



agenzia del  
Territorio

**Direzione Centrale**  
Osservatorio Mercato Immobiliare  
e Servizi Estimativi



## **Nota trimestrale**

andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2009

a cura  
ufficio studi



## Il mercato immobiliare nel I trimestre 2009

### Le compravendite in Italia

Il I trimestre del 2009 con 299.419 NTN<sup>1</sup> complessivi ha segnato una ulteriore riduzione del tasso tendenziale su base annua rispetto a quello registrato nel IV trimestre 2008. Tale andamento ha investito tutte le tipologie immobiliari ed in maniera particolarmente accentuata il settore produttivo.

L'andamento trimestrale del 2008, (vedi [Tabella 1](#)), aveva già evidenziato un peggioramento nel corso dell'anno con il tasso tendenziale annuo (misurato rispetto agli stessi periodi dell'anno precedente) passato dal -11,9% del primo trimestre al -16,5% del quarto trimestre. Nel I trimestre 2009 il tasso tendenziale si è ulteriormente ridotto, con una media del -18,7%.

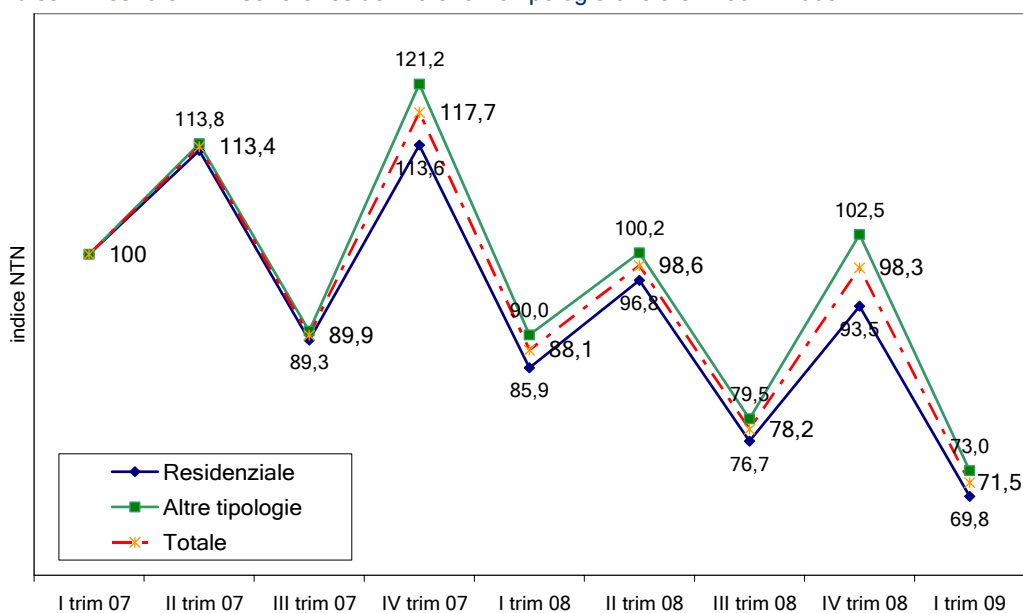
Il settore residenziale con 135.872 NTN mostra un calo del 18,7% in linea con l'andamento complessivo, mentre è il settore produttivo con 2.525 NTN quello maggiormente in crisi, con un tasso tendenziale del -33,5%. Il Terziario (5.281 NTN) ed il Commerciale (12.572 NTN) si riducono del 20,6% e del 23,9% rispettivamente, mentre le Pertinenze (107.979 NTN) in cui sono conteggiate i magazzini ed i box-posti auto, si riducono in misura inferiore, -16,9%.

L'andamento dell'indice trimestrale del NTN, [Figura 1](#), mostra un *trend* nettamente in calo nel 2008 ed un I trimestre 2009 che accentua l'andamento negativo, portando le compravendite di questo periodo ad un contrazione del 28,5% rispetto al volume di compravendite registrato nel I trimestre 2007.

Tabella 1: andamento trimestrale NTN I trim 2008 - I trim 2009 + tasso tendenziale annuo (I-09/ I-08)

Settori	I trim 08	II trim 08	III trim 08	IV trim 08	I trim 09	var% I 09/ I 08
Residenziale	167.070	188.275	149.253	181.989	135.872	-18,7 %
Terziario	4.342	4.596	3.768	5.281	3.449	-20,6%
Commerciale	11.457	11.944	9.309	12.572	8.723	-23,9%
Produttivo	3.796	3.977	3.220	4.405	2.525	-33,5%
Pertinenze	129.946	145.683	114.661	148.658	107.979	-16,9%
Altro	51.896	58.140	47.039	58.518	40.870	-21,2%
<b>Totale</b>	<b>368.507</b>	<b>412.616</b>	<b>327.251</b>	<b>411.423</b>	<b>299.419</b>	<b>-18,7%</b>

Figura 1: indice trimestrale NTN settore residenziale- altre tipologie e totale I 2007-I 2009



<sup>1</sup> Compravendite al netto delle compravendite riconducibile alle 'cartolarizzazioni dello Stato', tramite la società SCIP spa. Nel I trimestre 2009 tali compravendite sono state in totale 912.



## Il settore residenziale: le compravendite per aree geografiche

Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale (Figura 2 e Tabella 3) per macro-aree geografiche, risulta evidente che nel I trimestre 2009 il calo di compravendite del settore è maggiore nel Nord (-20,6%) ed appena più contenuto nel Centro(-16,9%) e nel Sud (-16,0%).

Si conferma, inoltre, come già messo in evidenza nella nota trimestrale precedente, che la contrazione del mercato residenziale risulta più marcata nei comuni non capoluogo, dopo un lungo periodo in cui si era assistito, invece, ad una crescita rilevante del settore proprio nei comuni minori.

