



Agenzia del
Territorio



Nota trimestrale

Andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2012

a cura di
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

della
*Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi*

19 giugno 2012

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	1
Le compravendite in Italia	2
Il settore residenziale	6
Le compravendite per macro aree geografiche	6
Le compravendite nelle metropoli	11
I settori non residenziali	15
Il settore terziario	17
Il settore commerciale	21
Il settore produttivo	25
Fonti e criteri metodologici	29
Indice delle figure	31
Indice delle tabelle	31

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 14 maggio 2012 e si riferiscono al I trimestre 2012, 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*).

Le compravendite in Italia

Dopo la lieve ripresa del volume di compravendite immobiliari registrata negli ultimi trimestri del 2011, nel I trimestre 2012 il mercato immobiliare italiano disattende i segnali positivi e torna a mostrare elevati tassi di flessione.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel primo trimestre del 2012 (variazione percentuale del I trimestre 2012 rispetto al I trimestre 2011) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -17,8%.

La Tabella 1 mostra per il I trimestre 2012 tassi tendenziali negativi per tutti i comparti. Il settore residenziale, che con 110.021 transazioni registrate nel I trimestre 2012 rappresenta il 45% circa dell'intero mercato immobiliare, mostra rispetto al I trimestre 2011 un pesante calo degli scambi pari al -19,6% (erano 136.780), interrompendo così la crescita rilevata negli ultimi due trimestri del 2011. Analogò l'andamento nel settore delle pertinenze che con 35.597 NTN (36,1% del mercato), per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, dopo due trimestri di rialzo perde il 17,4%. Continua la contrazione degli scambi nei settori non residenziali con il segmento del terziario (2.618 NTN) che perde il 19,6% delle transazioni, seguito dal commerciale (6.521 NTN), -17,6% e infine diminuzioni più contenute si rilevano nel settore produttivo (2.279 NTN), -7,9%.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2011	II trim 2011	III trim 2011	IV trim 2011	I trim 2012
Residenziale	136.780	160.139	131.125	170.181	110.021
Terziario	3.259	3.894	3.028	4.289	2.618
Commerciale	7.916	9.211	7.708	10.064	6.521
Produttivo	2.474	3.215	2.949	3.839	2.279
Pertinenze	107.593	126.572	102.210	140.476	88.894
Altro	41.038	47.020	41.279	54.971	35.597
Totale	299.059	350.052	288.299	383.819	245.929

Var %	I trim 10-11	II trim 10-11	III trim 10-11	IV trim 10-11	I trim 11-12
Residenziale	-3,6%	-6,6%	1,4%	0,6%	-19,6%
Terziario	-4,4%	4,2%	2,0%	-16,5%	-19,6%
Commerciale	-8,8%	-5,5%	11,8%	-6,4%	-17,6%
Produttivo	-2,0%	5,9%	32,8%	-5,5%	-7,9%
Pertinenze	-2,6%	-3,4%	0,9%	2,1%	-17,4%
Altro	-5,1%	-9,2%	0,9%	-1,1%	-13,3%
Totale	-3,6%	-5,6%	1,6%	0,4%	-17,8%



Con l'eccezione di qualche "episodico" rialzo nel 2010 e dei tassi positivi degli ultimi due trimestri del 2011 l'andamento dell'indice trimestrale del NTN dal 2004 evidenzia un mercato immobiliare che ormai dal 2006 continua a perdere terreno.

Come si evidenzia dal grafico rispetto al I trimestre del 2004 si registra nell'ultimo trimestre un calo del -35,2% a livello nazionale; rispetto al I trimestre del 2006, che rappresenta il picco della serie storica, il mercato nazionale degli immobili ha perso quasi il 44%.

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

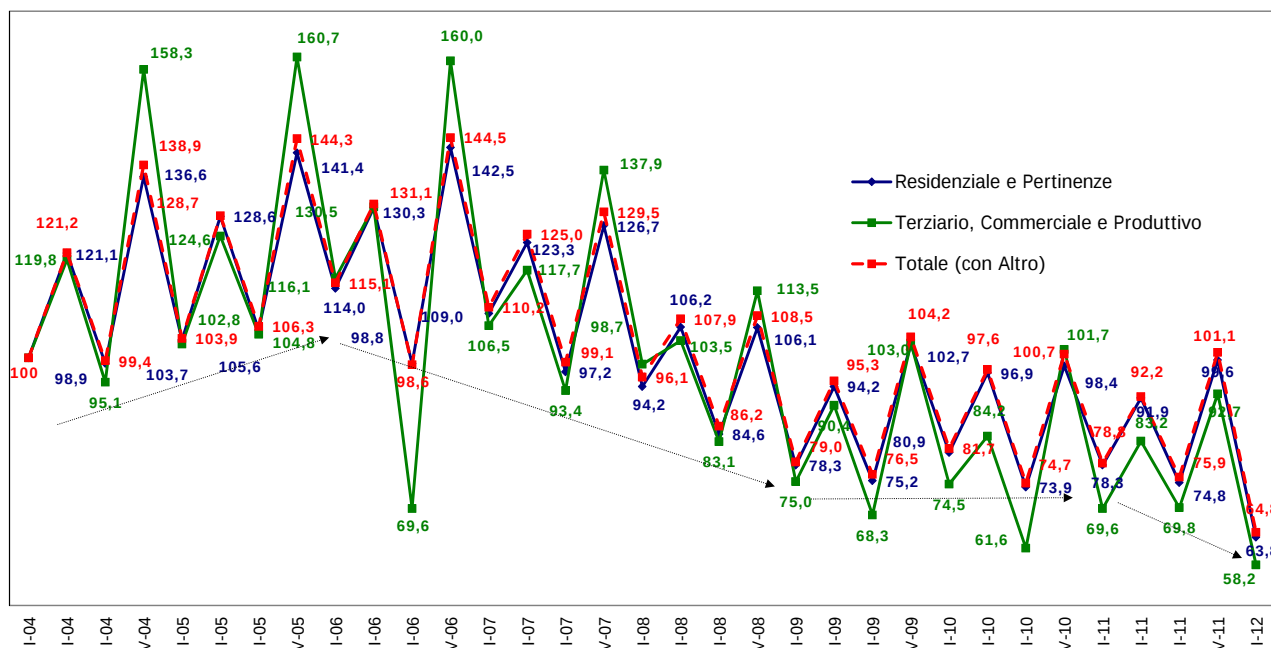
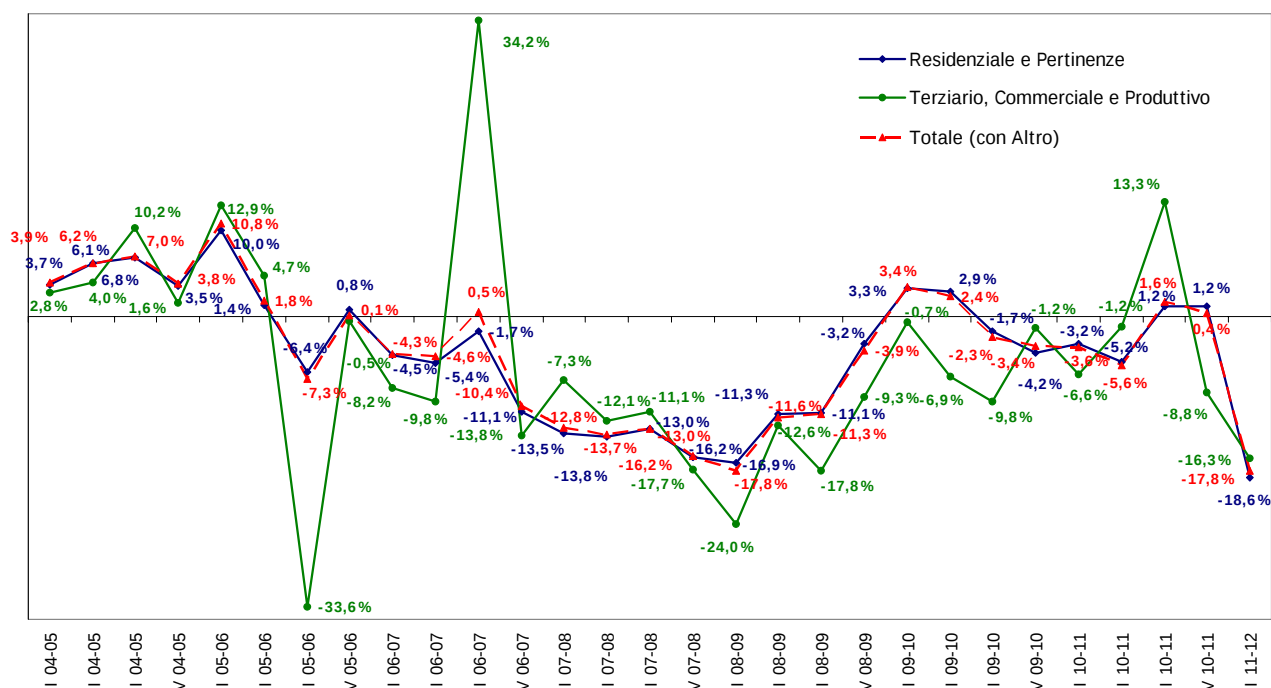


Figura 2: serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 del NTN. Risulta evidente l'andamento mediamente negativo cominciato dal III trimestre 2006 e continuato fino al IV trimestre 2009. Segue un 2010 con i primi due trimestri positivi per il settore residenziale ma negativi per gli altri settori. Segni ancora negativi nei primi due trimestri del 2011 seguiti da due trimestri di aumenti. Infine, il primo trimestre del 2012 mostra flessioni accentuate per tutti i settori.

Quali sono le cause di questa brusca flessione delle compravendite di unità immobiliari ?

Occorre anzitutto rammentare che i dati pubblicati dall'Agenzia sul numero delle transazioni normalizzate (NTN), sono elaborati a partire dalle note di trascrizione che registrano i rogiti notarili del trasferimento della proprietà di ciascuna unità immobiliare compravenduta. Ciò, se non ha influenza nella comprensione dei *trend* del mercato, ne ha moltissima nell'individuare le cause economico-sociali che possono indurre a delle variazioni tendenziali significative tra un trimestre e quello analogo dell'anno precedente. Infatti, come è noto, la *decisione economica* circa l'acquisto di una unità immobiliare non avviene al *momento* del rogito, bensì va collocata in un periodo temporale antecedente, per esempio al momento della *proposta di acquisto* o al *compromesso*. Non esistono studi che indichino quale sia il tempo medio che intercorre tra la proposta di acquisto (o il compromesso) e il rogito. Dall'esperienza comune, comunque, è normale che tra la proposta di acquisto ed il rogito vi sia un lasso temporale di qualche mese (da 2 a tre mesi). Periodo nel quale, spesso, si perfeziona l'accordo con l'istituto di credito per il finanziamento con mutuo dell'acquisto (ciò soprattutto nel settore residenziale). Ciò ha rilevanza perché la *decisione economica* dell'acquisto con riferimento ai rogiti stipulati nel primo trimestre 2012, deve collocarsi, nella maggior parte dei casi *nell'ultimo trimestre del 2011*.

Ciò permette di indagare quali possono essere le ragioni per le quali, *nel periodo anzidetto*, si è prodotta la significativa flessione negli acquisti.

D'altra parte, questa collocazione temporale delle decisioni di acquisto è coerente con i risultati dei sondaggi congiunturali sul mercato delle abitazioni effettuati presso un campione significativo di agenzie immobiliari (Sondaggi congiunturali sul mercato delle abitazioni in Italia nel III e IV trimestre 2011 a cura di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio¹). Infatti, nella precedente nota trimestrale dell'Agenzia del Territorio, si era evidenziato come la miglior tenuta del settore residenziale negli ultimi due trimestri del 2011, sembrava contrastare rispetto a quanto emergeva dai sondaggi anzidetti. Infatti, gli agenti immobiliari segnalavano, nel complesso, un quadro di forte crisi del settore residenziale che non emergeva nel rilevamento effettivo delle compravendite. Ciò è dovuto al fatto gli agenti immobiliari registrano con un certo anticipo l'andamento del mercato, proprio perché tra la proposta di acquisto (o il compromesso) e il rogito notarile intercorrono anche diversi mesi. Le percezioni manifestate dalle agenzie immobiliari negli ultimi due trimestri del 2011 si sono rivelate quindi premonitrici del forte calo delle compravendite registrato all'inizio del 2012.

Se così, il crollo delle compravendite trascritte in questo trimestre nasce da una crisi del mercato in atto negli ultimi mesi del 2011. D'altra parte, se si osservano alcuni

¹ Supplementi al Bollettino Statistico - Indagini campionarie - *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, condotto congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia del Territorio pubblicati su:
http://www.bancaditalia.it/statistiche/indcamp/sondaggio_mercato_abitazioni
<http://www.agenziaterritorio.gov.it/?id=9680>

principali indicatori macroeconomici riferiti all'ultimo trimestre del 2011, si ravvisano tutti gli elementi che spiegano la contrazione della domanda nel mercato immobiliare.

