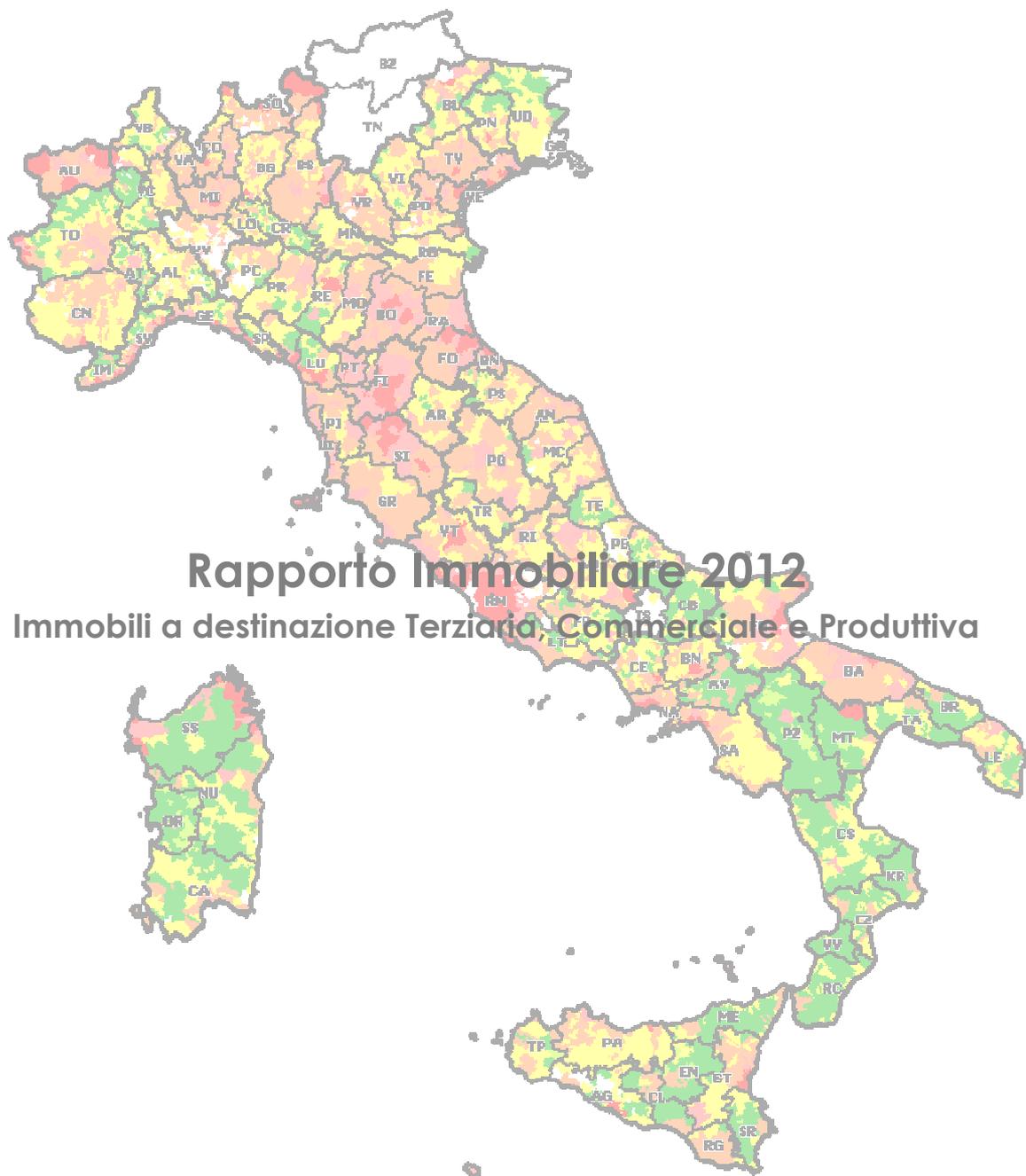




Agenzia del
Territorio



Rapporto Immobiliare 2012

Immobili a destinazione Terziaria, Commerciale e Produttiva



con la collaborazione di

ASSILEA

Associazione Italiana Leasing

a cura dell'ufficio

Statistiche e studi sul mercato immobiliare

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

dc_omise@agenziaterritorio.it

Caterina Andreussi

Area Osservatorio Mercato Immobiliare
(responsabile)

Maurizio Festa

Statistiche e studi sul mercato immobiliare
(responsabile)

Gennaro Chirola

Erika Ghirardo
(collaboratori)

Le informazioni rese nel presente rapporto 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

Presentazione	2
Introduzione	3
Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale	4
Il mercato degli uffici	10
Lo stock immobiliare.....	10
I volumi di compravendita	14
Le quotazioni	20
L'andamento nelle principali città	25
Il mercato dei negozi	27
Lo stock immobiliare.....	27
I volumi di compravendita	30
Le quotazioni	36
L'andamento nelle principali città	41
Il mercato dei capannoni.....	44
Lo stock immobiliare.....	44
I volumi di compravendita	47
Le quotazioni	53
L'andamento nelle principali città	58
Analisi e confronto degli indici territoriali.....	60
Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali.....	63
Fonti e criteri metodologici	68
Indice delle tabelle	71
Indice delle figure.....	72

Presentazione

Siamo giunti al quarto Rapporto Immobiliare sul segmento non residenziale del mercato immobiliare realizzato congiuntamente dall'Agenzia del Territorio e dall'Associazione nazionale delle società di *leasing* (ASSILEA).

Questa proficua collaborazione mostra l'efficacia del rapporto pubblico-privato anche sui temi della conoscenza e dell'informazione economica. In particolare, la collaborazione con ASSILEA è stata avviata nel 2007 e ha per oggetto principale il supporto all'indagine del mercato immobiliare non residenziale. E' stato, infatti costruito un sistema informativo che consente agli associati ASSILEA di acquisire dati puntuali di mercato desunti dalle transazioni leasing, costituendo le schede che alimentano il data base OMI su cui si fondano le quotazioni immobiliari.

Il *leasing* di immobili finiti, infatti, rappresenta circa un quarto del valore del mercato delle compravendite di immobili non residenziali attualmente stimabile. Ciò implica una potenziale conoscibilità dei dati di mercato particolarmente elevata, rispetto ad altri operatori.

Il presente Rapporto, pertanto, sottintende tale collaborazione per ciò che concerne il livello e l'andamento delle quotazioni. Per il resto, espone elaborazioni e dati che rappresentano con maggiore significatività il mercato immobiliare commerciale, terziario e produttivo.

Il volume si articola in cinque capitoli. Il *primo capitolo* è dedicato ad una panoramica del mercato nazionale degli immobili non residenziali. I successivi tre capitoli sono dedicati, rispettivamente, ai principali risultati dell'analisi dei mercati immobiliari delle tipologie uffici, negozi e capannoni, in termini di volumi di compravendite realizzate nel 2011, di intensità di mercato e livello delle quotazioni immobiliari medie per regione, area territoriale e nelle maggiori città italiane. Nel *quinto capitolo* è proposta una stima di massima del valore del volume degli scambi di uffici, negozi e capannoni.

Gianni Guerrieri (Agenzia del Territorio) e Gianluca De Candia (ASSILEA)

Roma 29 maggio 2012

Introduzione

La collaborazione iniziata a partire dal 2007 tra Agenzia del Territorio ed ASSILEA, ha consentito di consolidare una base dati di informazioni economiche sul settore non residenziale garantendo, in tal modo, un ulteriore e significativo contributo alla conoscenza e trasparenza del mercato.

Il sistema informativo di ASSILEA acquisisce, infatti, dati rigorosi di mercato desunti dalle transazioni leasing e alimenta, con cadenza semestrale, gli archivi delle schede OMI alla base del processo di determinazione delle quotazioni immobiliari.

Dal 2007 le schede immobiliari acquisite nel sistema informativo dagli associati ASSILEA sono state oltre 10.000. Tali schede hanno costituito una base informativa importante nel processo per la determinazione delle quotazioni OMI riferite alle tipologie edilizie non residenziali.

Nel settore non residenziale, infatti, la fonte ASSILEA ha costituito nel 2011 circa il 20% del valore dei volumi di scambio rilevati nell'indagine del mercato con le schede OMI. In particolare, sempre nel 2011, dalla fonte ASSILEA sono pervenuti circa il 6% (11% in termini di valore) delle schede rilevate per la tipologia edilizia negozi, circa il 9% (13% in termini di valore) per la tipologia uffici e quasi il 50% delle schede per le unità a destinazione produttiva (46% in termini di valore).

Nel 2011, grazie alle sinergie attivate, delle 8.085 schede immobiliari di unità non residenziali complessivamente acquisite negli archivi OMI, 6.000 sono state elaborate in circa 1.000 campioni statistici¹ in 433 zone OMI di 167 comuni.

Tabella 1: Schede rilevate, elaborate e campioni elaborati

Area	N. schede rilevate	Valore di scambio (milioni €)	N. schede elaborate	N. campioni elaborati
Nord Est	1.621	533	1.316	211
Nord Ovest	1.959	730	1.411	241
Centro	2.117	835	1.537	250
Sud	1.534	410	1.118	189
Isole	854	204	618	112
Totale	8.085	2.712	6.000	1.003

L'indagine del mercato immobiliare non residenziale nel 2011, in particolare per le tipologie uffici, negozi e capannoni, effettuata con le schede OMI, ha riguardato unità immobiliari per un valore complessivo di compravendita pari a circa 2,7 miliardi di euro. Tale valore rappresenta circa il 15% del valore di scambio stimato nel 2011 per gli immobili non residenziali.

¹ Le schede rilevate costituiscono, nell'ambito di una zona omogenea per una stessa tipologia edilizia, un campione statistico che viene elaborato al fine di stimare i valori medi della popolazione dalla quale il campione è stato estratto. La stima si basa sul principio della distribuzione di probabilità di Student, che consente di determinare un "intervallo di confidenza" del valore medio, cioè l'intervallo entro il quale cadrà, con un ragionevole grado di fiducia, la media della popolazione totale.

Un campione elaborabile è costituito da almeno 5 schede immobiliari rilevate. Questa rappresenta la numerosità minima adottata che consente una stima accettabile dell'intervallo di confidenza. Al di sotto di tale numerosità campionaria le schede non vengono elaborate, in quanto si rischia di ottenere intervalli di stima della media troppo ampi e poco significativi, ma costituiscono comunque un riferimento ai fini della determinazione delle quotazioni OMI.

Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

In analogia con il settore residenziale che registra un calo delle compravendite rispetto al 2010, anche il settore non residenziale che comprende il mercato del terziario, commerciale e produttivo mostra, nel 2011, qualche segnale di flessione. A fronte della diminuzione del -2,2% registrata nel settore residenziale, il terziario e il commerciale perdono rispettivamente il -5,1%, -3,3%. In controtendenza il settore produttivo, che segna un rialzo del +5,3% delle transazioni rispetto al 2010.

In Tabella 2 si riportano sinteticamente i dati di stock e NTN per ciascun comparto. Il mercato del terziario, commerciale e produttivo rappresenta circa il 7% dello stock immobiliare complessivo e il 4,7% dell'universo delle transazioni (Figura 1).

Le tipologie immobiliari, oggetto di particolare approfondimento in quest'analisi, sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici), commerciale (negozi e laboratori) e produttivo (capannoni ed industrie). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello stock immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato².

La disponibilità di dati trimestrali sulle compravendite ha permesso un'analisi delle variazioni tendenziali del settore non residenziale riportata nel grafico di Figura 2. Risulta evidente come le compravendite riferite al complesso del non residenziale (terziario, commerciale e produttivo) mostrino dal IV trimestre 2006 una contrazione del mercato seppure con tassi di entità piuttosto variabile (pur se nel III trimestre 2007 si registra un tasso di variazione tendenziale positivo ed estremamente elevato).

I dati nazionali e per area territoriale del 2011, relativi allo stock, al NTN ed all'IMI (indicatore di dinamicità del mercato immobiliare), per le tipologie suddette sono riportati nella Tabella 3, Tabella 4 e Tabella 5. Sono altresì riportati, per completare il quadro delle tipologie edilizie non residenziali, i dati riferiti alle unità immobiliari destinate a Istituti di credito, Edifici commerciali ed Alberghi.

In termini di stock immobiliare, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con il numero di unità più elevato tra le tipologie non residenziali. Infatti, come evidenziato nel grafico di Figura 4, le unità nella tipologia negozi rappresentano il 61,2% dello stock non residenziale, seguono i capannoni, con circa il 17% e gli uffici, con il 15% circa.

Considerando le compravendite, si nota che sono ancora i negozi a detenere la quota maggiore di NTN, ma con un valore inferiore alla quota di stock, 50% circa. Risultano, di contro, più elevate, rispetto allo stock, le quote degli uffici e dei capannoni, 23% e 20% circa. Tale differenza di quote in termini di volume di compravendite e di stock si riflette, ovviamente, sul valore dell'IMI, indice della dinamicità del mercato, rapporto tra NTN e relativo stock immobiliare. L'IMI risulta, quindi, più elevato per uffici e capannoni (2,23% e 1,78% rispettivamente) e piuttosto modesto per la tipologia negozi (1,21%).

Nella Tabella 6 sono riportati i valori, nazionali e per area territoriale, delle variazioni percentuali dei volumi delle compravendite, espressi in termini di NTN, registrate nel 2011

² Va comunque ribadito che le destinazioni d'uso sono quelle desumibili dalle categorie catastali che, per la loro finalità, non sono del tutto idonee a cogliere l'esatta destinazione d'uso dei beni, in particolare nel gruppo D (immobili speciali), in cui spesso esiste una promiscuità tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario. Nel capitolo conclusivo su "Fonti e criteri metodologici" è riportato lo schema di aggregazione utilizzato delle diverse categorie catastali. La categoria più problematica, in termini di promiscuità della destinazione d'uso è indubbiamente la D8, in cui rientrano oltre agli immobili destinati al commercio (e per questo sono associati ai negozi, categoria C1) anche immobili destinati al terziario.

rispetto all'anno precedente. Si evidenzia al riguardo un analogo comportamento per i settori "uffici" e "negozi", mentre il settore "capannoni" fa registrare rialzi generalizzati.

Tabella 2: Stock, NTN³, IMI 2011 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2011	Quota % Stock	NTN 2011	Var. % NTN 2011/2010	Quota % NTN	IMI 2011
Residenziale	33.173.657	52,7%	598.224	-2,2%	45,3%	1,8%
Pertinenze	22.196.344	35,27%	476.851	-0,7%	36,1%	2,1%
Terziario	652.169	1,0%	14.468	-5,1%	1,1%	2,2%
Commerciale	2.799.664	4,4%	34.900	-3,3%	2,6%	1,2%
Produttivo	701.978	1,1%	12.477	5,3%	0,9%	1,8%
Altro	3.415.477	5,4%	184.309	-3,8%	13,9%	5,4%
Totale	62.939.289	100,0%	1.321.229	-1,9%	100,0%	2,1%

Figura 1: Distribuzione dello stock e del NTN per settore

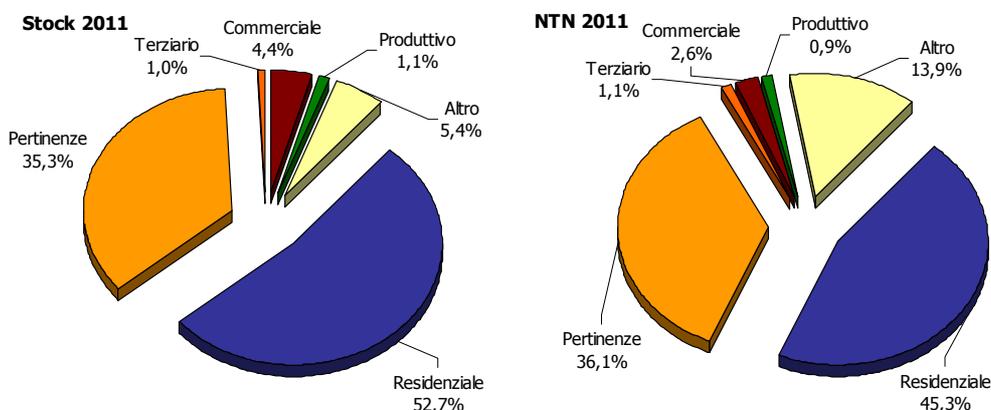
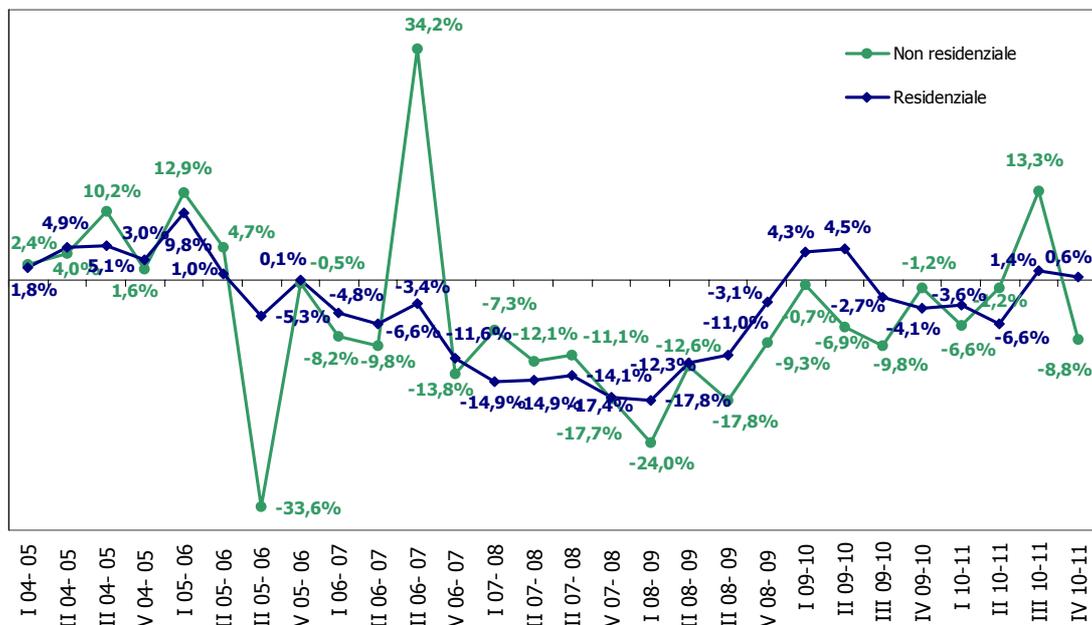


Figura 2: Variazione trimestrale % tendenziale annua settori terziario, commerciale e produttivo



³ Dati NTN e stock non comprensivi dei valori relativi ai comuni delle province autonome di Trento (n. 223 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Friuli Venezia Giulia (n. 45 comuni), del Veneto (n. 3 comuni) e della Lombardia (n. 2 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

Figura 3: Numero indice NTN per settori residenziale, terziario, commerciale e produttivo con base 2004 = 100

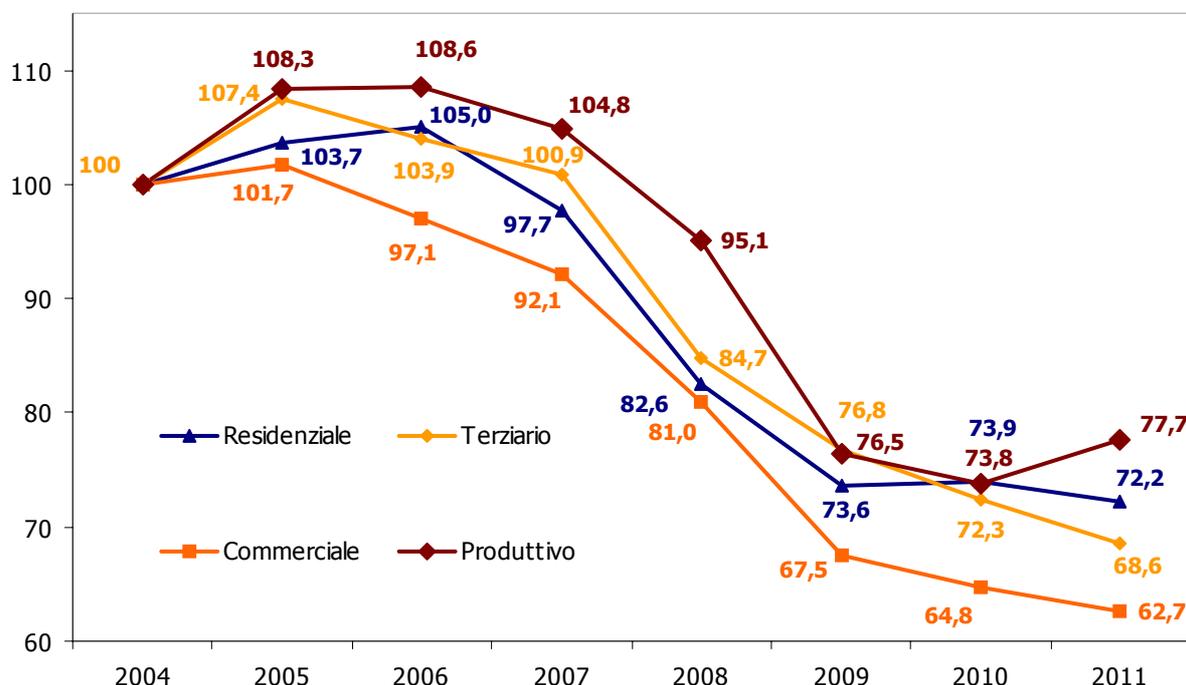


Tabella 3: Stock anno 2011 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

Stock	uffici	negozi	capannoni	istituti di credito	edifici commerciali	alberghi	Totale
Nord est	148.997	414.229	186.465	5.174	47.782	14.450	817.097
Nord Ovest	195.092	631.088	224.073	7.287	62.918	12.296	1.132.754
Centro	137.960	559.551	127.676	4.041	34.715	13.256	877.199
Sud	99.012	662.905	116.030	2.464	43.285	10.527	934.223
Isole	50.694	273.720	47.734	1.448	14.232	4.710	392.538
ITALIA	631.755	2.541.493	701.978	20.414	202.932	55.239	4.153.811

Tabella 4: NTN anno 2011 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

NTN	uffici	negozi	capannoni	istituti di credito	edifici commerciali	alberghi	Totale
Nord est	3.632	5.192	3.447	82	932	111	13.395
Nord Ovest	4.532	9.176	4.977	147	1.326	174	20.333
Centro	3.016	7.073	1.972	83	542	105	12.791
Sud	2.080	6.631	1.661	38	572	65	11.048
Isole	825	2.779	419	34	185	37	4.279
ITALIA	14.085	30.851	12.477	383	3.557	492	61.845

Tabella 5: IMI anno 2011 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

IMI	uffici	negozi	capannoni	istituti di credito	edifici commerciali	alberghi	Totale
Nord est	2,44%	1,25%	1,85%	1,58%	1,95%	0,77%	1,64%
Nord Ovest	2,32%	1,45%	2,22%	2,01%	2,11%	1,42%	1,79%
Centro	2,19%	1,26%	1,54%	2,05%	1,56%	0,79%	1,46%
Sud	2,10%	1,00%	1,43%	1,55%	1,32%	0,62%	1,18%
Isole	1,63%	1,02%	0,88%	2,35%	1,30%	0,78%	1,09%
ITALIA	2,23%	1,21%	1,78%	1,88%	1,75%	0,89%	1,49%

Figura 4: Distribuzione dello stock e del NTN delle tipologie non residenziali

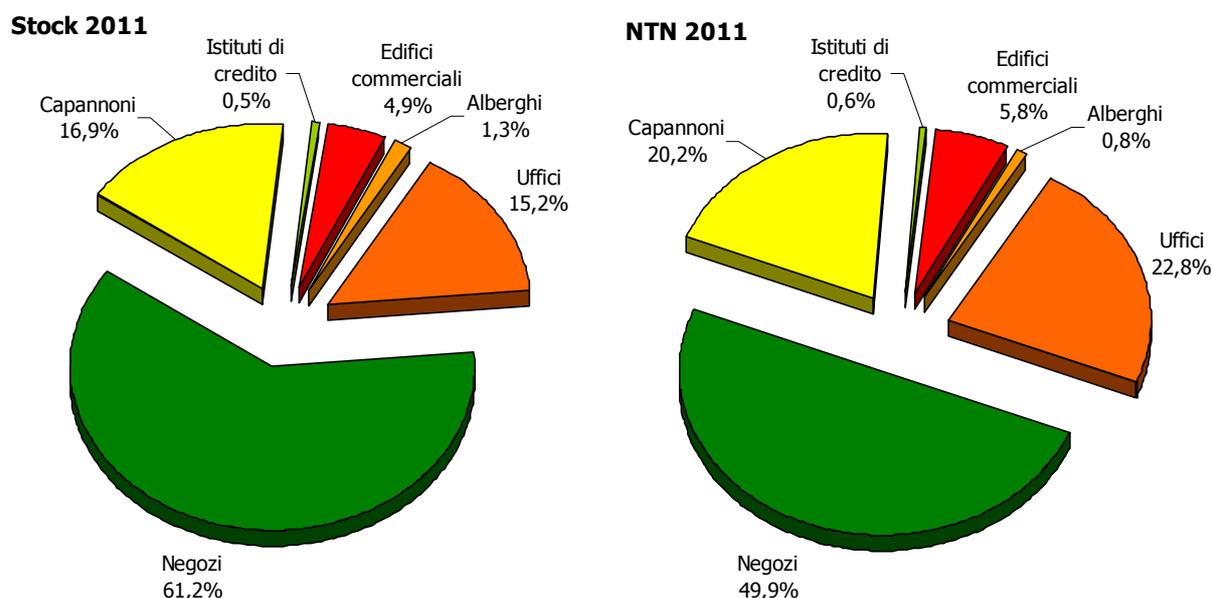


Tabella 6: Variazione % del NTN 2011/2010 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2011/2010	uffici	negozi	capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord est	-7,6%	-3,9%	3,6%	-3,1%	-2,9%
Nord Ovest	-2,2%	-4,5%	0,9%	-2,6%	-3,0%
Centro	-7,0%	-1,1%	6,2%	-1,6%	-2,2%
Sud	-6,5%	-2,2%	22,9%	0,2%	0,2%
Isole	-4,7%	0,0%	11,3%	0,1%	-0,7%
ITALIA	-5,5%	-2,7%	5,3%	-1,8%	-2,1%

Nel segmento non residenziale, quindi, le unità immobiliari delle tipologie uffici, negozi e capannoni rappresentano, complessivamente, oltre il 90% sia in termini di stock nazionale (93,3%), sia in termini di volumi di compravendita (92,9%). Si ritiene pertanto che l'analisi della composizione e della dinamica del mercato immobiliare delle suddette categorie possa fornire una descrizione rappresentativa del segmento non residenziale.

Pertanto, nel presente rapporto, l'analisi si concentrerà sulle tipologie edilizie non residenziali maggiormente rappresentative: uffici, negozi e capannoni.

Risulta nel 2011, rispetto al 2010, un generale calo dei volumi di compravendita per uffici e negozi in tutte le aree territoriali. L'unico segno positivo si registra per i capannoni, con un aumento a livello nazionale del +5,3%.

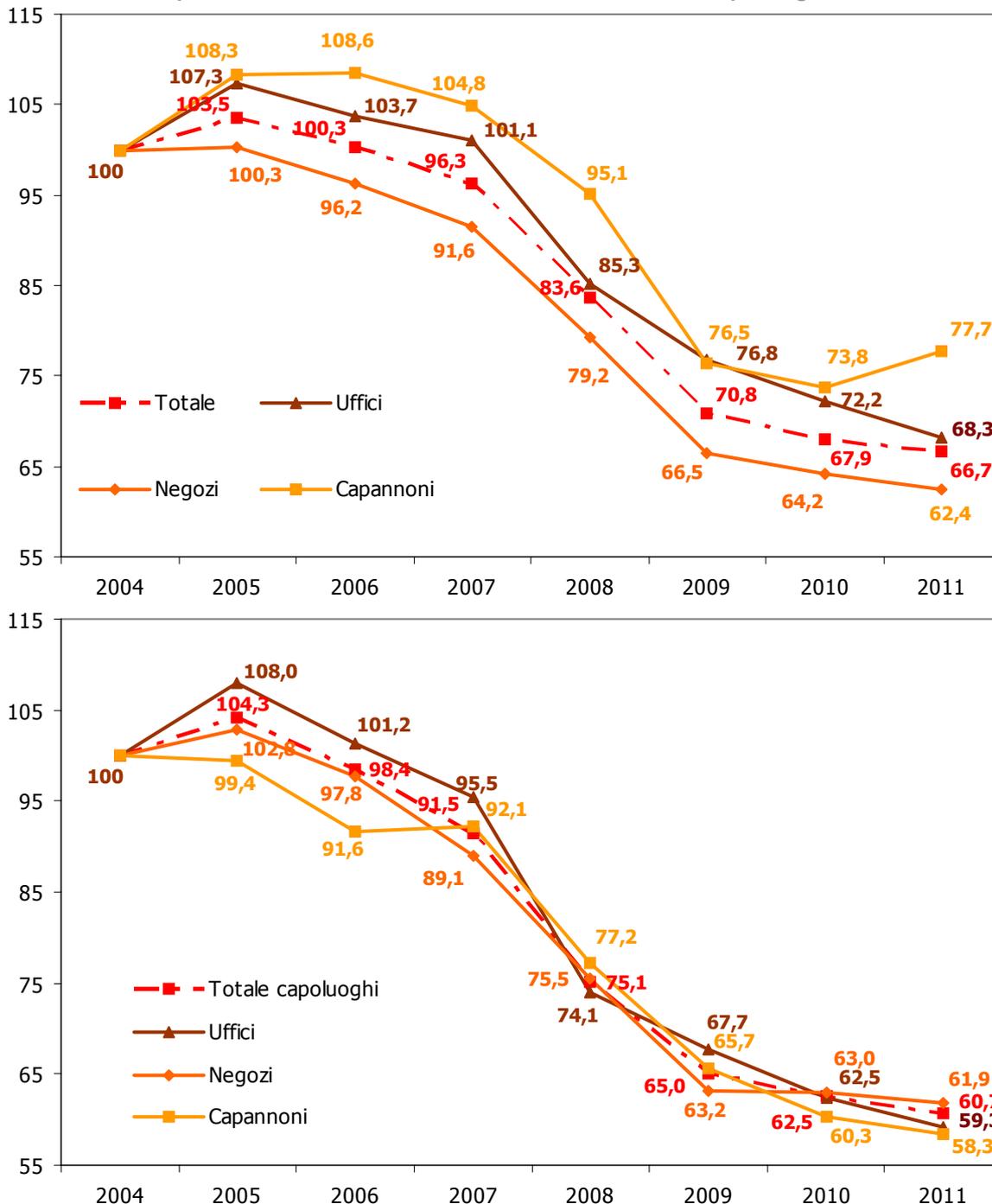
In Figura 5 è riportato il grafico degli andamenti nazionali e dei soli capoluoghi del mercato delle tipologie non residenziali, in termini di volumi di compravendita, a partire dal 2004. L'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2004, evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006 per le tipologie uffici e negozi e nel 2007 per i capannoni. Tutte le tipologie, poi, hanno subito una decisa diminuzione dei volumi scambiati nel 2008, con gli uffici che subiscono la maggiore contrazione. Nel biennio 2010-2011 si assiste ad un generale rallentamento del tasso di flessione.

