



agenzia del Territorio

direzione centrale

Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore Gianni Guerrieri

IL MERCATO IMMOBILIARE NEL PRIMO SEMESTRE 2007



a cura dell'ufficio



studi

dc_omi@agenziaterritorio.it

caterina andreussi
(responsabile)

con la collaborazione di
maurizio festa
ufficio gestione banca dati
(responsabile)

Il mercato immobiliare nel I semestre 2007.

Le compravendite in Italia

Nel I semestre 2007 si conferma il rallentamento del trend di mercato già segnalato nel secondo semestre 2006. Nel I semestre 2007, infatti, si sono registrate 884.442 transazioni¹ (NTN) complessive rispetto alle 920.341 del I semestre 2006, con un decremento relativo pari a - 3,9% (tasso tendenziale annuo).

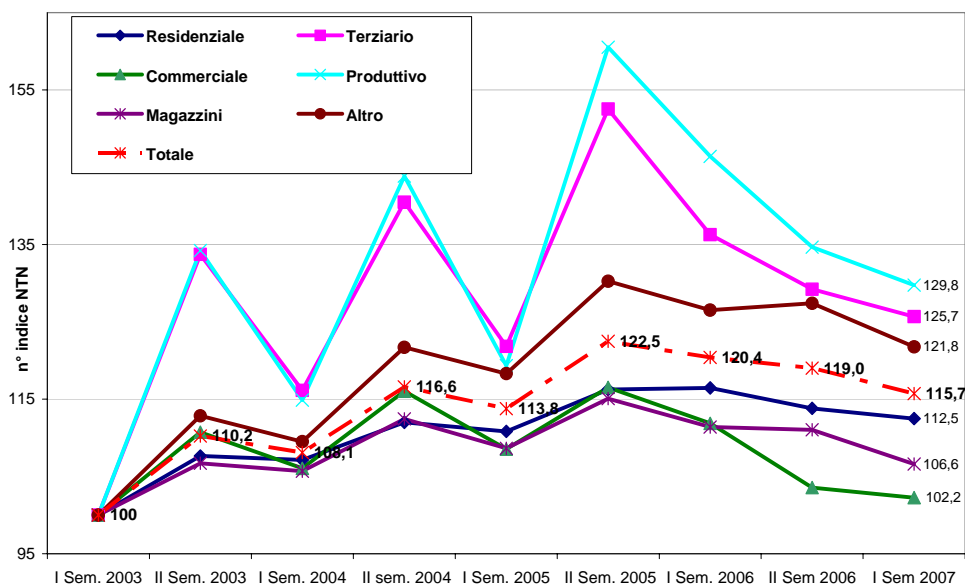
Nella tabella 1 è rappresentato il dato tendenziale di NTN ponendo a confronto gli analoghi periodi del 2007 e del 2006 (I semestre) relativamente a ciascun settore tipologico (residenziale, terziario, commerciale, produttivo, magazzini e “altro”).

Tabella 1: NTN per settore e totale I 2007 e I 2006 e tasso tendenziale annuo.

| | Residenziale | Terziario | Commerciale | Produttivo | Magazzini | Altro | Totale |
|------------|--------------|-----------|-------------|------------|-----------|---------|---------|
| I sem 2007 | 412.774 | 10.074 | 25.003 | 8.041 | 57.948 | 370.602 | 884.442 |
| I sem 2006 | 427.410 | 10.924 | 27.360 | 9.073 | 60.558 | 385.016 | 920.341 |
| var% | -3,4% | -7,8% | -8,6% | -11,4% | -4,3% | -3,7% | -3,9% |

Dalla Figura 1 è possibile osservare la spiccata stagionalità che ha contraddistinto l'andamento delle compravendite almeno dal 2003 in tutti i diversi settori tipologici, nonché, ovviamente, il trend del numero di compravendite. Nel I semestre 2007, in tutti i settori, risulta un calo sia rispetto al semestre precedente, che al corrispondente periodo dell'anno precedente (I semestre 2006). Ovviamente l'elevata stagionalità suggerisce di porre a confronto l'andamento di un semestre con quello del corrispondente periodo dell'anno precedente.

Figura 1: n° indice NTN semestrale I sem 2003-I sem 2007



In particolare, per il settore residenziale, con 412.774 transazioni rispetto alle 427.410 del I semestre 2006, si registra, con -3,4%, il calo minore. Il settore Terziario registra 10.074 NTN, con un decremento pari al 7,8%. Il settore Commerciale, con 25.003 NTN mostra un decremento del 8,6%. Il settore Produttivo con 8.041 NTN è quello che presenta la variazione percentuale negativa più elevata: -11,4%. Tuttavia, va rammentato che quest'ultimo settore, è stato quello che aveva avuto forti incrementi negli anni precedenti. I Magazzini, con 57.948 NTN, subiscono un

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

decremento del 4,3%. Infine, le transazioni non annoverabili nei settori suddetti, comprese in 'Altro', sono state 370.302 contro le 385.016 NTN del I semestre 2006 con una perdita pari al 3,7%, analoga a quella del settore residenziale.

Per la prima volta² si è effettuata una rilevazione disaggregata anche di alcune delle diverse tipologie incluse nella voce "altro": Box e posti auto, Alberghi, Fabbricati per istituti di credito³. La Tabella 2 riporta il NTN di queste tipologie per area geografica e totale. Si può notare che tali compravendite rappresentano circa il 68% del complesso delle tipologie aggregate in 'altro'.

Tabella 2: NTN I semestre 2007 Alberghi, Istituti di credito, Box e posti auto per macro aree

| | Alberghi | Istituti | Box e posti auto | Totale |
|---------------|------------|------------|------------------|----------------|
| Nord | 273 | 102 | 165.365 | 165.740 |
| Centro | 161 | 38 | 47.592 | 47.791 |
| Sud | 113 | 26 | 37.586 | 37.726 |
| Italia | 547 | 166 | 250.544 | 251.258 |

Per valutare quale potrà essere l'andamento nel semestre in corso e quindi effettuare un esercizio di previsione per l'intero 2007, circa il flusso di NTN, occorre anzitutto tener presente che l'anno precedente (2006) è stato caratterizzato da un primo semestre con un elevato picco di compravendite, cui è seguito un secondo semestre in calo sensibile, in contrasto con le indicazioni desumibili dagli anni precedenti, in cui, solitamente, si aveva il maggior numero di compravendite nel secondo semestre piuttosto che nel primo. Si rammenta poi che il risultato del 2006 è stato, complessivamente, positivo con un incremento rispetto al 2005 pari, mediamente, a +1,3%.

Il volume di compravendite del I semestre 2007 è analogo a quello registrato nel I semestre 2005, anzi leggermente superiore (+1,7%), per cui è presumibile che, qualora si «tornasse» all'andamento stagionale precedente il 2006 (anni 2003-2005), si dovrebbe registrare nel secondo semestre un incremento di NTN, tale da recuperare, almeno parzialmente, il dato tendenzialmente negativo del I semestre 2007. In particolare, si può stimare il secondo semestre 2007 adottando un coefficiente di variazione tra I semestre 2007 e II semestre 2007 pari alla variazione media degli analoghi periodi a partire dal 2003. Si può così giungere ad una previsione di un ammontare di NTN complessivo pari a circa 925.700 unità e quindi, per l'intero anno, le transazioni ammonterebbero a 1.810.000 circa. Ne consegue una stima del tasso di variazione annuo delle transazioni tra il 2006 ed il 2007 pari a circa il -1,1%. Con questa ipotesi, inoltre, il settore residenziale registrerebbe una leggera flessione rispetto al 2006 pari a -1,2%, l'aggregazione dei settori Terziario, Commerciale, Produttivo ed i Magazzini del -2% ed, infine, per le altre tipologie, riunite in 'Altro', si registrerebbe una leggera decrescita delle transazioni pari al -0,7%. (vedi Tabella 3).

Tabella 3: stima del numero di transazioni (NTN) II semestre e totale annuo

| NTN | Residenziale | T+C+P+M* | Altro | Totale |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| stima II sem 2007 | 422.000 | 106.700 | 397.000 | 925.700 |
| stima 2007 | 835.000 | 208.000 | 767.000 | 1.810.000 |
| var% 06-07 | -1,2% | -2,0% | -0,7% | -1,1% |

* aggregazione dei settori Terziario-Commerciale-Produttivo + Magazzini

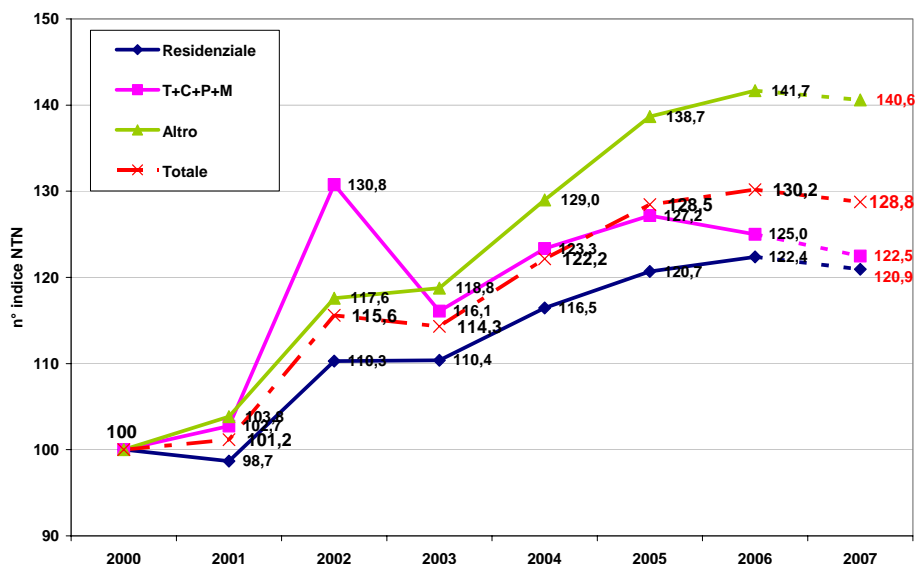
² Dalla metà del 2007, le banche dati dei servizi di pubblicità immobiliare, da cui vengono tratti il NTN, verranno progressivamente centralizzate in un unico archivio con nuove funzionalità e servizi. Tale operazione sarà completata a fine giugno 2008. I dati sulle compravendite sarà perciò possibile divulgarli su base trimestrale anziché semestrale. Altra importante novità è che, a partire dalla seconda metà del 2007 e quindi a regime a metà 2008, si avranno a disposizione anche i 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).

