

agenzia del Territorio

direzione centrale

Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi

direttore **Gianni Guerrieri**

RAPPORTO IMMOBILIARE 2009

Il settore residenziale



a cura dell'ufficio

studi

dc_omise@agenziaterritorio.it

caterina andreussi

(responsabile)

stefano cenciarelli

erika ghiraldo

alessandra storniolo

alessandro tinelli

gregorio venditti

(collaboratori)

con la collaborazione di

maurizio festa

ufficio gestione banca dati

(responsabile)

Introduzione	1
Le compravendite	3
i volumi	3
le dimensioni	10
le quotazioni	14
stima del fatturato	18
I mutui ipotecari	21
i volumi	21
le dimensioni	26
i capitali erogati	29
tasso medio e durata	35
Le principali città	38
le compravendite	38
i mutui ipotecari	44
Le pertinenze	48
Appendice: Fonti e criteri metodologici	49
Indice delle figure	51
Indice delle tabelle	51

Introduzione

Il Rapporto immobiliare 2009, giunto alla nona edizione, si presenta profondamente rinnovato sia nei contenuti, sia nella impostazione grafica. I cambiamenti si sono resi necessari per fornire un'analisi completa dei dati provenienti dagli archivi dell'Agenzia del Territorio e dei diversi fenomeni che interessano il mercato immobiliare.

Negli ultimi anni, infatti, sono stati via via prodotti nuovi studi e nuove elaborazioni statistiche che sono andati ad aggiungersi allo 'storico' rapporto sui volumi di compravendita. In particolare si è completata l'analisi del settore residenziale con i «Rapporti sui mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni» (dati estratti dalle note di iscrizione ipotecarie). Inoltre, i dati relativi alle quotazioni immobiliari provenienti dalla banca dati OMI sono stati utilizzati sia per verificare l'andamento nel tempo delle stesse, sia per effettuare stime di larga massima sul patrimonio immobiliare.

Le innovazioni informatiche introdotte con la collaborazione di Sogei, partner tecnologico dell'Agenzia, hanno permesso, inoltre, una maggiore tempestività nella disponibilità dei dati e nella loro correttezza, permettendo di poter effettuare analisi congiunte dei diversi aspetti che interessano il settore immobiliare.

La scelta di *restyling* più importante, connessa alla maggior produzione di dati ed informazioni, è quella relativa allo sdoppiamento del Rapporto Immobiliare mediante la redazione di due specifici Rapporti dedicati, rispettivamente, al settore residenziale e ai settori non residenziali (commerciale, terziario e produttivo). In tal modo, si ottiene un quadro consuntivo più completo relativamente ai diversi fenomeni del mercato immobiliare nei singoli settori. Questa scelta ha consentito di operare, per i due rapporti, un *format* diverso.

Il presente Rapporto Immobiliare, dedicato al Settore residenziale, ai fini di una sua più agevole consultazione è stato infatti suddiviso in una parte generale, con approfondimenti per macro-aree geografiche (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud ed Isole), ed in un allegato (in Compact Disc) di 14 monografie, ognuna dedicata ad una o due regioni, con approfondimenti a livello di singola provincia e capoluogo.

Il Rapporto Immobiliare, dedicato invece agli altri settori, non presenta questa articolazione, ma la suddivisione è per singolo settore. Al riguardo, comunque, la scelta più importante è quella di realizzare detto rapporto in collaborazione con ASSILEA (Associazione italiana leasing), Associazione con la quale l'Agenzia del Territorio ha stipulato nel 2007 un rapporto di collaborazione, proprio per alimentare il flusso di informazioni sui prezzi di compravendita relativa ai settori terziario, commerciale e produttivo e per esaminare congiuntamente l'andamento del mercato, posto che le società di leasing immobiliare sono attive e presenti in modo significativo sul mercato immobiliare dei settori in questione.

Relativamente al Rapporto Immobiliare 2009 – settore residenziale, relativo al consuntivo dell'anno 2008, gli argomenti trattati sia nella parte generale, sia nell'allegato per ogni singolo rapporto regionale, sono suddivisi in due capitoli. Il primo capitolo è dedicato all'analisi delle compravendite, con trattazione dei volumi del mercato, delle dimensioni e delle superfici delle abitazioni compravendute, delle quotazioni di mercato ed con una stima di larga massima del fatturato. Il secondo capitolo è riservato ai mutui ipotecari, con indicazioni sul numero di compravendite di abitazioni (e le loro dimensioni) effettuate con l'ausilio del mutuo ipotecario, il capitale erogato, la durata ed i tassi d'interesse iniziali praticati.

Solo in questa parte generale, sono invece presenti ulteriori due capitoli. Il terzo capitolo è dedicato all'approfondimento dei diversi temi trattati nei capitoli precedenti, ma con riferimento alle principali città e alle relative province. Il quarto capitolo, invece, si sofferma sugli andamenti relativi alle unità immobiliari classificate, con qualche approssimazione, "pertinenze" del settore residenziale.

Lo sforzo è stato quello di fornire un quadro d'insieme chiaro e di immediata lettura, piuttosto sintetico nel testo, teso ad evidenziare utilizzando tabelle e grafici, gli andamenti temporali e le differenze per aree territoriali relativi agli aspetti che concorrono all'analisi del mercato immobiliare residenziale, per quanto osservabili mediante le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia.

La speranza è quella di aver conseguito l'obiettivo e che dunque i fruitori del Rapporto Immobiliare 2009 possano utilizzare al meglio le statistiche qui raccolte. Ovviamente senza alcun riferimento alle considerazioni espresse da *L. Carroll*:

«Se vuoi ispirare fiducia, dai molti dati statistici. Non importa che siano esatti, neppure che siano comprensibili. Basta che siano in quantità sufficiente.»

[Lewis Carroll, tratto da Darrell Huff, *Come mentire con le statistiche*, pag. 180]

Le compravendite

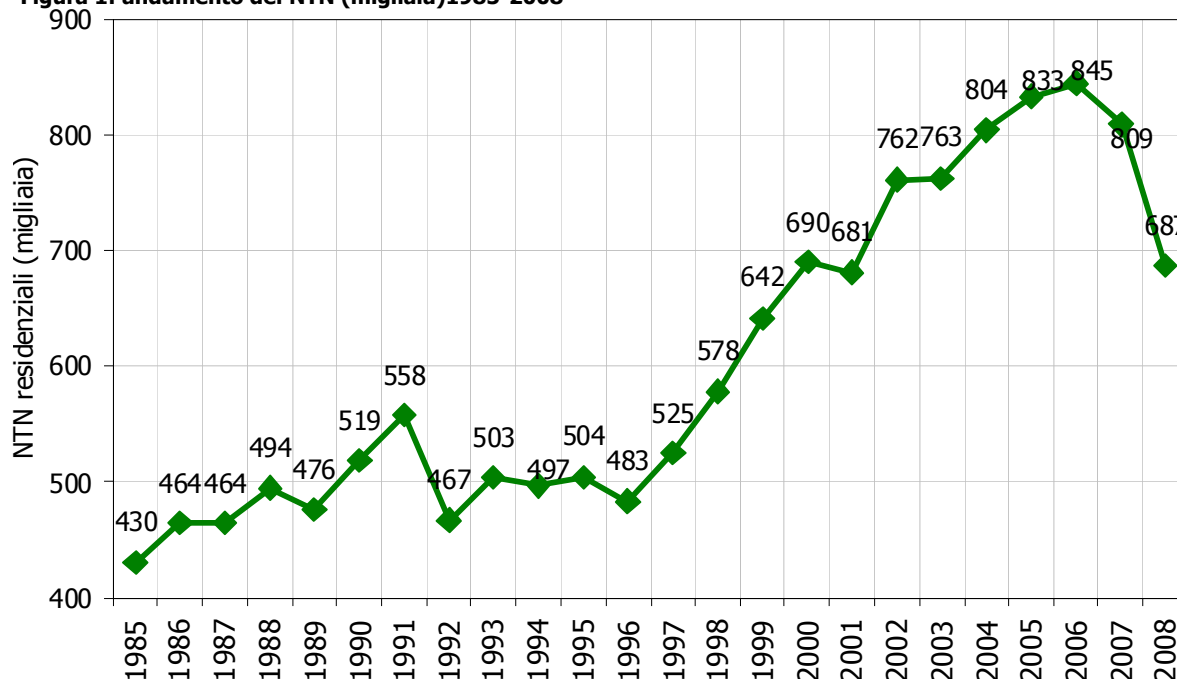
i volumi

La Figura 1 mostra l'andamento dei volumi di compravendite del settore residenziale a partire dal 1985. Si nota chiaramente il lungo ed intenso ciclo positivo di crescita del mercato nel decennio 1996-2006, anno in cui le compravendite (NTN) hanno raggiunto il massimo storico di 845.051 NTN con un incremento del 75% circa rispetto al '96.

L'inversione di tendenza inizia a partire dal 2007, con un primo calo di oltre il 4%. La contrazione del mercato residenziale si è poi accentuata nel 2008, quando si sono registrate 686.587 NTN¹, con una riduzione media del 15% circa rispetto al 2007. Osservando l'andamento per macro aree geografiche, si nota che è l'area del Nord-Est, quella in cui si registra la diminuzione maggiore, -17,3%, mentre il calo risulta più contenuto nel Sud ed Isole (-11,6% circa).

Si conferma, inoltre, che la contrazione del mercato residenziale risulta particolarmente accentuata nei comuni non capoluogo, dopo un lungo periodo in cui si era assistito, invece, ad una crescita rilevante del settore proprio nei comuni minori. Infatti, mentre il mercato delle città capoluogo di provincia diminuisce del 13,8% mediamente (-15,1% per le città del Nord-Est), nei comuni minori la contrazione del mercato sfiora il 15,7%, con punte maggiori nel Centro (-18,3%) ed anche nel Nord-Est (-18,1% circa) e punte inferiori alla media per le Isole (-11,3%).

Figura 1: andamento del NTN (migliaia) 1985-2008²



L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, IMI, segue il calo verificatosi per le compravendite, evidenziando una diminuzione generalizzata, pari a -0,43 punti percentuali rispetto al 2007, che risulta più importante per il Nord-Est (sia per i capoluoghi sia per i comuni non capoluogo di questa macro-area) e generalmente maggiore per i comuni non capoluogo, in analogia con il maggior calo di NTN.

¹ Compravendite al netto delle compravendite riconducibili alle 'cartolarizzazioni dello Stato', tramite la società SCIP spa. Nel 2008 tali compravendite sono state in totale 8.835.

² Si rammenta che per il periodo 1985-2000 si tratta di nostre elaborazioni su dati del Ministero dell'Interno.

L'IMI più elevato del 2008 risulta nel Nord-Ovest, 2,48%, e leggermente inferiore per il Nord-Est, 2,46% mentre il più basso si trova nel Sud, 1,66% mediamente, evidenziando la maggior mobilità del mercato nelle regioni del Nord, nonostante il sensibile calo di compravendite registrato proprio in queste regioni.

Per quanto concerne la distribuzione delle compravendite, in termini di unità abitative oggetto di scambio, si rileva che la maggior parte del NTN si concentra nelle regioni del Nord-Ovest (32,9%), mentre la quota minore si ha nelle Isole (10% circa). Limitatamente ai soli capoluoghi di provincia le quote di NTN divengono più rilevanti nelle regioni del Centro, dove si avverte essenzialmente la presenza di Roma, a scapito delle regioni del Nord. Osservando, infine, l'andamento degli indici del NTN a partire dal 2004, risulta evidente per tutte le macro aree, la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006, per il Centro anche nel 2007, mentre il mercato dei capoluoghi aveva già subito una frenata a partire dal 2005, tranne che per i capoluoghi del Nord-Est dove il calo si ha dal 2006.

Se si osserva l'andamento del mercato per classi demografiche di comuni, si nota che è la classe di comuni con numero di abitanti compreso tra 5.000 e 25.000 (comuni medio-piccoli) quella che nel 2008 mostra il calo superiore, -16,5%, mentre tutte le altre classi si attestano su una diminuzione simile, compresa tra -14,2% e -14,5%. In questa classe di comuni, si concentra, peraltro la quota maggiore di compravendite, il 35,3% circa e tali comuni sono collocati per la metà circa nelle regioni del Nord.

Questa classe di comuni presenta, inoltre, anche l'IMI più elevato, pari a 2,27%, nonostante abbia subito anche il calo maggiore, -0,49 punti percentuali. Il valore di IMI più basso, 1,87%, si riscontra per la classe dei comuni minori, con meno di 5.000 abitanti, classe in cui ricadono molti comuni montani ed in calo demografico.

L'andamento degli indici del NTN per classi di comuni dal 2004, evidenzia quanto già rilevato precedentemente, con le compravendite in aumento fino al 2006 per le 3 classi di comuni più piccoli, con numero di abitanti inferiore a 50.000, mentre la classe delle città maggiori, più di 250.000 abitanti, risultano in calo già a partire dal 2005, e la classe intermedia, 50.000-250.000 abitanti, risulta stazionaria nel 2006. Evidente la decisa decrescita per tutte le classi di comuni nel 2008.

Tabella 1: NTN ed IMI 2008 per area geografica – Capoluoghi e non Capoluoghi- e variazioni 2007-08

	Area	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	Quota NTN per Area	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
	Nord-Ovest	225.629	-16,0%	32,9%	2,48%	-0,52%
	Nord-Est	130.675	-17,3%	19,0%	2,46%	-0,57%
	Centro	139.695	-16,4%	20,3%	2,27%	-0,50%
	Sud	122.761	-11,6%	17,9%	1,66%	-0,25%
	Isole	67.827	-11,7%	9,9%	1,75%	-0,27%
	Italia	686.587	-15,1%	100%	2,16%	-0,43%
	Capoluoghi	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	Quota NTN per Area	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
	Nord-Ovest	57.505	-14,9%	29,3%	2,38%	-0,44%
	Nord-Est	35.664	-15,1%	18,2%	2,41%	-0,46%
	Centro	55.675	-13,5%	28,4%	2,27%	-0,39%
	Sud	26.865	-11,2%	13,7%	1,85%	-0,25%
	Isole	20.416	-12,6%	10,4%	1,98%	-0,29%
	Italia	196.124	-13,8%	100%	2,22%	-0,38%
	Non Capoluoghi	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	Quota NTN per Area	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
	Nord-Ovest	168.123	-16,3%	34,3%	2,52%	-0,56%
	Nord-Est	95.011	-18,1%	19,4%	2,48%	-0,62%
	Centro	84.021	-18,3%	17,1%	2,27%	-0,58%
	Sud	95.896	-11,7%	19,6%	1,62%	-0,25%
	Isole	47.411	-11,3%	9,7%	1,67%	-0,26%
	Italia	490.463	-15,7%	100%	2,14%	-0,46%

Figura 2: distribuzione NTN 2008 per area geografica e Capoluoghi e non Capoluoghi e per classi di comuni