Dall'Istat registriamo i seguenti dati:

- il Pil del IV trimestre 2011 ha segnato nuovamente, dopo il III trimestre 2009, una variazione tendenziale negativa pari a -0,5%; risultato negativo peraltro accentuatosi nel I trimestre del 2012 (variazione tendenziale pari a -1,4%);
- il tasso di disoccupazione è incrementato tra il III trimestre 2011 e il IV trimestre 2011 di ben 2 punti percentuali (passando dal 7,6% al 9,6%);
- l'indicatore della spesa delle famiglie residenti, nell'ultimo trimestre 2011, ha segnato una riduzione (rispetto al trimestre corrispondente dell'anno precedente) pari a -1,3% nel complesso, ma con riferimento ai soli *beni durevoli* il calo è stato di ben il 7%.

Si aggiunga inoltre, essendo rilevante per la decisione di acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie (che costituisce il nucleo quantitativamente più rilevante del mercato immobiliare), che il tasso di interesse (TAEG) sui prestiti alle famiglie per acquisto di abitazioni è salito costantemente nel 2011 passando dal 3,29% di aprile 2011 al 4,27% del dicembre 2011 (fonte Banca d'Italia).

Infine, nell'ultimo trimestre del 2011 si è verificato un quadro di massima incertezza. Si rammenta che lo spread tra BTP e Bund è passato da 365 punti base del 30 settembre 2011 al punto di massimo, finora mai ulteriormente raggiunto, di 553 punti base del 9 novembre 2011.

In questo contesto è ovvio che la crisi del mercato registrato al momento del rogito nel I trimestre 2012, da collocarsi in termini di *decisione economica all'acquisto* nell'ultimo trimestre 2011, dipende totalmente dalle condizioni di crisi della nostra economia, dal contenimento della domanda interna e dall'aumento del costo del denaro per l'acquisto di abitazioni. E' noto, infatti, che in momenti di crisi ed incertezza, le spese che le famiglie rinviavano sono quelle relativi ai beni durevoli e, a maggior ragione, quelli delle abitazioni che richiedono un impegno finanziario di lungo termine.

Va notato che non è ravvisabile un collegamento tra la caduta del mercato immobiliare che oggi registriamo, e l'aumento della tassazione degli immobili decisa con il decreto legge del 6 dicembre 2011, n.201, praticamente alla fine dell'ultimo trimestre 2011.

Nondimeno, il quadro economico che si presenta all'inizio del 2012 non è per nulla tranquillizzante per il mercato immobiliare. Si è già detto della ulteriore caduta del Pil nel I trimestre 2012. Altri indicatori mostrano segnali di difficoltà: il tasso di disoccupazione è salito da gennaio ad aprile del 2012 di altri 0,9 punti percentuali e la produzione industriale subisce variazioni tendenziali negative nei primi quattro mesi del 2012. In effetti, l'ultimo *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni*, già citato, pubblicato lo scorso 17 maggio e relativo al primo trimestre 2012, fornisce un quadro del mercato raccontato dagli agenti immobiliari non molto confortante, con vendite in diminuzione, aumento dei margini di sconto e dei tempi di vendita e probabilmente con una diminuzione dei prezzi delle case compravendute. Un dato positivo riguarda, tuttavia, la diminuzione della quota di agenti che vedono un peggioramento delle prospettive a breve termine.

In questo quadro, l'aumento della tassazione sugli immobili percepita nel primo trimestre 2012 e verificata concretamente nel mese di giugno di quest'anno, non sarà certo un incentivo al mercato. Ma l'andamento di quest'ultimo è dettato soprattutto dal quadro economico generale del nostro Paese.



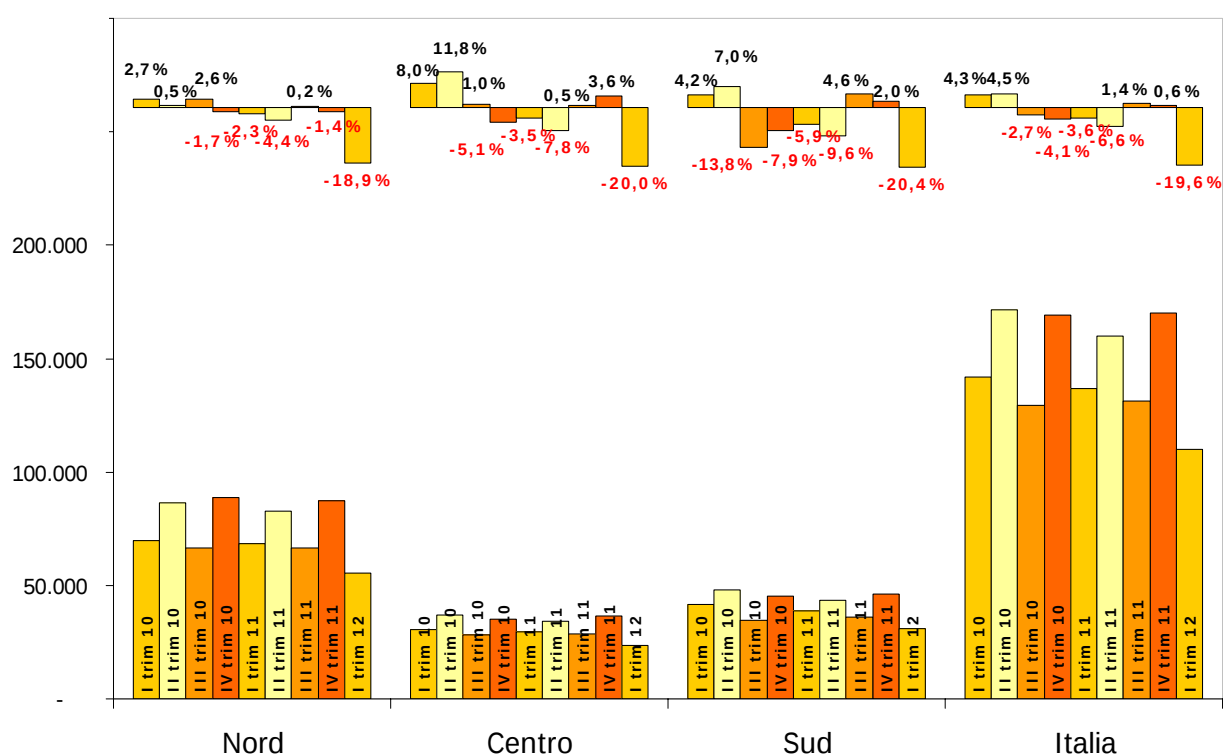
Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio l'andamento del mercato del settore residenziale per macro aree geografiche, grafico di Figura 3, nel I trimestre 2012 la riduzione delle compravendite registrata a livello nazionale (-19,6%) è diffusa ed elevata in tutte le macroaree geografiche. L'area del Sud e del Centro perdono rispettivamente il -20,4% e il -20,0% delle transazioni e il Nord esibisce una contrazione del -18,9%.

Il Sud e il Centro tornano in calo dopo due trimestri di segni positivi, seppur contenuti, mentre il Nord accentua notevolmente il calo del IV trimestre del 2011 (era -1,4%).

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



Come mostra la Figura 4, rispetto all'omologo trimestre del 2004, la riduzione del mercato residenziale registra una contrazione complessiva di compravendite maggiore al Nord, con -41,7%, pari al -38,3% al Centro e al -37,3% al Sud. In Figura 5 è evidenziata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al quarto trimestre del 2011. Spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 ed il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste ad un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza disattesa dal crollo del primo trimestre del 2012.



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

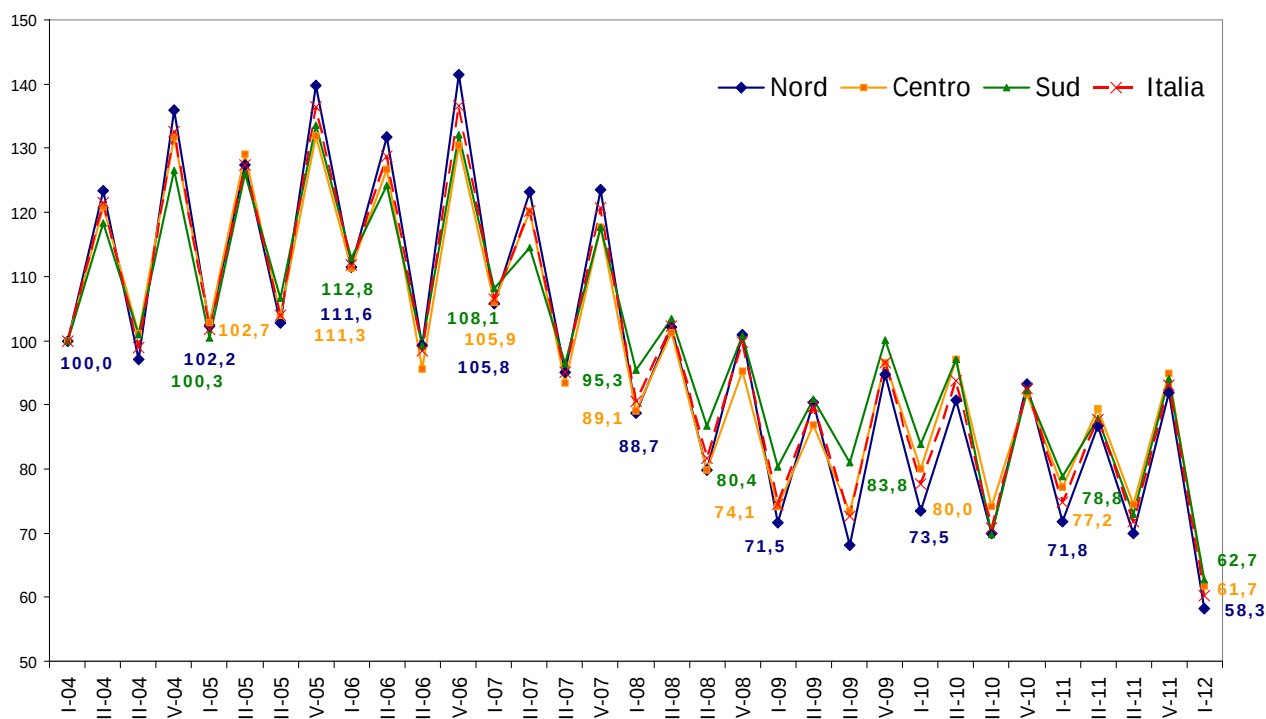
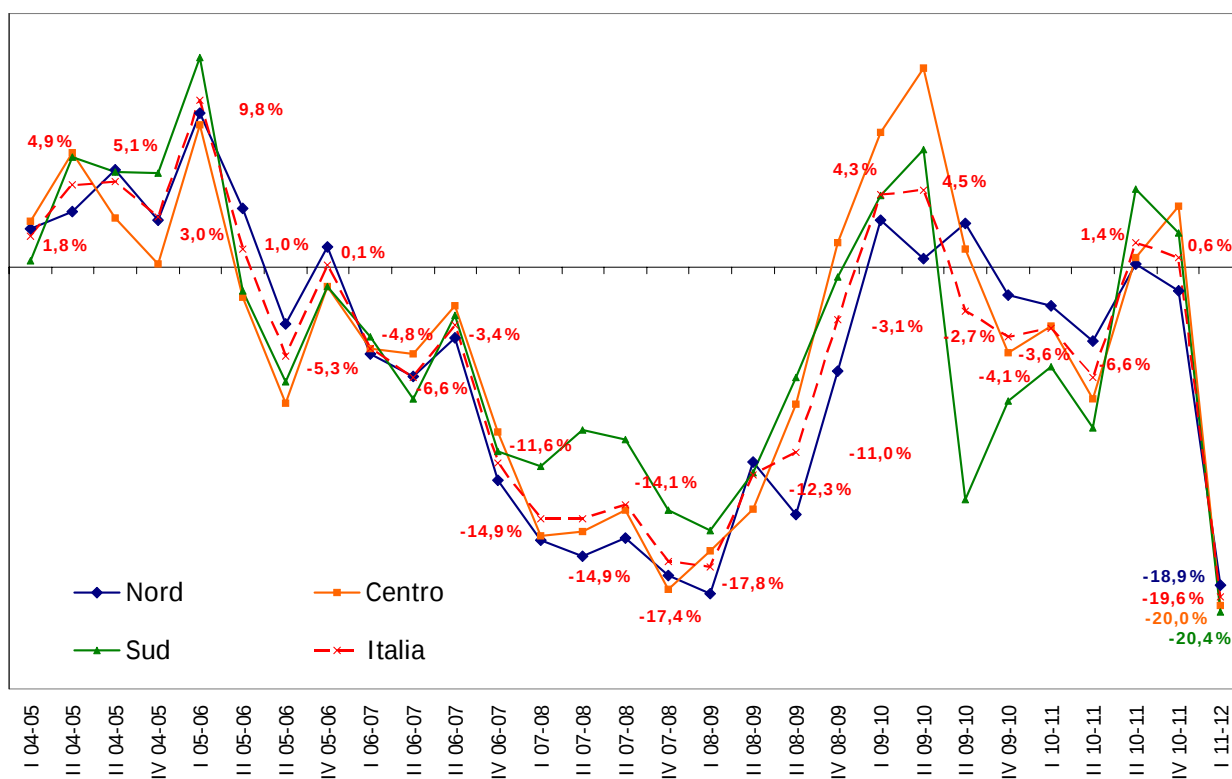


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



La flessione del mercato delle abitazioni registrata a livello nazionale non risparmia nessun ambito territoriale risultando, infatti, concorde il segno tra capoluoghi e comuni minori che esibiscono entrambi forti riduzioni del mercato (Tabella 2). Dopo la crescita del +3,8% registrata lo scorso trimestre, i capoluoghi tornano in calo con gli scambi che si riducono di un quinto (-20,0%). Per i comuni non capoluoghi, invece, si accentua notevolmente il lieve calo rilevato nel IV trimestre del 2011 (era -0,8%) e il tasso di flessione si porta in questo trimestre a -19,3%.

