del volume di compravendite rilevato nel III trimestre del 2010. Tuttavia, l'analisi di dettaglio delle singole città mostra che ad influenzare tale calo sono soprattutto le province di Bologna, che segna una notevole diminuzione pari al -30,3% e Napoli, -18,7%.

A perdere, anche se in misura inferiore, sono anche i mercati delle province di Roma, -13,1%, Firenze, -7,5%, e Milano, -2,1%. Variazioni positive si registrano a Genova, +79,8%, Torino, +20,2% e Palermo, +8,1%.

Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario



II settore commerciale

Il settore commerciale mostra nel III trimestre 2011 una prima variazione positiva dopo il trend negativo in atto dal IV trimestre 2007.

La variazione tendenziale in quest'ultimo trimestre risulta, come si è già detto, pari al +11,8%, incremento che si rileva in tutte le macro aree del paese (Figura 14). Particolarmente sostenuta la variazione al Nord, che segna un aumento di NTN del +15,3% e al Sud, +11,2%; al Centro i volumi di compravendita crescono di circa il 5% (Tabella 6).

Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

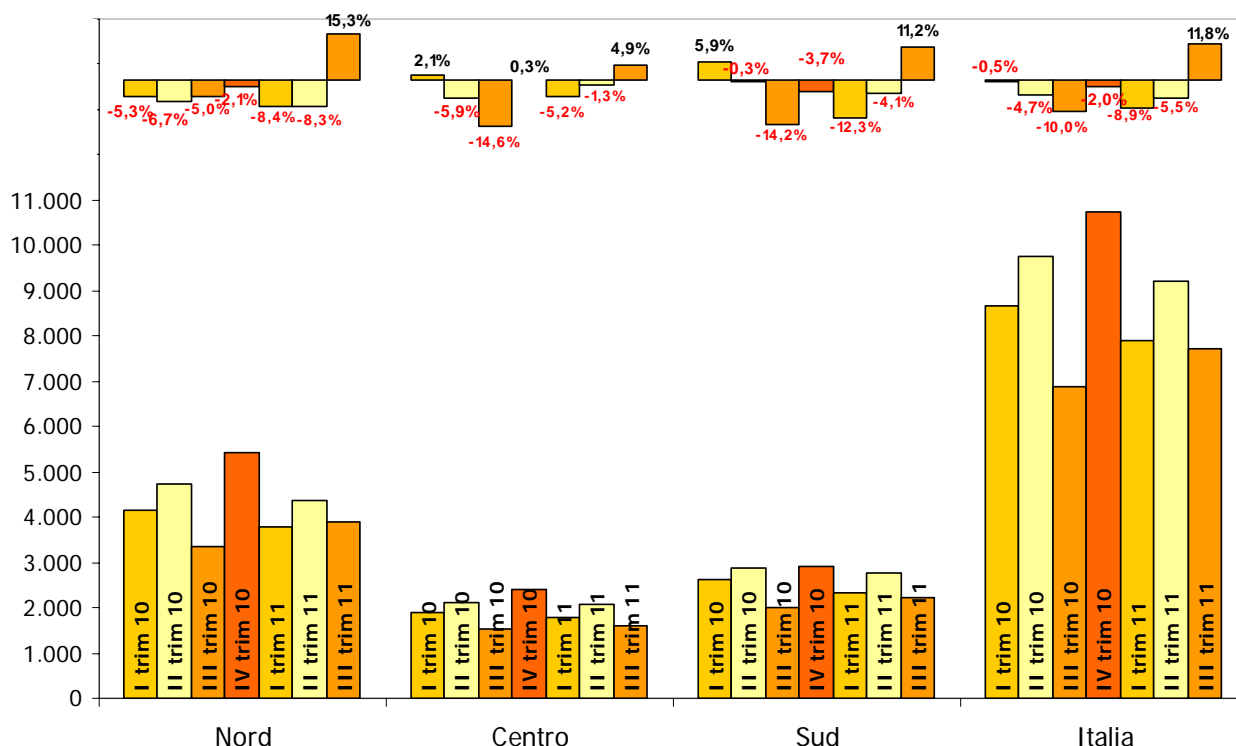


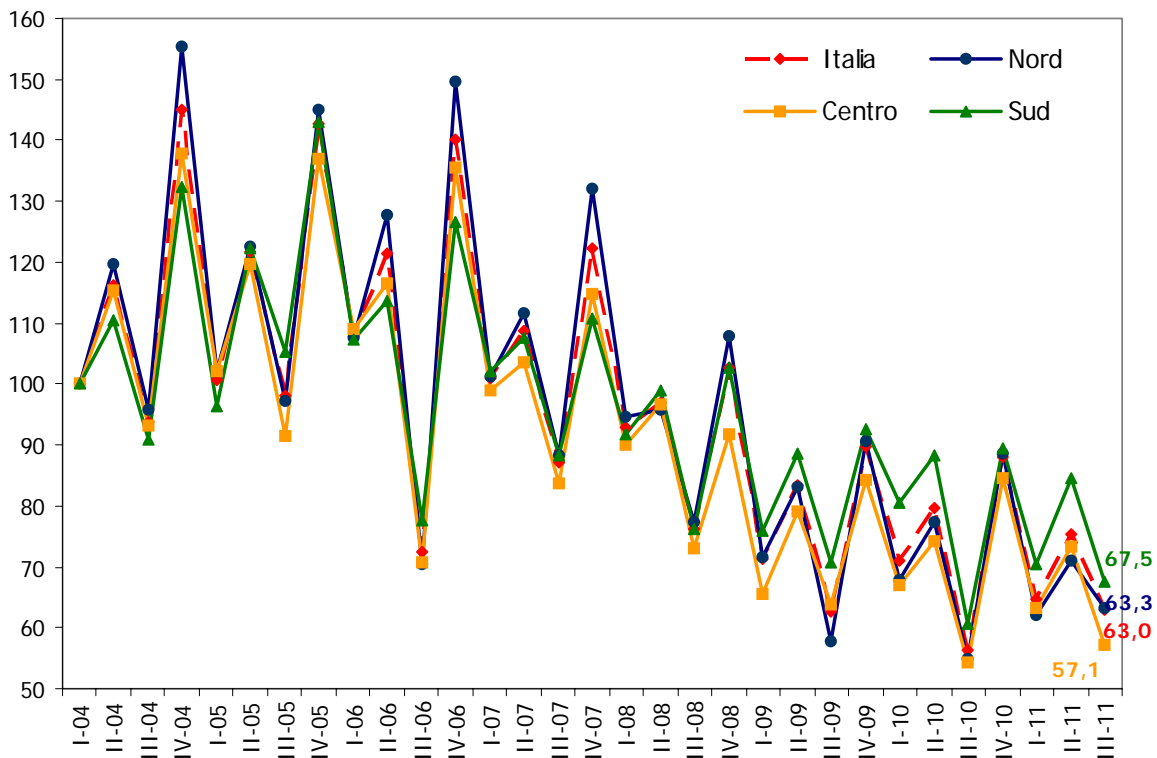
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2011	II trim 2011	III trim 2011	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11	var % III trim 10-11
Nord	3.803	4.353	3.880	-8,4%	-8,3%	15,3%
Centro	1.793	2.076	1.616	-5,2%	-1,3%	4,9%
Sud	2.313	2.774	2.212	-12,3%	-4,1%	11,2%
Italia	7.909	9.202	7.708	-8,9%	-5,5%	11,8%

Nonostante la ripresa di quest'ultimo trimestre, complessivamente dal 2004, confrontando trimestri omologhi, il settore commerciale perde nel III trimestre 2011 circa il 33% delle compravendite mostrandosi pertanto il settore in maggiore sofferenza del comparto non residenziale (Figura 15).