L'intensità della dinamica del mercato, misurata con l'indice IMI, per le tre tipologie non residenziali, dal 2004 al 2011 è presentata nel grafico di Figura 6.

Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media⁴ aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale) elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2011 e pesandole sullo stock immobiliare di ciascun comune.

I dati nazionali e per area territoriale sono riportati nella Tabella 7.

Figura 5: Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi



⁴ La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza perché la media è ponderata sullo stock degli immobili e non sulle compravendite. Inoltre la variazione annua è da assumere con cautela in quanto, per i comparti non residenziali, è ancora in via sperimentale.

Figura 6: Andamento dell'IMI dal 2004 per il settore non residenziale

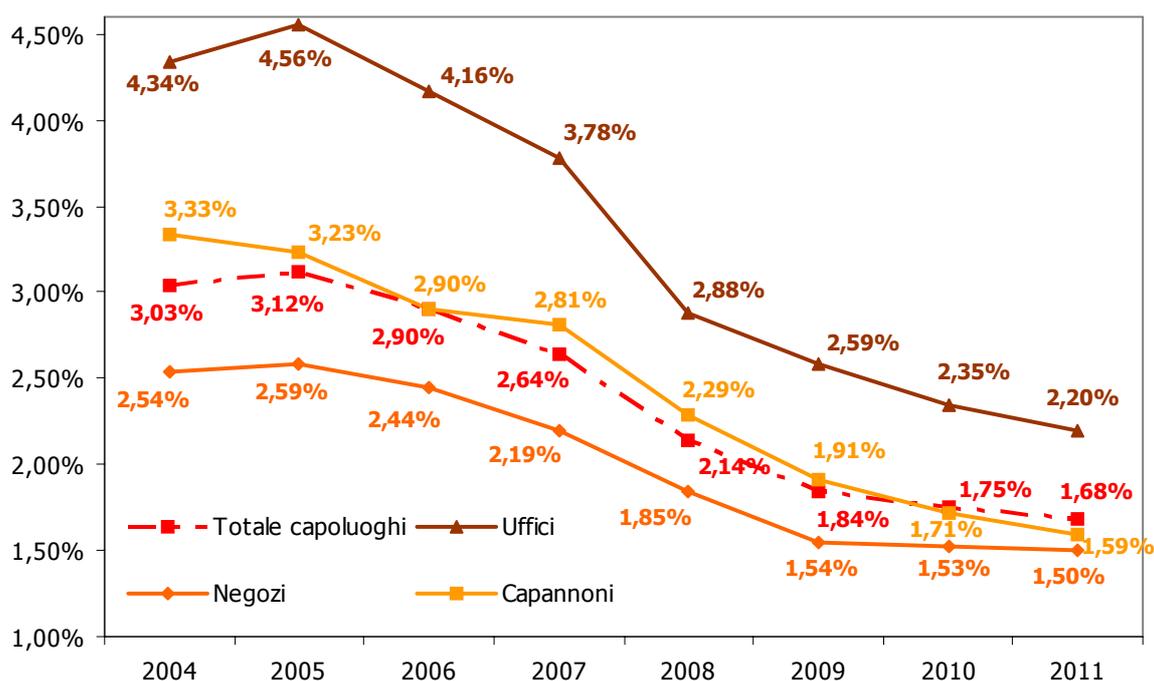
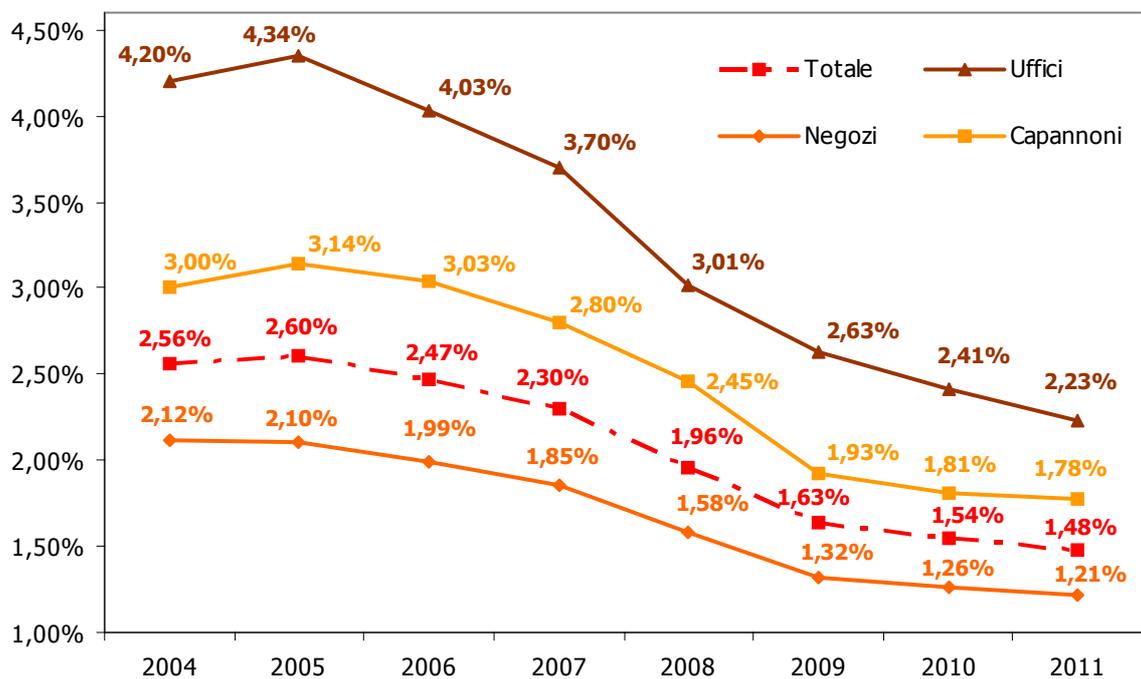


Tabella 7: Quotazione media 2011 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media negozi 2011 (€/mq)	Var % 2011/2010	Quotazione media uffici 2011 (€/mq)	Var % 2011/2010	Quotazione media capannoni 2011 (€/mq)	Var % 2011/2010
Nord Est	1.783	0,0%	1.467	0,6%	530	0,0%
Nord Ovest	1.833	0,7%	1.611	0,1%	567	0,9%
Centro	2.402	-0,2%	2.016	0,5%	648	0,6%
Sud	1.602	-0,6%	1.338	0,0%	457	0,8%
Isole	1.436	1,0%	1.200	0,5%	441	0,8%
ITALIA	1.848	0,1%	1.564	0,3%	546	0,6%

Il mercato degli uffici

Lo stock immobiliare

Le unità immobiliari della tipologia uffici, censite negli archivi catastali nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati), nel 2011 sono circa 632 mila sul territorio nazionale. È necessario, peraltro, specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo stock immobiliare nazionale realmente destinato a tale uso in quanto non solo è frequente l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che comporti conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni comuni minori⁵ non è stata definita la categoria A/10 (e relativa rendita catastale) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili) e, quindi, non individuabili dalla banca dati del catasto come uffici. Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientrano la maggior parte dei edifici 'strutturati' per ufficio⁶ che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D. Lo stock realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10. Non è possibile tuttavia individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale che indica nella categoria A/10 gli uffici.

La ripartizione dello stock di uffici (A/10) per le diverse aree territoriali (Figura 7) evidenzia come sia prevalente nelle aree del Nord (il 55% complessivamente) e scarso al Sud e nelle Isole (15,7% e 8,0% rispettivamente).

Tra le regioni (Tabella 8) con la maggior presenza relativa di uffici sul territorio emerge la Lombardia (oltre 140 mila unità pari al 22% circa dello stock nazionale) seguita a lunga distanza da Veneto e Emilia Romagna che rappresentano ciascuna l'11% circa dello stock, e ancora da Lazio (9,1%) e Toscana (7,9%). Tra le regioni del Sud, la Campania, la Sicilia e la Puglia, con circa 32 mila unità, risultano quelle con la maggior quota sullo stock nazionale (5% circa).

La ripartizione dello stock degli uffici tra capoluoghi e comuni non capoluogo, per le diverse macro aree territoriali mostra una distribuzione piuttosto equa (Tabella 9). Tuttavia, emerge una presenza leggermente maggiore di unità censite come uffici nei comuni minori 51,7% rispetto ai capoluoghi, 48,3%. Tale distribuzione si ritrova anche nelle diverse aree territoriali del paese ad eccezione del centro dove il 57,2% degli uffici è collocato nei capoluoghi.

La Figura 8 riporta la mappa della distribuzione comunale dello stock degli uffici nel 2011, dalla quale emerge una maggiore presenza di unità nell'area del Centro.

⁵ Si tratta di un totale di 1.781 comuni di cui il 47% nel Nord-Ovest, il 7% nel Nord-est, il 5% nel Centro, il 30% nel Sud e l'11% nelle Isole.

⁶ Tali edifici possono essere censiti nelle categorie non ordinarie D7 o D8 a seconda che l'attività prevalente ivi prevista sia collegata all'industria o al commercio rispettivamente.

Figura 7: Distribuzione stock 2011 per area geografica - uffici

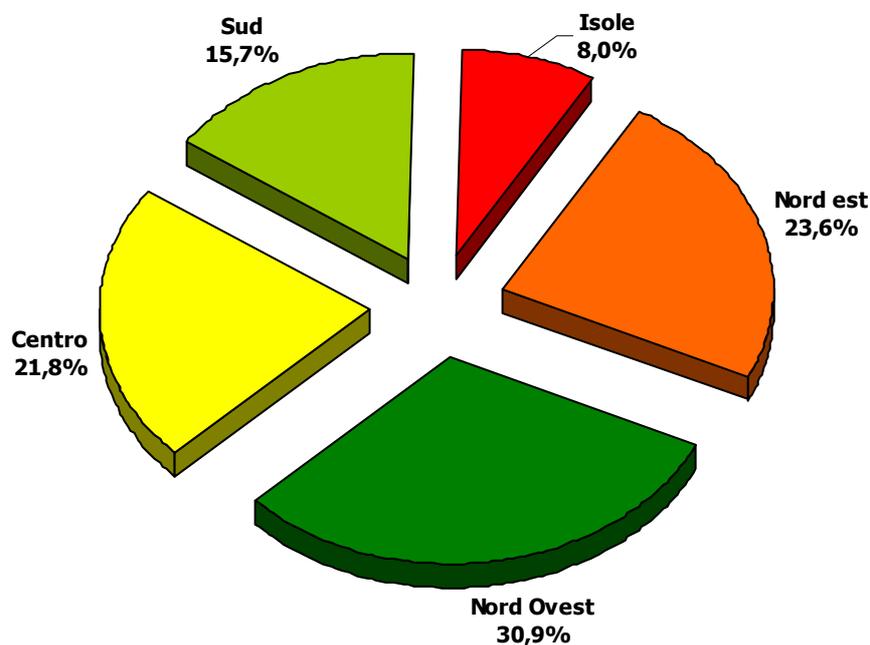


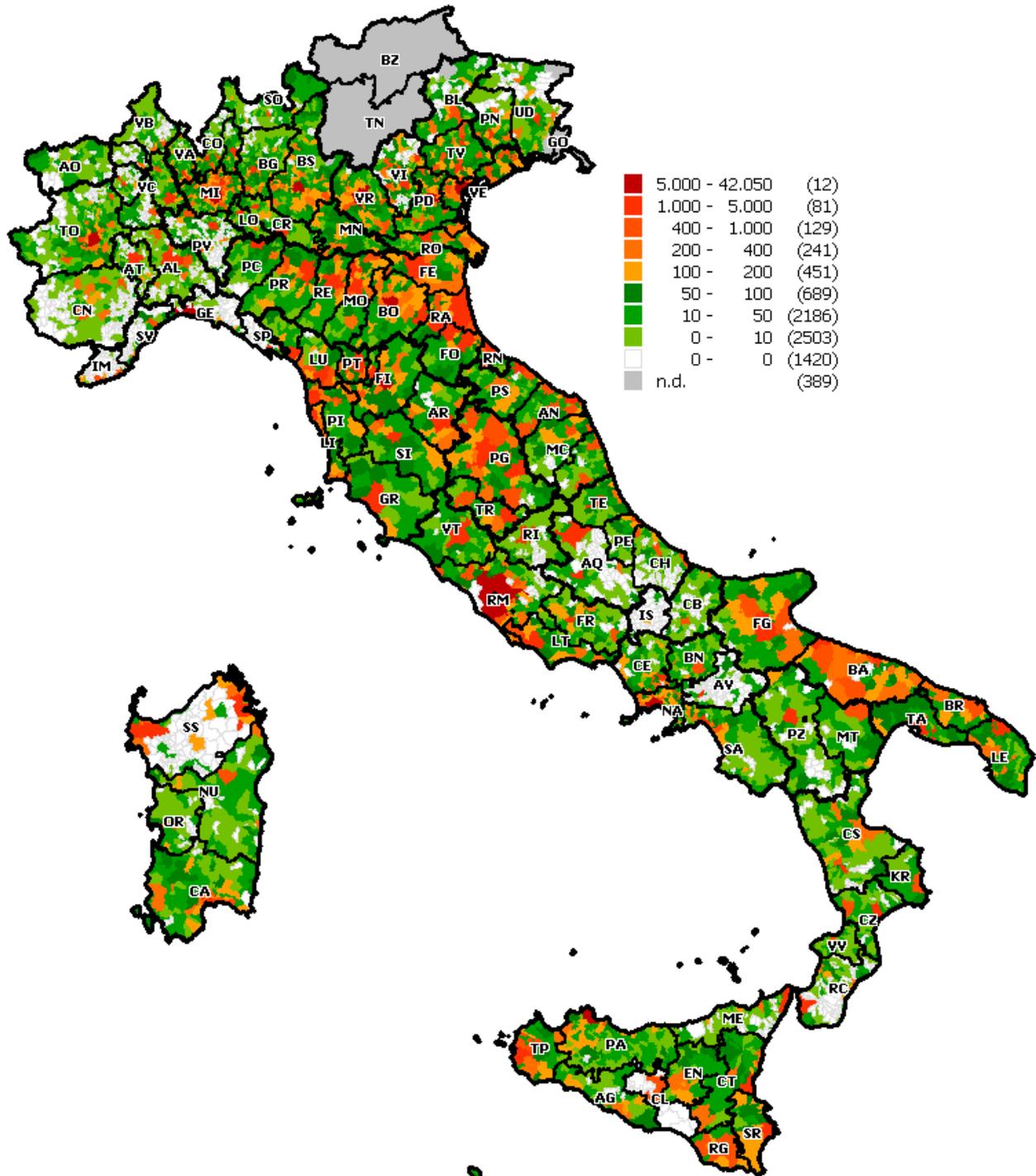
Tabella 8: Stock 2011 per regione e per area geografica – uffici

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	68.351	10,8%
	Friuli-Venezia Giulia	10.022	1,6%
	Veneto	70.624	11,2%
Nord Est		148.997	23,6%
Nord Ovest	Liguria	13.940	2,2%
	Lombardia	140.282	22,2%
	Piemonte	38.996	6,2%
	Valle d'Aosta	1.874	0,3%
Nord Ovest		195.092	30,9%
Centro	Lazio	57.551	9,1%
	Marche	18.481	2,9%
	Toscana	49.669	7,9%
	Umbria	12.259	1,9%
Centro		137.960	21,8%
Sud	Abruzzo	13.520	2,1%
	Basilicata	3.863	0,6%
	Calabria	12.506	2,0%
	Campania	35.612	5,6%
	Molise	1.743	0,3%
	Puglia	31.768	5,0%
Sud		99.012	15,7%
Isole	Sardegna	18.301	2,9%
	Sicilia	32.393	5,1%
Isole		50.694	8,0%
Italia		631.755	100%

Tabella 9: Stock 2011 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi - uffici

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	65.954	44,3%
	Non capoluoghi	83.043	55,7%
Nord Ovest	Capoluoghi	94.881	48,6%
	Non capoluoghi	100.211	51,4%
Centro	Capoluoghi	78.915	57,2%
	Non capoluoghi	59.045	42,8%
Sud	Capoluoghi	40.856	41,3%
	Non capoluoghi	58.156	58,7%
Isole	Capoluoghi	24.745	48,8%
	Non capoluoghi	25.949	51,2%
Italia	Capoluoghi	305.351	48,3%
	Non capoluoghi	326.404	51,7%

Figura 8: Mappa distribuzione stock 2011 nei comuni italiani – uffici



I volumi di compravendita

Nel 2011 il volume di compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio è stato pari a 14.085 NTN, in flessione del -5,5% rispetto al 2010 (14.898 NTN).

Osservando l'andamento e la distribuzione per macro aree geografiche si nota un calo delle compravendite piuttosto diffuso (Tabella 10 e Figura 9). L'area del Nord Est è quella che perde la quota maggiore di mercato, -7,6%, seguono l'area del Centro e il Sud in flessione del -7,0% e -6,5% rispettivamente, le Isole segnano un calo del -4,7% e infine l'area del Nord Ovest, dove si realizza il 32% circa del mercato nazionale, mostra il calo più contenuto -2,2%. L'indagine regionale mostra per lo più variazioni negative con la perdita più elevata per la regione Marche, -22,1% e quella più bassa per la regione Puglia, -0,8%. In controtendenza spicca, seppure con un numero di NTN molto contenuto, la crescita delle regioni Molise, +119,9% e Basilicata, +31,1%. Tra le regioni con le quote maggiori di NTN, il mercato degli uffici è in crescita in Sicilia, +10,8%, in Liguria, +7,7% e nel Lazio, +1,3%.

L'intensità del mercato degli uffici misurata dall'IMI è pari nel 2011 al 2,23% in calo di 0,18 punti percentuali rispetto al 2010. In linea con la variazione del NTN si registrano quasi ovunque differenze negative ad eccezione delle regioni che hanno visto un aumento degli scambi di unità immobiliari censite come uffici. La vivacità del mercato risulta maggiormente ridotta nelle regioni Marche e Campania dove l'IMI scende di 0,6 punti percentuali. Con la crescita registrata nel 2011 il Molise e la Basilicata raggiungono livelli di IMI intorno al 3% che si riferiscono, come detto, però ad un numero di transazioni ridotto. Tra le altre regioni, il valore dell'IMI più elevato si riscontra in Veneto, Friuli Venezia Giulia e Lombardia. La più bassa dinamica del mercato degli uffici si registra in Sicilia, dove la quota di stock di uffici scambiato nell'anno è 1,53%.

I volumi di compravendite degli uffici sono maggiormente concentrati nei comuni non capoluogo (Tabella 11), nei quali si trova, a livello nazionale, il 52,3% delle unità immobiliari compravendute nel 2011, confermando la distribuzione del mercato verificatasi nel 2010. Una quota maggiore di compravendite nei comuni non capoluogo si verifica in tutte le aree, ad eccezione del Centro dove il mercato degli uffici nei capoluoghi raggiunge il 59% circa.

La flessione generale delle transazioni registrata in questo mercato nel 2011 è simile per i comuni capoluogo e comuni minori con i primi che mostrano un calo lievemente inferiore, -5,1% e i secondi che perdono il -5,7%. Tra le aree si riscontrano tutti i segni negativi e, seppure con intensità diverse, le perdite maggiori si rilevano sempre nei comuni non capoluoghi ad eccezione dell'area del Nord Ovest dove per i capoluoghi si registra un calo del -4,2% mentre per i comuni non capoluoghi la flessione è esigua, -0,6%.

Con riferimento all'intensità di mercato, il valore dell'IMI è poco superiore per i comuni non capoluoghi, 2,26% e pari a 2,20% nei capoluoghi. Tra le aree solo al Centro e al Sud si rileva una quota maggiore di stock compravenduto nei capoluoghi.

In Tabella 11 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN dal 2004, per aree geografiche a livello nazionale e per i comuni capoluogo. Osservando l'andamento degli indici del NTN, risulta evidente, per tutte le macro aree, la flessione del volume di compravendite dal 2006. Le uniche eccezioni nel periodo sono rappresentate dalla crescita nel Sud nel 2006, nelle Isole e nel Centro nel 2007 e nel Sud nel 2009. Dal 2004 il mercato nazionale si contrae complessivamente del 31,7% con una punta del -35,2% nel Nord Ovest. La situazione appare analoga seppure con intensità diverse nei capoluoghi anche se la contrazione complessiva risulta superiore in tutti gli ambiti territoriali.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Figura 11), segue le compravendite, evidenziando una flessione generale dal 2006 con poche eccezioni. A livello nazionale l'IMI ha perso dal 2004 quasi 2 punti percentuali passando da 4,20% al 2,23%.

La distribuzione per comune del NTN 2011, rappresentata nella mappa di Figura 12, evidenzia la maggior diffusione di compravendite tra i comuni del Nord, mentre nel Sud sono molto più limitate le aree geografiche con presenza di compravendite di uffici. Dalla stessa mappa emerge che in circa 3.900 comuni non sono state realizzate compravendite di uffici (dato al netto dei 1.781 comuni, nei quali non sono presenti unità immobiliari censite nella categoria catastale A10).

Figura 9: Distribuzione NTN 2011 per area geografica - uffici

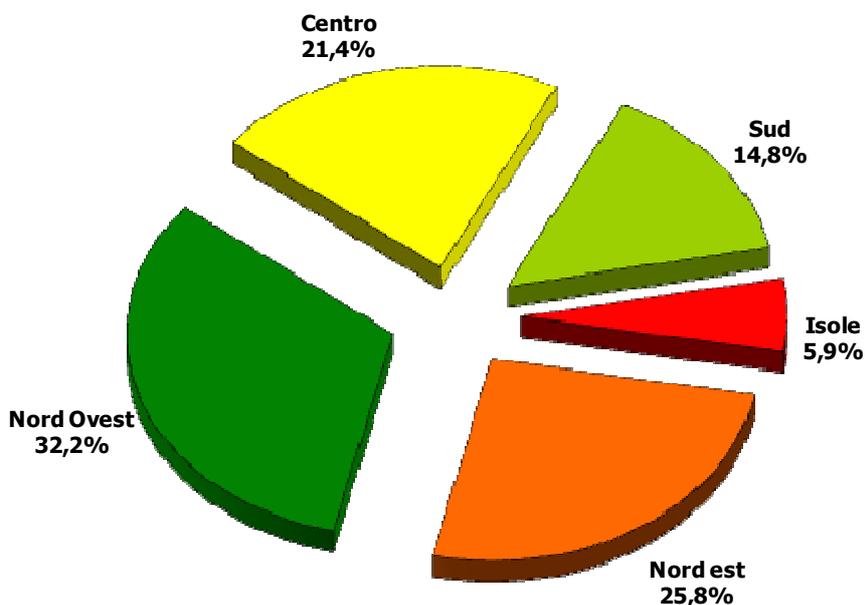


Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici

Area	Regione	NTN 2011	Var. % NTN 2011/2010	Quota % NTN Italia	IMI 2011	Diff IMI 11-10
Nord Est	Emilia-Romagna	1.548	-8,9%	11,0%	2,26%	-0,24
	Friuli-Venezia Giulia	257	-10,6%	1,8%	2,57%	-0,37
	Veneto	1.826	-6,0%	13,0%	2,59%	-0,19
Nord Est		3.632	-7,6%	25,8%	2,44%	-0,23
Nord Ovest	Liguria	325	7,7%	2,3%	2,33%	0,12
	Lombardia	3.343	-2,7%	23,7%	2,38%	-0,10
	Piemonte	820	-3,5%	5,8%	2,10%	-0,16
	Valle d'Aosta	44	-4,5%	0,3%	2,36%	-0,19
Nord Ovest		4.532	-2,2%	32,2%	2,32%	-0,10
Centro	Lazio	1.297	1,3%	9,2%	2,25%	0,00
	Marche	374	-22,1%	2,7%	2,02%	-0,61
	Toscana	1.097	-8,9%	7,8%	2,21%	-0,26
	Umbria	249	-10,6%	1,8%	2,03%	-0,29
Centro		3.016	-7,0%	21,4%	2,19%	-0,20
Sud	Abruzzo	291	-7,0%	2,1%	2,15%	-0,24
	Basilicata	115	31,1%	0,8%	2,99%	0,54
	Calabria	235	-4,9%	1,7%	1,88%	-0,27
	Campania	629	-20,8%	4,5%	1,77%	-0,58
	Molise	62	119,9%	0,4%	3,53%	1,81
	Puglia	748	-0,8%	5,3%	2,36%	-0,15
Sud		2.080	-6,5%	14,8%	2,10%	-0,27
Isole	Sardegna	329	-21,3%	2,3%	1,80%	-0,54
	Sicilia	496	10,8%	3,5%	1,53%	0,09
Isole		825	-4,7%	5,9%	1,63%	-0,14
Italia		14.085	-5,5%	100%	2,23%	-0,18

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi - uffici

Area	Comuni	NTN 2011	Var % NTN 2011/2010	Quota % NTN	IMI 2011	Diff IMI 11-10
Nord Est	Capoluoghi	1.563	-7,4%	43,0%	2,37%	-0,19
	Non capoluoghi	2.069	-7,8%	57,0%	2,49%	-0,25
Nord Ovest	Capoluoghi	2.005	-4,2%	44,3%	2,11%	-0,12
	Non capoluoghi	2.526	-0,6%	55,7%	2,52%	-0,08
Centro	Capoluoghi	1.771	-5,6%	58,7%	2,24%	-0,15
	Non capoluoghi	1.245	-8,9%	41,3%	2,11%	-0,27
Sud	Capoluoghi	979	-4,3%	47,1%	2,40%	-0,19
	Non capoluoghi	1.102	-8,3%	52,9%	1,89%	-0,33
Isole	Capoluoghi	399	-0,7%	48,3%	1,61%	-0,03
	Non capoluoghi	427	-8,2%	51,7%	1,64%	-0,25
Italia	Capoluoghi	6.717	-5,1%	47,7%	2,20%	-0,15
	Non capoluoghi	7.368	-5,7%	52,3%	2,26%	-0,22

Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici

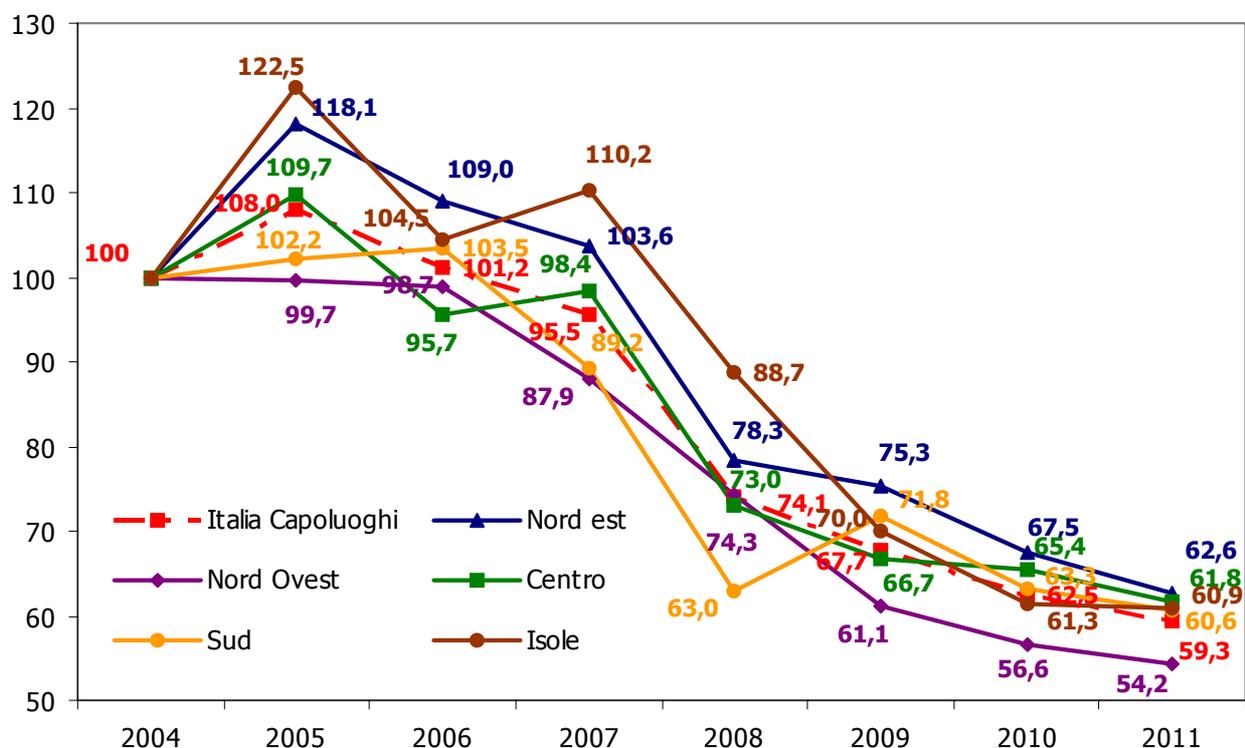
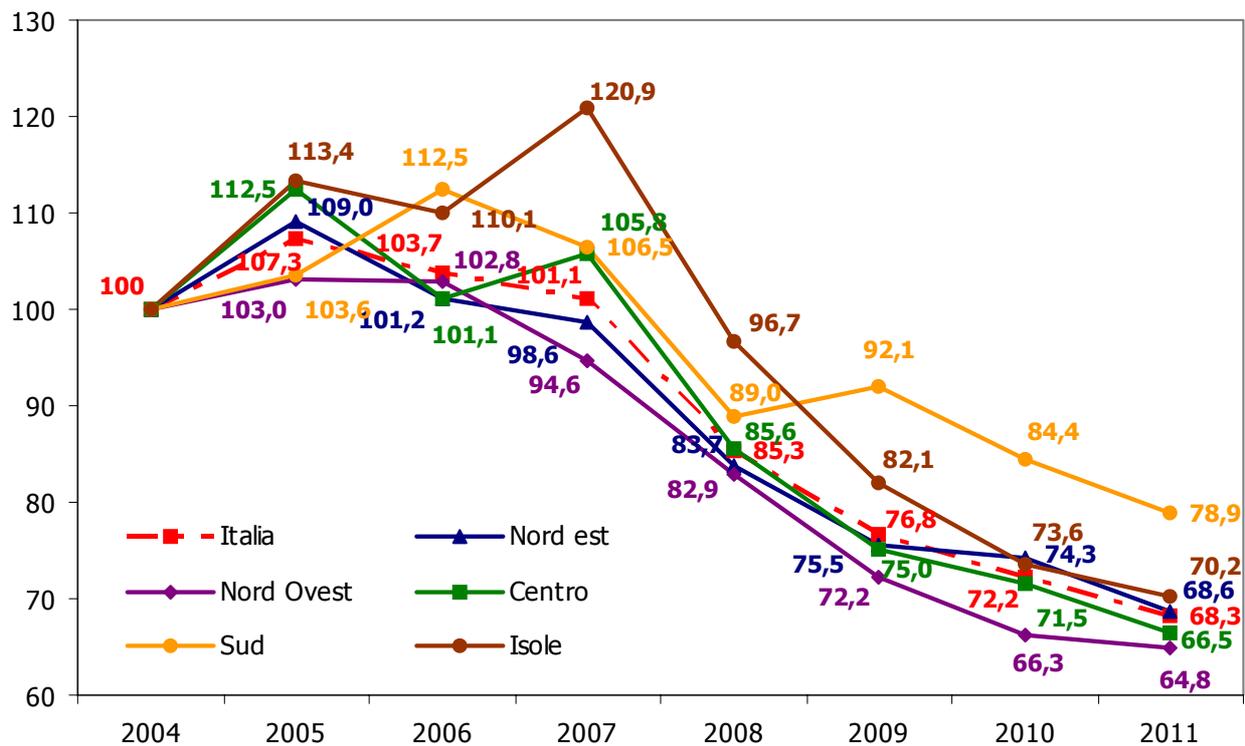


Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici

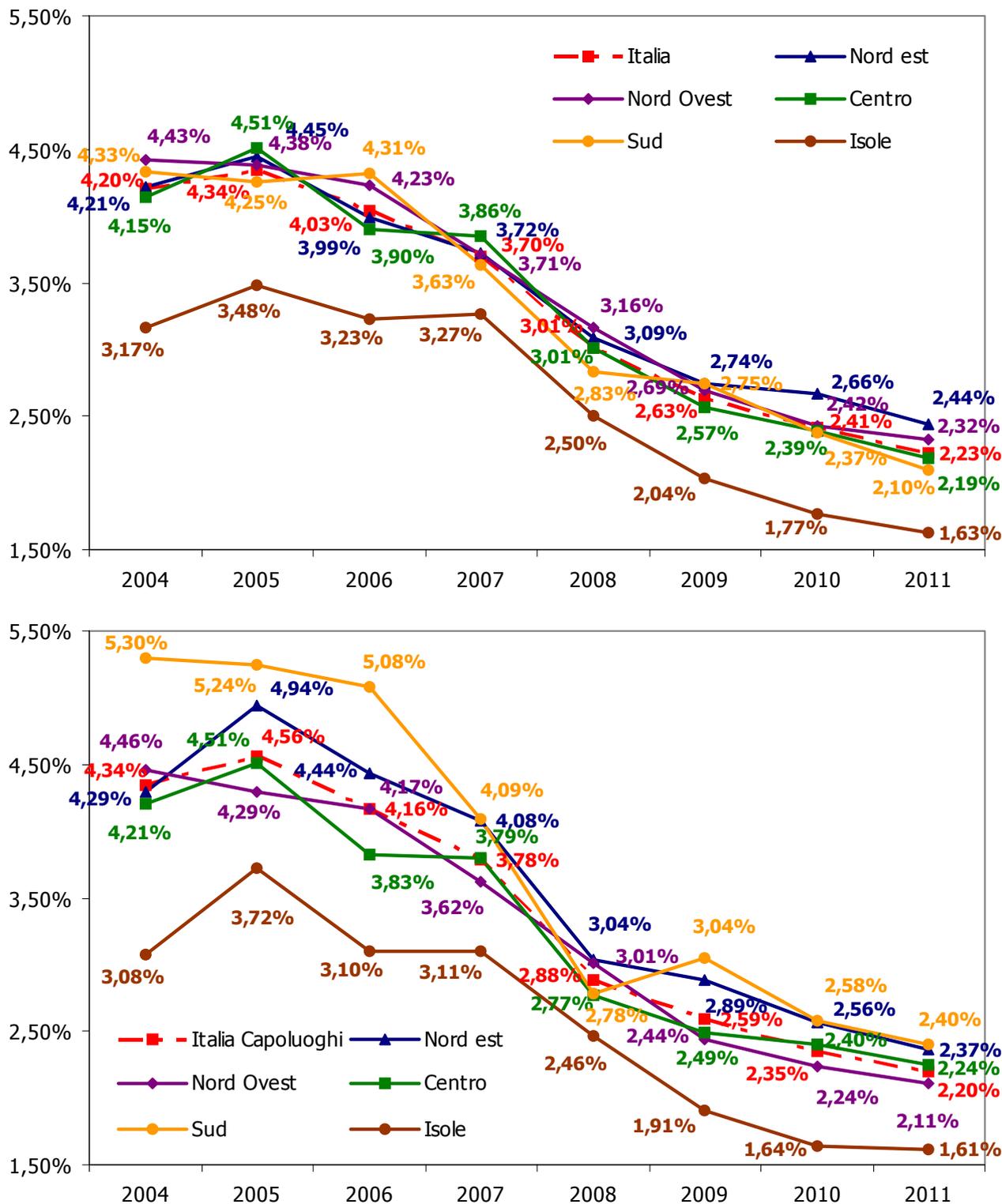
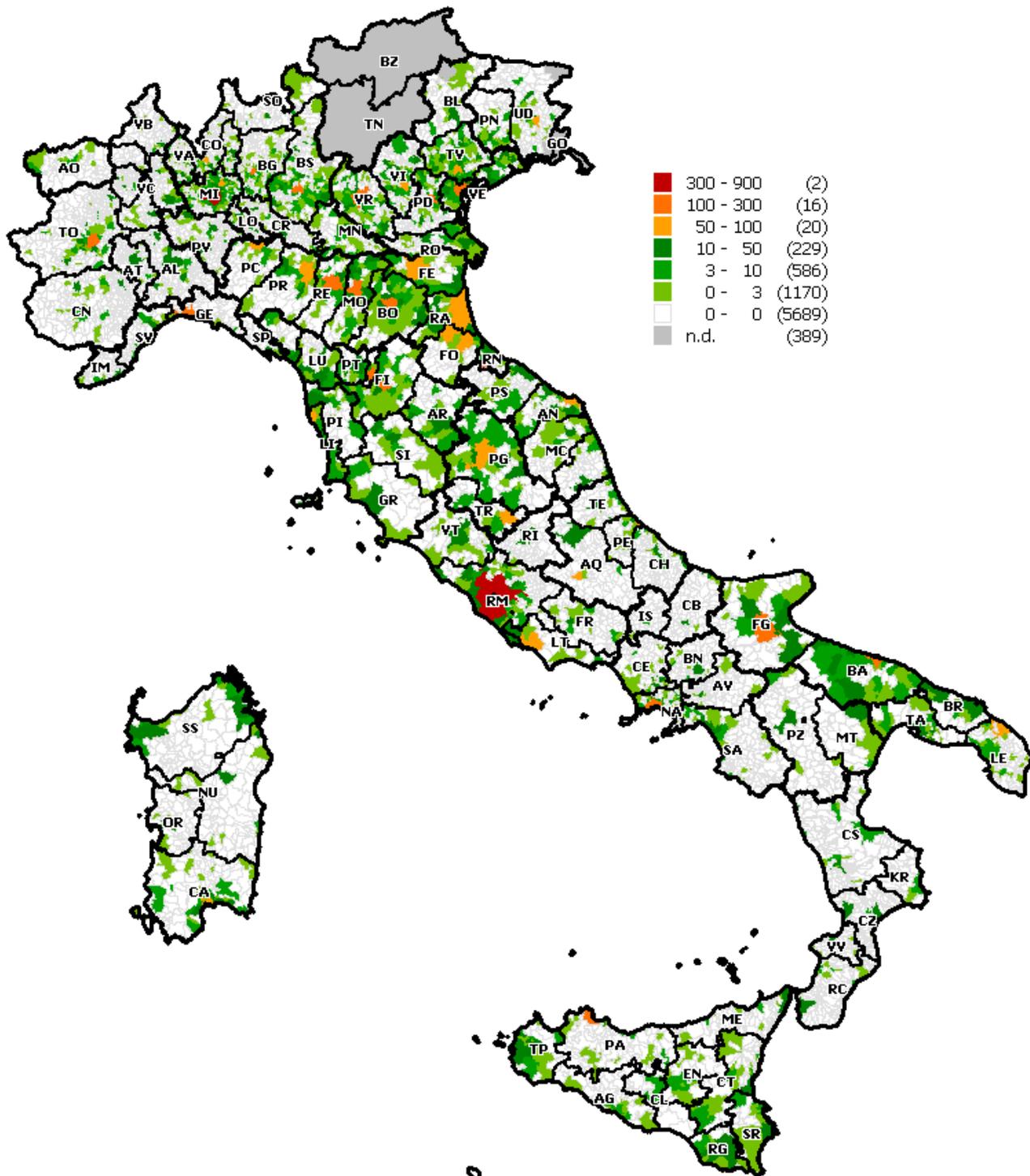


Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2011 nei comuni italiani – uffici



Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2011, per la tipologia edilizia uffici è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. I dati elaborati sono riferiti a 6.050 comuni per i quali nel 2011 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia uffici.

La quotazione media annuale di riferimento⁷, per unità di superficie, per la tipologia uffici a livello nazionale risulta nel 2011 pari a 1.564 €/mq in leggero aumento, +0,3% rispetto al 2010 (Tabella 12). Tra le aree geografiche del paese, al Sud le quotazioni sono stabili, al Nord Est l'aumento è del +0,6% mentre al Centro e nelle Isole l'aumento è del +0,5% per entrambe.

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 2.623 €/mq (+1,1% rispetto la quotazione 2010). Distanti dalla quotazione media del Lazio, ma con valore superiore a 1.500 €/mq risultano le regioni Liguria, con 2.222 €/mq (+0,2% rispetto il 2010), la Valle d'Aosta, 1.923 €/mq (+1,8%) la Toscana, con 1.840 €/mq (-0,7% rispetto al 2010), la Campania, con 1.739 €/mq (-1,1% rispetto al 2010), quindi, con quotazione stabile rispetto al 2010 l'Emilia-Romagna e Lombardia intorno ai 1.700 €/mq. Tutte le altre regioni presentano una quotazione media, per gli uffici, inferiore a 1.500 €/mq; una quotazione media regionale inferiore a 1.000 €/mq si registra in Molise, Calabria, Basilicata e Friuli Venezia Giulia.

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia uffici (1.564 €/mq) è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella stessa Tabella 12. L'indice evidenzia come il livello delle quotazioni medie per la tipologia uffici assume valori differenziati nelle diverse regioni rispetto la quotazione media nazionale.

Dal grafico successivo (Figura 13), che presenta i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, rispetto al dato medio nazionale, emerge l'elevata dispersione dei valori medi, anche all'interno di una stessa area territoriale. In particolare le regioni del Sud presentano valori notevolmente inferiori al dato nazionale (valori dell'indice minimi inferiori a 60 per Basilicata e Calabria) con eccezione della Campania che presenta un valore dell'indice pari a 111,2. Al Centro, al valore massimo nazionale dell'indice del Lazio, vicino a 168, si contrappone il valore dell'Umbria inferiore a 80.

Al Nord la Liguria, la Valle d'Aosta, la Lombardia e l'Emilia Romagna presentano valori dell'indice superiori a 100, mentre in Veneto e Piemonte l'indice assume nel 2011 valore inferiore al 90 e infine particolarmente basso risulta l'indice del Friuli-Venezia Giulia pari a 62,2.

Nel diagramma a barre di Figura 14 è riportato il valore dell'indice territoriale delle quotazioni, rispetto al valore medio nazionale, per ciascuna regione. Rispetto all'indice del precedente anno il grafico mostra una graduatoria sostanzialmente stabile, seppure con valori diversi.

La quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia uffici nei soli capoluoghi di provincia è nel 2011 pari a 2.276 €/mq, in aumento di +0,6% rispetto alla quotazione del 2010. Le quotazioni medie regionali, l'indice territoriale, per area e per regione, sono riportate nella Tabella 13. Tra le aree si registrano incrementi per il Nord e del Centro

⁷ La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza perché la media è ponderata sullo stock degli immobili e non sulle compravendite. Inoltre la variazione annua è da assumere con cautela in quanto, per i comparti non residenziali, è ancora in via sperimentale.

mentre si rilevano cali per i capoluoghi delle aree del Sud e delle Isole. Nel dettaglio delle regioni sono evidenti, per lo più, quotazioni in aumento con la variazione minima in Puglia, +0,1% e massima in Umbria, dove il prezzo al mq per un ufficio cresce del +6,6% rispetto al 2010. Tra i cali emerge il dato negativo della Sicilia, -2,6% al mq, ma le quotazioni medie diminuiscono anche in Campania, -1,3%, Toscana, -1,0% e con tassi più lievi cala il valore medio anche in Friuli-Venezia Giulia, -0,6% e Molise, -0,3%.

La mappa di Figura 15 riporta i valori delle quotazioni medie 2011 per ciascuna regione delle unità censite nella categoria uffici. Sono bene evidenti le quattro regioni con la quotazione media più elevata: Lazio, Liguria, Toscana e Valle d'Aosta. D'altro lato sono sei le regioni, quasi tutte al Sud, in cui la quotazione media della categoria uffici risulta nel 2011 inferiore ai 1.200 € al mq.

La Figura 16 riporta la mappa della distribuzione comunale dei differenziali di quotazione rispetto alla quotazione media nazionale degli uffici nel 2011, dalla quale emerge che più dei due terzi dei comuni hanno una quotazione inferiore al livello medio nazionale e solo per 55 comuni (lo 0,7% del totale dei comuni) si registra un valore medio superiore a 3 volte il valore medio nazionale.

Tabella 12: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – uffici

Area	Regione	Quotazione media uffici 2011 (€/mq)	Var. % quotazione 2011/2010	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	1.706	0,5%	109,1
	Friuli-Venezia Giulia	973	-0,1%	62,2
	Veneto	1.370	0,7%	87,6
Nord Est		1.467	0,6%	93,8
Nord Ovest	Liguria	2.222	0,2%	142,1
	Lombardia	1.660	-0,1%	106,2
	Piemonte	1.260	0,4%	80,6
	Valle d'Aosta	1.923	1,8%	123,0
Nord Ovest		1.611	0,1%	103,0
Centro	Lazio	2.623	1,1%	167,7
	Marche	1.475	0,8%	94,3
	Toscana	1.840	-0,7%	117,6
	Umbria	1.240	2,0%	79,3
Centro		2.016	0,5%	128,9
Sud	Abruzzo	1.217	2,7%	77,8
	Basilicata	916	0,6%	58,5
	Calabria	914	1,2%	58,4
	Campania	1.739	-1,1%	111,2
	Molise	975	-0,1%	62,3
	Puglia	1.198	0,3%	76,6
Sud		1.338	0,0%	85,5
Isole	Sardegna	1.263	2,2%	80,7
	Sicilia	1.166	-0,6%	74,6
Isole		1.200	0,5%	76,7
Media nazionale		1.564	0,3%	100,0

Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2011 per area e per regione – uffici (Media nazionale=100)

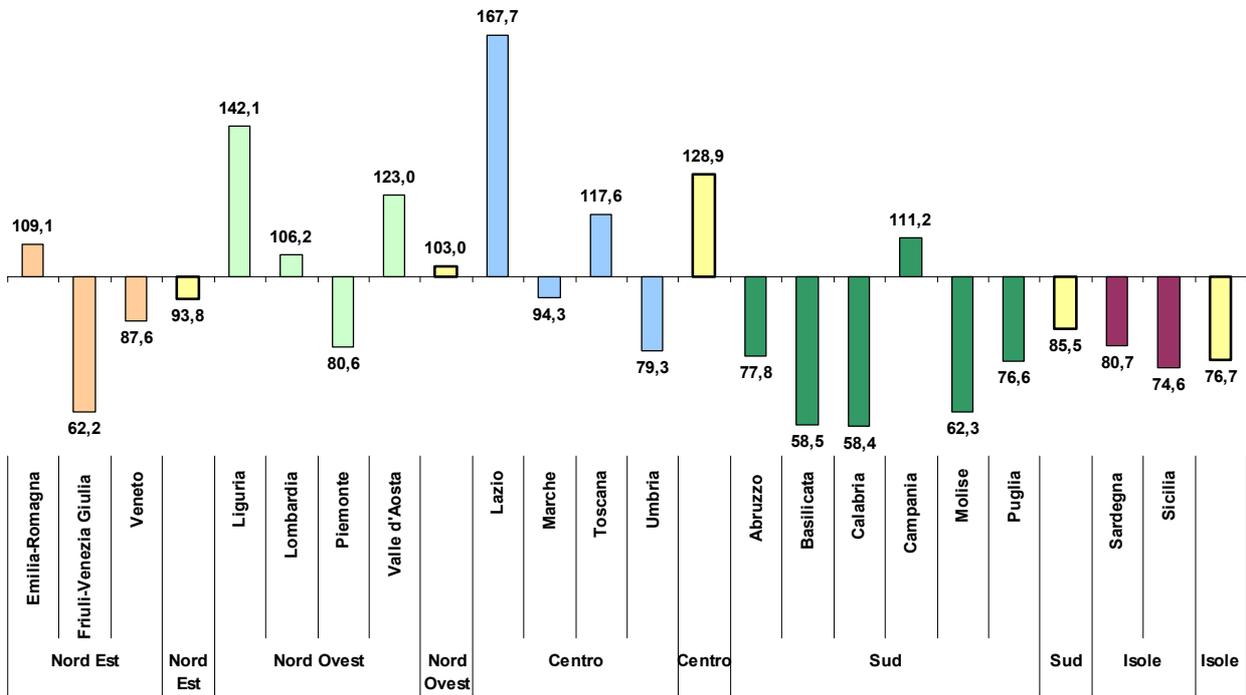


Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2011 uffici - scala valori regionale

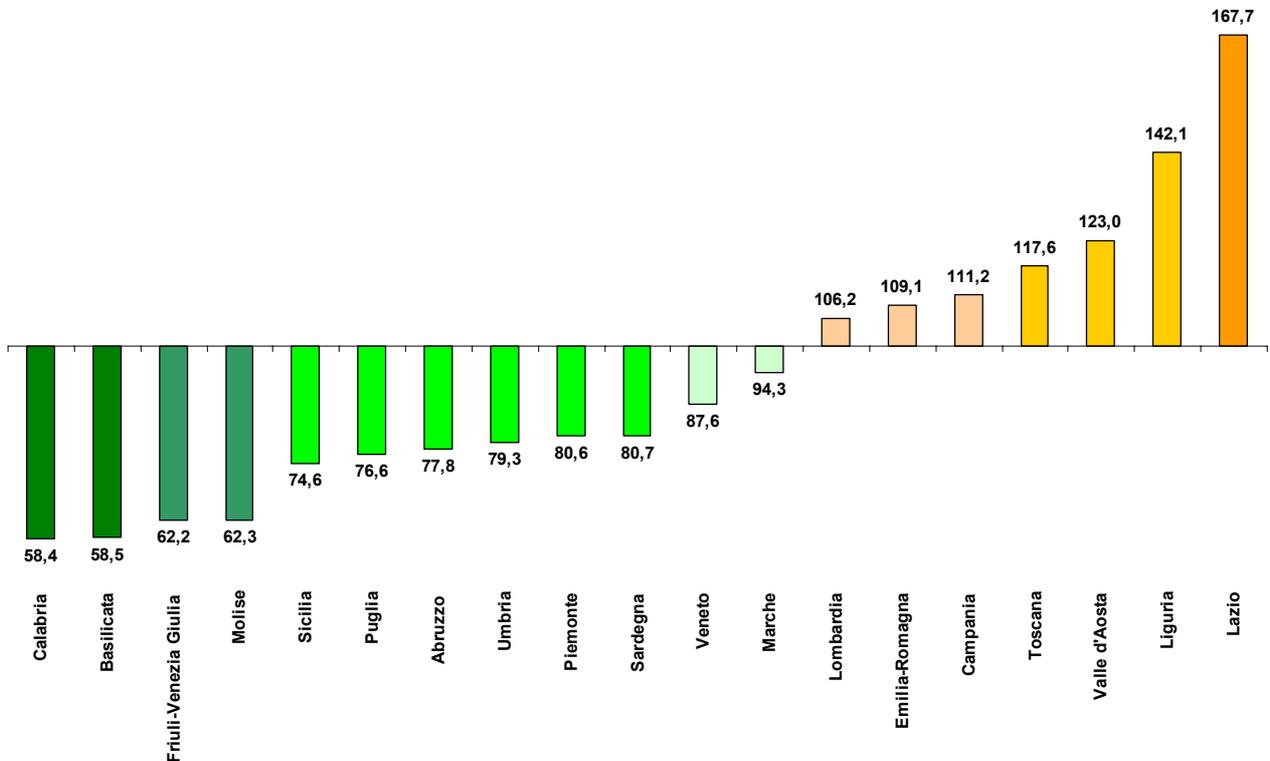


Tabella 13: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi – uffici

Area	Regione	Quotazione media uffici Capoluoghi 2011 (€/mq)	Var % quotazione 2011/2010	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	2.285	1,2%	100,4
	Friuli-Venezia Giulia	1.467	-0,6%	64,5
	Veneto	2.287	1,9%	100,5
Nord Est		2.245	1,4%	98,7
Nord Ovest	Liguria	2.161	0,3%	95,0
	Lombardia	2.342	0,4%	102,9
	Piemonte	1.658	0,9%	72,9
	Valle d'Aosta	2.283	0,7%	100,3
Nord Ovest		2.176	0,5%	95,6
Centro	Lazio	3.591	1,4%	157,8
	Marche	1.806	0,5%	79,4
	Toscana	2.186	-1,0%	96,1
	Umbria	1.538	6,6%	67,6
Centro		2.864	1,0%	125,9
Sud	Abruzzo	1.556	2,6%	68,4
	Basilicata	1.695	1,1%	74,5
	Calabria	1.301	0,6%	57,2
	Campania	2.756	-1,3%	121,1
	Molise	1.431	-0,3%	62,9
	Puglia	1.615	0,1%	71,0
Sud		1.998	-0,3%	87,8
Isole	Sardegna	1.647	2,4%	72,4
	Sicilia	1.460	-2,6%	64,2
Isole		1.508	-1,2%	66,3
Media nazionale		2.276	0,6%	100,0

Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2011 - uffici

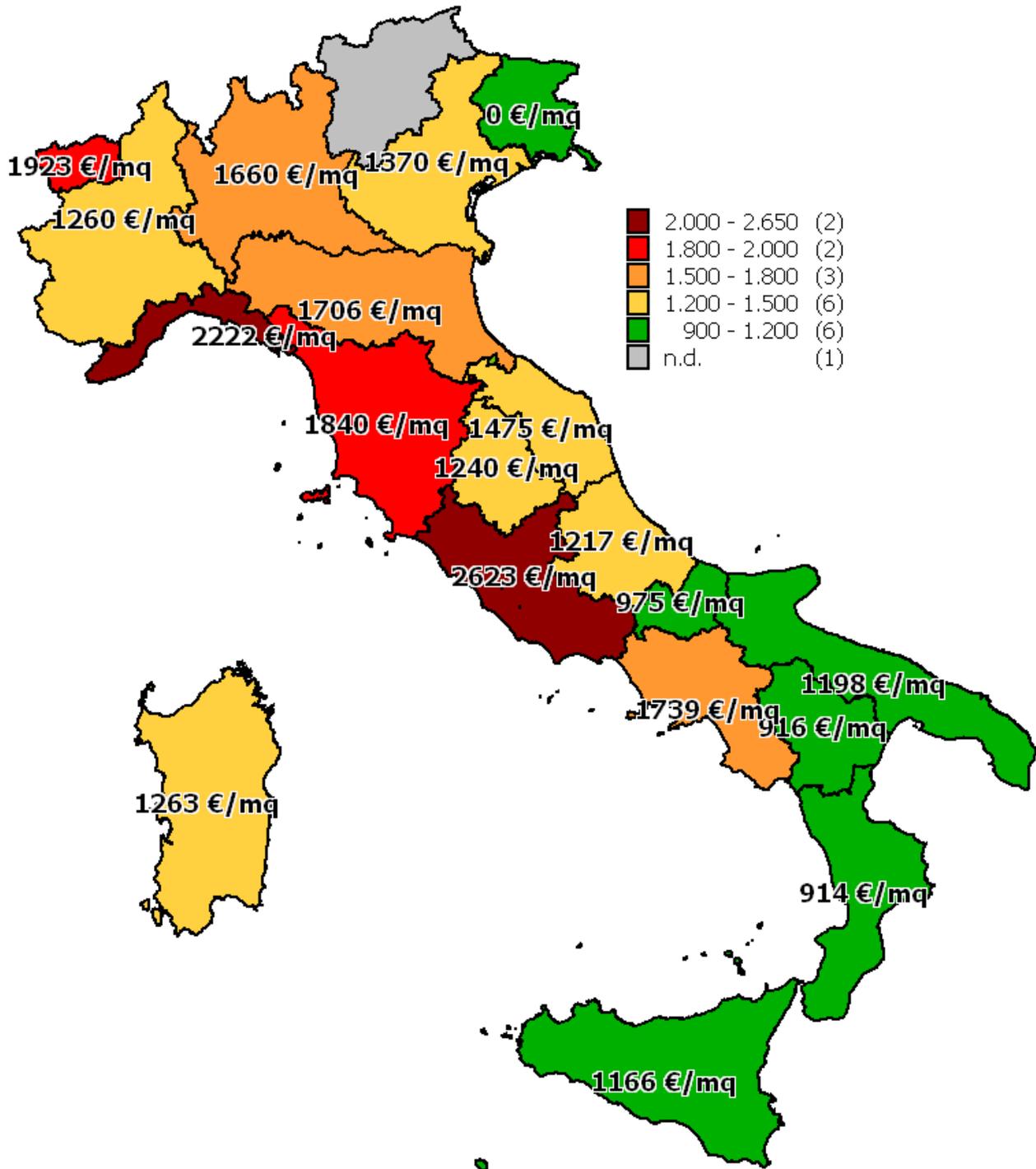
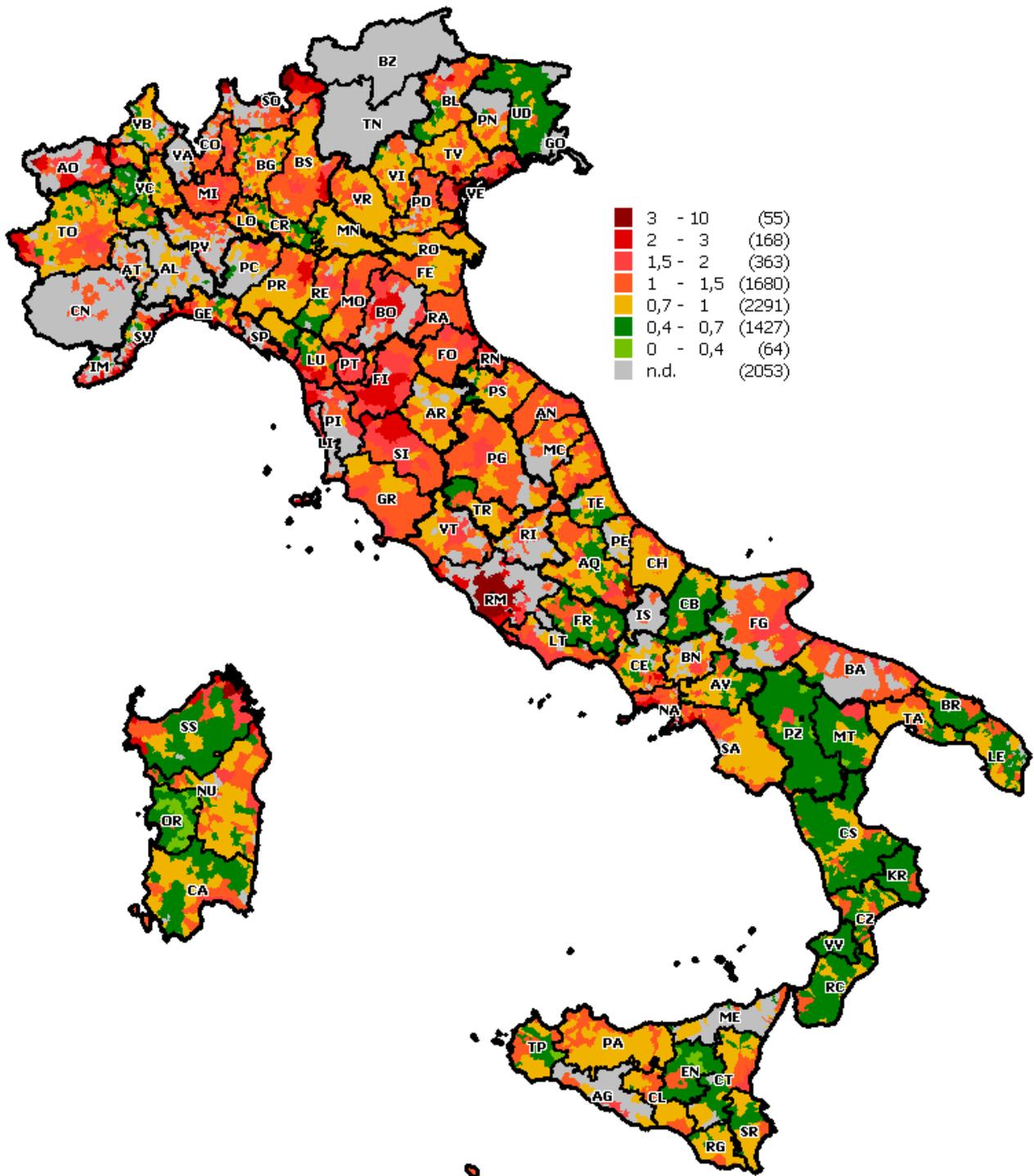


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2011 (valore medio nazionale=1) - uffici



L'andamento nelle principali città

Con riferimento alle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, i dati del 2011 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto il 2010 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 2.276 €/mq) per la tipologia uffici sono riportati nella Tabella 14.

