



con la collaborazione di

ASSILEA

Associazione Italiana Leasing

Indice

Presentazione	1
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	24
4. IL MERCATO DEI CAPANNONI	39
5. STIMA DEL VALORE DI SCAMBIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI	59

Presentazione

Il Rapporto Immobiliare 2009 è stato profondamente modificato. Sono stati, infatti, redatti due distinti Rapporti, uno dedicato al mercato residenziale, l'altro a quello non residenziale.

Il presente Rapporto è quello dedicato alle compravendite di unità immobiliari di tipo produttivo, terziario e commerciale. L'ulteriore novità, al riguardo, è data dal fatto che tale Rapporto è stato realizzato congiuntamente dall'Agenzia del Territorio e dall'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA). Il Rapporto rappresenta il frutto della collaborazione instauratosi tra l'Agenzia del Territorio e ASSILEA. In effetti, con il protocollo d'intesa sottoscritto dalle due organizzazioni nel 2007, si è avviata una proficua collaborazione incentrata nel supporto all'indagine del mercato immobiliare non residenziale. È 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 alla base delle quotazioni immobiliari.

Il tasso di penetrazione del leasing immobiliare sulle compravendite di immobili non residenziali è, infatti, circa del 23% in termini di numerosità e circa del 50% in termini di valore. Ciò implica una potenziale conoscibilità dei dati di mercato particolarmente elevata, rispetto a tanti altri soggetti.

Dopo una fase di sperimentazione, oggi le schede immobiliari acquisite nel Sistema informativo OMI dalla fonte ASSILEA forniscono un significativo contributo all'indagine del mercato non residenziale. Nel 2008 sono pervenute all'Agenzia del Territorio circa il 20% del totale delle schede rilevate per unità non residenziali (oltre il 50% per le unità a destinazione produttiva). Sono, infatti, state quasi 2.000 nel 2008 le schede acquisite nel sistema informativo dagli associati ASSILEA che hanno alimentato gli archivi OMI, supportando il 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 vuole fornire un'ampia panoramica 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 2008, 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 del settore non residenziale.

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 collaborato alla redazione del presente rapporto Caterina Andreussi, responsabile dell'Ufficio Studi dell'OMI, Maurizio Festa, responsabile Banca Dati OMI, Stefano Cenciarelli, Ufficio studi dell'OMI, e Giovanni Cardarelli, Ufficio Banca Dati OMI.

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

Roma 4 giugno 2009

Introduzione

La collaborazione intrapresa nel 2007 tra Agenzia del Territorio e ASSILEA, ha consentito di consolidare una base dati di informazioni economiche sul settore non residenziale garantendo, in tal modo, ulteriore contributo alla trasparenza del mercato.

Il sistema informativo di ASSILEA acquisisce, infatti, dati puntuali 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.

Nel 2008 le schede immobiliari acquisite nel sistema informativo dagli associati ASSILEA sono state 1.840. Tali schede hanno costituito una base informativa significativa nel processo per la determinazione delle quotazioni OMI riferite alle tipologie edilizie non residenziali.

Nel settore non residenziale, infatti, la fonte ASSILEA ha costituito nel 2008 circa il 10% delle schede rilevate per la tipologia edilizia negozi, circa il 20% per la tipologia Uffici e oltre il 50% per le unità a destinazione produttiva.

Area Territoriale	n. schede OMI	n. schede Assilea
Nord Est	1.882	320
Nord Ovest	872	138
Centro	1.506	543
Sud	1.927	627
Isole	1.489	212
Totale complessivo	7.676	1.840

Nel 2008, grazie alle sinergie attivate, delle 7.676 schede immobiliari di unità non residenziali complessivamente acquisite negli archivi OMI, 5.172 sono state elaborate in 877 campioni statistici¹ in 383 zone OMI di 155 comuni.

Area Territoriale	n. campioni elaborati	n. schede elaborate
Nord Est	199	1.203
Nord Ovest	190	1.092
Centro	212	1.273
Sud	170	980
Isole	106	624
Totale complessivo	877	5.172

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 la media 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.

Per ciò che riguarda i dati tratti dagli archivi catastali e delle note di trascrizione non sono compresi quelli relativi alle province di Trento, Bolzano, Gorizia e Trieste, in quanto tali archivi non sono gestiti dall'Agenzia del Territorio ma dalle competenti amministrazioni locali.

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 categorie adottate. Ovviamente l'uso di questa classificazione costituisce anche un limite, in quanto non sempre le diverse categorie riflettono fedelmente l'uso effettivo dell'immobile. D'altra parte tale limite non è superabile

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

Tipologie edilizie	Terziario		Commerciale			Produttivo
	Uffici	Istituti di credito	Negozi	Edifici commerciali	Alberghi	Capannoni
Categorie Catastali	<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 2008 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.

1. Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

Le tipologie immobiliari oggetto di questo rapporto 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, delle quotazioni di mercato e delle unità di nuova costruzione.

I dati nazionali e per area territoriale del 2008, 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 2008 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

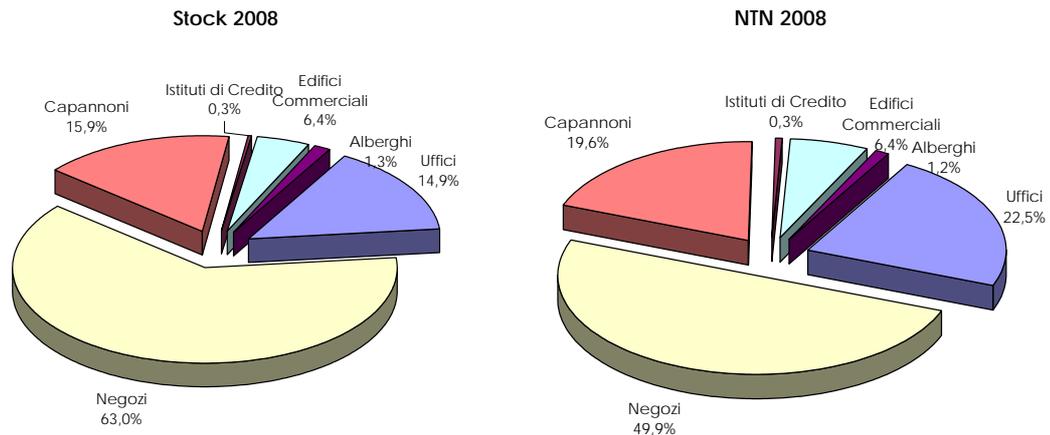
STOCK	Uffici	Negozi	Capannoni	Istituti di Credito	Edifici commerciali	Alberghi	Totale
Nord Est	183.298	416.058	172.315	4.934	43.643	14.379	834.627
Nord Ovest	143.769	628.328	201.147	6.817	56.101	11.647	1.047.809
Centro	128.785	547.282	114.933	3.750	29.653	12.302	836.705
Sud	82.938	624.118	95.256	2.253	34.024	9.057	847.646
Isole	45.360	257.246	39.600	1.384	10.947	4.184	358.721
Italia	584.150	2.473.032	623.251	19.138	174.368	51.569	3.925.508

NTN	Uffici	Negozi	Capannoni	Istituti di Credito	Edifici commerciali	Alberghi	Totale
Nord Est	4.556	7.059	6.427	88	1.226	205	17.715
Nord Ovest	5.799	12.557	4.581	106	1.923	256	27.067
Centro	3.881	8.858	2.434	40	851	231	16.296
Sud	2.346	7.306	1.553	19	806	112	12.142
Isole	1.136	3.495	404	17	251	147	5.450
Italia	17.718	39.275	15.398	270	5.057	951	78.668

IMI	Uffici	Negozi	Capannoni	Istituti di Credito	Edifici Commerciali	Alberghi	Totale
Nord Est	2,86%	1,70%	3,73%	1,78%	2,81%	1,43%	2,12%
Nord Ovest	4,60%	2,00%	2,28%	1,55%	3,43%	2,20%	2,58%
Centro	3,72%	1,62%	2,12%	1,07%	2,87%	1,88%	1,95%
Sud	3,39%	1,17%	1,63%	0,84%	2,37%	1,24%	1,43%
Isole	3,13%	1,36%	1,02%	1,23%	2,29%	3,51%	1,52%
Italia	3,57%	1,59%	2,47%	1,41%	2,90%	1,84%	2,00%

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

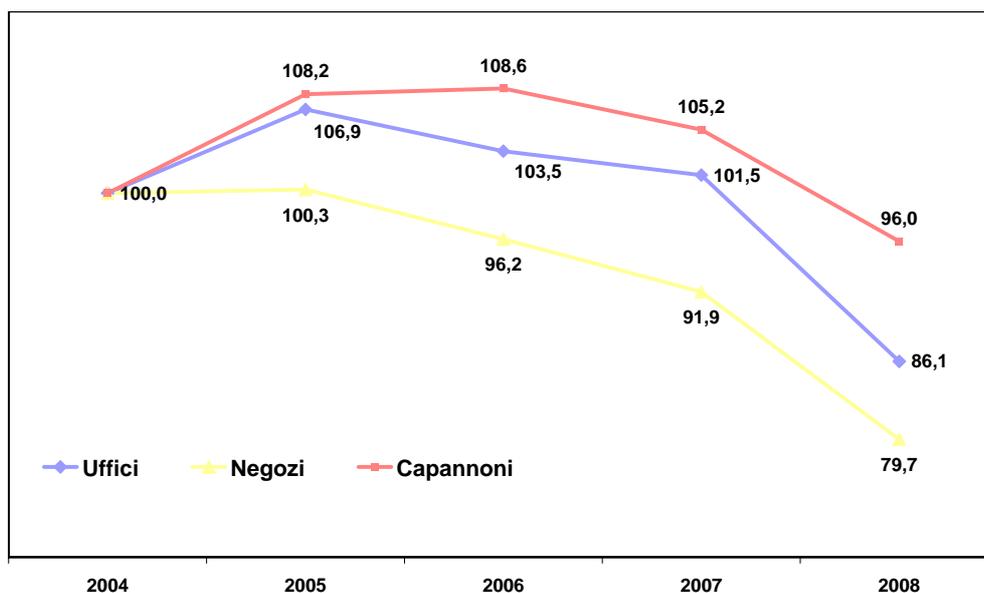
Figura 1: Ripartizione dello stock e del NTN 2008 delle tipologie non residenziali



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, 20% e 23% circa rispettivamente. 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, molto elevato per Uffici e Capannoni (3,6% e 2,5% rispettivamente) e piuttosto modesto per la tipologia Negozi (1,6% 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 (93,8%) sia in termini di volumi di compravendita (92,0%). Si può pertanto affermare 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.

Figura 2: Numero indice NTN 2004 - 2008 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali



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.

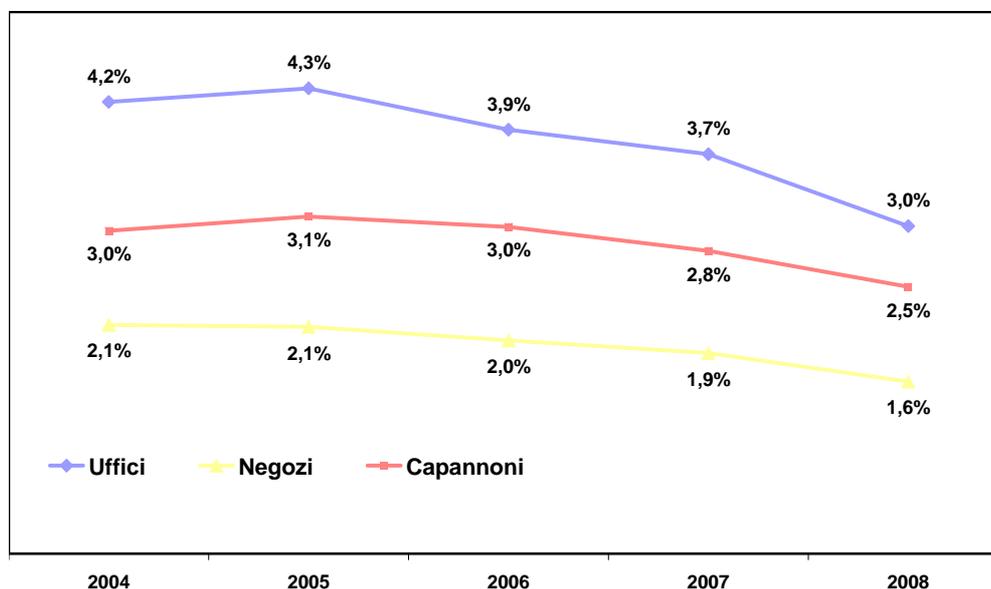
Nella Tabella 2 sono riportati i valori, nazionali e per area territoriale, delle variazioni % dei volumi delle compravendite, espressi in termini di NTN, registrate nel 2008 rispetto all'anno precedente. Risulta nel 2008, rispetto il 2007, un generale calo dei volumi di compravendita per tutte le tipologie e in tutte le aree territoriali, con la diminuzione più accentuata per gli Uffici con -15,1%.

Tabella 2: variazione % NTN 2008/2007 tipologie non residenziali

Var % NTN 2008 / 2007	Uffici	Negozi	Capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord Est	-13,0%	-10,9%	-4,1%	-9,7%	-9,6%
Nord Ovest	-12,4%	-15,4%	-10,8%	-13,6%	-13,0%
Centro	-19,1%	-14,6%	-9,5%	-15,0%	-13,7%
Sud	-16,5%	-11,7%	-11,6%	-12,8%	-12,2%
Isole	-20,0%	-9,1%	-9,1%	-11,8%	-9,9%
Italia	-15,1%	-13,2%	-8,7%	-12,8%	-12,1%

L'intensità della dinamica del mercato, misurata con l'indice IMI, per le tre tipologie non residenziali, dal 2004 al 2008 è presentata nel grafico di Figura 3.

Figura 3: Indice IMI 2004 - 2008 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 2008. I dati nazionali e per area territoriale sono riportati nella Tabella 3.

Tabella 3: Quotazione media 2008 nazionale e per area territoriale - tipologie non residenziali

Area territoriale	Quotazione media Negozi 2008 (€/mq)	Variazione % 2008/2007	Quotazione media Uffici 2008 (€/mq)	Variazione % 2008/2007	Quotazione media Capannoni 2008 (€/mq)	Variazione % 2008/2007
Nord Est	€ 1.881	0,2%	€ 1.464	0,8%	€ 525	1,6%
Nord Ovest	€ 1.896	2,1%	€ 1.633	3,4%	€ 557	1,7%
Centro	€ 2.623	2,0%	€ 2.044	3,4%	€ 650	4,0%
Sud	€ 1.694	4,7%	€ 1.369	4,7%	€ 441	4,9%
Isole	€ 1.404	5,1%	€ 1.180	5,4%	€ 419	3,4%
Media nazionale	€ 1.950	2,6%	€ 1.580	3,1%	€ 540	2,6%

Alcuni risultati della elaborazione delle schede immobiliari

È stata, inoltre, effettuata l'elaborazione delle schede puntuali rilevate nel 2008 determinando così il valore medio dei prezzi rilevati per le tipologie Negozi, Uffici e Capannoni sia per unità immobiliare sia per unità di superficie (Tabella 4).

Tabella 4: Valore medio per immobile e per unità di superficie risultanti dalle schede OMI

Tipologia	Valore medio per unità immobiliare (€)	Valore medio per unità di superficie (€/mq)
Uffici	361.980	2.564
Negozi	256.600	2.879
Capannoni	936.429	874

Un'interessante e più significativa elaborazione, applicando il metodo della distribuzione di Student ai singoli campioni costituiti nelle zone OMI (composti da almeno 5 schede immobiliari rilevate in un semestre) ha fornito intervalli di confidenza i cui valori medi nazionali del minimo e del massimo sono riportati nella Tabella 5.

Tabella 5: Valori medi degli intervalli di confidenza dei campioni di schede OMI.

Tipologia	Valore min (€/mq)	Valore max (€/mq)
Uffici	1.809	2.719
Negozi	1.935	3.351
Capannoni	701	975

L'elaborazione delle sole schede acquisite nel Sistema Informativo ASSILEA, ha condotto ad un dato medio nazionale per le tipologie Negozi, Uffici e Capannoni che è riportato nella Tabella 6.

Tabella 6: Valore medio per immobile e per unità di superficie risultanti dalle schede ASSILEA

Tipologia	Valore medio per unità immobiliare (€)	Valore medio per unità di superficie (€/mq)
Uffici	482.968	2.403
Negozi	415.271	2.452
Capannoni	1.062.464	863

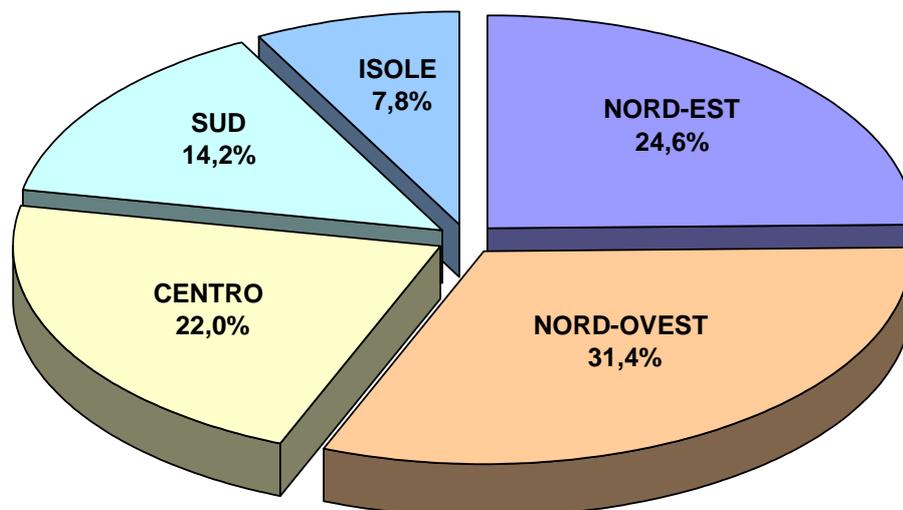
2. Il mercato degli uffici

Lo stock immobiliare

Le unità immobiliari della tipologia *Uffici*, censite negli archivi catastali nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati), sono circa 584mila 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 minori² 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 ufficio³ 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.

La ripartizione dello *stock* di uffici (A/10) per le diverse aree territoriali evidenzia come sia prevalente nelle aree del Nord (il 56% complessivamente) e scarso al Sud e nelle Isole (14,2% e 7,8% rispettivamente).

Figura 4: Stock 2008 Uffici - quota % per area territoriale



Tra le regioni (Tabella 7) con la maggior presenza relativa di uffici sul territorio emerge la Lombardia (oltre 133mila 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 Sicilia e la Campania, con circa 30mila unità, risultano quelle con la maggior quota sullo *stock* nazionale (5% circa).

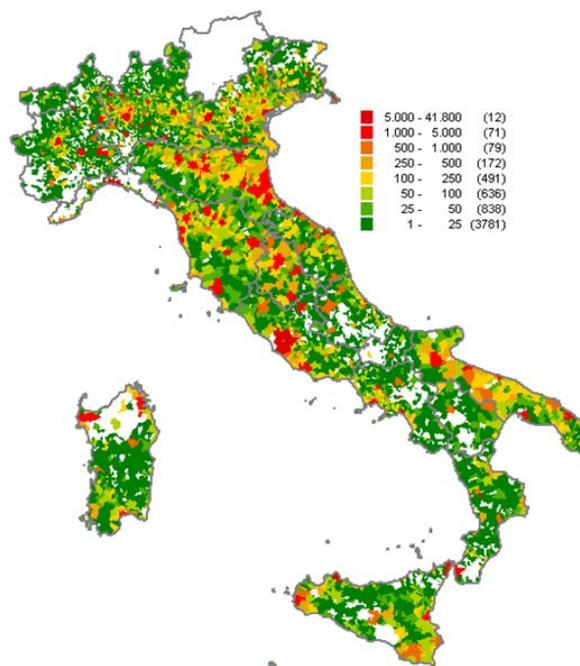
² Si tratta di un totale di 1.781 comuni di cui il 47% nel Nord-Ovest, il 7% nel Nord-est, il 5% nel Centro, il 30% nel Sud e l'11% nelle Isole.

³ 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 7: Stock 2008 Uffici per regione e per area territoriale

Area	Regione	stock
Nord Est	Emilia-Romagna	65.882
	Friuli-Venezia Giulia	9.792
	Veneto	68.095
Nord Est		143.769
Nord Ovest	Liguria	13.279
	Lombardia	133.516
	Piemonte	34.773
	Valle d' Aosta	1.730
Nord Ovest		183.298
Centro	Lazio	54.107
	Marche	17.321
	Toscana	46.151
	Umbria	11.206
Centro		128.785
Sud	Abruzzo	11.778
	Basilicata	2.971
	Calabria	10.028
	Campania	30.096
	Molise	1.451
	Puglia	26.614
Sud		82.938
Isole	Sardegna	16.651
	Sicilia	28.709
Isole		45.360
Totale Nazionale		584.150

Figura 5: Stock 2008 Uffici - distribuzione comunale



Nella Tabella 8 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 identica 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.

Tabella 8: Stock 2008 Uffici capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

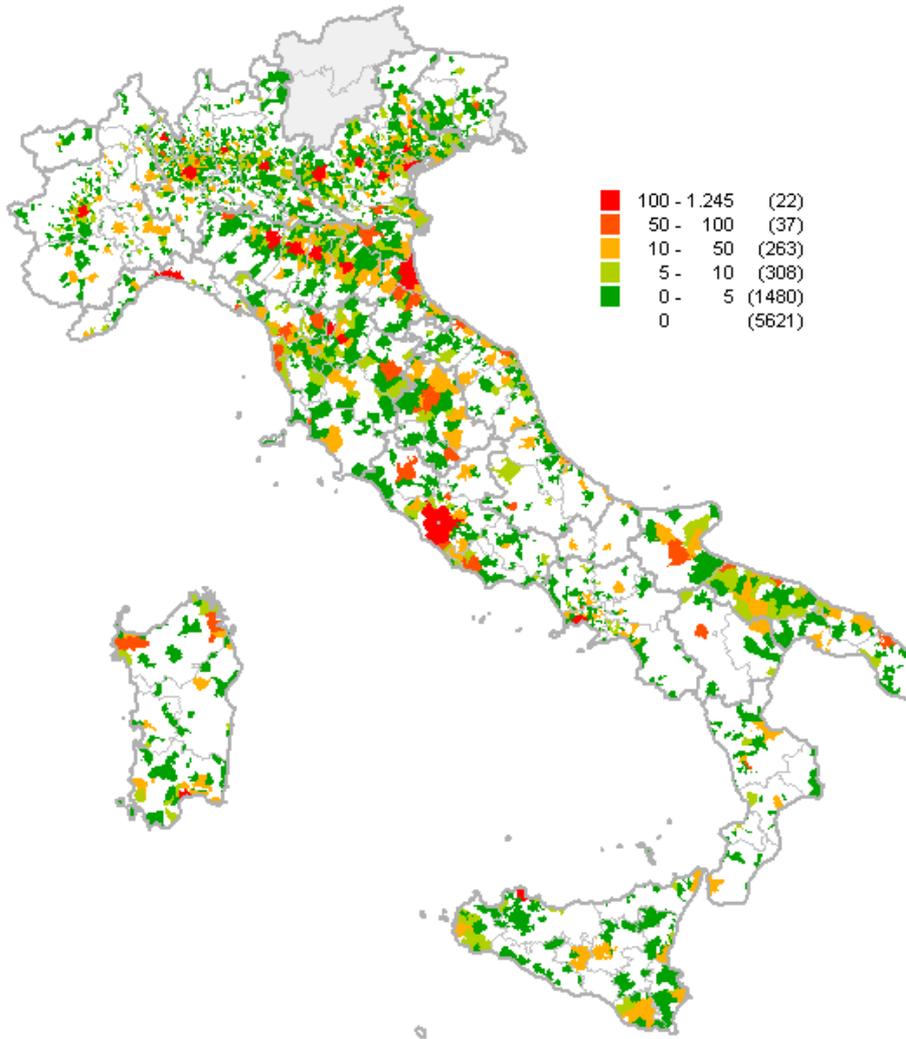
Area	Comuni	stock	% stock
Nord Est	Capoluoghi	64.450	45%
	Non Capoluoghi	79.319	55%
Nord Ovest	Capoluoghi	91.332	50%
	Non Capoluoghi	91.966	50%
Centro	Capoluoghi	75.528	59%
	Non Capoluoghi	53.257	41%
Sud	Capoluoghi	36.675	44%
	Non Capoluoghi	46.263	56%
Isole	Capoluoghi	23.487	52%
	Non Capoluoghi	21.873	48%
Italia	Capoluoghi	291.472	50%
	Non Capoluoghi	292.678	50%

I volumi di compravendita

Nel 2008 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione Ufficio censite nella categoria catastale A/10 è stato pari a 17.718 NTN ovvero il 3,0% dello *stock* immobiliare presente sul territorio nazionale (IMI uffici – nazionale).