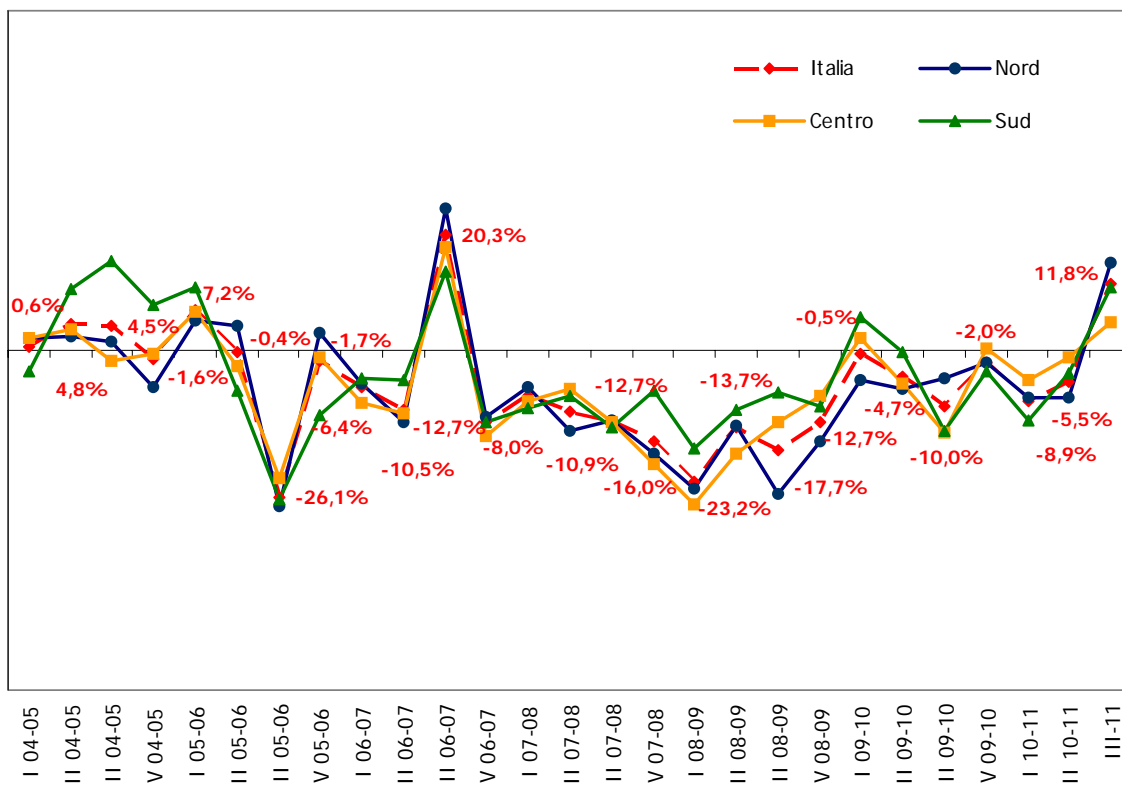
Tra le macro aree il mercato degli immobili commerciali perde meno al Sud (-25,8%). Più accentuata risulta la flessione nel Centro, -38,7% e al Nord, -33,8%.

Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



