

# AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE

 Il Sole  
**24 ORE** Radiocor  
Agenzia d'informazione

*Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio*

## Le analisi territoriali dell'Osservatorio immobiliare

**IL MERCATO RESIDENZIALE A ROMA, MILANO  
E NAPOLI NEL PRIMO SEMESTRE 2010**

**L'**Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio presenta, in questo numero, le Note territoriali con l'andamento di compravendite e prezzi del mercato residenziale nelle principali città e province italiane, nel primo semestre 2010.

**Roma.** In città, le transazioni sono state 17.201, in aumento del 16,7% rispetto al primo semestre 2009, il prezzo di riferimento è sceso dello 0,7% sul semestre precedente a 3.307 euro al metro quadrato. Tra le macroaree urbane: transazioni in forte rialzo nel Centro storico con +28,9%, Salaria-Trieste-Nomentano +31%, Tiburtina-Prenestina +28,8%, Appia-Tuscolana +52,2%, Aurelia +32%, Eur-Laurentina +42,5%; in calo Appia-Tuscolana, Cassia Flaminia e Cintura Eur. Per i prezzi,

guida il Centro con 6.440 euro al metro (-4,5%), seguito da Parioli-Flaminio (6.259, -0,2%), Prati-Trionfale (5.380, +0,2%) e Salaria-Trieste (5.078, -0,5%); i prezzi più bassi si trovano fuori dal Raccordo. Il totale provinciale segna 26.800 transazioni, in aumento del 15,6% su anno, e un prezzo medio di 2.884 euro (-0,8%). Tutte le aree provinciali mostrano transazioni in aumento, tranne la Braccianese (-1,4%) e l'asse Flaminia (-5%). Per il resto: Fiume Aniene +8,4%, Casilina +17,2%, Salaria +24,5%, Tiburtina +26,7%, Castelli romani +12,3%, Litorale Nord +9,1%, Litorale Sud +20,2%, Monti della Tolfa +15%, Fiumicino +14,8%.

**Milano.** Le transazioni in città sono state 9.739, in aumento del 6,1% su anno. Il prezzo medio si è portato a 2.966

euro al metro quadro, in diminuzione dello 0,8% rispetto a sei mesi prima. A livello di macroaree, cali delle transazioni per semicentro Sud e Ovest (-1,5% e -0,4%), periferia Est -1,8%; Centro e Semicentro segnano rialzi rilevanti, con quotazioni in crescita tra 4.223 e 6.118 euro. In provincia, le compravendite sono state 22.066, in crescita del 2,4% e il prezzo medio è salito dello 0,4% a 2.202 euro. Nella provincia Monza e Brianza le operazioni sono state 5.094 (-1,5%), il prezzo medio è a 1.593 euro (-0,6%).

**Napoli.** Le compravendite sono state 3.571, in aumento del 10% tendenziale, con un prezzo medio a 2.557 euro al metro quadro (-0,5% sul semestre). I prezzi sono in calo un po' ovunque in città, anche nelle zone pregiate; stabili nella periferia occidentale, Nord e nella zona collinare. Anche nel totale provinciale, le transazioni sono salite del 9,2% a 9.471, con una quotazione media di 2.017 euro (-0,6%). Le aree più vivaci per transazioni: Vesuviana costiera, Giuglianesa, Acerra-Pomigliano, Napoli Nord; per i prezzi calati generalizzati, ma salgono (+0,2%) per Penisola sorrentina a 3.522 euro e Flegrea (+0,3% a 2.541 euro).



# Torino, Venezia, Genova, Perugia e Bari

## TRANSAZIONI IN RIPRESA IN TUTTE LE CITTÀ, PREZZI RALLENTANO

**Torino.** Nel primo semestre 2010, le compravendite di unità residenziali sono state 5.852 in città, in aumento del 2,7% rispetto a un anno prima. Il prezzo medio si è portato a 2.631 euro al metro quadrato, in calo del 2,1% rispetto al semestre precedente. In provincia le transazioni sono state 14.065, in aumento dell'1,3%, mentre la quotazione media è stata di 1.938 euro/mq, -1,1% sul semestre. Tutte le province piemontesi sono in ripresa nel numero di transazioni, tranne Alessandria, Biella e Vercelli. In città, le case più vendute sono quelle di piccole dimensioni (43,5%), seguono le medio-piccole e le medie.