Nelle diverse macro aree la situazione nel I trimestre del 2012 si presenta per il settore residenziale ovunque negativa.

In particolare, i capoluoghi del Centro che avevano spuntato una crescita del +8,9% nell'ultimo trimestre del 2011 mostrano una caduta delle transazioni del -21,5%. Dopo le buone performance rilevate nel III e IV trimestre del 2011, nella macro area del Sud, tornano in flessione sia i capoluoghi, -20,7%, sia i comuni minori, -20,3%. Al Nord, invece, si aggrava la discesa delle compravendite nei comuni minori nel IV trimestre del 2011(era -2,4%) e si registra un calo del -18,9%.

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

NTN residenziale		III trim 2011	IV trim 2011	I trim 2012	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % I trim 11- 12
Nord	Capoluoghi	18.672	24.795	16.422	0,2%	1,3%	-18,8%
	Non Capoluoghi	47.898	62.627	39.007	0,1%	-2,4%	-18,9%
	Totale	66.570	87.423	55.430	0,2%	-1,4%	-18,9%
Centro	Capoluoghi	12.442	16.316	10.319	-1,1%	8,9%	-21,5%
	Non Capoluoghi	16.060	20.004	13.279	1,8%	-0,4%	-18,9%
	Totale	28.502	36.321	23.599	0,5%	3,6%	-20,0%
Sud	Capoluoghi	9.114	12.130	8.439	2,2%	2,4%	-20,7%
	Non Capoluoghi	26.939	34.307	22.553	5,4%	1,9%	-20,3%
	Totale	36.053	46.438	30.992	4,6%	2,0%	-20,4%
Italia	Capoluoghi	40.228	53.242	35.181	0,2%	3,8%	-20,0%
	Non Capoluoghi	90.897	116.939	74.840	1,9%	-0,8%	-19,3%
	Totale	131.125	170.181	110.021	1,4%	0,6%	-19,6%

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

	var % II trim 09-10	var % III trim 09-10	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12
Capoluoghi	8,2%	4,9%	-1,3%	-0,8%	-4,6%	0,2%	3,8%	-20,0%
Non capoluoghi	2,9%	-5,7%	-5,3%	-4,9%	-7,5%	1,9%	-0,8%	-19,3%
Totale	4,5%	-2,7%	-4,1%	-3,6%	-6,6%	1,4%	0,6%	-19,6%

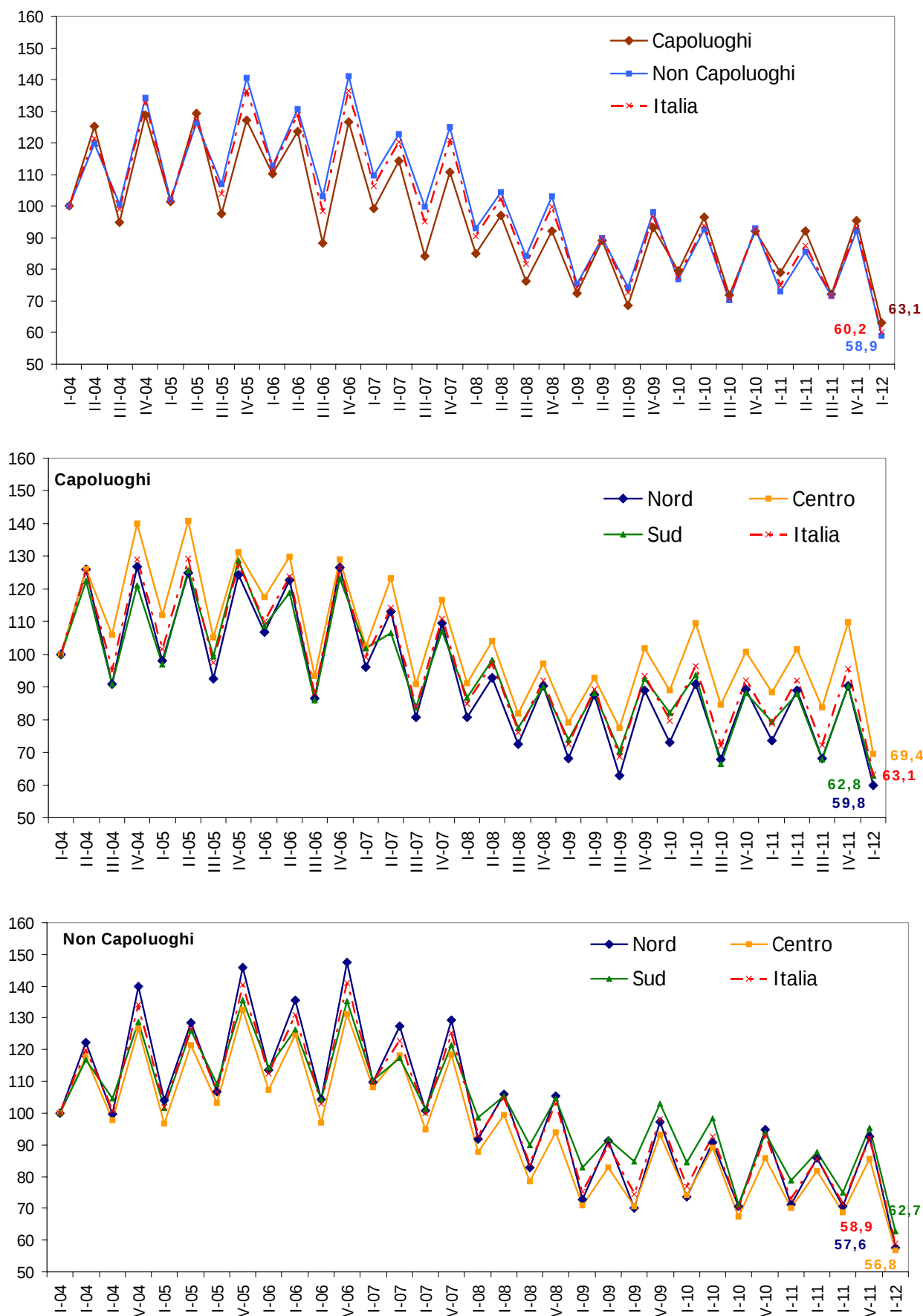
La Tabella 3 evidenzia un mercato residenziale in forte contrazione sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, con tassi di calo decisamente elevati mai osservati nella serie delle variazioni analizzate.

Dalla stessa tabella, è possibile osservare che i comuni non capoluogo, accentuano la flessione osservata durante la fase di calo osservata dal III trimestre 2010 al II trimestre 2011.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -37% circa, con le perdite maggiori al Nord, -40% circa, e poco inferiori al Sud, -37,2% e al Centro, -30,6% (Figura 6). Risulta maggiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -41,1%, con i comuni del Nord e del Centro che hanno perso più del 40%.



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



Le compravendite nelle metropoli

L'elevata flessione delle compravendite di abitazioni registrata nel I trimestre 2012 a livello nazionale si evidenzia anche nelle maggiori otto città italiane per popolazione (Tabella 4). Con 17.663 NTN le grandi città registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a -17,9% (Tabella 4). Si inverte, quindi, bruscamente la tendenza al rialzo rilevata con i tassi positivi del III e IV trimestre del 2011 (+2,7% e +8,0% tendenziali).

Tra le città, spiccano le forti flessioni registrate a Palermo, -26,5%, a Genova, -21,8%, a Roma e Firenze, -21% circa entrambe. Molto elevati i cali anche a Bologna, -18,4% e Torino, -18,1% e infine Milano e Napoli subiscono rispettivamente una perdita del -10,7% e -9,8%.

La restrizione del mercato è evidente anche nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") dove il mercato delle abitazioni presenta nel I trimestre del 2012 complessivamente una discesa del -15,9% e segni negativi in tutte le province. In linea con l'andamento del capoluogo il tasso negativo più elevato si riscontra nell'hinterland di Palermo che perde poco più di un quarto degli scambi seguito dalla perdita del -21,6% della provincia di Firenze. Per le altre province si rilevano cali compresi tra il -17,6% di Genova e il -13,0% di Milano.

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

Città	III trim 2011	IV trim 2011	I trim 2012	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12
ROMA	7.427	9.601	6.086	0,8%	11,7%	-20,6%
MILANO	4.087	5.233	3.796	3,0%	1,7%	-10,7%
TORINO	2.412	3.497	2.302	1,0%	15,6%	-18,1%
GENOVA	1.538	1.891	1.269	2,1%	-1,5%	-21,8%
NAPOLI	1.313	1.919	1.454	2,0%	9,0%	-9,8%
PALERMO	1.159	1.486	1.017	16,0%	2,5%	-26,5%
BOLOGNA	1.012	1.350	901	-4,2%	6,9%	-18,4%
FIRENZE	1.002	1.270	838	16,4%	10,0%	-21,1%
Totale città	19.949	26.245	17.663	2,7 %	8,0 %	-17,9 %

Resto Provincia	III trim 2011	IV trim 2011	I trim 2012	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % I trim 11- 12
ROMA	3.934	5.127	3.418	2,1%	5,5%	-16,1%
MILANO	7.267	9.638	6.571	3,8%	-1,8%	-13,0%
TORINO	3.646	5.011	3.105	-0,5%	0,3%	-15,7%
GENOVA	726	979	625	5,0%	0,4%	-17,6%
NAPOLI	2.083	2.896	2.066	-0,9%	-2,2%	-16,9%
PALERMO	1.029	1.402	894	8,3%	13,6%	-25,2%
BOLOGNA	1.575	2.130	1.279	5,2%	-1,8%	-15,8%
FIRENZE	1.148	1.518	1.048	0,0%	-0,6%	-21,6%
Totale Resto provincia	21.409	28.702	19.007	2,4 %	0,6 %	-15,9 %

I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale dal I trimestre 2004 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 in generale per le grandi città questo trimestre interrompe una fase di ripresa del mercato.

L'inversione di tendenza più accentuata è quella mostrata dalla città di Torino in cui il mercato delle abitazioni torna a flettere dopo una crescita ininterrotta dal I trimestre del 2011. Da notare anche Milano e Firenze che tornano in calo dopo tre trimestri di ripresa. La contrazione degli scambi osservata nel I trimestre 2012 per le città di Roma, Napoli e Palermo segue invece due trimestri di variazioni positive. Infine, Genova è l'unica grande città che, dopo una serie ininterrotta di tassi tendenziali positivi dal III trimestre 2009, prosegue e accentua il calo già rilevato nel IV trimestre 2011.

Tra i mercati dei comuni non capoluogo, nelle province delle grandi città, sono da notare le province di Firenze e Napoli che continuano a perdere quote di mercato dal III trimestre 2010. Più altalenanti i mercati delle altre province che alternano segni positivi e negativi.



