

# 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 A ROMA, MILANO E NAPOLI NEL 2009

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, nell'anno 2009. Ai consueti approfondimenti si aggiunge quello su Genova.

**Roma.** In città, le transazioni sono state 29.426, in calo del 2,56% sul 2008, il prezzo di riferimento è sceso del 2,64% a 3.329 euro al metro quadrato. Il totale provinciale segna 46.873, con una flessione del 3,92%, e un prezzo medio di 2.907 euro (-2,25%). Le riduzioni sono ancora diffuse, ma meno

ampie rispetto al primo semestre 2009. Le aree provinciali con transazioni in aumento sono la Braccianese (+12,7%) e Fiumicino (+17,22%) con i prezzi più alti (2.907 euro), Monti della Tolfa (+7,17%) e Salaria (+0,27%). In città: Aurelia (+10,14%), Cassia-Flaminia (+2,77%), Eur-Laurentina (+24,98%), Fuori G.R.A. Ovest (+13,67%), Ostia Litorale (+2,16%), Semicentrale Appia-Tuscolana (+25,26%) e Prati-Trionfale (+13,86%). Per i prezzi, guida il Centro con 6.788 euro al metro, seguito da Parioli-Flaminio (6.252), Prati-Trionfale (5.340) e Salaria-Trieste (5.088); i prezzi più bassi si trovano fuori dal Raccordo. I 'tagli' più acquistati sono piccolo (36%) e medio (27%); grandi e monolocali interessano solo il 7% e 9%.

**Milano.** Le transazioni in città sono state 17.662, in calo del 7,9% sul

2008. Il prezzo medio si è portato a 2.943 euro al metro quadro, in diminuzione dell'1,6%. I cali sono generalizzati, tranne il Semicentro Nord (+5,1% le transazioni, +1,9% i prezzi). Al Centro le quotazioni sono scese del 2,1% a 5.948 euro. In provincia, le compravendite sono state 41.487, in calo del 14,2%, e il prezzo medio è sceso del 2,7% a 2.193 euro. Nella provincia Monza e Brianza, le operazioni sono state 10.220 (-12,6%), il prezzo medio 1.602 (-2,4%).

**Napoli.** Le compravendite sono state 6.315 (al netto di Scip), in calo dell'1,7%; il valore medio si è attestato a 3mila euro, i prezzi più bassi sono stati riscontrati a Scampia (1.373). Nel totale provinciale, le transazioni sono scese del 5,1% a 16.980 e il prezzo medio è stato di 2.172 euro. Le aree più vivaci: Flegrica, Napoli Nord, Penisola Sorrentina, con la quotazione media più alta (3.514). In città, Centro direzionale, Chiaiano, Secondigliano, Piazza del Gesù e nuovo complesso Inail.



# Torino, Venezia e Genova

## TRANSAZIONI ANCORA IN CALO, MA MENO AMPIO

**Torino.** Nel 2009, le compravendite sono state 11.206, in calo del 13,1% rispetto al 2008. Il prezzo medio si è portato a 2.687 euro al metro quadrato, in lieve calo rispetto al 2008. In provincia le transazioni sono state 27.892, -14,1%, mentre la quotazione media è stata di 1.960 euro/mq. Tutte le province piemontesi sono in calo di transazioni, come i rispettivi capoluoghi, con l'unica eccezione di Asti, dove si ha una crescita delle compravendite del 7,3%; la caduta più ampia si ha a Vercelli (-21,1%). Anche nelle macroaree della provincia di Torino flessioni generalizzate, più ampie in Bassa Val Susa, Eporediese e Pinerolese, in Collina e nella Zona montana Nord. Nelle aree sciistiche aumenti delle vendite nei comuni di Claviere, Pragelato, Prali, Sauze di Cesana, Sauze d'Oulx. In città, le zone con quotazioni più basse sono: Porta Palazzo, Rebaudengo, Corona Nord-Ovest, Barca-Bertolla e Carduccci; quelle più elevate: Roma, Crimea, Carlo Emanuele II, Duca d'Aosta e Solferino.

