



agenzia del Territorio

direzione centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare

IL MERCATO IMMOBILIARE

NEL PRIMO SEMESTRE 2008



a cura di Caterina Andreussi
con la collaborazione di Maurizio Festa, Stefano Cenciarelli e Alessandro Tinelli

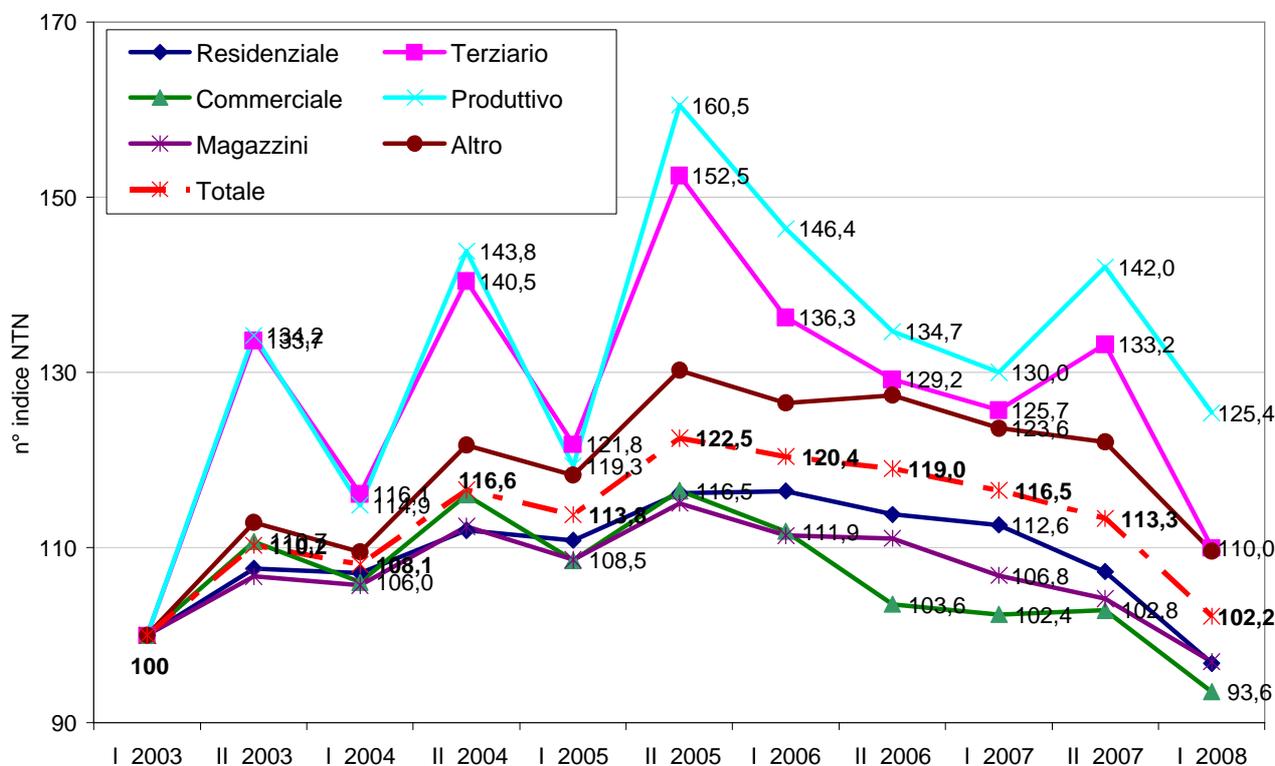
Il mercato immobiliare nel I semestre 2008

Nel I semestre 2008 si conferma il forte rallentamento del trend di mercato già segnalato nel secondo semestre 2007. Nel I semestre 2008, infatti, si sono registrate 780.953 transazioni¹ (NTN) complessive rispetto alle 890.687 del I semestre 2007, con un decremento relativo pari a -12,3% (tasso tendenziale annuo). Per il settore residenziale, con 355.265 transazioni rispetto alle 413.181 del I semestre 2007, si è avuto il calo maggiore pari a circa -14%.

Tabella 1: NTN per settore e totale I 2008 e I 2007 e tasso percentuale annuo

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
I Sem 2007	413.181	10.078	25.034	8.057	58.069	376.267	890.687
I sem 2008	355.265	8.818	22.880	7.771	52.718	333.501	780.953
Var% I08/I07	-14,00%	-12,50%	-8,60%	-3,50%	-9,20%	-11,40%	-12,30%

Figura 1: n° indice NTN semestrale I sem 2003 - I sem 2008



Per il settore Terziario (8.818 NTN), il decremento è pari al 12,5%; per il settore Commerciale (22.880 NTN) si ha un decremento del 8,6%; il settore Produttivo (7.771 NTN) è quello che presenta il minor calo di compravendite, -3,5%; i Magazzini, (52.718 NTN) subiscono un decremento del 9,2%. Infine, le transazioni non annoverabili nei settori suddetti, comprese in 'Altro', sono state 333.501 contro le 376.267 NTN del I semestre 2007 con un perdita pari al 11,4%.

Ad iniziare dal 2007, le banche dati dei servizi di pubblicità immobiliare, da cui vengono tratti il NTN, sono state progressivamente centralizzate in un unico archivio, tale operazione è stata completata a fine giugno 2008. Ciò consentirà di elaborare prossimamente l'andamento trimestrale delle compravendite.

Altra novità è la realizzazione delle procedure per l'elaborazione dei dati relativi alle consistenze (superficie e/o numero di vani) delle unità immobiliari compravendute per le tipologie che lo prevedono (abitazioni, uffici, negozi, magazzini, box e posti auto) Infine, nell'ambito della voce 'Altro' sono state distinte alcune tipologie quali: Box e posti auto, Alberghi e Fabbricati per istituti di credito². La Tabella 2 riporta il NTN di queste

¹ Dati NTN al netto delle compravendite relative alle cartolarizzazioni dello Stato (Scip) che nel I semestre 2007 sono state 6.882 complessivamente.

² Le nuove tipologie catastali individuate sono:

C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

tipologie per area geografica e totale. Si può notare che tali compravendite, (ed in particolare la tipologia Box-posti auto) rappresentano circa il 67% del complesso delle tipologie aggregate in 'altro'.

Rispetto al I semestre 2007, nel I semestre 2008 sono diminuite, in particolare, le compravendite degli istituti di credito, 116 invece di 166, con un calo del 30% circa, mentre il NTN di alberghi e pensioni è diminuito del 6,5%, passando da 549 NTN del I semestre 2007 a 513 del I semestre 2008. I box e posti auto sono diminuiti del 11,3%, con un calo leggermente inferiore a quello del settore residenziale, cui è, prevalentemente, collegato.

Tabella 2: NTN I semestre 2007-2008 Alberghi, Istituti di credito, Box e posti auto per macroarea

	Alberghi-pensioni	Istituti di credito	Box- posti auto	Totale
I Sem 2007	549	166	251.161	251.876
I sem 2008	513	117	222.865	223.495
Var% I08/I07	-6,6%	-29,5%	-11,3%	-11,3%

Il settore residenziale

Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale, osservando il grafico della Figura 2 che mostra i volumi di compravendite semestrali registrati nelle diverse aree geografiche del paese a partire dal I semestre 2003 (periodo dal quale è possibile analizzare i dati semestrali disaggregati), emerge che il settore residenziale è maggiormente in calo nel Nord, -15,4% rispetto al I semestre 2007, mentre al Sud la flessione è più contenuta, -10,7%. Nel Centro il calo è pari al 14,8%, leggermente superiore alla media nazionale.

Figura 2: NTN I 2003-I2008 settore residenziale per macro aree e variazione percentuale rispetto al I 2007

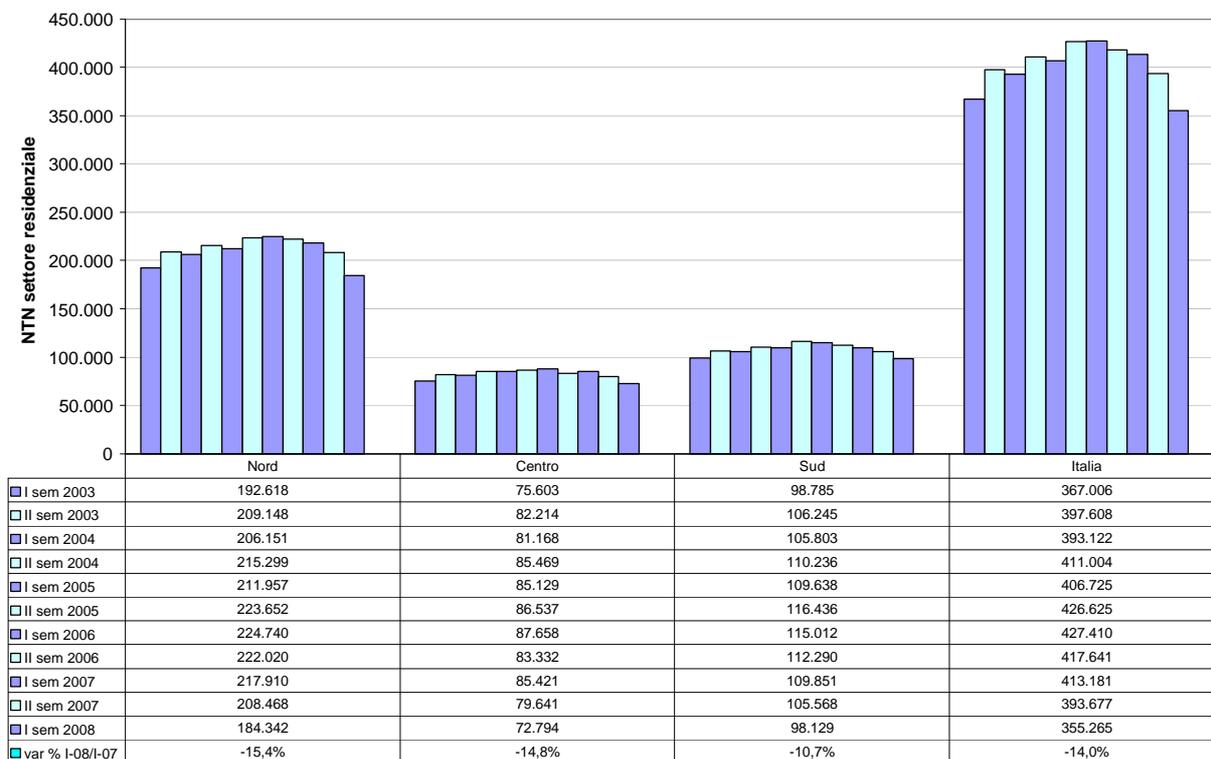
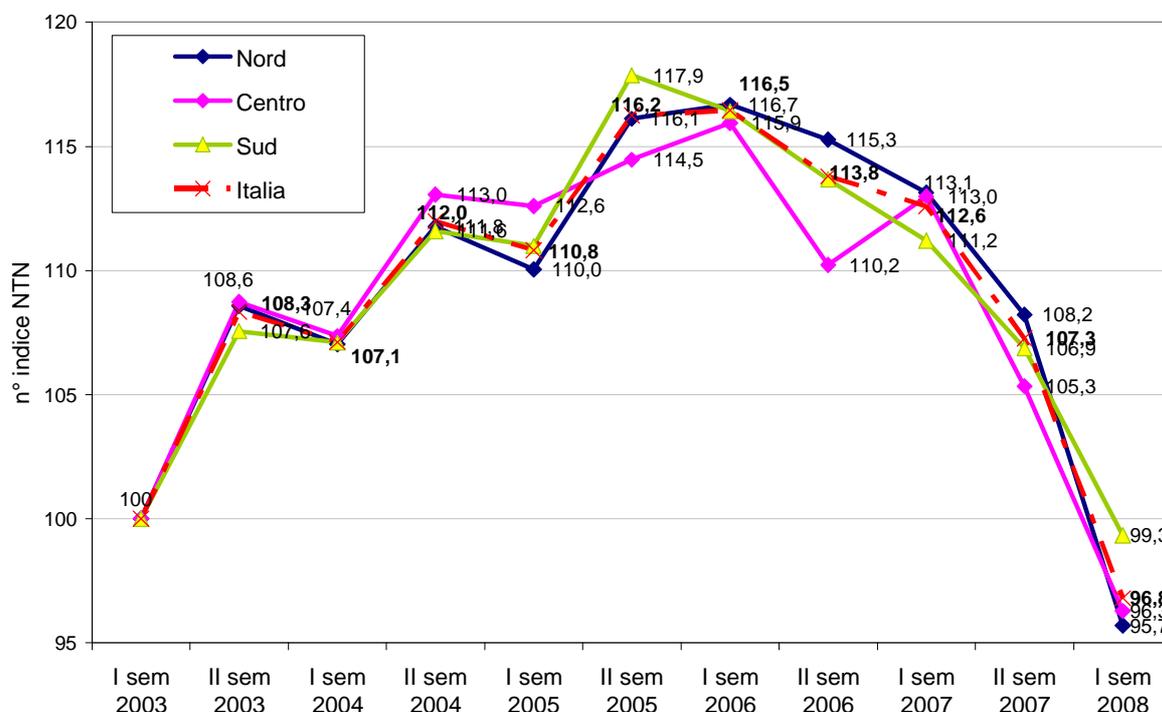


Figura 3: n° indice NTN settore residenziale, I sem 2003-I sem 2008, per aree geografiche Nord-Centro-Sud



Come già indicato nei precedenti rapporti, negli ultimi anni si è assistito ad un sensibile spostamento di compravendite dai capoluoghi verso i comuni minori delle rispettive province.

Peraltro, come emerge anche dai Rapporti sulle nuove costruzioni 2005 e 2006³, l'85% circa delle nuove costruzioni del settore residenziale si concentra nei comuni non capoluogo, ed, almeno in buona parte, vanno ad alimentare l'offerta del mercato immobiliare.

Esaminando con maggior dettaglio il mercato residenziale sotto questo aspetto, per verificare la tendenza nel I semestre 2008, si sono considerate le variazioni percentuali del NTN nelle macro-aree geografiche (Nord, Centro e Sud) del mercato residenziale dei capoluoghi di provincia e di quello del resto dei comuni della provincia nell'ultimo anno (I semestre 2008 rispetto al I semestre 2007).