**Venezia.** Le compravendite residenziali sono state 1.474 in città, con un aumento del 14,5% su anno, e la quotazione media pari a 2.975 euro al metro quadrato, in calo dello 0,3% sul semestre. In provincia, le vendite sono state 5.414, +4,2%, con un prezzo medio di 2.092 euro, in diminuzione dell'1,3%. Tra i capoluoghi solo Rovigo e Treviso perdono compravendite; mentre tra le province solo Rovigo mostra il segno meno. Prezzi in calo, nel Veneto relativamente alle province dello 0,5% medio, nei capoluoghi dell'1% medio.

**Genova.** Le vendite di case sono state 3.444, in aumento del 9,3% tendenziale. La quotazione media si è attestata a 2.736, più alta dello 0,3% rispetto al semestre precedente. In provincia le transazioni sono state 5.143, in crescita del 10% e con un prezzo medio di 2.823 euro, in aumento dello 0,4% sul semestre. Tra gli altri capoluoghi liguri, solo Im-

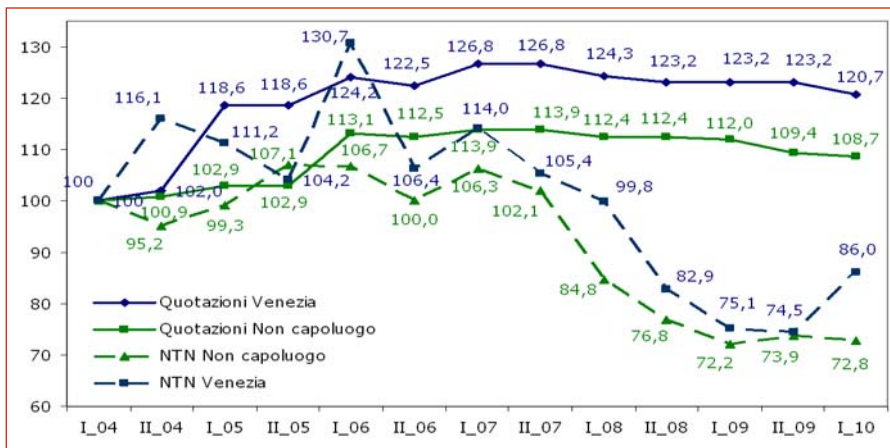
peria città mostra una flessione delle transazioni del 17,5%. Province tutte in ripresa.

**Perugia.** In città le transazioni sono state 901, in aumento dell'1,4% su anno, mentre il prezzo medio è scesa leggermente a 1.473 euro al metro quadrato (-0,2% sul semestre). In ripresa anche Terni. In

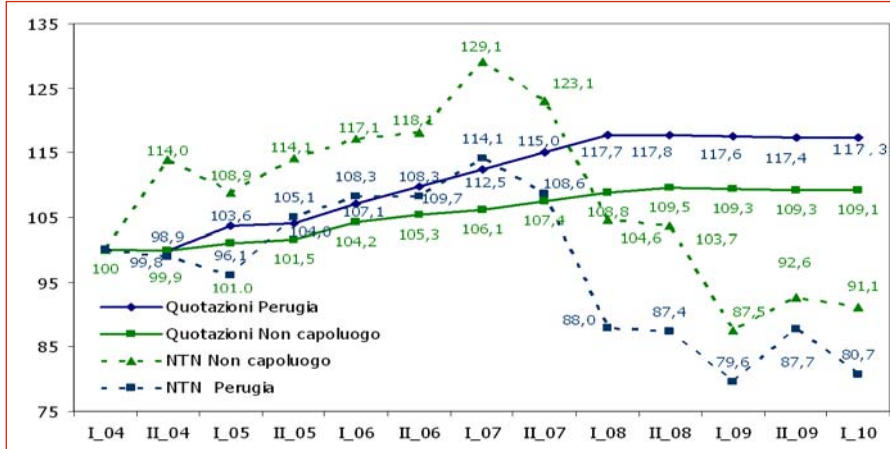
provincia le compravendite sono state 3.278, in salita del 3,4%, la quotazione media è stabile a 1.246 euro (-0,1%).

