

AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE

 Il Sole
24 ORE Radiocor
Agenzia d'informazione

Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio

Le analisi territoriali dell'Osservatorio immobiliare

**NEL PRIMO SEMESTRE MALE LE COMPRAVENDITE DI CASE
IN CALO ROMA E NAPOLI; SOLO MILANO SI SALVA**

In questo numero l'Agenzia del Territorio presenta le Note territoriali che analizzano l'andamento del mercato residenziale nelle principali città italiane e nelle rispettive province, nel primo semestre 2011. Oltre alla dinamica delle compravendite, vengono rilevate anche le principali tendenze relative ai prezzi.

Analizzando il numero delle transazioni nei capoluoghi della Lombardia, si rileva che a fronte di un segno negativo a livello nazionale (-2,9%), qui l'andamento medio (+0,2%) è sostanzialmente costante. A **Milano**, le transazioni nel primo semestre dell'anno sono state 9.855, con un aumento dell'1,2% rispetto al 2010 e una quotazione media di tremila euro al metro quadro (+1% congiunturale). Nelle città di Brescia (-10,5%), Lecco (-16,9%), Mantova (-20,2%) e Sondrio (-25,2%) si sono verificate, invece, le contrazioni maggiori in termini di transazioni, viceversa Varese (+13,1%) e Bergamo (+9,7%) sono i capoluoghi con gli incrementi più significativi. Per quanto riguarda la provincia milanese, le compravendite sono state 21.688 (-1,7%), mentre i prezzi sono saliti dell'1,1% sul semestre precedente a 2.238 euro al metro quadrato; nella provincia Monza Brianza, le transazioni sono state poco più di cinquemila, in calo dello 0,4%, con prezzi stabili a 1.593 euro. I cali nelle province lombarde risultano generalizzati.

A **Roma** le transazioni residenziali so-

no state 16.599, in discesa del 3,5% su anno, in un panorama laziale generalmente negativo, tranne che per Latina (+19,2%); i prezzi della case della Capitale, però, risultano ancora in aumento, dello 0,8% a 3.340 euro medi per metro quadro, un valore oltre due volte il minimo riscontrato a Rieti. Per quanto riguarda la provincia, sono state 25.724 le transazioni nella periferia romana, in calo del 4%, con prezzi saliti dello 0,7% a 2.897 euro. Anche nel caso della provincia le diminuzioni delle compravendite sono diffuse, eccezion

fatta per Latina che mostra un aumento del 4,8% e prezzi stabili.

A **Napoli** le compravendite di case, nel primo semestre, sono state 3.402, in diminuzione del 4,7% su anno, e anche i prezzi sono scesi dell'1,5% a 2.531 euro per metro quadro. Il mercato dei capoluoghi campani non è andato bene nel periodo osservato, solo Avellino e Benevento mostrano risultati positivi sia delle vendite che delle quotazioni. Guardando alla provincia napoletana, le transazioni sono state 8.696, in calo dell'8,2%, e i prezzi sono scesi dello 0,8% a duemila euro al metro; il mercato delle periferie risulta ovunque in peggioramento, con la caduta maggiore a Salerno (-15%) e le quotazioni, laddove non in calo, sono sostanzialmente ferme.



PALAZZO DEL MUNICIPIO DI AOSTA, 1956
FOTO ARCHIVI ALINARI, FIRENZE

Oltre la media il mercato residenziale piemontese

BENE TORINO, GENOVA E BOLOGNA. FORTI CALI A VENEZIA E BARI. PREZZI STABILI O IN AUMENTO. NEGATIVE LE PROVINCE

L'andamento delle transazioni residenziali in Piemonte, nel primo semestre, mostra valori più elevati di quelli nazionali e presenta lo stesso trend di stazionarietà; provincie e capoluoghi hanno andamenti opposti, le prime in calo e i secondi in aumento. La dinamica delle quotazioni appare uniforme. A **Torino** le compravendite sono aumentate del 4,7% portandosi a 6.126 e i prezzi sono saliti del 2,7% a 2.786 euro al metro quadro. Il mercato dei capoluoghi è per lo più positivo, con prezzi in lieve aumento o stabili, tranne che ad Asti, Novara e Verbania. Anche nella provincia torinese le vendite migliorano (+2,6% a 14.431), come i prezzi (+2,5%, poco oltre duemila euro).