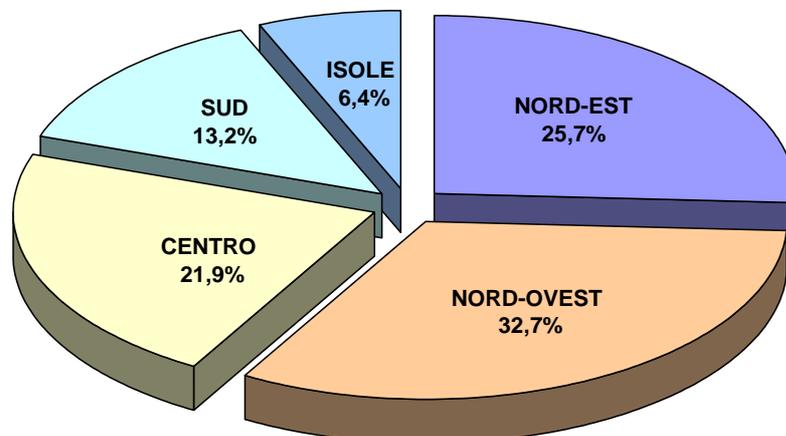
La distribuzione per comune del NTN 2008, rappresentata nella Figura 6, evidenzia la maggior diffusione di compravendite tra i comuni del Nord, mentre nel Sud sono molto più limitate le aree geografiche con presenza di compravendite di uffici.

Figura 6: NTN 2008 Uffici - distribuzione comunale



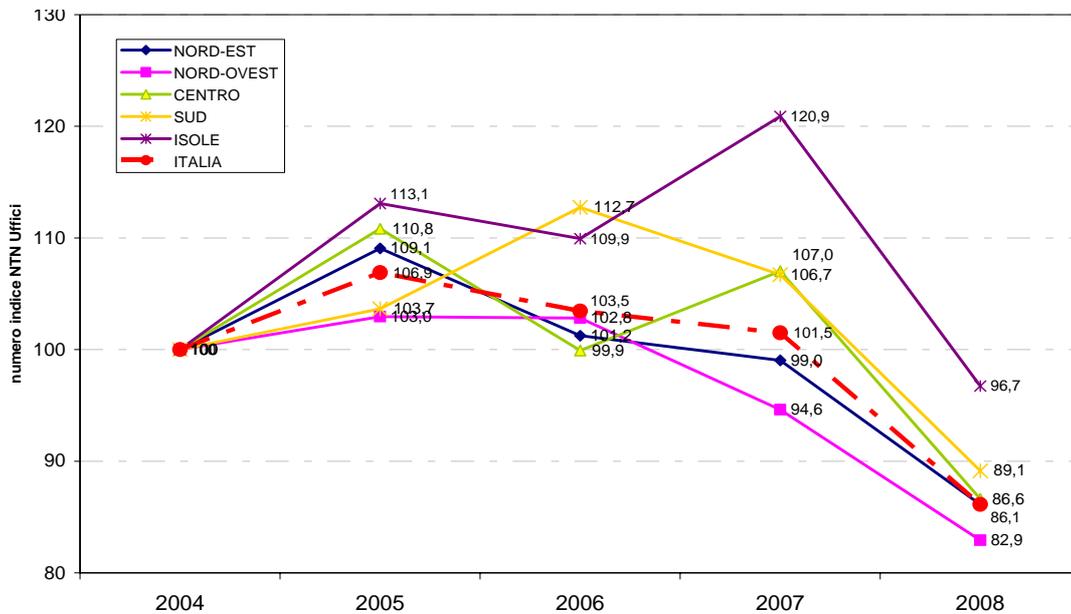
Il grafico successivo, Figura 7, che rappresenta le quote % di compravendite di uffici per aree geografiche, conferma, infatti, (ed accentua rispetto alla distribuzione dello *stock* relativo) la forte concentrazione di NTN nel Nord con circa il 58% del mercato nazionale, mentre la quota di NTN complessiva del Sud e Isole è inferiore al 20% (13% e 6% rispettivamente) e pari al 22% nel Centro.

Figura 7: NTN 2008 Uffici- quota % per area territoriale



L'andamento dei volumi di compravendite per il settore degli Uffici dal 2004, rappresentato nel grafico della Figura 8 in termini di numero indice del NTN, rileva come, dopo la crescita del 2005, si assista 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.

Figura 8: NTN 2004-08 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 3,0% del 2008.

Figura 9: IMI 2004-08 Uffici – Grafico per aree geografiche

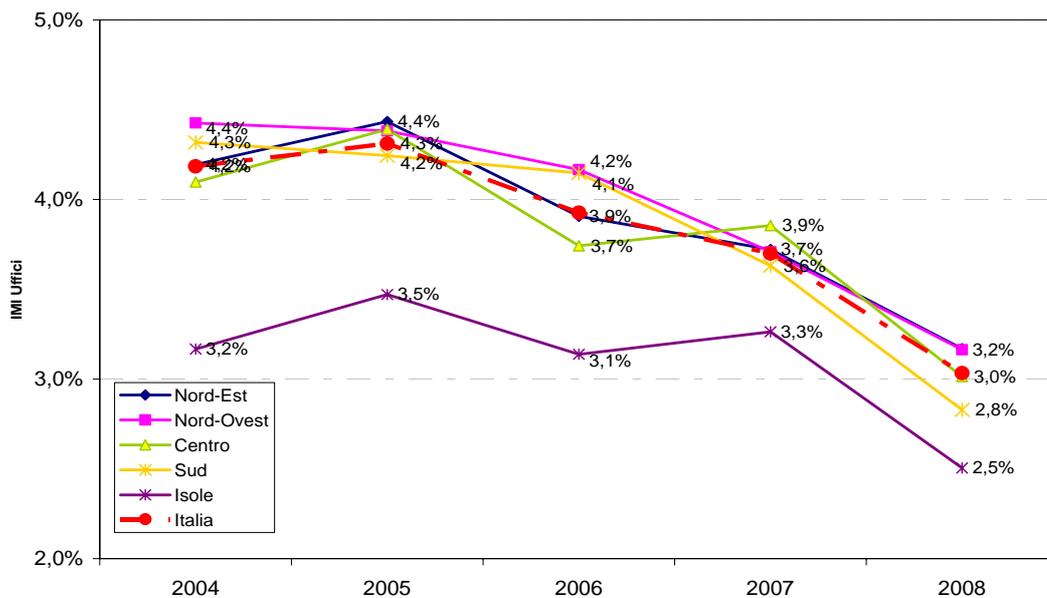


Tabella 9: NTN e IMI 2008 Uffici per regione e area territoriale

Area	Regione	2008 NTN	Var % NTN 08 07	IMI 2008
Nord Est	Emilia-Romagna	2.096	-13,0%	3,2%
	Friuli-Venezia Giulia ⁴	272	-21,3%	2,8%
	Veneto	2.188	-11,9%	3,2%
Nord Est		4.556	-13,0%	3,2%
Nord Ovest	Liguria	371	-34,7%	2,8%
	Lombardia	4.455	-10,1%	3,3%
	Piemonte	939	-11,5%	2,7%
	Valle d'Aosta	34	4,2%	2,0%
Nord Ovest		5.799	-12,4%	3,2%
Centro	Lazio	1.531	-31,6%	2,8%
	Marche	519	-7,8%	3,0%
	Toscana	1.510	-7,7%	3,3%
	Umbria	322	-10,0%	2,9%
Centro		3.881	-19,1%	3,0%
Sud	Abruzzo	377	-10,7%	3,2%
	Basilicata	79	-8,8%	2,7%
	Calabria	286	-8,2%	2,9%
	Campania	915	-22,9%	3,0%
	Molise	61	35,8%	4,2%
	Puglia	628	-16,9%	2,4%
Sud		2.346	-16,5%	2,8%
Isole	Sardegna	535	-20,4%	3,2%
	Sicilia	602	-19,6%	2,1%
Isole		1.136	-20,0%	2,5%
Totale Nazionale		17.718	-15,1%	3,0%

La ripartizione territoriale, per area e regione, del NTN è riportata nella Tabella 9, insieme alla variazione percentuale rispetto al 2007 ed al corrispondente valore dell'IMI. Risulta evidente il calo generalizzato del mercato, a parte due eccezioni, Molise e Valle d'Aosta, dove però l'esiguità delle compravendite non rende significativo il livello della variazione percentuale.

L'indicatore della dinamica di mercato nazionale (IMI) per la tipologia Uffici è pari al 3,0% nel 2008, con valori leggermente superiori per il Nord, 3,2%, ed inferiori nel Sud, 2,8% e soprattutto nelle Isole, 2,5%.

Tra le regioni, il valore di IMI più elevato si riscontra in Liguria, seguita dalla Campania, dalla Sardegna e dal Lazio. La più bassa dinamica del mercato degli Uffici si registra in Valle d'Aosta, IMI pari al 2% ed in Sicilia, IMI paria a 2,1%.

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 10 si nota che i volumi di compravendite degli uffici sono maggiormente concentrati nei capoluoghi, nei quali si trova, a livello nazionale, il 52% delle unità immobiliari compravendute nel 2008. Nel Centro la concentrazione del mercato degli Uffici nel capoluogo

⁴ Per il Friuli Venezia Giulia sono considerate solamente le province di Pordenone ed Udine.

raggiunge il 54%, mentre nel Nord e nel Sud si ha una maggiore quota di compravendite nei comuni non capoluoghi.

Tabella 10: NTN 2008 Uffici nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

Area	Comuni	NTN	Var % NTN 2008/2007	Quota % NTN
Nord Est	Capoluoghi	2.036	-21,8%	45%
	Non Capoluoghi	2.520	-4,4%	55%
Nord Ovest	Capoluoghi	2.748	-15,6%	47%
	Non Capoluoghi	3.051	-9,3%	53%
Centro	Capoluoghi	2.091	-25,9%	54%
	Non Capoluoghi	1.790	-9,3%	46%
Sud	Capoluoghi	1.019	-29,3%	43%
	Non Capoluoghi	1.327	-2,9%	57%
Isole	Capoluoghi	579	-19,5%	51%
	Non Capoluoghi	557	-20,5%	49%
Italia	Capoluoghi	8.473	-21,8%	48%
	Non Capoluoghi	9.245	-7,9%	52%

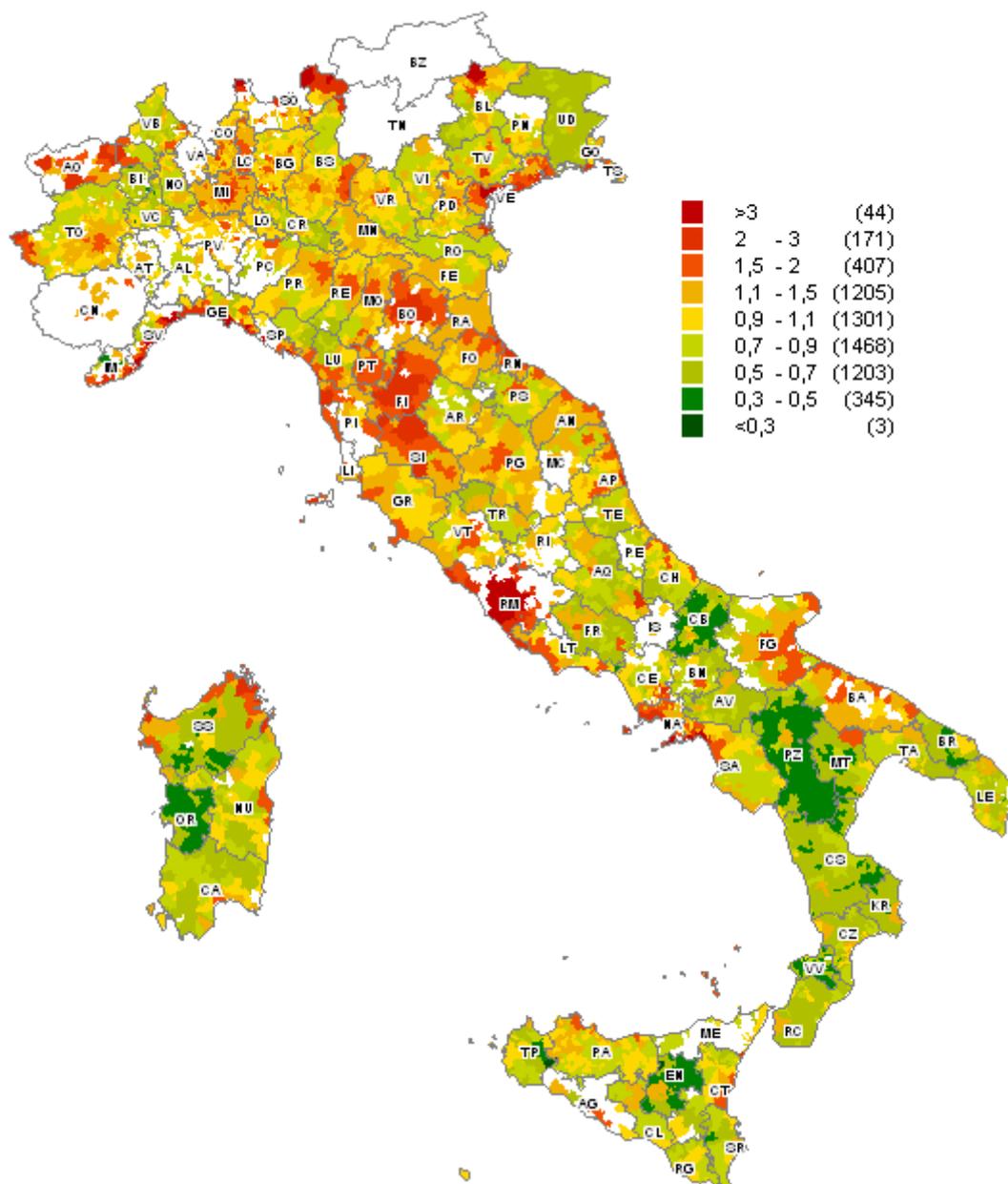
Le compravendite sono diminuite maggiormente nei Capoluoghi, -21,8% mediamente, e sensibilmente meno per i comuni minori, -7,9%. Tale andamento, particolarmente accentuato per i capoluoghi del Centro (-26% circa) e del Sud (-29,3%) risulta in controtendenza con quanto registrato per il settore residenziale, dove la contrazione del mercato nel 2008 è stata più sensibile per i comuni minori piuttosto che per i capoluoghi.

Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel 1° e 2° semestre del 2008, 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 1.580 €/mq con un incremento rispetto alla quotazione media 2007 del 3,1%.

I dati elaborati sono riferiti a 6.150 comuni per i quali nel 2008 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia Uffici.

Figura 10: Quotazione media 2008 Uffici – Differenziali valori medi comunali (6.150 comuni)



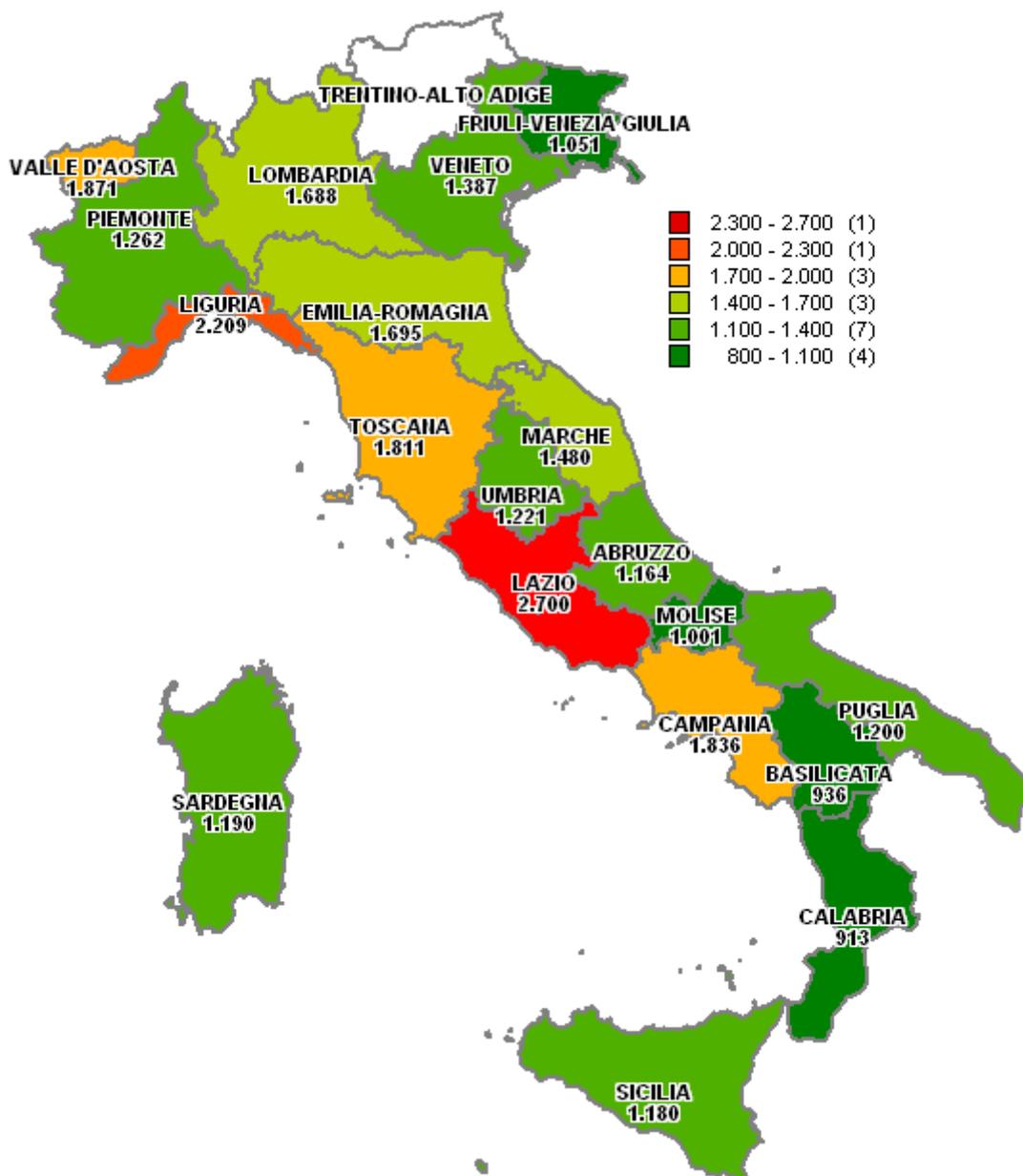
Le quotazioni medie del 2008, per area territoriale e per regione, con le rispettive variazioni percentuali registrate rispetto il 2007, sono riportate nella Tabella 11.

Tabella 11: Quotazione media 2008 Uffici per regione e area territoriale

Area	Regione	Quotazione 2008 (€/mq)	Variazione % 2008/2007
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 1.695	0,9%
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.051	2,2%
	Veneto	€ 1.387	0,9%
Nord Est		€ 1.464	0,8%
Nord Ovest	Liguria	€ 2.209	2,2%
	Lombardia	€ 1.688	3,8%
	Piemonte	€ 1.262	4,3%
	Valle d'Aosta	€ 1.871	3,3%
Nord Ovest		€ 1.633	3,4%
Centro	Lazio	€ 2.700	4,6%
	Marche	€ 1.480	4,1%
	Toscana	€ 1.811	1,4%
	Umbria	€ 1.221	3,3%
Centro		€ 2.044	3,4%
Sud	Abruzzo	€ 1.164	3,5%
	Basilicata	€ 936	9,0%
	Calabria	€ 913	5,9%
	Campania	€ 1.836	3,8%
	Molise	€ 1.001	2,2%
	Puglia	€ 1.200	1,3%
Sud		€ 1.369	4,7%
Isole	Sardegna	€ 1.190	8,9%
	Sicilia	€ 1.180	3,1%
Isole		€ 1.180	5,4%
Media nazionale		€ 1.580	3,1%

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 2.700 €/mq (+4,6% rispetto la quotazione 2007). Distanti dalla quotazione media del Lazio, ma con valore superiore a 1.500 €/mq risultano le regioni Liguria, con 2.209 €/mq (+2,2% rispetto il 2007), la Campania, con 1.836 €/mq (+3,8% rispetto il 2007), quindi Emilia-Romagna e Lombardia. 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 Calabria e Basilicata, quest'ultima, però, è la regione con il massimo incremento rispetto al 2007 con +9,0%.

Figura 11: Quotazione media 2008 Uffici – Distribuzione regionale



Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia Uffici (1.580 €/mq) è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella seguente tabella:

Tabella 12: Indice territoriale quotazioni 2008 Uffici per area territoriale e per regione.

Area	Regione	Quotazione 2008 (€/mq)	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 1.695	107,3
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.051	66,5
	Veneto	€ 1.387	87,8
Nord Est		€ 1.464	92,7
Nord Ovest	Liguria	€ 2.209	139,8
	Lombardia	€ 1.688	106,8
	Piemonte	€ 1.262	79,9
	Valle d'Aosta	€ 1.871	118,4
Nord Ovest		€ 1.633	103,4
Centro	Lazio	€ 2.700	170,9
	Marche	€ 1.480	93,6
	Toscana	€ 1.811	114,6
	Umbria	€ 1.221	77,3
Centro		€ 2.044	129,4
Sud	Abruzzo	€ 1.164	73,6
	Basilicata	€ 936	59,3
	Calabria	€ 913	57,8
	Campania	€ 1.836	116,2
	Molise	€ 1.001	63,4
	Puglia	€ 1.200	76,0
Sud		€ 1.369	86,6
Isole	Sardegna	€ 1.190	75,3
	Sicilia	€ 1.180	74,7
Isole		€ 1.180	74,7
Media nazionale		€ 1.580	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 116,2.