³ Le nuove tipologie catastali individuate sono:

- C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- D2: alberghi e pensioni
- D5: istituti di credito, cambio ed assicurazione

Il grafico della Figura 2 rappresenta i numeri indice annui dei diversi settori a partire dal 2000 e comprende anche la previsione stimata per il 2007 (linea tratteggiata). Si evidenzia un andamento generalmente in crescita fino al 2006 e con un incremento complessivo tra il 2000 ed il 2006, pari a circa +30%. In particolare, la crescita più accentuata si verifica per le tipologie immobiliari comprese in 'Altro', in gran parte riconducibili ai box e posti auto, ma che comprendono anche gli alberghi, gli immobili pubblici e gli immobili di categorie speciali, quali le scuole, gli istituti di culto, i distributori di benzina, etc. Per questo insieme di tipologie si registra un incremento superiore al 40% rispetto al livello di compravendite registrato nel 2000. Le tipologie dei settori Terziario (Uffici), Commerciale (Negozi, Laboratori e Centri commerciali) e Produttivo (Capannoni ed Industrie) insieme ai Magazzini, pur mostrando forti differenziazioni nel periodo esaminato, risultano in crescita fino al 2005, riscontrando però già nel 2006 un'evidente riduzione delle compravendite.

Figura 2: n° indice NTN annuale 2000-2006 e previsione 2007



Il settore residenziale è quello che nel periodo in esame risulta maggiormente stabile. Se la stima del II semestre precedentemente illustrata dovesse risultare esatta, si dovrebbe realizzare nel 2007 una frenata dei diversi settori, soprattutto nei settori commerciale, terziario e produttivo, che continuerebbero nella discesa già iniziata nel 2006.

Le compravendite: il settore residenziale per aree geografiche

Per un'analisi di maggior dettaglio del settore residenziale, si possono osservare i grafici della Figura 3 e della Figura 4, relativi ai volumi di compravendite semestrali e agli andamenti del numero indice del NTN registrati nelle diverse aree geografiche del paese a partire dal I semestre 2003 (periodo dal quale è possibile analizzare i dati semestrali disaggregati). La più incisiva riduzione delle compravendite di abitazioni si riscontra al Sud, con -4,6% rispetto al I semestre 2006. Al Centro, invece, la flessione è più contenuta (-2,6%), mentre al Nord, in linea con la media nazionale, le compravendite di abitazioni subiscono un rallentamento pari a -3,1%.

Conseguentemente, osservando i livelli dei numeri indici, si nota come nel I semestre 2007 gli indici delle due macro aree Nord e Centro convergono nello stesso valore, 113 circa, mentre nel II semestre 2006 risultavano maggiormente diversificati, con un'evidente maggior decrescita del Centro, parzialmente recuperata nel I semestre 2007. Nel Sud, invece, si nota un'elevata crescita del settore fino al II semestre 2005, con indice pari a 118 circa, ed una consistente perdita di NTN nei tre semestri successivi (-5,8% complessivamente).

Figura 3: NTN I 2003-I2007 settore residenziale per macro aree e variazione percentuale rispetto al I 2006

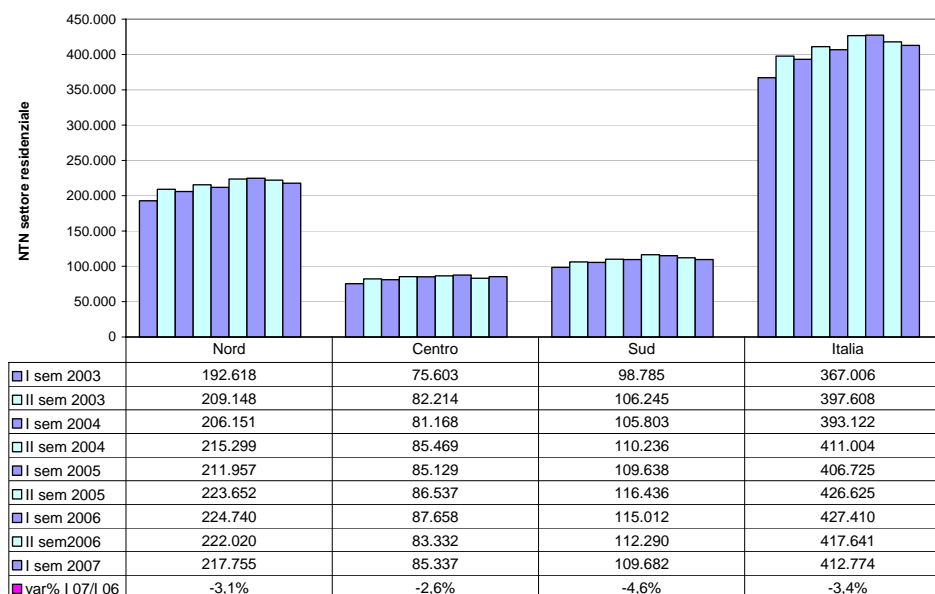
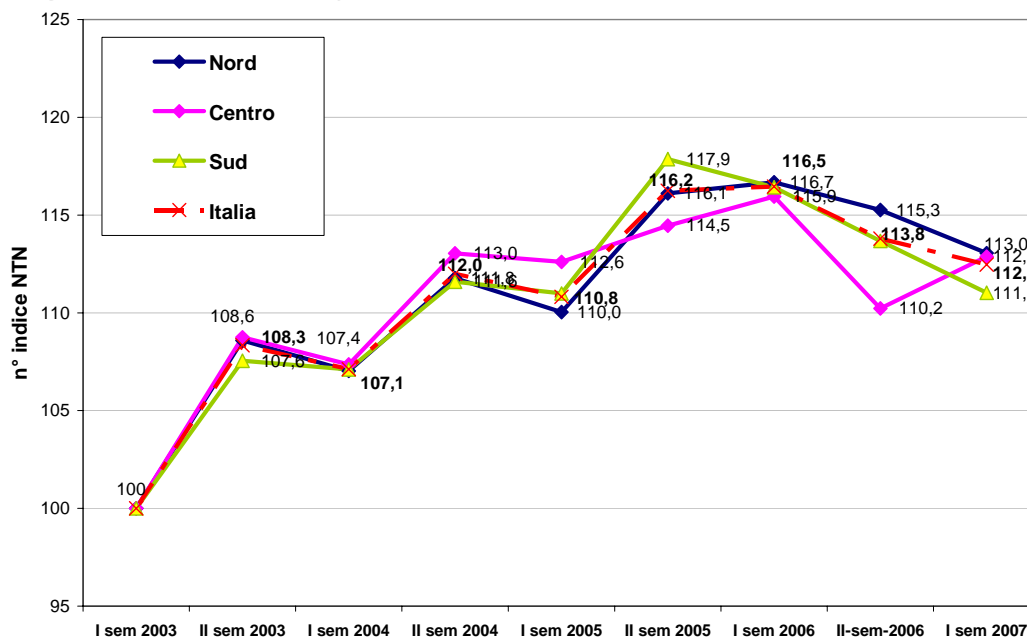


Figura 4: settore residenziale - Confronto numero indici Nord - Centro - Sud - (I 2003 = 100)



Le compravendite: il settore residenziale tra capoluoghi e «resto della Provincia»

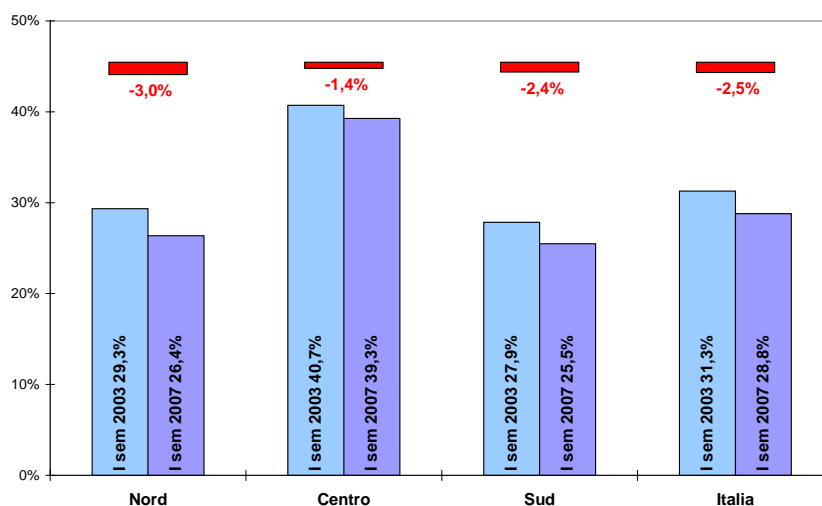
Come è noto⁴ già indicato nei precedenti Rapporti immobiliari e note semestrali, negli ultimi anni si è assistito ad un sensibile spostamento di compravendite dai capoluoghi verso i comuni più piccoli (in particolare quelli con meno di 5.000 abitanti), a scapito di un calo verificatosi soprattutto nelle città maggiori (con più di 250.000 abitanti). Peraltro, come emerge dal Rapporto sulle nuove costruzioni 2005 e 2006⁵, l'85% circa delle nuove costruzioni del settore residenziale si concentra nei comuni non capoluogo, ed, almeno in buona parte, vanno ad alimentare il mercato di questo settore.

Esaminando con maggior dettaglio il mercato residenziale sotto questo aspetto, per verificare la tendenza nel I semestre 2007, 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 2007 rispetto al I semestre 2006).