Tabella 3: NTN I sem 03-Isem 08 per provincia, capoluogo e resto provincia per aree geografiche Nord-Centro-Sud

Provincia	I sem 2003	II sem 2003	I sem 2004	II sem 2004	I sem 2005	II sem 2005	I sem 2006	II sem 2006	I sem 2007	II sem 2007	I sem 2008	var % I-08/I-07
Nord	192.618	209.148	206.151	215.299	211.957	223.652	224.740	222.020	217.910	208.468	184.342	-15,4%
Centro	75.603	82.214	81.168	85.469	85.129	86.537	87.658	83.332	85.421	79.641	72.794	-14,8%
Sud	98.785	106.245	105.803	110.236	109.638	116.436	115.012	112.290	109.851	105.568	98.129	-10,7%
Italia	367.006	397.608	393.122	411.004	406.725	426.625	427.410	417.641	413.181	393.677	355.265	-14,0%

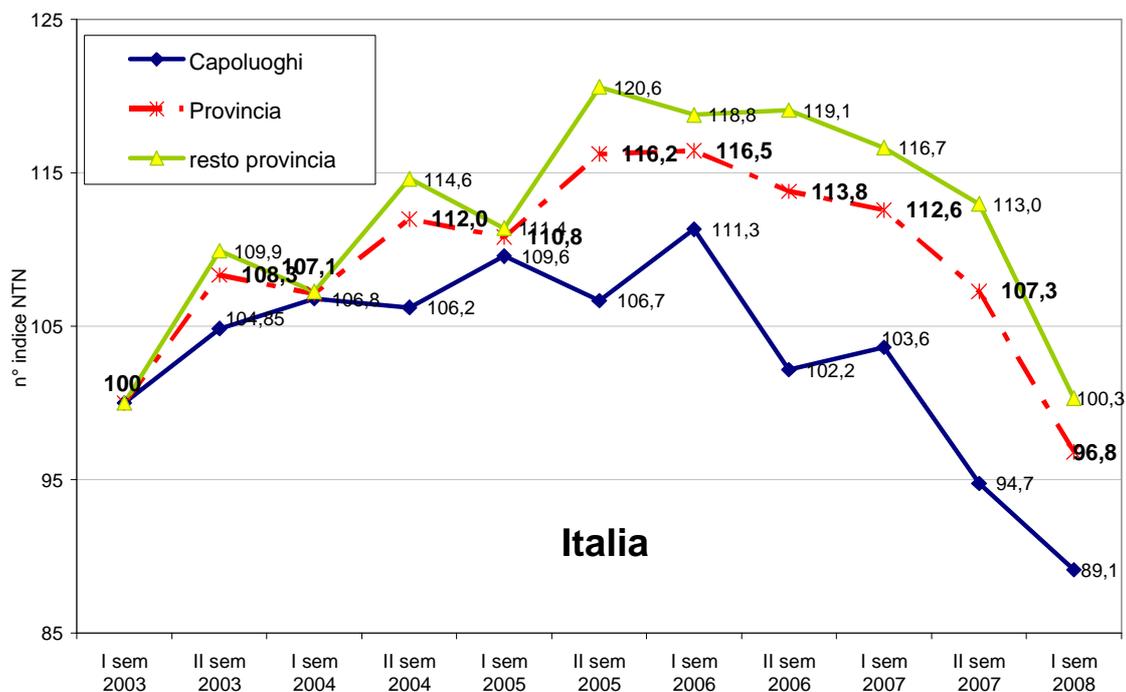
Capoluoghi	I sem 2003	II sem 2003	I sem 2004	II sem 2004	I sem 2005	II sem 2005	I sem 2006	II sem 2006	I sem 2007	II sem 2007	I sem 2008	var % I-08/I-07
Nord	56.531	60.254	60.569	58.468	59.855	58.082	61.741	57.328	57.430	52.319	48.506	-15,5%
Centro	30.789	32.677	32.815	35.684	36.688	34.320	36.057	32.365	33.559	30.874	29.027	-13,5%
Sud	27.514	27.473	29.267	27.833	29.279	30.093	30.036	27.626	28.008	25.604	24.807	-11,4%
Italia	114.833	120.403	122.651	121.985	125.821	122.495	127.833	117.319	118.998	108.797	102.340	-14,0%

Resto provincia	I sem 2003	II sem 2003	I sem 2004	II sem 2004	I sem 2005	II sem 2005	I sem 2006	II sem 2006	I sem 2007	II sem 2007	I sem 2008	var % I-08/I-07
Nord	136.088	148.895	145.582	156.832	152.102	165.570	162.999	164.692	160.480	156.150	135.836	-15,4%
Centro	44.815	49.537	48.353	49.785	48.441	52.217	51.602	50.966	51.861	48.767	43.767	-15,6%
Sud	71.271	78.772	76.537	82.402	80.360	86.342	84.976	84.664	81.842	79.964	73.323	-10,4%
Italia	252.173	277.204	270.472	289.019	280.903	304.130	299.577	300.322	294.184	284.881	252.926	-14,0%

Si può notare, Tabella 3, che il dato tendenziale annuo, a livello nazionale, per i capoluoghi e per i comuni del resto della provincia è per entrambi pari a -14%. L'andamento per macro area, evidenzia che le compravendite sono in forte calo nel Nord e nel Centro per i comuni non capoluogo, -15,5% circa, mentre nel Sud il calo, anche se vistoso, è più contenuto, -10,4%. Anche per i capoluoghi il calo maggiore si verifica nel Nord, -15,5% e quello minore nel Sud, -11,4%.

³ Pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del territorio: www.agenziaterritorio.gov.it

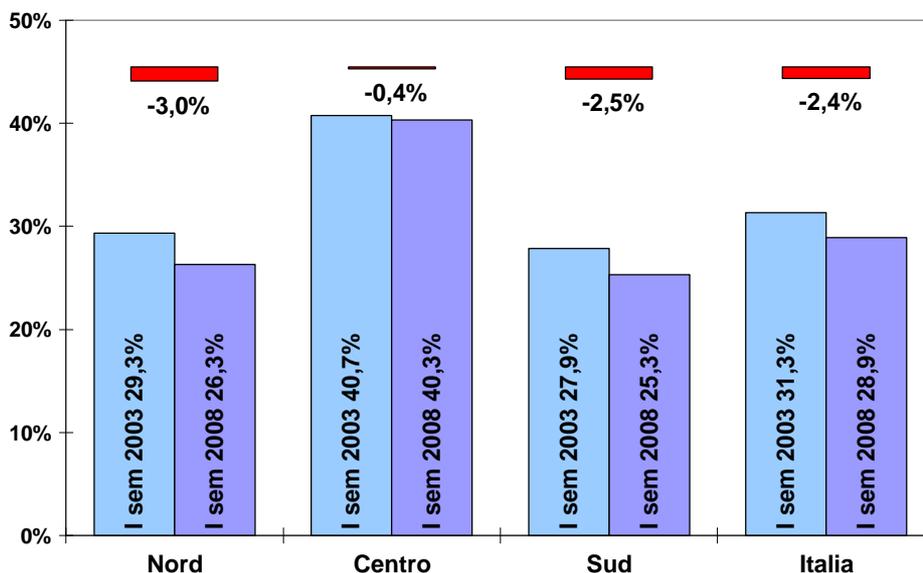
Figura 4: n° indice NTN settore residenziale, I sem 2003-I sem 2008, per capoluoghi, provincia e resto provincia



Osservando l'andamento delle compravendite per i capoluoghi e per i comuni delle rispettive province, si nota che, nel complesso, il mercato del settore residenziale si è sviluppato maggiormente nei comuni non capoluogo, fino al 2006, mentre a partire dal II semestre 2006, il mercato dei comuni non capoluogo si è cominciato a ridurre con una contrazione molto consistente nell'ultimo semestre.

Dopo un lungo periodo, peraltro, in cui le compravendite sono cresciute soprattutto nei comuni non capoluogo, l'incidenza delle compravendite effettuate nei capoluoghi rispetto al totale provinciale (Figura 5) è, comunque, diminuita passando dal dato medio del 31,3% del I sem 2003 al 28,9% del I sem 2008, con un calo medio di 2,4 punti percentuali. Tale incidenza che è superiore per i capoluoghi del Centro (40%), rispetto al 25-28% del Sud ed al 26-29% del Nord, è diminuita ulteriormente proprio laddove era già più bassa, in particolare nel Nord (-3%), mentre i capoluoghi del Centro difendono meglio la loro quota di mercato con un calo meno rilevante (-0,4%).

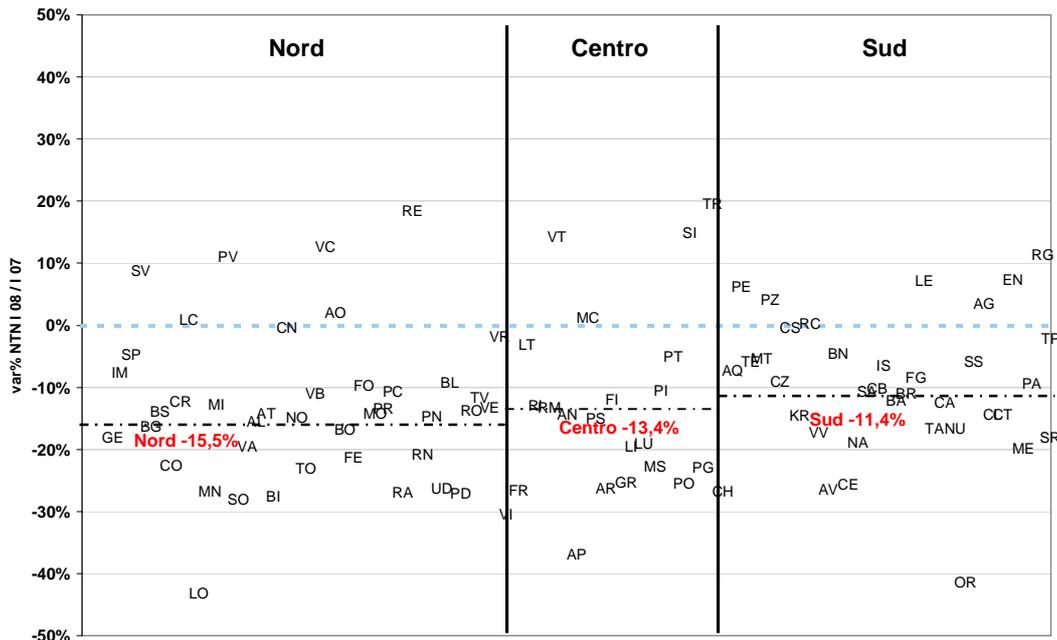
Figura 5: Incidenza del NTN dei capoluoghi sul totale provinciale e variazione nel periodo



Continuando nell'analisi dei mercati dei capoluoghi di provincia e delle relative province, è stata esaminata nel dettaglio provinciale la variazione percentuale del NTN del settore residenziale del I semestre 2008 rispetto al I 2007.

Dal grafico della Figura 6, relativo ai capoluoghi di provincia, emerge un'ampia dispersione dei valori, con alcuni capoluoghi in cui il mercato residenziale risulta in crescita, quali Reggio Emilia, Vicenza, Pavia e Savona (nel Nord), Viterbo, Siena e Terni (nel Centro), Reggio Calabria, Pescara, Lecce, Potenza, Enna ed Agrigento (nel Sud). I cali più vistosi, superiori al 30%, si hanno, invece, a Lodi, Vicenza, Ascoli Piceno ed Oristano.

Figura 6: Settore Residenziale - Var % NTN I '07 - I '08 Capoluoghi di provincia



Dal grafico della Figura 7, relativo ai comuni non capoluogo, emerge la maggior compattezza di comportamento, con tutte le province in calo più o meno sensibile e con l'unica eccezione della provincia di Reggio Emilia (provincia in cui anche nel capoluogo il mercato è in crescita), dove il mercato cresce più del 20%. Le province dove si registra il calo maggiore, superiore al 30%, sono La Spezia, Lodi, Ferrara ed Enna.

Figura 7: Settore Residenziale - Var % NTN I '07 - I '08 resto della provincia

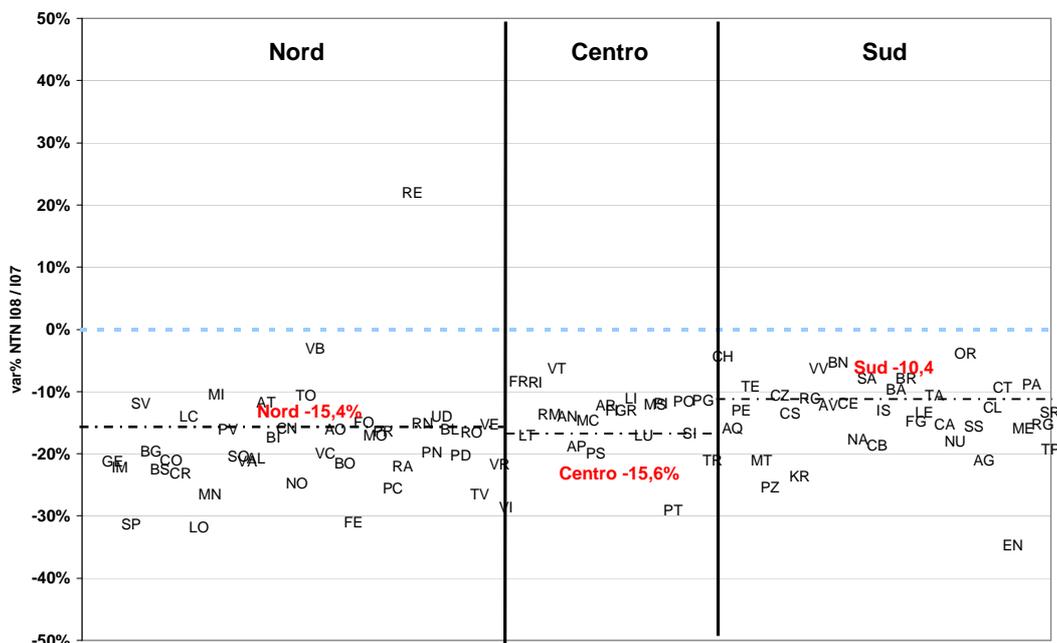
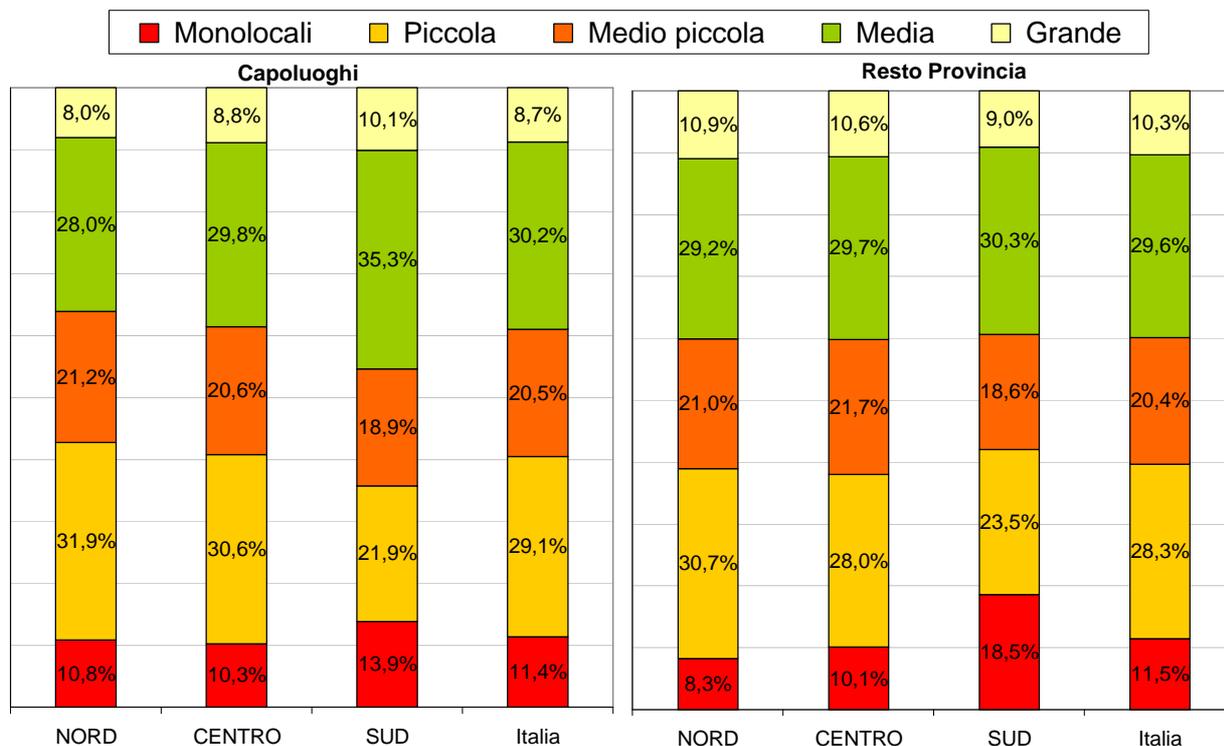


Figura 8: quote NTN per dimensione delle abitazioni 1 sem 2008 e per area geografica capoluoghi e resto provincia



Dall'analisi per dimensione delle abitazioni⁴ emerge che le tipologie preferite sono la media e la piccola⁵, con alcune piccole differenze tra le macro aree. Infatti, nel Nord c'è una prevalenza di acquisti di case piccole, mentre nel Sud prevalgono le abitazioni medie. Nel Centro, invece, le due quote si equivalgono.