Al Centro, al valore massimo nazionale dell'indice del Lazio, superiore 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 2008 valore inferiore al 100, ovvero alla media nazionale.

Figura 12: Indice territoriale quotazioni 2008 Uffici – Grafico per area territoriale e per regione.

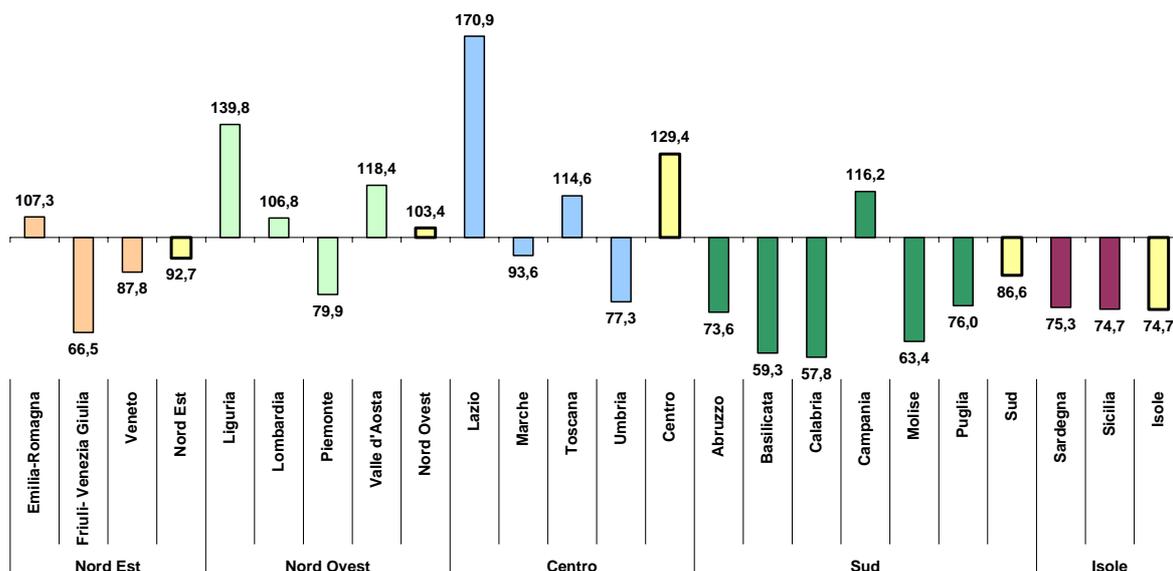
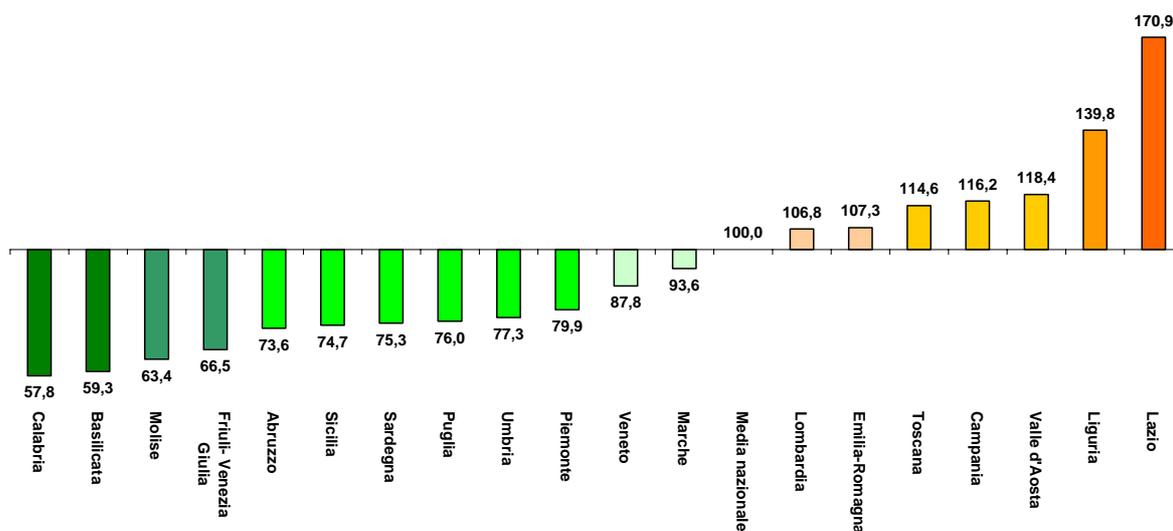


Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2008 Uffici – scala valori regionali.



Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia Uffici nei soli capoluoghi di provincia (2.288 €/mq) è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella seguente tabella:

Tabella 13: Capoluoghi - Quotazione media 2008 Uffici per regione e area territoriale

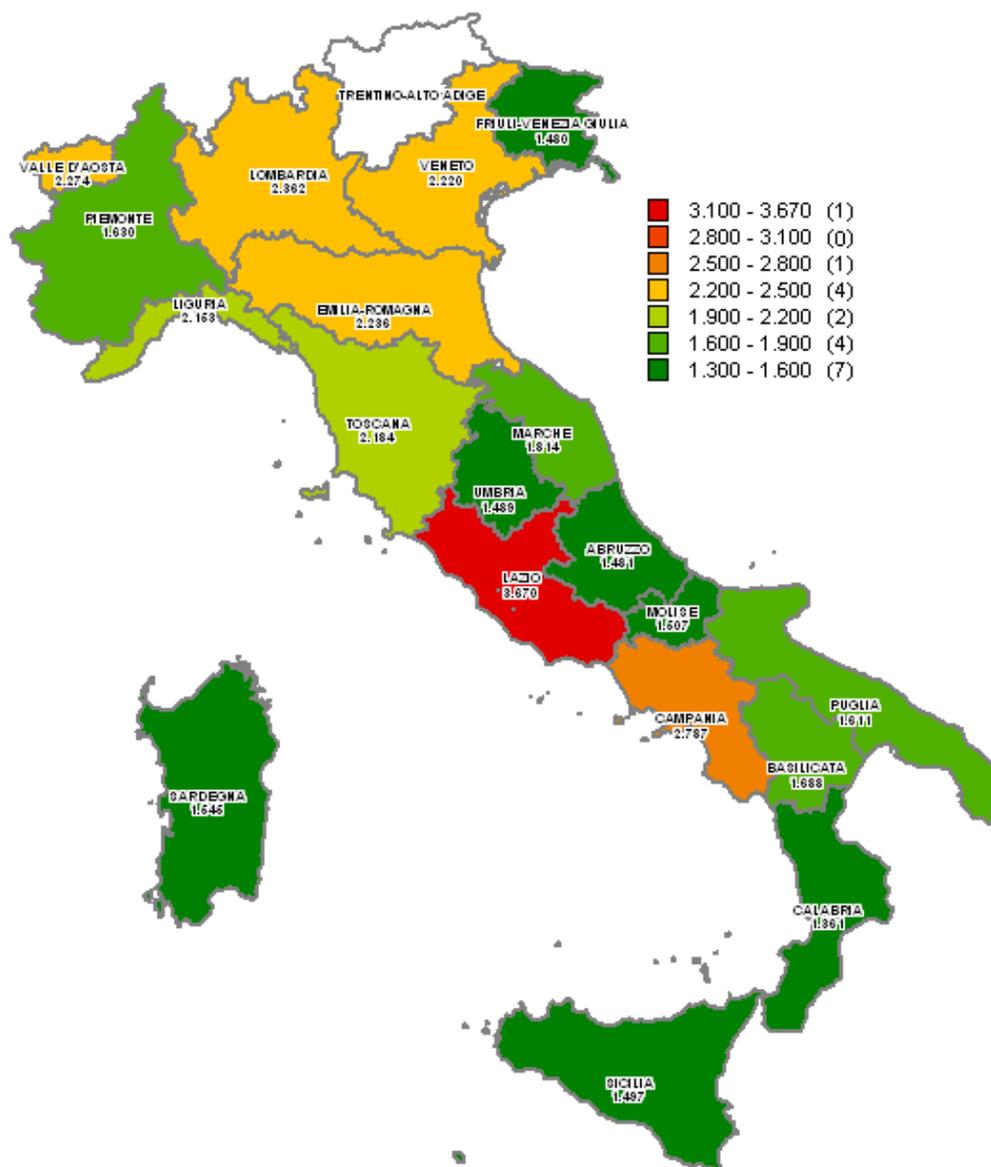
Area	Regione	Quotazione 2008 (€/mq)	Variazione % 2008/2007	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 2.236	-1,4%	97,7
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.480	-0,3%	64,7
	Veneto	€ 2.220	-1,9%	97,0
Nord Est		€ 2.151	-0,9%	94,0
Nord Ovest	Liguria	€ 2.153	2,5%	94,1
	Lombardia	€ 2.362	3,2%	103,2
	Piemonte	€ 1.630	4,8%	71,2
	Valle d'Aosta	€ 2.274	4,0%	99,4
Nord Ovest		€ 2.189	4,0%	95,7
Centro	Lazio	€ 3.670	3,9%	160,4
	Marche	€ 1.814	2,0%	79,3
	Toscana	€ 2.184	1,7%	95,4
	Umbria	€ 1.489	4,0%	65,1
Centro		€ 2.935	2,3%	128,3
Sud	Abruzzo	€ 1.481	3,6%	64,7
	Basilicata	€ 1.688	10,9%	73,8
	Calabria	€ 1.361	4,8%	59,5
	Campania	€ 2.787	4,0%	121,8
	Molise	€ 1.507	1,1%	65,9
	Puglia	€ 1.611	0,4%	70,4
Sud		€ 2.034	6,7%	88,9
Isole	Sardegna	€ 1.545	6,2%	67,5
	Sicilia	€ 1.497	3,6%	65,4
Isole		€ 1.509	4,4%	65,9
Media nazionale		€ 2.288	2,2%	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 3.670 €/mq (+3,9% rispetto la quotazione 2007).

Le quotazioni hanno subito una flessione in tutte le regione del Nord Est, l'Emilia Romagna con -1,4%, Veneto con -1,9% e Friuli-Venezia Giulia con -0,3%.

Le variazioni massime positive si sono registrate in Basilicata (+10,9%) e Sardegna (+6,2%). Significative risultano anche la crescita delle quotazioni rispetto il 2007 nei capoluoghi delle regioni Piemonte, Calabria (entrambi con +4,8%), Valle d'Aosta, Umbria e Campania con +4,0%.

Figura 14: Quotazione media capoluoghi 2008 Uffici – Mappa regionale



Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250mila abitanti, i dati di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto il 2007 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 2.288 €/mq) per la tipologia Uffici sono riportati nella Tabella 14.

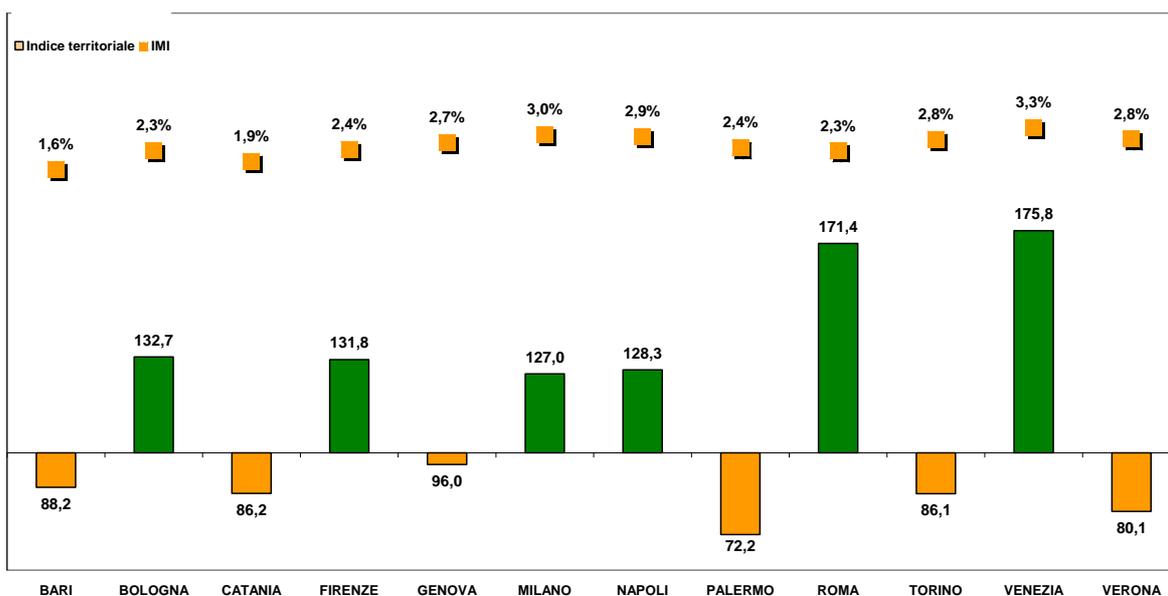
I dati della tabella evidenziano che le città con maggior dinamica nel mercato degli Uffici, in termini di IMI (percentuale di stock compravenduto nel 2008) risultano Venezia (3,3%), Milano (3,0%), seguono Napoli (2,9%), Verona e Torino (2,8%); di contro Bari e Catania presentano i valori più bassi dell'IMI (inferiore al 2%). Le quotazioni hanno subito una brusca frenata a Bologna (-16,0% rispetto la quotazione media del 2007), sono lievemente diminuite a Verona (-1,0%), risultano stazionarie a Firenze e Venezia crescono nelle altre città con la crescita più elevata a Torino e a Roma (+7,7% e +4,7% rispettivamente).

Tabella 14: NTN, IMI, quotazione media 2008 Uffici - Città con più di 250.000 ab.

Città con oltre 250.000 ab.	NTN 2008	IMI Uffici	valore medio 2008	Variazione % 2008/2007	Indice territoriale
BARI	71	1,6%	€ 2.019	1,0%	88,2
BOLOGNA	227	2,3%	€ 3.037	-16,0%	132,7
CATANIA	45	1,9%	€ 1.973	1,7%	86,2
FIRENZE	184	2,4%	€ 3.016	0,4%	131,8
GENOVA	208	2,7%	€ 2.197	1,4%	96,0
MILANO	1.245	3,0%	€ 2.905	1,9%	127,0
NAPOLI	291	2,9%	€ 2.936	2,4%	128,3
PALERMO	221	2,4%	€ 1.651	2,7%	72,2
ROMA	837	2,3%	€ 3.921	4,7%	171,4
TORINO	273	2,8%	€ 1.970	7,7%	86,1
VENEZIA	181	3,3%	€ 4.022	0,0%	175,8
VERONA	149	2,8%	€ 1.832	-1,0%	80,1

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 2008 Uffici - Grafico valori città con più di 250.000 ab.

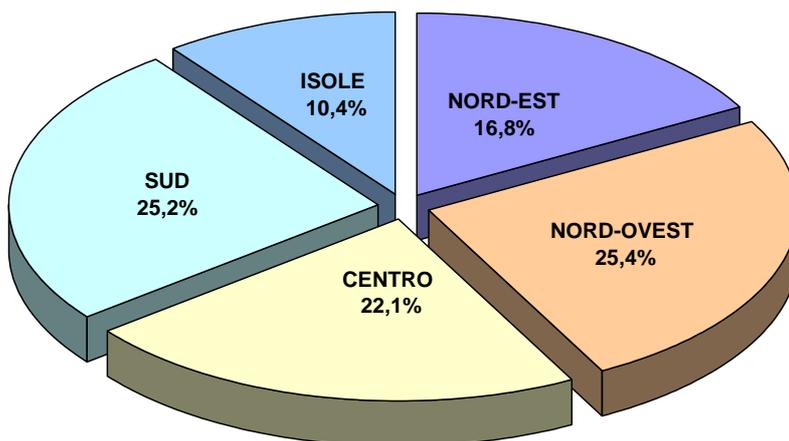


3. Il mercato dei negozi

Lo stock immobiliare

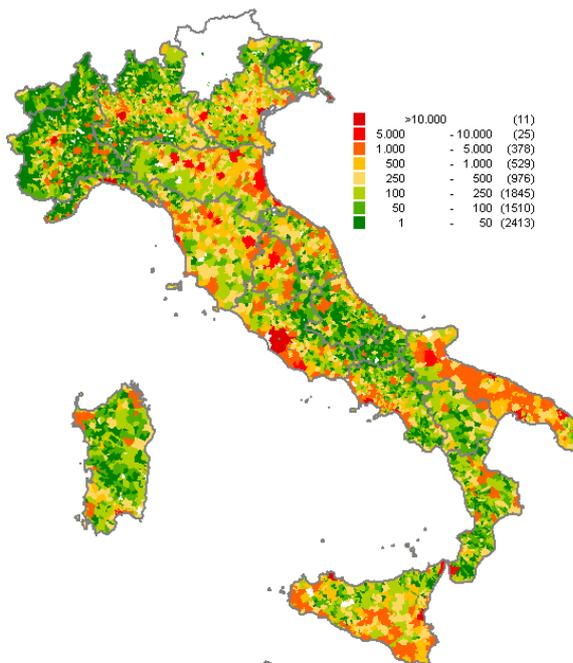
Lo *stock* delle unità immobiliari censite in catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione Negozi e Laboratori, consiste di circa 2.473.000 unità sul territorio nazionale.

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



Contrariamente a 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 17: Stock 2008 N - distribuzione comunale



La ripartizione territoriale, per area e regione, dello *stock* nazionale è riportata nella Tabella 15. Tra le regioni con la maggior presenza relativa di negozi sul

territorio emergono la Lombardia nel Nord, il Lazio nel Centro e la Campania nel Sud.

Tabella 15: Stock 2008 Negozi e Laboratori per regione e per area territoriale

Area	Regione	stock
Nord Est	Emilia-Romagna	180.828
	Friuli- Venezia Giulia	30.383
	Veneto	204.847
Nord Est		416.058
Nord Ovest	Liguria	76.748
	Lombardia	371.997
	Piemonte	173.173
	Valle d'Aosta	6.410
Nord Ovest		628.328
Centro	Lazio	238.325
	Marche	79.557
	Toscana	186.385
	Umbria	43.015
Centro		547.282
Sud	Abruzzo	65.344
	Basilicata	27.172
	Calabria	85.690
	Campania	252.241
	Molise	14.174
	Puglia	179.497
Sud		624.118
Isole	Sardegna	67.829
	Sicilia	189.417
Isole		257.246
Totale Nazionale		2.473.032

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

Tabella 16: Stock 2008 Negozi e Laboratori capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

Area	Comuni	STOCK	% STOCK
Nord Est	Capoluoghi	119.954	29%
	Non Capoluoghi	296.104	71%
Nord Ovest	Capoluoghi	195.596	31%
	Non Capoluoghi	432.732	69%
Centro	Capoluoghi	228.192	42%
	Non Capoluoghi	319.090	58%
Sud	Capoluoghi	144.197	23%
	Non Capoluoghi	479.921	77%
Isole	Capoluoghi	82.527	32%
	Non Capoluoghi	174.719	68%
Italia	Capoluoghi	770.466	31%
	Non Capoluoghi	1.702.566	69%

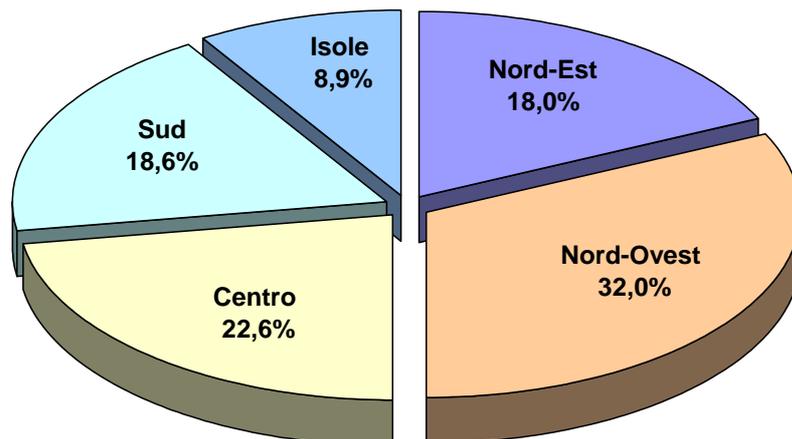
Dall'analisi dei dati presentati nella tabella si nota che lo *stock* immobiliare dei negozi non presenta una concentrazione marcata nei capoluoghi, (come si è visto per gli Uffici) nei quali si trova, a livello nazionale il 31% delle unità immobiliari. Nel Centro la concentrazione di *stock* commerciale nei capoluoghi raggiunge il 46%, nel Sud, invece, si registra la quota più bassa pari al 23%. Le altre aree

territoriali presentano un dato di concentrazione dello *stock* analogo al valore nazionale.

I volumi di compravendita

Nel 2008 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione Negozi e Laboratori censite nelle categoria catastali C/1 e C/3 è stato pari a 39.275 NTN che rappresenta mediamente l'1,6% dello *stock* immobiliare presente sul territorio nazionale (IMI negozi - nazionale).

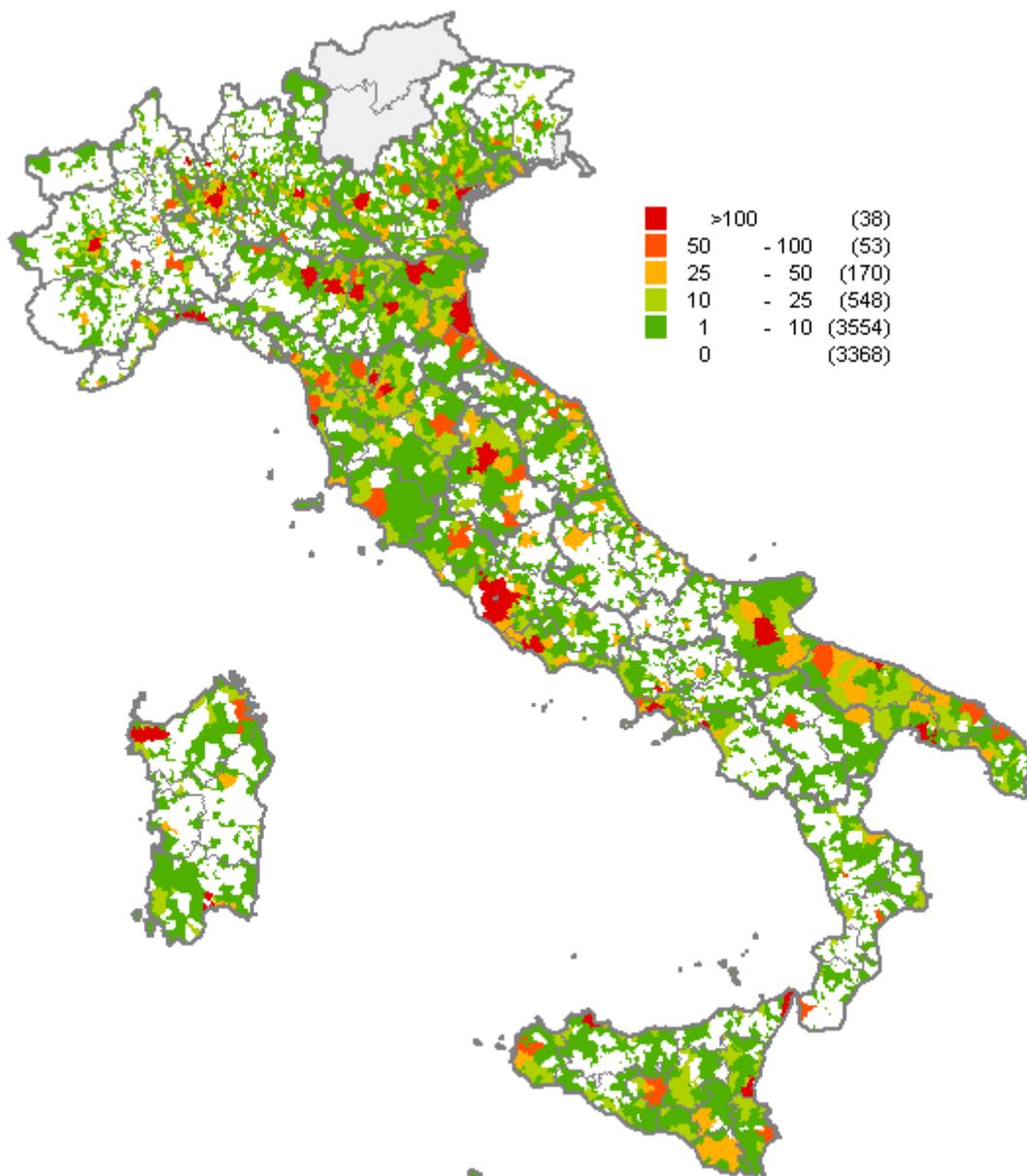
Figura 18: NTN 2008 Negozi e Laboratori - quota % per area territoriale



La distribuzione delle compravendite per area geografica mostra una maggiore concentrazione del mercato di queste tipologie nel Nord-Ovest, 32% di NTN sul totale, seguito dal Centro con il 23% di compravendite. Nel Sud si ha una quota del 19% a fronte di una quota di *stock* del 25%.

