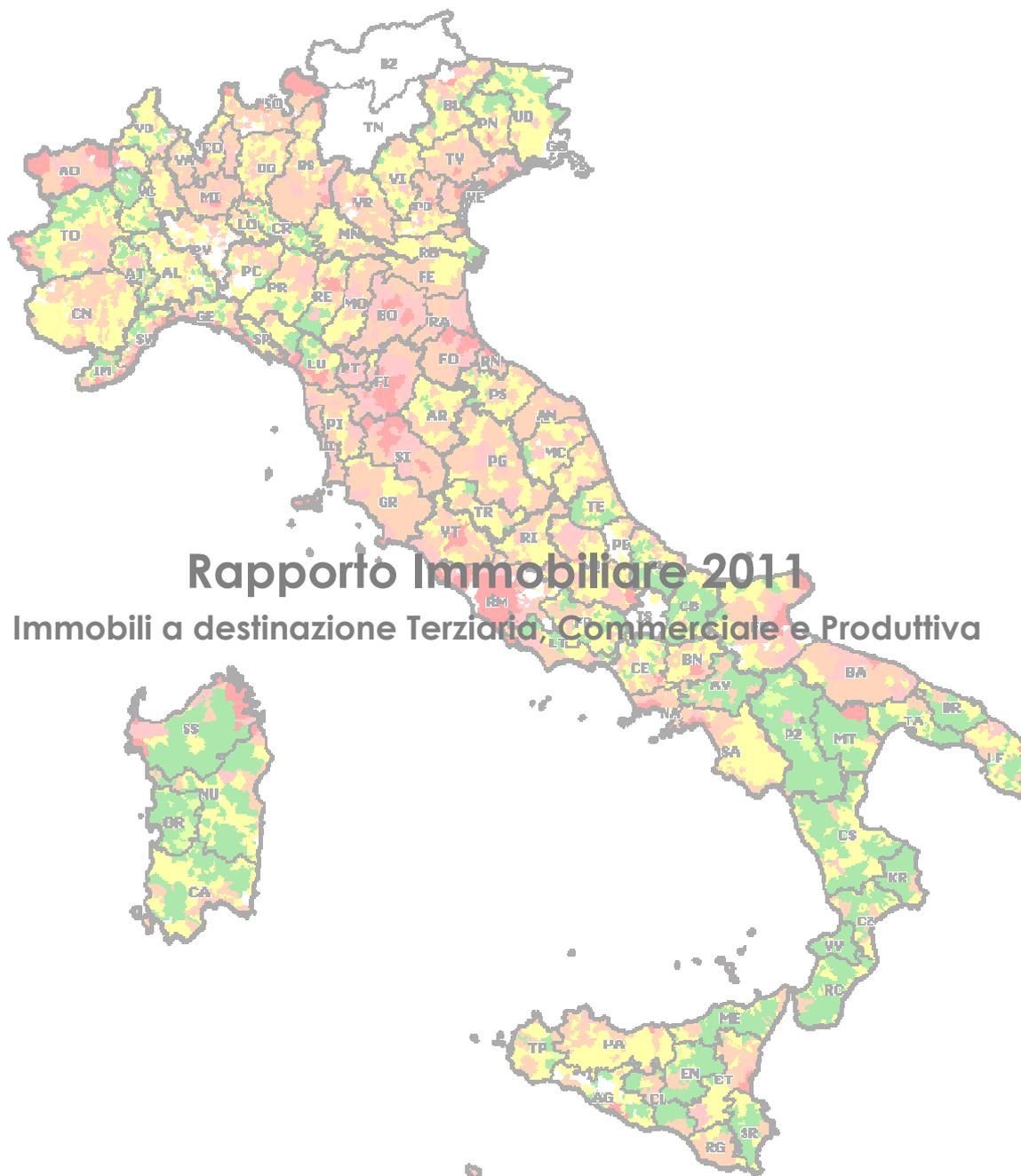




Agenzia del
Territorio



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing

con la collaborazione di

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)

Isidora Barbaccia

Gennaro Chirola

Erika Ghirardo

Alessandra Storniolo

Gregorio Venditti

(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	19
L'andamento nelle principali città	26
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	43
Lo stock immobiliare	43
I volumi di compravendita	46
Le quotazioni	52
L'andamento nelle principali città	57
Analisi e confronto degli indici territoriali	59
Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali.....	62
Fonti e criteri metodologici	66
Indice delle tabelle	69
Indice delle figure.....	70

Presentazione

E' questo il terzo Rapporto Immobiliare dedicato al mercato delle unità immobiliari di tipo produttivo, terziario e commerciale realizzato congiuntamente dall'Agenzia del Territorio e dall'Associazione nazionale delle società di *leasing* (ASSILEA). Questa collaborazione è stata tenacemente voluta e portata avanti dall'ing. Fabrizio Marafini, direttore generale di ASSILEA prematuramente scomparso. Per quel che significa in termini di testimonianza dell'affetto e della stima che ci ha legato, è a lui che dedichiamo questo ultimo lavoro.

La proficua collaborazione tra un ente pubblico, quale è l'Agenzia del Territorio, e un'associazione di rappresentanza delle società di *leasing* mostra l'efficacia del rapporto pubblico-privato anche sui temi della conoscenza e dell'informazione economica.

Si rammenta che tale collaborazione, avviata nel 2007, è incentrata nel supporto all'indagine del mercato immobiliare non residenziale. E' stato 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.

Dopo una fase di sperimentazione, le schede acquisite nel sistema informativo dagli associati ASSILEA alimentano gli archivi OMI, apportando un significativo contributo all'indagine del mercato non residenziale e al processo di determinazione delle quotazioni immobiliari.

Da tale ambito di collaborazione tra Agenzia del Territorio e ASSILEA è nata l'idea di sviluppare un'analisi congiunta sul mercato commerciale, terziario e produttivo i cui principali risultati sono presentati in questo rapporto. Il rapporto fornisce i dati di consuntivo relativi al 2010 del mercato italiano degli immobili non residenziali, attraverso l'analisi territoriale dello *stock*, dei volumi di compravendita, e delle quotazioni delle tipologie immobiliari negozi, uffici, e capannoni che rappresentano con maggior 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 2010, 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 26 maggio 2011

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 circa 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 2010 circa il 16% del valore dei volumi di scambio rilevati nell'indagine del mercato con le schede OMI. In particolare, sempre nel 2010, dalla fonte ASSILEA sono pervenuti circa il 4% (10% in termini di valore) delle schede rilevate per la tipologia edilizia negozi, circa il 9% (12% in termini di valore) per la tipologia uffici e quasi il 35% delle schede per le unità a destinazione produttiva (32% in termini di valore).

Nel 2010, grazie alle sinergie attivate, delle 8.089 schede immobiliari di unità non residenziali complessivamente acquisite negli archivi OMI, 5.903 sono state elaborate in 975 campioni statistici¹ in 430 zone OMI di 162 comuni.

Tabella 1: Schede rilevate, elaborate e campioni elaborati

Area	N. schede rilevate	N. schede elaborate	N. campioni elaborati
Nord Est	1.587	1.224	198
Nord Ovest	2.061	1.475	247
Centro	2.035	1.506	235
Sud	1.504	1.117	187
Isole	902	581	108
Totale	8.089	5.903	975

L'indagine del mercato immobiliare non residenziale nel 2010, in particolare per le tipologie Uffici, Negozi e Capannoni, effettuata con le schede OMI, ha riguardato circa 8.000 unità immobiliari per un valore complessivo di compravendita pari a circa 2,8 miliardi di euro. Tale valore rappresenta circa il 16% del valore di scambio stimato nel 2010 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

Diversamente dal settore residenziale che registra un, seppur lieve, incremento delle compravendite rispetto al 2009, il settore non residenziale che comprende il mercato del terziario, commerciale e produttivo mostra, nel 2010, ancora segnali di flessione. A fronte dell'aumento del +0,5% del residenziale, il terziario, il commerciale e il produttivo perdono rispettivamente il -5,8%, -4,0% e -3,5% delle transazioni rispetto al 2009.

In Tabella 2 si riportano sinteticamente i dati di stock e NTN per ciascun comparto. Il mercato del terziario, commerciale e produttivo rappresentano 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 mercato.

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 2010, 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 62,1% dello stock non residenziale, seguono i Capannoni, con circa il 16% 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, 24% e 19% 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 (2,41% e 1,81% rispettivamente) e piuttosto modesto per la tipologia Negozi (1,26%).

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 2010 rispetto all'anno precedente. Si evidenzia un analogo comportamento per i tre settori e il complesso del non residenziale ad indicazione della significativa prevalenza dei mercati del terziario, commerciale e produttivo.

Tabella 2: Stock, NTN², IMI 2010 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2010	Quota % Stock	NTN 2010	Var. % NTN 2010/2009	Quota % NTN	IMI 2010
Residenziale	32.650.598	53,3%	611.878	0,4%	45,4%	1,9%
Pertinenze	21.398.402	34,90%	480.418	-0,7%	35,7%	2,2%
Terziario	637.630	1,0%	15.248	-5,8%	1,1%	2,4%
Commerciale	2.761.205	4,5%	36.075	-4,0%	2,7%	1,3%
Produttivo	654.569	1,1%	11.847	-3,5%	0,9%	1,8%
Altro	3.205.224	5,2%	191.538	1,4%	14,2%	6,0%
Totale	61.307.628	100,0%	1.347.004	-0,1%	100,0%	2,2%

Figura 1: Distribuzione dello stock e del NTN per settore

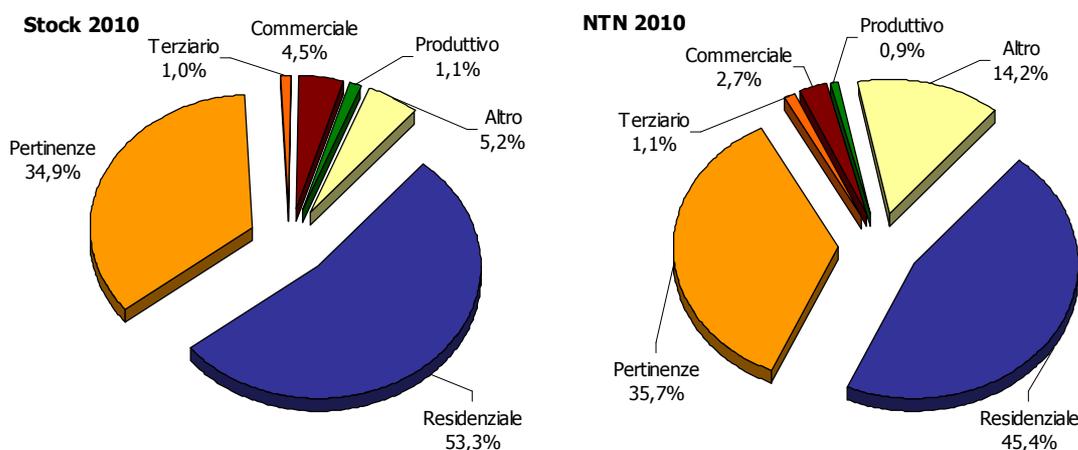
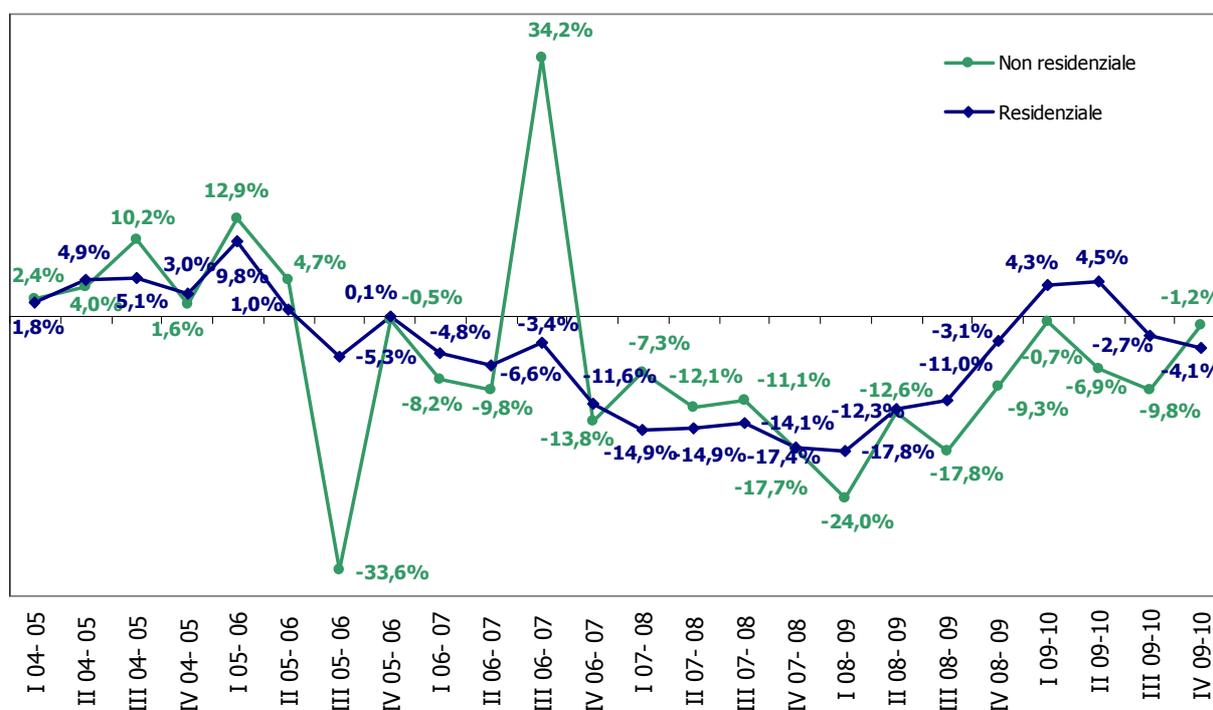


Figura 2: Variazione trimestrale % tendenziale annua settori terziario, commerciale e produttivo



² 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

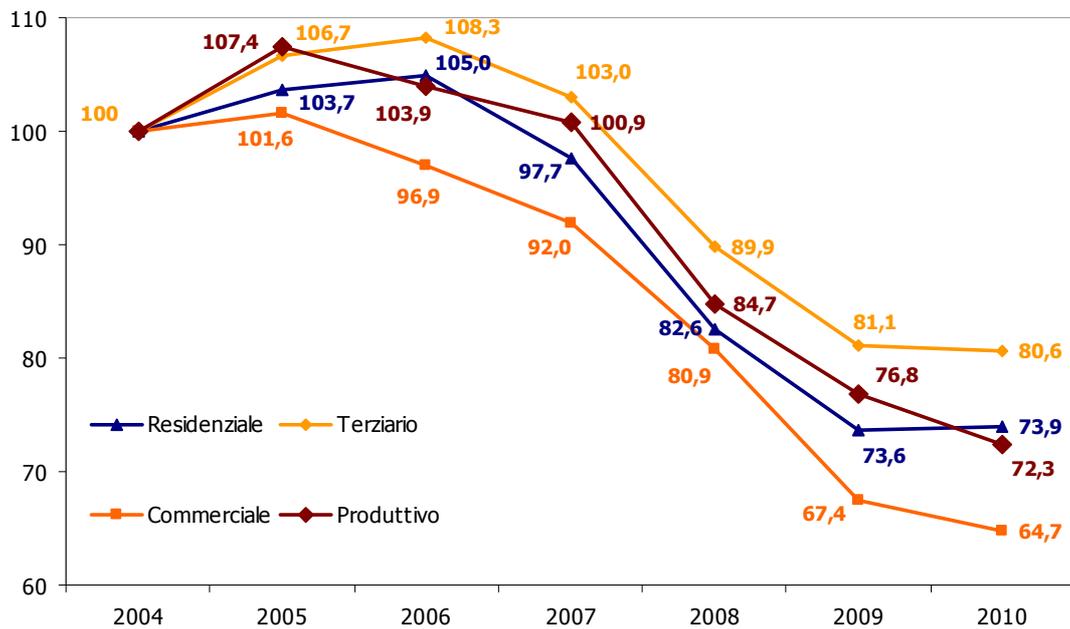


Tabella 3: Stock anno 2010 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

Stock	Uffici	Negozi	Capannoni	Istituti di credito	Edifici commerciali	Alberghi	Totale
Nord est	147.632	414.166	177.445	5.142	46.177	14.395	804.957
Nord Ovest	191.413	631.094	211.973	7.201	60.382	12.086	1.114.149
Centro	135.792	555.442	119.728	3.967	32.387	12.767	860.083
Sud	93.671	648.643	102.610	1.436	38.870	4.660	889.890
Isole	48.984	267.634	42.813	2.390	12.631	9.870	384.322
ITALIA	617.492	2.516.979	654.569	20.136	190.447	53.778	4.053.401

Tabella 4: NTN anno 2010 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

NTN	Uffici	Negozi	Capannoni	Istituti di credito	Edifici commerciali	Alberghi	Totale
Nord est	3.931	5.400	3.329	97	900	139	13.795
Nord Ovest	4.635	9.613	4.933	133	1.397	251	20.961
Centro	3.243	7.153	1.857	51	646	130	13.080
Sud	2.224	6.778	1.352	16	535	51	10.956
Isole	866	2.779	376	54	222	81	4.378
ITALIA	14.898	31.722	11.847	351	3.701	651	63.170

Tabella 5: IMI anno 2010 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

IMI	Uffici	Negozi	Capannoni	Istituti di credito	Edifici commerciali	Alberghi	Totale
Nord est	2,66%	1,30%	1,88%	1,88%	1,95%	0,96%	1,71%
Nord Ovest	2,42%	1,52%	2,33%	1,84%	2,31%	2,08%	1,88%
Centro	2,39%	1,29%	1,55%	1,29%	2,00%	1,02%	1,52%
Sud	2,37%	1,04%	1,32%	1,12%	1,38%	1,09%	1,23%
Isole	1,77%	1,04%	0,88%	2,27%	1,76%	0,82%	1,14%
ITALIA	2,41%	1,26%	1,81%	1,74%	1,94%	1,21%	1,56%

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

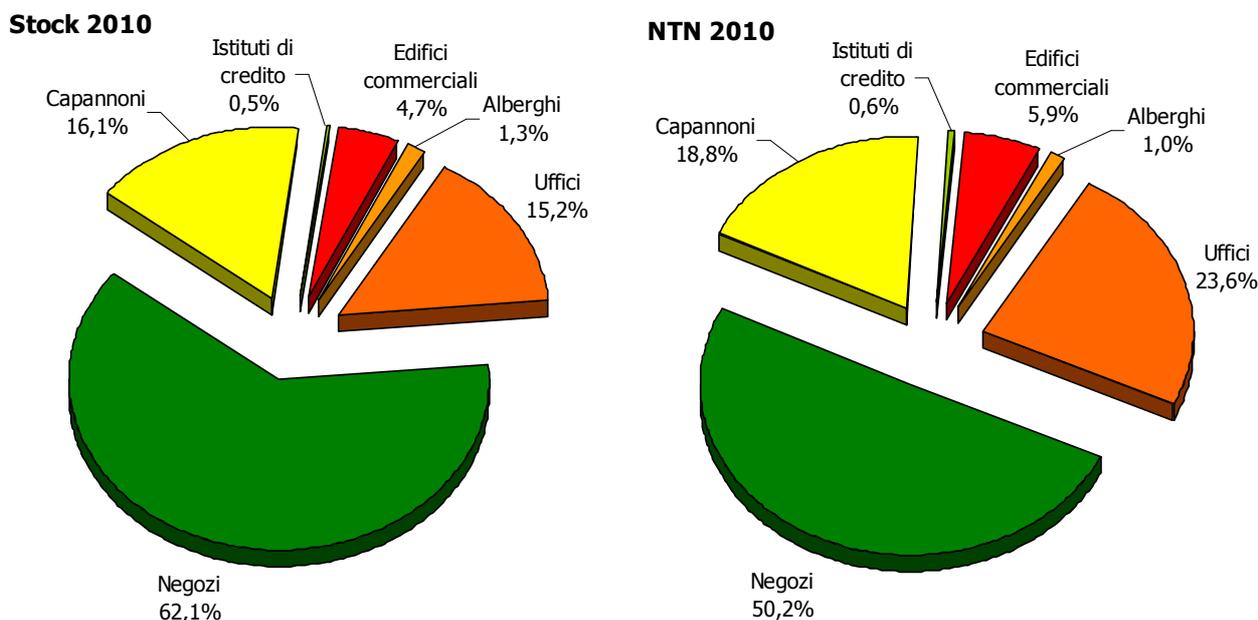


Tabella 6: Variazione % del NTN 2010/2009 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2010/2009	Uffici	Negozi	Capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord est	-1,7%	-5,2%	-6,1%	-4,4%	-4,9%
Nord Ovest	-8,2%	-5,2%	-1,2%	-5,0%	-4,0%
Centro	-4,6%	-3,2%	-3,8%	-3,7%	-4,5%
Sud	-8,4%	1,8%	-2,1%	-1,1%	-1,7%
Isole	-10,3%	-6,9%	-12,7%	-8,2%	-8,3%
ITALIA	-5,9%	-3,5%	-3,5%	-4,1%	-4,4%

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 (93,5%) sia in termini di volumi di compravendita (92,6%). 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 pertanto sulle tipologie edilizie non residenziali maggiormente rappresentative: Uffici, Negozi e Capannoni.

Risulta nel 2010, rispetto al 2009, un generale calo dei volumi di compravendita per tutte le tipologie e in quasi tutte le aree territoriali (l'unico segno positivo si registra al Sud per i negozi +1,8%), e si delinea una diminuzione più accentuata per i Capannoni, con -12,7% e per gli uffici, con -10,3%, nelle Isole.

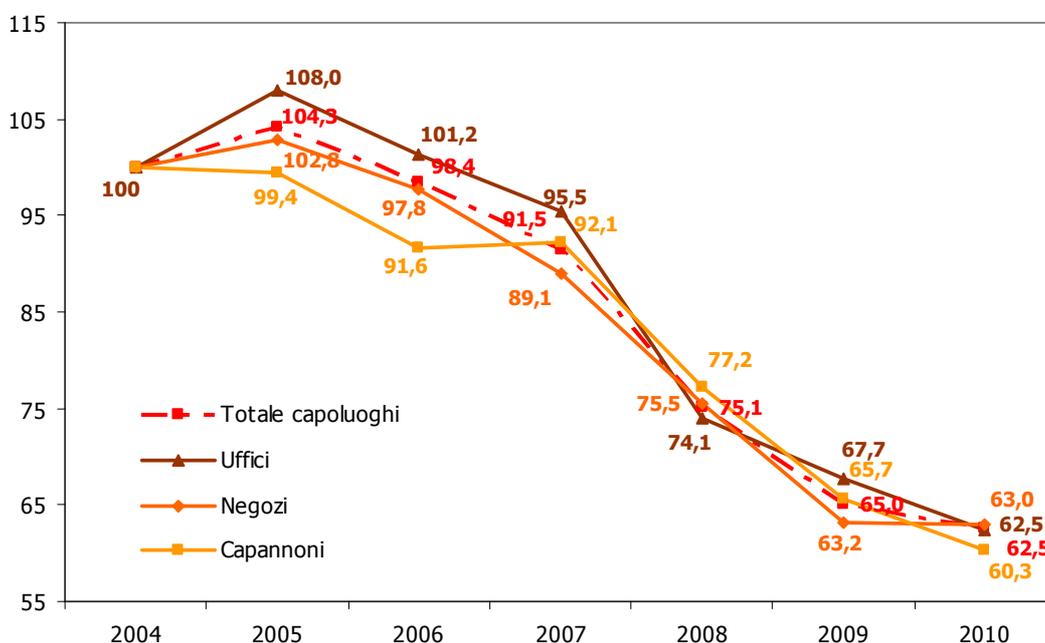
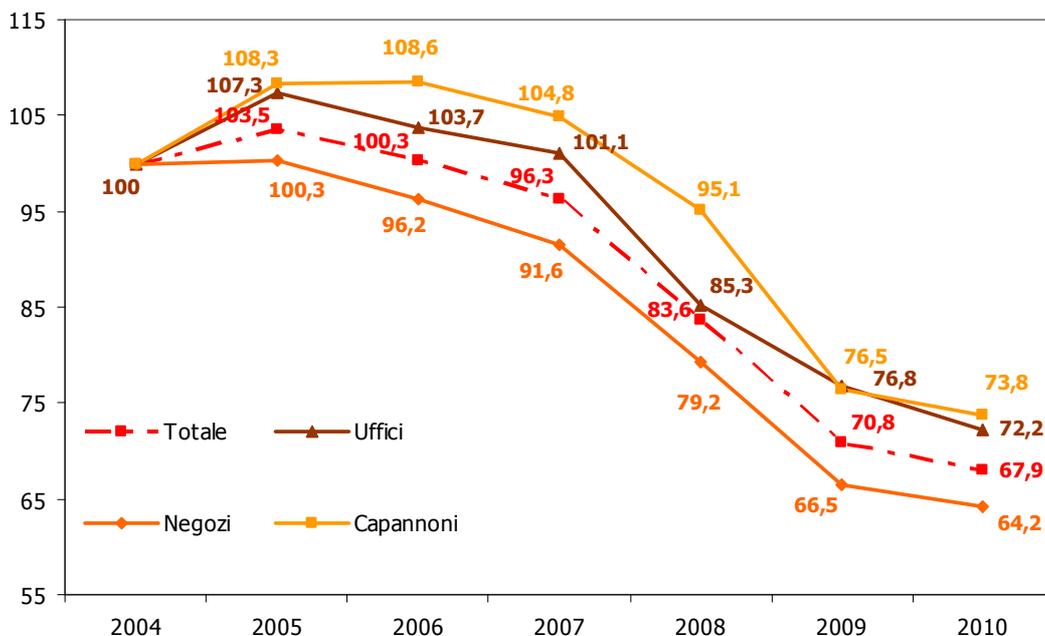
In Figura 5 è riportato il grafico degli andamenti nazionali e dei soli capoluoghi del mercato delle tipologie non residenziali, in termini di volumi di compravendita, a partire dal 2004. L'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2004, evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006 per le tipologie Uffici e Negozi, 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 2010 si assiste ad un rallentamento del tasso di flessione.

L'intensità della dinamica del mercato, misurata con l'indice IML, per le tre tipologie non residenziali, dal 2004 al 2010 è presentata nel grafico di Figura 6.

Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media³ aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale) elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2010 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



³ 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. Sono in corso di sperimentazione altre metodologie per determinare un indice delle quotazioni degli immobili non residenziali (per esempio sulla base delle osservazioni raccolte e non sulle quotazioni pubblicate, ne deriverebbe quindi un indice relativo al campione rilevato e non al complesso dello stock esistente).

