



Agenzia del  
Territorio



## Nota trimestrale

Andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2012

a cura di  
*Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare*

della  
*Direzione Centrale  
Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi*

*27 settembre 2012*

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

## **Indice**

<b>Premessa .....</b>	<b>1</b>
<b>Le compravendite in Italia .....</b>	<b>2</b>
<b>Il settore residenziale .....</b>	<b>5</b>
Le compravendite per macro aree geografiche .....	5
Le compravendite nelle metropoli .....	10
<b>L'andamento delle quotazioni .....</b>	<b>14</b>
Stima del fatturato delle compravendite andamento semestrale .....	14
Le quotazioni delle abitazioni nei grandi centri urbani.....	15
Le quotazioni delle abitazioni nei medi centri urbani.....	20
<b>I settori non residenziali .....</b>	<b>22</b>
Il settore terziario.....	24
Il settore commerciale .....	28
Il settore produttivo.....	32
<b>Fonti e criteri metodologici .....</b>	<b>36</b>
<b>Indice delle tabelle .....</b>	<b>39</b>



## Premessa

Al fine di evidenziare e chiarire l'oggetto della pubblicazione trimestrale dell'Agenzia del Territorio in relazione ai volumi delle compravendite si precisa quanto segue.

I dati delle compravendite pubblicati dall'Agenzia del Territorio si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita (vedi *Fonti e criteri metodologici*).

È possibile accedere alle serie trimestrali dei dati in formato elaborabile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio alla pagina *Osservatorio del Mercato immobiliare - Consultazione banche dati - Volumi di compravendita*.

Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota Unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai.

I dati relativi ai volumi di compravendite riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli Uffici di Pubblicità Immobiliare sono gestiti localmente.

I dati delle compravendite sono stati estratti il 27 agosto 2012 e si riferiscono al II trimestre 2012, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Si precisa che i dati dell'Agenzia del Territorio differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "Compravendite immobiliari e mutui" in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

A partire dalla presente edizione, inoltre, non verranno più pubblicati gli indici nazionali e per area territoriale delle quotazioni OMI, ma verranno prodotti solo indici e variazioni percentuali delle quotazioni medie delle principali città. Tale decisione è dettata dal fatto che l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, ha predisposto un indice dei prezzi delle abitazioni, già presentato il 3 luglio scorso e che sarà oggetto di pubblicazione trimestrale. Tale indice si basa sulle informazioni desumibili dagli atti di compravendita messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate e dall'Agenzia del Territorio ed è stato elaborato anche con l'ausilio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Infatti, l'Agenzia ha messo a disposizione dell'ISTAT, nell'ambito di un ormai consolidato rapporto di collaborazione, la propria esperienza nel campo dell'elaborazione e delle analisi dei dati del mercato immobiliare italiano. Anche se, nelle fasi preliminari di studio e di analisi del nuovo indice, non sono emerse sostanziali differenze tra i due indicatori (prezzi ISTAT e quotazioni OMI), per rispettare i ruoli istituzionali e soprattutto per evitare inutili sovrapposizioni che potrebbero potenzialmente complicare la lettura dei fenomeni osservati, si è ritenuto opportuno lasciare che il mercato delle abitazioni abbia quale riferimento unico per l'andamento dei prezzi l'indice pubblicato dall'ISTAT, che sarà anche l'indice ufficiale italiano per l'Europa.

## Le compravendite in Italia

Nel II trimestre 2012 continua e si accentua il calo registrato lo scorso trimestre nel mercato immobiliare italiano. Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel secondo trimestre del 2012 (variazione percentuale del II trimestre 2012 rispetto al II trimestre 2011) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -24,9%, peggiorando il dato tendenziale del I trimestre 2012 (-17,8%).

Si tratta del numero minimo di transazioni registrate in un secondo trimestre dal 2004, peggiorando il dato del II trimestre 2011 (erano 350.052 NTN).

La Tabella 1 mostra per il II trimestre 2012 tassi tendenziali negativi per tutti i comparti. Il settore residenziale, che con 119.673 transazioni registrate nel II trimestre 2012 rappresenta il 46% circa dell'intero mercato immobiliare, mostra rispetto al II trimestre 2011 un pesante calo degli scambi pari al -25,3% (erano 160.139), aumentando così il calo rilevato nel primo trimestre del 2011. Analogò l'andamento nel settore delle pertinenze che con 95.709 NTN (36,4% del mercato), per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, segna una perdita del -24,4%. Continua la contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il segmento del terziario, con 2.621 NTN, che segna la flessione più sostenuta delle transazioni, -32,7%, seguito dal commerciale (6.583 NTN), -28,5% e infine il settore produttivo (2.368 NTN) perde il 26,4% dei volumi compravenduti.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

<b>NTN</b>	<b>II trim 2011</b>	<b>III trim 2011</b>	<b>IV trim 2011</b>	<b>I trim 2012</b>	<b>II trim 2012</b>
Residenziale	160.139	131.125	170.181	110.021	119.673
Terziario	3.894	3.028	4.289	2.618	2.621
Commerciale	9.211	7.708	10.064	6.521	6.583
Produttivo	3.215	2.949	3.839	2.279	2.368
Pertinenze	126.572	102.210	140.476	88.894	95.709
Altro	47.020	41.279	54.971	35.597	36.014
<b>Totale</b>	<b>350.052</b>	<b>288.299</b>	<b>383.819</b>	<b>245.929</b>	<b>262.967</b>

<b>Var %</b>	<b>II trim 10-11</b>	<b>III trim 10-11</b>	<b>IV trim 10-11</b>	<b>I trim 11-12</b>	<b>II trim 11-12</b>
Residenziale	-6,6%	1,4%	0,6%	-19,6%	-25,3%
Terziario	4,2%	2,0%	-16,5%	-19,6%	-32,7%
Commerciale	-5,5%	11,8%	-6,4%	-17,6%	-28,5%
Produttivo	5,9%	32,8%	-5,5%	-7,9%	-26,4%
Pertinenze	-3,4%	0,9%	2,1%	-17,4%	-24,4%
Altro	-9,2%	0,9%	-1,1%	-13,3%	-23,4%
<b>Totale</b>	<b>-5,6%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-17,8%</b>	<b>-24,9%</b>



Con l'eccezione di qualche "episodico" rialzo nel 2010 e dei tassi positivi degli ultimi due trimestri del 2011 l'andamento dell'indice trimestrale del NTN dal 2004 evidenzia un mercato immobiliare che ormai dal 2006 continua a perdere terreno. Come si evidenzia dal grafico rispetto al II trimestre del 2004 si registra nell'ultimo trimestre un calo del -42,9% a livello nazionale; rispetto al II trimestre del 2006, che rappresenta il picco della serie storica, il mercato nazionale degli immobili perde quasi la metà degli scambi con un calo che sfiora il 50% (-47,2%).

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

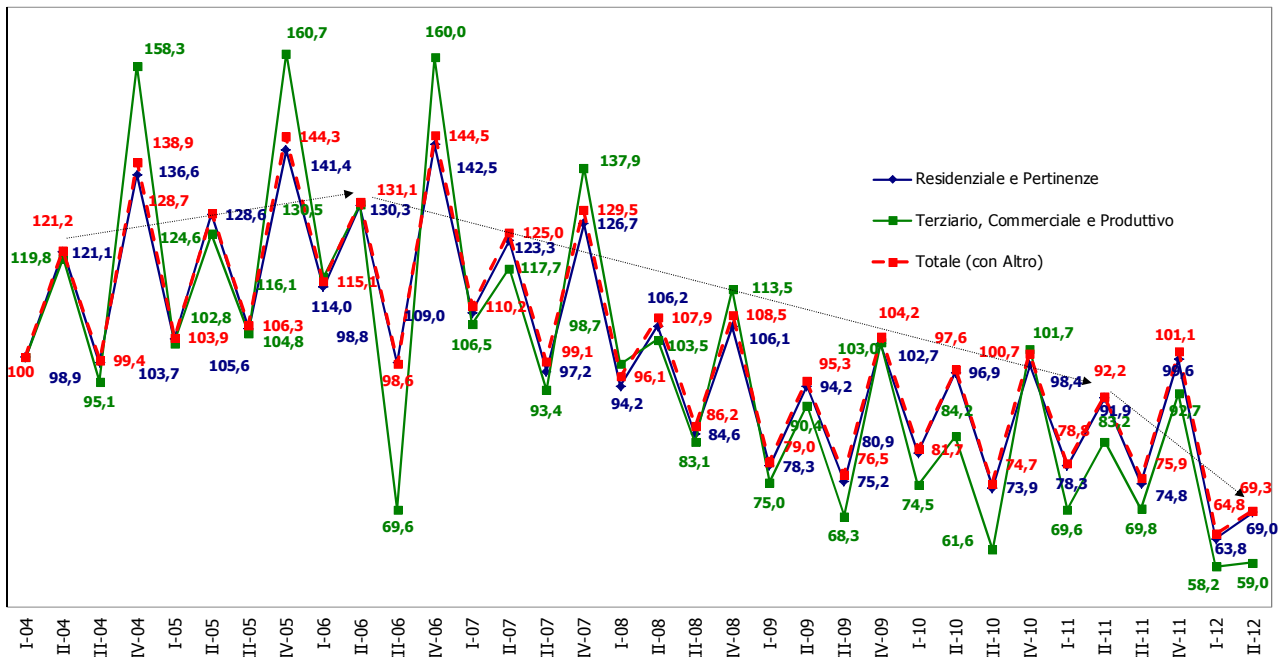
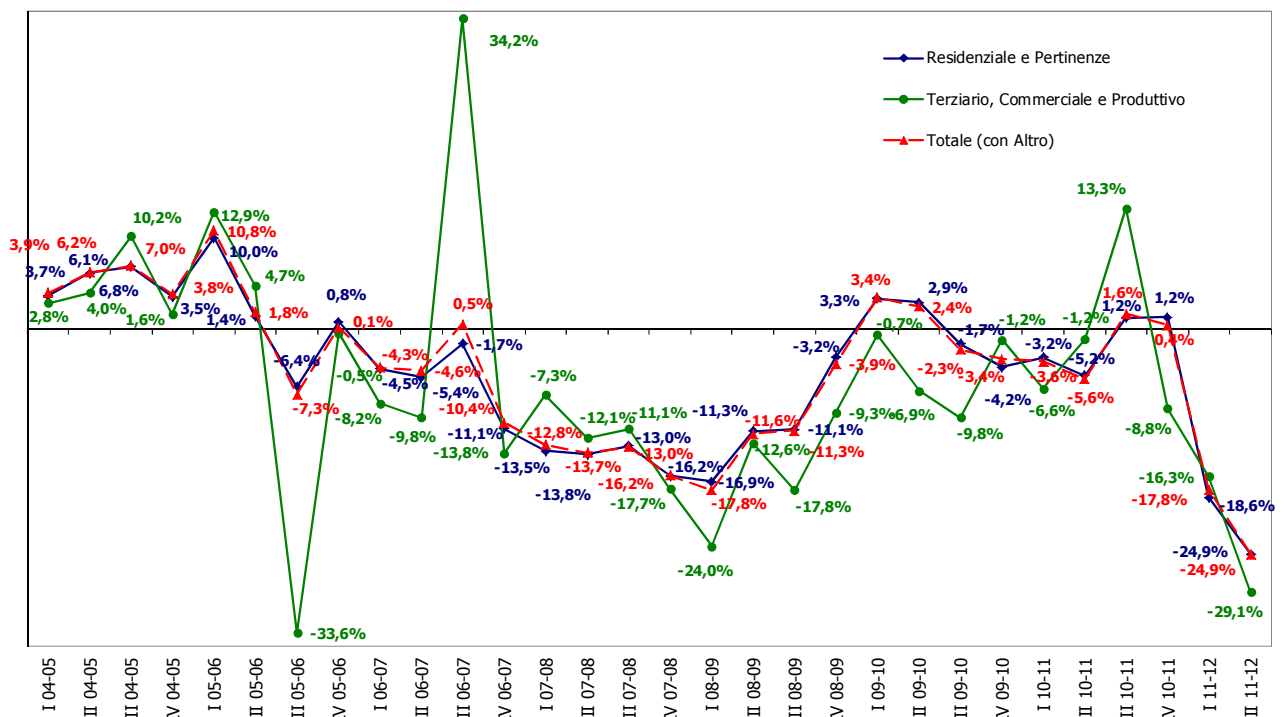


Figura 2: serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 del NTN. Risulta evidente l'andamento mediamente negativo cominciato dal III trimestre 2006 e continuato fino al IV trimestre 2009. Segue un 2010 con i primi due trimestri positivi per il settore residenziale ma negativi per gli altri settori. Segni ancora negativi nei primi due trimestri del 2011 seguiti da due trimestri di aumenti. Infine, il primo e il secondo trimestre del 2012 mostrano flessioni accentuate per tutti i settori.

Il crollo delle compravendite trascritte nei primi due trimestri del 2012, come peraltro già evidenziato nella precedente nota, è strettamente connesso alla congiuntura economica fortemente negativa evidenziata dai principali indicatori economici, che nell'ultimo trimestre non sono migliorati:

Dall'ISTAT si registrano i seguenti dati:

- variazione negativa del PIL anche nel II trimestre 2012, -2,6% (peggiore del dato del I trimestre del 2012, variazione tendenziale pari a -1,4%);
- il tasso di disoccupazione si è incrementato tra il III trimestre 2011 e il II trimestre 2012 di ben 3 punti percentuali (passando dal 7,6% al 10,7%);
- l'indicatore della fiducia delle famiglie si riduce ulteriormente arrivando ad 86 nell'agosto 2012;
- la produzione industriale è in netto calo, -7% circa a giugno 2012.

Si aggiunga che, essendo rilevante per la decisione di acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie (che costituisce il nucleo quantitativamente più rilevante del mercato immobiliare), il tasso di interesse (TAEG) sui prestiti alle famiglie per acquisto di abitazioni è salito costantemente passando dal 4,14% di marzo 2011 al 4,90% di marzo 2012 (fonte Bollettino statistico - Banca d'Italia).

L'introduzione dell'IMU, inoltre, può aver gravato sulla decisione dell'acquisto di abitazioni, non destinate all'uso di abitazione principale, soprattutto quelle per uso proprio (seconde case a disposizione) e non per ricavarne reddito da locazione. In caso di abitazione data in locazione, infatti, l'aggravio fiscale dell'IMU è ancora compensato, soprattutto per i redditi più elevati, dagli sgravi fiscali per i canoni percepiti per i quali è prevista una "cedolare secca" pari al 21%.

La crisi del mercato immobiliare, pertanto, dipende in primo luogo dalle condizioni di crisi della nostra economia, dal contenimento della domanda interna e dall'aumento del costo del denaro per l'acquisto di abitazioni. In tale contingenza, le famiglie tendono a rinviare gli acquisti relativi ai beni durevoli e, a maggior ragione, quelli delle abitazioni che richiedono un impegno finanziario di lungo termine. A questo si aggiunga la resistenza dei venditori i quali, non volendo depauperare il proprio bene immobile, non sono disposti a cedere sul prezzo desiderato; d'altro canto, le attuali condizioni di mercato suscitano nei potenziali acquirenti l'attesa di un deciso calo dei prezzi; in tali condizioni l'inevitabile effetto è la diminuzione dei volumi scambiati e la rigidità dei prezzi.

E anche l'ultimo Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni<sup>1</sup>, pubblicato lo scorso 7 agosto, fornisce un quadro del secondo trimestre 2012, raccontato dagli agenti immobiliari piuttosto negativo, con vendite in diminuzione, aumento dei margini di sconto e dei tempi di vendita e con una diminuzione dei prezzi delle case compravendute.

---

<sup>1</sup> Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio



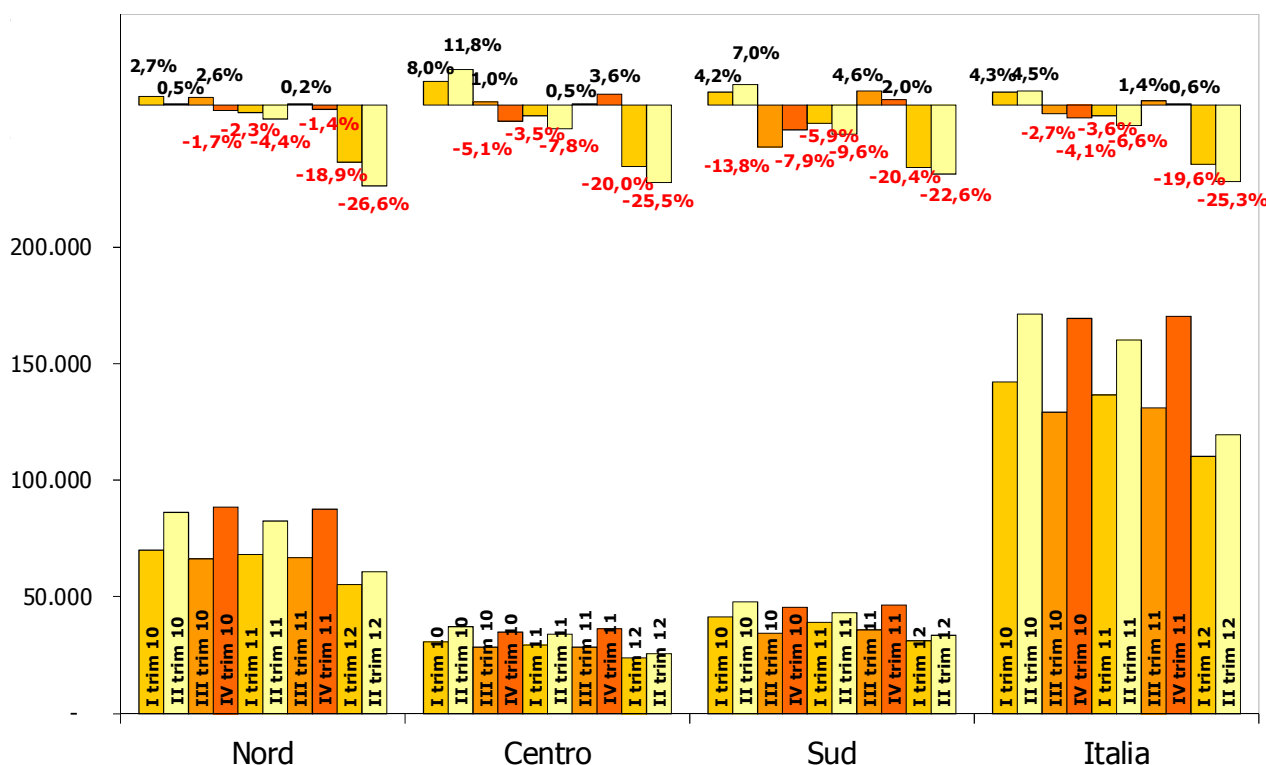


## Il settore residenziale

### Le compravendite per macro aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio l'andamento del mercato del settore residenziale per macro aree geografiche, grafico di Figura 3, nel II trimestre 2012 la riduzione delle compravendite registrata a livello nazionale (-25,3%) è diffusa e più accentuata di quella registrata nel primo trimestre in tutte le macroaree geografiche. L'area del Nord e del Centro perdono rispettivamente il -26,6% e il -25,5% delle transazioni e il Sud esibisce una contrazione del -22,6%.

Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica



Come mostra la Figura 4, rispetto all'omologo trimestre del 2004, la riduzione del mercato residenziale mostra tassi di calo superiori al 40% in tutte le aree. La maggiore contrazione complessiva di compravendite si registra al Nord, con -48,3%, pari al -44,9% al Centro e al -42,5% al Sud. In Figura 5 è evidenziata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al II trimestre del 2012. Spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 ed il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste ad un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza disattesa dal crollo del primo trimestre del 2012 e confermata dalle perdite di questo trimestre.



Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica

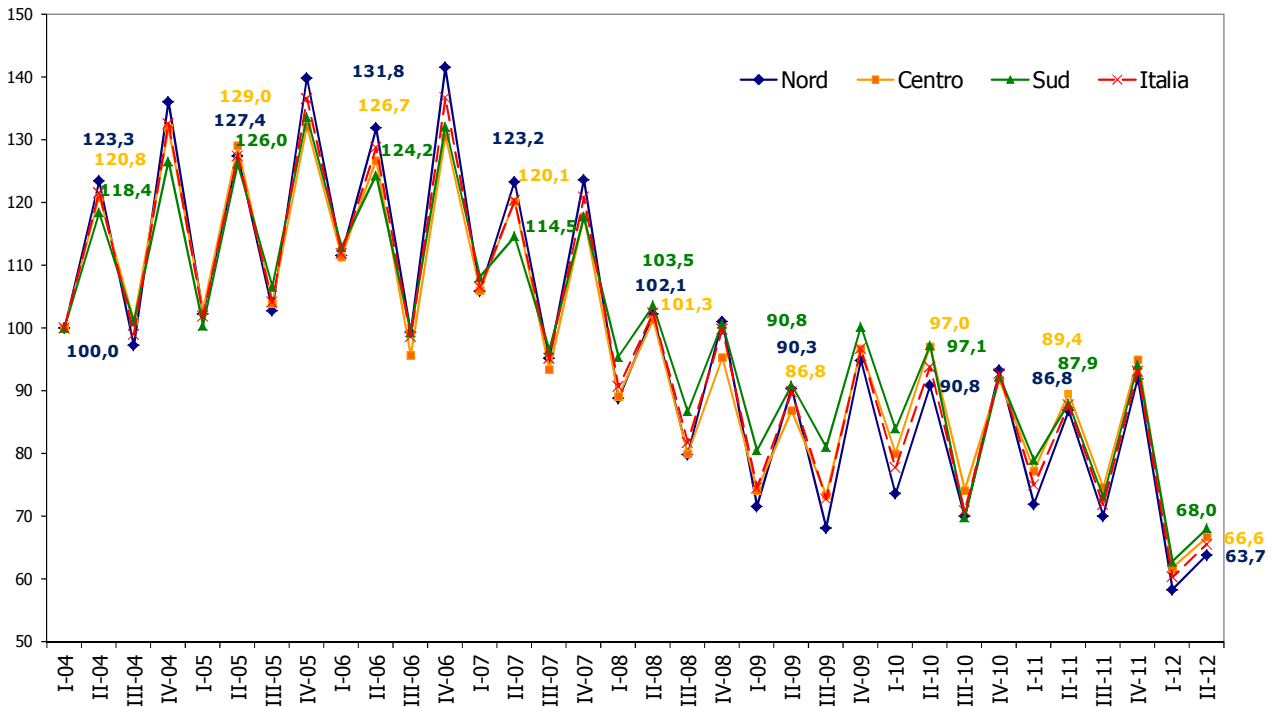
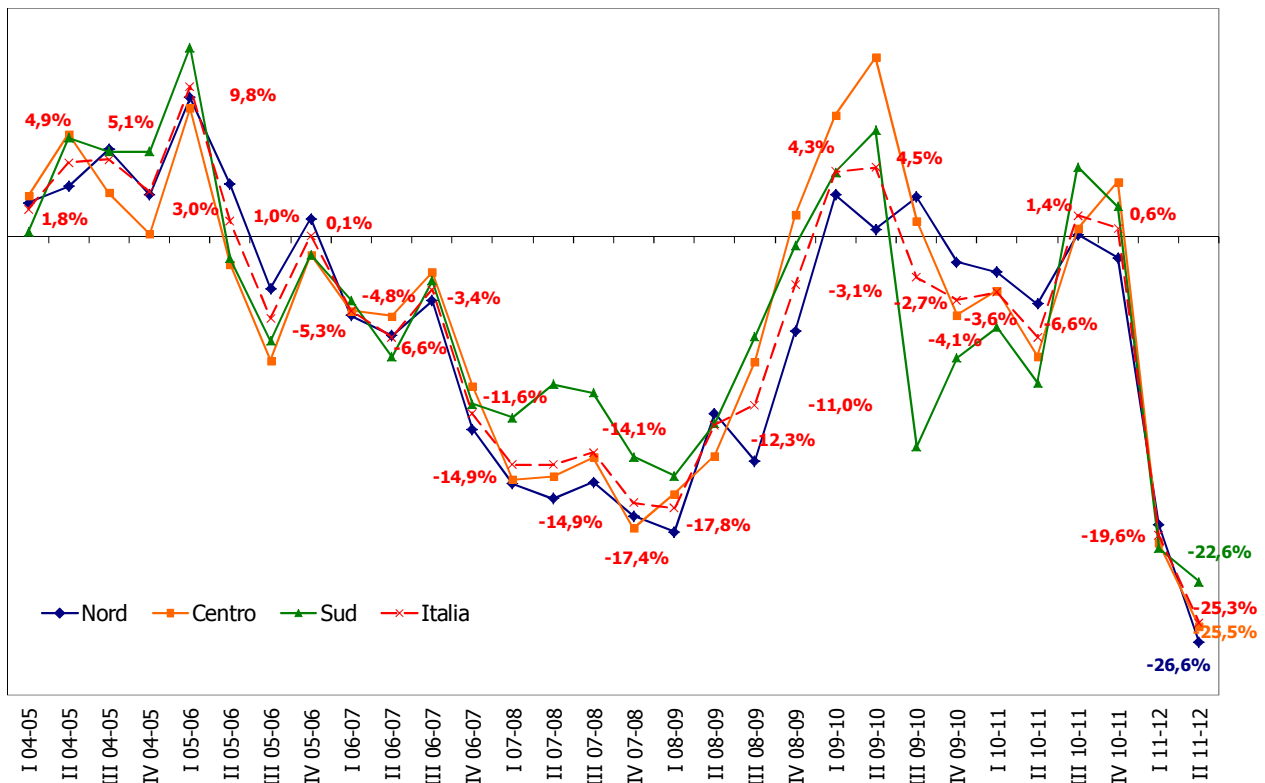


Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



In peggioramento anche i cali registrati nei capoluoghi e nei comuni minori. La flessione del mercato delle abitazioni registrata a livello nazionale è analoga nei due ambiti territoriali con capoluoghi e comuni minori che perdono entrambi circa un quarto del mercato (Tabella 2). Nei capoluoghi il calo è pari a -24,7% (era -20,0% nel I trimestre 2012) e nei comuni minori il tasso tendenziale si porta a -25,5% (era -19,3%).

Nelle diverse macro aree la situazione nel II trimestre del 2012 si presenta per il settore residenziale ovunque molto negativa. In particolare, i comuni minori dell'area del Centro e del Nord a mostrare il calo più sostenuto, -27,7% e -26,9% rispettivamente. Elevate anche le flessioni delle transazioni nei capoluoghi del Nord, -25,8% e del Sud -25,2%. Al Centro i capoluoghi registrano un calo delle compravendite del -22,8%, e infine e i comuni minori del Sud perdono il -21,6% degli scambi.

Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica

NTN residenziale		IV trim 2011	I trim 2012	II trim 2012	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12
<b>Nord</b>	Capoluoghi	24.795	16.422	18.136	1,3%	-18,8%	-25,8%
	Non Capoluoghi	62.627	39.007	42.480	-2,4%	-18,9%	-26,9%
	<b>Totale</b>	<b>87.423</b>	<b>55.430</b>	<b>60.616</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-18,9%</b>	<b>-26,6%</b>
<b>Centro</b>	Capoluoghi	16.316	10.319	11.657	8,9%	-21,5%	-22,8%
	Non Capoluoghi	20.004	13.279	13.811	-0,4%	-18,9%	-27,7%
	<b>Totale</b>	<b>36.321</b>	<b>23.599</b>	<b>25.468</b>	<b>3,6%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-25,5%</b>
<b>Sud</b>	Capoluoghi	12.130	8.439	8.842	2,4%	-20,7%	-25,2%
	Non Capoluoghi	34.307	22.553	24.749	1,9%	-20,3%	-21,6%
	<b>Totale</b>	<b>46.438</b>	<b>30.992</b>	<b>33.590</b>	<b>2,0%</b>	<b>-20,4%</b>	<b>-22,6%</b>
<b>Italia</b>	<b>Capoluoghi</b>	<b>53.242</b>	<b>35.181</b>	<b>38.635</b>	<b>3,8%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-24,7%</b>
	<b>Non Capoluoghi</b>	<b>116.939</b>	<b>74.840</b>	<b>81.039</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-19,3%</b>	<b>-25,5%</b>
	<b>Totale</b>	<b>170.181</b>	<b>110.021</b>	<b>119.673</b>	<b>0,6%</b>	<b>-19,6%</b>	<b>-25,3%</b>

Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

	<b>var % III trim 09-10</b>	<b>var % IV trim 09-10</b>	<b>var % I trim 10-11</b>	<b>var % II trim 10-11</b>	<b>var % III trim 10-11</b>	<b>var % IV trim 10-11</b>	<b>var % I trim 11-12</b>	<b>var % II trim 11-12</b>
Capoluoghi	4,9%	-1,3%	-0,8%	-4,6%	0,2%	3,8%	-20,0%	-24,7%
Non capoluoghi	-5,7%	-5,3%	-4,9%	-7,5%	1,9%	-0,8%	-19,3%	-25,5%
<b>Totale</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-19,6%</b>	<b>-25,3%</b>

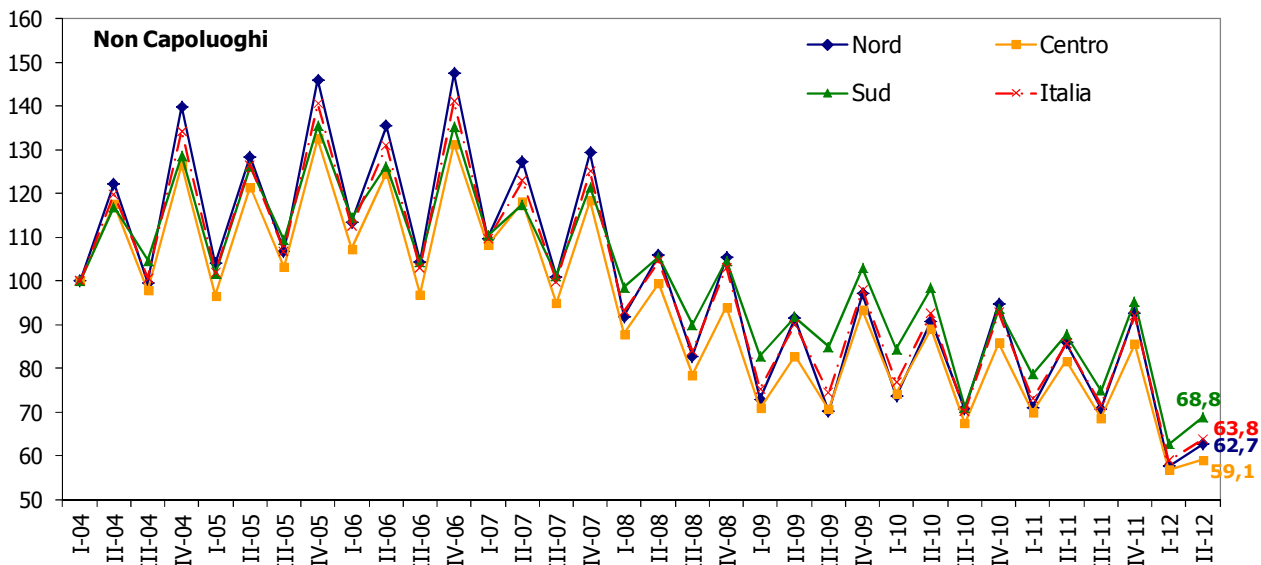
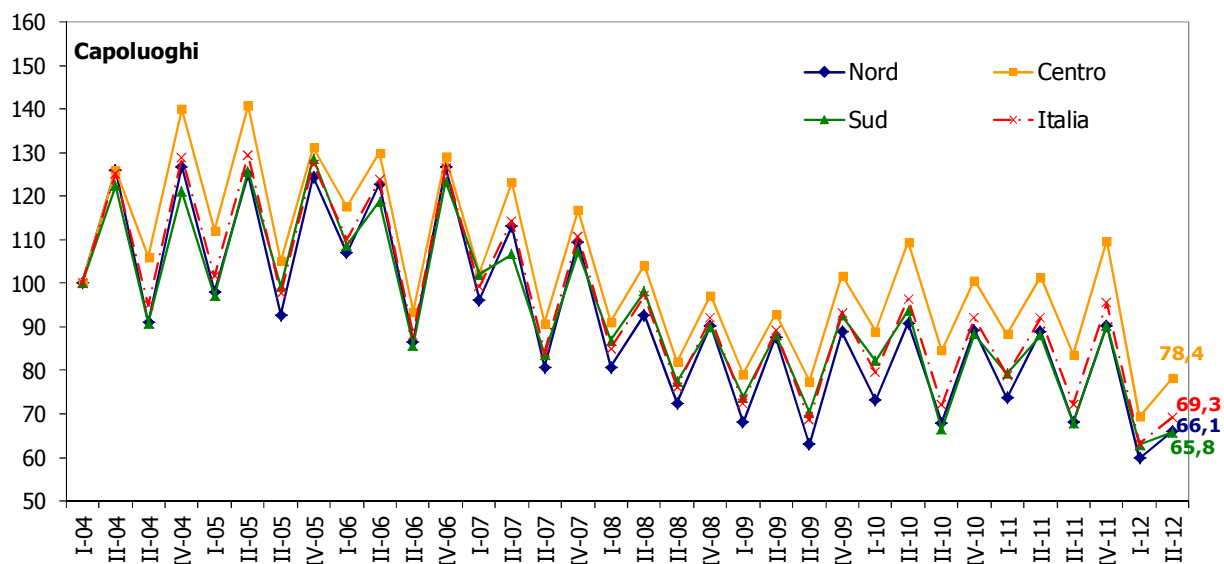
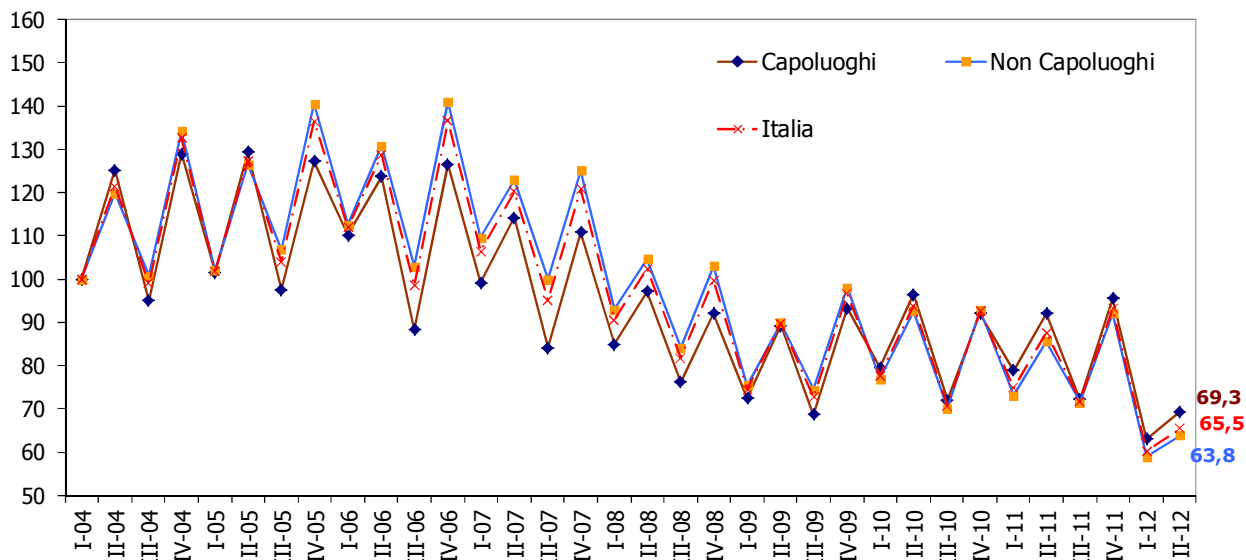
La Tabella 3 evidenzia un mercato residenziale in forte contrazione sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, con tassi di calo decisamente elevati mai osservati nella serie delle variazioni analizzate.