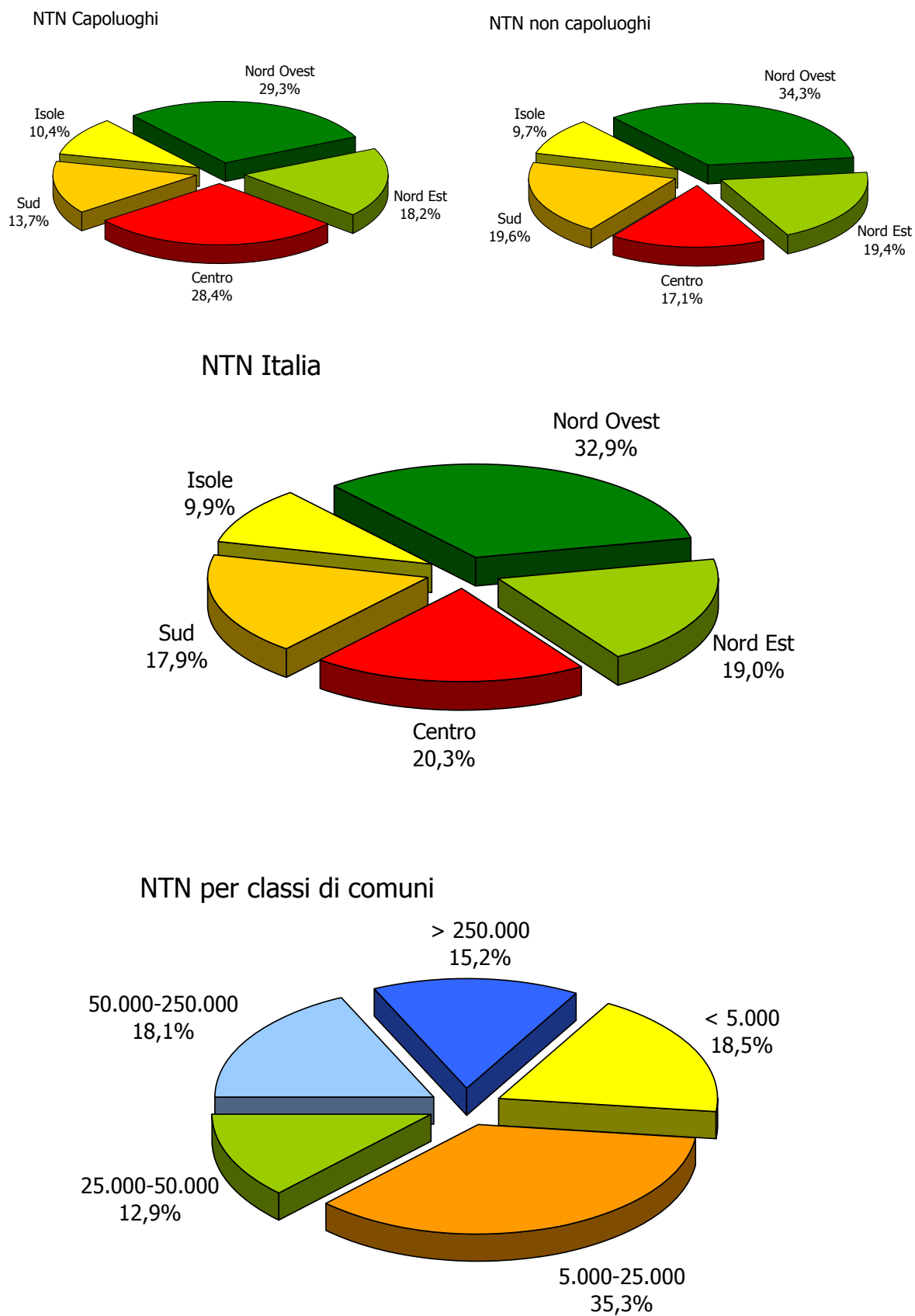


Figura 3: n° indice NTN capoluoghi e non capoluoghi per area geografica

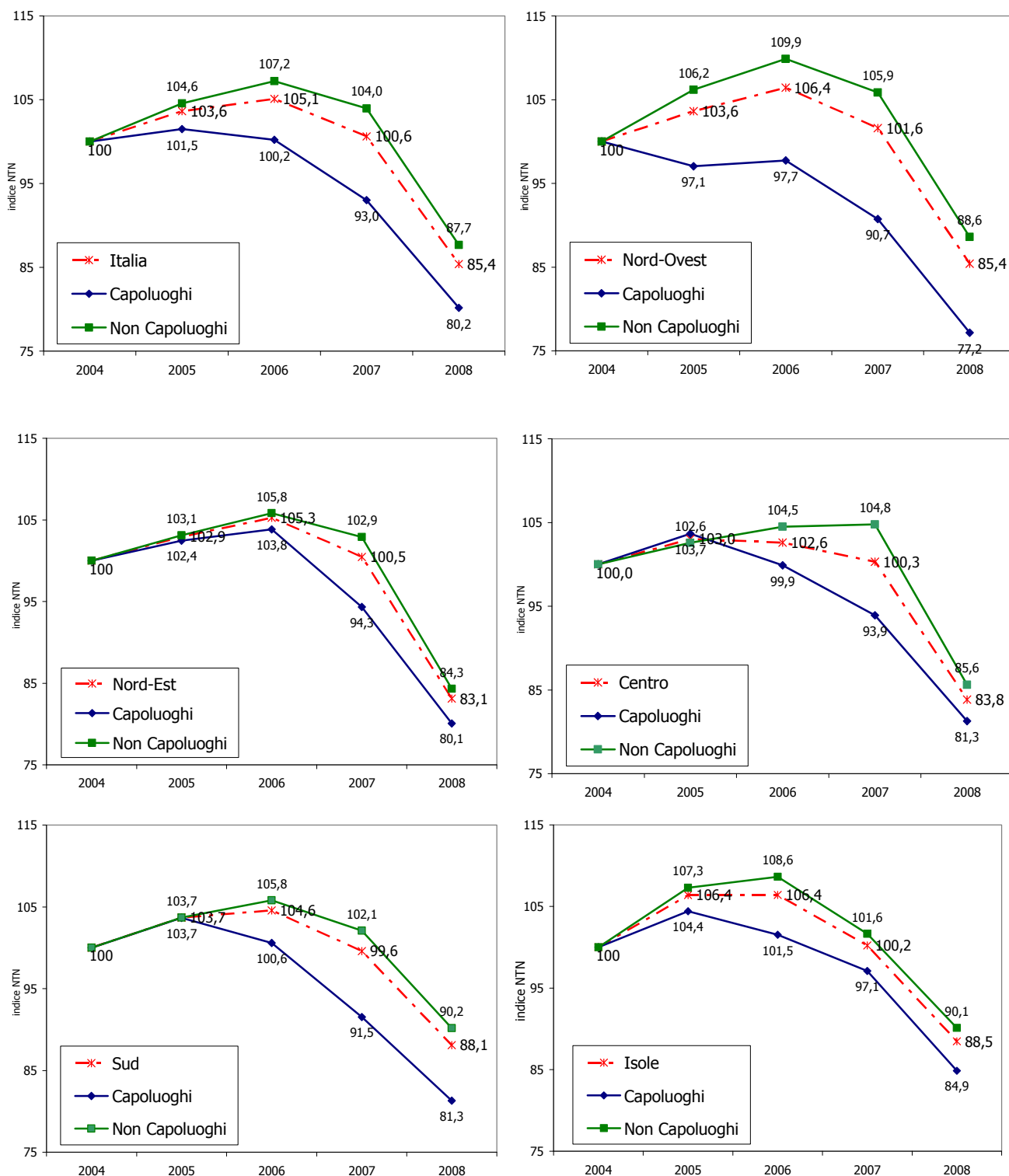


Figura 4: IMI 2004-08 per aree geografiche e capoluoghi e non capoluoghi

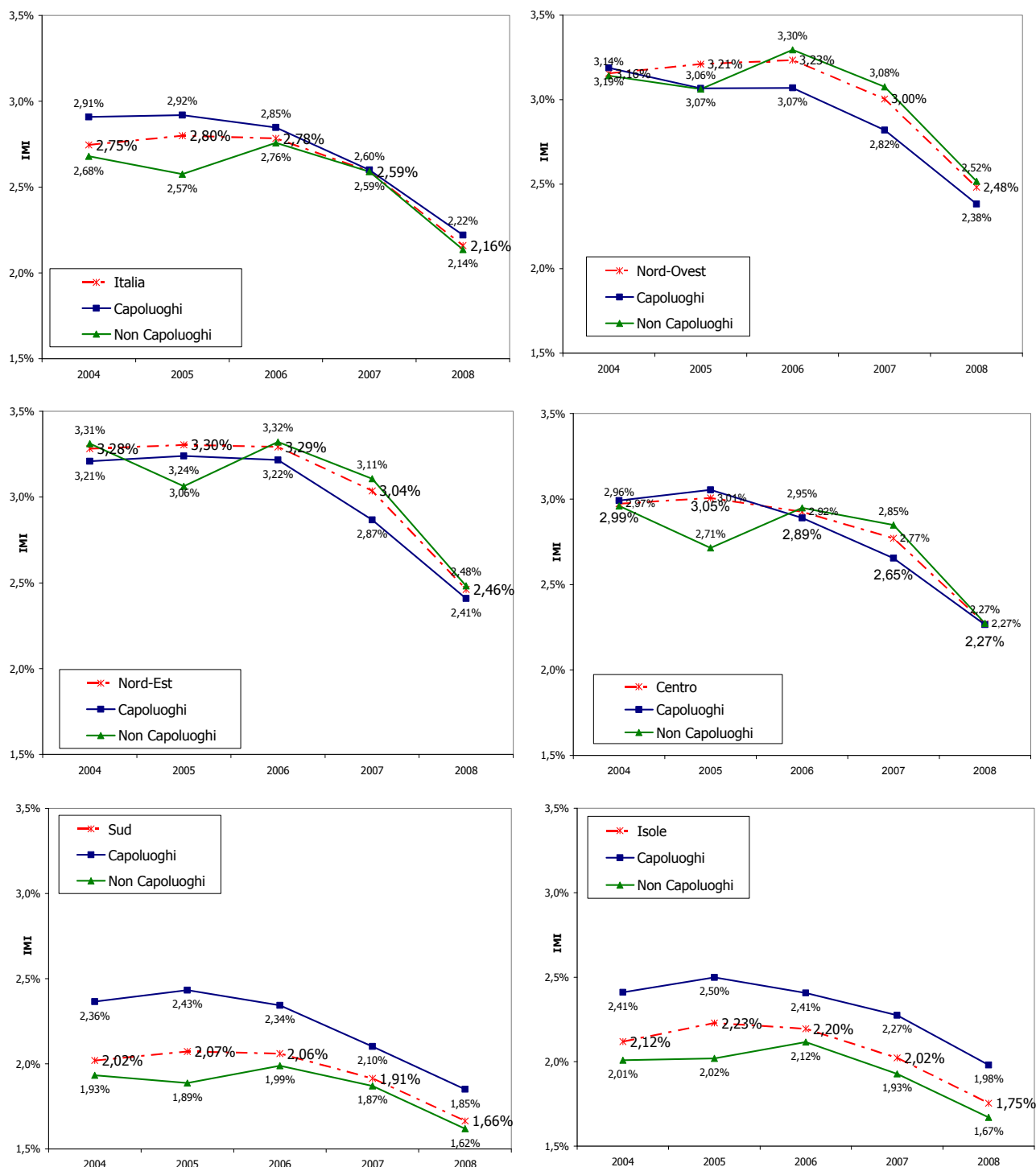


Tabella 2: NTN ed IMI 2008 per classi demografiche dei comuni e variazioni 2007/08

Classi demografiche di comuni	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	Quota NTN per Classe	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
< 5.000	127.141	-14,2%	18,5%	1,87%	-0,36%
5.000-25.000	242.295	-16,5%	35,3%	2,27%	-0,49%
25.000-50.000	88.358	-14,5%	12,9%	2,20%	-0,39%
50.000-250.000	124.511	-14,4%	18,1%	2,25%	-0,34%
> 250.000	104.281	-14,2%	15,2%	2,20%	-0,36%
Totale	686.587	-15,1%	100%	2,16%	-0,43%