Infatti, mentre il mercato delle città diminuisce del 15,8% mediamente (con un massimo per le città del Nord del -17,6%), nei comuni minori la contrazione del mercato sfiora il 20% mediamente, con punte maggiori sempre nel Nord (-22% circa) e nel Centro (-19,4%) ed inferiori per il Sud (-16,2%).

Tale dinamica evidenzia un recupero della quota di mercato dei capoluoghi ( in particolare per quelli del Centro) sul totale provinciale.

Figura 2: NTN trimestrali settore residenziale per area geografica I trim-08 I trim-09+ var % I trim-08-I trim I09

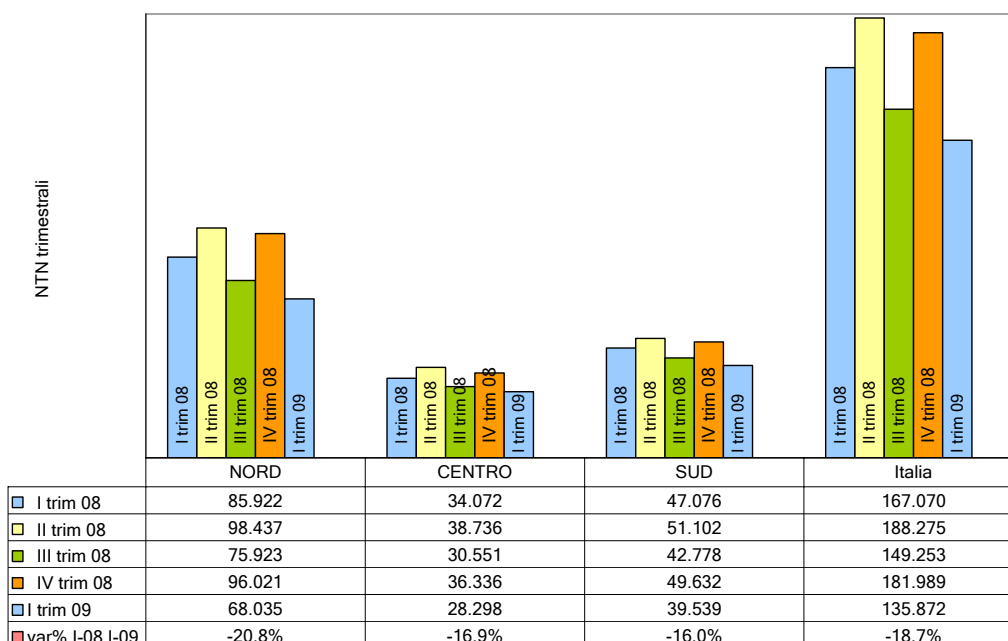
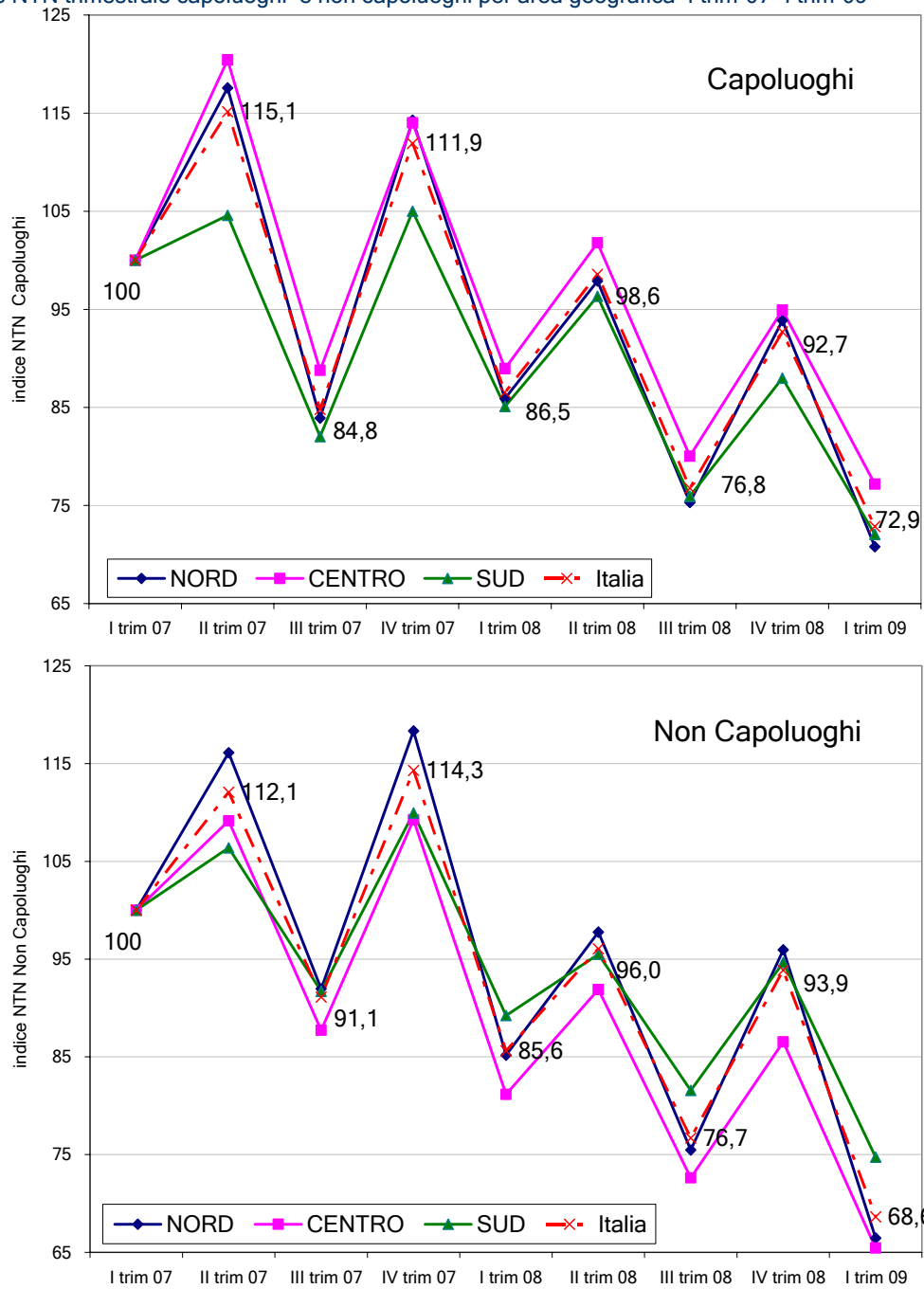