Dalla stessa tabella, è possibile osservare che i comuni non capoluogo, accentuano la flessione osservata durante la fase di calo osservata dal III trimestre 2010 al II trimestre 2011.

Complessivamente, rispetto all'omologo trimestre del 2004, il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto del -45% circa, con le perdite maggiori al Nord, -48% circa, e poco inferiori al Sud, -46,2% e al Centro, -37,8% (Figura 6). Risulta poco superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, -46,8%, con i comuni del Centro e del Nord che mostrano un mercato quasi dimezzato (-49,7% e -48,7% rispettivamente).



Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica



## Le compravendite nelle metropoli

L'elevata flessione delle compravendite di abitazioni registrata nel II trimestre 2012 a livello nazionale si evidenzia anche nelle maggiori otto città italiane per popolazione (Tabella 4). Con 20.002 NTN le grandi città registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a -22,0% (Tabella 4). Si conferma e si accentua, quindi, il trend decrescente rilevato con i tassi negativi del I trimestre del 2012 (-17,9% tendenziale). Tra le città, si riducono di circa un quarto i mercati di Palermo, -27,0%, Milano, -26,2%, Bologna, -25,1% e Genova, -25,0%. Cali elevati, superiori al 20%, si registrano a Firenze, -21,5% e a Torino, -21,2%. Molto elevata anche la flessione riscontrata a Roma, -19,4% e poco inferiore il calo del NTN a Napoli, -14,2%.

La restrizione del mercato è ancora più evidente anche nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") dove il mercato delle abitazioni presenta nel II trimestre del 2012 complessivamente una discesa del -25,4% e perdite maggiori dei capoluoghi in quasi tutte le province. Spicca il tasso negativo dell'hinterland di Roma che perde quasi un terzo degli scambi, -32,2%. Molto sostenute anche le flessioni registrate nei comuni minori delle province di Palermo, -28,7%, Bologna, -27,4%, Genova, -27,3% e Milano, -23,0%. Infine, solo il resto della provincia di Napoli mostra un tasso di calo poco inferiore al 20%.

Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province

Città	IV trim 2011	I trim 2012	II trim 2012	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12
ROMA	9.601	6.086	7.201	11,7%	-20,6%	-19,4%
MILANO	5.233	3.796	4.142	1,7%	-10,7%	-26,2%
TORINO	3.497	2.302	2.615	15,6%	-18,1%	-21,2%
GENOVA	1.891	1.269	1.467	-1,5%	-21,8%	-25,0%
NAPOLI	1.919	1.454	1.536	9,0%	-9,8%	-14,2%
PALERMO	1.486	1.017	1.045	2,5%	-26,5%	-27,0%
BOLOGNA	1.350	901	993	6,9%	-18,4%	-25,1%
FIRENZE	1.270	838	1.005	10,0%	-21,1%	-21,5%
<b>Totale città</b>	<b>26.245</b>	<b>17.663</b>	<b>20.002</b>	<b>8,0%</b>	<b>-17,9%</b>	<b>-22,0%</b>

Resto Provincia	IV trim 2011	I trim 2012	II trim 2012	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12
ROMA	5.127	3.418	3.427	5,5%	-16,1%	-32,2%
MILANO	9.638	6.571	7.210	-1,8%	-13,0%	-23,0%
TORINO	5.011	3.105	3.487	0,3%	-15,7%	-24,5%
GENOVA	979	625	693	0,4%	-17,6%	-27,3%
NAPOLI	2.896	2.066	2.265	-2,2%	-16,9%	-19,5%
PALERMO	1.402	894	929	13,6%	-25,2%	-28,7%
BOLOGNA	2.130	1.279	1.360	-1,8%	-15,8%	-27,4%
FIRENZE	1.518	1.048	1.131	-0,6%	-21,6%	-25,6%
<b>Totale Resto provincia</b>	<b>28.702</b>	<b>19.007</b>	<b>20.504</b>	<b>0,6%</b>	<b>-15,9%</b>	<b>-25,4%</b>

I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale dal I trimestre 2004 e le relative variazioni percentuali tendenziali annue dal I trimestre 2004, per ogni città e la relativa provincia.

L'analisi delle serie dei numeri indice e dei tassi di variazione tendenziali, mostra che in generale per le grandi città, dopo l'interruzione della fase di ripresa dello scorso trimestre, continua e si accentua la tendenza al ribasso degli scambi.



Figura 7a: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)

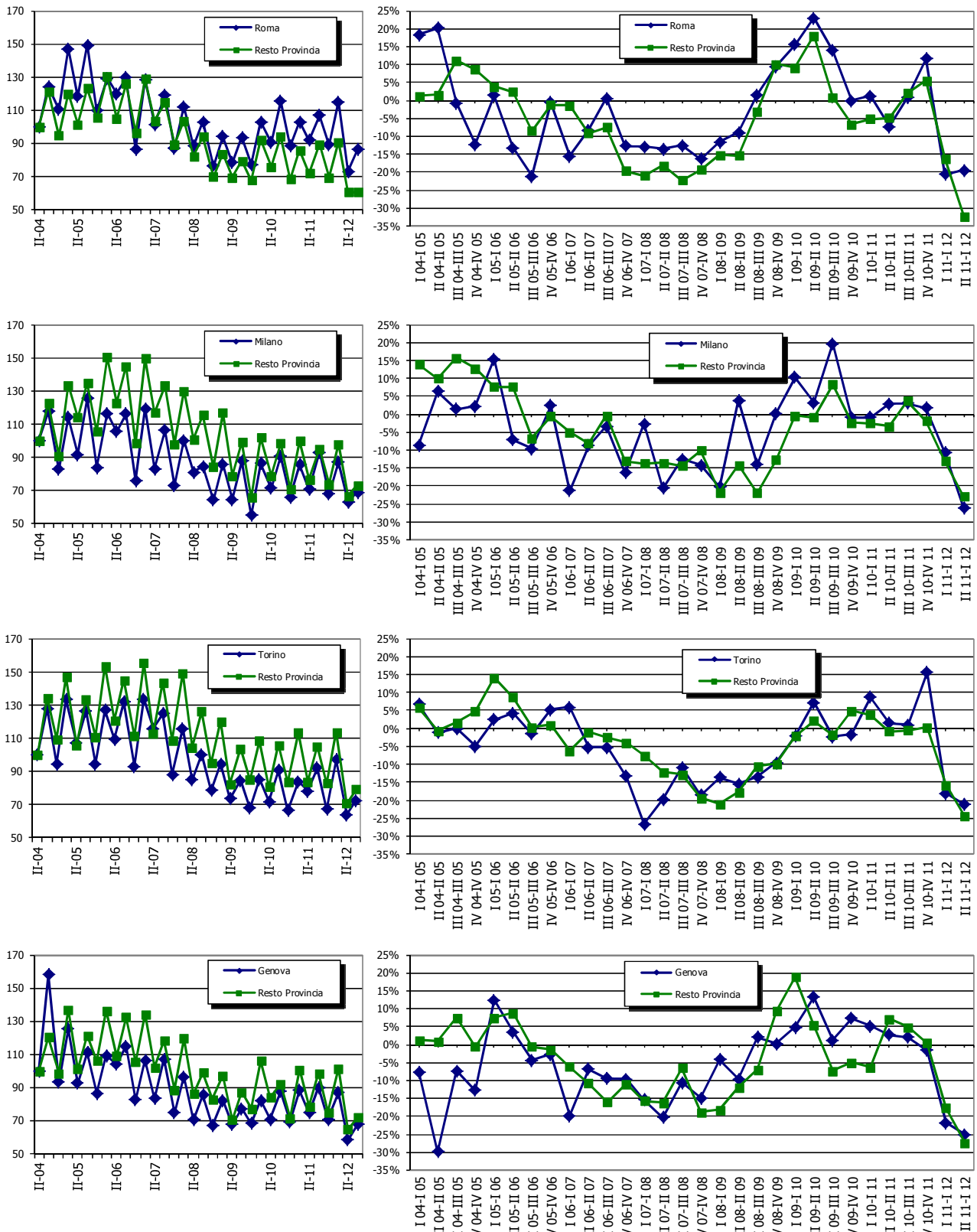
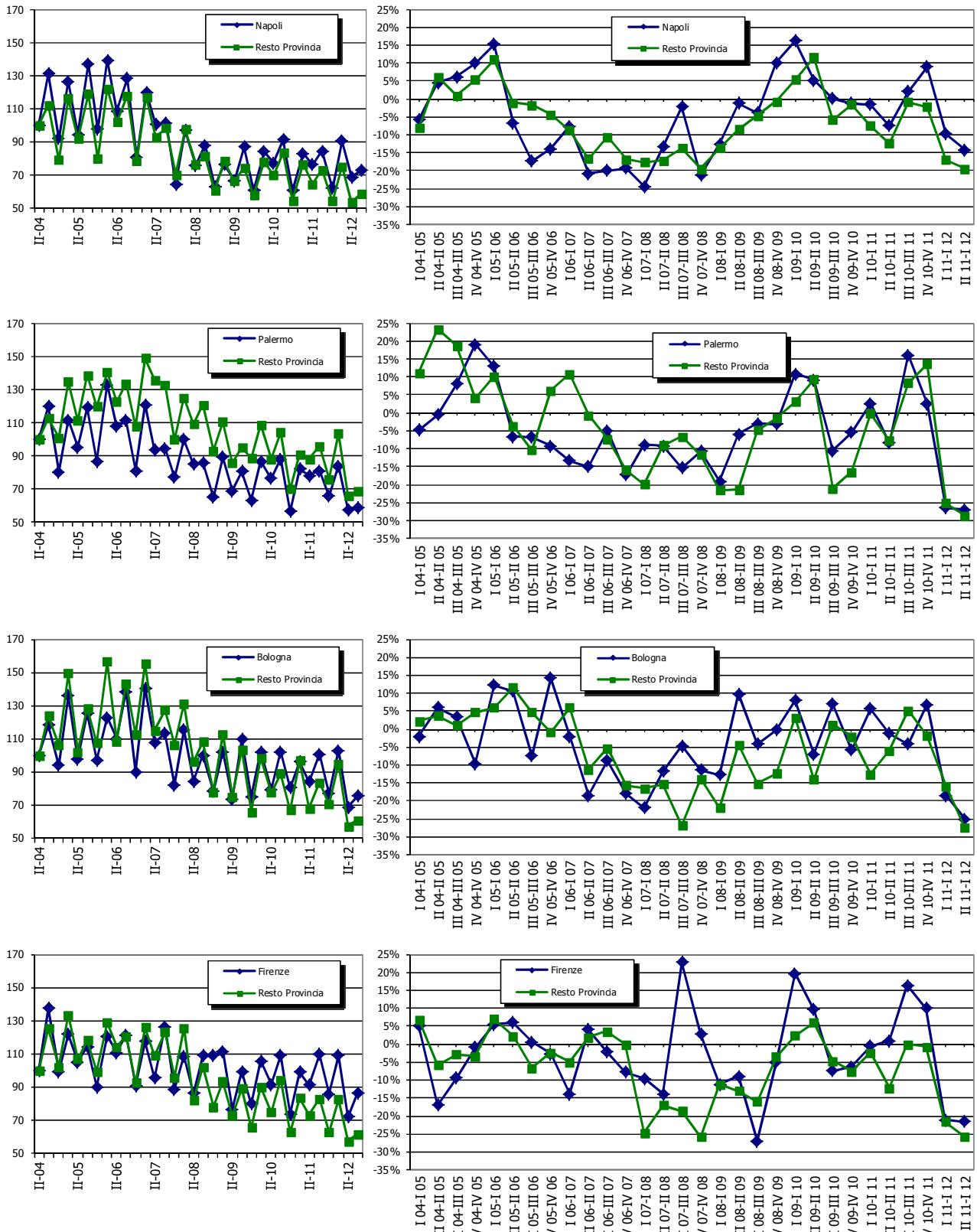






Figura 7b: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



## L'andamento delle quotazioni

Come già detto in premessa, a partire dalla presente edizione, si è scelto di non dare seguito alla pubblicazione degli indici nazionali e per area territoriale delle quotazioni OMI, poiché l'ISTAT, nell'ambito del programma EUROSTAT, formulerà l'indice trimestrale dei prezzi delle abitazioni, che sarà pubblicato a partire dal prossimo mese di ottobre.

Le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio restano, in ogni caso, un patrimonio informativo di estremo dettaglio che stimola incessantemente la produzione di nuovi studi e nuove analisi. Pertanto, per contribuire a migliorare la diffusione dell'informazione economica sul mercato immobiliare italiano, si continuerà a sviluppare e produrre nuovi dati sul mercato immobiliare e, in questa edizione della nota trimestrale, saranno presentate nuove analisi orientate sui mercati delle principali città italiane.

### Stima del fatturato delle compravendite andamento semestrale

Sulla base della stima delle superfici delle abitazioni<sup>2</sup> compravendute e delle quotazioni medie comunali della banca dati OMI è stata effettuata una stima di larga massima del valore monetario delle abitazioni compravendute in un semestre. Tale stima è stata ottenuta moltiplicando la quotazione media comunale semestrale per metro-quadro per il rispettivo totale comunale delle superfici compravendute, stimate sulla base del numero di vani catastali delle unità immobiliari in ogni comune e della superficie media del vano.

Come presentato in Tabella 5, nel I semestre del 2012 si stima che la spesa per l'acquisto di abitazioni, al netto degli oneri di transazione e delle relative imposte, è pari a quasi 39 miliardi di euro, oltre 10 mld in meno rispetto allo stesso semestre del 2011 (-22,6%). Nel dettaglio delle aree territoriali si rilevano cali ovunque. La perdita si rileva soprattutto nell'area delle Isole che con un valore di scambio di 2,6 miliardi di euro (7% circa del totale nazionale) mostra una diminuzione del -26,0%.

Dalla stessa tabella emerge che il valore medio di un'unità abitativa è di circa 169 mila euro valore che sale a 225 mila euro al Centro e risulta di 120 mila euro nelle Isole.

Tabella 5: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione tendenziale per aree geografiche

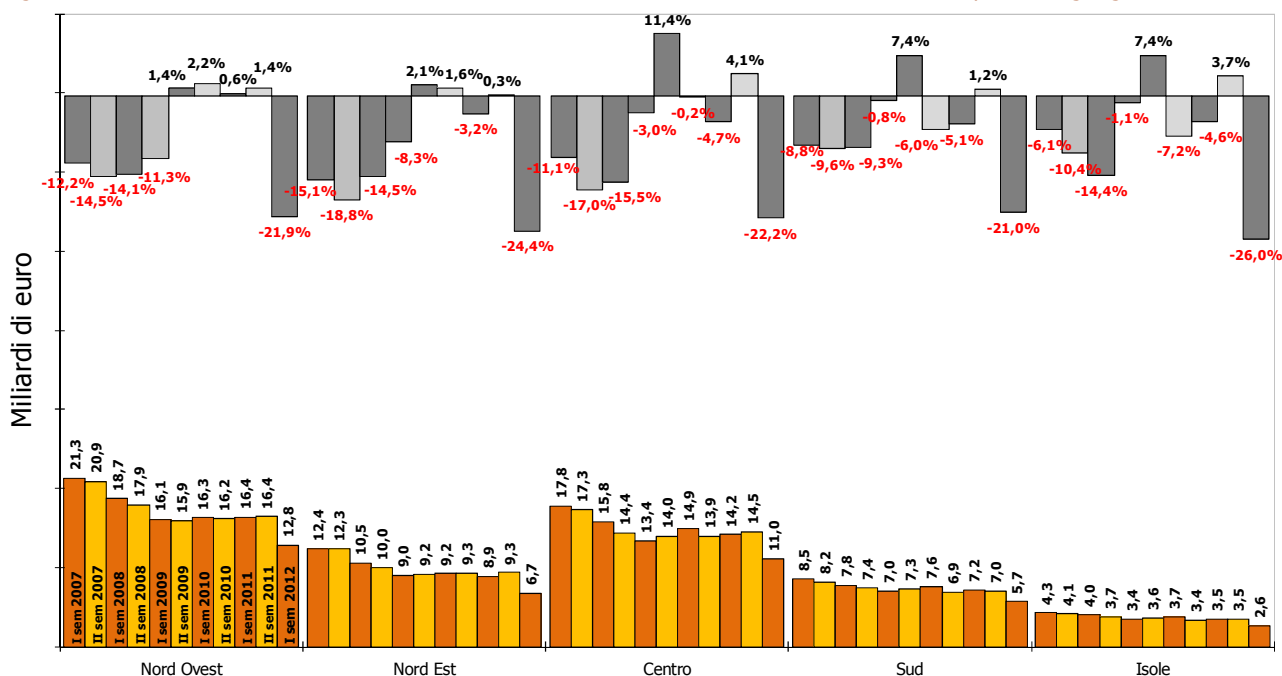
Macroarea	Fatturato (milioni di €) I sem 2012	var % I semestre 11-12	Fatturato medio u.i. € I sem 2012
Nord Ovest	12.796	-21,9%	167.000
Nord Est	6.725	-24,4%	170.000
Centro	11.049	-22,2%	225.000
Sud	5.660	-21,0%	133.000
Isole	2.609	-26,0%	120.000
<b>Italia</b>	<b>38.839</b>	<b>-22,6%</b>	<b>169.000</b>

<sup>2</sup> Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari per le quali la superficie non è presente nella nota Unica di trascrizione.