Tabella 4: NTN semestrale dal I semestre 2003 per Provincia, Capoluoghi e resto della provincia.

| 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 | var % I-07/I-06 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Nord | 192.618 | 209.148 | 206.151 | 215.299 | 211.957 | 223.652 | 224.740 | 222.020 | 217.755 | -3,1% |
| Centro | 75.603 | 82.214 | 81.168 | 85.469 | 85.129 | 86.537 | 87.658 | 83.332 | 85.337 | -2,6% |
| Sud | 98.785 | 106.245 | 105.803 | 110.236 | 109.638 | 116.436 | 115.012 | 112.290 | 109.682 | -4,6% |
| Italia | 367.006 | 397.608 | 393.122 | 411.004 | 406.725 | 426.625 | 427.410 | 417.641 | 412.774 | -3,4% |
| 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 | var % I-07/I-06 |
| Nord | 56.531 | 60.254 | 60.569 | 58.468 | 59.855 | 58.082 | 61.741 | 57.328 | 57.419 | -7,0% |
| Centro | 30.789 | 32.677 | 32.815 | 35.684 | 36.688 | 34.320 | 36.057 | 32.365 | 33.517 | -7,0% |
| Sud | 27.514 | 27.473 | 29.267 | 27.833 | 29.279 | 30.093 | 30.036 | 27.626 | 27.952 | -6,9% |
| Italia | 114.833 | 120.403 | 122.651 | 121.985 | 125.821 | 122.495 | 127.833 | 117.319 | 118.888 | -7,0% |
| 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 | var % I-07/I-06 |
| Nord | 136.088 | 148.895 | 145.582 | 156.832 | 152.102 | 165.570 | 162.999 | 164.692 | 160.336 | -1,6% |
| Centro | 44.815 | 49.537 | 48.353 | 49.785 | 48.441 | 52.217 | 51.602 | 50.966 | 51.820 | 0,4% |
| Sud | 71.271 | 78.772 | 76.537 | 82.402 | 80.360 | 86.342 | 84.976 | 84.664 | 81.730 | -3,8% |
| Italia | 252.173 | 277.204 | 270.472 | 289.019 | 280.903 | 304.130 | 299.577 | 300.322 | 293.886 | -1,9% |

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



Si può notare (Tabella 4), che il dato tendenziale continua a mostrare, a livello nazionale, uno scostamento considerevole tra le due variazioni percentuali a favore dei comuni della provincia. Inoltre, se il calo del settore è, come si è visto, generalizzato, risulta evidente che le compravendite sono diminuite soprattutto nei capoluoghi, con un decremento praticamente indistinto per area geografica, intorno a -7%. Nei comuni della provincia, invece, il mercato risulta molto più stabile, con un calo molto contenuto al Nord, -1,6%, maggiormente accentuato al Sud, -3,8%, ed in leggera ripresa nel Centro, +0,4%.

⁴ Vedi il «Rapporto immobiliare» dell'Agenzia del Territorio riferito agli anni 2005 e 2006.

⁵ Pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del territorio: www.agenziaterritorio.gov.it

L'incidenza delle compravendite effettuate nei capoluoghi rispetto al totale provinciale (Figura 5) è passata dal dato medio del 31,3% del I semestre 2003 al 28,8% del I semestre 2007, con un calo medio di 2,5 punti percentuali. Tale incidenza che è superiore per i capoluoghi del Centro (39-40%), rispetto al 25-27% 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 (-1,4%).

Osservando l'andamento delle compravendite per i capoluoghi e per i comuni delle rispettive province (Figura 6), e per macro aree geografiche (Figura 7), si nota l'analogia di comportamento dei capoluoghi, che nel secondo semestre 2006 hanno subito un calo più o meno sensibile indipendentemente dall'area geografica di appartenenza. Nel primo semestre 2007, invece, si assiste ad una ripresa dei capoluoghi del Centro, mentre quelli del Nord e del Sud rimangono in linea con il semestre precedente.

Figura 6: n° indice NTN semestrale 2003-2007 per capoluoghi, provincia e resto provincia

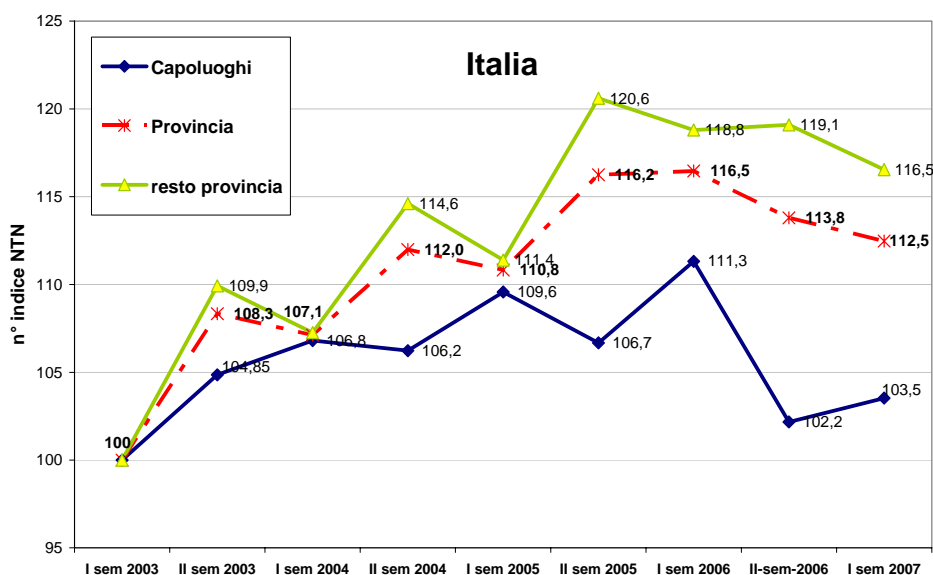
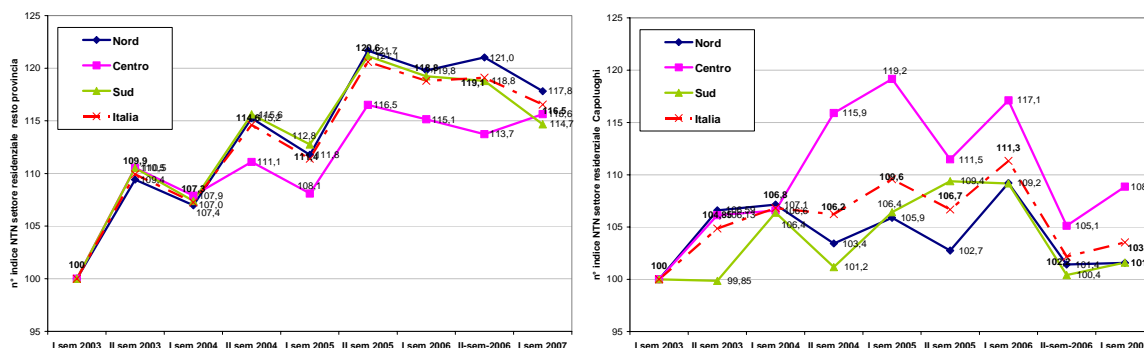


Figura 7: n° indice NTN capoluoghi e resto della provincia (I 2003 = 100) per aree geografiche



Le compravendite in provincia presentano andamenti spesso contrastanti con quelli dei capoluoghi e nel secondo semestre 2006 non hanno subito il sensibile calo registrato da quest'ultimi, anzi nel Nord sono risultati leggermente in crescita rispetto al semestre precedente. Inoltre, nel I semestre 2007 le compravendite di abitazioni risultano in calo nel Nord e soprattutto al Sud in

discordanza con i rispettivi capoluoghi, mentre nel Centro mostrano segnali di recupero rispetto al semestre precedente, in sintonia con i capoluoghi di questa macro-area.

Nel complesso, si conferma che il mercato del settore residenziale si è sviluppato maggiormente nei comuni non capoluogo, in particolare nel Nord e nel Sud, mentre nel Centro, dove l'importanza del mercato dei capoluoghi è maggiormente rilevante, si riscontrano meno differenze tra i rispettivi andamenti.

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 2007 rispetto al I 2006.

Per quanto riguarda i capoluoghi, dal grafico di Figura 8 sono evidenti alcune situazioni estreme riferite alle città di Lodi, Mantova e Messina in cui il numero delle transazioni ha superato del 30% quello dell'anno precedente ed un andamento fortemente depressivo, inferiore al 20%, per le città di Savona, Lecco, Brindisi ed Enna. Dal grafico della Figura 8 si può inoltre notare che decrementi superiori al 10% si hanno per ben 37 capoluoghi, tra cui Milano, Genova, Roma, Napoli, Bari, Palermo e Venezia, mentre sono solamente 13 i capoluoghi con crescita del volume di compravendita superiore al 10%, tutti di piccola-media dimensione, quali Parma, Pavia, Mantova, Piacenza (al Nord), Terni al Centro, Chieti, Benevento, Cosenza, Oristano e Campobasso al Sud.

Figura 8: Settore Residenziale – Var % NTN I '06 - I '07 Capoluoghi di provincia

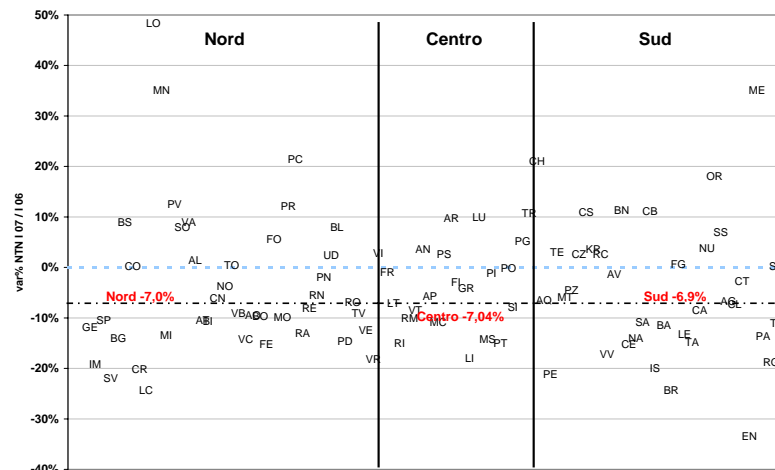
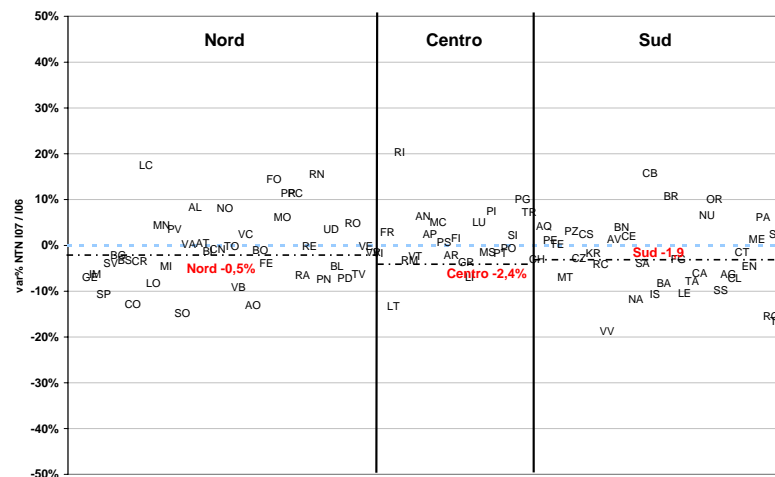


