

Indice

Indice	1
Presentazione	2
Introduzione	3
Le Fonti ed i Criteri Metodologici adottati	4
1. QUADRO DI SINTESI NAZIONALE DEL MERCATO NON RESIDENZIALE	5
2. IL MERCATO DEGLI UFFICI	9
3. IL MERCATO DEI NEGOZI	25
4. IL MERCATO DEI CAPANNONI	41
5. ANALISI E CONFRONTO DEGLI INDICI TERRITORIALI	37
6. STIMA DEL VALORE DI SCAMBIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI	60

Presentazione

Il presente Rapporto è dedicato alle compravendite di unità immobiliari di tipo produttivo, terziario e commerciale ed è stato realizzato congiuntamente dall'Agenzia del Territorio e dall'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA). La proficua collaborazione 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 annualmente fornisce i dati di consuntivo relativi al 2009 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 2009, 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.

Il Rapporto è stato coordinato da Gianni Guerrieri, direttore centrale dell'Osservatorio del Mercato immobiliare e Servizi estimativi dell'Agenzia del Territorio e da Fabrizio Marafini, direttore generale dell'ASSILEA.

Hanno redatto il presente rapporto Caterina Andreussi, responsabile dell'Ufficio Studi dell'OMI, e Maurizio Festa, responsabile Banca Dati OMI. Hanno inoltre collaborato Stefano Cenciarelli, dell'Ufficio studi dell'OMI, e Giovanni Cardarelli, dell'Ufficio Banca Dati OMI.

Gianni Guerrieri (Agenzia del Territorio) e Fabrizio Marafini (ASSILEA)

Roma 28 maggio 2010

Introduzione

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

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

Dal 2007 le schede immobiliari acquisite nel sistema informativo dagli associati ASSILEA sono state oltre 6.000. 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 costituisce il 26% del valore dei volumi di scambio rilevati nell'indagine del mercato con le schede OMI. In particolare dalla fonte ASSILEA proviene circa il 7% (15% in termini di valore) delle schede rilevate per la tipologia edilizia negozi, circa il 13% (14% in termini di valore) per la tipologia uffici e quasi il 60% delle schede per le unità a destinazione produttiva (62% in termini di valore).

Nel 2009, grazie alle sinergie attivate, delle 8.356 schede immobiliari di unità non residenziali complessivamente acquisite negli archivi OMI, 5.293 sono state elaborate in 903 campioni statistici¹ in 388 zone OMI di 152 comuni.

Area territoriale	N.schede rilevate	N. schede elaborate	N. campioni elaborati
Nord Est	2.229	1.202	202
Nord Ovest	1.645	1.233	214
Centro	2.091	1.278	206
Sud	1.534	1.039	181
Isole	857	541	100
Totale complessivo	8.356	5.293	903

L'indagine del mercato immobiliare non residenziale nel 2009, in particolare per le tipologie Uffici, Negozi e Capannoni, effettuata con le schede OMI, ha riguardato oltre 8.000 unità immobiliari per un valore complessivo di compravendita pari a circa 2,4 miliardi di euro. Tale valore rappresenta circa il 13% del valore di scambio stimato nel 2009 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.

Le Fonti ed i Criteri Metodologici adottati

Il documento d'analisi è basato sui dati contenuti negli archivi dell'Agenzia del Territorio, desunti dalle note di trascrizione, dagli archivi del catasto e dagli archivi delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) alimentati dai flussi inerenti provenienti da ASSILEA.

Dalle analisi sono escluse le province di Trento, Bolzano, in quanto non sono gestiti dall'Agenzia del Territorio, ma dalle competenti amministrazioni locali, gli archivi da cui desumere le informazioni rilevanti, e le province di Gorizia e Trieste, per le quali vige il catasto tavolare.

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 superabile².

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	<i>A10</i>	<i>D5</i>	<i>C1 e C3</i>	<i>D8</i>	<i>D2</i>	<i>D1 e D7</i>

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

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 1° e 2° semestre 2009 estesa all'intero territorio nazionale.

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

² Alcuni problemi rilevanti si riscontrano per la categoria catastale "D8" che comprende edifici a diverse utilizzazioni: non solo grandi supermercati e ipermercati, ma anche uffici strutturati. D'altra parte nella categoria A10, "uffici", rientrano soltanto quelli ordinari degli studi professionali o porzioni frazionate di uffici strutturati.

1. Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

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.

I dati nazionali e per area territoriale del 2009, relativi allo *stock*, al NTN ed all'IMI (indicatore di dinamicità del mercato immobiliare), per le tipologie Suddette sono riportati nella Tabella 1. 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.

Tabella 1: *Stock*, NTN e IMI 2009 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

<i>STOCK</i>	Uffici	Negozi	Capannoni	Istituti di Credito	Edifici commerciali	Alberghi	Totale
Nord Est	145.678	414.227	174.179	5.065	44.816	14.401	798.366
Nord Ovest	187.505	630.411	206.409	7.095	58.075	11.820	1.101.315
Centro	132.578	551.890	116.580	3.851	30.814	12.490	848.203
Sud	88.306	636.547	98.676	2.326	36.462	9.576	871.893
Isole	47.347	262.732	41.133	1.411	11.723	4.464	368.810
Italia	601.414	2.495.807	636.977	19.748	181.890	52.751	3.988.587

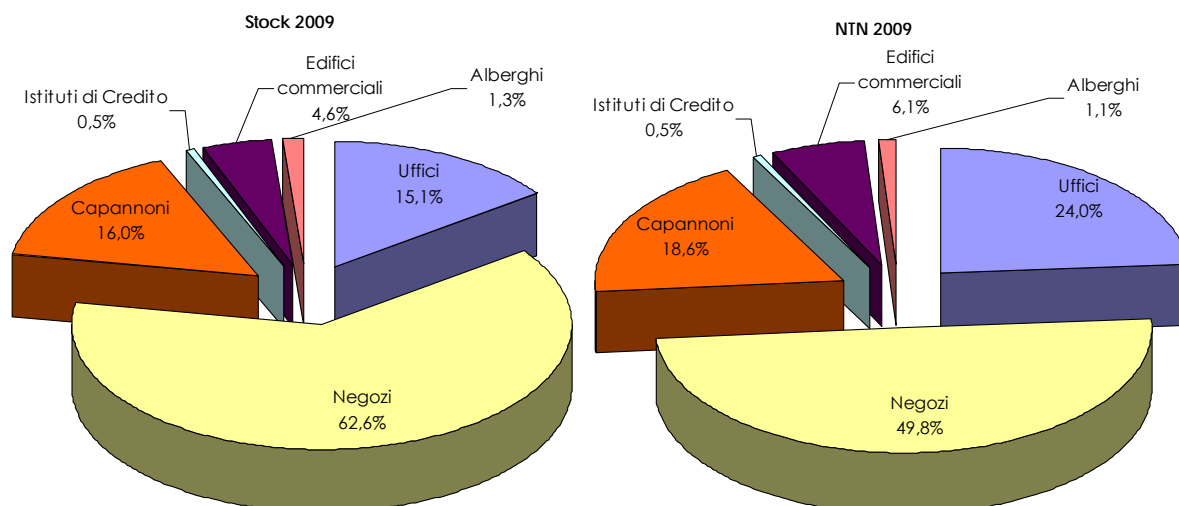
NTN	Uffici	Negozi	Capannoni	Istituti di Credito	Edifici commerciali	Alberghi	Totale
Nord Est	3.986	5.695	3.546	83	1.035	151	14.497
Nord Ovest	5.048	10.135	4.994	112	1.378	166	21.832
Centro	3.398	7.386	1.930	80	748	140	13.681
Sud	2.424	6.654	1.380	33	641	117	11.249
Isole	965	2.986	431	34	221	123	4.761
Italia	15.820	32.857	12.281	342	4.024	696	66.020

IMI	Uffici	Negozi	Capannoni	Istituti di Credito	Edifici Commerciali	Alberghi	Totale
Nord Est	2,74%	1,37%	2,04%	1,64%	2,31%	1,05%	1,82%
Nord Ovest	2,69%	1,61%	2,42%	1,58%	2,37%	1,40%	1,98%
Centro	2,56%	1,34%	1,66%	2,08%	2,43%	1,12%	1,61%
Sud	2,74%	1,05%	1,40%	1,42%	1,76%	1,22%	1,29%
Isole	2,04%	1,14%	1,05%	2,41%	1,89%	2,76%	1,29%
Italia	2,63%	1,32%	1,93%	1,73%	2,21%	1,32%	1,66%

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 1, le unità nella tipologia Negozi rappresentano

quasi il 63% dello *stock* non residenziale, seguono i Capannoni, con circa il 16% e gli Uffici, con il 15% circa.

Figura 1: Ripartizione dello *stock* e del NTN 2009 delle tipologie non residenziali

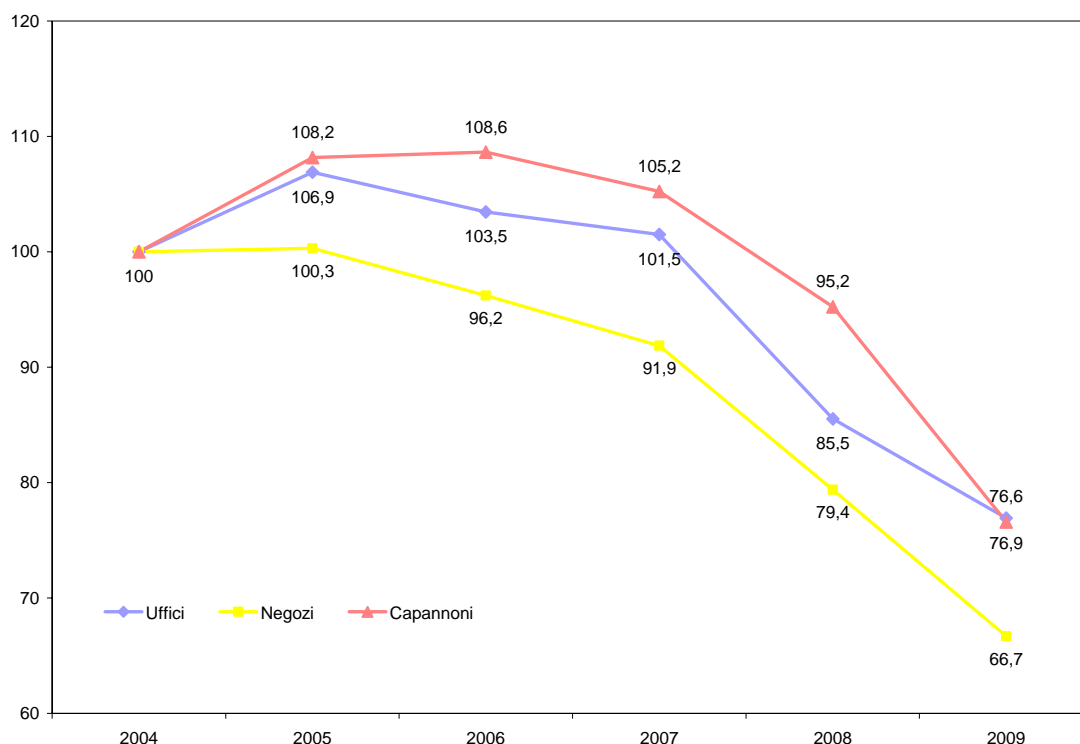


Considerando le compravendite, si nota che sono ancora i Negozi a detenere la quota maggiore di NTN, ma con un valore inferiore alla quota di *stock*, 50% circa. Risultano, di contro, più elevate, rispetto allo *stock*, le quote degli Uffici e dei Capannoni, 24% e 19% circa. Tale differenza di quote 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 (2,6% e 1,9% rispettivamente) e piuttosto modesto per la tipologia Negozi (1,3% circa).

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 (93,7%) sia in termini di volumi di compravendita (92,3%). 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. D'ora in avanti, nel presente rapporto, l'analisi si concentrerà pertanto sulle tipologie edilizie non residenziali maggiormente rappresentative: Uffici, Negozi e Capannoni.

In Figura 2 è riportato il grafico degli andamenti nazionali del mercato delle tipologie non residenziali, in termini di volumi di compravendita, a partire dal 2004. L'andamento del numero indice NTN, 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 2009 si conferma il trend, ma gli uffici contengono maggiormente il calo.

Figura 2: Numero indice NTN 2004 – 2009 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali



Nella Tabella 2 sono riportati i valori, nazionali e per area territoriale, delle variazioni percentuali dei volumi delle compravendite, espressi in termini di NTN, registrate nel 2009 rispetto all'anno precedente.

Tabella 2: variazione % NTN 2009/ 2008 tipologie non residenziali³

Var % NTN 2009 / 2008	Uffici	Negozi	Capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord Est	-10,0%	-17,5%	-20,4%	-16,6%	-16,1%
Nord Ovest	-13,0%	-19,3%	-22,3%	-18,6%	-19,3%
Centro	-12,5%	-16,6%	-20,7%	-16,2%	-16,0%
Sud	3,3%	-8,9%	-11,1%	-6,7%	-7,3%
Isole	-15,1%	-14,6%	6,9%	-13,0%	-12,6%
Italia	-10,1%	-16,0%	-19,6%	-15,3%	-15,6%

³ A causa di un errore tecnico di elaborazione dei dati, i volumi di compravendita del 2008 relativi alla sola provincia di Reggio nell'Emilia, pubblicati nel precedente rapporto, sono superiori a quelli effettivi. Si riportano i dati corretti del NTN per i settori Uffici, Negozi e Capannoni registrato nel 2008 nella regione Emilia Romagna e, di conseguenza, nell'area territoriale Nord Est:

NTN 2008 Uffici: Emilia Romagna 1.971 NTN, Nord Est 4.430 NTN

NTN 2008 Negozi : Emilia Romagna 3.023 NTN, Nord Est 6.899 NTN

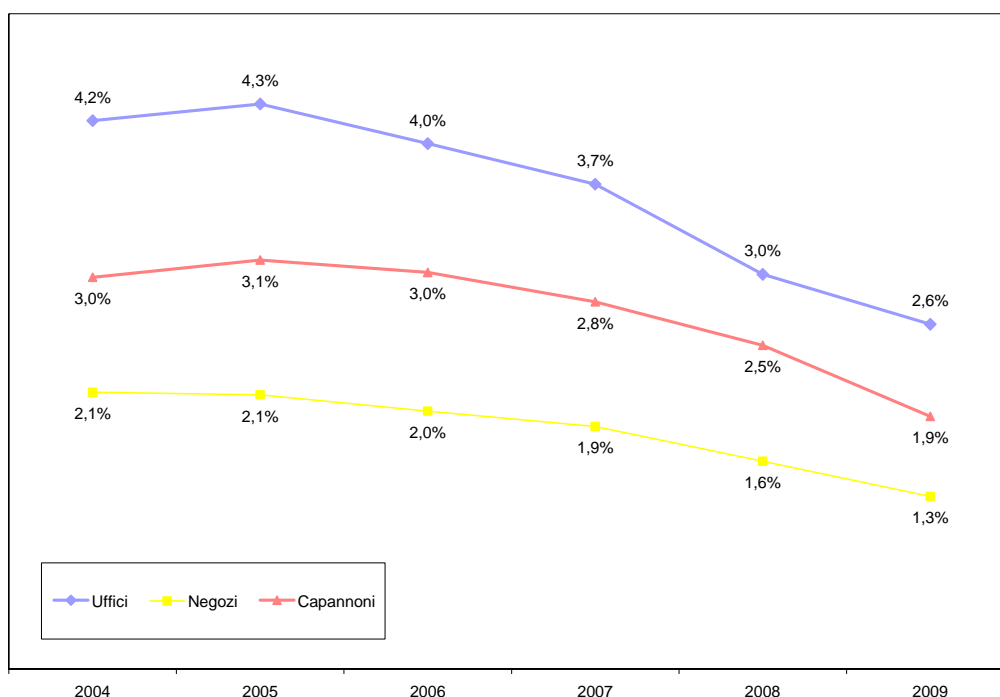
NTN 2008 Capannoni : Emilia Romagna 1.941 NTN, Nord Est 4.454NTN

La serie storica dei volumi di compravendita, con i dati corretti del 2008, è pubblicata sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it)

Risulta nel 2009, rispetto al 2008, 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 gli Uffici +3,3% e nelle Isole per i capannoni +6,9%), e si delinea una diminuzione più accentuata per i Capannoni, con -19,6% (era -9,2% nel 2008 rispetto al 2007), e i Negozi, con -16,0% (era -13,6% nel 2008 rispetto al 2007), e una più contenuta per gli Uffici -10,1% (era -18,2% nel 2008 rispetto al 2007).

L'intensità della dinamica del mercato, misurata con l'indice IMI, per le tre tipologie non residenziali, dal 2004 al 2009 è presentata nel grafico di Figura 3.

Figura 3: Indice IMI 2004 – 2009 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali



Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata una quotazione media, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel 1° e 2° semestre del 2009 e pesandole sullo *stock* immobiliare. I dati nazionali e per area territoriale sono riportati nella Tabella 3.

Tabella 3: Quotazione media 2009 nazionale e per area territoriale - tipologie non residenziali

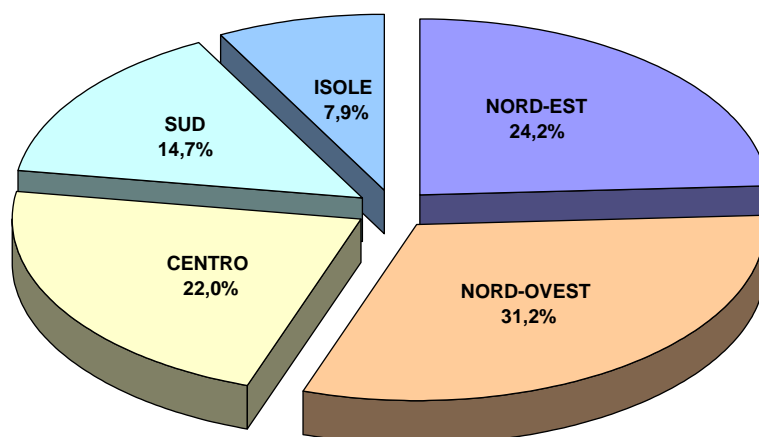
Area territoriale	Quotazione media Negozi 2009 (€/mq)		Quotazione media Uffici 2009 (€/mq)		Quotazione media Capannoni 2009 (€/mq)	
	Quotazione media	Variazione % 2009/2008	Quotazione media	Variazione % 2009/2008	Quotazione media	Variazione % 2009/2008
Nord Est	€ 1.865	-0,8%	€ 1.456	-0,6%	€ 527	0,4%
Nord Ovest	€ 1.868	-1,5%	€ 1.623	-0,6%	€ 567	1,7%
Centro	€ 2.558	-2,5%	€ 2.020	-1,2%	€ 648	-0,3%
Sud	€ 1.705	0,7%	€ 1.348	-1,5%	€ 452	2,7%
Isole	€ 1.438	2,5%	€ 1.189	0,8%	€ 432	3,0%
Media nazionale	€ 1.931	-1,0%	€ 1.566	-0,9%	€ 545	1,1%

2. 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), sono circa 600mila 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 sensibilmente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10.

Figura 4: *Stock* 2009 Uffici - quota % per area territoriale



La ripartizione dello *stock* di uffici (A/10) per le diverse aree territoriali evidenzia come sia prevalente nelle aree del Nord (il 55% complessivamente) e scarso al Sud e nelle Isole (14,7% e 7,9% rispettivamente).

Tra le regioni (Tabella 4) con la maggior presenza relativa di uffici sul territorio emerge la Lombardia (oltre 136mila unità pari al 23% circa dello *stock* nazionale) seguita a lunga distanza da Veneto, Emilia Romagna, Lazio e Toscana, con quote intorno al 10% dello *stock* nazionale. Tra le regioni del Sud, la Campania, la Sicilia e la Puglia, con circa 30mila unità, risultano quelle con la maggior quota sullo *stock* nazionale (5% circa).

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 od al commercio rispettivamente.

Tabella 4: *Stock* 2009 Uffici per regione e per area territoriale

Area	Regione	stock	quota%
Nord Est	Emilia-Romagna	67.033	11,1%
	Friuli-Venezia Giulia	9.594	1,6%
	Veneto	69.051	11,5%
Nord Est		145.678	24,2%
Nord Ovest	Liguria	13.423	2,2%
	Lombardia	136.144	22,6%
	Piemonte	36.160	6,0%
	Valle d'Aosta	1.778	0,3%
Nord Ovest		187.505	31,2%
Centro	Lazio	55.327	9,2%
	Marche	17.890	3,0%
	Toscana	47.704	7,9%
	Umbria	11.657	1,9%
Centro		132.578	22,0%
Sud	Abruzzo	12.515	2,1%
	Basilicata	3.225	0,5%
	Calabria	10.694	1,8%
	Campania	31.955	5,3%
	Molise	1.512	0,3%
	Puglia	28.405	4,7%
Sud		88.306	14,7%
Isole	Sardegna	17.452	2,9%
	Sicilia	29.895	5,0%
Isole		47.347	7,9%
Totale Nazionale		601.414	100,0%

Nella Tabella 5 sono riportati i dati sulla ripartizione dello *stock* di uffici tra capoluoghi ed i comuni non capoluogo, per le diverse macro aree territoriali.

Dall'analisi dei dati presentati nella tabella si nota che lo *stock* immobiliare degli uffici è sostanzialmente ripartito egualmente tra i comuni capoluogo e i comuni del resto della provincia. Nel Centro e nelle Isole la concentrazione nel capoluogo supera il 50%, nel Nord Ovest la distribuzione è simile tra capoluoghi e comuni minori, nel Nord Est e nel Sud è nei comuni non capoluogo che si concentra la maggior parte di *stock* a destinazione Uffici.