Differenze di quote si rilevano anche tra capoluoghi e comuni non capoluogo, Figura 8, Per i capoluoghi del Nord è superiore la quota di abitazioni piccole (32% circa) e minore quella di abitazioni grandi (8%); per i capoluoghi del Sud è superiore la quota di abitazioni medie (35,3%) ed è rilevante anche la quota dei monolocali (14% circa) e delle abitazioni grandi (10% circa), per i capoluoghi del Centro si rileva un comportamento intermedio.

Per quanto riguarda i comuni non capoluogo delle relative province, è evidente che nel Nord e nel Centro si ha uno spostamento delle preferenze verso abitazioni delle classi dimensionali più grandi, e la corrispondente riduzione, invece, delle abitazioni di taglio più piccolo. Nel Sud succede il contrario, con un netto incremento dei monolocali ed una riduzione delle classi di dimensione più elevate, media e grande. Nelle province del Centro, infine, c'è una maggiore uniformità di comportamento sia pure con una leggera preferenza per le abitazioni di taglio grande nei comuni minori, cui corrisponde un calo della quota di abitazioni di taglio piccolo.

Rispetto al I semestre 2007, tutte le tipologie risultano in calo più o meno deciso, Figura 9, con sensibili differenze sia per tipologia sia per area geografica.

Nel Nord, dove il calo medio del mercato residenziale si attesta intorno al 15,4%, si nota che sono maggiormente diminuite le compravendite di abitazioni di classe dimensionale inferiore (-17/18%), mentre le abitazioni più grandi subiscono il calo minore (-9,7%). Nelle province del Centro, invece, succede il contrario, crolla il mercato delle abitazioni grandi, -20,3%, e tiene meglio quello delle abitazioni più piccole, -12,8%, rispetto ad una media complessiva del -14,8%. Anche nel Sud, infine, sono le abitazioni di dimensione più ridotta quelle che diminuiscono meno (-8% circa sia per i monolocali che per le piccole), mentre subiscono

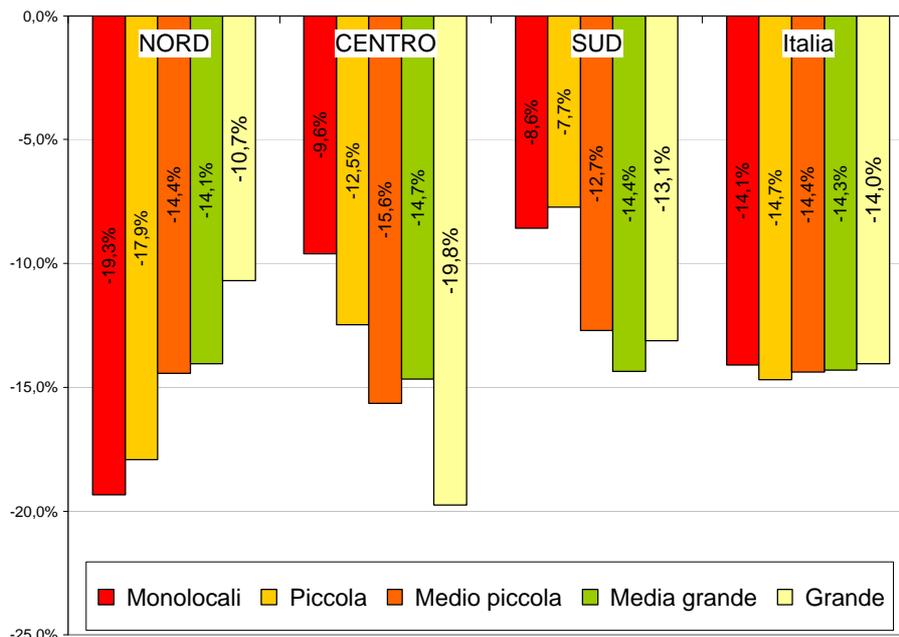
⁴ Tale analisi riguarda il 92% circa del NTN poiché, per il restante 8%, non si dispone del dato sulla dimensione dell'unità immobiliare compravenduta.

⁵ Le classi dimensionali delle abitazioni sono le seguenti:

monolocali: fino 2,5 vani catastali (fino a 45-50mq)
 piccola: tra 2,5-4 vani catastali (45- 70mq)
 medio-piccola: tra 4 - 5,5 vani catastali (70 - 90 mq)
 media-grande: 5,5 - 7 vani catastali (90-130 mq)
 grande: maggiore di 7 vani catastali (+ di 130 mq circa)

cali più consistenti le abitazioni di media dimensione, -15%, e quelle più grandi, -12,3%, rispetto ad una media complessiva che nel Sud è pari a -10,7.

Figura 9: variazione % NTN per dimensione delle abitazioni I sem 2007/ I sem 2008



Utilizzando i dati sulle superfici delle abitazioni compravendute e le quotazioni medie comunali⁶ deducibili dalla banca dati OMI è stata effettuata anche una stima⁷ di larga massima del valore del fatturato del settore residenziale nel I semestre 2008, ponendolo in relazione con quello stimato per il I semestre 2007.

Tabella 4: fatturato in miliardi di Euro del settore residenziale nel I sem 2008 e var % rispetto al I sem 2007 per macro aree

	Fatturato totale	var % I 07/I 08
NORD	30,91	-11,8%
CENTRO	15,70	-10,9%
SUD	11,91	-7,7%
Totale	58,52	-10,8%

Come si può notare dalla Tabella 4, il fatturato complessivo è stato stimato in 58,52 Mld di euro, di cui 30,9 Mld (più del 50% del totale) si concentrano nel Nord. Nel Centro il fatturato è di poco inferiore ai 16 Mld, mentre nel Sud, dove il prezzo delle abitazioni è inferiore, si attesta sui 12 Mld circa. Rispetto al I sem 2007, il fatturato diminuisce del 10,8%, con un calo leggermente superiore nel Nord, -11,8%, ed inferiore nel Sud, -7,7%.

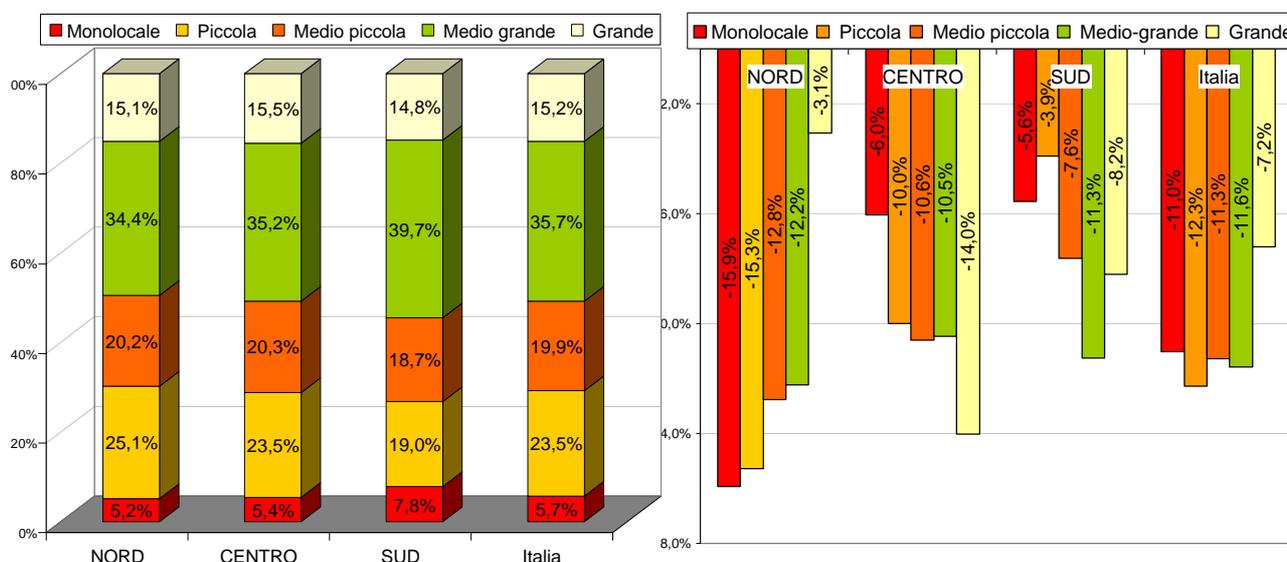
Osservando il fatturato per tipologia dimensionale delle abitazioni, Figura 10, si nota che la parte maggiore del fatturato proviene dalle abitazioni di taglio medio-grande, 36% circa, e che tale tipologia, come già notato per il numero di compravendite, prevale soprattutto nel Sud, con una quota del fatturato pari al 40% circa. Le abitazioni di piccola dimensione 'pesano' sul fatturato totale per il 23% circa (il 25% nel Nord), quelle medie piccole contribuiscono con una quota del 20%, mentre le case più grandi incidono per il 15% circa. I 'monolocali', rappresentano in termini di fatturato, solamente il 5,7%, con una quota leggermente più elevata nel Sud, 7,8%.

Rispetto al fatturato del I semestre 2007, osservando la variazione nazionale, si nota che il fatturato decresce in modo meno rilevante per le abitazioni 'grandi', -7,2%, mentre le altre tipologie, risultano uniformemente in calo maggiore, -11-12%.

⁶ Il valore medio comunale è dato dalla media aritmetica dei valori centrali di tutte le tipologie residenziali per ogni zona OMI.

⁷ I valori medi delle abitazioni, calcolati utilizzando la quotazione media comunale, al fine di una migliore approssimazione, sono stati normalizzati considerando dei coefficienti di adeguamento che tengono conto dei differenziali dei prezzi unitari per classi dimensionali dell'abitazione, analogamente alla stima effettuata per le Nuove Costruzioni (cfr. Rapporto sulle Nuove Costruzioni 2006).

Figura 10: distribuzione del fatturato del settore residenziale I sem 08 per classi dimensionali delle abitazioni e var%



E' da rilevare, peraltro, che l'uniformità che si nota a livello nazionale, è in realtà dovuta a comportamenti antitetici che si osservano nelle macro-aree.

Infatti, si può notare un calo più elevato nel Nord per la quota delle abitazioni di più ridotte dimensioni, (monolocali e piccola) con un -15-16%, in linea con la diminuzione del NTN, mentre la quota di fatturato delle abitazioni 'grandi' diminuisce solo del 3%.

Nel Centro, invece, cala maggiormente il fatturato delle abitazioni più grandi, -14%, mentre tengono meglio il mercato i 'monolocali', -6%, e le altre classi dimensionali, si attestano su -10% circa.

Nel Sud, infine, è la tipologia medio-grande quella il cui fatturato cala maggiormente, -11,3%, mentre il fatturato diminuisce meno per le abitazioni 'piccole', -4% circa. Anche il fatturato delle abitazioni più grandi, si abbassa sensibilmente, -8,2%.

Analizzando, infine, il mercato residenziale delle principali otto città capoluogo e delle rispettive province, Tabella 5 e Figura 12, emerge il deciso decremento che si registra in tutte le città, (-15,4% mediamente superiore alla media nazionale), a cominciare da Torino, -23% (città dove, invece, il mercato aveva avuto una buona tenuta fino al I semestre 2007), seguita da Napoli, -19% circa (in questa città il mercato è in forte discesa già dal 2006) e Bologna -16,7% (in leggera ripresa, però, rispetto al semestre precedente). Rilevante anche la diminuzione del settore a Milano -12,8% (in forte calo a partire dal II semestre 2006).