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

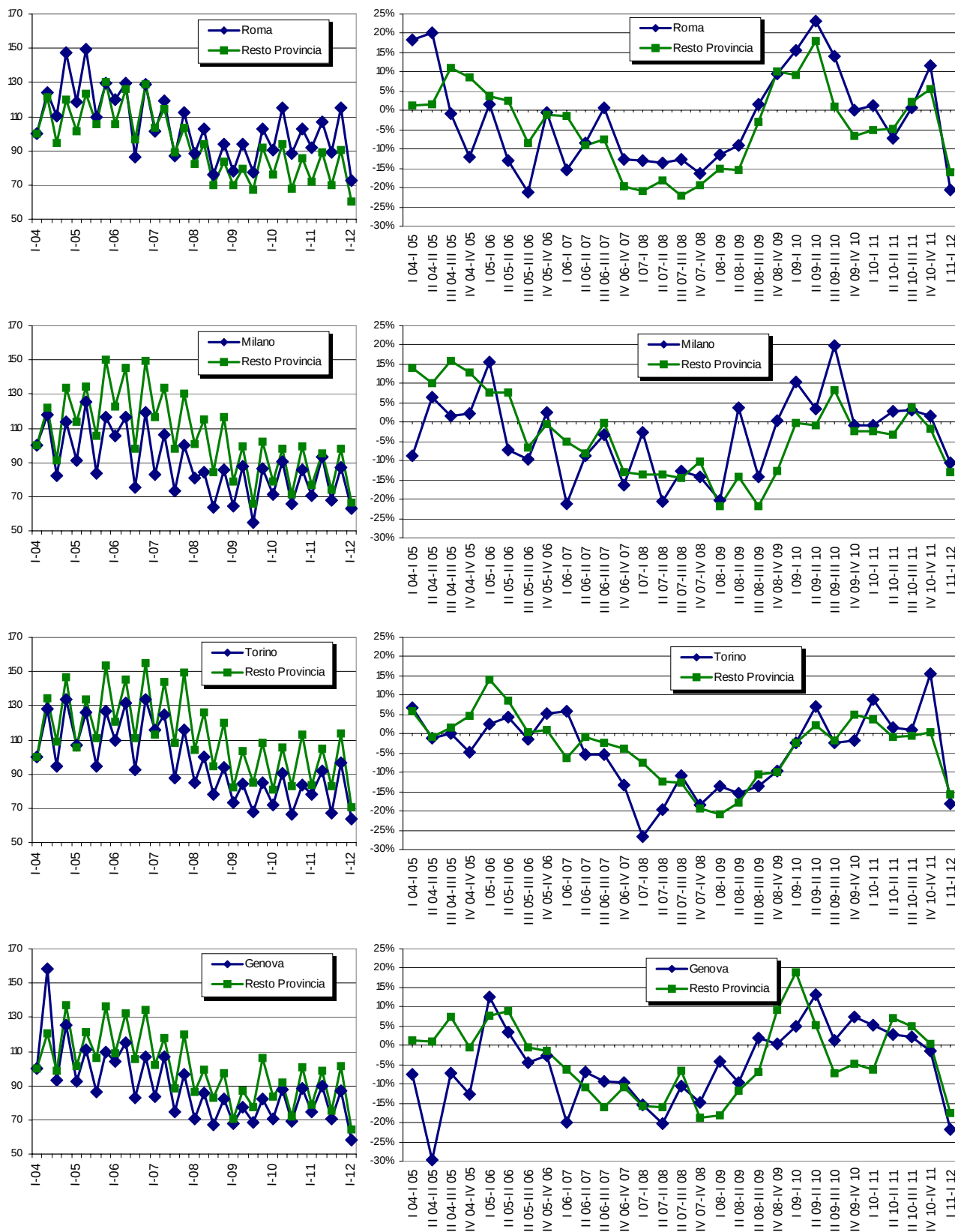
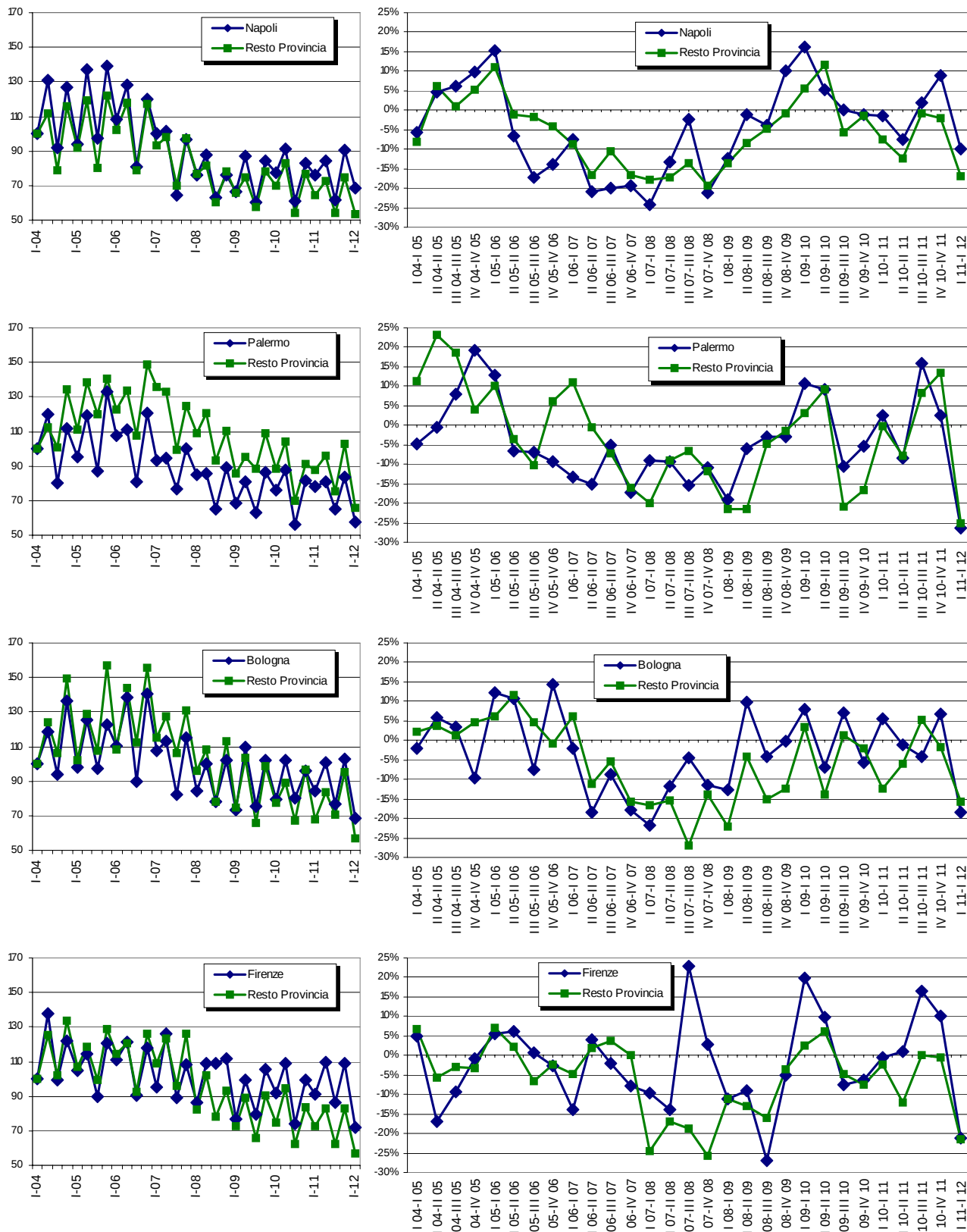




Figura 7b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)





I settori non residenziali

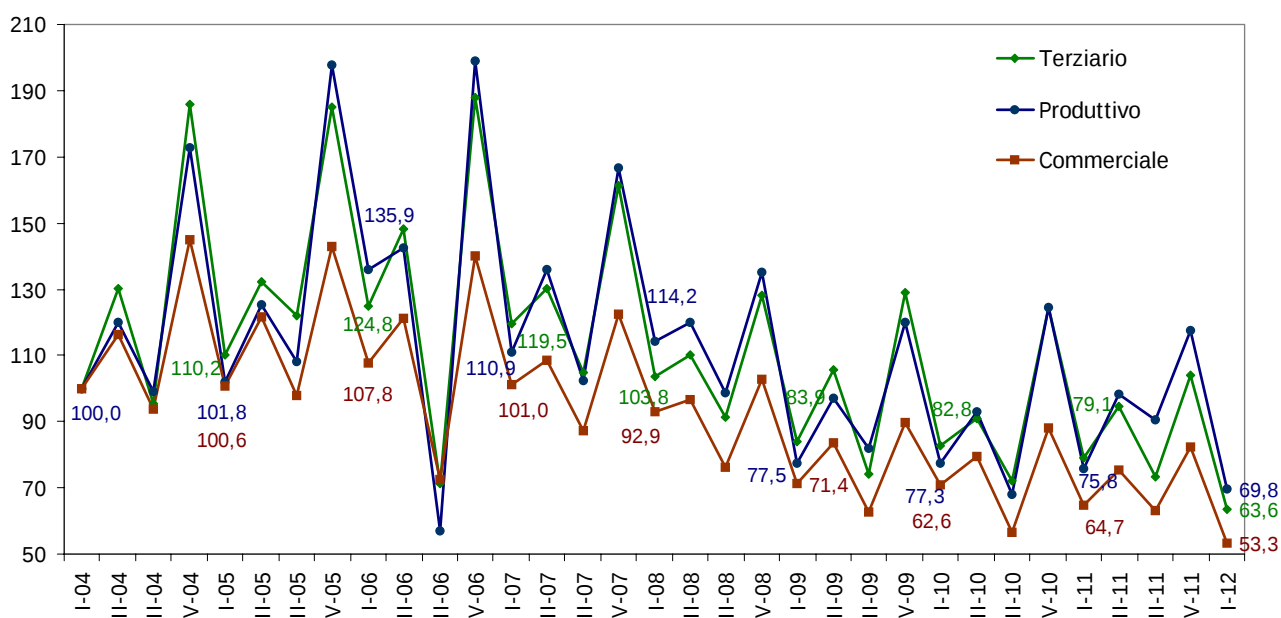
Gli andamenti delle compravendite di immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo mostrano segni tutti negativi, analogamente al settore residenziale.

Come già evidenziato in Tabella 1 nel I trimestre del 2012, rispetto allo stesso trimestre del 2011, le perdite maggiori si osservano nel settore terziario che registra un calo del -19,6%, mentre il settore commerciale, perde il -17,6% e il settore produttivo diminuisce del -7,9%.

Come mostrato nella serie dei numeri indice di Figura 8, tutti i settori raggiungono il valore minimo dell'indice dal 2004.

Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione delle vendite, calcolata su trimestri omologhi; sono i settori commerciale e terziario a subire i cali maggiori, -46,7% e -36,4% rispettivamente, mentre il settore produttivo registra dal 2004 una diminuzione intorno al -30%.

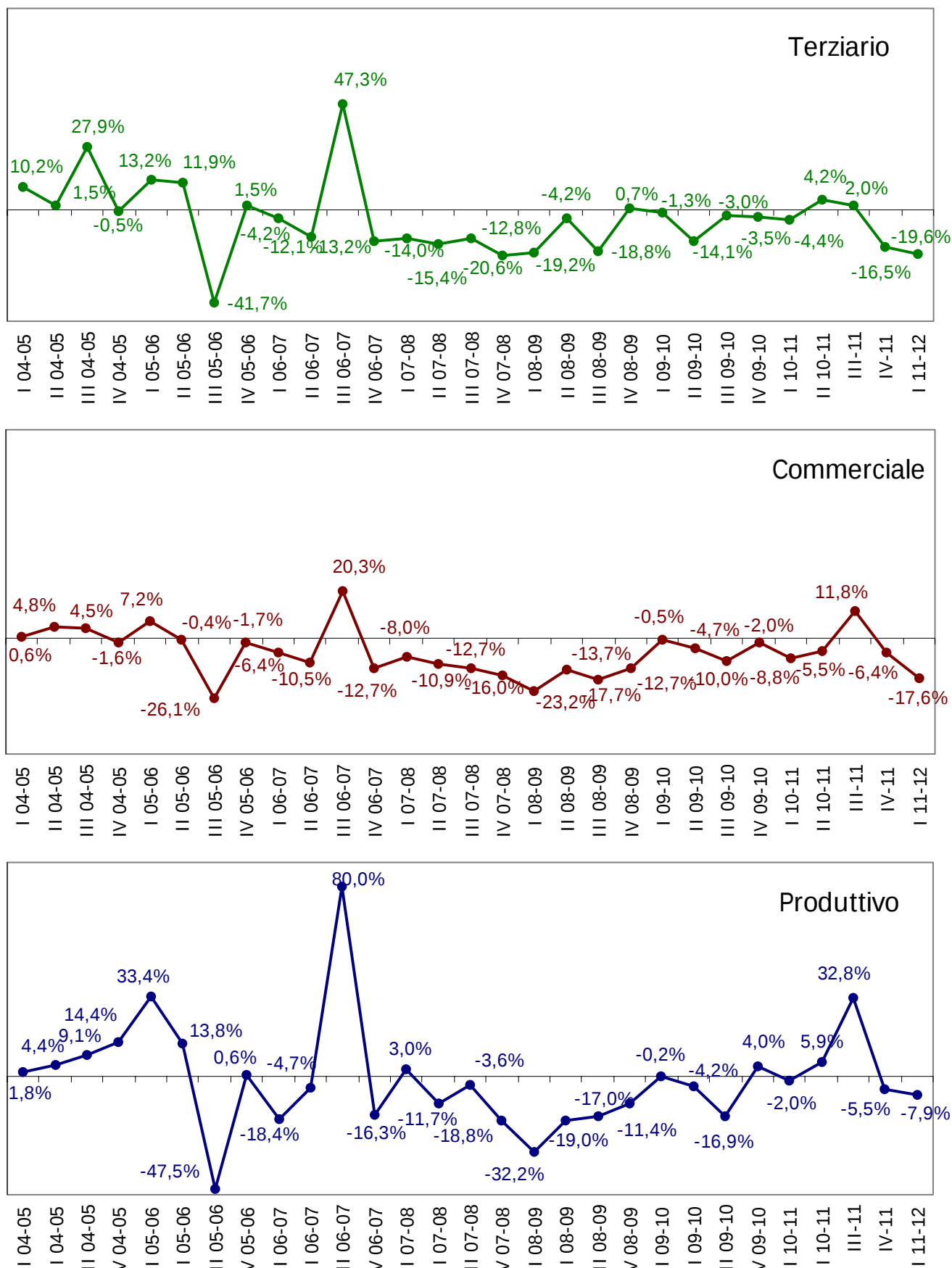
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



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 poche eccezioni: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate lo scorso trimestre.