Figura 5: indice NTN per classi demografiche di comuni

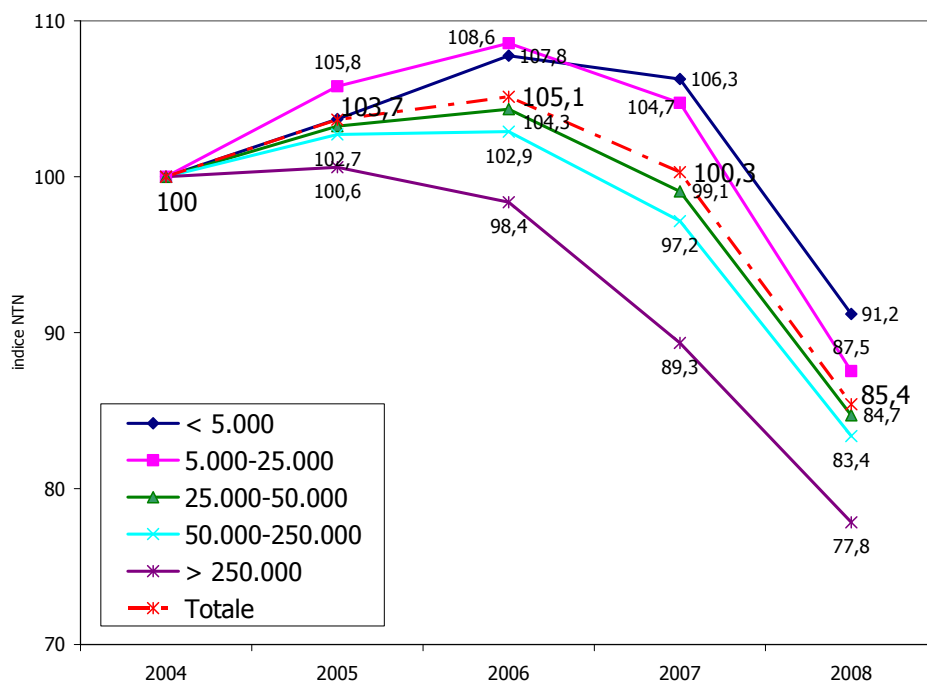


Figura 6: andamento IMI per classi di comuni

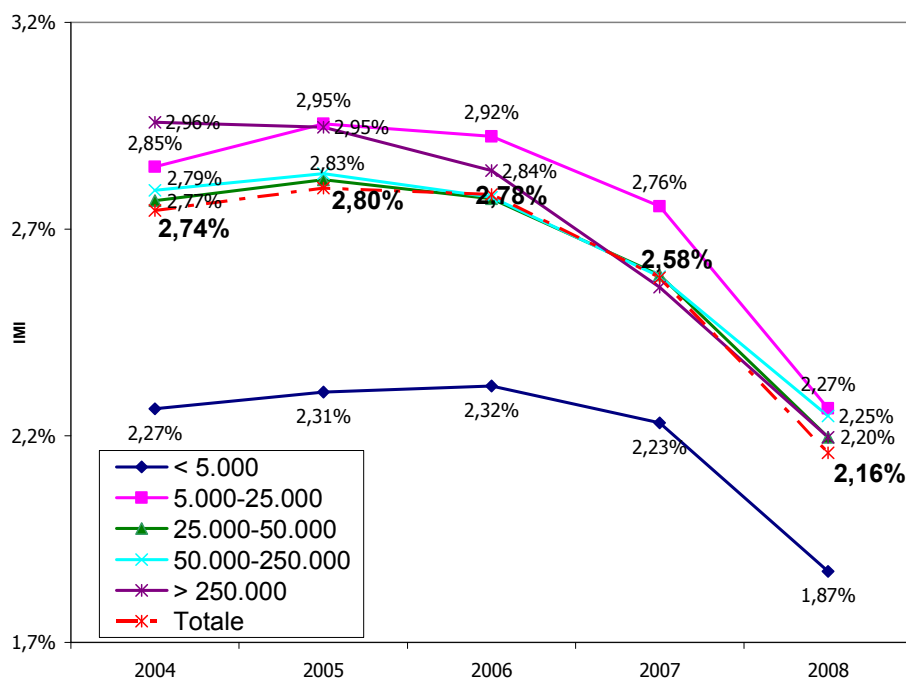
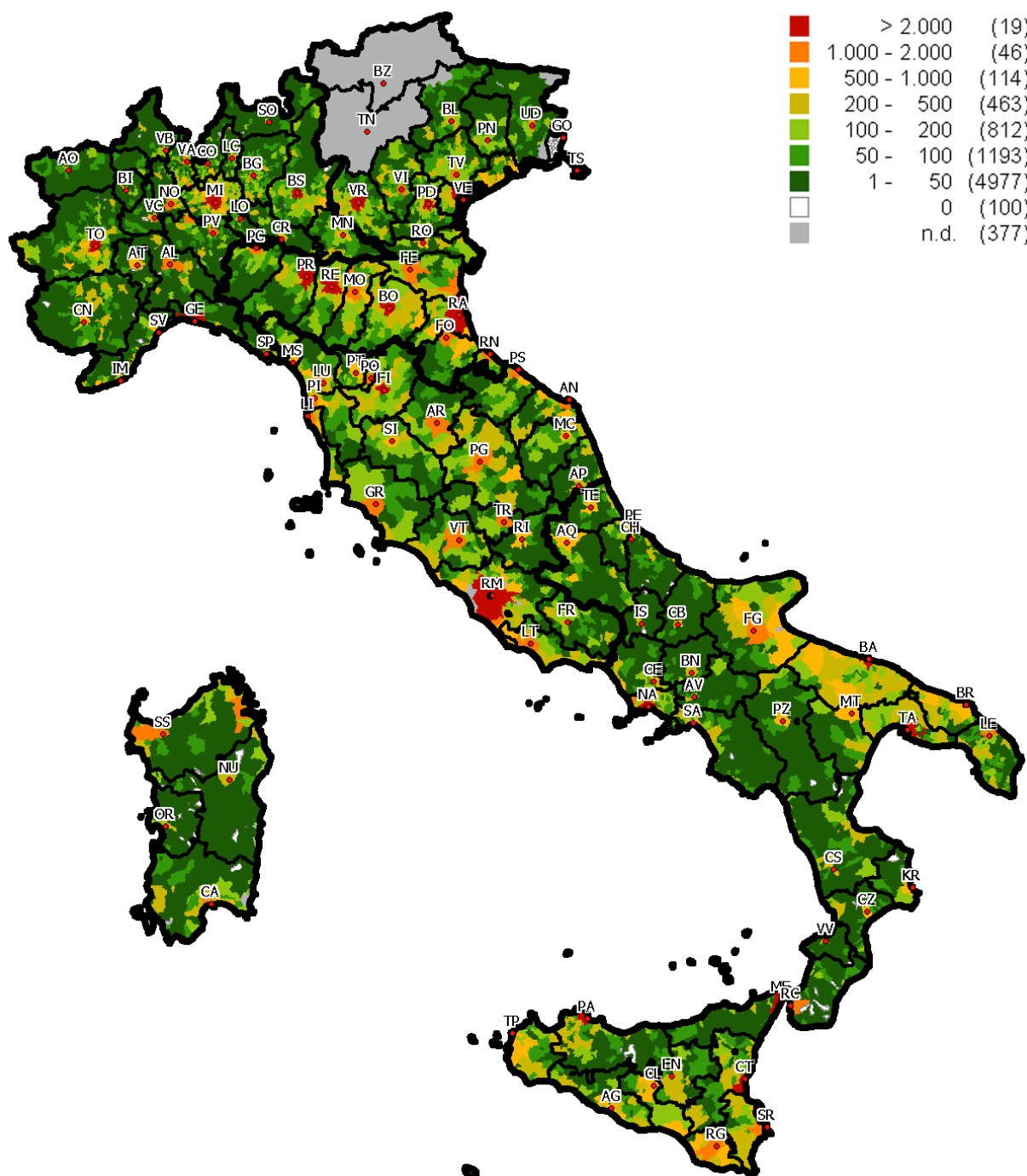


Figura 7: mappa distribuzione NTN 2008 per comune



Le compravendite

le dimensioni

I dati sulle dimensioni e sulle superfici delle abitazioni oggetto di compravendita sono disponibili a partire dal 2007³. La suddivisione delle abitazioni nelle cinque classi dimensionali previste avviene sulla base del numero di vani catastali, mentre la superficie⁴ è stimata in base al vano medio comunale, calcolato per ogni categoria catastale di abitazione.

Nel 2008 si sono vendute abitazione per un totale di 71 milioni circa di mq, per una superficie media per unità abitativa pari a 104 mq circa. Se la superficie complessiva è diminuita del 14,3% rispetto al 2007, le unità abitative vendute sono risultate mediamente leggermente più grandi (+1 mq medio di superficie), soprattutto nel Nord Ovest (+3,4 mq mediamente).

Le abitazioni compravendute risultano mediamente più piccole nei capoluoghi (95,7 mq), rispetto ai 104 mq medi dei comuni non capoluogo. In particolare, le differenze più apprezzabili si riscontrano nel Nord-Ovest, dove si registrano, al contempo, superfici inferiori per le abitazioni dei capoluoghi (87,4 mq medi), e più elevate per i comuni non capoluoghi (112,9 mq). Nel Sud e nelle Isole, invece, non si riscontrano significative differenze di superficie media tra capoluoghi e non.

Relativamente alla distinzione per classi demografiche di comuni, si nota che le abitazioni risultano mediamente più grandi per la classe 5.000-25.000 abitanti, con 112,3 mq di media, e più piccole per le città più grandi, con più di 250.000 abitanti, con 89,7 mq medi.

Osservando la distribuzione delle compravendite per classi dimensionali delle abitazioni (monolocali, piccola, medio-piccola, media, grande), si nota che le tipologie maggiormente richieste sono la 'media' e la 'piccola', che sono anche quelle con il calo maggiore rispetto al 2007, -15,7% e -15,4% rispettivamente.

Si notano, inoltre, alcune differenze tra capoluoghi e non e tra Nord-Centro e Sud-Isole. Infatti, nel Sud e soprattutto nelle Isole si nota una maggior richiesta di abitazioni 'monolocali', mentre risulta ridotta, rispetto alle altre macro-aree, la quota di abitazioni 'piccole' in particolare per i comuni non capoluogo. Nel Nord, invece, ed in particolare nel Nord-Est, si preferisce acquistare abitazioni di dimensioni più ridotte nei capoluoghi, mentre nei comuni minori si trova una quota maggiore di abitazioni 'grandi'.

³ Si sta procedendo all'aggiornamento dei dati anche per gli anni precedenti a partire dal 2000, per creare una serie storica più lunga.

⁴ La superficie delle abitazioni è calcolata con i criteri del Dpr 138/98.

Tabella 3: superficie totale e per unità (stima) delle compravendite 2008 per area geografica e variazioni 2007/08

Area	superficie 2008 mq	superficie media mq	Quota superficie per area	var% 07-08 superficie	differenza sup. media 07-08 mq
Nord Ovest	24.007.172	106,4	33,7%	-13,1%	3,4
Nord Est	13.409.627	102,6	18,8%	-16,6%	0,8
Centro	13.960.215	101,0	19,6%	-17,1%	- 1,0
Sud	12.860.140	104,8	18,1%	-11,8%	- 0,3
Isole	6.921.473	102,3	9,7%	-12,6%	- 0,9
Italia	71.158.627	103,9	100%	-14,3%	1,0
Capoluoghi	superficie 2008 mq	superficie media mq	Quota superficie per area	var% 07-08 superficie	differenza sup. media 07-08 mq
Nord Ovest	5.023.348	87,4	26,8%	-14,7%	0,3
Nord Est	3.503.994	98,3	18,7%	-15,0%	0,4
Centro	5.348.625	96,1	28,5%	-15,0%	-1,6
Sud	2.815.811	104,8	15,0%	-11,4%	-0,3
Isole	2.073.220	101,6	11,0%	-13,1%	-0,5
Italia	18.764.999	95,7	100%	-14,2%	-0,3
Non Capoluoghi	superficie 2008 mq	superficie media mq	Quota superficie per area	var% 07-08 superficie	differenza sup. media 07-08 mq
Nord Ovest	18.983.824	112,9	36,2%	-12,7%	4,6
Nord Est	9.905.633	104,3	18,9%	-17,2%	1,0
Centro	8.611.589	104,4	16,4%	-18,3%	- 0,4
Sud	10.044.329	104,8	19,2%	-11,9%	- 0,4
Isole	4.848.253	102,6	9,3%	-12,3%	-1,1
Italia	52.393.628	104,2	100%	-14,4%	1,5

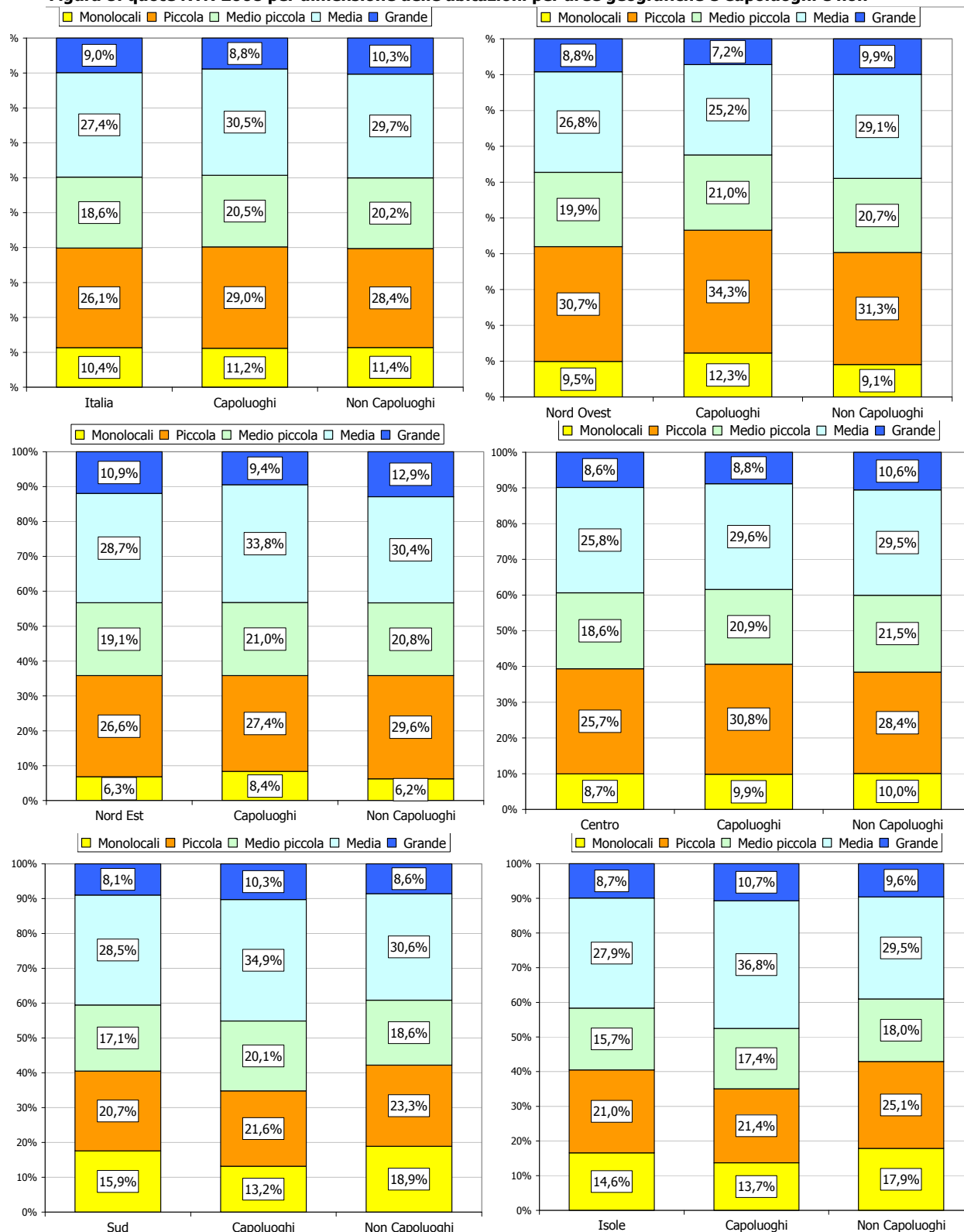
Tabella 4: superfici abitazione (stima) per classi demografiche di comuni

Classi di comuni	superficie 2008 mq	superficie media mq	Quota superficie per classe	var% 07-08 superficie	differenza sup. media 07-08 mq
< 5.000	13.457.727	105,8	18,9%	-14,4%	-0,1
5.000-25.000	27.252.231	112,5	38,3%	-14,0%	3,2
25.000-50.000	8.710.633	98,6	12,2%	-14,6%	-0,1
50.000-250.000	12.519.957	100,7	17,6%	-14,7%	-0,3
> 250.000	9.218.079	89,7	13,0%	-14,3%	-0,1
Totale	71.158.627	103,9	100%	-14,3%	1,0

Tabella 5: NTN 08 per dimensione delle abitazioni per area geografica -Capoluogo e non - + var% 07/08

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	21.385	69.179	44.821	60.568	19.846	9.828	225.629
Nord Est	8.175	34.721	24.992	37.511	14.281	10.994	130.675
Centro	12.167	35.877	25.957	36.028	12.037	17.629	139.695
Sud	19.470	25.372	21.004	34.968	9.933	12.014	122.761
Isole	9.886	14.263	10.639	18.919	5.918	8.202	67.827
Italia	71.084	179.412	127.413	187.994	62.016	58.667	686.587
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	6.877	19.220	11.778	14.139	4.015	1.476	57.505
Nord Est	2.805	9.196	7.025	11.312	3.162	2.163	35.664
Centro	4.938	15.412	10.466	14.806	4.429	5.623	55.675
Sud	3.346	5.495	5.104	8.859	2.610	1.451	26.865
Isole	2.518	3.922	3.198	6.766	1.965	2.046	20.416
Italia	20.485	53.245	37.572	55.882	16.181	12.760	196.124
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	14.508	49.959	33.043	46.429	15.832	8.352	168.123
Nord Est	5.370	25.526	17.967	26.199	11.119	8.831	95.011
Centro	7.228	20.465	15.491	21.222	7.609	12.006	84.021
Sud	16.125	19.877	15.899	26.108	7.323	10.563	95.896
Isole	7.368	10.341	7.441	12.153	3.953	6.156	47.411
Italia	50.599	126.168	89.841	132.112	45.835	45.908	490.463
Var% 07/08	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-16,9%	-16,4%	-16,0%	-16,0%	-13,6%	-14,6%	-16,0%
Nord Est	-22,0%	-19,7%	-17,3%	-15,7%	-13,1%	-15,9%	-17,3%
Centro	-13,8%	-15,1%	-16,0%	-17,3%	-21,6%	-15,9%	-16,4%
Sud	-12,6%	-9,3%	-11,4%	-14,4%	-13,9%	-3,6%	-11,6%
Isole	-9,0%	-9,6%	-13,0%	-14,4%	-12,6%	-9,7%	-11,7%
Italia	-14,9%	-15,4%	-15,3%	-15,7%	-15,1%	-12,6%	-15,1%
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-16,0%	-16,8%	-13,4%	-14,0%	-11,5%	-15,0%	-14,9%
Nord Est	-21,5%	-16,9%	-16,3%	-13,0%	-17,8%	-4,9%	-15,4%
Centro	-13,1%	-12,3%	-14,5%	-16,1%	-20,1%	-1,8%	-13,6%
Sud	-11,8%	-8,8%	-9,6%	-11,4%	-15,9%	-13,7%	-11,2%
Isole	-10,3%	-10,3%	-17,0%	-16,4%	-7,4%	-3,6%	-12,6%
Italia	-14,8%	-14,3%	-14,1%	-14,3%	-15,5%	-5,8%	-13,9%
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-17,4%	-16,3%	-16,9%	-16,5%	-14,1%	-14,6%	-16,3%
Nord Est	-22,2%	-20,7%	-17,7%	-16,8%	-11,7%	-18,2%	-18,0%
Centro	-14,2%	-17,1%	-16,9%	-18,0%	-22,4%	-21,2%	-18,2%
Sud	-12,7%	-9,4%	-11,9%	-15,4%	-13,1%	-2,0%	-11,7%
Isole	-8,6%	-9,3%	-11,2%	-13,3%	-15,0%	-11,5%	-11,3%
Italia	-14,9%	-15,8%	-15,8%	-16,3%	-15,0%	-14,3%	-15,6%

Figura 8: quote NTN 2008 per dimensione delle abitazioni per aree geografiche e Capoluoghi e non



Le compravendite

le quotazioni

Le quotazioni del settore residenziale, tratte dalla banca dati OMI⁵, su cui si basano i grafici e le tabelle seguenti, fanno riferimento al valore medio annuo comunale⁶, calcolato come media aritmetica delle quotazioni del I e del II semestre di ogni anno a partire dal 2004.⁷

Le quotazioni medie annuali sono ancora in leggera crescita nel 2008: + 2,9% rispetto al 2007. Si tratta di una crescita mediamente inferiore al tasso di inflazione dei prezzi al consumo (+3,3% nel 2008). La crescita dei prezzi delle abitazioni è leggermente inferiore per i capoluoghi (+2,3%) ed invece lievemente più sostenuta nei comuni non capoluogo, (3,3%).