Tabella 5: NTN settore residenziale I-07 - I-08 e var % principali mercati

NTN città	I sem 2007	II sem 2007	I sem 2008	var% I 08-I 07
ROMA	18.427	16.643	15.986	-13,2%
MILANO	11.408	10.435	9.951	-12,8%
TORINO	8.676	7.344	6.670	-23,1%
NAPOLI	4.276	3.422	3.470	-18,9%
GENOVA	4.140	3.721	3.390	-11,8%
PALERMO	3.326	3.123	3.012	-9,4%
BOLOGNA	2.903	2.593	2.419	-16,7%
FIRENZE	2.584	2.298	2.274	-12,0%
Totale città	55.741	49.580	47.171	-15,4%

NTN resto provincia	I sem 2007	II sem 2007	I sem 2008	var% I 08-I 07
ROMA	11.318	9.855	9.952	-12,1%
MILANO	24.644	22.474	21.299	-13,6%
TORINO	11.304	11.344	10.149	-10,2%
NAPOLI	7.377	6.474	6.092	-17,4%
GENOVA	2.128	2.012	1.788	-15,9%
PALERMO	3.652	3.028	3.127	-14,4%
BOLOGNA	5.438	5.314	4.575	-15,9%
FIRENZE	4.254	4.068	3.378	-20,6%
Totale resto provincia	70.114	64.569	60.360	-13,9%

Al Centro si nota, in particolare, l'ulteriore contrazione del mercato della Capitale (-13,2%) dove, dopo un periodo di forte crescita nel biennio 2003-2004, si registra un calo consistente cominciato dal 2005. Per Firenze la contrazione del mercato residenziale risulta in linea con la media nazionale, -12% ed in questa

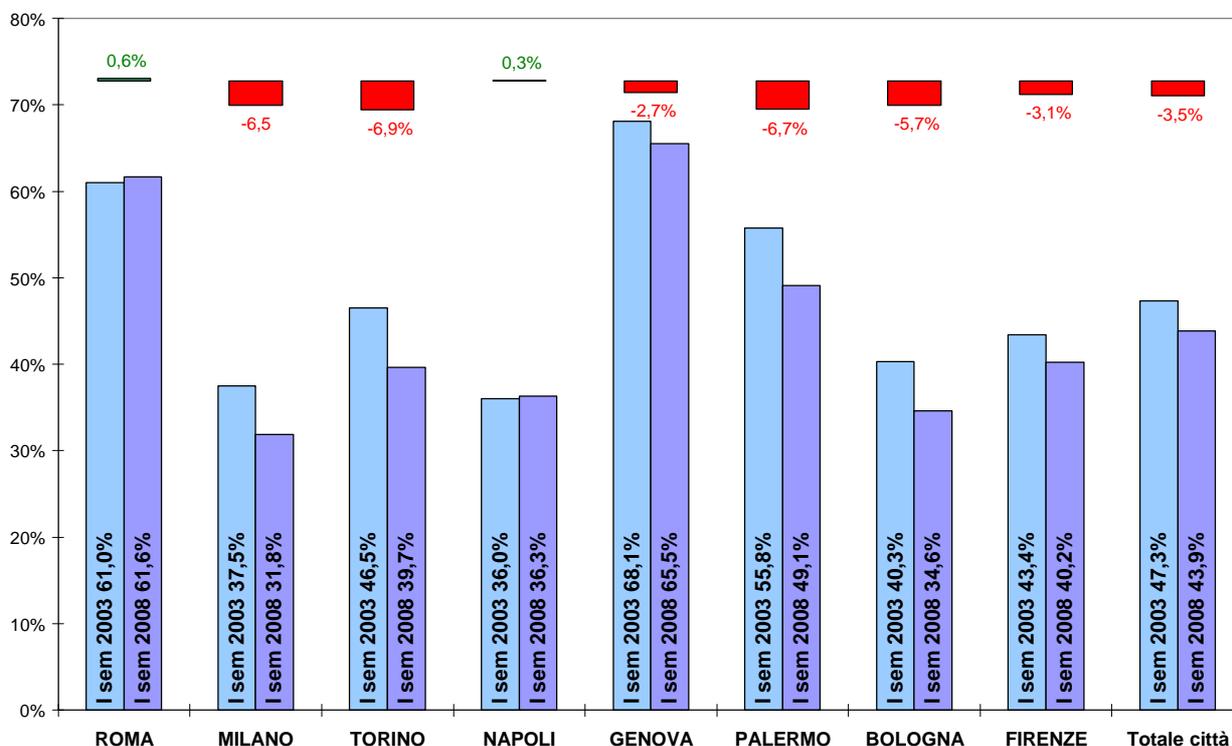
città questo settore è stato il più stabile negli anni passati. Palermo, infine, è la città con il calo minore, -9,4%, ma anche in questo caso, il trend negativo era cominciato a partire dal II semestre 2006.

Per i comuni delle rispettive province il trend è leggermente migliore, -13,9% mediamente, ma in linea con il dato nazionale.

In particolare è la provincia di Firenze quella con tasso tendenziale maggiormente negativo, -20,6% (andamento positivo fino al I semestre 2007), seguita da quella di Napoli, -17,4% (provincia con crisi di mercato già a partire dal II semestre 2006). Tra le province del Nord, Genova e Bologna sono quelle con il calo maggiore, -15,9%, seguite da quella di Milano, -13,6% e Torino, -10,2%. Nel Centro, nella provincia di Roma, -12%, dopo un periodo di tenuta del mercato ed un rilevante calo nel II semestre 2007, si assiste ad una leggera ripresa nel I semestre 2008, non sufficiente, però, a riportare le compravendite ai valori del I semestre 2007. Anche per la provincia di Palermo (-14% circa) si riscontra una leggera ripresa nel I semestre 2008 rispetto al semestre precedente, ma non sufficiente a riportare il NTN ai valori particolarmente elevati del I semestre 2007. Infatti anche per questa provincia il II semestre 2007 era stato particolarmente negativo, dopo un periodo, invece, di forte crescita, terminato, appunto, nel I semestre 2007.

La Figura 11 che mostra come sia variata l'incidenza del NTN delle città rispetto al totale delle rispettive province, evidenzia chiaramente come il mercato si sia spostato, comunque, verso i comuni minori, con quote più consistenti del dato medio nazionale (-3,5%), soprattutto a Palermo, Milano, Bologna e Torino, mentre le città di Roma e Napoli hanno leggermente aumentato la quota relativa (+0,9% e +0,6% rispettivamente).

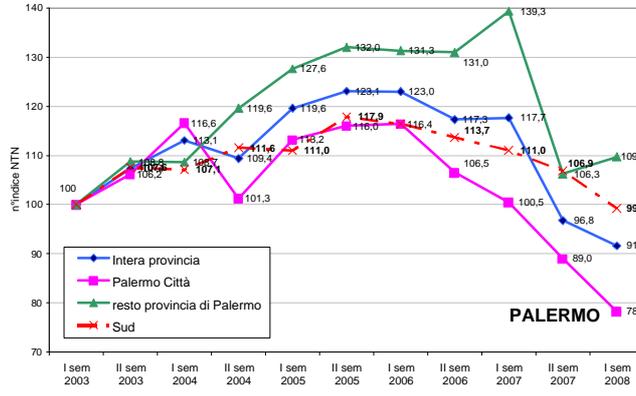
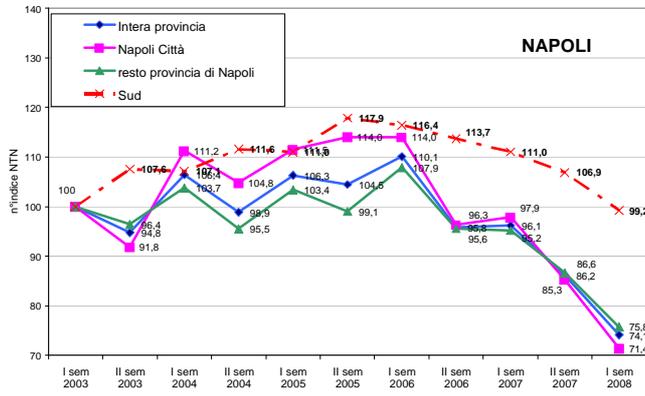
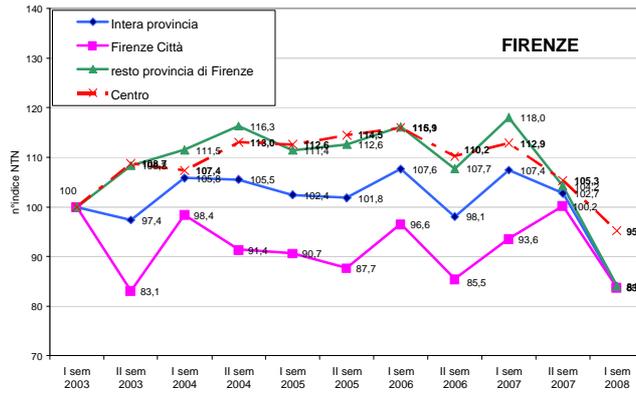
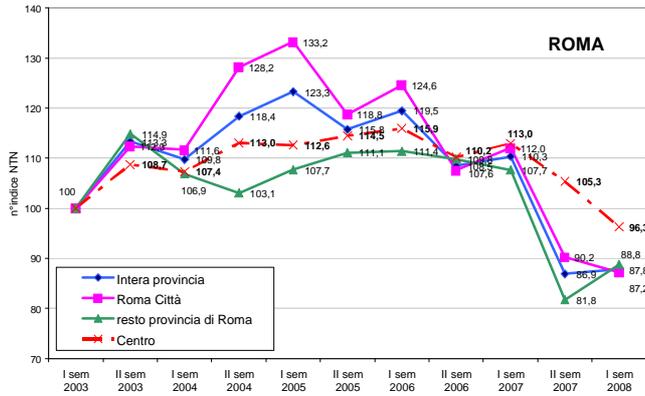
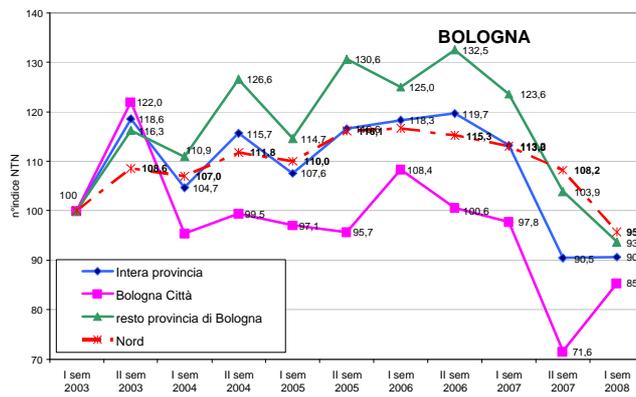
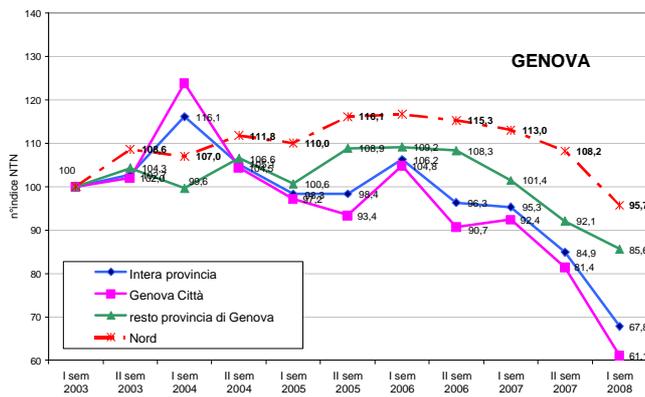
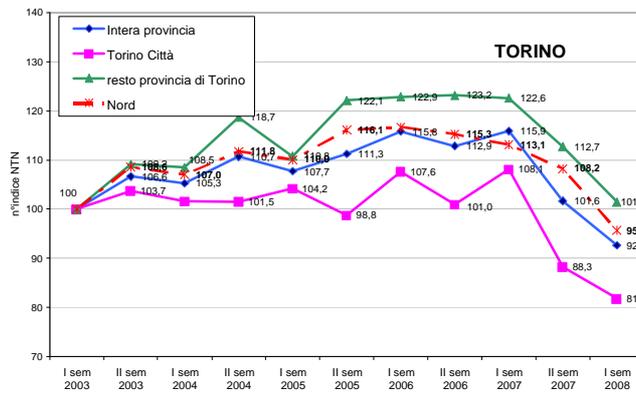
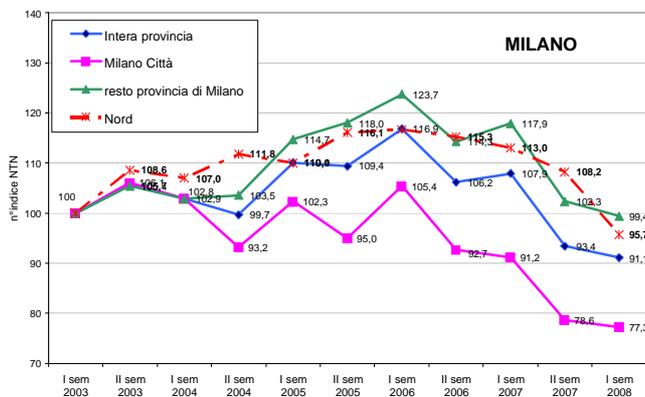
Figura 11: incidenza NTN capoluoghi sul totale provinciale 2003-2008 e differenza in punti percentuali



Nel complesso, osservando gli andamenti a partire dal 2003, Figura 12, del NTN delle principali città e delle rispettive province, emerge che il mercato residenziale in crescita maggiormente nelle province, si è fermato anche nei comuni minori, fenomeno che concorda con quanto riscontrato a livello nazionale.

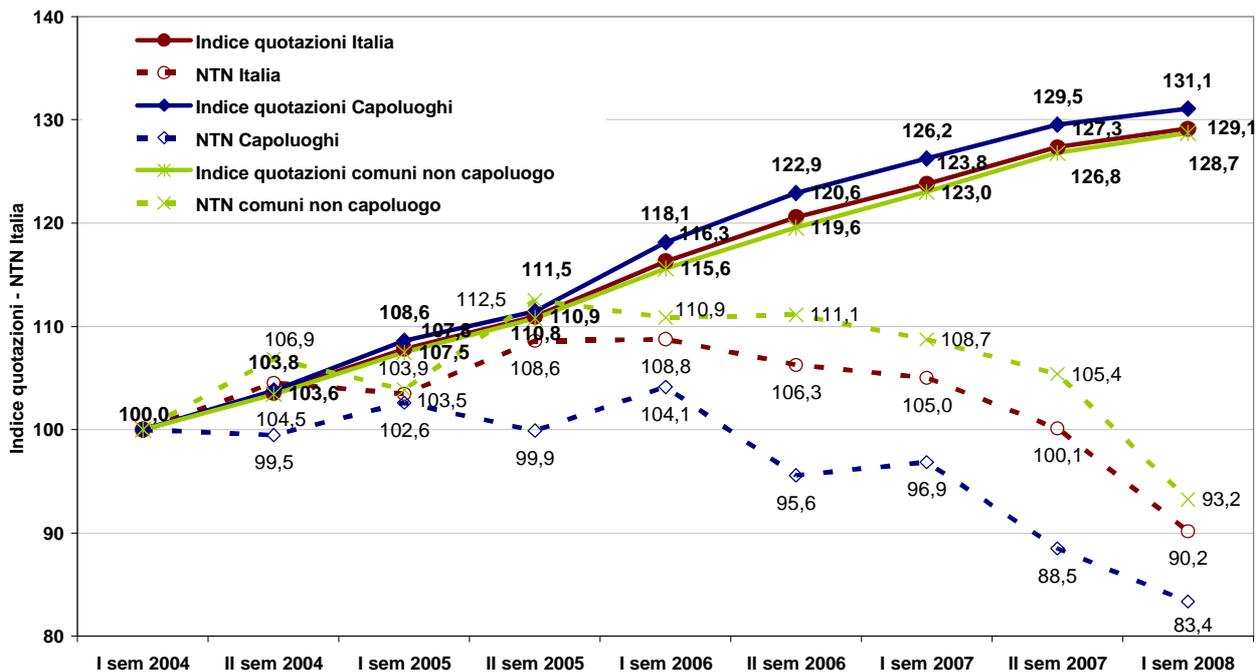
In tutte le province, inoltre, il calo di compravendite era già cominciato nel II semestre 2007 anche per i comuni non capoluogo.

Figura 12: n° indice NTN principali città e relativa provincia - I 2003 - I 2008



Relativamente all'andamento delle quotazioni del settore residenziale, si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nei precedenti Rapporti Immobiliari utilizzando gli stessi criteri per la definizione della quotazione di riferimento comunale e dell'indice di variazione⁸.