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



Il settore terziario

Con 2.618 NTN il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, mostra nel I trimestre 2012 un tasso tendenziale annuo in calo, -19,6% accentuando la caduta del mercato evidenziata dalle variazioni negative registrate nell'ultimo trimestre del 2011.

Così come evidenziato nel grafico di Figura 10 e nei dati di Tabella 5, le perdite maggiori si riscontrano al Centro, -23,1% e al Sud, -20,8% e poco inferiori nell'area del Nord, -17,9%.

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

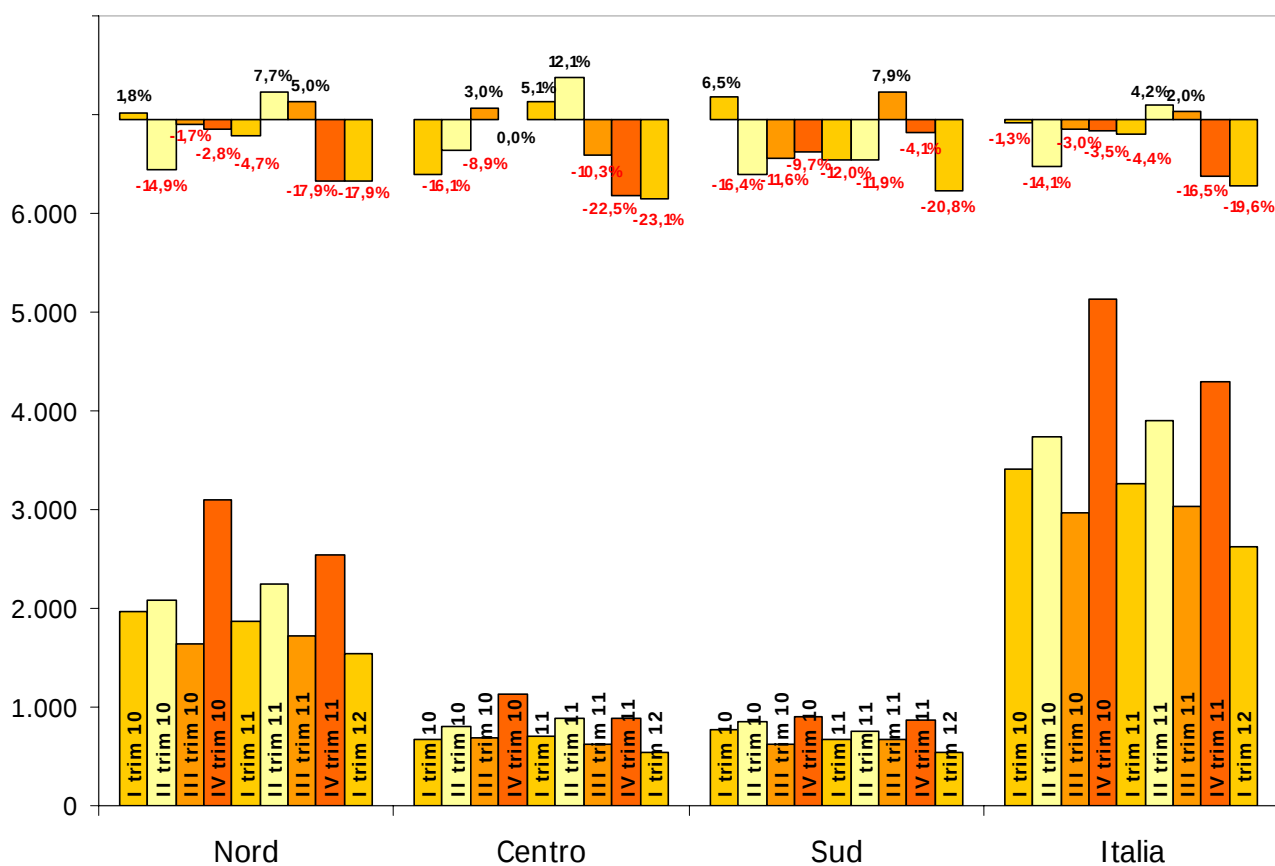
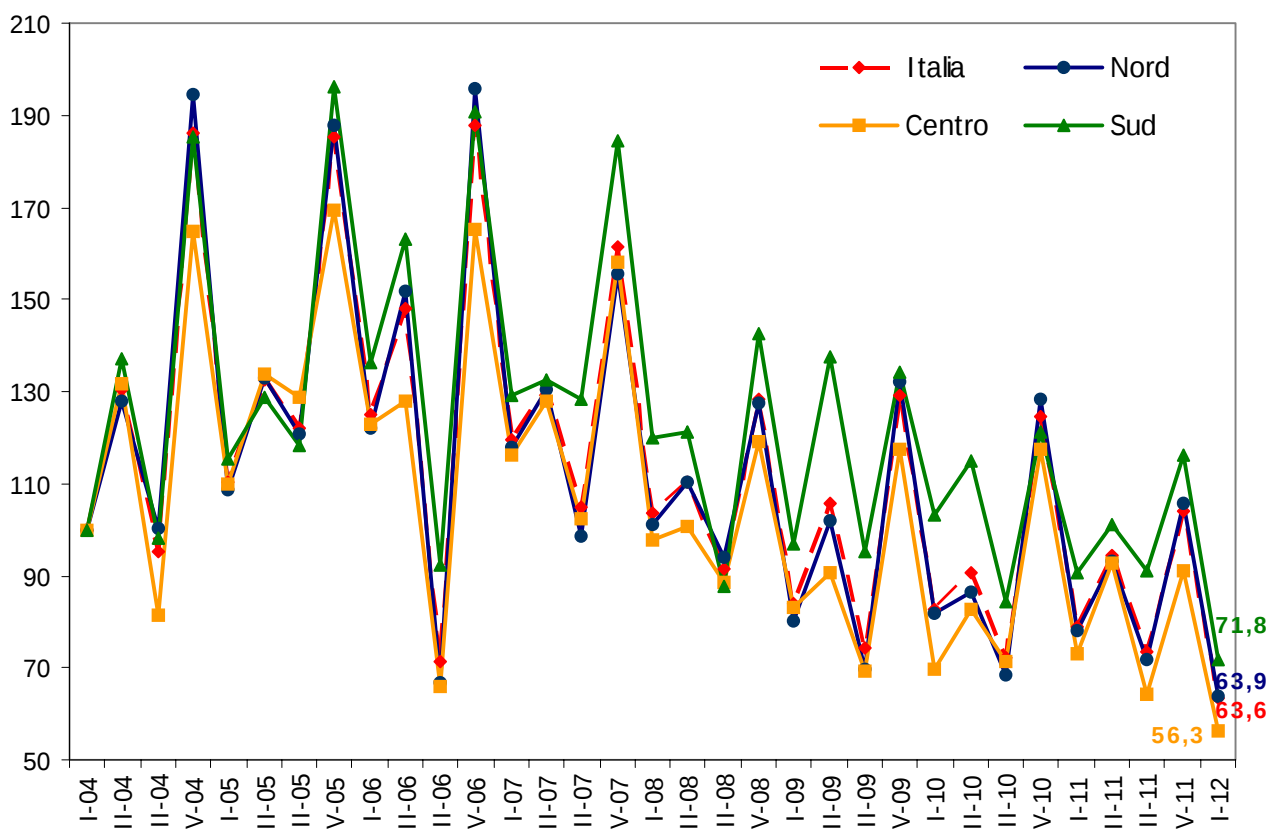


Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2011	II trim 2011	III trim 2011	IV trim 2011	I trim 2012	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12
Nord	1.875	2.246	1.729	2.541	1.539	5,0%	-17,9%	-17,9%
Centro	707	893	619	880	544	-10,3%	-22,5%	-23,1%
Sud	677	755	679	867	536	7,9%	-4,1%	-20,8%
Italia	3.259	3.894	3.028	4.289	2.618	2,0 %	-16,5 %	-19,6 %

L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 8, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il -36,4% delle compravendite. La riduzione risulta confermata in tutte e tre le macroaree del paese. Gli andamenti dell'indice per macroarea riportati in Figura 11 mostrano, infatti, riduzioni pari al -43,7% per il Centro, -36,1% per il Nord e -28,2% per il Sud.

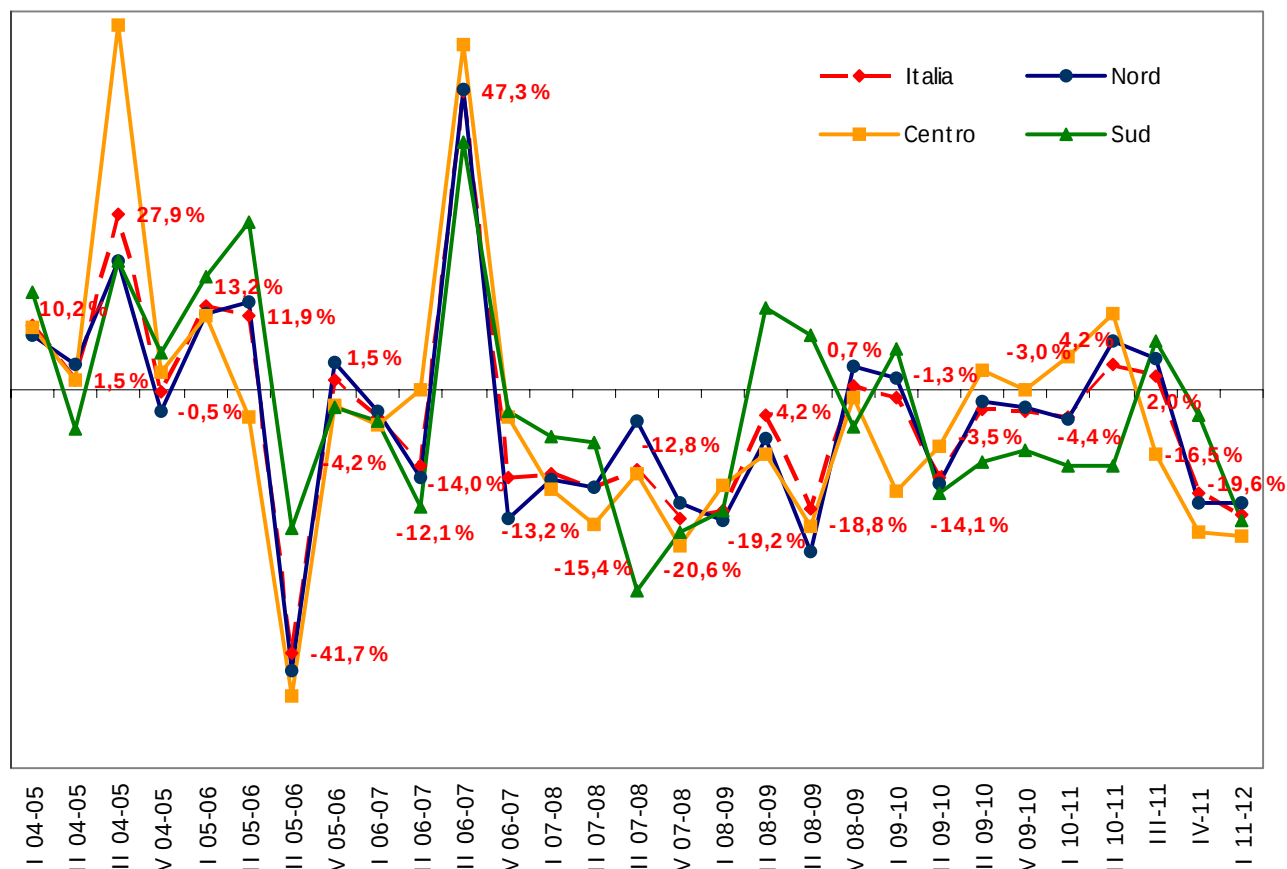
Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica



La Figura 12 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Ad eccezione del II e del III trimestre del 2011 dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, mentre nelle macro aree si sono avuti anche segni positivi. Inoltre, per le aree del Nord e del Centro si può osservare che le variazioni registrate in questo trimestre sono le più sostenute dal IV trimestre 2006, mentre per il Sud si tratta della flessione maggiore dal III trimestre 2008.