Si assiste comunque ad un rallentamento della crescita dei prezzi che risulta evidente nel secondo semestre 2008, allorché si è registrata una prevalente stazionarietà delle quotazioni ed in alcuni casi anche una loro lieve riduzione.

Il rallentamento della corsa dei prezzi delle abitazioni, si nota particolarmente per le città più grandi, dove la crescita dei valori di mercato delle abitazioni era risultata particolarmente sensibile nel biennio 2006-2007, trainando al rialzo i prezzi anche dei comuni delle rispettive province.

Osservando l'andamento degli indici delle quotazioni per macro area (fatti pari a 100 i prezzi medi 2004), si nota la forte crescita delle quotazioni nei Capoluoghi delle Isole: +40% negli ultimi quattro anni. I prezzi delle abitazioni nei Capoluoghi del Nord Est sono cresciuti di meno (18,5%), nel periodo 2004-08, e risultano stazionari nel 2008. Queste osservazioni vanno ponderate comunque con il differenziale dei prezzi medi esistente tra le diverse aree, dove il Centro (dato il peso di Roma) e il Nord-Ovest risultano con prezzi medi di gran lunga più elevati a quelle delle altre zone del paese.

Sui differenziali dei prezzi medi è utile osservare la figura 10, che raffigura immediatamente quanto sopra indicato e consente di avere una idea della gerarchia dei valori patrimoniali sul territorio.

⁵ La banca dati delle quotazioni fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali, aggregate in quattro categorie (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale.

⁶ La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, Nord, Centro, Sud, Italia) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni comune, rispetto allo *stock* totale dell'aggregazione considerata. Si rammenta che anche per l'andamento delle quotazioni sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia.

⁷ Si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nei precedenti Rapporti Immobiliari utilizzando gli stessi criteri per la definizione della quotazione di riferimento comunale e dell'indice di variazione

Tabella 6: quotazione media 2008 per area geografica e capoluoghi e non capoluoghi e variazione 07/08

Area	Quotazione media 2008	var. % quotazione 2007/08	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	1.737	2,3%	1,10
Nord-Est	1.566	1,1%	0,99
Centro	2.178	3,0%	1,38
Sud	1.187	4,8%	0,75
Isole	1.032	5,1%	0,65
Italia	1.580	2,9%	1,00
Capoluoghi	Quotazione media 2008	var. % quotazione 2007/08	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	2.409	2,3%	1,05
Nord-Est	2.167	0,0%	0,95
Centro	2.921	2,7%	1,28
Sud	1.748	3,3%	0,77
Isole	1.410	4,7%	0,62
Italia	2.285	2,3%	1,00
Non Capoluoghi	Quotazione media 2008	var. % quotazione 2007/08	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	1.494	2,3%	1,14
Nord-Est	1.335	1,8%	1,02
Centro	1.694	3,5%	1,29
Sud	1.049	5,4%	0,80
Isole	897	5,3%	0,68
Italia	1.311	3,3%	1,00

Figura 9: indice delle quotazioni OMI per macro area e capoluoghi e non capoluoghi

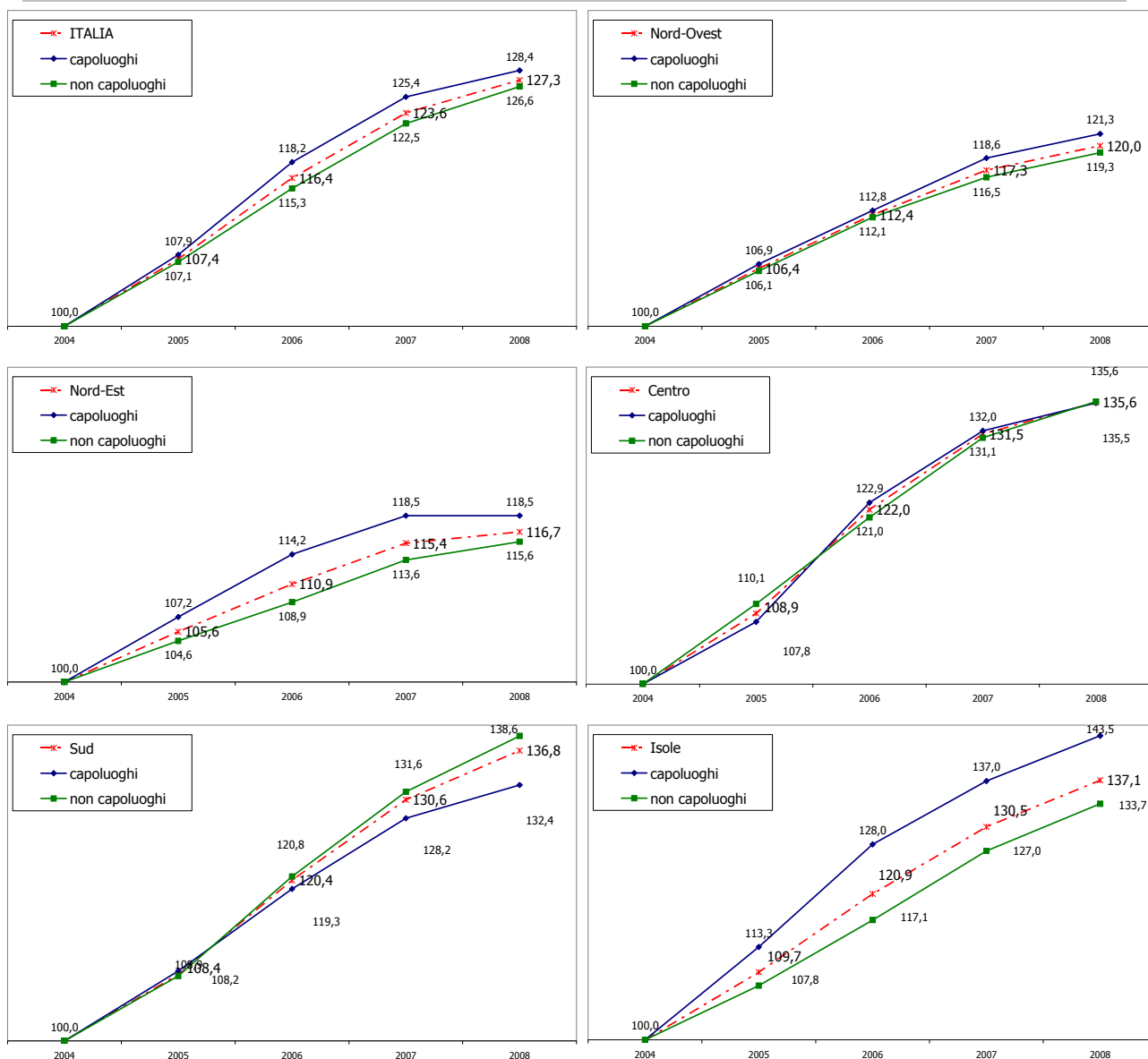


Tabella 7: quotazione media 2008 per classi demografiche di comuni e variazione 07/08

Classi demografiche di comuni	Quotazione media 2008	var.% quotazione 2007/08	Differenziale quotazione per classe
< 5.000	1.029	3,1%	0,65
5.000-25.000	1.340	3,1%	0,85
25.000-50.000	1.550	3,8%	0,98
50.000-250.000	1.659	3,0%	1,05
> 250.000	2.856	2,2%	1,81
Totale	1.580	2,9%	1,00

Figura 10: : indice delle quotazioni OMI per classi demografiche di comuni

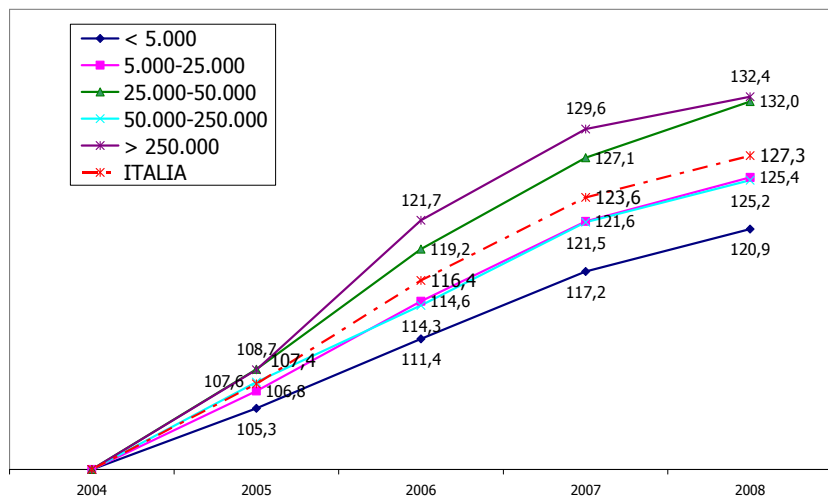
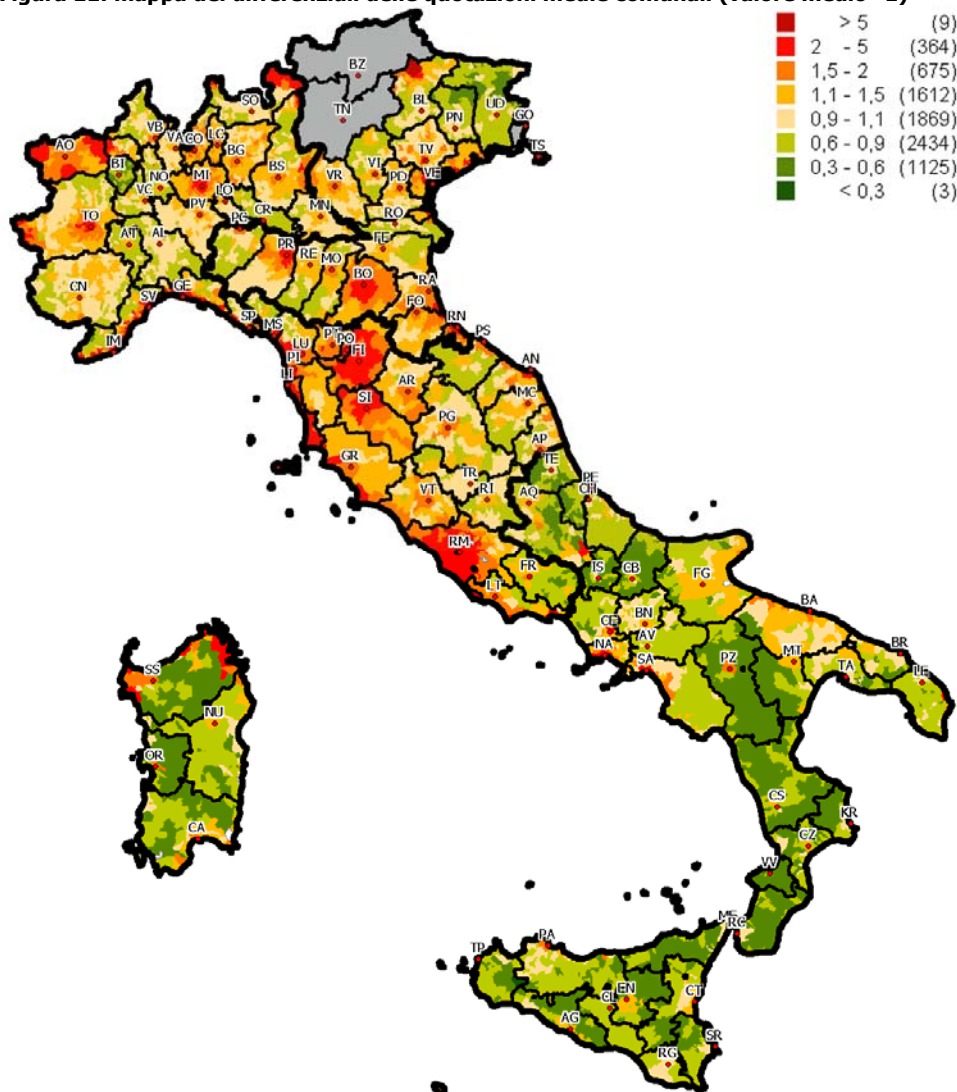


Figura 11: mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali (valore medio=1)



Le compravendite

stima del "fatturato"

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI e le superfici rilevate per le compravendite, si è provveduto ad effettuare una stima di larga massima del valore complessivo degli scambi nel 2008 e nel 2007 per l'acquisto di abitazioni che denomineremo, per brevità, "fatturato".

Il fatturato complessivo, pari a circa 127 mld di euro nel 2007, si riduce a 112 mld nel 2008, con una flessione pari al 12% circa. Tale flessione risulta più elevata nel Centro (-13,9%), e minore (-8,2%) per le Isole.

La riduzione registrata nel 2008 rispetto al 2007, risulta in proporzione inferiore alla riduzione del volume degli scambi, ridottosi del 15,1%. Ciò dipende dal fatto che la riduzione del numero di unità abitative vendute è stato compensato sia dal lieve aumento dei prezzi delle abitazioni, sia dal leggero incremento delle superfici medie delle abitazioni oggetto di compravendita. Poiché, inoltre, entrambi i fattori sono risultati più elevati nei comuni non capoluogo, il fatturato è complessivamente diminuito meno per quest'ultimi, contrariamente al volume di compravendite, NTN, che è invece calato maggiormente nei comuni non capoluogo.

Come per le compravendite, la quota maggiore del fatturato è quella del Nord-Ovest, 35%, mentre scende ulteriormente la quota delle Isole, con meno del 7%.

Considerando, invece, il fatturato dei soli capoluoghi, si nota che la quota maggiore è quella del Centro, 36,7%, dovuta al maggior livello medio delle quotazioni dei capoluoghi di questa macro-area. Infatti se osserviamo la stima del fatturato medio per unità, emerge chiaramente il maggior valore medio delle abitazioni del Centro, in generale, ed in particolare dei capoluoghi, con 277.000 euro circa, rispetto al minimo che si registra per i capoluoghi delle Isole, pari a 142.000 euro circa.

Sensibilmente inferiore il valore medio stimato per le abitazioni nei comuni non capoluogo: il minimo si riscontra sempre nelle Isole, 101.000 € circa per unità ed il massimo, pari a 175.000 € circa per il Centro. La stima per classi di comuni, conferma che i valori più bassi si riscontrano nei comuni più piccoli, inferiori a 5.000 abitanti, con 113.000 € circa per abitazione, ed il valore mediamente più elevato si ha per le città più grandi, 258.000 € circa.