Venezia presenta un forte peggioramento delle vendite: -10,7% su anno (a 1.446), mentre i prezzi restano fermi sui tremila euro a metro quadro. Anche negli altri capoluoghi la dinamica è negativa, tranne che a Rovigo e Treviso, con transazioni che crescono più dell'8%. In provincia cali ovunque; in provincia di Venezia -2,9% per le transazioni (5.260) e prezzi stabili (2.101 euro).

Il mercato ligure mostra una ripresa dell'1,5%. Tra i capoluoghi spicca Imperia (+26,2%), mentre **Genova** mostra un aumento del 3,8% per transazioni (3.576) e dello 0,8% per i prezzi (2.804 euro); giù del 21,7% le vendite di case a La Spezia. Il mercato provinciale è ovunque negativo (-5% medio), con quotazioni ferme; si salva la provincia

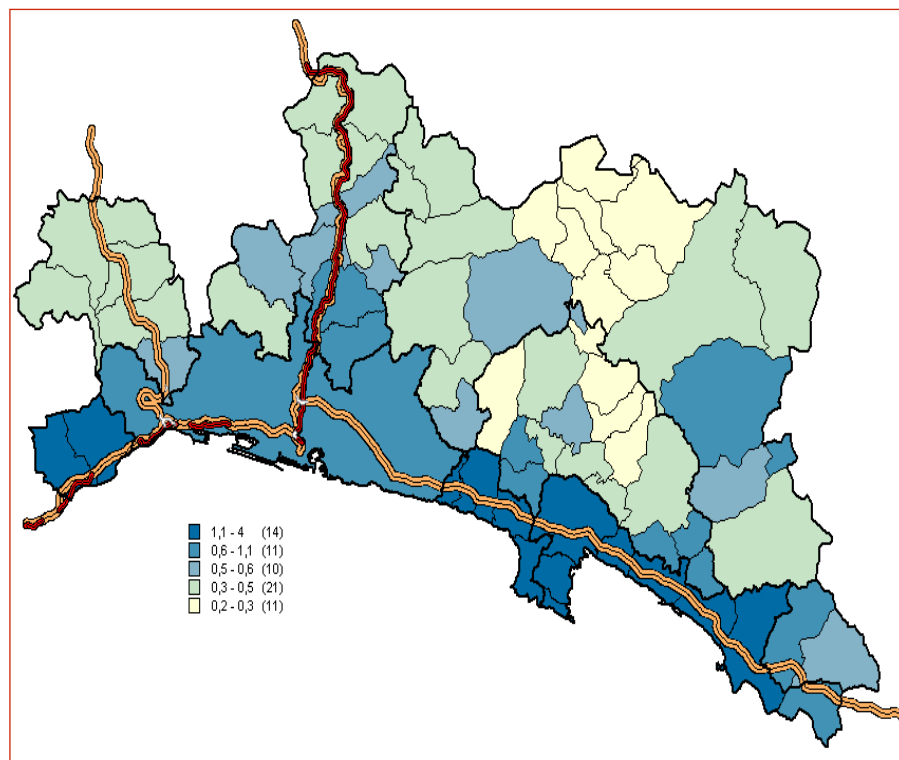
genovese, con vendite a +2,8% (5.287) e prezzi a +0,9% (2.874 euro).

A **Bologna** le transazioni migliorano dell'1,8% a 2.428, con prezzi stabili a 3.420 euro, ma il quadro dei capoluoghi emiliani è mediamente negativo, con cali delle vendite oltre il 10% per cinque capoluoghi su nove, anche se le quotazioni reggono. Province tutte in perdita; quella bolognese segna -4,8% per le vendite (5.821) e -0,7% per i prezzi (2.544 euro).