Osservando la distribuzione del NTN 2008 per comune, Figura 19, si nota la concentrazione maggiore di questo mercato nei comuni del Nord-Ovest 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 2008 negozi e laboratori - distribuzione comunale



L'andamento dei volumi di compravendite per il settore commerciale, dal 2004, rappresentato nella Figura 20, numero indice del NTN, segnala il *trend* negativo cominciato già dal 2005, ed accentuatosi nel 2008, portando il volume di compravendite ad una contrazione del 20% circa rispetto al 2004.

Analogamente all'andamento delle compravendite anche l'IMI registra la minore dinamica del mercato del settore, passando da un valore medio del 2,2% ad 1,6%, con un calo particolarmente sostenuto nel 2008 per il Nord-Ovest, dove l'indice passa da 2,4% a 2,0%. Il Sud ed in particolare le Isole presentano valori di IMI sempre molto più bassi rispetto al Nord, 1,4% ed 1,2%, ad indicare la maggiore staticità del settore in queste macro aree.

Figura 20: indice NTN 2004-08 Negozi e laboratori – grafico per aree geografiche

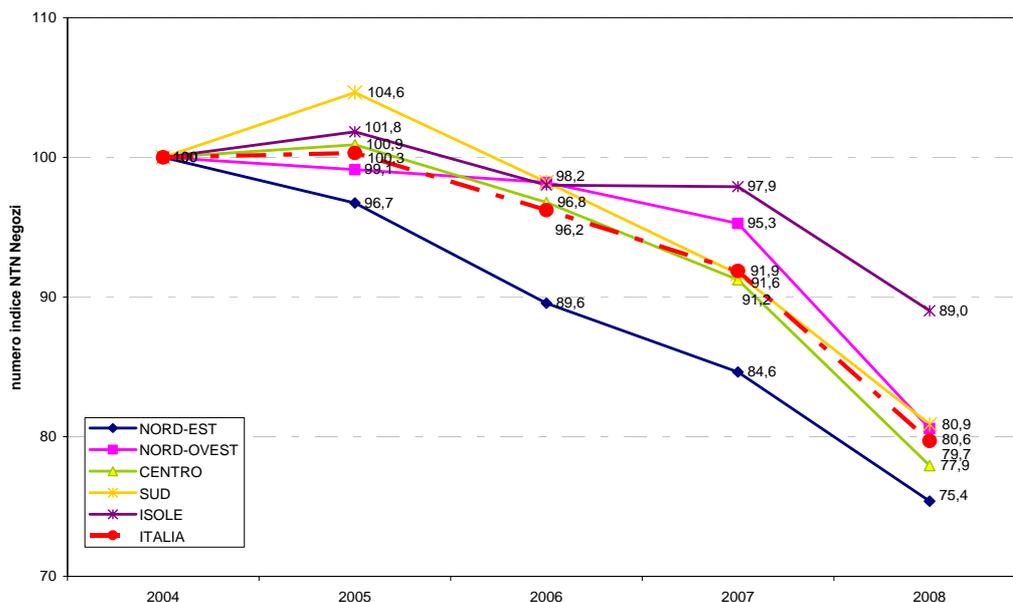
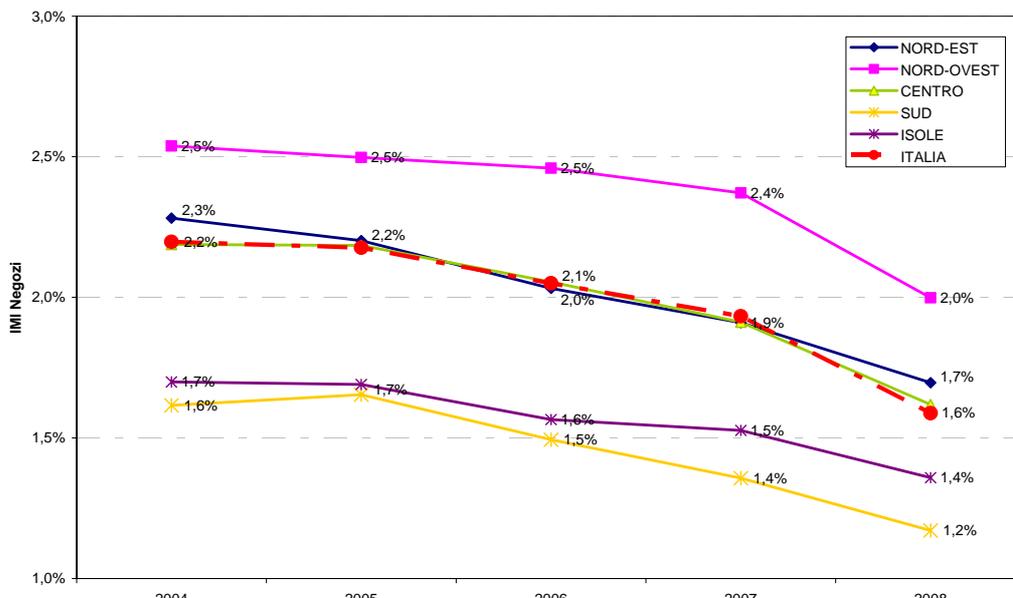


Figura 21: IMI 2004-08 Negozi e laboratori – grafico per aree geografiche



La ripartizione territoriale, per area e regione, del NTN nazionale e il corrispondente valore dell'IMI, riportata nella Tabella 17, evidenzia la maggior dinamicità di questo settore in Lombardia dove si concentra più del 22% del totale NTN nazionale (a fronte di un peso, in termini di *stock*, del 13% circa), con un IMI, di conseguenza, decisamente più elevato della media nazionale, pari al 2,4%.

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 la Toscana (al Centro), la Campania, la Sicilia e la Puglia (nel Sud-Isole).

Il calo di compravendite nel 2008 rispetto al 2007 è generalizzato, con l'unica eccezione del Friuli-Venezia Giulia, dove il mercato è stabile. La contrazione maggiore si manifesta nelle regioni del Nord-Ovest, Liguria e Piemonte in primo luogo e Valle d'Aosta (ma in questo caso è d'obbligo tener conto dell'esiguità del NTN).

Tabella 17: NTN e IMI 2008 Negozi e Laboratori per regione e area territoriale

Area	Regione	2008 NTN	Var % NTN 08 07	IMI 2008
Nord Est	Emilia-Romagna	3.183	-10,7%	1,8%
	Friuli- Venezia Giulia ⁵	495	0,5%	1,6%
	Veneto	3.381	-12,6%	1,7%
Nord Est		7.059	-10,9%	1,7%
Nord Ovest	Liguria	1.008	-25,7%	1,3%
	Lombardia	8.785	-11,9%	2,4%
	Piemonte	2.691	-21,2%	1,6%
	Valle d'Aosta	73	-26,6%	1,1%
Nord Ovest		12.557	-15,4%	2,0%
Centro	Lazio	3.853	-16,0%	1,6%
	Marche	1.163	-16,3%	1,5%
	Toscana	3.207	-13,2%	1,7%
	Umbria	636	-8,9%	1,5%
Centro		8.858	-14,6%	1,6%
Sud	Abruzzo	799	-14,7%	1,2%
	Basilicata	285	-23,0%	1,0%
	Calabria	898	-11,1%	1,0%
	Campania	2.824	-10,1%	1,1%
	Molise	166	-11,3%	1,2%
	Puglia	2.335	-11,3%	1,3%
Sud		7.306	-11,7%	1,2%
Isole	Sardegna	1.018	-12,2%	1,5%
	Sicilia	2.477	-7,7%	1,3%
Isole		3.495	-9,1%	1,4%
Totale Nazionale		39.275	-13,2%	1,6%

L'indicatore della dinamica di mercato nazionale (IMI) per la tipologia Negozi come si è visto, risulta relativamente poco elevato, con il massimo in Lombardia, 2,4%, ed il minimo nel Sud, 1,2% mediamente, con il valore più basso, 1,0%, in Calabria e Basilicata.

Tabella 18: NTN 2008 Negozi e Laboratori nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

Area	Comuni	NTN 2008	Var % NTN 2008/2007	Quota % NTN
Nord Est	Capoluoghi	2.249	-15,6%	32%
	Non Capoluoghi	4.810	-8,6%	68%
Nord Ovest	Capoluoghi	4.685	-15,4%	37%
	Non Capoluoghi	7.872	-15,4%	63%
Centro	Capoluoghi	3.949	-16,6%	45%
	Non Capoluoghi	4.910	-12,9%	55%
Sud	Capoluoghi	2.050	-12,4%	28%
	Non Capoluoghi	5.257	-11,5%	72%
Isole	Capoluoghi	1.358	-11,6%	39%
	Non Capoluoghi	2.137	-7,4%	61%
Italia	Capoluoghi	14.290	-15,0%	36%
	Non Capoluoghi	24.985	-12,2%	64%

⁵ Per il Friuli Venezia Giulia sono considerate solamente le province di Pordenone ed Udine.

Nella Tabella 18 sono riportati i dati sui volumi di compravendita nei capoluoghi e nei comuni non capoluogo, nelle diverse aree territoriali, la variazione rispetto al 2007 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 2008. 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 28%. Nelle altre aree, il mercato risulta sostanzialmente in linea con la media nazionale.

Rispetto al 2007 il mercato è diminuito maggiormente nei capoluoghi, -15,0%, mentre per i comuni minori il calo si è attestato sul -12,2%, in controtendenza rispetto al settore residenziale, come già evidenziato per gli Uffici. In questo settore le disparità di andamento tra capoluoghi e non capoluoghi sono meno evidenti,

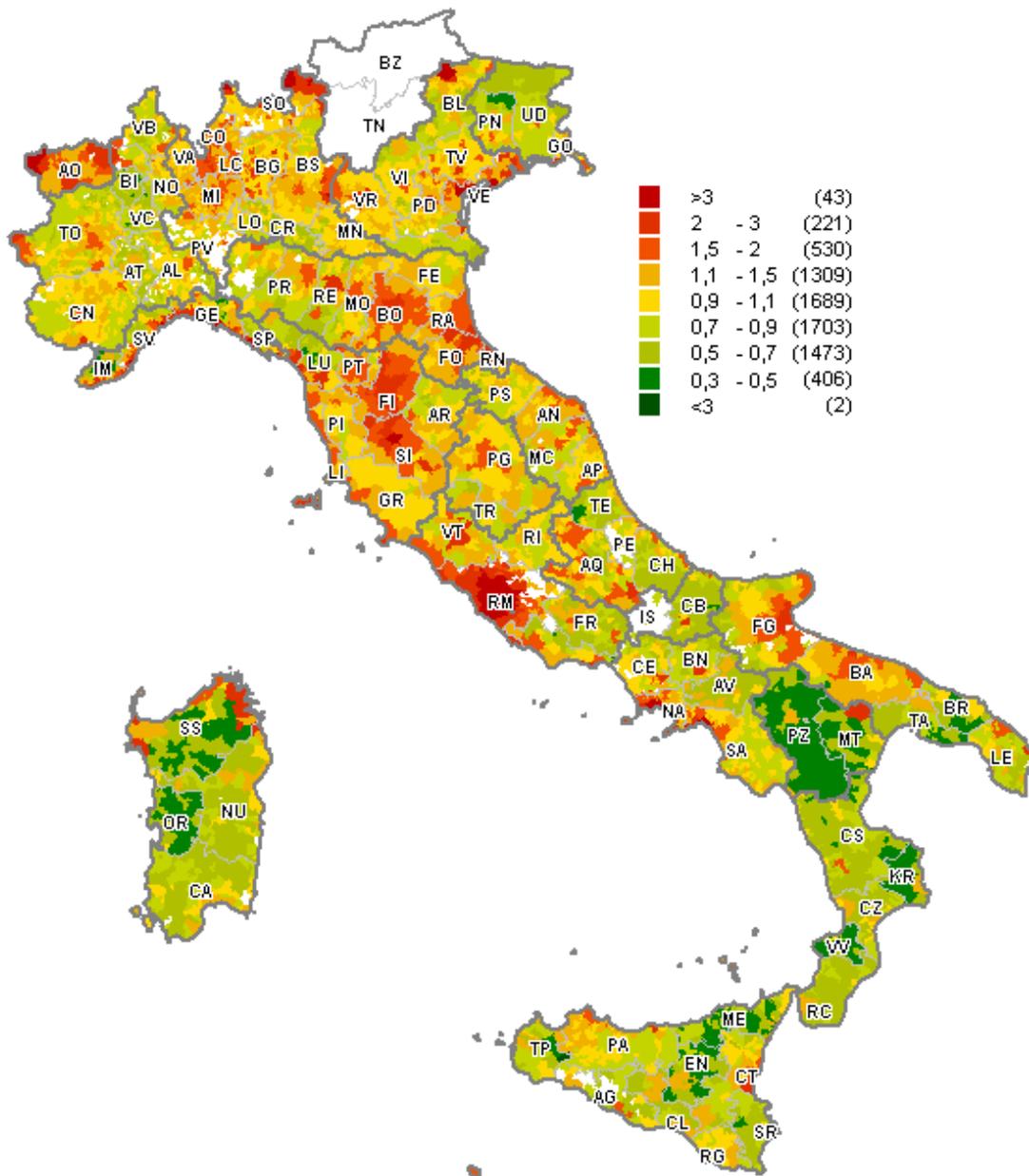
Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel 1° e 2° semestre del 2008, 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 1.950 €/mq con un incremento rispetto alla quotazione media 2007 del 2,6%.

I dati elaborati sono riferiti a 7.380 comuni per i quali nel 2008 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: Quotazione media 2008 Negozi - Differenziali valori medi comunali (7.380 comuni)



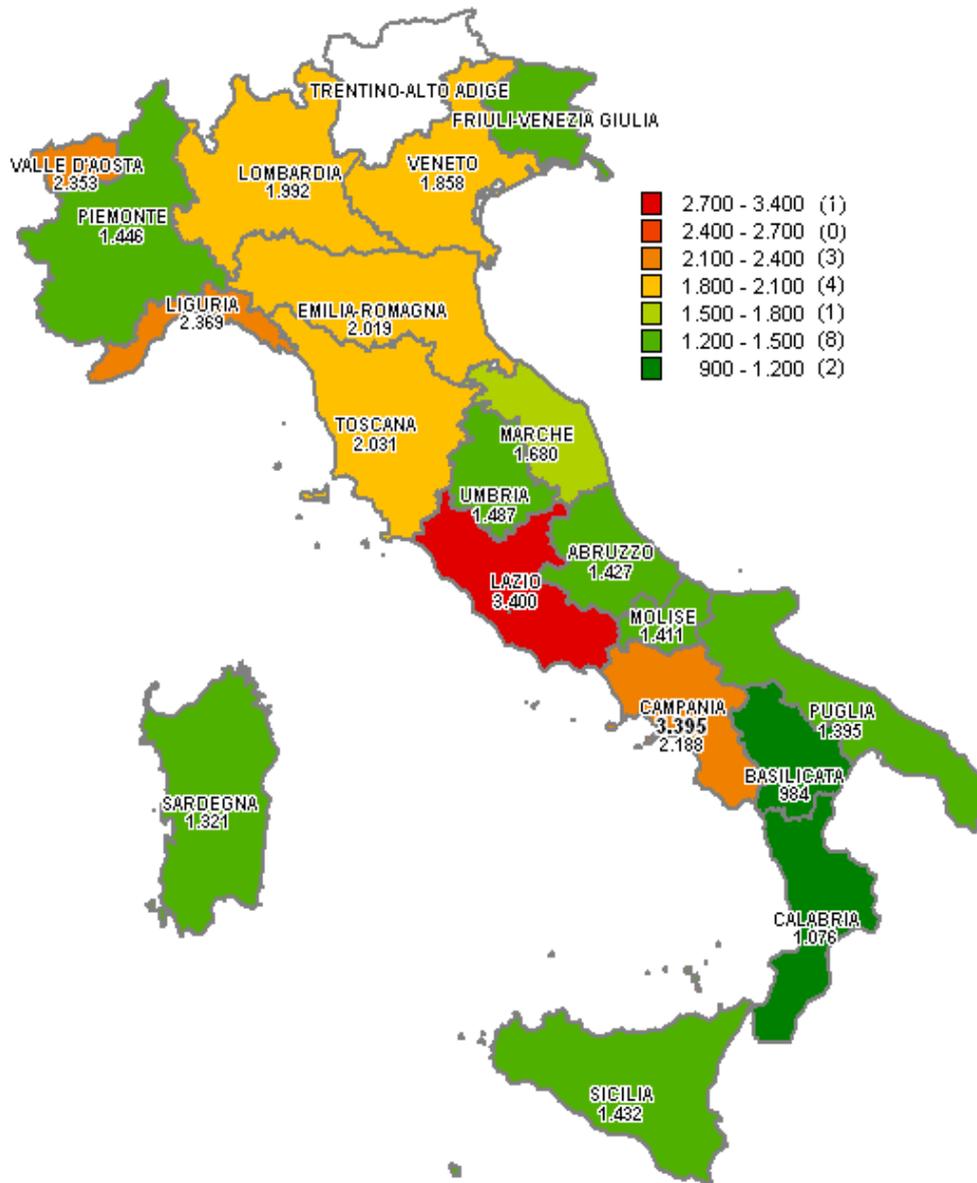
Le quotazioni medie del 2008, per area territoriale e per regione, con le rispettive variazioni percentuali registrate rispetto il 2007, sono riportate nella Tabella 19.

Tabella 19: Quotazione media 2008 Negozi per regione e area territoriale

Area	Regione	Quotazione 2008 (€/mq)	variaz% 2008/2007
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 2.019	-0,7%
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.473	0,9%
	Veneto	€ 1.858	1,0%
Nord Est		€ 1.881	0,2%
Nord Ovest	Liguria	€ 2.369	-0,1%
	Lombardia	€ 1.992	2,1%
	Piemonte	€ 1.446	4,0%
	Valle d'Aosta	€ 2.353	3,0%
Nord Ovest		€ 1.896	2,1%
Centro	Lazio	€ 3.400	3,6%
	Marche	€ 1.680	1,5%
	Toscana	€ 2.031	0,1%
	Umbria	€ 1.487	1,3%
Centro		€ 2.623	2,0%
Sud	Abruzzo	€ 1.427	3,7%
	Basilicata	€ 984	9,1%
	Calabria	€ 1.076	5,1%
	Campania	€ 2.188	6,1%
	Molise	€ 1.411	0,4%
	Puglia	€ 1.395	1,4%
Sud		€ 1.694	4,7%
Isole	Sardegna	€ 1.321	7,5%
	Sicilia	€ 1.432	4,3%
Isole		€ 1.404	5,1%
Media nazionale		€ 1.950	2,6%

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 3.400 €/mq (+3,6% rispetto la quotazione 2007). Distanti dalla quotazione media del Lazio, ma con valore superiore a 2.000 €/mq risultano le regioni Liguria, con 2.369 €/mq (-0,1% rispetto il 2007), la Valle d'Aosta, con 2.353 €/mq (+3,0% rispetto il 2007), quindi Campania, Toscana e Emilia Romagna, regione, quest'ultima, che registra una lieve flessione della quotazione media rispetto al 2007 pari a -0,7%. Tutte le altre regioni presentano una quotazione media, per i Negozi, inferiore a 2.000 €/mq; solo in Basilicata si registra una quotazione media regionale inferiore a 1.000 €/mq, ma è la regione con il massimo incremento rispetto al 2007 con +9,1%.

Figura 23: Quotazione media 2008 Negozi - Mappa delle quotazioni medie regionali



Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia Negozi (1.950 €/mq) è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella seguente tabella:

Tabella 20: Indice territoriale quotazioni 2008 Negozi per regione e area territoriale

Area	Regione	Quotazione 2008 (€/mq)	Indice territoriale 2008
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 2.019	103,6
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.473	75,6
	Veneto	€ 1.858	95,3
Nord Est		€ 1.881	96,4
Nord Ovest	Liguria	€ 2.369	121,5
	Lombardia	€ 1.992	102,2
	Piemonte	€ 1.446	74,2
	Valle d'Aosta	€ 2.353	120,7
Nord Ovest		€ 1.896	97,2
Centro	Lazio	€ 3.400	174,4
	Marche	€ 1.680	86,2
	Toscana	€ 2.031	104,1
	Umbria	€ 1.487	76,3
Centro		€ 2.623	134,5
Sud	Abruzzo	€ 1.427	73,2
	Basilicata	€ 984	50,5
	Calabria	€ 1.076	55,2
	Campania	€ 2.188	112,2
	Molise	€ 1.411	72,4
	Puglia	€ 1.395	71,5
Sud		€ 1.694	86,9
Isole	Sardegna	€ 1.321	67,8
	Sicilia	€ 1.432	73,5
Isole		€ 1.404	72,0

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 50,5 per la Basilicata e 55,2 per la Calabria) con eccezione della Campania che presenta un valore dell'indice pari a 112,2. Nel Centro, all'elevato valore dell'indice del Lazio si contrappongono i valori inferiori al 100 di Marche e Umbria. Al Nord la Liguria, la Valle d'Aosta, la Lombardia e l'Emilia Romagna presentano valori dell'indice superiori a 100.

Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2008 Negozi – Grafico per area territoriale e per regione.