In Figura 8, la serie storica del "fatturato" semestrale del mercato delle abitazioni a partire dal I semestre 2007 evidenzia, per tutte le aree, la gravità del crollo del I semestre 2012 rispetto ai ribassi già registrati nei precedenti semestri.

Figura 8: Stima del fatturato semestrale I sem 2007-I sem 2012 e variazione tendenziale per aree geografiche



## Le quotazioni delle abitazioni nei grandi centri urbani

Nel seguito del paragrafo è analizzato l'andamento delle quotazioni nelle 12 maggiori città per popolazione. Per tali città sono inoltre esaminate le quotazioni nelle fasce centrali e nelle rispettive cinture urbane. La fascia centrale delle grandi città è costituita da tutte le zone B, mentre le cinture urbane sono rappresentate dall'insieme dei comuni che confinano con la città indipendentemente dall'appartenenza alla stessa provincia. Per le partizioni territoriali così definite si riporta il valore della quotazione rilevato nel I semestre 2012, la variazione percentuale rispetto allo scorso semestre e il valore dell'abitazione media compravenduta.

Come evidenziato in Tabella 6, tra le 12 più grandi città nel I semestre 2012 la quotazione media più elevata si registra a Bologna (3.402 €/m<sup>2</sup>) seguita a breve distanza da Roma (3.385 €/m<sup>2</sup>) e Firenze (3.285 €/m<sup>2</sup>) mentre a Milano il valore medio al m<sup>2</sup> risulta di 3.024 €/m<sup>2</sup>. I valori più bassi si rilevano a Palermo (1.569 €/m<sup>2</sup>) e a Catania (1.459 €/m<sup>2</sup>). In termini di variazioni rispetto allo scorso semestre si riscontrano cali quasi ovunque. Palermo mostra la diminuzione maggiore, -2,1%, cali tra -1,5% e -1,1% si riscontrano a Genova, Napoli, Catania e Venezia. Aumenti, seppure molto lievi, sono mostrati dalle città di Roma, +0,4%, Torino, +0,3% e Verona, +0,1%.

Firenze è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato (320 mila euro circa), seguono Roma e Bologna con un valore medio intorno a 300 mila euro.

Tabella 6: Quotazione, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le grandi città e le rispettive cinture metropolitane

Città	Quotazione I sem 12 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 11- I sem 12	Valore abitazione media I sem 12 €
ROMA	3.385	0,4%	312.000
MILANO	3.024	-0,4%	251.700
TORINO	2.788	0,3%	228.900
GENOVA	2.748	-1,5%	251.600
NAPOLI	2.481	-1,4%	236.800
BARI	1.782	-0,3%	172.300
BOLOGNA	3.402	-0,3%	303.500
FIRENZE	3.285	-0,3%	320.100
VENEZIA	2.946	-1,1%	298.600
CATANIA	1.459	-1,4%	142.400
PALERMO	1.569	-2,1%	163.200
VERONA	2.064	0,1%	206.800

Per le grandi città, in Tabella 7 si riporta il valore medio della quotazione in "centro" calcolato come media semplice delle quotazioni nelle zone della sola fascia centrale, della quotazione nelle fasce non centrali calcolato come media semplice delle quotazioni di tutte le zone nelle fasce semicentrali, periferiche e suburbane e infine la quotazione della cintura metropolitana calcolata come media delle quotazioni dei comuni confinanti con la città, ponderate per il valore dello stock di ciascun comune.

Relativamente ai soli centri delle città, con 7.089 €/m<sup>2</sup> Roma evidenzia la quotazione media maggiore in aumento del +0,8%. Lievi aumenti si registrano anche nei valori delle fasce centrali di Torino, (3.359 €/m<sup>2</sup>, +0,3%) e Verona (2.839 €/m<sup>2</sup>, +0,4%). La quotazione minore si rileva nella fascia centrale di Palermo, 1.599 €/m<sup>2</sup>. Nelle fasce non centrali ovvero nel resto della città le quotazioni medie più elevate si evidenziano a Bologna, 3.344 €/m<sup>2</sup> in lieve calo del -0,3%. Le quotazioni medie risultano tutte in diminuzione nei comuni confinanti di ciascuna città con una punta massima per la cintura urbana di Torino che mostra un calo del -5,1%. In termini assoluti tra le cinture urbane il valore medio scende sotto i mille €/m<sup>2</sup> a Palermo, 936 €/m<sup>2</sup> mentre per le altre città è compreso tra i circa 1.300 €/m<sup>2</sup> rilevati a Catania e i circa 2.350 €/m<sup>2</sup> di Genova.

Tabella 7: Quotazione e relativa variazione per la fascia centrale delle grandi città

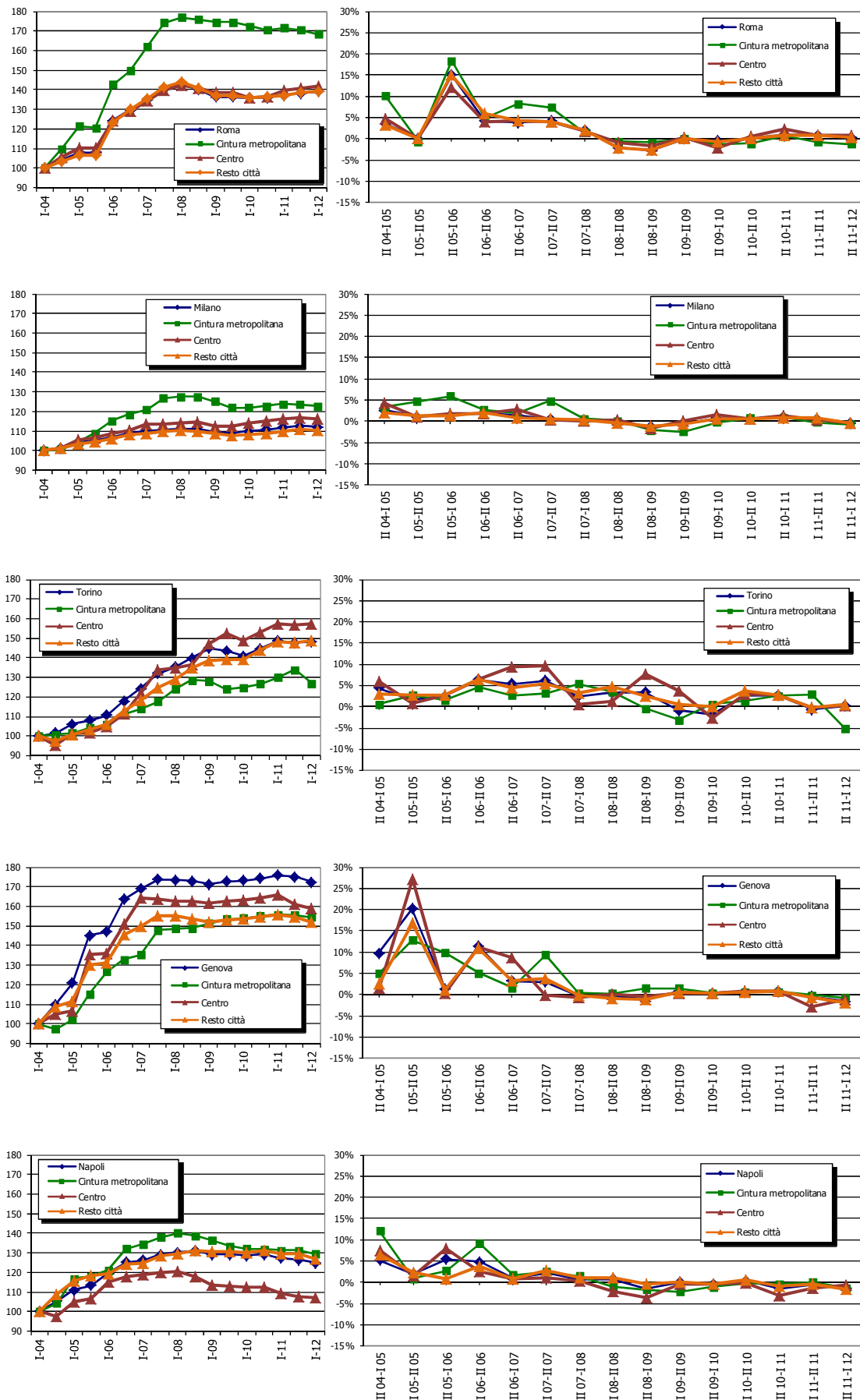
Città	Quotazione media fascia centrale	Var % I 12/II 11	Quotazione media fasce non centrali	Var % I 12/II 11	Quotazione media cintura metropolitana	Var % I 12/II 11
ROMA	7.089	0,8%	3.279	0,4%	2.235	-1,2%
MILANO	5.475	-0,5%	2.492	-0,3%	1.778	-0,7%
TORINO	3.359	0,3%	2.585	0,5%	1.970	-5,1%
GENOVA	3.292	-1,3%	2.345	-1,9%	2.349	-0,8%
NAPOLI	4.598	-0,6%	2.085	-1,7%	1.745	-1,4%
BARI	1.995	-0,2%	1.604	-0,5%	1.402	-0,3%
BOLOGNA	3.809	-0,3%	3.344	-0,3%	2.653	-0,1%
FIRENZE	3.492	-0,8%	3.238	-0,2%	2.859	-0,4%
VENEZIA	4.902	-4,0%	2.375	-0,8%	1.489	-0,5%
CATANIA	1.757	-1,5%	1.386	-1,4%	1.304	-0,8%
PALERMO	1.599	-2,8%	1.586	-1,9%	936	-1,9%
VERONA	2.839	0,4%	1.645	-0,2%	1.384	-0,5%

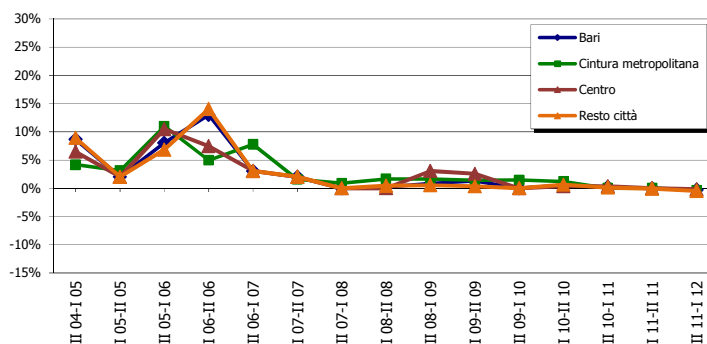
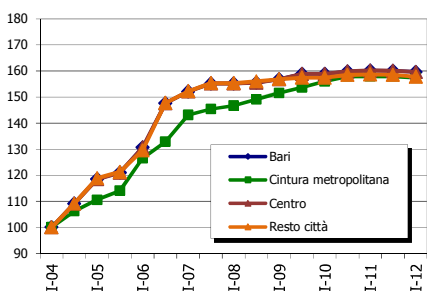
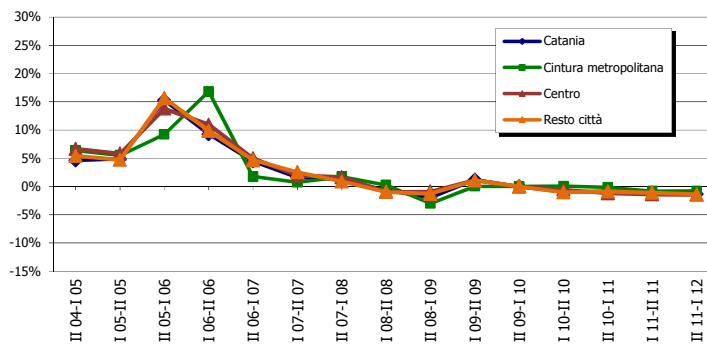
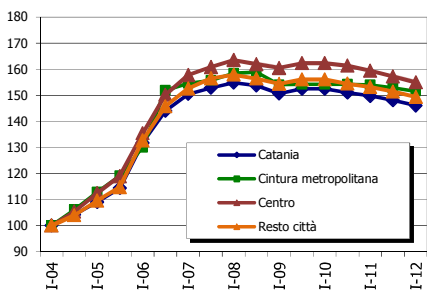
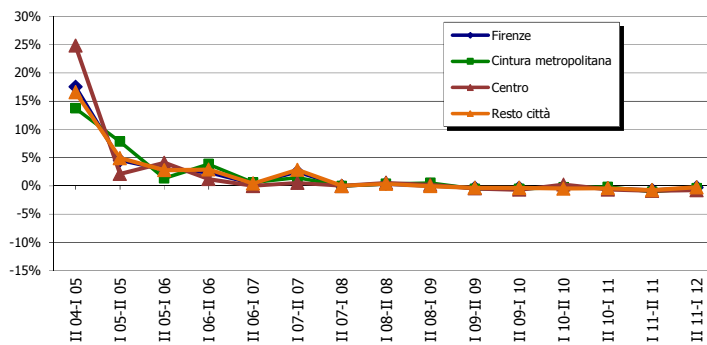
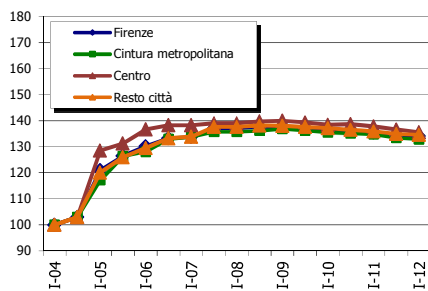
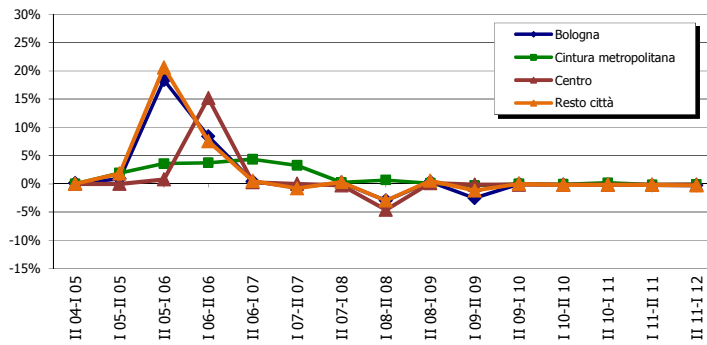
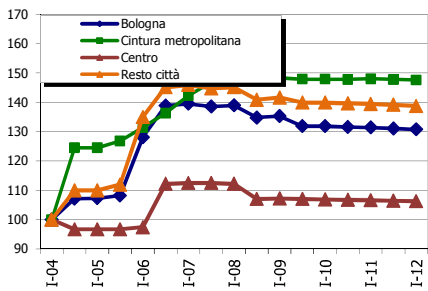
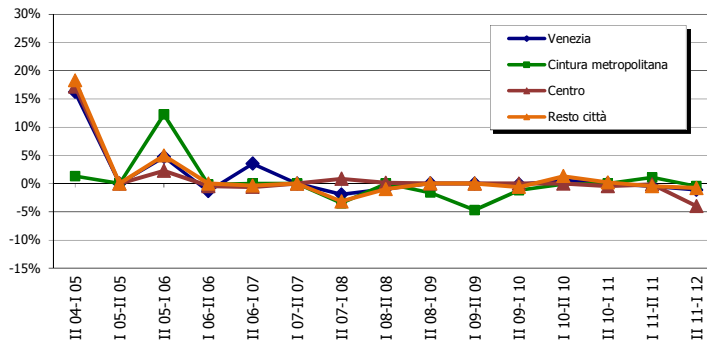
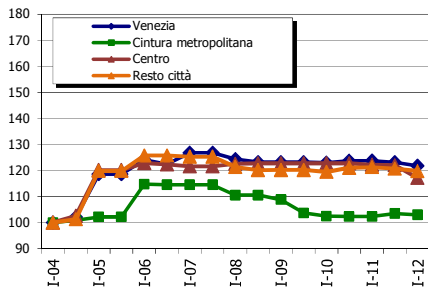
I grafici di Figura 9 presentano gli andamenti dei numeri indice delle quotazioni semestrali dal I semestre 2004 e le relative variazioni percentuali rispetto al semestre precedente dal I semestre 2004, per ogni città, fascia centrale, fasce non centrali e relativa cintura metropolitana.

