



agenzia del
Territorio

Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare



Nota informativa

andamento del mercato immobiliare nel 3° trimestre 2008

Nota informativa

L'andamento del mercato immobiliare nel 3° trimestre 2008

Analisi preliminare

Il processo avviato dall'Agenzia del Territorio di elaborazione e pubblicazione di analisi e studi sul mercato immobiliare a partire dal 2009 presenterà una maggiore tempestività nel rilascio delle note congiunturali sull'andamento delle compravendite. La periodicità diverrà infatti trimestrale anziché semestrale.

La presente nota informativa vuole essere, pertanto, un'anticipazione *sperimentale* di tale novità relativamente al 3° trimestre 2008, ancorché con un grado di dettaglio inferiore a quello che sarà disponibile a partire appunto dal prossimo anno.

Le analisi preliminari contenute in questa nota riguardano i dati trimestrali del NTN relativi al periodo 1° trimestre 2007 – 3° trimestre 2008. Va sottolineato che, contrariamente ai dati finora pubblicati, questa serie storica trimestrale è, per ora, al lordo delle compravendite riconducibili alla Scip S.p.a.¹, società preposta alle 'cartolarizzazioni dello Stato'. I dati qui pubblicati sono provvisori e saranno oggetto di consolidamento solamente alla chiusura dell'anno in corso.

Si inaugura, inoltre, una nuova suddivisione delle categorie catastali, che comporta le seguenti differenze rispetto alle note semestrali precedenti:

- il **settore commerciale**, oltre ai negozi-laboratori ed ai centri commerciali comprende anche le compravendite di alberghi e pensioni;
- il **settore terziario** comprende oltre agli uffici anche gli istituti di credito;
- i magazzini insieme ai box-posti auto formano le '**pertinenze**';
- le tipologie comprese in '**Altro**' sono le stesse già presenti con l'esclusione degli alberghi e pensioni, degli istituti di credito e dei box-posti auto che vengono esaminati nei settori sopradescritti.

Il lungo ciclo espansivo del mercato immobiliare, iniziato a partire dal 1997, come già evidenziato nella nota semestrale relativa al primo semestre 2008, si è concluso nel 2006. Nel 2007, infatti, si registra una prima frenata del mercato che si è ulteriormente accentuata nel 2008, con un primo semestre che ha visto una riduzione pari al 12,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ed un 3° trimestre 2008 (329.051 NTN) che conferma tale decremento con un tendenziale pari al -13% (3° trimestre 2008 rispetto al 3° trimestre 2007).

Tabella 1: andamento trimestrale NTN per settori

settori	1° trimestre 2007	2° trimestre 2007	3° trimestre 2007	4° trimestre 2007	1° trimestre 2008	2° trimestre 2008	3° trimestre 2008	var% 3-07/3-08
Residenziale	195.957	221.225	174.945	223.077	168.033	189.427	150.356	-14,1%
Commerciale	12.590	13.460	10.721	15.064	11.646	12.079	9.346	-12,8%
Terziario	5.040	5.422	4.366	6.744	4.380	4.631	3.779	-13,4%
Produttiva	3.620	4.439	3.339	5.476	3.796	3.977	3.220	-3,6%
Pertinenze	146.342	166.040	130.197	176.442	130.670	146.431	115.311	-11,4%
Altro	57.727	66.913	54.798	69.300	51.897	58.162	47.039	-14,2%
TOTALI	421.275	477.499	378.367	496.104	370.421	414.707	329.051	-13,0%