I dati della tabella evidenziano che nel 2011 le città con maggior dinamica nel mercato degli uffici, in termini di IMI (quota percentuale di stock compravenduto) risultano Verona

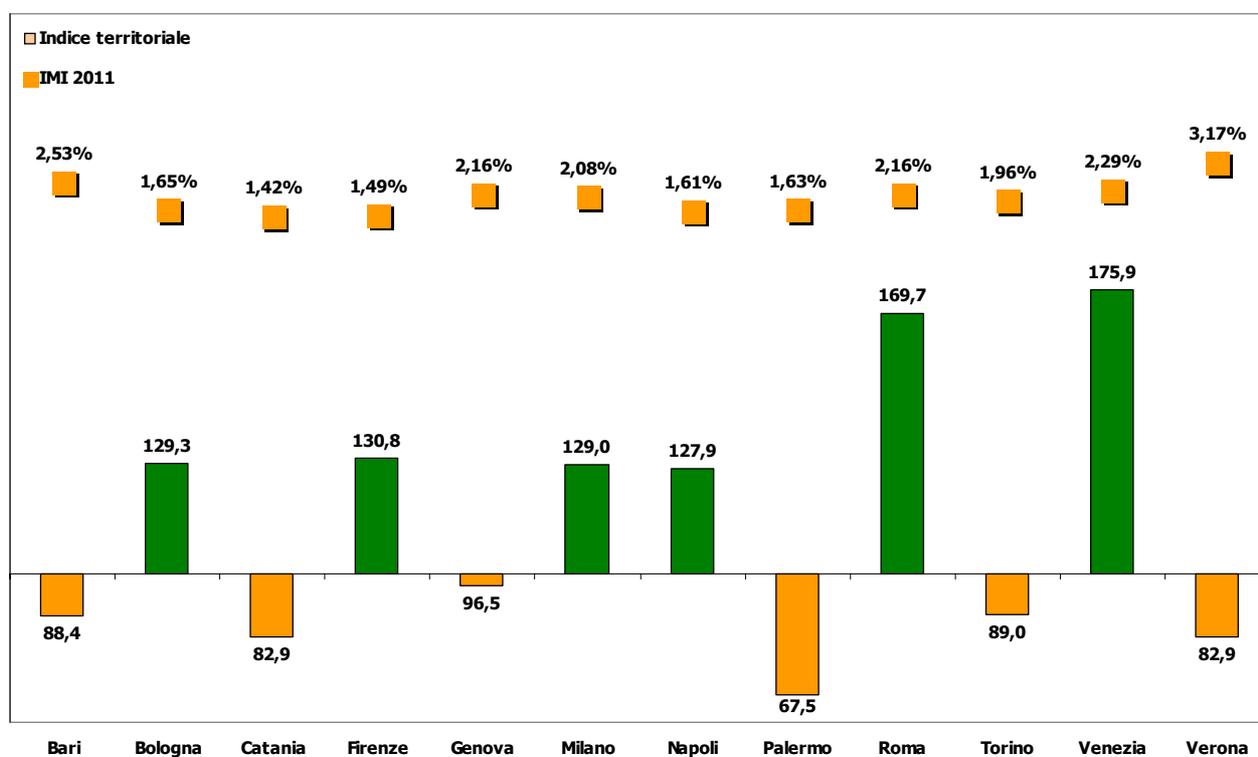
(3,17%), Bari (2,53%); di contro a Catania è stato compravenduto solo una quota dello stock pari a 1,42%.

Le quotazioni calano nel 2011, rispetto al 2010, quasi ovunque con l'eccezione dei rialzi rilevati a Verona (+2,8%), a Roma (+1,3%), a Torino (+1,0%) e, più lievemente, a Milano (+0,6%) e a Genova (+0,1%).

Tabella 14: NTN, IMI, quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici

Comuni	NTN 2011	Var. % NTN 2011/2010	IMI 2011	Diff IMI 11-10	Quotazione media uffici 2011 (€/mq)	Var. % quotazione 2011/2010	Indice territoriale
Bari	124	-29,9%	2,53%	-1,08	2.011	-0,1%	88,4
Bologna	164	-24,4%	1,65%	-0,53	2.943	-0,1%	129,3
Catania	36	-26,6%	1,42%	-0,55	1.886	-2,3%	82,9
Firenze	119	-2,5%	1,49%	-0,04	2.976	-1,3%	130,8
Genova	167	3,3%	2,16%	0,08	2.197	0,1%	96,5
Milano	875	4,3%	2,08%	0,08	2.935	0,6%	129,0
Napoli	167	-24,8%	1,61%	-0,55	2.910	-0,8%	127,9
Palermo	154	29,6%	1,63%	0,36	1.536	-6,4%	67,5
Roma	808	2,2%	2,16%	0,04	3.861	1,3%	169,7
Torino	227	-27,8%	1,96%	-0,92	2.025	1,0%	89,0
Venezia	131	22,7%	2,29%	0,44	4.003	-0,2%	175,9
Verona	172	46,5%	3,17%	1,02	1.885	2,8%	82,9

Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - uffici



Il mercato dei negozi

Lo stock immobiliare

Lo stock delle unità immobiliari censite in catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione negozi e Laboratori, consiste di circa 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale.

Diversamente da quanto rilevato per gli uffici, la ripartizione territoriale di queste tipologie immobiliari risulta molto più uniforme sul territorio nazionale, Figura 18, con quote pari al 25% circa per il Sud ed il Nord-Ovest, del 22% per il Centro, del 16% per il Nord Est e dell'11% circa per le Isole.

Tra le regioni con la maggior presenza relativa di negozi sul territorio emergono la Lombardia nel Nord (15% circa dello stock nazionale), il Lazio nel Centro e la Campania nel Sud (entrambe con circa il 10% dello stock commerciale nazionale).

Dall'analisi della distribuzione dello stock per capoluoghi e comuni non capoluogo presentata nella Tabella 16 si nota che lo stock immobiliare dei negozi si concentra per circa un terzo nelle città capoluogo e per i restanti due terzi circa nei comuni minori della provincia. Solo nei comuni capoluoghi del Centro la concentrazione di stock commerciale è leggermente minore, circa pari al 59%. Al Sud, invece, si registra la quota più bassa di stock nei capoluoghi, pari a solo il 22,5% del totale. Le altre aree territoriali presentano un dato di concentrazione dello stock commerciale analogo alla distribuzione nazionale.

Infine, la Figura 19 riporta la mappa della distribuzione comunale dello stock dei negozi nel 2011 dalla quale risulta che poco meno della metà dei comuni ha un numero di unità censite come negozi e laboratori inferiore a 100.

Figura 18: Distribuzione stock 2011 per area geografica - negozi

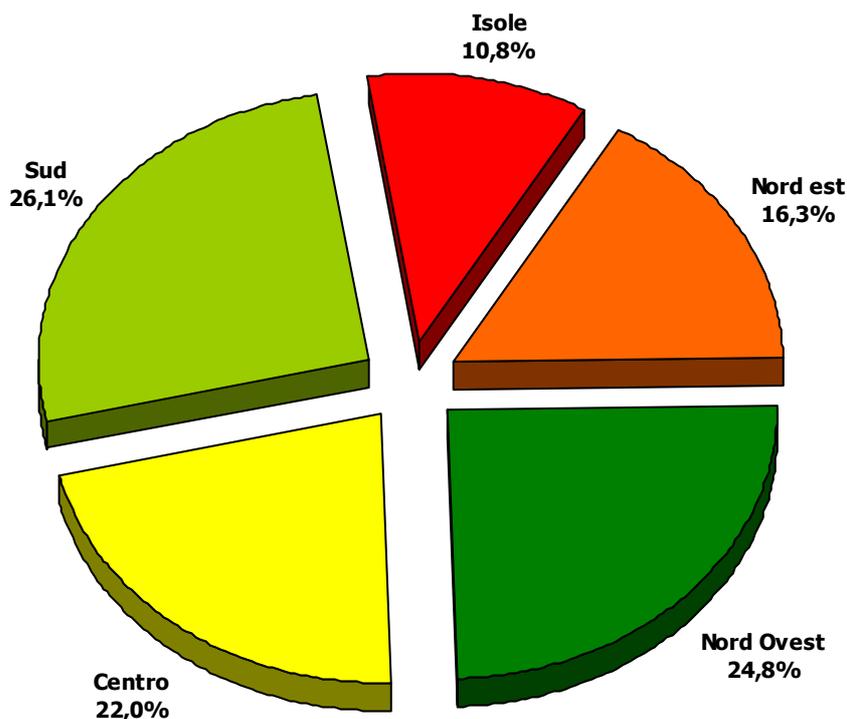


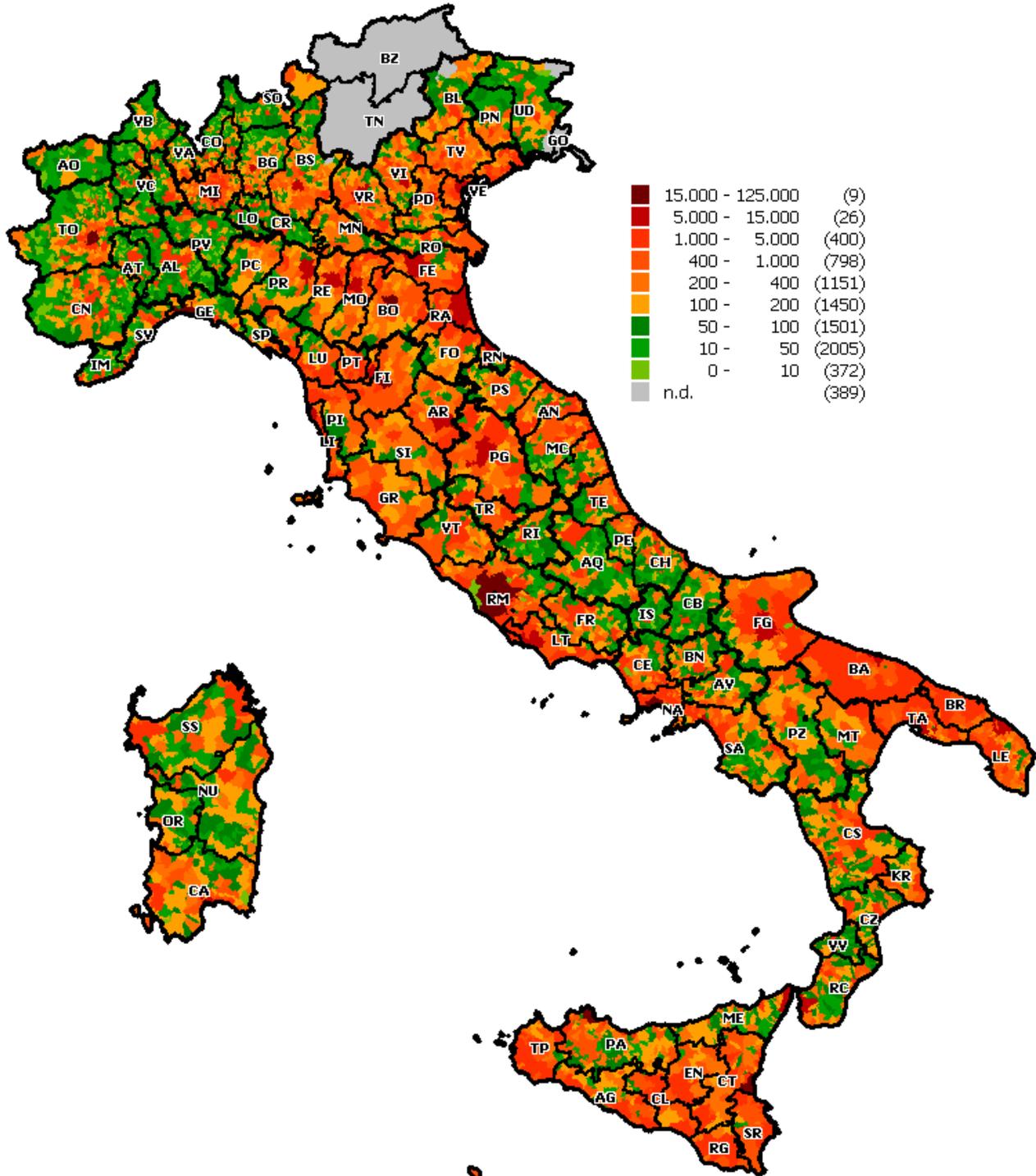
Tabella 15: Stock 2011 per regione e per area geografica – negozi

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	179.831	7,1%
	Friuli-Venezia Giulia	28.483	1,1%
	Veneto	205.915	8,1%
Nord Est		414.229	16,3%
Nord Ovest	Liguria	77.314	3,0%
	Lombardia	373.834	14,7%
	Piemonte	173.450	6,8%
	Valle d'Aosta	6.490	0,3%
Nord Ovest		631.088	24,8%
Centro	Lazio	245.485	9,7%
	Marche	80.433	3,2%
	Toscana	189.699	7,5%
	Umbria	43.934	1,7%
Centro		559.551	22,0%
Sud	Abruzzo	67.100	2,6%
	Basilicata	29.360	1,2%
	Calabria	93.458	3,7%
	Campania	269.377	10,6%
	Molise	14.676	0,6%
	Puglia	188.934	7,4%
Sud		662.905	26,1%
Isole	Sardegna	71.955	2,8%
	Sicilia	201.765	7,9%
Isole		273.720	10,8%
Italia		2.541.493	100%

Tabella 16: Stock 2011 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	119.113	28,8%
	Non capoluoghi	295.116	71,2%
Nord Ovest	Capoluoghi	194.911	30,9%
	Non capoluoghi	436.177	69,1%
Centro	Capoluoghi	231.058	41,3%
	Non capoluoghi	328.493	58,7%
Sud	Capoluoghi	149.340	22,5%
	Non capoluoghi	513.565	77,5%
Isole	Capoluoghi	85.210	31,1%
	Non capoluoghi	188.510	68,9%
ITALIA	Capoluoghi	779.632	30,7%
	Non capoluoghi	1.761.861	69,3%

Figura 19: Mappa distribuzione stock 2011 nei comuni italiani - negozi



I volumi di compravendita

Nel 2011 è stato compravenduto l'1,21% dello stock a destinazione negozi e laboratori censite nelle categorie catastali C/1 e C/3. Il volume di compravendite risulta pari a 30.851 unità in calo del -2,7% rispetto al 2010 (erano 31.722 nel 2010).

La flessione risulta generalizzata in tutte le aree del paese con una punta negativa nel Nord Ovest, -4,5%; al Nord Est la contrazione è pari al -3,9% mentre il Sud perde il -2,2% e il Centro, -1,1% (Tabella 17). L'unica eccezione è rappresentata dall'area delle Isole in cui le transazioni di questo segmento sono stabili. L'analisi regionale mostra cali in quasi tutte le regioni con la contrazione più elevata in Valle d'Aosta che perde un terzo degli scambi di questo mercato, sebbene il calo sia riferito ad un numero molto contenuto di NTN. Tra le regioni con una quota maggiore di mercato, la riduzione è piuttosto elevata anche in Campania, -6,7% e Toscana, -4,6%. Ai cali diffusi si affiancano anche i rialzi di Basilicata, +14,0%, Abruzzo, +7,3%, Lazio, +3,5% e Sicilia +2,1%.

La maggiore intensità di mercato si riscontra nel Nord Ovest, 1,45%, area che rappresenta il 30% circa del NTN dell'anno 2011 (Figura 20). Tra le regioni, il valore più elevato dell'IMI si riscontra in Lombardia, dove è stato compravenduto l'1,64% dello stock di unità C1 e C3.

L'analisi dell'andamento di questo segmento di mercato per capoluoghi e comuni minori, riportata in Tabella 18, mostra un calo complessivamente più contenuto per i capoluoghi, -1,7% rispetto a quello dei comuni minori, -3,4%. La flessione maggiore si riscontra tra i capoluoghi del Sud, -7,3% mentre per i capoluoghi delle Isole si registra il ridimensionamento minore, -1,1%. A riprendere quote di mercato sono invece, i capoluoghi del Centro, +3,1% e i comuni non capoluogo delle Isole, +0,7% e infine è stabile il saldo di NTN dei comuni minori del Sud.

L'andamento degli indici del NTN per l'Italia e le singole aree geografiche, per i comuni capoluogo e i non capoluoghi riportato in Figura 21 risulta molto simile in tutte le aree geografiche. Dal 2006 si assiste ad una forte flessione accentuatasi nel biennio 2008-09 e in rallentamento nel 2010 e 2011. Complessivamente dal 2004 questo segmento di mercato si è contratto del 38% circa, con la riduzione maggiore nell'area del Nord Est che ha perso quasi il 45% delle transazioni. Situazione analoga per i comuni capoluoghi che vedono ridurre il volume delle compravendite complessivamente del 38%.

Analogamente all'andamento delle compravendite, la dinamica del mercato del settore, misurata con l'IMI, cala notevolmente negli ultimi anni, passando da un valore medio del 2,12% nel 2004 al 1,21% nel 2011. Particolarmente grave la perdita nel 2008 e nel 2009 nei comuni del Nord-Ovest, dove l'indice cala in due anni di 0,8 punti percentuali (da 2,4% del 2007 a 1,6% del 2010), rimanendo, comunque, l'area con la maggior quota annua di stock scambiata. Il Sud e le Isole presentano valori di IMI pari a circa 1 % ciascuna sempre molto inferiori a quelli registrati al Nord, ad indicare la maggiore staticità del settore in queste macro aree. Nel 2011, come evidente dai grafici continua la fase, iniziata nel 2010, di rallentamento del tasso di contrazione della vivacità del mercato.

La Figura 23 riporta la mappa della distribuzione comunale del NTN delle unità censite come C1 e C3 nel 2011, dalla quale emerge che il 45% circa dei comuni (3.612 comuni) non presenta alcuna unità compravenduta e per il 27% dei comuni risultano meno di 3 transazioni di unità negozi o laboratori.

Figura 20: Distribuzione NTN 2011 per area geografica - negozi

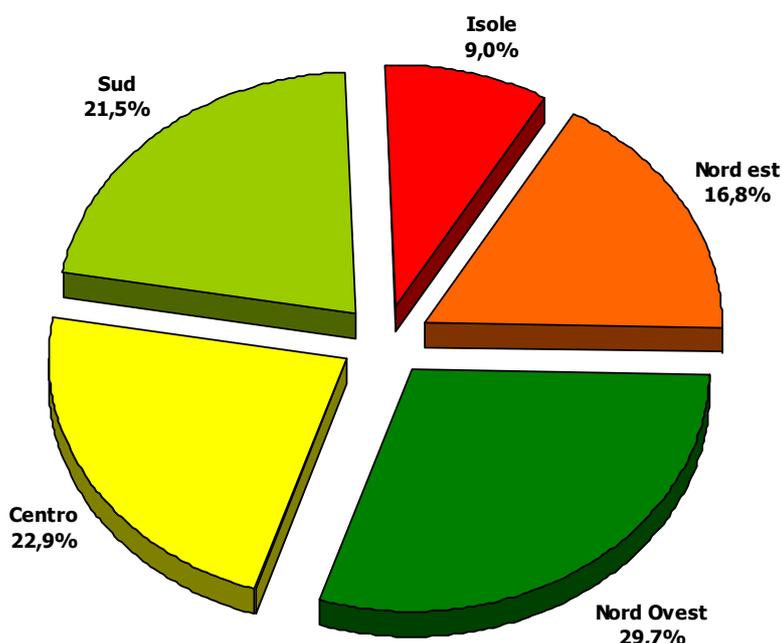


Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi

Area	Regione	NTN 2011	Var. % NTN 2011/2010	Quota % NTN Italia	IMI 2011	Diff IMI 11-10
Nord Est	Emilia-Romagna	2.275	-5,5%	7,4%	1,27%	-0,07
	Friuli-Venezia Giulia	333	-7,4%	1,1%	1,17%	-0,09
	Veneto	2.583	-1,9%	8,4%	1,25%	-0,03
Nord Est		5.192	-3,9%	16,8%	1,25%	-0,05
Nord Ovest	Liguria	869	-5,9%	2,8%	1,12%	-0,07
	Lombardia	6.130	-3,6%	19,9%	1,64%	-0,06
	Piemonte	2.126	-5,7%	6,9%	1,23%	-0,08
	Valle d'Aosta	51	-29,8%	0,2%	0,79%	-0,34
Nord Ovest		9.176	-4,5%	29,7%	1,45%	-0,07
Centro	Lazio	3.155	3,5%	10,2%	1,29%	0,03
	Marche	852	-2,9%	2,8%	1,06%	-0,04
	Toscana	2.542	-4,6%	8,2%	1,34%	-0,07
	Umbria	523	-6,9%	1,7%	1,19%	-0,10
Centro		7.073	-1,1%	22,9%	1,26%	-0,02
Sud	Abruzzo	716	7,3%	2,3%	1,07%	0,06
	Basilicata	326	14,0%	1,1%	1,11%	0,11
	Calabria	819	-0,2%	2,7%	0,88%	-0,03
	Campania	2.477	-6,7%	8,0%	0,92%	-0,09
	Molise	133	-5,2%	0,4%	0,90%	-0,06
	Puglia	2.161	-2,2%	7,0%	1,14%	-0,05
Sud		6.631	-2,2%	21,5%	1,00%	-0,04
Isole	Sardegna	704	-5,7%	2,3%	0,98%	-0,08
	Sicilia	2.075	2,1%	6,7%	1,03%	0,00
Isole		2.779	0,0%	9,0%	1,02%	-0,02
Italia		30.851	-2,7%	100,0%	1,21%	-0,05

Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi

Area	Comuni	NTN 2011	Var. % NTN 2011/2010	Quota % NTN	IMI 2011	Diff IMI 11-10
Nord Est	Capoluoghi	1.788	-1,8%	34,4%	1,50%	-0,02
	Non capoluoghi	3.404	-4,9%	65,6%	1,15%	-0,06
Nord Ovest	Capoluoghi	3.570	-3,2%	38,9%	1,83%	-0,06
	Non capoluoghi	5.607	-5,4%	61,1%	1,29%	-0,07
Centro	Capoluoghi	3.407	3,1%	48,2%	1,47%	0,04
	Non capoluoghi	3.666	-4,8%	51,8%	1,12%	-0,07
Sud	Capoluoghi	1.879	-7,3%	28,3%	1,26%	-0,11
	Non capoluoghi	4.752	0,0%	71,7%	0,93%	-0,02
Isole	Capoluoghi	1.030	-1,1%	37,1%	1,21%	-0,02
	Non capoluoghi	1.749	0,7%	62,9%	0,93%	-0,02
ITALIA	Capoluoghi	11.673	-1,7%	37,8%	1,50%	-0,03
	Non capoluoghi	19.178	-3,4%	62,2%	1,09%	-0,05

Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi

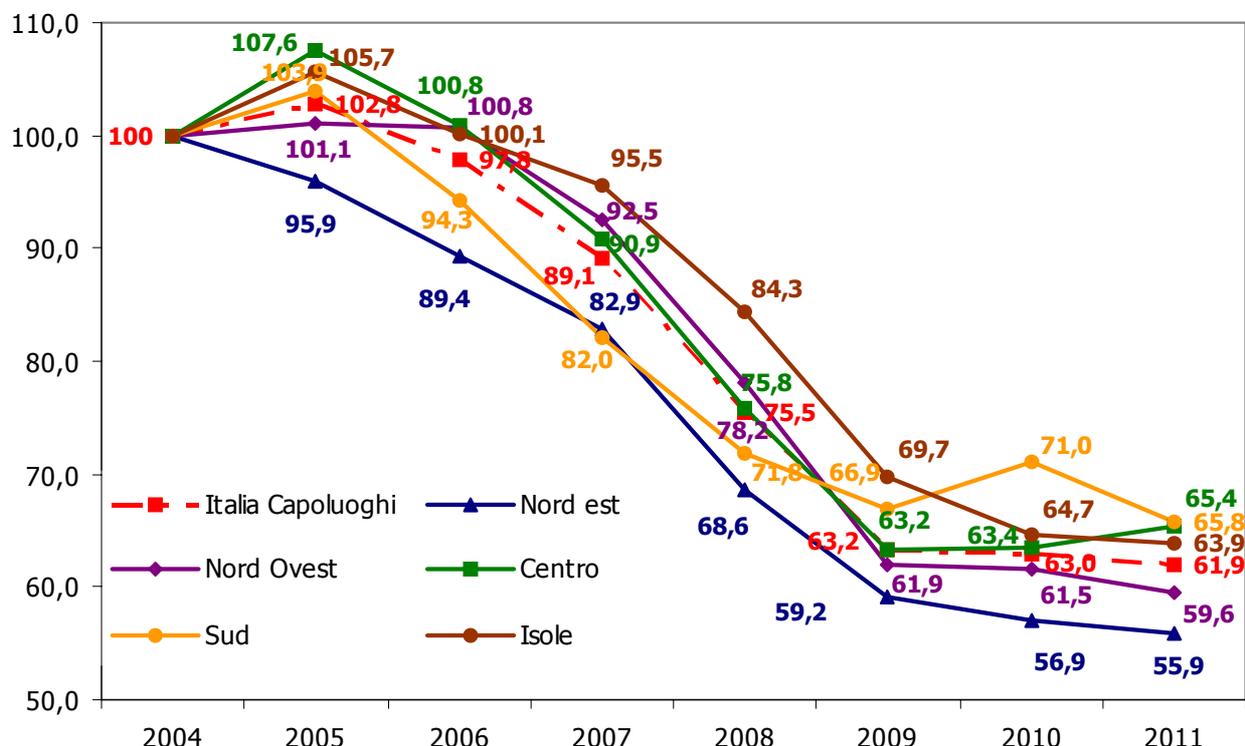
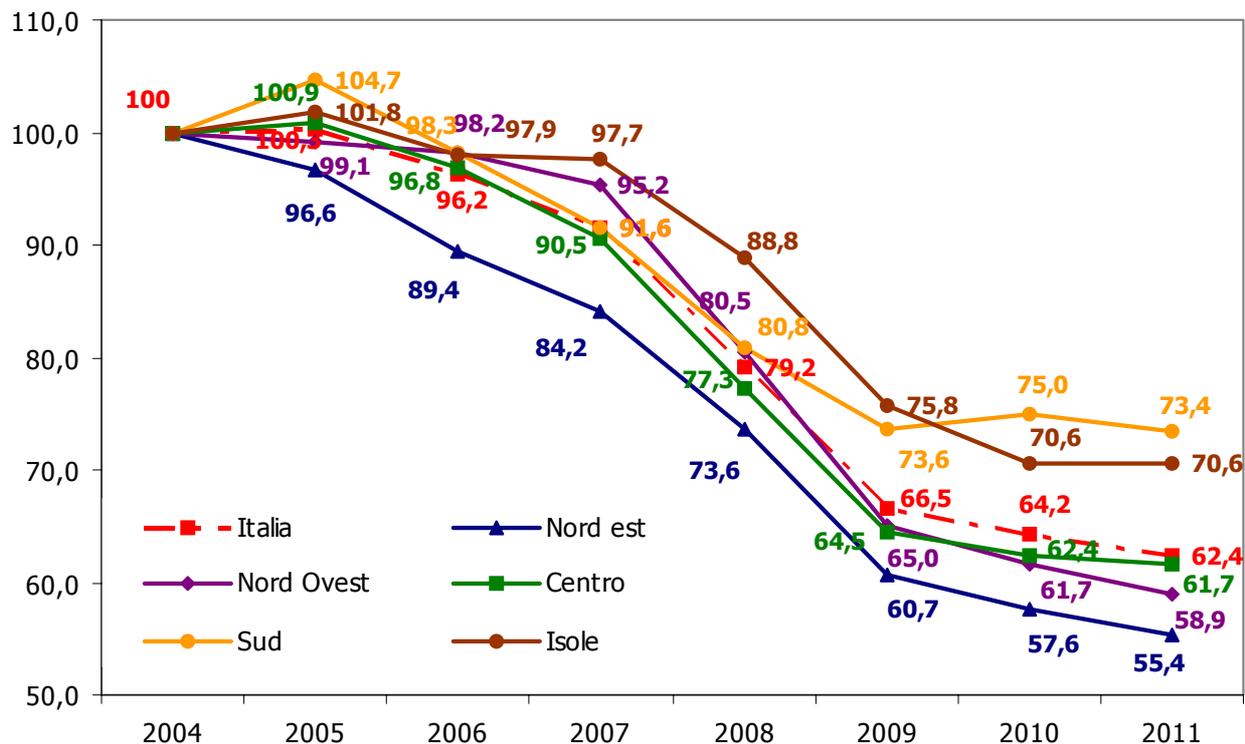


Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi

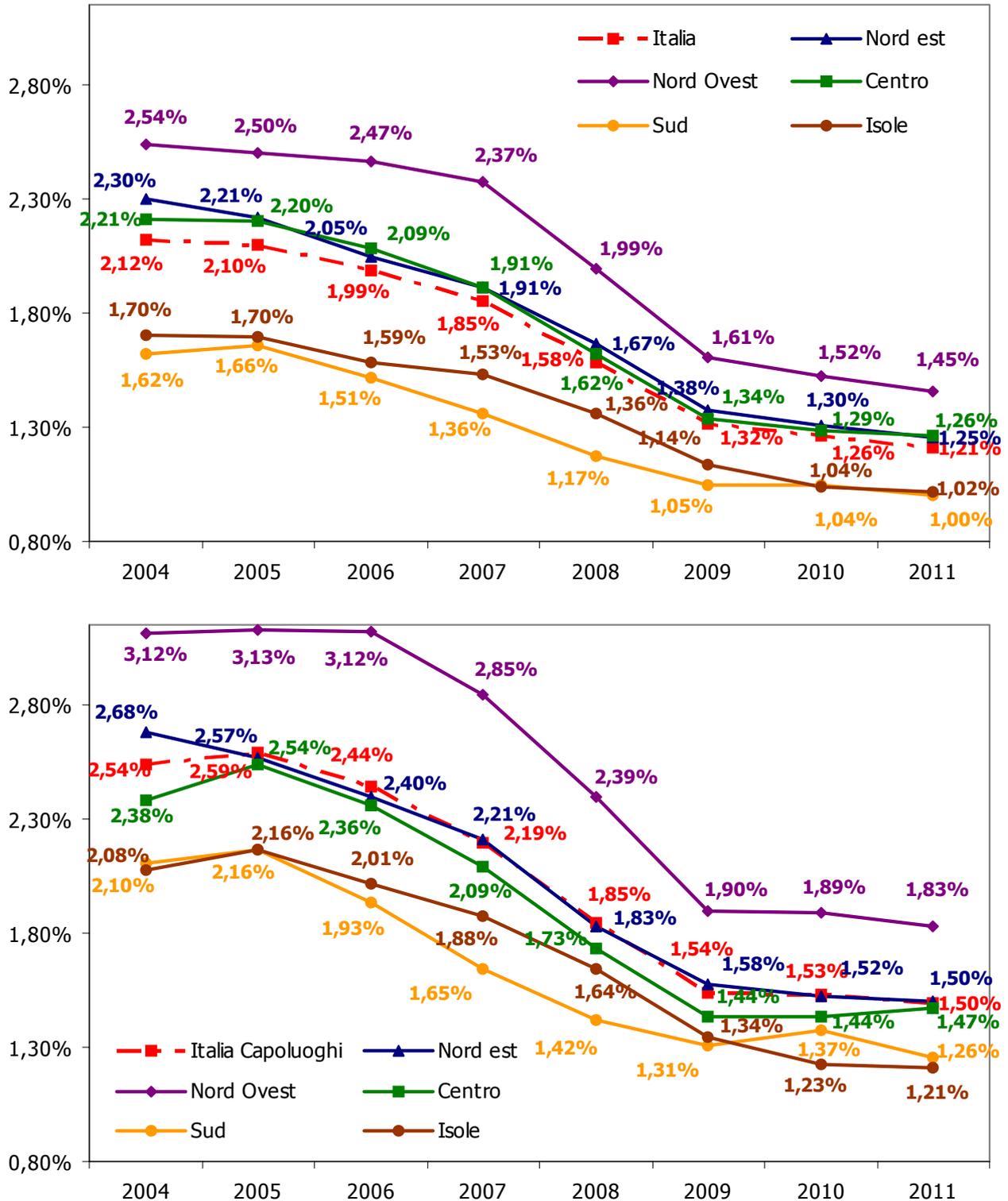
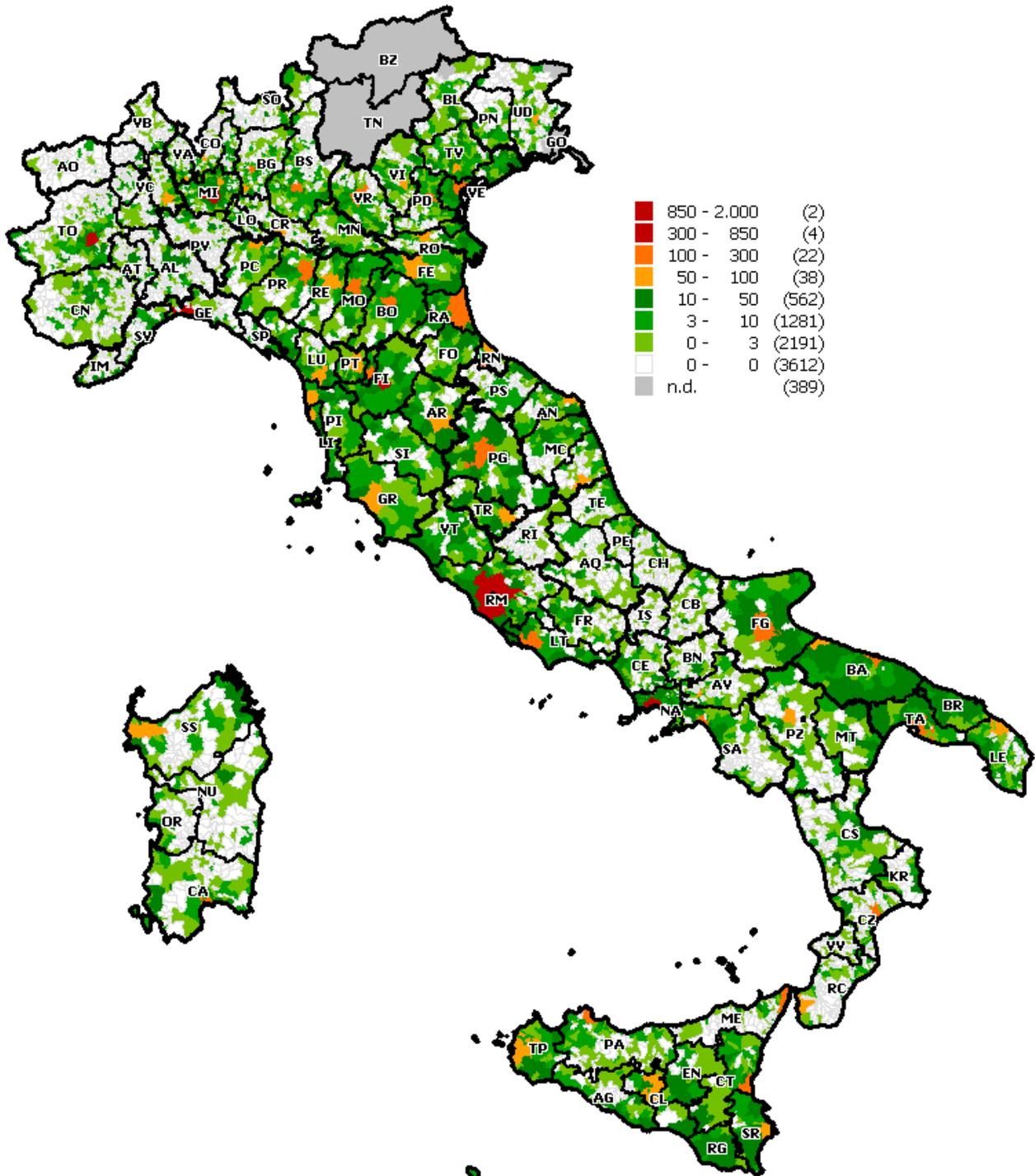


Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2011 nei comuni italiani - negozi



Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2011, per la tipologia edilizia negozi è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. Risulta che la quotazione media di riferimento⁸, per unità di superficie, per la tipologia negozi a livello nazionale è pari a 1.848 €/mq stabile rispetto alla quotazione media 2010, +0,1%.