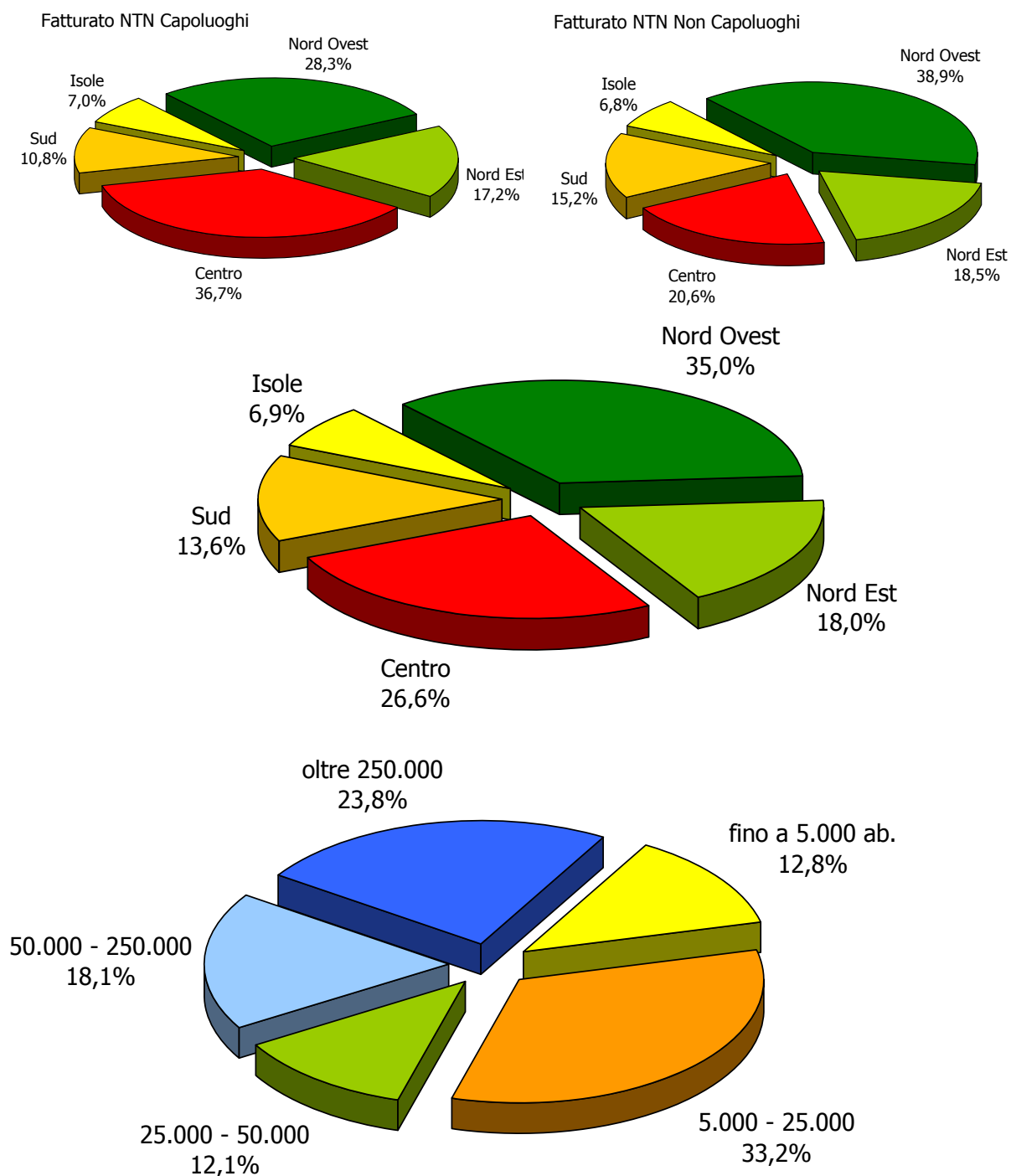
Tabella 8: stima del fatturato 2008 totale e medio per unità per aree geografiche -Capoluoghi e non Capoluoghi- e variazioni 07/08

Area	Stima fatturato 2008 migliaia €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	var% 07-08 fatturato	differenza fatt. medio u.i. 07-08 €
Nord Ovest	39.110.658	173.352	35,0%	-10,7%	10.172
Nord Est	20.164.056	154.307	18,0%	-15,6%	3.079
Centro	29.723.479	215.085	26,6%	-13,9%	5.947
Sud	15.156.106	123.488	13,6%	-9,1%	3.364
Isole	7.693.476	113.703	6,9%	-8,2%	4.344
Italia	111.847.775	163.310	100%	-12,1%	5.587
Capoluoghi	Stima fatturato 2008 migliaia €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	var% 07-08 fatturato	differenza fatt. medio u.i. 07-08 €
Nord Ovest	11.794.355	205.100	28,3%	-12,9%	4.822
Nord Est	7.178.069	201.271	17,2%	-15,1%	627
Centro	15.283.235	274.510	36,7%	-12,1%	4.751
Sud	4.510.672	167.903	10,8%	-10,2%	1.748
Isole	2.900.084	142.051	7,0%	-9,0%	5.693
Italia	41.666.414	212.449	100%	-12,5%	3.539
Non Capoluoghi	Stima fatturato 2008 migliaia €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	var% 07-08 fatturato	differenza fatt. medio u.i. 07-08 €
Nord Ovest	27.316.304	162.492	38,92%	-9,7%	11.800
Nord Est	12.985.986	136.678	18,50%	-15,8%	3.435
Centro	14.440.244	174.991	20,58%	-15,8%	4.670
Sud	10.645.434	111.042	15,17%	-8,6%	3.747
Isole	4.793.393	101.453	6,83%	-7,8%	3.932
Italia	70.181.361	143.592	100%	-11,9%	6.005

Tabella 9: stima del fatturato 2008 totale e medio per unità classi demografiche di comuni +variazioni 07/08

Classi demografiche di comuni	Stima fatturato 2008 migliaia €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per classe	var% 07-08 fatturato	differenza fatt. medio u.i. 07-08 €
< 5.000	14.354.030	112.898	12,8%	-12,0%	2.915
5.000-25.000	37.102.835	153.131	33,2%	-11,5%	8.595
25.000-50.000	13.570.366	153.611	12,1%	-12,0%	4.335
50.000-250.000	20.252.191	162.903	18,1%	-13,1%	2.387
> 250.000	26.568.353	258.497	23,8%	-12,2%	5.847
Totale	111.847.775	163.310	100%	-12,1%	5.587

Figura 12: quote fatturato 2008 per aree geografiche – Capoluoghi e Non Capoluoghi -e per classi demografiche di comuni



I mutui ipotecari i volumi

I mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni da parte di persone fisiche, si riferiscono esclusivamente a quelli che assumono quale garanzia reale proprio l'abitazione acquistata. Non rientrano pertanto nella statistica in questione, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Come, d'altra parte, sono escluse le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione. Questo dovrebbe spiegare le differenze sussistenti tra queste informazioni e quelle della Banca d'Italia in ordine ai mutui per l'acquisto di abitazioni.

Nel 2008 anche il numero di mutui ipotecari, o più esattamente, di abitazioni acquistate con mutuo ipotecario (NTN IP), mostra chiaramente un deciso ridimensionamento rispetto al 2007, segnando una riduzione del 26,8%, con un livello di NTN IP pari a 271.775 unità

Il calo maggiore, come già visto per le compravendite, si verifica nel Nord-Est (-28,6%), ma anche nel Sud-Isole, dove il ricorso a questo strumento di finanziamento è normalmente meno incisivo, il calo è significativo, (-23/24% circa). La maggior richiesta di mutui ipotecari si trova nel Nord-Ovest, sia come volume complessivo che rappresenta il 36,3% del totale, sia come incidenza relativa sulle corrispondenti compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche. In questa macro-area si ricorre al mutuo ipotecario nel 47,8% degli acquisti, mentre nel Sud-Isole tale quota scende al 33,5% circa.

Osservando gli andamenti per classi di comuni si nota che è la seconda classe (comuni con n° di abitanti tra 5.000 e 25.000) quella in cui si concentra il maggior numero di NTN IP, il 36,1% sul totale, mentre la maggiore l'incidenza di acquisti con mutuo ipotecario rispetto alle compravendite di abitazioni da parte di persone fisiche risulta superiore per le città più grandi, 47% circa.

L'andamento degli indici del NTN IP risultano molto simili in tutte le aree geografiche, con una forte crescita nel biennio 2005-06, per i comuni non capoluoghi, seguita da una prima flessione nel 2007 ed da un forte calo nel 2008. Per i capoluoghi, invece, si nota una differenza tra quelli del Nord, per i quali il NTN IP è cresciuto più o meno sensibilmente nel biennio suddetto, per poi contrarsi nel 2007 e scendere decisamente nel 2008, ed i capoluoghi del Centro-Sud-Isole. In questo caso il decremento è iniziato già a partire dal 2005, ed è risultato meno accentuato nel 2008.

Se la riduzione dell'acquisto di abitazioni con mutuo è del tutto ovvia, a fronte di un calo generalizzato delle compravendite, risulta invece da spiegare il forte differenziale della caduta: il mercato delle abitazioni è sceso di circa il 15% in media, di quasi il 27% le abitazioni acquistate con mutuo.

Questa maggiore riduzione porta dunque si ripercuote sulla quota di acquisti fatti con questa particolare forma di finanziamento, che passa dal 49,4% al 42,7%. Il motivo di questa contrazione più accentuata è sicuramente dovuto ad un atteggiamento maggiormente prudentiale da parte delle banche. Tuttavia, è possibile ipotizzare che siano stati mobilitati altri e diversi canali di finanziamento a causa di una probabile modifica della composizione della domanda di abitazioni.

In altri termini, si potrebbe supporre che nel corso del 2008 l'avvio della crisi abbia colpito maggiormente le famiglie con minor disponibilità di risparmio che, a fronte degli effetti negativi sul reddito e sui consumi, abbiano utilizzato il risparmio accumulato per sostenere il proprio tenore di vita. Per costoro, in ultima analisi, la combinazione degli effetti della crisi su stipendi e risparmi familiari, il mantenimento di un livello dei prezzi immobiliari ancora elevato, il costo del credito ancora in crescita per buona parte del 2008, ha imposto la rinuncia all'acquisto dell'abitazione o per lo meno il suo rinvio ad epoche migliori.

Nel contempo, i nuovi flussi di risparmio da parte delle famiglie che hanno meno risentito, per ora, della crisi, potrebbero essere stati investiti nell'immobiliare quale "bene rifugio", nella convinzione di garantirsi nel medio periodo la tenuta del valore reale del capitale risparmiato, anche a fronte di una eccessiva incertezza degli impieghi in prodotti di natura finanziaria. Questa fascia di acquirenti, per finanziare l'investimento, o ha bisogno di importi minori dal settore creditizio (e quindi non accende un mutuo ipotecario sull'abitazione da acquistare), oppure dispone di altre garanzie reali su cui può

iscrivere l'ipoteca. Insomma, si tratta di una domanda che è in grado di sostenere il livello dei prezzi attuali e che è in grado di finanziare l'acquisto con modalità diverse dall'ipoteca sull'abitazione acquistata.

Questo mutamento di composizione della domanda (riduzione della domanda che accede al mercato immobiliare mediante mutuo ipotecario sul bene oggetto di acquisto e contemporaneo aumento della domanda di investimento avente maggior capacità di mezzi propri), può spiegare il differenziale tra il tasso di riduzione delle compravendite e quello delle compravendite con mutuo.

E' interessante, tra l'altro, il fatto che il capitale unitario (ammontare di finanziamento erogato rispetto al numero di unità abitative acquistate iscrivendo l'ipoteca per l'accensione del mutuo) si è ridotto del solo 1%. In effetti ciò implica, in prima approssimazione, la conferma di un mantenimento del livello dei prezzi delle abitazioni.

Tabella 10: NTN IP 2008 per area geografica – Capoluoghi e non Capoluoghi- e variazioni 2007-08

	Area	NTN IP 2008	var.% NTN IP 2007/08	Quota NTN IP per Area	INC-NTN PF 2008	Differenza INC 2007/08
	Nord-Ovest	98.614	-27,2%	36,3%	47,8%	-7,0%
	Nord-Est	56.507	-28,6%	20,8%	47,7%	-7,4%
	Centro	56.331	-27,2%	20,7%	42,9%	-6,2%
	Sud	39.050	-23,7%	14,4%	33,5%	-5,5%
	Isole	21.273	-23,9%	7,8%	33,4%	-5,3%
	Italia	271.775	-26,8%	100%	42,7%	-6,6%
	Capoluoghi	NTN IP 2008	var.% NTN IP 2007/08	Quota NTN IP per Area	INC-NTN PF 2008	Differenza INC 2007/08
	Nord-Ovest	25.394	-26,5%	31,05%	48,39%	-6,9%
	Nord-Est	14.455	-28,5%	17,68%	45,19%	-8,0%
	Centro	24.046	-25,4%	29,40%	44,89%	-6,7%
	Sud	10.317	-22,8%	12,61%	39,81%	-6,3%
	Isole	7.571	-22,2%	9,26%	39,34%	-5,1%
	Italia	81.782	-25,7%	100%	44,65%	-6,8%
	Non Capoluoghi	NTN IP 2008	var.% NTN IP 2007/08	Quota NTN IP per Area	INC-NTN PF 2008	Differenza INC 2007/08
	Nord-Ovest	73.221	-27,5%	38,54%	47,66%	-7,0%
	Nord-Est	42.052	-28,7%	22,13%	48,65%	-7,2%
	Centro	32.285	-28,6%	16,99%	41,59%	-6,0%
	Sud	28.733	-24,0%	15,12%	31,68%	-5,2%
	Isole	13.702	-24,9%	7,21%	30,84%	-5,4%
	Italia	189.992	-27,3%	100%	41,95%	-6,6%