Tabella 2: NTN residenziale trimestrale I 08 e I 09 per macro area e per capoluoghi e non capoluoghi + var I 08-I 09

NTN residenziale		I trim 2008	I trim 2009	var I 08-I 09
NORD	Capoluoghi	22.674	18.688	-17,6%
	Non capoluoghi	63.247	49.347	-22,0%
	Totale	85.922	68.035	-20,8%
	quota cap/tot prov	26,4%	27,5%	1,1%
CENTRO	Capoluoghi	13.543	11.751	-13,2%
	Non capoluoghi	20.529	16.547	-19,4%
	Totale	34.072	28.298	-16,9%
	quota cap/tot prov	39,7%	41,5%	1,8%
SUD	Capoluoghi	11.649	9.866	-15,3%
	Non capoluoghi	35.426	29.673	-16,2%
	Totale	47.076	39.539	-16,0%
	quota cap/tot prov	24,7%	25,0%	0,2%
Italia	Capoluoghi	47.867	40.304	-15,8%
	Non capoluoghi	119.203	95.568	-19,8%
	Totale	167.070	135.872	-18,7%
	quota cap/tot prov	28,7%	29,7%	1,0%



Figura 3: indice NTN trimestrale capoluoghi e non capoluoghi per area geografica I trim-07- I trim-09





## Il settore residenziale: le compravendite nelle metropoli

Considerando il mercato residenziale delle principali città e delle rispettive province (Tabella 4) si nota che permane la differenza di decremento delle compravendite tra città (-13,9%) ed i comuni minori (-19,1%): i rispettivi volumi di compravendita, infatti, diminuiscono rispetto al I trimestre 2008 in modo analogo all'andamento nazionale, confermando il *trend* maggiormente negativo per i comuni della provincia piuttosto che nelle città.

I grafici della Figura 4 rappresentano gli andamenti degli indici trimestrali del NTN per ogni città e relativa provincia a partire dal I trimestre 2007: si nota l'andamento fortemente stagionale del mercato immobiliare, per cui le compravendite sono, generalmente, maggiori nel II e nel IV trimestre.

Nel periodo in esame, il mercato delle abitazioni ha, complessivamente, un andamento meno negativo nelle città rispetto alle relative province, con le uniche eccezioni di Napoli, Torino, e parzialmente anche Bologna.

Nel I trimestre 2009 il risultato peggiore si registra, tra le città, a Milano, -20,3% sul I trimestre 2008 (ed in provincia di Milano va ancora peggio con -21,8%), e nella provincia di Bologna, -22%, per i comuni non capoluogo.

La città di Genova è quella con il tasso tendenziale annuo del I trimestre 2009 meno negativo, -4,2%, ma è da tener presente il forte calo di compravendite già subito negli anni 2004-08. Roma e Firenze si collocano leggermente sopra la media con un calo intorno all' 11,5%. Per quanto riguarda le rispettive province, quella di Roma perde il 15,3% e quella di Firenze si limita ad un -11,2%, in linea con il capoluogo.

La città di Torino, con un mercato molto stabile fino al 2007, ed in sensibile decrescita già nel 2008, perde ancora una quota del 13,7% nel I trimestre 2009. La relativa provincia, dove il mercato nel 2007 era rimasto stabile, aveva subito un primo rallentamento nel 2008 e nel I trimestre 2009 vede un forte calo pari al -21%. Per Napoli (-12,6%) e provincia (-13,7%) la perdita di quota è inferiore all'andamento medio, ma è da tener conto, anche in questo caso, del sensibile ridimensionamento del mercato residenziale già iniziato da parecchi anni. Palermo (-19,6%) e provincia (-21,8%) mostrano un andamento fortemente negativo, ma è da tener presente la miglior tenuta del mercato negli anni precedenti.

**Tabella 3: NTN settore residenziale I 08 e I 09 principali città e relative province + var% I 08-I 09 e I 07- I 09**

Città	I trim 08	I trim 09	var% I-08 I-09
ROMA	7.390	6.537	-11,6%
MILANO	4.873	3.885	-20,3%
TORINO	3.060	2.642	-13,7%
GENOVA	1.533	1.468	-4,2%
NAPOLI	1.609	1.407	-12,6%
PALERMO	1.503	1.209	-19,6%
BOLOGNA	1.108	967	-12,7%
FIRENZE	1.006	891	-11,4%
Totale	22.082	19.006	-13,9%
<b>Resto provincia</b>	<b>I trim 08</b>	<b>I trim 09</b>	<b>var% I-08 I-09</b>
ROMA	4.640	3.928	-15,3%
MILANO	9.927	7.759	-21,8%
TORINO	4.596	3.629	-21,0%
GENOVA	832	681	-18,1%
NAPOLI	2.953	2.548	-13,7%
PALERMO	1.481	1.158	-21,8%
BOLOGNA	2.153	1.680	-22,0%
FIRENZE	1.503	1.335	-11,2%
Totale	28.086	22.718	-19,1%



Figura 4: indice trimestrale NTN residenziale I trim 07 I trim 09 principali città e relative province





### **Il settore terziario: andamenti nazionali e territoriali**

Il settore terziario, ovvero gli uffici più gli istituti di credito, risulta mediamente in calo già a partire dal 2006, con un decremento che si è andato accentuandosi nel corso del 2008. Nel I trimestre 2009 il calo di compravendite (mediamente pari al -20,6% rispetto al I trimestre 08) è particolarmente elevato nel Nord, -22,8% e nel Sud, -19,7%, leggermente inferiore nel Centro, -15,3%.