I dati elaborati sono riferiti a 7.349 comuni per i quali nel 2011 sono state pubblicate le quotazioni OMI per la tipologia edilizia negozi.

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate (Tabella 19) emerge che la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 3.132 €/mq (-1,0% rispetto la quotazione 2010). Distanti dalla quotazione media del Lazio, ma con valore superiore a 2.000 €/mq, la Valle d'Aosta, con 2.343 €/mq (-0,1% rispetto il 2010), la Liguria con 2.219 €/mq (-0,4%) e quindi la Campania (2.058 €/mq, -2,2% sul 2010). Tutte le altre regioni presentano una quotazione media, per i negozi, inferiore a 2.000 €/mq.

Si rilevano quindi quotazioni per i negozi in calo per l'area del Sud, -0,6% e del Centro, -0,2%, stabili al Nord Est e in aumento nelle Isole, +1,0% e al Nord Ovest, +0,7%.

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia negozi (1.848 €/mq) è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella stessa tabella. L'indice evidenzia come il livello delle quotazioni medie per la tipologia negozi assume valori differenziati nelle diverse regioni rispetto alla quotazione nazionale. Tra le aree l'indice ha il suo valore massimo in corrispondenza del Centro dove si porta a 130,0, mentre i valori più bassi si osservano per l'area delle isole dove l'indice risulta pari a 77,7.

Dal grafico di Figura 24, che presenta i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, rispetto al dato medio nazionale, emerge l'elevata dispersione dei valori medi, anche all'interno di una stessa area territoriale. In particolare, le regioni del Sud presentano valori decisamente inferiori al dato nazionale (valore indice minimo pari a 52,4 per la Basilicata e 56,4 per la Calabria) con eccezione della Campania che presenta un valore dell'indice pari a 111,4. Nel Centro, all'elevato valore dell'indice del Lazio si contrappongono i valori inferiori al 100 di Marche e Umbria. Al Nord la Liguria, la Valle d'Aosta, la Lombardia e l'Emilia Romagna presentano valori dell'indice superiori a 100.

Accentuando quanto già evidenziato, il grafico di Figura 25 riporta i valori dell'indice mettendo in luce la graduatoria delle regioni italiane.

Esaminando le quotazioni dei negozi nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 2.734 €/mq in lieve aumento rispetto alla quotazione media 2010 del +0,2% (Tabella 20).

Dall'analisi delle quotazioni medie emerge che, anche per i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 4.165 €/mq sebbene in flessione del -1,0% rispetto al 2010. In termini di variazioni si trovano regioni con incrementi e regioni in calo. Particolarmente accentuato risulta il rialzo della quotazione media 2011 nei capoluoghi del Piemonte, +9,6% e dell'Abruzzo, +8,0%. In aumento anche le quotazioni dei capoluoghi dell'Umbria, +4,8%, delle Marche, +2,4% e della Toscana, +1,1%. Di contro, la Sardegna registra il calo massimo con la quotazione media che diminuisce rispetto al

⁸ La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza perché la media è ponderata sullo stock degli immobili e non sulle compravendite. Inoltre la variazione annua è da assumere con cautela in quanto, per i comparati non residenziali, è ancora in via sperimentale.

2010 del -3,9% e ancora le quotazioni calano del -1,4% in Sicilia. Le restanti regioni evidenziano incrementi o riduzioni contenute tra +/- 1%.

La Figura 26 riporta la mappa della distribuzione delle quotazioni medie regionali nel 2011 dalla quale risalta la marcata differenza di valori tra le regioni.

Nella Figura 27, Infine, è rappresentata la mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali per la tipologia negozi rispetto la quotazione media nazionale non pesata. Poco più della metà dei comuni ha un valore medio inferiore al valore medio nazionale mostrando un valore del differenziale inferiore a 1, circa il 26% dei comuni ha un valore poco sopra la media nazionale e solo il 9% circa ha una quotazione media che supera 1,5 volte il valore medio.

Tabella 19: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi

Area	Regione	Quotazione media negozi 2011 (€/mq)	Var % quotazione 2011/2010	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	1.929	0,3%	104,4
	Friuli- Venezia Giulia	1.309	-0,4%	70,8
	Veneto	1.720	-0,3%	93,1
Nord Est		1.783	0,0%	96,5
Nord Ovest	Liguria	2.219	-0,4%	120,1
	Lombardia	1.898	-0,2%	102,8
	Piemonte	1.499	4,1%	81,1
	Valle d'Aosta	2.343	-0,1%	126,8
Nord Ovest		1.833	0,7%	99,2
Centro	Lazio	3.132	-1,0%	169,5
	Marche	1.653	1,4%	89,5
	Toscana	1.987	0,4%	107,6
	Umbria	1.534	2,6%	83,0
Centro		2.402	-0,2%	130,0
Sud	Abruzzo	1.540	5,8%	83,3
	Basilicata	967	-0,1%	52,4
	Calabria	1.041	0,8%	56,4
	Campania	2.058	-2,2%	111,4
	Molise	1.306	0,0%	70,7
	Puglia	1.370	0,1%	74,1
Sud		1.602	-0,6%	86,7
Isole	Sardegna	1.382	0,6%	74,8
	Sicilia	1.456	1,1%	78,8
Isole		1.436	1,0%	77,7
Media nazionale		1.848	0,1%	100,0

Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2011 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100)

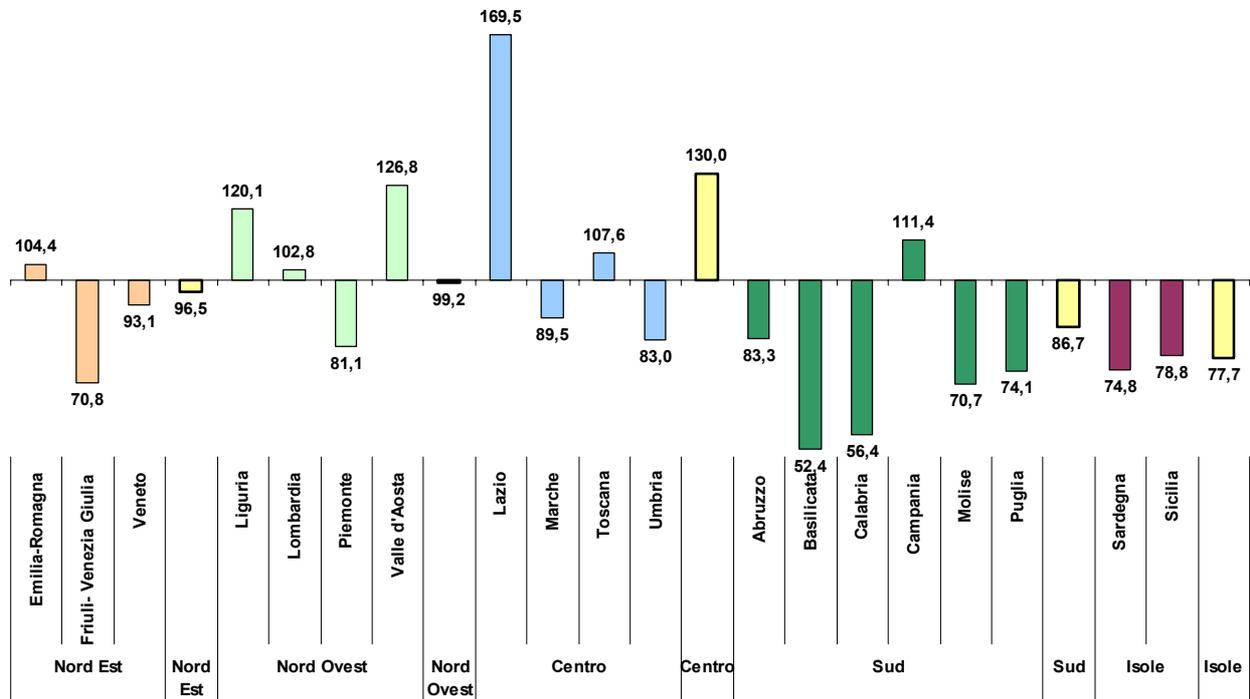


Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2011 negozi - scala valori regionale

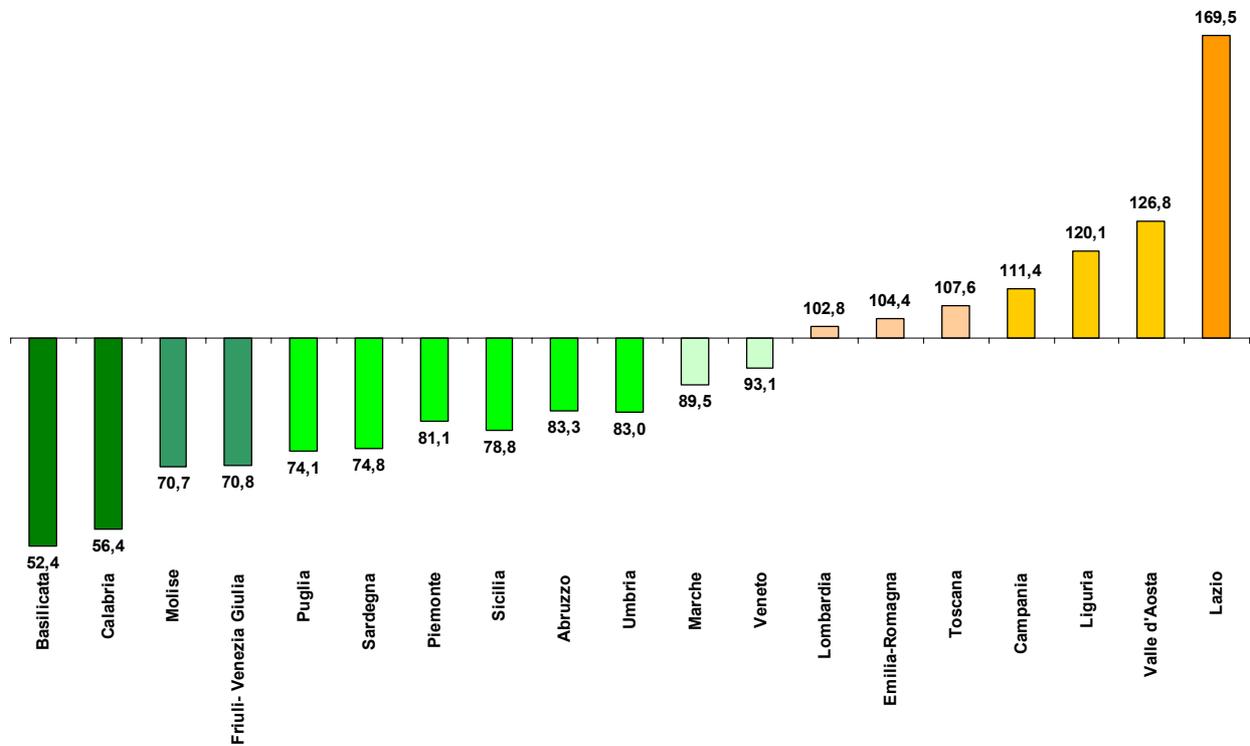


Tabella 20: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi – negozi

Area	Regione	Quotazione media negozi Capoluoghi 2011 (€/mq)	Var % quotazione 2011/2010	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	2.375	-0,1%	86,9
	Friuli Venezia Giulia	2.241	-0,5%	82,0
	Veneto	2.900	-0,7%	106,1
Nord Est		2.572	-0,4%	94,1
Nord Ovest	Liguria	1.985	-0,8%	72,6
	Lombardia	3.019	-0,2%	110,4
	Piemonte	2.048	9,6%	74,9
	Valle d'Aosta	2.450	-1,5%	89,6
Nord Ovest		2.534	1,9%	92,7
Centro	Lazio	4.165	-1,0%	152,4
	Marche	1.947	2,4%	71,2
	Toscana	2.322	1,1%	84,9
	Umbria	1.994	4,8%	72,9
Centro		3.395	-0,3%	124,2
Sud	Abruzzo	2.050	8,0%	75,0
	Basilicata	2.097	0,3%	76,7
	Calabria	1.600	-0,8%	58,5
	Campania	3.460	0,3%	126,6
	Molise	1.949	0,0%	71,3
	Puglia	1.841	-0,7%	67,3
Sud		2.566	0,6%	93,9
Isole	Sardegna	1.749	-3,9%	64,0
	Sicilia	1.960	-1,4%	71,7
Isole		1.918	-1,9%	70,2
Media nazionale		2.734	0,2%	100,0

Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2011 - negozi

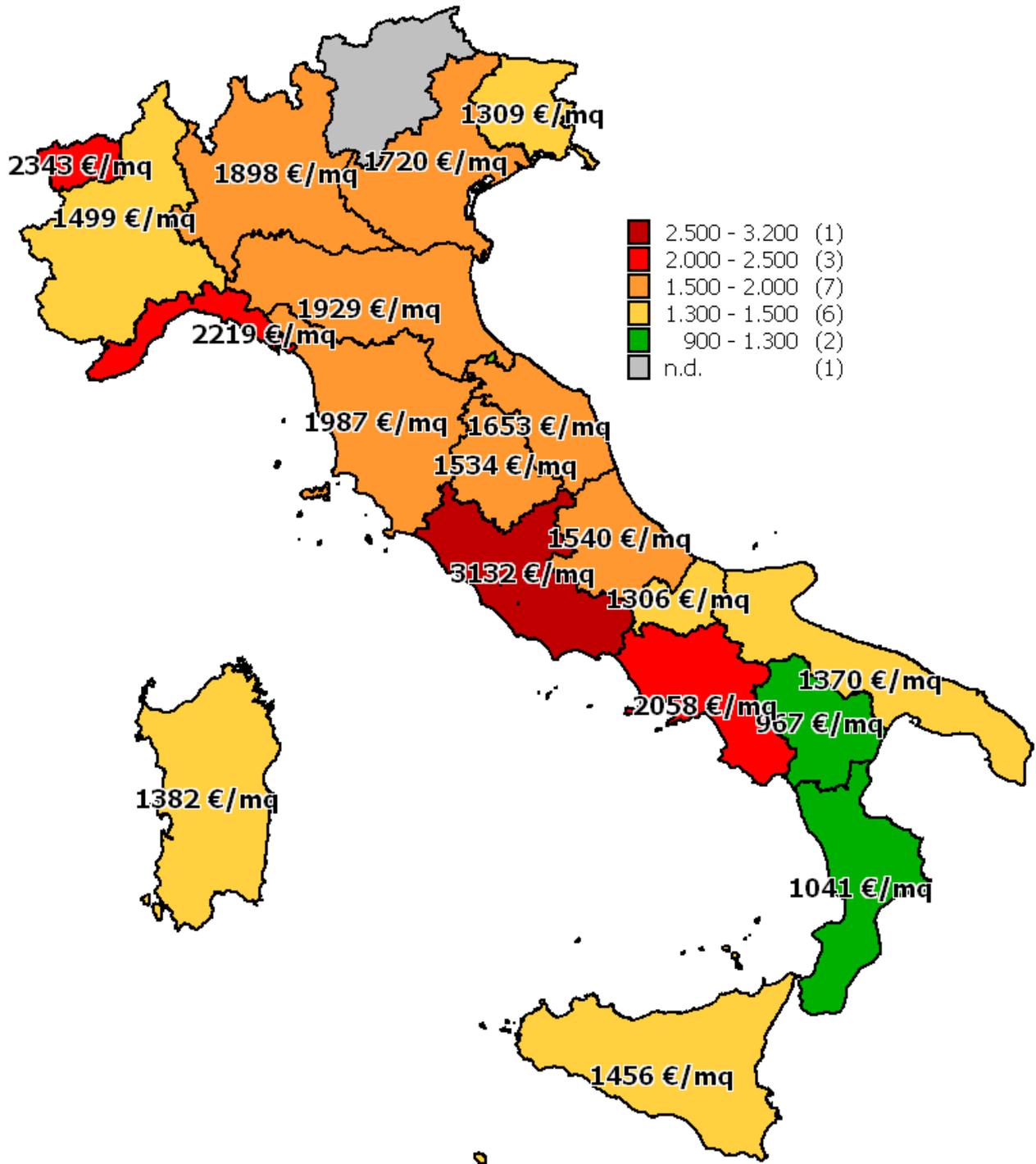
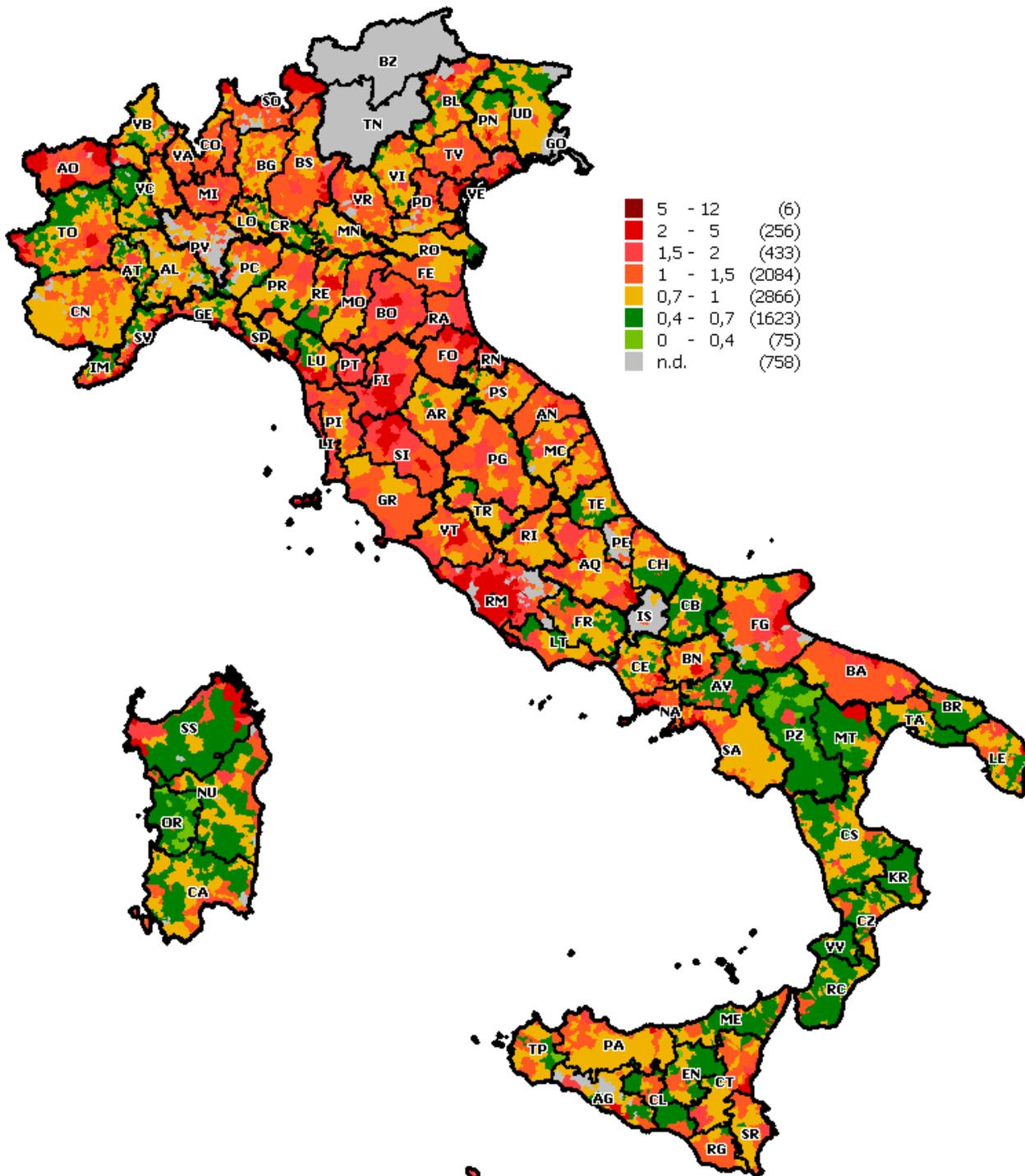


Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2011 (valore medio nazionale=1) - negozi



L'andamento nelle principali città

Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, i dati del 2011 di NTN, IMI, quotazione media, variazione percentuale rispetto il 2010 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 2.734 €/mq) per la tipologia negozi sono riportati nella Tabella 21.

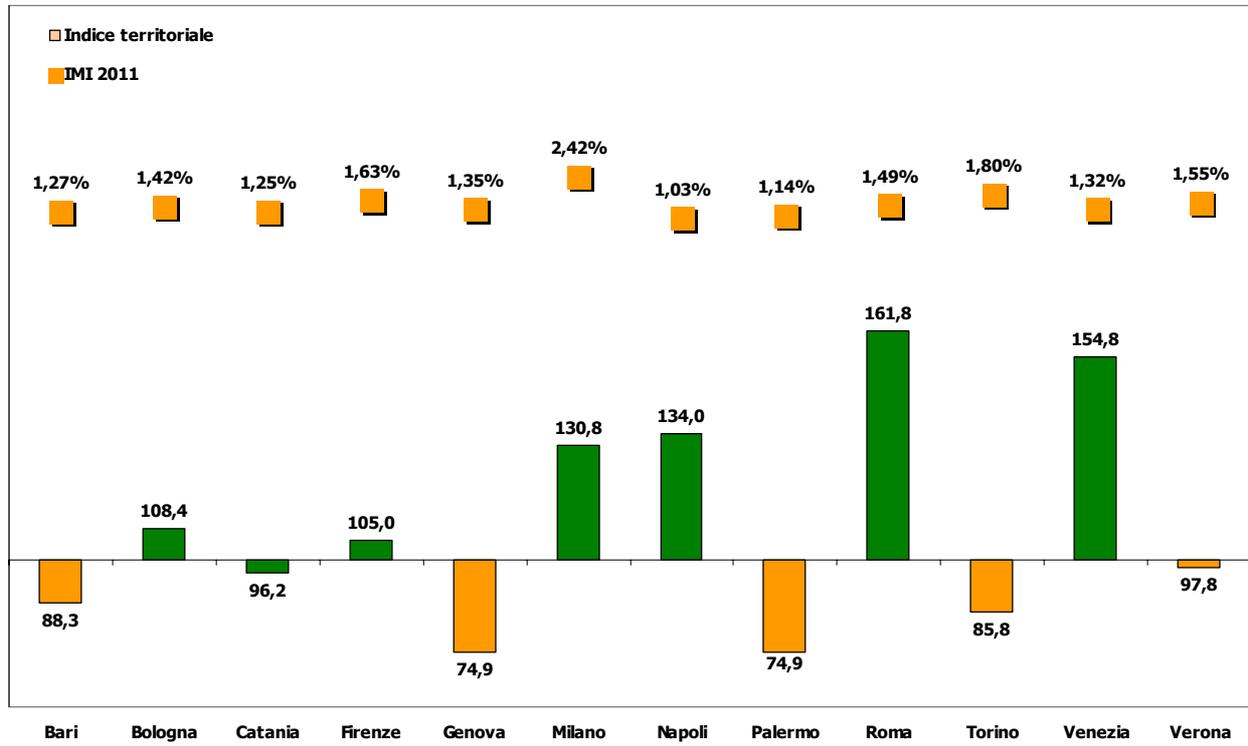
I dati evidenziano che le città con maggior dinamica nel mercato dei negozi, in termini di IMI (quota percentuale di stock compravenduto nel 2011) sono Milano (2,42%) e Torino (1,80%); di contro Napoli (1,03%) e Palermo (1,14%) presentano i valori più bassi dell'IMI.

Le quotazioni hanno subito una brusca flessione a Catania, -6,5% e a Palermo, -5,8% ma elevato è anche il calo a Venezia, -3,7%. Diminuiscono nel 2011 le quotazioni medie dei negozi anche a Firenze, Genova e Roma intorno a -1 % e infine più lievi i ribassi a Bologna (-0,3%) e a Milano (-0,1%). Molto forte il rincaro della tipologia negozi a Torino, dove la quotazione media cresce del +13,1%. Infine, incrementi si registrano anche a Verona, +1,3%, Napoli, +1,0% e Bari, +0,8%. Nel grafico di Figura 28 sono presentati i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie per i negozi a confronto con la dinamica del mercato, in termini di IMI.

Tabella 21: NTN, IMI, quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – negozi

Comuni	NTN 2011	Var % NTN 2011/2011	IMI 2011	Diff IMI 11-10	Quotazione media negozi 2011 (€/mq)	Var % quotazione 2011/2010	Indice territoriale
Bari	177	-3,4%	1,27%	-0,05	2.415	0,8%	88,3
Bologna	244	-16,5%	1,42%	-0,27	2.963	-0,3%	108,4
Catania	195	-2,1%	1,25%	-0,04	2.631	-6,5%	96,2
Firenze	325	-6,1%	1,63%	-0,11	2.871	-1,2%	105,0
Genova	351	-8,6%	1,35%	-0,12	2.048	-1,1%	74,9
Milano	1.551	0,8%	2,42%	0,02	3.577	-0,1%	130,8
Napoli	485	-12,0%	1,03%	-0,15	3.663	1,0%	134,0
Palermo	278	3,7%	1,14%	0,02	2.046	-5,8%	74,9
Roma	1.856	8,4%	1,49%	0,11	4.424	-1,0%	161,8
Torino	688	-6,9%	1,80%	-0,13	2.344	13,1%	85,8
Venezia	188	4,3%	1,32%	0,06	4.233	-3,7%	154,8
Verona	145	14,2%	1,55%	0,19	2.675	1,3%	97,8

Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - negozi



Il mercato dei capannoni

Lo stock immobiliare

Le unità immobiliari della tipologia capannoni, censite negli archivi catastali nella categoria catastale D/1 e D/7, che comprende gli immobili a destinazione Opifici e Industrie, nel 2011 sono circa 700 mila sul territorio nazionale.

La presenza di capannoni è preponderante nelle aree del Nord (circa il 60%) e scarsa al Sud e nelle Isole (16,5% e 6,8% rispettivamente), nel Centro si collocano il 18% di questa tipologia di immobili destinati al settore produttivo (Figura 29).

La ripartizione territoriale, per area e regione, dello stock nazionale è riportata nella Tabella 22. Tra le regioni con la maggior presenza relativa di capannoni sul territorio emerge la Lombardia (19,6% dello stock nazionale) seguita a lunga distanza da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte (con 12,5%, 12% e 10% dello stock nazionale rispettivamente). Tra le regioni del Centro, la maggior quota di capannoni è in Toscana, 7%, mentre nel Lazio la quota è pari al 5%. Tra le regioni del Sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo stock nazionale (5,2% e 4,7% rispettivamente).

