



PUBBLICATA LA NOTA SINTETICA SUL MERCATO IMMOBILIARE NEL I SEMESTRE 2007

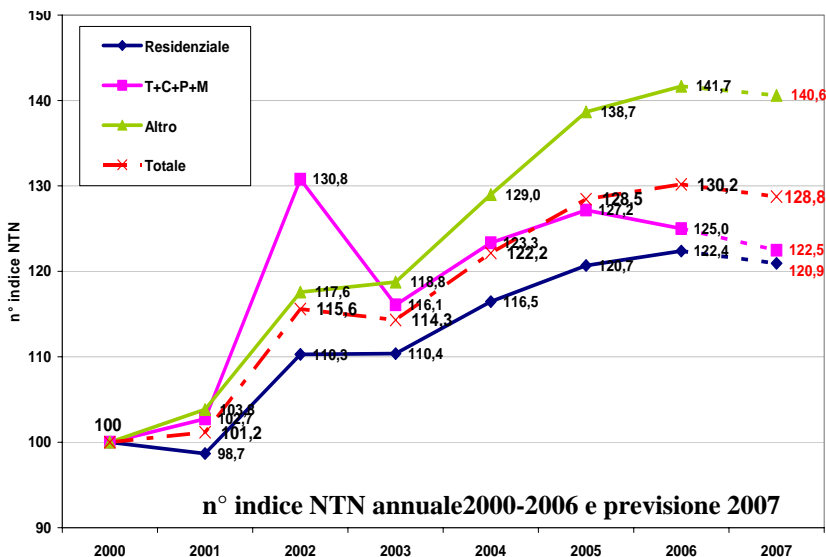
Da oggi è disponibile sul sito internet dell'agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) la nota semestrale, che analizza i volumi delle compravendite effettuate in Italia nel corso del I semestre 2007 e formula una previsione per l'intero anno. Per il settore residenziale, inoltre, è presente anche una breve sintesi dell'andamento delle quotazioni medie di mercato rilevate dall'Osservatorio del mercato immobiliare. La nota semestrale, realizzata a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare, evidenzia che nel I semestre 2007 il volume di compravendite complessivo è stato di 884.442 transazioni (NTN) con un decremento complessivo pari a -3,9%, sul I semestre 2006 (tasso tendenziale annuo). Si conferma, pertanto il *trend* negativo già segnalato nel II semestre 2006, dopo un lungo periodo di crescita più o meno continua.

Ed in particolare:

- il **settore residenziale** con 412.774 compravendite è quello con il decremento più contenuto, pari a -3,4%;
- il **settore terziario** con 10.074 transazioni, risulta in decrescita del -7,8%;
- il **settore commerciale** con 25.003 NTN risulta in calo del -8,6%;
- il **settore produttivo** con 8.042 NTN è quello maggiormente in frenata, -11,4%, dopo un triennio di forte crescita;
- i **magazzini** (comprendente cantine e depositi al servizio delle abitazioni) sono in calo del -4,3%, con 57.948 compravendite;
- le tipologie raggruppate in '**altro**' (box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, immobili pubblici e categorie speciali) con 370.602 NTN subiscono un decremento del -3,7%.

| | 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% |

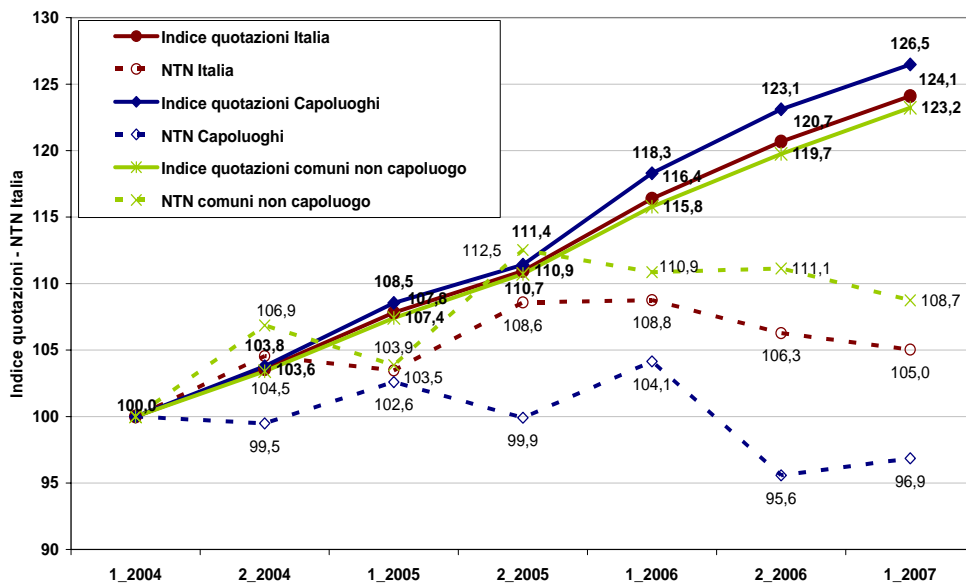
La previsione formulata per il secondo semestre 2007 e quindi per l'intero anno attenua il risultato negativo