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

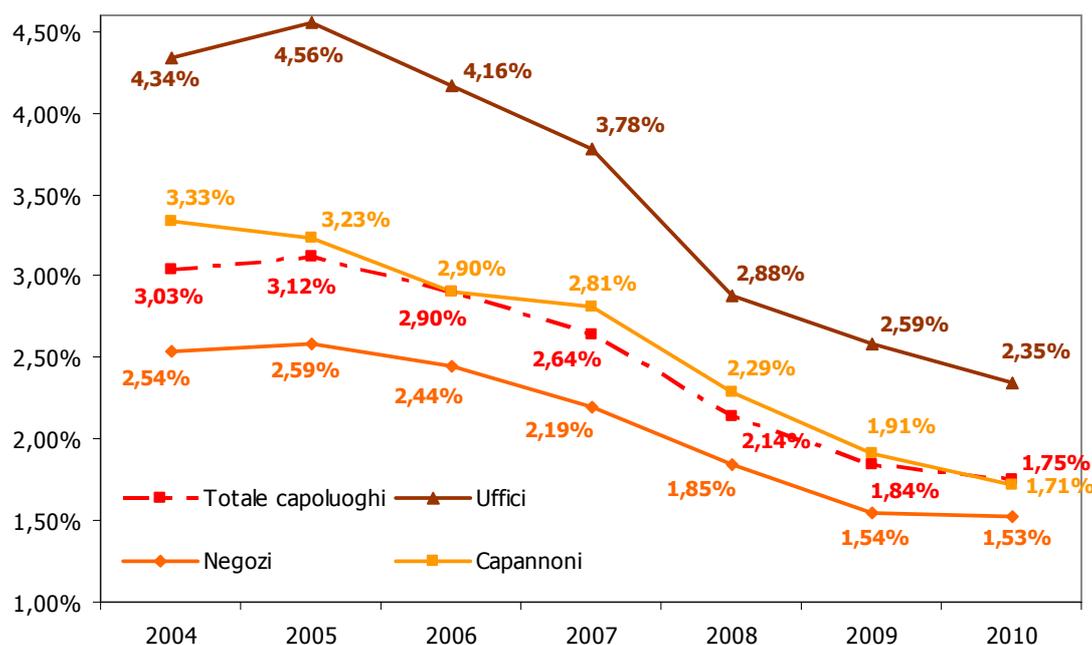
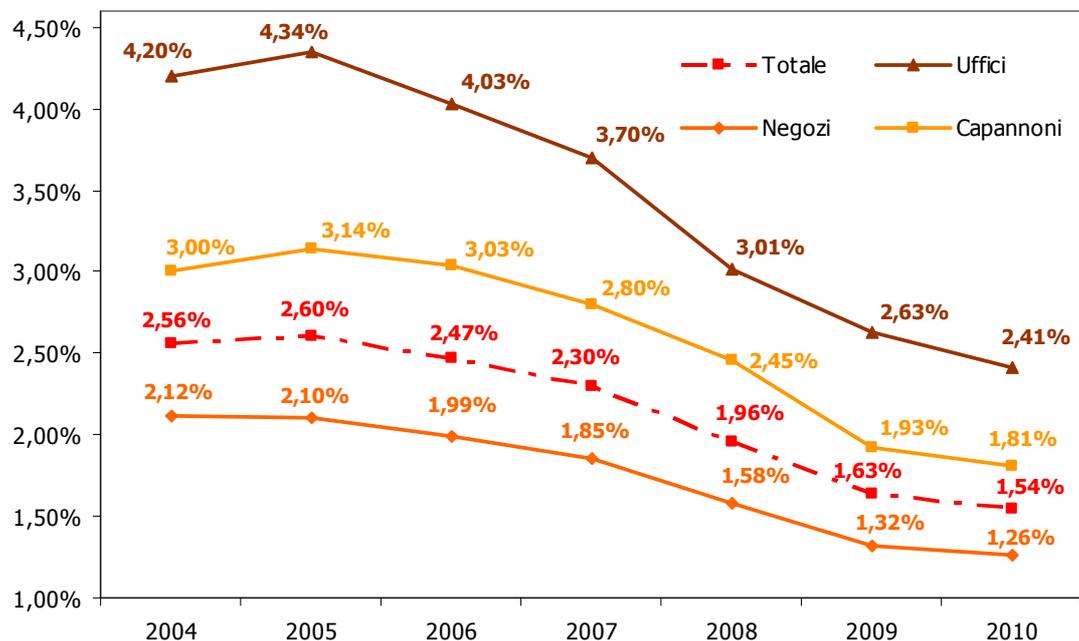


Tabella 7: Quotazione media 2010 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2010 (€/mq)	Var % 2010/2009	Quotazione media Negozi 2010 (€/mq)	Var % 2010/2009	Quotazione media Capannoni 2010 (€/mq)	Var % 2010/2009
Nord Est	1.460	0,2%	1.786	-0,3%	531	0,3%
Nord Ovest	1.610	-0,8%	1.819	-0,5%	564	-0,6%
Centro	2.014	0,0%	2.411	-0,4%	648	-0,2%
Sud	1.343	-0,4%	1.616	-0,8%	458	1,4%
Isole	1.198	0,8%	1.425	1,3%	444	3,0%
ITALIA	1.563	-0,2%	1.850	-0,4%	547	0,1%

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 2010 sono circa 617 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 minori⁴ non è stata definita la categoria A/10 (e relativa rendita catastale) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A2 (abitazioni civili) e, quindi, non individuabili dalla banca dati del catasto. Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientrano la maggior parte dei edifici 'strutturati' per ufficio⁵ 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 (15,2% e 7,9% rispettivamente).

Tra le regioni (Tabella 8) con la maggior presenza relativa di uffici sul territorio emerge la Lombardia (oltre 138 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 (9,2%) e Toscana (7,9%). Tra le regioni del Sud, la Campania, la Sicilia e la Puglia, con circa 30 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 51,2% rispetto ai capoluoghi (48,8%). Tale distribuzione si ritrova anche nelle diverse aree territoriali del paese ad eccezione del centro dove il 57,6% degli uffici è collocato nei capoluoghi.

La Figura 8 riporta la mappa della distribuzione comunale dello stock degli uffici nel 2010, dalla quale emerge una maggiore presenza di unità nell'area del Centro.

⁴ 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.

⁵ 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 2010 per area geografica - Uffici

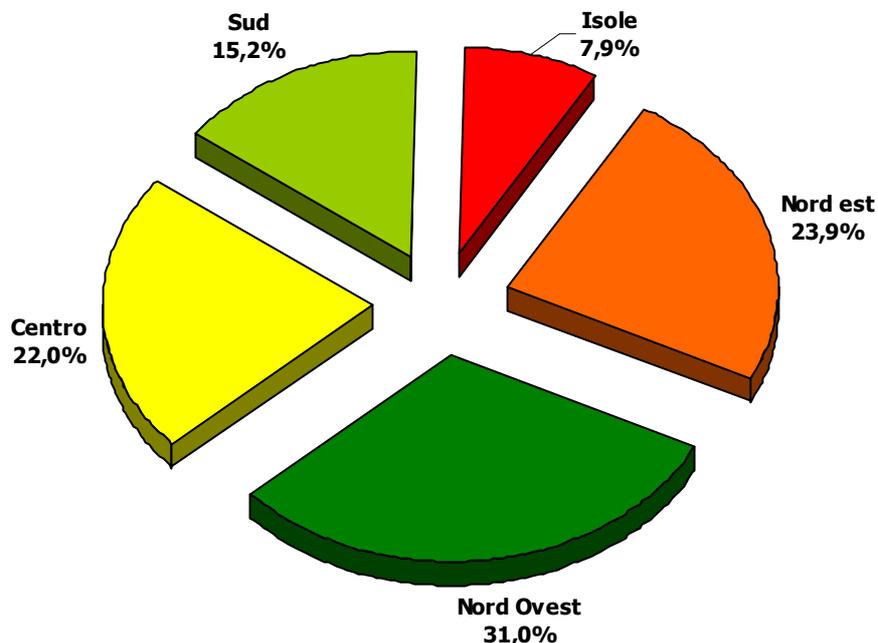


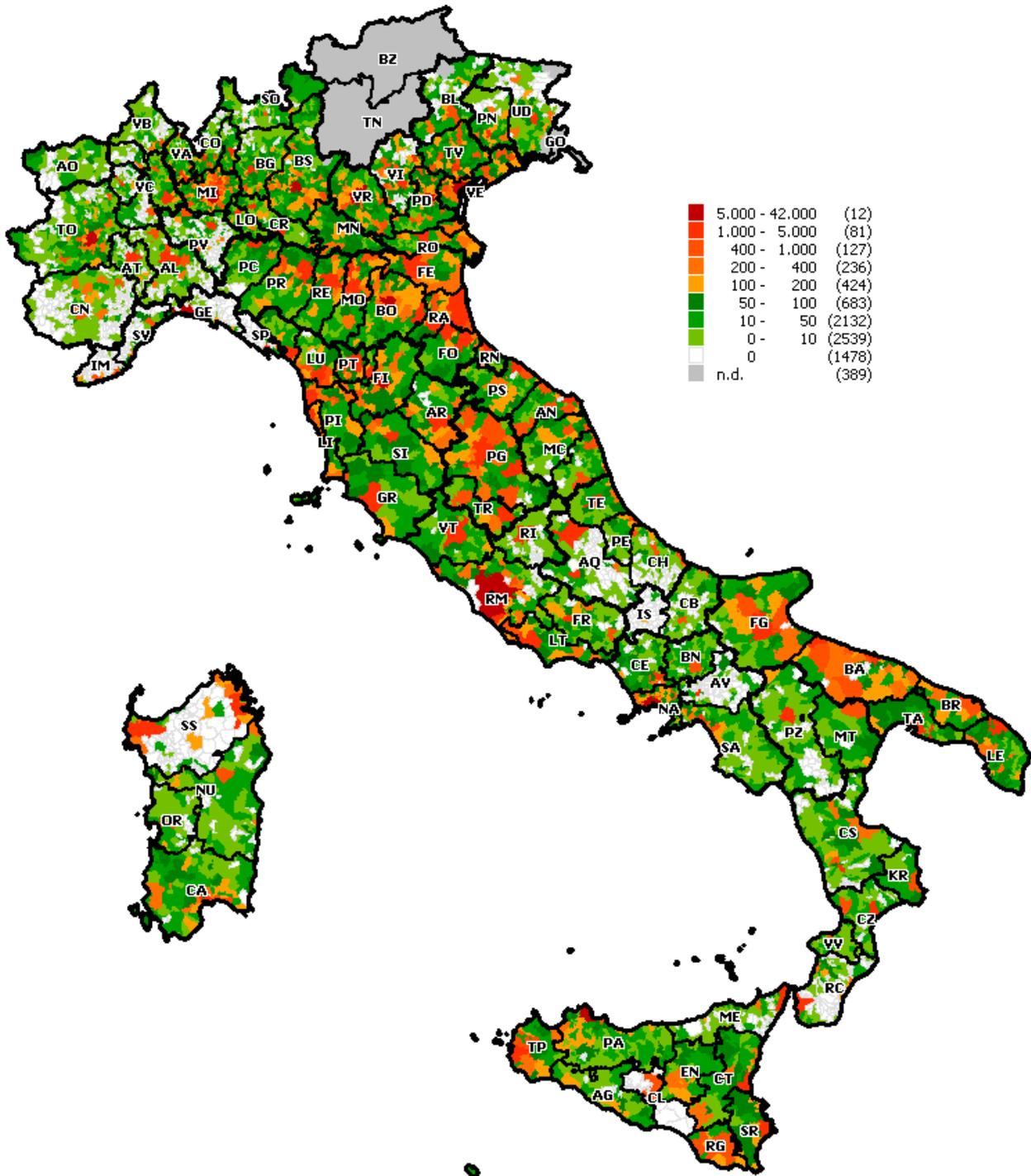
Tabella 8: Stock 2010 per regione e per area geografica - Uffici

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	67.782	11,0%
	Friuli Venezia Giulia	9.784	1,6%
	Veneto	70.066	11,3%
Nord Est		147.632	23,9%
Nord Ovest	Liguria	13.649	2,2%
	Lombardia	138.406	22,4%
	Piemonte	37.539	6,1%
	Valle d'Aosta	1.819	0,3%
Nord Ovest		191.413	31,0%
Centro	Lazio	56.820	9,2%
	Marche	18.211	2,9%
	Toscana	48.786	7,9%
	Umbria	11.975	1,9%
Centro		135.792	22,0%
Sud	Abruzzo	13.070	2,1%
	Basilicata	3.597	0,6%
	Calabria	11.509	1,9%
	Campania	33.767	5,5%
	Molise	1.626	0,3%
	Puglia	30.102	4,9%
Sud		93.671	15,2%
Isole	Sardegna	17.895	2,9%
	Sicilia	31.089	5,0%
Isole		48.984	7,9%
Italia		617.492	100%

Tabella 9: Stock 2010 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi - Uffici

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	65.789	44,6%
	Non capoluoghi	81.843	55,4%
Nord Ovest	Capoluoghi	93.607	48,9%
	Non capoluoghi	97.806	51,1%
Centro	Capoluoghi	78.224	57,6%
	Non capoluoghi	57.568	42,4%
Sud	Capoluoghi	39.595	42,3%
	Non capoluoghi	54.076	57,7%
Isole	Capoluoghi	24.424	49,9%
	Non capoluoghi	24.560	50,1%
Italia	Capoluoghi	301.639	48,8%
	Non capoluoghi	315.853	51,2%

Figura 8: Mappa distribuzione stock 2010 nei comuni italiani - Uffici



I volumi di compravendita

Nel 2010 il volume di compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio è stato pari a 14.898 NTN, in flessione del -5,9% rispetto al 2009 (15.840 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 delle Isole è quella che perde la quota maggiore di mercato, -10,3%, seguono l'area del Nord-Ovest (dove si realizza il 31% circa del mercato nazionale) con un calo del -8,2% e del Sud che perde l'8,4%. Più contenute le flessioni del Centro, -4,6% e del Nord Est, -1,7%. L'indagine regionale mostra alcuni segni positivi; in controtendenza spicca, seppure con un numero di NTN molto contenuto, la crescita della Valle d'Aosta, +18,2%.

Tra le regioni con le quote maggiori di NTN, il mercato degli uffici è in crescita in Veneto, +1,2%, in Piemonte, +1,2% e in Campania, +3,8%; è in decisa perdita in Lombardia, -11,5%.

L'intensità del mercato degli uffici misurata dall'IMI di questo segmento è pari nel 2010 al 2,41% in calo di 0,22 punti percentuali rispetto al 2009. Incrementi si registrano solo per la Liguria, +0,06 punti percentuali e per la Valle d'Aosta +0,34 punti percentuali. Tra le regioni, il valore dell'IMI più elevato si riscontra in Friuli Venezia Giulia, in Veneto e nelle Marche. La più bassa dinamica del mercato degli uffici si registra in Sicilia, con un volume scambiato pari a solo l'1,44% dello stock.

I volumi di compravendite degli uffici sono maggiormente concentrati nei comuni non capoluogo (Tabella 11), nei quali si trova, a livello nazionale, il 52,5% delle unità immobiliari compravendute nel 2010, confermando la distribuzione del mercato verificatasi nel 2009. 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 56%.

Le compravendite, nel 2010, sono diminuite maggiormente nei comuni capoluogo, -7,7% mediamente, diminuendo lievemente la variazione negativa registrata nel 2009 (era -8,6% nel 2009 rispetto al 2008).

Risulta meno sensibile la diminuzione dei volumi di scambio nei comuni minori, -4,3%, con un'attenuazione rispetto alla variazione rilevata nel 2009 (era -11,2% nel 2009 rispetto al 2008). Tra le aree l'unico segno positivo si riscontra nei comuni non capoluogo del Nord Est che con 2.244 NTN di uffici guadagnano il 6,1% rispetto al 2009.

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 nelle Isole e nel Nord Ovest nel 2007 e nel Sud nel 2009. Dal 2004 il mercato nazionale si contrae complessivamente del 27,8% con una punta del -33,7% 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 quasi 2 punti percentuali passando da 4,20% al 2,41%.

La distribuzione per comune del NTN 2010, rappresentata nella 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 5.700 comuni (70% del totale dei comuni italiani) non sono state realizzate compravendite di unità censite come uffici.

Figura 9: Distribuzione NTN 2010 per area geografica - Uffici

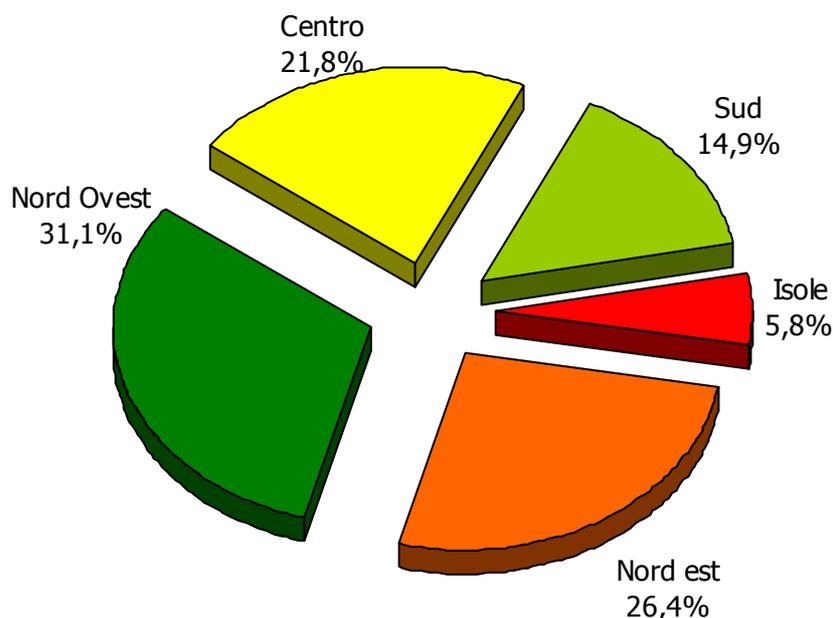


Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni - Uffici

Area	Regione	NTN 2010	Var. % NTN 2010/2009	Quota % NTN Italia	IMI 2010	Diff IMI 10-09
Nord Est	Emilia-Romagna	1.700	-2,9%	11,4%	2,51%	-0,10
	Friuli Venezia Giulia	288	-11,5%	1,9%	2,94%	-0,45
	Veneto	1.943	1,2%	13,0%	2,77%	-0,01
Nord Est		3.931	-1,7%	26,4%	2,66%	-0,08
Nord Ovest	Liguria	301	4,6%	2,0%	2,21%	0,06
	Lombardia	3.437	-11,5%	23,1%	2,48%	-0,37
	Piemonte	850	1,2%	5,7%	2,26%	-0,06
	Valle d'Aosta	46	18,2%	0,3%	2,55%	0,34
Nord Ovest		4.635	-8,2%	31,1%	2,42%	-0,27
Centro	Lazio	1.280	-8,7%	8,6%	2,25%	-0,28
	Marche	479	-3,1%	3,2%	2,63%	-0,13
	Toscana	1.205	0,7%	8,1%	2,47%	-0,04
	Umbria	278	-9,3%	1,9%	2,32%	-0,31
Centro		3.243	-4,6%	21,8%	2,39%	-0,18
Sud	Abruzzo	313	-24,8%	2,1%	2,40%	-0,93
	Basilicata	88	-17,8%	0,6%	2,45%	-0,87
	Calabria	247	-22,2%	1,7%	2,15%	-0,82
	Campania	793	3,8%	5,3%	2,35%	-0,04
	Molise	28	-46,8%	0,2%	1,72%	-1,76
	Puglia	754	-2,0%	5,1%	2,51%	-0,20
Sud		2.224	-8,4%	14,9%	2,37%	-0,38
Isole	Sardegna	418	-10,4%	2,8%	2,34%	-0,34
	Sicilia	447	-10,2%	3,0%	1,44%	-0,23
Isole		866	-10,3%	5,8%	1,77%	-0,27
Italia		14.898	-5,9%	100%	2,41%	-0,22

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

Area	Comuni	NTN 2010	Var % NTN 2010/2009	Quota % NTN	IMI 2010	Diff IMI 10-09
Nord Est	Capoluoghi	1.687	-10,4%	42,9%	2,56%	-0,32
	Non capoluoghi	2.244	6,1%	57,1%	2,74%	0,12
Nord Ovest	Capoluoghi	2.094	-7,3%	45,2%	2,24%	-0,21
	Non capoluoghi	2.540	-8,9%	54,8%	2,60%	-0,34
Centro	Capoluoghi	1.876	-2,0%	57,8%	2,40%	-0,09
	Non capoluoghi	1.367	-8,0%	42,2%	2,38%	-0,30
Sud	Capoluoghi	1.022	-11,9%	46,0%	2,58%	-0,46
	Non capoluoghi	1.202	-5,2%	54,0%	2,22%	-0,30
Isole	Capoluoghi	401	-12,3%	46,3%	1,64%	-0,26
	Non capoluoghi	465	-8,5%	53,7%	1,89%	-0,28
Italia	Capoluoghi	7.080	-7,7%	47,5%	2,35%	-0,24
	Non capoluoghi	7.818	-4,3%	52,5%	2,48%	-0,21

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

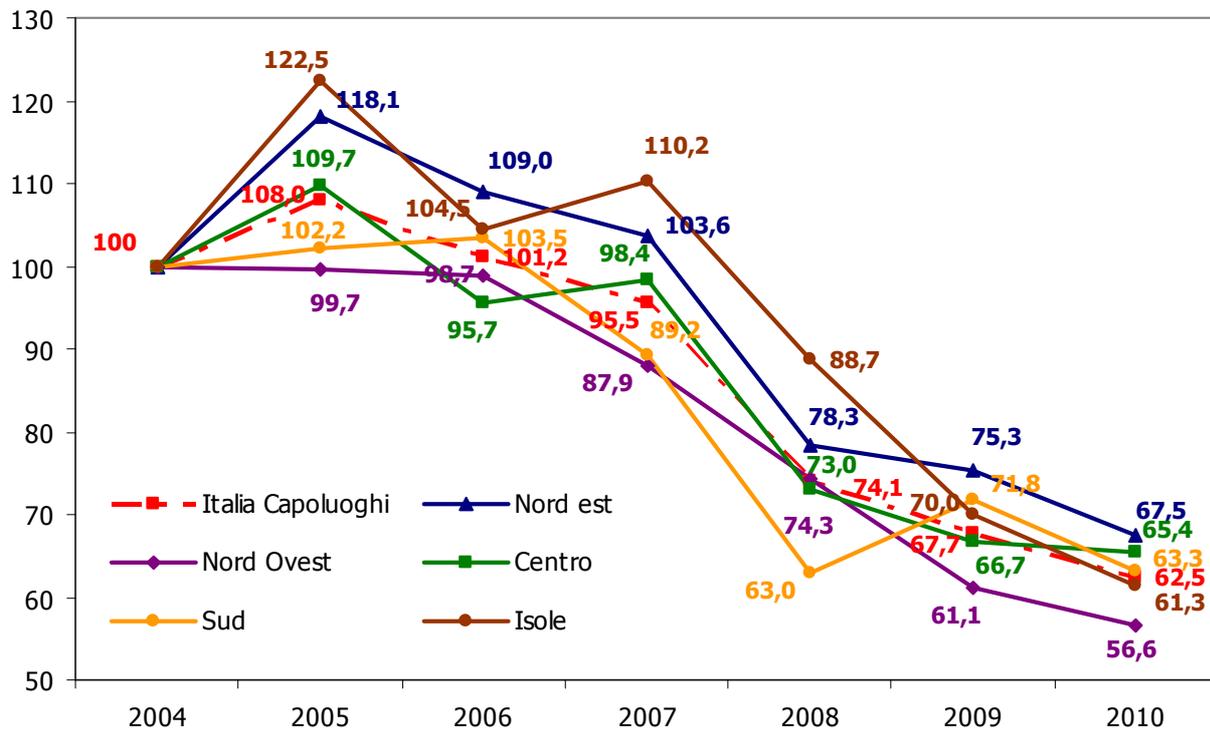
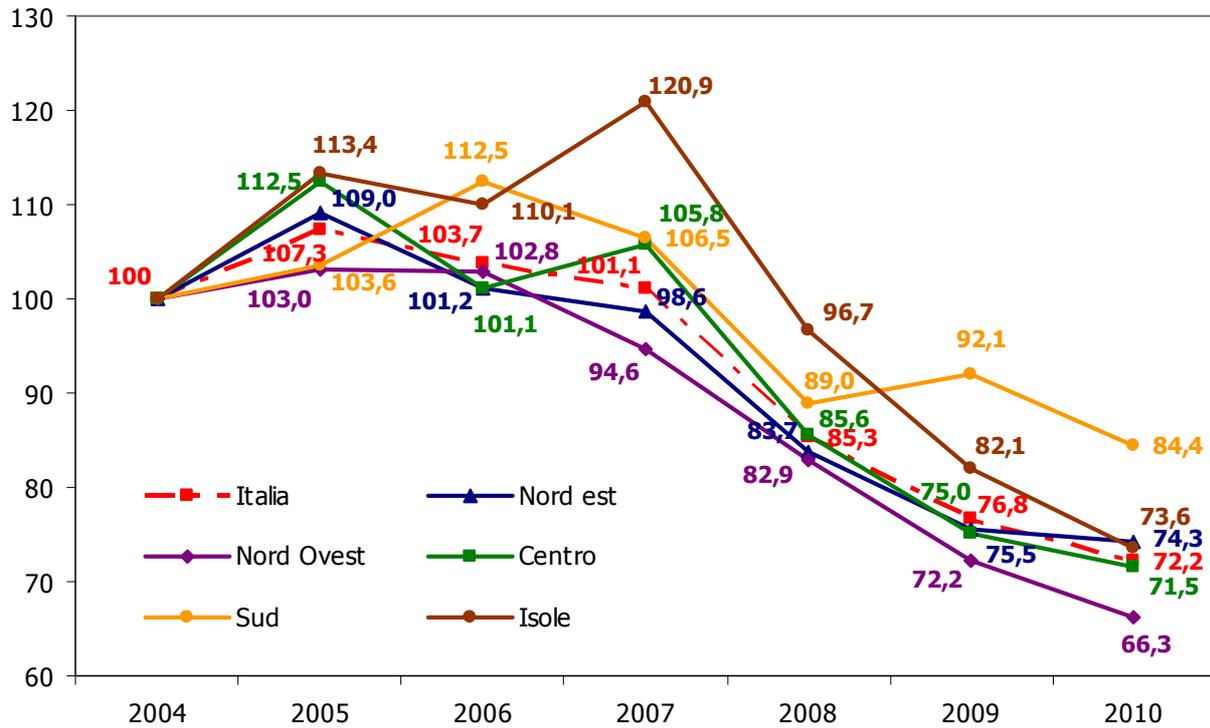


Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - Uffici

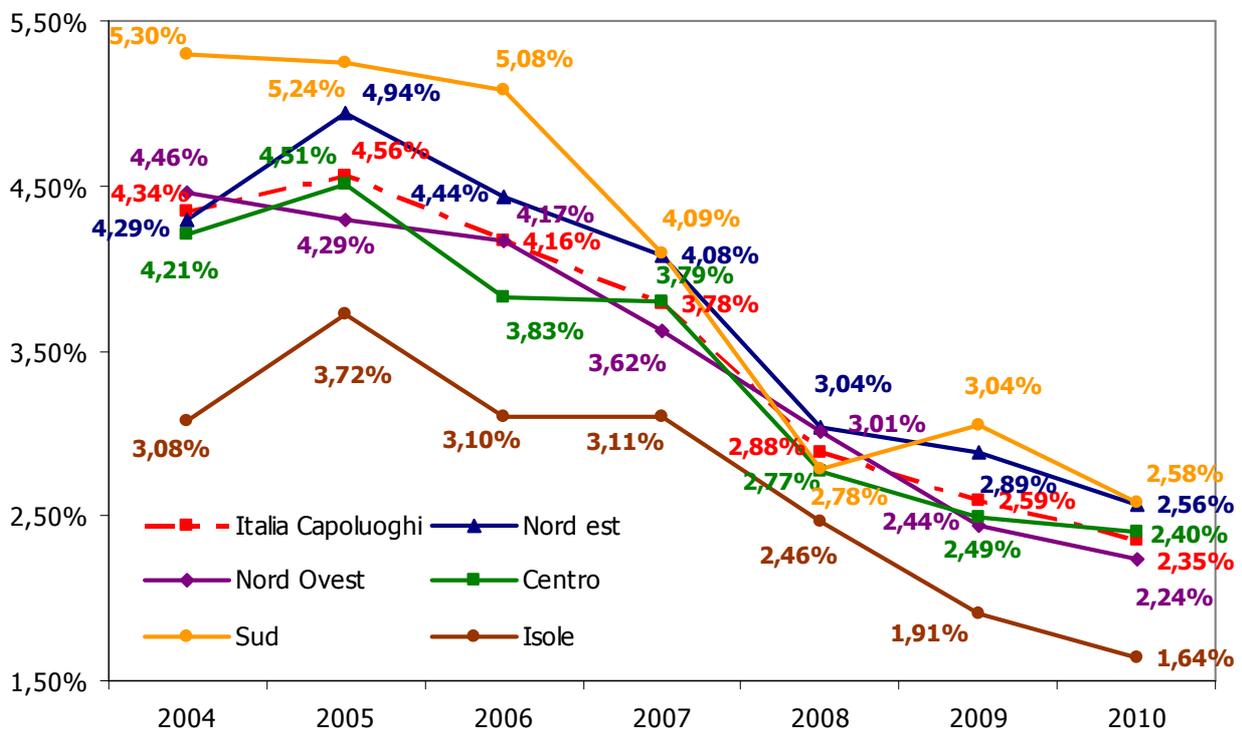
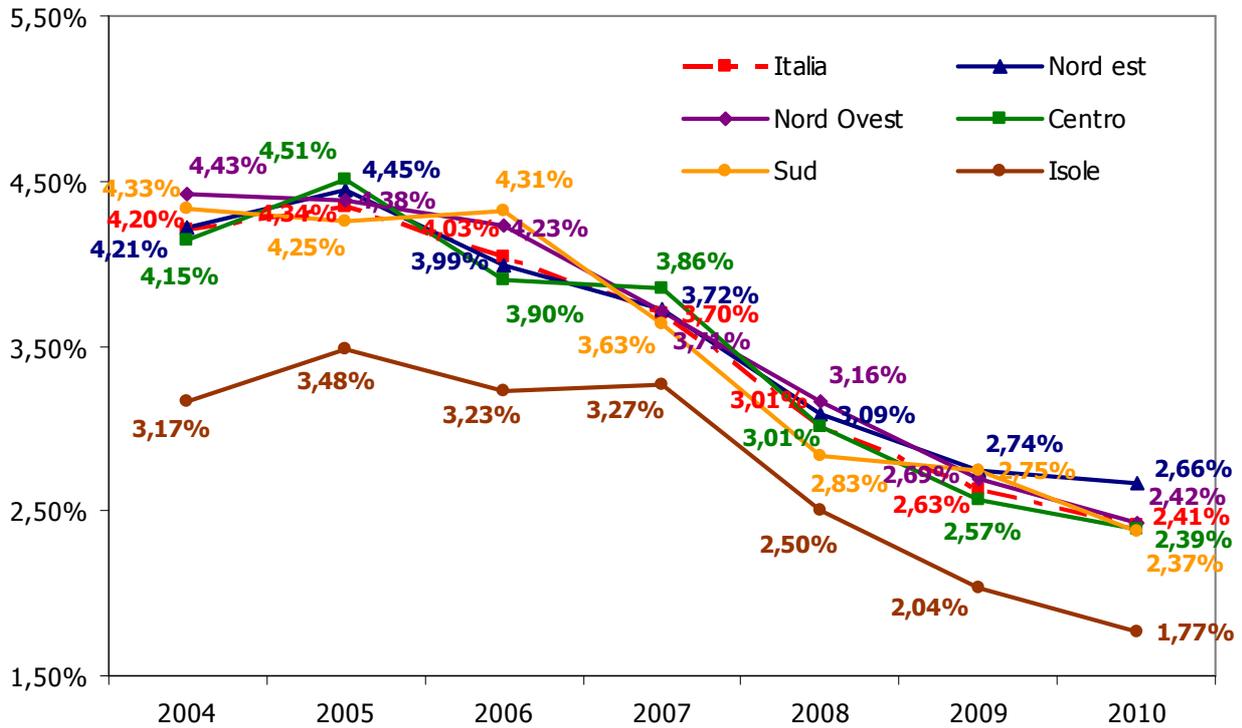
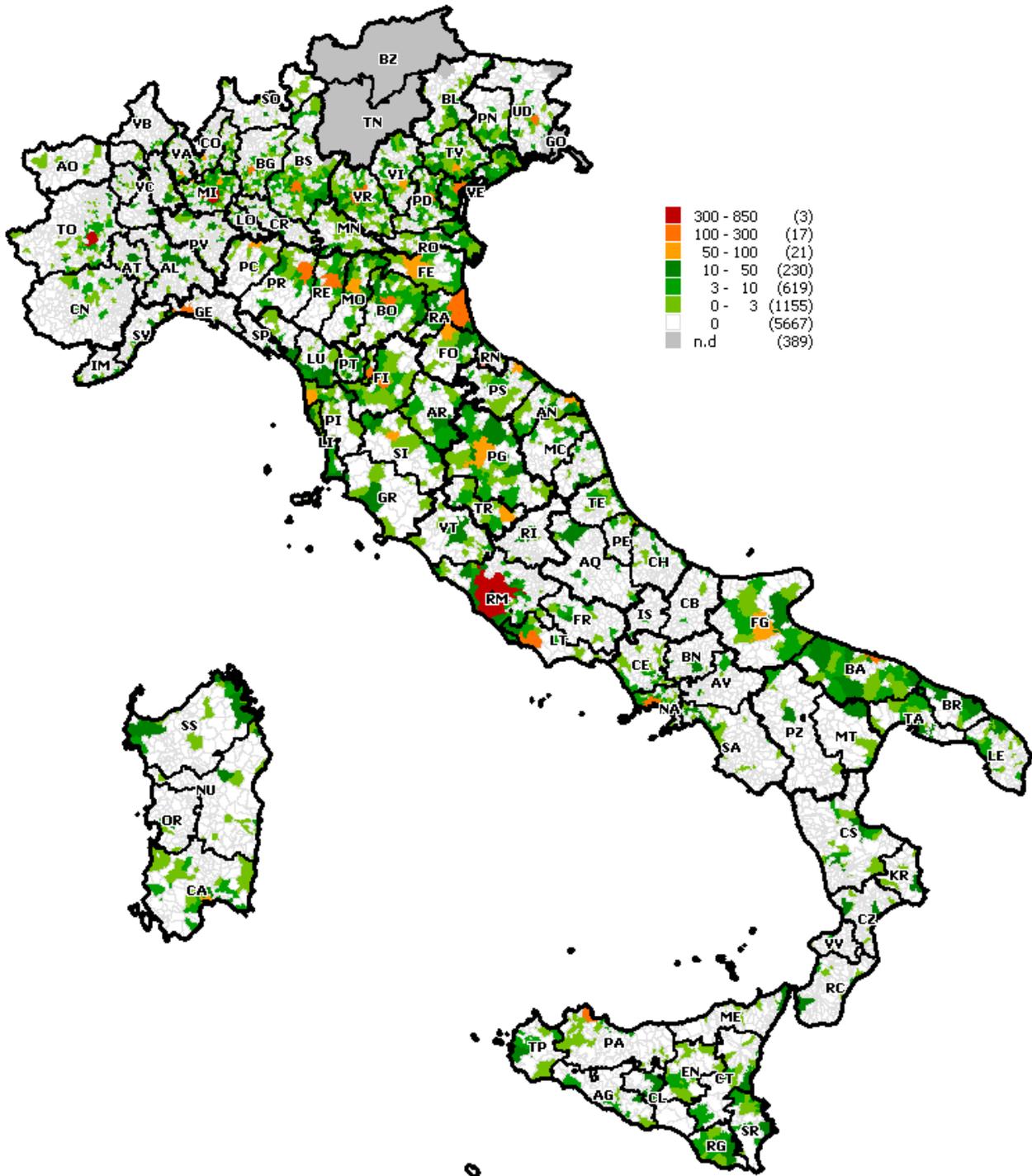


Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2010 nei comuni italiani - Uffici



Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2010, 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 6.043 comuni per i quali nel 2010 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia Uffici.

La quotazione media annuale di riferimento⁶, per unità di superficie, per la tipologia uffici a livello nazionale risulta nel 2010 pari a 1.563 €/mq in leggera flessione, -0,2% rispetto al 2009 (Tabella 12). Tra le aree geografiche del paese, al Centro le quotazioni sono stabili, al Nord-Ovest e al Sud sono in lieve flessione, -0,8% e -0,4% rispettivamente, mentre crescono nelle Isole mediamente del +0,8% e al Nord Est, +0,2%.

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 2.606 €/mq (-0,5% rispetto la quotazione 2009). Distanti dalla quotazione media del Lazio, ma con valore superiore a 1.500 €/mq risultano le regioni Liguria, con 2.214 €/mq (+0,3% rispetto il 2009), la Toscana, con 1.852 €/mq (+0,8% rispetto al 2009), la Valle d'Aosta, 1.886 €/mq (+2,0%), la Campania, con 1.769 €/mq (-1,5% rispetto al 2009), quindi, 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 (1.563 €/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 decisamente inferiori al dato nazionale (valori indice minimi inferiori a 60 per Basilicata e Calabria) con eccezione della Campania che presenta un valore dell'indice pari a 113,2. Al Centro, al valore massimo nazionale dell'indice del Lazio, vicino a 167, 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 2010 valore inferiore al 90 e infine particolarmente basso risulta l'indice del Friuli-Venezia Giulia pari a 62,5.

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 2010 pari a 2.273 €/mq, sostanzialmente stabile +0,2% rispetto alla quotazione del 2009. Le quotazioni medie regionali, l'indice territoriale, per area e per regione, sono riportate nella Tabella 13. E' evidente una situazione di dualità, in alcune regioni le quotazioni dei rispettivi capoluoghi risultano in aumento mentre in altre in flessione. In particolare un incremento si registra per i capoluoghi delle aree del Nord est, +1,4% delle Isole, +0,4% e del Sud, +0,3% mentre si assiste ad una riduzione nel Nord Ovest, -0,4% e nel Centro, -0,2%.

Nel dettaglio delle regioni, le quotazioni hanno subito una risalita abbastanza sostenuta in Abruzzo, +3,0%, in Valle d'Aosta, +2,6%, in Emilia Romagna, +1,7%, intorno al +1,0% il Friuli

⁶ 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.

Venezia Giulia e il Veneto. In Liguria e Puglia, le quotazioni aumentano di poco, con variazioni sotto l'1%.

La mappa di Figura 15 riporta i valori delle quotazioni medie 2010 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.

La Figura 16 riporta la mappa della distribuzione comunale dei differenziali di quotazione rispetto alla quotazione media nazionale degli uffici nel 2010, dalla quale emerge che circa i 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 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - Uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici 2010 (€/mq)	Var. % quotazione 2010/2009	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	1.697	0,6%	108,6
	Friuli Venezia Giulia	977	0,6%	62,5
	Veneto	1.362	-0,4%	87,1
Nord Est		1.460	0,2%	93,4
Nord Ovest	Liguria	2.214	0,3%	141,7
	Lombardia	1.662	-1,1%	106,3
	Piemonte	1.252	-0,7%	80,1
	Valle d'Aosta	1.886	2,0%	120,7
Nord Ovest		1.610	-0,8%	103,0
Centro	Lazio	2.606	-0,5%	166,7
	Marche	1.465	0,1%	93,8
	Toscana	1.852	0,8%	118,5
	Umbria	1.211	-0,5%	77,5
Centro		2.014	0,0%	128,8
Sud	Abruzzo	1.188	2,8%	76,0
	Basilicata	918	0,0%	58,7
	Calabria	907	0,5%	58,0
	Campania	1.769	-1,5%	113,2
	Molise	979	-0,4%	62,6
	Puglia	1.197	-0,2%	76,6
Sud		1.343	-0,4%	85,9
Isole	Sardegna	1.239	1,7%	79,3
	Sicilia	1.176	0,2%	75,3
Isole		1.198	0,8%	76,6
Media nazionale		1.563	-0,2%	100,0

Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2010 per area e per regione – Uffici (Media nazionale=100)

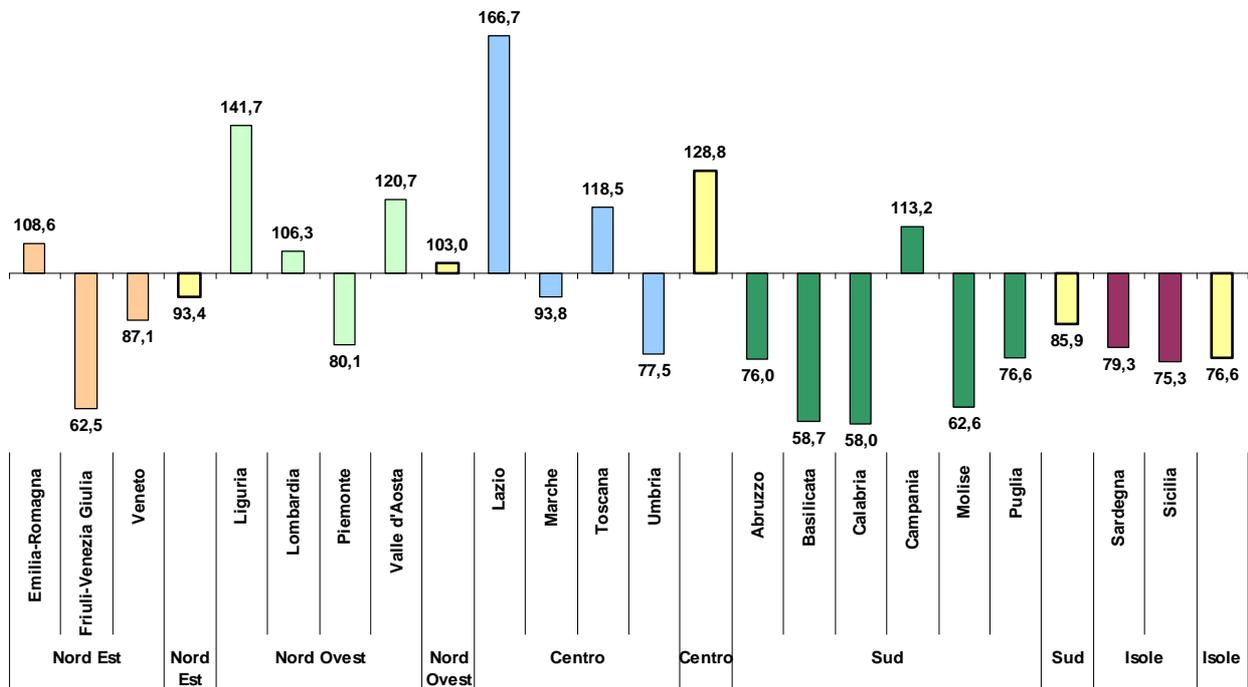


Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2010 Uffici - scala valori regionale

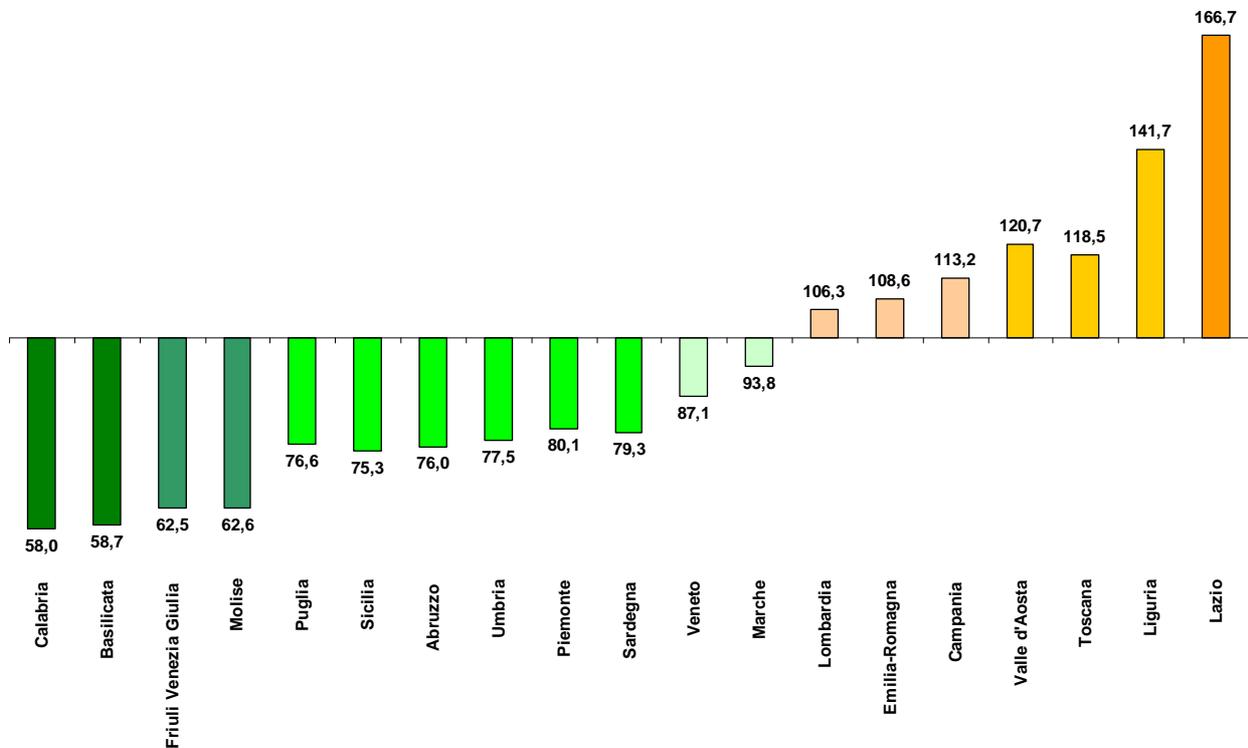


Tabella 13: Quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi - Uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici Capoluoghi 2010 (€/mq)	Var % quotazione 2010/2009	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	2.259	1,7%	99,4
	Friuli Venezia Giulia	1.476	1,0%	64,9
	Veneto	2.254	1,0%	99,2
Nord Est		2.219	1,4%	97,6
Nord Ovest	Liguria	2.154	0,2%	94,7
	Lombardia	2.337	-0,6%	102,8
	Piemonte	1.640	-0,2%	72,1
	Valle d'Aosta	2.267	2,6%	99,7
Nord Ovest		2.170	-0,4%	95,5
Centro	Lazio	3.550	-0,5%	156,2
	Marche	1.797	0,5%	79,1
	Toscana	2.210	0,7%	97,2
	Umbria	1.481	-0,7%	65,1
Centro		2.866	-0,2%	126,1
Sud	Abruzzo	1.518	3,0%	66,8
	Basilicata	1.674	-0,2%	73,7
	Calabria	1.295	-0,3%	57,0
	Campania	2.792	-0,3%	122,8
	Molise	1.435	-1,5%	63,1
	Puglia	1.617	0,9%	71,2
Sud		2.009	0,3%	88,4
Isole	Sardegna	1.611	1,4%	70,9
	Sicilia	1.496	0,0%	65,8
Isole		1.525	0,4%	67,1
Media nazionale		2.273	0,2%	100,0

Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2010 - Uffici

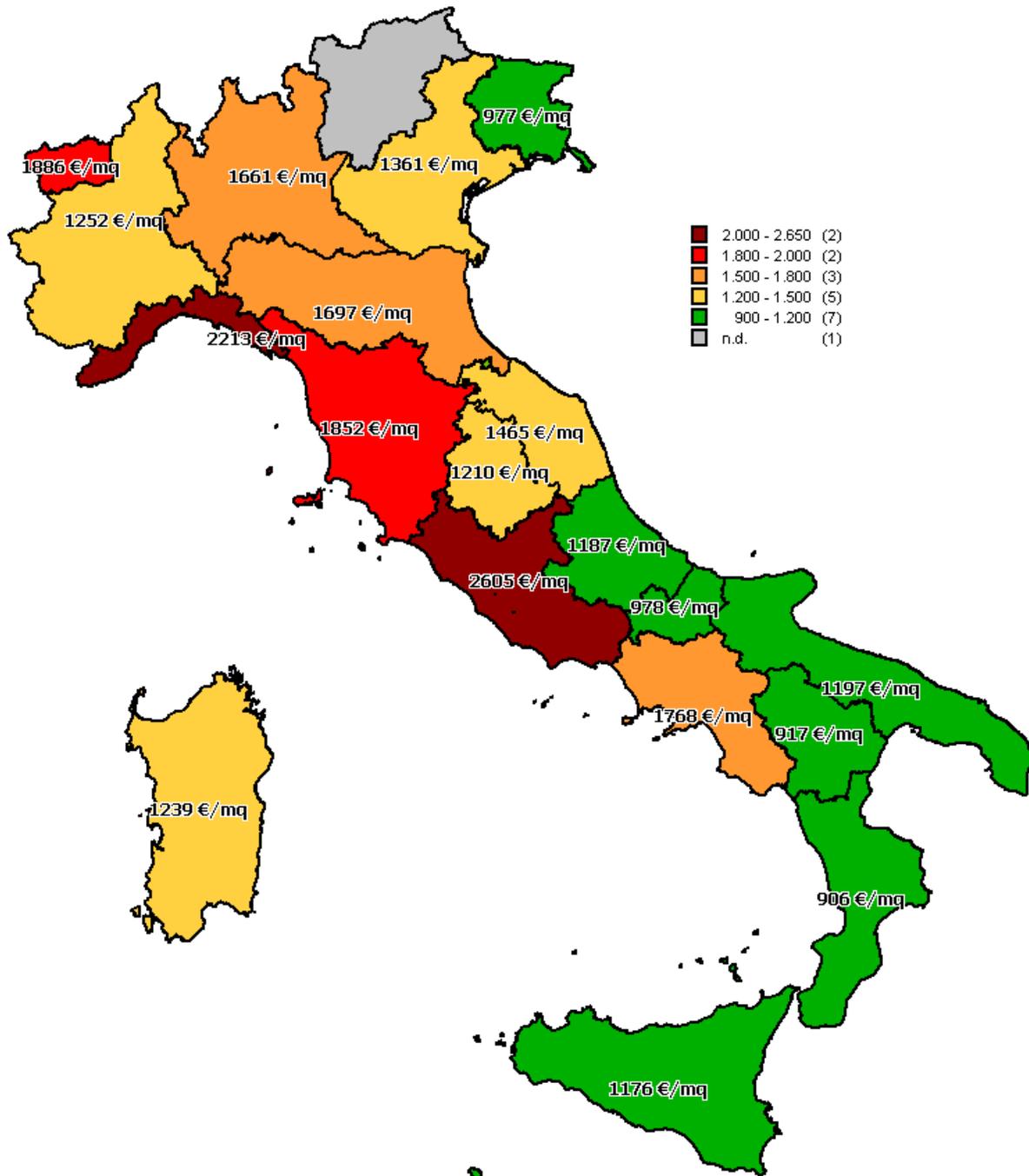
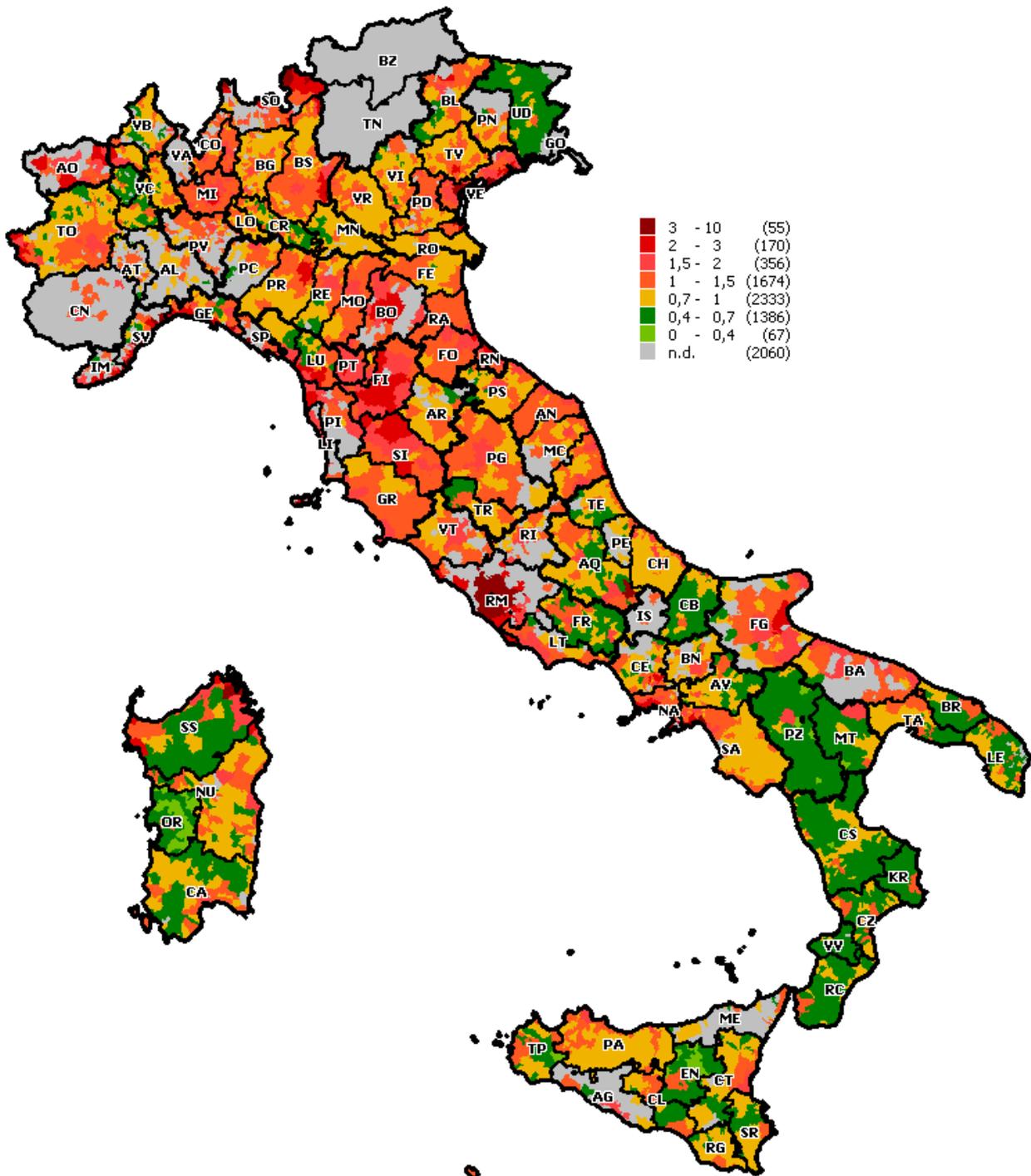


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2010 (valore medio nazionale=1) - Uffici



L'andamento nelle principali città

Con riferimento alle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, i dati del 2010 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto il 2009 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 2.273 €/mq) per la tipologia uffici sono riportati nella Tabella 14.