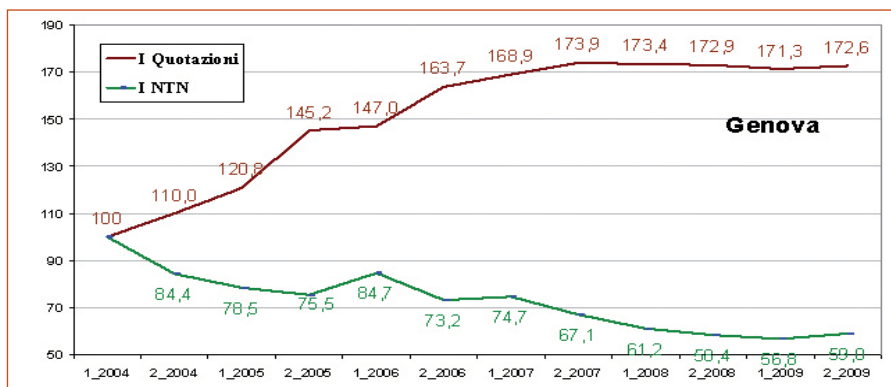
**Venezia.** Le compravendite sono state 2.564, in calo del 17,1%, e la quotazione media pari a 3.129 euro al metro quadrato è stabile rispetto al 2008. In provincia, le vendite sono state 10.469, -11,8%, con un prezzo medio di 2.139 euro. Tra i capoluoghi del Veneto, Padova mette a segno un risultato positivo, con 2.667 operazioni, in crescita del 10,7%, prezzo medio a 1.743 euro. Tra le province venete, cali generalizzati, il più dei quali a Belluno e Treviso (-15,6% e -15%). Tra le aree provinciali intorno a Venezia, le transazioni scendono ovunque: Balneare -16,3%, Cintura -3,4%, Veneto -14,1%, Zona Sud -4,7%. All'interno della città, compravendite in forte calo per Centro storico -23,1% (prez-

zo medio a 5.166 euro/mq) e Terraferma -21% (2.119 euro/mq); stabili per le Isole minori -1,3% (2.708 euro/mq) e in crescita per il Lido +15% (3.570 euro/mq). Zone comunali con valori positivi, oltre al Lido, sono: Cannaregio Sud e Nord, Malcontenta zona industriale, Mazzorbo e Torcello.

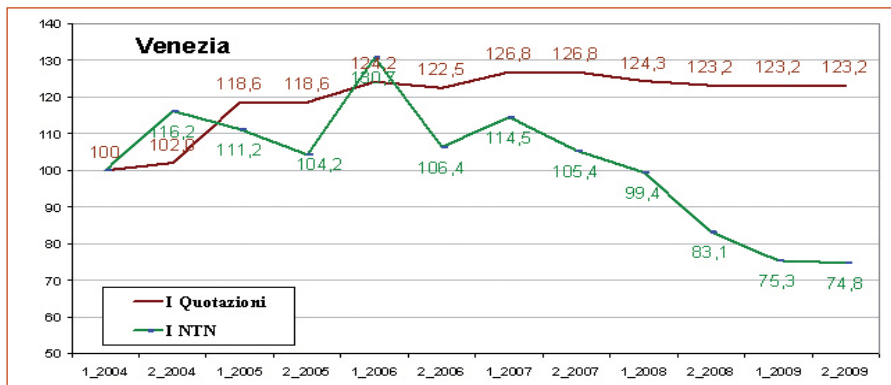
**Genova.** La Nota territoriale relativa a questa città viene presentata per la prima volta. Le vendite sono state 6.423, in calo del 3,1% sul 2008. La quotazione media si è