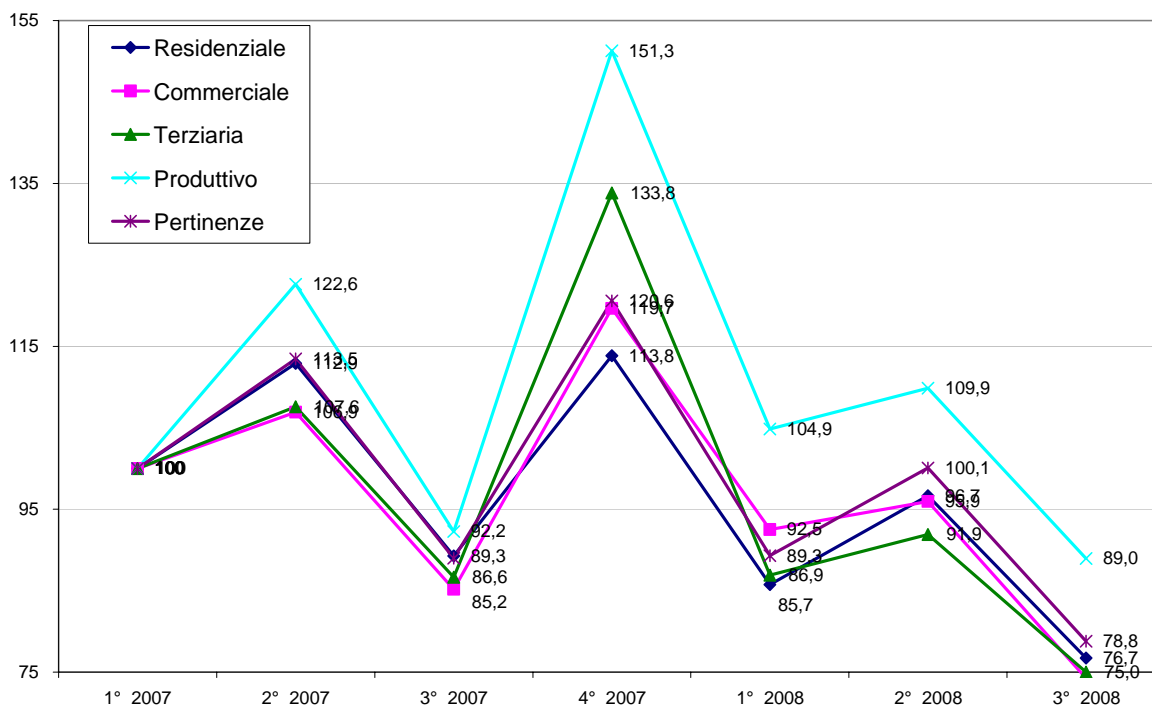
¹ Tali compravendite sono andate riducendosi progressivamente dal 2002, arrivando ad un numero complessivo di 4.048 NTN nel I semestre 2008 pari allo 0,52% del totale, quindi trascurabile.

L'andamento trimestrale delle compravendite (NTN) dei diversi settori, riportato in tabella 1, indica chiaramente, inoltre, che il settore in maggior calo è il residenziale (150.356 NTN nel 3° trimestre 2008), con un tendenziale pari a -14,1%.

Anche gli altri settori risultano in sensibile calo a cominciare dal terziario (3.779 NTN) con un tendenziale pari a -13,4%, seguito dal commerciale (9.346 NTN) con -12,8%.

Il produttivo è il settore che 'tiene' meglio con una contrazione meno rilevante, -3,6%. Anche le 'pertinenze', con 115.311 NTN (comprehensive di cantine e magazzini oltre ai box-posti auto) sono in sensibile calo, -11,4%, anche se inferiore a quello del residenziale cui sono in gran parte collegate.

Figura 1: indice trimestrale NTN settori residenziale, commerciale, terziario, produttivo e pertinenze



Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale (Tabella 2), risulta evidente, in primo luogo, che il calo del settore è maggiore nel Nord (-16,1%) ed inferiore nel Sud (-10,3%), mentre il Centro si attesta su un valore intermedio: -13,3%.

In secondo luogo, si nota chiaramente che la contrazione del mercato residenziale risulta particolarmente accentuata nei comuni non capoluogo.

Tabella 2: NTN trimestrale residenziale per macro area e per capoluoghi e non capoluoghi

Macro area	1-07	2-07	3-07	4-07	1-08	2-08	3-08	var% 308/307
Nord	101.019	117.975	90.741	118.617	86.119	98.801	76.088	-16,1%
Centro	41.353	46.548	36.435	46.194	34.593	39.376	31.420	-13,8%
Sud	53.585	56.702	47.769	58.266	47.321	51.250	42.847	-10,3%
Italia	195.957	221.225	174.945	223.077	168.033	189.427	150.356	-14,1%
Capoluoghi	1-07	2-07	3-07	4-07	1-08	2-08	3-08	var% 308/307
Nord	26.640	31.450	22.418	30.373	22.836	26.109	20.019	-10,7%
Centro	16.032	18.843	14.231	18.518	14.045	16.077	13.047	-8,3%
Sud	13.834	14.437	11.352	14.605	11.877	13.337	10.471	-7,8%
Italia	56.506	64.729	48.001	63.495	48.759	55.523	43.537	-9,3%
Non capoluoghi	1-07	2-07	3-07	4-07	1-08	2-08	3-08	var% 308/307
Nord	74.379	86.526	68.323	88.245	63.283	72.692	56.069	-17,9%
Centro	25.322	27.705	22.204	27.676	20.548	23.298	18.373	-17,3%
Sud	39.751	42.265	36.417	43.662	35.443	37.913	32.376	-11,1%
Italia	139.451	156.496	126.944	159.582	119.274	133.903	106.819	-15,9%

Infatti, mentre il mercato delle città diminuisce del 9,3% mediamente (con un massimo per le città del Nord del -10,7%), nei comuni minori la contrazione del

mercato sfiora il 16% mediamente, con punte maggiori sempre nel Nord (-18% circa) e nel Centro (-17,3%) ed inferiori per il Sud (-11% circa).