Figura 5: Stock 2009 Uffici - distribuzione comunale

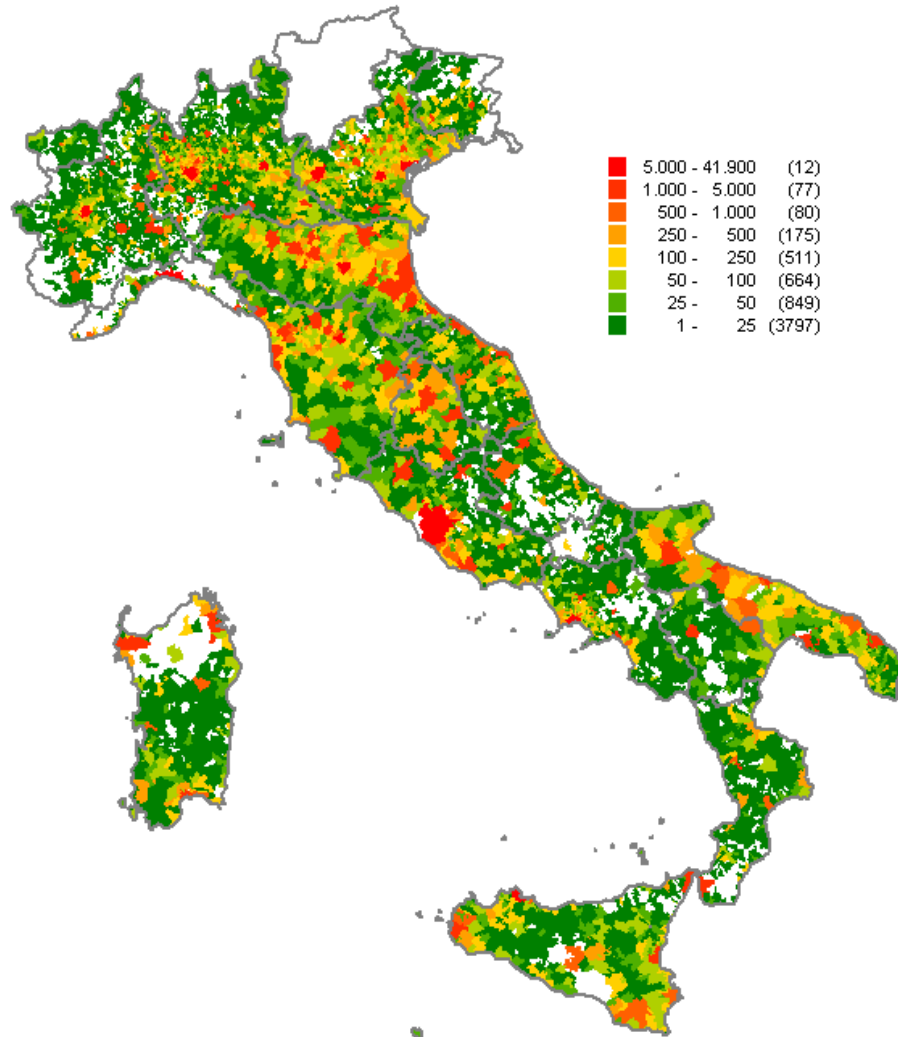


Tabella 5: Stock 2009 Uffici capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

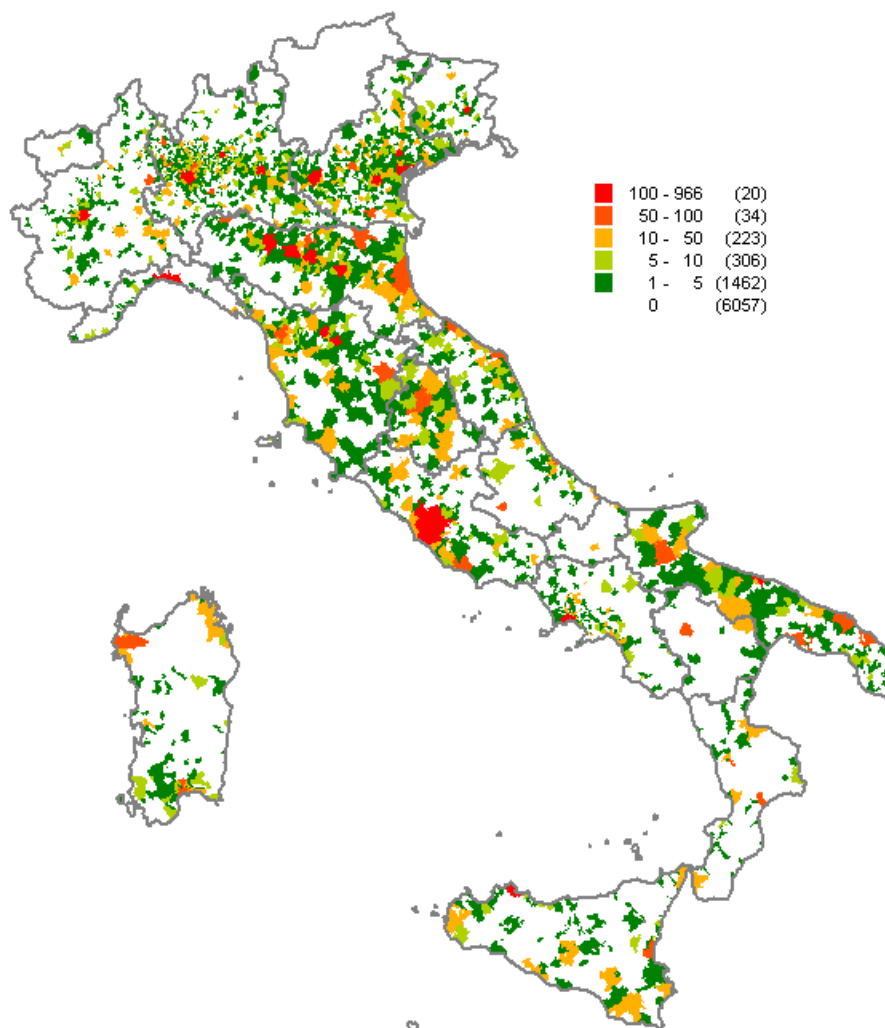
Area	Comuni	stock	% stock
Nord Est	Capoluoghi	65.166	45%
	Non Capoluoghi	80.512	55%
Nord Ovest	Capoluoghi	92.431	49%
	Non Capoluoghi	95.074	51%
Centro	Capoluoghi	77.002	58%
	Non Capoluoghi	55.576	42%
Sud	Capoluoghi	38.139	43%
	Non Capoluoghi	50.167	57%
Isole	Capoluoghi	23.998	51%
	Non Capoluoghi	23.349	49%
Italia	Capoluoghi	296.736	49%
	Non Capoluoghi	304.678	51%

I volumi di compravendita

Nel 2009 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione Ufficio censite nella categoria catastale A/10 è stato pari a 15.820 NTN ovvero il 2,6% dello *stock* immobiliare presente sul territorio nazionale (IMI uffici – nazionale).

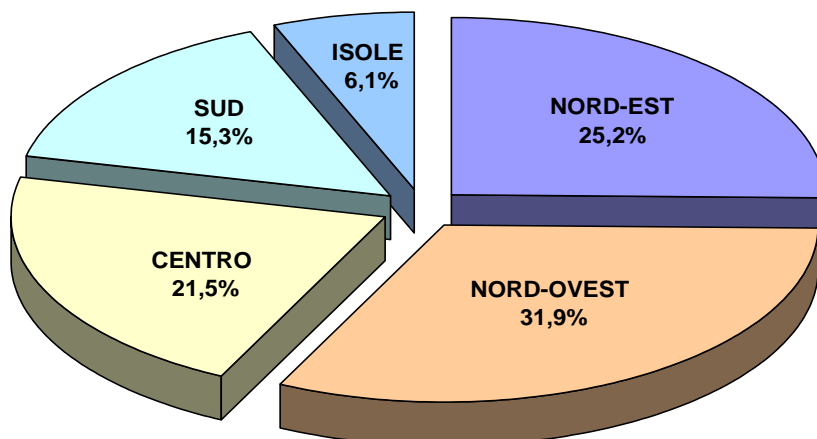
La distribuzione per comune del NTN 2009, rappresentata nella Figura 6, evidenzia la maggior diffusione di compravendite tra i comuni del Nord, mentre nel Sud sono molto più limitate le aree geografiche con presenza di compravendite di uffici.

Figura 6: NTN 2009 Uffici - distribuzione comunale



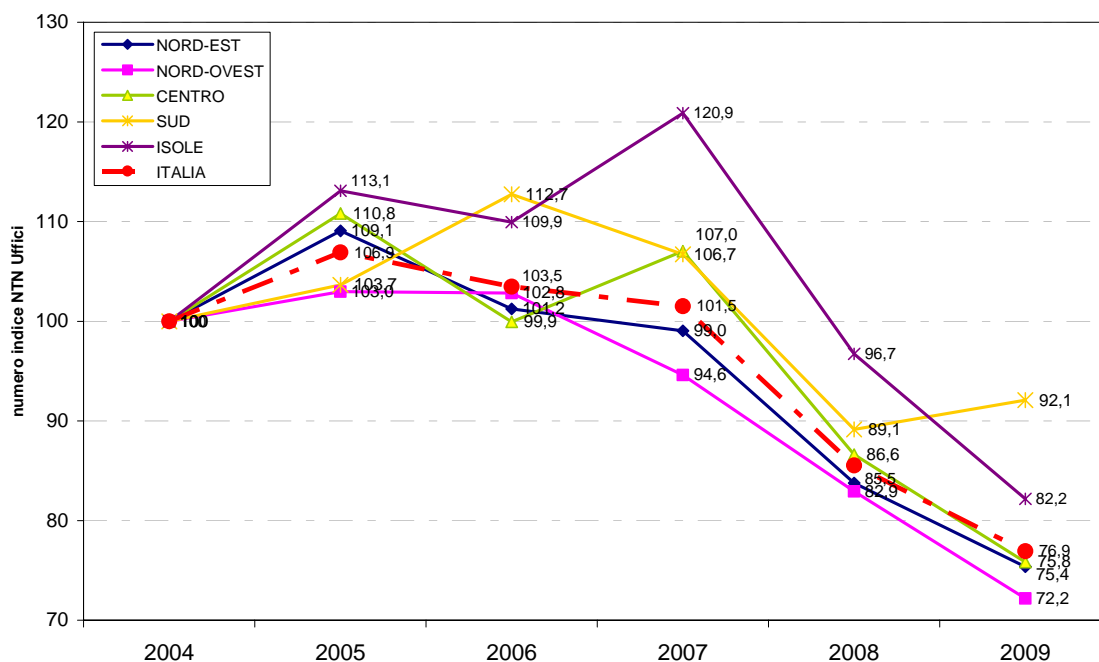
Il grafico successivo, Figura 7, che rappresenta le quote percentuali di compravendite di uffici per aree geografiche, conferma, infatti, (ed accentua rispetto alla distribuzione dello *stock* relativo) la forte concentrazione di NTN nel Nord con circa il 57% del mercato nazionale, mentre la quota di NTN complessiva del Sud e Isole è di poco superiore al 20% (15% e 6% rispettivamente) e poco meno del 22% nel Centro.

Figura 7: NTN 2009 Uffici- quota % per area territoriale



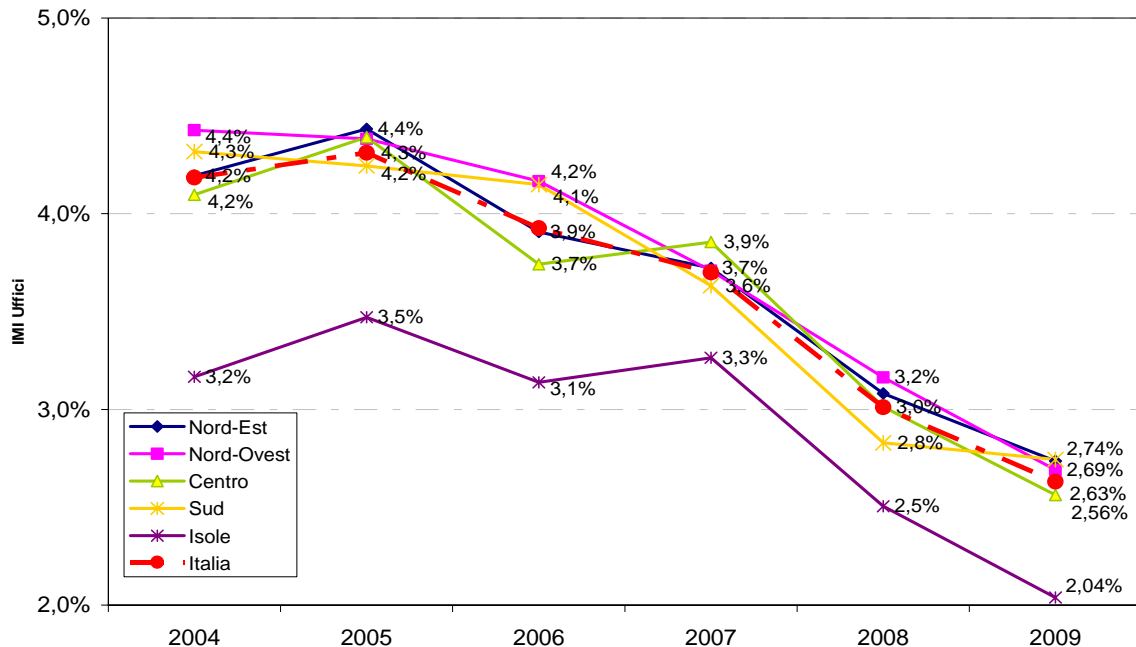
La serie storica dei volumi di compravendite per il settore degli Uffici dal 2004, rappresentata nel grafico della Figura 8 in termini di numero indice del NTN, rileva come, dopo la crescita del 2005, si assiste ad una frenata nel 2006 nel Centro e nel Nord. Nel 2007 il calo di compravendite continua nel Nord, nel Centro si ha una leggera ripresa e nel Sud il trend si presenta stazionario, dopo tre anni di crescita notevole. Il 2008 registra, invece, una flessione consistente per ogni area geografica, in particolare nelle Isole, trend negativo che continua nel 2009 per tutte le aree geografiche ad eccezione del Sud, area nella quale il NTN è cresciuto del 3,3%.

Figura 8: NTN 2004-09 Uffici – Grafico per aree geografiche



Analogamente all'andamento del NTN, l'IMI risulta in sensibile calo in tutte le aree territoriali, Figura 9, con un valore medio che è passato dal 4,2% del 2004 al 2,6% del 2009.

Figura 9: IMI 2004-09 Uffici – Grafico per aree geografiche



La ripartizione territoriale, per area e regione, del NTN è riportata nella Tabella 9, insieme alla variazione percentuale rispetto al 2008 ed al corrispondente valore dell'IMI. Risulta evidente il calo generalizzato del mercato, fanno eccezione, il Friuli Venezia Giulia al Nord e Abruzzo, Basilicata, Calabria e Puglia al Sud.

L'indicatore della dinamica di mercato nazionale (IMI) per la tipologia Uffici è pari al 2,6% nel 2009, con valori abbastanza simili al Nord, al Centro e al Sud, mentre nelle regioni delle Isole si registra il valore di IMI più basso, 2,0%.

Tabella 6: NTN e IMI 2009 Uffici per regione ⁶ e area territoriale

Area	Regione	NTN 2009	quota%	Var % NTN 2009/2008	IMI 2009
Nord Est	Emilia-Romagna	1.750	11,1%	-11,2%	2,6%
	Friuli-Venezia Giulia ⁶	325	2,1%	19,7%	3,4%
	Veneto	1.911	12,1%	-12,7%	2,8%
Nord Est		3.986	25,2%	-10,0%	2,7%
Nord Ovest	Liguria	288	1,8%	-22,3%	2,1%
	Lombardia	3.881	24,5%	-12,9%	2,9%
	Piemonte	840	5,3%	-10,6%	2,3%
	Valle d'Aosta	39	0,2%	15,2%	2,2%
Nord Ovest		5.048	31,9%	-13,0%	2,7%
Centro	Lazio	1.403	8,9%	-8,4%	2,5%
	Marche	495	3,1%	-4,7%	2,8%
	Toscana	1.196	7,6%	-20,8%	2,5%
	Umbria	305	1,9%	-5,2%	2,6%
Centro		3.398	21,5%	-12,5%	2,6%
Sud	Abruzzo	417	2,6%	10,6%	3,3%
	Basilicata	105	0,7%	33,1%	3,3%
	Calabria	318	2,0%	11,2%	3,0%
	Campania	764	4,8%	-16,6%	2,4%
	Molise	53	0,3%	-13,9%	3,5%
	Puglia	768	4,9%	22,2%	2,7%
Sud		2.424	15,3%	3,3%	2,7%
Isole	Sardegna	467	3,0%	-12,7%	2,7%
	Sicilia	499	3,2%	-17,2%	1,7%
Isole		965	6,1%	-15,1%	2,0%
Totale Nazionale		15.820	100,0%	-10,1%	2,6%

Tra le regioni, il valore di IMI più elevato si riscontra in Molise e in Friuli Venezia Giulia seguite da Abruzzo, Basilicata e Calabria, tutte le altre regioni si attestano sotto il 3%. La più bassa dinamica del mercato degli Uffici si registra in Sicilia, IMI pari all' 1,7% .

Nella tabella che segue 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 7 si nota che i volumi di compravendite degli uffici sono maggiormente concentrati nei comuni non capoluogo, nei quali si trova, a livello nazionale, il 52% delle unità immobiliari compravendute nel 2009, confermando la distribuzione del mercato verificatasi nel 2008. Una maggiore quota di compravendite nei comuni non capoluogo si verifica in tutte le aree, tranne nel Centro dove il mercato degli Uffici nei capoluoghi raggiunge il 56%.

⁶ Per il Friuli Venezia Giulia sono considerate solamente le province di Pordenone ed Udine

Tabella 7: NTN 2009 Uffici nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

Area	Comuni	NTN 2009	Var % NTN 2009/2008	Quota % NTN
Nord Est	Capoluoghi	1.880	1,3%	47%
	Non Capoluoghi	2.106	-16,6%	53%
Nord Ovest	Capoluoghi	2.258	-17,8%	45%
	Non Capoluoghi	2.789	-8,6%	55%
Centro	Capoluoghi	1.913	-8,5%	56%
	Non Capoluoghi	1.485	-17,0%	44%
Sud	Capoluoghi	1.156	13,4%	48%
	Non Capoluoghi	1.268	-4,5%	52%
Isole	Capoluoghi	458	-21,0%	47%
	Non Capoluoghi	508	-8,8%	53%
Italia	Capoluoghi	7.665	-8,1%	48%
	Non Capoluoghi	8.156	-11,8%	52%

Le compravendite, nel 2009, sono diminuite maggiormente nei comuni non capoluogo, -11,8% mediamente, accentuando la variazione negativa registrata nel 2008 (era -7,9% nel 2008 rispetto al 2007).

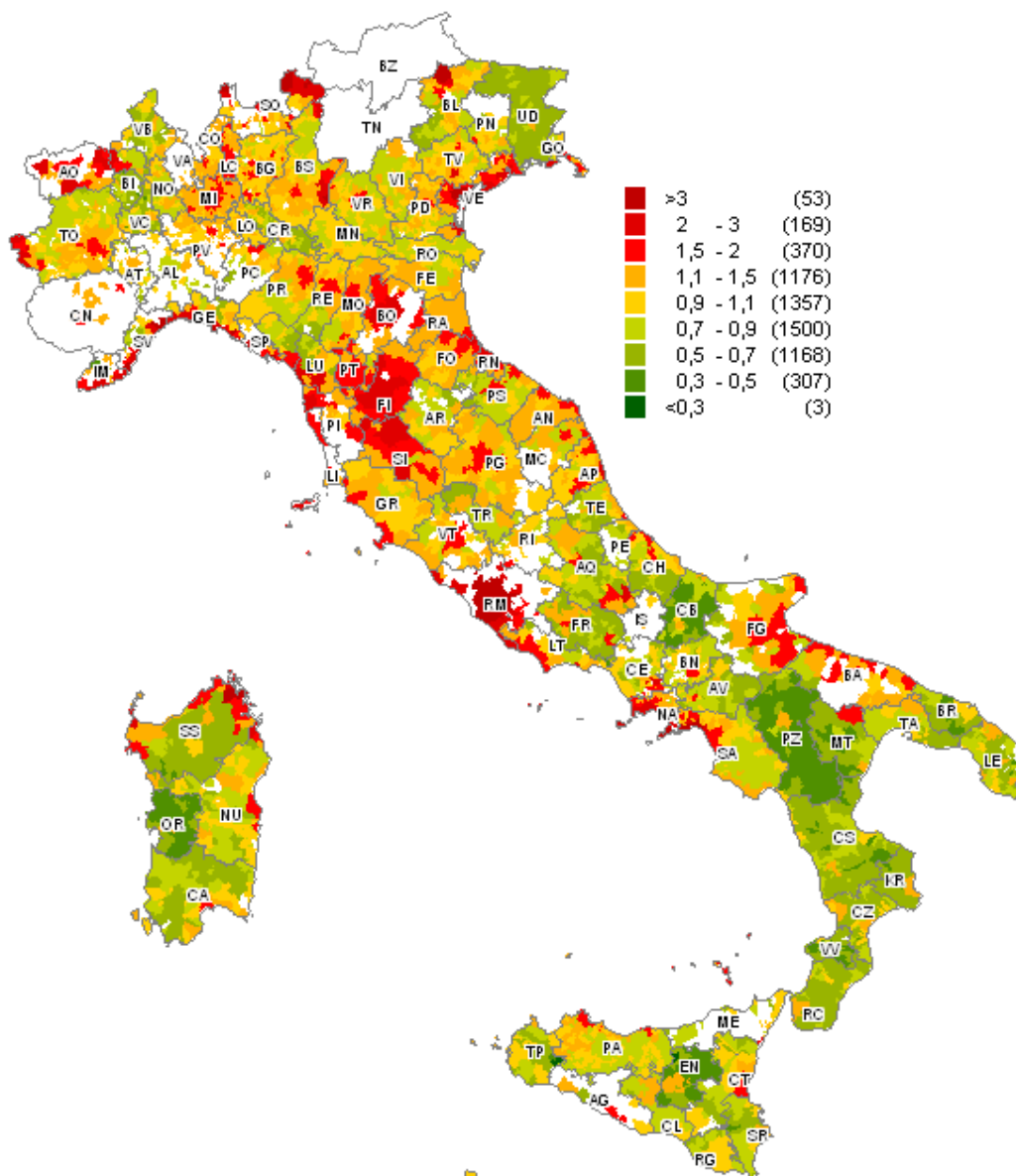
Risulta meno sensibile la diminuzione dei volumi di scambio nei Capoluoghi, -8,1%, con una notevole attenuazione rispetto alla variazione rilevata nel 2008 (era -21,8% nel 2008 rispetto al 2007). Tale attenuazione non si è verificata nei capoluoghi del Nord Ovest (-17,8% nel 2009, era -15,6% nel 2008 rispetto al 2007) e delle Isole (-21%, era -19,5% nel 2008).

Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel 1° e 2° semestre del 2009, per la tipologia edilizia Uffici è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale. Risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia Uffici a livello nazionale è pari a 1.566 €/mq con una lieve flessione rispetto alla quotazione media 2008 del 0,9%.

I dati elaborati sono riferiti a 6.105 comuni per i quali nel 2009 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia Uffici.

Figura 10: Mappa dei differenziali dei valori medi comunali degli Uffici rispetto alla quotazione media nazionale (6.105 comuni)



Le quotazioni medie del 2009, per area territoriale e per regione, con le rispettive variazioni percentuali registrate rispetto il 2008, sono riportate nella Tabella 8.