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



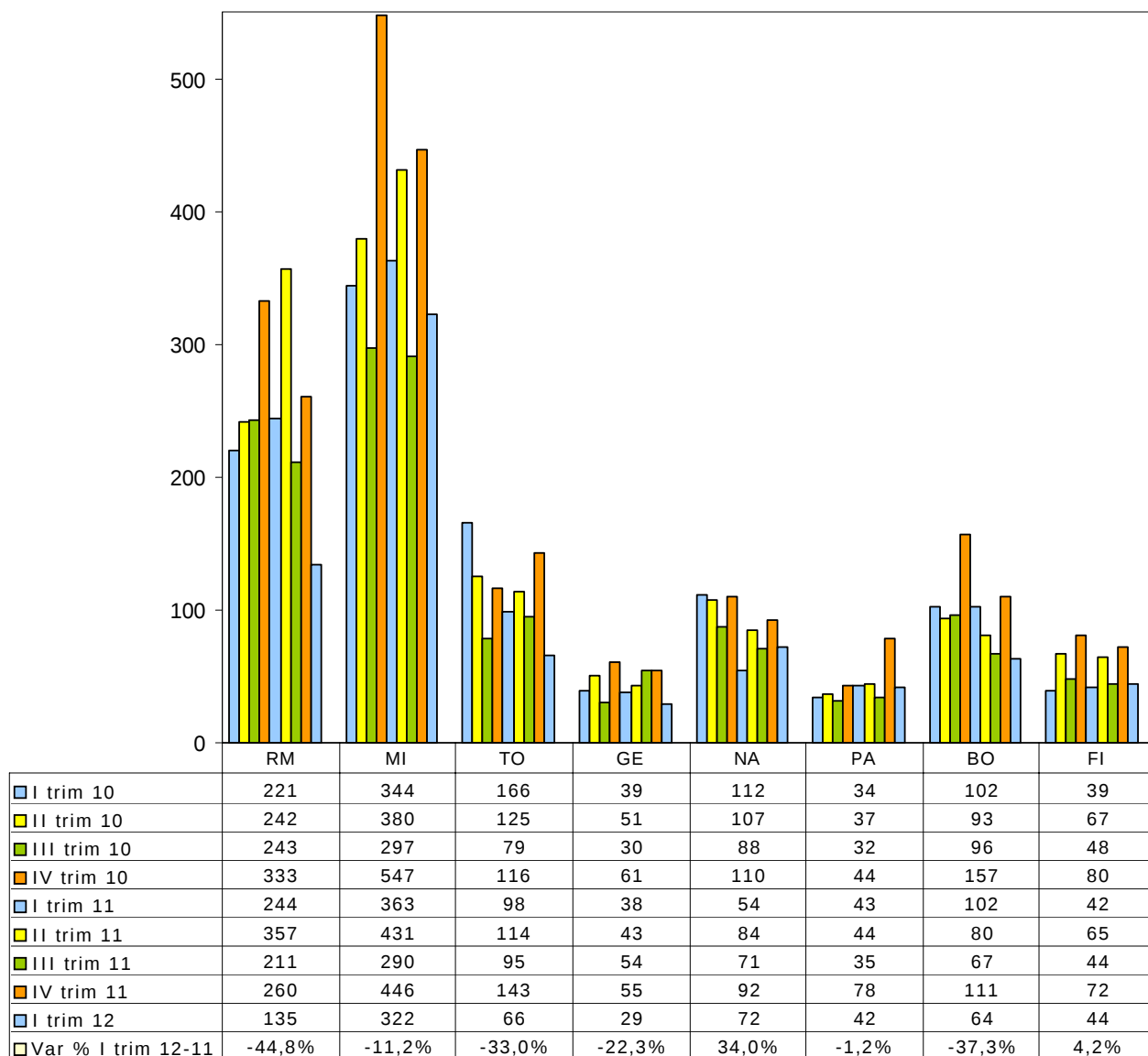
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel I trimestre 2012 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 774 compravendite (NTN) per il settore terziario, che perde così il -21,2% del volume di compravendite rilevato nel I trimestre del 2011.

Variazioni tendenziali negative risultano diffuse in quasi tutte le province. La contrazione più elevata si registra a Roma che perde circa il 45% dei volumi scambiati. Sostenuti risultano anche i cali osservati nelle province di Bologna, -37,3%, Torino, -33,0% e Genova, -22,3%. Cali più contenuti si osservano, invece, a Milano, -11,2%, e a Palermo, -1,2%. In controtendenza, Napoli registra una variazione positiva elevata, +34,0% e Firenze mostra una crescita del +4,2%.



Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Nel settore commerciale continua e si accentua il trend negativo, proseguendo la lunga serie negativa iniziata nel 2005 interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011.

Come già riportato in Tabella 1, la variazione tendenziale risulta pari al -17,6%. Tra le macroaree la flessione va attribuita principalmente all'area del Centro che mostra un calo del -21,8% mentre Nord e il Sud perdono rispettivamente il -17,1% e il -15,3% (Figura 14 e Tabella 6).

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

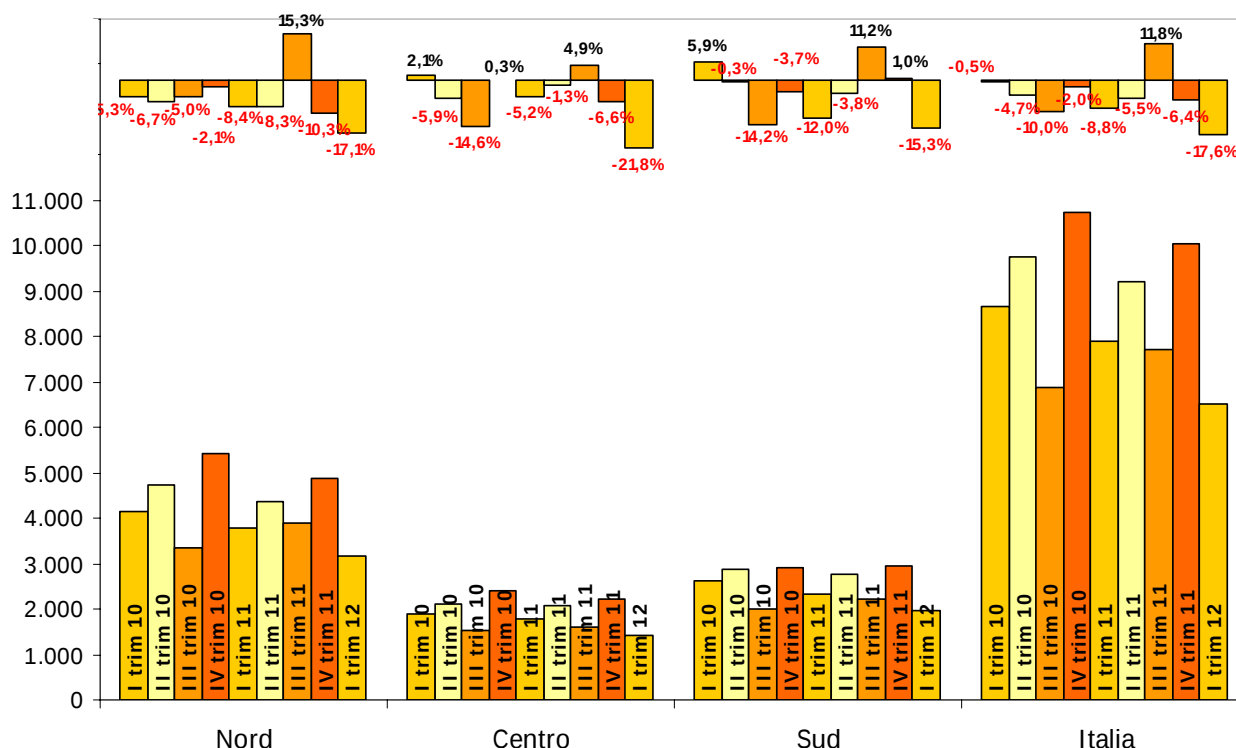


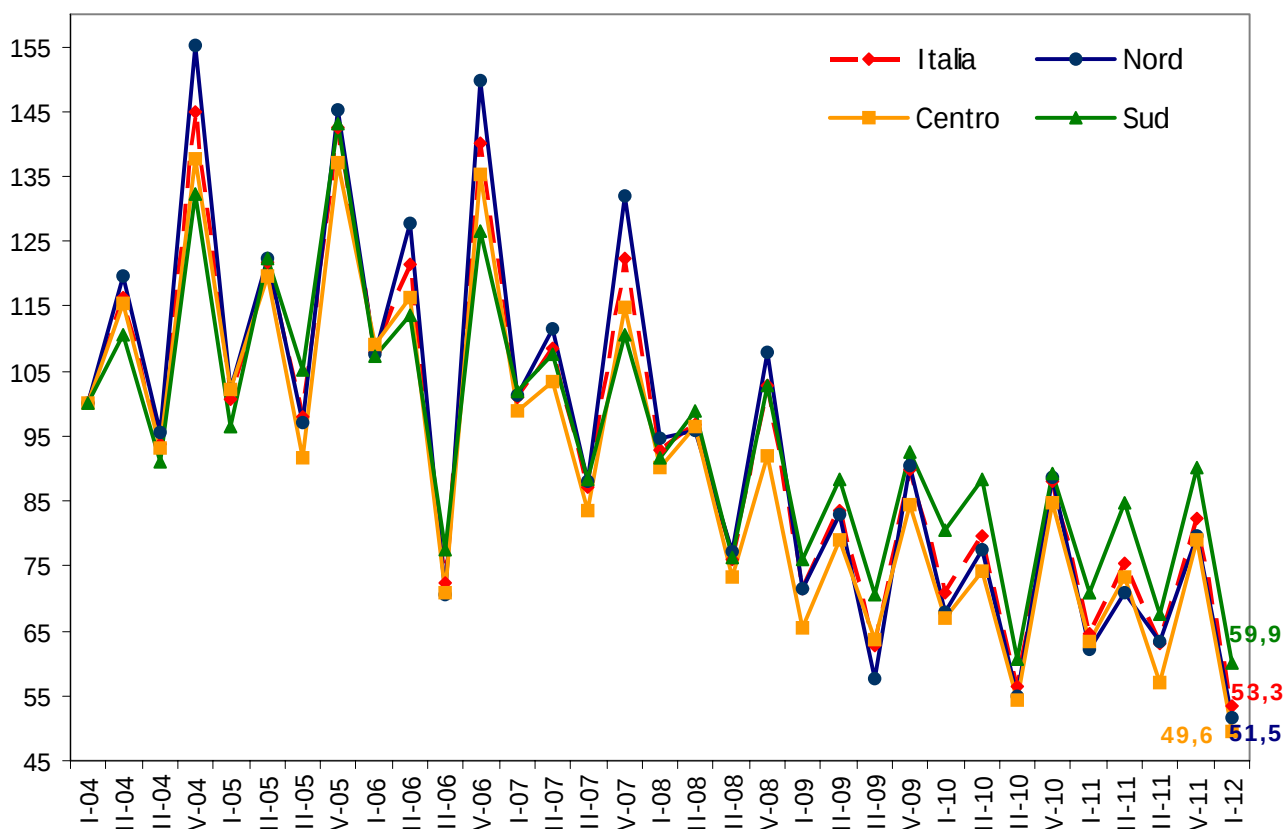
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2011	II trim 2011	III trim 2011	IV trim 2011	I trim 2012	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12
Nord	3.804	4.354	3.880	4.874	3.155	15,3%	-10,3%	-17,1%
Centro	1.793	2.076	1.616	2.235	1.403	4,9%	-6,6%	-21,8%
Sud	2.319	2.782	2.212	2.956	1.964	11,2%	1,0%	-15,3%
Italia	7.916	9.211	7.708	10.064	6.521	11,8%	-6,4%	-17,6%



Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel I trimestre 2012 vede quasi dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 46,7% delle compravendite; tra le macroaree perde meno il Sud (-40,1%), più accentuate sono le flessioni nelle macroaree del Centro, -50,4% e del Nord -48,5% (Figura 15).

