

COMUNICATO STAMPA

**PUBBLICATA LA NOTA SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE
NEL II TRIMESTRE 2012**

Da oggi è disponibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) la Nota trimestrale, che fornisce una breve sintesi sull'andamento dei volumi delle unità immobiliari compravendute in Italia nel corso del secondo trimestre 2012, messi a confronto con i dati dello stesso periodo del 2011.

Nel II trimestre 2012 continua e si accentua il calo registrato nel trimestre precedente per il 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%).

La tabella seguente mostra per il II trimestre 2012 tassi tendenziali fortemente 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. Analogamente l'andamento nel settore delle pertinenze, 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 nei settori non residenziali, con il segmento del terziario (2.621 NTN) che perde il 32,7% delle transazioni, seguito dal commerciale (6.583 NTN), -28,5% e infine il settore produttivo (2.368 NTN), -26,4%.

NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

Settori	II trim 2011	III trim 2011	IV trim 2011	I trim 2012	II trim 2012
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
Totale	350.052	288.299	383.819	245.929	262.967

Settori	II trim 10-11	III trim 10-11	IV trim 10-11	I trim 11-12	II trim 11-12
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%
Totale	-5,6%	1,6%	0,4%	-17,8%	-24,9%

* Numero di Transazioni Normalizzate, somma delle effettive quote di proprietà compravendute.

L'elevata flessione delle compravendite di abitazioni, registrata nel II trimestre 2012 a livello nazionale, si evidenzia anche nelle maggiori otto città italiane. Con 20.002 NTN, le grandi città registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a -22,0%. 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 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%.

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

Le principali città	NTN II trim 2012	var % II trim 11-12	Comuni della provincia	NTN II trim 2012	var % II trim 11-12
ROMA	7.201	-19,4%	ROMA	3.427	-32,2%
MILANO	4.142	-26,2%	MILANO	7.210	-23,0%
TORINO	2.615	-21,2%	TORINO	3.487	-24,5%
GENOVA	1.467	-25,0%	GENOVA	693	-27,3%
NAPOLI	1.536	-14,2%	NAPOLI	2.265	-19,5%
PALERMO	1.045	-27,0%	PALERMO	929	-28,7%
BOLOGNA	993	-25,1%	BOLOGNA	1.360	-27,4%
FIRENZE	1.005	-21,5%	FIRENZE	1.131	-25,6%
Totale	20.002	-22,0%	Totale	20.504	-25,4%

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.

Pertanto, il crollo delle compravendite registrate nel I e nel II trimestre 2012, trova spiegazione considerando i principali indicatori macroeconomici:

- il PIL ha segnato anche nel II trimestre 2012 un -2,6% (peggiore del dato del I trimestre del 2012, variazione tendenziale pari a -1,4%) - ISTAT
- 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%) - ISTAT

- l'indicatore della fiducia delle famiglie si riduce ulteriormente arrivando ad 86 nell'agosto 2012 - ISTAT
- la produzione industriale è in netto calo, -7% circa a giugno 2012 - ISTAT
- il tasso di interesse (TAEG) sui prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è salito costantemente nel 2011, passando dal 4,14% di marzo 2011 al 4,90% di marzo 2012 - Banca d'Italia.

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. 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 (secondo case a disposizione).

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 miliardi in meno rispetto allo stesso semestre del 2011 (-22,6%). Tale diminuzione risulta diffusa tra tutte le aree del paese, con una punta elevata nelle isole (-26,0%) e minore al sud (-21,0%).

Tra le 12 città più grandi per popolazione i prezzi medi per unità di superficie delle abitazioni risultano quasi ovunque in diminuzione, con il calo maggiore a Palermo (-2,1%). Lievi rialzi si registrano solo a Roma, Torino e Verona.

Roma, 27 settembre 2012