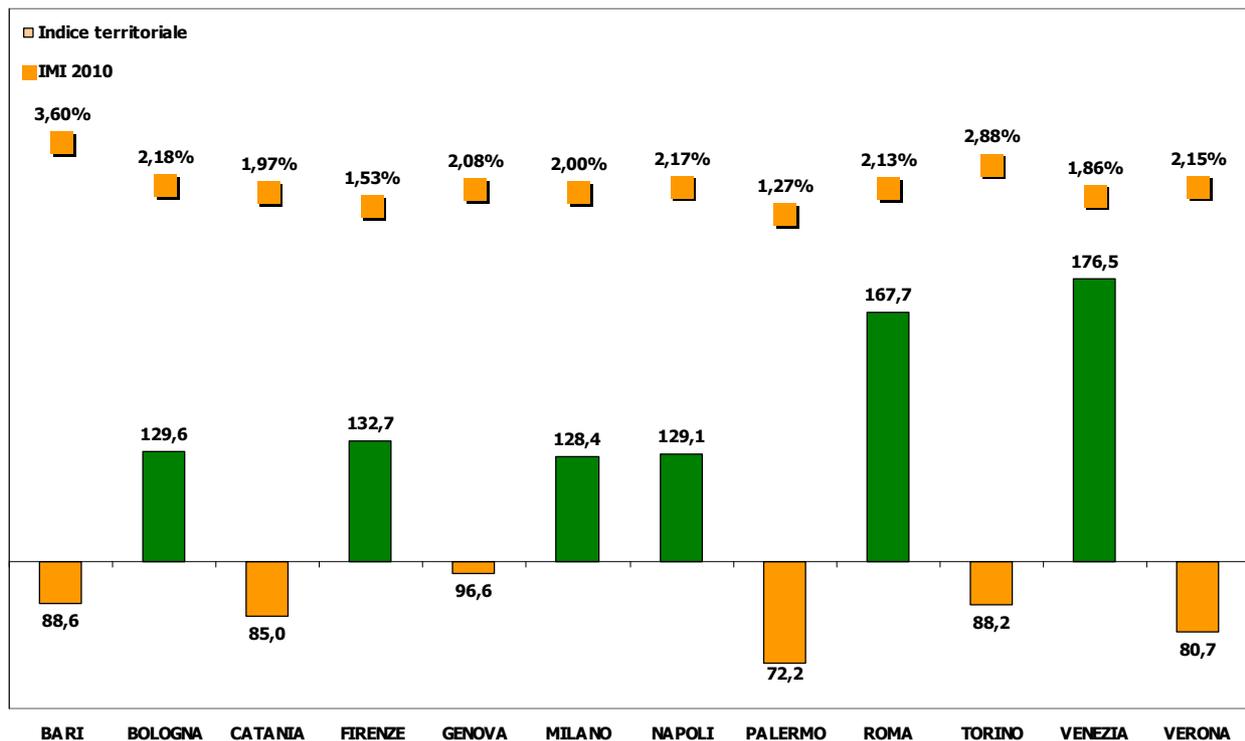
I dati della tabella evidenziano che nel 2010 le città con maggior dinamica nel mercato degli Uffici, in termini di IMI (quota percentuale di stock compravenduto) risultano Bari (3,60%) e Torino (2,88%); di contro a Palermo è stato compravenduto solo una quota dello stock pari a 1,27%.

Le quotazioni calano nel 2010, rispetto al 2009, quasi ovunque con l'eccezione di Verona (+3,4%), Bologna (+1,0%) e lievi a Catania (+0,4%) Genova (+0,2%) e Milano (+0,6%).

Tabella 14: NTN, IMI, quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. - Uffici

Comuni	NTN 2010	Var. % NTN 2010/2009	IMI 2010	Diff IMI 10-09	Quotazione media Uffici 2010 (€/mq)	Var. % quotazione 2010/2009	Indice territoriale
BARI	177	-4,1%	3,60%	-0,21	2.014	-0,3%	88,6
BOLOGNA	217	-14,7%	2,18%	-0,38	2.947	1,0%	129,6
CATANIA	49	-5,7%	1,97%	-0,18	1.931	0,4%	85,0
FIRENZE	122	-23,9%	1,53%	-0,50	3.016	-0,4%	132,7
GENOVA	162	-7,7%	2,08%	-0,16	2.195	0,2%	96,6
MILANO	839	-13,3%	2,00%	-0,31	2.918	0,6%	128,4
NAPOLI	223	4,2%	2,17%	0,07	2.935	-0,4%	129,1
PALERMO	119	-18,9%	1,27%	-0,31	1.641	-1,1%	72,2
ROMA	790	-5,2%	2,13%	-0,14	3.811	-0,6%	167,7
TORINO	315	40,7%	2,88%	0,72	2.004	-1,3%	88,2
VENEZIA	106	-23,8%	1,86%	-0,61	4.013	-0,2%	176,5
VERONA	117	-31,7%	2,15%	-1,05	1.834	3,4%	80,7

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% circa per il Centro, del 16% per il Nord-Est e del 10% circa per le Isole.

Tra le regioni con la maggior presenza relativa di negozi sul territorio emergono la Lombardia nel Nord (15% 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 pari al 58,5%. Al Sud, invece, si registra la quota più bassa di stock nei capoluoghi, pari a solo il 22,8% 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 2010 dalla quale risalta che circa la metà dei comuni ha un numero di unità censite come negozi e laboratori inferiore a 100.

Figura 18: Distribuzione stock 2010 per area geografica - Negozi

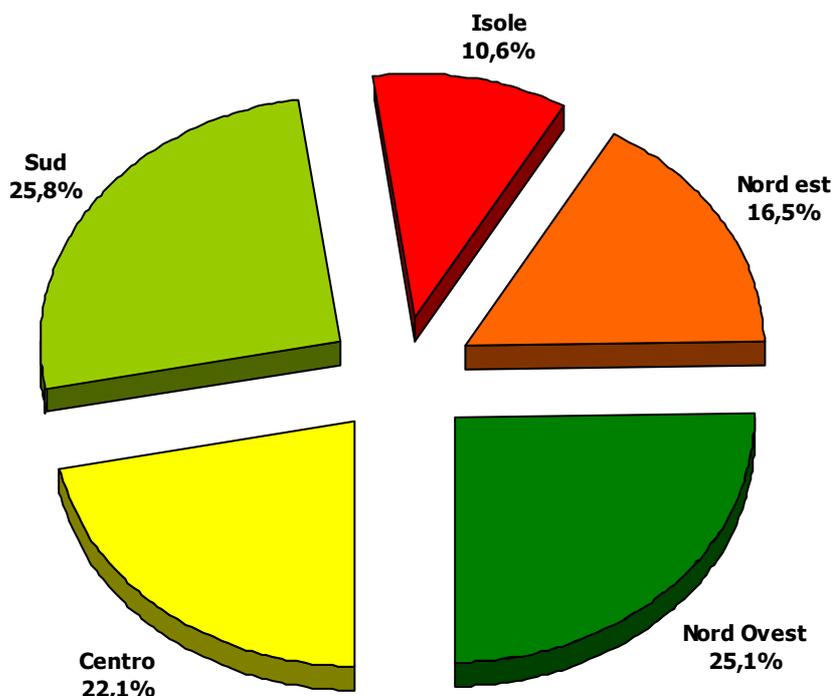


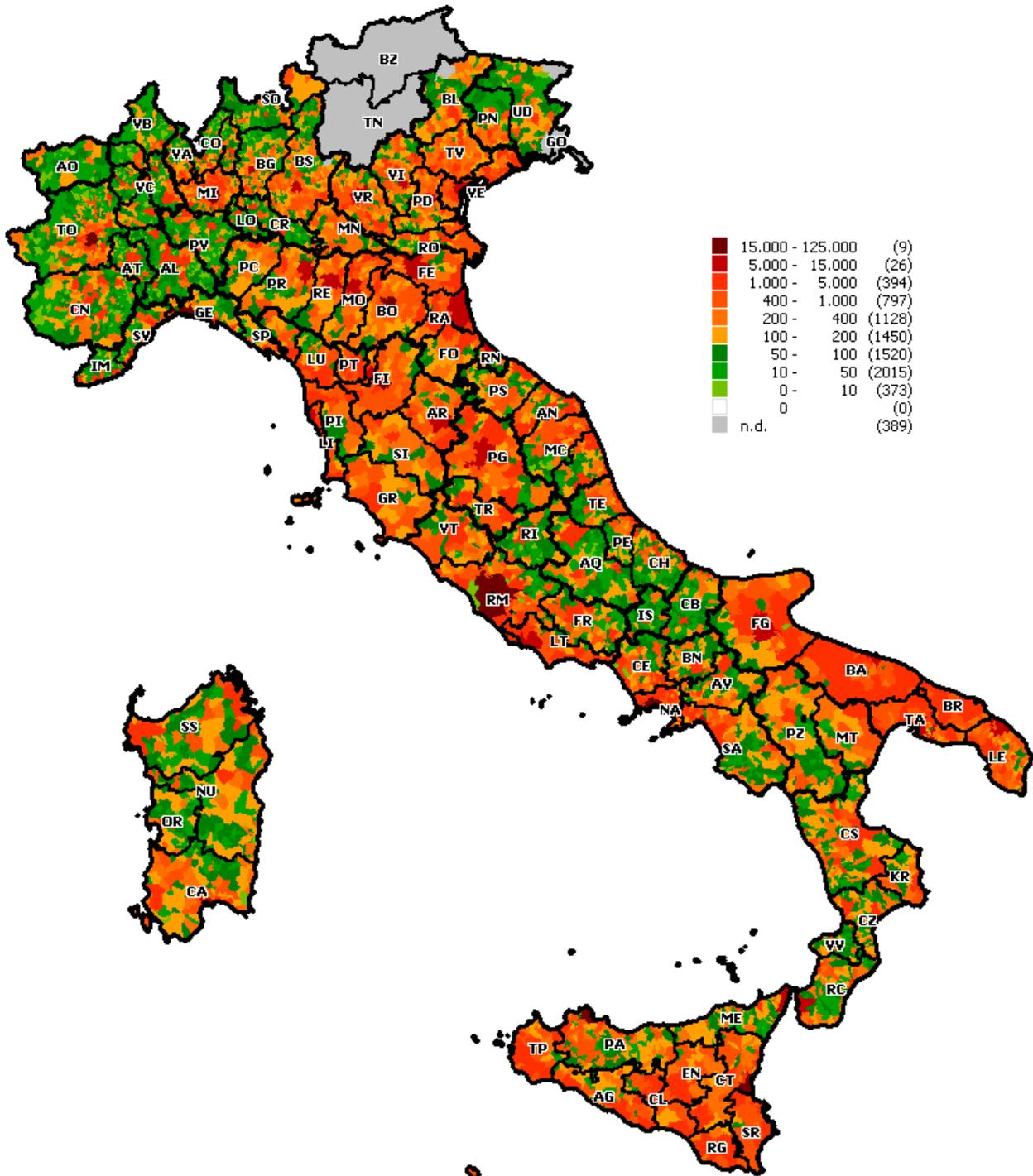
Tabella 15: Stock 2010 per regione e per area geografica - Negozi

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	180.215	7,2%
	Friuli Venezia Giulia	28.566	1,1%
	Veneto	205.385	8,2%
Nord Est		414.166	16,5%
Nord Ovest	Liguria	77.133	3,1%
	Lombardia	374.190	14,9%
	Piemonte	173.322	6,9%
	Valle d'Aosta	6.449	0,3%
Nord Ovest		631.094	25,1%
Centro	Lazio	243.049	9,7%
	Marche	80.032	3,2%
	Toscana	188.707	7,5%
	Umbria	43.654	1,7%
Centro		555.442	22,1%
Sud	Abruzzo	66.394	2,6%
	Basilicata	28.534	1,1%
	Calabria	90.098	3,6%
	Campania	263.425	10,5%
	Molise	14.498	0,6%
	Puglia	185.694	7,4%
Sud		648.643	25,8%
Isole	Sardegna	70.647	2,8%
	Sicilia	196.987	7,8%
Isole		267.634	10,6%
Italia		2.516.979	100%

Tabella 16: Stock 2010 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi - Negozi

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	119.349	28,8%
	Non capoluoghi	294.817	71,2%
Nord Ovest	Capoluoghi	195.193	30,9%
	Non capoluoghi	435.901	69,1%
Centro	Capoluoghi	230.236	41,5%
	Non capoluoghi	325.206	58,5%
Sud	Capoluoghi	147.647	22,8%
	Non capoluoghi	500.996	77,2%
Isole	Capoluoghi	84.805	31,7%
	Non capoluoghi	182.829	68,3%
ITALIA	Capoluoghi	777.230	30,9%
	Non capoluoghi	1.739.749	69,1%

Figura 19: Mappa distribuzione stock 2010 nei comuni italiani - Negozi



I volumi di compravendita

Nel 2010 è stato compravenduto l'1,26% dello stock a destinazione negozi e laboratori censite nelle categorie catastali C/1 e C/3. Il volume di compravendite risulta pari a 31.722 unità in calo del -3,5% rispetto al 2009 (erano 32.867 nel 2009).

La flessione risulta generalizzata in tutte le aree del paese con una punta negativa nelle Isole, -6,9%, al Nord Est e al Nord Ovest la contrazione è pari al -5,2% mentre il Sud perde il -3,2% del NTN di questo segmento (Tabella 17). L'unica eccezione è rappresentata dal Sud che mostra un incremento del +1,8%. Tra le regioni, accanto ai cali diffusi si trovano i rialzi di molte regioni del Sud, Campania, +3,8%, Puglia e Calabria, +2% circa ciascuna, Basilicata, +1,8% e di alcune regioni del Nord Ovest, la Liguria, +1,9% e la Valle d'Aosta +46,3% (sebbene la variazione si riferisca ad numero di NTN molto contenuto, 73).

La maggiore intensità di mercato si riscontra nel Nord Ovest, 1,52%, area che rappresenta il 30,3% del NTN dell'anno 2010 (Figura 20). Il valore più elevato dell'IMI si riscontra in Lombardia, dove è stato compravenduto l'1,70% dello stock di unità C1 e C3, nonostante proprio in questa regioni di registri il decremento più sostenuto, -0,14 punti percentuali rispetto al 2009.

Sostenuti dalla buona performance dei capoluoghi del Sud che guadagnano il 6,1% delle compravendite di negozi e laboratori rispetto al 2009, complessivamente i capoluoghi mostrano un calo più contenuto, -0,4%, rispetto a quello dei comuni minori, -5,2%. La flessione maggiore si riscontra tra i non capoluoghi dell'area del Nord Ovest, -7,8% mentre per i capoluoghi del Nord Ovest si registra il minore ridimensionamento, -0,6%. Oltre i già citati capoluoghi del Sud, riprendono quote di mercato anche capoluoghi del Centro, +0,3% e i comuni non capoluogo del Sud, +0,1%.

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. Complessivamente dal 2004 questo segmento di mercato si è contratto del 36% circa, con la perdita maggiore nell'area del Nord Est che ha perso più del 42% delle transazioni. Situazione analoga per i comuni capoluoghi che vedono ridurre il volume delle compravendite complessivamente del 37%.

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 1,26% nel 2009. 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% a 1,6%), rimanendo, comunque, l'area con la maggior quota annua di stock scambiata. Il Sud e le Isole presentano valori di IMI pari a 1,04% ciascuna sempre molto inferiori a quelli registrati al Nord, ad indicare la maggiore staticità del settore in queste macro aree. Nel 2010, risulta, tuttavia, evidente dai grafici il 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 2010, dalla quale emerge che il 44% circa dei comuni (3.542 comuni) non presenta alcune unità compravendute e per il 27% dei comuni risultano meno di 3 transazioni di unità negozi o laboratori.

Figura 20: Distribuzione NTN 2010 per area geografica - Negozi

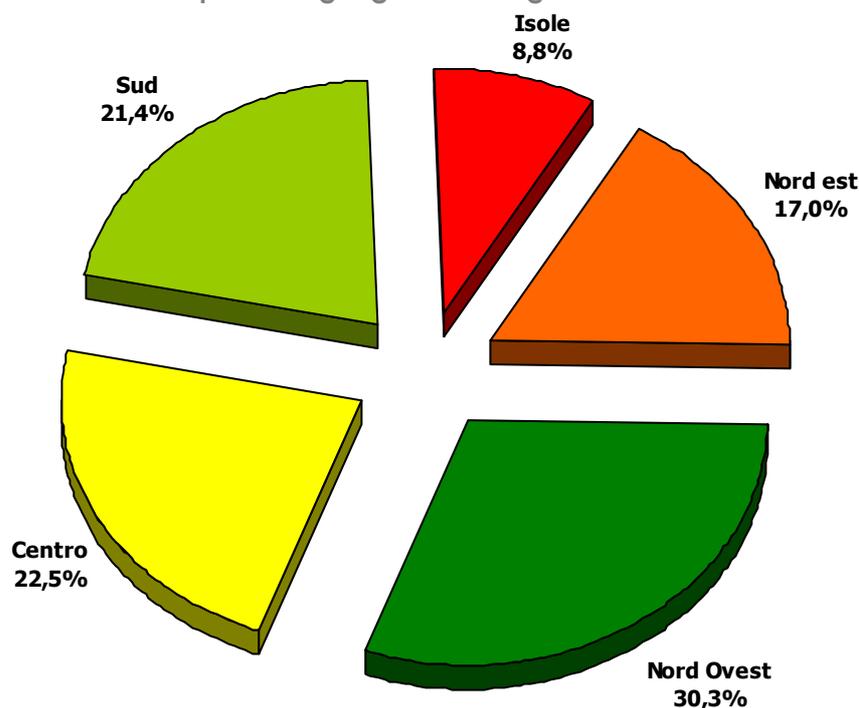


Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni - Negozi

Area	Regione	NTN 2010	Var. % NTN 2010/2009	Quota % NTN Italia	IMI 2010	Diff IMI 10-09
Nord Est	Emilia-Romagna	2.407	-0,7%	7,6%	1,34%	-0,01
	Friuli Venezia Giulia	360	-9,2%	1,1%	1,26%	-0,12
	Veneto	2.633	-8,4%	8,3%	1,28%	-0,12
Nord Est		5.400	-5,2%	17,0%	1,30%	-0,07
Nord Ovest	Liguria	924	1,9%	2,9%	1,20%	0,02
	Lombardia	6.360	-7,4%	20,0%	1,70%	-0,14
	Piemonte	2.256	-2,4%	7,1%	1,30%	-0,03
	Valle d'Aosta	73	46,3%	0,2%	1,13%	0,36
Nord Ovest		9.613	-5,2%	30,3%	1,52%	-0,08
Centro	Lazio	3.048	-3,1%	9,6%	1,25%	-0,05
	Marche	878	-10,6%	2,8%	1,10%	-0,13
	Toscana	2.665	-1,3%	8,4%	1,41%	-0,03
	Umbria	562	-0,2%	1,8%	1,29%	-0,01
Centro		7.153	-3,2%	22,5%	1,29%	-0,05
Sud	Abruzzo	667	-5,5%	2,1%	1,01%	-0,07
	Basilicata	286	1,8%	0,9%	1,00%	-0,01
	Calabria	821	2,1%	2,6%	0,91%	0,00
	Campania	2.655	3,8%	8,4%	1,01%	0,02
	Molise	140	-5,6%	0,4%	0,97%	-0,07
	Puglia	2.209	2,3%	7,0%	1,19%	0,01
Sud		6.778	1,8%	21,4%	1,04%	0,00
Isole	Sardegna	746	-0,8%	2,4%	1,06%	-0,02
	Sicilia	2.033	-9,0%	6,4%	1,03%	-0,12
Isole		2.779	-6,9%	8,8%	1,04%	-0,10
Italia		31.722	-3,5%	100%	1,26%	-0,06

Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi - Negozi

Area	Comuni	NTN 2010	Var. % NTN 2010/2009	Quota % NTN	IMI 2010	Diff IMI 10-09
Nord Est	Capoluoghi	1.820	-3,8%	33,7%	1,52%	-0,05
	Non capoluoghi	3.580	-5,9%	66,3%	1,21%	-0,08
Nord Ovest	Capoluoghi	3.688	-0,6%	38,4%	1,89%	-0,01
	Non capoluoghi	5.925	-7,8%	61,6%	1,36%	-0,12
Centro	Capoluoghi	3.304	0,3%	46,2%	1,44%	0,00
	Non capoluoghi	3.849	-6,1%	53,8%	1,18%	-0,09
Sud	Capoluoghi	2.026	6,1%	29,9%	1,37%	0,06
	Non capoluoghi	4.752	0,1%	70,1%	0,95%	-0,02
Isole	Capoluoghi	1.042	-7,2%	37,5%	1,23%	-0,11
	Non capoluoghi	1.737	-6,7%	62,5%	0,95%	-0,09
ITALIA	Capoluoghi	11.879	-0,4%	37,4%	1,53%	-0,01
	Non capoluoghi	19.843	-5,2%	62,6%	1,14%	-0,08

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

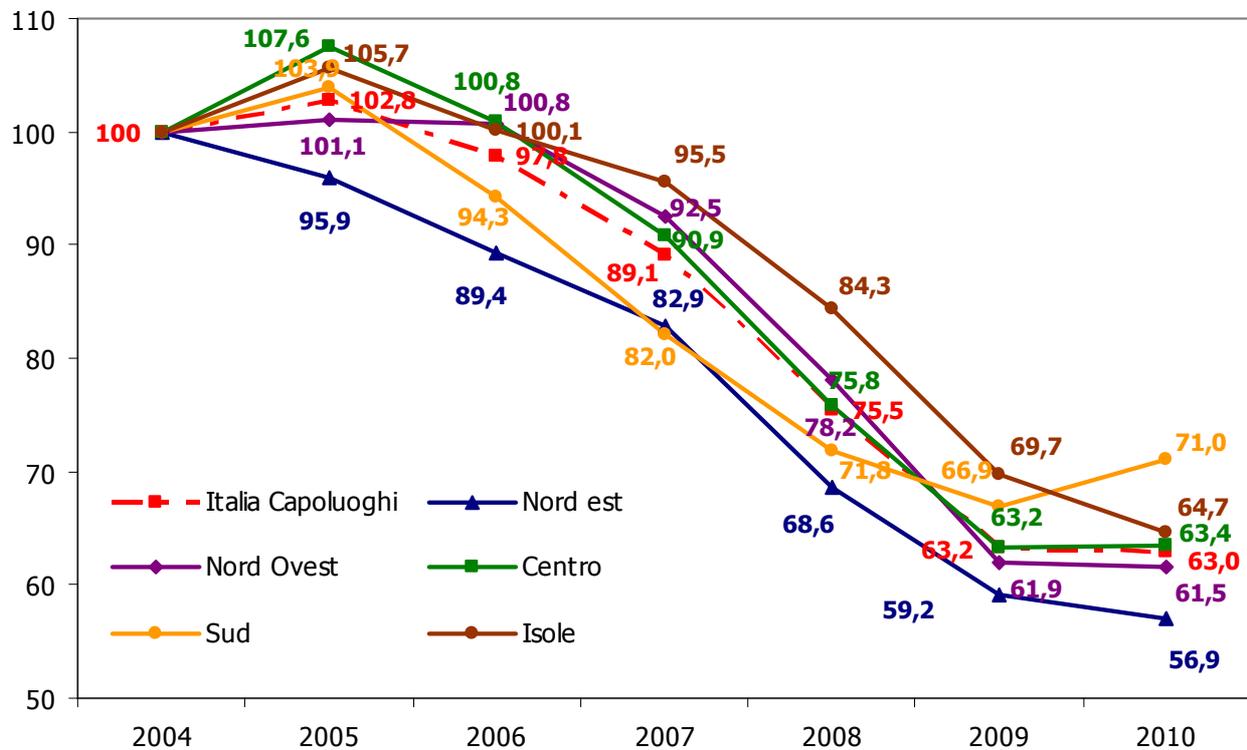
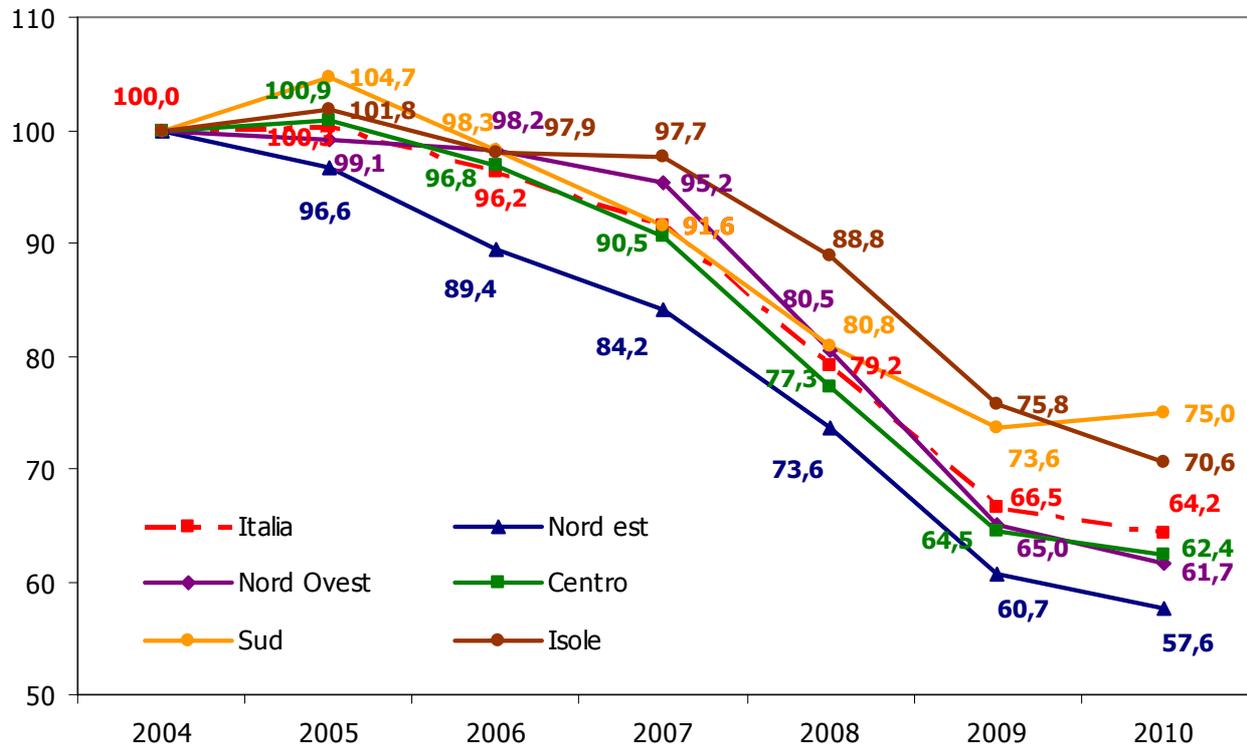


Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - Negozi

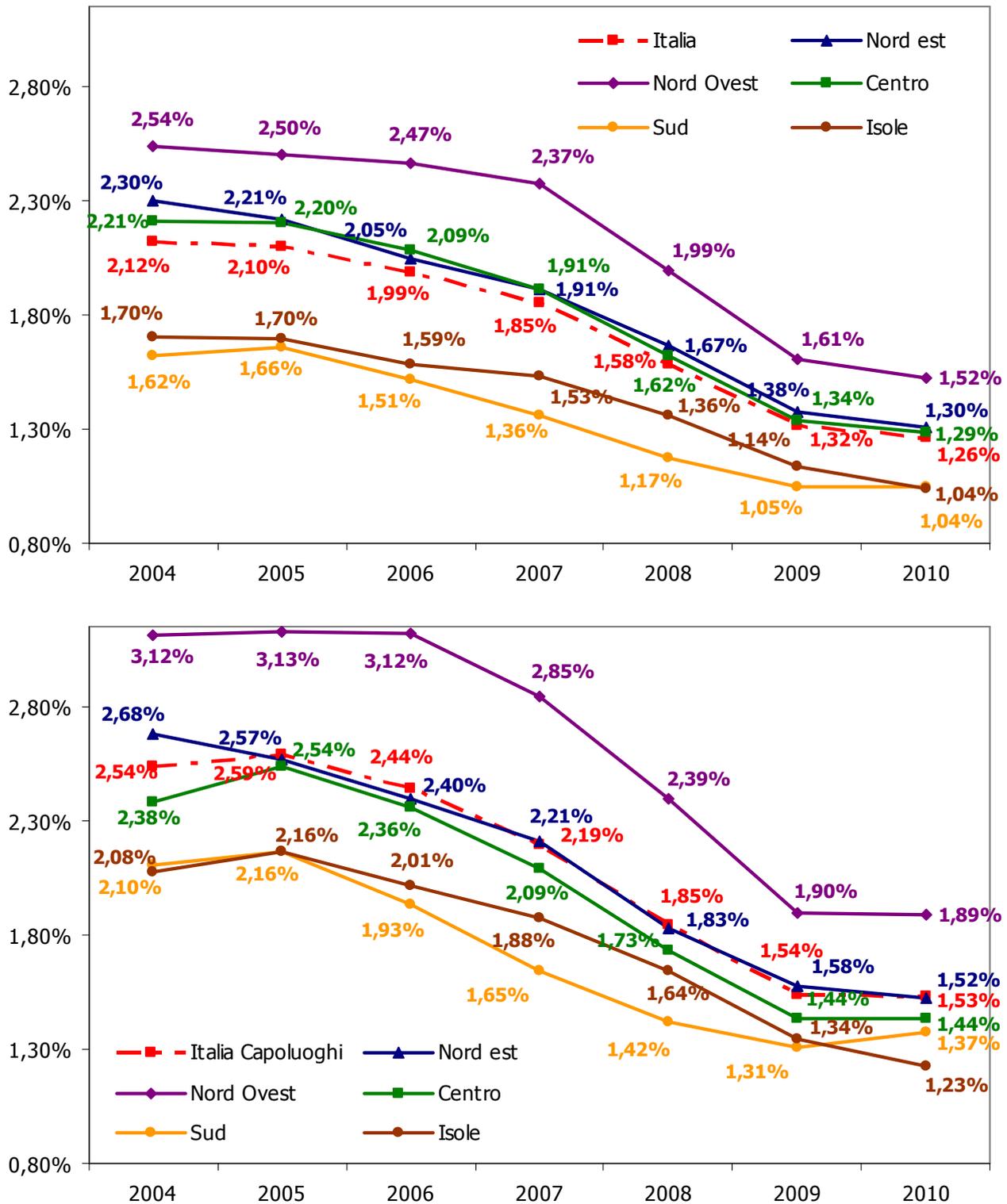
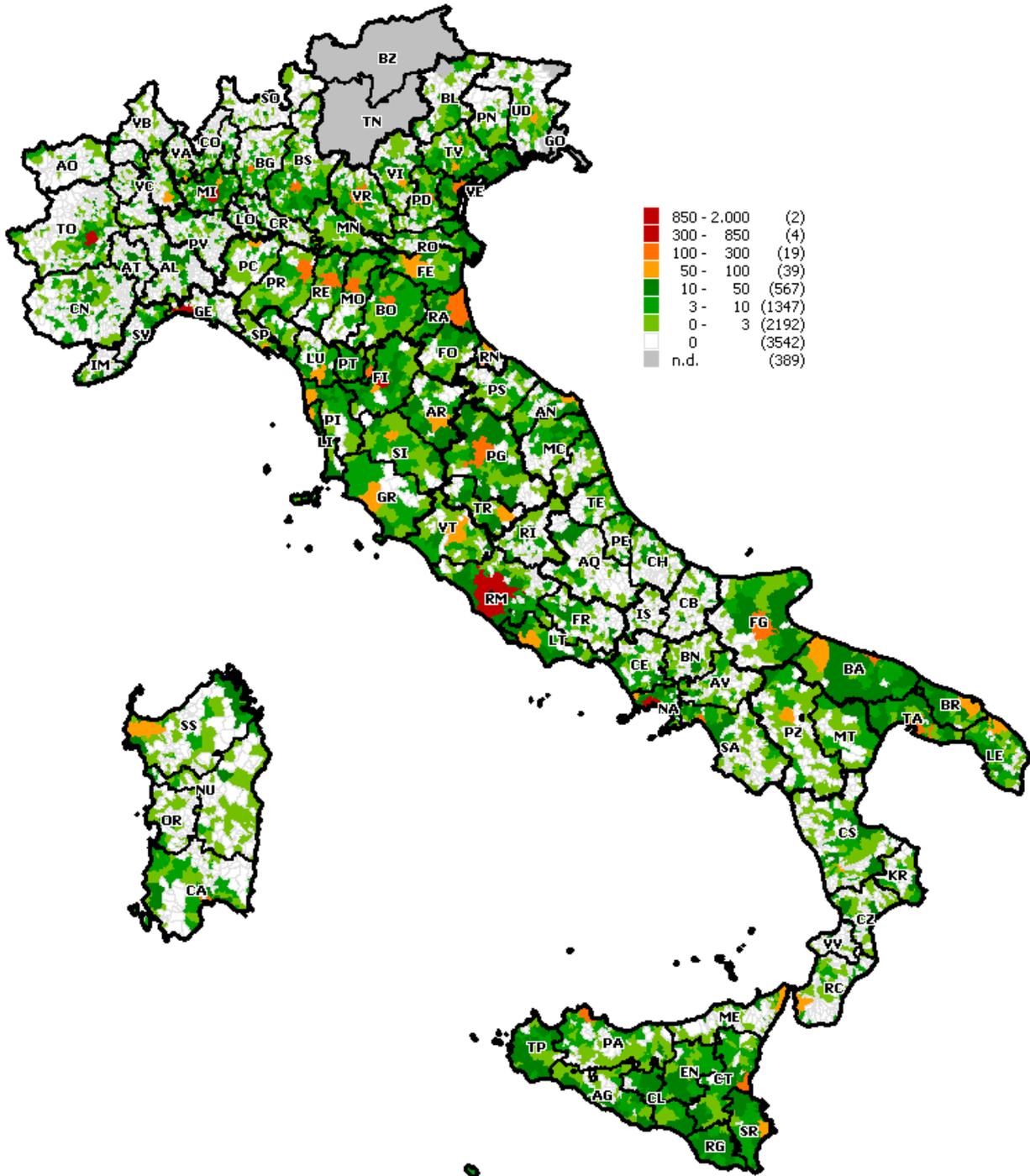


Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2010 nei comuni italiani - Negozi



Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2010, 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 riferimento⁷, per unità di superficie, per la tipologia negozi a livello nazionale è pari a 1.850 €/mq con una flessione rispetto alla quotazione media 2009 del -0,4%.

I dati elaborati sono riferiti a 7.352 comuni per i quali nel 2010 sono state pubblicate 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 3.175 €/mq (-0,7% rispetto la quotazione 2009). Distanti dalla quotazione media del Lazio, ma con valore superiore a 2.000 €/mq, la Valle d'Aosta, con 2.349 €/mq (+1,5% rispetto il 2009), la Liguria con 2.226 €/mq (-1,0%) e quindi la Campania (2.113 €/mq, -2,4% sul 2009). 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 in quasi tutte le aree (al Nord -0,3% nel Nord Est e -0,5% nel Nord Ovest, al Centro, -0,4% e al Sud -0,8%) ad eccezione delle Isole dove le quotazioni risultano in crescita (+1,3%).

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia negozi (1.850 €/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 130,3, mentre i valori più bassi si osservano per l'area delle isole dove l'indice risulta pari a 77,0.

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 52,3 per la Basilicata e 56,0 per la Calabria) con eccezione della Campania che presenta un valore dell'indice pari a 114,2. 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 2.729 €/mq con una diminuzione rispetto alla quotazione media 2009 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 4.208 €/mq in leggera flessione rispetto al 2009 (-0,2%). In termini di variazioni si trovano regioni con incrementi e regioni in calo. Particolarmente accentuato risulta il rialzo della quotazione media 2010 nei capoluoghi del Piemonte, +7,3% e dell'Abruzzo, +5,9%. In aumento anche le quotazioni dei capoluoghi della Sardegna, +2,3%, della Basilicata, +1,8%, della Valle d'Aosta, +3,3%

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.

della Puglia, +1,0% e più lievi, inferiori all'1%, i rincari in Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna e Sicilia. Di contro, in Molise si registra il calo massimo con la quotazione media che diminuisce rispetto al 2009 del -4,8%.

La Figura 26 riporta la mappa della distribuzione delle quotazioni medie regionali nel 2010 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. Circa i due terzi dei comuni (il 65,8% del totale dei comuni) ha un valore medio inferiore al valore medio nazionale mostrando un valore del differenziale inferiore a 1, circa il 25% dei comuni ha un valore poco sopra la media nazionale e solo il 9% dei comuni ha una quotazione media che supera 1,5 volte il valore medio.

Tabella 19: Quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - Negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi 2010 (€/mq)	Var % quotazione 2010/2009	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	1.928	0,0%	104,2
	Friuli Venezia Giulia	1.313	0,3%	71,0
	Veneto	1.726	-0,6%	93,3
Nord Est		1.786	-0,3%	96,5
Nord Ovest	Liguria	2.226	-1,0%	120,3
	Lombardia	1.902	-1,5%	102,8
	Piemonte	1.439	2,6%	77,8
	Valle d'Aosta	2.349	1,5%	126,9
Nord Ovest		1.819	-0,5%	98,3
Centro	Lazio	3.175	-0,7%	171,6
	Marche	1.631	0,2%	88,1
	Toscana	1.979	-0,4%	107,0
	Umbria	1.495	0,7%	80,8
Centro		2.411	-0,4%	130,3
Sud	Abruzzo	1.454	3,7%	78,6
	Basilicata	968	1,7%	52,3
	Calabria	1.036	-0,2%	56,0
	Campania	2.113	-2,4%	114,2
	Molise	1.307	-2,3%	70,6
	Puglia	1.368	0,7%	74,0
Sud		1.616	-0,8%	87,3
Isole	Sardegna	1.379	2,2%	74,6
	Sicilia	1.442	1,0%	77,9
Isole		1.425	1,3%	77,0
Media nazionale		1.850	-0,4%	100,0

Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2010 per area e per regione - Negozi (Media nazionale=100)

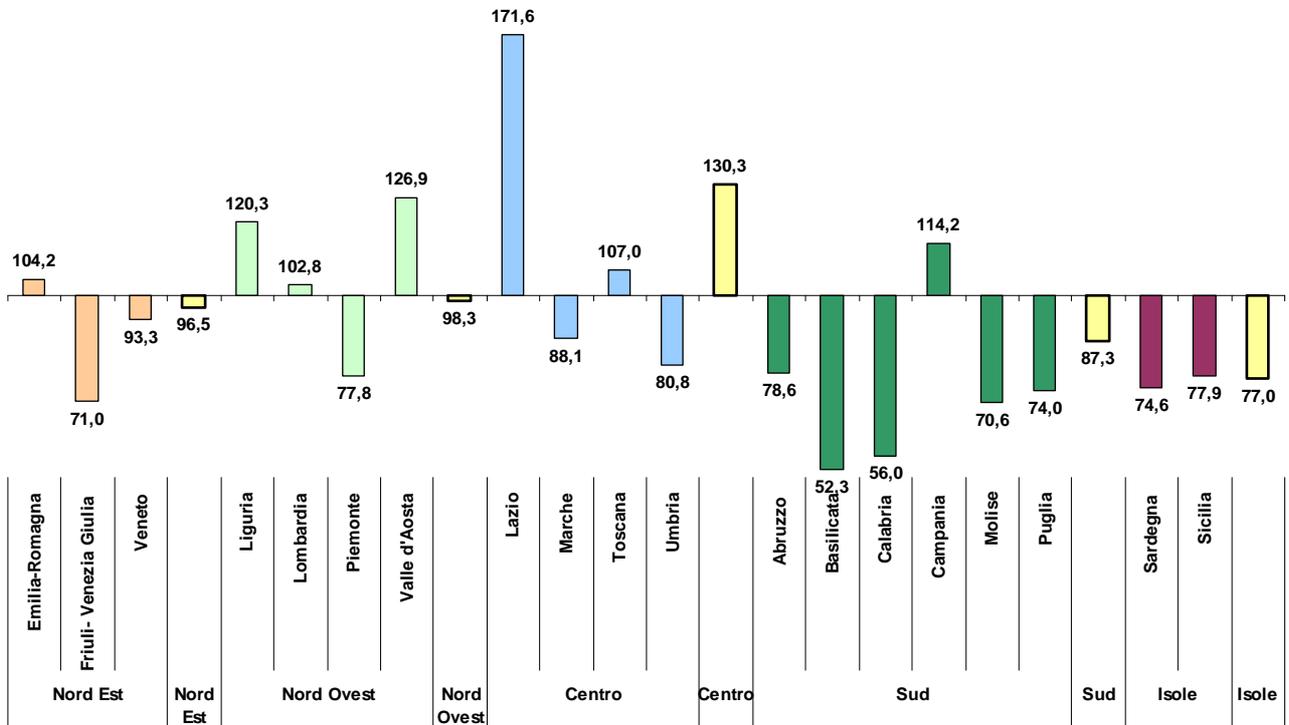


Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2010 negozi - scala valori regionale

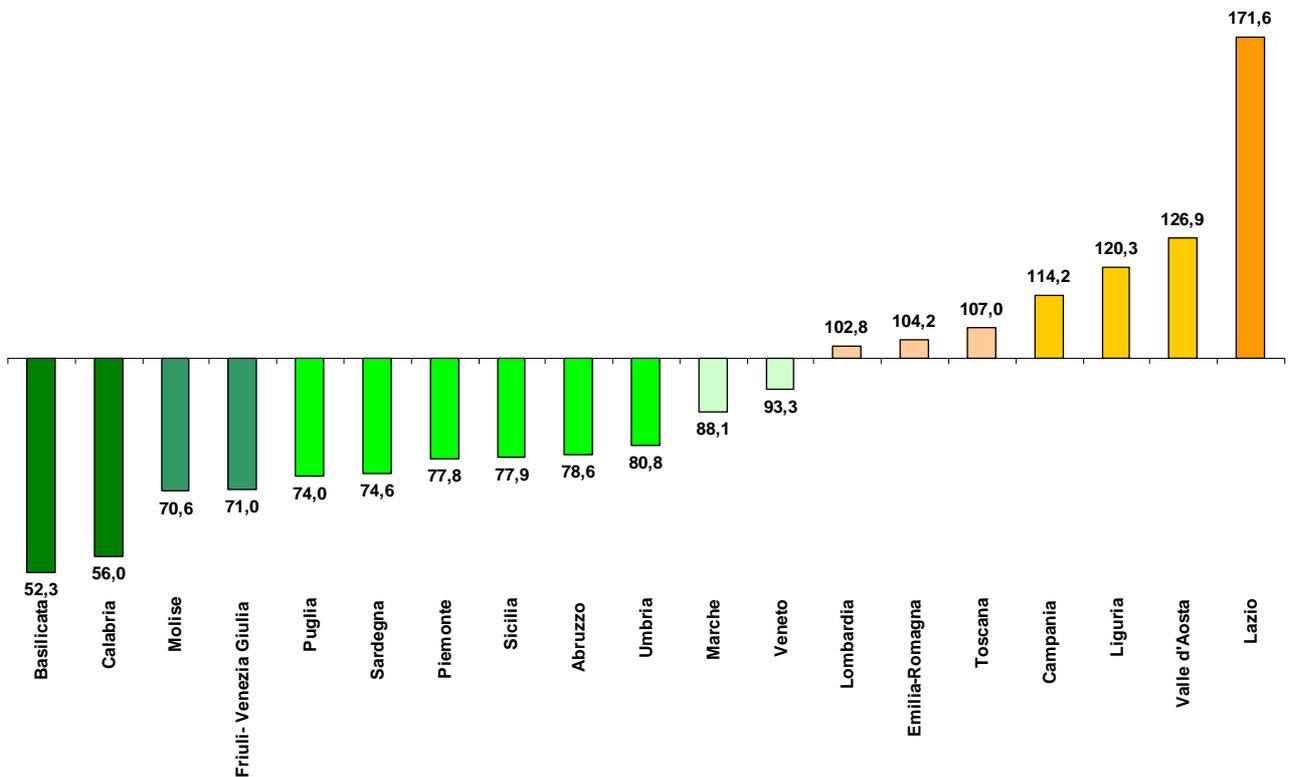


Tabella 20: Quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi - Negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi Capoluoghi 2010 (€/mq)	Var % quotazione 2010/2009	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	2.379	0,3%	87,2
	Friuli Venezia Giulia	2.252	0,7%	82,5
	Veneto	2.921	-0,6%	107,1
Nord Est		2.583	-0,1%	94,7
Nord Ovest	Liguria	2.002	-2,4%	73,4
	Lombardia	3.024	-0,9%	110,8
	Piemonte	1.870	7,3%	68,5
	Valle d'Aosta	2.486	3,3%	91,1
Nord Ovest		2.486	0,6%	91,1
Centro	Lazio	4.208	-0,2%	154,2
	Marche	1.900	-0,2%	69,6
	Toscana	2.298	-1,8%	84,2
	Umbria	1.904	2,1%	69,8
Centro		3.407	-0,5%	124,9
Sud	Abruzzo	1.897	5,9%	69,5
	Basilicata	2.091	1,8%	76,6
	Calabria	1.618	-2,3%	59,3
	Campania	3.451	-2,4%	126,5
	Molise	1.948	-4,8%	71,4
	Puglia	1.854	1,0%	67,9
Sud		2.553	-1,1%	93,6
Isole	Sardegna	1.828	2,3%	67,0
	Sicilia	1.987	0,5%	72,8
Isole		1.954	0,8%	71,6
Media nazionale		2.729	-0,2%	100,0

Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2010 - Negozi

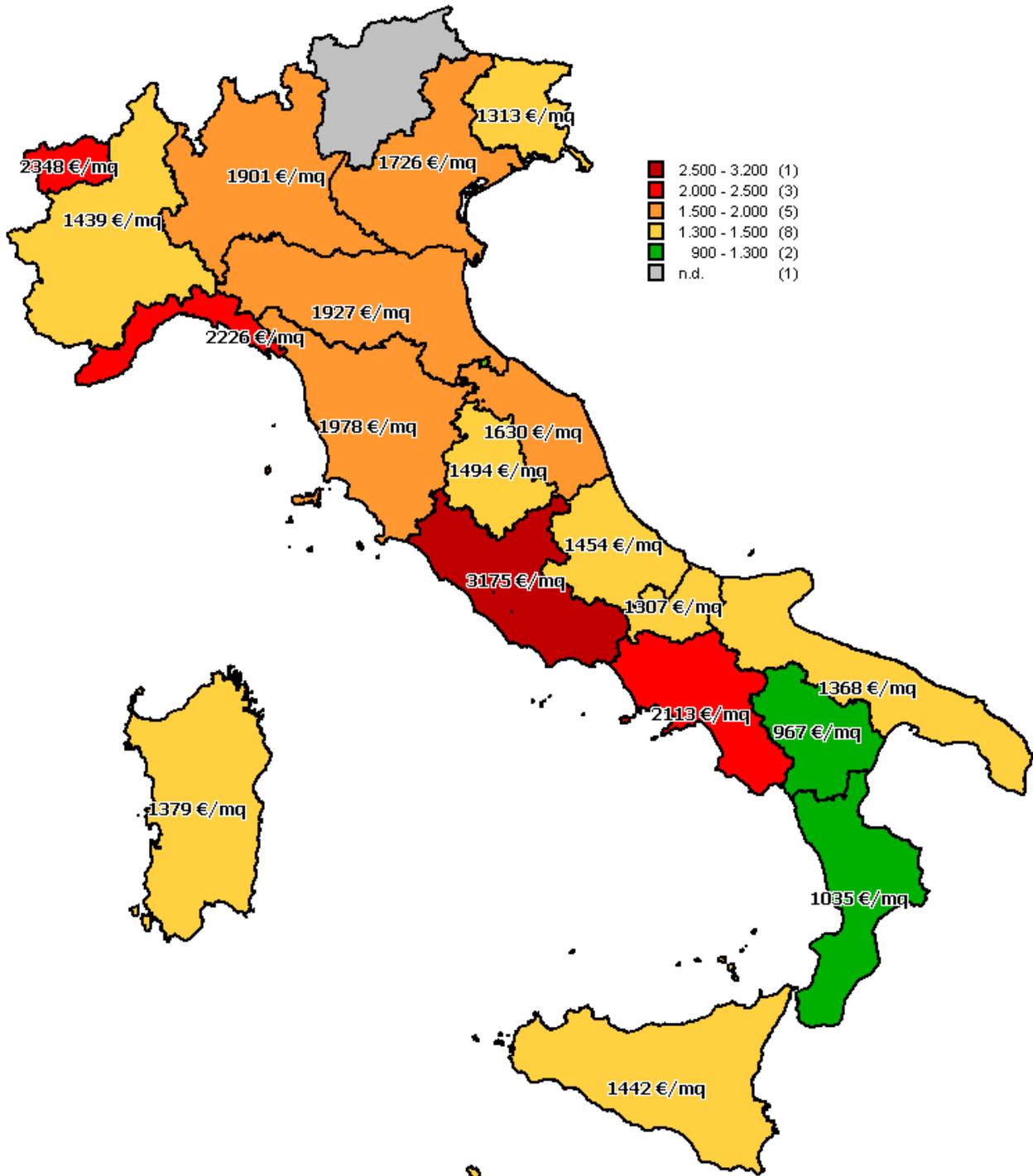
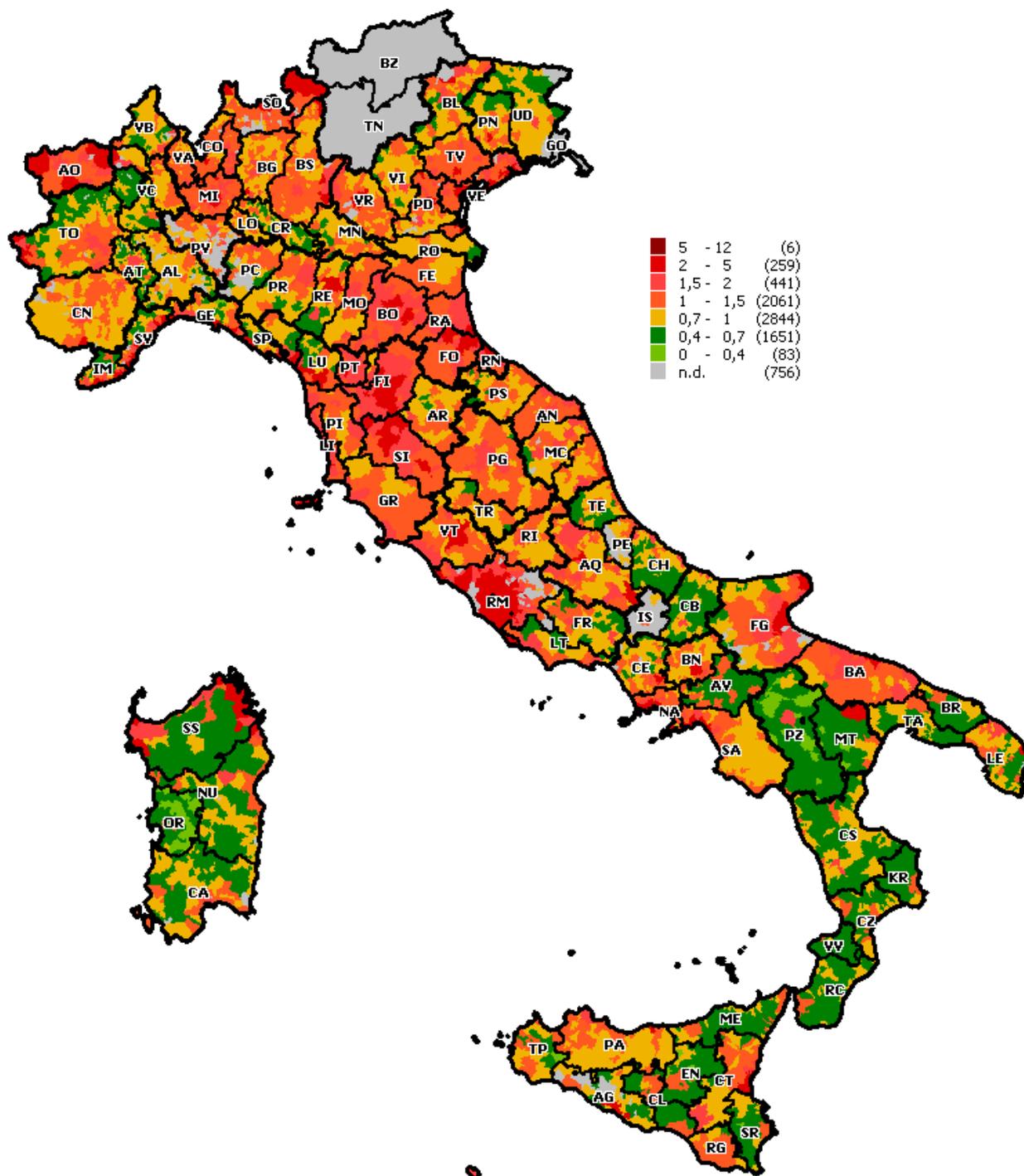


Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2010 (valore medio nazionale=1) - Negozi



L'andamento nelle principali città

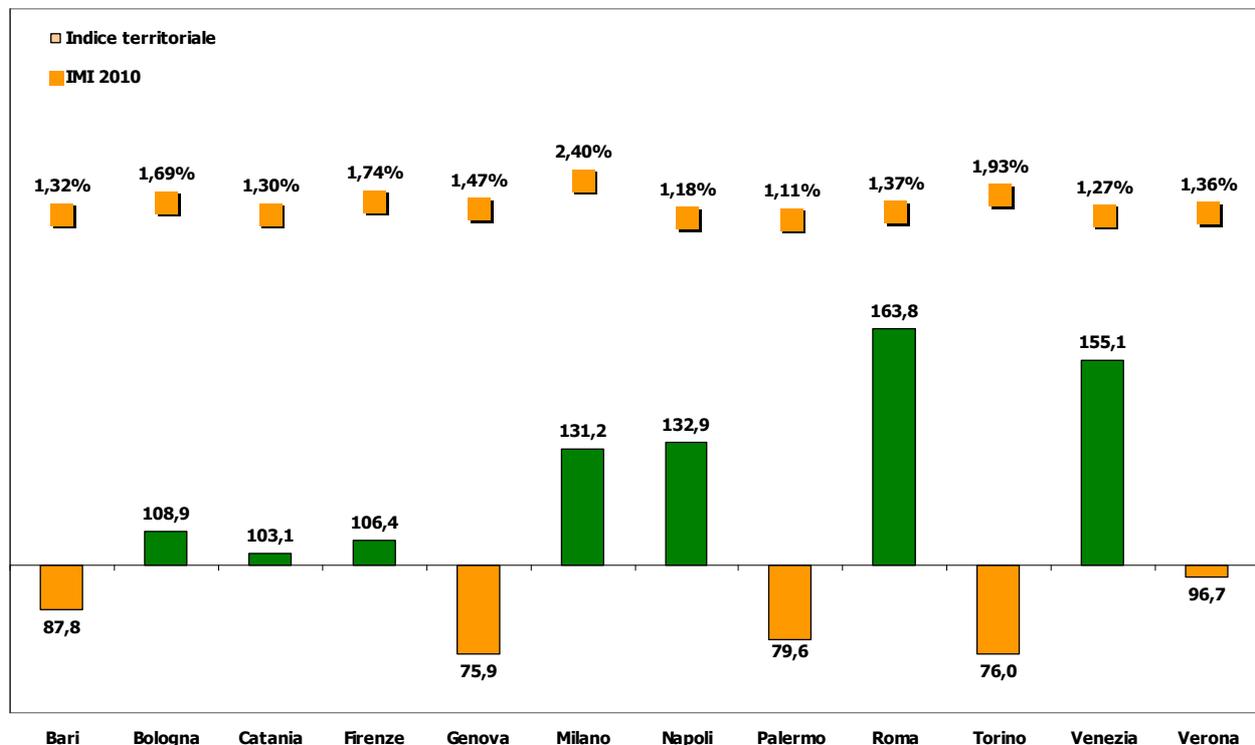
Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, i dati del 2010 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto il 2009 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 2.729 €/mq) per la tipologia negozi sono riportati nella Tabella 21. I dati evidenziano che le città con maggior dinamica nel mercato dei negozi, in termini di IMI (quota percentuale di stock compravenduto nel 2010) risultano Milano (2,40%) e Torino (1,93%); di contro Palermo (1,11%) e Napoli (1,18%) presentano i valori più bassi dell'IMI.