Nella Tabella 23 sono riportati i dati sulla concentrazione dello stock immobiliare nel capoluogo rispetto ai comuni non capoluogo nelle diverse aree territoriali. Dall'analisi dei dati presentati nella tabella, si nota che lo stock immobiliare dei capannoni presenta una concentrazione marcata nei comuni non capoluogo, nei quali si trova, a livello nazionale una quota dell'83,8% di unità immobiliari produttive. Tale entità della concentrazione nel resto della provincia si ritrova anche nel dettaglio delle aree territoriali; tra queste, nel Nord Ovest si raggiunge un picco pari all' 87,6% dello stock dei capannoni ubicato nei comuni minori.

La Figura 30 riporta la mappa della distribuzione comunale dello stock dei capannoni nel 2011, dalla quale emerge una maggiore presenza di unità nell'area del Centro.

Figura 29: Distribuzione stock 2011 per area geografica - capannoni

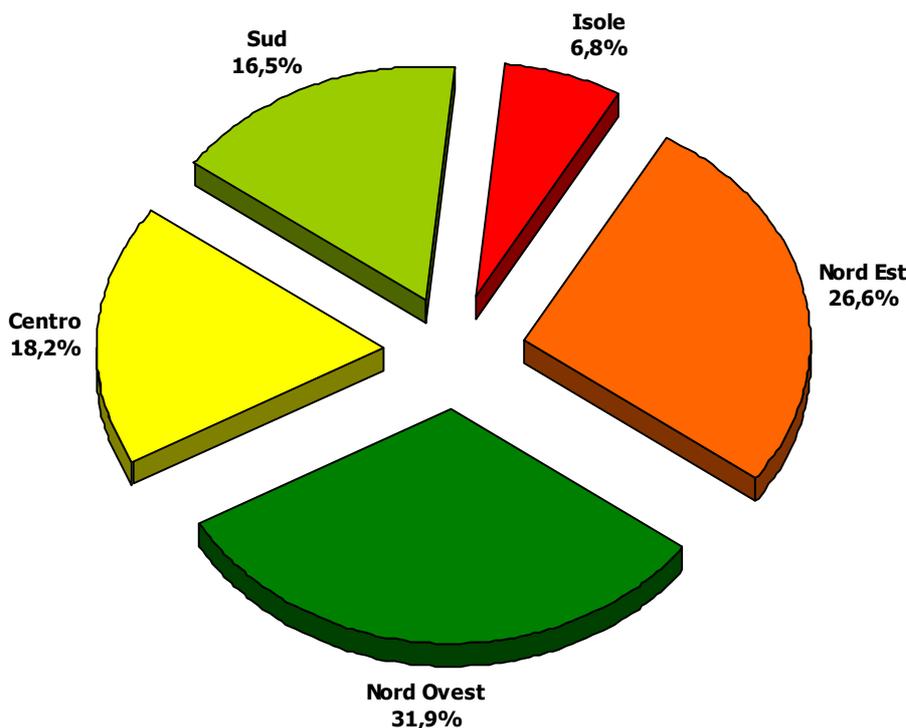


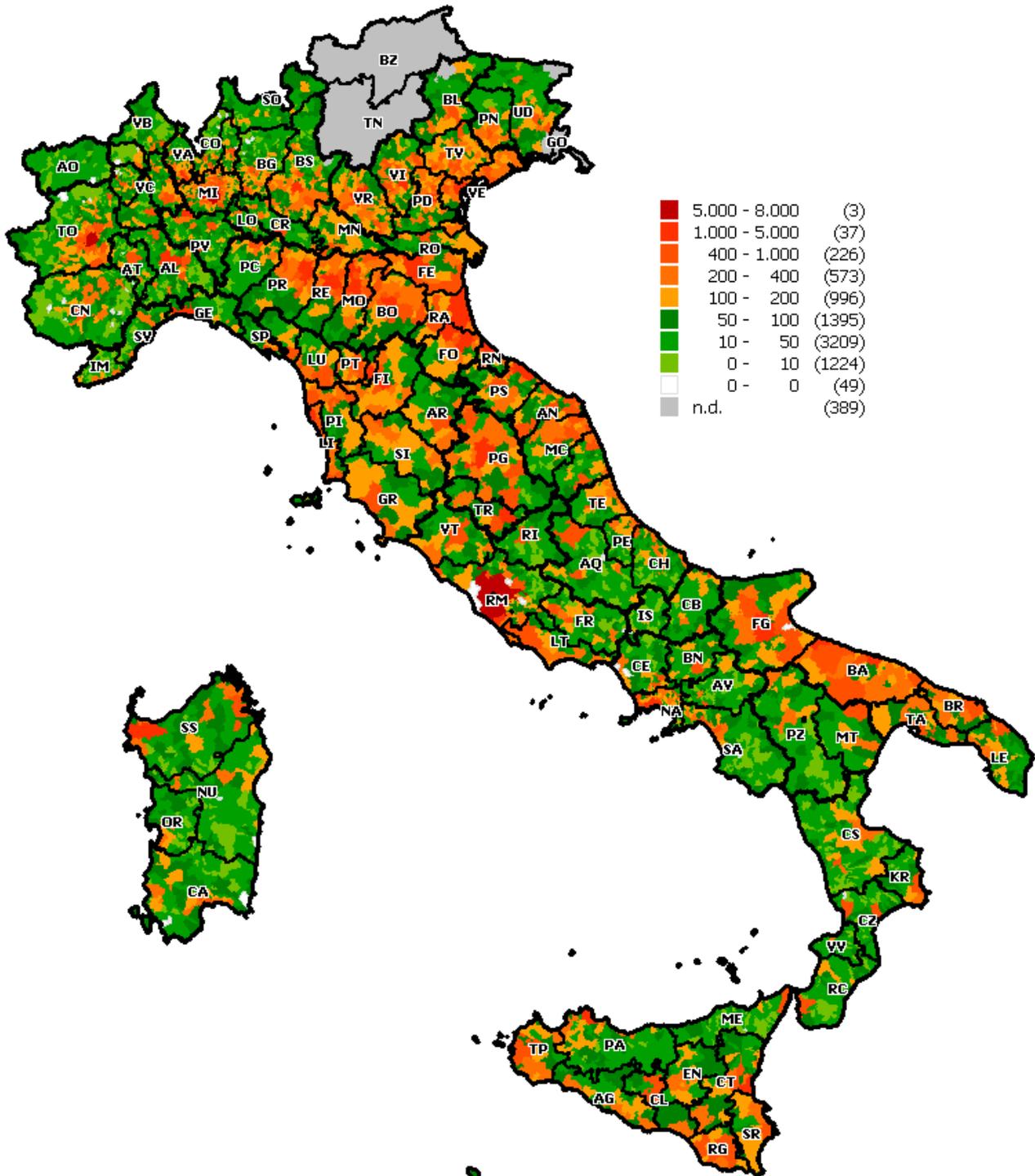
Tabella 22: Stock 2011 per regione e per area geografica - capannoni

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	83.465	11,9%
	Friuli- Venezia Giulia	15.106	2,2%
	Veneto	87.894	12,5%
Nord Est		186.465	26,6%
Nord Ovest	Liguria	14.283	2,0%
	Lombardia	137.668	19,6%
	Piemonte	70.228	10,0%
	Valle d'Aosta	1.894	0,3%
Nord Ovest		224.073	31,9%
Centro	Lazio	35.154	5,0%
	Marche	31.031	4,4%
	Toscana	48.852	7,0%
	Umbria	12.639	1,8%
Centro		127.676	18,2%
Sud	Abruzzo	19.527	2,8%
	Basilicata	5.838	0,8%
	Calabria	15.863	2,3%
	Campania	33.229	4,7%
	Molise	4.803	0,7%
	Puglia	36.770	5,2%
Sud		116.030	16,5%
Isole	Sardegna	17.120	2,4%
	Sicilia	30.614	4,4%
Isole		47.734	6,8%
Italia		701.978	100%

Tabella 23: Stock 2011 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi - capannoni

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	30.919	16,6%
	Non capoluoghi	155.546	83,4%
Nord Ovest	Capoluoghi	27.865	12,4%
	Non capoluoghi	196.208	87,6%
Centro	Capoluoghi	28.463	22,3%
	Non capoluoghi	99.213	77,7%
Sud	Capoluoghi	16.612	14,3%
	Non capoluoghi	99.418	85,7%
Isole	Capoluoghi	9.555	20,0%
	Non capoluoghi	38.179	80,0%
ITALIA	Capoluoghi	113.414	16,2%
	Non capoluoghi	588.564	83,8%

Figura 30: Mappa distribuzione stock 2011 nei comuni italiani - capannoni



I volumi di compravendita

Nel 2011 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva censite nella categoria catastale D/1 e D/7 è stato pari a 12.477 NTN che rappresenta il 1,8% dello stock immobiliare presente sul territorio nazionale (IMI produttivo - nazionale). In Figura 31 è riportata la distribuzione per macro aree geografiche dei volumi, dalla quale risulta che le compravendite sono concentrate per il 70% circa del mercato al Nord (40% nel Nord Ovest), accentuando quanto rilevato per la distribuzione dello stock; circa il 16% del mercato del settore produttivo riguarda il Centro e solo il 16,7% il Sud e le Isole (13,3% e 3,4% rispettivamente).

La ripartizione territoriale, per area e regione, del NTN 2011, la variazione rispetto al 2010 ed il corrispondente valore dell'IMI sono riportati nella Tabella 24. Dalla distribuzione del mercato dei capannoni per regione emerge il peso cospicuo della Lombardia nella quale, nel 2011, si sono verificate il 27,3% delle compravendite nazionali (a fronte di un peso, in termini di stock, del 20% circa) seguita da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte che superano il 10% in peso, analogamente a quanto rilevato per lo stock.

Tra le regioni, il valore di IMI più elevato si riscontra in Lombardia, pari a 2,47%, seguita dal Friuli Venezia Giulia e dal Veneto con il 2% circa. Nel Centro-Sud e nelle Isole nessuna regione raggiunge il 2% con la più bassa dinamica del mercato dei capannoni registrata in Calabria, Molise e Sardegna (IMI inferiore a 1%).

Per quanto concerne le variazioni di NTN rispetto al 2010, si nota un diffuso incremento delle compravendite. L'area del Sud, con un aumento del +22,9%, è quella che guadagna la quota maggiore di mercato, seguono l'area delle Isole, dove si realizza il 3,4% del mercato nazionale, con un aumento del +11,3% e del Centro che guadagna il +6,2%. Più contenuti gli aumenti del Nord Est, +3,6% e del Nord Ovest, +0,9%. In controtendenza l'indagine regionale che mostra alcuni segni negativi; spicca, seppure con un numero di NTN molto contenuto, il calo della Sardegna, -30,8% e del Molise, -23%.

Nella Tabella 25 sono riportati i dati sulla concentrazione dei volumi di compravendita nel capoluogo rispetto ai comuni nella provincia, nelle diverse aree territoriali. Dall'analisi dei dati presentati nella tabella si nota che anche per i volumi di compravendite, come rilevato per lo stock dei capannoni, il mercato è decisamente concentrato nei comuni non capoluogo, nei quali sono ubicate, a livello nazionale, l'85,6% delle unità immobiliari compravendute nel 2011. Nel Nord Ovest, la concentrazione nel resto della provincia raggiunge l'89,4%, nel Centro si rileva il valore minimo pari al 77%.

In Figura 32 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN dal 2004, per aree geografiche a livello nazionale e per i comuni capoluogo. Osservando l'andamento degli indici del NTN, risulta evidente, per tutte le macro aree, la flessione dei volumi di compravendita dal 2006. Le uniche eccezioni nel periodo sono rappresentate dalla crescita nel Nord Est nel 2007 e nelle Isole nel 2009. Dal 2004 il mercato nazionale si contrae complessivamente del 22,3% con una punta del -29,3% nel Nord Est. La situazione è analoga nei capoluoghi anche se la contrazione complessiva risulta superiore in tutti gli ambiti territoriali.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, IMI riflette le compravendite, evidenziando una flessione generale dal 2006 con poche eccezioni. A livello nazionale, l'IMI ha perso più di 1 punto percentuale passando da 3,00% al 1,78% (Figura 33).

Infine, la distribuzione del NTN 2011 nei comuni italiani è riportata nella mappa di Figura 34 che mostra come un numero rilevante di transazioni si registri oltre che nelle grandi città di Roma, Milano e Torino anche in alcune province del Nord (Modena, Reggio Emilia, Parma).

Figura 31: Distribuzione NTN 2011 per area geografica - capannoni

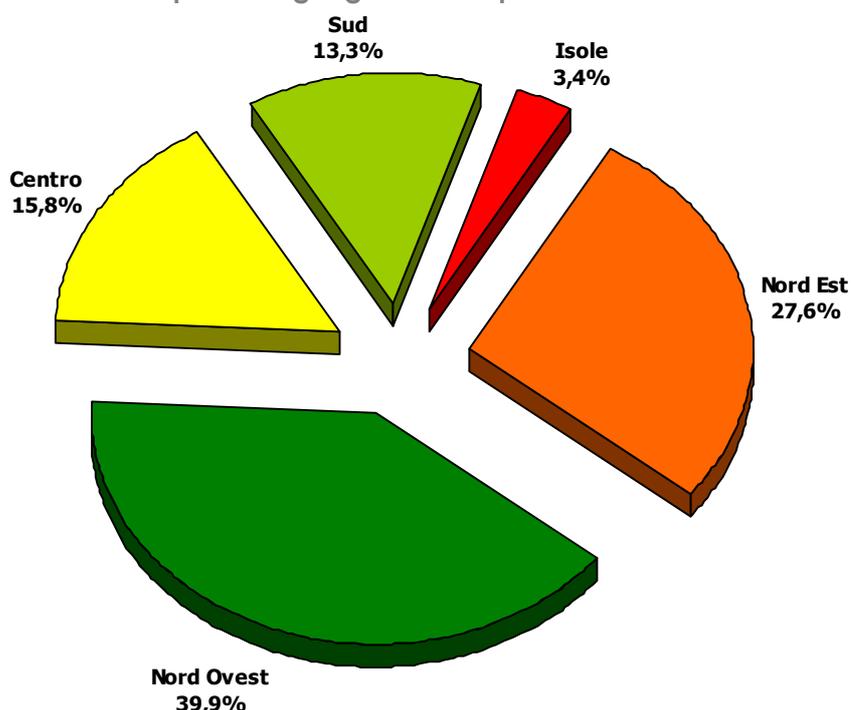


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni - capannoni

Area	Regione	NTN 2011	Quota % NTN Italia	Var % NTN 2011/2010	IMI 2011	Diff IMI 11-10
Nord Est	Emilia-Romagna	1.451	11,6%	5,7%	1,74%	-0,01
	Friuli- Venezia Giulia	311	2,5%	16,1%	2,06%	0,23
	Veneto	1.685	13,5%	-0,2%	1,92%	-0,09
Nord Est		3.447	27,6%	3,6%	1,85%	-0,03
Nord Ovest	Liguria	224	1,8%	-12,6%	1,57%	-0,30
	Lombardia	3.406	27,3%	1,1%	2,47%	-0,09
	Piemonte	1.329	10,7%	2,7%	1,89%	-0,09
	Valle d'Aosta	18	0,1%	21,7%	0,97%	0,11
Nord Ovest		4.977	39,9%	0,9%	2,22%	-0,11
Centro	Lazio	461	3,7%	-1,5%	1,31%	-0,11
	Marche	571	4,6%	29,8%	1,84%	0,31
	Toscana	710	5,7%	-10,9%	1,45%	-0,26
	Umbria	230	1,8%	50,4%	1,82%	0,50
Centro		1.972	15,8%	6,2%	1,54%	-0,01
Sud	Abruzzo	355	2,8%	40,5%	1,82%	0,38
	Basilicata	77	0,6%	79,0%	1,32%	0,42
	Calabria	139	1,1%	41,8%	0,88%	0,21
	Campania	474	3,8%	3,3%	1,43%	-0,12
	Molise	37	0,3%	-22,9%	0,77%	-0,34
	Puglia	579	4,6%	28,4%	1,57%	0,15
Sud		1.661	13,3%	22,9%	1,43%	0,11
Isole	Sardegna	86	0,7%	-30,8%	0,50%	-0,30
	Sicilia	333	2,7%	32,0%	1,09%	0,17
Isole		419	3,4%	11,3%	0,88%	0,00
Italia		12.477	100%	5,3%	1,78%	-0,03

Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – capannoni

Area	Comuni	NTN 2011	Quota % NTN	Var % NTN 2011/2010	IMI 2011	Diff IMI 11-10
Nord Est	Capoluoghi	484	14,0%	-6,3%	1,57%	-0,17
	Non capoluoghi	2.963	86,0%	5,4%	1,90%	0,00
Nord Ovest	Capoluoghi	528	10,6%	-5,6%	1,89%	-0,16
	Non capoluoghi	4.450	89,4%	1,7%	2,27%	-0,10
Centro	Capoluoghi	456	23,1%	-0,1%	1,60%	-0,07
	Non capoluoghi	1.516	76,9%	8,2%	1,53%	0,01
Sud	Capoluoghi	238	14,3%	2,5%	1,43%	-0,07
	Non capoluoghi	1.424	85,7%	27,1%	1,43%	0,15
Isole	Capoluoghi	95	22,7%	-1,9%	0,99%	-0,09
	Non capoluoghi	324	77,3%	15,9%	0,85%	0,02
ITALIA	Capoluoghi	1.800	14,4%	-3,2%	1,59%	-0,13
	Non capoluoghi	10.676	85,6%	6,9%	1,81%	-0,02

Figura 32: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - capannoni

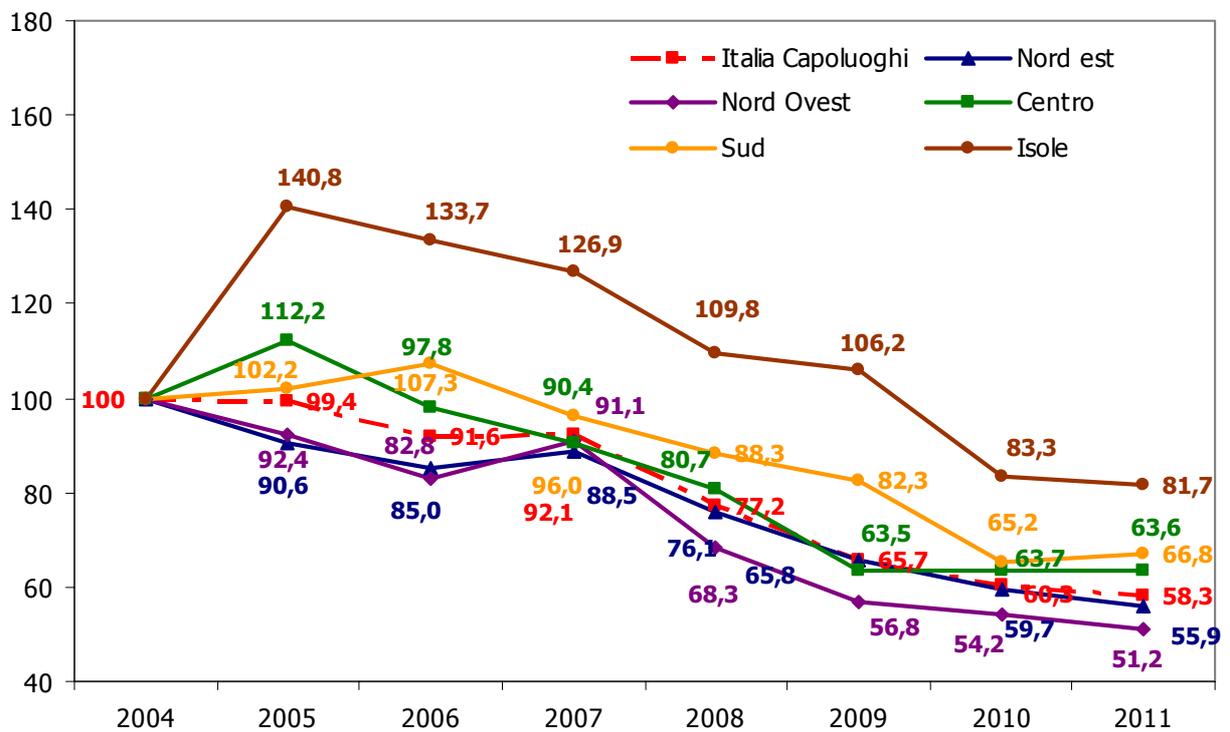
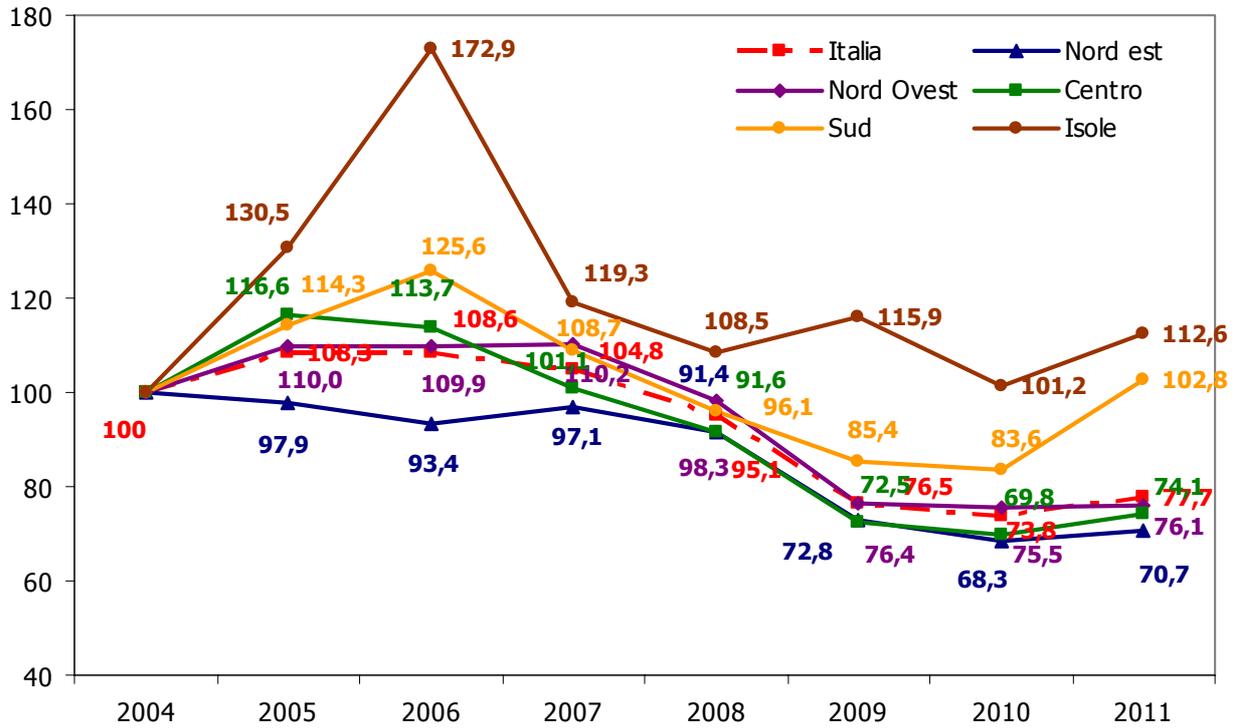


Figura 33: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - capannoni

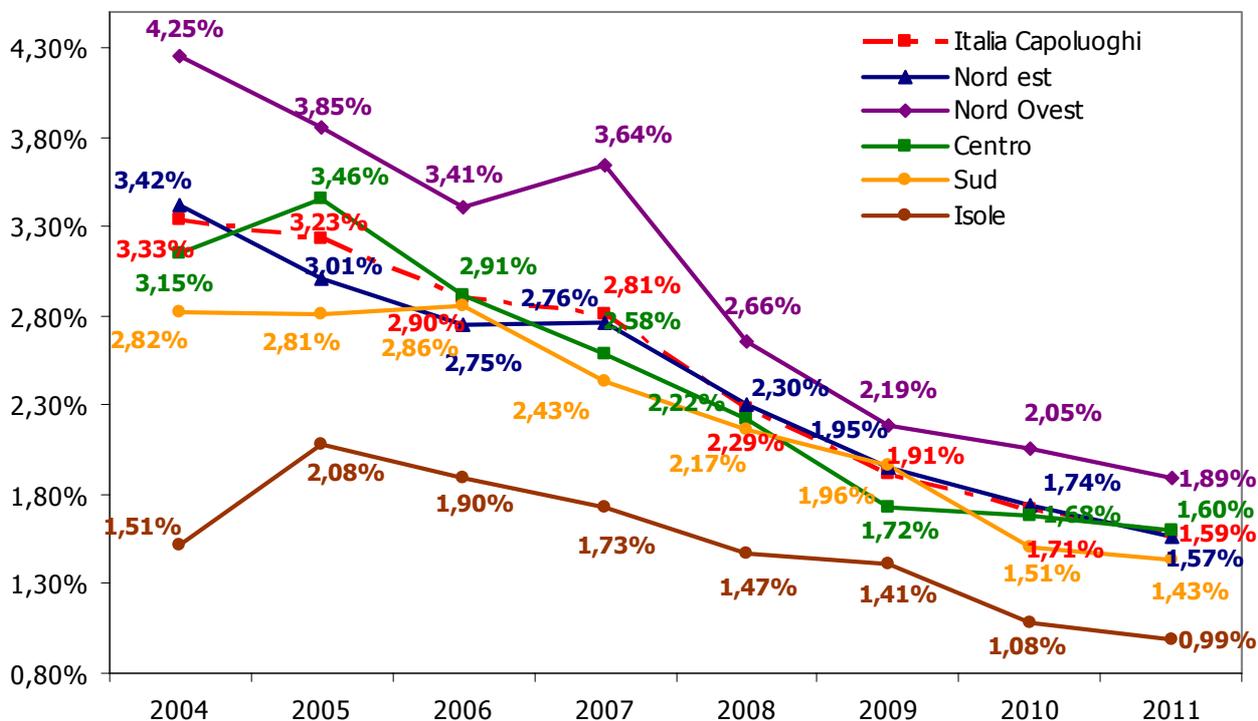
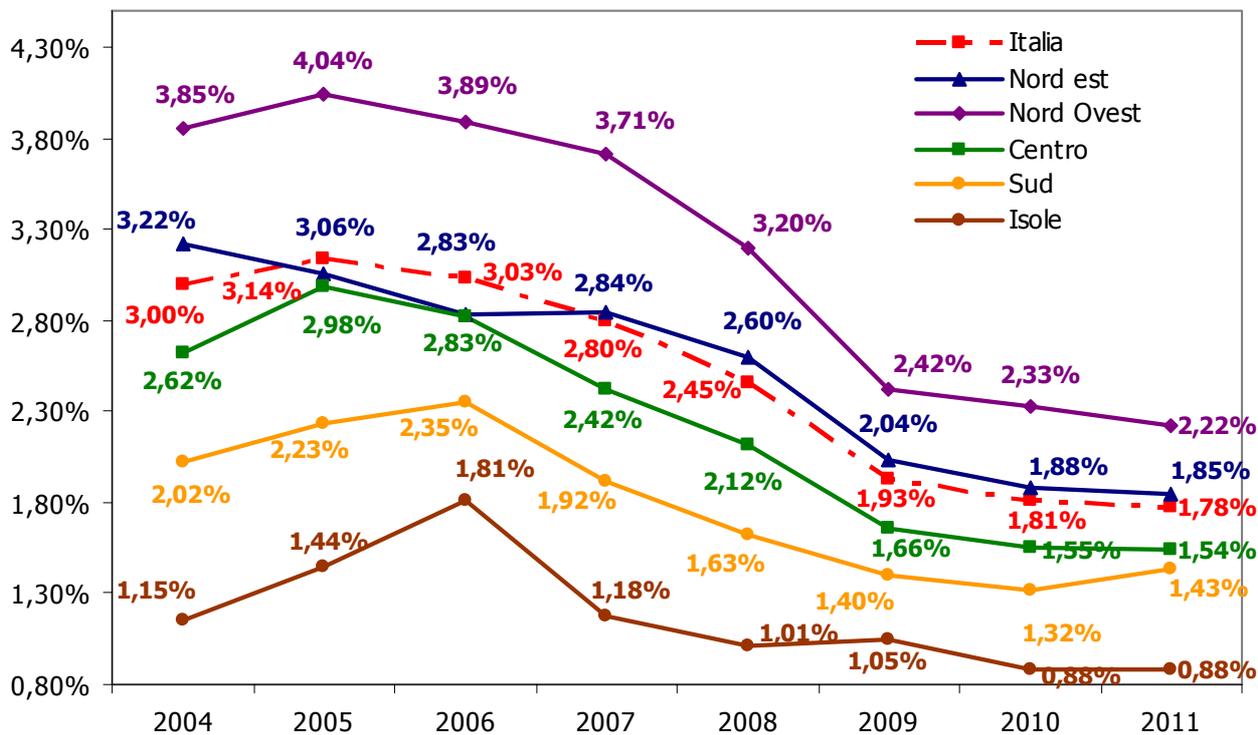
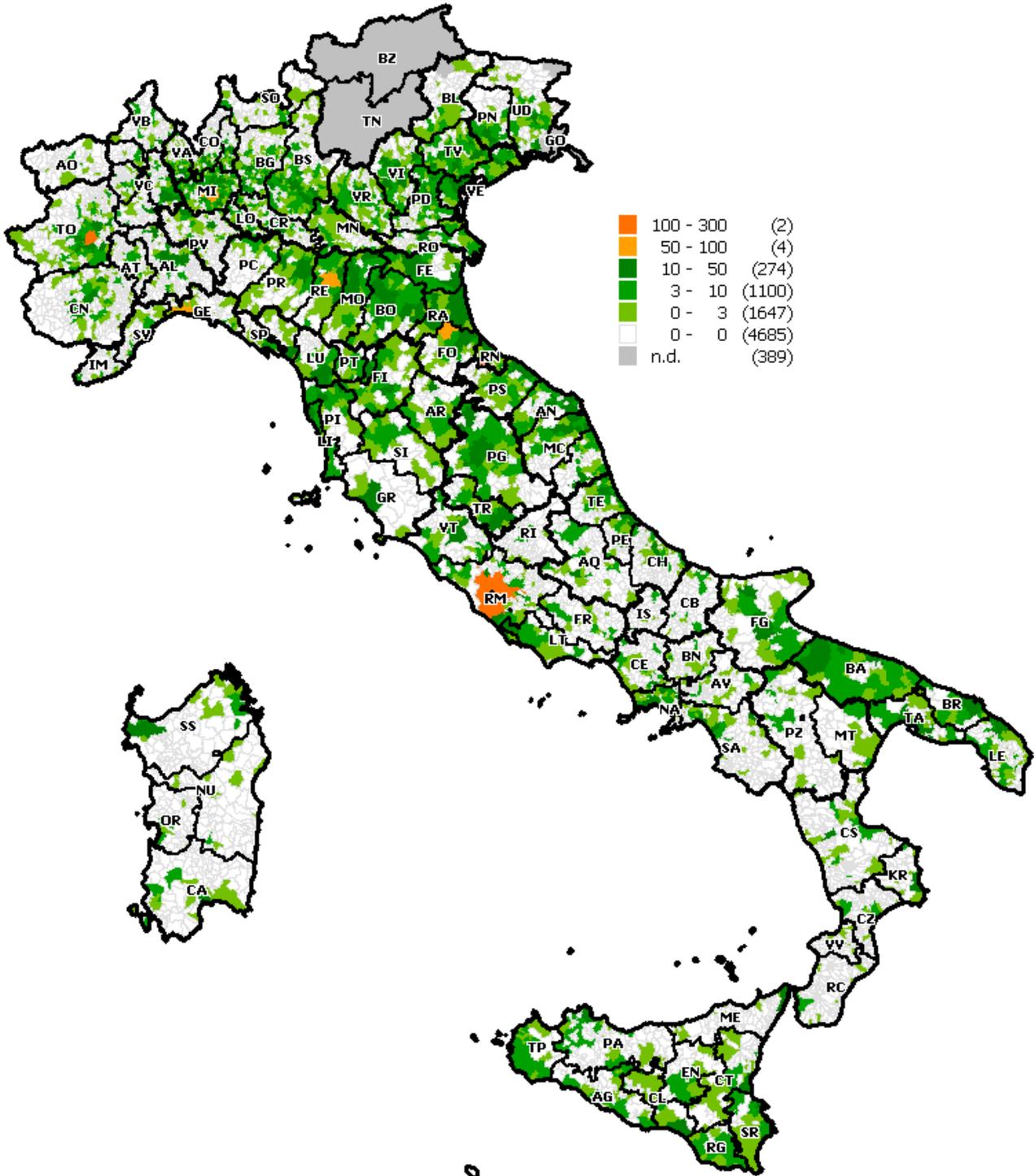


Figura 34: Mappa distribuzione NTN 2011 nei comuni italiani - capannoni



Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2011, per la tipologia edilizia capannoni è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. I dati elaborati sono riferiti a 6.137 comuni per i quali nel 2011 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia capannoni.

