

AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE

Il Sole
24 ORE Radiocor
Agenzia d'informazione

Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio



Nota dell'Osservatorio immobiliare

**NEL SECONDO TRIMESTRE SI CONSOLIDA
LA RIPRESA DEL MERCATO**

Si consolida la ripresa del mercato immobiliare. Nel secondo trimestre 2010, la Nota trimestrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia del Territorio ha rilevato un nuovo aumento delle compravendite, confermando l'inversione di tendenza del primo trimestre, dopo i forti cali del 2009: la variazione tendenziale è stata del +2,3% (+3,4% nel primo trimestre). Segnali positivi nel settore residenziale, con +4,5% tendenziale, e per le pertinenze (+0,8%), che insieme rappresentano l'80% del mercato totale.

I settori terziario, commerciale e produttivo mostrano ancora andamenti negativi: nell'ordine -14,1%, -4,7% e -4,2 per cento.

Complessivamente, nel secondo trimestre, sono state compravendute 370.516 unità immobiliari, di cui 171.311 residenziali, 130.915 pertinenze (per lo più a uso residenziale), 3.738 nel terziario, 9.739 commerciali e 3.037 nel produttivo.

Nel terziario la contrazione riguarda tutte le aree: Nord -14,9%, Centro -8,9% e Sud -16,4%. Nelle otto principali province, le transazioni sono

state 1.101 (-12%), con una punta massima a Palermo (-36%), minima a Firenze (-1%); in crescita solo Genova e Torino.

Il settore commerciale deve il calo delle vendite soprattutto al Nord (-6,7%), dove si concentra il 50% di questi immobili. Al Centro -5,9% e al Sud -0,4%. In controtendenza le otto principali province, con 3.257 operazioni e un aumento dell'1,3%: crescita massima a Torino (+24,7%), minima a Firenze (+2%); in calo Milano (-6,7%) e Palermo (-2,8 per cento).

Nel settore produttivo sono più elevate le flessioni al Sud (-5,4%) e al Nord (-4,9%), dove si concentra il 70% degli immobili compravenduti; stazionario il Centro (+0,1%). Tra le otto principali province, spicca la crescita di Milano (+26%); a Roma e Torino -8 per cento.



PIAZZA CAVOUR, OGGI PIAZZA DELLA LIBERTÀ,
FIRENZE, 1900 CA.

Vendite: traina il residenziale, soprattutto nelle grandi città

PREZZI STAZIONARI, MA IN CALO NELLE METROPOLI

Il recupero del mercato residenziale si è manifestato, nel secondo trimestre, in tutte le aree: al Centro con +11,6% tendenziale, al Sud con +6,9%, al Nord con +0,5%. Il trend si conferma migliore nei capoluoghi, che crescono dell'8,1% rispetto ai comuni minori con +2,9% su anno. Al Centro sia i capoluoghi che i comuni minori evidenziano la migliore performance, +17,4% e +7,4%; al Nord si osserva un andamento che peggiora in questo trimestre e risulta divergente tra capoluoghi (+3,6%) e comuni non capoluogo (-0,8%); a Sud i non capoluoghi segnano +7,1%.