Figura 13: indice di variazione semestrale delle quotazioni e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluogo



Nell'ultimo semestre la variazione è stata del +1,4% con il valore medio di un immobile residenziale che sale a 1.580 €/mq contro 1.558 €/mq del semestre scorso. Le quotazioni, quindi, mediamente sono ancora cresciute, ma la dimensione della crescita si è ridotta della metà (+2,9% nel II semestre 2007 rispetto al I 2007). Questa decelerazione delle quotazioni si aggiunge al netto calo dei volumi immobiliari scambiati nel I semestre 2008.

Lievi differenze possono essere rilevate tra capoluoghi (quotazione media pari a € 2.286) e non capoluoghi (quotazione media pari a € 1.307) in termini di variazione della quotazione media. Leggermente inferiore è la crescita della quotazione media per i comuni capoluogo (+1,2%) rispetto ai non capoluoghi (+1,5%).

Su base annua, nel I semestre 2008 le quotazioni crescono mediamente del 4,3% contro il +5,6% registrato lo scorso semestre. In particolare, nei capoluoghi i valori crescono meno, + 3,8% (+5,4% nel II semestre 2007) mentre nei comuni non capoluogo si ha una crescita più alta, +4,7% (+6,0% nel II semestre 2007).

Complessivamente dal I semestre 2004 al I semestre 2008 (Figura 13) la quotazione media nazionale delle abitazioni è cresciuta del 29,1%.

Nei grafici di Figura 14 e Figura 15 sono rappresentati gli andamenti della variazione percentuale delle quotazioni, su base semestrale e su base annua, e del NTN su base annua. Emerge un continuo rallentamento della crescita delle quotazioni a partire dal I semestre 2007 e una flessione, dal II semestre 2006, dei volumi di compravendita che ancora nel I 2008 perdono il 14% del NTN rispetto lo stesso semestre del 2007.

⁸ La banca dati delle quotazioni fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali, aggregate in quattro categorie (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, Nord, Centro, Sud, Italia) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata. Si rammenta che anche per l'andamento delle quotazioni sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia.

Figura 14: variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni nazionali, capoluoghi e comuni non capoluogo

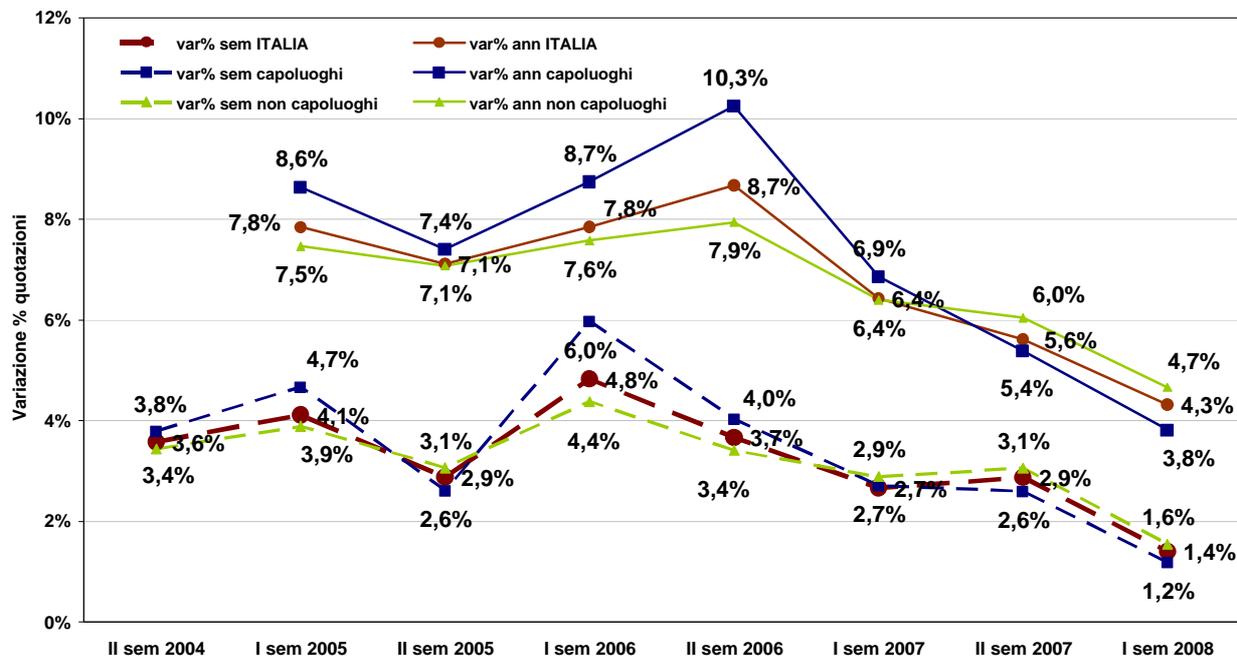
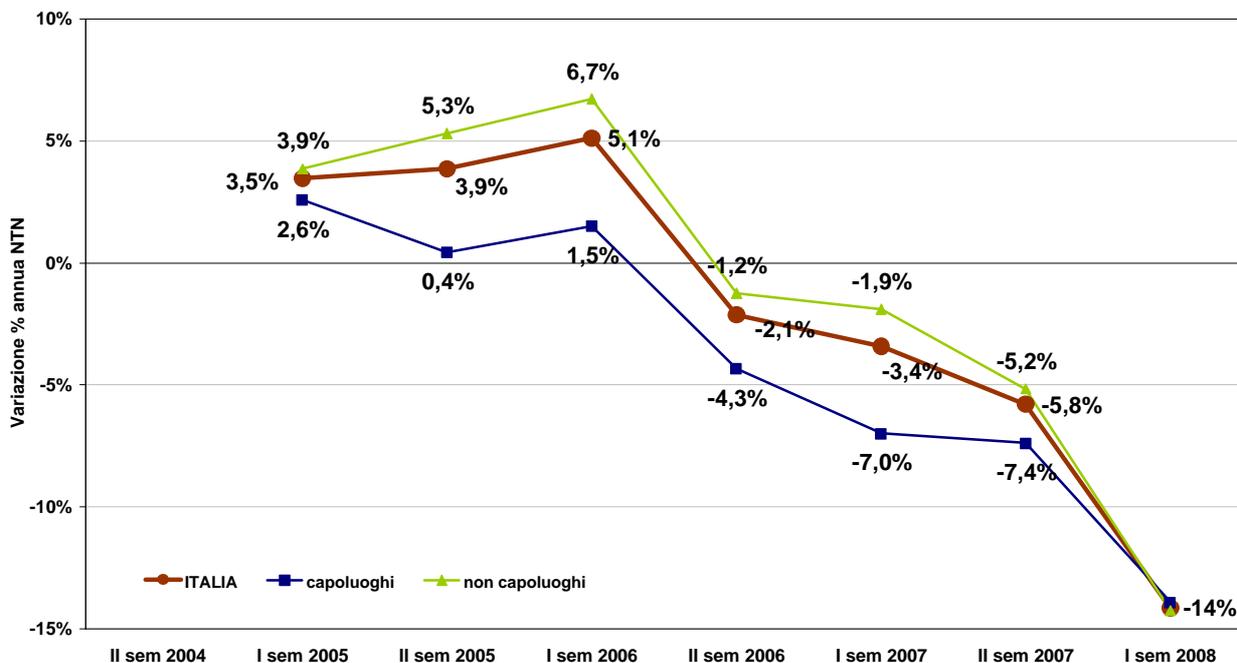


Figura 15: variazione % annuale del NTN abitazioni nazionali, capoluoghi e comuni non capoluogo



Considerando le quotazioni per macro-area geografica (Figura 16, Figura 17 e Figura 18), le quotazioni del Nord mostrano una crescita più contenuta rispetto alle altre aree territoriali con +2,3% su base annua per i capoluoghi, in rallentamento rispetto i valori di crescita registrati nei semestri precedenti (+3,7% nel II 2007, era +5,5 nel I 2007), +3,2% nel resto della provincia (+4,0 nel II 2007, era +3,9% nel I 2007).

Dal I semestre 2004 le quotazioni sono cresciute del 22,2% per le città e del 19,6% per i comuni minori.

Figura 16: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo - Nord

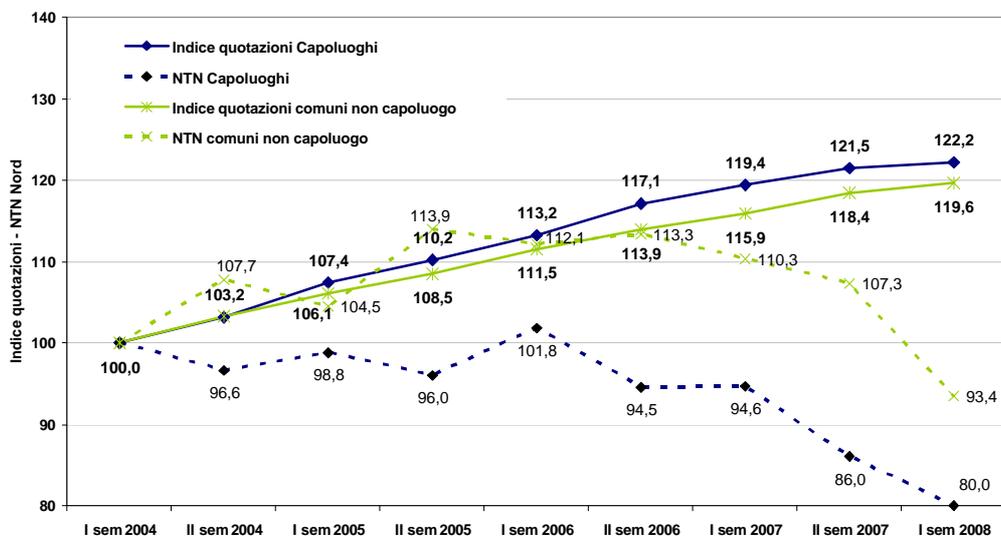


Figura 17: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo - Centro

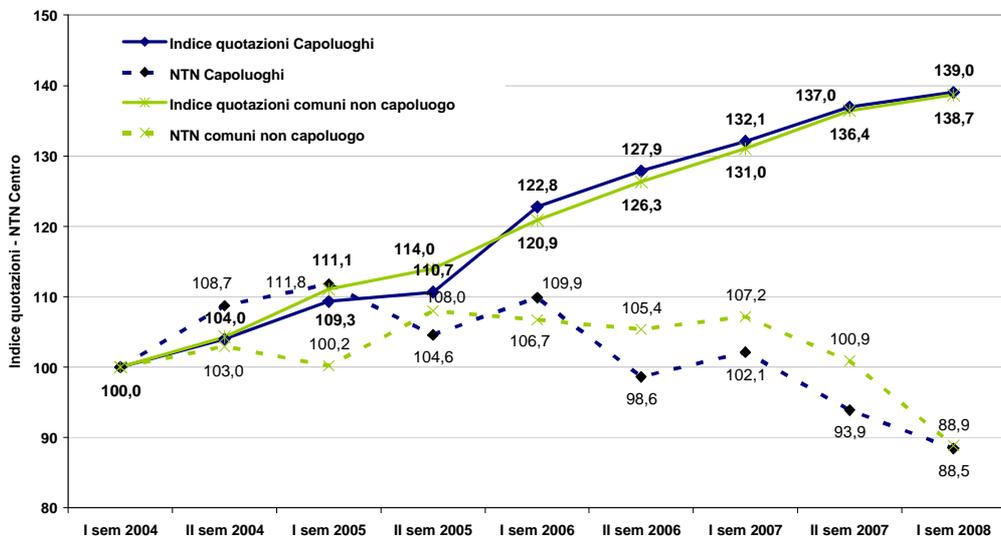
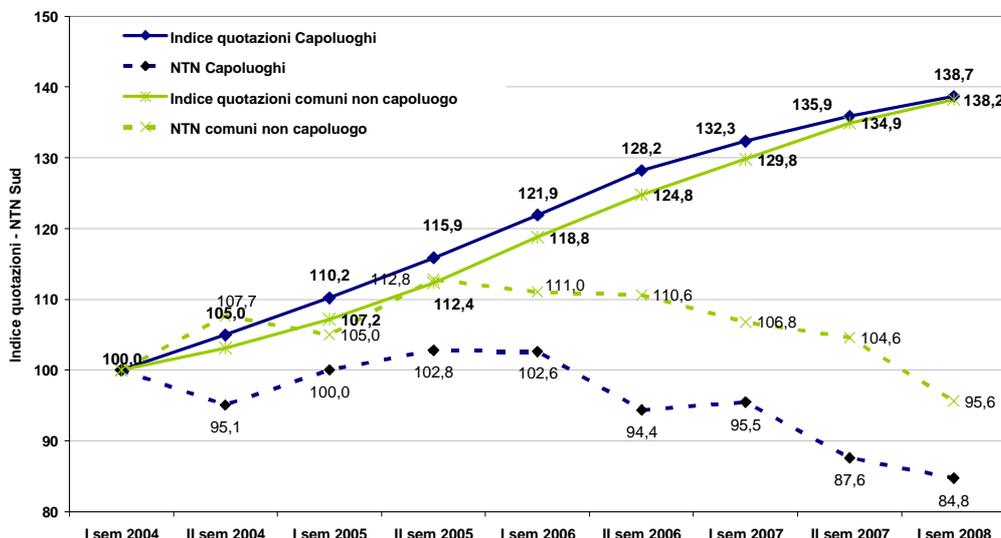


Figura 18: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo - Sud



Al Centro, nel I semestre 2008, si registra un deciso rallentamento della crescita delle quotazioni con un aumento medio nei capoluoghi pari al +5,2% su base annua (+7,1% nel II semestre 2007, era +7,6% nel I 2007) e al +5,8% per i comuni minori rispetto al I semestre 2007 (+8,0% nel II semestre 2007, era +8,4% nel I 2007). Dal 2004 le quotazioni sono cresciute del 39,0% nelle città e leggermente meno nei comuni delle province, + 38,7%.

Al Sud si nota che le quotazioni medie comunali nel I semestre 2008 rallentano ancora la crescita sia nelle città capoluogo con +4,8% su base annua (+6,0% nel II semestre 2007, era +8,6% nel I 2007) sia nel resto della provincia con +6,5% su base annua (+8,1% nel II semestre 2007, era +9,3% nel I 2007). Dal 2004 le quotazioni aumentano mediamente del 38,7% nelle città e di poco meno nella provincia con +38,2%.