Va male anche il **mercato toscano**, con -8,1% per le transazioni nei capoluoghi e -9,4% in provincia. Tra le città, positive solo **Firenze** (+0,2% le compravendite a 2.341, -0,4% i prezzi a 3.319 euro), Pisa e Siena. Le quotazioni tengono ovunque, tranne a Massa. In provincia cali delle transazioni generalizzati; i prezzi, però, salgono (+0,5% medio).

Bari. Le compravendite calano del 7,6% (1.529), ma i prezzi rimangono stabili a 1.787 euro al metro quadro, in un mercato generalmente in calo, tranne Foggia (+35,5%). In provincia, transazioni in contrazione media del 5,1%, mentre i prezzi salgono dello 0,5%. Nel barese, vendite a -5,2% (7.230) e quotazioni ferme a 1.389 euro.

Mapa dei differenziali delle quotazioni medie comunali in provincia di Genova



il punto

L'AGENZIA DEL TERRITORIO A "URBANPROMO"



Nel corso della manifestazione il Direttore dell'Agencia del Territorio, Gabriella Alemanno, insieme al Presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia, e al Presidente del Consiglio

Superiore dei Lavori Pubblici, Franco Karrer, ha partecipato ad un convegno dal titolo "Il cambiamento della destinazione d'uso nella pianificazione urbanistica".

Il mercato residenziale nei capoluoghi e non capoluoghi nel terzo trimestre 2011

Nel terzo trimestre 2011 si assiste a un lieve recupero del mercato residenziale, con un tasso tendenziale medio dell'1,4%

Tale incremento riguarda essenzialmente i comuni minori, +2% di compravendite, mentre i capoluoghi risultano sostanzialmente stabili, con un +0,2%. I comuni minori non mostravano dal quarto trimestre 2007 performance migliori dei capoluoghi. Nelle diverse macro aree la situazione si presenta per il mercato delle case ovunque positiva, con l'unica eccezione dei capoluoghi del Centro in perdita dell'1,1%. Per contro, dopo i cali sostenuti degli scorsi trimestri, i comuni minori del Centro guadagnano l'1,8%. L'incremento maggiore si rileva nei comuni non capoluoghi del Sud, +5,4%. I tassi tendenziali di variazione del Nord risultano stazionari (+0,2% per i capoluoghi e +0,1% per i comuni minori).

NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica

NTN residenziale		I trim 11	II trim 11	III trim 11	var % I trim 10-11	var % II trim 10-11	var % III trim 10-11
Nord	Capoluoghi	20.207	24.417	18.672	0,7%	-2,0%	0,2%
	Non Capoluoghi	48.104	58.108	47.898	-3,5%	-5,4%	0,1%
	Totale	68.311	82.525	66.570	-2,3%	-4,4%	0,2%
Centro	Capoluoghi	13.133	15.094	12.442	-0,7%	-7,3%	-1,1%
	Non Capoluoghi	16.367	19.097	16.060	-5,7%	-8,2%	1,8%
	Totale	29.500	34.192	28.502	-3,6%	-7,8%	0,5%
Sud	Capoluoghi	10.636	11.809	9.114	-3,6%	-6,2%	2,2%
	Non Capoluoghi	28.272	31.548	26.939	-6,9%	-10,9%	5,4%
	Totale	38.908	43.357	36.053	-6,0%	-9,6%	4,6%
Italia	Capoluoghi	43.976	51.320	40.228	-0,8%	-4,6%	0,2%
	Non Capoluoghi	92.742	108.754	90.897	-5,0%	-7,5%	1,9%
	Totale	136.718	160.073	131.125	-3,7%	-6,6%	1,4%

FOCUS: Il terzo trimestre del 2011 nelle principali città

ROMA capoluogo nel terzo trimestre del 2011 registra un aumento delle compravendite residenziali del 2,1% sul terzo trimestre 2010. Scendono, invece, nella provincia nel suo complesso le compravendite del settore terziario -13,1% e del settore commerciale -1%, mentre raddoppiano quasi quelle del settore produttivo +97,8%.