**Bari.** In città le transazioni relative ad abitazioni sono state 1.655, in aumento del 17,8% su anno, mentre il prezzo medio è rimasto stabile a 2.016 euro al metro quadrato. Negli altri capoluoghi operazioni in ripresa, eccetto che a Foggia con -12,5%. In provincia di Bari le compravendite sono state 7.629, con un incremento del 7,2% e la quotazione media è stata pari a 1.377, in aumento dello 0,5 per cento.

Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie - capoluogo e non capoluogo Venezia



Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie - capoluogo e non capoluogo Perugia



# il punto IL RECUPERO DEI FABBRICATI MAI DICHIARATI AL CATASTO

*L'Agenzia prosegue l'attività, già avviata nel 2007, di individuazione dei fabbricati che non risultano dichiarati in Catasto, L. n. 286 del 24 novembre 2006 e L. n. 122 del 30 luglio 2010. Sono state individuate due milioni di particelle di catasto terreni su cui insistono immobili fantasma che non risultano dichiarati al catasto. Le informazioni sono disponibili anche ai Comuni per consentire le opportune verifiche urbanistico-edilizie. Il termine ultimo per presentare gli aggiornamenti catastali è il 31 dicembre 2010.*



# Il mercato residenziale nei capoluoghi e non capoluoghi



| NTN residenziale |            | I trim 2010 | II trim 2010 | III trim 2010 | var % I 09-10 | var % II 09-10 | var % III 09-10 |
|------------------|------------|-------------|--------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| Nord             | Capoluoghi | 20.063      | 24.917       | 18.640        | 7,3%          | 3,6%           | 7,9%            |
|                  | Non Cap.   | 49.871      | 61.429       | 47.819        | 1,0%          | -0,7%          | 0,7%            |
|                  | Totale     | 69.934      | 86.346       | 66.459        | 2,7%          | 0,5%           | 2,6%            |
| Centro           | Capoluoghi | 13.229      | 16.288       | 12.572        | 12,5%         | 17,8%          | 9,0%            |
|                  | Non Cap.   | 17.363      | 20.801       | 15.769        | 4,8%          | 7,4%           | -4,6%           |
|                  | Totale     | 30.592      | 37.089       | 28.341        | 8,0%          | 11,8%          | 1,0%            |
| Sud              | Capoluoghi | 11.032      | 12.585       | 8.914         | 11,3%         | 6,3%           | -5,6%           |
|                  | Non Cap.   | 30.359      | 35.385       | 25.526        | 1,9%          | 7,2%           | -16,4%          |
|                  | Totale     | 41.391      | 47.970       | 34.440        | 4,2%          | 6,9%           | -13,8%          |
| Italia           | Capoluoghi | 44.324      | 53.790       | 40.125        | 9,8%          | 8,2%           | 4,9%            |
|                  | Non Cap.   | 97.593      | 117.615      | 89.114        | 1,9%          | 2,9%           | -5,8%           |
|                  | Totale     | 141.917     | 171.405      | 129.240       | 4,3%          | 4,5%           | -2,7%           |

Il mercato residenziale nel terzo trimestre del 2010 si contrae a livello nazionale del -2,7% rispetto all'analogo trimestre del 2009, ma esaminando i risultati distinti fra capoluoghi e non capoluoghi troviamo che i primi, in realtà, registrano un andamento positivo del +4,9%.

