

COMUNICATO STAMPA

PUBBLICATA
**LA NOTA TRIMESTRALE SUL MERCATO IMMOBILIARE
NEL IV TRIMESTRE 2011 E SINTESI ANNUA**

Da oggi, sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.gov.it), è disponibile la Nota trimestrale sull'andamento del mercato immobiliare italiano nel quarto trimestre del 2011, messo a confronto con i dati dello stesso periodo del 2010, con una breve sintesi dei dati di consuntivo dell'anno 2011.

I dati elaborati nella Nota trimestrale, realizzata dall'Osservatorio del mercato immobiliare, mostrano per il mercato immobiliare italiano ancora qualche segnale positivo. Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nell'ultimo trimestre 2011 (variazione percentuale del IV trimestre 2011 rispetto il IV trimestre 2010), per l'intero settore immobiliare, risulta, infatti, pari al +0,4%, che segue il +1,6% del III trimestre.

I tassi tendenziali nel IV trimestre del 2011 registrano segni positivi nel settore residenziale (+0,6%) e nel mercato delle pertinenze (+2,1%), mentre ancora negative risultano le variazioni nei settori non residenziali. Il tasso tendenziale maggiormente negativo si ha per il settore terziario (-16,5%), mentre meno sostenuti sono i cali nel settore commerciale (-6,4%) e produttivo (-5,5%).

Il dato complessivo del 2011 risulta pari a 1.321.229 unità immobiliari compravendute, in calo del -1,9% rispetto al 2010. Su base annua tutti i settori hanno registrato nel 2011 un segno negativo ad eccezione del settore produttivo, che guadagna il 5,3%.

NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2011	II trim 2011	III trim 2011	IV trim 2011	Anno 2011
Residenziale	136.780	160.139	131.125	170.181	598.224
Terziario	3.259	3.894	3.028	4.289	14.468
Commerciale	7.916	9.211	7.708	10.064	34.900
Produttivo	2.474	3.215	2.949	3.839	12.477
Pertinenze	107.593	126.572	102.210	140.476	476.851
Altro	41.038	47.020	41.279	54.971	184.309
Totale	299.059	350.052	288.299	383.819	1.321.229
Var %	I trim 10-11	II trim 10-11	III trim 10-11	IV trim 10-11	Anno 10-11
Residenziale	-3,6%	-6,6%	1,4%	0,6%	-2,2%
Terziario	-4,4%	4,2%	2,0%	-16,5%	-5,1%
Commerciale	-8,8%	-5,5%	11,8%	-6,4%	-3,3%
Produttivo	-2,0%	5,9%	32,8%	-5,5%	5,3%
Pertinenze	-2,6%	-3,4%	0,9%	2,1%	-0,7%
Altro	-5,1%	-9,2%	0,9%	-1,1%	-3,8%
Totale	-3,6%	-5,6%	1,6%	0,4%	-1,9%

In particolare:

- il **settore residenziale**, con 170.181 compravendite, nel IV trimestre 2011 presenta un tasso tendenziale positivo essenziale dovuto agli aumenti delle macro aree del Centro e del Sud. Al Centro, con un rialzo del +3,6% nel IV trimestre 2011, si conferma e si rafforza il dato positivo del precedente trimestre. Al Sud continua, seppure con tassi più deboli, la variazione positiva del terzo trimestre (+2,0%, era +4,6%). Negativa, invece, la variazione al Nord che disattende il segnale positivo dello scorso trimestre, realizzando un calo del -1,4%;
- il **settore terziario** (uffici e istituti di credito) con 4.289 NTN nell'ultimo trimestre 2011 torna a mostrare un tasso tendenziale annuo in forte calo (-16,5%); considerando che nel corso dell'anno ha alternato variazioni trimestrali positive e negative, il settore registra una flessione complessiva annua pari al -5,1%;
- il **settore commerciale** mostra una variazione tendenziale negativa pari -6,4%; la flessione del trimestre va attribuita principalmente alle regioni del Nord e del Centro che segnano rispettivamente cali del -10,3% e del -6,6% in questo trimestre. In lieve crescita invece le regioni del Sud (+1,0%).
- il **settore produttivo**, che comprende capannoni ed industrie, dopo due trimestri di rialzi mostra nuovamente nel IV trimestre un tasso tendenziale negativo pari a -5,5%. La riduzione riflette i cali registrati soprattutto nell'area del Centro, -13,5% e del Nord, -8,5%, area quest'ultima in cui si realizza circa il 70% del NTN totale.