MILANO città registra un aumento delle compravendite residenziali del 3,8% rispetto al terzo trimestre 2010. Scendono nella sua provincia le compravendite del settore terziario (-2,1%), mentre aumentano quelle del settore produttivo del 7,2% e del settore commerciale del 3,6%.

A TORINO nel terzo trimestre del 2011 le compravendite residenziali registrano una flessione dello 0,5% rispetto al terzo trimestre 2010. In forte crescita, in tutta la provincia, le compravendite del settore terziario, +20,2%, del settore commerciale, +24,5%, e del settore produttivo, +31,4%.

Anche **NAPOLI** nel terzo trimestre registra un lieve calo delle compravendite residenziali, -0,9%. In provincia, salgono le compravendite del settore terziario, +18,7% e del settore produttivo, +31,8%, ma scendono quelle del settore commerciale (-16%).



STRADA DI CHIOGGIA CON LAVORATRICI DI MERLETTI, 1927 CA.

market watch

Ad agosto 2011 L'INDICE DESTAGIONALIZZATO DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI è aumentato, rispetto a luglio, del 5,6%. Nel trimestre giugno-agosto, l'indice è diminuito dello 0,4% congiunturale. L'indice corretto per gli effetti di calendario è diminuito in termini tendenziali dell'1% (Istat).

L'INDICE DESTAGIONALIZZATO DEL CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE a settembre 2011 sale a 78,6 dal 77,1 di agosto. Migliorano i giudizi sugli ordini e/o piani di costruzione, peggiorano le

attese sull'occupazione. L'indice sale da 66,1 a 67,1 nella costruzione di edifici, scende da 91,1 a 88,3 nell'ingegneria civile e da 91,4 a 90,2 nei lavori di costruzione specializzati (Istat).

IL TASSO MEDIO D'INTERESSE per prestiti bancari per l'acquisto di abitazioni è pari, al 31 agosto 2011, al 3,43%, +29% sul 2010 (Banca d'Italia).

Il 2010 si è chiuso con un calo degli INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI del 6,4%; per il 2011 si prevede una flessione del 4% e per il 2012 un'ulteriore riduzione del 3,2% in termini reali (Ance).

Nelle città minori mercato in contrazione, soprattutto in provincia

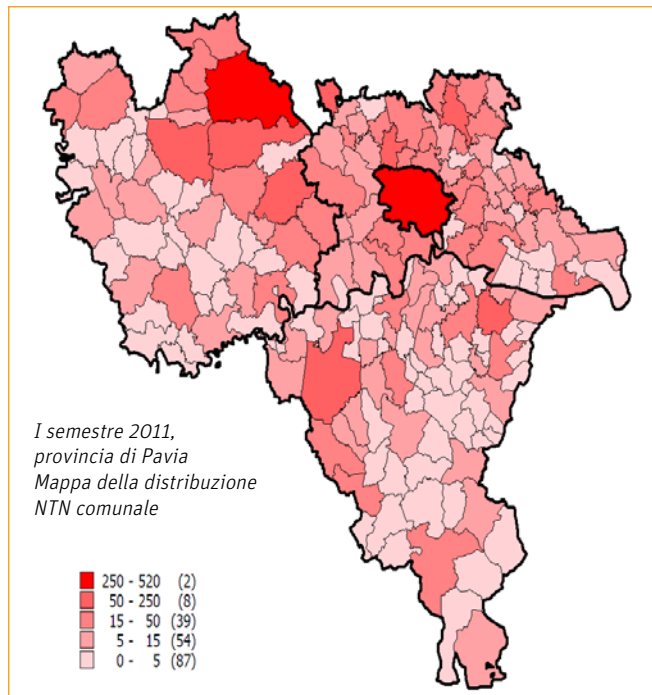
BENE MODENA E PAVIA. OK IL MERCATO UMBRO. I PREZZI TENGONO

Nelle città minori, l'andamento del mercato, nel primo semestre 2011, appare in linea con quello riscontrato a livello nazionale.