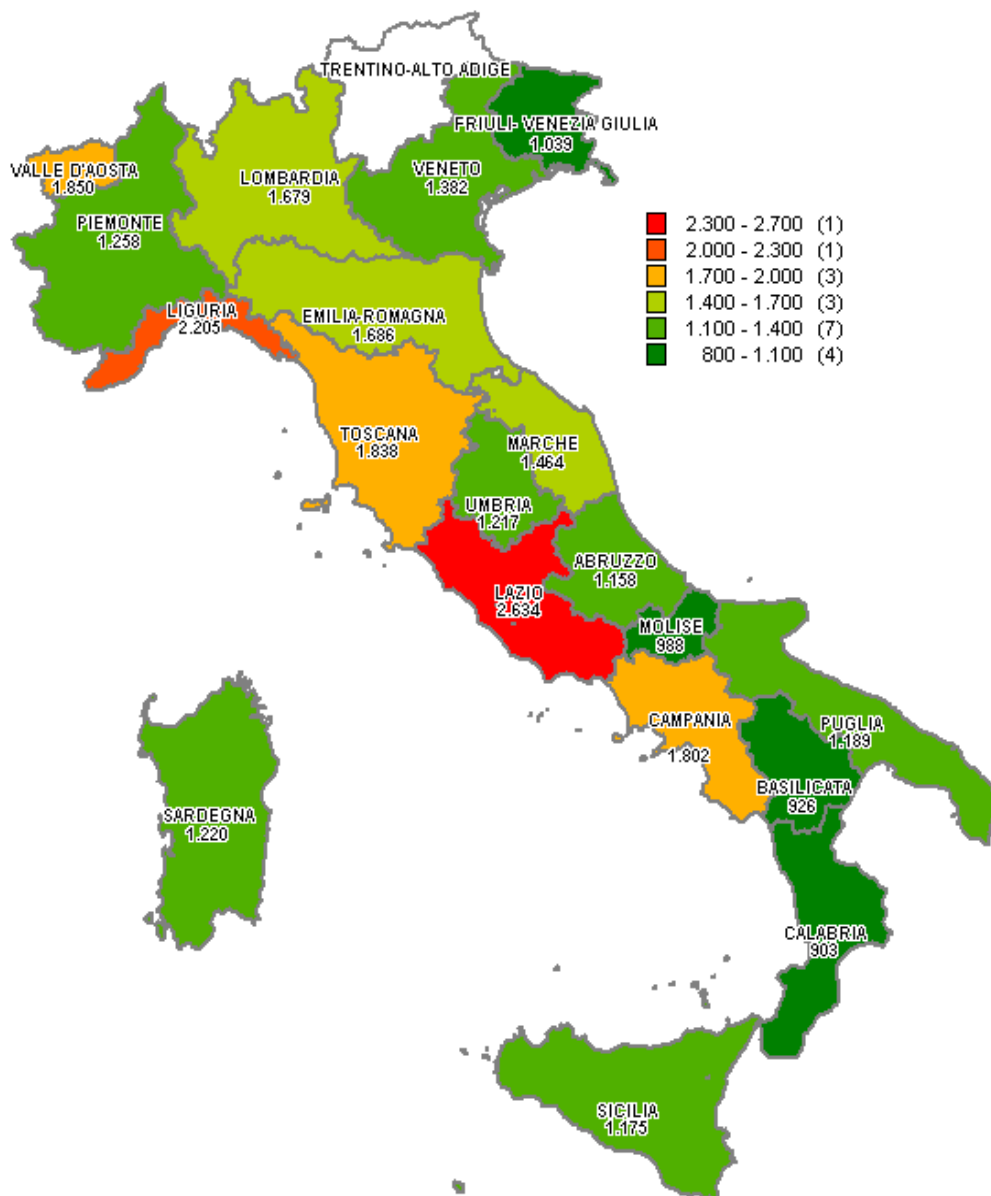
Tabella 8: Quotazione media 2009 Uffici per regione e area territoriale

Area territoriale	Regione	Quotazione media Uffici 2009 (€/mq)	Variazione % 2009/2008
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 1.686	-0,5%
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.039	-1,1%
	Veneto	€ 1.382	-0,4%
Nord Est		€ 1.456	-0,6%
Nord Ovest	Liguria	€ 2.205	-0,2%
	Lombardia	€ 1.679	-0,5%
	Piemonte	€ 1.258	-0,3%
	Valle d'Aosta	€ 1.850	-1,1%
Nord Ovest		€ 1.623	-0,6%
Centro	Lazio	€ 2.634	-2,5%
	Marche	€ 1.464	-1,1%
	Toscana	€ 1.838	1,5%
	Umbria	€ 1.217	-0,4%
Centro		€ 2.020	-1,2%
Sud	Abruzzo	€ 1.158	-0,4%
	Basilicata	€ 926	-1,1%
	Calabria	€ 903	-1,1%
	Campania	€ 1.802	-1,8%
	Molise	€ 988	-1,3%
	Puglia	€ 1.189	-0,9%
	Sud		€ 1.348
Isole	Sardegna	€ 1.220	2,5%
	Sicilia	€ 1.175	-0,4%
Isole		€ 1.189	0,8%
Media nazionale		€ 1.566	-0,9%

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 2.634 €/mq (-2,5% rispetto la quotazione 2008). Distanti dalla quotazione media del Lazio, ma con valore superiore a 1.500 €/mq risultano le regioni Liguria, con 2.205 €/mq (-0,2% rispetto il 2008), la Campania, con 1.802 €/mq (-1,8% rispetto il 2008), quindi, Emilia-

Romagna e Lombardia (-0,5% rispetto il 2008). 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 solo in Molise, Calabria e Basilicata, tutte con perdite intorno al -1%. L'unica regione nella quale si registra un incremento della quotazione media è la Sardegna, +2,5% rispetto il 2008.

Figura 11: Quotazione media 2009 Uffici – Distribuzione regionale



Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia Uffici (1.566 €/mq) è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella Tabella 9.

Tabella 9: Indice territoriale quotazioni 2009 Uffici per area territoriale e per regione.

Area territoriale	Regione	Quotazione media Uffici 2009 (€/mq)	Indice territoriale 2009
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 1.686	107,7
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.039	66,4
	Veneto	€ 1.382	88,2
Nord Est		€ 1.456	93,0
Nord Ovest	Liguria	€ 2.205	140,8
	Lombardia	€ 1.679	107,2
	Piemonte	€ 1.258	80,3
	Valle d'Aosta	€ 1.850	118,1
Nord Ovest		€ 1.623	103,7
Centro	Lazio	€ 2.634	168,2
	Marche	€ 1.464	93,5
	Toscana	€ 1.838	117,4
	Umbria	€ 1.217	77,7
Centro		€ 2.020	129,0
Sud	Abruzzo	€ 1.158	74,0
	Basilicata	€ 926	59,2
	Calabria	€ 903	57,7
	Campania	€ 1.802	115,1
	Molise	€ 988	63,1
	Puglia	€ 1.189	75,9
Sud		€ 1.348	86,1
Isole	Sardegna	€ 1.220	77,9
	Sicilia	€ 1.175	75,0
Isole		€ 1.189	75,9
Media nazionale		€ 1.566	100,0

L'indice evidenzia come il livello delle quotazioni medie per la tipologia Uffici assume valori differenziati nelle diverse regioni rispetto la quotazione nazionale. Dal grafico successivo, 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 115,1.

Al Centro, al valore massimo nazionale dell'indice del Lazio, vicino a 170, 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 Friuli-Venezia Giulia, Veneto e Piemonte l'indice assume nel 2009 valore inferiore al 100, ovvero alla media nazionale.

Figura 12: Indice territoriale quotazioni 2009 Uffici – Grafico per area territoriale e per regione.

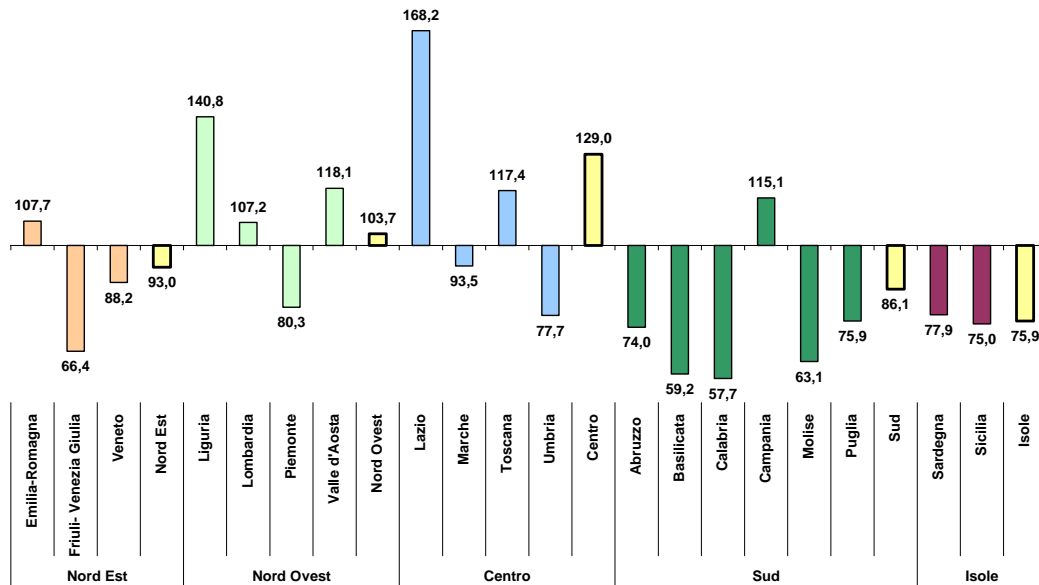
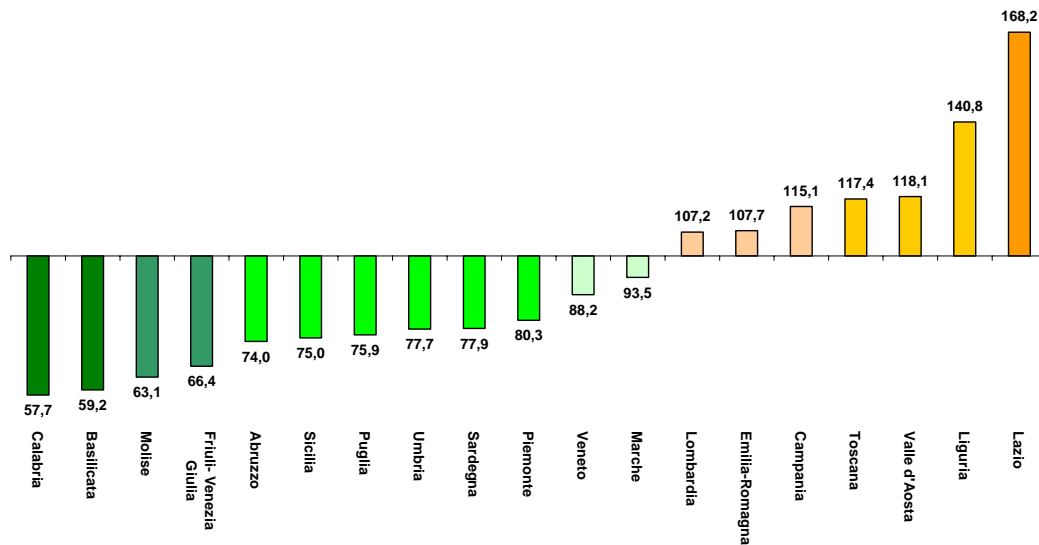


Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2009 Uffici – scala valori regionali.



La quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia Uffici nei soli capoluoghi di provincia è nel 2009 pari a 2.269 €/mq, in flessione di 0,8% rispetto alla quotazione del 2008. Le quotazioni medie regionali, l'indice territoriale, per area e per regione, sono riportati nella seguente tabella:

Tabella 10: Capoluoghi - Quotazione media 2009 Uffici per regione e area territoriale

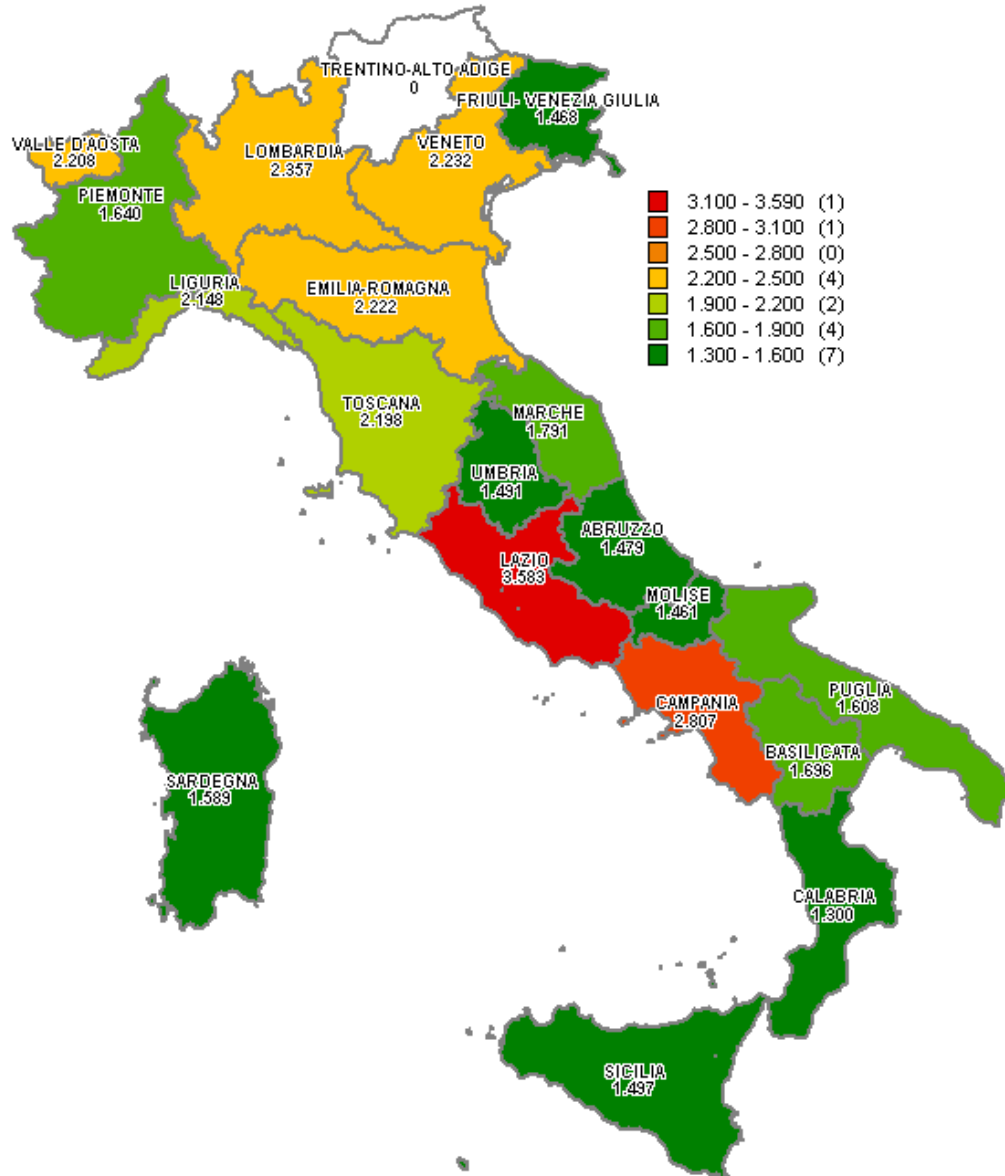
Area territoriale	Regione	Quotazione media Uffici 2009 (€/mq) capoluoghi	Variazione % 2009/2008	Indice territoriale 2009 capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 2.222	-0,6%	97,7
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.468	-0,8%	64,7
	Veneto	€ 2.232	0,5%	97,0
Nord Est		€ 2.152	0,0%	94,0
Nord Ovest	Liguria	€ 2.148	-0,2%	94,1
	Lombardia	€ 2.357	-0,2%	103,2
	Piemonte	€ 1.640	0,6%	71,2
	Valle d'Aosta	€ 2.208	-2,9%	99,4
Nord Ovest		€ 2.182	-0,3%	95,7
Centro	Lazio	€ 3.583	-2,4%	160,4
	Marche	€ 1.791	-1,3%	79,3
	Toscana	€ 2.198	0,7%	95,4
	Umbria	€ 1.491	0,1%	65,1
Centro		€ 2.887	-1,6%	128,3
Sud	Abruzzo	€ 1.479	-0,1%	64,7
	Basilicata	€ 1.696	0,4%	73,8
	Calabria	€ 1.300	-4,5%	59,5
	Campania	€ 2.807	0,7%	121,8
	Molise	€ 1.461	-3,0%	65,9
	Puglia	€ 1.608	-0,2%	70,4
Sud		€ 2.011	-1,2%	88,9
Isole	Sardegna	€ 1.589	2,8%	67,5
	Sicilia	€ 1.497	0,0%	65,4
Isole		€ 1.520	0,8%	65,9
Media nazionale		€ 2.269	-0,8%	100,0

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che anche per i soli capoluoghi la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 3.583 €/mq (-2,4% rispetto la quotazione 2008).

Le quotazioni hanno subito una flessione nella maggioranza delle regioni, con le diminuzioni massime registrate in Calabria (-4,5% rispetto al 2008) e in Molise (-3,0%). In Sardegna si registra, di contro, l'aumento massimo con la quotazione media che sale del 2,8%.

In Campania e Basilicata al Sud, in Toscana al Centro, Piemonte e Veneto al Nord le quotazioni aumentano di poco con variazioni sotto l'1%.

Figura 14: Quotazione media capoluoghi 2008 Uffici – Mappa regionale



Con riferimento alle 12 città con popolazione superiore ai 250mila abitanti, i dati del 2009 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto il 2008 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 2.269 €/mq) per la tipologia Uffici sono riportati nella Tabella 11.

I dati della tabella evidenziano che nel 2009 le città con maggior dinamica nel mercato degli Uffici, in termini di IMI (quota percentuale di *stock* compravenduto) risultano Bari (3,8%) e Verona (3,2%) Venezia (3,3%), Milano (3,0%), seguono Bologna (2,6%), Venezia (2,5%), Milano e Roma (2,3%); di contro a Palermo è stato compravenduto solo una quota dello *stock* pari a 1,6%.

Le quotazioni calano nel 2009, rispetto al 2008, a Bologna (-4,0%), Verona (-3,2%), Catania (-2,5%) e Roma (-2,3%), risultano lievi flessioni a Genova, Milano, sono stazionarie a Bari e Venezia.

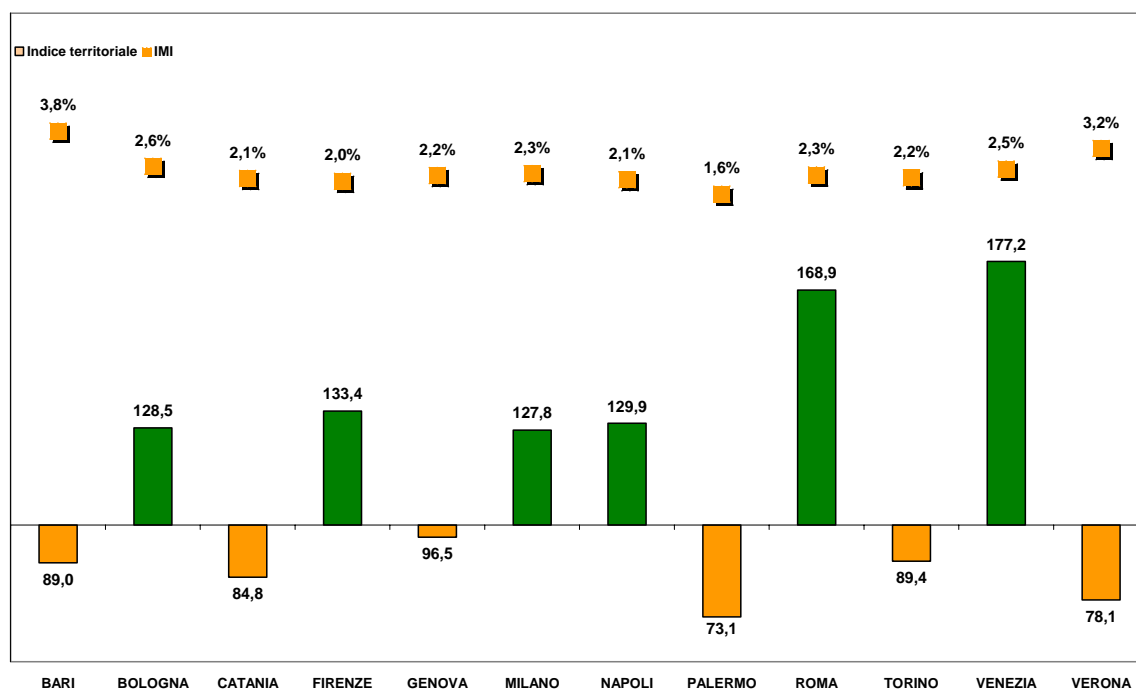
A Torino le quotazioni crescono del 3,0%, a Firenze, Napoli e Palermo le quotazioni sono in lieve aumento.

Tabella 11: NTN, IMI, quotazione media 2009 Uffici - Città con più di 250.000 ab.

Città con oltre 250.000 ab.	NTN 2009	IMI 2009	quotazione media 2009	variazione % 2009/2008	Indice territoriale
BARI	185	3,8%	€ 2.020	0,0%	89,0
BOLOGNA	254	2,6%	€ 2.916	-4,0%	128,5
CATANIA	52	2,1%	€ 1.923	-2,5%	84,8
FIRENZE	160	2,0%	€ 3.028	0,4%	133,4
GENOVA	175	2,2%	€ 2.190	-0,3%	96,5
MILANO	966	2,3%	€ 2.901	-0,1%	127,8
NAPOLI	213	2,1%	€ 2.947	0,4%	129,9
PALERMO	146	1,6%	€ 1.659	0,5%	73,1
ROMA	833	2,3%	€ 3.833	-2,3%	168,9
TORINO	224	2,2%	€ 2.030	3,0%	89,4
VENEZIA	140	2,5%	€ 4.022	0,0%	177,2
VERONA	172	3,2%	€ 1.773	-3,2%	78,1

Nel grafico successivo i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie degli Uffici sono messe a confronto con la dinamica del mercato, misurata con l'IMI.

Figura 15: IMI e quotazione media 2009 Uffici – Grafico valori città con più di 250.000 ab.



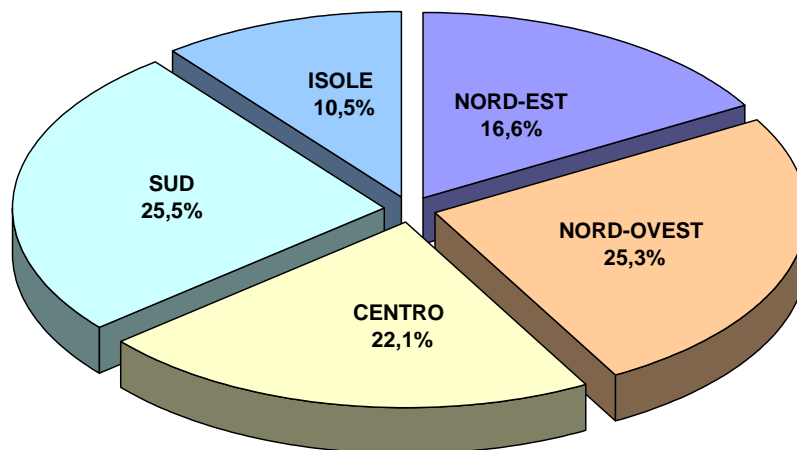
3. Il mercato dei negozi

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 16, con quote pari al 25% circa per il Sud ed il Nord-Ovest, del 22% circa per il Centro, del 17% per il Nord-Est e del 10% circa per le Isole.

Figura 16: *Stock* immobiliare Negozi e Laboratori - quota % per area territoriale

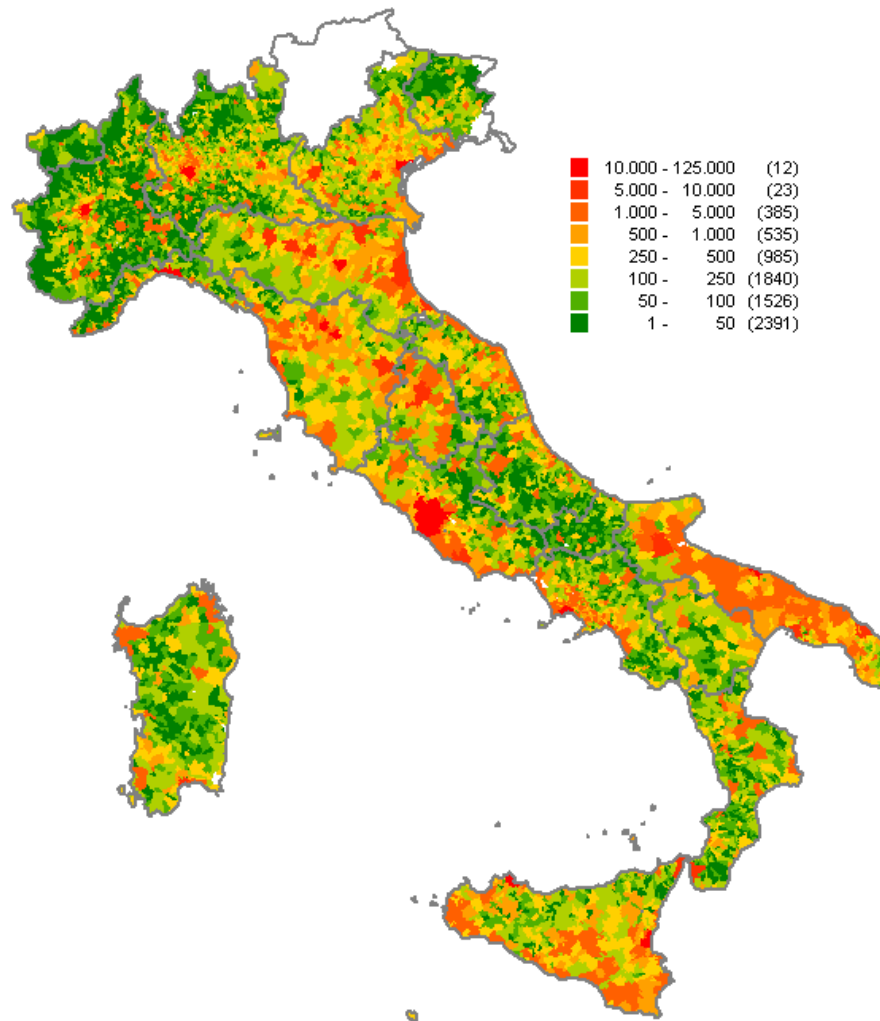


La ripartizione territoriale, per area e regione, dello *stock* nazionale è riportata nella Tabella 12. Tra le regioni con la maggior presenza relativa di negozi sul territorio emergono la Lombardia nel Nord (15% dello *stock* nazionale), il Lazio nel Centro e la Campania nel Sud (entrambe con circa il 10% dello *stock* commerciale nazionale).