Figura 13: n° indice NTN IP capoluoghi e non capoluoghi per aree geografiche

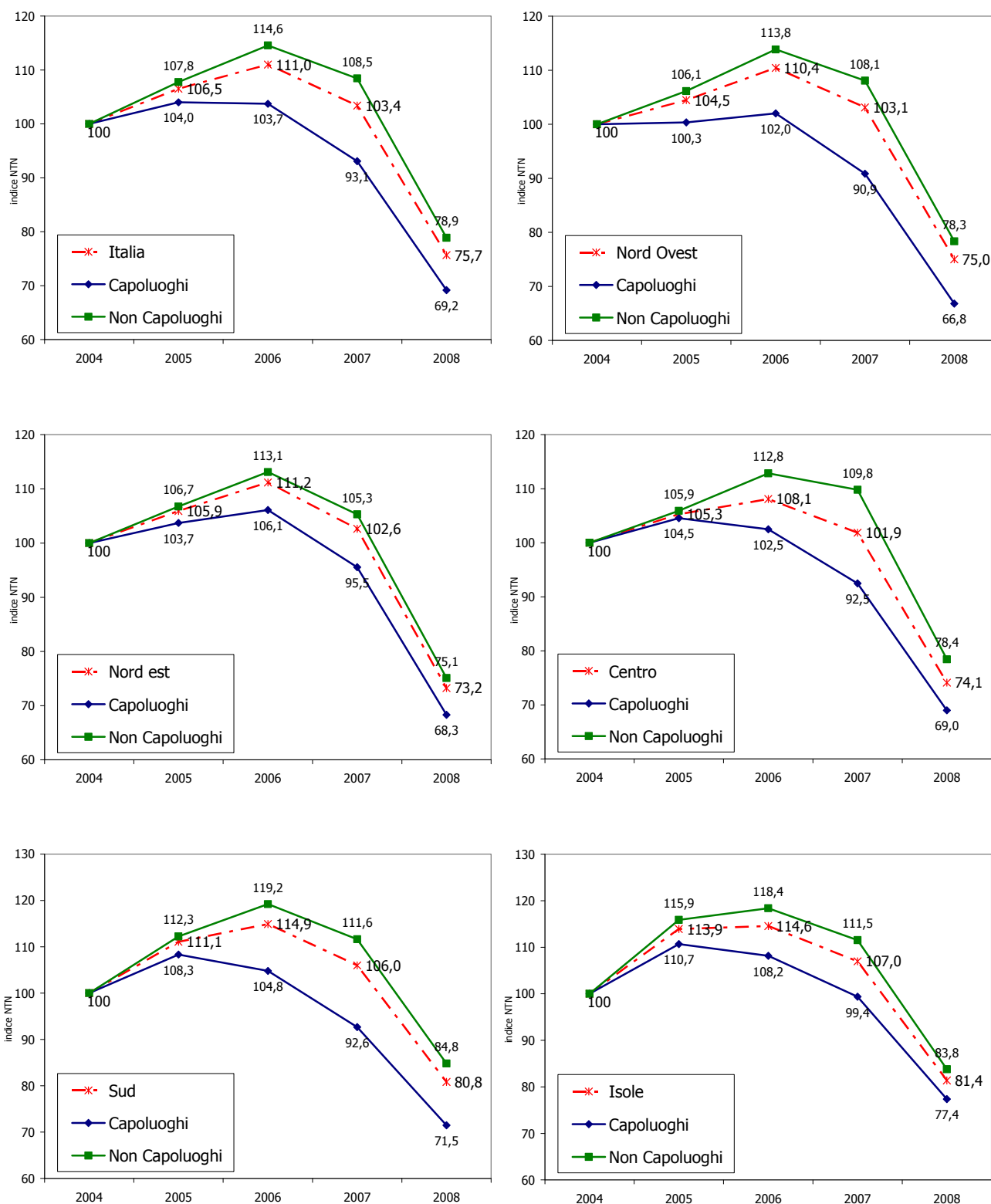


Figura 14: mappa distribuzione NTN IP 2008 comunale

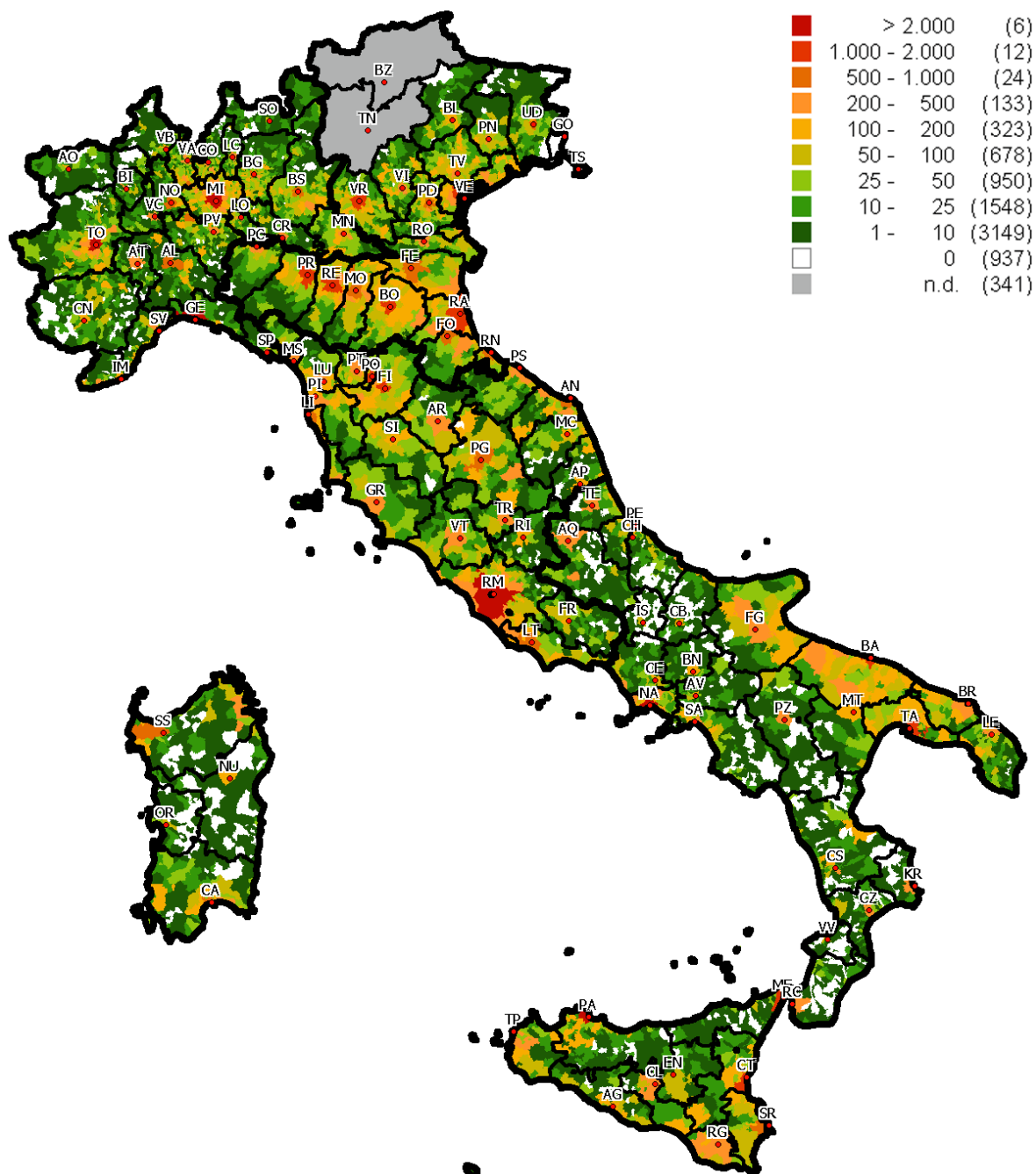
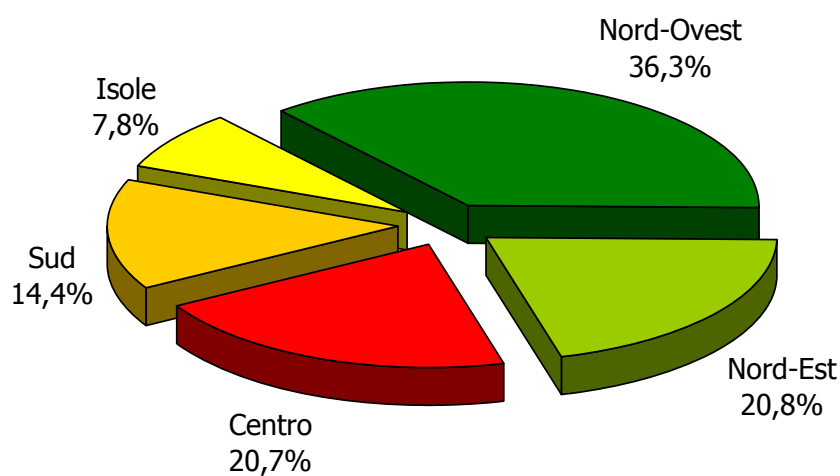


Tabella 11: NTN 2008 per classi demografiche di comuni e variazioni 2007-08

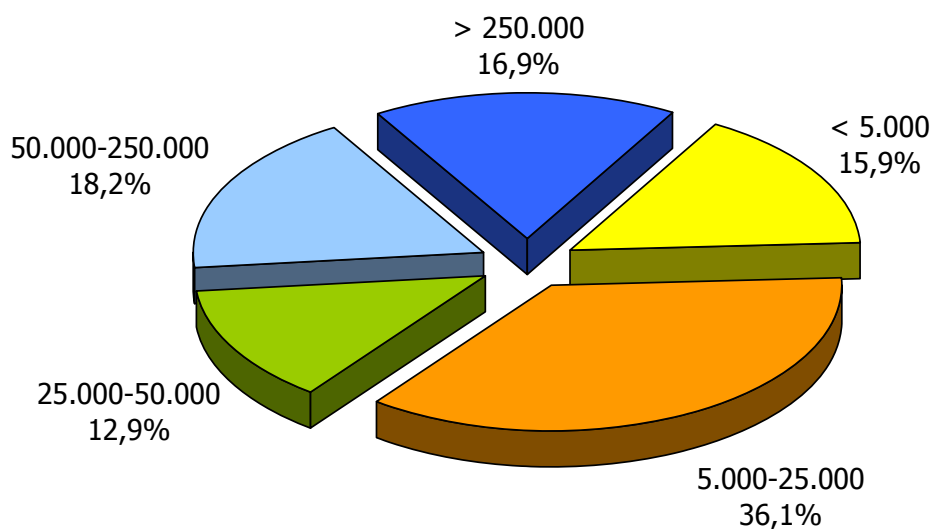
Classi demografiche di comuni	NTN IP 2008	var.% NTN IP 2007/08	Quota NTN IP per Area	INC-NTN PF 2008	Differenza INC 2007/08
< 5.000	43.312	-26,9%	15,9%	37,0%	-6,3%
5.000-25.000	98.017	-28,1%	36,1%	43,8%	-6,8%
25.000-50.000	35.061	-25,5%	12,9%	42,8%	-6,3%
50.000-250.000	49.474	-26,4%	18,2%	42,8%	-6,8%
> 250.000	45.910	-25,4%	16,9%	47,0%	-6,6%
Totale	271.775	-26,8%	100%	42,7%	-6,6%

Figura 15: quote NTN IP 2008 per aree geografiche e per classi demografiche di comuni

NTN IP Italia



NTN IP classi di comuni



I mutui ipotecari le dimensioni

L'acquisto di abitazioni con mutuo ipotecario si riduce in misura maggiore del livello medio, per le abitazioni di piccole dimensioni. Infatti, per i monolocali si registra, a fronte della riduzione media del -26,8%, un crollo del -31,4%, e per le dimensioni «piccola»⁸ si registra un -27,6%. Anche per le altre dimensioni si assiste ad una riduzione, ma inferiore alla media nazionale.

Si rammenta, per altro, che proprio i monolocali sono quelli che hanno subito una riduzione complessiva delle compravendite lievemente inferiore al dato medio nazionale. Questa maggiore rinuncia all'utilizzo del mutuo ipotecario, da un lato è senza dubbio associabile al livello assoluto della spesa ovviamente inferiore rispetto ad altre dimensioni. Dall'altro, non può non essere correlato al fatto che sono proprio le dimensioni più piccole a registrare mediamente, nel settore residenziale, i rendimenti più alti e quindi ad essere maggiormente appetibili per la domanda di investimento proveniente, normalmente, dai redditi più elevati, che generano flussi di risparmio tali da poter acquistare l'immobile senza l'ausilio del mutuo ipotecario con ipoteca sul medesimo immobile. Ciò comporta una ulteriore conferma al fatto che nel corso del 2008 si è avuta una modifica della composizione della domanda di abitazioni.

Tabella 12: NTN IP per dimensione delle abitazioni per area geografica e Capoluoghi e non Capoluoghi

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	6.407	29.223	21.557	30.088	9.000	2.339	98.614
Nord Est	2.313	14.135	11.763	18.655	6.552	3.089	56.507
Centro	3.645	14.704	11.770	15.998	4.931	5.283	56.331
Sud	2.976	7.558	7.983	14.268	3.931	2.332	39.050
Isole	1.307	3.964	4.012	7.823	2.386	1.782	21.273
Italia	16.648	69.585	57.084	86.832	26.800	14.826	271.775
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	2.190	8.628	5.639	6.791	1.751	396	25.394
Nord Est	767	3.490	3.126	5.275	1.342	456	14.455
Centro	1.637	6.786	5.061	6.926	1.945	1.692	24.046
Sud	807	2.155	2.170	3.730	1.078	378	10.317
Isole	479	1.337	1.400	2.966	843	546	7.571
Italia	5.878	22.396	17.395	25.687	6.958	3.468	81.782
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	4.217	20.596	15.918	23.297	7.249	1.943	73.221
Nord Est	1.546	10.644	8.638	13.379	5.210	2.633	42.052
Centro	2.008	7.918	6.708	9.073	2.986	3.592	32.285
Sud	2.169	5.403	5.814	10.539	2.854	1.954	28.733
Isole	828	2.628	2.611	4.857	1.543	1.235	13.702
Italia	10.769	47.189	39.689	61.145	19.842	11.358	189.992

⁸ Per il significato quantitativo attribuito alle diverse classi dimensionali si rinvia all'appendice «Le fonti e i criteri metodologici utilizzati» del presente Rapporto.

Tabella 13: Var% NTN IP 207/08 per dimensioni delle abitazioni per Area geografica

Var% 07/08	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-32,5%	-28,3%	-27,1%	-25,6%	-23,7%	-32,3%	-27,2%
Nord Est	-39,0%	-32,1%	-29,5%	-26,0%	-20,8%	-30,0%	-28,6%
Centro	-28,2%	-25,9%	-26,7%	-27,9%	-30,9%	-26,0%	-27,2%
Sud	-28,1%	-20,3%	-22,3%	-25,6%	-26,0%	-17,5%	-23,7%
Isole	-25,9%	-24,8%	-24,0%	-23,7%	-23,6%	-21,8%	-23,9%
Italia	-31,4%	-27,6%	-26,7%	-26,0%	-24,8%	-26,3%	-26,8%
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-33,1%	-28,2%	-25,7%	-23,9%	-21,7%	-20,7%	-26,5%
Nord Est	-40,2%	-29,8%	-30,5%	-25,2%	-26,4%	-23,5%	-28,5%
Centro	-28,4%	-23,7%	-26,5%	-26,1%	-29,0%	-17,3%	-25,4%
Sud	-27,3%	-19,3%	-22,4%	-23,8%	-26,7%	-12,6%	-22,8%
Isole	-18,1%	-24,2%	-25,3%	-22,3%	-16,8%	-18,9%	-22,2%
Italia	-31,1%	-26,1%	-26,4%	-24,6%	-25,0%	-18,3%	-25,7%
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-32,1%	-28,3%	-27,7%	-26,1%	-24,2%	-34,3%	-27,5%
Nord Est	-38,4%	-32,8%	-29,2%	-26,3%	-19,2%	-31,0%	-28,7%
Centro	-28,1%	-27,6%	-26,7%	-29,2%	-32,1%	-29,5%	-28,6%
Sud	-28,4%	-20,6%	-22,2%	-26,2%	-25,7%	-18,4%	-24,0%
Isole	-29,8%	-25,1%	-23,2%	-24,5%	-26,9%	-23,1%	-24,9%
Italia	-31,5%	-28,3%	-26,8%	-26,5%	-24,7%	-28,4%	-27,3%

Tabella 14: incidenza NTN IP su NTN PF 2008 per dimensioni delle abitazioni per Area geografica

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	35,0%	45,6%	51,7%	52,7%	50,3%	33,3%	47,8%
Nord Est	32,2%	44,1%	50,5%	52,9%	51,3%	39,5%	47,7%
Centro	31,9%	42,5%	46,7%	45,8%	45,4%	37,4%	42,9%
Sud	16,3%	31,2%	39,0%	41,8%	41,9%	23,0%	33,5%
Isole	14,6%	29,5%	39,2%	42,6%	42,7%	25,1%	33,4%
Italia	26,0%	41,3%	47,2%	48,3%	47,5%	32,1%	42,7%
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	37,8%	48,5%	51,6%	51,1%	48,2%	38,3%	48,4%
Nord Est	31,6%	41,4%	48,2%	50,1%	47,8%	34,9%	45,2%
Centro	35,0%	44,1%	48,0%	46,8%	47,9%	41,4%	44,9%
Sud	26,4%	41,0%	42,5%	42,6%	43,2%	30,5%	39,8%
Isole	21,2%	36,6%	45,4%	44,3%	44,9%	32,5%	39,3%
Italia	32,3%	44,3%	48,1%	47,5%	46,8%	37,1%	44,6%
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	33,8%	44,5%	51,7%	53,1%	50,9%	32,4%	47,7%
Nord Est	32,6%	45,0%	51,3%	54,1%	52,3%	40,4%	48,7%
Centro	29,7%	41,2%	45,7%	45,1%	43,9%	35,7%	41,6%
Sud	14,3%	28,4%	37,9%	41,6%	41,5%	21,9%	31,7%
Isole	12,4%	26,8%	36,5%	41,5%	41,7%	22,8%	30,8%
Italia	23,5%	40,0%	46,8%	48,6%	47,7%	30,8%	42,0%