La quotazione medie annuale di riferimento⁹, per unità di superficie, per la tipologia capannoni a livello nazionale risulta nel 2011 pari a 546 €/mq in lieve aumento, +0,6% rispetto al 2010 (Tabella 26). Tra le aree geografiche del paese, al Nord Est le quotazioni sono stabili, mentre crescono al Nord-Ovest (+0,9%) e al Centro (+0,6%), nelle Isole e al Sud, (+0,8%). Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia capannoni (546 €/mq) è stato calcolato altresì l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella suddetta tabella. L'indice evidenzia come il livello delle quotazioni medie per la tipologia capannoni assume valori differenziati nelle diverse regioni rispetto alla quotazione nazionale.

Dal grafico successivo (Figura 35), che presenta i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, rispetto al dato medio nazionale, emerge l'elevata dispersione dei valori medi, anche all'interno di una stessa area territoriale. In particolare le regioni del Sud presentano valori decisamente inferiori al dato nazionale (valore indice minimo pari a 57,0 per il Molise e 56,8 per la Basilicata) con eccezione della Campania che presenta un valore dell'indice pari a 107,7. Nel Centro, all'elevato valore dell'indice del Lazio (148,4) e della Toscana (134,6) si contrappongono i valori inferiori a 100 di Marche e Umbria. Al Nord la Liguria, la Valle d'Aosta, la Lombardia e l'Emilia Romagna presentano valori medi superiori alla media nazionale.

Nel diagramma a barre di Figura 36 è riportato il valore dell'indice territoriale delle quotazioni, rispetto al valore medio nazionale, per ciascuna regione mostrando la graduatoria regionale.

Esaminando le quotazioni dei capannoni nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 698 €/mq, dato stazionario rispetto alla quotazione media 2010 (Tabella 27). Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale nei soli capoluoghi di provincia, è stato calcolato l'indice territoriale dei capoluoghi per la tipologia capannoni, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella suddetta tabella. Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che per i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 1.057 €/mq, che è anche la regione con il maggior incremento della quotazione media, +3,6% rispetto al 2010. Di contro, nelle Marche (-5,0%), in Umbria (-3,4%) e in Basilicata (-3,3%), le quotazioni dei capannoni dei capoluoghi di provincia sono in calo. Molto contenute le variazioni, al rialzo o al ribasso, nelle altre regioni.

La mappa delle quotazioni medie per ciascuna regione (Figura 37) mostra come la Toscana, la Liguria e il Lazio presentino valori maggiori rispetto alle altre regioni.

In Figura 38 è rappresentata la mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali per la tipologia capannoni rispetto la quotazione media nazionale non pesata.

⁹ La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza perché la media è ponderata sullo stock degli immobili e non sulle compravendite. Inoltre la variazione annua è da assumere con cautela in quanto, per i comparati non residenziali, è ancora in via sperimentale.

Tabella 26: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - capannoni

Area	Regione	Quotazione media capannoni 2011 (€/mq)	Var % quotazione 2011/2010	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	610	-0,3%	111,7
	Friuli- Venezia Giulia	329	0,1%	60,3
	Veneto	490	0,3%	89,7
Nord Est		530	0,0%	97,1
Nord Ovest	Liguria	777	0,0%	142,3
	Lombardia	602	0,9%	110,2
	Piemonte	451	1,0%	82,5
	Valle d'Aosta	699	0,1%	128,0
Nord Ovest		567	0,9%	103,8
Centro	Lazio	811	-2,5%	148,4
	Marche	468	1,3%	85,6
	Toscana	735	2,2%	134,6
	Umbria	426	1,1%	77,9
Centro		648	0,6%	118,6
Sud	Abruzzo	473	2,9%	86,7
	Basilicata	310	2,3%	56,8
	Calabria	394	2,1%	72,1
	Campania	589	-0,9%	107,7
	Molise	311	0,0%	57,0
	Puglia	403	0,9%	73,8
Sud		457	0,8%	83,7
Isole	Sardegna	477	2,6%	87,4
	Sicilia	417	-0,6%	76,3
Isole		441	0,8%	80,8
Media nazionale		546	0,6%	100,0

Figura 35: Indice territoriale quotazioni 2011 per area e per regione – capannoni (Media nazionale=100)

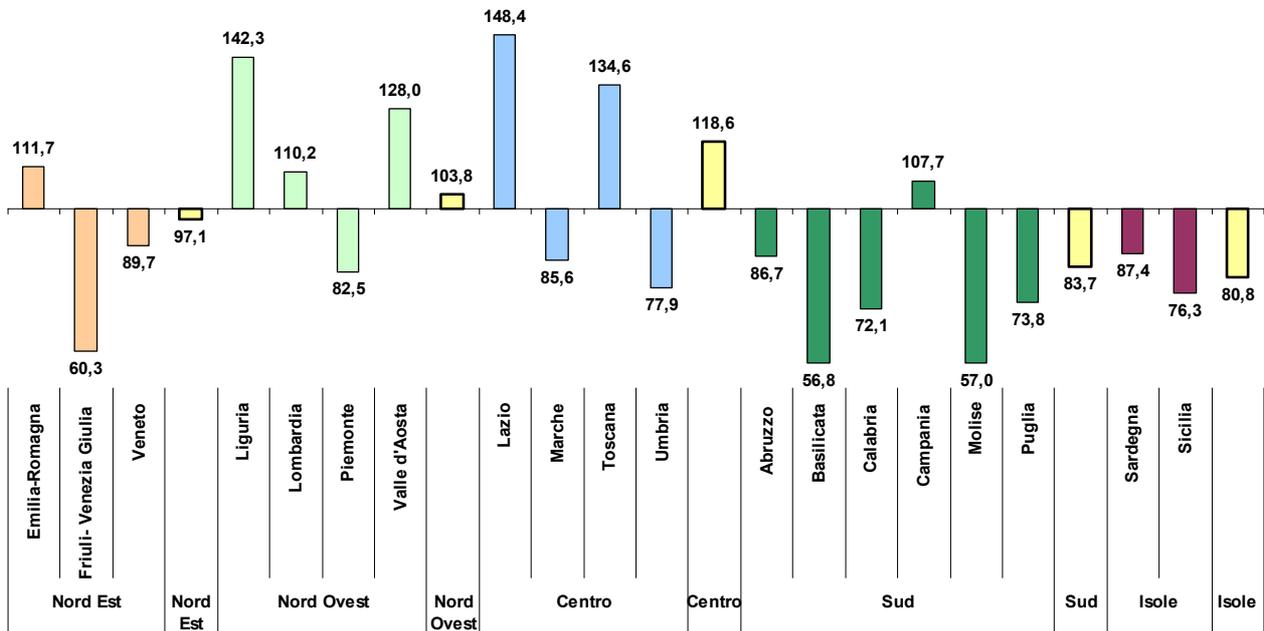


Figura 36: Indice territoriale quotazioni 2011 capannoni - scala valori regionale

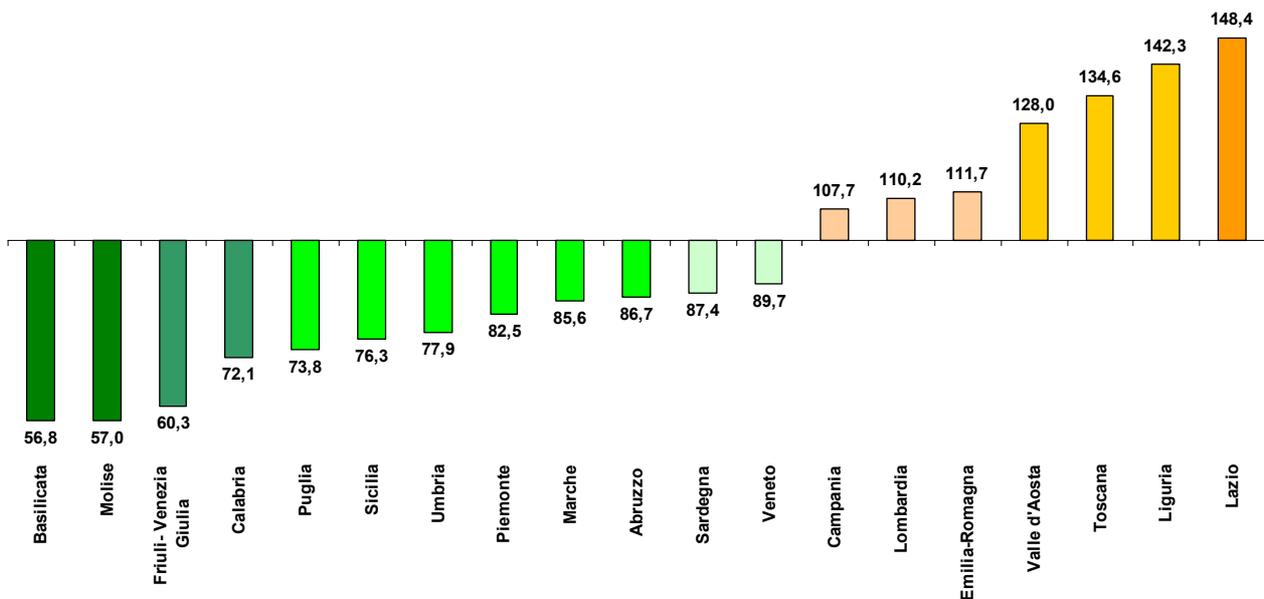


Tabella 27: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi - capannoni

Area	Regione	Quotazione media capannoni Capoluoghi 2011 (€/mq)	Var % quotazione 2011/2010	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	737	0,6%	105,6
	Friuli- Venezia Giulia	490	1,1%	70,2
	Veneto	705	-0,1%	101,1
Nord Est		717	0,4%	102,8
Nord Ovest	Liguria	832	0,0%	119,3
	Lombardia	756	0,1%	108,4
	Piemonte	462	-0,3%	66,2
	Valle d'Aosta	778	-0,8%	111,4
Nord Ovest		657	0,0%	94,2
Centro	Lazio	1.057	3,6%	151,5
	Marche	519	-5,0%	74,4
	Toscana	899	-2,4%	128,9
	Umbria	515	-3,4%	73,9
Centro		868	0,0%	124,4
Sud	Abruzzo	547	-2,7%	78,3
	Basilicata	456	-3,3%	65,3
	Calabria	432	-0,1%	61,9
	Campania	705	0,6%	101,0
	Molise	488	0,5%	69,9
	Puglia	444	-0,8%	63,7
Sud		531	-0,6%	76,1
Isole	Sardegna	624	-1,9%	89,5
	Sicilia	496	1,9%	71,2
Isole		530	0,7%	75,9
Media nazionale		698	0,1%	100,0

Figura 37: Mappa delle quotazioni medie regionali 2011 - capannoni

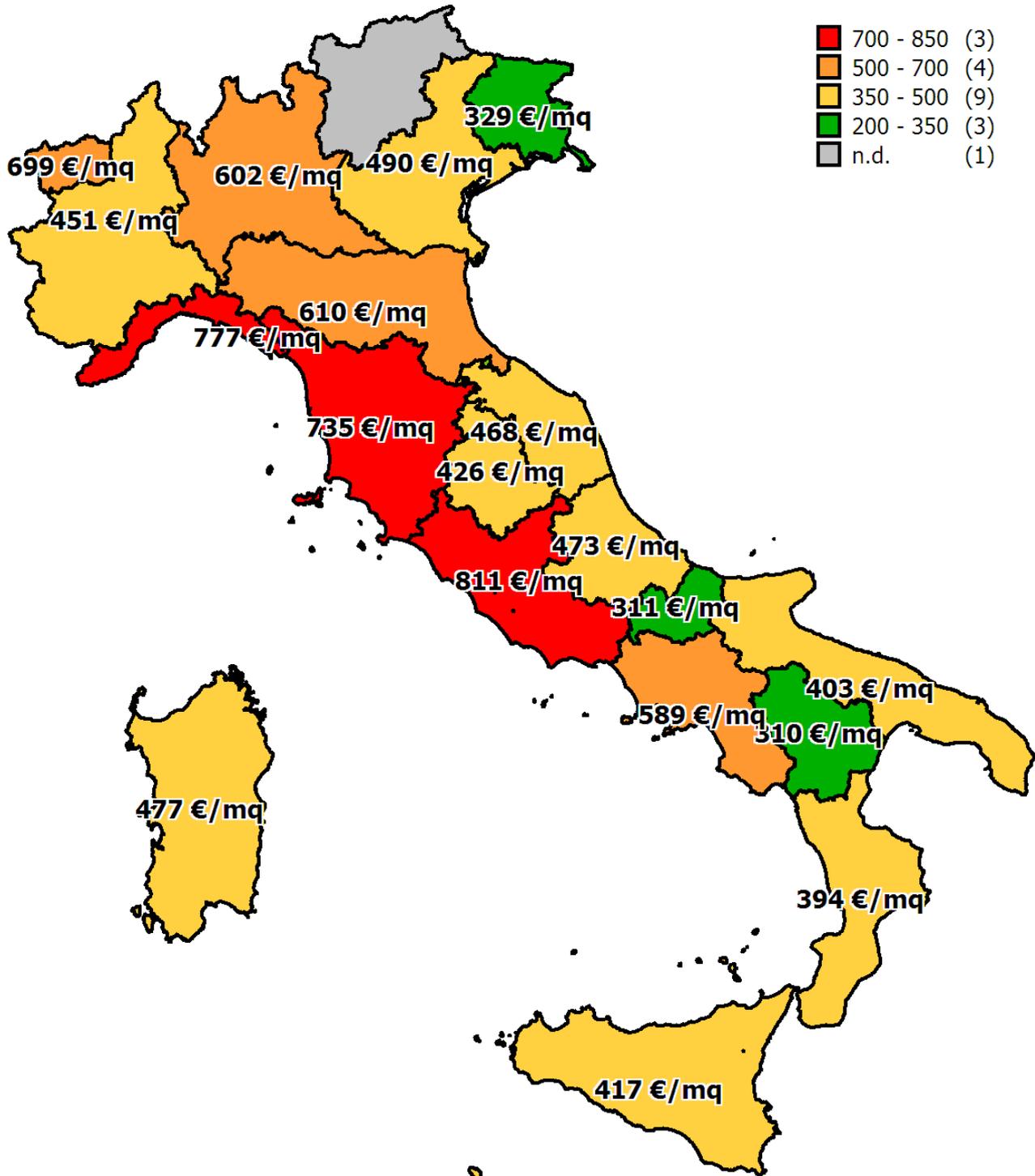
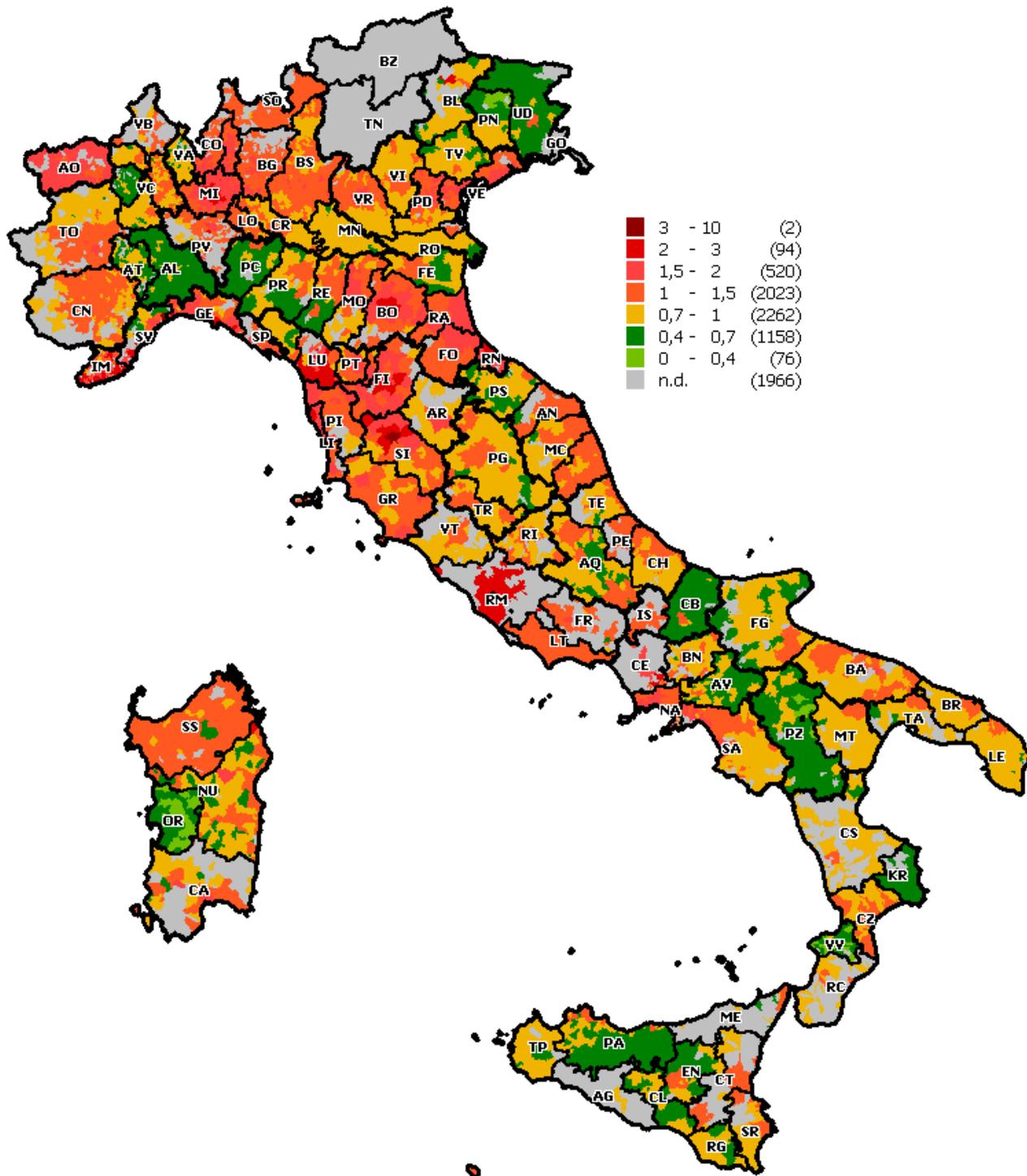


Figura 38: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2011 (valore medio nazionale=1) - capannoni



L'andamento nelle principali città

Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250mila abitanti, i dati del 2011 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto al 2010 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 698 €/mq) per la tipologia capannoni sono riportati nella Tabella 28. I dati evidenziano che le città con maggior dinamica nel mercato dei capannoni, in termini di IMI (quota percentuale di stock compravenduto nel

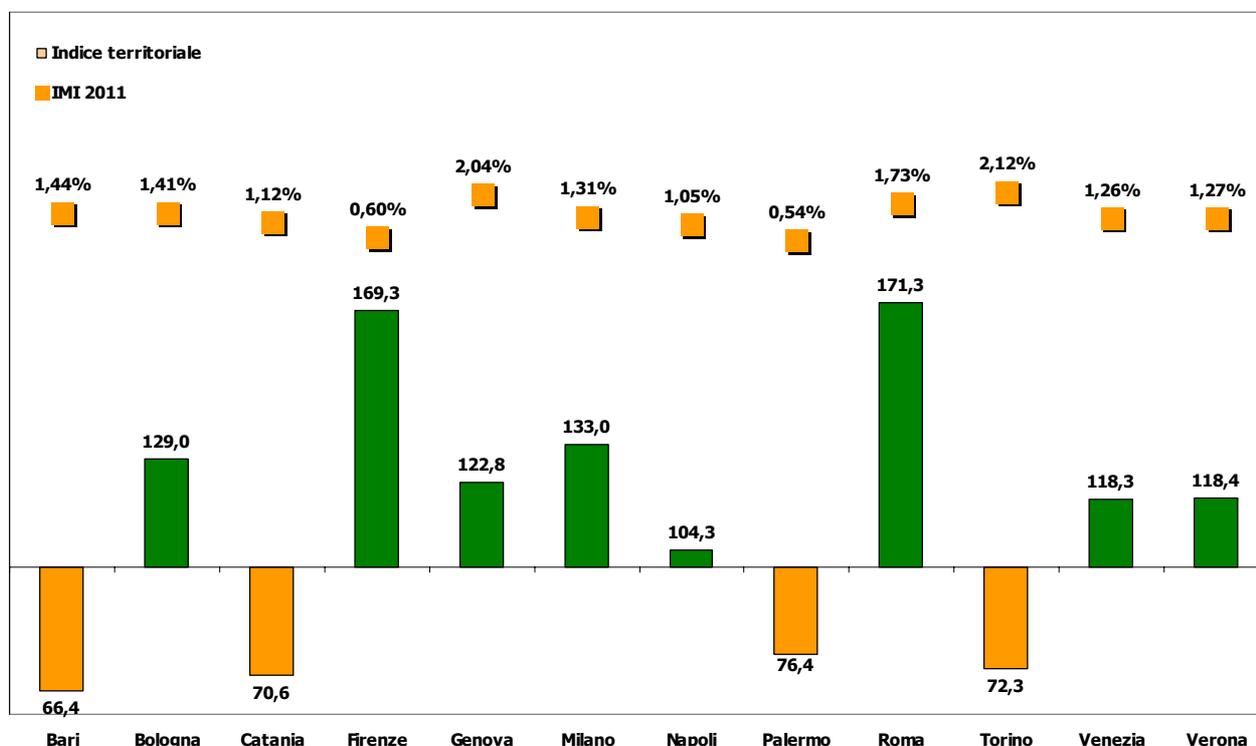
2011) risultano Genova (2,04%) e Torino (2,12%), I valori più bassi dell'IMI (non superiori a 1,0%) si rilevano a Palermo e Firenze. Le quotazioni hanno subito una decisa flessione nella città di Roma, perdendo il 4,1% rispetto al 2010. Le quotazioni calano nel 2011, rispetto al 2010, quasi ovunque con l'eccezione di Napoli (+2,3%) e Milano (+0,4%).

In Figura 39 i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie dei capannoni sono messe a confronto con la dinamica del mercato, in termini di IMI.

Tabella 28: NTN, IMI, quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. - capannoni

Comuni	NTN 2011	Var % NTN 2011/2010	IMI 2011	Diff IMI 11-10	Quotazione media capannoni 2011 (€/mq)	Var % quotazione 2011/2010	Indice territoriale
Bari	28	2,2%	1,44%	-0,09	463	-4,6%	66,4
Bologna	31	1,1%	1,41%	-0,01	900	-5,5%	129,0
Catania	12	66,2%	1,12%	0,40	493	-4,7%	70,6
Firenze	10	-49,3%	0,60%	-0,59	1.181	-1,6%	169,3
Genova	67	-9,6%	2,04%	-0,24	857	0,0%	122,8
Milano	69	-31,2%	1,31%	-0,61	928	0,4%	133,0
Napoli	27	4,2%	1,05%	0,03	727	2,3%	104,3
Palermo	11	-18,9%	0,54%	-0,15	533	-4,8%	76,4
Roma	134	13,5%	1,73%	0,12	1.195	-4,1%	171,3
Torino	122	-1,2%	2,12%	-0,05	504	-1,0%	72,3
Venezia	31	-16,2%	1,26%	-0,29	825	0,0%	118,3
Verona	31	-12,0%	1,27%	-0,28	826	-0,9%	118,4

Figura 39: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - capannoni



Analisi e confronto degli indici territoriali

Conclusa l'analisi dei singoli segmenti non residenziali del mercato immobiliare, è possibile mettere a confronto per aree e per regione gli indici dei diversi settori.

Nel grafico della Figura 40 sono messe a confronto le quotazioni medie nazionali, con riferimento al 2011, delle tre tipologie edilizie esaminate e per il settore residenziale e le variazioni percentuali rispetto al 2010. Le quotazioni dei comparti non residenziali risultano in crescita o stabili per tutti gli ambiti territoriali analizzati. E', inoltre, interessante notare come le quotazioni degli uffici e del settore residenziale presentino valori medi molto simili sia per il complesso dei comuni sia per i soli capoluoghi.

Nella Tabella 29 e nel grafico di Figura 41 sono riportati gli indici territoriali delle quotazioni e l'IMI 2011, calcolati per il mercato degli uffici, dei negozi e dei capannoni nelle diverse aree. Il confronto tra i diversi settori evidenzia che al Sud le quotazioni medie sono sempre molto inferiori al dato nazionale; al Centro si rilevano valori significativamente elevati dell'indice territoriale delle quotazioni 2011, fino ad arrivare al 30% la quotazione media nazionale per i negozi.

Per l'intensità del mercato immobiliare, misurata con l'IMI, si verifica un mercato maggiormente dinamico al Nord e al Centro. Il Nord Ovest è l'area territoriale nella quale il mercato del non residenziale è più dinamico ad eccezione del segmento uffici dove l'IMI è massimo al Nord Est.

Figura 40: Quotazioni medie nazionali 2011 e variazione rispetto al 2010 - uffici, negozi e capannoni

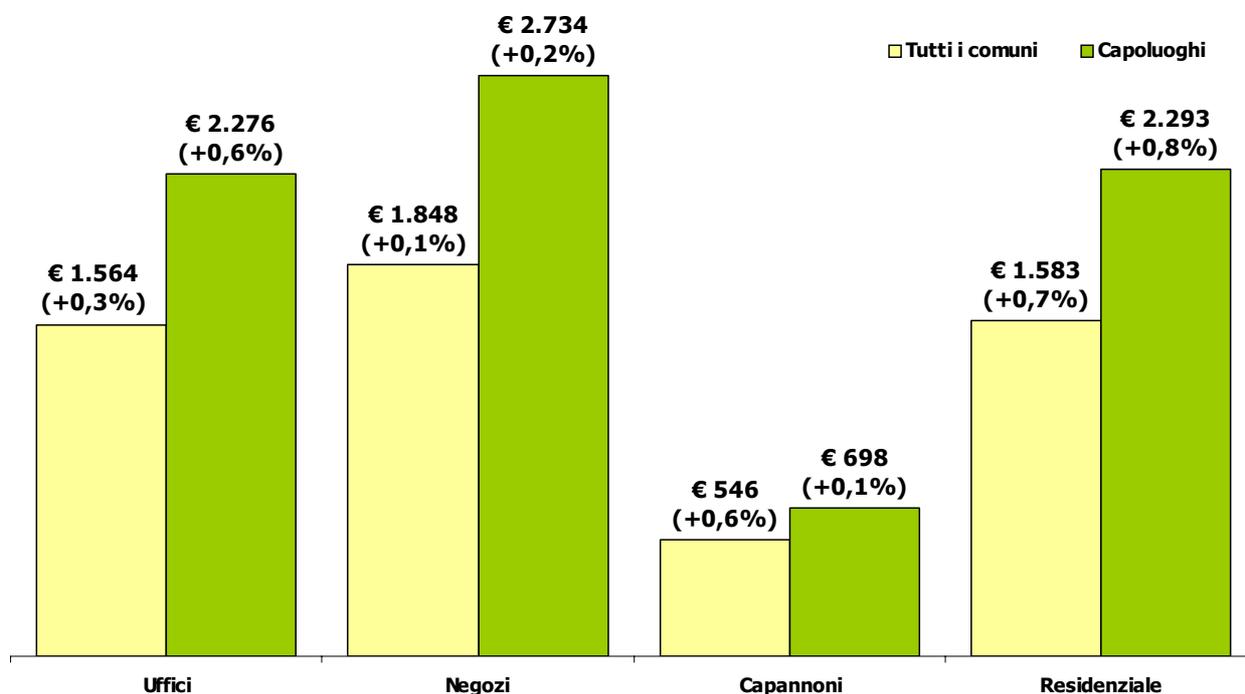
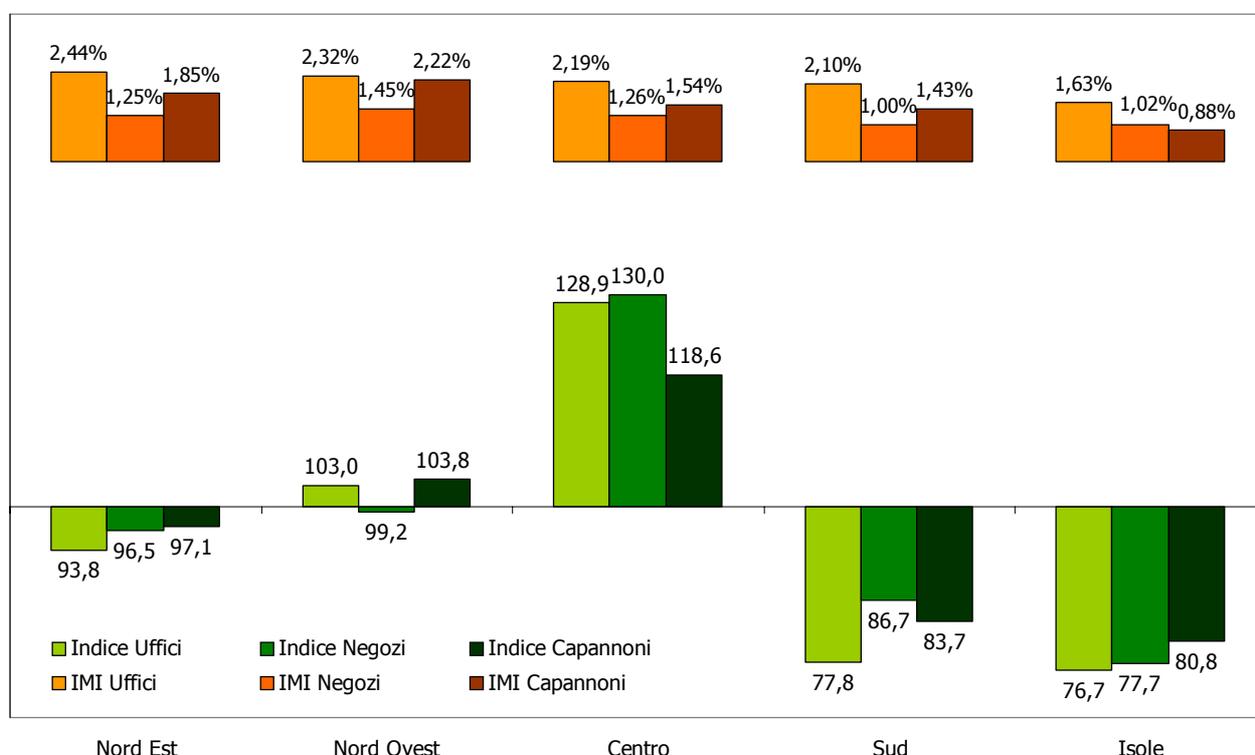


Tabella 29: Indice territoriale e IMI 2011 - uffici, negozi e capannoni

Area	Indice uffici		Indice negozi		Indice capannoni	
	Indice territoriale	IMI uffici	Indice territoriale	IMI negozi	Indice territoriale	IMI capannoni
Nord Est	93,8	2,44%	96,5	1,25%	97,1	1,85%
Nord Ovest	103,0	2,32%	99,2	1,45%	103,8	2,22%
Centro	128,9	2,19%	130,0	1,26%	118,6	1,54%
Sud	77,8	2,10%	86,7	1,00%	83,7	1,43%
Isole	76,7	1,63%	77,7	1,02%	80,8	0,88%
ITALIA	100,0	2,23%	100,0	1,21%	100,0	1,78%

Figura 41: Indice territoriale e IMI 2011 - uffici, negozi e capannoni



Nelle più grandi città italiane l'indice territoriale delle quotazioni immobiliari nel 2011, calcolato con riferimento alla quotazione media nazionale dei capoluoghi di provincia, e l'IMI, messi a confronto per i tre settori, presentano significativi scostamenti rispetto al dato medio nazionale (Tabella 30). I valori medi più elevati nel 2011 per uffici, negozi e capannoni sono stati rilevati nelle città di Roma e Venezia. La città di Roma detiene il primato delle quotazioni medie per le tipologie negozi e capannoni mentre Venezia presenta i valori più elevati per gli uffici. Di contro, Catania, Bari e Palermo al Sud, Torino e Verona al Nord presentano nel 2011 le quotazioni medie, nel mercato non residenziale, decisamente al di sotto della quotazione media nazionale.