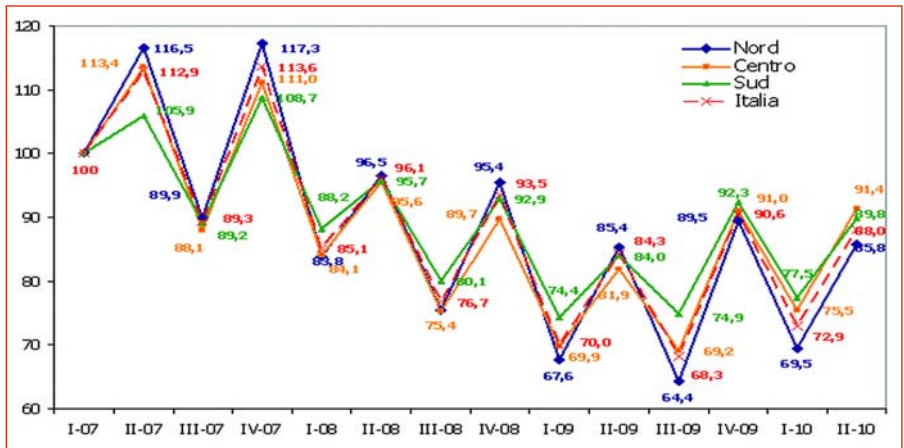
Sul mercato residenziale delle otto maggiori città si consolida l'inversione di tendenza rilevata nel precedente trimestre: le compravendite registrano +11,2% tendenziale, trainando i comuni delle rispettive province che crescono del 3,9%. Il mercato immobiliare residenziale di Roma risulta in forte ripresa, con un +23% in città e +18% in provincia (anche grazie alla cessione di case di edilizia pubblica). Elevato anche il rialzo a Genova città (+13,3%), mentre l'aumento più contenuto si registra a Milano (+3,3%). In controtendenza Bologna, con -7% in città e -13,9% in provincia. Anche l'hinterland milanese mostra un calo dello 0,9%. In recupero Torino, che per la prima volta dal 2007 mostra una variazione positiva sia in città che altrove; in provincia di Palermo e Napoli +9% e +11,6%. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha aggiornato anche le quotazioni del settore residenziale. Nel primo semestre 2010, il valore medio nazionale delle case, per unità di superficie commerciale, è fermo a 1.574 euro al metro quadrato. Prezzi stabili sia nei capoluoghi (2.273 euro al metro quadro, -0,2%

rispetto al secondo semestre 2009) che nei comuni minori (1.311 euro/mq). Va rilevato che nei capoluoghi, negli ultimi quattro semestri, si sono registrate sempre flessioni. I prezzi delle case al Nord, su base tendenziale annua, mostrano per i capoluoghi una lieve flessione (-0,6%), più decisa (-1,1%) nel

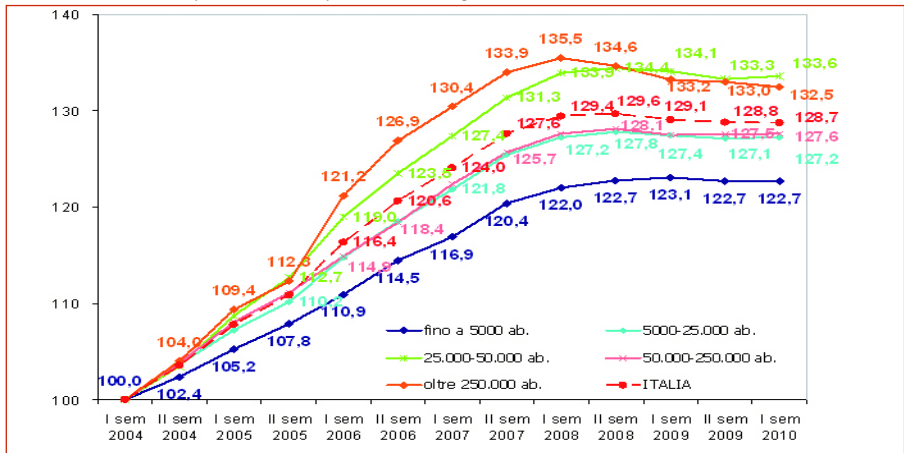
resto della provincia; al Centro lieve calo nei capoluoghi (-0,4%) e lieve rialzo nei comuni minori (+0,6%); al Sud leggero rialzo, su base tendenziale annua, sia nei capoluoghi (+0,7%) sia nei comuni minori (+0,5%).

Nella prima metà dell'anno risultano stazionari i prezzi in tutte le classi demografiche rispetto al semestre precedente, eccetto le grandi città, sopra i 250 mila abitanti, dove si è verificata per il quarto semestre consecutivo una diminuzione (-0,4% su base semestrale). Solo nella città medio-grandi (50-250 mila abitanti) il tasso tendenziale annuo risulta positivo (+0,1%).

Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro aree geografiche



Numero indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni

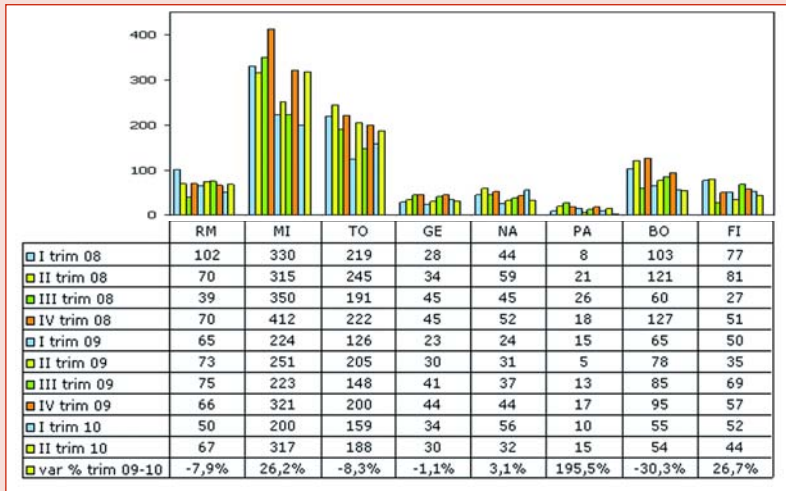


il punto ON LINE IL RAPPORTO IMMOBILIARE 2010 SUL SETTORE RESIDENZIALE

Sul sito dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it) è pubblicato il Rapporto Immobiliare 2010, dedicato al settore residenziale, con dati e analisi su composizione e dinamiche del mercato nel 2009. Vi sono analizzate le compravendite, in termini di unità e superfici scambiate, e le quotazioni delle abitazioni. Contiene anche una stima di massima del valore commerciale delle transazioni residenziali nel 2009, i dati sui mutui, approfondimenti sulle aree geografiche e le maggiori città italiane. Il Rapporto è arricchito da 14 schede regionali, con il dettaglio di province e capoluoghi.

Il mercato produttivo nelle otto province più importanti

Il mercato produttivo che comprende cantieri ed industrie si contrae del -4,2% circa rispetto all'analogo trimestre del 2009, ma in alcune province maggiori si registra un segno di ripresa.



Tra le otto province delle principali città emerge un rialzo di rilievo a Milano, dove si concentrano il 42% delle compravendite del settore produttivo, e a Firenze con un +26% nel II trimestre 2010 rispetto allo stesso trimestre del 2009. Nelle province di Roma e Torino il mercato immobiliare del settore produttivo cala in questo trimestre di circa il -8%. Bologna registra un crollo del -30%.

Alessandra Storniolo

FOCUS: Compravendite di negozi e uffici nelle principali città

IL SETTORE TERZIARIO DEGLI UFFICI nel II trimestre 2010 registra un calo delle compravendite mediamente pari al -14,1% rispetto al II trimestre 2009. Risulta particolarmente elevato al Sud -16,4% e al Nord -14,9%; il Centro registra un calo dell'8,9%

IL SETTORE COMMERCIALE conferma il trend negativo evidenziato dal 2007. Nel II trimestre 2010 si registra un decremento del 4,7%, con cali maggiori nel Nord -6,7% e nel Centro -5,9%, abbastanza stabile il Sud con -0,4%

LE COMPRAVENDITE DEGLI UFFICI I crollano del 36,3% a Palermo, del 27,7% a Bologna. Nelle province di Roma (-12%), Milano (-17,4%), Napoli (-7,2%) e Firenze (-1,4%) si registrano flessioni meno importanti. Genova e Torino in controtendenza, segnano un forte aumento delle transazioni, rispettivamente +50,3% e +10,5%

LE COMPRAVENDITE DEI NEGOZI subiscono una diminuzione a Milano (-6,7%) e Palermo (-2,8%); Napoli rileva una certa stazionarietà (-0,3%). Roma con +6%, Torino +7,6% Bologna e Firenze +2% circa registrano un aumento delle compravendite. Spicca Genova con +24,7%



"RICORDO DI LECCE": MONUMENTO A VITTORIO EMANUELE II

market watch

L'INDICE TRIMESTRALE SULLA PRODUZIONE nel settore delle costruzioni, nel primo trimestre 2010, con base 2005 = 100 è diminuito dell'1,8 per cento rispetto al trimestre precedente. L'indice corretto per gli effetti di calendario ha segnato un calo del 6,6 per cento rispetto al primo trimestre del 2009. Istat