L'indice trimestrale dal I trimestre 2007,



Figura 6, mostra andamenti simili per le macro aree che convergono nel I trimestre 2009 ad un valore intorno a 70, ovvero con un calo di compravendite tendenziale del biennio intorno al 30%. Tra le principali province, Figura 7, risulta particolarmente elevato il decremento di compravendite nel I trimestre 09 delle province di Napoli, -51%, di Torino, -45% circa, e di Firenze, -31,8%. E' opportuno segnalare che trattandosi di numeri non molto elevati una piccola differenza in termini assoluti, comporta una variazione relativa consistente. Nelle province di Milano (-19%), Bologna (-16,2%) e Palermo (-20,2%) il mercato degli uffici mostra una flessione meno importante. L' unica provincia con una crescita delle compravendite di uffici, risulta quella di Genova, +9,7%, mentre in quella di Roma si registra lo stesso numero di compravendite.

Figura 5: NTN trimestrali settore residenziale per area geografica I trim-08 I trim-09+ var % I trim-08-I trim I09

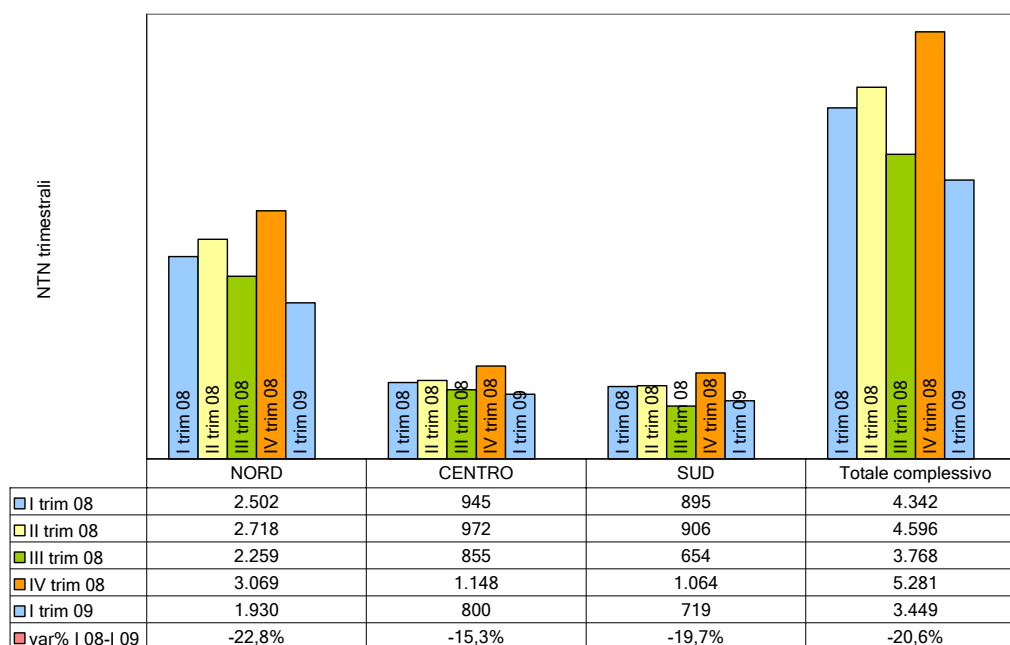




Figura 6: n° indice trimestrale NTN settore terziario I 2007-I 09 per aree geografiche Nord-Centro-Sud