Tabella 15: NTN IP 2008 per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni

Classi demografiche di comuni	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
< 5.000	2.539	9.900	8.508	13.531	5.922	2.912	43.312
5.000-25.000	4.933	24.257	20.724	31.808	10.099	6.198	98.017
25.000-50.000	2.071	9.241	7.507	11.557	2.906	1.779	35.061
50.000-250.000	3.018	11.689	10.152	17.534	4.765	2.316	49.474
> 250.000	4.087	14.498	10.194	12.402	3.107	1.621	45.910
Totale	16.648	69.585	57.084	86.832	26.800	14.826	271.775

Tabella 16: incidenza NTN IP su NTN PF 2008 per dimensioni delle abitazioni per classi demografiche di comuni

Classi demografiche di comuni	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
< 5.000	17,5%	33,1%	42,0%	47,4%	47,3%	25,6%	37,0%
5.000-25.000	25,3%	41,8%	48,2%	49,6%	49,2%	33,4%	43,8%
25.000-50.000	26,3%	42,6%	47,9%	47,4%	43,7%	31,8%	42,8%
50.000-250.000	27,4%	40,9%	46,4%	47,1%	46,6%	34,4%	42,8%
> 250.000	36,4%	48,0%	50,4%	48,7%	47,4%	40,8%	47,0%
Totale	26,0%	41,3%	47,2%	48,3%	47,5%	32,1%	42,7%

Figura 16: quote NTN 2008 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

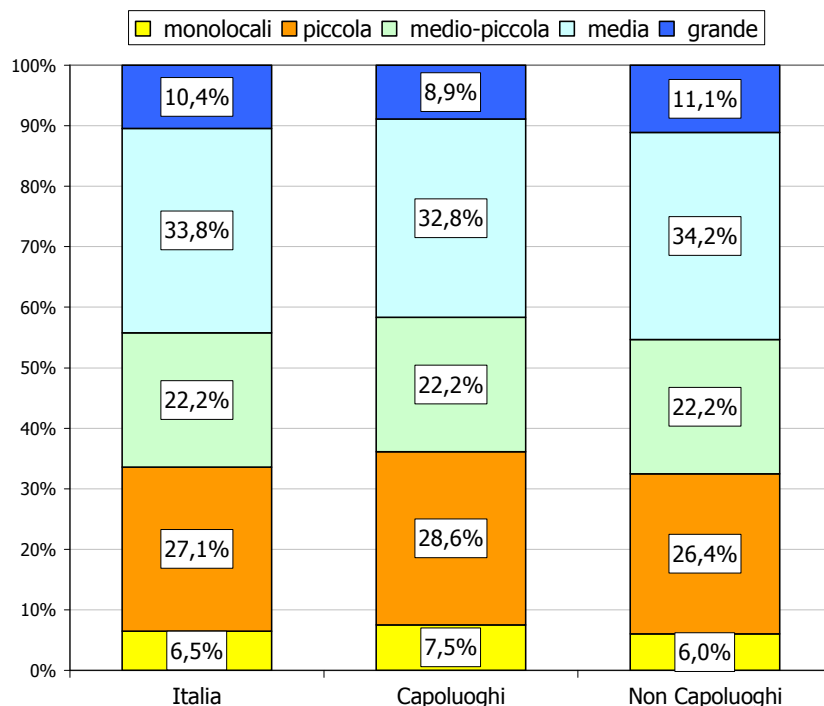
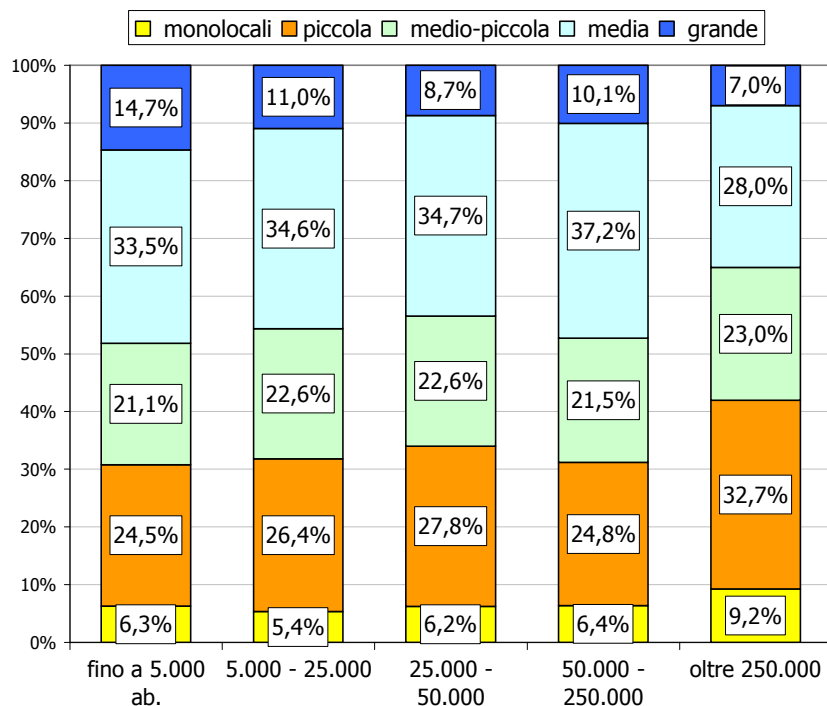


Figura 17: quote NTN 2008 per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni



I mutui ipotecari i capitali erogati

Coerentemente con la riduzione del numero di unità abitative acquistate con mutui, si riduce anche il complesso dei nuovi flussi di capitale erogati dal settore creditizio.

Dai circa 47,6 miliardi di euro del 2007 si passa ai 34,5 miliardi del 2008: il 27,5% in meno e ben 13,1 miliardi di euro di liquidità sottratte al circuito economico.

Il capitale unitario si riduce in media dell'1%, come già anticipato, con differenziazioni tra le diverse aree. In effetti nel Nord-Est e nel Sud la riduzione è più elevata (rispettivamente, -3,1% e -2,2%), mentre nel Nord-Ovest e nelle Isole, il capitale erogato per unità abitativa è in aumento. Si assiste anche ad una certa differenza tra i capoluoghi di provincia e gli altri comuni. In questo caso il capitale unitario erogato tende a ridursi maggiormente nei comuni non capoluoghi (-2,2% rispetto al -0,5% dei capoluoghi). Non sembrano esservi invece differenze significative nelle variazioni complessive del capitale erogato per classe dimensionale del comune.

Si rammenta ancora una volta che il dato rispetto a quello fornito dalla Banca d'Italia riflette un fenomeno economico diverso. Infatti, nelle statistiche della Banca d'Italia sono classificate tutte le operazioni di finanziamento di durata superiore all'anno destinate all'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie consumatrici. Il livello di questi finanziamenti sono di ammontare superiore: circa 56,4 miliardi di euro di erogazioni, a fronte dei 34,5 miliardi riferibili ai soli mutui ipotecari con ipoteca iscritta sull'abitazione acquistata nell'anno. Peraltro, il dato dell'Agenzia del Territorio fa riferimento alle persone fisiche, quindi sia alle famiglie consumatrici che a quelle produttrici (secondo la classificazione eurostat). Inoltre, seppure anche in base ai dati della Banca d'Italia, la direzione della variazione dei flussi di capitale erogati tra il 2008 ed il 2007, ha lo stesso segno negativo, l'intensità della direzione negativa è ben diversa e pari a solo -10,2%.

L'utilità di un dato parziale relativamente alle forme di finanziamento, sta nel fatto che il mutuo ipotecario, con ipoteca iscritta sulla stessa abitazione acquistata, rappresenta lo strumento più tipico per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie, in particolare per la soddisfazione del fabbisogno primario connesso all'utilizzazione di uno spazio abitativo.

Tabella 17: NTN IP 2008 per area geografica – Capoluoghi e non Capoluoghi- e variazioni 2007-08

	Area	Capitale 2008 migliaia di €	var.% Capitale 2007/08	Quota Capitale per Area	Capitale /u.i. 2008 €	Differenza Capitale/u.i. 2007/08 €	
	Nord-Ovest	12.829.885	-26,9%	37,16%	130.102	683	0,5%
	Nord-Est	6.943.229	-30,8%	20,11%	122.874	-3.925	-3,1%
	Centro	8.089.170	-28,1%	23,43%	143.601	-1.698	-1,2%
	Sud	4.391.591	-25,4%	12,72%	112.462	-2.500	-2,2%
	Isole	2.272.640	-22,3%	6,58%	106.831	2.318	2,2%
	Italia	34.526.515	-27,5%	100%	127.041	-1.261	-1,0%
	Capoluoghi	Capitale 2008 migliaia di €	var.% Capitale 2007/08	Quota Capitale per Area	Capitale/u.i. 2008 €	Differenza Capitale/u.i. 2007/08 €	
	Nord-Ovest	3.576.787	-25,7%	30,99%	140.854	1.466	1,1%
	Nord-Est	1.886.175	-31,9%	16,34%	130.483	-6.538	-4,8%
	Centro	3.862.589	-27,1%	33,47%	160.633	-3.720	-2,3%
	Sud	1.335.032	-29,1%	11,57%	129.406	-11.315	-8,0%
	Isole	880.795	-21,9%	7,63%	116.340	444	0,4%
	Italia	11.541.378	-27,4%	100%	141.123	-3.226	-2,2%
	Non Capoluoghi	Capitale 2008 migliaia di €	var.% Capitale 2007/08	Quota Capitale per Area	Capitale /u.i. 2008 €	Differenza Capitale/u.i. 2007/08 €	
	Nord-Ovest	9.253.098	-27,3%	40,26%	126.373	362	0,3%
	Nord-Est	5.057.055	-30,4%	22,00%	120.258	-3.035	-2,5%
	Centro	4.226.581	-29,0%	18,39%	130.915	-795	-0,6%
	Sud	3.056.560	-23,7%	13,30%	106.378	522	0,5%
	Isole	1.391.844	-22,5%	6,06%	101.577	3.133	3,2%
	Italia	22.985.137	-27,6%	100%	120.979	-561	-0,5%

Figura 18: indice del capitale erogato per aree geografiche capoluoghi e non capoluoghi

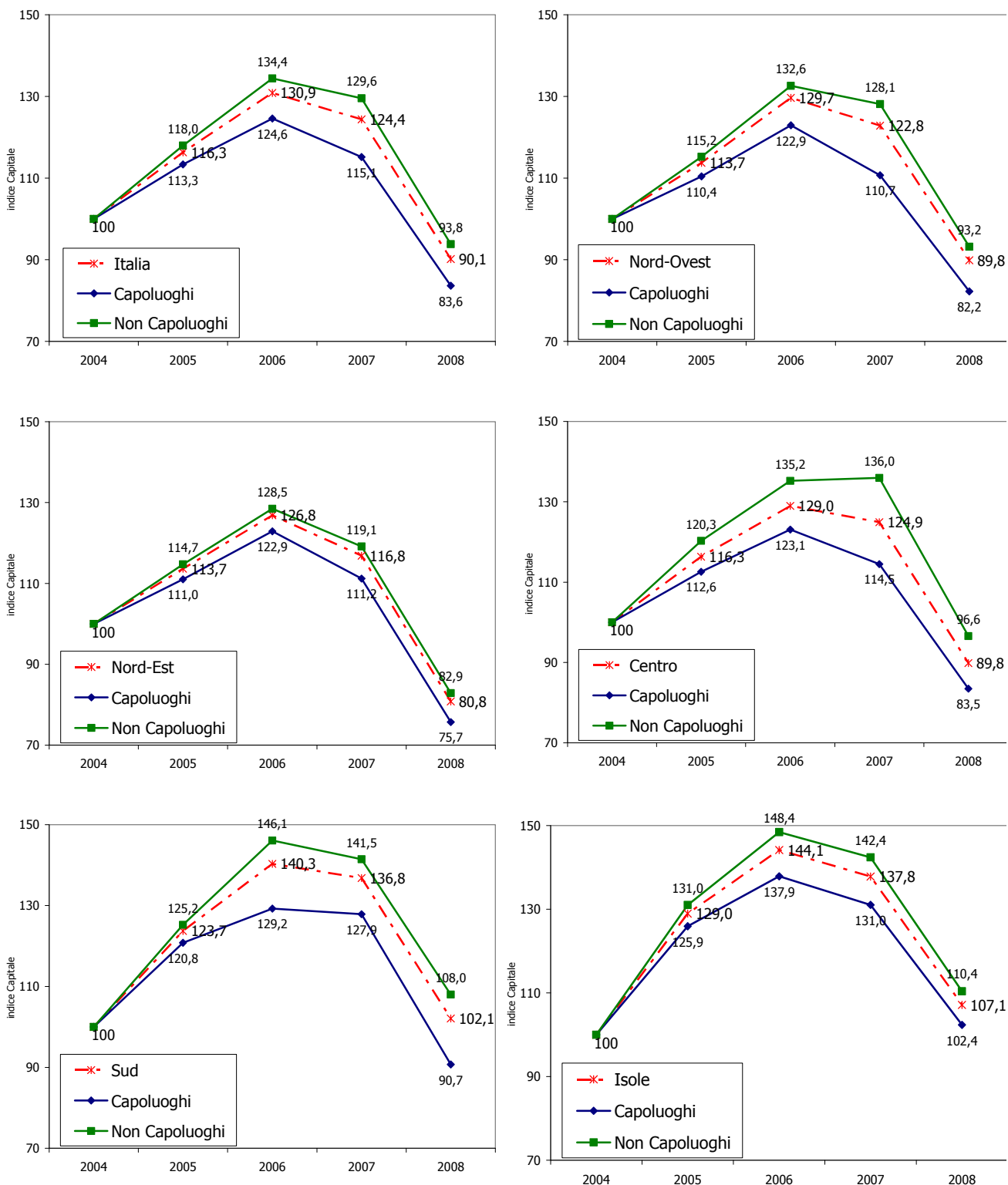


Figura 19: capitale erogato per unità abitativa per aree geografiche e capoluoghi e non capoluoghi in euro