Figura 19: indice delle quotazioni per classi di comuni

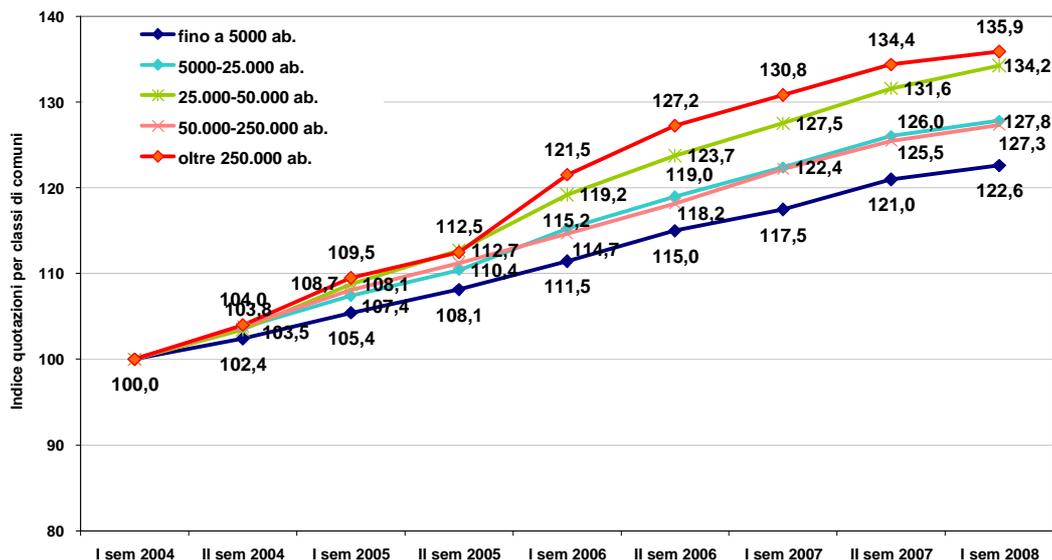
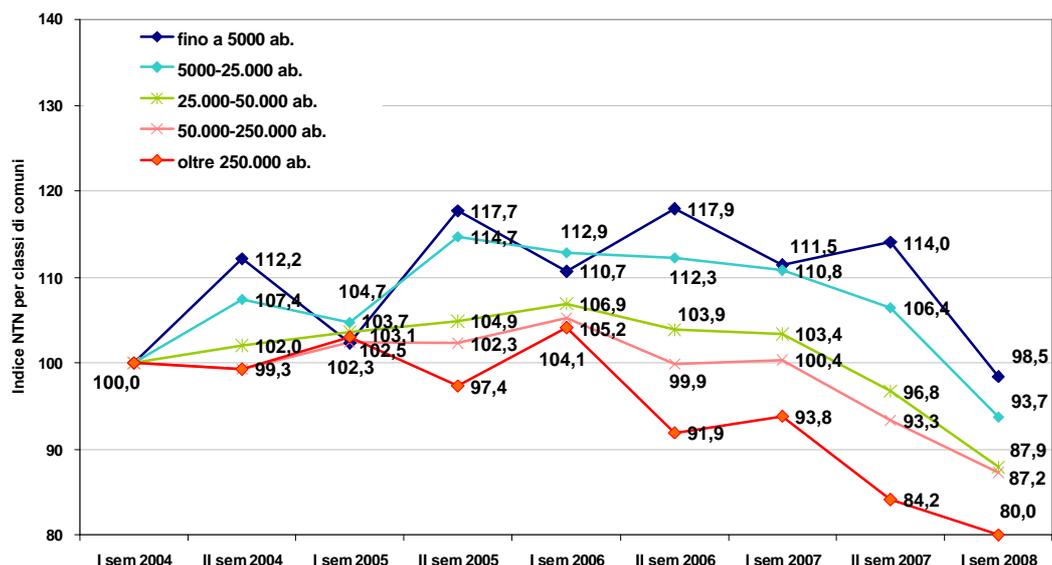


Figura 20: indice NTN per classi di comuni



I grafici della Figura 19 e della Figura 20 pongono a confronto l'andamento dell'indice delle quotazioni con quello del volume di compravendite (NTN) per classi demografiche⁹ di comuni, nella Figura 21 e nella Figura 22 sono rappresentati i grafici dell'andamento delle variazioni % su base annua delle quotazioni e delle NTN, sempre distinte per classi demografiche dei comuni.

Emerge, dall'analisi dei grafici, che nel I semestre 2008 la dimensione demografica dei comuni non differenzia il comportamento del mercato immobiliare residenziale, che in tutte le classi presenta una flessione marcata dei volumi di compravendita e la frenata nella crescita dei prezzi.

⁹ Le classi demografiche sono costruite con i dati di popolazione al 31 dicembre 2006 (fonte ISTAT).

Figura 21: variazione annua indice quotazioni per classi di comuni

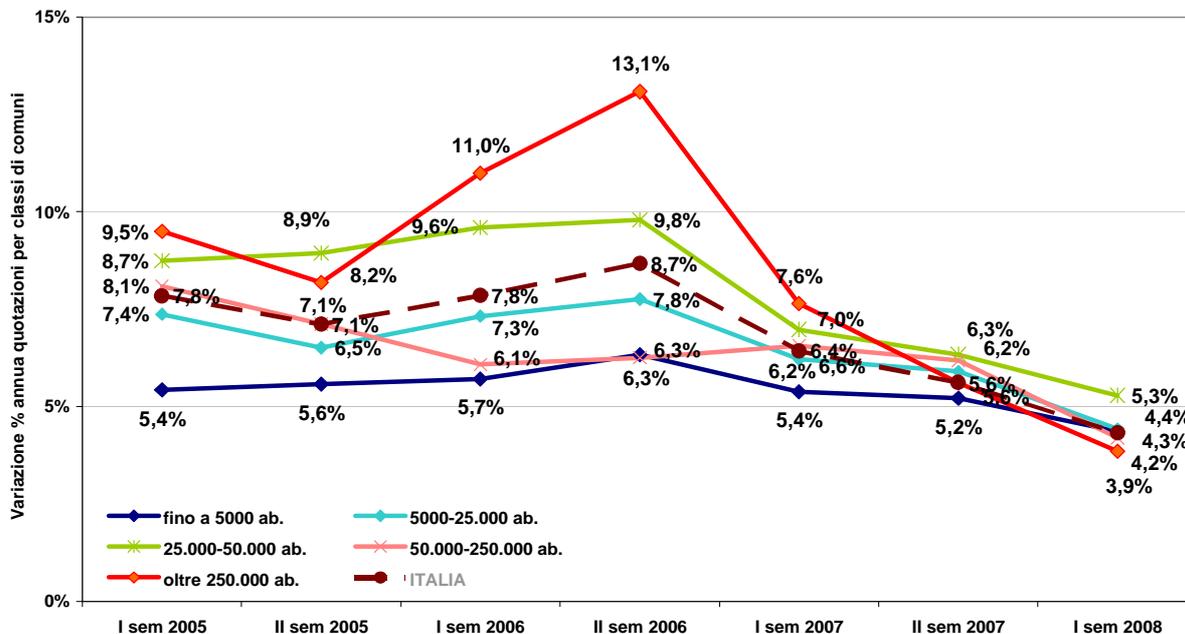
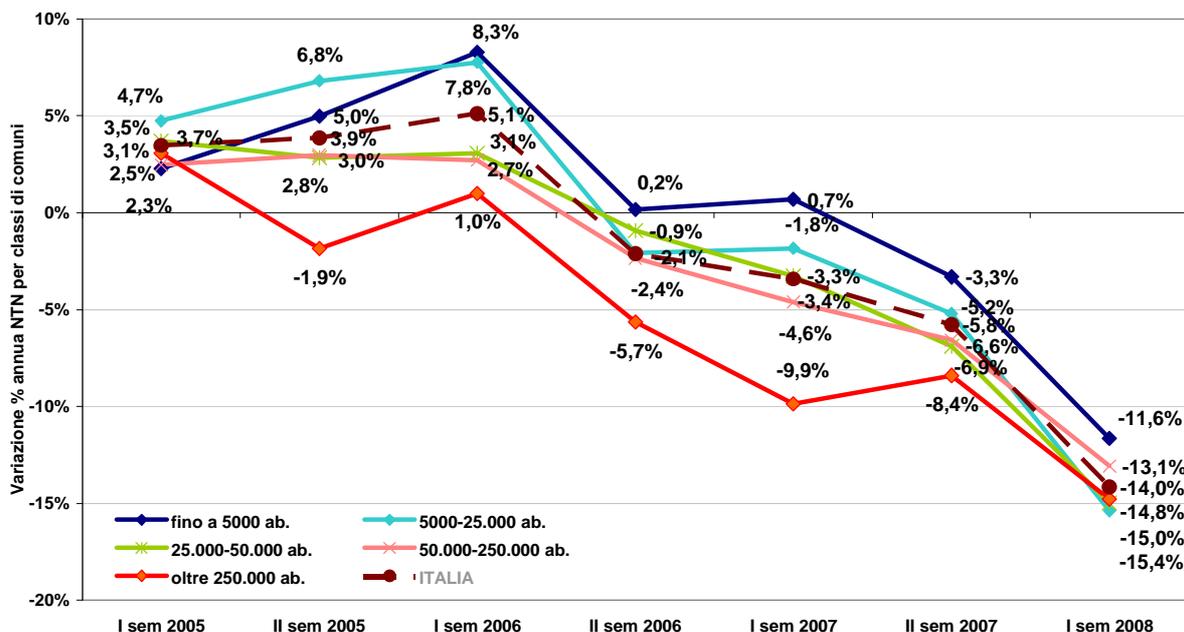


Figura 22: variazione annua indice NTN per classi di comuni



Per le sole otto città principali si è effettuata anche un'analisi dell'andamento delle quotazioni per ambiti territoriali comunali, ovvero considerando i valori medi delle quotazioni delle zone centrali, semicentrali, periferiche e suburbane. Si nota, Figura 23, che la crescita delle quotazioni è stata più elevata per le zone di periferia, con un incremento delle quotazioni del 40%, rispetto al I semestre 2004. Le zone centrali sono quelle dove l'incremento delle quotazioni è stato inferiore, + 30% circa. E' da considerare, peraltro, che la fase di espansione del mercato (con conseguente crescita dei prezzi) era in essere già da diversi anni, per cui i prezzi delle zone centrali avevano già subito dei forti incrementi. Infatti, le quotazioni medie delle zone centrali, nel I semestre 2004, erano pari a circa il doppio di quelle delle zone sub-urbane, Figura 24. Ciò ha comportato un'azione di riequilibrio dei prezzi, con conseguenti incrementi maggiori nelle zone più periferiche. Nel II semestre 2005, si nota che l'aumento delle quotazione delle zone periferiche e sub-urbane supera anche quello delle zone semicentrali, le quali, a loro volta, avevano raggiunto valori elevati.

Nell'ultimo semestre gli aumenti delle quotazioni rispetto al semestre precedente sono stati molto contenuti, (0,5-0,9%), inferiori alla variazione media nazionale. Analogamente, sono inferiori alla media anche i tassi annuali, che variano dal 2,3% delle zone centrali al 3,2% di quelle periferiche.

Figura 23: indice delle quotazioni per Centro-Semicentro-Periferia-Sub-urbano delle 8 città principali

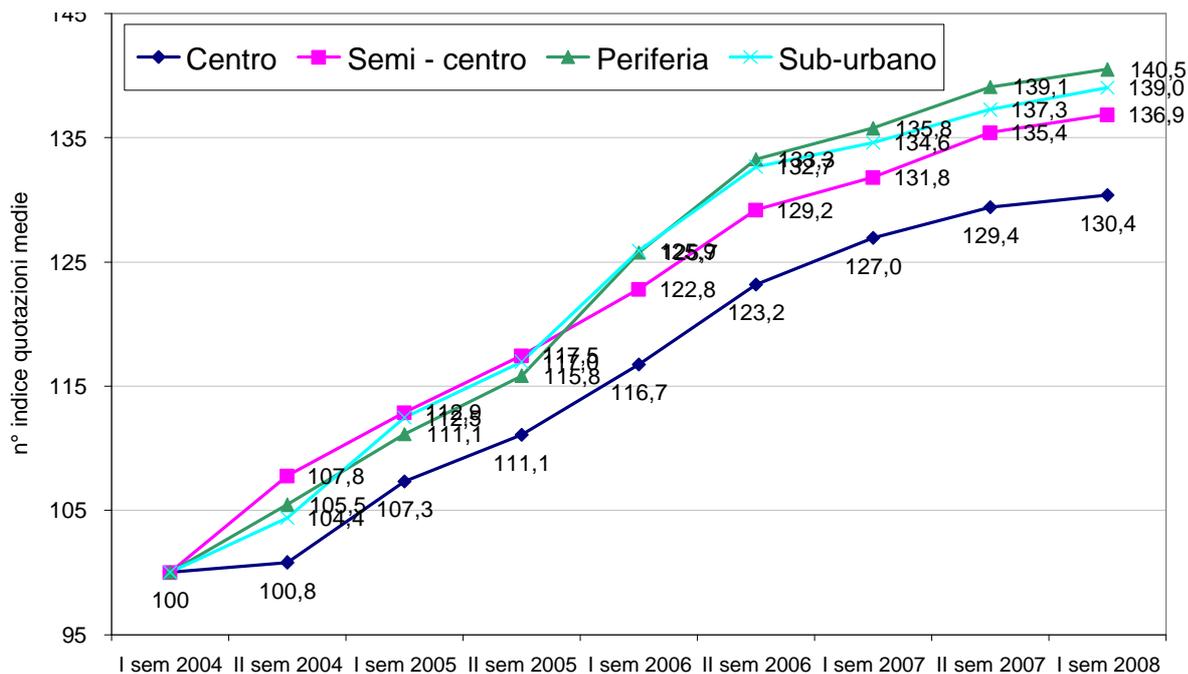
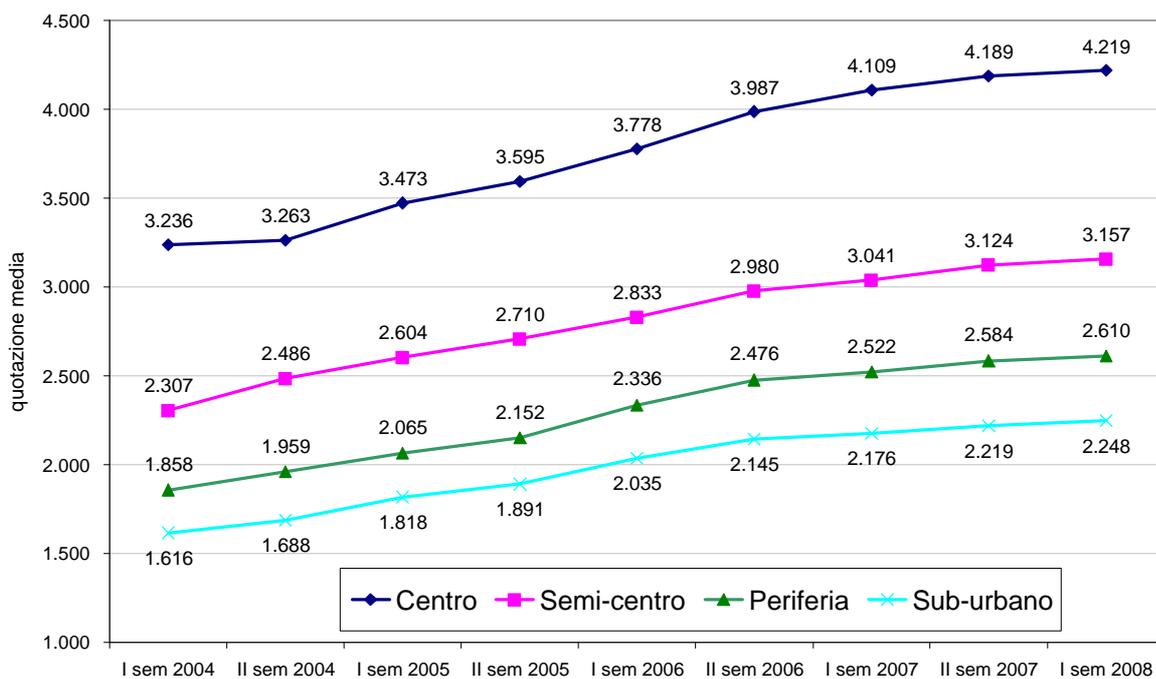


Figura 24: quotazioni medie per Centro-Semicentro-Periferia-Sub-urbano delle 8 città principali



Il settore terziario

Il settore terziario, ovvero gli uffici, che nel secondo semestre 2007 aveva mostrato segni di ripresa, soprattutto nel Centro-Sud, si allinea all'andamento generale del mercato immobiliare, con un sensibile calo delle compravendite nel I semestre 2008 con un tasso tendenziale annuo, pari complessivamente a -12,5% e risulta maggiormente in calo nel Centro, -16,4%, seguito dal Nord con -12,7%. Nel Sud, il calo è minore, -7,3%. Nel complesso, peraltro, il settore terziario nel I semestre 2008, presenta un volume di compravendite ancora superiore a quello del I semestre 2003, +10% circa.