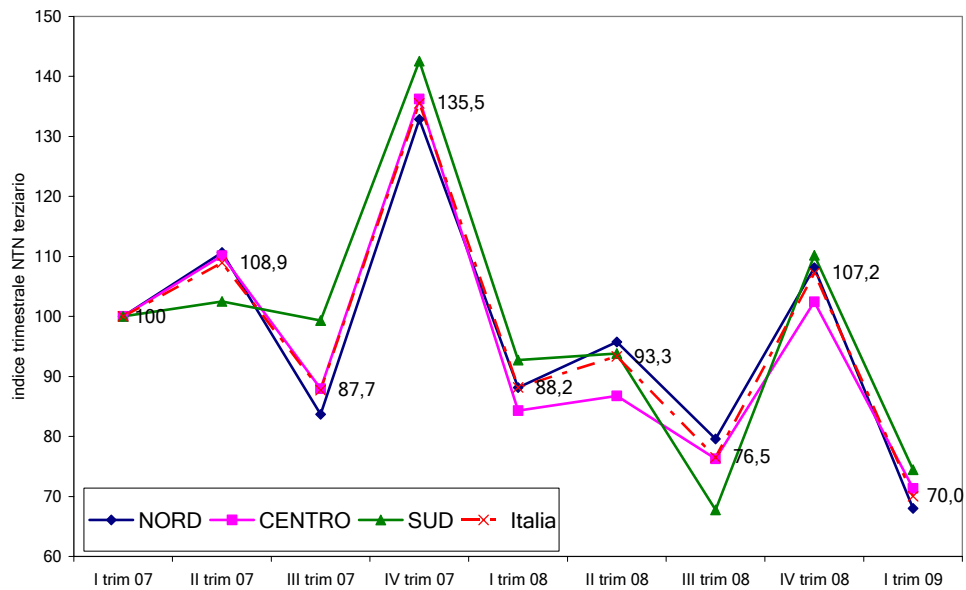
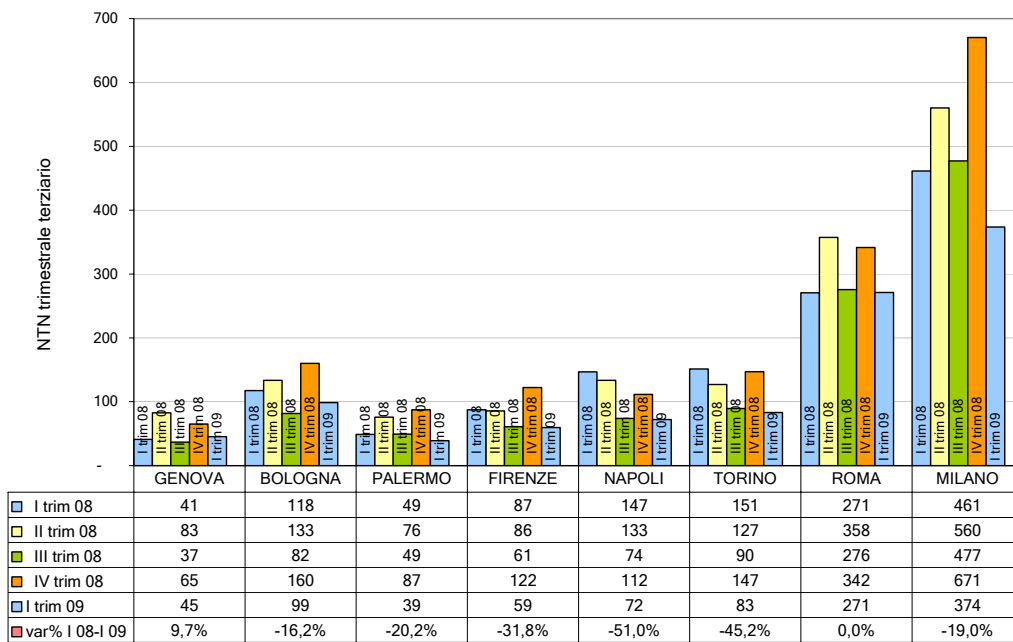


Figura 7: NTN trimestrali settore terziario principali province I trim-08 I trim-09+ var % I trim-08-I trim 109





## Il settore commerciale: andamenti nazionali e territoriali

Il settore commerciale (di cui fanno parte negozi, laboratori, fabbricati commerciali ed alberghi) conferma il *trend* negativo già evidenziato a partire dal 2006, con un netto peggioramento nel corso del 2008 analogamente a tutti i settori.

Nel I trimestre 2009 si registra un forte decremento pari a -24% circa mediamente, con il calo maggiore nel Centro, -27,4%, e quello inferiore nel Sud, -17,2%.

Anche per questo settore il calo del I trimestre 09 rispetto all'analogo periodo del 2007 si aggira intorno al 30%, come si evince dall'andamento dell'indice di [Figura 9](#).

Le principali province, [Figura 10](#), risultano tutte in calo più o meno importante nel I trimestre 2009. Vanno meno peggio le province del Sud, Napoli (-3,1%) e Palermo (-2,6%), mentre per le altre province si va dal -10,5% di Torino, alla riduzione del -25% della provincia di Roma e del -30% della provincia di Milano.

Le province di Firenze (-34% circa), Bologna (-36,7%) e Genova (-46,7%) sono quelle con il tasso tendenziale maggiormente negativo.

Figura 8: NTN trimestrali settore commerciale per area geografica I trim-08 I trim-09+ var % I trim-08-I trim 09

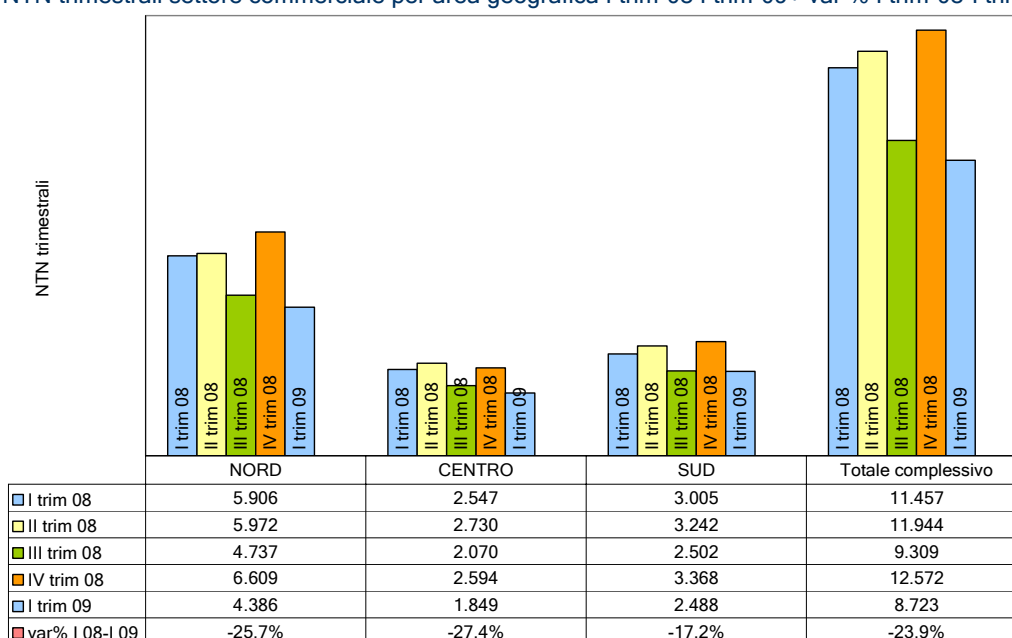


Figura 9: n° indice trimestrale NTN settore commerciale I 2007-I 09 per aree geografiche Nord-Centro-Sud