Nel dettaglio fra Nord, Centro e Sud emerge che sono i capoluoghi del Nord e del Centro a registrare gli andamenti positivi (rispettivamente +7,9% e +9%), mentre quelli del Sud segnano un calo del 5,6%. I non capoluoghi, invece, a livello nazionale fanno registrare una discesa del 5,8%

da Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2010 su [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)

Alessandra Storniolo

## FOCUS: Il terzo trimestre del 2010 nelle principali città

**ROMA** capoluogo nel terzo trimestre del 2010 registra un aumento delle compravendite residenziali del +13,9% rispetto al terzo trimestre del 2009. Scendono, invece, nella provincia nel suo complesso le compravendite del settore terziario -1,5%, del settore commerciale -19,1% e del settore produttivo -58,9%.

**MILANO** città registra un aumento delle compravendite residenziali del +19,7% rispetto al terzo trimestre del 2009. Scendono, anche in questo caso, nella sua provincia le compravendite del settore terziario -3,9% e del settore produttivo -12,2%; aumento del +0,8% il settore commerciale.

**TORINO** nel terzo trimestre del 2010 registra una diminuzione delle compravendite residenziali del -2,3% rispetto al terzo trimestre del 2009. In forte discesa, in tutta la provincia, le compravendite del settore terziario -14,5%, del settore commerciale -23,5% e del settore produttivo -20,9%.

**NAPOLI** nel terzo trimestre del 2010 registra una stazionarietà delle compravendite residenziali. Nella provincia, salgono le compravendite del settore terziario +29,6%, ma scendono quelle del settore commerciale -6,5% e del settore produttivo -18,9%.



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

## market watch

**L'INDICE TRIMESTRALE SULLA PRODUZIONE** nel settore delle costruzioni nel secondo trimestre 2010 con base 2005 = 100 è a 102,3 (corretto per i giorni lavorativi), in diminuzione del 3,6% rispetto allo stesso periodo del 2009 (Istat).

**L'INDICE DEL COSTO DI COSTRUZIONE** di un fabbricato residenziale con base 2005 = 100, nel terzo trimestre 2010, ha registrato una variazione di +0,1% rispetto al trimestre precedente e di +2,1% rispetto al terzo trimestre del 2009. (Istat).

### IL TASSO MEDIO DI INTERESSE

per prestiti bancari per l'acquisto di abitazioni è pari, al 31 agosto 2010, al 2,65%, -18,2% rispetto al 2009 (Banca d'Italia).

**GLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI** diminuiranno del 6,4% nel 2010, dopo la riduzione in termini reali del 2,8% nel 2008 e del 7,7% nel 2009 (ANCE).

# Udine, Padova, Modena, Crotone e Catania: mercato in generale ripresa

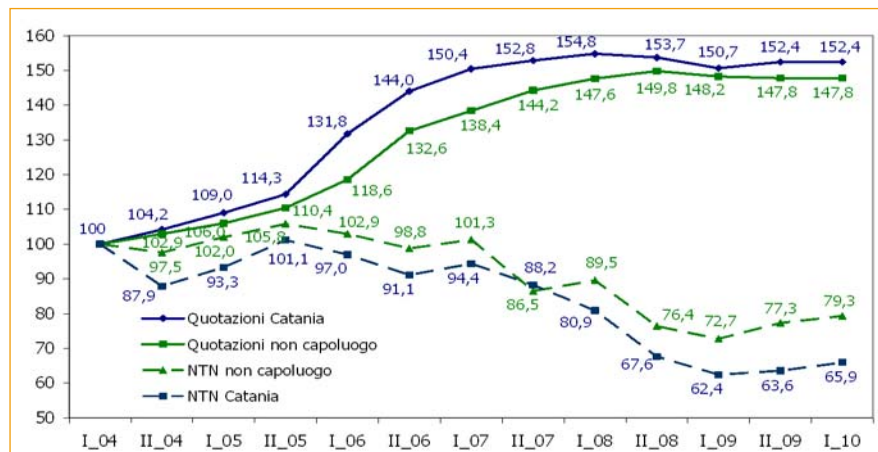
PAVIA TRANSAZIONI IN DISCESA, MA I PREZZI TENGONO