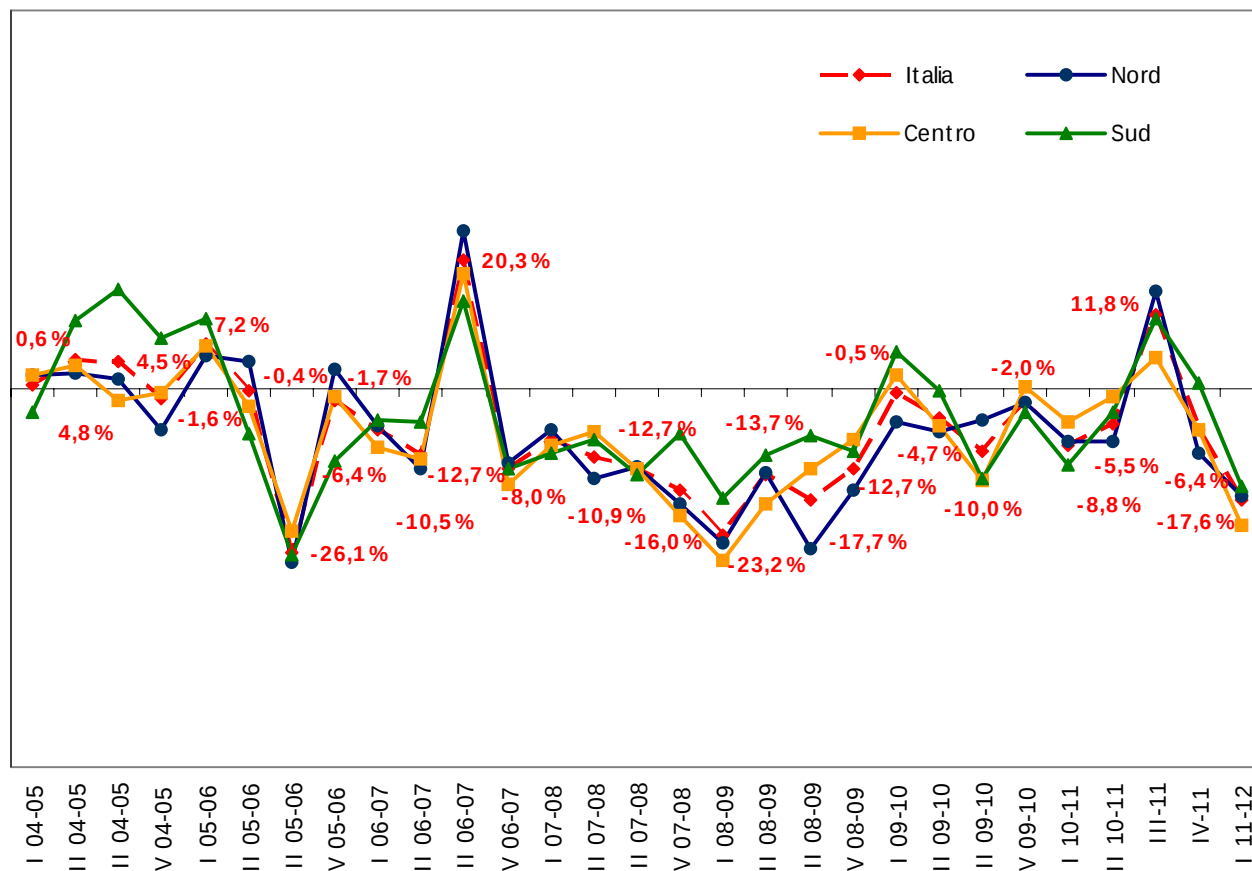
Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



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, dopo il rialzo isolato del III trimestre 2011, il settore commerciale accentua la flessione iniziata nuovamente lo scorso trimestre.



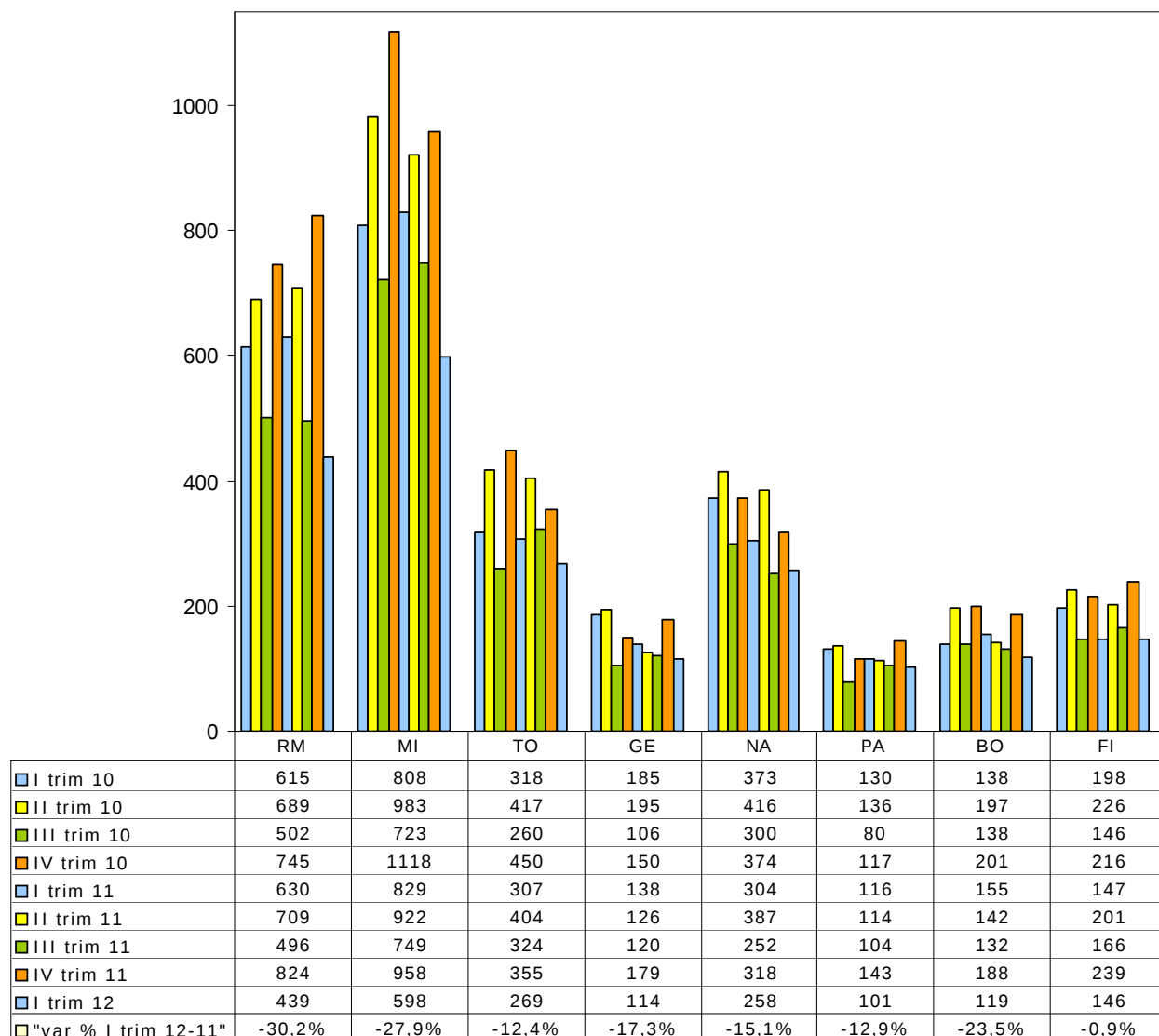
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



In linea rispetto al trend generale del settore commerciale, con 2.045 NTN le otto principali province segnano complessivamente una flessione pari a -22,2%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni, mostrata in Figura 17, evidenzia cali in tutte le province.

Le perdite maggiori si registrano a Roma, -30,2% e a Milano, -27,9%. Cali elevati si rilevano anche a Bologna, -23,5%, e a Genova, -17,3%. Il calo più contenuto si osserva a Firenze che perde lo 0,9% delle transazioni del settore.

Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale



Il settore produttivo

Nel I trimestre 2012 il settore produttivo, che comprende unità immobiliari censite in catasto come capannoni ed industrie, con un tasso di variazione tendenziale negativo del -7,9% risulta il comparto in minore sofferenza nel mercato non residenziale. A contenere la perdita è la buona performance registrata nell'area del Sud che per il quarto trimestre consecutivo mostra una decisa crescita delle transazioni, +18,2% (Tabella 7 e Figura 18).

La riduzione riflette i cali registrati soprattutto nell'area del Centro, -20,6%, e del Nord, -10,3%, area quest'ultima in cui si realizza circa il 70% del NTN.

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

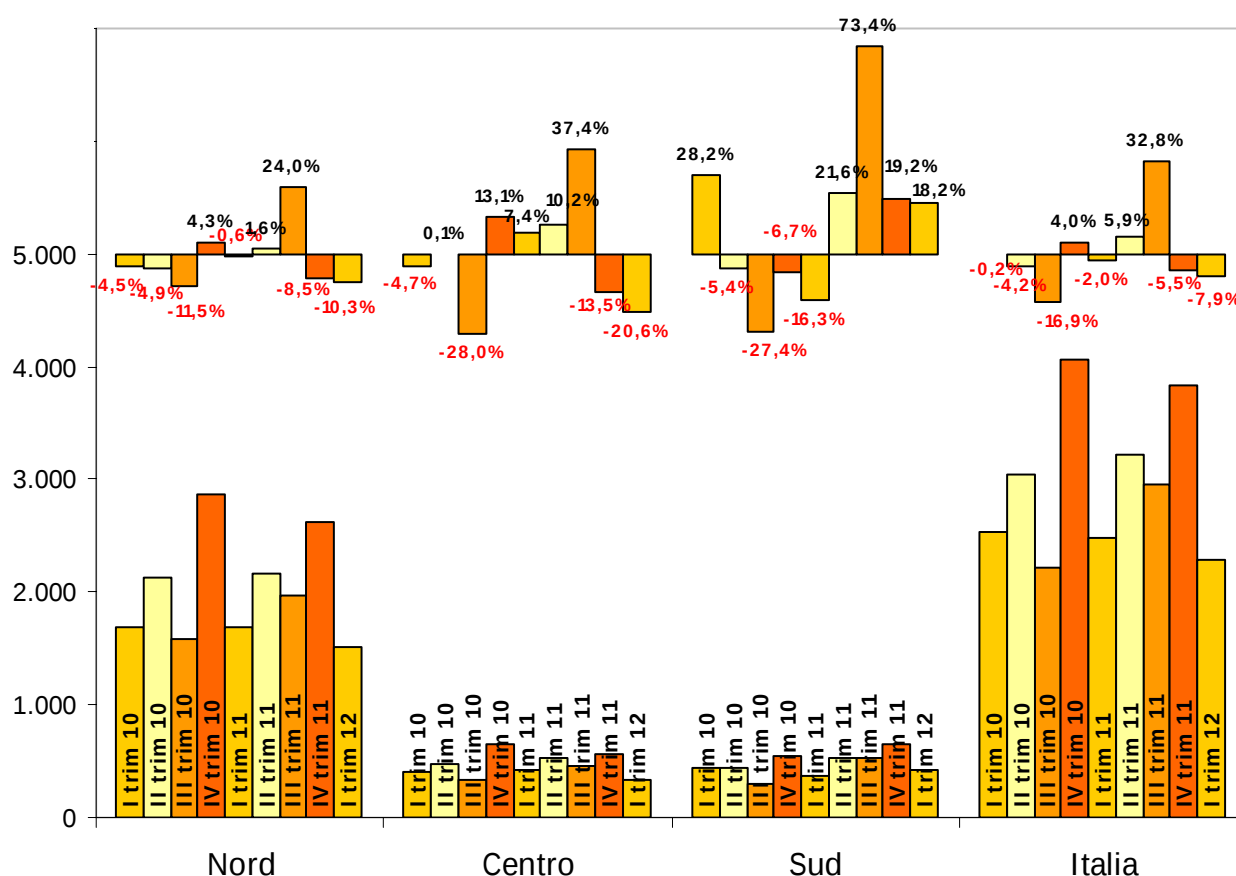


Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2011	II trim 2011	III trim 2011	IV trim 2011	I trim 2012	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12
Nord	1.683	2.157	1.966	2.618	1.510	24,0%	-8,5%	-10,3%
Centro	427	523	457	565	339	37,4%	-13,5%	-20,6%
Sud	364	534	526	656	430	73,4%	19,2%	18,2%
Italia	2.474	3.215	2.949	3.839	2.279	32,8%	-5,5%	-7,9%



Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel I trimestre 2012 circa il 30% dei volumi di scambio; tra le macroaree il Centro segna una riduzione della quota di compravendite del settore pari al -40,5% mentre il Nord segna un calo del -33,6% (Figura 19). Di estremo interesse la situazione del Sud che grazie ai rialzi osservati dal II trimestre 2011 recupera quote di mercato e in particolare rispetto all'omologo trimestre del 2004 registra un rialzo, seppur lieve, del +2,5% riportandosi così ai livelli del 2004. Tuttavia, anche il Sud è ancora lontano dai livelli del 2006, valore massimo della serie registrato in un primo trimestre, perdendo rispetto a quest'ultimo circa il -50% del mercato.

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 macroaree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011. Gli ultimi due trimestri sembrano però accentuare nuovamente il trend negativo con l'eccezione, già commentata, dell'area del Sud.