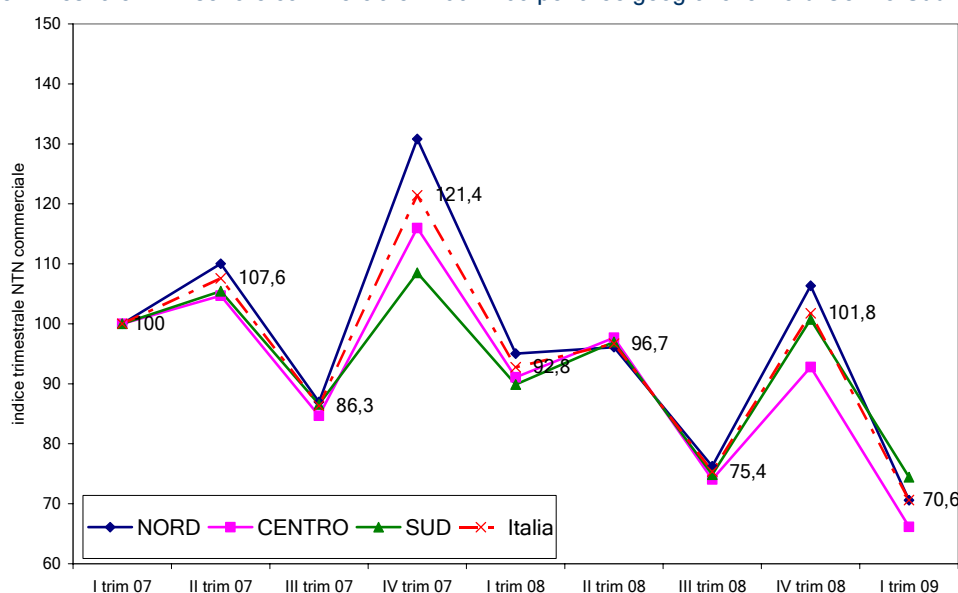
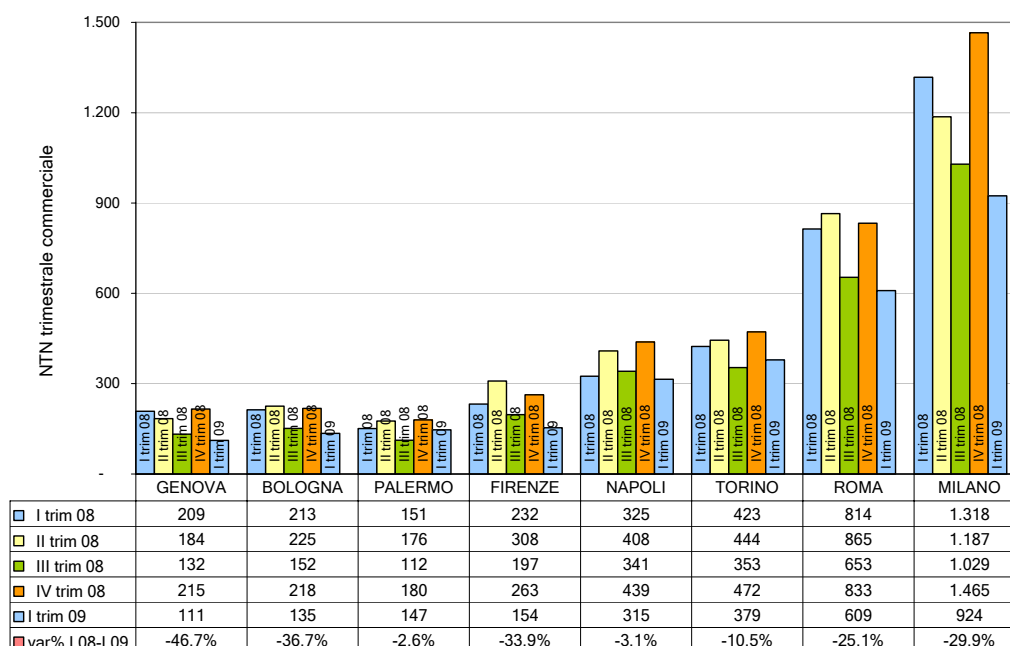




Figura 10: NTN trimestrali settore commerciale principali province I trim-08 I trim-09+ var % I trim-08-I trim I 09



### Il settore produttivo: andamenti nazionali e territoriali

Il settore produttivo (comprendente Capannoni ed Industrie) che nel quinquennio 2004-08 aveva mostrato una miglior tenuta di mercato, in paragone con gli altri settori, e che aveva concluso il 2008 con il decremento inferiore, nel I trimestre 2009 è, invece, quello che subisce la maggior contrazione del volume di compravendite, -33,5% mediamente, in tutte le macro-aree.

Il mercato di questo settore continua ad essere fortemente concentrato nel Nord, con il 70% delle compravendite che avviene in quest'area.

L'andamento dell'indice trimestrale, [Figura 12](#), segnala il crollo dell'ultimo trimestre che porta anche questo settore ad un calo medio intorno al 30% rispetto al I trimestre 2007 per tutte le macro aree.