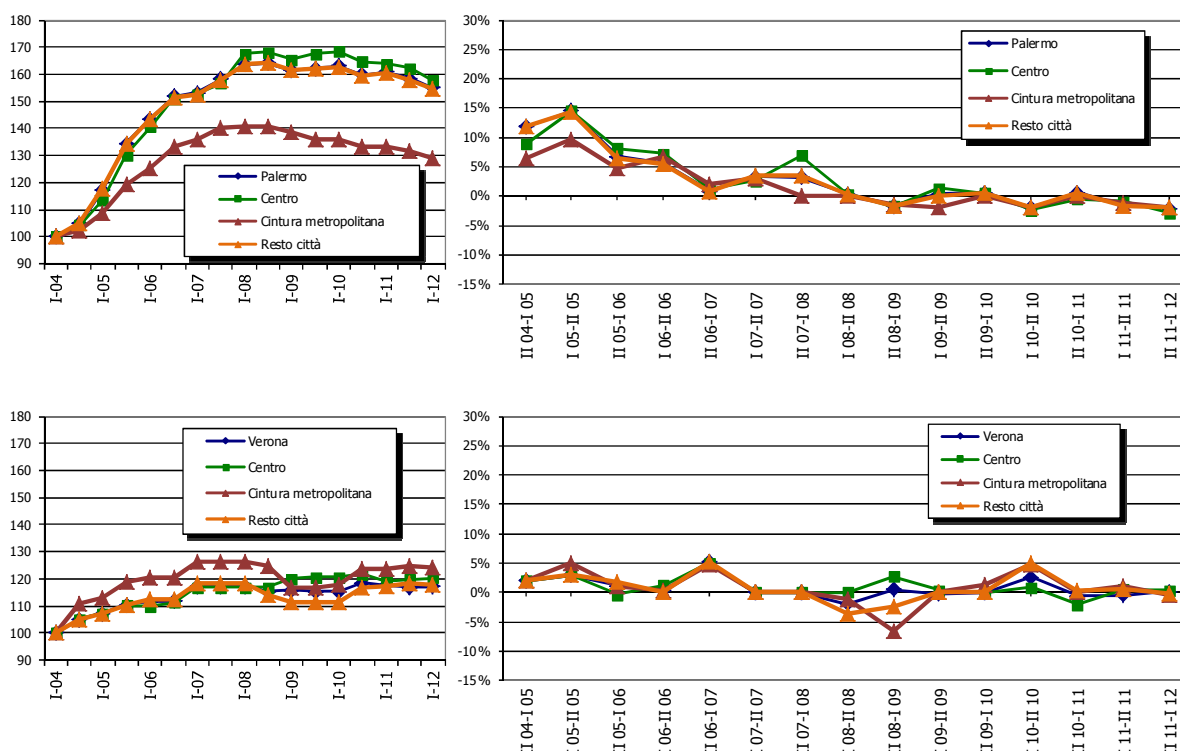
Dai grafici risulta evidente per tutte le città, che dopo un'iniziale crescita più o meno accentuata dei livelli delle quotazioni dal 2008 è in atto una fase di stasi che ha fatto registrare variazioni, in aumento e in diminuzione, piuttosto contenute.



Figura 9 a: Numero indice quotazioni grandi città, centri e cinture metropolitane







### Le quotazioni delle abitazioni nei medi centri urbani

In questo paragrafo si riporta l'analisi dell'andamento delle quotazioni nel I semestre 2012 per le città (non considerando le 12 più grandi città) con popolazione superiore a 150 mila abitanti.

Per le città così determinate in Tabella 8 si riportano le quotazioni medie, il valore per unità abitativa compravenduta, le quotazioni medie delle sole fasce centrali e le relative variazioni rispetto al II semestre 2011.

La quotazione più elevata si riscontra a Parma, 2.450 €/m<sup>2</sup>, seguono Monza e Livorno intorno ai 2.300 €/m<sup>2</sup>, valori poco superiori ai 2.000 €/m<sup>2</sup> si riscontrano a Prato, Cagliari e Brescia. Dalla stima del fatturato medio per unità, emerge che il maggior valore medio delle abitazioni si osserva a Prato con 240 mila euro circa spesi per l'acquisto di un'abitazione in questa città. L'abitazione è mediamente più "economica" a Reggio Calabria 112 mila euro circa.

Circoscrivendo l'analisi alle sole fasce centrali di ciascuna città Parma conferma il valore più elevato, 3.209 €/m<sup>2</sup> seguita però dal centro di Padova 3.063 €/m<sup>2</sup>.

Rispetto allo scorso semestre si registra un calo sostenuto a Reggio Calabria che mostra una flessione delle quotazioni del -10% circa sia per l'intera città sia per la fascia centrale. Nelle restanti città le variazioni oscillano tra il -2,7% rilevato nel centro di Pescara e il +0,5% registrato mediamente a Parma.

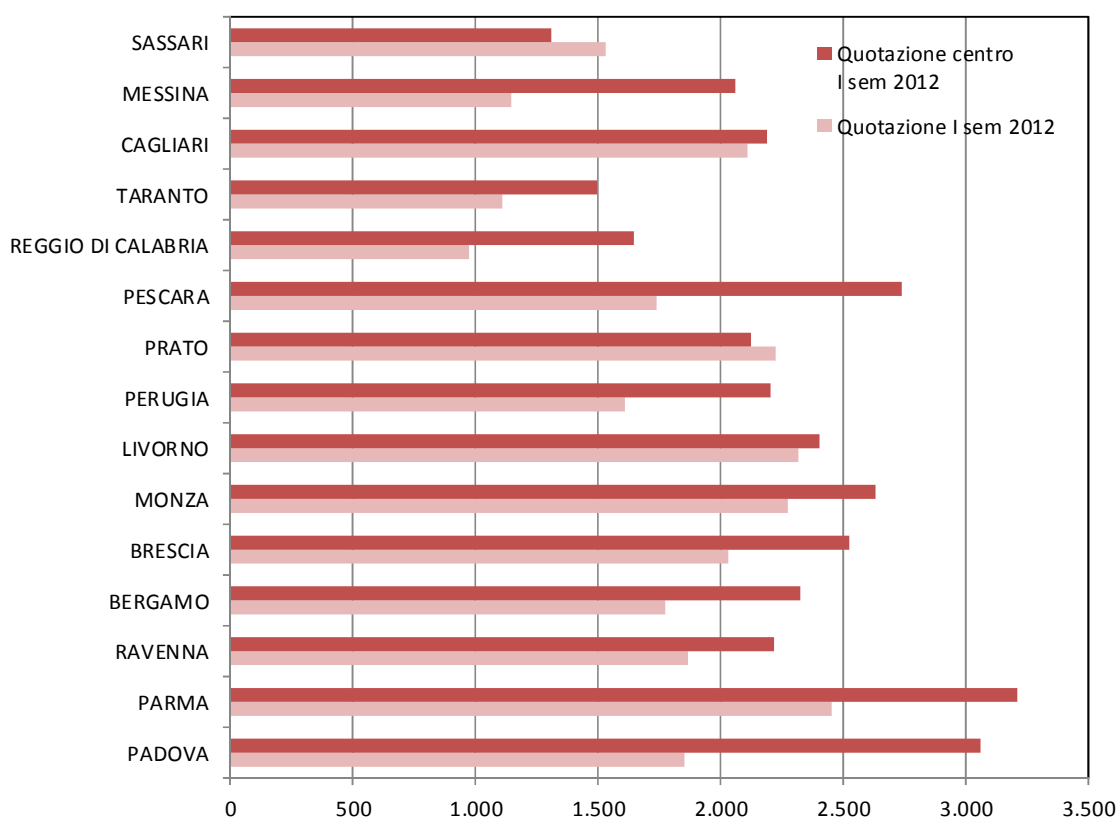
In Figura 10 il grafico mostra le distanze tra i valori medi delle abitazioni in centro e quelli medi riferiti all'intero comune.



Tabella 8: Quotazioni, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le città medie

Area	Comuni	Quotazione I sem 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % II 11 - I 12	Valore abitazione I sem 12 €	Quotazione centro I sem 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % II 11 - I 12
Nord Est	PADOVA	1.856	-0,5%	200.100	3.063	-0,4%
Nord Est	PARMA	2.451	0,5%	231.700	3.209	2,7%
Nord Est	RAVENNA	1.864	0,3%	175.600	2.215	0,4%
Nord Ovest	BERGAMO	1.776	0,2%	166.900	2.323	0,1%
Nord Ovest	BRESCIA	2.034	-0,5%	192.000	2.528	0,0%
Nord Ovest	MONZA	2.273	-0,7%	219.400	2.633	-0,9%
Centro	LIVORNO	2.320	-0,7%	224.400	2.400	-1,4%
Centro	PERUGIA	1.608	-0,9%	169.100	2.200	-0,8%
Centro	PRATO	2.227	-0,9%	240.100	2.123	0,0%
Sud	PESCARA	1.738	-1,2%	174.100	2.741	-2,7%
Sud	REGGIO CALABRIA	973	-10,1%	112.500	1.646	-10,2%
Sud	TARANTO	1.112	-0,4%	120.700	1.493	0,2%
Isole	CAGLIARI	2.110	0,3%	220.400	2.190	0,3%
Isole	MESSINA	1.145	-0,4%	120.400	2.061	0,5%
Isole	SASSARI	1.531	0,0%	152.000	1.308	0,0%

Figura 10: Quotazioni nelle città medie





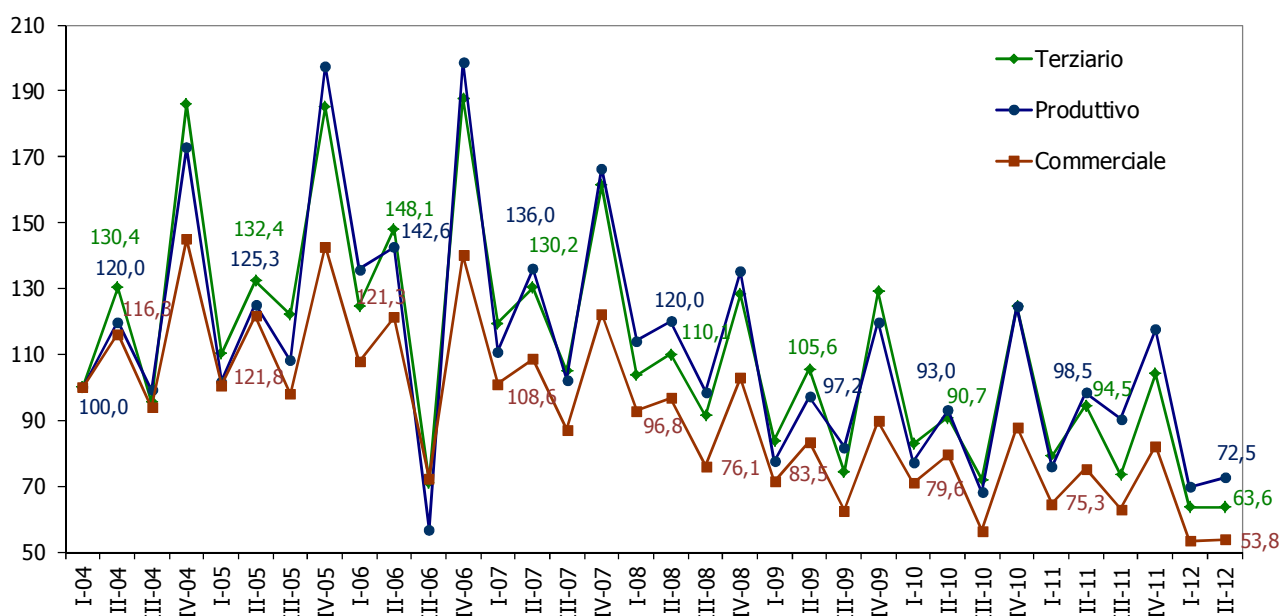
## I settori non residenziali

Gli andamenti delle compravendite di immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo mostrano segni tutti negativi, analogamente al settore residenziale.

Come già evidenziato in Tabella 1 nel II trimestre del 2012, rispetto allo stesso trimestre del 2011, i cali sono elevati in tutti i settori con le perdite maggiori nel settore terziario che registra un calo del -32,7%, mentre il settore commerciale, perde il -28,5% e il settore produttivo diminuisce del -26,4%.

Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi. Gli scambi risultano più che dimezzati nei settori commerciale e terziario che con tassi rispettivamente del -53,7% e -51,2% subiscono i cali maggiori. Il settore produttivo registra dal 2004 una diminuzione intorno al -40%.

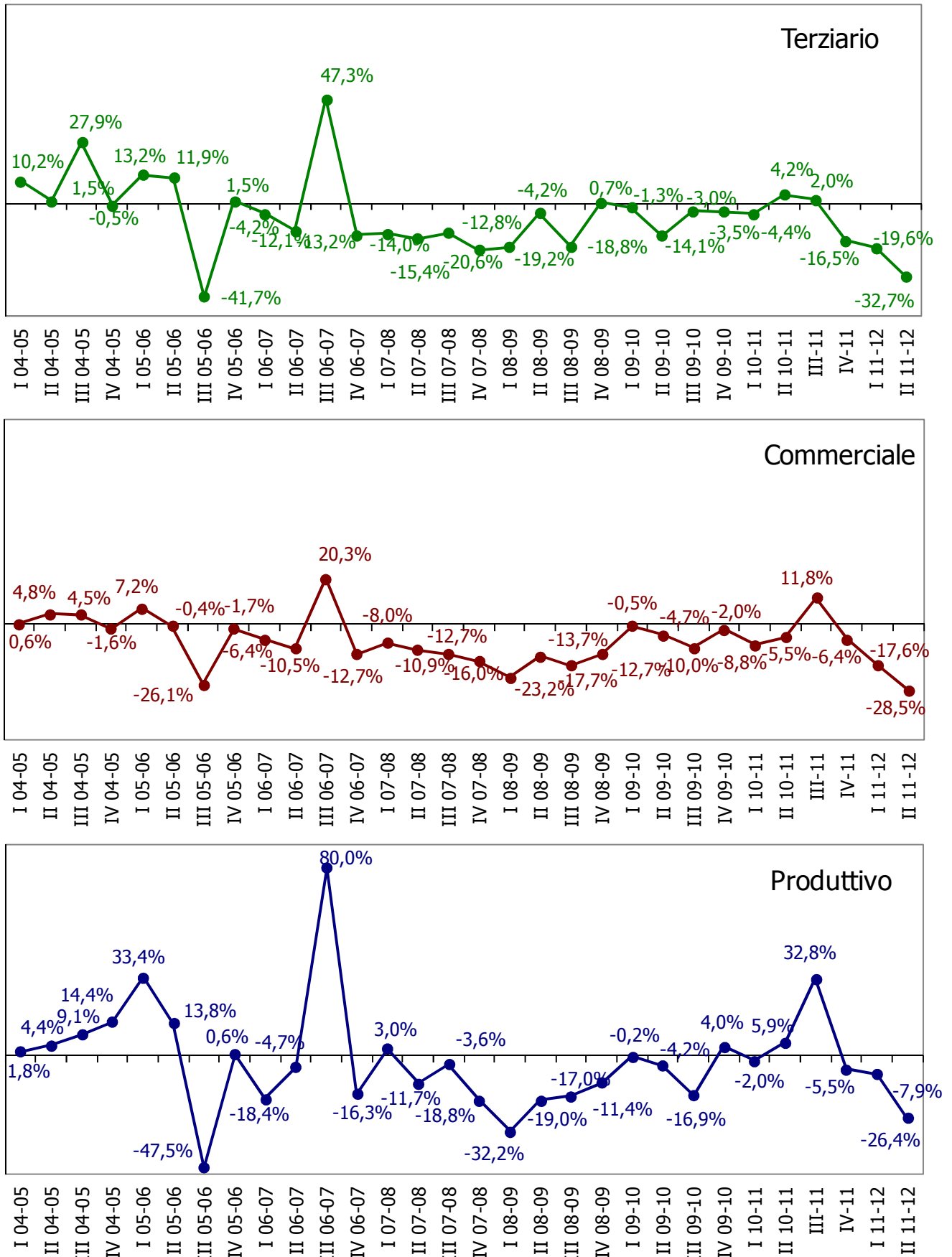
Figura 11: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 12 si riporta per ciascun settore la serie delle variazioni percentuali tendenziali. Risulta evidente dai grafici la ripresa e il peggioramento delle variazioni sempre negative dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011.



Figura 12: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo





## Il settore terziario

Con 2.621 NTN il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, mostra nel II trimestre 2012 un tasso tendenziale annuo in calo, -32,7% accentuando la caduta del mercato evidenziata dalle variazioni negative registrate nel I trimestre 2012 (-19,6%) e nell'ultimo trimestre del 2011 (-16,5%).

Così come evidenziato nel grafico di Figura 13 e nei dati di Tabella 9, le perdite maggiori si riscontrano al Centro, -38,1%; sostenuti risultano anche i cali riscontrati al Nord, -31,4% e al Sud, -30,2%.

