

COMUNICATO STAMPA

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

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

Dopo la lieve ripresa del volume di compravendite immobiliari registrata negli ultimi due trimestri del 2011, nel I trimestre 2012 il mercato immobiliare italiano disattende i segnali positivi e torna a mostrare elevati tassi di flessione.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel primo trimestre del 2012 (variazione percentuale del I trimestre 2012 rispetto al I trimestre 2011) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -17,8%.

La tabella seguente mostra per il I trimestre 2012 tassi tendenziali negativi per tutti i comparti. Il settore residenziale, che con 110.021 transazioni registrate nel I trimestre 2012 rappresenta il 45% circa dell'intero mercato immobiliare per numero di compravendite, mostra, rispetto al I trimestre 2011, un pesante calo degli scambi pari al -19,6% (erano 136.780), interrompendo così la crescita rilevata negli ultimi due trimestri del 2011. Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, che con 35.597 NTN (36,1% del mercato), per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, dopo due trimestri di rialzo perde il 17,4%. Continua la contrazione degli scambi nei settori non residenziali, con il segmento del terziario (2.618 NTN) che perde il 19,6% delle transazioni, seguito dal commerciale (6.521 NTN), -17,6% e infine diminuzioni più contenute si rilevano nel settore produttivo (2.279 NTN), -7,9%.

NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

Settori	I trim 2011	II trim 2011	III trim 2011	IV trim 2011	I trim 2012
Residenziale	136.780	160.139	131.125	170.181	110.021
Terziario	3.259	3.894	3.028	4.289	2.618
Commerciale	7.916	9.211	7.708	10.064	6.521
Produttivo	2.474	3.215	2.949	3.839	2.279
Pertinenze	107.593	126.572	102.210	140.476	88.894
Altro	41.038	47.020	41.279	54.971	35.597
Totale	299.059	350.052	288.299	383.819	245.929

Settori	I trim 10-11	II trim 10-11	III trim 10-11	IV trim 10-11	I trim 11-12
Residenziale	-3,6%	-6,6%	1,4%	0,6%	-19,6%
Terziario	-4,4%	4,2%	2,0%	-16,5%	-19,6%
Commerciale	-8,8%	-5,5%	11,8%	-6,4%	-17,6%
Produttivo	-2,0%	5,9%	32,8%	-5,5%	-7,9%
Pertinenze	-2,6%	-3,4%	0,9%	2,1%	-17,4%
Altro	-5,1%	-9,2%	0,9%	-1,1%	-13,3%
Totale	-3,6%	-5,6%	1,6%	0,4%	-17,8%

L'elevata flessione delle compravendite di abitazioni, registrata nel I trimestre 2012 a livello nazionale, si evidenzia anche nelle maggiori otto città italiane. Con 17.663 NTN, le grandi città registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a -17,9%. Si inverte, quindi, bruscamente la tendenza al rialzo rilevata con i tassi positivi del III e IV trimestre del 2011 (+2,7% e +8,0% rispettivamente).

Tra le città, spiccano le forti flessioni registrate a Palermo (-26,5%), a Genova (-21,8%), a Roma e Firenze (entrambe -21% circa). Molto elevati i cali anche a Bologna (-18,4%) e Torino (-18,1%) e, infine, Milano e Napoli subiscono rispettivamente una perdita del -10,7% e del -9,8%.

La restrizione del mercato è evidente anche nei Comuni della provincia delle principali città, dove il mercato delle abitazioni presenta complessivamente, nel I trimestre del 2012, una discesa del -15,9% e segni negativi in tutte le province. In linea con l'andamento del capoluogo, il tasso negativo più elevato si riscontra nell'hinterland di Palermo, che perde più del 25%, seguito dalla perdita del -21,6% della provincia di Firenze. Per le altre province, si rilevano cali compresi tra il -17,6% di Genova e il -13,0% di Milano.

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

Le principali città	NTN I trim 2012	var % I trim 11-12	Comuni della provincia	NTN I trim 2012	var % I trim 11-12
ROMA	6.086	-20,6%	ROMA	3.418	-16,1%
MILANO	3.796	-10,7%	MILANO	6.571	-13,0%
TORINO	2.302	-18,1%	TORINO	3.105	-15,7%
GENOVA	1.269	-21,8%	GENOVA	625	-17,6%
NAPOLI	1.454	-9,8%	NAPOLI	2.066	-16,9%
PALERMO	1.017	-26,5%	PALERMO	894	-25,2%
BOLOGNA	901	-18,4%	BOLOGNA	1.279	-15,8%
FIRENZE	838	-21,1%	FIRENZE	1.048	-21,6%
Totale	17.663	-17,9%	Totale	19.007	-15,9%

I motivi della forte contrazione del mercato immobiliare, registrata nel I trimestre 2012, vanno verificati, più correttamente, considerando le variabili socio-economiche del trimestre precedente, poiché normalmente la decisione di acquistare un'unità immobiliare avviene qualche mese prima del rogito (atto ultimo registrato dall'Agenzia del Territorio dal quale vengono conteggiate le compravendite).

Pertanto, il crollo delle compravendite trascritte nel I trimestre 2012, nasce da una crisi del mercato in atto negli ultimi mesi del 2011 e trova ampia spiegazione considerando i principali indicatori macroeconomici riferiti a tale periodo:

- il Pil del IV trimestre 2011 ha segnato nuovamente, dopo il III trimestre 2009, una variazione tendenziale negativa pari a -0,5%; risultato negativo peraltro accentuatosi nel I trimestre del 2012 (variazione tendenziale pari a -1,4%)- Istat
- il tasso di disoccupazione è incrementato tra il III trimestre 2011 e il IV trimestre 2011 di ben 2 punti percentuali (passando dal 7,6% al 9,6%) – Istat

- l'indicatore della spesa delle famiglie residenti, nell'ultimo trimestre 2011, ha segnato una riduzione (rispetto al trimestre corrispondente dell'anno precedente) pari a -1,3% nel complesso, ma con riferimento ai soli beni durevoli il calo è stato di ben il 7% - Istat
- il tasso di interesse (TAEG) sui prestiti alle famiglie per acquisto di abitazioni è salito costantemente nel 2011, passando dal 3,29% di aprile 2011 al 4,27% del dicembre 2011 - Banca d'Italia.

Infine, nell'ultimo trimestre del 2011 si è verificato un quadro di massima incertezza politico-economica, situazione che porta a rinviare gli acquisti di beni durevoli. La crisi del mercato, registrata al momento del rogito nel I trimestre 2012, dipende totalmente dalle condizioni negative della nostra economia, dal contenimento della domanda interna e dall'aumento del costo del denaro per l'acquisto di abitazioni.

Non è ravvisabile, pertanto, una correlazione tra i dati qui presentati, di riduzione del mercato immobiliare nel I trimestre 2012, e l'aumento della tassazione degli immobili decisa con il decreto legge del 6 dicembre 2011, n.201, praticamente alla fine dell'ultimo trimestre 2011.

Roma, 19 giugno 2012