Tra le principali province ([Figura 13](#)), è quella di Milano che continua a detenere il primato di compravendite, anche se in netto calo già dal 2007, e con l'ulteriore peggioramento registrato nel I trimestre 2009 con il 32,2% di NTN in meno.

Nel I trimestre 2009 il calo maggiore del settore produttivo si registra per la provincia di Napoli, -45% circa, passando da 4 a 24 NTN.

Anche la provincia di Torino, che aveva mostrato una maggiore stabilità del mercato del settore, nell'ultimo trimestre vede quasi dimezzare le compravendite registrate nel I trimestre 2008, passando da 219 a 126 NTN con un calo del 42,6%.

Per le altre province si segnala la crescita di quella di Palermo, + 80% circa (si tratta di un mercato molto ristretto con solo 15 NTN) confermando, comunque, un andamento che era stato positivo anche nel 2008, in controtendenza con l'andamento generale.

Tutte le altre province risultano ancora in forte decremento, superiore al 35%, per quelle di Bologna, Roma e Firenze, mentre per la provincia di Genova il calo è più contenuto, -18% circa.



Figura 11: NTN trimestrali settore commerciale per area geografica I trim-08 I trim-09+ var % I trim-08-I trim 109

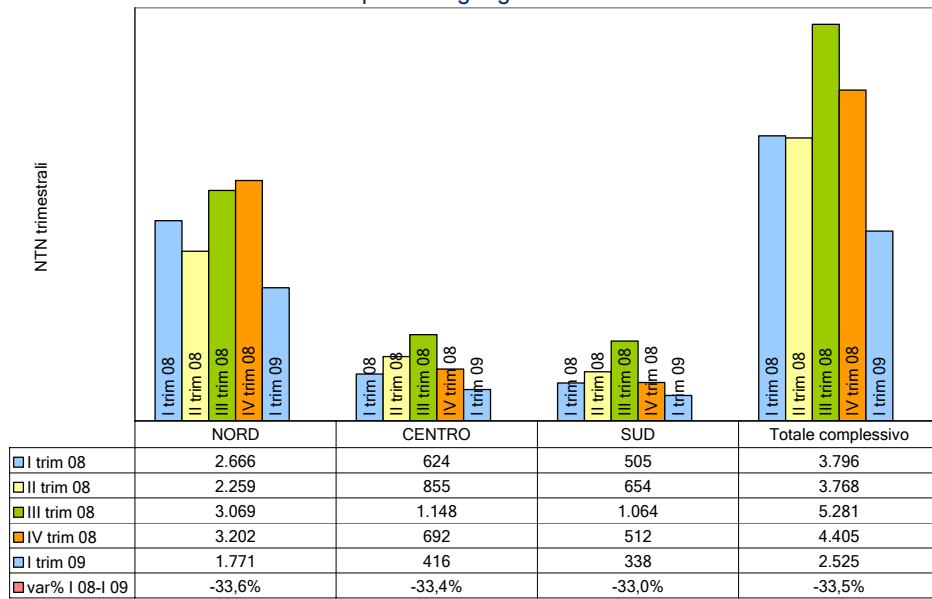


Figura 12: n° indice trimestrale NTN settore produttivo I 2007-I 09 per aree geografiche Nord-Centro-Sud

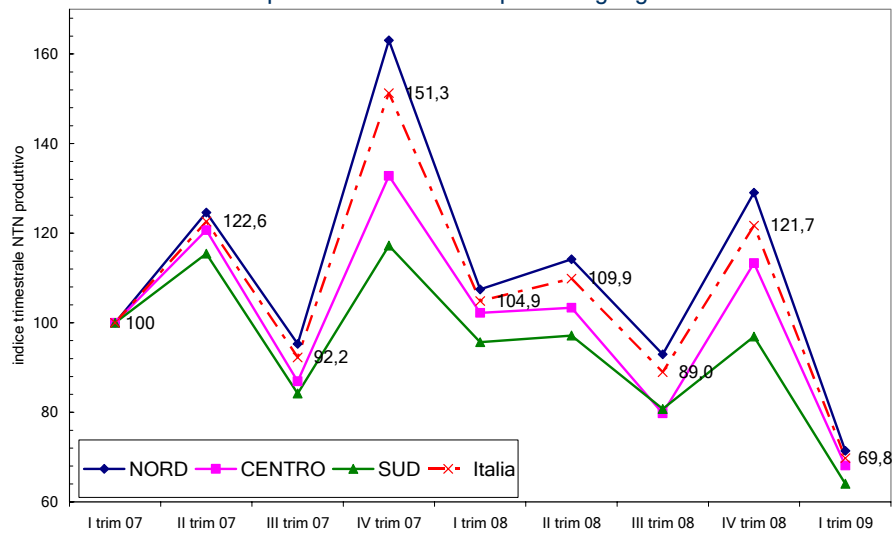
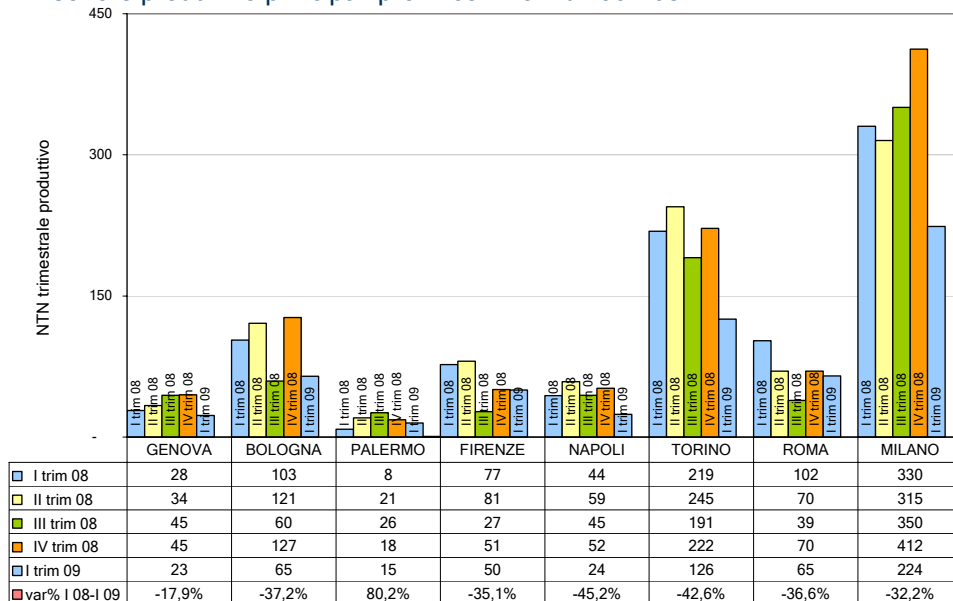