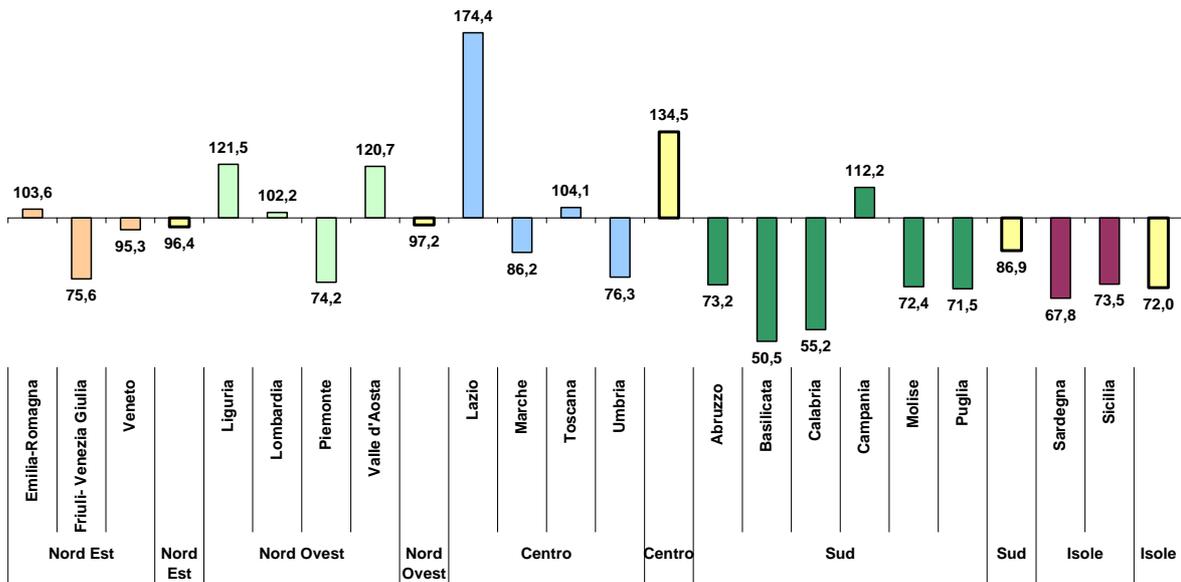
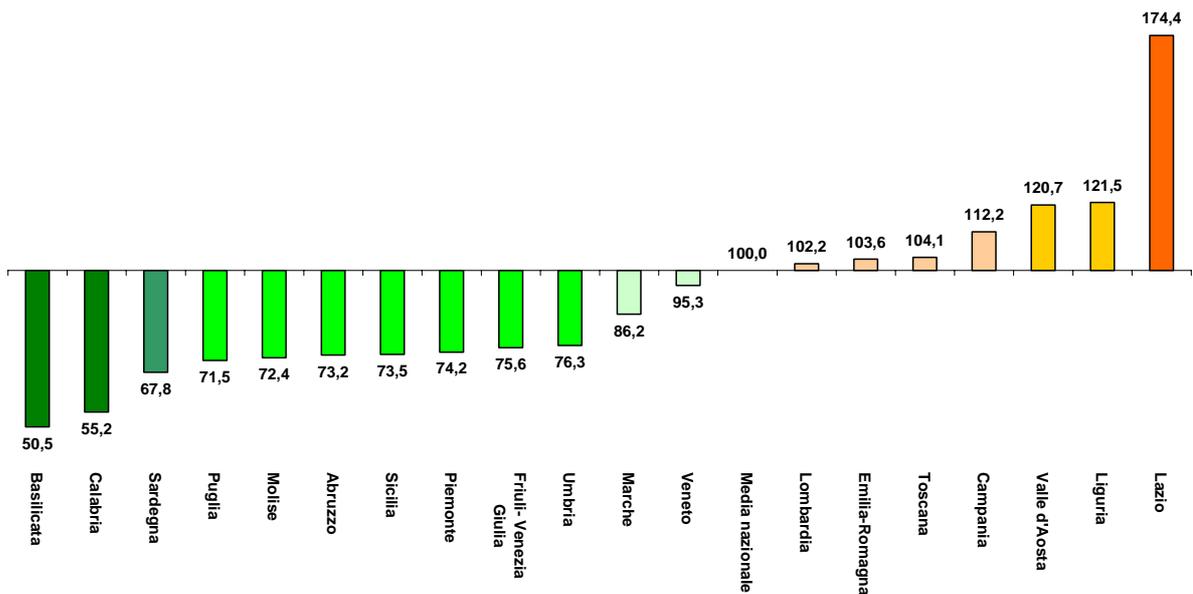


Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2008 Negozi – scala valori regionali.



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 2.767 €/mq con un incremento rispetto alla quotazione media 2007 del 3,0%. Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale nei soli capoluoghi di provincia è stato calcolato l'indice territoriale dei capoluoghi per la tipologia Negozi, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella seguente tabella:

Tabella 21: Capoluoghi - Quotazione media 2008 Negozi per regione e area territoriale

Area	Regione	Quotazione 2008 (€/mq)	variaz% 2008/2007	Indice territoriale 2008
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 2.461	-2,6%	88,9
	Friuli- Venezia Giulia	€ 1.970	1,4%	71,2
	Veneto	€ 2.886	0,7%	104,3
Nord Est		€ 2.549	-0,9%	92,1
Nord Ovest	Liguria	€ 2.249	-1,1%	81,3
	Lombardia	€ 2.921	3,9%	105,6
	Piemonte	€ 1.737	6,8%	62,8
	Valle d'Aosta	€ 2.410	6,3%	87,1
Nord Ovest		€ 2.406	3,5%	87,0
Centro	Lazio	€ 4.420	3,1%	159,7
	Marche	€ 1.915	3,3%	69,2
	Toscana	€ 2.381	-0,3%	86,0
	Umbria	€ 1.824	1,0%	65,9
Centro		€ 3.634	2,5%	131,3
Sud	Abruzzo	€ 1.773	5,0%	64,1
	Basilicata	€ 2.030	9,5%	73,4
	Calabria	€ 1.746	0,2%	63,1
	Campania	€ 3.395	8,6%	122,7
	Molise	€ 2.197	0,5%	79,4
	Puglia	€ 1.804	2,0%	65,2
Sud		€ 2.558	6,3%	92,4
Isole	Sardegna	€ 1.643	6,6%	59,4
	Sicilia	€ 1.946	5,0%	70,3
Isole		€ 1.890	5,3%	68,3
Media nazionale		€ 2.767	3,0%	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 4.420 €/mq (+3,1% rispetto la quotazione 2007). Le quotazioni hanno subito una flessione in Emilia Romagna (-2,6%), Liguria (-1,1%) e Toscana (-0,3%), mentre le variazioni massime positive si sono registrate in Basilicata (+9,5%) e Campania (+8,6%). Significativa risulta anche la crescita delle quotazioni rispetto il 2007 nelle regioni Piemonte (+6,8%), valle d'Aosta (+6,3%) e Sardegna (+6,6%).

Figura 26: Indice territoriale capoluoghi quotazioni 2008 Negozi per regione e area territoriale

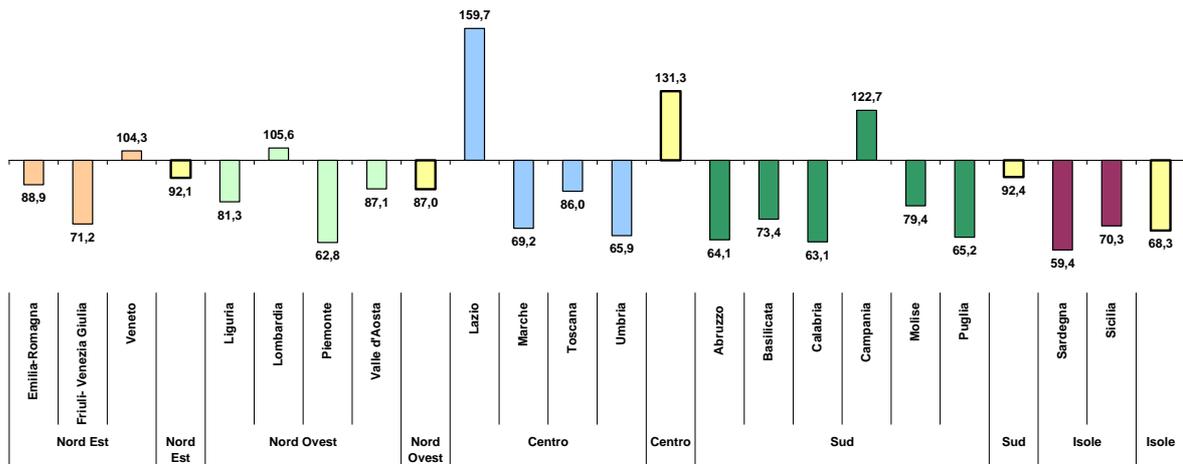
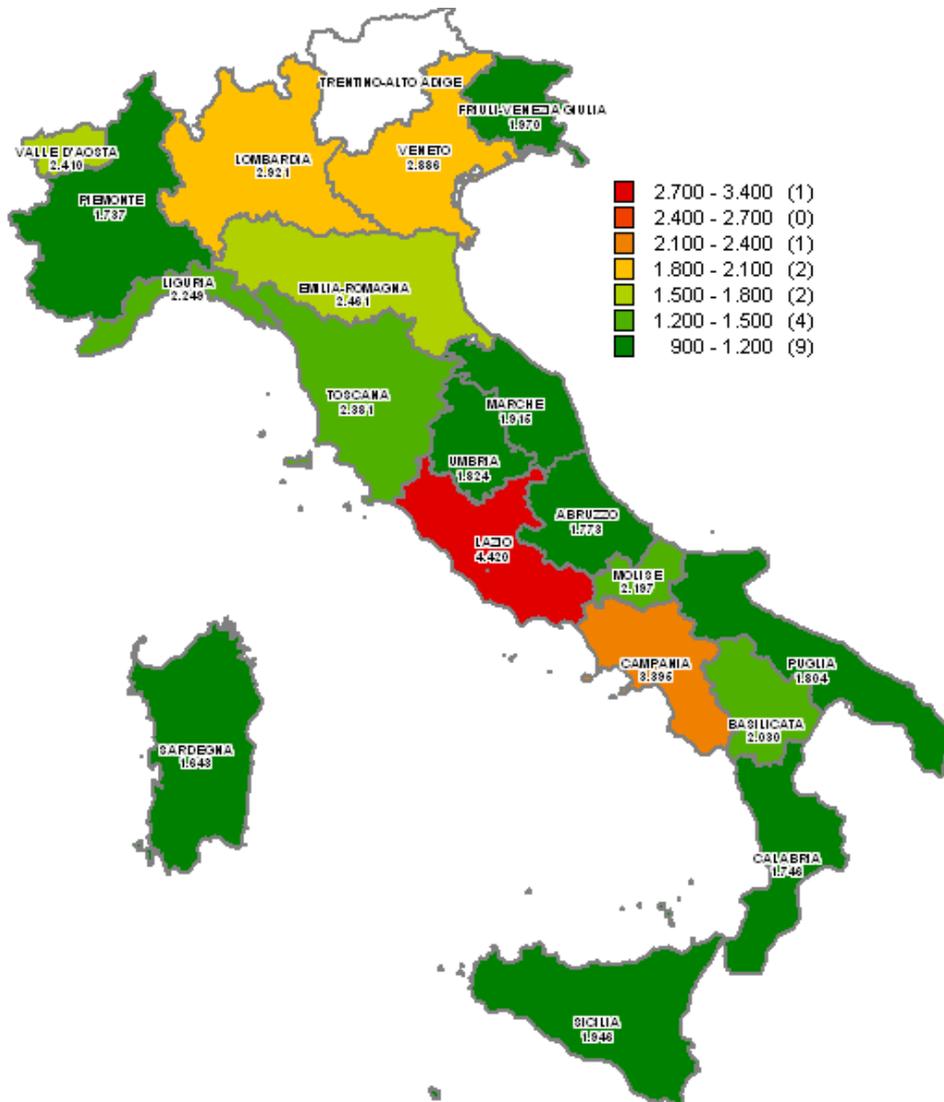


Figura 27: Quotazione media capoluoghi 2008 Negozi -Mappa regionale



Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250mila abitanti, i dati di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto il 2007 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 2.767 €/mq) per la tipologia Negozi sono riportati nella tabella che segue:

Tabella 22: NTN, IMI, quotazione media 2008 Negozi - Città con più di 250.000 ab.

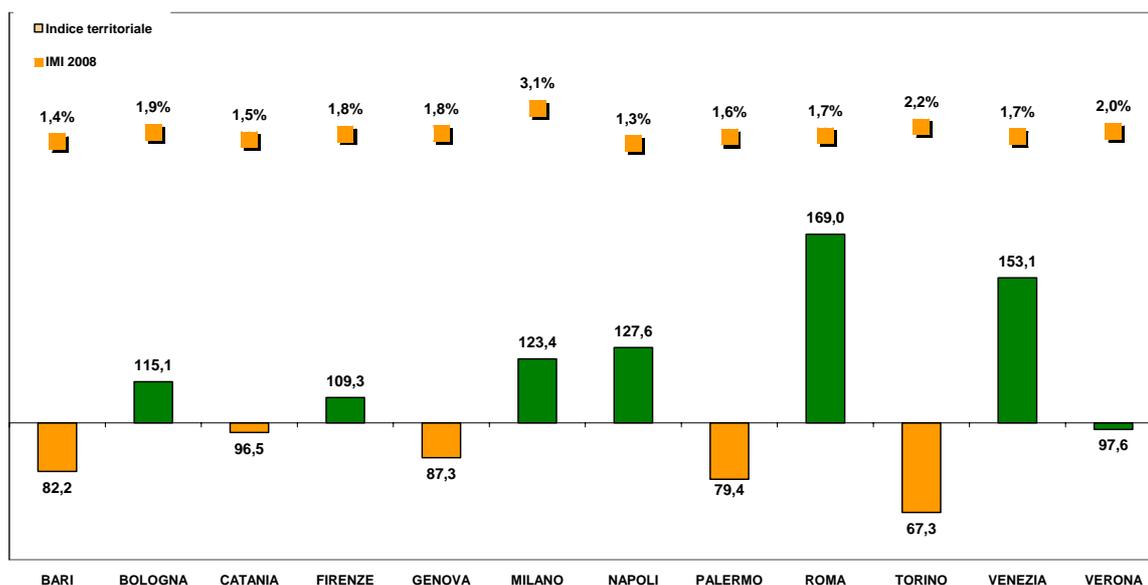
Città con oltre 250.000 ab.	NTN 2008 commerciale	IMI 2008	quotazione 2008	variaz% 2008/2007	Indice territoriale
BARI	191	1,4%	€ 2.276	6,5%	82,2
BOLOGNA	331	1,9%	€ 3.184	-6,3%	115,1
CATANIA	227	1,5%	€ 2.670	14,1%	96,5
FIRENZE	358	1,8%	€ 3.026	0,1%	109,3
GENOVA	476	1,8%	€ 2.415	-1,9%	87,3
MILANO	1.988	3,1%	€ 3.416	5,5%	123,4
NAPOLI	597	1,3%	€ 3.531	9,3%	127,6
PALERMO	382	1,6%	€ 2.196	1,7%	79,4
ROMA	2.114	1,7%	€ 4.676	2,8%	169,0
TORINO	838	2,2%	€ 1.862	8,2%	67,3
VENEZIA	234	1,7%	€ 4.236	1,2%	153,1
VERONA	183	2,0%	€ 2.701	-1,0%	97,6

I dati della tabella evidenziano che le città con maggior dinamica nel mercato dei Negozi, in termini di IMI (percentuale di *stock* compravenduto nel 2008) risultano Milano (3,1%) e Torino (2,2%); di contro Bari, Napoli e Catania presentano i valori più bassi dell'IMI (inferiore a 1,5%).

Le quotazioni hanno subito una brusca frenata a Bologna (-6,3% rispetto la quotazione media del 2007), sono lievemente diminuite a Genova e Verona (-1,9% e -1,0% rispettivamente), risultano stazionarie a Firenze e crescono nelle altre città con la crescita più elevata a Torino e a Napoli (+8,2% e +9,3% rispettivamente).

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

Figura 28: IMI e quotazione media 2008 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 623.000 unità sul territorio nazionale. La presenza di Capannoni è preponderante nelle aree del Nord (oltre il 60%) e scarsa al Sud e nelle Isole (15% e 6% rispettivamente), nel Centro si collocano il 18% di questa tipologia di immobili destinati al settore produttivo.

Figura 29: Stock Capannoni - quota % per area territoriale

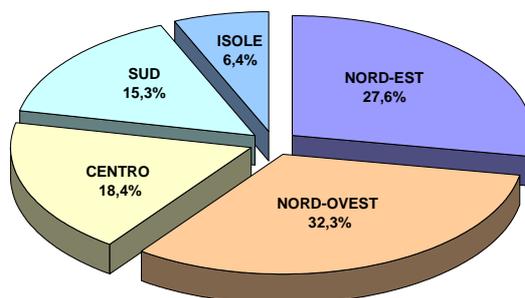


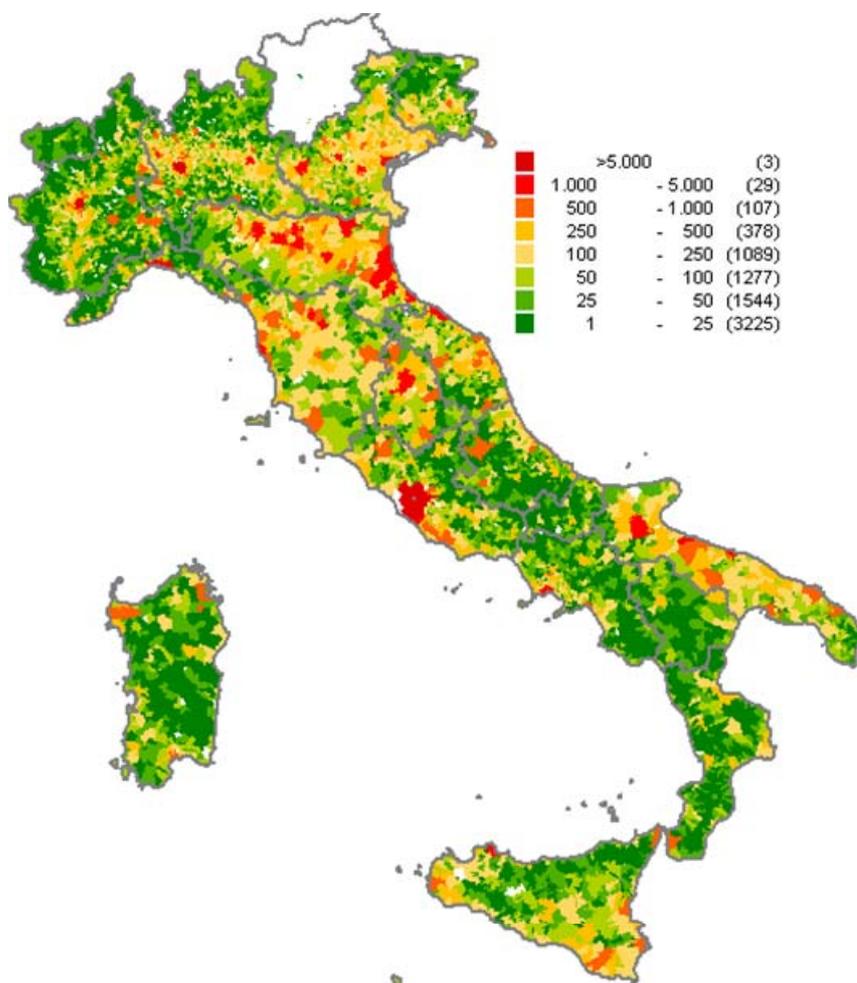
Tabella 23: Stock 2008 Capannoni per regione e area territoriale

Area	Regione	stock
Nord Est	Emilia-Romagna	75.573
	Friuli- Venezia Giulia	15.036
	Veneto	81.706
Nord Est		172.315
Nord Ovest	Liguria	13.002
	Lombardia	123.716
	Piemonte	62.694
	Valle d'Aosta	1.735
Nord Ovest		201.147
Centro	Lazio	31.578
	Marche	27.551
	Toscana	44.588
	Umbria	11.216
Centro		114.933
Sud	Abruzzo	16.664
	Basilicata	4.257
	Calabria	14.040
	Campania	27.597
	Molise	4.136
	Puglia	28.562
Sud		95.256
Isole	Sardegna	14.156
	Sicilia	25.444
Isole		39.600
Totale Nazionale		623.251

La ripartizione territoriale, per area e regione, dello *stock* nazionale è riportata nella Tabella 23. 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 della Toscana, 7% circa, mentre nel Lazio si scende al 5% circa. Tra le regioni del Sud, la Puglia, e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo *stock* nazionale (4,5% circa).

In Figura 30 è riportata la mappa tematica con la distribuzione comunale dello *stock*.

Figura 30: Stock 2008 Capannoni - distribuzione comunale



Nella Tabella 24 sono riportati i dati sulla concentrazione dello stock immobiliare nel capoluogo rispetto ai comuni non capoluogo nelle diverse aree territoriali.

Tabella 24: Stock 2008 Capannoni nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

Area	Comuni	STOCK	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	28.651	17%
	Non Capoluoghi	143.664	83%
Nord Ovest	Capoluoghi	26.497	13%
	Non Capoluoghi	174.650	87%
Centro	Capoluoghi	25.986	23%
	Non Capoluoghi	88.947	77%
Sud	Capoluoghi	14.493	15%
	Non Capoluoghi	80.763	85%
Isole	Capoluoghi	8.521	22%
	Non Capoluoghi	31.079	78%
Italia	Capoluoghi	104.148	17%
	Non Capoluoghi	519.103	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 del 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 al 87% dello *stock* dei capannoni ubicato nei comuni minori.

I volumi di compravendita

Nel 2008 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva censite nella categoria catastale D/1 e D/7 è stato pari a 15.389 NTN che rappresenta il 2,8% dello *stock* immobiliare presente sul territorio nazionale (IMI produttivo - nazionale).

Nel grafico successivo è possibile verificare che le compravendite risultano concentrate per il 72% circa del mercato Nord (42% 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 13% il Sud e le Isole (10% e 3% rispettivamente).