Le quotazioni hanno subito una brusca flessione a Venezia, -5,7%, elevato anche il calo a Firenze, -3,6% e Genova, -3,1%. Diminuiscono nel 2010 le quotazioni medie dei negozi a Napoli (-1,6%) e Palermo (-1,2%) e Roma (-0,2%). Molto forte il rincaro della tipologia negozi a Torino dove la quotazione media dei negozi cresce del +10,8%. Infine, incrementi inferiori all'1% per le restanti città. Nel grafico di Figura 28 sono presentati i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie dei negozi a confronto con la dinamica del mercato, in termini di IMI.

Tabella 21: NTN, IMI, quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. - Negozi

Comuni	NTN 2010	Var % NTN 2010/2009	IMI 2010	Quotazione media Negozi 2010 (€/mq)	Var. % quotazione 2010/2009	Indice territoriale
Bari	183	-5,1%	1,32%	2.397	0,0%	87,8
Bologna	292	16,7%	1,69%	2.970	0,3%	108,9
Catania	199	-0,9%	1,30%	2.812	0,4%	103,1
Firenze	346	28,1%	1,74%	2.904	-3,6%	106,4
Genova	384	-0,9%	1,47%	2.071	-3,1%	75,9
Milano	1.539	2,6%	2,40%	3.581	0,2%	131,2
Napoli	551	4,5%	1,18%	3.626	-1,6%	132,9
Palermo	268	-20,3%	1,11%	2.172	-1,2%	79,6
Roma	1.712	0,8%	1,37%	4.469	-0,2%	163,8
Torino	740	2,6%	1,93%	2.073	10,8%	76,0
Venezia	180	-1,0%	1,27%	4.232	-5,7%	155,1
Verona	127	-17,7%	1,36%	2.640	0,8%	96,7

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 2010 sono circa 655 mila sul territorio nazionale.

La presenza di Capannoni è preponderante nelle aree del Nord (circa il 60%) e scarsa al Sud e nelle Isole (15,7% e 6,5% 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 (20% dello stock nazionale) seguita a lunga distanza da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte (con 13%, 12% e 10% dello stock nazionale rispettivamente). Tra le regioni del Centro, la maggior quota di capannoni è in Toscana, 7% circa, 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 (4,8% e 4,5% 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'83,4% 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% dello stock dei capannoni ubicato nei comuni minori.

La Figura 30 riporta la mappa della distribuzione comunale dello stock dei capannoni nel 2010, dalla quale emerge una maggiore presenza di unità nell'area del Centro.

Figura 29: Distribuzione stock 2010 per area geografica - Capannoni

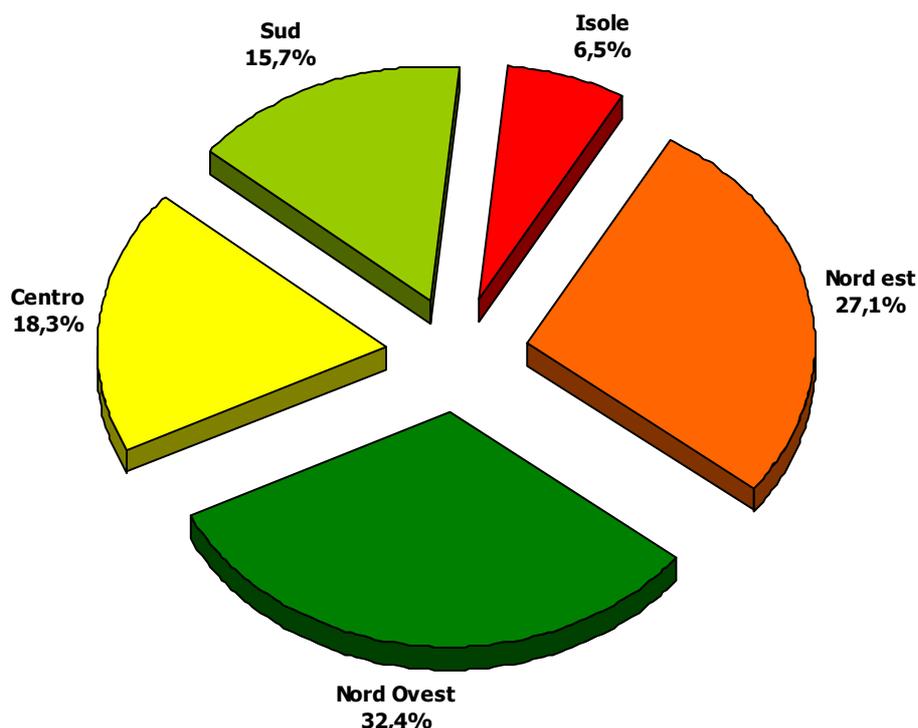


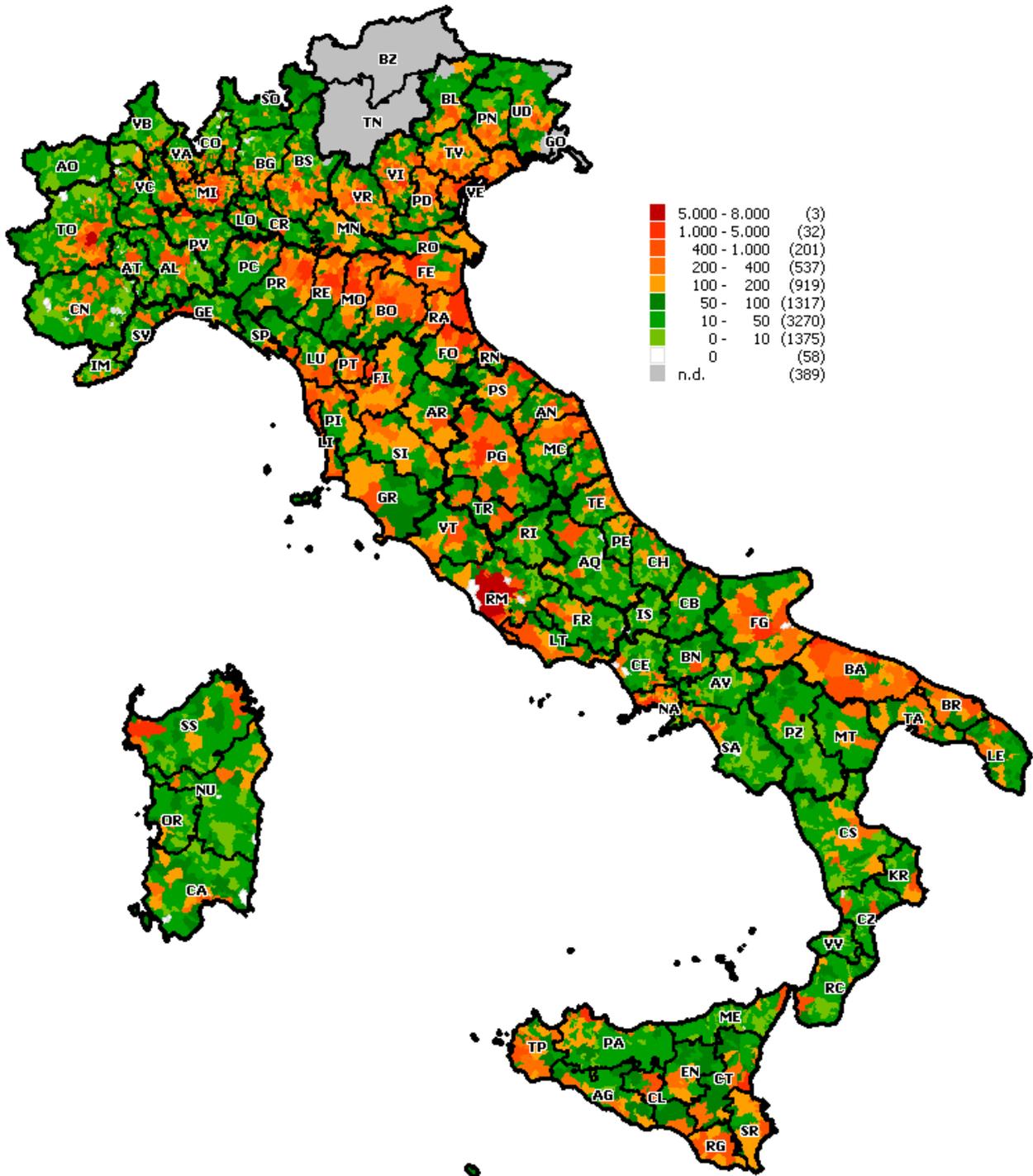
Tabella 22: Stock 2010 per regione e per area geografica - Capannoni

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	78.644	12,0%
	Friuli Venezia Giulia	14.620	2,2%
	Veneto	84.181	12,9%
Nord Est		177.445	27,1%
Nord Ovest	Liguria	13.753	2,1%
	Lombardia	131.126	20,0%
	Piemonte	65.344	10,0%
	Valle d'Aosta	1.750	0,3%
Nord Ovest		211.973	32,4%
Centro	Lazio	33.028	5,0%
	Marche	28.694	4,4%
	Toscana	46.385	7,1%
	Umbria	11.621	1,8%
Centro		119.728	18,3%
Sud	Abruzzo	17.618	2,7%
	Basilicata	4.760	0,7%
	Calabria	14.660	2,2%
	Campania	29.689	4,5%
	Molise	4.319	0,7%
	Puglia	31.564	4,8%
Sud		102.610	15,7%
Isole	Sardegna	15.441	2,4%
	Sicilia	27.372	4,2%
Isole		42.813	6,5%
Italia		654.569	100%

Tabella 23: Stock 2010 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi - Capannoni

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	29.745	16,8%
	Non capoluoghi	147.700	83,2%
Nord Ovest	Capoluoghi	27.230	12,8%
	Non capoluoghi	184.743	87,2%
Centro	Capoluoghi	27.218	22,7%
	Non capoluoghi	92.510	77,3%
Sud	Capoluoghi	15.407	15,0%
	Non capoluoghi	87.203	85,0%
Isole	Capoluoghi	8.962	20,9%
	Non capoluoghi	33.851	79,1%
ITALIA	Capoluoghi	108.562	16,6%
	Non capoluoghi	546.007	83,4%

Figura 30: Mappa distribuzione stock 2010 nei comuni italiani - Capannoni



I volumi di compravendita

Nel 2010 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva censite nella categoria catastale D/1 e D/7 è stato pari a 11.847 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. E' possibile verificare che le compravendite risultano concentrate per il 70% circa del mercato al Nord (41% 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 14% il Sud e le Isole (11,4% e 3,2% rispettivamente).

La ripartizione territoriale, per area e regione, del NTN 2010, la variazione rispetto al 2009 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 2010, si sono verificate il 28,4% delle compravendite nazionali (a fronte di un peso, in termini di stock, del 20% circa) seguita da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte che presentano pesi dei volumi di compravendita che superano il 10%, analoghi a quelli rilevati per lo stock. Tra le regioni, il valore di IMI più elevato si riscontra in Lombardia, pari a 2,6%, seguita dal Veneto e dal Piemonte con il 2%. A poca distanza, con valori dell'IMI intorno al 2%, seguono la Liguria, il Friuli Venezia Giulia e l'Emilia Romagna. Nel Centro-Sud e nelle Isole nessuna regione raggiunge il 2% con la più bassa dinamica del mercato dei Capannoni registrata in Calabria, Sardegna, Basilicata e in Sicilia (IMI inferiore a 1%). Per quanto concerne le variazioni di NTN rispetto al 2009, si nota un diffuso calo delle compravendite. L'area delle Isole, con una flessione del -12,7%, è quella che perde la quota maggiore di mercato, seguono l'area del Nord Est, dove si realizza il 28% circa del mercato nazionale, con un calo del -6,1% e del Centro che perde l'3,8%. Più contenute le flessioni del Sud, -2,1% e del Nord Ovest, -1,2%. In controtendenza l'indagine regionale che mostra alcuni segni positivi; spicca, seppure con un numero di NTN molto contenuto, la crescita del Molise, +32,7% e della Basilicata, +13%.

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'84% delle unità immobiliari compravendute nel 2010. Nel Nord Ovest, la concentrazione nel resto della provincia raggiunge l'88%, nelle Isole si rileva il valore minimo pari al 74%.

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 26,2% con una punta del -31,7% 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 1,81% (Figura 33).

Infine, la distribuzione del NTN 2010 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 2010 per area geografica - Capannoni

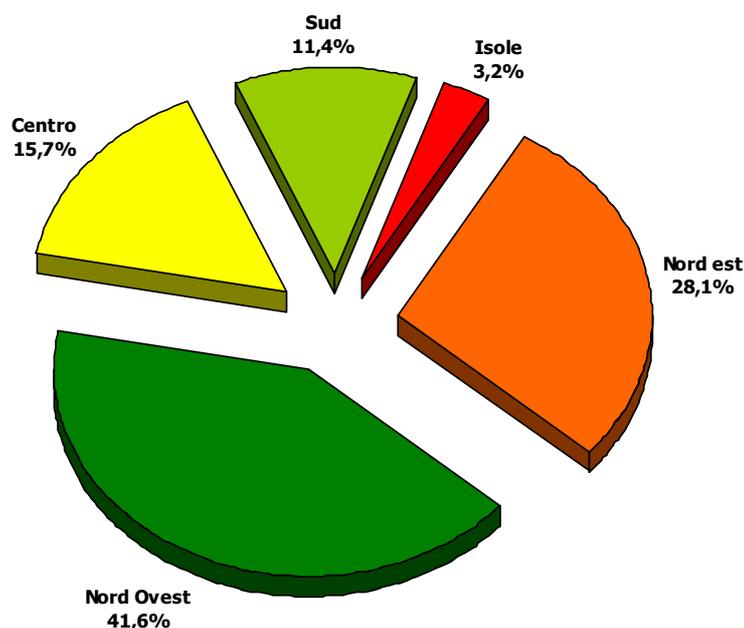


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni - Capannoni

Area	Regione	NTN 2010	Quota % NTN Italia	Var. % NTN 2010/2009	IMI 2010	Diff IMI 10-09
Nord Est	Emilia-Romagna	1.373	11,6%	-13,3%	1,75%	-0,31
	Friuli Venezia Giulia	268	2,3%	-21,0%	1,83%	-0,52
	Veneto	1.689	14,3%	3,9%	2,01%	0,04
Nord Est		3.329	28,1%	-6,1%	1,88%	-0,16
Nord Ovest	Liguria	256	2,2%	-0,9%	1,86%	-0,04
	Lombardia	3.368	28,4%	-0,7%	2,57%	-0,09
	Piemonte	1.294	10,9%	-2,9%	1,98%	-0,11
	Valle d'Aosta	15	0,1%	24,2%	0,86%	0,15
Nord Ovest		4.933	41,6%	-1,2%	2,33%	-0,09
Centro	Lazio	468	3,9%	-0,2%	1,42%	-0,05
	Marche	440	3,7%	-4,9%	1,53%	-0,12
	Toscana	797	6,7%	-2,4%	1,72%	-0,08
	Umbria	153	1,3%	-16,2%	1,31%	-0,29
Centro		1.857	15,7%	-3,8%	1,55%	-0,10
Sud	Abruzzo	252	2,1%	0,7%	1,43%	-0,03
	Basilicata	43	0,4%	13,0%	0,90%	0,02
	Calabria	98	0,8%	-48,6%	0,67%	-0,66
	Campania	459	3,9%	9,2%	1,55%	0,07
	Molise	48	0,4%	32,7%	1,11%	0,26
	Puglia	451	3,8%	1,6%	1,43%	-0,05
Sud		1.352	11,4%	-2,1%	1,32%	-0,08
Isole	Sardegna	124	1,0%	-16,7%	0,80%	-0,20
	Sicilia	252	2,1%	-10,6%	0,92%	-0,15
Isole		376	3,2%	-12,7%	0,88%	-0,17
Italia		11.847	100%	-3,5%	1,81%	-0,12

Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi - Capannoni

Area	Comuni	NTN 2010	Quota % NTN	Var. % NTN 2010/2009	IMI 2010	Diff IMI 10-09
Nord Est	Capoluoghi	517	15,5%	-9,3%	1,74%	-0,22
	Non capoluoghi	2.812	84,5%	-5,5%	1,90%	-0,15
Nord Ovest	Capoluoghi	559	11,3%	-4,6%	2,05%	-0,13
	Non capoluoghi	4.374	88,7%	-0,8%	2,37%	-0,09
Centro	Capoluoghi	456	24,6%	0,3%	1,68%	-0,05
	Non capoluoghi	1.401	75,4%	-5,0%	1,51%	-0,12
Sud	Capoluoghi	232	17,2%	-20,8%	1,51%	-0,46
	Non capoluoghi	1.120	82,8%	3,0%	1,28%	-0,01
Isole	Capoluoghi	97	25,7%	-21,6%	1,08%	-0,33
	Non capoluoghi	280	74,3%	-9,2%	0,83%	-0,13
ITALIA	Capoluoghi	1.861	15,7%	-8,2%	1,71%	-0,20
	Non capoluoghi	9.987	84,3%	-2,6%	1,83%	-0,10

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

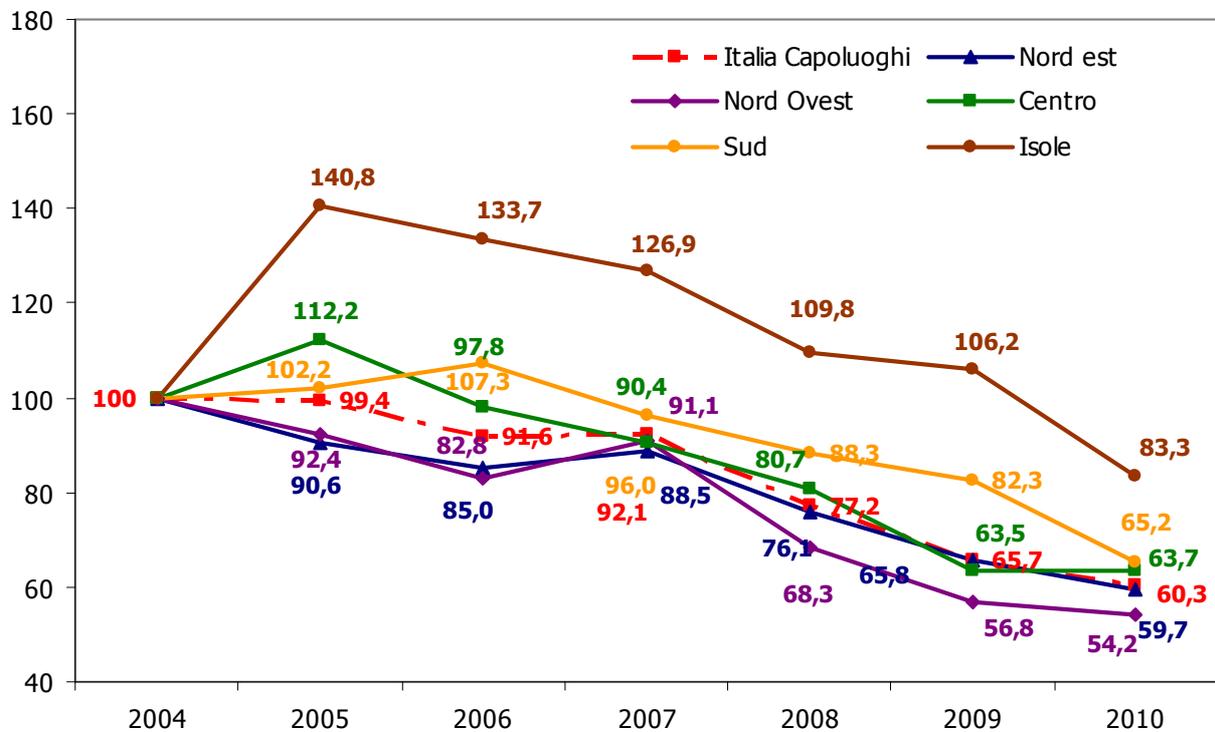
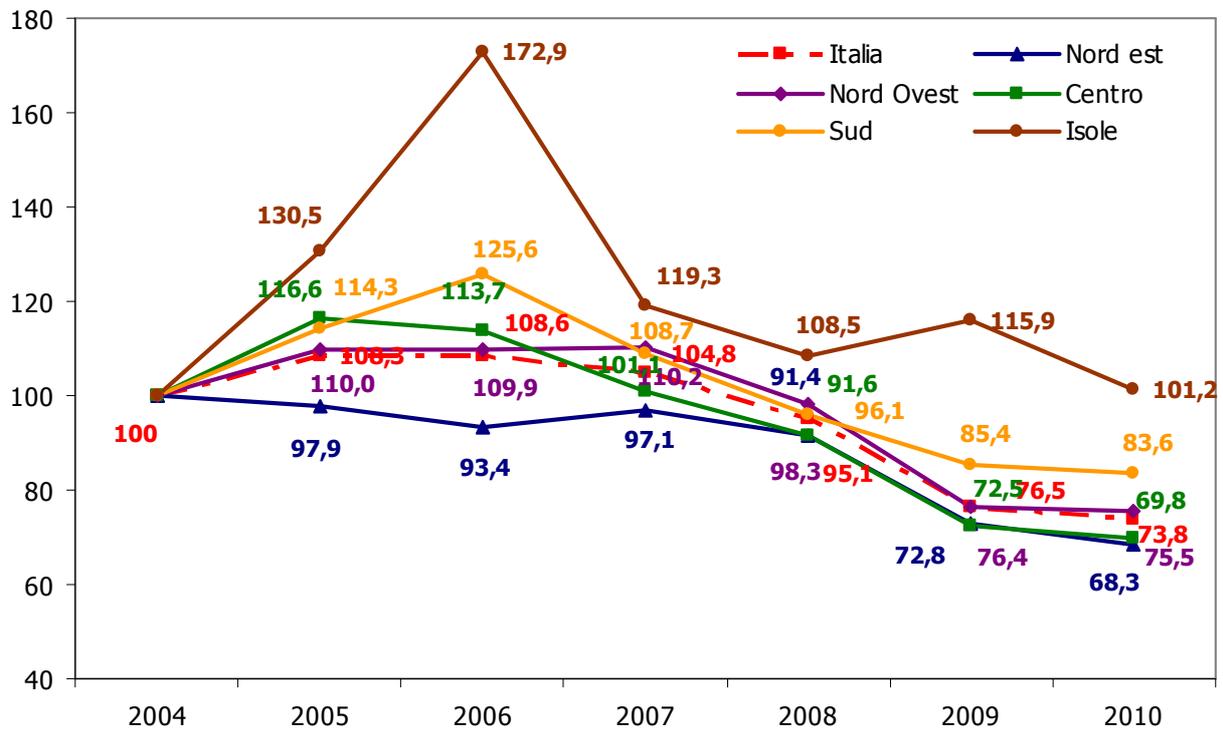


