



Report Italia

Secondo Trimestre

2010

settembre



www.amministrazioniac.com

info@amministrazioniac.com

Oggetto del Report

Il presente documento rappresenta l'evoluzione del mercato nazionale. I dati 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.

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

Compravendite immobiliari: Il

Mercato Nazionale

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 seguente i tassi tendenziali nel II trimestre del 2010 registrano **segni positivi nel settore residenziale (+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 Numero Transazioni Normalizzate) 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

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
Totale	362.031	290.343	395.095	310.167	370.516

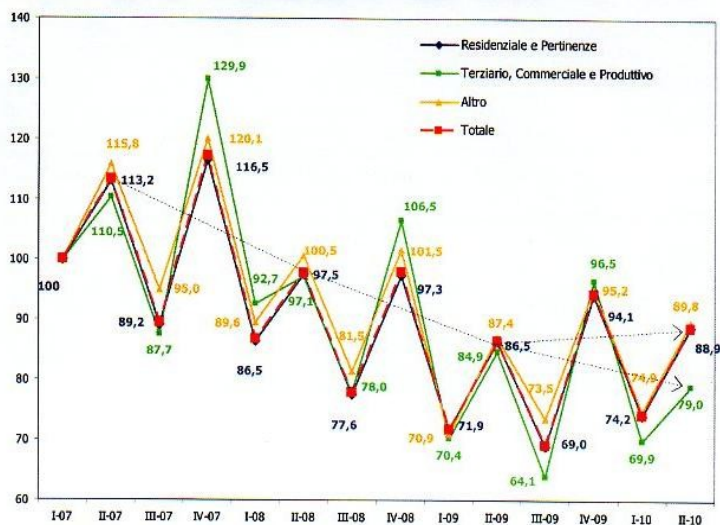
Settori	II trim 08-09	III trim 08-09	IV trim 08-09	I trim 09-10	II trim 09-10
Residenziale	-12,3%	-11,0%	-3,2%	4,2%	4,5%
Terziario	-4,2%	-18,9%	0,4%	-1,3%	-14,1%
Commerciale	-13,7%	-17,7%	-12,8%	-0,5%	-4,7%
Produttivo	-19,0%	-17,1%	-11,3%	-0,2%	-4,2%
Pertinenze	-10,0%	-11,3%	-3,3%	2,0%	0,8%
Altro	-13,1%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

produttivo 3.037, e infine in "altro" si registrano 51.776 transazioni normalizzate.

Il grafico seguente mostra l'andamento, dal 2007, dell'indice trimestrale del NTN ed 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 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 (-30% circa nel I 2010)



Il settore residenziale

Analizzando con maggior dettaglio l'andamento del mercato nel settore residenziale per macro aree geografiche, (grafico di figura 1), 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 2, 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 1

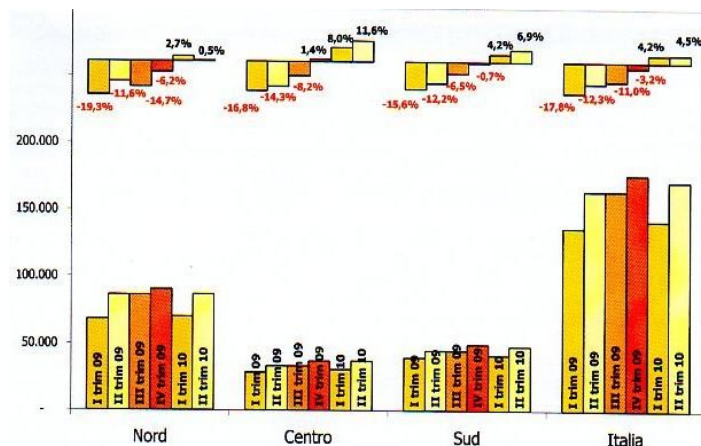
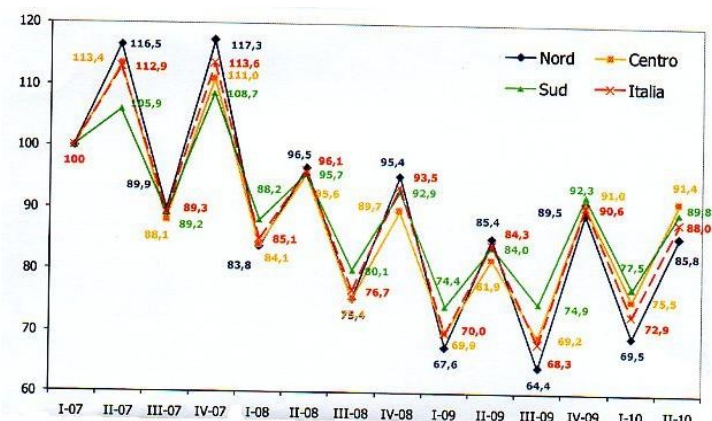


Figura 2



Sì conferma, inoltre, **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%**. 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.