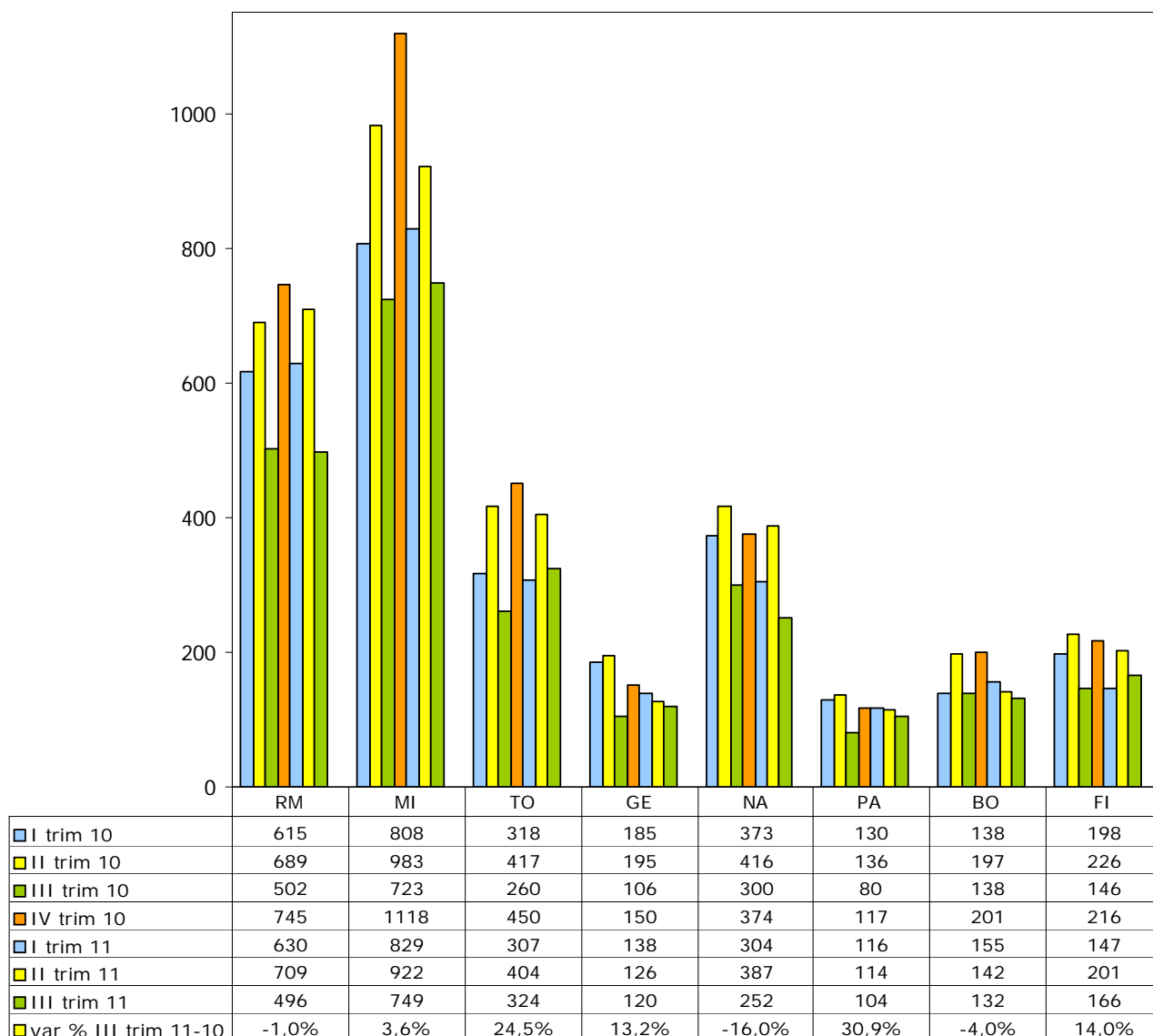
La Figura 16 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Sia a livello nazionale che tra le macro aree il settore commerciale arretra in questo trimestre una lunga discesa.

Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



Con 2.344 NTN realizzate nel III trimestre 2011 le otto province delle principali città segnano complessivamente un incremento del +4,0%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni, mostrata in Figura 17, evidenzia aumenti per quasi tutte le province. Sono eccezioni le province di Napoli, -16%, Bologna, -4% e Roma, -1%. I rialzi più elevati si registrano nelle province di Bologna, +30,9% e Torino, +24,5%.

Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Il settore produttivo, che comprende capannoni e industrie, nel III trimestre 2011 mostra un deciso incremento del +32,8%, confermando il rialzo registrato lo scorso trimestre (Figura 18 e Tabella 7).

Sebbene tassi positivi sostenuti si riscontrano in tutte le macro aree, l'incremento va attribuito principalmente al picco positivo delle regioni del Sud che guadagnano il 73,4% delle compravendite nel settore. Accentuati risultano anche gli aumenti al Centro, +37,2%, e al Nord, +24,0%.

Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

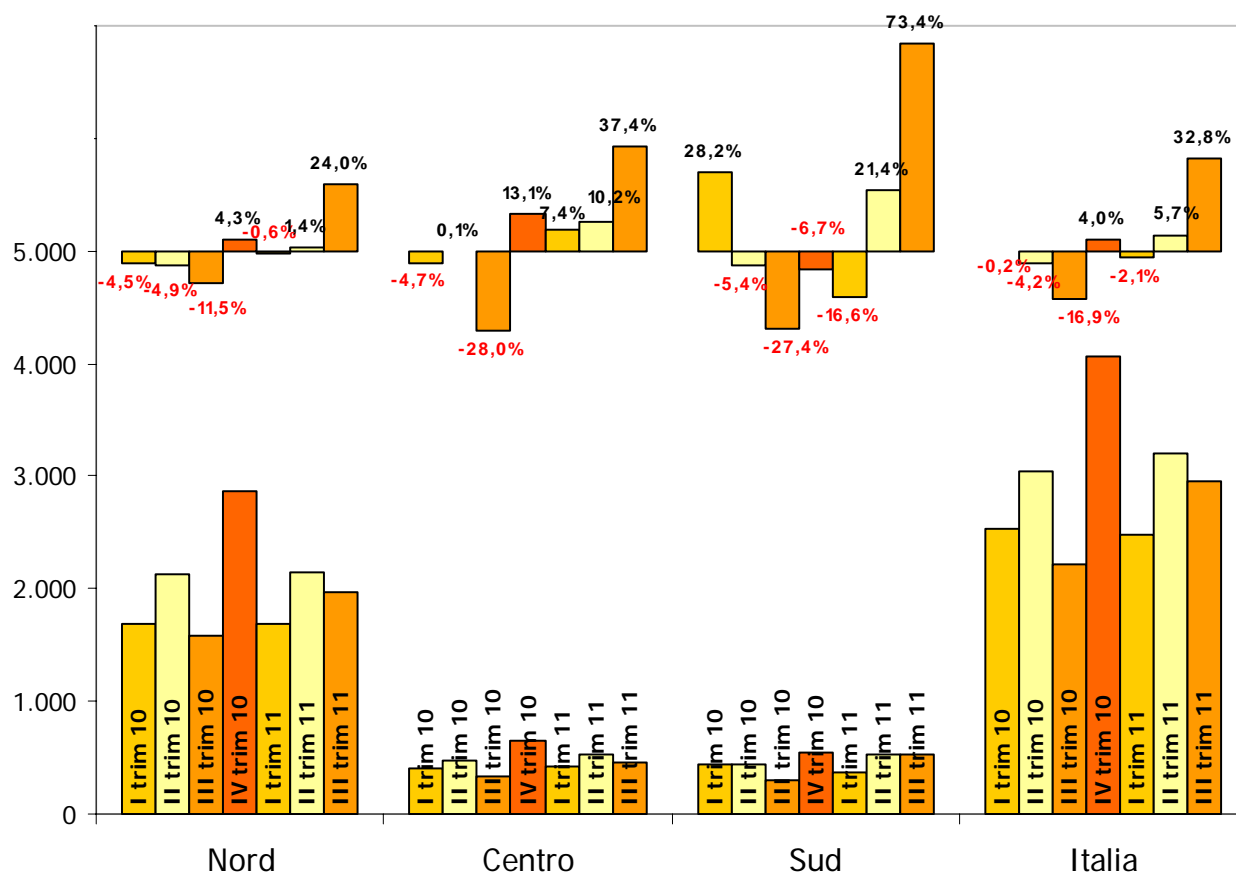


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2011	II trim 2011	III trim 2011	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11	var % III trim 10-11
Nord	1.683	2.153	1.966	-0,6%	1,4%	24,0%
Centro	427	523	457	7,4%	10,2%	37,4%
Sud	363	533	526	-16,6%	21,4%	73,4%
Italia	2.473	3.209	2.949	-2,1%	5,7%	32,8%

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel III trimestre 2011 il 26,6% circa delle compravendite, così come mostrato nel grafico di Figura 19.

Tra le macro aree, sempre nel III trimestre 2011 rispetto al III trimestre 2004, perde meno il Sud (-16,9%) mentre più accentuate risultano le flessioni al Centro (-31,6%) e al Nord (-28,6%).

Dalla Figura 20, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del precedente e di questo trimestre.

Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica

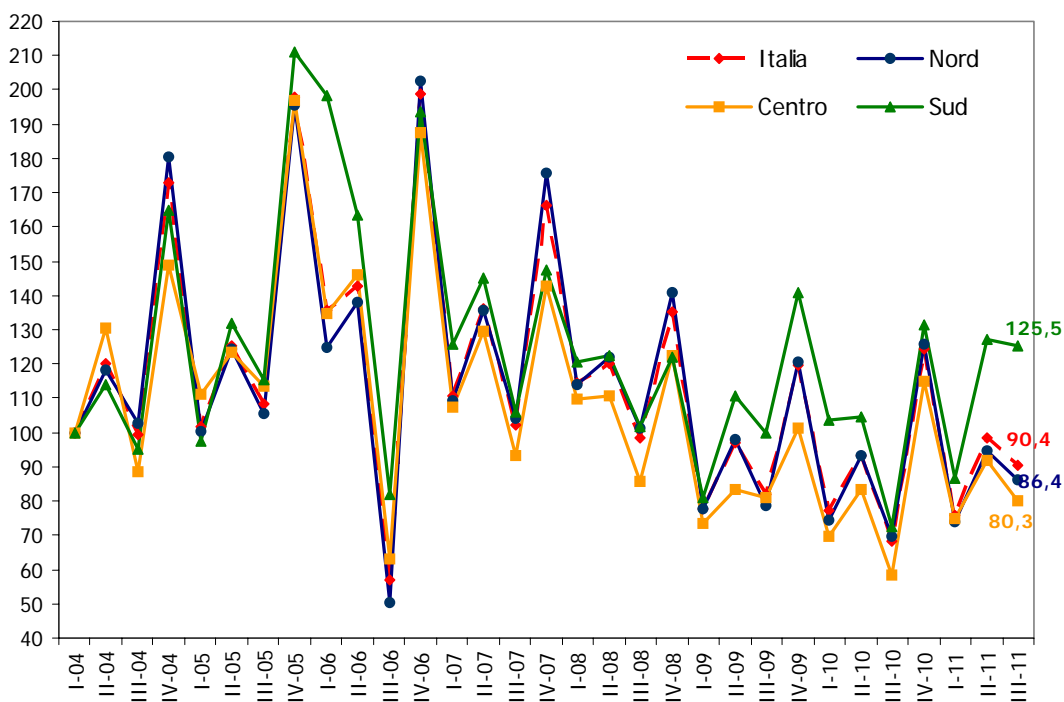
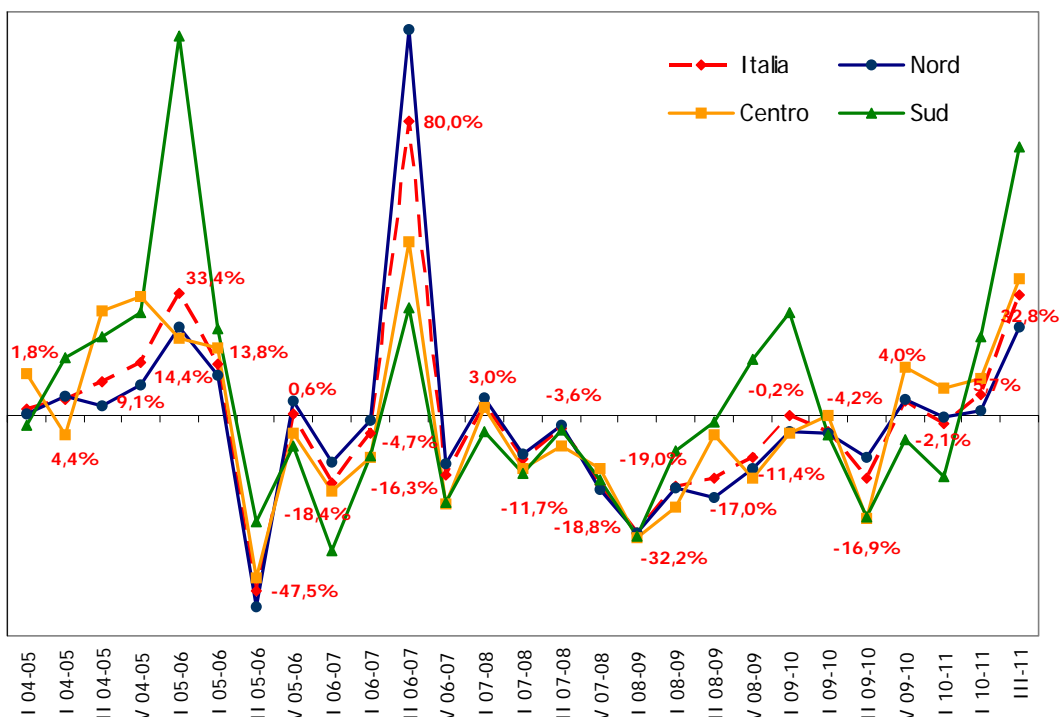