attestata a 2.754 euro al metro quadro, stabile sul 2008. In provincia le transazioni sono state 9.716, -4,4% e un prezzo medio di 2.027 euro, in leggero aumento su anno. Tra gli altri capoluoghi liguri, Imperia e Savona segnano risultati positivi dello 0,6% (500 operazioni, prezzo medio a 2.487 euro/mq) e 10,3% (712 transazioni, prezzo a 2.371 euro/mq). Tra le aree provinciali genovesi, l'unica in leggero rialzo è Val Petronio (+0,6%, 1.951 euro/mq). In città, le quotazioni più elevate si riscontrano a Levante (4.350 euro/mq), Medio Levante (3.800 euro/mq) e Centro storico (3.350); transazioni più numerose a Medio Levante, Centro Ovest e Bassa Val Bisagno.

Indice delle quotazioni e del NTN di Genova città



Indice delle quotazioni e del NTN di Venezia città



## il punto ALL'EIRE IL MANUALE DELLE STIME IMMOBILIARI

È stato presentato all'EIRE 2010 (Expo Italia Real Estate alla Fiera di Milano) il "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari". Realizzato con la collaborazione di esperti del settore, il manuale intende essere il libro delle regole dell'Agenzia del Territorio in materia estimativa e propone una accurata definizione dei processi e delle metodologie esecutive della stima immobiliare, in sintonia con le definizioni degli international valuation standard.





CATANIA, PORTA DEL FORTINO VECCHIO (1950-1960 CA.) - ARCHIVI ALINARI, FIRENZE

# FOCUS: Compravendite di negozi e uffici nelle principali città

**IL NUMERO DELLE TRANSAZIONI DI NEGOZI** nel 2009 è stato di 1.665 unità a Roma, 1.487 a Milano (che registra anche la miglior dinamica di mercato rispetto lo stock); si difende Torino con 717 unità scambiate.

**SCENDONO LE QUOTAZIONI DEI NEGOZI** a Genova (-11,5%), Bologna (-7%), Roma (-4,3%), Verona (-3,1%). Registrano, invece, un rialzo nelle città di Venezia (+6%), Bari (+5,3%), Catania (+4,9%), Milano e Napoli intorno al +4,5%. La quotazione media più alta per i negozi si ha nelle città di Roma e Venezia con più di 4.400 euro mq.

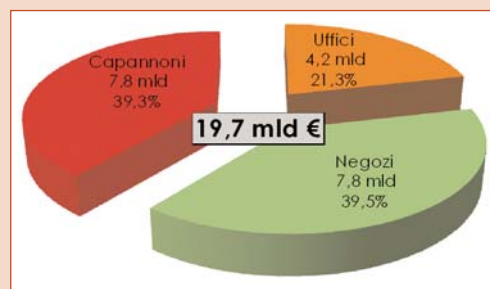
**IL PRIMATO DEGLI UFFICI COMPRAVENDUTI** per il 2009 spetta alla città di Milano con 966 unità scambiate; segue Roma con 833 unità. In coda Catania, con 52 transazioni.

**LE QUOTAZIONI DEGLI UFFICI** nel 2009 registrano un'ulteriore discesa nella città di Bologna (-4% sul 2008), scendono anche Verona (-3,2%), Catania (-2,5%) e Roma (-2,3%). In tutte le altre maggiori città le quotazioni degli uffici sono più o meno stabili; in controtendenza Torino dove le quotazioni crescono del 3%.

# Rapporto immobiliare 2010 sugli immobili non residenziali

Presentato a Roma il Rapporto sull'andamento delle compravendite e delle quotazioni di immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Assilea - Associazione Italiana Leasing.

Stima valore di scambio di uffici, negozi e capannoni nel 2009



Nel corso del 2009 sono state scambiate 66.020 unità immobiliari complessive (uffici, negozi, capannoni, istituti di credito, alberghi ed edifici commerciali) con un calo del 15,6% mediamente rispetto al numero delle compravendite 2008, con il massimo della flessione per le regioni del Nord Ovest (-19,3%).