Figura 25: NTN settore terziario I-03 I-08 e variazione % I- 2008/I -2007

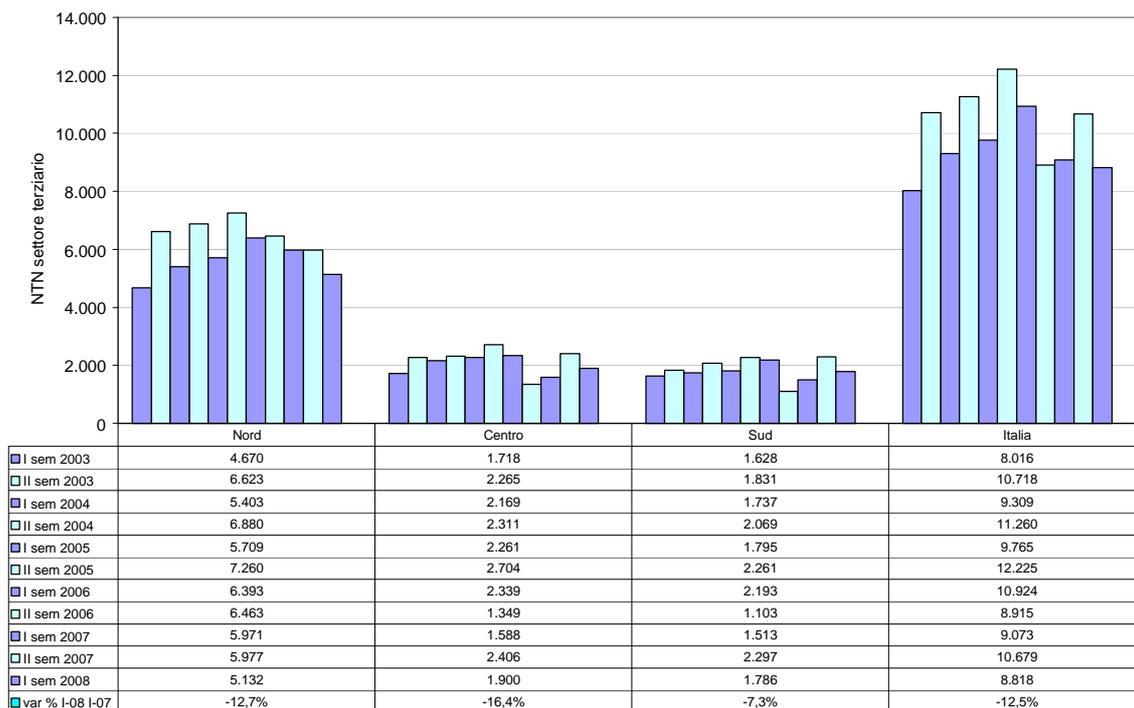


Figura 26: n° indice NTN semestrale settore terziario I- 2003/I-2007

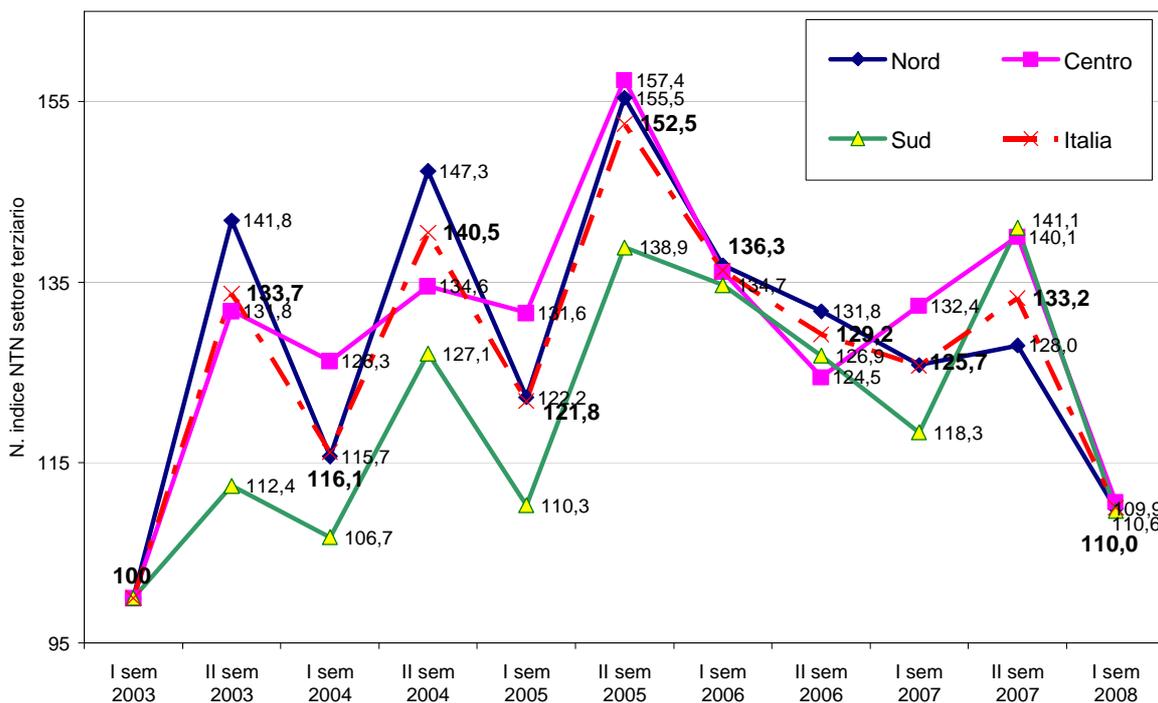
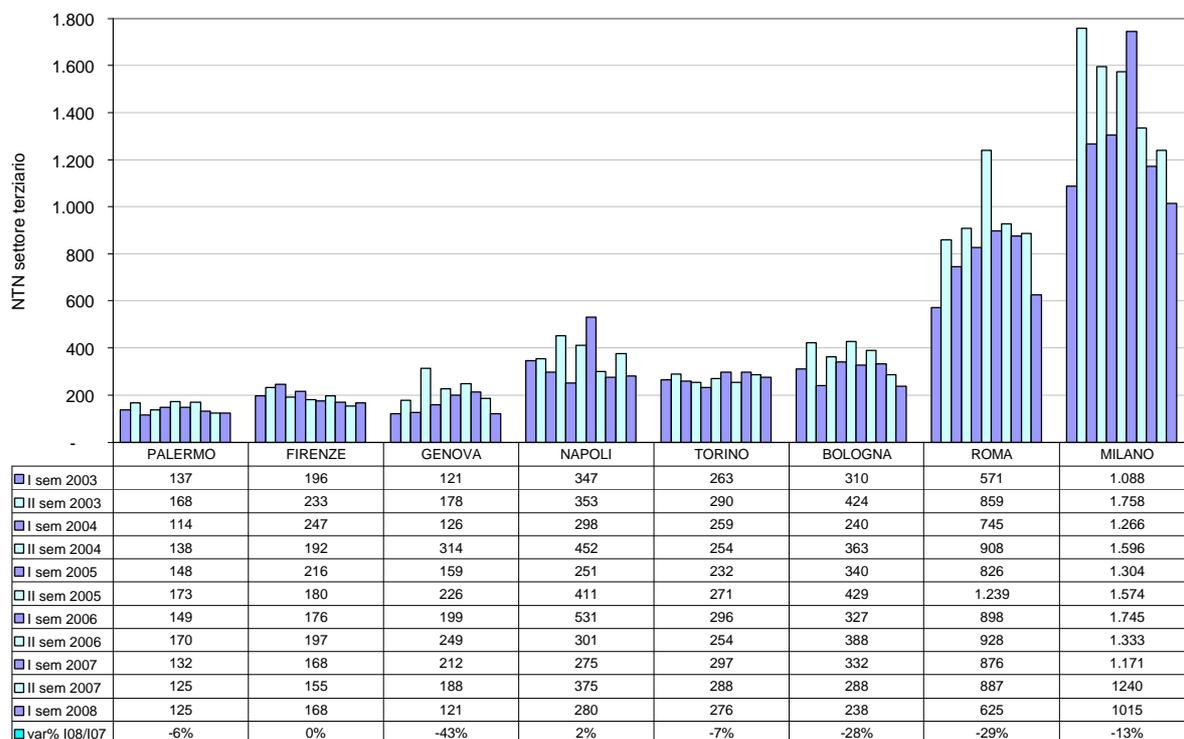


Figura 27: NTN semestrale settore terziario delle maggiori province



Anche per le maggiori otto province (nelle quali si concentra il 34% circa del NTN nazionale) il settore terziario presenta mediamente cospicue perdite, pari a -13% circa, ma con forti differenze tra provincia e provincia. Si passa, infatti, dal -43% della provincia di Genova, al -29% di quella di Roma, alla stazionarietà della provincia di Firenze. Trattandosi, peraltro, di NTN non molto elevati, una variazione in termini assoluti di poche unità, diventa 'importante' come variazione percentuale. Consistente (e maggiormente significativo) il calo del settore terziario in provincia di Milano, -13%.

Il settore commerciale

Il settore commerciale, che include i negozi, i laboratori ed i centri commerciali (intesi come strutture commerciali di grande superficie) subisce una perdita media del 8,6%, con un calo più elevato nel Sud, -10%, ed inferiore nel Centro, -6,3%.

Figura 28: NTN settore commerciale I-03 I-08 e variazione % I- 2007/I -2008

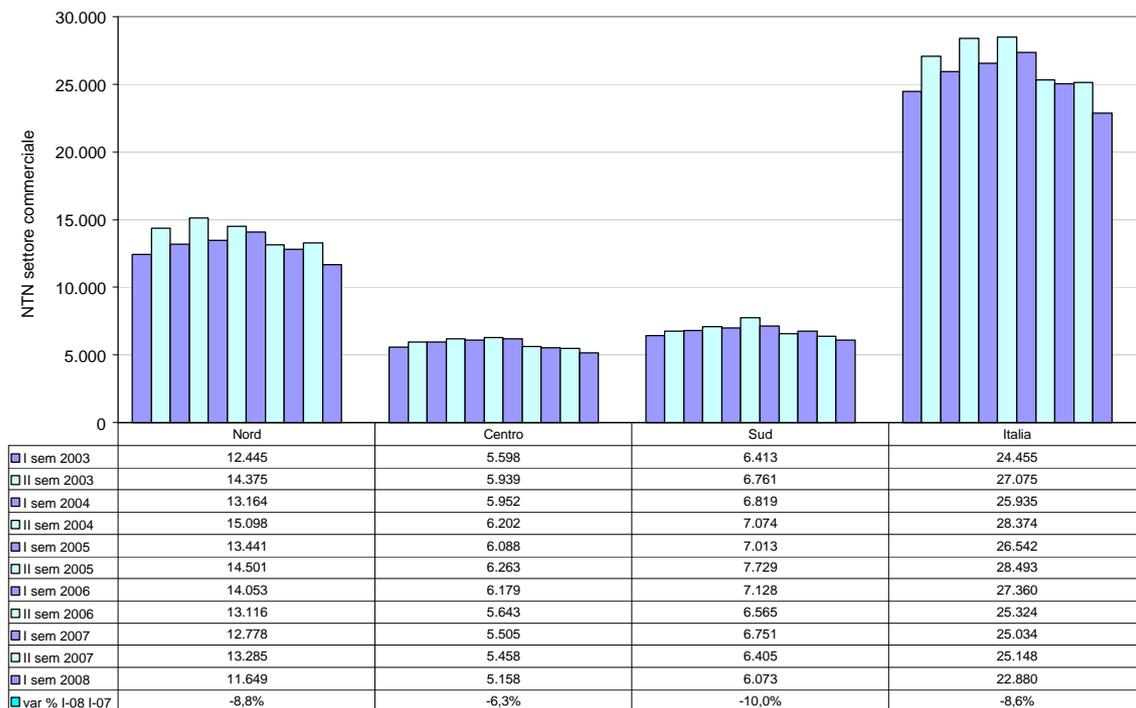
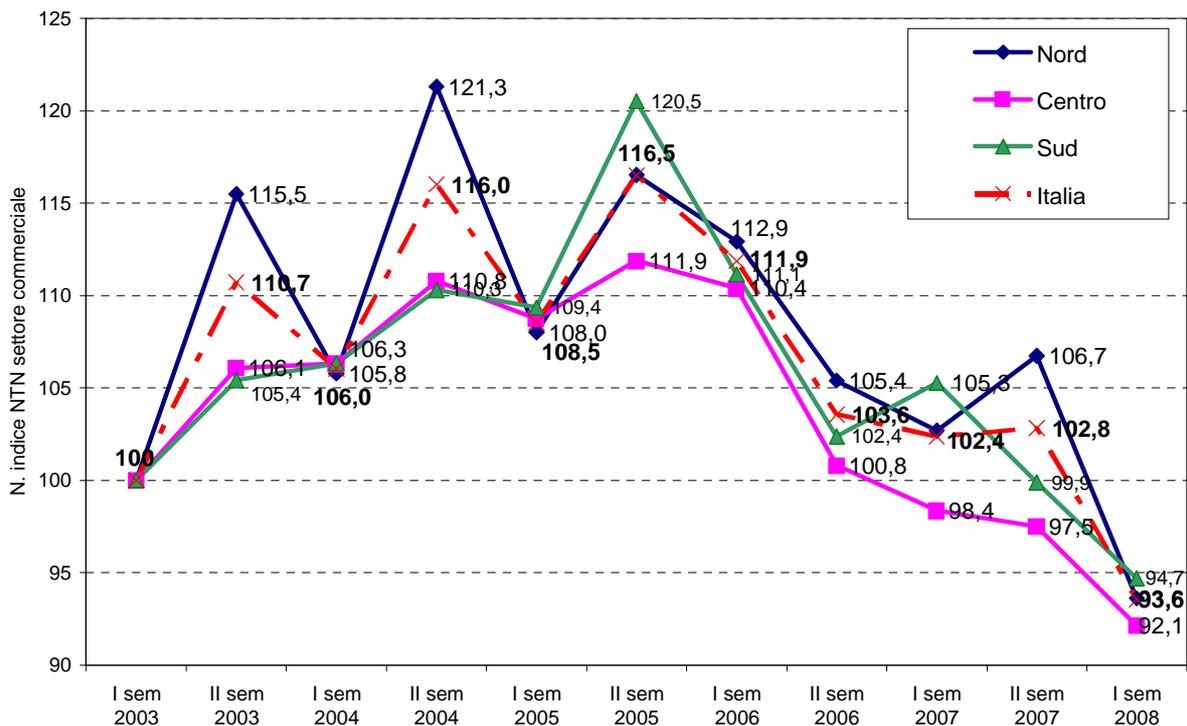