Tabella 12: *Stock* 2009 Negozi e Laboratori per regione e per area territoriale

Area	Regione	stock	quota%
Nord Est	Emilia-Romagna	180.630	7,2%
	Friuli- Venezia Giulia	28.649	1,1%
	Veneto	204.948	8,2%
Nord Est		414.227	16,6%
Nord Ovest	Liguria	76.945	3,1%
	Lombardia	373.693	15,0%
	Piemonte	173.335	6,9%
	Valle d'Aosta	6.438	0,3%
Nord Ovest		630.411	25,3%
Centro	Lazio	240.874	9,7%
	Marche	79.801	3,2%
	Toscana	187.809	7,5%
	Umbria	43.406	1,7%
Centro		551.890	22,1%
Sud	Abruzzo	65.833	2,6%
	Basilicata	27.859	1,1%
	Calabria	87.899	3,5%
	Campania	257.912	10,3%
	Molise	14.320	0,6%
	Puglia	182.724	7,3%
Sud		636.547	25,5%
Isole	Sardegna	69.599	2,8%
	Sicilia	193.133	7,7%
Isole		262.732	10,5%
Totale Nazionale		2.495.807	100,0%

Figura 17: *Stock* 2009 negozi e laboratori - distribuzione comunale



Nella tabella che segue sono riportati i dati sulla concentrazione dello *stock* immobiliare nel capoluogo rispetto ai comuni della provincia.

Tabella 13: *Stock* 2009 Negozi e Laboratori capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

Area	Comuni	<i>STOCK</i>	% <i>STOCK</i>
Nord Est	Capoluoghi	119.740	29%
	Non Capoluoghi	294.487	71%
Nord Ovest	Capoluoghi	195.354	31%
	Non Capoluoghi	435.057	69%
Centro	Capoluoghi	229.356	42%
	Non Capoluoghi	322.534	58%
Sud	Capoluoghi	145.823	23%
	Non Capoluoghi	490.724	77%
Isole	Capoluoghi	83.714	32%
	Non Capoluoghi	179.018	68%
Italia	Capoluoghi	773.987	31%
	Non Capoluoghi	1.721.820	69%

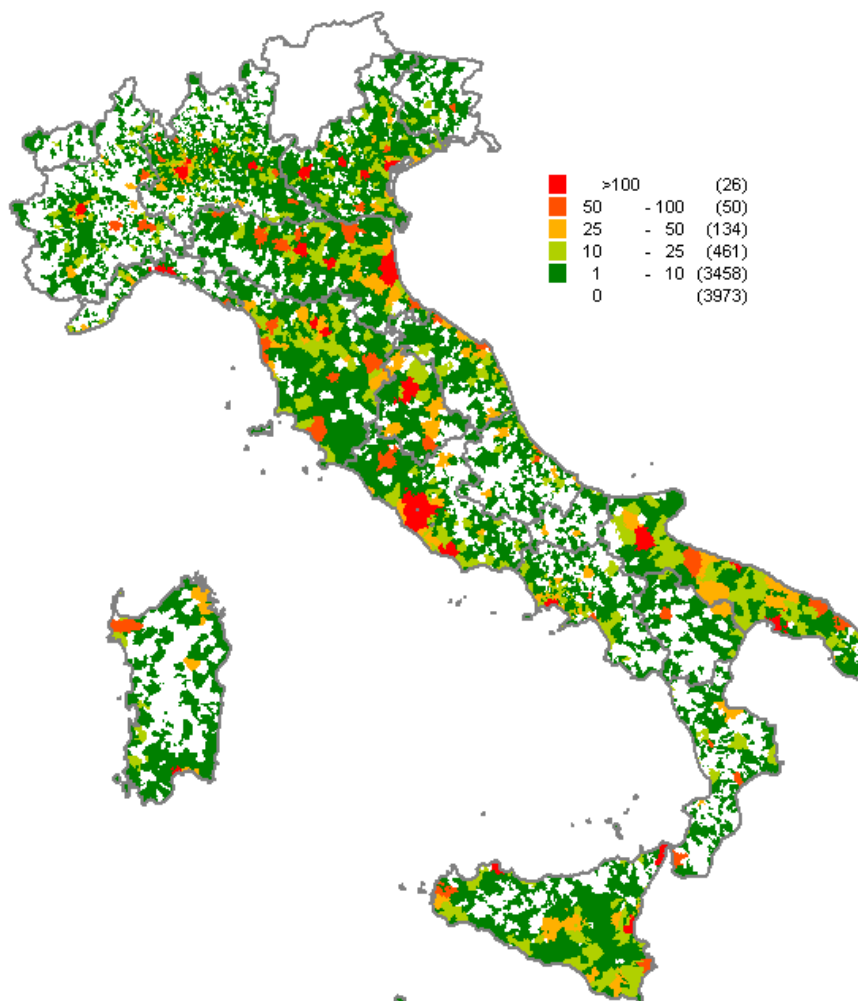
Dall'analisi dei dati presentati nella tabella si nota che lo *stock* immobiliare dei negozi si concentra per circa un terzo nelle città capoluogo e per i restanti due terzi circa nei comuni minori della provincia.

Solo nei comuni capoluoghi del Centro la concentrazione di *stock* commerciale supera il 40%. Al Sud, invece di contro, si registra la quota più bassa di *stock* nei capoluoghi, pari a solo il 23% del totale. Le altre aree territoriali presentano un dato di concentrazione dello *stock* commerciale analogo alla distribuzione nazionale.

I volumi di compravendita

Nel 2009 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione Negozi e Laboratori censite nelle categorie catastali C/1 e C/3 è stato pari a 32.857 NTN che rappresenta mediamente l'1,3% dello *stock* immobiliare presente sul territorio nazionale (IMI negozi - nazionale), in calo rispetto all'anno precedente (era 1,6% nel 2008)

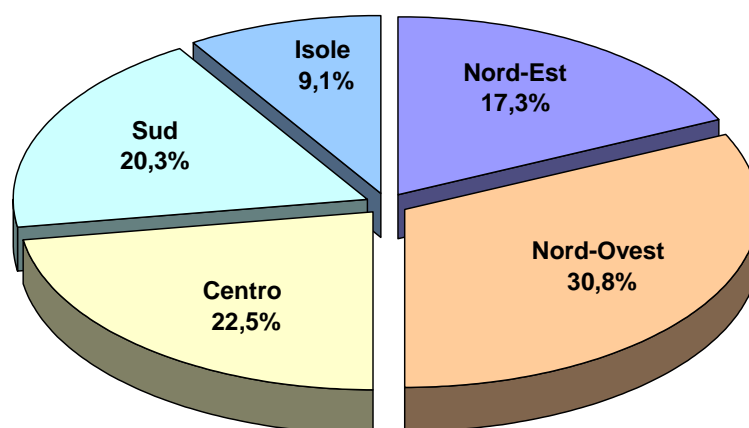
Figura 18: NTN 2009 negozi e laboratori - distribuzione comunale



La distribuzione delle compravendite per area geografica mostra una maggiore concentrazione del mercato di queste tipologie nel Nord-Ovest, circa il 31% del NTN nazionale, seguito dal Centro con il 22,5% di compravendite. Nel Sud si ha una quota del 20,3% a fronte di una quota di *stock* del 25,5%.

Osservando la distribuzione del NTN 2009 per comune, Figura 18, si nota la concentrazione maggiore di questo mercato nei comuni del Nord e del Centro. Nel Sud spiccano molti comuni della Puglia e della Campania. Mentre, tra le Isole, il mercato risulta più consistente in molti comuni della Sicilia.

Figura 19: NTN 2009 Negozi e Laboratori - quota % per area territoriale



La serie storica dei volumi scambiati annui di compravendite per il settore commerciale, dal 2004, rappresentata nella Figura 20, in termini di numero indice del NTN, segnala il *trend* negativo, cominciato già dal 2006 ed accentuato negli anni successivi, portando il volume di compravendite nel 2009 ad una contrazione del 35% rispetto a quello scambiato nel 2004.

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 2,1% nel 2004 al 1,3% 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 (1,0% ed 1,1% rispettivamente) sempre molto inferiori a quelli registrati al Nord, ad indicare la maggiore staticità del settore in queste macro aree.

Figura 20: indice NTN 2004-09 Negozi e laboratori – grafico per aree geografiche

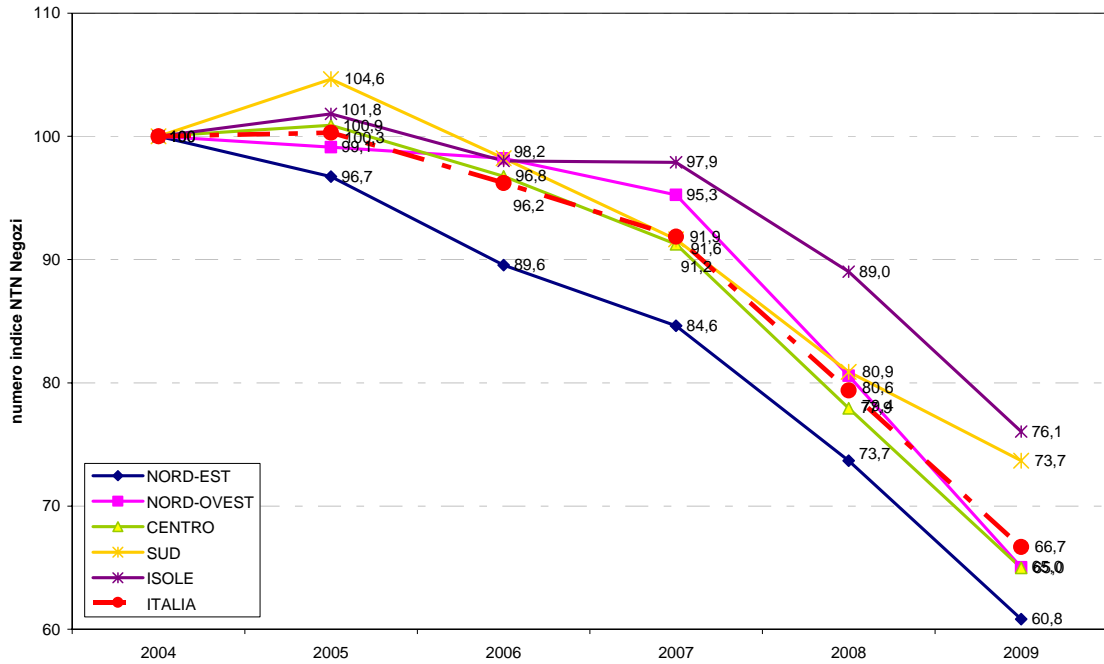


Figura 21: IMI 2004-09 Negozi e laboratori – grafico per aree geografiche

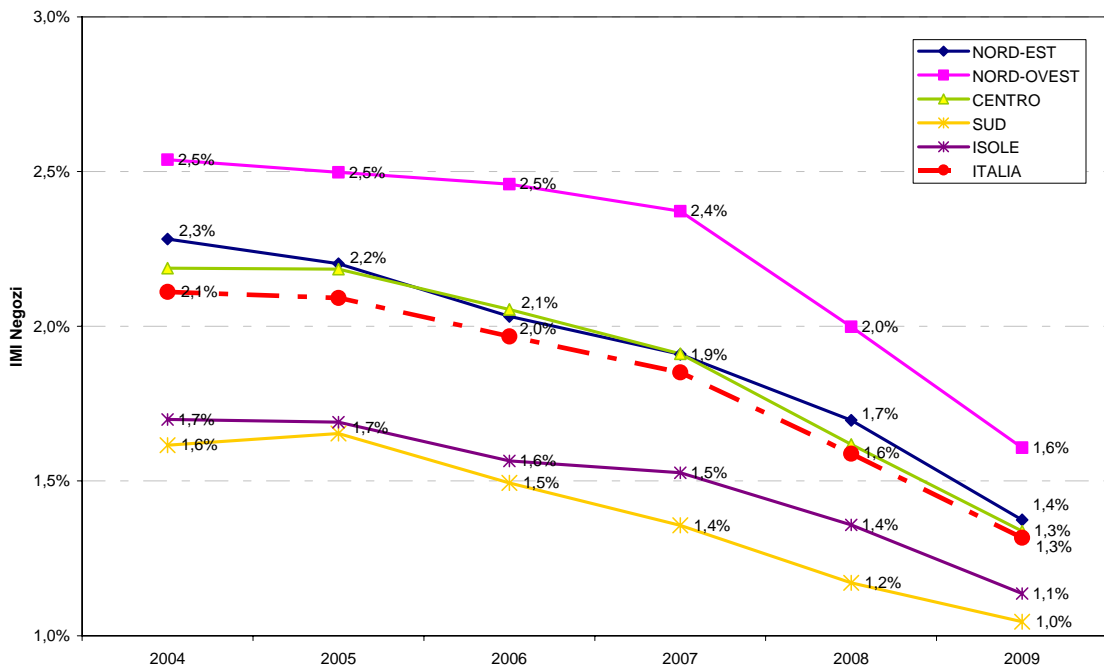


Tabella 14: NTN e IMI 2009 Negozi e Laboratori per regione⁷ e area territoriale

Area	Regione	NTN 2009	quota%	Var % NTN 2009/2008	IMI 2009
Nord Est	Emilia-Romagna	2.423	7,4%	-19,8%	1,3%
	Friuli- Venezia Giulia ⁷	397	1,2%	-19,8%	1,4%
	Veneto	2.875	8,8%	-15,0%	1,4%
Nord Est		5.695	17,3%	-17,5%	1,4%
Nord Ovest	Liguria	907	2,8%	-10,0%	1,2%
	Lombardia	6.867	20,9%	-21,8%	1,8%
	Piemonte	2.312	7,0%	-14,1%	1,3%
	Valle d'Aosta	50	0,2%	-31,7%	0,8%
Nord Ovest		10.135	30,8%	-19,3%	1,6%
Centro	Lazio	3.144	9,6%	-18,4%	1,3%
	Marche	982	3,0%	-15,5%	1,2%
	Toscana	2.698	8,2%	-15,9%	1,4%
	Umbria	562	1,7%	-11,6%	1,3%
Centro		7.386	22,5%	-16,6%	1,3%
Sud	Abruzzo	706	2,1%	-11,6%	1,1%
	Basilicata	281	0,9%	-1,4%	1,0%
	Calabria	802	2,4%	-10,7%	0,9%
	Campania	2.558	7,8%	-9,4%	1,0%
	Molise	148	0,5%	-10,6%	1,0%
	Puglia	2.160	6,6%	-7,5%	1,2%
Sud		6.654	20,3%	-8,9%	1,0%
Isole	Sardegna	752	2,3%	-26,1%	1,1%
	Sicilia	2.233	6,8%	-9,8%	1,2%
Isole		2.986	9,1%	-14,6%	1,1%
Totale Nazionale		32.857	100,0%	-16,0%	1,3%

La ripartizione territoriale, per area e regione, del NTN nazionale e il corrispondente valore dell'IMI, riportata nella Tabella 14, evidenzia la maggior dinamicità di questo settore in Lombardia dove si concentra circa il 21% del totale NTN nazionale (a fronte di un peso, in termini di *stock*, del 15% circa), con un IMI, che pur rimanendo il più elevato della media nazionale, passa dal 2,4% del 2008 al 1,8% del 2009.

Tra le altre regioni si segnalano, sia pure con valori di NTN decisamente inferiori, l'Emilia-Romagna, il Veneto ed il Piemonte (tra le regioni del Nord), il Lazio e la Toscana (al Centro), la Campania, la Sicilia e la Puglia (nel Sud-Isole).

Il deciso calo delle compravendite nel 2009 rispetto al 2008 è generalizzato, con l'unica eccezione della Basilicata, dove il mercato perde solo il -1,4% rispetto al 2008.

⁷ Per il Friuli Venezia Giulia sono considerate solamente le province di Pordenone ed Udine

La contrazione maggiore si manifesta nelle regioni del Nord, Lombardia, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia (intorno al -20%) ed in particolare la Valle d'Aosta dove il mercato del 2009 si riduce di oltre il 30% (ma negli ultimi due casi è d'obbligo tener conto dell'esiguità del NTN).

Al Centro, è il Lazio la regione dove si registra la più forte contrazione (-18,4%); al Sud e nelle Isole, la Sardegna è la regione con la peggiore performance del mercato dei negozi (-26,1%).

La quota di *stock* per la tipologia Negozi, misurato dall'IMI, come si è visto, risulta relativamente poco elevato, 1,3% è il valore di *stock* scambiato a livello nazionale. Il valore massimo è in Lombardia, 1,8%, ed il minimo nella Valle d'Aosta, solo 0,8%. Le regioni del Sud e nelle Isole presentano tutte un IMI intorno all'1%.

Tabella 15: NTN 2009 Negozi e Laboratori nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

Area	Comuni	NTN 2009	Var % NTN 2009/2008	Quota % NTN
Nord Est	Capoluoghi	1.889	-13,7%	33%
	Non Capoluoghi	3.806	-19,2%	67%
Nord Ovest	Capoluoghi	3.712	-20,8%	37%
	Non Capoluoghi	6.424	-18,4%	63%
Centro	Capoluoghi	3.293	-16,6%	45%
	Non Capoluoghi	4.093	-16,6%	55%
Sud	Capoluoghi	1.909	-6,8%	29%
	Non Capoluoghi	4.745	-9,7%	71%
Isole	Capoluoghi	1.123	-17,3%	38%
	Non Capoluoghi	1.863	-12,8%	62%
Italia	Capoluoghi	11.927	-16,2%	36%
	Non Capoluoghi	20.930	-15,9%	64%

Nella Tabella 15 sono riportati i dati sui volumi di compravendita nei capoluoghi e nei comuni non capoluogo, nelle diverse aree territoriali, la variazione rispetto al 2008 e la quota di mercato relativa.

Dall'analisi dei dati presentati nella tabella si nota che anche per i volumi di compravendite, come rilevato per lo *stock* dei negozi, il mercato è meno concentrato nei capoluoghi, nei quali si trova a livello nazionale il 36% delle unità immobiliari compravendute nel 2009. Nel Centro la concentrazione del mercato dei Negozi nei capoluoghi raggiunge la quota più elevata, il 45%, al Sud la quota è la minima, pari al 29%. Nelle altre aree, il mercato risulta sostanzialmente in linea con la media nazionale.

Rispetto al 2008 il mercato è diminuito in eguale misura nei capoluoghi (-16,2%) e nei comuni minori (-15,9%), entrambe le perdite accentuano quelle verificatesi nel 2008 rispetto al 2007 (era -15,0% nei capoluoghi nel 2008 rispetto al 2007, -12,2% nei non capoluoghi).

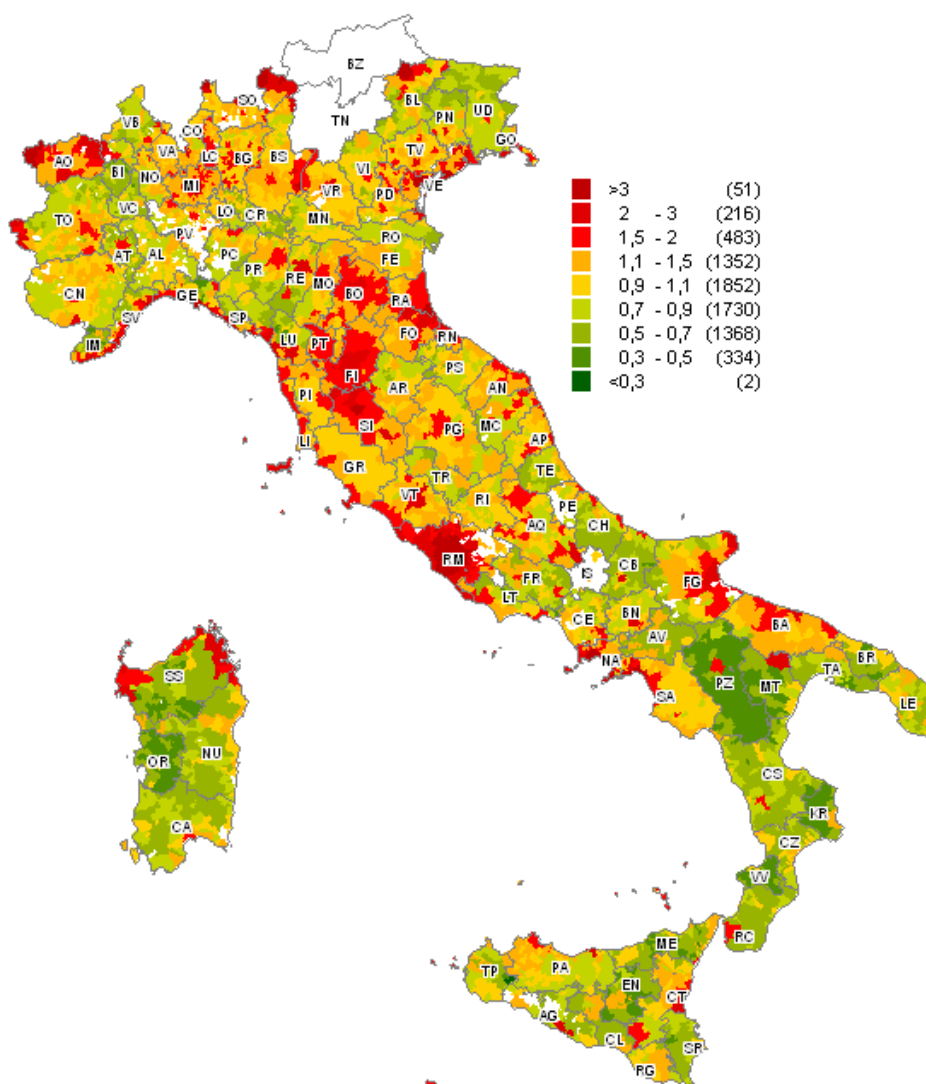
Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel 1° e 2° semestre del 2009, 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 riferimento, per unità di superficie, per la tipologia Negozi a livello nazionale è pari a 1.931 €/mq con una flessione rispetto alla quotazione media 2008 del 1,0%.

I dati elaborati sono riferiti a 7.391 comuni per i quali nel 2009 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia Negozi.

Nella figura che segue è rappresentata la mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali per la tipologia Negozi rispetto la quotazione media nazionale non pesata.