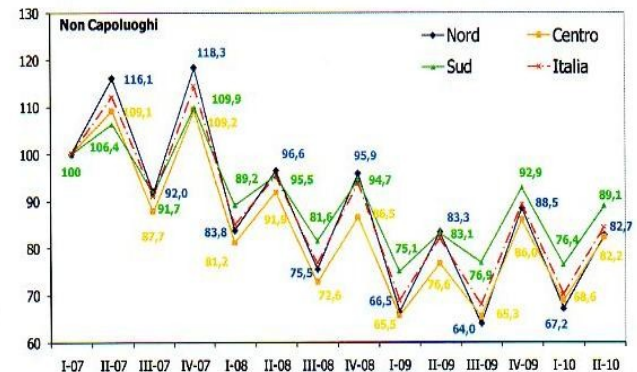
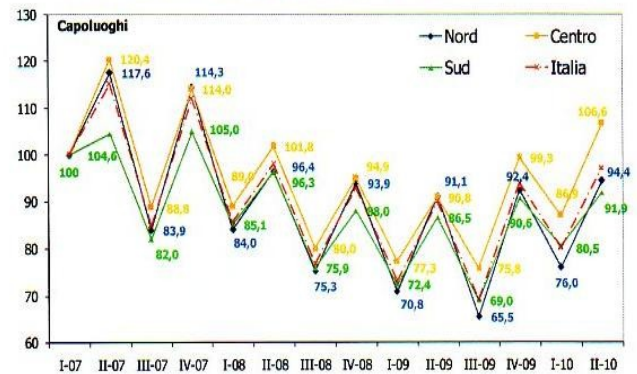
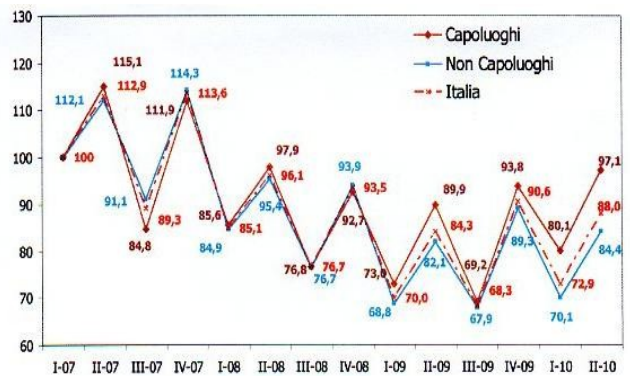
NTN residenziale		I trim 10	II trim 10	var % I trim 09-10	var % II trim 09-10
Nord	Capoluoghi	20.063	24.913	7,3%	3,6%
	Non Capoluoghi	49.870	61.424	1,0%	-0,6%
	Totale	69.932	86.337	2,7%	0,5%
Centro	Capoluoghi	13.229	16.233	12,5%	17,4%
	Non Capoluoghi	17.363	20.793	4,8%	7,4%
	Totale	30.592	37.026	8,0%	11,6%
Sud	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%
Italia	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%
Italia	-18,5%	-12,9%	-11,0%	-3,2%	4,2%	4,5%

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 successiva). 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).



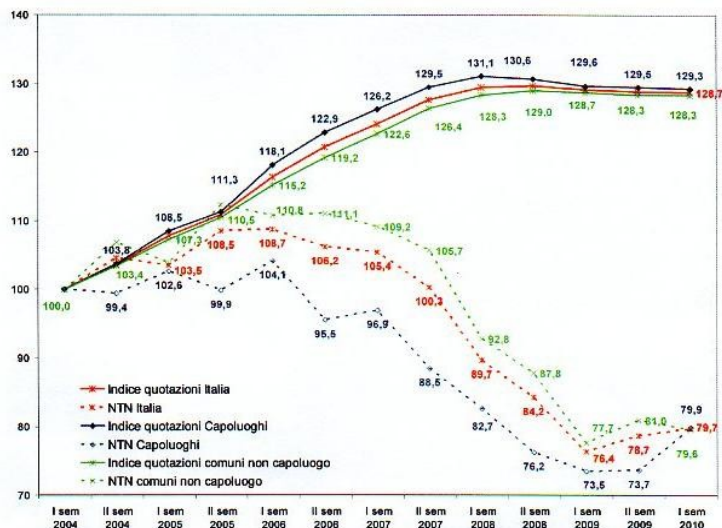
Andamento quotazioni

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).