Figura 9: Settore Residenziale – Var % NTN I '06 - I '07 resto della provincia

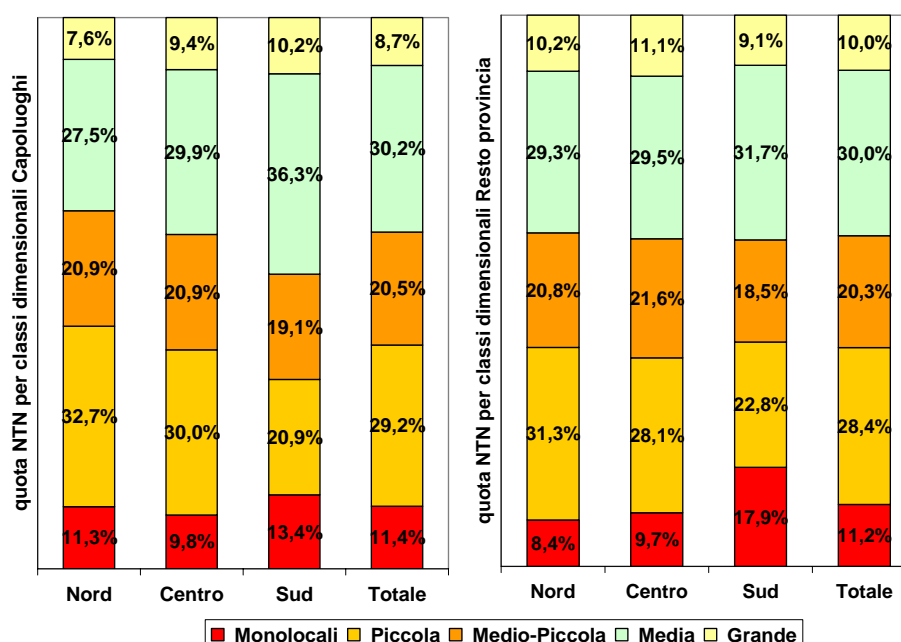


Dal grafico della Figura 9, relativo ai comuni non capoluogo, emerge la maggior compattezza di comportamento, con solo poche province in calo sensibile (superiore a -10%), Como, Sondrio, Aosta e la Spezia nel Nord, Latina nel Centro. Mentre al Sud si ha un maggior numero di province in calo: Napoli, Isernia, Lecce, Sassari, Trapani, Vibo Valenzia e Reggio Calabria. Al contrario le province in cui il tasso tendenziale annuo è in crescita più del 10% sono Lecco, Forlì, Rimini, Piacenza e Parma nel Nord, Rieti e Perugia nel Centro, Campobasso, Oristano e Brindisi nel Sud.

Le compravendite: il settore residenziale e le dimensioni delle abitazioni

La Figura 10 mostra come si distribuiscono le compravendite di abitazioni relative al I semestre 2007 per classi dimensionali⁶ distinguendo tra capoluoghi e resto provincia e per macro-area geografica.

Figura 10: quota NTN per classi dimensionali abitazioni per aree geografiche e capoluogo e resto provincia I-2007



E' interessante notare che a livello nazionale la differenza tra capoluoghi e comuni non capoluogo è poco accentuata, poiché si compensano comportamenti contrastanti tra le diverse macro aree. Infatti, mentre nel Nord la quota delle abitazioni più piccole (monolocali) è più elevata nelle città (11,3%), piuttosto che nei comuni non capoluogo (8,4%), nel Sud accade l'opposto: si acquistano maggiormente monolocali nei comuni minori (17,9%), piuttosto che nei capoluoghi (13,4%). Da rilevare, in ogni caso, il fatto che i capoluoghi del Sud registrano le quote maggiori sia delle abitazioni più piccole sia di quelle più grandi, mentre i comuni della provincia del Sud sono maggiormente in linea con quelli del Centro-Nord, sia pure con una diversa suddivisione delle quote delle due classi inferiori (monolocali e piccola).

⁶ Le classi dimensionali delle abitazioni sono le seguenti:

- monolocali: fino a 45mq (2,5 vani catastali)
- piccola: tra 45 e 60mq (2,5-4 vani catastali)
- medio-piccola: tra 60 e 90 mq (4 - 5,5 vani catastali)
- media: 90-120 mq (5,5 - 7 vani catastali)
- grande: maggiore di 120 mq (più di 7 vani catastali)

Si nota, inoltre, che nel Nord è maggiormente accentuata la preferenza ad acquistare abitazioni di taglio più piccolo nei capoluoghi (la somma di monolocali, piccola e medio piccola è pari al 65% circa), mentre tale quota scende al 60% circa nel resto della provincia. Nel Centro non si notano particolari scostamenti tra capoluoghi e resto provincia, tranne che per la classe 'grande', leggermente più elevata in provincia, dove, invece, è leggermente inferiore la classe piccola.

Le compravendite: il settore residenziale e le metropoli

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 quasi tutte le città: da Napoli, -14,2%, Palermo -13,7% e Milano -13,5%.

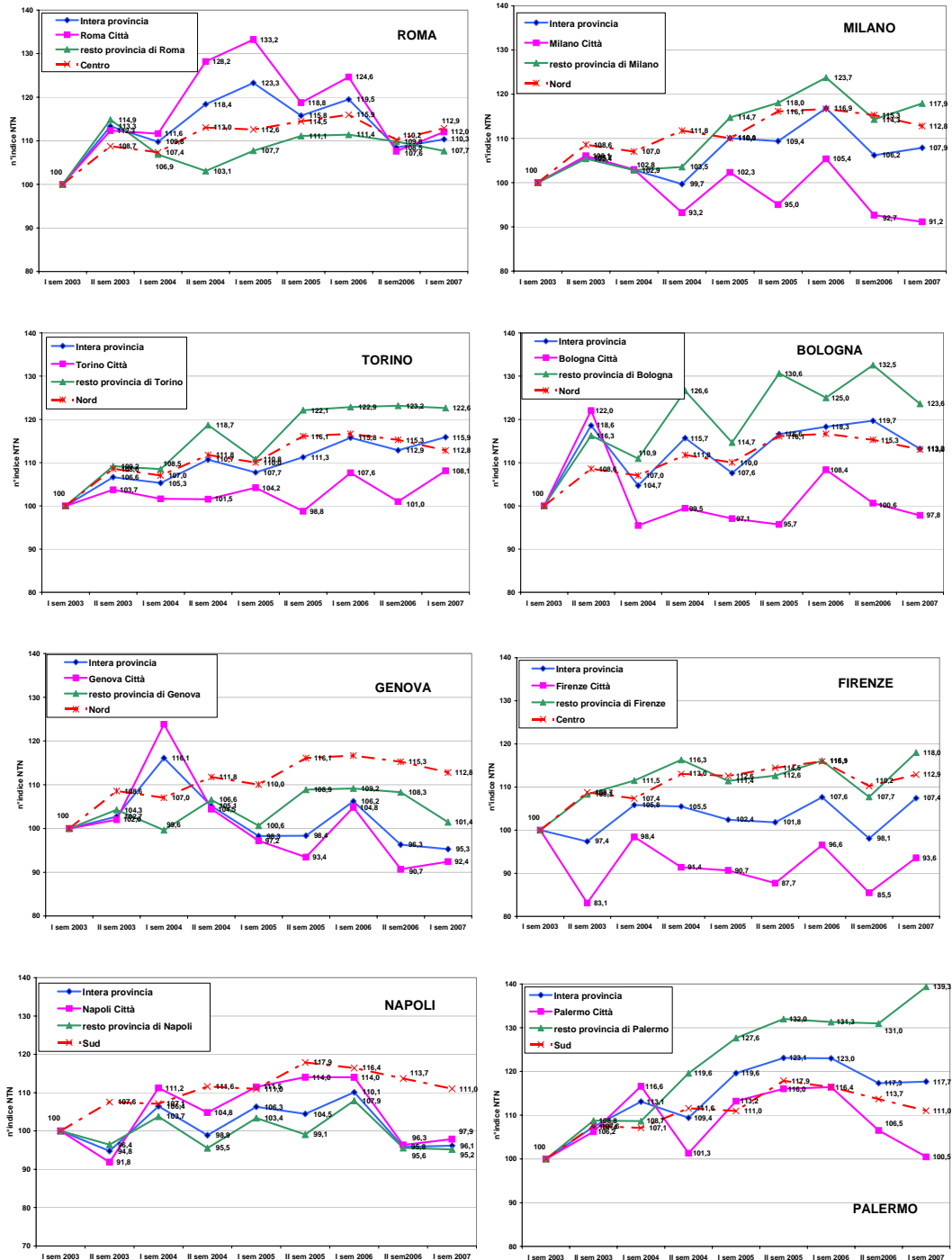
Tabella 5: NTN settore residenziale I-06 - I-07 e var % principali mercati

| NTN città | I sem 2006 | II sem 2006 | I sem 2007 | var% I 07-I 06 |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| ROMA | 20.462 | 17.665 | 18.392 | -10,1% |
| MILANO | 13.184 | 11.591 | 11.404 | -13,5% |
| TORINO | 8.635 | 8.103 | 8.675 | 0,5% |
| NAPOLI | 4.978 | 4.207 | 4.273 | -14,2% |
| GENOVA | 4.695 | 4.062 | 4.139 | -11,9% |
| PALERMO | 3.844 | 3.516 | 3.318 | -13,7% |
| BOLOGNA | 3.216 | 2.987 | 2.903 | -9,7% |
| FIRENZE | 2.664 | 2.358 | 2.582 | -3,1% |
| Totale città | 61.679 | 54.489 | 55.686 | -9,7% |
| NTN resto provincia | I sem 2006 | II sem 2006 | I sem 2007 | var% I 07-I 06 |
| ROMA | 11.688 | 11.521 | 11.296 | -3,4% |
| MILANO | 25.780 | 23.814 | 24.567 | -4,7% |
| TORINO | 11.325 | 11.353 | 11.304 | -0,2% |
| NAPOLI | 8.363 | 7.408 | 7.377 | -11,8% |
| GENOVA | 2.288 | 2.270 | 2.126 | -7,1% |
| PALERMO | 3.439 | 3.431 | 3.650 | 6,1% |
| BOLOGNA | 5.501 | 5.832 | 5.438 | -1,1% |
| FIRENZE | 4.185 | 3.881 | 4.252 | 1,6% |
| Totale resto provincia | 68.384 | 65.628 | 65.758 | -3,8% |

L'unica città con segno positivo, sia pure di poco, è Torino, +0,5%. Al Centro si nota, in particolare, che continua la frenata del mercato della Capitale, dove, dopo un periodo di forte crescita nel 2003 e, soprattutto, nel 2004, si registra un calo consistente cominciato dal 2005, che perdura nel 2006 e che nel I semestre 2007, anche se in leggera ripresa rispetto al semestre precedente, non risulta sufficiente a recuperare la perdita subita. Il tasso tendenziale annuo della Capitale è pari a -10% circa, inferiore anche a quello dell'analogo periodo precedente (I semestre 2006 - I semestre 2005) pari a -7,8%. Anche per Genova e Palermo il calo è particolarmente elevato con un tasso annuo del -11,9% e del -9,7% rispettivamente. Per Firenze la contrazione del mercato risulta meno accentuata, -3,1%.