Figura 22: Mappa dei differenziali dei valori medi comunali dei Negozi rispetto alla quotazione media nazionale (7.391 comuni)



Le quotazioni medie del 2009, per area territoriale e per regione, con le rispettive variazioni percentuali registrate rispetto il 2008, sono riportate nella Tabella 16.

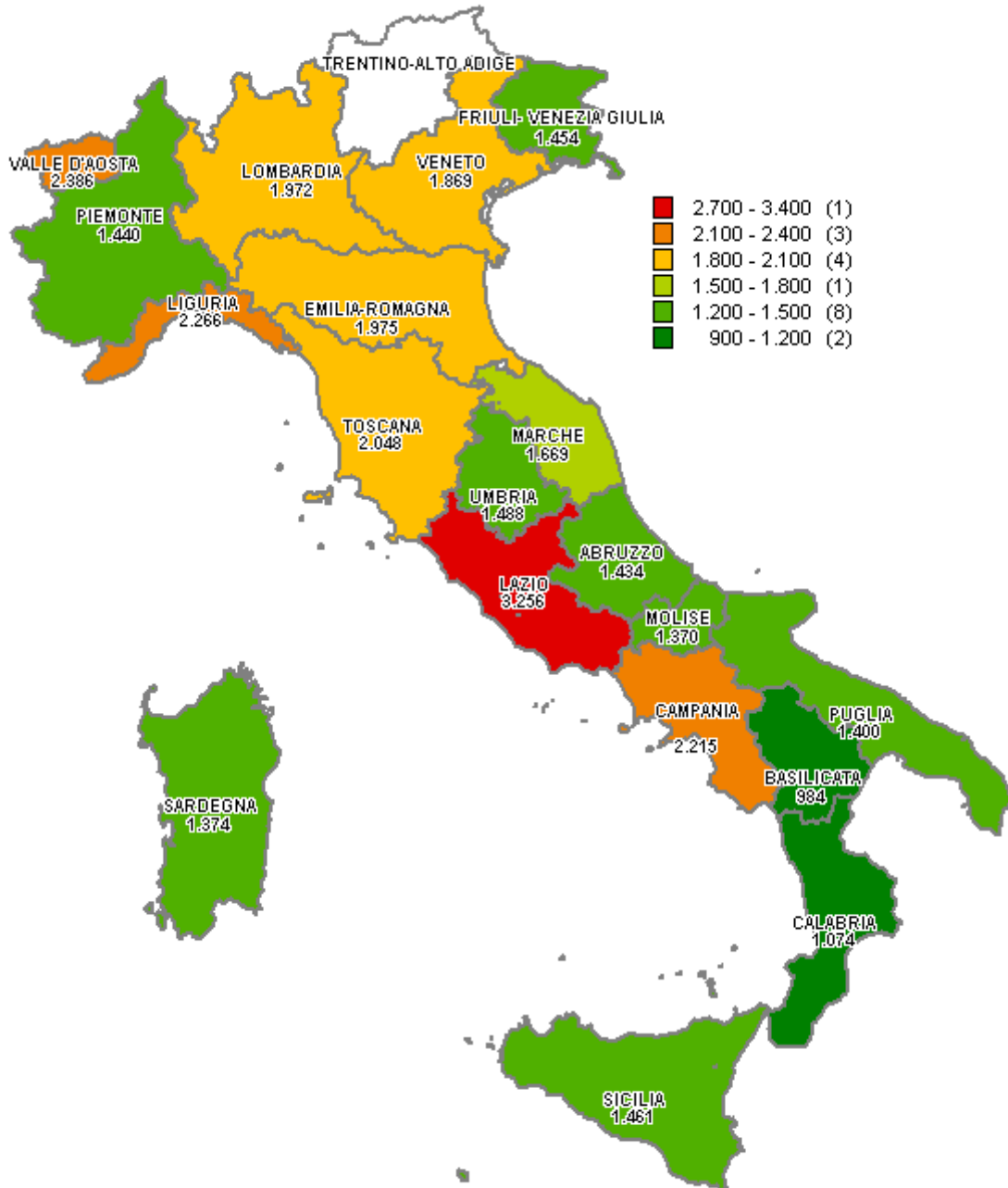
Tabella 16: Quotazione media 2009 Negozi per regione e area territoriale

Area territoriale	Regione	Quotazione media Negozi 2009 (€/mq)	Variazione % 2009/2008
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 1.975	-2,2%
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.454	-1,3%
	Veneto	€ 1.869	0,6%
Nord Est		€ 1.865	-0,8%
Nord Ovest	Liguria	€ 2.266	-4,3%
	Lombardia	€ 1.972	-1,0%
	Piemonte	€ 1.440	-0,4%
	Valle d'Aosta	€ 2.386	1,4%
Nord Ovest		€ 1.868	-1,5%
Centro	Lazio	€ 3.256	-4,2%
	Marche	€ 1.669	-0,6%
	Toscana	€ 2.048	0,8%
	Umbria	€ 1.488	0,1%
Centro		€ 2.558	-2,5%
Sud	Abruzzo	€ 1.434	0,4%
	Basilicata	€ 984	0,0%
	Calabria	€ 1.074	-0,2%
	Campania	€ 2.215	1,2%
	Molise	€ 1.370	-2,9%
	Puglia	€ 1.400	0,4%
Sud		€ 1.705	0,7%
Isole	Sardegna	€ 1.374	4,0%
	Sicilia	€ 1.461	2,0%
Isole		€ 1.438	2,5%
Media nazionale		€ 1.931	-1,0%

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 3.256 €/mq (-4,2% rispetto la quotazione 2008). Distanti dalla quotazione media del Lazio, ma con valore superiore a 2.000 €/mq risultano le regioni Liguria, con 2.266 €/mq (-4,3% rispetto il 2008), la Valle d'Aosta, con 2.386 €/mq (+1,4% rispetto il 2008), quindi Campania (2.215 €/mq, +1,2% sul 2008) e Toscana (2.048 €/mq, +0,8% sul 2008). 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 al Nord (-0,8% nel Nord Est e -1,5% nel Nord Ovest) e al Centro (-2,5% rispetto al 2008) ancora in crescita al Sud (+0,7%) e nelle Isole (+2,5%).

Figura 23: Quotazione media 2009 Negozi – Mappa delle quotazioni medie regionali



Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia Negozi (1.931 €/mq) è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella seguente tabella:

Tabella 17: Indice territoriale quotazioni 2009 Negozi per regione e area territoriale

Area territoriale	Regione	Quotazione media Negozi 2009 (€/mq)	Indice territoriale 2009
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 1.975	102,3
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.454	75,3
	Veneto	€ 1.869	96,8
Nord Est		€ 1.865	96,6
Nord Ovest	Liguria	€ 2.266	117,4
	Lombardia	€ 1.972	102,1
	Piemonte	€ 1.440	74,6
	Valle d'Aosta	€ 2.386	123,6
Nord Ovest		€ 1.868	96,7
Centro	Lazio	€ 3.256	168,6
	Marche	€ 1.669	86,4
	Toscana	€ 2.048	106,0
	Umbria	€ 1.488	77,1
Centro		€ 2.558	132,5
Sud	Abruzzo	€ 1.434	74,2
	Basilicata	€ 984	51,0
	Calabria	€ 1.074	55,6
	Campania	€ 2.215	114,7
	Molise	€ 1.370	71,0
	Puglia	€ 1.400	72,5
Sud		€ 1.705	88,3
Isole	Sardegna	€ 1.374	71,2
	Sicilia	€ 1.461	75,6
Isole		€ 1.438	74,5
Media nazionale		€ 1.931	100,0

L'indice evidenzia come il livello delle quotazioni medie per la tipologia Negozi assume valori differenziati nelle diverse regioni rispetto alla quotazione nazionale. Dal grafico successivo, 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 51,0 per la Basilicata e 55,6 per la Calabria) con eccezione della Campania che presenta un valore dell'indice pari a 114,7. 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.

Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2009 Negozi – Grafico per area territoriale e per regione.

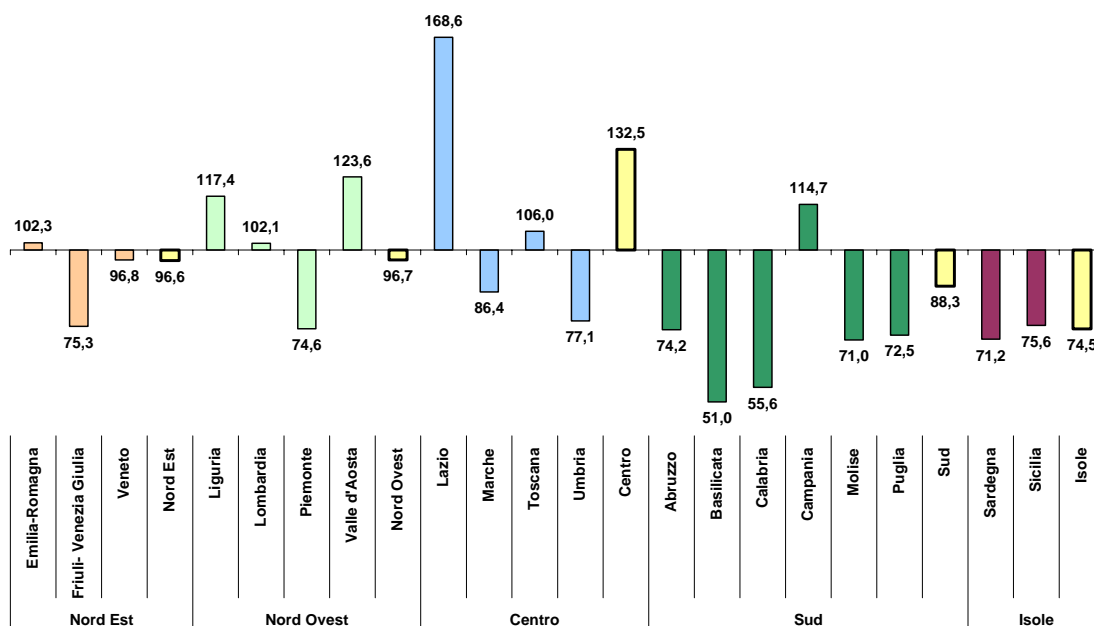
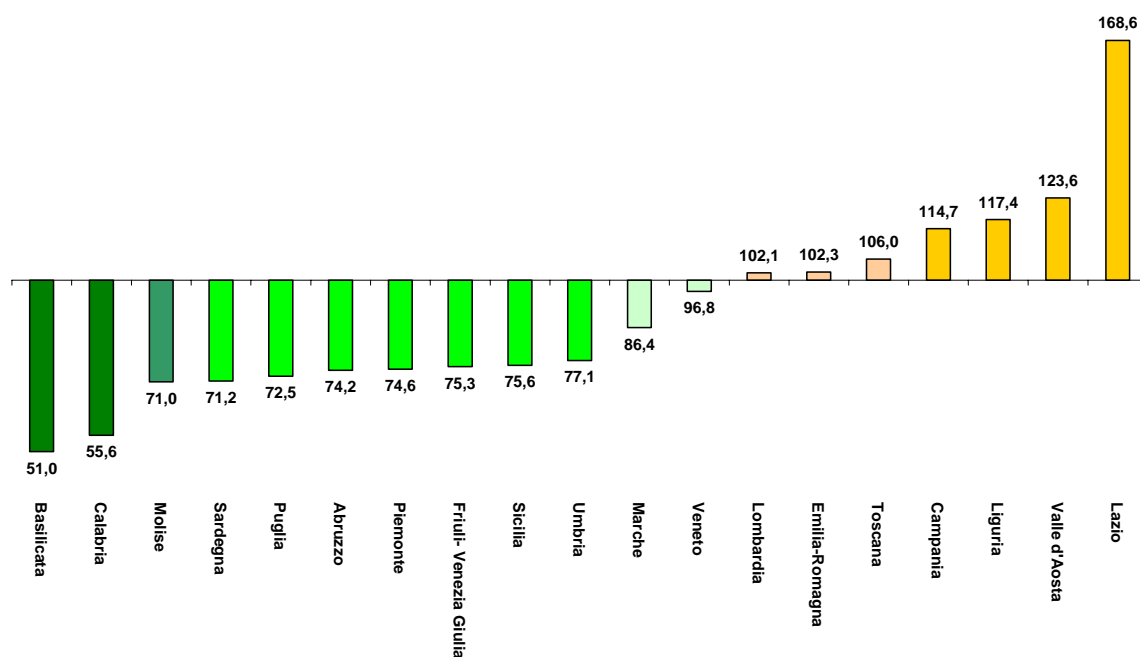


Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2009 Negozi – scala valori regionali.



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 2.745 €/mq con una diminuzione rispetto alla quotazione media 2008 del -0,8%.

Le quotazioni medie regionali, l'indice territoriale, per area e per regione, sono riportati nella seguente tabella:

Tabella 18: Capoluoghi - Quotazione media 2009 Negozi per regione e area territoriale

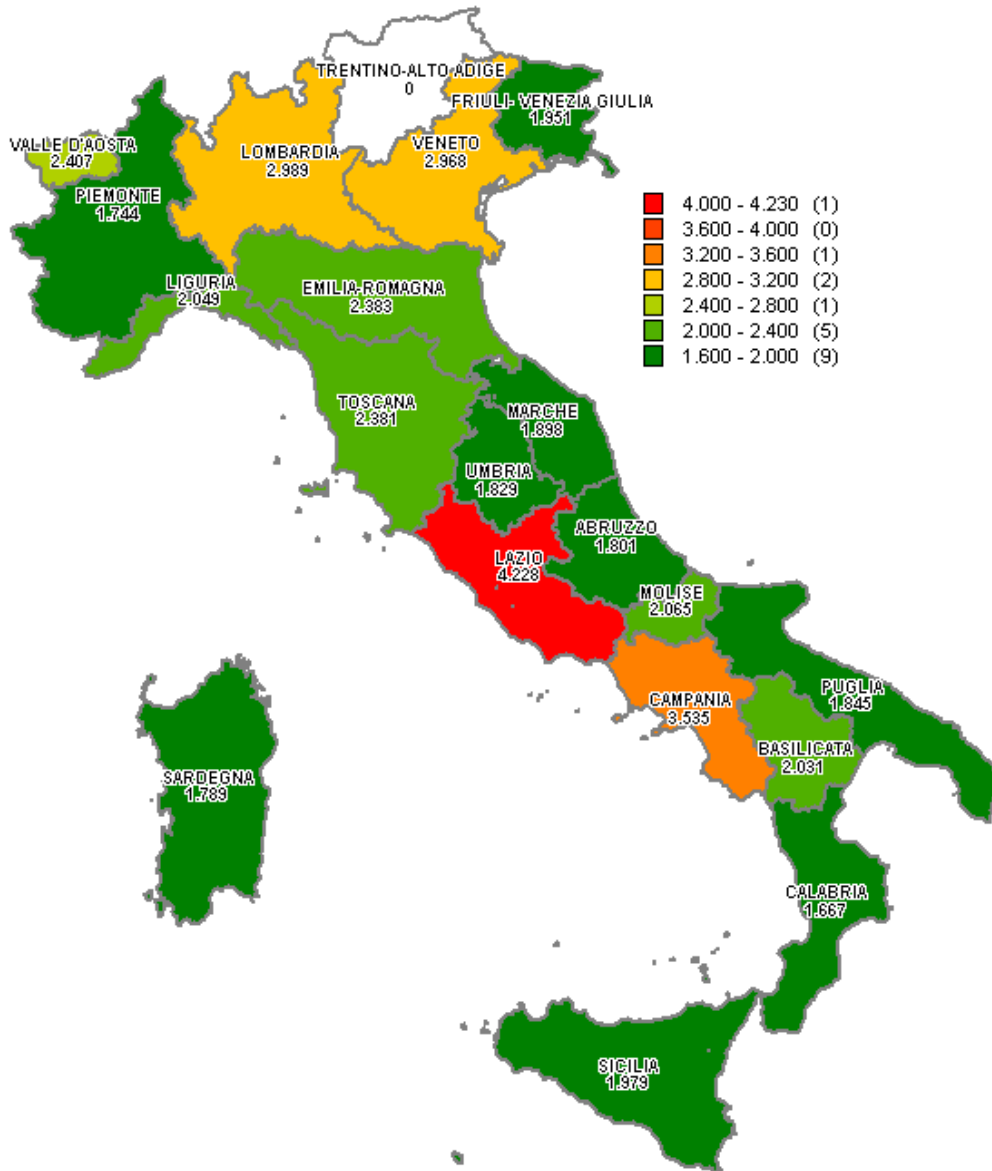
Area territoriale	Regione	Quotazione media Negozi 2009 (€/mq) capoluoghi	Variazione % 2009/2008	Indice territoriale 2009 capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 2.383	-3,2%	86,8
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.951	-0,9%	71,1
	Veneto	€ 2.968	2,9%	108,1
Nord Est		€ 2.538	-0,4%	92,5
Nord Ovest	Liguria	€ 2.049	-8,9%	74,6
	Lombardia	€ 2.989	2,3%	108,9
	Piemonte	€ 1.744	0,4%	63,5
	Valle d'Aosta	€ 2.407	-0,2%	87,7
Nord Ovest		€ 2.398	-0,4%	87,3
Centro	Lazio	€ 4.228	-4,3%	154,0
	Marche	€ 1.898	-0,9%	69,1
	Toscana	€ 2.381	0,0%	86,7
	Umbria	€ 1.829	0,3%	66,6
Centro		€ 3.512	-3,4%	127,9
Sud	Abruzzo	€ 1.801	1,6%	65,6
	Basilicata	€ 2.031	0,0%	74,0
	Calabria	€ 1.667	-4,5%	60,7
	Campania	€ 3.535	4,1%	128,8
	Molise	€ 2.065	-6,0%	75,2
	Puglia	€ 1.845	2,3%	67,2
	Sud		€ 2.620	2,4%
Isole	Sardegna	€ 1.789	8,9%	65,2
	Sicilia	€ 1.979	1,7%	72,1
Isole		€ 1.944	2,9%	70,8
Media nazionale		€ 2.745	-0,8%	100,0

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che anche per i soli capoluoghi la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 4.228 €/mq che però subisce una significativa flessione rispetto il 2008 pari a -4,3%.

Particolarmente accentuata risulta la flessione della quotazione media 2009 nei capoluoghi della Liguria, -8,9% rispetto al 2008.

Anche in Emilia-Romagna (-3,2%), Lazio (-4,3%), Calabria (-4,5%) e Molise (-6,0%) si registra una diminuzione di rilievo delle quotazioni per i negozi nei capoluoghi di provincia. Sono sostanzialmente stabili le quotazioni dei negozi in Piemonte, Valle d'Aosta, Toscana e Umbria. In Sardegna si registra l'aumento massimo con la quotazione media che si incrementa rispetto al 2008 del 8,9%.

Figura 26: Quotazione media capoluoghi 2009 Negozi –Mappa regionale



Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250mila abitanti, i dati del 2009 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto il 2008 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 2.745 €/mq) per la tipologia Negozi sono riportati nella tabella che segue:

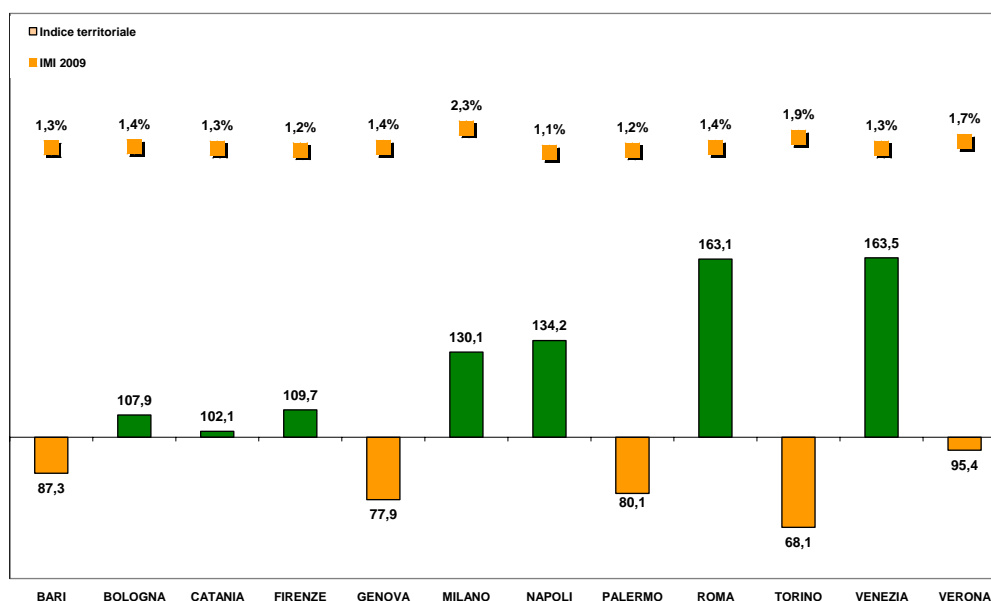
Tabella 19: NTN, IMI, quotazione media 2009 Negozi - Città con più di 250.000 ab.

Città con oltre 250.000 ab.	NTN 2009	IMI 2009	quotazione media 2009	variazione % 2009/2008	Indice territoriale
BARI	186	1,3%	€ 2.397	5,3%	87,3
BOLOGNA	243	1,4%	€ 2.962	-7,0%	107,9
CATANIA	200	1,3%	€ 2.802	4,9%	102,1
FIRENZE	247	1,2%	€ 3.012	-0,5%	109,7
GENOVA	357	1,4%	€ 2.139	-11,5%	77,9
MILANO	1.487	2,3%	€ 3.573	4,6%	130,1
NAPOLI	513	1,1%	€ 3.684	4,3%	134,2
PALERMO	292	1,2%	€ 2.198	0,1%	80,1
ROMA	1.665	1,4%	€ 4.477	-4,3%	163,1
TORINO	717	1,9%	€ 1.871	0,4%	68,1
VENEZIA	181	1,3%	€ 4.489	6,0%	163,5
VERONA	154	1,7%	€ 2.618	-3,1%	95,4

I dati della Tabella 19 evidenziano che le città con maggior dinamica nel mercato dei Negozi, in termini di IMI (quota percentuale di *stock* compravenduto nel 2009) risultano Milano (2,3%) e Torino (1,9%); di contro Firenze, Palermo (1,2%) e Napoli (1,1%) presentano i valori più bassi dell'IMI.

Le quotazioni hanno subito una brusca flessione a Genova (-11,5% rispetto la quotazione media del 2008) e a Bologna (-7,0%). Diminuiscono significativamente nel 2009 le quotazioni medie dei negozi a Roma (-4,3%) e Verona (-3,1%), mentre crescono a Bari (+5,3%), Catania (+4,9%), Milano (+5,3%), Napoli (+4,6%) e Venezia (+6,0%). Nel grafico successivo i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie dei Negozi sono messe a confronto con la dinamica del mercato, in termini di IMI.

Figura 27: IMI e quotazione media 2009 Negozi – Grafico valori città con più di 250.000 ab.