Nel **mercato residenziale**, il trend positivo del IV trimestre del 2011 riguarda solo i capoluoghi, che mostrano un rialzo pari al +3,8%. Per contro, i Comuni non capoluogo, che lo scorso trimestre avevano guadagnato circa il 2% del mercato, tornano a mostrare un lieve calo pari al -0,8%.

Complessivamente nel 2011, comunque, le compravendite di abitazioni registrano un calo sia nei capoluoghi, -0,4%, sia nei Comuni minori, -3,1%.

Nelle otto più grandi città italiane per popolazione, si conferma il tasso positivo osservato il precedente trimestre (+2,7%) e si registra complessivamente un tasso tendenziale pari a +8,0%. Tra le città, spiccano le buone performance di Torino (+15,6%) e Roma (+11,7%). Sostenuti gli incrementi delle compravendite anche a Firenze (+10,0%) e a Napoli (+9,0%). Minori, sebbene non esigui, gli incrementi delle città di Bologna (+6,9%), Palermo (+2,5%) e Milano (+1,7%). Diminuiscono le compravendite solo nella città di Genova con un -1,5%. Su base annuale, la variazione del 2011 rispetto al 2010 nelle grandi città risulta positiva per tutte le città con un tasso tendenziale complessivo del +2,4%.

NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città

Città	III trim 2011	IV trim 2011	Anno 2011	var % III trim 10-11	var % IV trim 10-11	var % anno 10-11
ROMA	7.427	9.601	33.633	0,8%	11,7%	1,4%
MILANO	4.087	5.233	19.182	3,0%	1,7%	1,8%
TORINO	2.412	3.497	12.036	1,0%	15,6%	6,9%
GENOVA	1.538	1.891	7.006	2,1%	-1,5%	2,0%
NAPOLI	1.313	1.919	6.633	2,0%	9,0%	0,2%
PALERMO	1.159	1.486	5.458	16,0%	2,5%	1,9%
BOLOGNA	1.012	1.350	4.791	-4,2%	6,9%	1,8%
FIRENZE	1.002	1.270	4.613	16,4%	10,0%	6,0%
Totale città	19.949	26.245	93.352	2,7%	8,0%	2,4%

Nel 2011 le compravendite di abitazioni acquistate con l'ausilio di un mutuo ipotecario diminuiscono del -4,5%, cioè più delle compravendite complessive (-2,2%). Tale calo di compravendite collegate a questo tipo di credito potrebbe essere stato influenzato dall'innalzamento del tasso d'interesse medio, che nel 2011 è risultato in crescita di 0,7 punti percentuali rispetto al 2010, raggiungendo così il 3,4% (valore medio applicato alla prima rata).

Per un'unità abitativa, il capitale medio erogato risulta pari a circa 136 mila euro, sostanzialmente stabile rispetto al capitale medio erogato nel 2010. La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario risulta pari a circa il 45% (superava il 46% nel 2010).

Per quanto riguarda le quotazioni medie delle abitazioni nel II semestre 2011, il valore medio nazionale per unità di superficie degli immobili residenziali, dopo due semestri di lievi incrementi, è stazionario (-0,03%) rispetto al I semestre 2011. La quotazione media è pari 1.583 €/mq.

Stazionaria è risultata anche la quotazione media nei capoluoghi (-0,02%), per i quali nel II semestre 2011 è stato calcolato un valore medio delle abitazioni pari a 2.299 €/mq. La quotazione media per le abitazioni nei Comuni non capoluogo è pari a 1.319 €/mq.

Il valore del patrimonio immobiliare residenziale compravenduto nel 2011, determinato con una stima di larga massima, è pari a circa 101 miliardi di euro, in lieve calo (-0,4%) rispetto al valore stimato per il 2010 (101,4 miliardi di euro). Tale diminuzione risulta più elevata al Sud (-1,6%) e minore nel Centro (-0,4%); stabile, invece, al Nord.

Roma, 15 marzo 2012