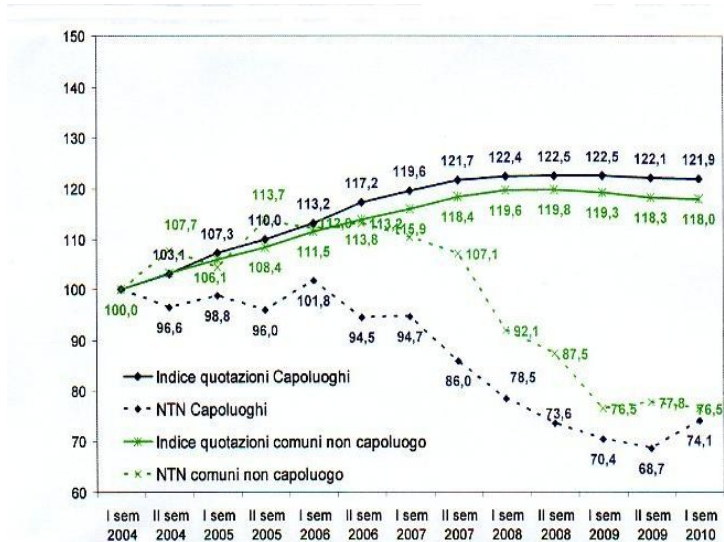
Va rilevato che nei capoluoghi negli ultimi quattro semestri si sono registrate sempre flessioni, seppur di lieve entità, delle quotazioni residenziali. Dall'inizio della discesa dei prezzi, nel I semestre 2008, la quotazione media è calata del -1,4%.



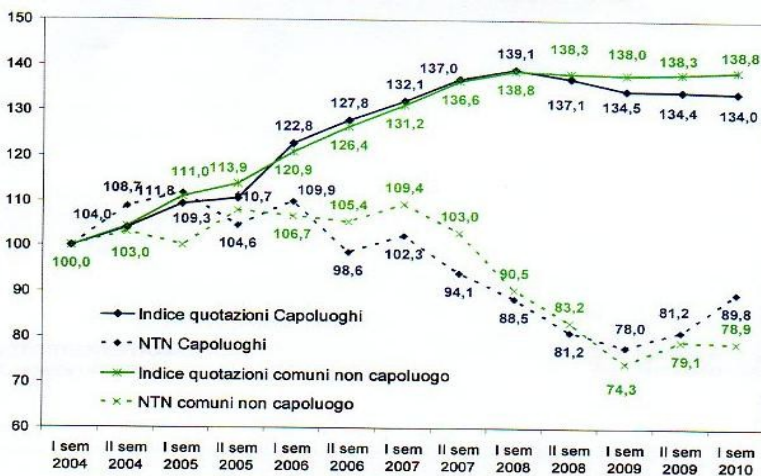
È inferiore la flessione registrata nei comuni minori dove la quotazione media delle abitazioni è diminuita del -0,5% dal II semestre 2008.

Complessivamente dal I semestre 2004 al I semestre 2010 la quotazione media nazionale delle abitazioni è cresciuta del +23,7% (+29,3% nei capoluoghi, +23,3% nei comuni non capoluoghi).

Considerando le quotazioni per macro area geografica, le quotazioni del Nord, Figura seguente, 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.

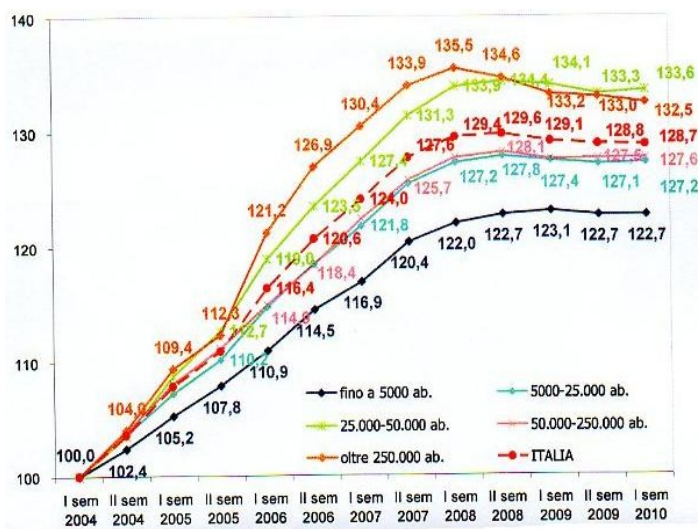


Al Centro (Figura seguente, nel I semestre 2010, si registra una lieve variazione negativa nei capoluoghi, con circa il -0,4%, delle quotazioni su base tendenziale annua (I semestre 2010 rispetto al I 2009), e un lieve rialzo nei comuni minori, +0,6%. Si attenua quindi, ancora in questo semestre, la 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, 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.