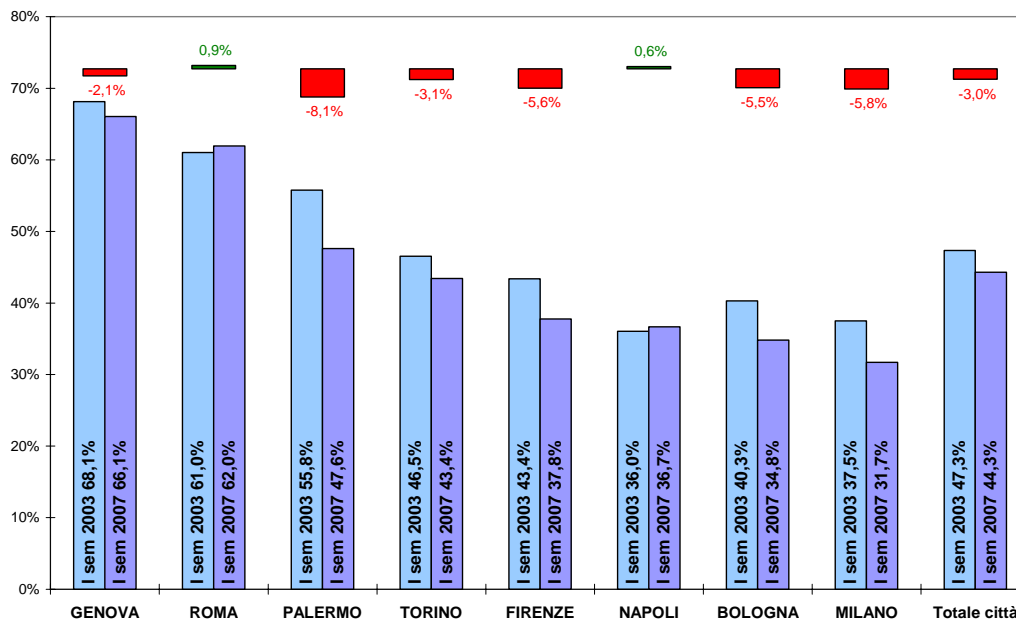
Per i comuni delle rispettive province il trend è sicuramente meno negativo, anche se risulta complessivamente inferiore alla media nazionale, -3,8% contro -1,9%. In particolare è ancora la provincia di Napoli quella con tasso tendenziale maggiormente negativo, -11,8%, seguita da Genova, -7,1%, Milano, -4,7%, Roma, -3,4% e Bologna, -1,1%. Uniche province con tasso positivo sono Palermo, con una buona crescita, +6,1%, e Firenze con un leggero incremento, +1,6%.

Figura 11: n° indice NTN principali città e relativa provincia - I 2003 - I 2007



Nel complesso, osservando gli andamenti a partire dal 2003, Figura 11, del NTN delle principali città e delle rispettive province, emerge che il mercato residenziale è cresciuto maggiormente nelle province, accentuando il divario tra i due indici, (fenomeno particolarmente importante a Palermo), tranne che per Roma, Napoli ed in parte Genova, anche se nell'ultimo anno si segnala una stasi del mercato anche nelle province.

Figura 12: incidenza NTN capoluoghi sul totale provinciale 2003-2007 e differenza in punti percentuali



La Figura 12 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 verso i comuni minori, con quote molto più consistenti del dato medio nazionale (-2,5%), soprattutto a Palermo (-8,1%), Milano, Bologna e Firenze (-5,8; -5,5%; -5,6% rispettivamente), mentre le città di Roma e Napoli hanno leggermente aumentato la quota relativa (+0,9% e +0,6% rispettivamente).

I prezzi delle abitazioni: andamenti nazionali e territoriali

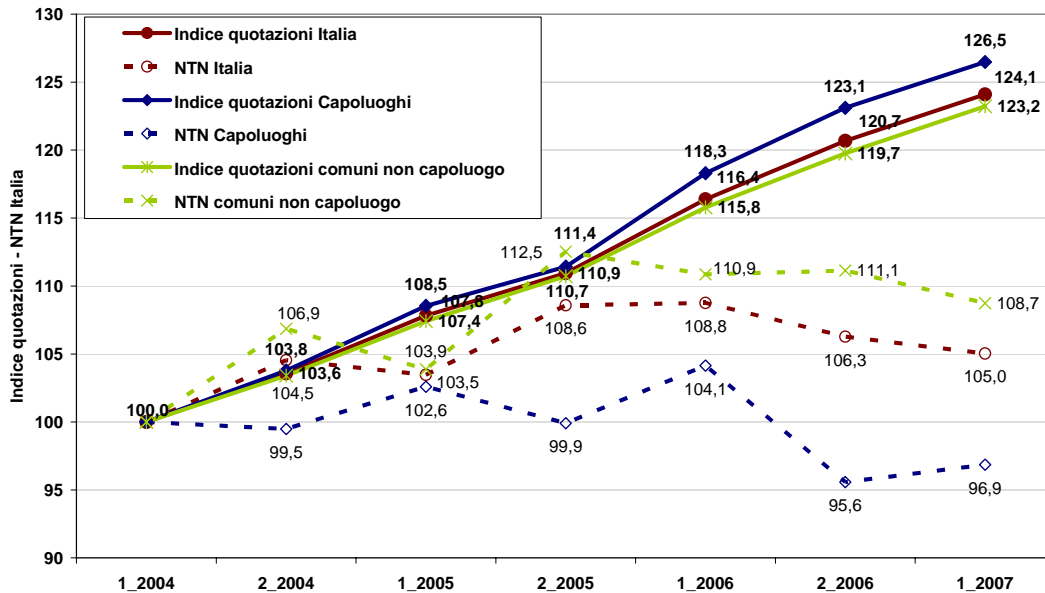
Relativamente all'andamento delle quotazioni del settore residenziale, si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nel Rapporto Immobiliare 2007 utilizzando gli stessi criteri per la definizione della quotazione di riferimento comunale e dell'indice di variazione⁷.

La quotazione media di riferimento risulta pari a 1.518 € in crescita del 2,8% rispetto al semestre precedente e del 6,6% su base annua con un incremento leggermente inferiore a quello rilevato nel II semestre 2006 (+3,7% semestrale; +8,8% annuo).

I valori crescono nei capoluoghi di +2,7% (+4,1% nel II semestre 2006) sul semestre precedente e +6,9% su base annua (+10,5% nel II semestre 2006), con un incremento complessivo dal 2004 del 26,5%. Nei comuni non capoluogo le quotazioni aumentano del 2,9% nel semestre (+3,4% nel II semestre 2006) e del 6,4% (+8,1% nel II semestre 2006) su base annua con un incremento complessivo dal 2004 del 23,2% (vedi Figura 13 dove è riportato anche l'indice del NTN).

⁷ La banca dati delle quotazioni fornisce per tutti i comuni italiani (8.092), a loro volta suddivisi in oltre 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 13: Indice di variazione delle quotazioni nazionale, Capoluoghi e comuni non capoluogo.



Considerando le quotazioni per macro-area geografica (Figura 14, Figura 15 e Figura 16), si nota che al Sud le quotazioni medie comunali nel I semestre 2007 hanno rallentato la crescita sia nelle città con +3,3% (+5,2% nel II semestre 2006) sia nel resto della provincia con +4,1% (+5,0% nel II semestre 2006). Dal 2004 le quotazioni aumentano mediamente del 32,7% nelle città e di poco meno nella provincia con +29,9%. Sempre al Sud i volumi di compravendita dal 2004 sono diminuiti per le città, -4,5%, ed aumentati del 6,8% nei comuni minori.

Anche al Centro si registra un rallentamento della crescita delle quotazioni con un aumento medio nei capoluoghi pari al +3,4% (+4,1% nel II semestre 2006) e al +3,8% per i comuni minori (+4,5% nel II semestre 2006), che continuano a presentare un incremento superiore alle città. Dal 2004 le quotazioni sono cresciute del 32,0% nelle città e leggermente meno nei comuni delle province, + 31,4%. Nello stesso periodo il NTN è leggermente aumentato nei capoluoghi, +2,1%, e nel resto delle province, +7,2%.

Le quotazioni del Nord mostrano una crescita più contenuta: +2,0% nel semestre e +5,7% nell'anno per i capoluoghi, e poco meno nel resto della provincia (+2,0% e +4,1% rispettivamente). Dal I semestre 2004 le quotazioni sono cresciute del 19,9% per le città e del 16,1% per i comuni minori, mentre le compravendite sono diminuite nel primo caso del 5,4% e nel secondo caso sono cresciute del 10,3%.

In tutte le aree geografiche si registra una frenata di pari entità dei volumi di compravendita nei comuni capoluoghi, che nel I semestre 2007 calano del 7% circa rispetto il I semestre 2006. Per i comuni non capoluogo le compravendite, ancora rispetto il I semestre 2006, calano al Nord e al Sud (-1,6% e -3,8% rispettivamente) e rimangono stabili al centro (+0,4%).

Figura 14: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluogo – Nord.

