

COMUNICATO STAMPA

PUBBLICATA LA NOTA TRIMESTRALE SUL MERCATO IMMOBILIARE NEL IV TRIMESTRE 2010 E SINTESI ANNUA

Da oggi è disponibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it) la Nota trimestrale, che fornisce una breve sintesi sull'andamento dei volumi delle compravendite effettuate in Italia nel corso del quarto trimestre, messi a confronto con i dati dello stesso periodo del 2009 e del 2010 nel suo complesso.

I dati elaborati nella Nota trimestrale, realizzata a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare, mostrano ancora un segnale negativo, dopo quello rilevato nel III trimestre, disattendendo le aspettative suscitate dagli aumenti delle compravendite registrati nel I e nel II trimestre del 2010.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nell'ultimo trimestre 2010 (variazione percentuale del IV trimestre 2010 rispetto il IV trimestre 2009) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -3,4%, che segue il -2,3% del III trimestre.

I tassi tendenziali nel IV trimestre del 2010 registrano segni negativi nel settore residenziale (-4,1%), nel mercato delle pertinenze (-0,4%) e nei settori terziario e commerciale (-3,5% e -2,0% rispettivamente). Il settore produttivo segna, invece, un tasso tendenziale positivo, con un +4,0% in controtendenza rispetto agli andamenti negativi dei trimestri precedenti.

NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2010	II trim 2010	III trim 2010	IV trim 2010	Anno 2010
Residenziale	141.920	171.420	129.296	169.243	611.878
Terziario	3.409	3.738	2.967	5.134	15.248
Commerciale	8.682	9.743	6.895	10.755	36.075
Produttivo	2.525	3.037	2.221	4.065	11.847
Pertinenze	110.441	131.013	101.316	137.648	480.418
Altro	43.224	51.808	40.931	55.575	191.538
Totale	310.201	370.759	283.625	382.420	1.347.005
Var %	I trim 09-10	II trim 09-10	III trim 09-10	IV trim 09-10	Anno 09-10
Residenziale	4,3%	4,5%	-2,7%	-4,1%	0,4%
Terziario	-1,3%	-14,1%	-3,0%	-3,5%	-5,8%
Commerciale	-0,5%	-4,7%	-10,0%	-2,0%	-4,0%
Produttivo	-0,2%	-4,2%	-16,9%	4,0%	-3,5%
Pertinenze	-3,3%	2,1%	0,8%	-0,4%	-0,7%
Altro	5,7%	2,8%	-3,5%	0,9%	1,4%
Totale	3,4%	2,4%	-2,3%	-3,4%	-0,1%

In particolare:

- il **settore residenziale** con 169.243 compravendite nel IV trimestre 2010 presenta un tasso tendenziale negativo in tutte le macro aree; per le regioni del Centro e del Nord, dopo una serie di trimestri positivi, il IV trimestre 2010 segna

una significativa variazione negativa pari a -5,1% al Centro ed una lieve flessione, pari a -1,7%, al Nord;

- il **settore terziario** (uffici e istituti di credito) con 5.134 NTN nell'ultimo trimestre 2010 mostra un tasso tendenziale annuo ancora in calo (-3,5%); considerando le variazioni trimestrali tutte negative, registrate nel corso del 2010, il settore registra una flessione complessiva annua pari al -5,8%;
- il **settore commerciale** mostra una variazione tendenziale negativa pari -2,0%; la flessione del trimestre va attribuita principalmente alle regioni del Sud e del Nord che segnano rispettivamente cali del -3,7% e del -2,1%. In lieve crescita invece le regioni del Centro (+0,3%).
- il **settore produttivo** dopo dieci trimestri di cali più o meno accentuati il settore produttivo, che comprende capannoni ed industrie, mostra nuovamente nel IV trimestre 2010 un tasso tendenziale positivo pari a +4,0%. La crescita riflette gli aumenti registrati soprattutto nell'area del Centro, +13,1% e del Nord, +4,3%, area quest'ultima in cui si realizza circa il 70% del NTN totale.

Nel IV trimestre del 2010 il trend negativo del mercato residenziale riguarda sia capoluoghi sia comuni non capoluoghi. A livello nazionale si registra per i capoluoghi un -1,3% rispetto al corrispondente trimestre dell'anno precedente. Nei comuni non capoluoghi si registra invece un -5,3%.

Su base annua, comunque, la compravendita di abitazioni nei capoluoghi segna un +5,1%, che risente dell'influenza positiva dei primi tre trimestri dell'anno e che trascina il dato nazionale annuo ad un risultato sostanzialmente stazionario e pari a +0,4%.

Nelle otto più grandi città italiane per popolazione, si osserva, anche in questo caso, un'inversione di tendenza rispetto alle variazioni positive dei precedenti trimestri, con i volumi delle compravendite di abitazioni che registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a -0,9%. Il mercato immobiliare residenziale di Roma nel IV trimestre si stabilizza con un secco 0%. Crescono le compravendite solo nella città di Genova con un +7,3%, diminuiscono leggermente a Milano, Torino e Napoli ma più drasticamente a Palermo, Bologna e Firenze con diminuzioni intorno al 6%. Su base annuale, la variazione del 2010 rispetto al 2009 nelle grandi città risulta sostanzialmente positiva tranne a Bologna dove il saldo annuale è negativo.

NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città

Città	III trim 2010	IV trim 2010	Anno 2010	var % III trim 09-10	var % IV trim 09-10	var % anno 09-10
ROMA	7.369	8.598	33.168	14,0%	0,0%	12,7%
MILANO	3.966	5.144	18.849	19,7%	-0,8%	6,7%
TORINO	2.387	3.024	11.264	-2,3%	-1,6%	0,5%
GENOVA	1.507	1.920	6.871	1,3%	7,3%	6,9%
NAPOLI	1.287	1.760	6.617	0,0%	-1,3%	4,8%
PALERMO	999	1.449	5.356	-10,6%	-5,4%	1,2%
BOLOGNA	1.057	1.263	4.704	7,0%	-5,8%	-0,6%
FIRENZE	861	1.154	4.351	-7,4%	-6,3%	3,4%
Totale città	19.432	24.312	91.180	7,8%	-0,9%	6,9%

Per quanto riguarda le quotazioni medie delle abitazioni, dopo due semestri di calo e un semestre di stazionarietà, nel II semestre 2010, il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, torna a mostrare

lievi variazioni in aumento. A livello nazionale la quotazione media risulta pari a 1.579 €/mq in crescita del +0,4%. La quotazione media delle abitazioni nel II semestre 2010 è in aumento sia nei capoluoghi italiani, pari 2.286 €/mq (+0,5% rispetto al I semestre 2010), sia nei comuni non capoluogo, per i quali la quotazione media nazionale è pari a 1.315 €/mq (+0,4% rispetto al I semestre 2010).

Va rilevato che nei capoluoghi la quotazione torna a crescere, dopo la sostanziale flessione degli ultimi quattro semestri. Dall'inizio della discesa dei prezzi, nel I semestre 2008, la quotazione media è calata del -0,8%. È inferiore la flessione registrata nei comuni minori dove la quotazione media delle abitazioni è diminuita del -0,2% dal II semestre 2008.

Roma, 14 marzo 2011