**Udine.** Le transazioni residenziali in città sono state 682, nel primo semestre 2010, con un aumento tendenziale dell'8,8%; la quotazione media è salita dello 0,9% rispetto al semestre precedente a 1.299 euro al metro quadrato. In provincia le compravendite sono state 3.088, con un incremento dell'8,6% e un prezzo medio a 1.068, più alto del 2,5% rispetto a sei mesi prima. Anche gli altri capoluoghi mostrano incrementi, tranne Gorizia, dove le transazioni sono scese dell'1,4%.

**Padova.** Le transazioni sono state, nel primo semestre, 1.275, in aumento del 13,6% su anno. La quotazione media si è portata a 1.622 euro al metro quadrato (+1,1% sul semestre). In provincia, le vendite sono state 4.837, con un incremento del 5,9% e un prezzo medio di 1.325 euro al metro (+1%). La ripresa è diffusa sia tra i capoluoghi (tranne Rovigo -14,2% e Treviso -1,9%) sia tra le province, salvo Rovigo con -4,4%. I prezzi, invece, sono per lo più in calo, sia in città che nelle zone più periferiche.

**Pavia.** Compravendite in discesa del 14,6% a quota 495 e prezzi medi lievemente più bassi (-0,1%) in città a 2.231 euro a metro quadro. Anche nella provincia pavese, transazioni in calo del 6,9% a 3.508 e quotazioni in ribasso dell'1,4% a 1.347 euro. Andamento contrastato per gli altri capoluoghi e relative province che mostra un mercato immobiliare regionale con alti e bassi.

**Modena.** 973 case vendute in città, il 13% in più di un anno prima, in un mercato generalmente in ripresa per i capoluoghi dell'Emilia Romagna (tranne Bologna, Pia-



Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie - capoluogo e non capoluogo Catania

enza e Reggio Emilia). I prezzi, invece, sono stabili o in aumento sul semestre con picchi a Ravenna (+2,1%) e Ferrara (+4,5%). A Modena la quotazione media è salita dell'0,2% a 1.856 euro al metro quadro. In provincia le vendite sono state 3.667, con un decremento del 6,7%, mentre il prezzo medio è stato di 1.324 euro (+0,1%). In città il mercato ha mostrato, nel primo semestre dell'anno, una spiccata preferenza per le abitazioni di dimensione media (45%), seguite da quelle medio-piccole (22%); le grandi sono acquistate solo nel 12% dei casi.

**Crotone.** In aumento del 21% le transazioni di abitazioni, a 347; quotazione media a metro quadro a 1.261 euro (+1,8%). Nell'ambito del mercato calabrese, Crotone è in buona compagnia, con Catanzaro (+14,6%), Reggio Calabria (+18,3%) e Vibo Valentia (+18,5%); Cosenza segna -14,1%. Nella provincia, le vendite sono

state 668, in aumento del 2,2%, e il prezzo medio è salito del 4,5% a 716 euro. La provincia più vivace è stata Reggio Calabria (+12,5%). All'interno della città, tre zone in ripresa per vendite e prezzi, Centro, Semicentro e Sud-Aeroporto, e tre in calo, Litoranea meridionale, Litoranea settentrionale e Papanice.

**Catania.** Nel capoluogo le vendite sono state 1.508, in miglioramento del 5,7%; il prezzo medio è stato pari a 1.561 euro al metro quadro, come nel semestre precedente. In tutti i capoluoghi siciliani il mercato è in ripresa, tranne che ad Enna (-27,3%) e a Siracusa (-2,1%). Nella provincia catanese, le operazioni sono aumentate dell'8,1% a 5.051, con un valore medio stazionario di 1.147 euro al metro quadro. La maggioranza delle zone interne alla città è in ripresa.

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](http://www.agenziaterritorio.it)



AT News, Anno III, Numero 3 - Dicembre 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, Maurizio Festa  
 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.