Figura 33: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - Capannoni

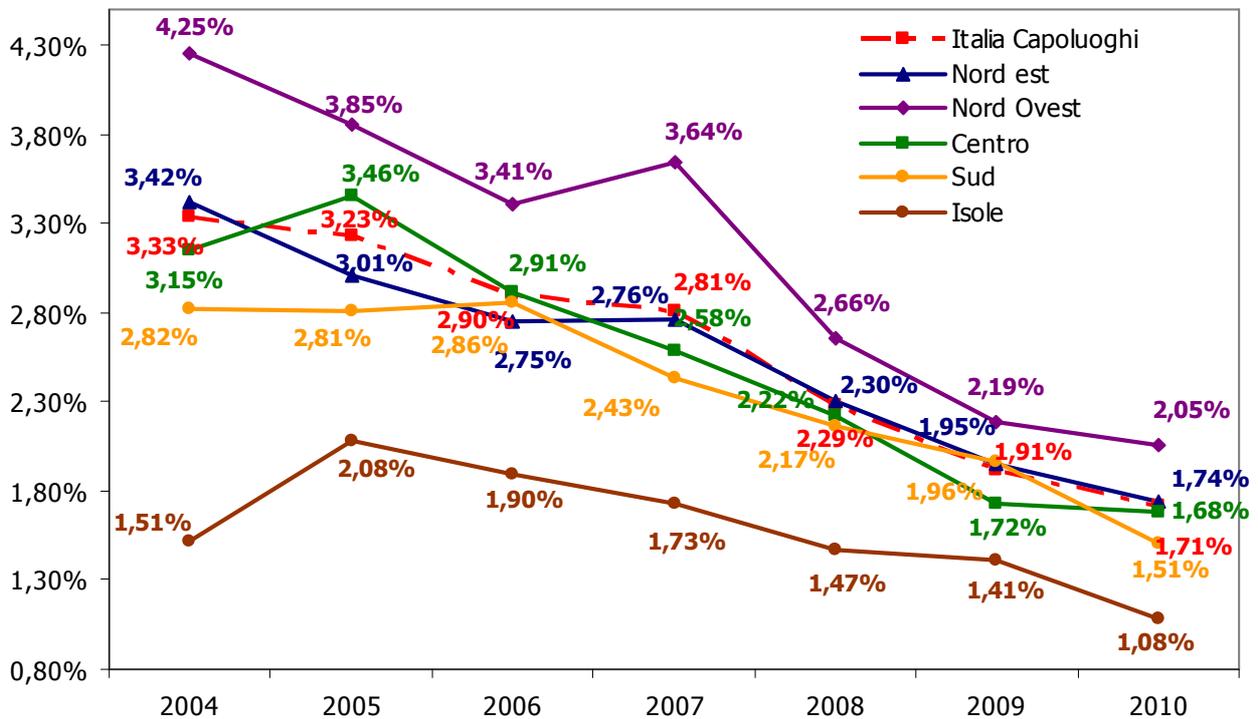
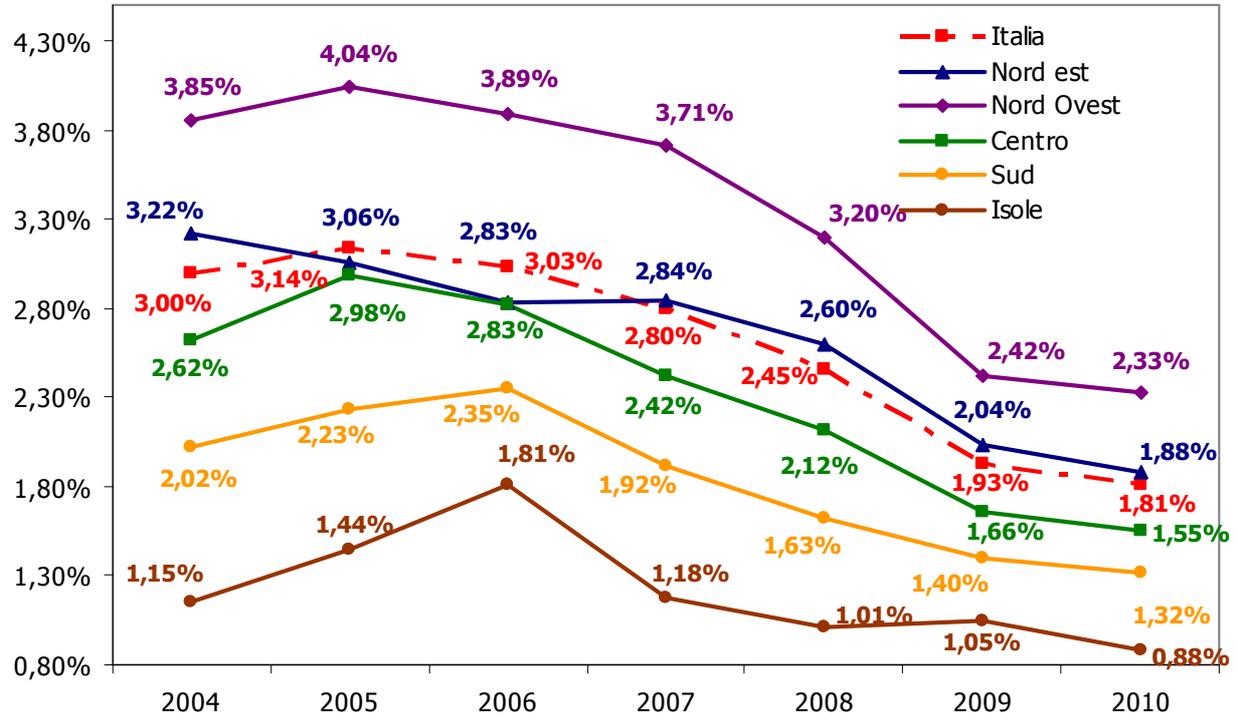
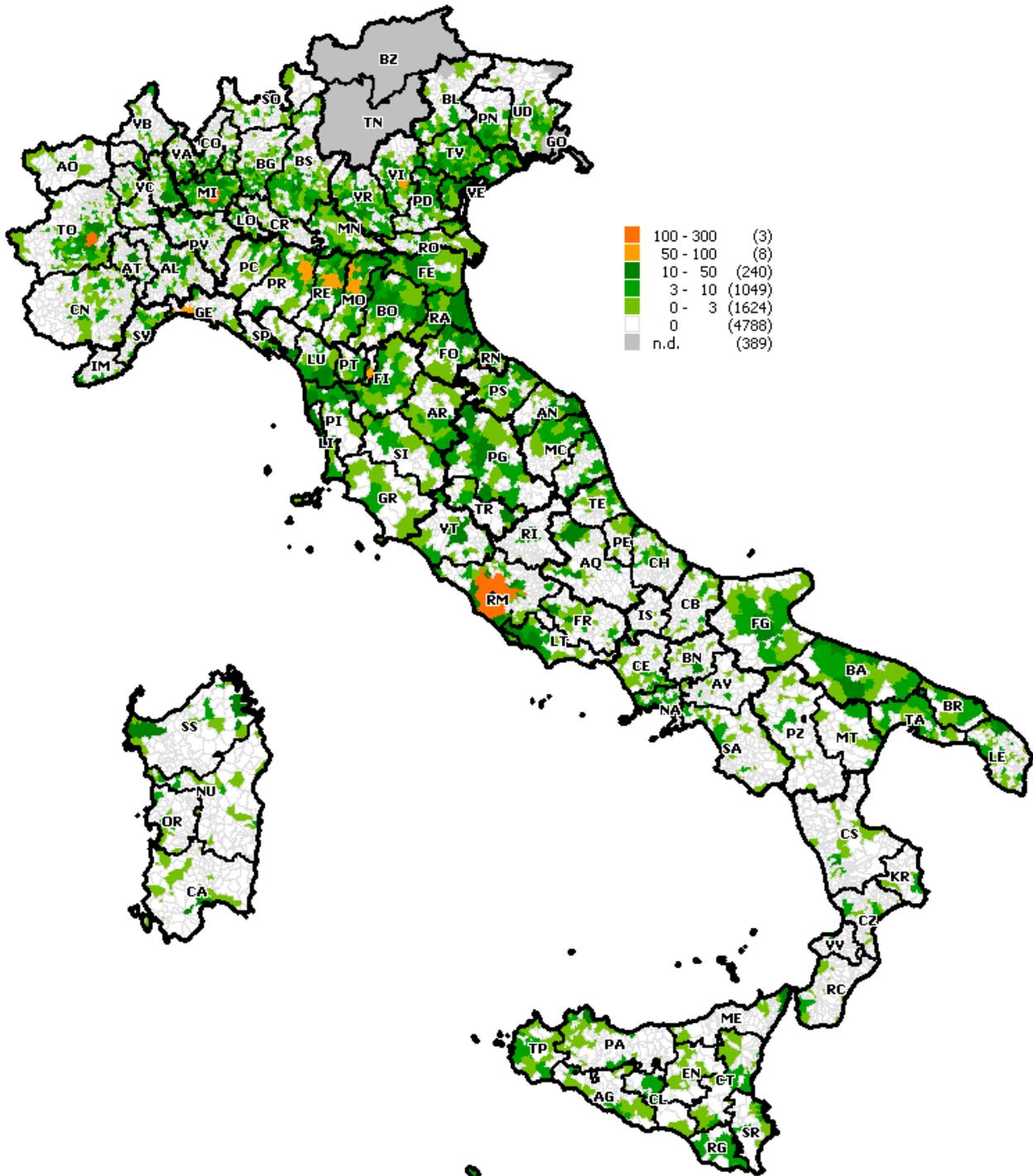


Figura 34: Mappa distribuzione NTN 2010 nei comuni italiani - Capannoni



Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2010, 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 6.114 comuni per i quali nel 2010 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia Capannoni.

La quotazione medie annuale di riferimento⁸, per unità di superficie, per la tipologia Capannoni a livello nazionale risulta nel 2010 pari a 547 €/mq in lieve aumento, +0,1% rispetto al 2009 (Tabella 26). Tra le aree geografiche del paese, al Nord Est le quotazioni sono stabili, al Nord-Ovest e al Centro sono in lieve flessione, -0,6% e -0,2% rispettivamente, mentre crescono nelle Isole mediamente del +3,5% e al Sud, +1,5%. Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia Capannoni (547 €/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 57,1 per il Molise e 56,7 per la Basilicata) con eccezione della Campania che presenta un valore dell'indice pari a 109,9. Nel Centro, all'elevato valore dell'indice del Lazio (152,6) e della Toscana (132,3) 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 701 €/mq, dato stazionario rispetto alla quotazione media 2009 (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 1.097 €/mq, pur essendo la regione con il maggior decremento della quotazione media, -2,4% rispetto al 2009. Di contro, in Calabria (+4,1%), in Sardegna (+3,8%) e in Abruzzo (+2,8%), le quotazioni dei capannoni dei capoluoghi di provincia sono in crescita. 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 e la Liguria 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.

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 comparti non residenziali, è ancora in via sperimentale.

Tabella 26: Quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - Capannoni

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2010 (€/mq)	Var % quotazione 2010/2009	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	613	1,6%	112,2
	Friuli Venezia Giulia	329	-0,1%	60,2
	Veneto	489	-1,0%	89,5
Nord Est		531	0,3%	97,1
Nord Ovest	Liguria	776	1,0%	142,0
	Lombardia	599	-1,1%	109,5
	Piemonte	446	0,0%	81,6
	Valle d'Aosta	698	0,1%	127,8
Nord Ovest		564	-0,6%	103,2
Centro	Lazio	834	-2,5%	152,6
	Marche	464	-0,1%	84,9
	Toscana	723	1,2%	132,3
	Umbria	422	0,1%	77,3
Centro		648	-0,2%	118,6
Sud	Abruzzo	463	2,2%	84,6
	Basilicata	310	0,0%	56,7
	Calabria	387	3,1%	70,8
	Campania	601	0,3%	109,9
	Molise	312	0,0%	57,1
	Puglia	400	2,0%	73,1
Sud		458	1,4%	83,8
Isole	Sardegna	473	4,5%	86,6
	Sicilia	423	1,8%	77,4
Isole		444	3,0%	81,2
Media nazionale		547	0,1%	100,0

Figura 35: Indice territoriale quotazioni 2010 per area e per regione - Capannoni (Media nazionale=100)

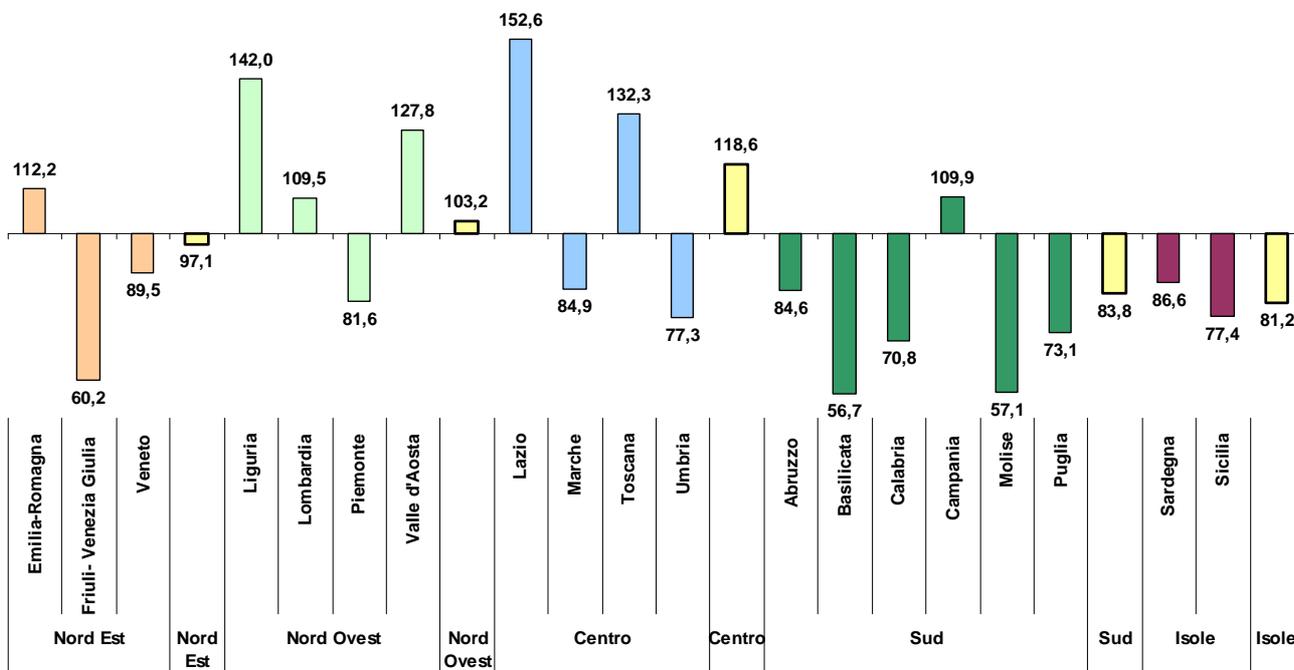


Figura 36: Indice territoriale quotazioni 2010 capannoni - scala valori regionale

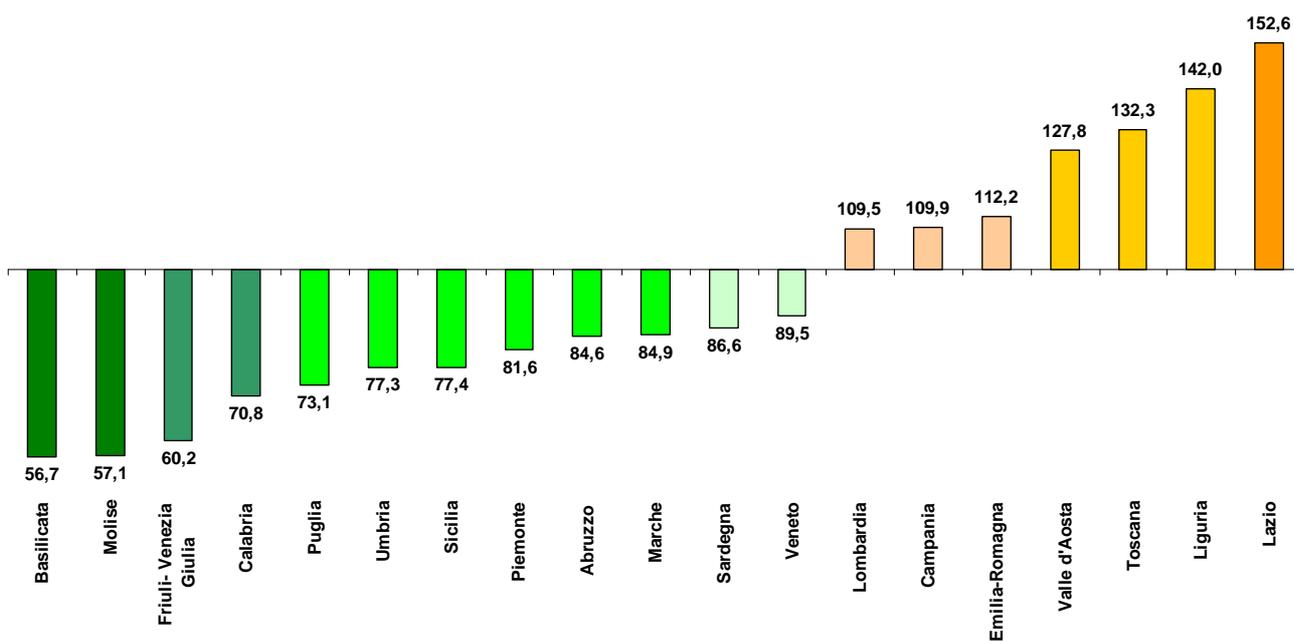


Tabella 27: Quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi - Capannoni

Area	Regione	Quotazione media Capannoni Capoluoghi 2010 (€/mq)	Var % quotazione 2010/2009	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	742	1,0%	105,8
	Friuli Venezia Giulia	496	0,0%	70,8
	Veneto	702	-0,4%	100,2
Nord Est		719	0,5%	102,6
Nord Ovest	Liguria	833	0,5%	118,8
	Lombardia	758	-0,7%	108,2
	Piemonte	462	-0,1%	65,9
	Valle d'Aosta	771	0,0%	110,1
Nord Ovest		659	-0,3%	94,0
Centro	Lazio	1.097	-2,4%	156,6
	Marche	493	0,0%	70,3
	Toscana	880	0,0%	125,5
	Umbria	498	0,0%	71,1
Centro		869	-1,1%	124,1
Sud	Abruzzo	535	2,8%	76,4
	Basilicata	440	0,0%	62,8
	Calabria	433	4,1%	61,8
	Campania	717	-0,6%	102,3
	Molise	490	0,0%	69,9
	Puglia	441	1,3%	62,9
Sud		532	1,0%	75,9
Isole	Sardegna	620	3,8%	88,4
	Sicilia	511	1,3%	73,0
Isole		527	-0,5%	75,2
Media nazionale		701	0,0%	100,0

Figura 37: Mappa delle quotazioni medie regionali 2010 - Capannoni

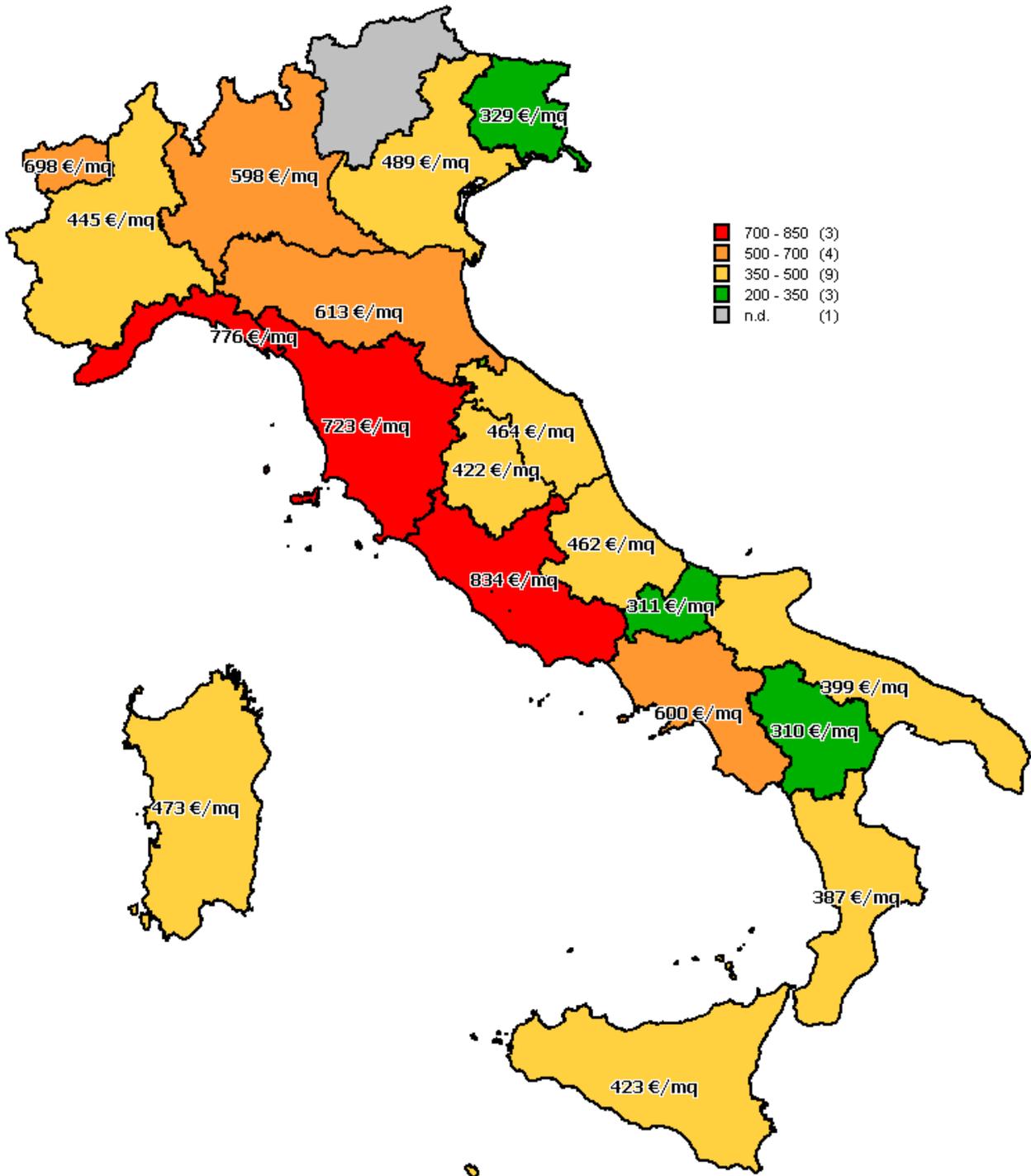
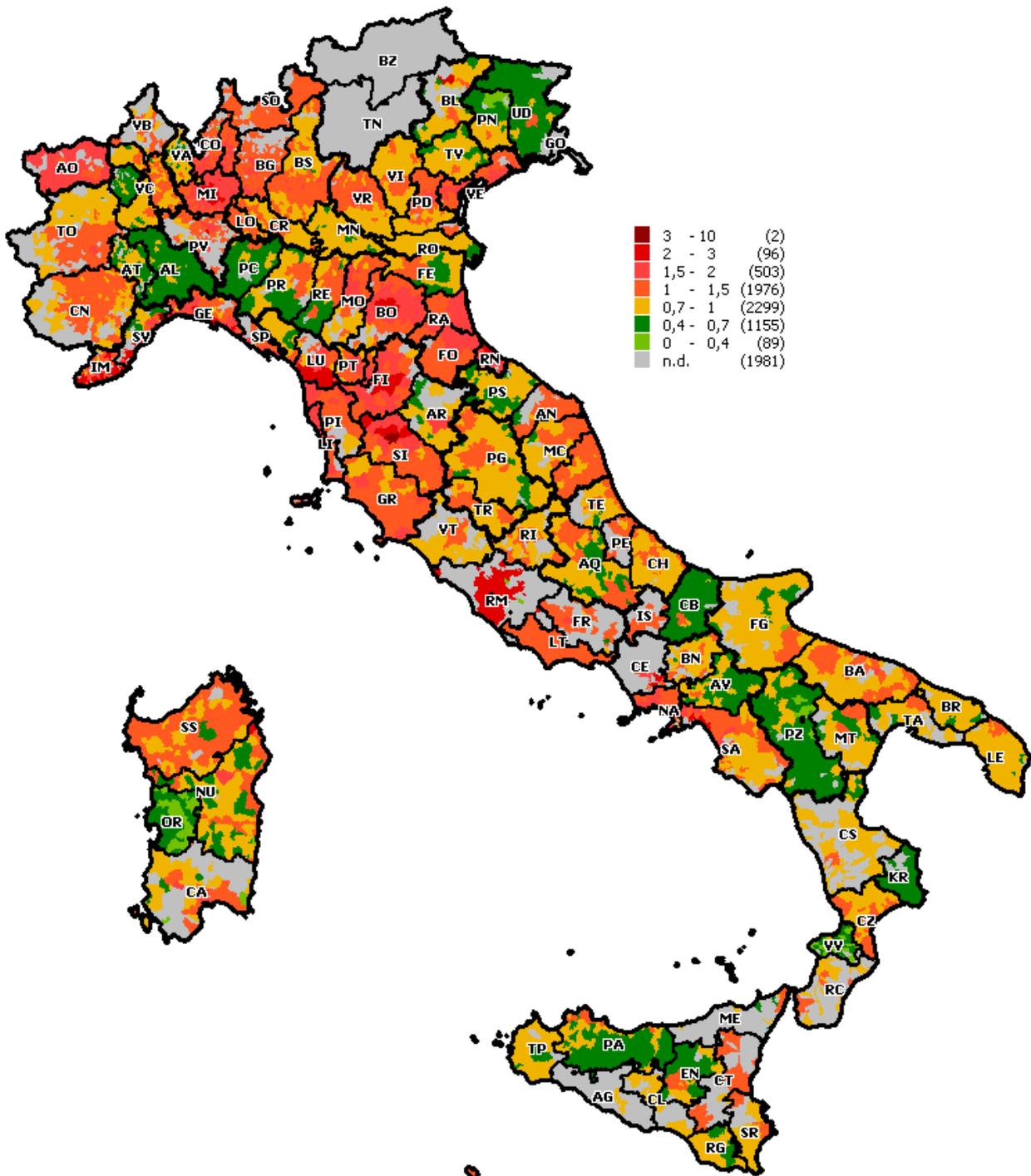


Figura 38: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2010 (valore medio nazionale=1) - Capannoni



L'andamento nelle principali città

Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250mila abitanti, i dati del 2010 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto il 2009 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 701 €/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 2010) risultano Genova (2,28%) e Torino (2,17%), I valori più bassi dell'IMI (non superiori a

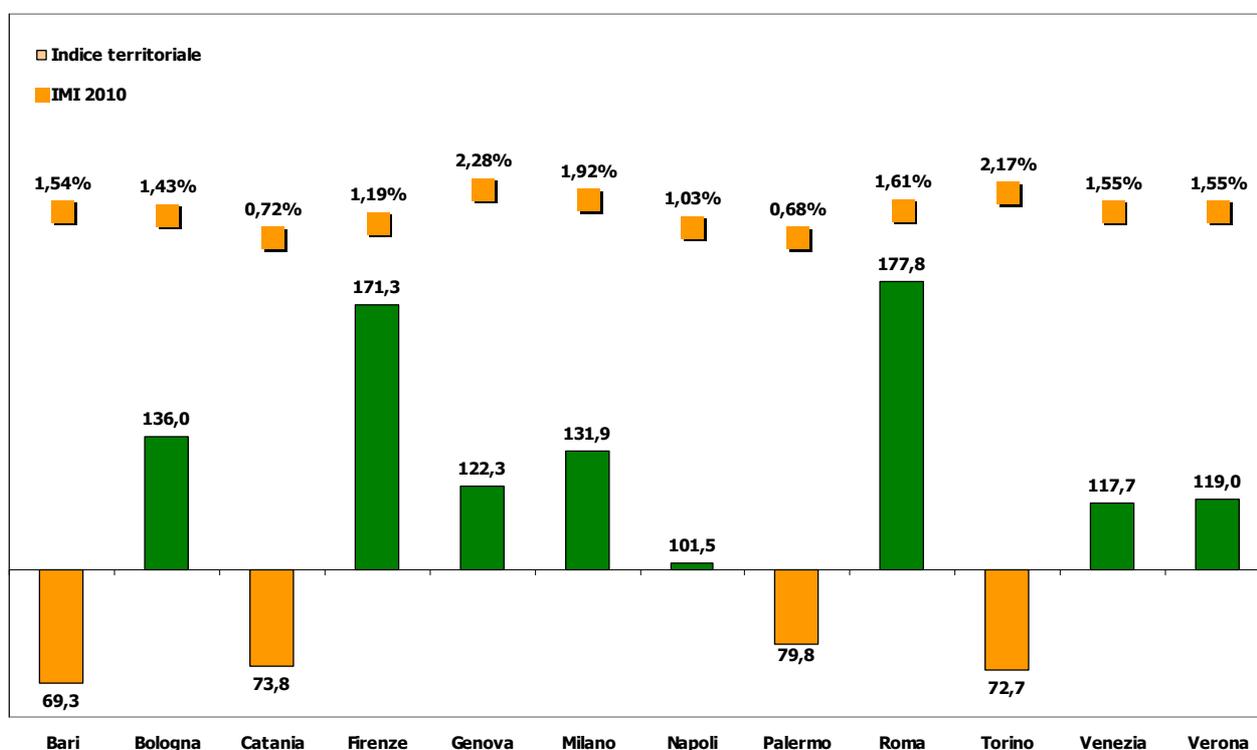
1,0%) si rilevano a Palermo e Catania. Le quotazioni hanno subito una decisa flessione nell'area della città di Roma, perdendo il 2,6% rispetto al 2009. Le quotazioni calano nel 2010, rispetto al 2009, quasi ovunque con l'eccezione di Napoli (+2,5%), Verona (+0,6%) e Genova (+0,3%).