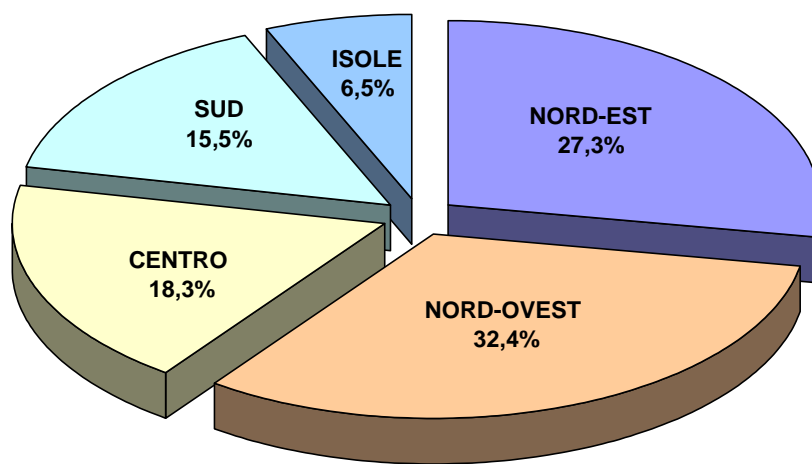


4. Il mercato dei capannoni

Lo stock immobiliare

Lo *stock* delle unità immobiliari censite in catasto nelle categorie D/1 e D/7, che comprende gli immobili a destinazione Opifici e Industrie, consiste di circa 637.000 unità sul territorio nazionale. La presenza di Capannoni è preponderante nelle aree del Nord (circa il 60%) e scarsa al Sud e nelle Isole (15,5% e 6,5% rispettivamente), nel Centro si collocano il 18% di questa tipologia di immobili destinati al settore produttivo.

Figura 28: *Stock* Capannoni - quota % per area territoriale

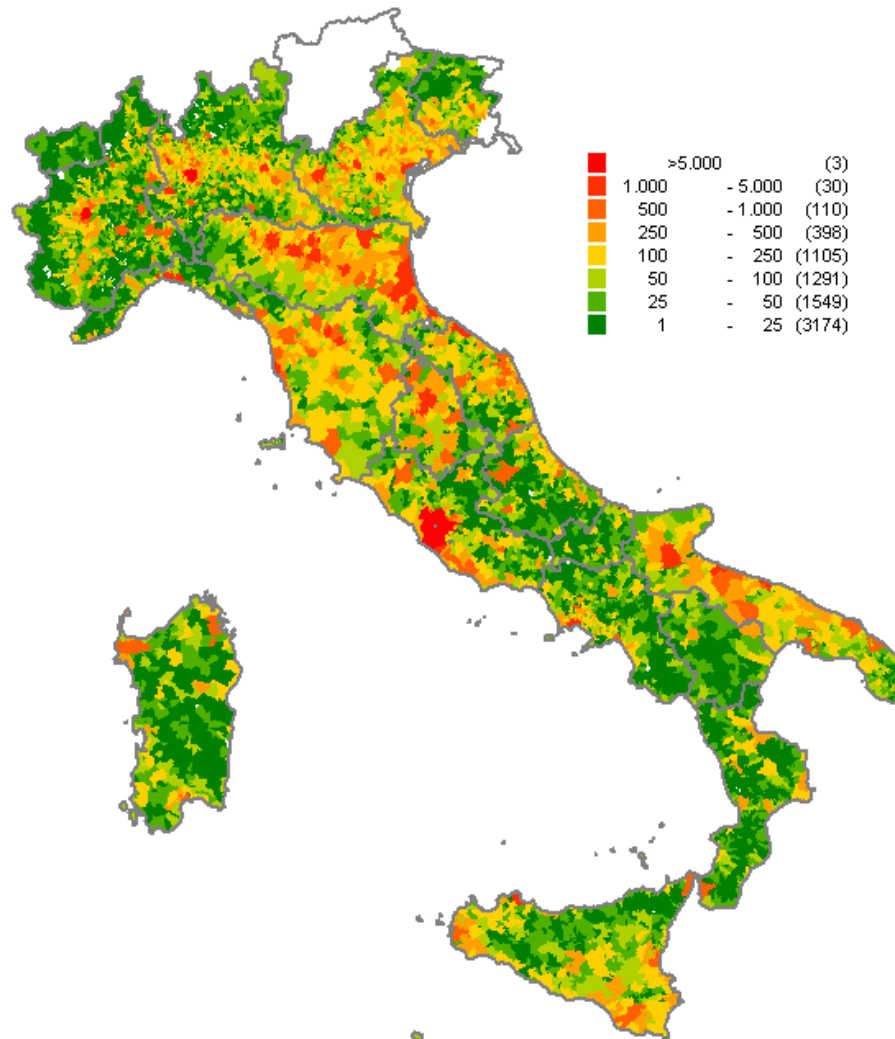


La ripartizione territoriale, per area e regione, dello *stock* nazionale è riportata nella Tabella 20. Tra le regioni con la maggior presenza relativa di Capannoni sul territorio emerge la Lombardia (20% dello *stock* nazionale) seguite a lunga distanza da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte (con 13%, 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% circa. Tra le regioni del Sud, la Puglia, e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo *stock* nazionale (4,7% e 4,5% rispettivamente).

Tabella 20: Stock 2009 Capannoni per regione e area territoriale

Area	Regione	stock	quota%
Nord Est	Emilia-Romagna	76.930	12,1%
	Friuli- Venezia Giulia	14.446	2,3%
	Veneto	82.803	13,0%
Nord Est		174.179	27,3%
Nord Ovest	Liguria	13.568	2,1%
	Lombardia	127.338	20,0%
	Piemonte	63.792	10,0%
	Valle d'Aosta	1.711	0,3%
Nord Ovest		206.409	32,4%
Centro	Lazio	31.892	5,0%
	Marche	27.967	4,4%
	Toscana	45.360	7,1%
	Umbria	11.361	1,8%
Centro		116.580	18,3%
Sud	Abruzzo	17.170	2,7%
	Basilicata	4.315	0,7%
	Calabria	14.311	2,2%
	Campania	28.575	4,5%
	Molise	4.241	0,7%
	Puglia	30.064	4,7%
Sud		98.676	15,5%
Isole	Sardegna	14.804	2,3%
	Sicilia	26.329	4,1%
Isole		41.133	6,5%
Totale Nazionale		636.977	100,0%

Figura 29: *Stock* 2009 Capannoni - distribuzione comunale



Nella Tabella 21 sono riportati i dati sulla concentrazione dello *stock* immobiliare nel capoluogo rispetto ai comuni non capoluogo nelle diverse aree territoriali.

Tabella 21: *Stock* 2009 Capannoni nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

Area	Comuni	<i>stock</i>	% <i>stock</i>
Nord Est	Capoluoghi	29.173	17%
	Resto provincia	145.006	83%
Nord Ovest	Capoluoghi	26.805	13%
	Resto provincia	179.604	87%
Centro	Capoluoghi	26.394	23%
	Resto provincia	90.186	77%
Sud	Capoluoghi	14.914	15%
	Resto provincia	83.762	85%
Isole	Capoluoghi	8.765	21%
	Resto provincia	32.368	79%
Italia	Capoluoghi	106.051	17%
	Resto provincia	530.926	83%

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% 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.

I volumi di compravendita

Nel 2009 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva censite nella categoria catastale D/1 e D/7 è stato pari a 12.281 NTN che rappresenta il 1,9% dello *stock* immobiliare presente sul territorio nazionale (IMI produttivo - nazionale).

Nel grafico successivo è 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% e 3,5% rispettivamente).

Figura 30: NTN 2009 Capannoni - quota % per area territoriale

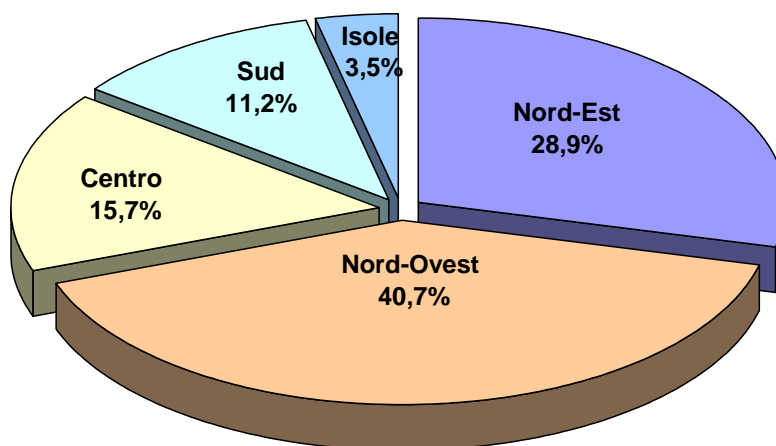
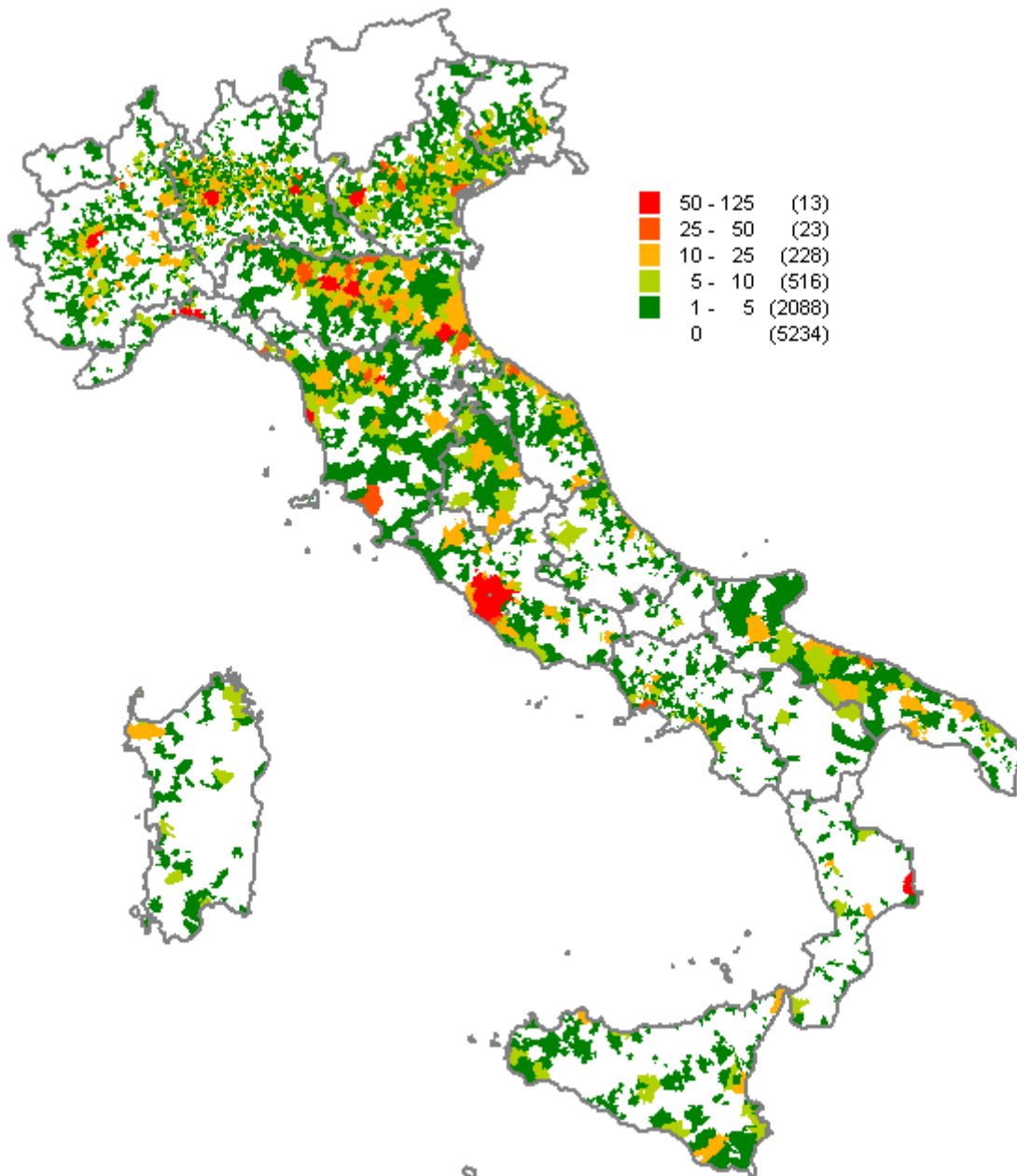


Figura 31: NTN 2009 Capannoni distribuzione comunale



La serie storica dei volumi di compravendita per il settore produttivo dal 2004, rappresentata nei grafici che seguono in termini di numero indice del NTN e di IMI, evidenziano, mediamente in Italia, un mercato in moderata crescita fino al 2007, seguita da una prima flessione nel 2008 che si accentua nel 2009.

Tra le aree territoriali si differenzia l'andamento del mercato nelle Isole, dove nel 2006 si registrò un picco di acquisti e nel 2009 si è verificato un parziale recupero dopo il calo del biennio precedente.

Figura 32: indice NTN 2004-09 Capannoni – Grafico per aree geografiche

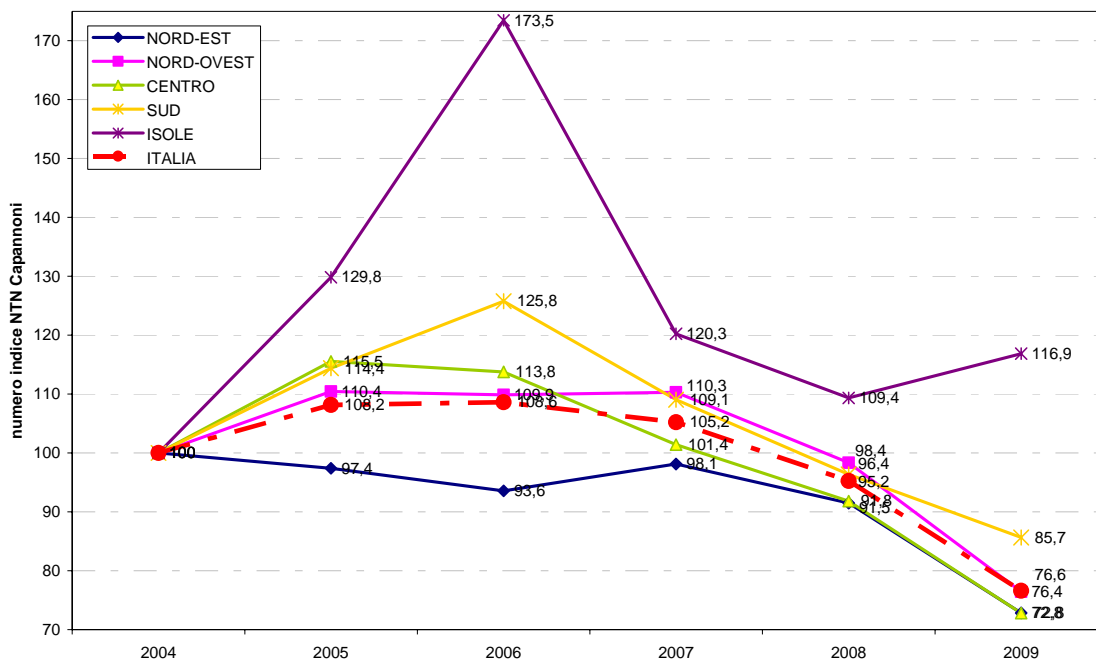
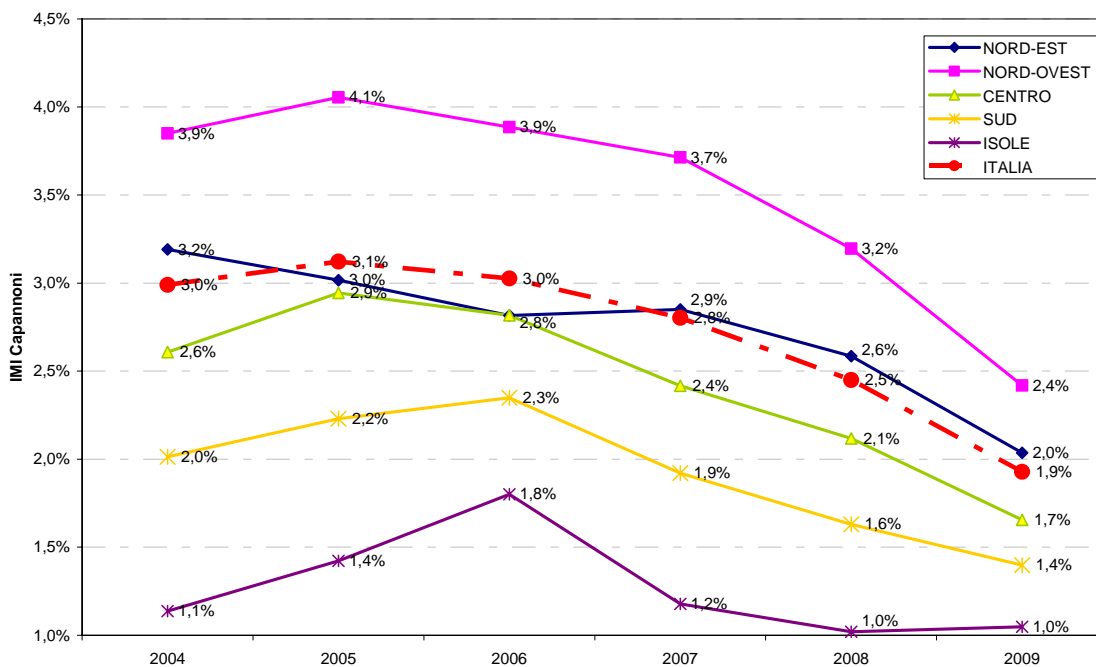


Figura 33: IMI 2004-09 Capannoni – Grafico per aree geografiche



L'indicatore della dinamica di mercato nazionale (IMI) per la tipologia Capannoni è pari all' 1,9%, con il valore di picco, pari al 2,4%, nell'area Nord Ovest e il valore più basso nelle Isole dove è stata compravenduta nel 2009 una quota dello *stock* pari solo all' 1,0%.

La ripartizione territoriale, per area e regione, del NTN 2009, la variazione rispetto al 2008 e il corrispondente valore dell'IMI sono riportati nella Tabella 22.

Tabella 22: NTN e IMI 2009 Capannoni per regione e area territoriale ⁸

Area	Regione	NTN 2009	quota%	Var % NTN 2009/2008	IMI 2009
Nord Est	Emilia-Romagna	1.583	12,9%	-23,5%	2,1%
	Friuli- Venezia Giulia ⁸	338	2,8%	-11,6%	2,3%
	Veneto	1.625	13,2%	-23,7%	2,0%
Nord Est		3.546	28,9%	-22,6%	2,0%
Nord Ovest	Liguria	258	2,1%	-21,6%	1,9%
	Lombardia	3.391	27,6%	-24,1%	2,7%
	Piemonte	1.332	10,8%	-16,8%	2,1%
	Valle d'Aosta	12	0,1%	-61,1%	0,7%
Nord Ovest		4.994	40,7%	-22,3%	2,4%
Centro	Lazio	469	3,8%	-8,7%	1,5%
	Marche	463	3,8%	-31,8%	1,7%
	Toscana	816	6,6%	-18,2%	1,8%
	Umbria	182	1,5%	-25,5%	1,6%
Centro		1.930	15,7%	-20,7%	1,7%
Sud	Abruzzo	251	2,0%	-31,8%	1,5%
	Basilicata	38	0,3%	71,2%	0,9%
	Calabria	191	1,6%	54,1%	1,3%
	Campania	421	3,4%	-13,5%	1,5%
	Molise	36	0,3%	-39,0%	0,9%
	Puglia	444	3,6%	-10,0%	1,5%
Sud		1.380	11,2%	-11,1%	1,4%
Isole	Sardegna	149	1,2%	24,7%	1,0%
	Sicilia	282	2,3%	-0,6%	1,1%
Isole		431	3,5%	6,9%	1,1%
Totale Nazionale		12.281	100,0%	-20,2%	1,9%

Dalla distribuzione del mercato dei Capannoni per regione emerge il peso cospicuo della Lombardia nella quale, nel 2009, si sono verificate il 27,6% delle compravendite nazionali (a fronte di un peso, in termini di *stock*, del 20% circa) seguito 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 2,7%, seguita dal Friuli Venezia Giulia con il 2,3%. A poca distanza, con valori dell'IMI intorno al 2%, seguono Veneto, Emilia Romagna, Piemonte e Liguria. Nel Centro e nel Sud nessuna regione raggiunge il 2% con la più bassa dinamica del mercato dei Capannoni registrata in Sardegna, Basilicata ed in Molise (IMI intorno a 1%).

Per quanto concerne le variazioni di NTN rispetto al 2008 si nota una notevole disparità di andamenti; da un lato le regioni al Centro e al Nord, con i mercati più grandi e dinamici risultano in grave perdita (oltre il -20% rispetto al 2008), dall'altro,

⁸ Per il Friuli Venezia Giulia sono considerate solamente le province di Pordenone ed Udine.

in alcune regioni del Sud si registrano incrementi anche elevati dei volumi scambiati nel 2009 rispetto al 2008 (in Basilicata +71%, in Calabria +54% ed in Sardegna +24,7%). Il calo maggiore si registra nella Valle D'Aosta, -61% circa (ma si tratta sempre di piccoli numeri).

Nella Tabella 23 sono riportati i dati sulla concentrazione dei volumi di compravendita nel capoluogo rispetto ai comuni nella provincia, nelle diverse aree territoriali.

Tabella 23: NTN 2009 Capannoni capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

Area	Comuni	NTN 2009	Var % NTN 2009/2008	Quota % NTN
Nord Est	Capoluoghi	570	-13,6%	16%
	Resto provincia	2.976	-24,1%	84%
Nord Ovest	Capoluoghi	586	-16,8%	12%
	Resto provincia	4.408	-23,0%	88%
Centro	Capoluoghi	455	-21,0%	24%
	Resto provincia	1.475	-20,6%	76%
Sud	Capoluoghi	293	-6,8%	21%
	Resto provincia	1.087	-12,2%	79%
Isole	Capoluoghi	123	-3,2%	29%
	Resto provincia	308	11,5%	71%
Italia	Capoluoghi	2.026	-14,9%	16%
	Resto provincia	10.255	-21,2%	84%

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 2009. Nel Nord Ovest la concentrazione nel resto della provincia raggiunge l'88%, nelle Isole è pari al valore minimo pari al 71%.

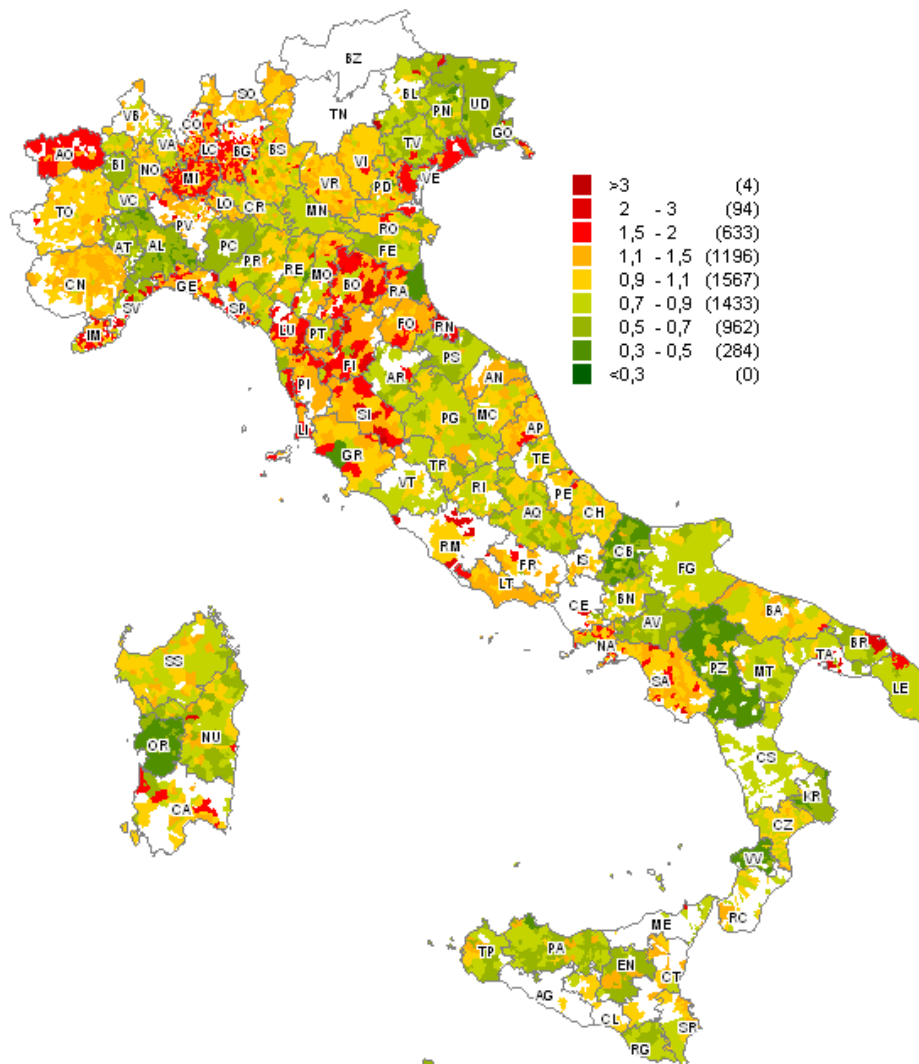
Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel 1° e 2° semestre del 2009, per la tipologia edilizia Capannoni è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale. Risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia Capannoni a livello nazionale è pari a 545 €/mq con un incremento rispetto alla quotazione media 2008 del 1,1%.