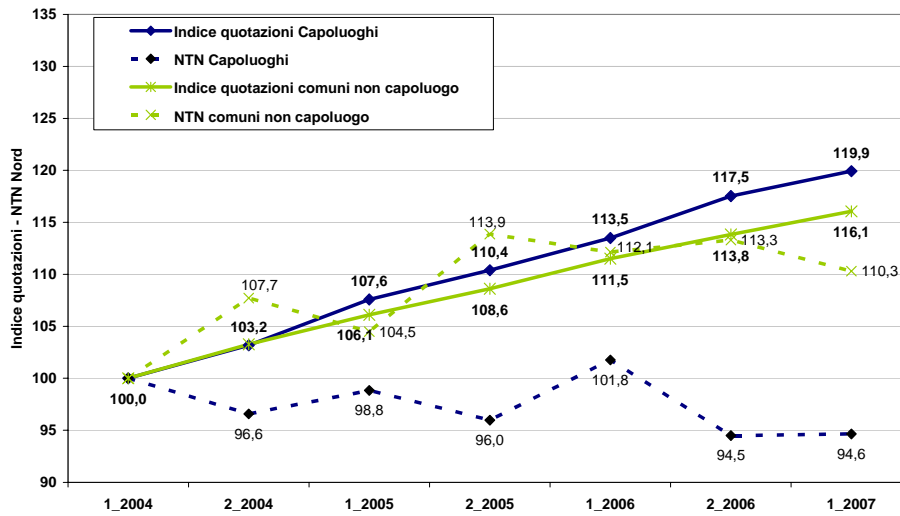


Figura 15: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluogo – Centro.

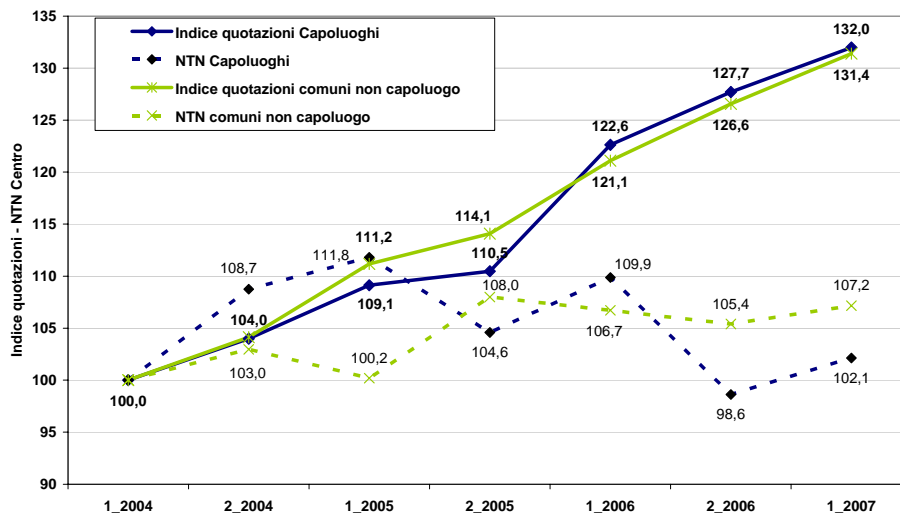
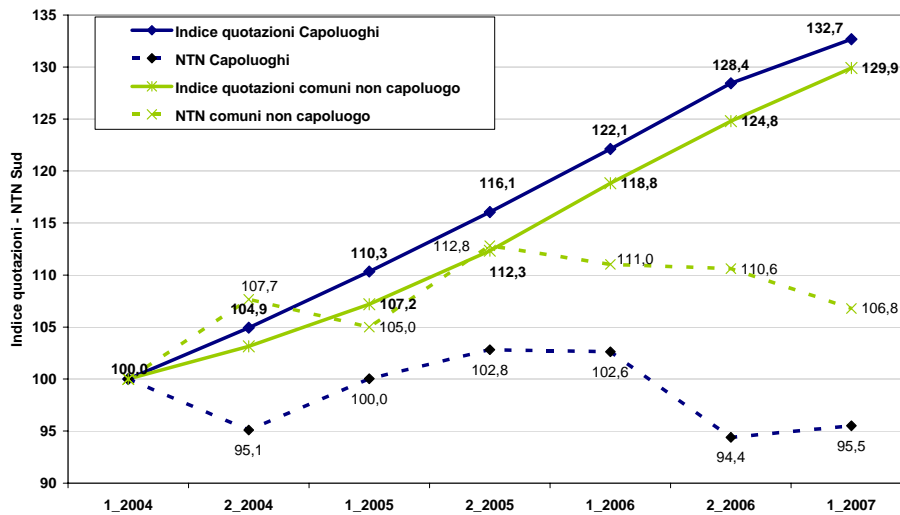


Figura 16: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluogo – Sud.



I grafici della Figura 17 e della Figura 18, pongono a confronto l'andamento dell'indice delle quotazioni con quello del volume di compravendite (NTN) per classi demografiche⁸ di comuni.

Figura 17: Indice delle quotazioni per classi di comuni

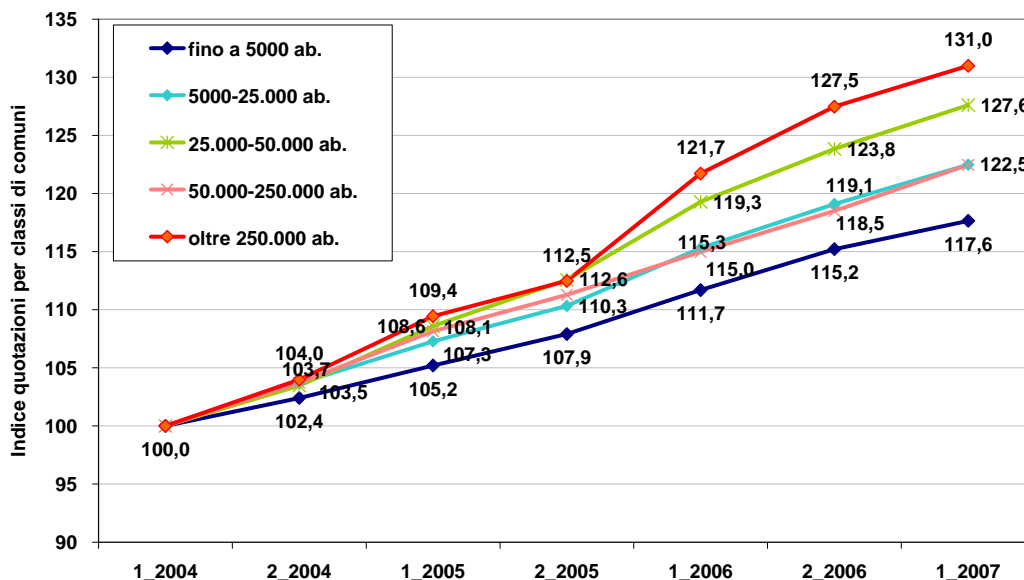
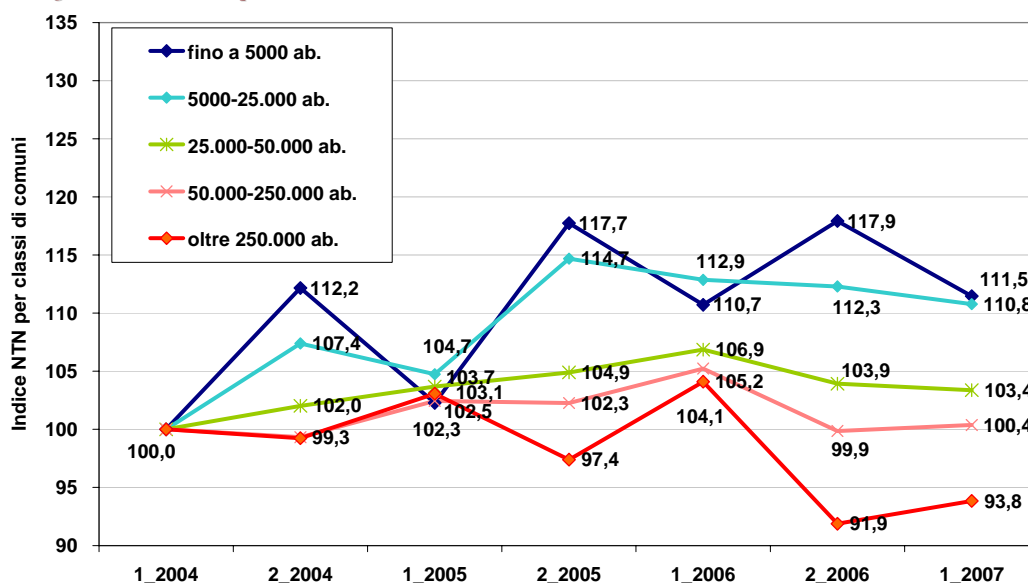


Figura 18: indice NTN per classi di comuni



Nelle grandi città, con più di 250.000 abitanti, sebbene risulti evidente il maggior incremento delle quotazioni, +31,0% rispetto al I semestre 2004, nell'ultimo semestre la crescita subisce un deciso rallentamento. Nel I semestre 2007 le quotazioni, infatti, crescono del +2,8% su base semestrale e del +7,6% su base annua contro rispettivamente il +4,7% e il +13,2% registrati nel II semestre 2006. Si registra, inoltre, una notevole frenata anche per l'indice del NTN che nell'ultimo anno perde il 9,9%.

La classe di comuni con numero di abitanti compreso tra 50.000 e 250.000 è l'unica a presentare una crescita stabile pari al +3,4% semestrale e al +6,5% su base annua (+3,1% e +6,5% nel II

⁸ Le classi demografiche sono costruite con i dati di popolazione al 31 dicembre 2006 (fonte ISTAT).

semestre 2006). Anche per questa classe di comuni il volume di compravendite risulta in frenata nell'ultimo semestre (-4,6% rispetto il I semestre 2006), ma in maniera meno accentuata rispetto alle città maggiori.

Nella classe dei comuni con numero di abitanti compreso tra 25.000 e 50.000 la crescita delle quotazioni rallenta facendo registrare il +3,0% (+3,7% nel II semestre 2006) e il +7% su base annua (+10,3% nel II semestre 2006). Anche per questa classe il volume di compravendite risulta in calo: -3,3% rispetto il I semestre 2006.

Analogo comportamento si presenta per i comuni della classe con numero di abitanti compreso tra 5.000 e 25.000, che rallentano la crescita nel I semestre 2007 con +2,8% su base semestrale e +6,2% su base annua (+3,3% e +7,9% rispettivamente nel precedente semestre) per le quotazioni e calano in termini di volume di compravendite, su base annua, del 1,8%. Complessivamente questa classe mostra una buona tenuta delle compravendite, che aumentano nel triennio del 10,8%.

La classe dei comuni minori (fino a 5.000 abitanti) è quella che presenta la minor crescita delle quotazioni, +2,1% nel semestre e +5,3% nell'anno, in lieve calo rispetto quanto registrato nel precedente semestre (+3,2% e +6,8% rispettivamente). Il volume di compravendite di questa classe è l'unico a registrare una crescita, anche se lieve, rispetto al I semestre 2006 (+0,7%).