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 2010, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. - Capannoni

Comuni	NTN 2010	Var % NTN 2010/2009	IMI 2010	Diff IMI 10-09	Quotazione media Capannoni 2010 (€/mq)	Var % quotazione 2010/2009	Indice territoriale
Bari	27	5,5%	1,54%	-0,03	486	0,0%	69,3
Bologna	30	-33,3%	1,43%	-0,78	953	-0,1%	136,0
Catania	7	-61,1%	0,72%	-1,21	517	-1,5%	73,8
Firenze	19	-22,3%	1,19%	-0,36	1.200	-0,6%	171,3
Genova	74	-10,1%	2,28%	-0,29	857	0,3%	122,3
Milano	100	-6,0%	1,92%	-0,14	924	-0,3%	131,9
Napoli	26	4,6%	1,03%	0,02	711	2,5%	101,5
Palermo	14	-7,8%	0,68%	-0,07	559	-0,9%	79,8
Roma	118	26,7%	1,61%	0,27	1.246	-2,6%	177,8
Torino	123	-1,2%	2,17%	-0,05	509	-1,4%	72,7
Venezia	37	14,4%	1,55%	0,17	825	0,0%	117,7
Verona	35	-41,6%	1,55%	-1,16	834	0,6%	119,0

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 2010, delle tre tipologie edilizie esaminate e per il settore residenziale e le variazioni percentuali rispetto al 2009. Le quotazioni dei comparti non residenziali risultano quasi tutte in flessione ad eccezione delle quotazioni medie dei capannoni e degli uffici nei capoluoghi che risultano sostanzialmente stazionarie. 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 2010 determinati 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 2010, fino a superare di oltre il 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, ad eccezione degli Uffici per i quali al Sud l'IMI eguaglia i valori registrati al Nord. 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 2010 e variazione rispetto al 2009 - Uffici, Negozi e Capannoni

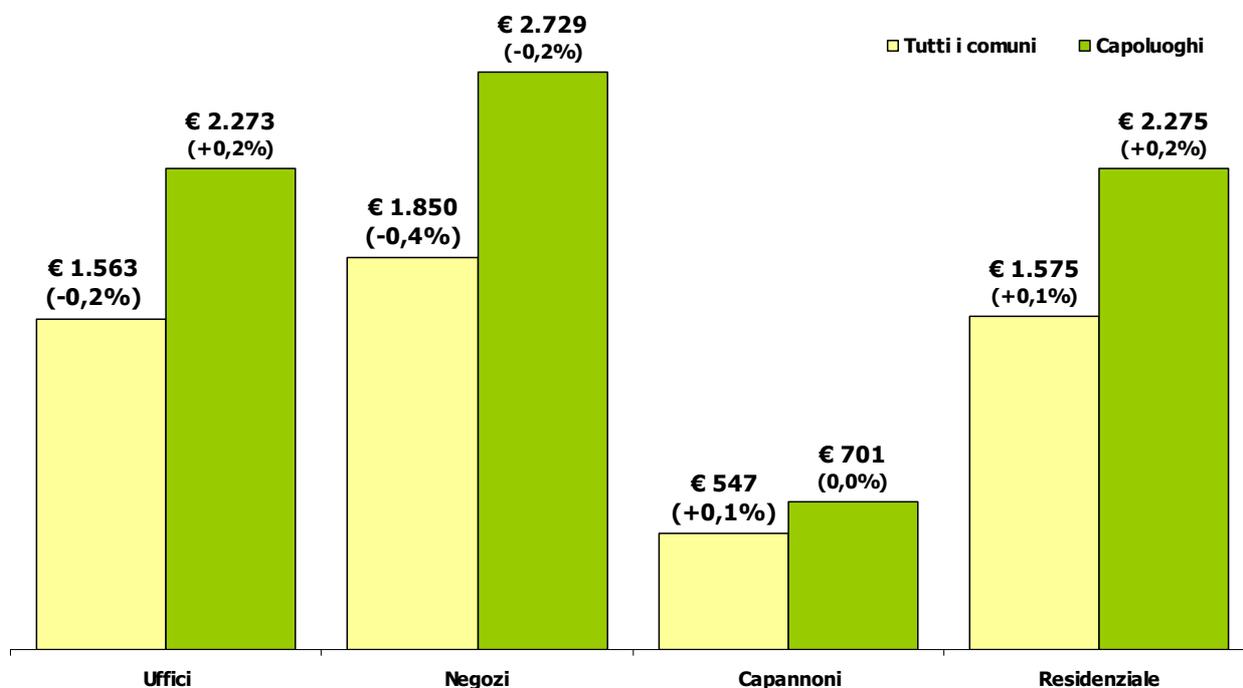
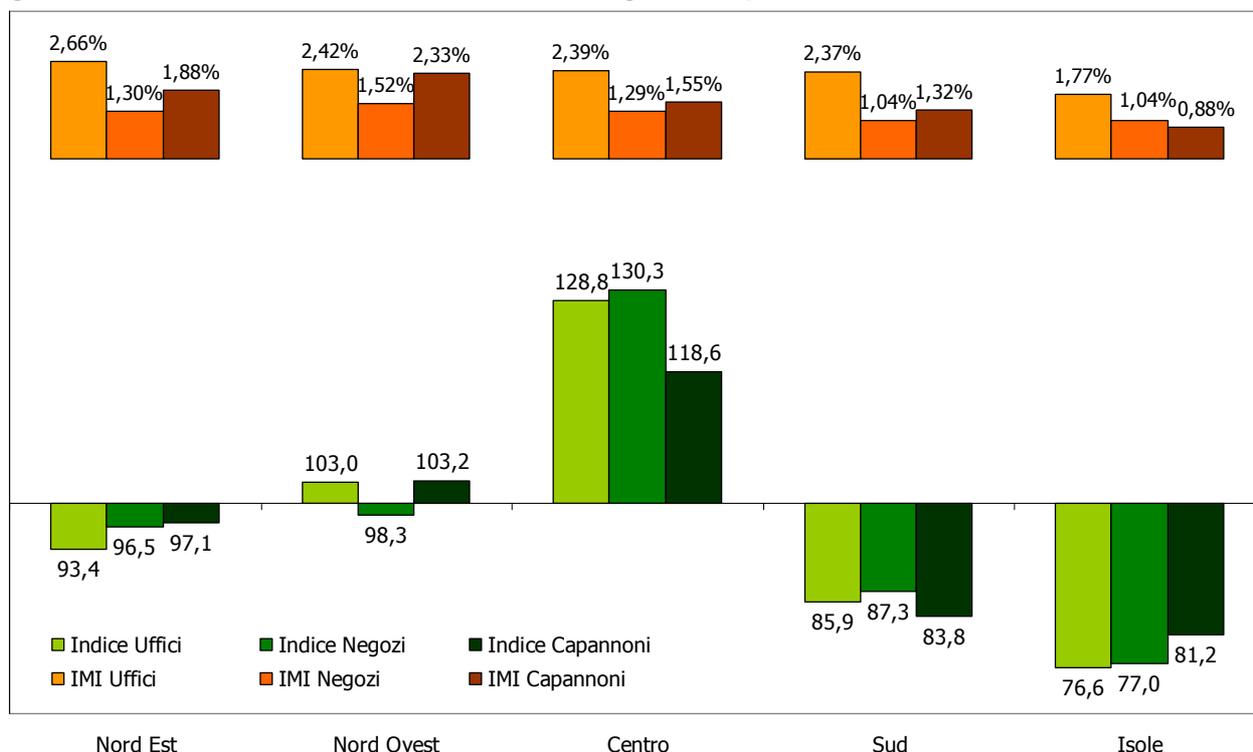


Tabella 29: Indice territoriale e IMI 2010 - Uffici, Negozi e Capannoni

Area	Uffici		Negozi		Capannoni	
	Indice territoriale	IMI Uffici	Indice territoriale	IMI Negozi	Indice territoriale	IMI Capannoni
Nord Est	93,4	2,66%	96,5	1,30%	97,1	1,88%
Nord Ovest	103,0	2,42%	98,3	1,52%	103,2	2,33%
Centro	128,8	2,39%	130,3	1,29%	118,6	1,55%
Sud	85,9	2,37%	87,3	1,04%	83,8	1,32%
Isole	76,6	1,77%	77,0	1,04%	81,2	0,88%
ITALIA	100,0	2,41%	100,0	1,26%	100,0	1,81%

Figura 41: Indice territoriale e IMI 2010 - Uffici, Negozi e Capannoni



Nelle più grandi città italiane l'indice territoriale delle quotazioni immobiliari nel 2010, 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 2010 per uffici, negozi e capannoni sono stati rilevati nelle città di Roma, Milano, Firenze 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 2010 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 Bari nel 2010 è stato compravenduto oltre il 3% dello stock immobiliare degli Uffici, e, inoltre, solo a Palermo l'IMI è ben 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, Catania e Palermo sono i mercati, tra le grandi città, con i valori più bassi dell'IMI dei Capannoni.

Tabella 30: Indice territoriale e IMI 2010 - 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	88,6	3,60%	87,8	1,32%	69,3	1,54%
Bologna	129,6	2,18%	108,9	1,69%	136,0	1,43%
Catania	85,0	1,97%	103,1	1,30%	73,8	0,72%
Firenze	132,7	1,53%	106,4	1,74%	171,3	1,19%
Genova	96,6	2,08%	75,9	1,47%	122,3	2,28%
Milano	128,4	2,00%	131,2	2,40%	131,9	1,92%
Napoli	129,1	2,17%	132,9	1,18%	101,5	1,03%
Palermo	72,2	1,27%	79,6	1,11%	79,8	0,68%
Roma	167,7	2,13%	163,8	1,37%	177,8	1,61%
Torino	88,2	2,88%	76,0	1,93%	72,7	2,17%
Venezia	176,5	1,86%	155,1	1,27%	117,7	1,55%
Verona	80,7	2,15%	96,7	1,36%	119,0	1,55%

Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI ed effettuando una stima delle superfici⁹ 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 2010 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali in esame. Alle superfici stimate sono stati applicati 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 17,5 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 2010, 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 (Figura 42).

La quota del valore di scambio collegata agli uffici è stimata pari a circa 3,9 miliardi di euro (22% circa del totale) ed è significativamente inferiore a quella stimata per i Negozi ed i Capannoni, circa 6,1 miliardi di euro e 7,5 miliardi di euro rispettivamente, con una quota relativa pari al 35% per i negozi e 43% i capannoni.

Come risulta dalla Figura 43 la maggior quota del 'fatturato' 2010, 38% circa del valore di scambio complessivo, è prodotto nelle regioni del Nord-Ovest (6,6 miliardi di euro).

Rispetto al 2009, il calo del 'fatturato' complessivo nel 2010 è stato del -11,2%, variazione peggiore della perdita in termini di NTN che è stata, per le tipologie non residenziali esaminate, del -4,1% (Tabella 34).

Nella Figura 44 si riporta il valore di scambio e le relative variazioni per il triennio 2008 - 2010. Il grafico permette di evidenziare come i tassi di flessione di quasi tutti i mercati si siano ridotti rispetto allo scorso anno. In particolare, il settore dei capannoni mostra nel 2010 un calo decisamente più contenuto (-3,0%) rispetto a quello registrato nel 2009 rispetto al 2008 (-21,8%). Più grave appare la situazione del settore negozi che vede il valore di scambio quasi dimezzato negli ultimi due anni (era 10 mld nel 2008 ed è 6,1 mld nel 2010).

⁹ 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 il vano medio comunale, individuato sempre a partire dalla 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 2010.

Tabella 31: Stima del valore di scambio 2010 – Uffici

Area	NTN 2010	Superficie compravenduta (Stima)	Sup. media u.i. compravenduta	Valore volume di scambio 2010	Var. % 2010/2009
Nord Est	3.931	511.334	130,1	€ 850.361.731	-8,5%
Nord Ovest	4.635	728.209	157,1	€ 1.318.622.270	-13,9%
Centro	3.243	459.856	141,8	€ 1.137.810.874	1,7%
Sud	2.224	284.973	128,1	€ 447.806.813	-0,1%
Isole	866	107.663	124,3	€ 160.180.574	-5,5%
ITALIA	14.898	2.092.035	140,4	€ 3.914.782.262	-6,7%

Tabella 32: Stima del valore di scambio 2010 – Negozi

Area	NTN 2010	Superficie compravenduta (Stima)	Sup. media u.i. compravenduta	Valore volume di scambio 2010	Var. % 2010/2009
Nord Est	5.400	626.896	116,1	€ 1.068.389.854	-22,1%
Nord Ovest	9.613	1.123.621	116,9	€ 2.057.472.278	-20,4%
Centro	7.153	755.120	105,6	€ 1.777.030.879	-23,4%
Sud	6.778	519.360	76,6	€ 831.455.748	-16,8%
Isole	2.779	236.365	85,1	€ 360.679.339	-29,6%
ITALIA	31.722	3.261.363	102,8	€ 6.095.028.098	-21,8%

Tabella 33: Stima del valore di scambio 2010 – Capannoni

Area	NTN 2010	Superficie compravenduta (Stima)	Sup. media u.i. compravenduta	Valore volume di scambio 2010	Var. % 2010/2009
Nord Est	3.329	3.732.000	1.121,0	€ 1.967.719.769	-6,3%
Nord Ovest	4.933	5.529.837	1.121,0	€ 3.242.433.083	-1,0%
Centro	1.857	2.081.686	1.121,0	€ 1.406.516.742	-1,5%
Sud	1.352	1.515.144	1.121,0	€ 717.796.475	-2,7%
Isole	376	421.967	1.121,0	€ 188.597.730	-11,3%
ITALIA	11.847	13.280.633	1.121,0	€ 7.523.063.800	-3,0%

Figura 42: Stima del valore di scambio complessivo - Uffici, Negozi e Capannoni

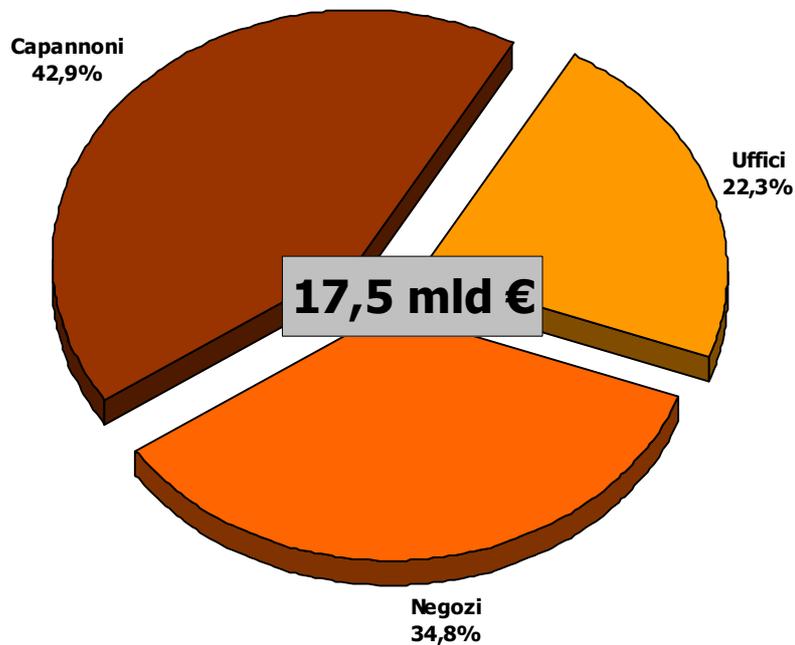


Figura 43: Stima del valore di scambio complessivo nel 2010 per area geografica

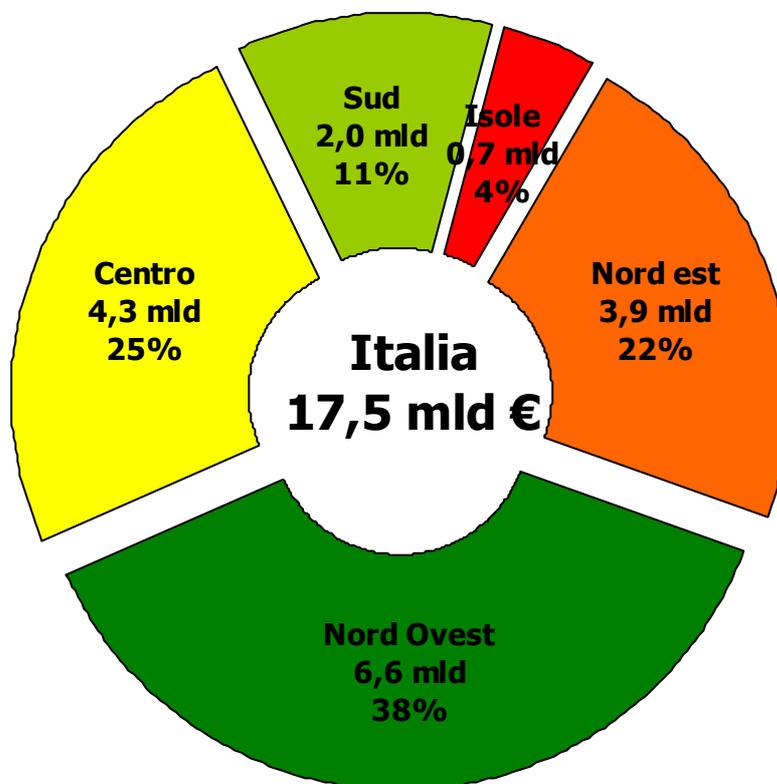
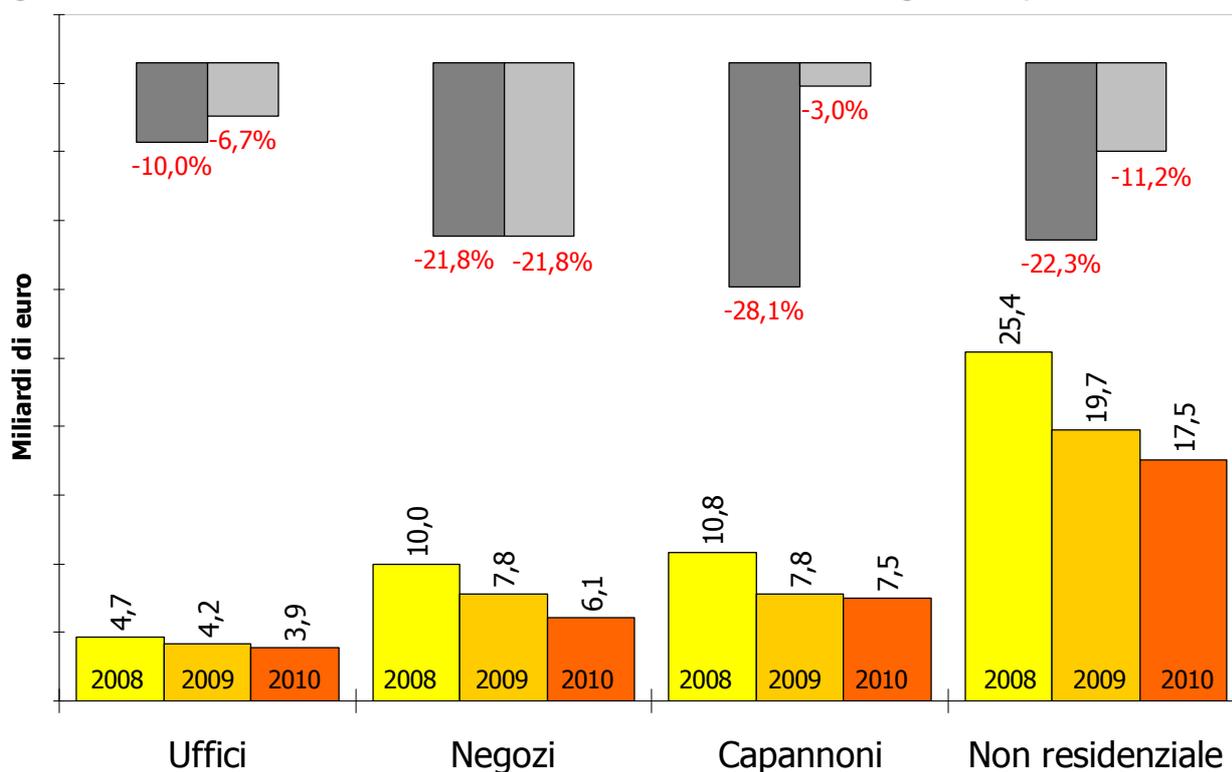


Tabella 34: NTN, superficie compravenduta, valore dei volumi di scambio nazionale e variazione - Uffici, Negozi e Capannoni

Tipologia	NTN 2010	Var. % 2010/2009	Superficie compravenduta	Var. % 2010/2009	Valore volume di scambio 2010	Var. % 2010/2009
Uffici	14.898	-5,9%	2.092.035	-6,9%	3.914.782.262	-6,7%
Negozi	31.722	-3,5%	3.261.363	-21,7%	6.095.028.098	-21,8%
Capannoni	11.847	-3,5%	13.280.633	-3,1%	7.523.063.800	-3,0%
Totale	58.467	-4,1%	18.634.030	-7,4%	17.532.874.161	-11,2%

Figura 44: Stima del fatturato 2008-2010 e variazione annua - 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).

Si segnala che i dati relativi al NTN a partire dal 2004 sono stati nuovamente elaborati ed estratti dagli archivi della pubblicità immobiliare, con nuovi criteri e metodologie, al fine di ricostruire la serie storica trimestrale (Cfr. Nota trimestrale - Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2010 e sintesi annua, pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio, www.agenziaterritorio.it).

Tale nuova elaborazione ha restituito i seguenti valori del NTN relativo alle abitazioni compravendute:

Anno	Negozi		Uffici		Capannoni	
	NTN* vecchia elaborazione	NTN* nuova elaborazione	NTN* vecchia elaborazione	NTN* nuova elaborazione	NTN* vecchia elaborazione	NTN* nuova elaborazione
2004	49.274	49.413	20.569	20.632	16.034	16.060
2005	49.424	49.559	21.990	22.140	17.343	17.397
2006	47.411	47.536	21.282	21.392	17.418	17.436
2007	34.091	45.244	20.732	20.857	16.812	16.830
2008	39.275	39.123	17.593	17.596	15.271	15.276
2009	32.857	32.867	15.820	15.840	12.281	12.282
2010	31.722	31.722	14.898	14.898	11.847	11.847

* esclusi i comuni tavolari del Friuli Venezia Giulia e del Trentino Alto Adige

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.

Tipologie edilizie	Terziario		Commerciale			Produttivo
	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

Aree geografiche	<p><u>Nord-Ovest</u>: Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta;</p> <p><u>Nord-Est</u>: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto;</p> <p><u>Centro</u>: Lazio, Marche, Toscana, Umbria;</p> <p><u>Sud</u>: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia;</p> <p><u>Isole</u>: Sardegna, Sicilia.</p>
Zona OMI	<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>
Quotazione di riferimento media comunale	<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 il vano medio comunale, individuato sempre a partire dalla 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 2010.</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 2010 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 2010 e variazioni per settore.....	5
Tabella 3: Stock anno 2010 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	6
Tabella 4: NTN anno 2010 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	6
Tabella 5: IMI anno 2010 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	6
Tabella 6: Variazione % del NTN 2010/2009 tipologie non residenziali.....	7
Tabella 7: Quotazione media 2010 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali.....	9
Tabella 8: Stock 2010 per regione e per area geografica - Uffici.....	11
Tabella 9: Stock 2010 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi - Uffici.....	12
Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni - Uffici	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi - Uffici	16
Tabella 12: Quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - Uffici	21
Tabella 13: Quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi - Uffici	23
Tabella 14: NTN, IMI, quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. - Uffici.....	26
Tabella 15: Stock 2010 per regione e per area geografica - Negozi	28
Tabella 16: Stock 2010 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 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - Negozi	37
Tabella 20: Quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi - Negozi.....	39
Tabella 21: NTN, IMI, quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. - Negozi	42
Tabella 22: Stock 2010 per regione e per area geografica - Capannoni	44
Tabella 23: Stock 2010 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi - Capannoni.....	44
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni - Capannoni	47
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi - Capannoni	48
Tabella 26: Quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - Capannoni	53
Tabella 27: Quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale per area geografica, per regione e per i soli capoluoghi - Capannoni	55
Tabella 28: NTN, IMI, quotazione media 2010, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. - Capannoni.....	58
Tabella 29: Indice territoriale e IMI 2010 - Uffici, Negozi e Capannoni	60
Tabella 30: Indice territoriale e IMI 2010 - Uffici, Negozi e Capannoni	61
Tabella 31: Stima del valore di scambio 2010 – Uffici	63
Tabella 32: Stima del valore di scambio 2010 – Negozi	63
Tabella 33: Stima del valore di scambio 2010 – Capannoni.....	63
Tabella 34: NTN, superficie compravenduta, valore dei volumi di scambio nazionale e variazione - Uffici, Negozi e Capannoni.....	65

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 2010 per area geografica - Uffici.....	11
Figura 8: Mappa distribuzione stock 2010 nei comuni italiani - Uffici.....	13
Figura 9: Distribuzione NTN 2010 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 2010 nei comuni italiani - Uffici.....	19
Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2010 per area e per regione – Uffici (Media nazionale=100).....	22
Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2010 Uffici - scala valori regionale.....	22
Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2010 - Uffici	24
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2010 (valore medio nazionale=1) - Uffici ..	25
Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - Uffici.....	26
Figura 18: Distribuzione stock 2010 per area geografica - Negozi.....	27
Figura 19: Mappa distribuzione stock 2010 nei comuni italiani - Negozi.....	29
Figura 20: Distribuzione NTN 2010 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 2010 nei comuni italiani - Negozi	35
Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2010 per area e per regione – Negozi (Media nazionale=100).....	38
Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2010 negozi - scala valori regionale.....	38
Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2010 - Negozi	40
Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2010 (valore medio nazionale=1) - Negozi ..	41
Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - Negozi	42
Figura 29: Distribuzione stock 2010 per area geografica - Capannoni.....	43
Figura 30: Mappa distribuzione stock 2010 nei comuni italiani - Capannoni.....	45
Figura 31: Distribuzione NTN 2010 per area geografica - Capannoni.....	47
Figura 32: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - Capannoni.....	49
Figura 33: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - Capannoni	50
Figura 34: Mappa distribuzione NTN 2010 nei comuni italiani - Capannoni.....	51
Figura 35: Indice territoriale quotazioni 2010 per area e per regione – Capannoni (Media nazionale=100).....	54
Figura 36: Indice territoriale quotazioni 2010 capannoni - scala valori regionale	54
Figura 37: Mappa delle quotazioni medie regionali 2010 - Capannoni.....	56
Figura 38: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2010 (valore medio nazionale=1) - Capannoni ..	57
Figura 39: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - Capannoni.....	58
Figura 40: Quotazioni medie nazionali 2010 e variazione rispetto al 2009 - Uffici, Negozi e Capannoni.....	59
Figura 41: Indice territoriale e IMI 2010 - Uffici, Negozi e Capannoni	60
Figura 42: Stima del valore di scambio complessivo - Uffici, Negozi e Capannoni.....	64
Figura 43: Stima del valore di scambio complessivo nel 2010 per area geografica.....	64
Figura 44: Stima del fatturato 2008-2010 e variazione annua - Uffici, Negozi e Capannoni.....	65