Il valore di scambio (stima) di negozi, uffici e capannoni, è pari a 19,7 miliardi di euro nel 2009, in calo del 22% rispetto al 2008.

Un ufficio vale mediamente 265.000 euro, un negozio 237.000 euro, mentre un capannone arriva a 631.000 euro (valori stimati).

**Caterina Andreussi**  
Responsabile OMI

## market watch

**IL TASSO MEDIO D'INTERESSE** per prestiti bancari per acquisto di abitazioni a febbraio 2010 era pari al 2,67%, -41,4% su base annua 2009 (Banca d'Italia).

**NEL PRIMO TRIMESTRE 2010**, l'indice della produzione nel settore delle costruzioni ha segnato un calo del 6,6% rispetto al primo trimestre del 2009 (Istat).

**NEL TERZO TRIMESTRE DEL 2009** l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale ha registrato una variazione di meno 0,1%

rispetto al trimestre precedente e di meno 1% rispetto al terzo trimestre del 2008 (Istat).

**LA QUOTAZIONE MEDIA** per la tipologia uffici nei soli capoluoghi di provincia è stata nel 2009 pari a 2.269 euro al metro quadrato, in flessione dello 0,8% rispetto alla quotazione del 2008: a Nord 2.167 €/mq, al Centro 2.887 €/mq, al Sud 1.765 €/mq.

**TRA LE CITTÀ PIÙ CARE** per gli uffici, nel 2009, troviamo Venezia con 4.200 euro al metro quadro e Roma con circa 3.800 €/mq; superano 2.800 €/mq le quotazioni medie a Bologna, Firenze, Torino e Napoli.

# Padova e Crotone: transazioni in ripresa, ma non in provincia

## A Pavia, Modena e Catania ancora in discesa

**Padova.** Le transazioni sono state, nel 2009, 2.667, in aumento del 10,7%: unico capoluogo con andamento positivo nel mercato veneto. La quotazione media si è portata a 1.743 euro al metro quadrato. In provincia, le vendite sono state 9.943, con un calo del 9,3% e un prezzo medio di 1.311 euro al metro. Le flessioni delle compravendite provinciali sono generalizzate, meno ampie attorno a Padova e Vicenza (-7,4%). Tra le macroaree, spicca il rialzo messo a segno dai Colli Euganei (+4,5%), con 655 transazioni; le altre presentano ribassi: Cintura urbana -18,87%, Regione Nord-Ovest -17,6%, Regione Nord-Est -18,92%, Bassa padovana -11%, Piovese -12,88%.