Le compravendite: gli altri settori

Il *settore terziario*, ovvero gli uffici, dopo un periodo di decisa crescita nel volume di compravendite, che ha portato nel II semestre 2005 un incremento del NTN superiore al 50%, rispetto al I semestre 2003, registra un sensibile calo a partire dal II semestre 2006. Il tasso annuo tendenziale, pari complessivamente a -7,8%, risulta maggiormente in calo nel Sud, -12,2%, seguito dal Nord con -8,1%.

Figura 19: NTN settore terziario I-03 I-07 e variazione % I- 2007/I -2006

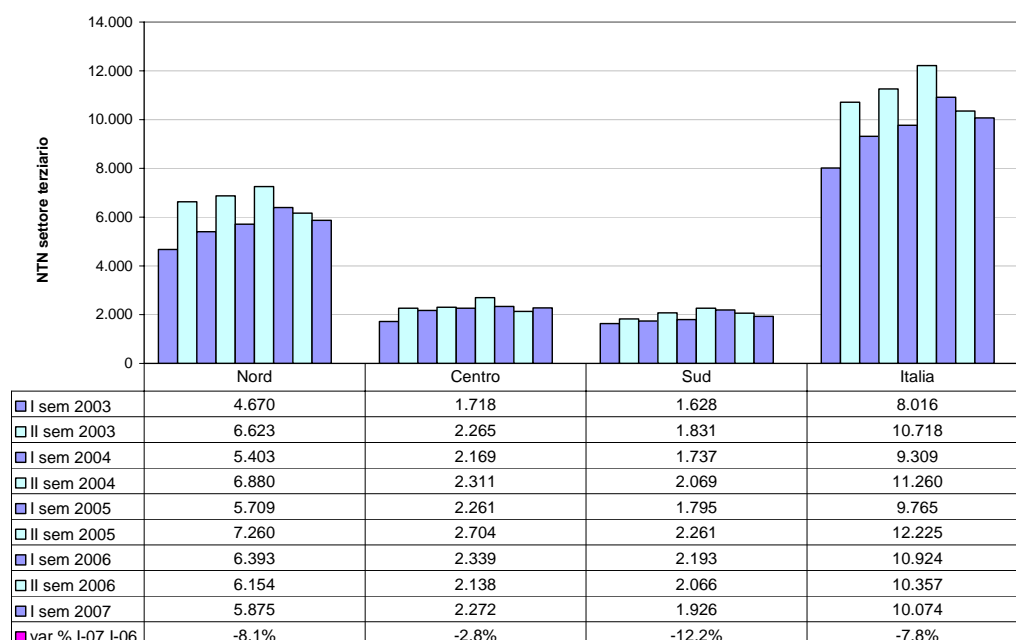


Figura 20: n° indice NTN semestrale settore terziario I- 2003/I-2007

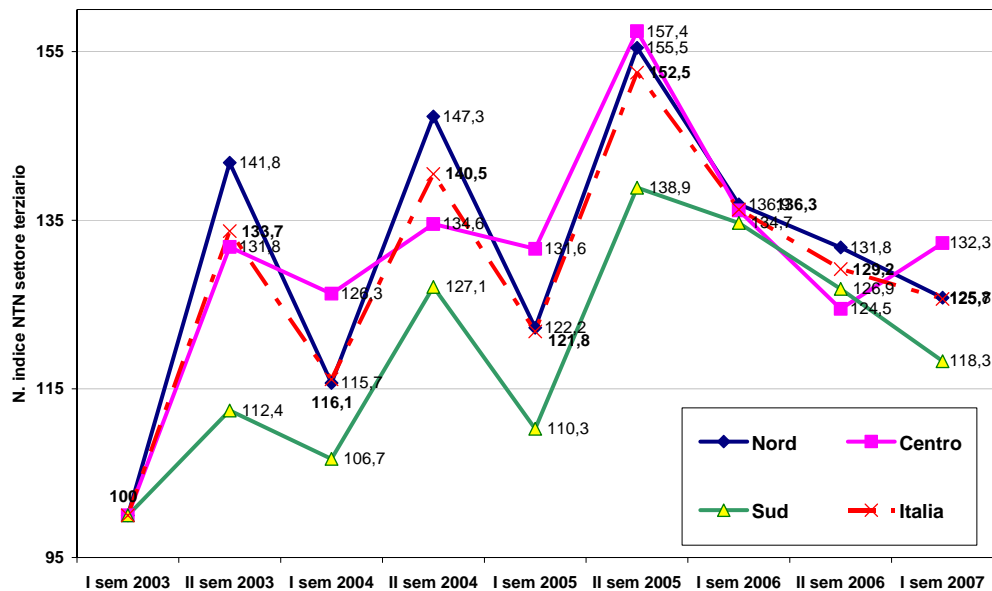
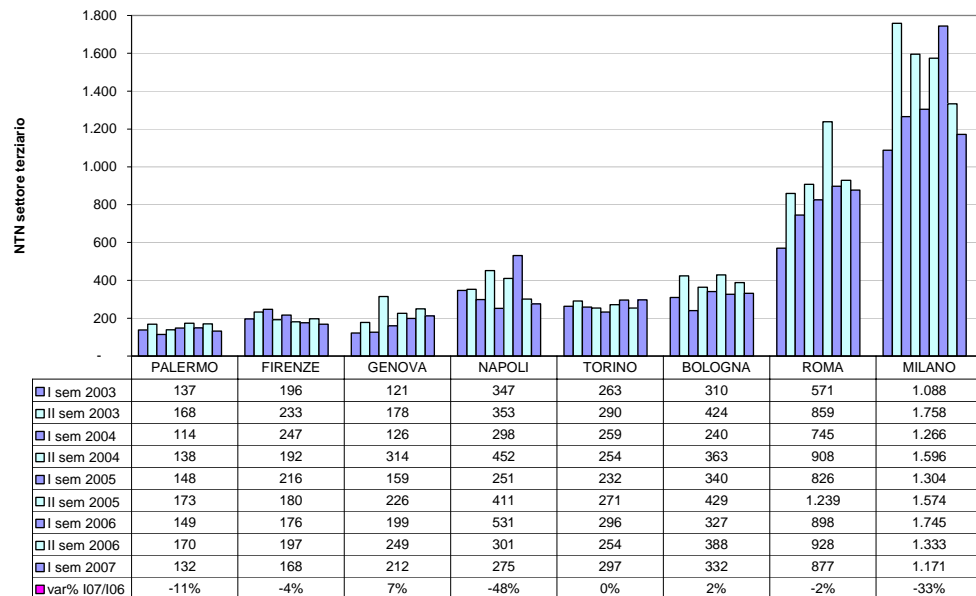


Figura 21: NTN semestrale settore terziario delle maggiori province



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 -20% circa, ma con forti differenze tra provincia e provincia. Si passa, infatti, dal -48% di Napoli al +7% di Genova. 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, -33%, mentre la provincia di Roma registra una decrescita leggera, -2%.

Il **settore commerciale**, che include i negozi, i laboratori ed i centri commerciali (intesi come strutture commerciali di grande superficie) è l'unico settore che dopo tre semestri di continuo decremento torna a volumi di mercato simili a quelli registrati nel I semestre 2003. Il tasso tendenziale risulta sensibilmente negativo nel Centro, -11% e nel Nord, -9,2%, mentre è più contenuto nel Sud, -5,4%, dove si nota un leggero recupero rispetto al II semestre 2006.

Figura 22: NTN settore commerciale I-03 I-07 e variazione % I- 2007/I-2006

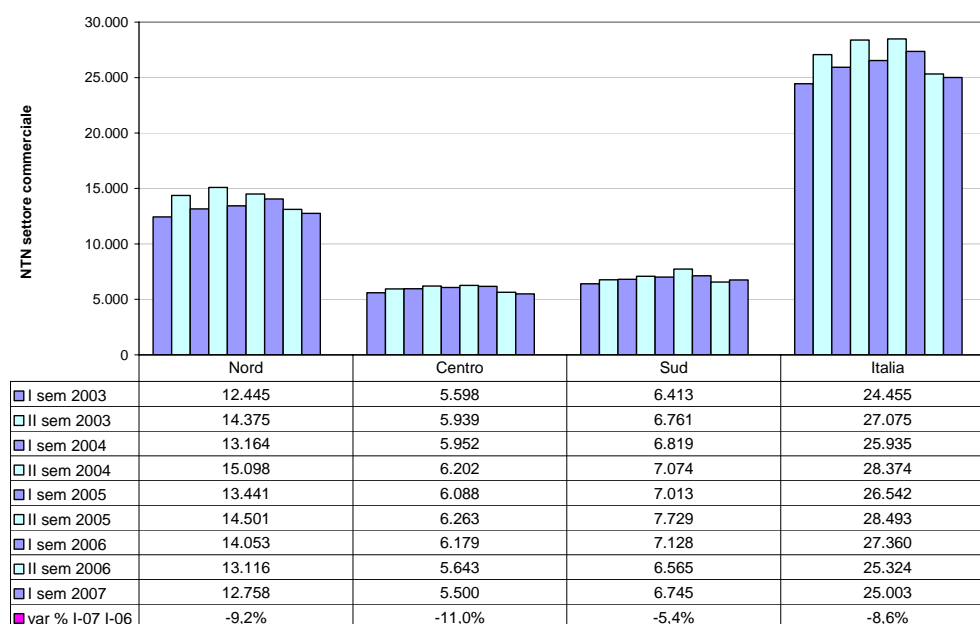
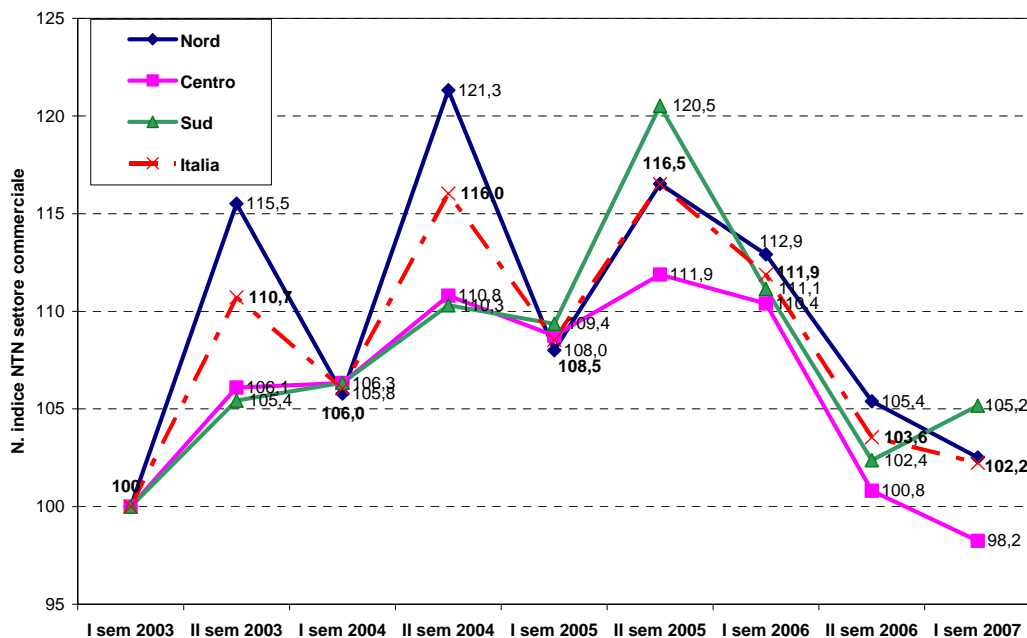
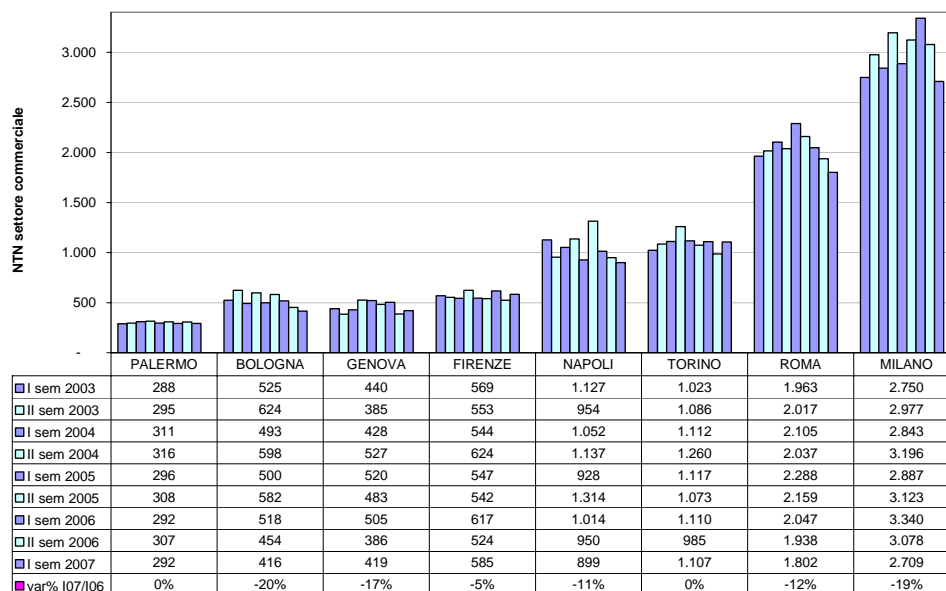