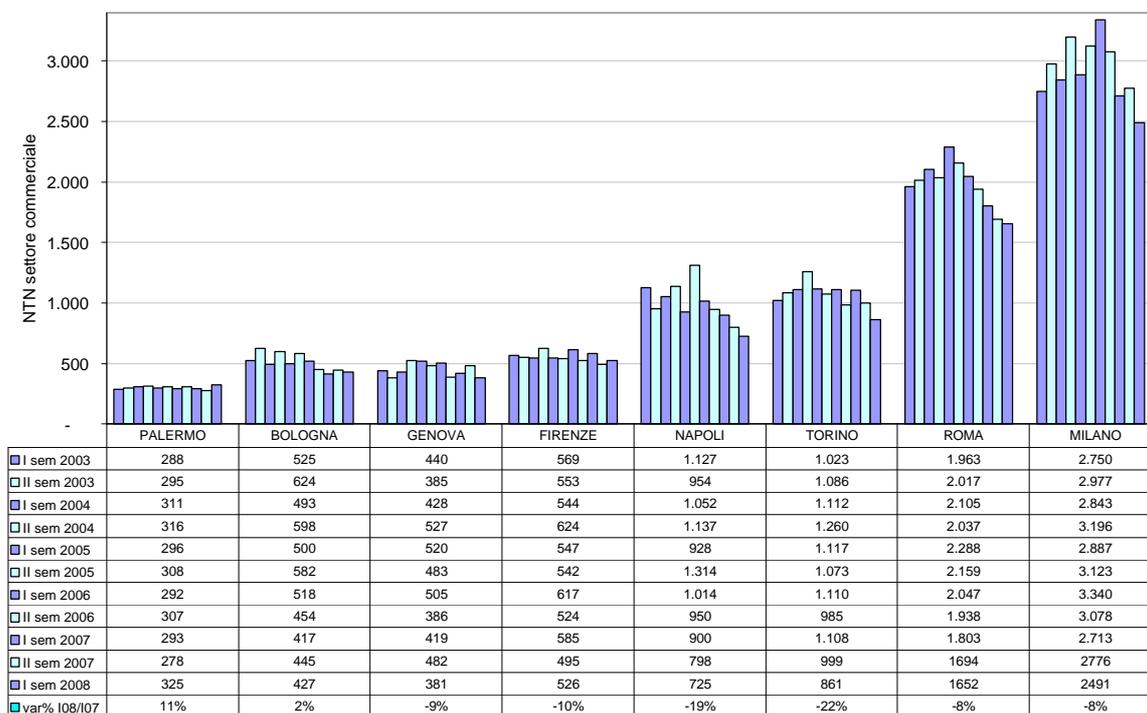
Figura 29: numero indice NTN semestrale settore commerciale I- 2003/I-2008



Osservando l'andamento del settore commerciale dal 2003, si nota la crescita del settore fino al 2005 e la forte contrazione cominciata dal 2006, con una lieve ripresa nel Nord verificatasi nel II semestre 2007.

Rispetto al I semestre 2003 il volume di compravendite è diminuito del 7,5% circa, mediamente, in tutte le aree geografiche.

Figura 30: NTN semestrale settore commerciale delle maggiori province



Per le principali otto province, complessivamente il 33% del mercato commerciale nazionale, la decrescita è mediamente superiore a quella nazionale, -10% circa, anche se inferiore rispetto al terziario. In particolare la decrescita maggiore si verifica per le province di Torino (-22%) e di Napoli (-19%). Seguono le province di Palermo, -11%, di Firenze con -10%, di Genova con -9%, quelle di Roma e di Milano, con -8% e Bologna, con il calo minore, -2%.

Il settore produttivo

Il settore produttivo, che annovera i Capannoni e le Industrie, come già notato nei precedenti rapporti immobiliari, presenta una forte concentrazione sia dello stock che del NTN nel Nord, dove si verificano, infatti, circa il 70% delle compravendite. Questo settore è quello che nel I semestre 2008 registra il minor decremento, -3,5% a livello nazionale, dopo un triennio di forte crescita, 2003-06, in particolare al Sud, ed una contrazione rilevante a partire dal 2007.

Figura 31: NTN settore produttivo semestrale I-03 I-07 e variazione % I 07-I -06

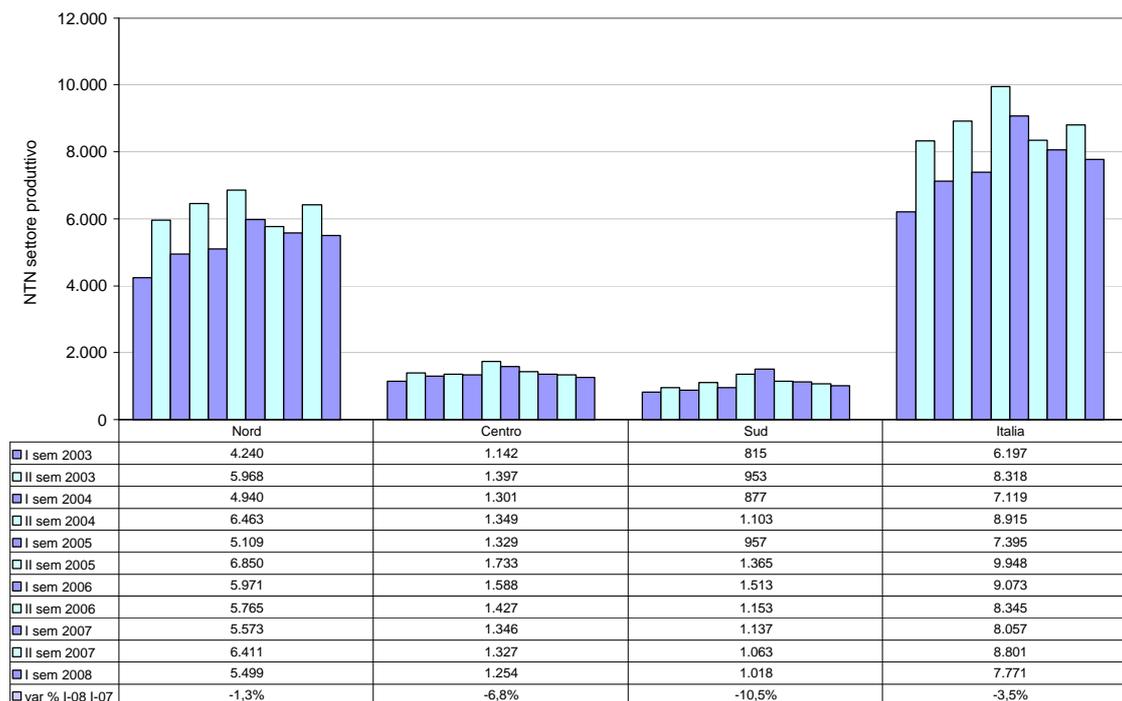
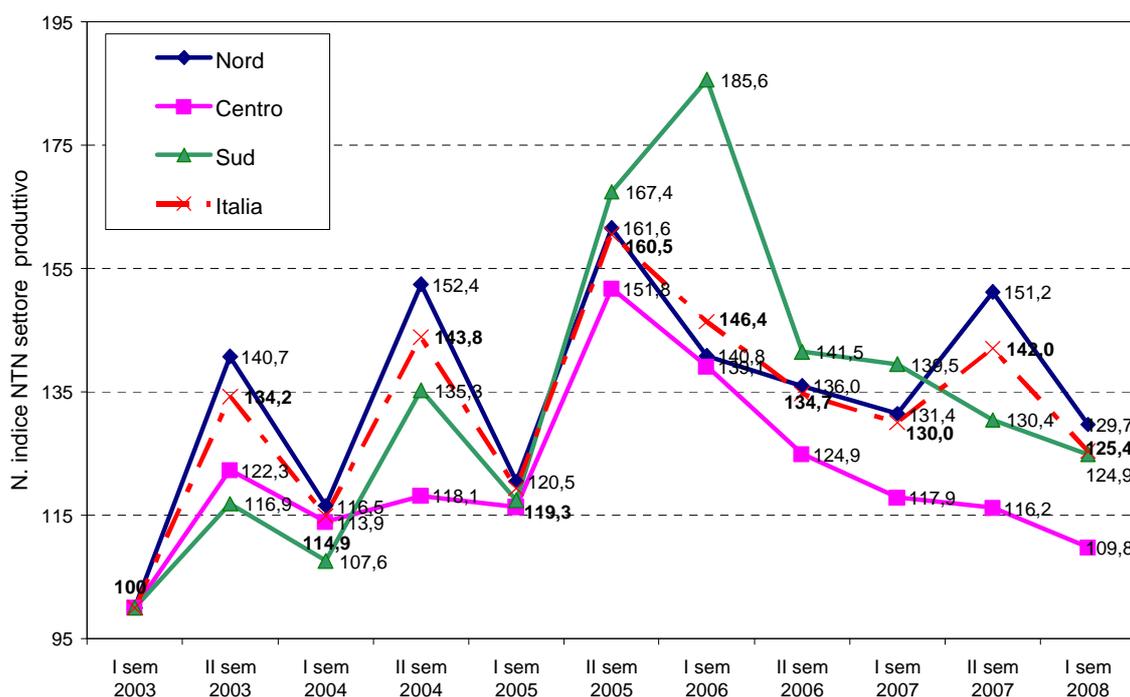


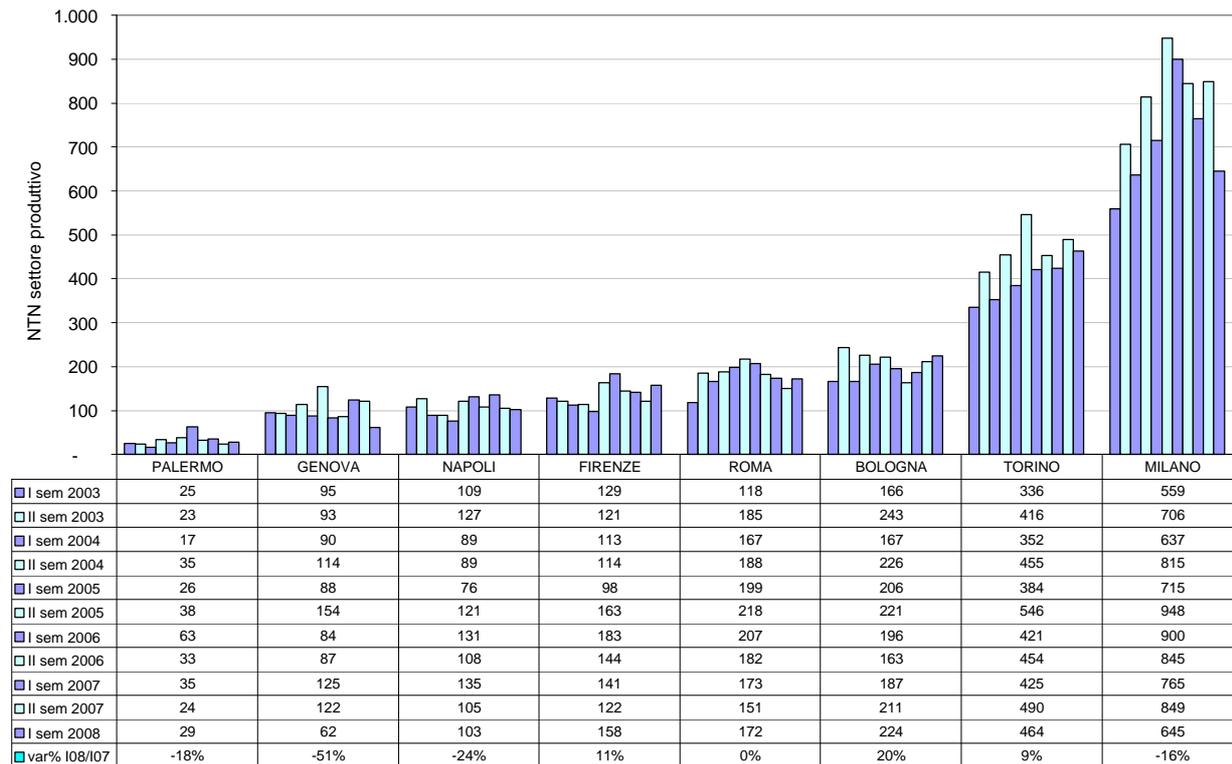
Figura 32: numero indice NTN semestrale settore produttivo I- 2003/I-2008



Nel triennio 2003-2006 l'incremento di compravendite era stato, mediamente, pari al 46% circa; leggermente inferiore nel Centro, (+39%), e quasi doppio quello al Sud (+86%), come appare evidente nel grafico

illustrato in Figura 32. Dopo un periodo di così rilevante crescita del mercato del settore produttivo, non stupisce che a partire dal I semestre 2007 si sia registrata una sensibile contrazione del NTN di questo settore, che perdura anche nel I semestre 2008 e che risulta maggiore nel Sud (-10,5%) ed inferiore nel Nord (-1,3%).

Figura 33: NTN semestrale settore produttivo delle maggiori province



Anche per le principali province, le quali rappresentano una quota del 25% del volume di transazioni di questo settore, il I semestre 2008 presenta un rallentamento, pari mediamente al -7%, con punte negative di Genova, -51%, e positive di Bologna, +20%. Le province di Milano, -16%, e quella di Palermo, -18%, risultano anch'esse in calo, mentre quella di Roma è stabile, e quelle di Firenze, +11%, e di Torino, +9%, risultano in crescita.