L'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni per dimensione demografica dei comuni (vedi grafico seguente) 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

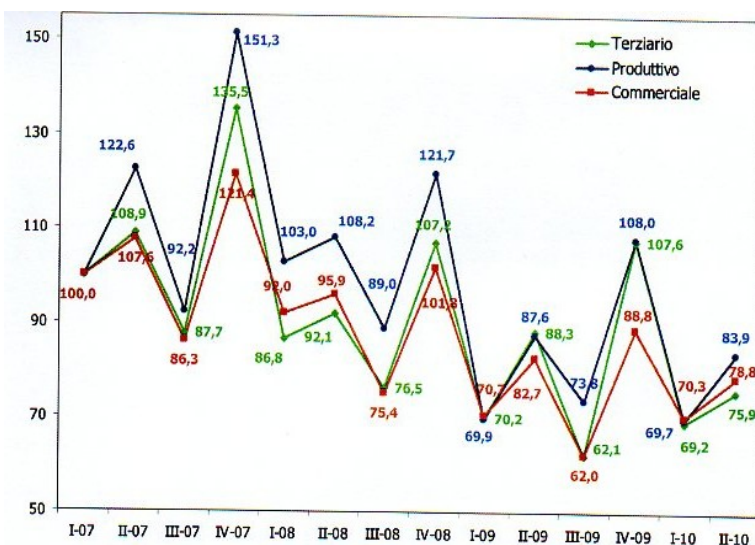


Il settore non residenziale

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.** 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 seguente 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.



Il settore terziario

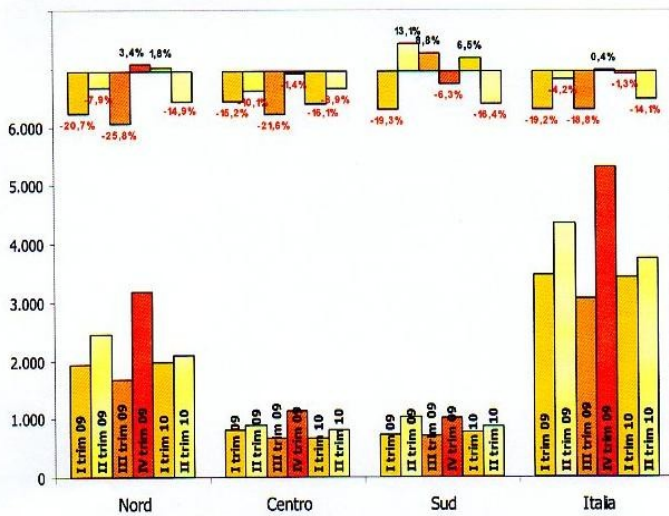
Con 3.738 NTN **il settore terziario, che comprende uffici e istituti di credito, mostra nel II trimestre 2010 un tasso tendenziale annuo nettamente negativo pari a - 14,1%. Si accentua, quindi, nuovamente la flessione del settore già registrata nel I trimestre 2010 (- 1,3%).**

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



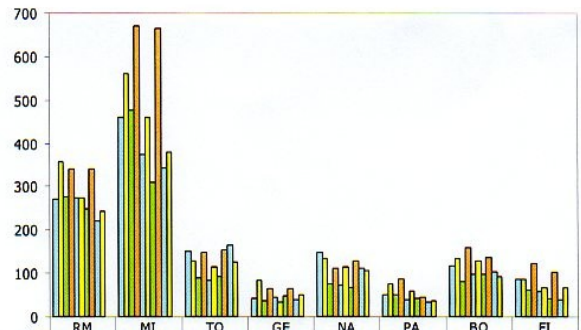
del Sud, dove nel II e III trimestre 2009 si era registrata un forte crescita dei volumi di compravendite degli immobili a destinazione terziaria.

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.