IL TASSO MEDIO D'INTERESSE per prestiti bancari per l'acquisto di abitazioni è al 31 maggio 2010 pari al 2,54% (-32% su base annua 2009). Banca d'Italia

LA QUOTA DELLE FAMIGLIE CHE OCCUPANO ABITAZIONI IN AFFITTO nel 2009 è stata pari al 17,1%, come nel 2008 (era il 17,7% nel 2006 e il 17,2% nel 2007). Istat

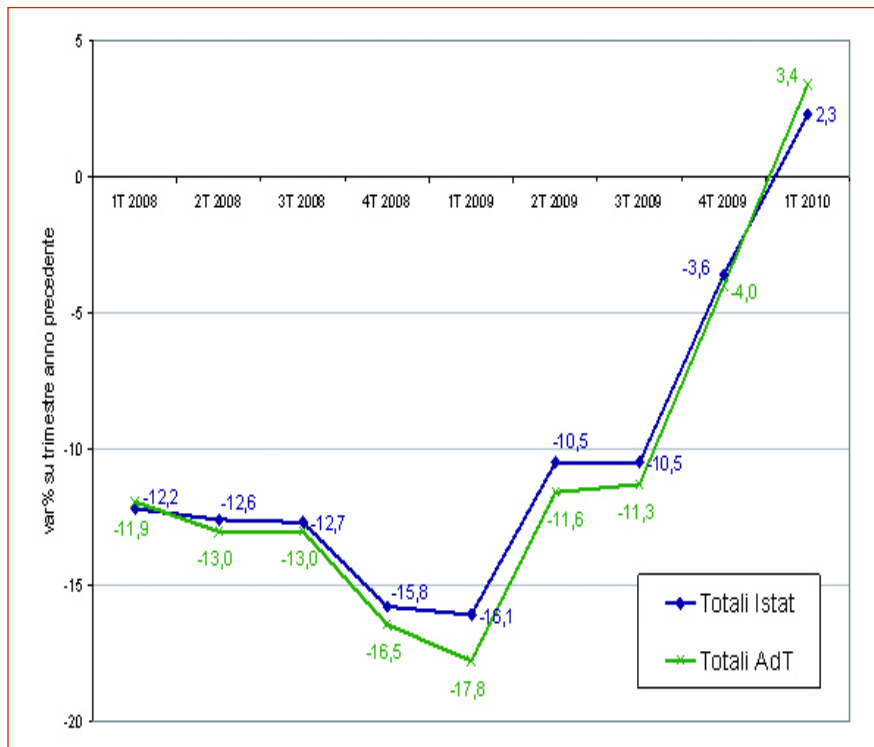
LE FAMIGLIE CHE PAGANO UN MUTUO fra tutte quelle che vivono in un'abitazione di proprietà (il 74% del totale), sono il 15,9% (16,3% nel 2008). Istat

Il mercato immobiliare secondo l'Istat

L'Istat pubblica trimestralmente tra le 'Statistiche in breve' una sintesi di dati relativi sia a compravendite di unità immobiliari sia alla stipula di mutui. Tali dati provengono dalla 'Rilevazione statistica dell'Attività notarile' per mezzo della quale i notai comunicano una vasta serie d'informazioni sulla loro attività nell'ambito di una convenzione stipulata tra Notariato ed Istat.

Confrontando tali dati con quelli presentati nelle note trimestrali sull'andamento del mercato immobiliare dall'Agenzia del Territorio si nota una forte disparità nei numeri. I dati elaborati dall'Agenzia sono tratti dagli archivi di pubblicità immobiliare in cui confluiscono le note di trascrizione degli atti di compravendita inviate dagli stessi notai, per cui la fonte delle informazioni è ovviamente la stessa, ma diversi sono il computo dei dati e l'aggregazione per tipologia.