Figura 2: indice trimestrale NTN capoluoghi per area geografica

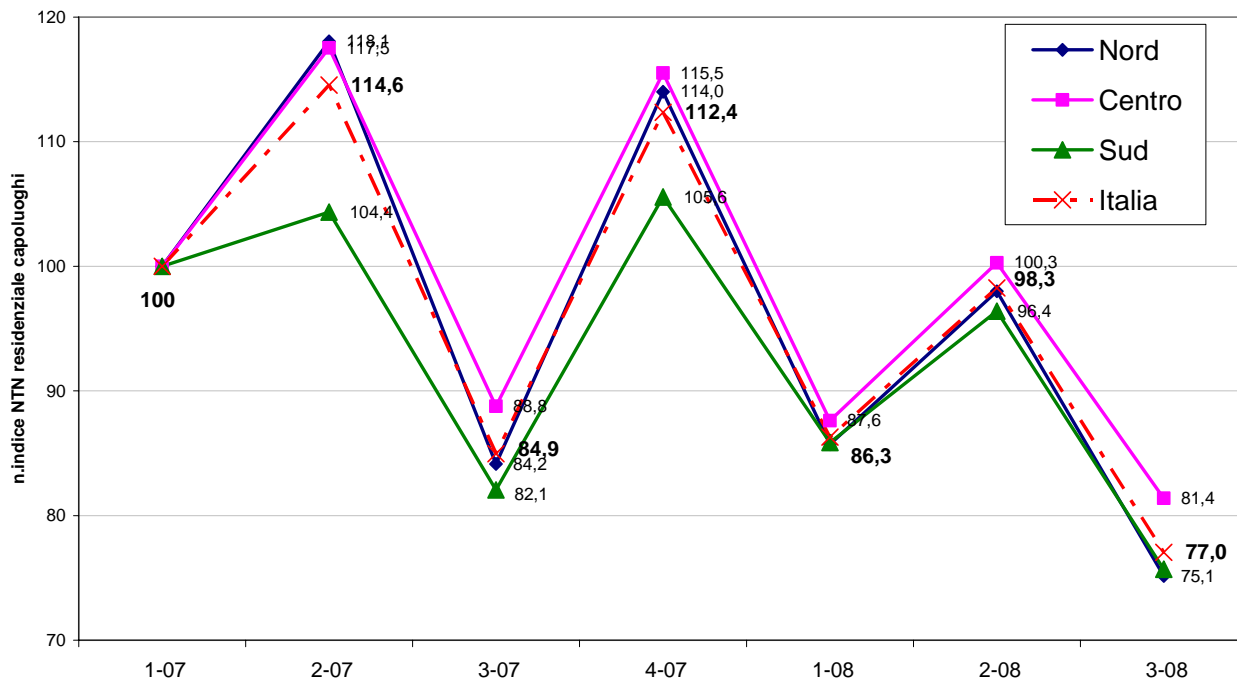
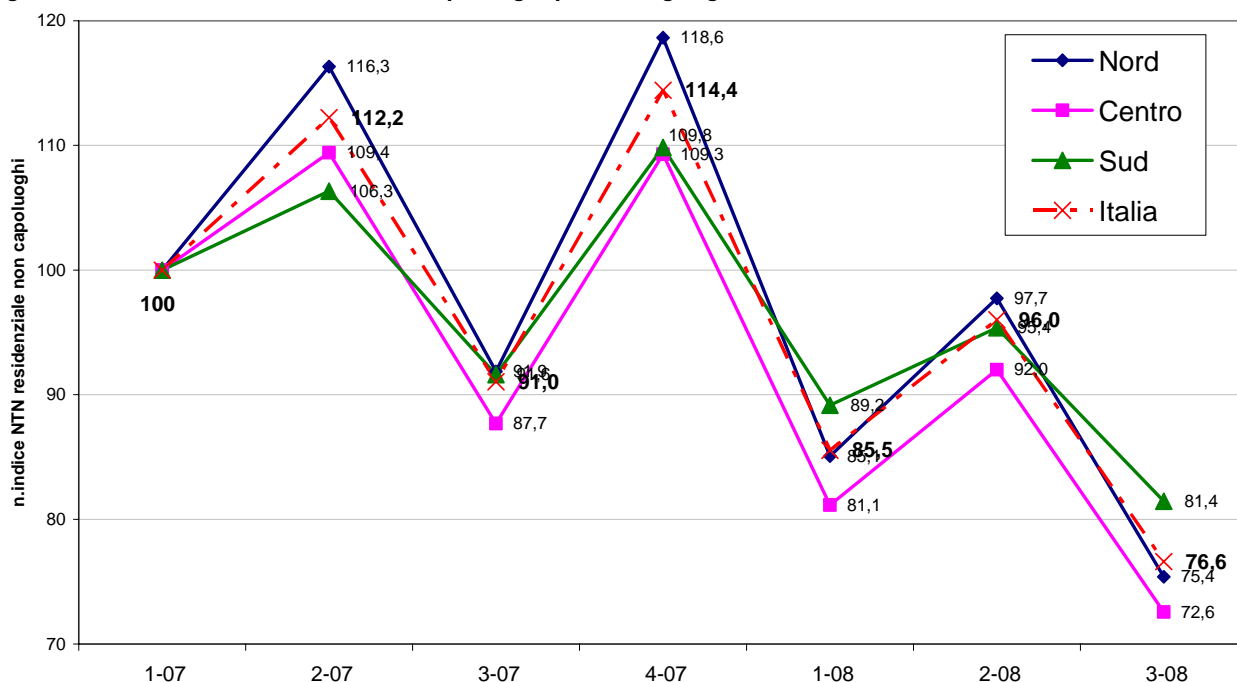