del I semestre, presumendo il recupero del mercato che statisticamente si verifica nella seconda parte dell'anno e che porterebbe ad una decrescita molto più contenuta, pari nel complesso a -1,1% rispetto al 2006, con circa 1.810.000 NTN. Per il settore residenziale si prevede un calo contenuto, -1,2% rispetto al 2006, mentre continuerebbe il calo degli

altri settori (Terziario +Commerciale+Produttivo+Magazzini), -2% nel complesso ed, infine, le tipologie in “altro” si ridurrebbero solamente del 0,7% rispetto al 2006.

Per il settore residenziale continua a verificarsi uno scostamento considerevole tra l’andamento delle



compravendite nei capoluoghi di provincia rispetto a quello dei comuni della provincia. Infatti, le compravendite sono in sensibile calo nei capoluoghi, con un decremento indistinto per area geografica, intorno a -7%. Nei comuni della provincia, invece, il mercato risulta molto più

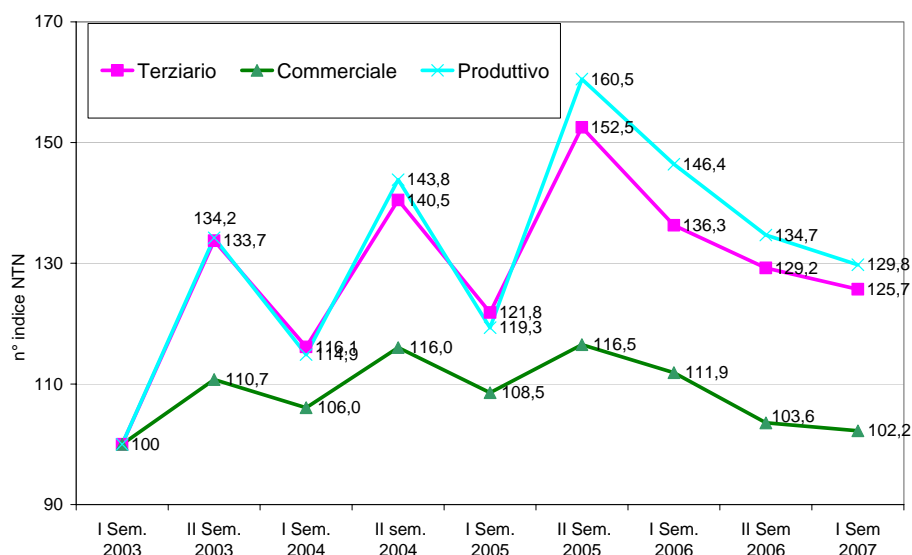
stabile, con un calo molto contenuto al Nord, -1,6%, maggiormente accentuato al Sud, -3,8%, ed in leggera ripresa nel Centro, +0,4%. Tale tendenza negativa risulta accentuata per le maggiori otto città e relative province: emerge il deciso decremento che si registra in quasi tutte le grandi città da Napoli, -14,2%, a Palermo -13,7% e Milano -13,5%. Continua la frenata del mercato della Capitale cominciata dal 2005, dopo un periodo di forte crescita nel 2003 e 2004, e che nel I semestre 2007 registra un tasso tendenziale annuo pari a -10% circa. 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%, mentre l’unica città con segno positivo, è Torino, +0,5%. Per i comuni delle rispettive province il *trend* è sicuramente meno negativo, anche se inferiore alla media nazionale, -3,8% mediamente contro -1,9% Uniche province con tasso positivo sono Palermo, con una buona crescita, +6,1%, e Firenze con un leggero incremento, +1,6%.

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, ma in rallentamento rispetto al II semestre 2006 (+3,7% semestrale; +8,8% annuo). Tale rallentamento è più sensibile per i 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 dal 2004 del 23,2%.

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%. Il volume di compravendite di questo settore, nonostante il *trend* negativo dell'ultimo anno, continua ad essere molto superiore a quello del I semestre 2003, +25% circa.

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.

Il **settore produttivo**, che annovera i Capannoni e le Industrie, 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. 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%). Questo settore rimane quello con la maggior crescita rispetto al I semestre 2003, +30% circa.

La nota, oltre ad un riepilogo nazionale, riporta alcune osservazioni sul mercato dei diversi settori per grandi aree geografiche (Nord – Centro – Sud) e delle principali province. In particolare per il settore residenziale, si amplia l'analisi distinguendo i mercati dei capoluoghi e della provincia e per classi di comuni (in base al numero di abitanti) e si presenta un'interessante analisi su come si distribuiscono le compravendite di abitazioni per dimensione delle stesse.

Roma, 24 ottobre 2007