Figura 23: numero indice NTN semestrale settore commerciale I- 2003/I-2007



Per le principali otto province (Figura 24), complessivamente il 33% del mercato commerciale nazionale, la decrescita è particolarmente accentuata, -13% circa, anche se inferiore rispetto al terziario. In particolare la decrescita maggiore si verifica per le province di Milano (-19%) e di Bologna (-20%). Segue Genova con -17%, Roma con -12% e Napoli, -11%. La provincia di Firenze si attesta sul -5%, mentre quelle di Torino e Palermo registrano lo stesso NTN del I semestre 2006.

Figura 24: NTN semestrale settore commerciale delle maggiori province



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 69% delle compravendite. Questo settore è quello che nel I semestre 2007 registra il maggior decremento, -11,4% a livello nazionale, dopo un triennio di forte crescita, in particolare al Sud dove nel solo 2006 si era avuto un vistoso incremento delle compravendite del 58,1% rispetto al 2005.

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 26. Dopo un periodo di così rilevante crescita del mercato del settore produttivo, non stupisce che nel I semestre 2007 si sia registrata una sensibile contrazione del NTN di questo settore, che risulta maggiore nel Sud (-25%) ed inferiore nel Nord (-6,9%).

Figura 25: NTN settore produttivo semestrale I-03 I-07 e variazione % I 07-I -06

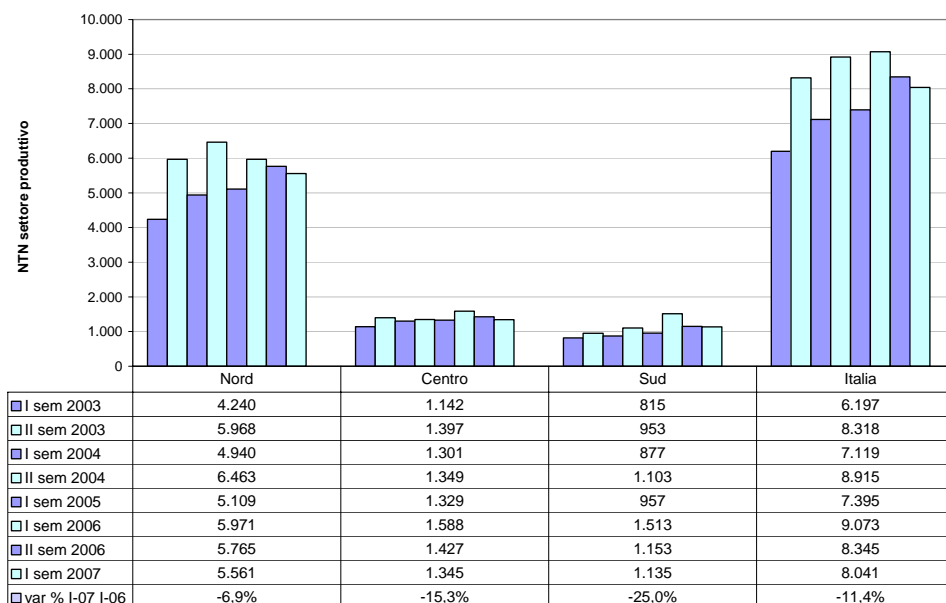


Figura 26: numero indice NTN semestrale settore produttivo I- 2003/I-2006

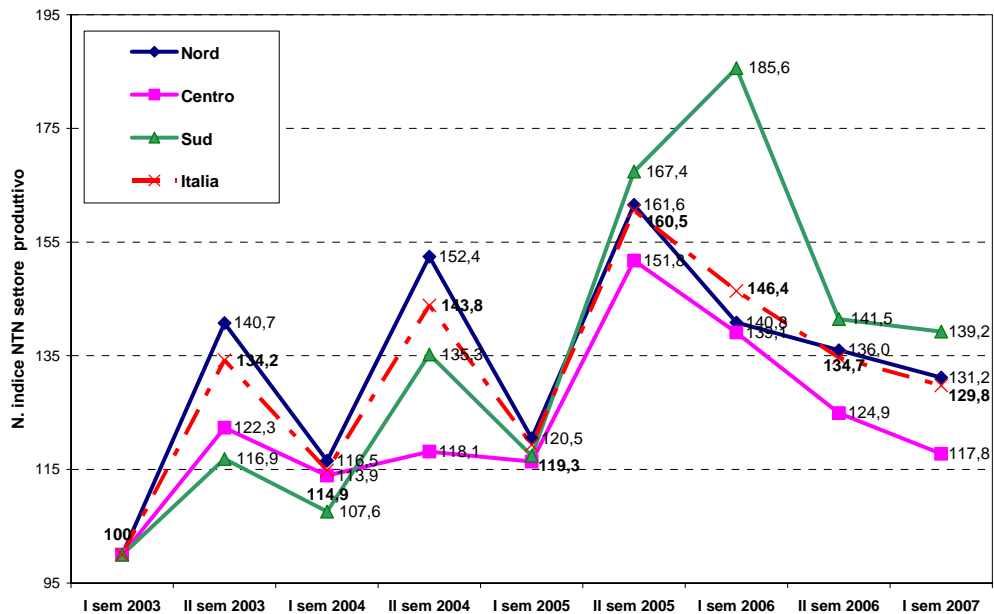
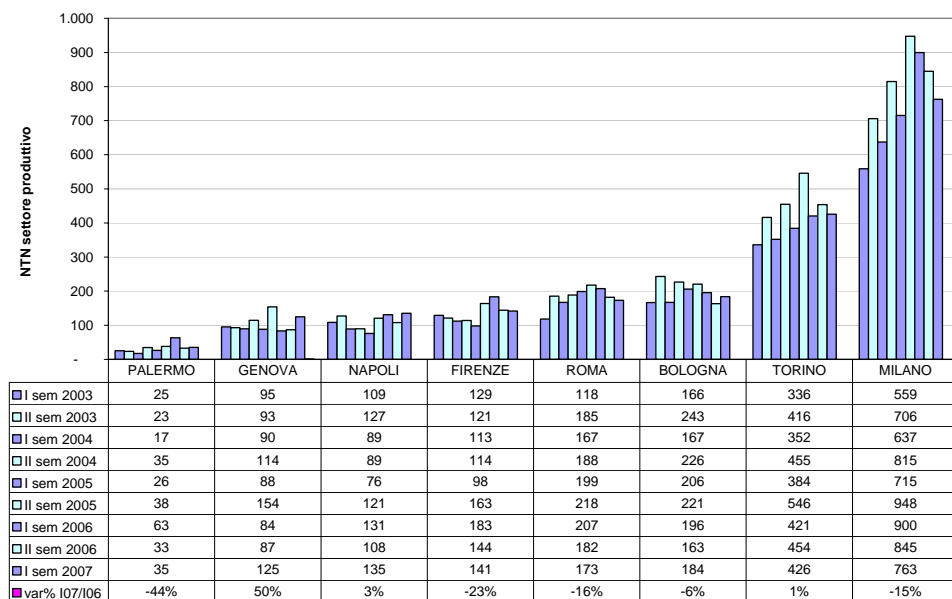


Figura 27: NTN semestrale settore produttivo delle maggiori province



Anche per le principali province, le quali rappresentano una quota del 25% del volume di transazioni di questo settore, il I semestre 2007 presenta una brusca frenata, pari mediamente al -9%, con punte negative di Palermo, -44%, e positive di Genova, +50%. Le province di Milano e di Roma si attestano sul -15% -16%, quella di Firenze sul -23%, Bologna sul -3%, mentre le province di Napoli, +3%, e Torino, +1%, sono in leggera crescita.