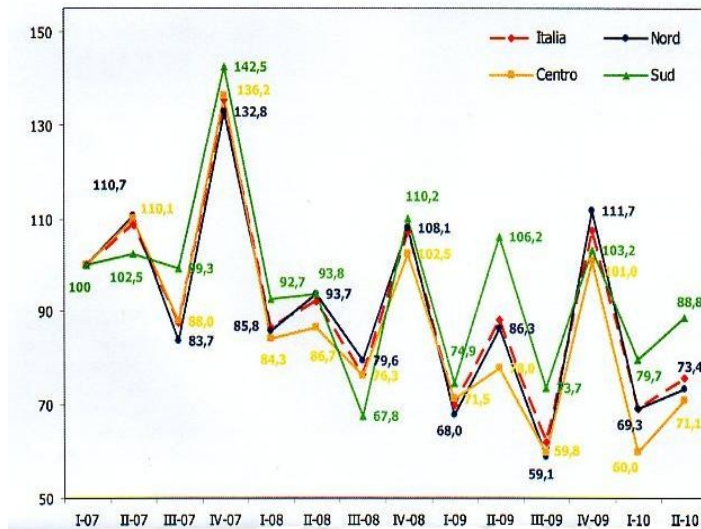


Nel II trimestre 2010 nelle otto principali province si sono avute complessivamente 1.101 NTN per il settore terziario, che perde quindi il -12% del volume di compravendite rilevato nel II trimestre del 2009. Seppure di diversa entità, i segni negativi si registrano in quasi tutte le province, con una 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.

L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, 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% (grafico seguente).



	RM	MI	TO	GE	NA	PA	BO	FI
I trim 08	271	461	151	41	147	49	118	87
II trim 08	358	560	127	83	133	76	133	86
III trim 08	276	477	90	37	74	49	82	61
IV trim 08	342	671	147	65	112	87	160	122
I trim 09	272	375	83	45	72	40	99	59
II trim 09	274	460	113	34	115	58	129	68
III trim 09	247	308	92	47	68	43	97	42
IV trim 09	340	664	153	63	130	44	136	103
I trim 10	221	344	166	39	112	34	102	39
II trim 10	242	380	125	51	107	37	93	67
var % II trim 09-10	-12,0%	-17,4%	10,5%	50,3%	-7,2%	-36,3%	-27,7%	-1,4%



Fonti:

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).

Metodologia

Il presente report si basa sulla nota trimestrale pubblicata a cura dell'Agenzia del Territorio e ne ricalca la metodologia di valutazione.

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.

Tabella categorie catastali

Abitazione di tipo signorile	A1
Abitazioni di tipo civile	A2
Abitazioni di tipo economico	A3
Abitazioni di tipo popolare	A4
Abitazioni di tipo ultrapopolare	A5
Abitazioni di tipo rurale	A6
Abitazione in villino	A7
Abitazione in villa	A8
Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.	A9
Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.	A11
PERTINENZE	
Magazzini/ cantine	C2
Box/posti auto/stalle/ rimesse	C6 / C7
SETTORE NON RESIDENZIALE	
Terziario Uffici	A10
Terziario Istituti di credito	D5
Commerciale negozi e laboratori	C1 / C3
Commerciale edifici	D8
Commerciale alberghi	D2
Produttivo (Capannoni industriali)	D1 / D7

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.



Disclaimer

Il presente report è pubblicato unicamente per fornire informazioni generali. Malgrado la preparazione del network di professionisti e l'alta qualità delle fonti con cui si realizzano analisi e prospettive, il presente documento è esclusivamente a scopo divulgativo e AmministrazioniAC/AffinatiConsulting e tutti i professionisti che collaborano con le suddette società non potranno essere in alcun modo responsabili per un uso improprio del presente documento.

Stampa ad uso interno – controllo redazione il 15 settembre 2010.

Il presente documento di libera diffusione, ma ne è vietata la riproduzione e modifica anche parziale.



Stampa- ove possibile - con font EasyReading, con caratteristiche grafiche “ad alta leggibilità” e alto contrasto



Il presente documento è stato realizzato utilizzando servizi e soluzioni di elevata



qualità sicuri dal punto di vista ambientale, con un impiego ridotto di materiali pericolosi, energia e altre risorse, e con un elevato livello di riciclabilità e recupero.



Il presente documento è disponibile in formato pdf – stampalo solo se necessario -



AmministrazioniAC

Via G. Galilei, 130
I 51015 Monsummano Terme (PT)
Tel +39 0572 50 57 42
fax +39 0572 52 16 20
mail: info@amministrazioniac.com
web: www.amministrazioniac.com

Contatto Diretto:



Resp. Relazioni Esterne
Dott.ssa Gaia S. Fusco
gaia.fusco@affinati.com



www.amministrazioniac.com
info@amministrazioniac.com