Figura 13: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

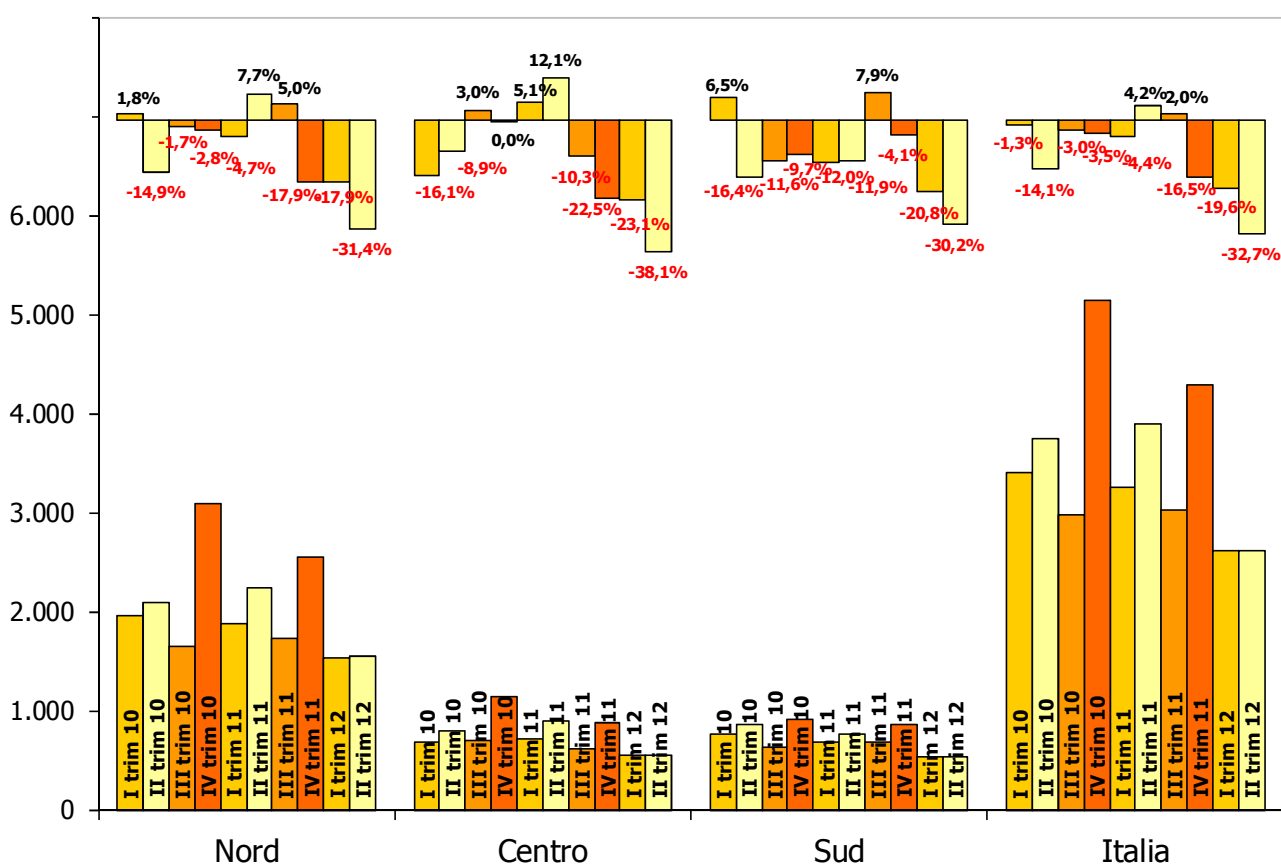


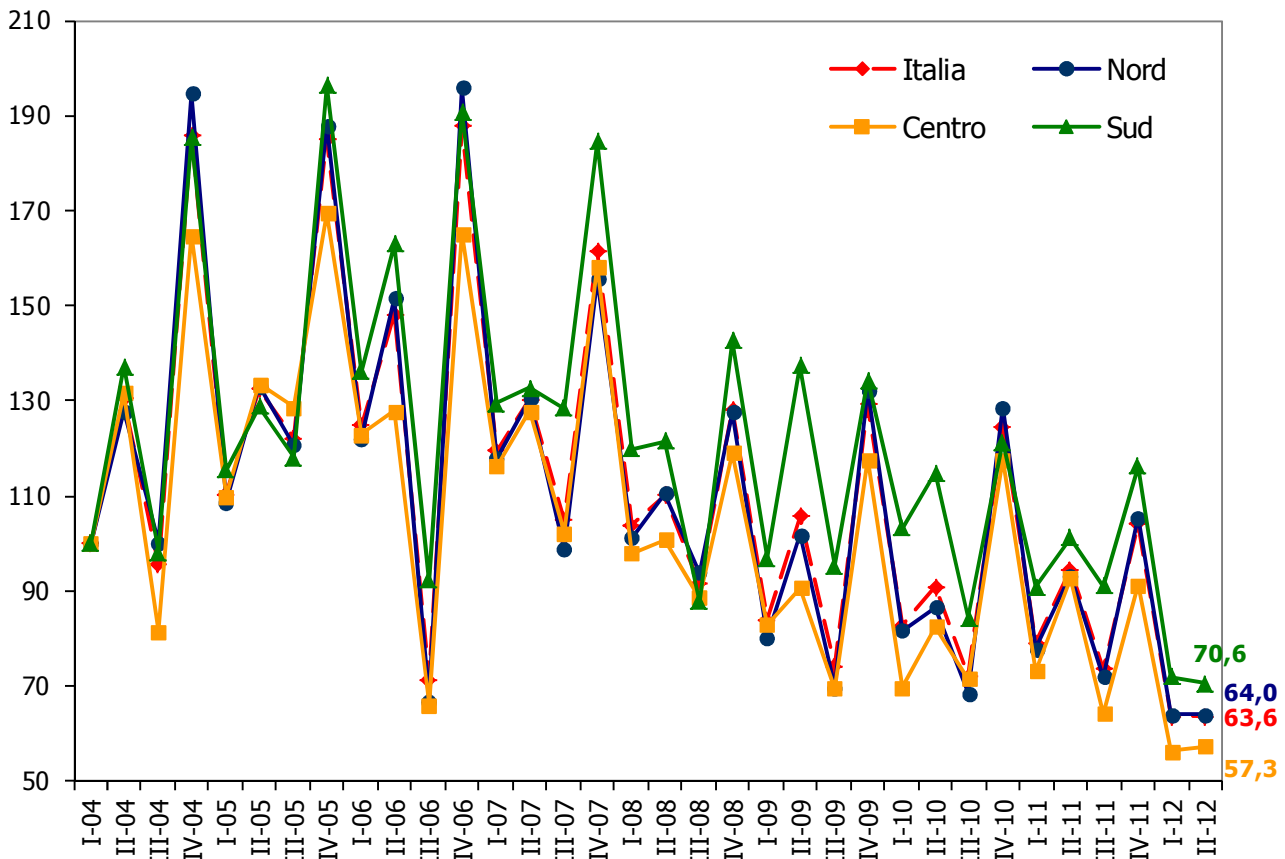
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	IV trim 2011	I trim 2012	II trim 2012	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12
Nord	2.541	1.539	1.541	-17,9%	-17,9%	-31,4%
Centro	880	544	553	-22,5%	-23,1%	-38,1%
Sud	867	536	527	-4,1%	-20,8%	-30,2%
<b>Italia</b>	<b>4.289</b>	<b>2.618</b>	<b>2.621</b>	<b>-16,5%</b>	<b>-19,6%</b>	<b>-32,7%</b>



L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 11, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il -51,2% delle compravendite. La riduzione risulta molto elevata in tutte e tre le macro aree del paese con una punta molto negativa al Centro che mostra una contrazione degli scambi del -56,5%; riduzioni pari al -49,9% per il Nord, e -48,5% per il Sud (Figura 14).

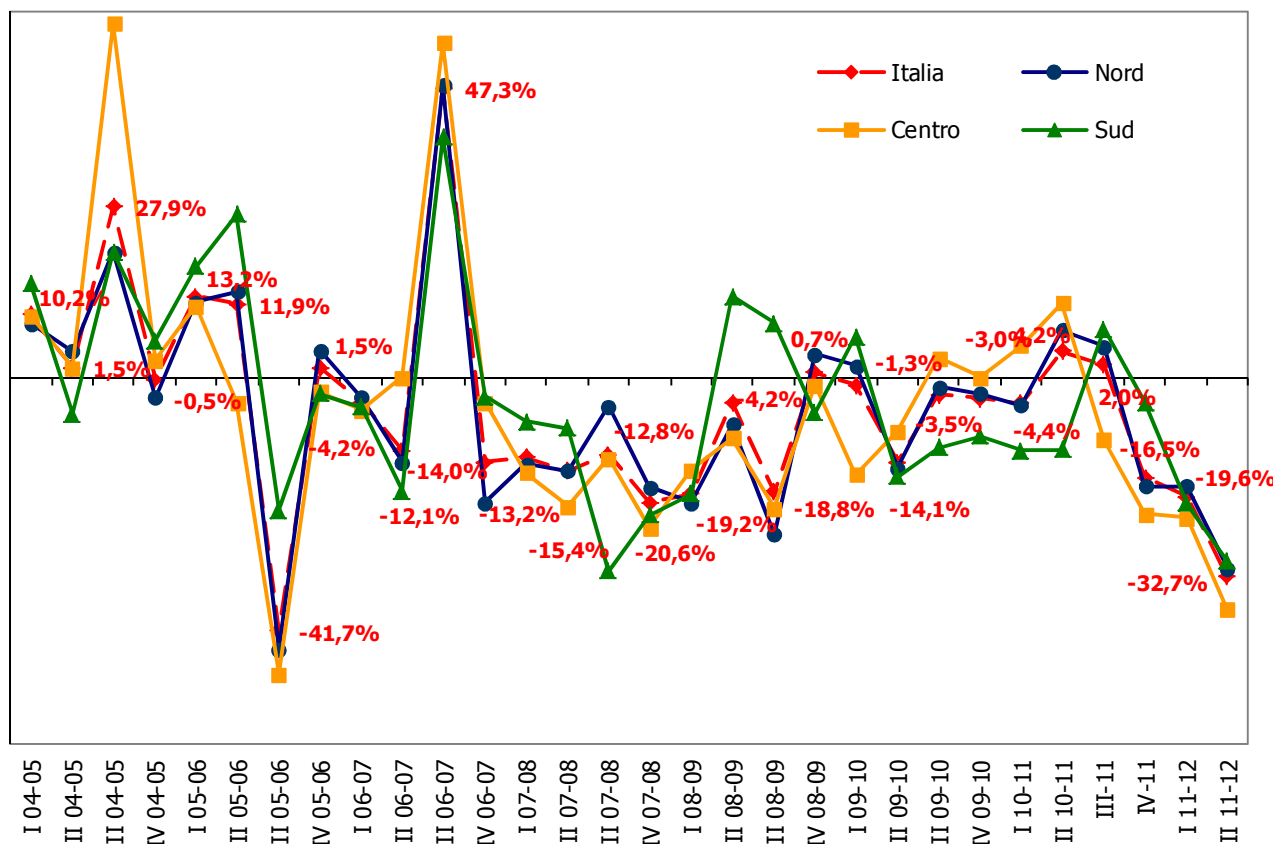
Figura 14: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica



La Figura 15 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Ad eccezione del II e del III trimestre del 2011 dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, mentre nelle macro aree si sono avuti anche segni positivi. Inoltre, per le aree del Nord e del Centro si può osservare che le variazioni registrate in questo trimestre sono le più sostenute dal IV trimestre 2006, mentre per il Sud si tratta della flessione maggiore dal III trimestre 2008.



Figura 15: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica



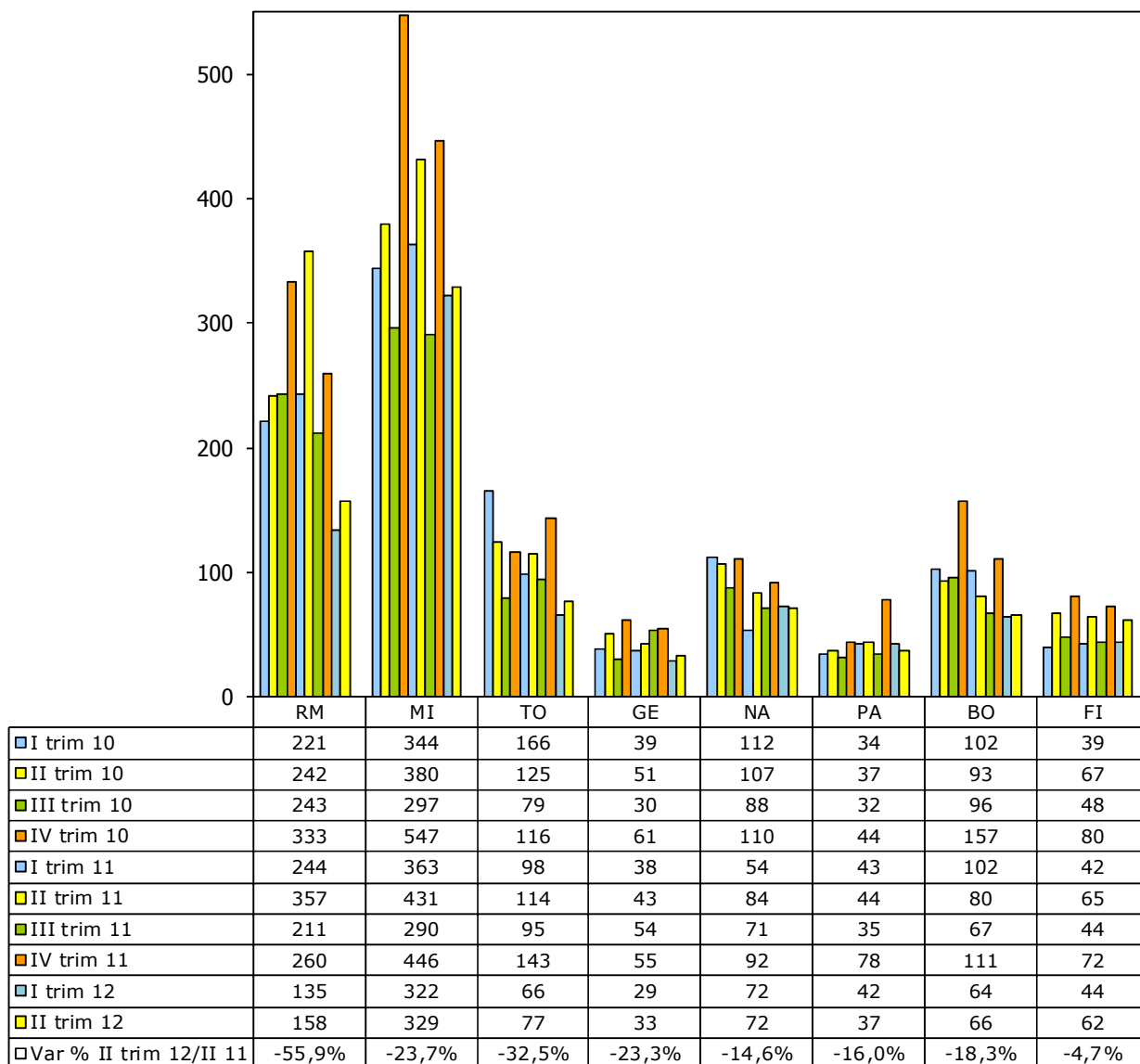
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel II trimestre 2012 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 833 compravendite (NTN) per il settore terziario, che perde così poco meno di un terzo del volume di compravendite rilevato nel II trimestre del 2011.

Variazioni tendenziali fortemente negative risultano diffuse in tutte le province. La contrazione più elevata si registra a Roma che con 199 unità scambiate in meno perde circa il 56% dei volumi scambiati. Elevata anche la perdita del mercato nel settore riscontrata nella provincia di Torino che mostra un tasso tendenziale del -32,5%.

Sostenuti risultano anche i cali osservati nelle province di Milano, -23,7% e Genova, -23,3%. Cali poco più contenuti, con tassi tra -18% e -14% circa, si osservano, a Bologna, Palermo e Napoli e infine decisamente inferiore la perdita rilevata a Firenze, -4,7%.

Figura 16: NTN trimestrale principali province settore terziario





## Il settore commerciale

Nel settore commerciale continua e si aggrava il trend negativo, proseguendo la lunga serie negativa iniziata nel 2005 interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011.

Come già riportato in Tabella 1, la variazione tendenziale risulta pari al -28,5%. Tra le macroaree la flessione va attribuita principalmente alle aree del Centro, -32,6% e del Sud, -30,2% mentre il Nord perde il -25,5% (Figura 17 e Tabella 10).