Figura 13: NTN settore produttivo principali province + var % 2007-08





## Le fonti e i criteri metodologici utilizzati

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

**Banche dati Catastali:** per ciò che concerne le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali e dalle dichiarazioni Docfa per i dati sulle Nuove Costruzioni.

**Banche dati Uffici di pubblicità immobiliare** (ex Conservatorie): per quanto concerne le compravendite ed i mutui ipotecari.

**Banca dati centralizzata:** i dati suddetti confluiscono in una banca dati centralizzata, attiva dal 2008, con aggiornamento giornaliero per i dati sulle compravendite e sui mutui, semestrale per le Nuove costruzioni ed annuale per lo *stock*.

*L'aggiornamento continuo comporta che i dati estratti ad una certa data possono risultare diversi da quelli di estrazioni successive, per l'inserimento eventuale di transazioni che, per qualsiasi motivo, vengono registrate in un secondo tempo.*

*Nel 2008, inoltre, il cambio di procedure e la concomitanza di due diversi sistemi di estrazione dei dati, ha comportato degli errori di registrazione dei dati, dovuto tra l'altro ad un diverso conteggio tra dati provinciali e comunali, poiché alcuni comuni non sono presenti nella banca dati catastale, ma risultano, invece negli archivi di pubblicità immobiliare.*

*Tali errori si sono riversati essenzialmente per le tipologie catalogate in Altro. Pertanto la variazione complessiva annua 2007-06 risulta pari a -3,7% invece di -7,1%. La tabella seguente contiene i dati provenienti dagli ultimi aggiornamenti.*

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
NTN 2007	809.177	20.878	50.296	16.873	115.033	749.489	1.761.745
NTN 2006	845.051	21.282	52.684	17.418	120.922	772.741	1.830.098
var % 06-07	-4,2%	-1,9%	-4,5%	-3,1%	-4,9%	-3,0%	-3,7%

**Banche dati O.M.I.:** per le informazioni relative ai valori immobiliari tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori sono stati estratti considerando il valore centrale degli intervalli di quotazioni relativi alle tipologie residenziali (tipologia; abitazione economica, civile, signorile, ville e villini).

### Copertura della rilevazione

Intero territorio nazionale tranne le province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, perché 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, ha imposto l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione.

Nei successivi prospetti sono elencate le corrispondenze tra le terminologie adottate nelle elaborazioni e quelle delle categorie catastali relative.



**SETTORE RESIDENZIALE**

	<b>categoria catastale</b>	<b>descrizione</b>
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	A1	Abitazione di tipo signorile
	A7	Abitazione in villa
	A8	Abitazione in villino
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	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
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

**CLASSI DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

<b>MONOLOCALI:</b>	Fino 2,5 vani catastali (fino a 45-50mq)
<b>PICCOLA</b>	Tra 2,5 e 4 vani catastali (45- 70mq)
<b>MEDIO-PICCOLA</b>	Tra 4 e 5,5 vani catastali (70 - 90 mq)
<b>MEDIA-GRANDE</b>	Tra 5,5 e 7 vani catastali (90-130 mq)
<b>GRANDE</b>	Maggiore di 7 vani catastali (+ di 130 mq circa)

**CORRISPONDENZA SETTORI TERZIARIO-COMMERCIALE-PRODUTTIVO-PERTINENZE**

**TIPOLOGIE CATASTALI E LE TERMINOLOGIE OMI**

<b>Settori</b>	<b>categoria catastale</b>	<b>Denominazione per esteso</b>
<b>SETTORE TERZIARIO</b>	A/10	<b>UFFICI</b> Uffici e studi privati
	D/5	
<b>SETTORE COMMERCIALE</b>	C/1	<b>NEGOZI E LABORATORI</b> Negozi e botteghe
	C/3	
	D/8	<b>CENTRI COMMERCIALI E SIMILARI</b> Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
	D/2	
<b>SETTORE PRODUTTIVO</b>	D/1	<b>CAPANNONI</b> Opifici
	D/7	<b>INDUSTRIE</b> Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
<b>PERTINENZE</b>	C/2	<b>MAGAZZINI</b> Magazzini e locali di deposito
	C/6	<b>POSTI AUTO</b> Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse



### Terminologia adottata

- NTN = n. 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 una 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)
- NTN IP= n. di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario
- *stock* di unità immobiliari = n. di unità immobiliari censite al catasto
- IMI = indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare = rapporto tra NTN/stock di unità immobiliari
- Aree geografiche: Nord, Centro, Sud.
- Regioni area geografica Nord: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D'Aosta, Veneto
- Regioni area geografica Centro: Lazio, Marche, Toscana, Umbria.
- Regioni area geografica Sud: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.