A **Udine**, come nel resto dei capoluoghi friulani, le compravendite risultano in calo dell'1,3% tendenziale, una diminuzione contenuta, considerando che negli altri centri è superiore al 10%. I prezzi sono stazionari rispetto a sei mesi prima, a 1.724 euro al metro quadro, e si muovono poco anche negli altri capoluoghi: Gorizia, Pordenone e Trieste. Guardando alle province, la situazione non cambia: flessioni delle compravendite generalizzate (nell'udinese -4,9%) e quotazioni sostanzialmente ferme (attorno a attorno a 1.084 euro a Udine).

Anche a **Padova** le transazioni sono in calo (-0,5% a 1.269) in un panorama per lo più negativo, tranne che per Rovigo e Treviso; i prezzi crescono dello 0,5% a 1.864 euro, ma negli altri capoluoghi la situazione è stabile, eccetto Verona (-0,7% congiunturale). In provincia non va meglio: cali diffusi per le vendite, con Padova che segna -2,6% e +0,3% per i prezzi.

Pavia riflette il miglior andamento del mercato lombardo,



dove prevalgono le città con andamenti positivi. L'aumento delle transazioni a Pavia è del 4,2% (516) e i prezzi fermi a 1.969 euro. Le province, invece, sono tutte in discesa, con i dintorni pavesi a -4,7% per le vendite, mentre le quotazioni, anche in questo caso, sono prevalentemente stazionarie.

Modena segna un aumento delle transazioni del 3,1% (1.000 transazioni), che appare ancor più rilevante perché inserito in un quadro generalmente negativo dei capoluoghi emiliani, con cali anche superiori al 10%. I

prezzi salgono dello 0,1% a 1.742 euro. Quanto alla provincia, ovunque le compravendite diminuiscono, con Modena a -3% (3.556), e i prezzi segnano variazioni al di sotto dell'1% (nel modenese +0,1% sul semestre a 1.328 euro).

Nel Centro Italia, il mercato umbro evidenzia una performance positiva, con transazioni in salita dell'1,3% e prezzi dello 0,3%. L'andamento non è, però, uniforme, visto che **Perugia** mo-

stra un calo dell'1,1% (891 vendite) e un aumento dei prezzi dello 0,4% (1.613 euro), mentre Terni sale del 4,4% per compravendite, a parità di prezzi rispetto a sei mesi prima. La provincia è ancora in perdita: attorno a Perugia -7,8%, nel ternano -2,3% le transazioni.

Uno dei peggiori mercati risulta essere quello calabrese e, in particolare, a Crotona le transazioni segnano una contrazione del 31,3% (238), con prezzi fermi attorno a mille euro. Non vanno meglio gli altri capoluoghi. Anche in provincia la situazione è nera, con **Crotona** in testa che mostra un -18,7% di operazioni.

Infine, la Sicilia: scendono ovunque le vendite di case, tranne a Enna e Messina. A **Catania** il calo è del 2,6% (1.469); la città, peraltro, è l'unica a vedere una contrazione anche nei prezzi (-0,8% a 1.469 euro), mentre in tutti gli altri capoluoghi restano fermi o salgono, anche dell'8,2% (Agrigento). Per quanto riguarda la provincia, cali ovunque, nel catanese del 6,5% (4.721 operazioni); invece, i prezzi mostrano ancora un trend positivo, con gli unici cali di Catania (-0,4%) e Ragusa (-0,1%).

L'Agencia 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



AT News, Anno IV, Numero 4 - Dicembre 2011
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'Agencia 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 2011 - Agenzia del Territorio
È vietata la riproduzione anche parziale o ad uso interno
con qualsiasi mezzo, non autorizzata.