Il mercato non residenziale delle grandi città presenta intensità di mercato (IMI) differenziate nei tre settori. A Verona nel 2011 è stato compravenduto oltre il 3% dello stock immobiliare degli uffici, e, inoltre, a Firenze e a Catania l'IMI è al sotto del 1,5%.

Per i negozi, Milano è l'unica città con l'IMI che supera il 2%, ed è l'unica città a mostrare ancora un certo dinamismo, mentre Catania, Palermo e Napoli sono quelle con minor vivacità di mercato.

Per il mercato dei capannoni Genova e Torino sono le città più dinamiche, con un IMI che supera il 2%. Di contro, Firenze e Palermo sono i mercati, tra le grandi città, con i valori più bassi dell'IMI dei capannoni.

Tabella 30: Indice territoriale e IMI 2011 - uffici, negozi e capannoni

Città con oltre 250.000 ab.	uffici		negozi		capannoni	
	Indice territoriale	IMI uffici	Indice territoriale	IMI negozi	Indice territoriale	IMI capannoni
Bari	88,4	2,53%	88,3	1,27%	66,4	1,44%
Bologna	129,3	1,65%	108,4	1,42%	129,0	1,41%
Catania	82,9	1,42%	96,2	1,25%	70,6	1,12%
Firenze	130,8	1,49%	105,0	1,63%	169,3	0,60%
Genova	96,5	2,16%	74,9	1,35%	122,8	2,04%
Milano	129,0	2,08%	130,8	2,42%	133,0	1,31%
Napoli	127,9	1,61%	134,0	1,03%	104,3	1,05%
Palermo	67,5	1,63%	74,9	1,14%	76,4	0,54%
Roma	169,7	2,16%	161,8	1,49%	171,3	1,73%
Torino	89,0	1,96%	85,8	1,80%	72,3	2,12%
Venezia	175,9	2,29%	154,8	1,32%	118,3	1,26%
Verona	82,9	3,17%	97,8	1,55%	118,4	1,27%

Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI ed effettuando una stima delle superfici¹⁰ compravendute degli uffici, dei negozi e dei capannoni si è provveduto ad effettuare una stima di larga massima del valore complessivo, e per area territoriale, degli scambi nel 2011 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali in esame¹¹. Alle superfici stimate sono state applicate le quotazioni unitarie medie comunali, calcolando quindi un valore di scambio con dettaglio comunale, poi aggregato per area territoriale.

Complessivamente la stima del valore di scambio delle tre tipologie non residenziali esaminate è pari a circa 18,9 miliardi di euro.

La superficie totale, la superficie media, il valore del 'fatturato' complessivo per ciascuna tipologia e la relativa variazione sono riportate in Tabella 31, Tabella 32 e Tabella 33. Emerge che la quota di mercato più ampia, nel 2011, si è scambiata, in termini di valore, al Nord Ovest per tutte le tre tipologie non residenziali esaminate. Segue il Centro per gli uffici e i negozi, mentre è nel Nord Est la seconda maggior quota del valore delle compravendite di capannoni.

La quota del valore di scambio collegata agli uffici è stimata pari a circa 3,6 miliardi di euro (19% circa del totale) ed è significativamente inferiore a quella stimata per i negozi ed i capannoni, circa 7,4 miliardi di euro e 7,9 miliardi di euro rispettivamente, con una quota relativa pari al 39% per i negozi e 42% per i capannoni (Figura 42).

Come risulta dalla Figura 43 la maggior quota del 'fatturato' 2011, 37% circa del valore di scambio complessivo, è prodotto nelle regioni del Nord-Ovest (6,9 miliardi di euro).

Rispetto al 2010, il valore di scambio complessivo del 2011 si è mantenuto sostanzialmente invariato (Tabella 34), nonostante il calo del settore uffici. Tale risultato va imputato alle buone performance del settore dei capannoni che mostra, infatti, un aumento del 'fatturato' del +4,9% in considerazione dell'aumento degli scambi del +5,3%.

Nella Figura 44 si riporta per il periodo 2008-2011 il valore di scambio e le relative variazioni. Il grafico permette di evidenziare, per il complesso del comparto non residenziale, una situazione in miglioramento, risultando il valore complessivo del volume di scambio invariato rispetto al 2010, anno in cui si registrava invece un calo del -4,1%.

Tuttavia, i tre settori mostrano situazioni variabili: il mercato degli uffici è ancora in sofferenza con una perdita del valore di scambio del -7,9% (tasso più accentuato rispetto al 2010, era -6,9%); notevolmente più contenuta è la flessione per il settore dei negozi, con un calo del -0,9% rispetto al -4% circa del 2010¹¹; il mercato dei capannoni, che segna un rialzo del +4,9%, contribuisce, come già evidenziato, a contenere le perdite del comparto non residenziale. Quest'ultimo, essendo il settore che detiene la quota più elevata di superfici scambiate, è anche quello che detiene la quota maggiore di fatturato.

¹⁰ La stima della superficie è diversa a seconda della tipologia esaminata. Per i negozi si è provveduto ad adeguare la 'consistenza catastale' calcolata in mq (ed assimilabile a superficie netta) alla superficie commerciale calcolata secondo i criteri del Dpr 138/98, utilizzando gli stessi parametri che emergono dal confronto delle due diverse superfici per le unità di nuova costruzione per le quale si dispone di entrambi i dati. Per gli uffici la superficie è stimata utilizzando la superficie calcolata secondo i criteri del Dpr 138/98. Per i capannoni la stima della superficie media è più grossolana essendo stimata, a livello nazionale, solo sulle schede di rilevazione fabbricato elaborate dall'OMI nel 2011.

¹¹ A causa di un errore di calcolo, le superfici dei negozi per l'anno 2010 sono stati rettificati e di conseguenza sono state corrette anche le stime del corrispondente valore di scambio; le tabelle corrette per l'anno 2010 sono pubblicate sulla pagina web: <http://www.agenziaterritorio.gov.it/?id=8362>.

Nei grafici di Figura 45 si riportano gli indici del fatturato per ciascun settore calcolati dal 2008 per area geografica. Per gli uffici si è registrata dal 2008 una flessione complessiva di circa il 23%, piuttosto differenziata tra le aree del paese. La variazione più elevata si riscontra nell'area delle Isole che perde in questi ultimi quattro anni più del 40% del "fatturato", mentre l'area del Centro mostra un calo molto più contenuto evidenziando un tasso pari al -3,5%.

Il valore del volume di scambio per il settore dei negozi registra un calo complessivo dal 2008 del -25,4% con tassi analoghi tra le aree geografiche ad eccezione del Centro che mostra un calo inferiore, -13,2%.

Il settore dei capannoni perde circa il 27% del "fatturato" con tassi di calo molto elevati al Nord, intorno al 30%, e al Centro, circa il 27% e nettamente inferiori nelle aree delle Isole, -7,6% e del Sud, -2,8%.

Tabella 31: Stima del valore di scambio 2011 – uffici

Area	NTN 2011	Superficie compravenduta (Stima)	Sup. media u.i. compravenduta	Valore volume di scambio 2011	Var. % 2011/2010
Nord Est	3.632	452.804	124,7	€ 771.137.563	-9,3%
Nord Ovest	4.532	629.797	139,0	€ 1.194.179.602	-9,4%
Centro	3.016	426.408	141,4	€ 1.062.974.638	-6,6%
Sud	2.080	271.659	130,6	€ 442.221.866	-1,2%
Isole	825	95.065	115,2	€ 133.996.682	-16,3%
ITALIA	14.085	1.875.734	133,2	€ 3.604.510.350	-7,9%

Tabella 32: Stima del valore di scambio 2011 – negozi

Area	NTN 2011	Superficie compravenduta (Stima)	Sup. media u.i. compravenduta	Valore volume di scambio 2011	Var. % 2011/2010
Nord Est	5.192	782.066	150,6	€ 1.313.992.428	-2,9%
Nord Ovest	9.176	1.310.388	142,8	€ 2.464.256.485	-1,3%
Centro	7.073	911.038	128,8	€ 2.219.955.584	2,8%
Sud	6.631	622.540	93,9	€ 997.185.869	-3,0%
Isole	2.779	284.347	102,3	€ 432.754.003	-5,0%
ITALIA	30.851	3.910.379	126,8	€ 7.428.144.368	-0,9%

Tabella 33: Stima del valore di scambio 2011 – capannoni

Area	NTN 2011	Superficie compravenduta (Stima)	Sup. media u.i. compravenduta	Valore volume di scambio 2011	Var. % 2011/2010
Nord Est	3.447	3.933.495	1.141,0	€ 2.073.322.362	5,4%
Nord Ovest	4.977	5.679.202	1.141,0	€ 3.281.327.762	1,2%
Centro	1.972	2.249.584	1.141,0	€ 1.444.307.437	2,7%
Sud	1.661	1.895.543	1.141,0	€ 884.298.887	23,2%
Isole	419	478.033	1.141,0	€ 206.963.403	9,7%
ITALIA	12.477	14.235.858	1.141,0	€ 7.890.219.850	4,9%

Figura 42: Stima del valore di scambio complessivo - uffici, negozi e capannoni

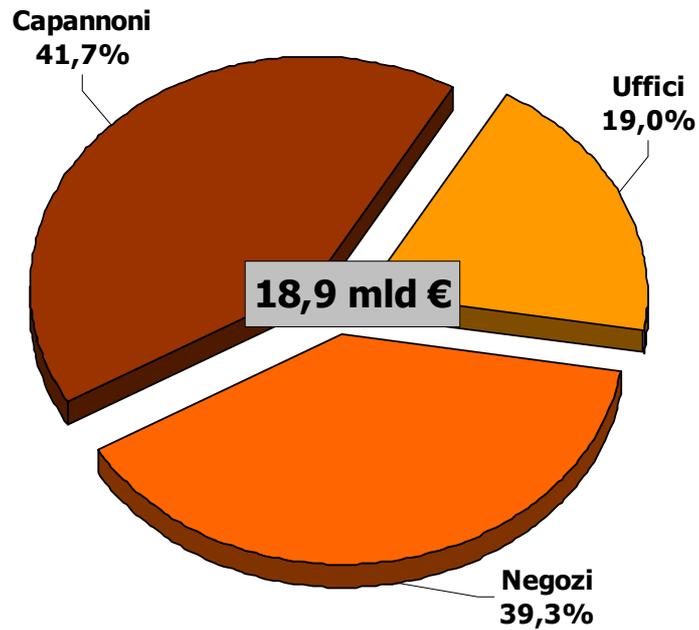


Figura 43: Stima del valore di scambio complessivo nel 2011 per area geografica

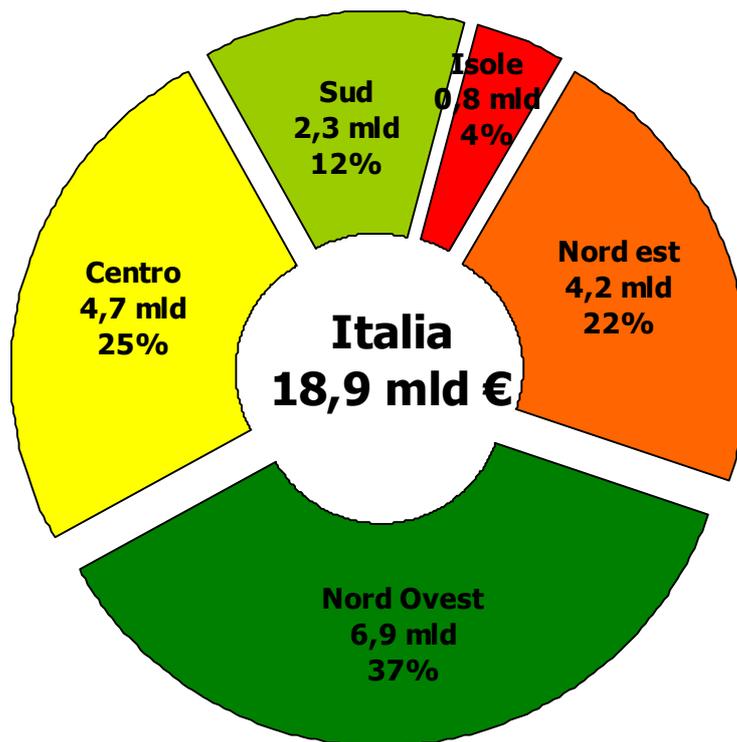


Tabella 34: NTN, superficie compravenduta, valore dei volumi di scambio nazionale e variazione - uffici, negozi e capannoni

Tipologia	NTN 2011	Var. % 2011/2010	Superficie compravenduta	Var. % 2011/2010	Valore volume di scambio 2011	Var. % 2011/2010
uffici	14.085	-5,5%	1.875.734	-10,3%	3.604.510.350	-7,9%
negozi	30.851	-2,7%	3.910.379	-2,6%	7.428.144.368	-0,9%
capannoni	12.477	5,3%	14.235.858	7,2%	7.890.219.850	4,9%
Totale	57.413	-1,8%	20.021.971	3,3%	18.922.874.568	0,0%

Figura 44: Stima del fatturato 2008-2011 e variazione annua - uffici, negozi e capannoni

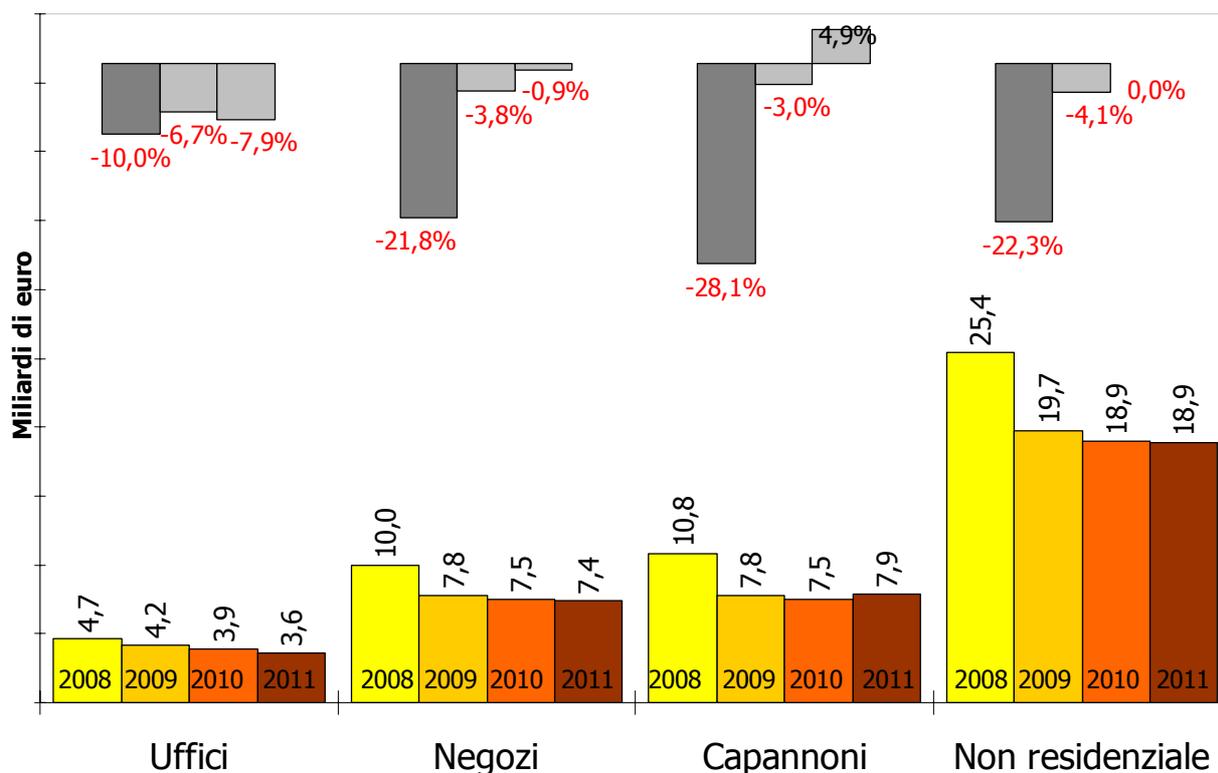
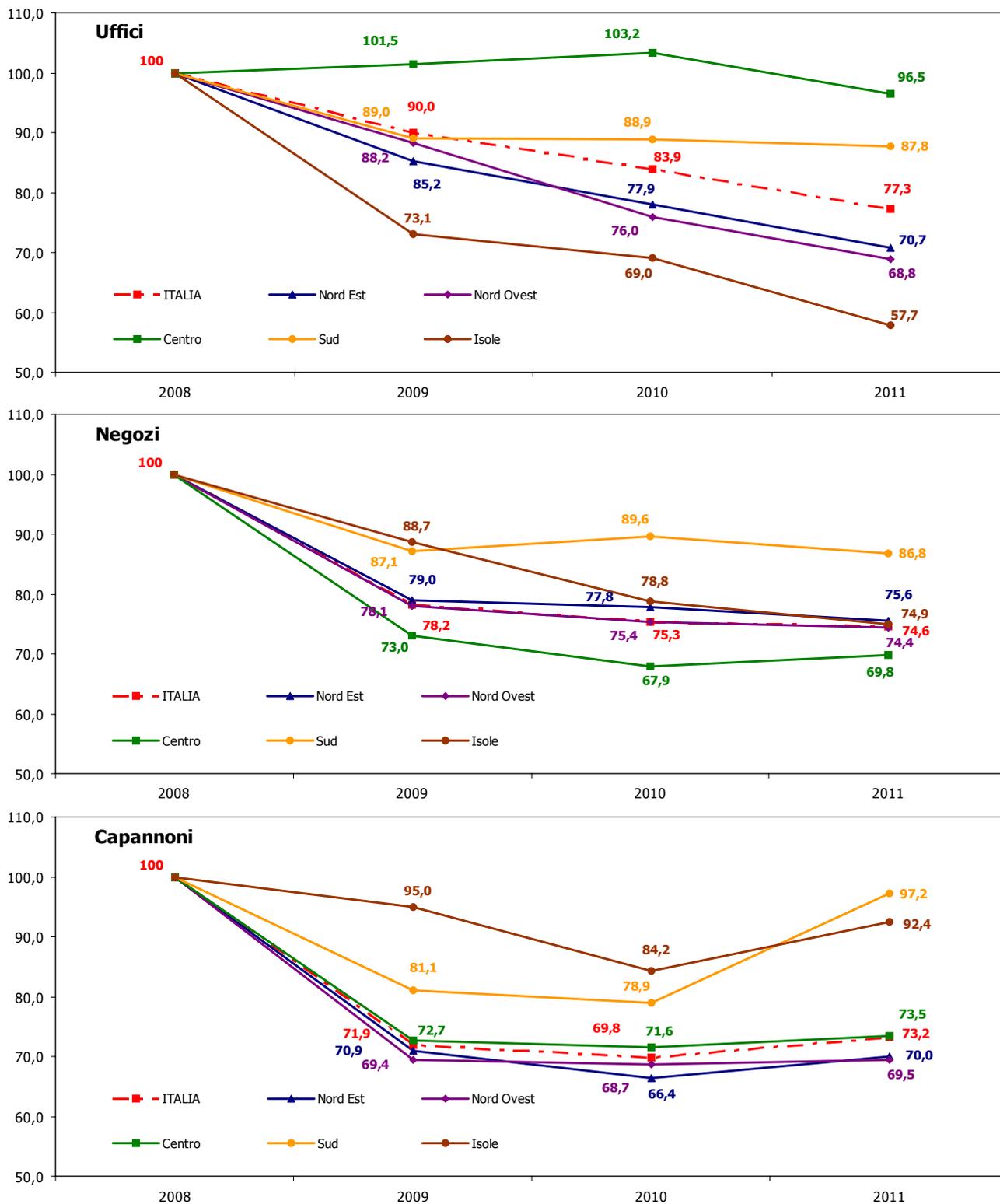


Figura 45: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e capannoni



Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

I dati elaborati in questo documento sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio alimentati dai flussi inerenti provenienti da ASSILEA.

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 di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie non residenziali (uffici, uffici strutturati, negozi capannoni tipici e industriali).

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. Anche se le quotazioni OMI sono disponibili nelle province anzidette, nel rapporto, tuttavia, si fa riferimento alle sole province per le quali si dispone dei dati sulle compravendite.

I criteri metodologici adottati

Le elaborazioni effettuate nell'ambito del presente studio, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili considerati, ha imposto l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie in uso al catasto e su ulteriori loro aggregazioni. Ovviamente l'uso di questa classificazione costituisce anche un limite, in quanto non sempre le diverse categorie riflettono fedelmente l'uso effettivo dell'immobile. D'altra parte tale limite non è superabile.

Si riporta per maggiore chiarezza la tabella di corrispondenza tra le denominazioni adottate per le tipologie edilizie esaminate nel presente studio e le relative categorie catastali.

	Terziario		Commerciale			Produttivo
Tipologie edilizie	uffici	Istituti di credito	negozi	Edifici commerciali	Alberghi	capannoni
Categorie Catastali	A10	D5	C1 e C3	D8	D2	D1 e D7

Si precisa, inoltre, che i dati analizzati riguardano esclusivamente le compravendite aventi per oggetto il diritto di proprietà sugli immobili.

Glossario

<p>Aree geografiche</p>	<p><u>Nord-Ovest</u>: Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta; <u>Nord-Est</u>: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; <u>Centro</u>: Lazio, Marche, Toscana, Umbria; <u>Sud</u>: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; <u>Isole</u>: Sardegna, Sicilia.</p>
<p>Zona OMI</p>	<p>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.</p>
<p>Quotazione di riferimento media comunale</p>	<p>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 €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli delle singole tipologie (uffici, negozi o capannoni) presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock della relativa tipologia presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.</p>

NTN	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 è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
Superficie delle unità immobiliari uffici, negozi, capannoni	<p>Per i negozi si è provveduto ad adeguare la 'consistenza catastale' calcolata in mq (ed assimilabile a superficie netta) alla superficie commerciale calcolata secondo i criteri del Dpr 138/98, utilizzando gli stessi parametri che emergono dal confronto delle due diverse superfici per le unità di nuova costruzione per le quale si dispone di entrambi i dati.</p> <p>Per gli uffici la superficie è stimata utilizzando la superficie calcolata secondo i criteri del Dpr 138/98.</p> <p>Per i capannoni la stima della superficie media è più grossolana essendo stimata, a livello nazionale, solo sulle schede di rilevazione fabbricato elaborate dall'OMI nel 2011.</p>
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)	Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Indice delle variazioni delle quotazioni di riferimento comunale	I valori medi annuali comunali, alla base della costruzione degli indici territoriali presentati in questo studio, sono calcolati come media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI pubblicati nel I e II semestre 2011 per ciascun settore.
Differenziale valore medio	Rapporto tra il valore medio comunale e il valore medio nazionale calcolato come media di tutti i valori medi comunali.

Riferimenti

Per un approfondimento sulla terminologia utilizzata in questo rapporto si può fare riferimento al "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore Economico-Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia del Territorio con Tecnoborsa; alle note metodologiche sulla determinazione degli stock immobiliari e i volumi di compravendite sono contenute nei volumi "Statistiche catastali" e al "Rapporto immobiliare" annuale pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

Indice delle tabelle

Tabella 1: Schede rilevate, elaborate e campioni elaborati	3
Tabella 2: Stock, NTN, IMI 2011 e variazioni per settore.....	5
Tabella 3: Stock anno 2011 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	6
Tabella 4: NTN anno 2011 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	6
Tabella 5: IMI anno 2011 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	6
Tabella 6: Variazione % del NTN 2011/2010 tipologie non residenziali.....	7
Tabella 7: Quotazione media 2011 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali.....	9
Tabella 8: Stock 2011 per regione e per area geografica – uffici.....	11
Tabella 9: Stock 2011 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi - uffici.....	12
Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici.....	16
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi - uffici	16
Tabella 12: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – uffici	21
Tabella 13: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi – uffici	23
Tabella 14: NTN, IMI, quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici	26
Tabella 15: Stock 2011 per regione e per area geografica – negozi	28
Tabella 16: Stock 2011 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi.....	28
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi	31
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi	32
Tabella 19: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi.....	37
Tabella 20: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi – negozi	39
Tabella 21: NTN, IMI, quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – negozi.....	42
Tabella 22: Stock 2011 per regione e per area geografica - capannoni	45
Tabella 23: Stock 2011 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi - capannoni	45
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni - capannoni.....	48
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – capannoni	49
Tabella 26: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - capannoni.....	54
Tabella 27: Quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi - capannoni.....	56
Tabella 28: NTN, IMI, quotazione media 2011, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. - capannoni	59
Tabella 29: Indice territoriale e IMI 2011 - uffici, negozi e capannoni	61
Tabella 30: Indice territoriale e IMI 2011 - uffici, negozi e capannoni	62
Tabella 31: Stima del valore di scambio 2011 – uffici	64
Tabella 32: Stima del valore di scambio 2011 – negozi.....	64
Tabella 33: Stima del valore di scambio 2011 – capannoni.....	64
Tabella 34: NTN, superficie compravenduta, valore dei volumi di scambio nazionale e variazione - uffici, negozi e capannoni	66

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione dello stock e del NTN per settore	5
Figura 2: Variazione trimestrale % tendenziale annua settori terziario, commerciale e produttivo.....	5
Figura 3: Numero indice NTN per settori residenziale, terziario, commerciale e produttivo con base 2004 = 100 .	6
Figura 4: Distribuzione dello stock e del NTN delle tipologie non residenziali.....	7
Figura 5: Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi	8
Figura 6: Andamento dell'IMI dal 2004 per il settore non residenziale	9
Figura 7: Distribuzione stock 2011 per area geografica - uffici.....	11
Figura 8: Mappa distribuzione stock 2011 nei comuni italiani - uffici.....	13
Figura 9: Distribuzione NTN 2011 per area geografica - uffici	15
Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici.....	17
Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici	18
Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2011 nei comuni italiani - uffici.....	19
Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2011 per area e per regione – uffici (Media nazionale=100)	22
Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2011 uffici - scala valori regionale	22
Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2011 - uffici	24
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2011 (valore medio nazionale=1) - uffici... 25	25
Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - uffici	26
Figura 18: Distribuzione stock 2011 per area geografica - negozi	27
Figura 19: Mappa distribuzione stock 2011 nei comuni italiani - negozi	29
Figura 20: Distribuzione NTN 2011 per area geografica - negozi.....	31
Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi	33
Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi	34
Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2011 nei comuni italiani - negozi.....	35
Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2011 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100)	38
Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2011 negozi - scala valori regionale	38
Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2011 - negozi.....	40
Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2011 (valore medio nazionale=1) - negozi 41	41
Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - negozi.....	43
Figura 29: Distribuzione stock 2011 per area geografica - capannoni	44
Figura 30: Mappa distribuzione stock 2011 nei comuni italiani - capannoni	46
Figura 31: Distribuzione NTN 2011 per area geografica - capannoni.....	48
Figura 32: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - capannoni	50
Figura 33: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - capannoni.....	51
Figura 34: Mappa distribuzione NTN 2011 nei comuni italiani - capannoni.....	52
Figura 35: Indice territoriale quotazioni 2011 per area e per regione – capannoni (Media nazionale=100)	55
Figura 36: Indice territoriale quotazioni 2011 capannoni - scala valori regionale	55
Figura 37: Mappa delle quotazioni medie regionali 2011 - capannoni.....	57
Figura 38: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2011 (valore medio nazionale=1) - capannoni.....	58
Figura 39: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - capannoni	59
Figura 40: Quotazioni medie nazionali 2011 e variazione rispetto al 2010 - uffici, negozi e capannoni.....	60
Figura 41: Indice territoriale e IMI 2011 - uffici, negozi e capannoni	61
Figura 42: Stima del valore di scambio complessivo - uffici, negozi e capannoni	65
Figura 43: Stima del valore di scambio complessivo nel 2011 per area geografica.....	65
Figura 44: Stima del fatturato 2008-2011 e variazione annua - uffici, negozi e capannoni	66
Figura 45: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e capannoni.....	67