I dati elaborati sono riferiti a 6.177 comuni per i quali nel 2009 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia Capannoni.

Nella figura che segue è rappresentata la mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali per la tipologia Capannoni rispetto la quotazione media nazionale non pesata.

Figura 34: Mappa dei differenziali dei valori medi comunali dei Capannoni rispetto alla quotazione media nazionale (6.177 comuni)



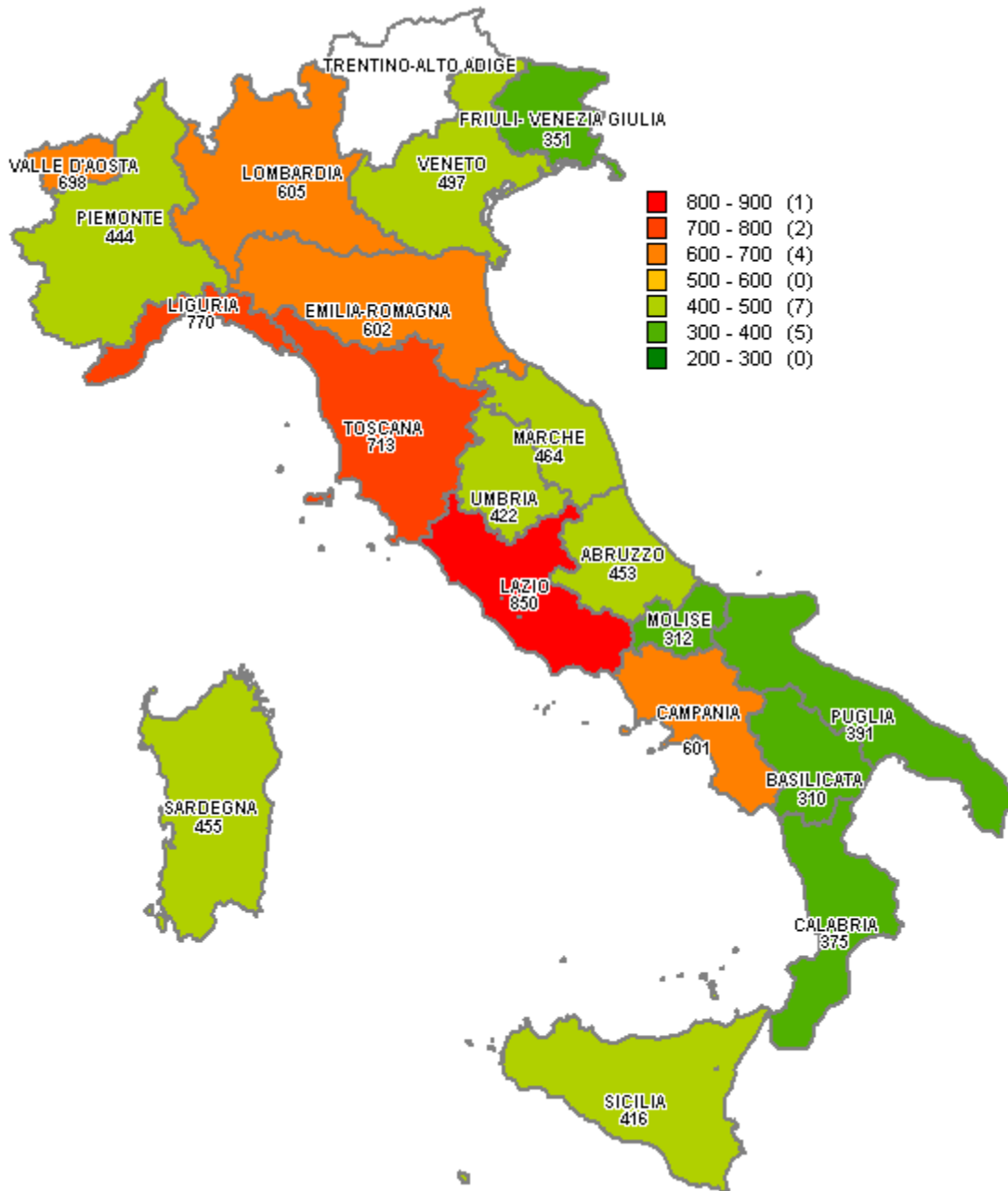
Le quotazioni medie del 2009, per area territoriale e per regione, con le rispettive variazioni percentuali registrate rispetto il 2008, sono riportate nella Tabella 24.

Tabella 24: Quotazione media 2009 Capannoni per regione e area territoriale

Area territoriale	Regione	Quotazione media Capannoni 2009 (€/mq)	Variazione % 2009/2008
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 602	1,2%
	Friuli- Venezia Giulia	€ 351	0,3%
	Veneto	€ 497	-0,5%
Nord Est		€ 527	0,4%
Nord Ovest	Liguria	€ 770	6,1%
	Lombardia	€ 605	1,8%
	Piemonte	€ 444	-0,2%
	Valle d'Aosta	€ 698	-0,1%
Nord Ovest		€ 567	1,7%
Centro	Lazio	€ 850	-3,4%
	Marche	€ 464	-0,1%
	Toscana	€ 713	1,4%
	Umbria	€ 422	0,2%
Centro		€ 648	-0,3%
Sud	Abruzzo	€ 453	0,8%
	Basilicata	€ 310	0,1%
	Calabria	€ 375	0,4%
	Campania	€ 601	4,5%
	Molise	€ 312	2,2%
	Puglia	€ 391	1,6%
Sud		€ 452	2,7%
Isole	Sardegna	€ 455	4,9%
	Sicilia	€ 416	1,7%
Isole		€ 432	3,0%
Media nazionale		€ 545	1,1%

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 850 €/mq (-3,4% rispetto la quotazione 2008). Distanti dalla quotazione media del Lazio, ma con valore superiore a 650 €/mq risultano le regioni Liguria, con 770 €/mq (+6,1% rispetto il 2008), Toscana con 713 €/mq (+1,4% rispetto il 2008) e Valle d'Aosta con 698 €/mq (-0,1% rispetto il 2008). Le quotazioni medie regionali più basse si registrano in Basilicata (310 €/mq) e Molise (312 €/mq).

Figura 35: Quotazione media 2009 Capannoni – Mappa delle quotazioni medie regionali



Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia Capannoni (545 €/mq) è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella seguente tabella:

Tabella 25: Indice territoriale quotazioni 2009 Capannoni per regione e per area territoriale

Area territoriale	Regione	Quotazione media Capannoni 2009 (€/mq)	Indice territoriale 2009
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 602	110,5
	Friuli- Venezia Giulia	€ 351	64,4
	Veneto	€ 497	91,2
Nord Est		€ 527	96,7
Nord Ovest	Liguria	€ 770	141,1
	Lombardia	€ 605	111,0
	Piemonte	€ 444	81,5
	Valle d'Aosta	€ 698	127,9
Nord Ovest		€ 567	103,9
Centro	Lazio	€ 850	155,8
	Marche	€ 464	85,0
	Toscana	€ 713	130,8
	Umbria	€ 422	77,3
Centro		€ 648	118,8
Sud	Abruzzo	€ 453	83,0
	Basilicata	€ 310	56,9
	Calabria	€ 375	68,8
	Campania	€ 601	110,3
	Molise	€ 312	57,2
	Puglia	€ 391	71,6
Sud		€ 452	83,0
Isole	Sardegna	€ 455	83,4
	Sicilia	€ 416	76,4
Isole		€ 432	79,2
Media nazionale		€ 545	100,0

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, 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 56,9 per la Basilicata e 57,2 per il Molise) con eccezione della Campania che presenta un valore dell'indice pari a 110,3. Nel Centro, all'elevato valore dell'indice del Lazio (155,8) 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 medi superiori alla media nazionale.

Figura 36: Indice territoriale quotazioni 2009 Capannoni per regione e area territoriale

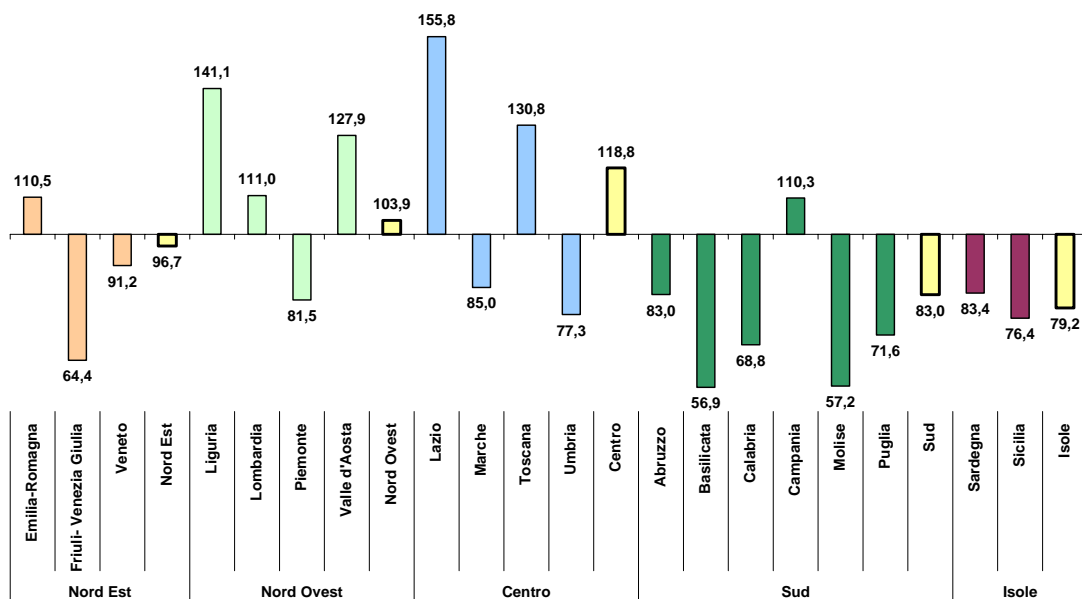
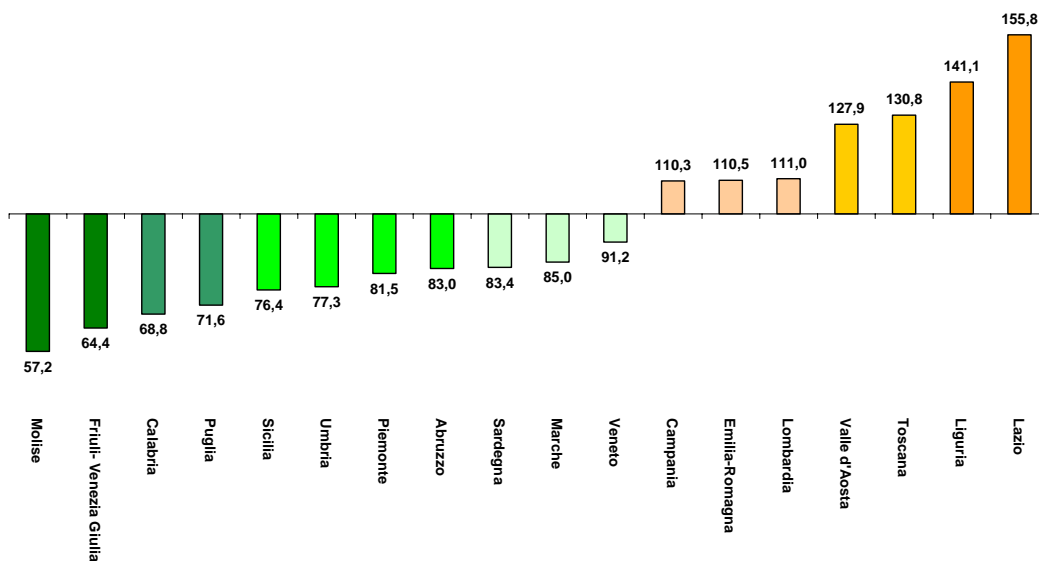


Figura 37: Indice territoriale quotazioni 2008 Capannoni – scala valori regionali.



Esaminando le quotazioni dei Capannoni nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 698 €/mq con un lieve incremento rispetto alla quotazione media 2008 pari a 0,4%. 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 seguente tabella:

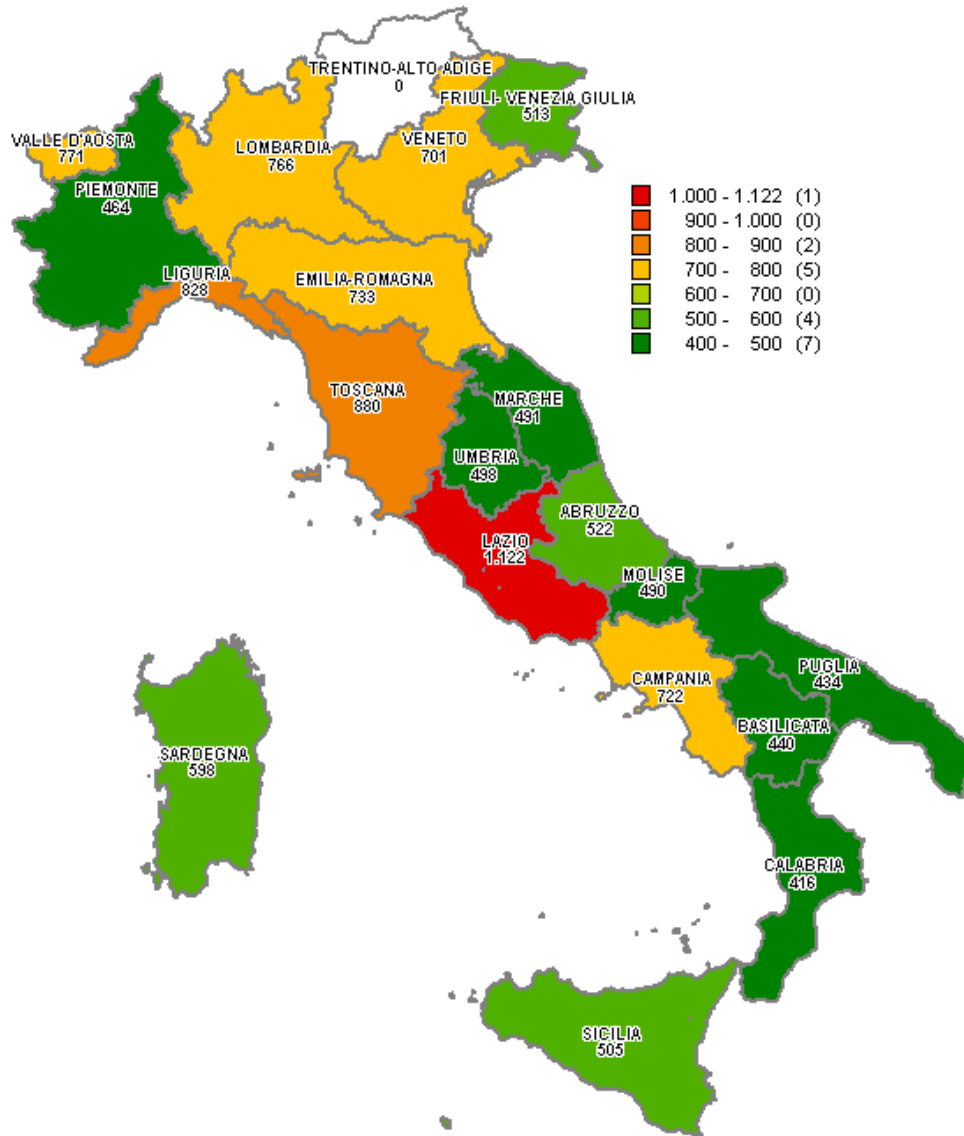
Tabella 26: Capoluoghi - Quotazione media 2009 Capannoni per regione e per area territoriale

Area territoriale	Regione	Quotazione media Capannoni 2009 (€/mq) capoluoghi	Variazione % 2009/2008	Indice territoriale 2009 capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 733	-0,2%	105,6
	Friuli- Venezia Giulia	€ 513	-0,1%	73,8
	Veneto	€ 701	-0,6%	101,4
Nord Est		€ 705	-0,3%	101,7
Nord Ovest	Liguria	€ 828	9,4%	108,9
	Lombardia	€ 766	-0,1%	110,3
	Piemonte	€ 464	0,0%	66,7
	Valle d'Aosta	€ 771	-0,3%	111,3
Nord Ovest		€ 660	2,7%	92,4
Centro	Lazio	€ 1.122	-5,5%	170,7
	Marche	€ 491	0,3%	70,5
	Toscana	€ 880	0,4%	126,1
	Umbria	€ 498	0,7%	71,1
Centro		€ 878	-2,0%	128,8
Sud	Abruzzo	€ 522	0,8%	74,4
	Basilicata	€ 440	0,3%	63,1
	Calabria	€ 416	-0,9%	60,3
	Campania	€ 722	5,0%	98,9
	Molise	€ 490	2,1%	46,5
	Puglia	€ 434	0,7%	62,0
Sud		€ 528	2,2%	73,7
Isole	Sardegna	€ 598	6,4%	80,8
	Sicilia	€ 505	0,8%	72,1
Isole		€ 530	2,4%	74,4
Media nazionale		€ 698	0,4%	100,0

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che, anche per i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 1.122 €/mq, ma è anche la regione con il maggior decremento della quotazione media, -5,5% rispetto al 2008.

Di contro, in Liguria (+9,4%), in Campania (+5,0%) e in Sardegna (+6,4%) le quotazioni dei capannoni nelle arre dei capoluoghi di provincia continuano a crescere. Risultano contenute le variazioni, al rialzo o al ribasso, nelle altre regioni.

Figura 38: Quotazione media capoluoghi 2009 Capannoni – Mappa regionale



Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250mila abitanti, i dati del 2009 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto il 2008 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 698 €/mq) per la tipologia Capannoni sono riportati nella tabella che segue:

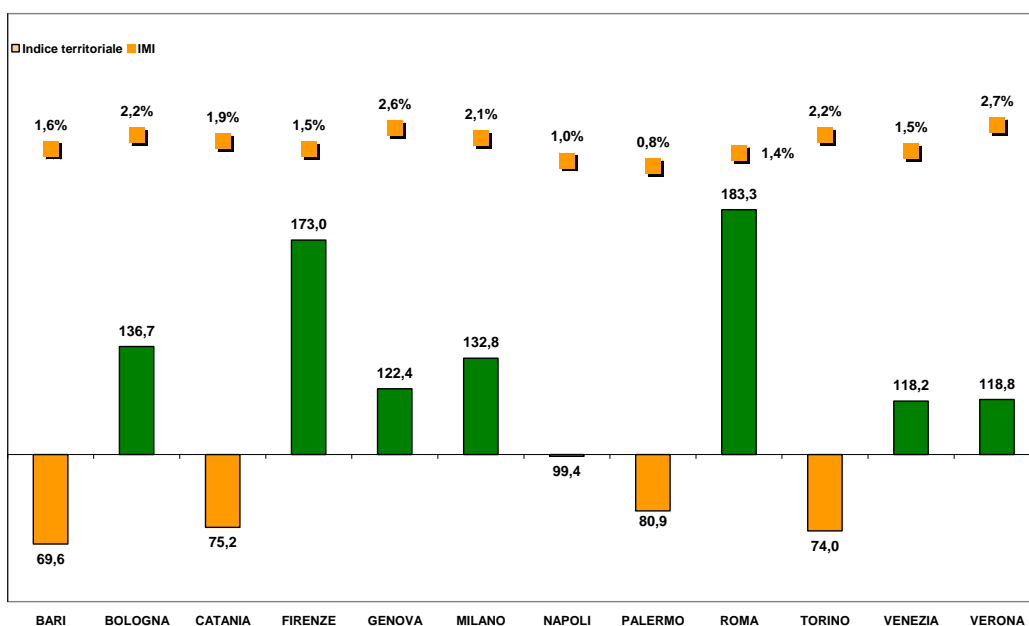
Tabella 27: NTN, IMI, quotazione media 2009 Capannoni - città con più di 250.000 ab.

Città con oltre 250.000 ab.	NTN 2009	IMI 2009	quotazione media 2009	variazione % 2009/2008	Indice territoriale
BARI	26	1,6%	€ 486	0,0%	69,9
BOLOGNA	45	2,2%	€ 954	0,0%	137,2
CATANIA	19	1,9%	€ 525	1,2%	74,6
FIRENZE	24	1,5%	€ 1.207	0,0%	173,6
GENOVA	82	2,6%	€ 854	12,1%	109,6
MILANO	107	2,1%	€ 927	-0,7%	134,2
NAPOLI	25	1,0%	€ 694	3,4%	96,5
PALERMO	15	0,8%	€ 564	0,0%	81,2
ROMA	93	1,4%	€ 1.279	-7,3%	198,5
TORINO	125	2,2%	€ 517	-0,6%	74,8
VENEZIA	32	1,5%	€ 825	0,0%	118,7
VERONA	60	2,7%	€ 829	-4,1%	124,2

I dati della Tabella 27 evidenziano che le città con maggior dinamica nel mercato dei Capannoni, in termini di IMI (quota percentuale di *stock* compravenduto nel 2009) risultano Verona (2,7%) e Genova (2,6%), ma mentre a Verona la quotazione media dei capannoni diminuisce del -4,1%, a Genova le quotazioni crescono di oltre il 12%. I valori più bassi dell'IMI (non superiori a 1,0%) si rilevano a Palermo e Napoli. Le quotazioni hanno subito una decisa flessione nell'area della città di Roma, perdendo il 7,3% rispetto al 2008.

Nel grafico successivo i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie dei Capannoni sono messe a confronto con la dinamica del mercato, in termini di IMI.

Figura 39: IMI e quotazione media 2009 Capannoni – Grafico valori città con più di 250.000 ab.