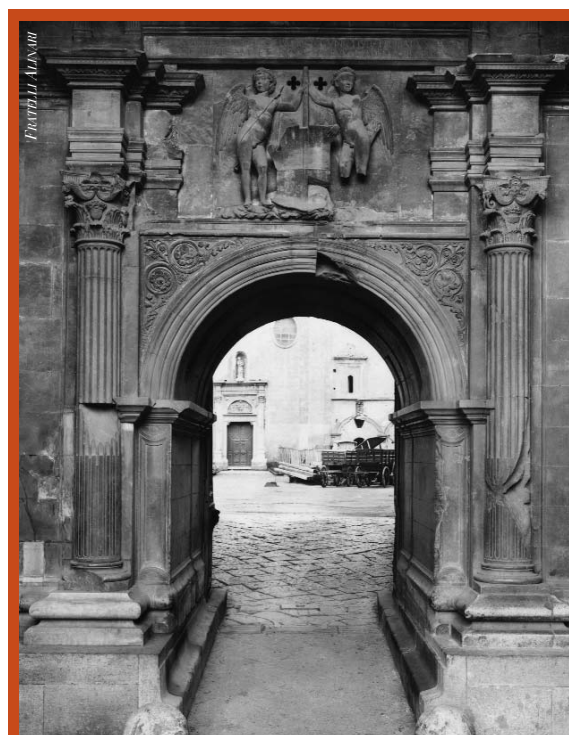
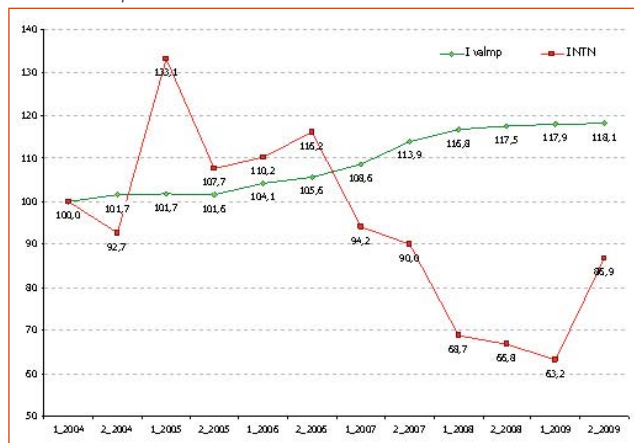
**Pavia.** Compravendite a quota 1.071, in diminuzione del 18,2%; il prezzo medio è salito del 13,7%, a 2.010 euro al metro quadro. Nella provincia pavese, le compravendite sono state 7.347, in calo del 17,6% tendenziale, la quotazione media è salita del 4,7%, a 1.366 euro al metro quadrato.

**Modena.** 1.926 case vendute, il 2,18% in meno del 2008, calo relativamente più basso di quelli registrati in quasi tutti gli altri capoluoghi emiliani (tranne Bologna -1,21% e Piacenza -0,85%). La quotazione media si è attestata a 1.738 euro al metro quadro. In provincia le vendite sono state 7.995, con un decremento del 15,98%, mentre il prezzo medio è stato di 1.324 euro. Le macroaree provinciali mostrano cali ancora significativi: Pianura Panaro -20,63%, Pianura Secchia -24,83%, Bassa Modenese -21,35%, Pedemontana -16,55%, Appennino Secchia -22,4%, Frignano -11,08%, Appennino Panaro -22,4%. In città, le operazioni crescono nelle zone Crocetta (+16,3%), Fiera (+37,5%), Villaggio Zeta (+60,9%), Peep Torrenova (+137,5%), Cialdini-San Faustino (+4,3%), Madonnina Ovest (+12,5%), Villaggio Giardino (+24,5%), Industriale Nord (+79,6%), Villaggio Artigiano (+83,6%), Via Respighi (+11,1%), Baggiovara (+135%), Agricola Sud (+13,2%).

**Crotone.** In aumento dell'8,8% le transazioni, a 637; quotazione media a metro quadro a 1.235 euro. Nell'ambito del mercato calabrese, Crotone, accanto a Vibo Valentia, è l'unico capoluogo in crescita. Nella provincia, le vendite sono state 1.418, in calo del 4%, e il prezzo medio è stato di 685 euro. Le macroaree provinciali più vivaci risultano Acerentia (+4%) e Vette del Marchesato (+60,3%). All'interno della città tutte le zone hanno segnato incrementi delle vendite, tranne la semicentrale.

**Catania.** Nel capoluogo le vendite sono state 2.882, in calo del 15,17%, mentre il prezzo medio è stato pari a 1.561 euro al metro quadro. A livello regionale, tutti i capoluoghi hanno mostrato segno negativo. Nella provincia catanese, le operazioni sono scese del 9%, a 9.580, con un valore medio di 1.158 euro al metro quadro. Le macroaree provinciali sono risultate tutte in calo; mentre in città, sono nove le zone in crescita.

Indice delle quotazioni e del NTN di Padova città



PARTICOLARE DELL'ARCO DI TRIONFO DEL CASTEL NUOVO A NAPOLI, 1900  
ARCHIVI ALINARI, FIRENZE

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**  
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 Stornio, 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.