Figura 31: NTN 2008 Capannoni - quota % per area territoriale

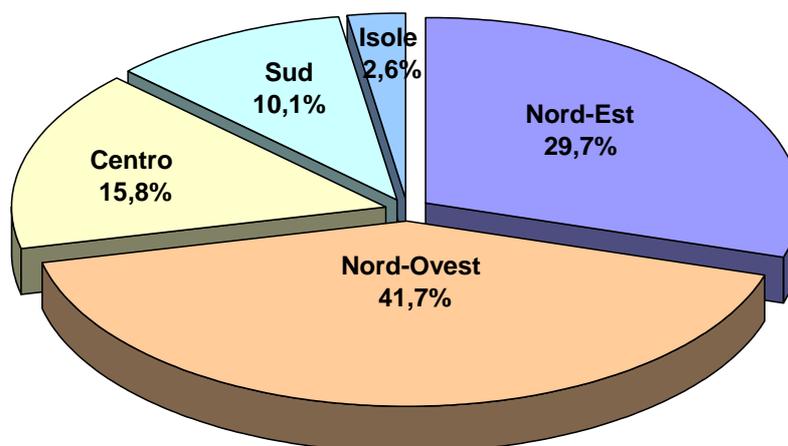
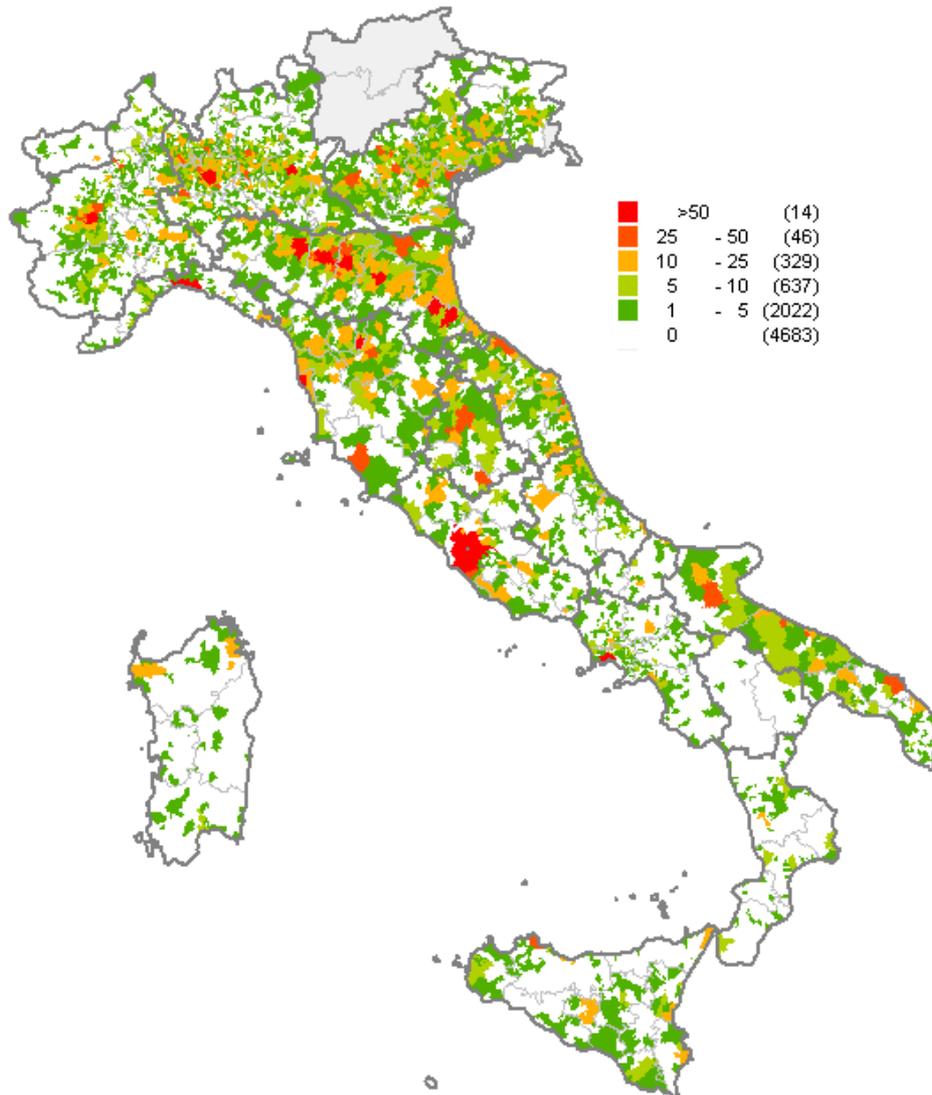


Figura 32: NTN 2008 Capannoni distribuzione comunale



L'andamento dei volumi di compravendite per il settore produttivo dal 2004, rappresentato nei grafici che seguono in termini di numero indice del NTN e di IMI, evidenziano un mercato più stabile nel Nord-Est, e con andamenti più altalenanti nel Sud-Isole, dove nel 2006 si registrò un picco di acquisti.

Figura 33: indice NTN 2004-08 Capannoni – Grafico per aree geografiche

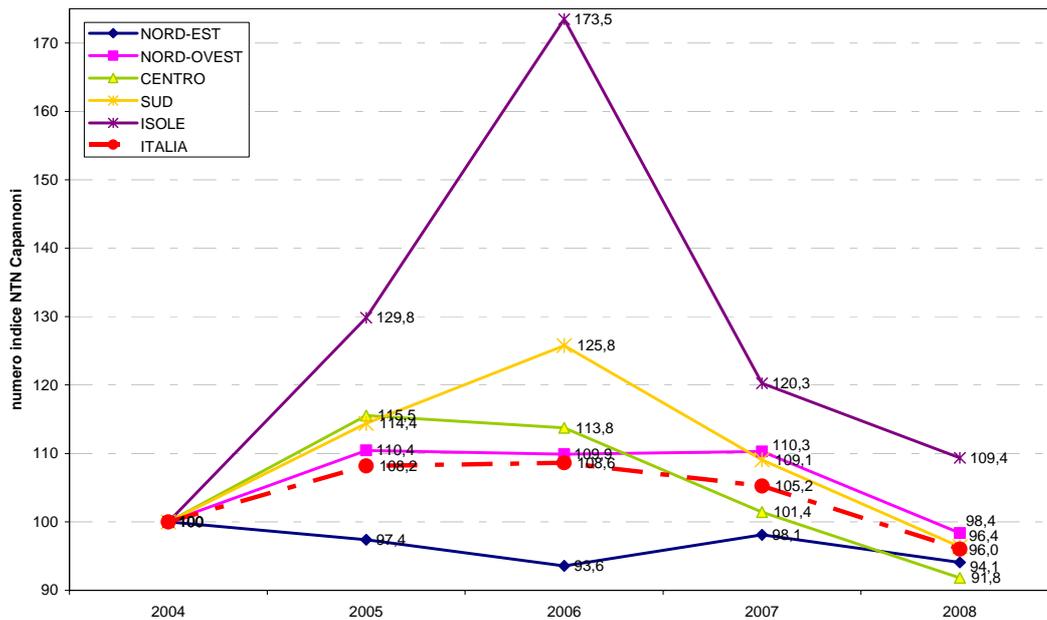
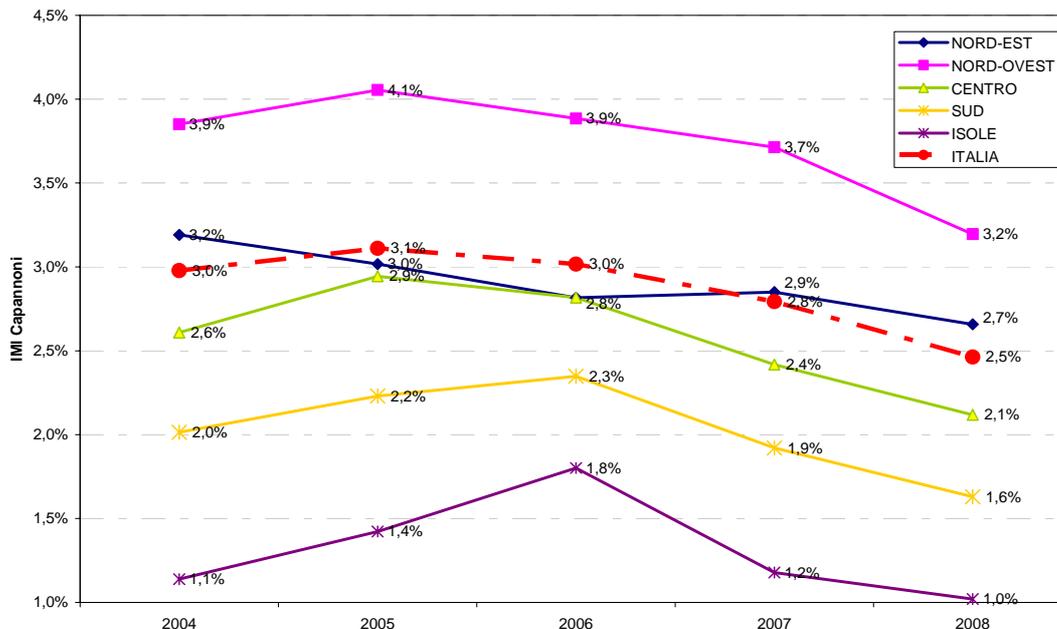


Figura 34: IMI 2004-08 Capannoni – Grafico per aree geografiche



L'indicatore della dinamica di mercato nazionale (IMI) per la tipologia Capannoni è pari al 2,5%, con il valore di picco, pari al 3,2%, nell'area Nord Ovest e il valore più basso nelle Isole dove è stata compravenduta nel 2008 una quota dello stock pari solo al 1,0%.

La ripartizione territoriale, per area e regione, del NTN 2008, la variazione rispetto al 2007 e il corrispondente valore dell'IMI è riportata nella Tabella 25.

Dalla distribuzione del mercato dei Capannoni per regione emerge il peso cospicuo della Lombardia nella quale, nel 2008, si sono verificate il 29% 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 analoghi a quelli rilevati per lo *stock*.

Tra le regioni il valore di IMI più elevato si riscontra in Lombardia, pari a 4,1%, seguita dalla Liguria con il 3,7%. A distanza, con valori dell'IMI intorno al 3%, seguono Veneto, Emilia Romagna, Piemonte, Marche, Toscana e Abruzzo. La più bassa dinamica del mercato dei Capannoni si registra nelle regioni delle Isole, in Calabria, Basilicata e Valle d'Aosta con IMI intorno al 1%.

Tabella 25: NTN e IMI 2008 Capannoni per regione e area territoriale

Area	Regione	2008 NTN	Var % NTN 2007-08	IMI 2008
Nord Est	Emilia-Romagna	2.068	2,3%	2,7%
	Friuli- Venezia Giulia ⁶	382	-4,8%	2,5%
	Veneto	2.130	-9,5%	2,6%
Nord Est		4.581	-4,1%	2,7%
Nord Ovest	Liguria	329	-29,7%	2,5%
	Lombardia	4.465	-9,0%	3,6%
	Piemonte	1.601	-11,6%	2,6%
	Valle d'Aosta	31	46,7%	1,8%
Nord Ovest		6.427	-10,8%	3,2%
Centro	Lazio	513	-7,5%	1,6%
	Marche	679	-7,3%	2,5%
	Toscana	997	-14,4%	2,2%
	Umbria	245	3,6%	2,2%
Centro		2.434	-9,5%	2,1%
Sud	Abruzzo	368	-10,4%	2,2%
	Basilicata	22	-51,8%	0,5%
	Calabria	124	-5,4%	0,9%
	Campania	486	-12,6%	1,8%
	Molise	59	-9,7%	1,4%
	Puglia	493	-9,9%	1,7%
Sud		1.553	-11,6%	1,6%
Isole	Sardegna	119	-27,2%	0,8%
	Sicilia	284	1,6%	1,1%
Isole		404	-9,1%	1,0%
Totale Nazionale		15.398	-8,7%	2,5%

Per quanto concerne le variazioni di NTN rispetto al 2007 si nota una notevole disparità di andamenti, e, se la maggior parte delle regioni risultano in perdita, si registrano anche incrementi di compravendite in Valle d'Aosta, +46% (ma si tratta di un piccolo mercato) Emilia-Romagna, +2,3%, in Umbria, +3,6% ed in Sicilia, +1,6%. Il calo maggiore risulta in Basilicata, -52% circa (ma si tratta sempre di piccoli numeri) e, tra le regioni del Nord, in Liguria, -29,7%. Nel Centro la regione maggiormente penalizzata è La Toscana, -14,4%.

Nella Tabella 26 che segue sono riportati i dati sulla concentrazione dei volumi di compravendita nel capoluogo rispetto ai comuni nella provincia, nelle diverse aree territoriali.

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

Tabella 26: NTN 2008 Capannoni capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale

Area	Comuni	NTN 2008	Var % NTN 2008/ 2007	Quota % NTN
Nord Est	Capoluoghi	693	-10,9%	15%
	Resto provincia	3.888	-2,8%	85%
Nord Ovest	Capoluoghi	704	-25,0%	11%
	Resto provincia	5.723	-8,7%	89%
Centro	Capoluoghi	575	-11,2%	24%
	Resto provincia	1.859	-8,9%	76%
Sud	Capoluoghi	314	-8,1%	20%
	Resto provincia	1.238	-12,5%	80%
Isole	Capoluoghi	128	-13,5%	32%
	Resto provincia	276	-6,9%	68%
Italia	Capoluoghi	2.414	-15,4%	16%
	Resto provincia	12.984	-7,4%	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 è ubicato, a livello nazionale, l'83% delle unità immobiliari compravendute nel 2008. Nel Nord Ovest la concentrazione nel resto della provincia raggiunge l'87%, nelle Isole è pari al valore minimo del 67%.

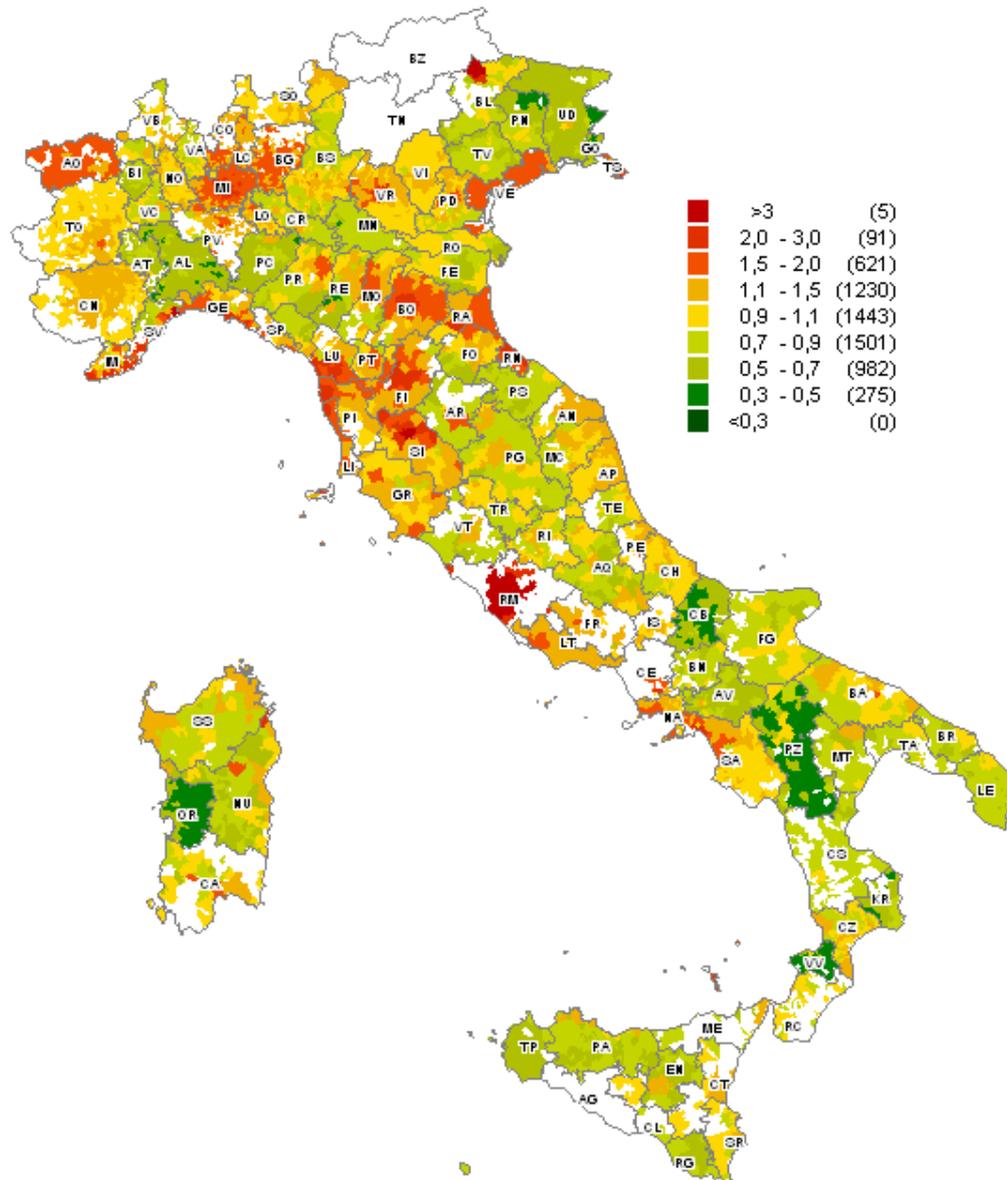
Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel 1° e 2° semestre del 2008, 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 540 €/mq con un incremento rispetto alla quotazione media 2007 del 2,6%.

I dati elaborati sono riferiti a 6.152 comuni per i quali nel 2008 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 35: Quotazione media 2008 Capannoni – Differenziali valori medi comunali (6.152 comuni)



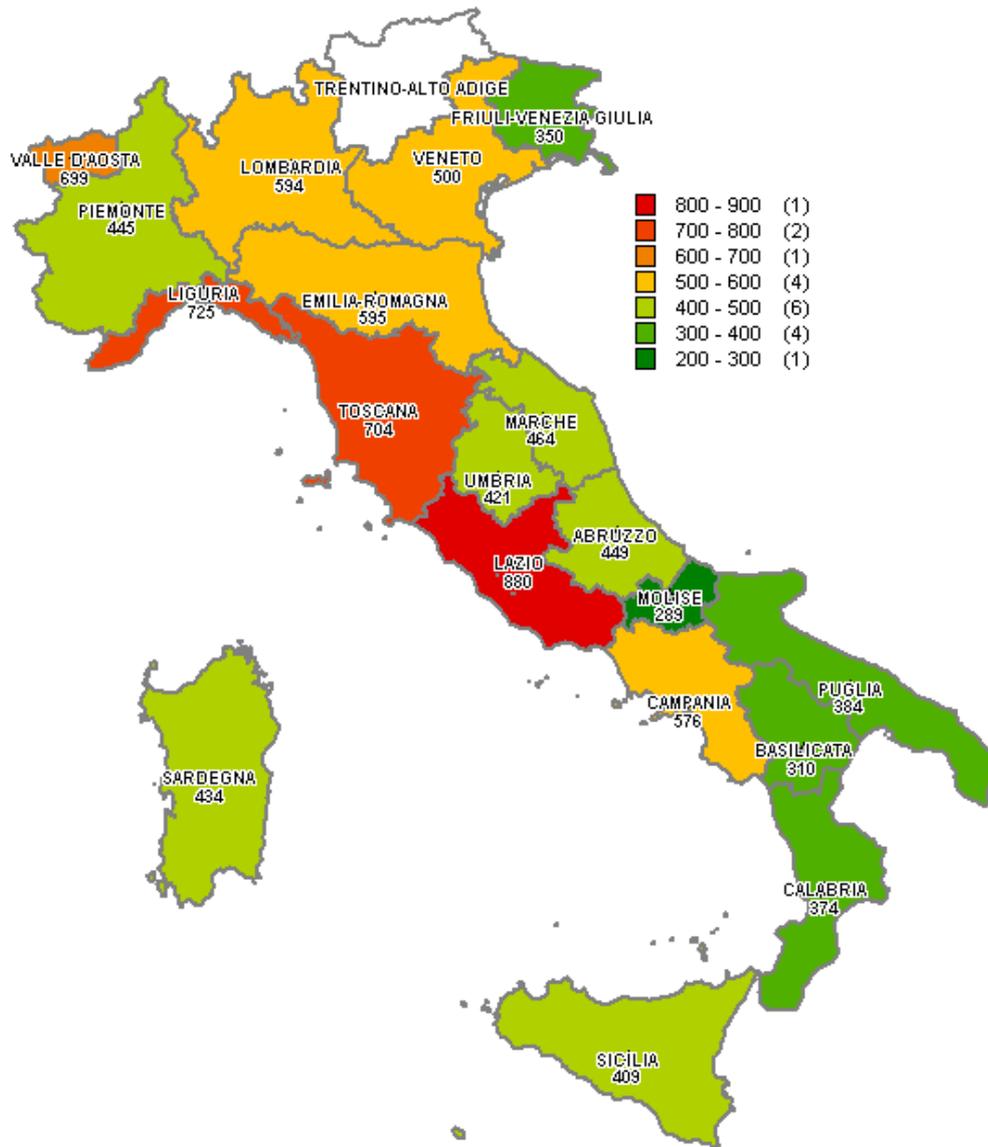
Le quotazioni medie del 2008, per area territoriale e per regione, con le rispettive variazioni percentuali registrate rispetto il 2007, sono riportate nella Tabella 27.

Tabella 27: Quotazione media 2008 Capannoni per regione e area territoriale

Area	Regione	Quotazione 2008 (€/mq)	variaz% 2008/2007
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 595	0,9%
	Friuli- Venezia Giulia	€ 350	1,0%
	Veneto	€ 500	2,5%
Nord Est		€ 525	1,6%
Nord Ovest	Liguria	€ 725	1,4%
	Lombardia	€ 594	1,3%
	Piemonte	€ 445	2,8%
	Valle d'Aosta	€ 699	0,1%
Nord Ovest		€ 557	1,7%
Centro	Lazio	€ 880	5,7%
	Marche	€ 464	4,9%
	Toscana	€ 704	1,9%
	Umbria	€ 421	4,5%
Centro		€ 650	4,0%
Sud	Abruzzo	€ 449	3,8%
	Basilicata	€ 310	7,9%
	Calabria	€ 374	7,4%
	Campania	€ 576	7,6%
	Molise	€ 289	0,6%
	Puglia	€ 384	1,2%
Sud		€ 441	4,9%
Isole	Sardegna	€ 434	6,1%
	Sicilia	€ 409	1,5%
Isole		€ 419	3,4%
Media nazionale		€ 540	2,6%

Dall'esame delle quotazioni medie elaborate emerge che la regione con la quotazione media più elevata è il Lazio, con 880 €/mq (+5,7% rispetto la quotazione 2007). Distanti dalla quotazione media del Lazio, ma con valore superiore a 650 €/mq risultano le regioni Liguria, con 725 €/mq (+1,4% rispetto il 2007), Toscana con 704 €/mq (+1,9% rispetto il 2007) e Valle d'Aosta, con 699 €/mq (+0,1% rispetto il 2007). Tutte le altre regioni presentano una quotazione media, per i Capannoni, inferiore a 600 €/mq; le più basse quotazioni medie regionali si registrano in Molise (289 €/mq) e Basilicata (310 €/mq), quest'ultima è la regione con il massimo incremento rispetto al 2007, +7,9%.