Figura 17: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

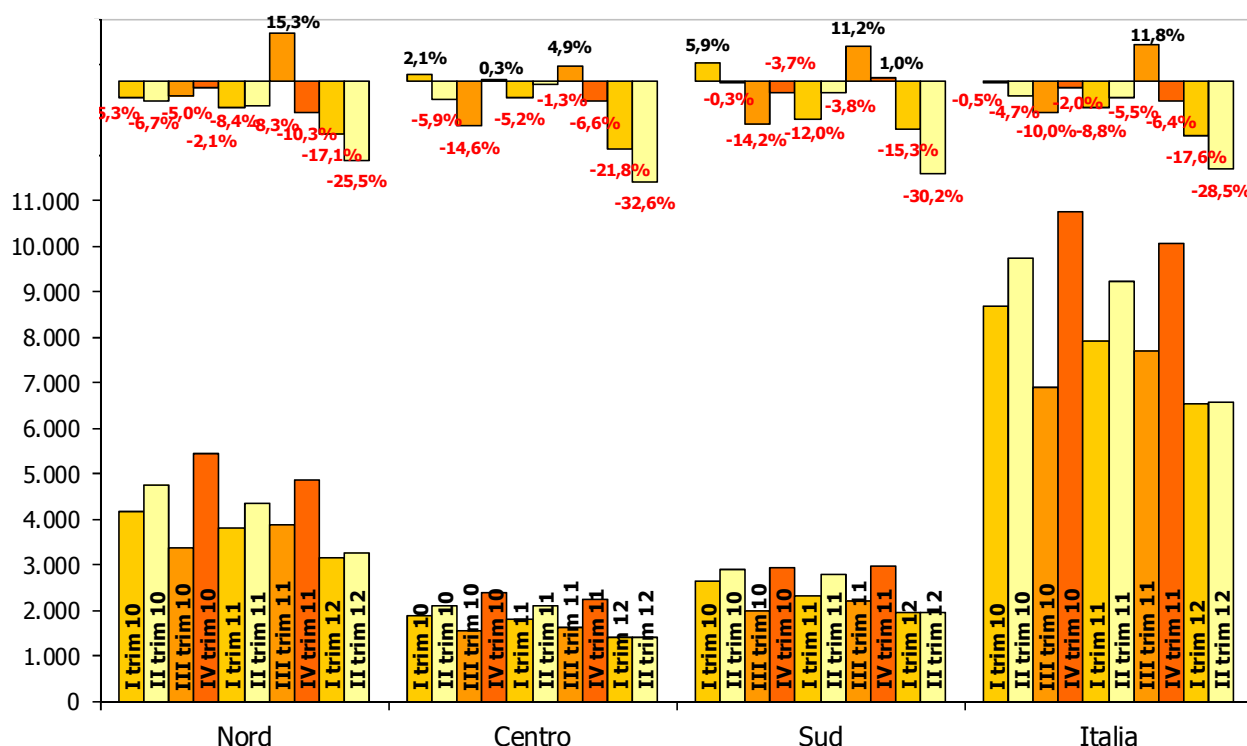


Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

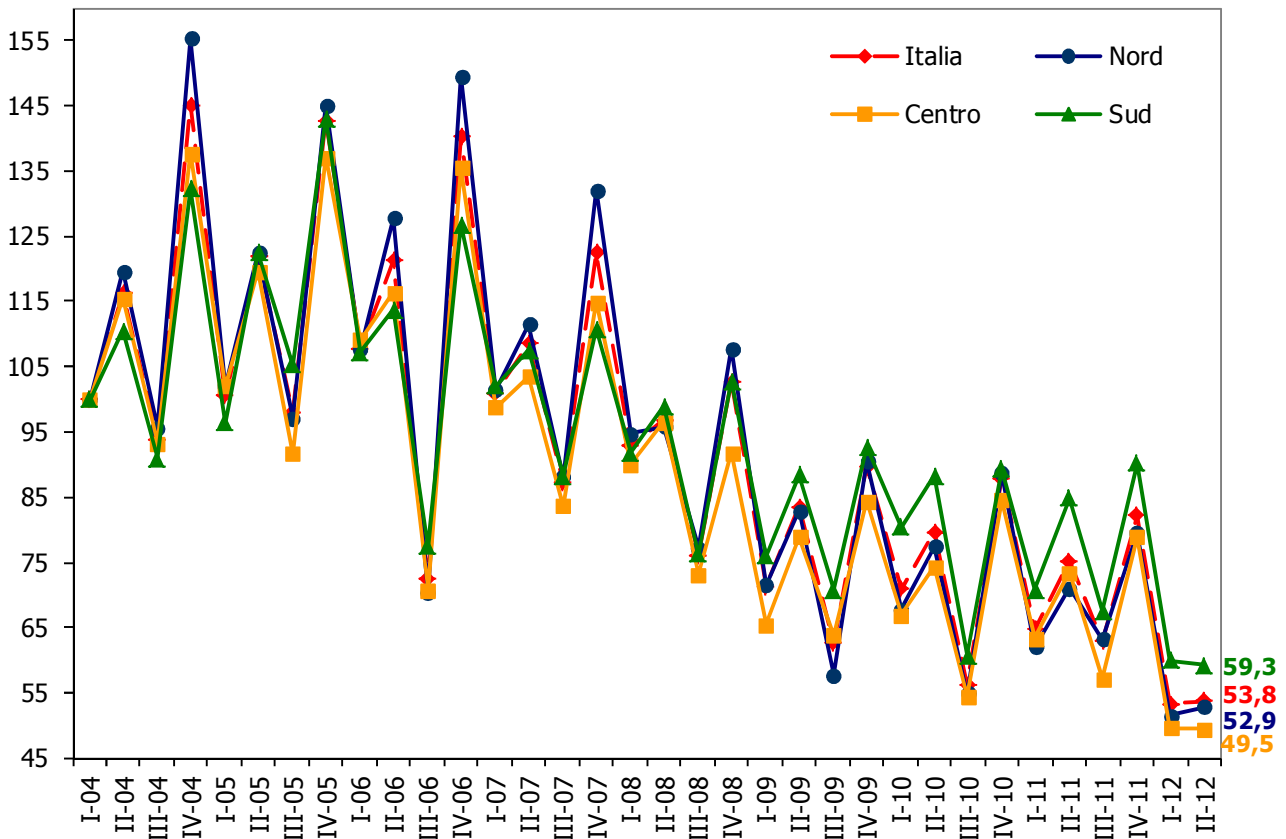
Area	IV trim 2011	I trim 2012	II trim 2012	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12
Nord	4.874	3.155	3.242	-10,3%	-17,1%	-25,5%
Centro	2.235	1.403	1.399	-6,6%	-21,8%	-32,6%
Sud	2.956	1.964	1.943	1,0%	-15,3%	-30,2%
<b>Italia</b>	<b>10.064</b>	<b>6.521</b>	<b>6.583</b>	<b>-6,4%</b>	<b>-17,6%</b>	<b>-28,5%</b>

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel II trimestre 2012 vede dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 51,2% delle compravendite; tra le macro aree perdono poco meno il Sud (-48,5%) e il Nord (-49,9%) mentre più accentuata è la flessione al Centro, -56,5% (Figura 18).





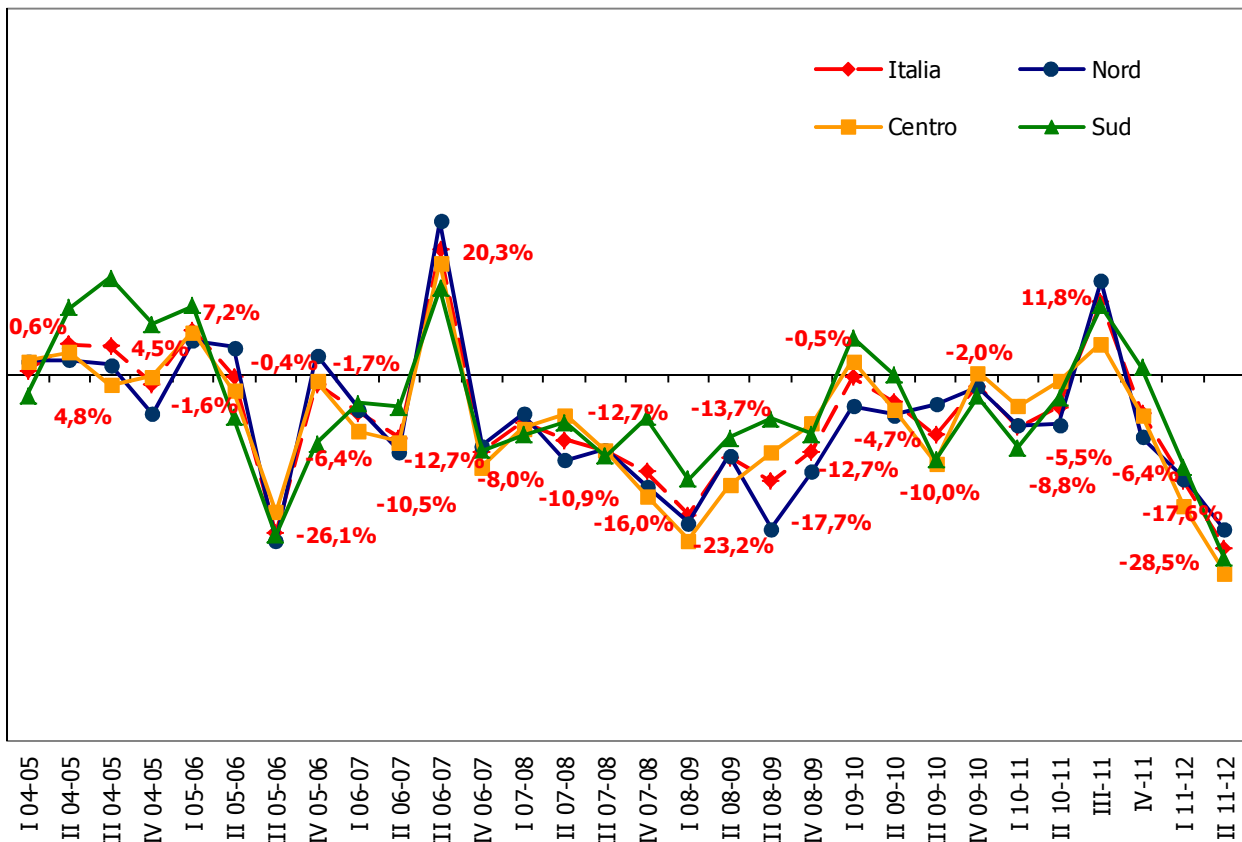
Figura 18: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



La Figura 19 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Sia a livello nazionale che tra le macro aree, dopo il rialzo isolato del III trimestre 2011, il settore commerciale continua ad accentuare la flessione iniziata nuovamente nel IV trimestre 2011.



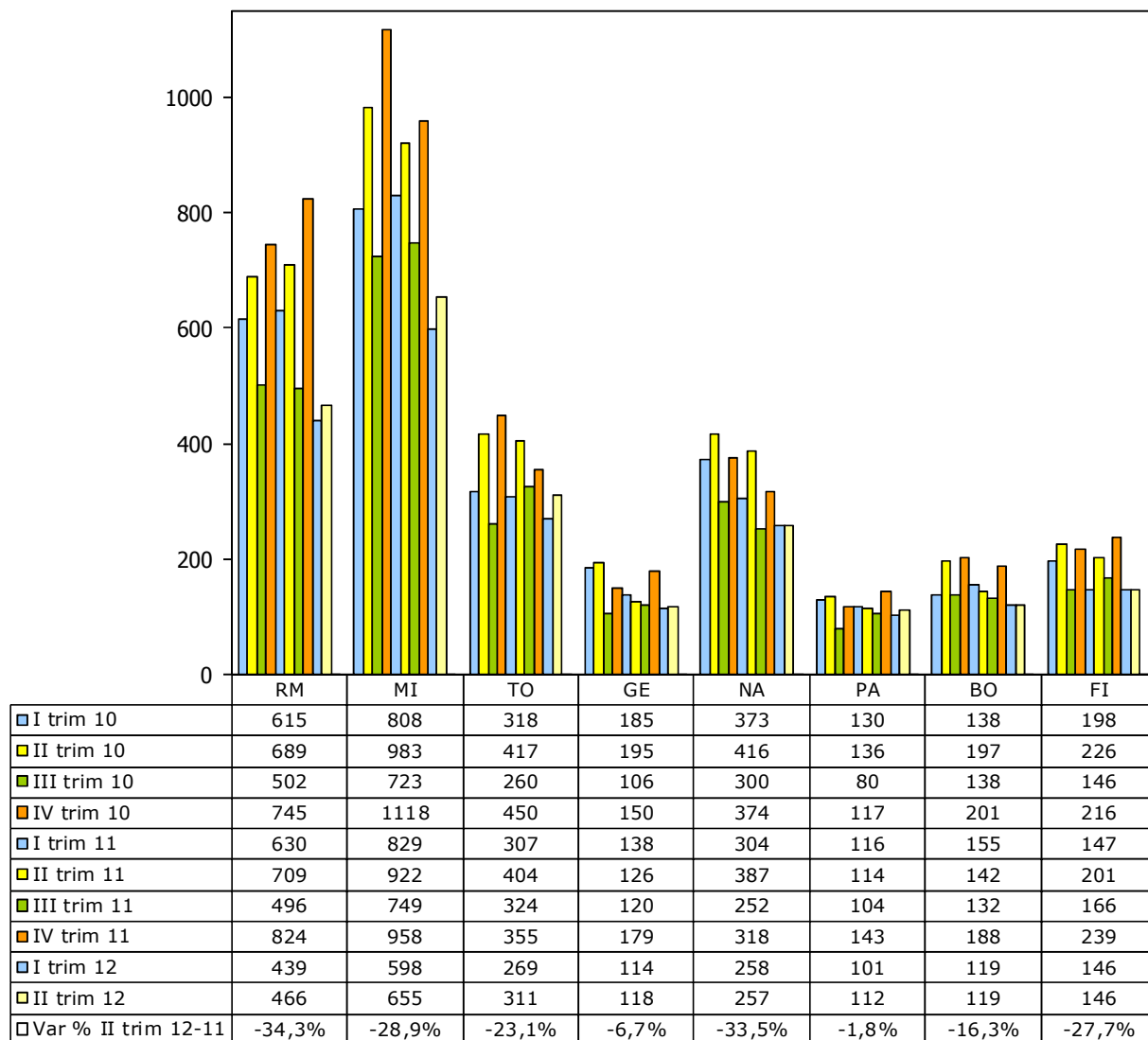
Figura 19: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



In linea rispetto al trend generale del settore commerciale, con 2.183 NTN le otto principali province segnano complessivamente una flessione pari a -27,4%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni, mostrata in Figura 20, evidenzia cali in tutte le province.

Le perdite maggiori si registrano a Roma, -34,3% e a Napoli, -33,5%. Cali elevati si rilevano anche a Milano, -28,9%, Firenze, -27,7% e a Torino, -23,1%. Bologna perde il 16,3% degli scambi e infine cali più contenuti si osservano a Genova e a Palermo che perdono rispettivamente il 6,7% e l'1,8% delle transazioni del settore.

Figura 20: NTN trimestrale principali province settore commerciale





## Il settore produttivo

Nel II trimestre 2012 il settore produttivo, che comprende unità immobiliari censite in catasto come capannoni ed industrie, con un tasso di variazione tendenziale negativo del -26,4% peggiora le flessioni degli ultimi due trimestri. Tra le macro aree tassi analoghi si registrano al Nord e al Centro che mostrano tassi di calo rispettivamente del -27,9% e del -26,0%. Da notare, invece, l'inversione di tendenza dell'area del Sud che dopo quattro trimestri di rialzi consecutivi torna a mostrare un deciso calo delle transazioni, -20,5% (Tabella 11 e Figura 21).

Figura 21: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

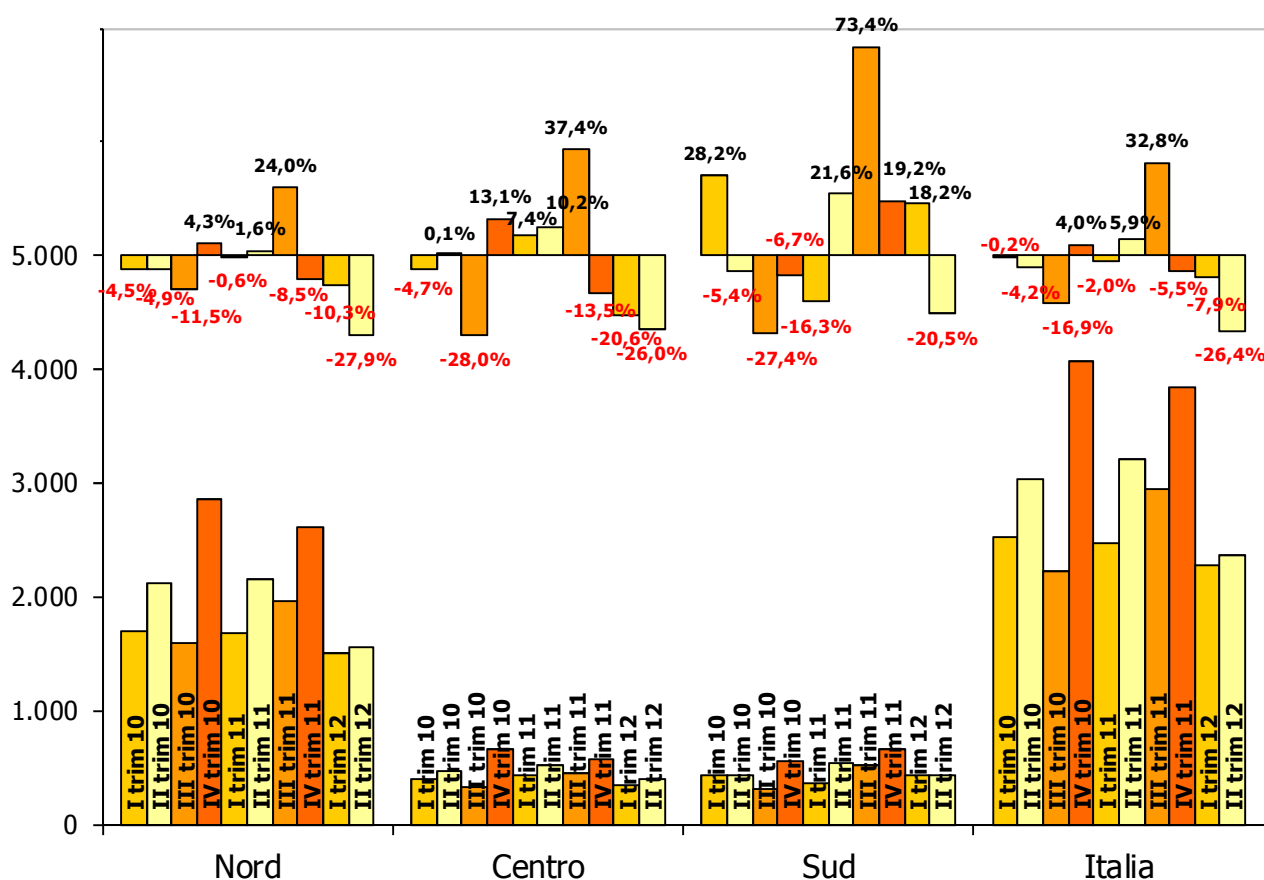


Tabella 11: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	IV trim 2011	I trim 2012	II trim 2012	var % IV trim 10-11	var % I trim 11-12	var % II trim 11-12
Nord	2.618	1.510	1.556	-8,5%	-10,3%	-27,9%
Centro	565	339	387	-13,5%	-20,6%	-26,0%
Sud	656	430	425	19,2%	18,2%	-20,5%
<b>Italia</b>	<b>3.839</b>	<b>2.279</b>	<b>2.368</b>	<b>-5,5%</b>	<b>-7,9%</b>	<b>-26,4%</b>

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel II trimestre 2012 circa il 40% dei volumi di scambio; tra le macroaree il Centro segna una riduzione della quota di compravendite del settore pari al -47,8% mentre il Nord segna un calo del -42,3% (Figura 22). Decisamente meno grave la situazione al Sud che perde l'11,3% degli scambi nel settore. Tuttavia, anche il Sud è

ancora lontano dai livelli del 2006, valore massimo della serie registrato in un secondo trimestre, perdendo rispetto a quest'ultimo il -48,0% del mercato.