Figura 3: indice trimestrale NTN non capoluoghi per area geografica



Considerando, infine il mercato residenziale delle 10 principali città e delle rispettive province (Tabella 3) si conferma la tendenza già evidenziata, ovvero che le compravendite subiscono una consistente contrazione soprattutto nei comuni minori (-16,7% mediamente) piuttosto che nei capoluoghi (-8,9% mediamente). In particolare ciò si verifica per Firenze e Venezia, dove le compravendite di abitazioni hanno un tendenziale positivo, +23,2% e +4,2% rispettivamente. Tale andamento, peraltro, potrebbe essere influenzato dalle vendite della SCIP che seguono tempistiche

amministrative e non di mercato, nonché da un 3° trimestre 2007 particolarmente 'fiacco'. In effetti, prendendo in considerazione l'intero periodo 1°-3° trimestre 2008 rispetto all'analogo periodo del 2007, anche queste due città evidenziano un calo di compravendite, molto contenuto per Firenze, -1,9%, più evidente per Venezia, -11,7%.

Bisognerà attendere la conclusione del 2008, nonché la depurazione dai dati delle vendite SCIP, per verificare l'effettiva presenza di tale controtendenza e la sua permanenza o meno.

Tabella 3: NTN settore residenziale trimestrali principali città e relative province

Città	1-07	2-07	3-07	4-07	1-08	2-08	3-08	var% 3-08/3-07
ROMA	9.203	10.339	7.971	10.452	7.858	9.135	7.192	-9,8%
MILANO	5.045	6.429	4.423	6.080	4.978	5.157	3.880	-12,3%
TORINO	4.211	4.536	3.233	4.200	3.070	3.628	2.831	-12,4%
GENOVA	1.852	2.401	1.730	2.108	1.544	1.873	1.509	-12,8%
NAPOLI	2.128	2.181	1.401	2.192	1.762	1.953	1.378	-1,7%
FIRENZE	1.117	1.472	1.035	1.270	1.009	1.271	1.275	23,2%
PALERMO	1.652	1.676	1.361	1.764	1.506	1.521	1.149	-15,5%
BOLOGNA	1.446	1.517	1.094	1.535	1.113	1.324	1.036	-5,3%
VENEZIA	986	1.253	764	1.196	856	1.000	795	4,2%
CATANIA	1.082	1.085	915	1.131	911	947	762	-16,8%
totale città	28.723	32.889	23.926	31.926	24.607	27.808	21.806	-8,9%
resto provincia	1-07	2-07	3-07	4-07	1-08	2-08	3-08	var% 3-08/3-07
ROMA	5.885	6.590	5.068	5.886	4.654	5.356	3.939	-22,3%
MILANO	11.597	13.418	9.696	13.178	9.959	11.468	8.296	-14,4%
TORINO	4.979	6.330	4.778	6.567	4.599	5.553	4.168	-12,8%
GENOVA	987	1.141	857	1.156	832	957	801	-6,5%
NAPOLI	3.588	3.791	2.714	3.763	2.956	3.139	2.341	-13,7%
FIRENZE	1.998	2.258	1.761	2.311	1.504	1.874	1.433	-18,6%
PALERMO	1.847	1.805	1.354	1.674	1.481	1.643	1.264	-6,7%
BOLOGNA	2.579	2.859	2.383	2.931	2.153	2.421	1.744	-26,8%
VENEZIA	2.475	3.122	2.539	2.850	2.093	2.372	1.928	-24,1%
CATANIA	2.284	2.285	1.740	2.131	2.107	1.893	1.495	-14,1%
totale	38.219	43.599	32.891	42.447	32.338	36.676	27.409	-16,7%