Figura 36: Quotazione media 2008 Capannoni – Mappa delle quotazioni medie regionali



Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia Capannoni (540 €/mq) è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella seguente tabella:

Tabella 28: Indice territoriale quotazioni 2008 Capannoni per regione e per area territoriale

Area	Regione	Quotazione 2008 (€/mq)	Indice territoriale 2008
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 595	110,3
	Friuli- Venezia Giulia	€ 350	64,9
	Veneto	€ 500	92,7
Nord Est		€ 525	97,4
Nord Ovest	Liguria	€ 725	134,4
	Lombardia	€ 594	110,1
	Piemonte	€ 445	82,5
	Valle d'Aosta	€ 699	129,4
Nord Ovest		€ 557	103,2
Centro	Lazio	€ 880	163,0
	Marche	€ 464	86,0
	Toscana	€ 704	130,4
	Umbria	€ 421	78,0
Centro		€ 650	120,4
Sud	Abruzzo	€ 449	83,3
	Basilicata	€ 310	57,4
	Calabria	€ 374	69,2
	Campania	€ 576	106,7
	Molise	€ 289	53,6
	Puglia	€ 384	71,2
Sud		€ 441	81,7
Isole	Sardegna	€ 434	80,3
	Sicilia	€ 409	75,9
Isole		€ 419	77,7
Media nazionale		€ 540	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 53,6 per il Molise e 57,4 per la Basilicata) con eccezione della Campania che presenta un valore dell'indice pari a 106,7. Nel Centro, all'elevato valore dell'indice del Lazio (163,0) 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 37: Indice territoriale quotazioni 2008 Capannoni per regione e area territoriale

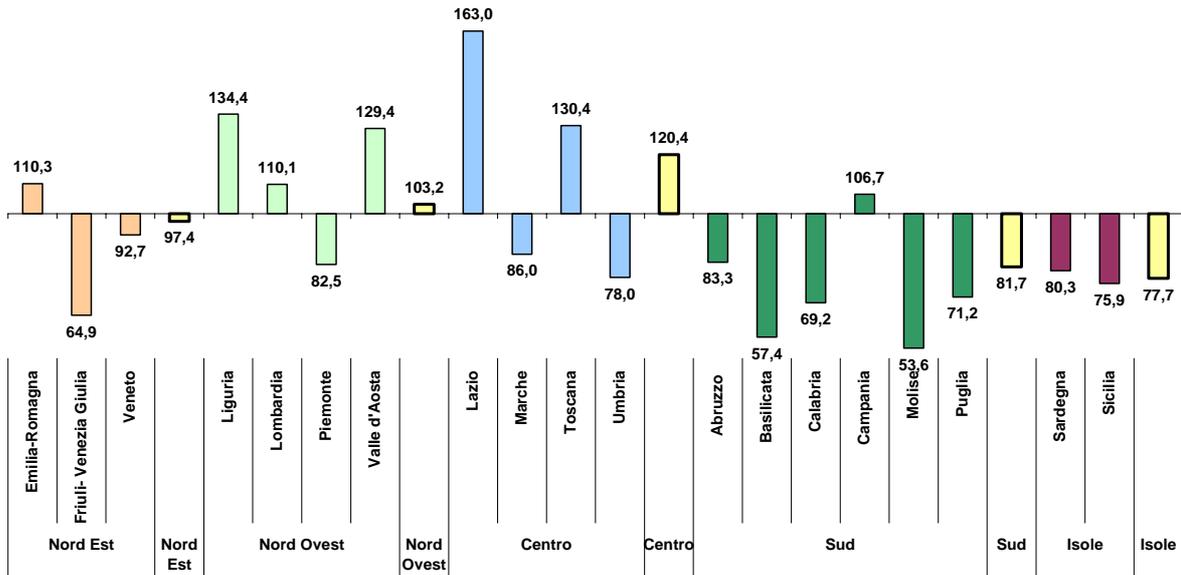
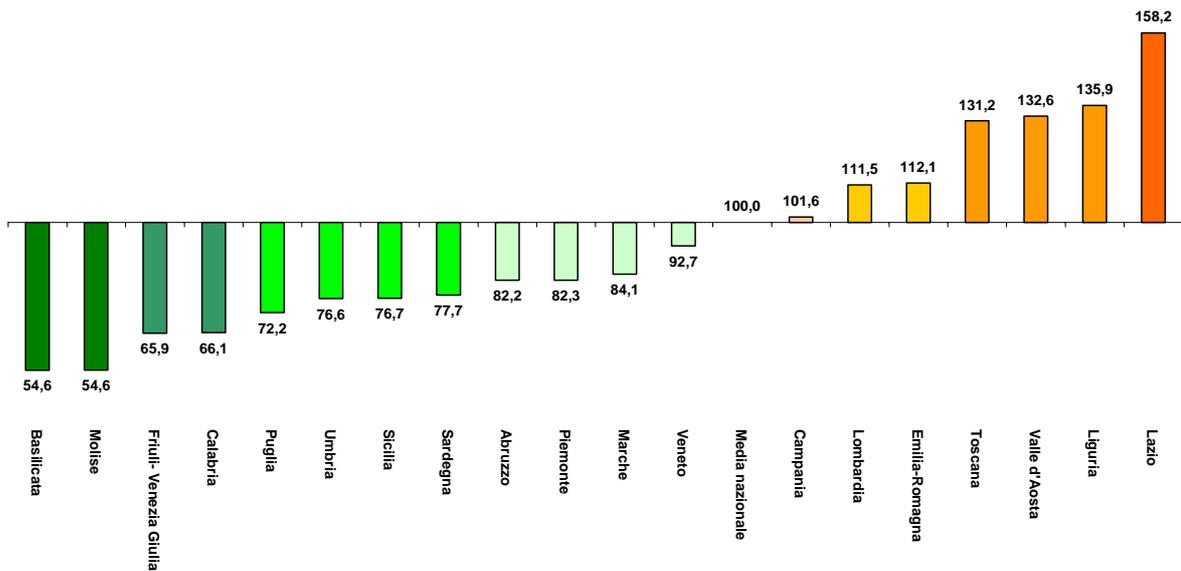


Figura 38: Indice territoriale quotazioni 2008 Capannoni – scala valori regionali.



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 695 €/mq con un incremento rispetto alla quotazione media 2007 del 3,0%. 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 29: Capoluoghi - Quotazione media 2008 Capannoni per regione e per area territoriale

Area	Regione	Quotazione 2008 (€/mq)	variaz% 2008/2007	territoriale 2008
Nord Est	Emilia-Romagna	€ 734	0,3%	105,6
	Friuli- Venezia Giulia	€ 513	2,2%	73,8
	Veneto	€ 705	3,5%	101,4
Nord Est		€ 707	1,4%	101,7
Nord Ovest	Liguria	€ 757	1,7%	108,9
	Lombardia	€ 767	0,2%	110,3
	Piemonte	€ 464	7,2%	66,7
	Valle d'Aosta	€ 774	0,0%	111,3
Nord Ovest		€ 643	2,5%	92,4
Centro	Lazio	€ 1.187	5,4%	170,7
	Marche	€ 490	5,5%	70,5
	Toscana	€ 877	3,0%	126,1
	Umbria	€ 495	3,9%	71,1
Centro		€ 896	4,4%	128,8
Sud	Abruzzo	€ 517	3,5%	74,4
	Basilicata	€ 439	6,9%	63,1
	Calabria	€ 419	7,3%	60,3
	Campania	€ 688	7,6%	98,9
	Molise	€ 323	0,8%	46,5
	Puglia	€ 431	1,2%	62,0
Sud		€ 513	4,9%	73,7
Isole	Sardegna	€ 562	4,3%	80,8
	Sicilia	€ 501	1,8%	72,1
Isole		€ 517	2,5%	74,4
Media nazionale		€ 695	3,0%	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 1.187 €/mq (+5,4% rispetto la quotazione 2007). Le quotazioni sono ferme ai valori del 2007 in Valle d'Aosta, Emilia Romagna (+0,3%) e Lombardia (+0,2%), mentre in Campania (+7,6%), Calabria (+7,3%) e Piemonte (+7,2%) è stata registrata la massima crescita delle quotazioni medie nei capoluoghi. Significativa risulta anche la crescita delle quotazioni rispetto il 2007 nei capoluoghi delle regioni Basilicata (+6,9%), Marche (+5,5%) e Lazio (+5,4%).

Figura 39: Indice territoriale capoluoghi quotazioni 2008 Capannoni per regione e area territoriale

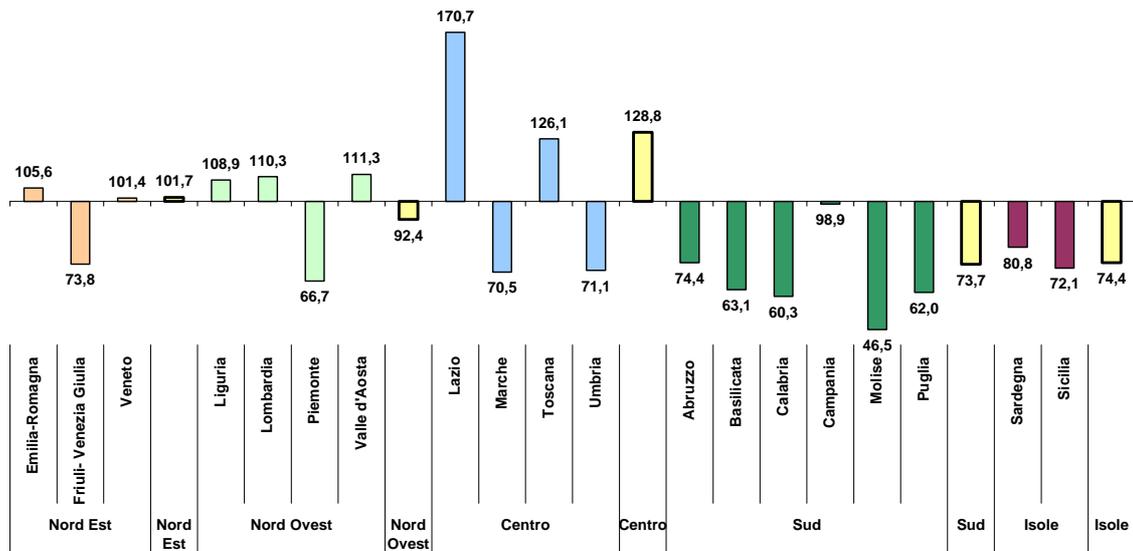
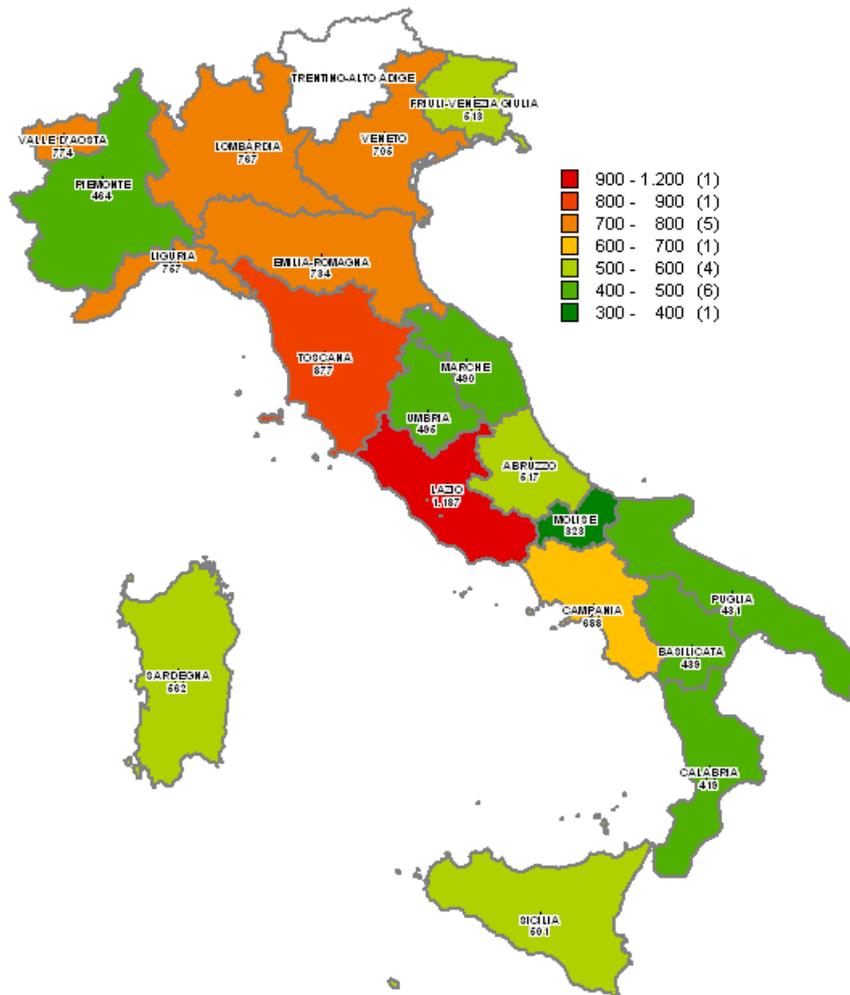


Figura 40: Quotazione media capoluoghi 2008 Capannoni - Mappa regionale



Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250mila abitanti, i dati di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto il 2007 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 695 €/mq) per la tipologia Capannoni sono riportati nella tabella che segue:

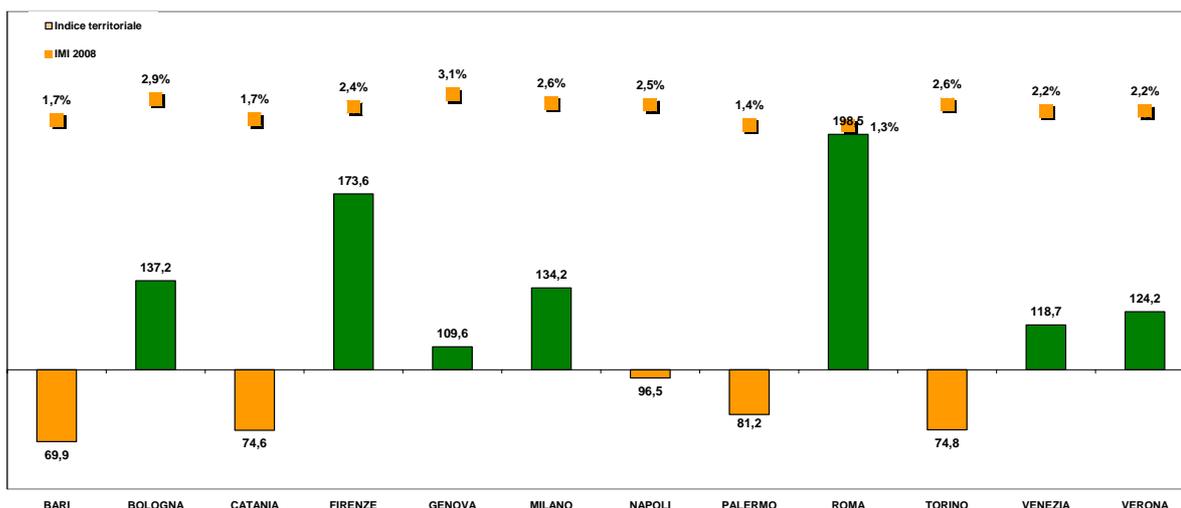
Tabella 30: NTN, IMI, quotazione media 2008 Capannoni - città con più di 250.000 ab.

Città con oltre 250.000 ab.	NTN Capannoni	IMI 2008	quotazione 2008	variaz% 2008/2007	Indice territoriale
BARI	24	1,7%	€ 486	1,0%	69,9
BOLOGNA	57	2,9%	€ 954	-0,2%	137,2
CATANIA	16	1,7%	€ 519	5,8%	74,6
FIRENZE	37	2,4%	€ 1.207	1,8%	173,6
GENOVA	98	3,1%	€ 762	1,0%	109,6
MILANO	138	2,6%	€ 933	0,0%	134,2
NAPOLI	63	2,5%	€ 671	6,4%	96,5
PALERMO	26	1,4%	€ 564	1,4%	81,2
ROMA	91	1,3%	€ 1.380	5,0%	198,5
TORINO	145	2,6%	€ 520	9,2%	74,8
VENEZIA	47	2,2%	€ 825	0,0%	118,7
VERONA	48	2,2%	€ 864	-1,0%	124,2

I dati della Tabella 30 evidenziano che le città con maggior dinamica nel mercato dei Capannoni, in termini di IMI (percentuale di stock compravenduto nel 2008) risultano Genova (3,1%) e Bologna (2,9%); di contro Roma e Palermo presentano i valori più bassi dell'IMI (inferiore a 1,5%). Le quotazioni hanno subito una live flessione, rispetto la quotazione media del 2007, a Verona (-1,0%) e Bologna (-0,2%), risultano stazionarie a Milano e Venezia, crescono nelle altre città con l'incremento più elevato a Torino (+9,2%) ed a Napoli (+6,4%).

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

Figura 41: IMI e quotazione media 2008 Capannoni – Grafico valori città con più di 250.000 ab.

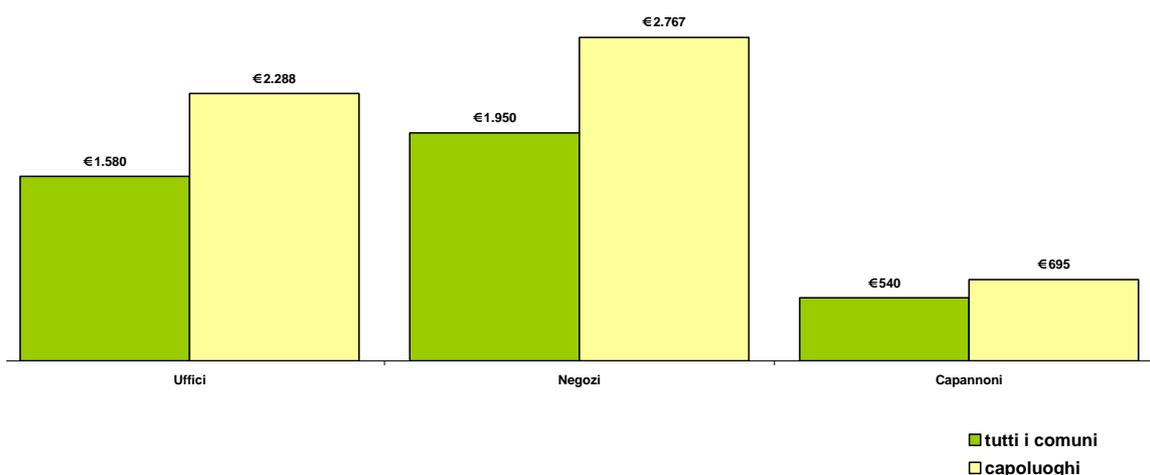


Analisi e confronto degli indici territoriali

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 che segue sono messi a confronto le quotazioni medie nazionali, con riferimento al 2008, delle tre tipologie edilizie esaminate.

Figura 42: Quotazioni medie nazionali 2008 Uffici, Negozi e Capannoni

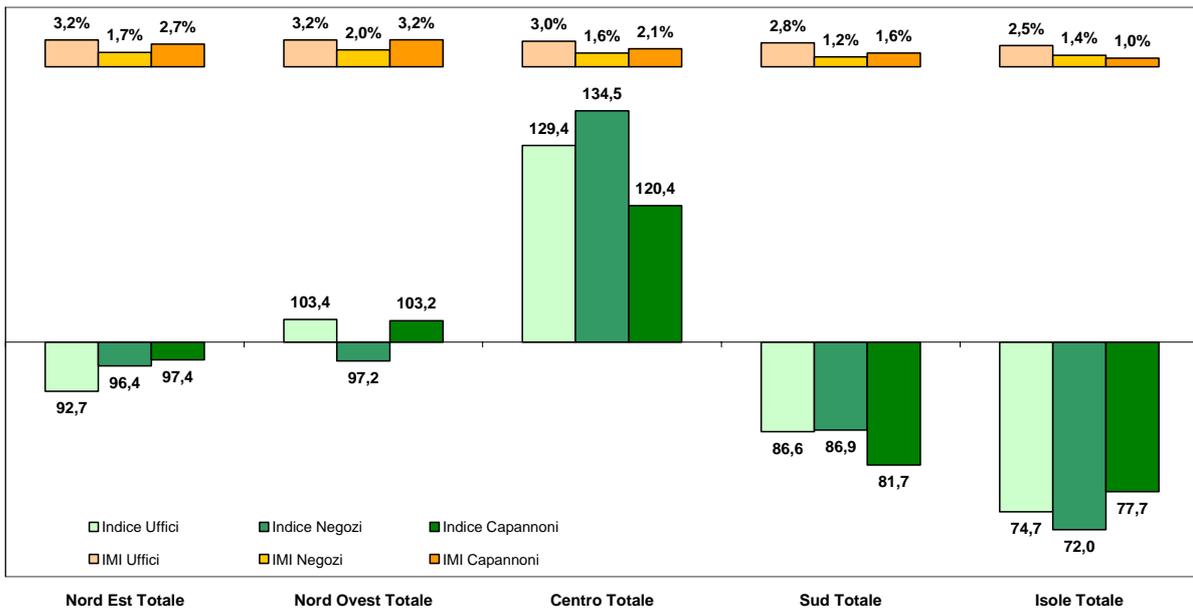


Nella tabella e nel grafico che seguono sono riportati gli indici territoriali delle quotazioni e l'IMI 2008 determinati per il mercato degli Uffici, dei Negozi e dei Capannoni nelle diverse aree. Il confronto tra i diversi settori evidenzia che al Sud le quotazioni medie sono sempre molto inferiori al dato nazionale; lo stesso si verifica per l'intensità del mercato immobiliare, misurata con l'IMI. Il Nord Ovest presenta un IMI particolarmente elevato per le tipologie Negozi e Uffici, intorno al valore nazionale per gli Uffici. Al Centro si rilevano valori significativamente elevati dell'indice territoriale delle quotazioni 2008, fino a superare di oltre il 35% la quotazione media nazionale per i Negozi.

Tabella 31: Indice territoriale e IMI 2008 Uffici, Negozi e Capannoni

Area	Uffici		Negozi		Capannoni	
	Indice territoriale	IMI	Indice territoriale	IMI	Indice territoriale	IMI
Nord Est	92,7	3,2%	96,4	1,7%	97,4	2,7%
Nord Ovest	103,4	3,2%	97,2	2,0%	103,2	3,2%
Centro	129,4	3,0%	134,5	1,6%	120,4	2,1%
Sud	86,6	2,8%	86,9	1,2%	81,7	1,6%
Isole	74,7	2,5%	72,0	1,4%	77,7	1,0%
ITALIA		3,0%		1,6%		2,5%

Figura 43: Indice territoriale e IMI 2008 Uffici, Negozi e Capannoni



Dall'analisi dei dati dell'intensità dei mercati non residenziale per le diverse regioni emergono, al Nord, i valori elevati dell'IMI in Lombardia in tutti i settori, in Liguria per Uffici e Negozi, in Veneto ed Emilia Romagna per gli Uffici.

Al Centro e nelle Isole è il mercato degli Uffici che mostra il maggior valore dell'IMI in tutte le regioni, con i valori più elevati nel Molise, nella Campania, nell'Abruzzo e nella Sardegna (intorno al 4-3,2%). Negli altri settori, Negozi e Capannoni, solo le Marche (per i Capannoni) e la Toscana (per i Negozi) superano la media nazionale.

Figura 44: IMI 2008- Grafico valori per regioni delle aree territoriali Nord.