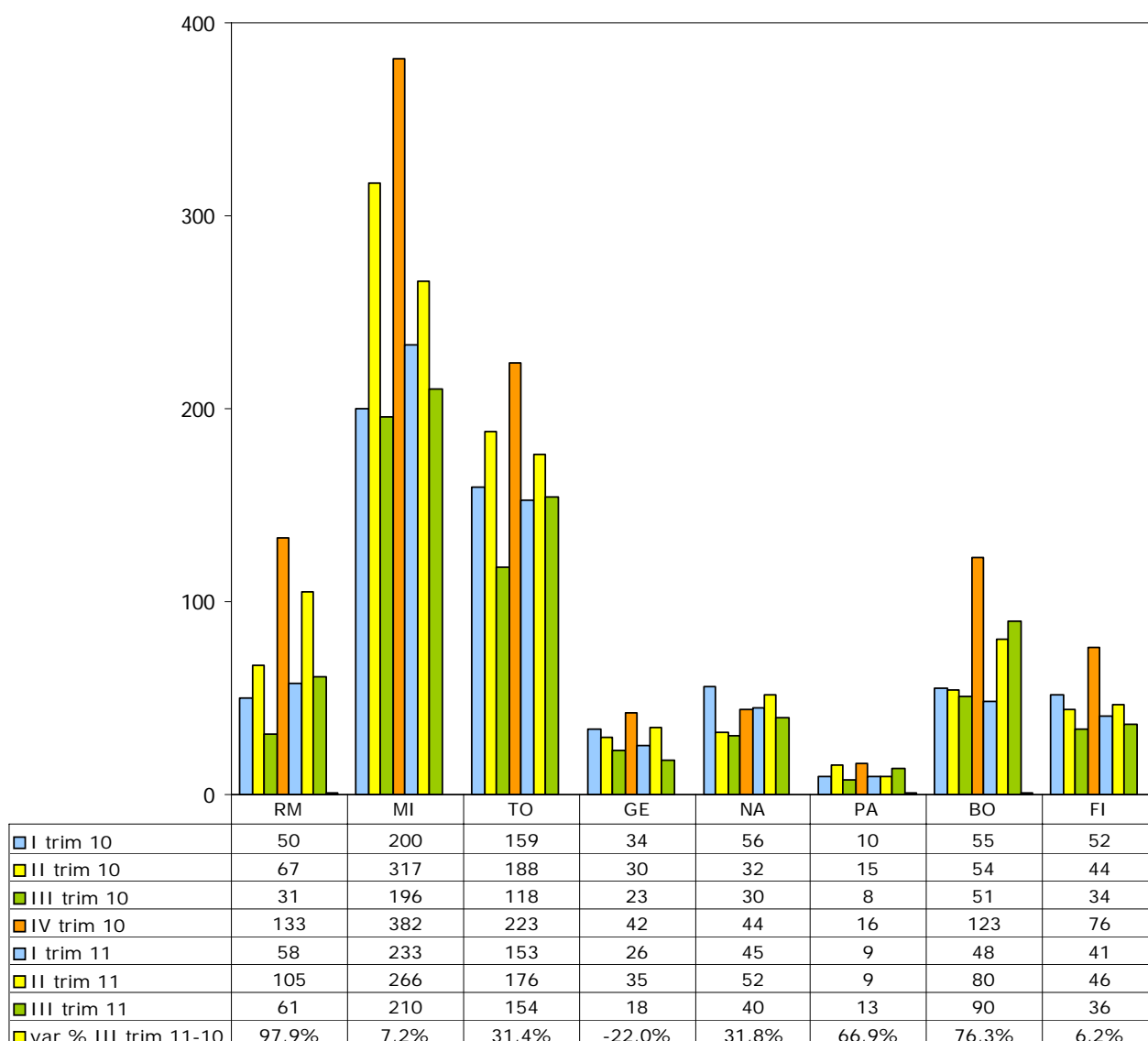
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città si sono realizzate complessivamente 623 NTN riferite a capannoni e industrie. In linea con il trend nazionale le otto province mostrano, nel III trimestre 2011, un rialzo del 26,9% rispetto all'omologo trimestre del 2010.

Gli andamenti delle singole province, evidenziati nel grafico di Figura 21, mostrano tutti segni positivi, con l'unica eccezione della provincia di Genova, dove le compravendite del settore produttivo calano del -22,0%. Roma mostra l'incremento più elevato poiché con 30 unità in più in valore assoluto raddoppia il numero di NTN del III trimestre 2010. Molto elevati anche gli aumenti a Bologna, +76,3% e Palermo, +66,9%.

Figura 21: 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 9 novembre 2011 e si riferiscono al III trimestre 2011, 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

	Categoria catastale	Descrizione
SETTORE RESIDENZIALE	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.

Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale	4
Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale	4
Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica	5
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	6
Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica	8
Figura 7: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)	11
Figura 13: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo	13
Figura 14: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	14
Figura 15: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	15
Figura 16: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	16
Figura 17: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	16
Figura 18: NTN trimestrale principali province settore terziario	17
Figura 19: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	18
Figura 20: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica	19
Figura 21: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	19
Figura 22: NTN trimestrale principali province settore commerciale	20
Figura 23: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	21
Figura 24: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	22
Figura 25: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	22
Figura 26: NTN trimestrale principali province settore produttivo	23

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 area geografica	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 8: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	15
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	18
Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	21