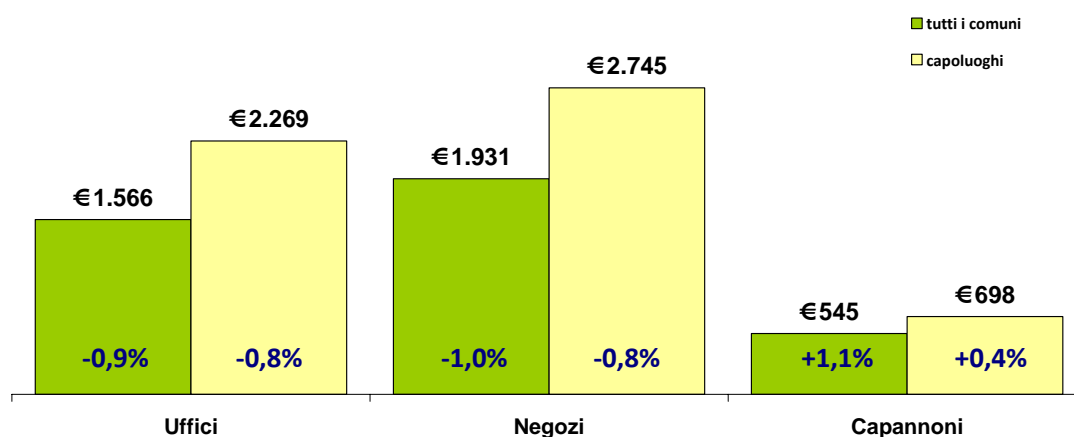


5. Analisi e confronto degli indici territoriali

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 2009, delle tre tipologie edilizie esaminate e le variazioni percentuali rispetto al 2008.

Figura 40: Quotazioni medie nazionali 2009 e variazione rispetto al 2008 Uffici, Negozi e Capannoni



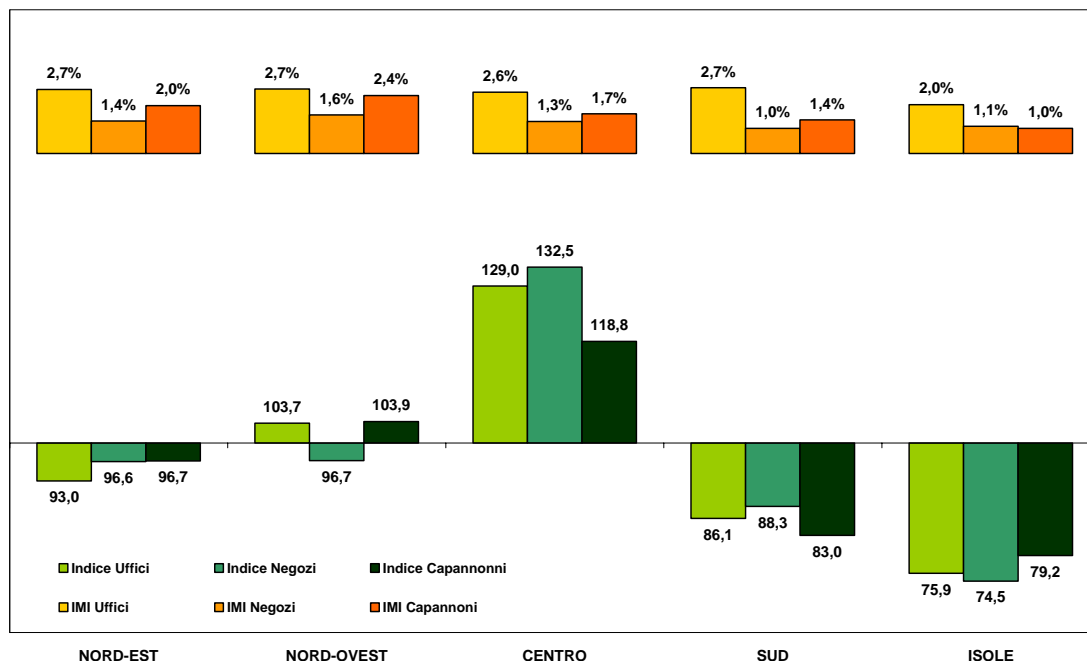
Nella Tabella 28 e nel grafico di Figura 41 sono riportati gli indici territoriali delle quotazioni e l'IMI 2009 determinati per il mercato degli Uffici, dei Negozi e dei Capannoni nelle diverse aree. Il confronto tra i diversi settori evidenzia che al Sud le quotazioni medie sono sempre molto inferiori al dato nazionale; al Centro si rilevano valori significativamente elevati dell'indice territoriale delle quotazioni 2009, 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.

Tabella 28: Indice territoriale e IMI 2009 Uffici, Negozi e Capannoni

Uffici			Negozi		Capannoni	
AREA	Indice Territoriale	IMI 2009	Indice Territoriale	IMI 2009	Indice Territoriale	IMI 2009
NORD-EST	93,0	2,7%	96,6	1,4%	96,7	2,0%
NORD-OVEST	103,7	2,7%	96,7	1,6%	103,9	2,4%
CENTRO	129,0	2,6%	132,5	1,3%	118,8	1,7%
SUD	86,1	2,7%	88,3	1,0%	83,0	1,4%
ISOLE	75,9	2,0%	74,5	1,1%	79,2	1,0%
ITALIA		2,6%		1,3%		1,9%

Figura 41: Indice territoriale e IMI 2009 Uffici, Negozi e Capannoni



Nelle più grandi città italiane l'indice territoriale delle quotazioni immobiliari nel 2009, 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 29: Indice territoriale e IMI 2009 Uffici, Negozi, Capannoni - città con più di 250mila ab.

Città con oltre 250.000 ab.	UFFICI		NEGOZI		CAPANNONI	
	IMI 2009	Indice territoriale	IMI 2009	Indice territoriale	IMI 2009	Indice territoriale
BARI	3,8%	89,0	1,3%	87,3	1,6%	69,9
BOLOGNA	2,6%	128,5	1,4%	107,9	2,2%	137,2
CATANIA	2,1%	84,8	1,3%	102,1	1,9%	74,6
FIRENZE	2,0%	133,4	1,2%	109,7	1,5%	173,6
GENOVA	2,2%	96,5	1,4%	77,9	2,6%	109,6
MILANO	2,3%	127,8	2,3%	130,1	2,1%	134,2
NAPOLI	2,1%	129,9	1,1%	134,2	1,0%	96,5
PALERMO	1,6%	73,1	1,2%	80,1	0,8%	81,2
ROMA	2,3%	168,9	1,4%	163,1	1,4%	198,5
TORINO	2,2%	89,4	1,9%	68,1	2,2%	74,8
VENEZIA	2,5%	177,2	1,3%	163,5	1,5%	118,7
VERONA	3,2%	78,1	1,7%	95,4	2,7%	124,2

I valori medi più elevati nel 2009 per Uffici, Negozi e Capannoni sono stati rilevati nelle città di Roma, Milano, Firenze e Venezia; mentre Venezia presenta i valori più elevati per gli Uffici e Negozi, Roma detiene il primato delle quotazioni medie per i Capannoni. Di contro, Bari e Palermo al Sud, Torino al Nord presentano nel 2009 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. Mentre a Bari e Verona nel 2009 è stato compravenduto oltre il 3% dello *stock* immobiliare degli Uffici, solo a Palermo l'IMI è sotto il 2%. Per i Negozi, Milano è l'unica città con l'IMI che supera il 2%, l'unica città a mostrare ancora un certo dinamismo, mentre Firenze, Palermo e Napoli sono quelle con minor vivacità di mercato. Per il mercato dei capannoni Genova e Verona sono le città più dinamiche, con un IMI che supera il 2,5%. Di contro, Napoli e Palermo sono i mercati, tra le grandi città, con i valori più bassi dell'IMI dei Capannoni.

6. 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 2009 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 19,7 miliardi di euro.

Tabella 30: Stima del valore di scambio 2009 di Uffici, Negozi e Capannoni per area territoriale

Uffici

Area	NTN 2009	Superficie compravenduta (stima)	sup. media u.i. compravenduta	valore medio unità immobiliare compravenduta	valore volume di scambio 2009
NORD-EST	3.986	534.740	134,1	€ 233.177	€ 929.554.245
NORD-OVEST	5.048	820.593	162,6	€ 303.380	€ 1.531.319.008
CENTRO	3.398	464.216	136,6	€ 329.211	€ 1.118.567.191
SUD	2.423	307.757	127,0	€ 184.995	€ 448.310.801
ISOLE	965	119.796	124,1	€ 175.663	€ 169.570.808
Totale complessivo	15.820	2.247.102	142,0	€ 265.311	€ 4.197.322.052

Negozi

Area	NTN 2009	Superficie compravenduta (stima)	sup. media u.i. compravenduta	valore medio unità immobiliare compravenduta	valore volume di scambio 2009
NORD-EST	5.695	807.208	141,7	€ 240.936	€ 1.372.148.812
NORD-OVEST	10.135	1.424.606	140,6	€ 255.094	€ 2.585.485.644
CENTRO	7.386	982.182	133,0	€ 314.156	€ 2.320.358.430
SUD	6.654	622.793	93,6	€ 150.241	€ 999.767.154
ISOLE	2.986	330.433	110,7	€ 171.674	€ 512.574.736
Totale complessivo	32.857	4.167.222	126,8	€ 237.101	€ 7.790.334.777

Capannoni

Area	NTN 2009	Superficie compravenduta (stima)	sup. media u.i. compravenduta	valore medio unità immobiliare compravenduta	valore volume di scambio 2009
NORD-EST	3.546	3.957.579	1.116,1	€ 592.373	€ 2.100.560.210
NORD-OVEST	4.994	5.573.429	1.116,1	€ 655.726	€ 3.274.577.531
CENTRO	1.930	2.153.604	1.116,1	€ 740.868	€ 1.429.607.583
SUD	1.380	1.540.226	1.116,1	€ 534.286	€ 737.341.276
ISOLE	431	481.415	1.116,1	€ 493.067	€ 212.684.410
Totale complessivo	12.281	13.706.253	1.116,1	€ 631.451	€ 7.754.771.009

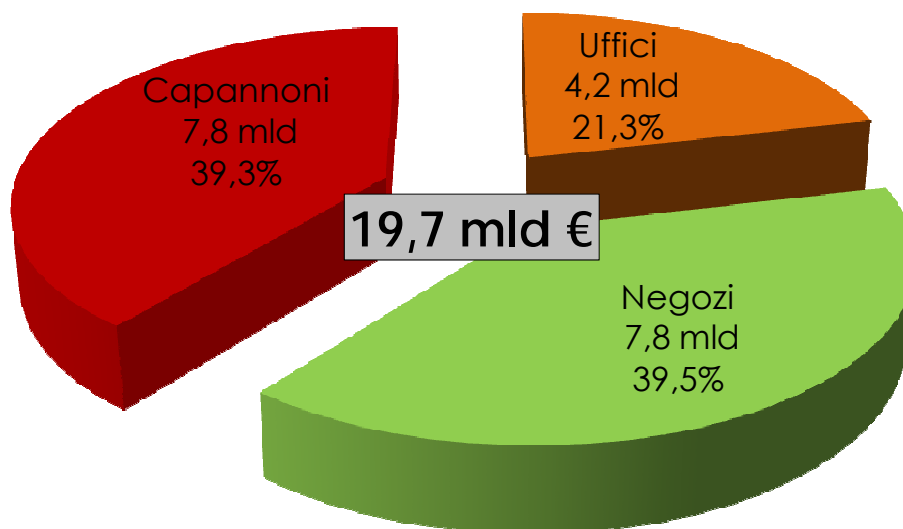
⁹ La stima della superficie è diversa a seconda della tipologia esaminata.

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 2009.

Nel precedente rapporto la stima del valore di scambio era stata, invece, effettuata applicando una quotazione media dell'area territoriale, pesata con lo *stock* comunale, al totale della superficie compravenduta stimata in quell'area. La nuova metodologia applicata consente quindi di determinare un valore di scambio agganciato ai singoli mercati immobiliari comunali, pervenendo così ad una migliore stima del valore degli immobili compravenduti¹⁰.

Nella Tabella 30 sono riportati la superficie totale, la superficie media ed il valore medio per unità compravenduta, nonché il valore del 'fatturato' complessivo per ciascuna tipologia. Emerge che la quota di mercato più ampia, nel 2009, 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. Il valore medio per unità compravenduta per tutte le tipologie, correlato alla quotazione di mercato, è normalmente inferiore nel Sud-Isole, mentre risulta più elevato nel Centro.

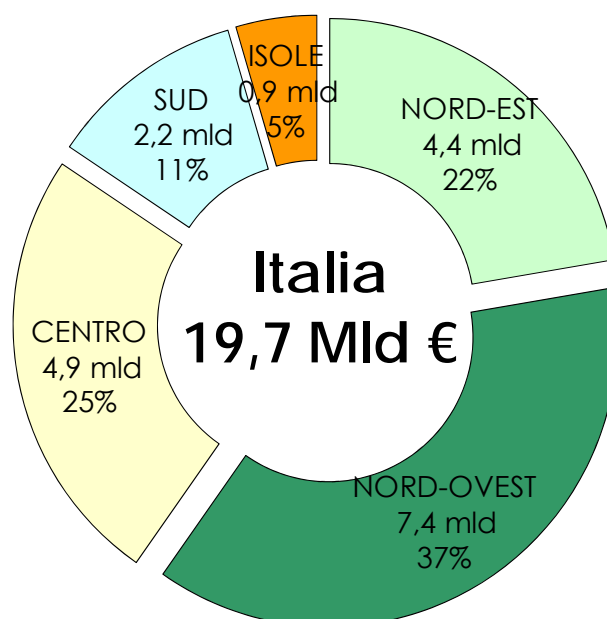
Figura 42: Stima del valore di scambio complessivo di uffici, negozi e capannoni nel 2009



La quota del valore di scambio collegata agli uffici è stimata pari a circa 4,2 miliardi di euro (21,3% circa del totale) ed è significativamente inferiore a quella stimata per i Negozi ed i Capannoni, i quali si attestano su circa 7,8 miliardi di euro, con una quota relativa intorno al 39%.

¹⁰ In altri termini, per determinare la quotazione media nazionale con cui moltiplicare il totale della superficie compravenduta ed ottenere così una stima del valore di scambio realizzato in Italia, si pone il problema di aggregare le quotazioni medie comunali attraverso uno specifico vettore di coefficienti di ponderazione. Nel precedente volume dello scorso anno furono adottati, per la ponderazione delle quotazioni medie comunali, i rapporti tra lo stock immobiliare comunale non residenziale e lo stock nazionale. Questa modalità di ponderazione dà rilievo, per ipotesi, anche a quei comuni in cui il peso relativo dello stock immobiliare è maggiore del relativo mercato, ovvero i comuni a bassa o nulla dinamica di mercato (valore IMI prossimo a zero). La nuova modalità adottata per determinare il vettore dei coefficienti di ponderazione, fa invece riferimento ai rapporti tra le superfici di immobili non residenziali (stimate) compravendute nel comune e il totale delle superfici compravendute a livello nazionale. Questa modalità è più corretta per stimare il "fatturato", in quanto il coefficiente di ponderazione rappresenta il "giusto" peso relativo del valore di scambio realizzato presso ciascun mercato comunale.

Figura 43: Stima del valore di scambio complessivo nel 2009 per area territoriale



La maggior quota del 'fatturato' 2009 (7,4 miliardi di euro) è prodotta nelle regioni del Nord-Ovest con una quota di circa il 37% del totale nazionale.

Tabella 31: NTN, superficie compravenduta, valore volumi di scambio nazionale e variazione % 2008-09 uffici, negozi e capannoni

Tipologia	NTN 2009	var % 2008-2009	Superficie compravenduta	var % 2008-2009	Valore volume di scambio 2009	var % 2008-2009
Uffici	15.820	-10,1%	2.247.102	-11,0%	€ 4.197.322.052	-10,0%
Negozi	32.857	-16,0%	4.167.222	-19,9%	€ 7.790.334.777	-21,8%
Capannoni	12.281	-19,6%	13.706.253	-28,8%	€ 7.754.771.009	-28,1%
TOTALE	60.958	-15,3%	20.120.577	-25,4%	€ 19.742.427.838	-22,3%

Rispetto al 2008¹¹, il calo del 'fatturato' complessivo nel 2009 è stato del -22,3%, variazione peggiore della perdita in termini di NTN che è stata, per le tipologie non residenziali esaminate, del -15,3%.

Il calo maggiore (-28,1% del valore di scambio) si registra per i capannoni, giustificato anche dal deciso calo delle superfici compravendute e dalla stabilità delle quotazioni. Anche il 'fatturato' dei negozi (-21,8%) diminuisce più del NTN (-16,0%) sia per il calo delle superfici sia per quello dei prezzi. Il 'fatturato' degli uffici (-10,0%), invece, diminuisce sostanzialmente in linea con il calo delle compravendute (-10,1%), considerando solo un lieve aggiustamento al ribasso dei prezzi e delle superfici.

¹¹ Il valore del volume di scambio realizzato nel 2008, rispetto al quale sono calcolate le variazioni della Tabella 31, è stato rideterminato secondo gli stessi criteri applicati per il valore del "fatturato" del 2009. Nella tabella che segue sono riportati i valori ricalcolati per la stima delle superfici compravendute e del "fatturato" nel 2008:

Tipologia	NTN 2008	Superficie compravenduta	Valore volume di scambio 2009
Uffici	17.592	2.524.132	€ 4.664.809.619
Negozi	39.115	5.204.550	€ 9.956.175.113
Capannoni	15.271	19.253.712	€ 10.778.140.391
TOTALE	71.978	26.982.394	€ 25.399.125.123

Indice delle tabelle

Tabella 1: <i>Stock</i> , NTN e IMI 2009 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	5
Tabella 2: variazione % NTN 2009/ 2008 tipologie non residenziali	7
Tabella 3: Quotazione media 2009 nazionale e per area territoriale - tipologie non residenziali	8
Tabella 4: <i>Stock</i> 2009 Uffici per regione e per area territoriale	10
Tabella 5: <i>Stock</i> 2009 Uffici capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	11
Tabella 6: NTN e IMI 2009 Uffici per regione e area territoriale	15
Tabella 7: NTN 2009 Uffici nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	16
Tabella 8: Quotazione media 2009 Uffici per regione e area territoriale	18
Tabella 9: Indice territoriale quotazioni 2009 Uffici per area territoriale e per regione.	20
Tabella 10: Capoluoghi - Quotazione media 2009 Uffici per regione e area territoriale	22
Tabella 11: NTN, IMI, quotazione media 2009 Uffici - Città con più di 250.000 ab.	24
Tabella 12: <i>Stock</i> 2009 Negozi e Laboratori per regione e per area territoriale	26
Tabella 13: <i>Stock</i> 2009 Negozi e Laboratori capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	27
Tabella 14: NTN e IMI 2009 Negozi e Laboratori per regione e area territoriale	31
Tabella 15: NTN 2009 Negozi e Laboratori nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	32
Tabella 16: Quotazione media 2009 Negozi per regione e area territoriale	34
Tabella 17: Indice territoriale quotazioni 2009 Negozi per regione e area territoriale	36
Tabella 18: Capoluoghi - Quotazione media 2009 Negozi per regione e area territoriale	38
Tabella 19: NTN, IMI, quotazione media 2009 Negozi - Città con più di 250.000 ab.	40
Tabella 20: <i>Stock</i> 2009 Capannoni per regione e area territoriale	42
Tabella 21: <i>Stock</i> 2009 Capannoni nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	43
Tabella 22: NTN e IMI 2009 Capannoni per regione e area territoriale	47
Tabella 23: NTN 2009 Capannoni capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	48
Tabella 24: Quotazione media 2009 Capannoni per regione e area territoriale	50
Tabella 25: Indice territoriale quotazioni 2009 Capannoni per regione e per area territoriale	52
Tabella 26: Capoluoghi - Quotazione media 2009 Capannoni per regione e per area territoriale	54
Tabella 27: NTN, IMI, quotazione media 2009 Capannoni - città con più di 250.000 ab.	56
Tabella 28: Indice territoriale e IMI 2009 Uffici, Negozi e Capannoni	57
Tabella 29: Indice territoriale e IMI 2009 Uffici, Negozi, Capannoni - città con più di 250mila ab.	58
Tabella 30: Stima del valore di scambio 2009 di Uffici, Negozi e Capannoni per area territoriale	60
Tabella 31: NTN, superficie compravenduta, valore volumi di scambio nazionale e variazione % 2008-09 uffici, negozi e capannoni	62

Indice delle figure

Figura 1: Ripartizione dello <i>stock</i> e del NTN 2009 delle tipologie non residenziali	6
Figura 2: Numero indice NTN 2004 – 2009 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	7
Figura 3: Indice IMI 2004 – 2009 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	8
Figura 4: <i>Stock</i> 2009 Uffici - quota % per area territoriale	9
Figura 5: <i>Stock</i> 2009 Uffici - distribuzione comunale	11
Figura 6: NTN 2009 Uffici - distribuzione comunale	12
Figura 7: NTN 2009 Uffici- quota % per area territoriale	13
Figura 8: NTN 2004-09 Uffici – Grafico per aree geografiche	13
Figura 9: IMI 2004-09 Uffici – Grafico per aree geografiche	14
Figura 10: Mappa dei differenziali dei valori medi comunali degli Uffici rispetto alla quotazione media nazionale (6.105 comuni)	17
Figura 11: Quotazione media 2009 Uffici – Distribuzione regionale	19
Figura 12: Indice territoriale quotazioni 2009 Uffici – Grafico per area territoriale e per regione.	21
Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2009 Uffici – scala valori regionali.	21
Figura 14: Quotazione media capoluoghi 2008 Uffici – Mappa regionale	23
Figura 15: IMI e quotazione media 2009 Uffici – Grafico valori città con più di 250.000 ab.	24
Figura 16: <i>Stock</i> immobiliare Negozi e Laboratori - quota % per area territoriale	25
Figura 17: <i>Stock</i> 2009 negozi e laboratori - distribuzione comunale	27
Figura 19: NTN 2009 negozi e laboratori - distribuzione comunale	28
Figura 18: NTN 2009 Negozi e Laboratori - quota % per area territoriale	29
Figura 20: indice NTN 2004-09 Negozi e laboratori – grafico per aree geografiche	30

Figura 21: IMI 2004-09 Negozi e laboratori – grafico per aree geografiche	30
Figura 22: Mappa dei differenziali dei valori medi comunali dei Negozi rispetto alla quotazione media nazionale (7.391 comuni)	33
Figura 23: Quotazione media 2009 Negozi – Mappa delle quotazioni medie regionali	35
Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2009 Negozi – Grafico per area territoriale e per regione.	37
Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2009 Negozi – scala valori regionali.	37
Figura 27: Quotazione media capoluoghi 2009 Negozi –Mappa regionale	39
Figura 28: IMI e quotazione media 2009 Negozi – Grafico valori città con più di 250.000 ab.	40
Figura 29: <i>Stock</i> Capannoni - quota % per area territoriale	41
Figura 30: <i>Stock</i> 2009 Capannoni - distribuzione comunale	43
Figura 31: NTN 2009 Capannoni - quota % per area territoriale	44
Figura 32: NTN 2009 Capannoni distribuzione comunale	45
Figura 33: indice NTN 2004-09 Capannoni – Grafico per aree geografiche	46
Figura 34: IMI 2004-09 Capannoni – Grafico per aree geografiche	46
Figura 35: Mappa dei differenziali dei valori medi comunali dei Capannoni rispetto alla quotazione media nazionale (6.177 comuni)	49
Figura 36: Quotazione media 2009 Capannoni – Mappa delle quotazioni medie regionali	51
Figura 37: Indice territoriale quotazioni 2009 Capannoni per regione e area territoriale	53
Figura 38: Indice territoriale quotazioni 2008 Capannoni – scala valori regionali.	53
Figura 40: Quotazione media capoluoghi 2009 Capannoni – Mappa regionale	55
Figura 41: IMI e quotazione media 2009 Capannoni – Grafico valori città con più di 250.000 ab.	56
Figura 42: Quotazioni medie nazionali 2009 e variazione rispetto al 2008 Uffici, Negozi e Capannoni	57
Figura 43: Indice territoriale e IMI 2009 Uffici, Negozi e Capannoni	58
Figura 44: Stima del valore di scambio complessivo di uffici, negozi e capannoni nel 2009	61
Figura 45: Stima del valore di scambio complessivo nel 2009 per area territoriale	62