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

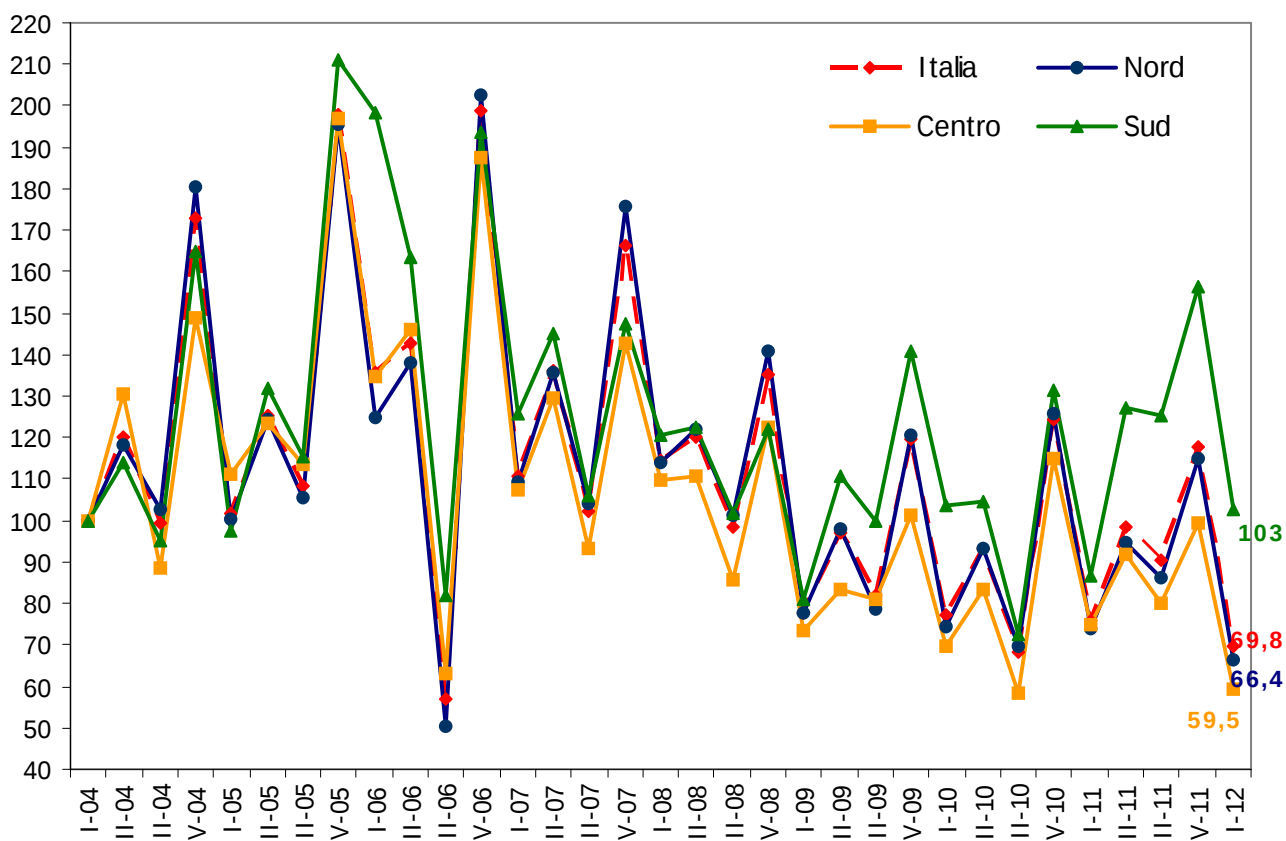
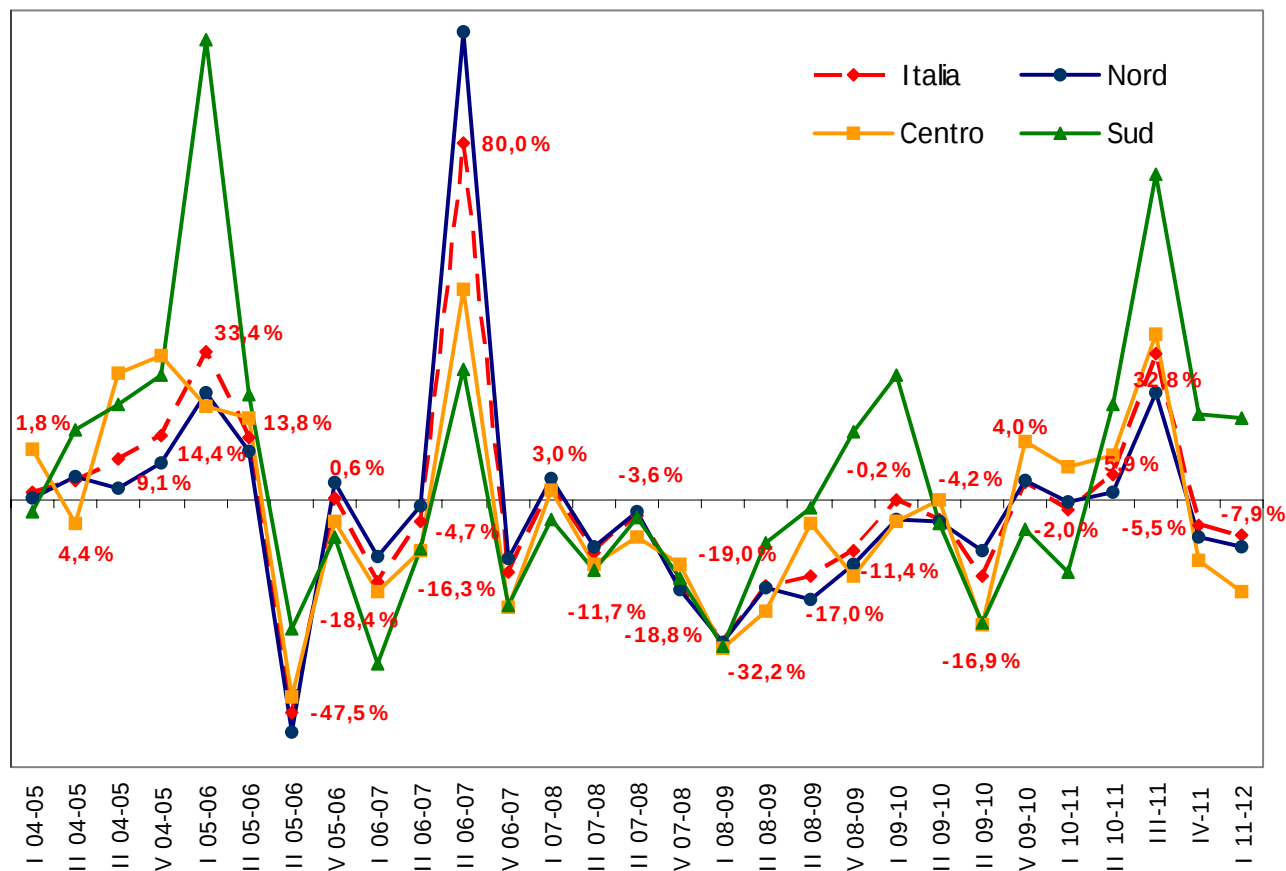


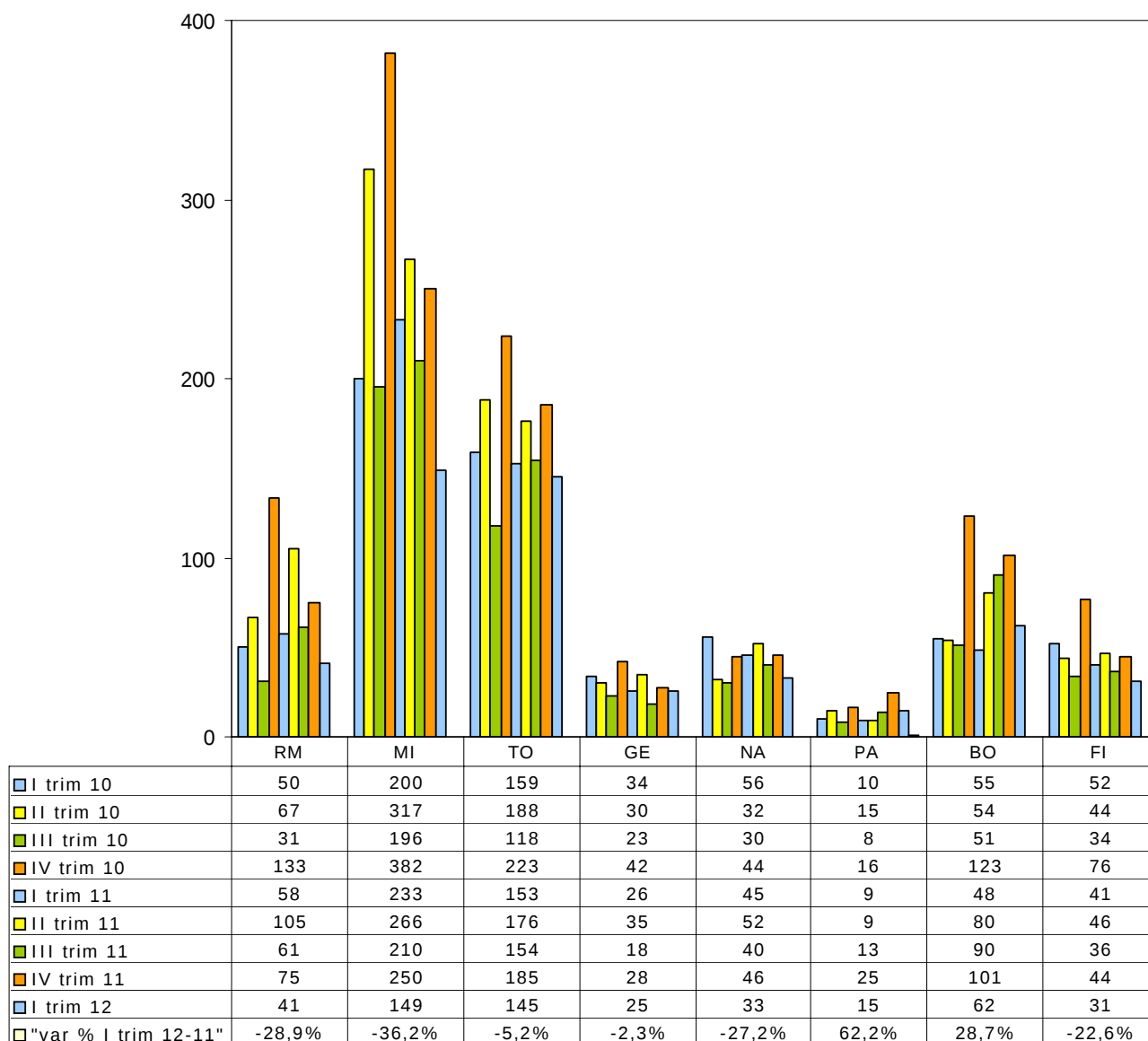


Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città si sono realizzate complessivamente 501 NTN riferite a capannoni e industrie. Peggiorando il trend nazionale le otto province mostrano, nel I trimestre 2012, un calo del -18,2% rispetto all'omologo trimestre del 2011. Gli andamenti delle singole province, evidenziati nel grafico di Figura 21, mostrano tutti segni negativi con le uniche eccezioni delle province di Palermo, dove le compravendite del settore produttivo segnano un rialzo, sebbene riferito a solo 6 unità, del +62,2% e di Bologna che mostra un aumento del +28,7%. Milano segna la diminuzione più elevata, -36,2% seguita da Roma, -28,9%. Risultano elevate anche le diminuzioni a Napoli, -27,2%, e a Firenze, -22,6%. Infine cali più contenuti si osservano a Torino, -5,2%, e a Genova, -2,3%.

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 14 maggio 2012 e si riferiscono al I trimestre 2012, 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.

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.

PERTINENZE	MAGAZZINI / CANTINE C/2 Magazzini e locali di deposito
	BOX / POSTI AUTO C/6 e C/7 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Tettoie chiuse o aperte
SETTORE NON RESIDENZIALE	TERZIARIO A10 Uffici D5 Istituti di credito COMMERCIALE C1 e C3 Negozi e Laboratori D8 Edifici Commerciali D2 Alberghi PRODUTTIVO D1 e D7 Capannoni industriali
ALTRO	GRUPPO 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. GRUPPO C Unità immobiliari nelle categorie C4 e C5: fabbricati per arti e mestieri, stabilimenti balneari e di acque curative. GRUPPO D 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. GRUPPO E 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. UNITA' NON CLASSIFICABILI Unità immobiliari per le quali non è desumibile la categoria catastale dalla nota Unica di trascrizione e registrazione.

Glossario

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

Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale	3
Figura 2: serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale.....	3
Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica.....	6
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica.....	7
Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica	7
Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica.....	10
Figura 7: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)	13
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo.....	15
Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo	16
Figura 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	17
Figura 11: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica	18
Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica	19
Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario.....	20
Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica.....	21
Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica.....	22
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica	23
Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	24
Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	25
Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica	26
Figura 20: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica	27
Figura 21: NTN trimestrale principali province settore produttivo	28

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua	2
Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica	8
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi	9
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province..	11
Tabella 5: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica	17
Tabella 6: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica	21
Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica	25