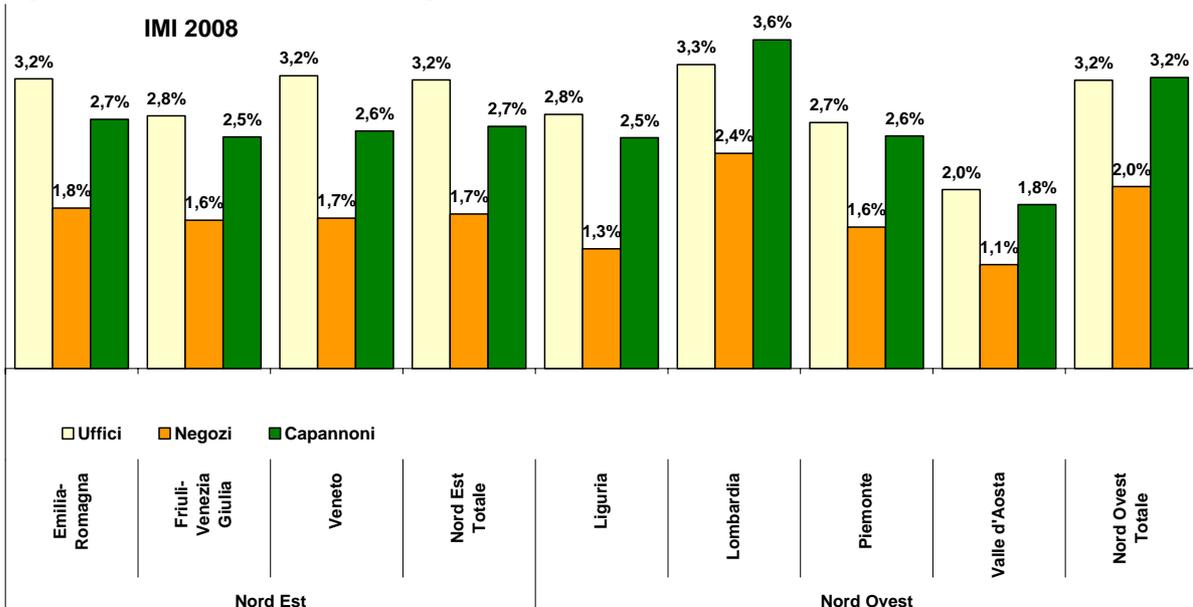
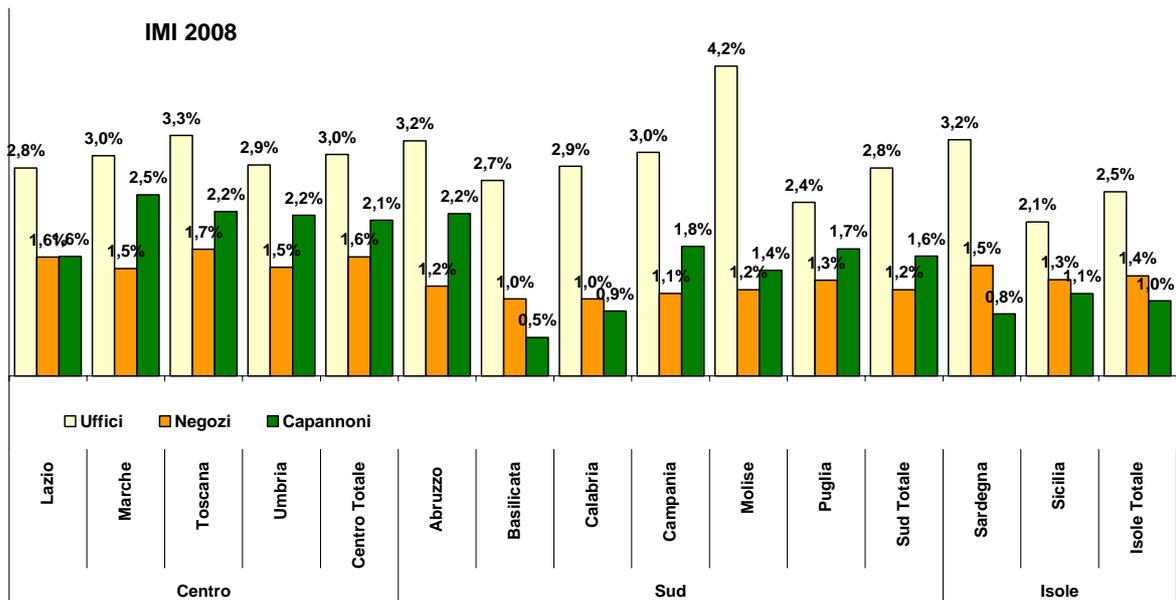


Figura 45: IMI 2008 – Grafico valori per regioni delle aree territoriali Centro, Sud e Isole.



L'indice territoriale delle quotazioni immobiliari nel 2008, analizzato per i tre settori e nelle diverse regioni, si presenta con valori sempre omogenei in ambito territoriale regionale (nei tre settori tutti superiori o tutti inferiori alla quotazione nazionale). In Lazio e in Liguria i valori immobiliari più elevati rilevati nel 2008, come già nel 2007, in Basilicata Calabria e Molise i valori all'estremo inferiore nazionale.

Figura 46: Indice territoriale quotazioni 2008- regioni delle aree territoriali Nord.

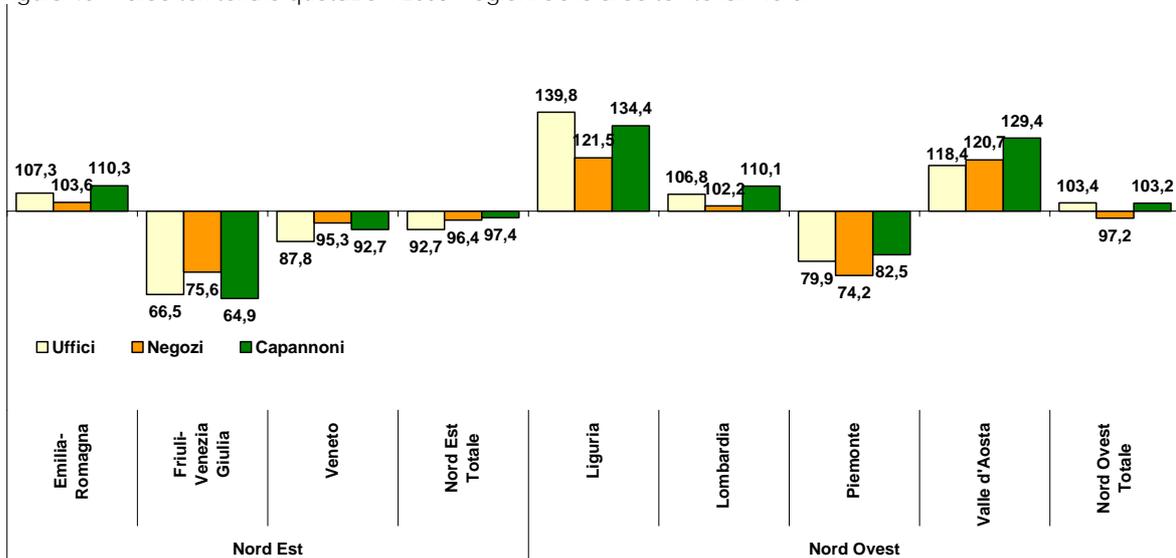
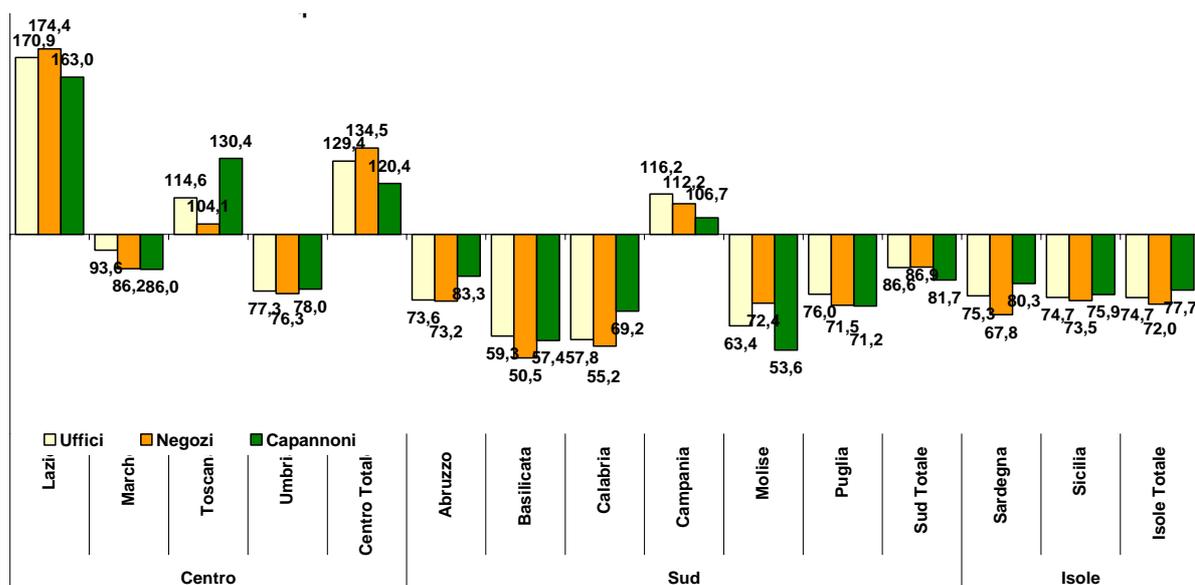


Figura 47: Indice territoriale quotazioni 2008 - regioni delle aree territoriali Centro, Sud e Isole.



Nelle più grandi città italiane l'indice territoriale delle quotazioni immobiliari nel 2008, 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 32: Indice territoriale e IMI 2008 Uffici, Negozi, Capannoni - città con più di 250mila ab.

Città con oltre 250.000 ab.	Uffici		Negozi		Capannoni	
	IMI	Indice territoriale	IMI	Indice territoriale	IMI	Indice territoriale
Bari	1,6%	88,2	1,4%	82,2	1,7%	72,0
Bologna	2,3%	132,7	1,9%	115,1	2,9%	141,3
Catania	1,9%	86,2	1,5%	96,5	1,7%	76,8
Firenze	2,4%	131,8	1,8%	109,3	2,4%	178,8
Genova	2,7%	96,0	1,8%	87,3	3,1%	112,9
Milano	3,0%	127,0	3,1%	123,4	2,6%	138,2
Napoli	2,9%	128,3	1,3%	127,6	2,5%	99,4
Palermo	2,4%	72,2	1,6%	79,4	1,4%	83,6
Roma	2,3%	171,4	1,7%	169,0	1,3%	204,5
Torino	2,8%	86,1	2,2%	67,3	2,6%	77,0
Venezia	3,3%	175,8	1,7%	153,1	2,2%	122,2
Verona	2,8%	80,1	2,0%	97,6	2,2%	127,9

I valori medi più elevati nel 2008 per Uffici, Negozi e Capannoni sono stati rilevati nelle città di Roma, Bologna, Firenze e Venezia; mentre Venezia presenta i valori più elevati per gli Uffici, Roma detiene il primato delle quotazioni medie per Negozi e Capannoni. Di contro le città del Sud, Bari, Catania e Palermo presentano nel 2008 quotazioni medie, nel mercato non residenziale, di gran lunga inferiori alla quotazione media nazionale.

Il mercato non residenziale delle grandi città presenta intensità di mercato (IMI) differenziate nei tre settori. Mentre a Milano e Venezia nel 2008 è stato compravenduto circa il 3% dello stock immobiliare degli Uffici, a Bari e Catania l'IMI è sotto il 2%. Per i Negozi è ancora Milano con l'IMI che supera il 3% l'unica città a mostrare ancora un certo dinamismo, mentre Bari, Napoli e Catania sono

quelle con minor vivacità di mercato. Per il mercato dei capannoni Genova è l'unica con un IMI che supera il 3%. Di contro, Roma e Palermo sono i mercati, tra le grandi città, con i valori più bassi dell'IMI dei Capannoni.

Rispetto al 2007 l'IMI è diminuito uniformemente seguendo l'andamento delle compravendite che sono calate sensibilmente, mentre lo *stock* immobiliare relativo è comunque aumentato sia a causa di nuove costruzioni sia per frazionamenti o cambi di destinazioni d'uso od aggiornamenti della banca dati catastale.

5. Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI ed effettuando una stima delle superfici⁷ compravendute degli Uffici, dei Negozi e dei Capannoni si è provveduto ad effettuare una stima di larga massima del valore complessivo degli scambi di queste tipologie nel 2008 per area territoriale.

Nella Tabella 33 sono riportati la superficie totale e media per unità, la quotazione media a mq di superficie ed il valore medio per unità, nonché il valore del 'fatturato' complessivo per ciascuna tipologia.

Si nota che il valore medio per unità degli uffici e dei negozi, correlato alla quotazione di mercato, è, normalmente, inferiore nel Sud-Isole, mentre risulta più elevato nel Centro. Per i capannoni, poiché la superficie media stimata è risultata molto più elevata nel Nord Ovest e nel Sud, i valori medi per capannone risultano meno concordi rispetto alle quotazioni di mercato, con il minimo per unità nelle Isole ed il massimo nel Nord-Ovest.

La quota del valore di scambio collegata agli uffici (3,45 miliardi di euro circa) pari al 14% circa è molto inferiore a quella stimata per i Negozi ed i Capannoni, i quali si attestano entrambi su 10,2 miliardi di euro circa, con una quota relativa intorno al 42% circa.

Tabella 33: stima del valore di scambio 2008 di Negozi, Uffici e Capannoni per area territoriale

Area	Uffici	Superficie totale (stimata)	sup media uffici (stima)	quotazione media €/mq	valore medio per unità uffici	fatturato uffici migliaia di euro
NORD-EST	4.556	554.990	122	1.464	178.341	812.506
NORD-OVEST	5.799	778.522	134	1.633	219.243	1.271.326
CENTRO	3.881	451.304	116	2.044	237.678	922.466
SUD	2.346	251.756	107	1.369	146.916	344.654
ISOLE	1.136	143.352	126	1.180	148.851	169.155
Totale	17.718	2.183.691	123	1.580	194.729	3.450.231

Area	Negozi	Superficie totale (stimata)	sup media negozi (stima)	quotazione media €/mq	valore medio per unità negozi	fatturato negozi migliaia di euro
NORD-EST	7.059	1.034.555	147	1.881	275.681	1.945.997
NORD-OVEST	12.557	1.808.045	144	1.896	273.003	3.428.053
CENTRO	8.858	1.278.568	144	2.623	378.590	3.353.683
SUD	7.306	714.715	98	1.694	165.708	1.210.727
ISOLE	3.495	393.616	113	1.404	158.134	552.637
Totale	39.275	5.260.003	134	1.950	261.157	10.257.007

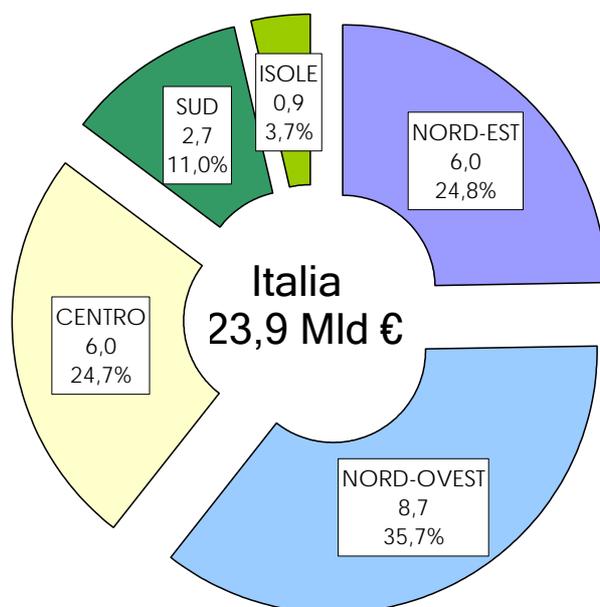
Area	Capannoni	Superficie totale (stima)	sup media capannoni (stima)	quotazione media €/mq	valore medio per unità capannoni	fatturato capannoni migliaia di euro
NORD-EST	6.427	6.240.496	971	525	509.765	3.276.260
NORD-OVEST	4.581	7.154.403	1.562	557	869.898	3.985.003
CENTRO	2.434	2.660.805	1.093	650	710.568	1.729.524
SUD	1.553	2.532.875	1.631	441	719.252	1.116.998
ISOLE	404	420.699	1.041	419	436.319	176.273
Totale	15.398	18.906.279	1.228	540	663.034	10.209.391

⁷ 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 quali 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 solo sulle schede di rilevazione fabbricato elaborate dall'OMI nel 2008.

Il volume di scambio complessivo per queste tipologie è stimabile in 23,9 Miliardi di euro, di cui la maggior parte (8,7 miliardi di euro) prodotta nelle regioni del Nord-Ovest con una quota del 35,7%.

Figura 48: stima del valore di scambio complessivo di uffici, negozi e capannoni nel 2008 per area territoriale (miliardi di euro)



Indice delle tabelle

Tabella 1: Stock, NTN e IMI 2008 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	5
Tabella 2: variazione % NTN 2008/2007 tipologie non residenziali	7
Tabella 3: Quotazione media 2008 nazionale e per area territoriale - tipologie non residenziali	8
Tabella 4: Valore medio per immobile e per unità di superficie risultanti dalle schede OMI	8
Tabella 5: Valori medi degli intervalli di confidenza dei campioni di schede OMI.	8
Tabella 6: Valore medio per immobile e per unità di superficie risultanti dalle schede ASSILEA	8
Tabella 7: Stock 2008 Uffici per regione e per area territoriale	10
Tabella 8: Stock 2008 Uffici capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	11
Tabella 9: NTN e IMI 2008 Uffici per regione e area territoriale	14
Tabella 10: NTN 2008 Uffici nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	15
Tabella 11: Quotazione media 2008 Uffici per regione e area territoriale	17
Tabella 12: Indice territoriale quotazioni 2008 Uffici per area territoriale e per regione.	19
Tabella 13: Capoluoghi - Quotazione media 2008 Uffici per regione e area territoriale	21
Tabella 14: NTN, IMI, quotazione media 2008 Uffici - Città con più di 250.000 ab.	23
Tabella 15: Stock 2008 Negozi e Laboratori per regione e per area territoriale	25
Tabella 16: Stock 2008 Negozi e Laboratori capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	25
Tabella 17: NTN e IMI 2008 Negozi e Laboratori per regione e area territoriale	29
Tabella 18: NTN 2008 Negozi e Laboratori nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	29
Tabella 19: Quotazione media 2008 Negozi per regione e area territoriale	32
Tabella 20: Indice territoriale quotazioni 2008 Negozi per regione e area territoriale	34
Tabella 21: Capoluoghi - Quotazione media 2008 Negozi per regione e area territoriale	36
Tabella 22: NTN, IMI, quotazione media 2008 Negozi - Città con più di 250.000 ab.	38
Tabella 23: Stock 2008 Capannoni per regione e area territoriale	39
Tabella 24: Stock 2008 Capannoni nei capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	41
Tabella 25: NTN e IMI 2008 Capannoni per regione e area territoriale	44
Tabella 26: NTN 2008 Capannoni capoluoghi e non capoluoghi per area territoriale	45
Tabella 27: Quotazione media 2008 Capannoni per regione e area territoriale	47
Tabella 28: Indice territoriale quotazioni 2008 Capannoni per regione e per area territoriale	49
Tabella 29: Capoluoghi - Quotazione media 2008 Capannoni per regione e per area territoriale	51
Tabella 30: NTN, IMI, quotazione media 2008 Capannoni - città con più di 250.000 ab.	53
Tabella 31: Indice territoriale e IMI 2008 Uffici, Negozi e Capannoni	54
Tabella 32: Indice territoriale e IMI 2008 Uffici, Negozi, Capannoni - città con più di 250mila ab.	57
Tabella 33: stima del valore di scambio 2008 di Negozi, Uffici e Capannoni per area territoriale	59

Indice delle figure

Figura 1: Ripartizione dello stock e del NTN 2008 delle tipologie non residenziali	6
Figura 2: Numero indice NTN 2004 - 2008 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	6
Figura 3: Indice IMI 2004 - 2008 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	7
Figura 4: Stock 2008 Uffici - quota % per area territoriale	9
Figura 5: Stock 2008 Uffici - distribuzione comunale	10
Figura 6: NTN 2008 Uffici - distribuzione comunale	12
Figura 7: NTN 2008 Uffici- quota % per area territoriale	12
Figura 8: NTN 2004-08 Uffici - Grafico per aree geografiche	13
Figura 9: IMI 2004-08 Uffici - Grafico per aree geografiche	13
Figura 10: Quotazione media 2008 Uffici - Differenziali valori medi comunali (6.150comuni)	16
Figura 11: Quotazione media 2008 Uffici - Distribuzione regionale	18
Figura 12: Indice territoriale quotazioni 2008 Uffici - Grafico per area territoriale e per regione.	20
Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2008 Uffici - scala valori regionali.	20
Figura 14: Quotazione media capoluoghi 2008 Uffici - Mappa regionale	22
Figura 15: IMI e quotazione media 2008 Uffici - Grafico valori città con più di 250.000 ab.	23
Figura 16: Stock immobiliare Negozi e Laboratori - quota % per area territoriale	24
Figura 17: Stock 2008 N - distribuzione comunale	24
Figura 18: NTN 2008 Negozi e Laboratori - quota % per area territoriale	26
Figura 19: NTN 2008 negozi e laboratori - distribuzione comunale	27

Figura 20: indice NTN 2004-08 Negozi e laboratori – grafico per aree geografiche	28
Figura 21: IMI 2004-08 Negozi e laboratori – grafico per aree geografiche	28
Figura 22: Quotazione media 2008 Negozi - Differenziali valori medi comunali (7.380 comuni)	31
Figura 23: Quotazione media 2008 Negozi – Mappa delle quotazioni medie regionali	33
Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2008 Negozi – Grafico per area territoriale e per regione.	35
Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2008 Negozi – scala valori regionali.	35
Figura 26: Indice territoriale capoluoghi quotazioni 2008 Negozi per regione e area territoriale	37
Figura 27: Quotazione media capoluoghi 2008 Negozi –Mappa regionale	37
Figura 28: IMI e quotazione media 2008 Negozi – Grafico valori città con più di 250.000 ab.	38
Figura 29: Stock Capannoni - quota % per area territoriale	39
Figura 30: Stock 2008 Capannoni - distribuzione comunale	40
Figura 31: NTN 2008 Capannoni - quota % per area territoriale	41
Figura 32: NTN 2008 Capannoni distribuzione comunale	42
Figura 33: indice NTN 2004-08 Capannoni – Grafico per aree geografiche	43
Figura 34: IMI 2004-08 Capannoni – Grafico per aree geografiche	43
Figura 35: Quotazione media 2008 Capannoni – Differenziali valori medi comunali (6.152 comuni)	46
Figura 36: Quotazione media 2008 Capannoni – Mappa delle quotazioni medie regionali	48
Figura 37: Indice territoriale quotazioni 2008 Capannoni per regione e area territoriale	50
Figura 38: Indice territoriale quotazioni 2008 Capannoni – scala valori regionali.	50
Figura 39: Indice territoriale capoluoghi quotazioni 2008 Capannoni per regione e area territoriale	52
Figura 40: Quotazione media capoluoghi 2008 Capannoni – Mappa regionale	52
Figura 41: IMI e quotazione media 2008 Capannoni – Grafico valori città con più di 250.000 ab.	53
Figura 42: Quotazioni medie nazionali 2008 Uffici, Negozi e Capannoni	54
Figura 43: Indice territoriale e IMI 2008 Uffici, Negozi e Capannoni	55
Figura 44: IMI 2008– Grafico valori per regioni delle aree territoriali Nord.	55
Figura 45: IMI 2008 – Grafico valori per regioni delle aree territoriali Centro, Sud e Isole.	56
Figura 46: Indice territoriale quotazioni 2008– regioni delle aree territoriali Nord.	56
Figura 47: Indice territoriale quotazioni 2008 - regioni delle aree territoriali Centro, Sud e Isole.	57
Figura 48: stima del valore di scambio complessivo di uffici, negozi e capannoni nel 2008 per area territoriale (migliaia di euro)	60