Se l'Agenzia conteggia le quote di compravendite per tipologia immobiliare (residenziale, terziaria, commerciale, produttiva, pertinenze ed altro), l'Istat conta il numero di atti a prescindere che sia presente un'unica o più compravendite o solo una quota e tale conteggio, inoltre, risulta ulteriormente differenziato dal fatto che le tipologie vengono suddivise in due macro categorie: residenziale (che comprende abitazioni, cantine e box-posti auto) ed economico (che comprende: fabbricati rurali, unità immobiliari ad uso ufficio, ad uso artigianale, commerciale ed industriale, unità adibite ad uso speciale, multiproprietà). Se, ad esempio, in un unico atto



Andamento delle variazioni percentuali trimestrali (trimestre su stesso trimestre anno precedente)

vengono vendute due abitazioni, una cantina ed un ufficio, l'Istat riporterà una compravendita di abitazione ed una di uffici, mentre l'Agenzia conterà 2 abitazioni, una pertinenza ed un ufficio.

Pertanto, rimane molto difficile confrontare i dati assoluti (nel I trimestre 2010 secondo l'Istat 190.728 atti contro 310.167 NTN dell'Agenzia del Territorio, con un rapporto medio di 1,6 NTN per atto), mentre è possibi-

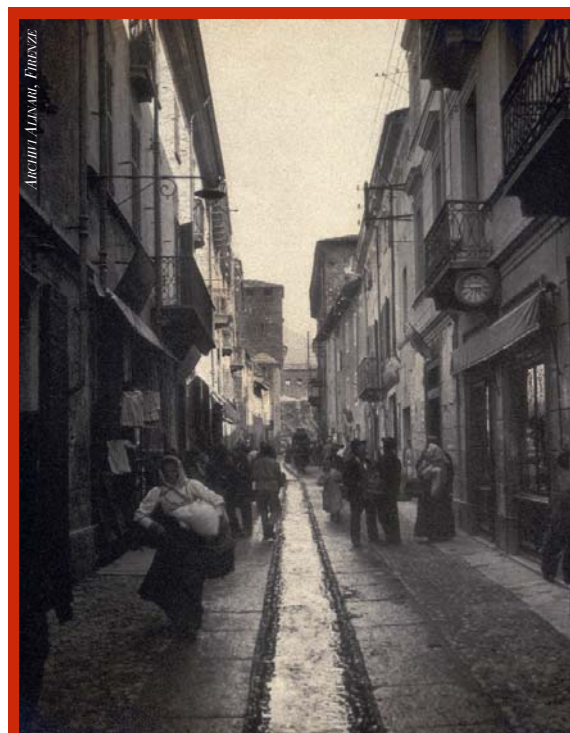
le paragonare gli andamenti, che nel complesso risultano sufficientemente simili.

Caterina Andreussi
Responsabile OMI



L'Agenzia del Territorio, nata all'interno della riforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze, è operativa dal 1 gennaio 2001 ed è un ente pubblico dotato di personalità giuridica e ampia autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, organizzativa, contabile e finanziaria. È costituita da Direzioni Centrali che hanno sede a Roma, da Direzioni Regionali e da Uffici Provinciali, che garantiscono una capillare presenza su tutto il territorio nazionale.

www.agenziaterritorio.it



"DAL MONARCA DELLE MONTAGNE ALLA REGINA DELL'ADRIATICO"
VEDUTA ANIMATA DI UNA STRADA DI AOSTA, 1910-1915

AT News, Anno III, Numero 3 - Ottobre 2010

Proprietario ed Editore

Agenzia del Territorio

Sede legale

Agenzia del Territorio

Largo Leopardi 5 Roma

Tel: 06-477751

Direttore responsabile

Fabio Tamburini

Progetto editoriale e grafico

Il Sole 24 ORE

Radiocor Agenzia d'informazione

Tel: 02.3022.4602-3 Fax: 02.3022.481

In redazione: Barbara Bonomi

Per l'Agenzia del Territorio hanno collaborato

Gianni Guerrieri, Caterina Andreussi,

Alessandra Storniolo, Rosa Colucci

Fotografie: Archivi Alinari - Firenze

Registrazione numero 195/2008 del 2 maggio 2008

presso il Tribunale di Roma

Trimestrale distribuito elettronicamente

Copyright 2010 - Agenzia del Territorio

È vietata la riproduzione anche parziale o ad uso interno con qualsiasi mezzo, non autorizzata.