Dalla Figura 23, che mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005, si rileva che, dopo il picco negativo che ha accomunato le tre macro aree nel I trimestre 2009, nei trimestri successivi le flessioni si sono attenuate anche con qualche segno positivo fino alle variazioni tendenziali tutte positive del II e del III trimestre del 2011. Con l'eccezione dell'area del Sud, il IV trimestre 2011 e il I trimestre 2012 hanno mostrato un nuovo trend negativo che in questo trimestre si conferma e si aggrava per tutte le macro aree.

Figura 22: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica

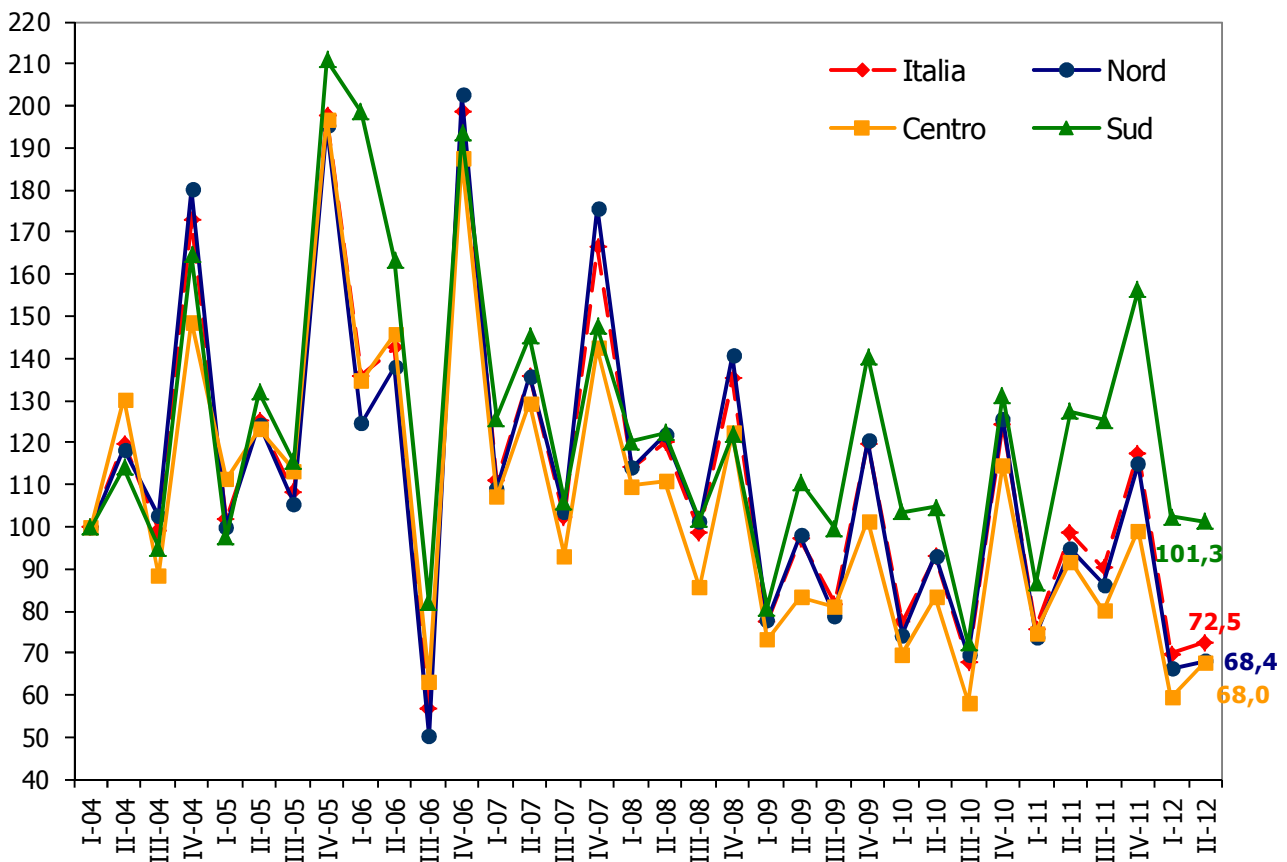
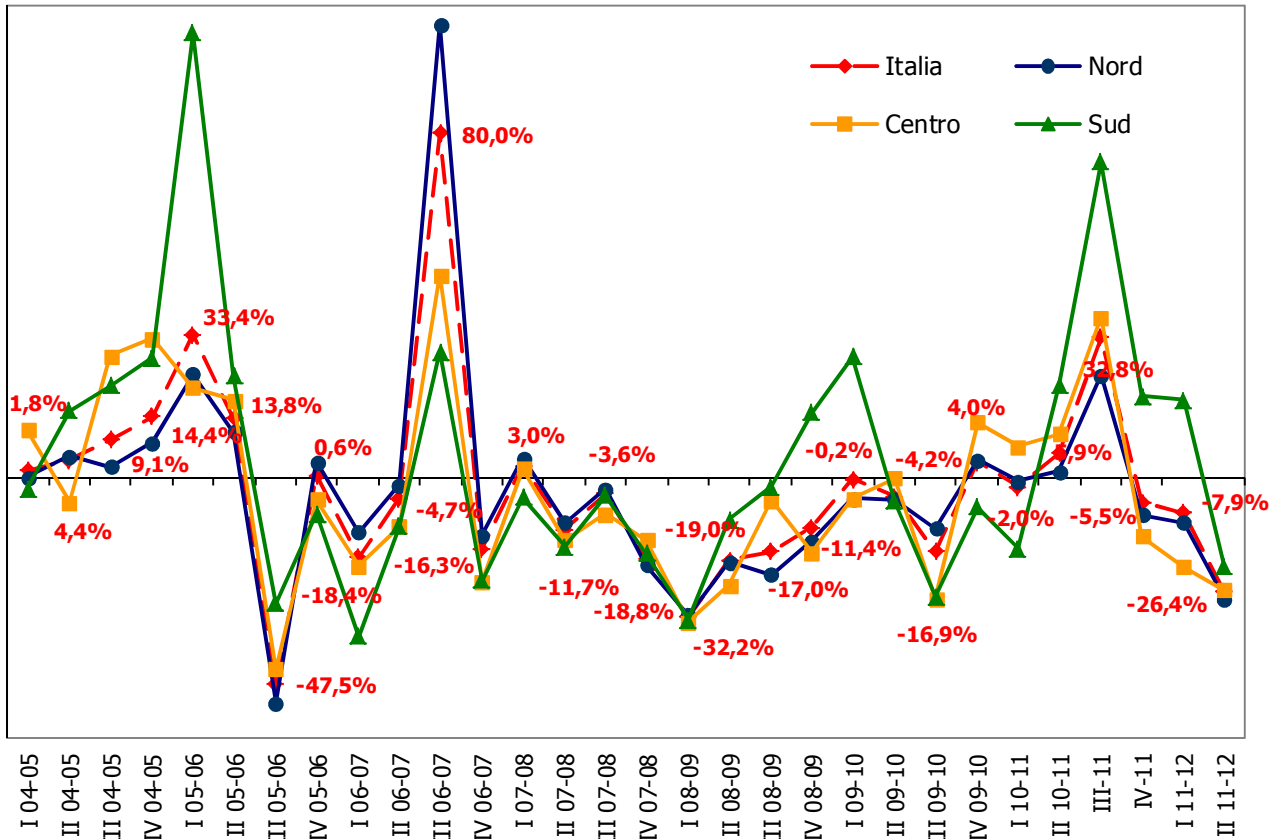
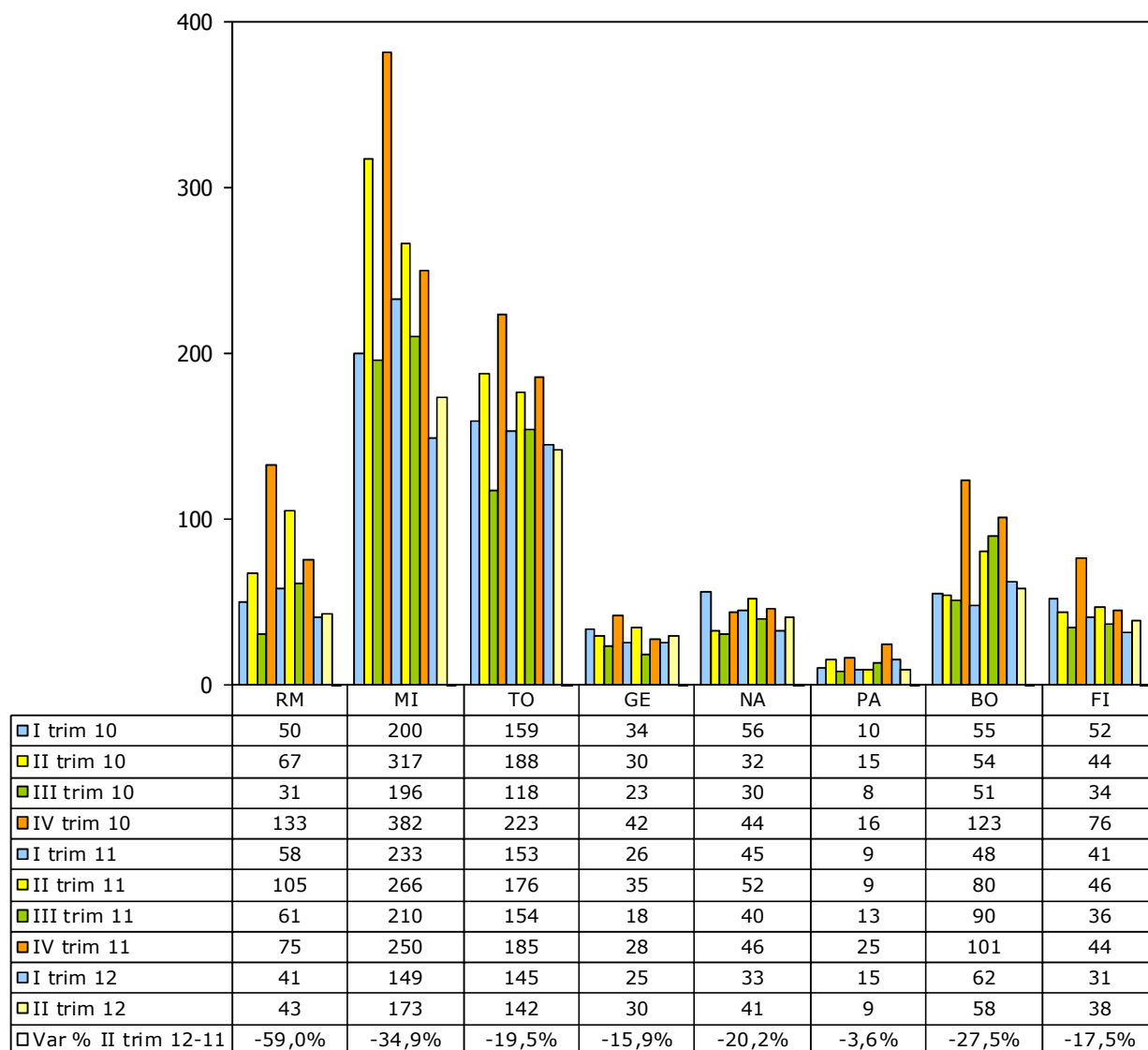


Figura 23: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica



Nelle otto province delle principali città si sono realizzate complessivamente 534 NTN riferite a capannoni e industrie, in calo del -30,6% rispetto all'omologo trimestre del 2011. Gli andamenti delle singole province, evidenziati nel grafico di Figura 24, mostrano tutti segni negativi. Decisamente negativa la performance di Roma che con 62 unità compravendute in meno segna un tasso tendenziale del -59,0%. Forti contrazioni degli scambi nel settore sono evidenti anche a Milano, -34,9% e a Bologna, -27,5%. Il calo più contenuto si osserva a Palermo che registra una flessione del -3,6%. Infine tassi di variazione tra il -20,2% e il -15,9% si rilevano nelle restanti province.

Figura 24: NTN trimestrale principali province settore produttivo



## Fonti e criteri metodologici

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati sono stati estratti il 27 agosto 2012 e si riferiscono al II trimestre 2012, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici, che sono comunque riportate per il consolidamento finale del dato. Per tale ragione il trimestre corrente e quello precedente possono variare nel numero assoluto nelle pubblicazioni successive. Il dato si consolida definitivamente a distanza dei due successivi trimestri.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### Copertura territoriale dei dati

I dati relativi ai volumi di compravendite riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente.

### I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nella nota.

### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	<b>Categoria catastale</b>	<b>Descrizione</b>
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.



<b>PERTINENZE</b>	<b>MAGAZZINI/ CANTINE</b> C/2                                  Magazzini e locali di deposito
	<b>BOX / POSTI AUTO</b> C/6 e C/7                              Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Tettoie chiuse o aperte
<b>SETTORE NON RESIDENZIALE</b>	<p><b>TERZIARIO</b> A10                                  Uffici D5                                  Istituti di credito</p> <p><b>COMMERCIALE</b> C1 e C3                              Negozi e Laboratori D8                                  Edifici Commerciali D2                                  Alberghi</p> <p><b>PRODUTTIVO</b> D1 e D7                              Capannoni industriali</p>
<b>ALTRO</b>	<p><b>GRUPPO B</b> Unità immobiliari nelle categorie da B1 a B8 destinate all'uso di alloggi collettivi, case di cura ed ospedali, prigionieri, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, ecc.</p> <p><b>GRUPPO C</b> Unità immobiliari nelle categorie C4 e C5: fabbricati per arti e mestieri, stabilimenti balneari e di acque curative.</p> <p><b>GRUPPO D</b> Unità immobiliari nelle categorie D3, D4, D6, D9 e D10 destinate all'uso di teatri, cinematografi, case di cura ed ospedali (con fine di lucro), fabbricati e locali per esercizi sportivi, scuole private, ecc.</p> <p><b>GRUPPO E</b> Unità immobiliari nelle categorie da E1 a E9 destinate all'uso pubblico ed interesse collettivo quali stazioni per servizi di trasporto, fabbricati per l'esercizio pubblico dei culti, ecc.</p> <p><b>UNITA' NON CLASSIFICABILI</b> Unità immobiliari per le quali non è desumibile la categoria catastale dalla nota Unica di trascrizione e registrazione.</p>

## Glossario

<b>NTN</b>	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare é compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
<b>Macro aree geografiche</b>	<p><b>Nord:</b> Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto;</p> <p><b>Centro:</b> Lazio, Marche, Toscana, Umbria;</p> <p><b>Sud:</b> Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.</p>

<b>Quotazione di riferimento media comunale</b>	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m <sup>2</sup> a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
<b>Superficie delle abitazioni</b>	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m <sup>2</sup> del vano delle unità abitative.
<b>Zona OMI</b>	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

## **Indice delle figure**

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale .....	3
Figura 2: serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale.....	3
Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica.....	5
Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica .....	6
Figura 5: Serie delle variazioni % NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica .....	6
Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica ..	9
Figura 7: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004) .....	12
Figura 8: Stima del fatturato semestrale I sem 2007-I sem 2012 e variazione tendenziale per aree geografiche.....	15
Figura 9: Numero indice quotazioni grandi città, centri e cinture metropolitane .....	18
Figura 11: Quotazioni nelle città medie .....	21
Figura 12: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo .....	22
Figura 13: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo .....	23
Figura 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica .....	24
Figura 15: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica .....	25
Figura 16: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica .....	26
Figura 17: NTN trimestrale principali province settore terziario .....	27
Figura 18: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica.....	28
Figura 19: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica .....	29
Figura 20: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica .....	30
Figura 21: NTN trimestrale principali province settore commerciale.....	31
Figura 22: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica .....	32
Figura 23: Numero indice NTN trimestrale settore produttivo per macro area geografica .....	33
Figura 24: Serie delle variazioni percentuali tendenziali del NTN settore produttivo per macro area geografica .....	34
Figura 25: NTN trimestrale principali province settore produttivo .....	35

## **Indice delle tabelle**

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua.....	2
Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica .....	7
Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi .....	8
Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province..	10
Tabella 5: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione tendenziale per aree geografiche .....	14
Tabella 6: Quotazione, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le grandi città e le rispettive cinture metropolitane .....	16
Tabella 7: Quotazione e relativa variazione per la fascia centrale delle grandi città .....	17
Tabella 8: Quotazioni, valore dell'abitazione media e relative variazioni per le città medie .....	21
Tabella 9: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica .....	24
Tabella 10: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica .....	28
Tabella 11: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica.....	32