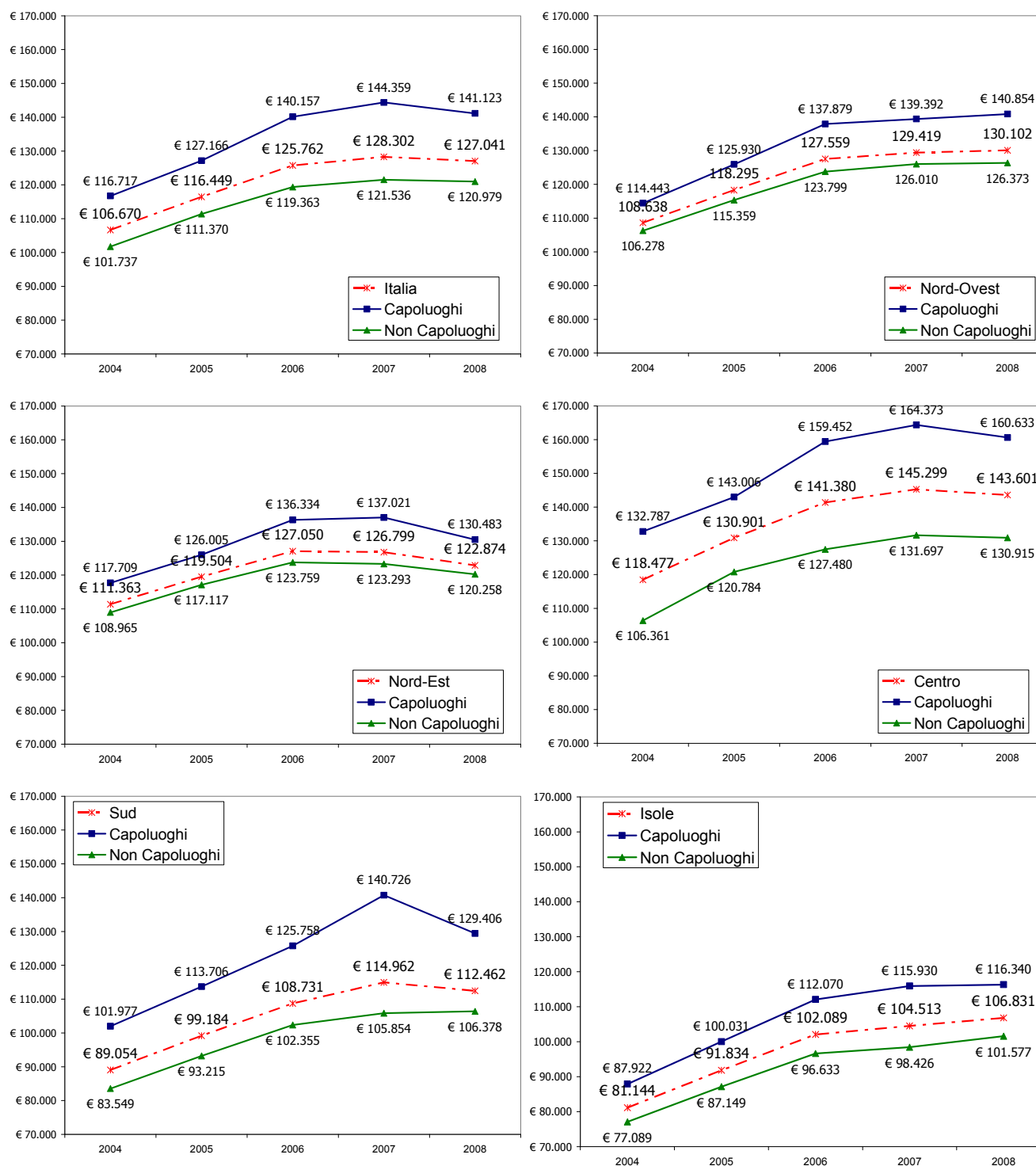


Tabella 18: capitale erogato complessivo e per u.i. per classi demografiche di comuni + var% e differenza 07/08

Classi demografiche di comuni	Capitale 2008 migliaia €	var.% Capitale 2007/08	Quota Capitale per Area	Capitale /u.i. 2008 €	Differenza Capitale/u.i. 2007/08 €
< 5.000	4.926.638	-26,7%	14,3%	113.747	331
5.000-25.000	11.917.038	-28,5%	34,5%	121.581	-823
25.000-50.000	4.357.383	-26,3%	12,6%	124.279	-1.346
50.000-250.000	6.211.631	-29,0%	18,0%	125.553	-4.566
> 250.000	7.113.824	-25,8%	20,6%	154.953	-886
Totale	34.526.515	-27,5%	100%	127.041	-1.274

Figura 20: quote Capitale erogato nel 2008 per classi demografiche di comuni e per aree geografiche

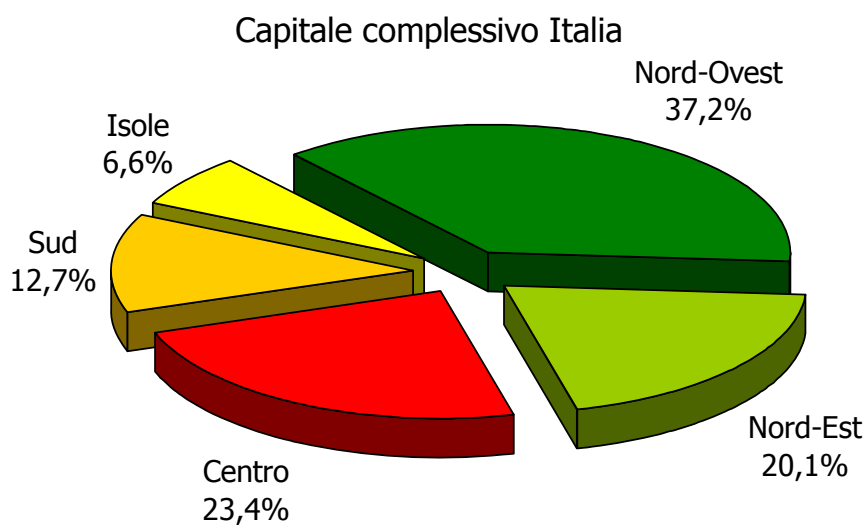
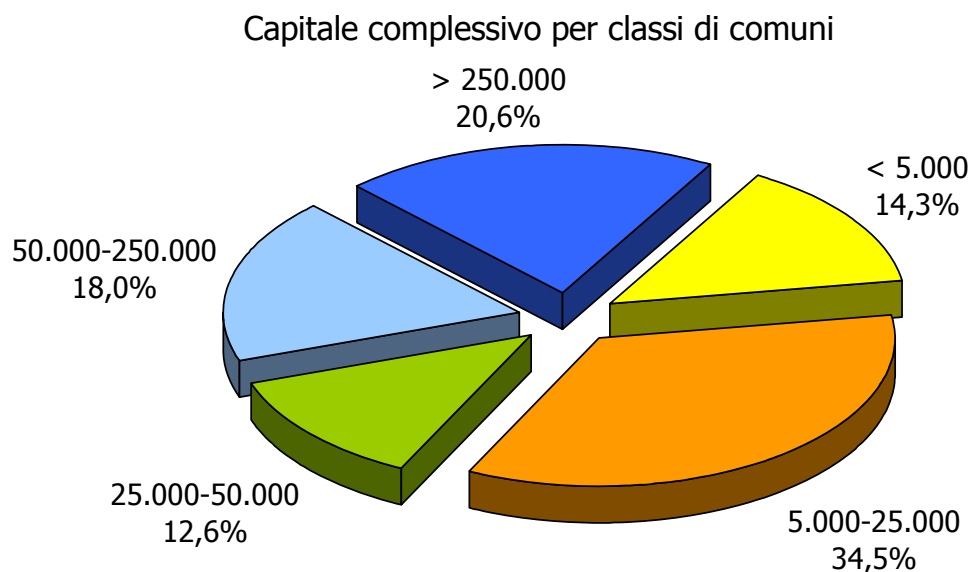


Figura 21: capitale erogato 2008 per classi di capitale e per classi demografiche dei comuni

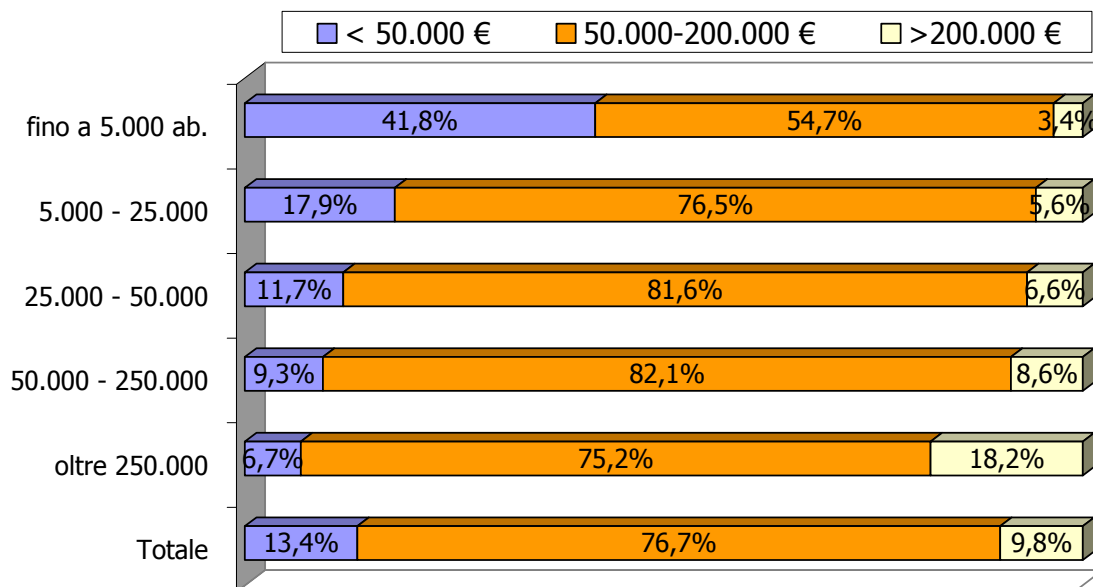
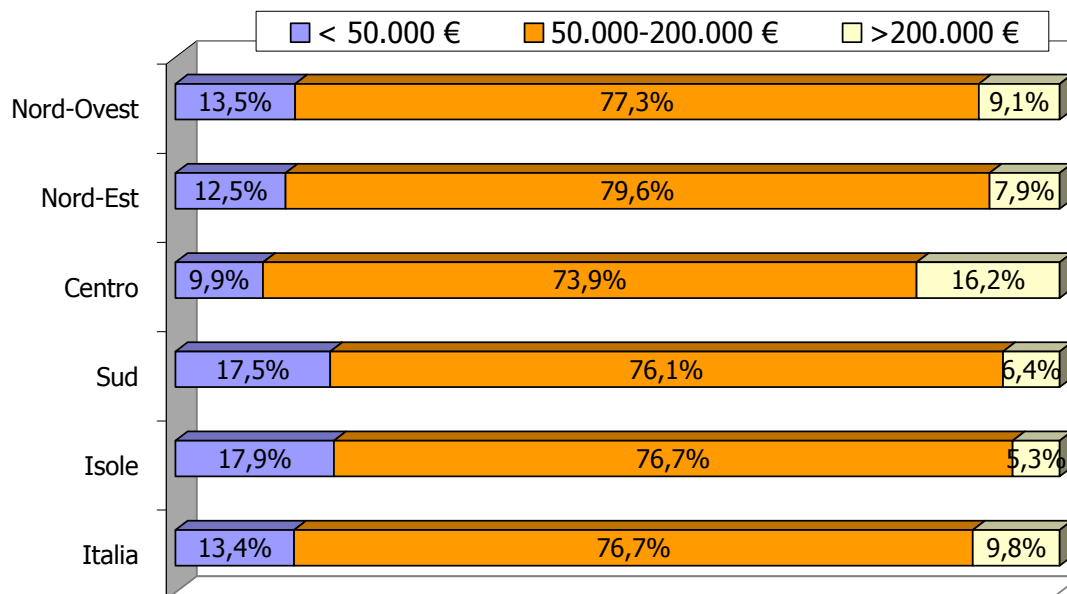


Figura 22: capitale erogato 2008 per classi di capitale e per aree geografiche

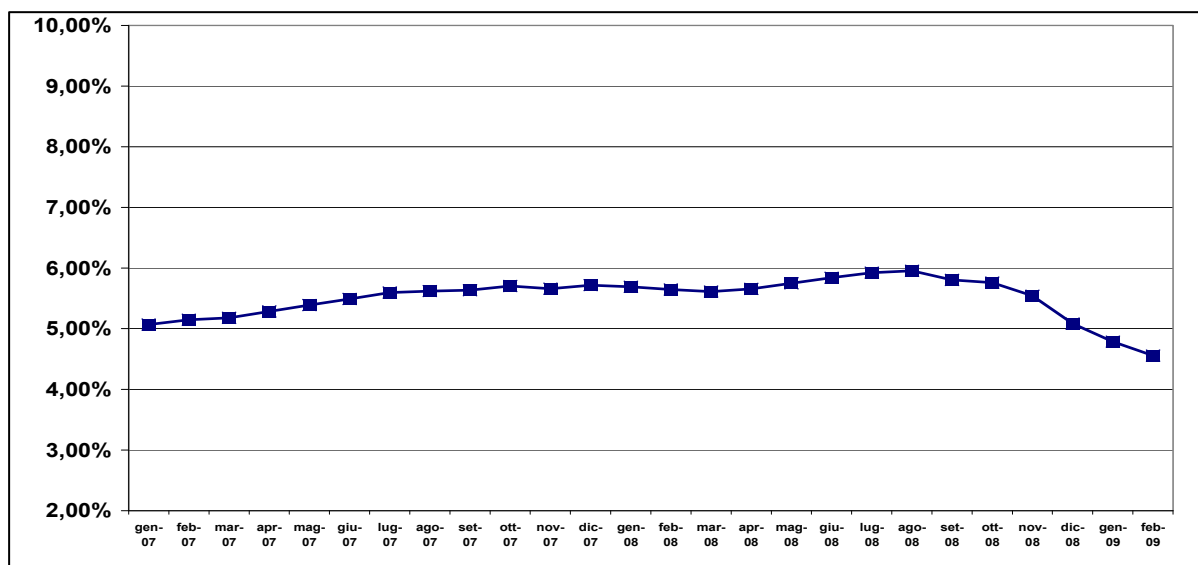


I mutui ipotecari

tasso medio e durata

La contrazione della domanda di acquisto con mutuo ipotecario può essere stata senz'altro influenzata da una crescita, seppur lieve, del livello del tasso medio di interesse (calcolato sulla prima rata relativamente alle nuove operazioni di mutuo): si è infatti passati dal 5,32% del 2007 al 5,55% del 2008. Ciò è peraltro coerente con l'andamento rilevato dalla Banca d'Italia relativamente al tasso di interesse medio per acquisto di abitazioni.

Figura 23: tasso medio interesse per acquisto abitazioni (gennaio 2007 - febbraio 2009)



Fonte: Banca d'Italia

Come si può osservare dalla figura 22, i tassi di interesse aumentano tra gennaio e ottobre 2007, risultano stazionari e poi in lieve flessione tra ottobre 2007 e marzo 2008. Subiscono un incremento fino ad agosto 2008. Poi inizia la lunga fase di discesa per l'esplosione della crisi e gli interventi delle banche centrali. Tra agosto 2008 e febbraio 2009 il tasso medio scende dal 5,95% al 4,56%. E' quindi nella seconda parte dell'anno ed in particolare a dicembre 2008 e poi nei primi mesi del 2009 che il tasso di interesse scende repentinamente. Per questa ragione il dato rilevato sui tassi tra il 2008 ed il 2007 per i mutui ipotecari risulta in media crescente.

I tassi medi riferiti alla prima rata relativamente ai nuovi mutui ipotecari accesi risultano più elevati nei comuni del Centro e nel Sud, pur se nel complesso tra il 2007 ed il 2008 si assiste ad una maggiore convergenza dei tassi e quindi ad una riduzione dei differenziali territoriali.

La durata media del mutuo è pari a 279 mesi (23 anni e tre mesi, in media). La differenza tra le diverse aree del Paese non è molto rilevante. Si va dai 22 anni e sei mesi circa delle Isole e del Nord-Est, ai 23 anni e nove mesi circa del Centro.

Tabella 19: tasso d'interesse (iniziale) e durata media mutuo (mesi) 2008 e differenze 07/08

Area	Tasso medio 2008	Differenza tasso medio 2007/08	Durata media 2008 mesi	Differenza durata media 2007/08 mesi
Nord-Ovest	5,48	0,21	283	-1,3
Nord-Est	5,44	0,25	272	-1,6
Centro	5,69	0,23	286	2,1
Sud	5,65	0,22	273	1,1
Isole	5,55	0,26	271	4,1
Italia	5,55	0,23	279	0,1

Tabella 20: rata media mensile 2008 (euro) + var% 07/08

Area	Rata media mensile 2008 €	Var% Rata media 2007/08
Nord-Ovest	€ 830	2,8%
Nord-Est	€ 797	-0,5%
Centro	€ 930	0,7%
Sud	€ 742	-0,5%
Isole	€ 701	3,9%
Italia	€ 822	1,1%

Figura 24: andamento tasso medio iniziale

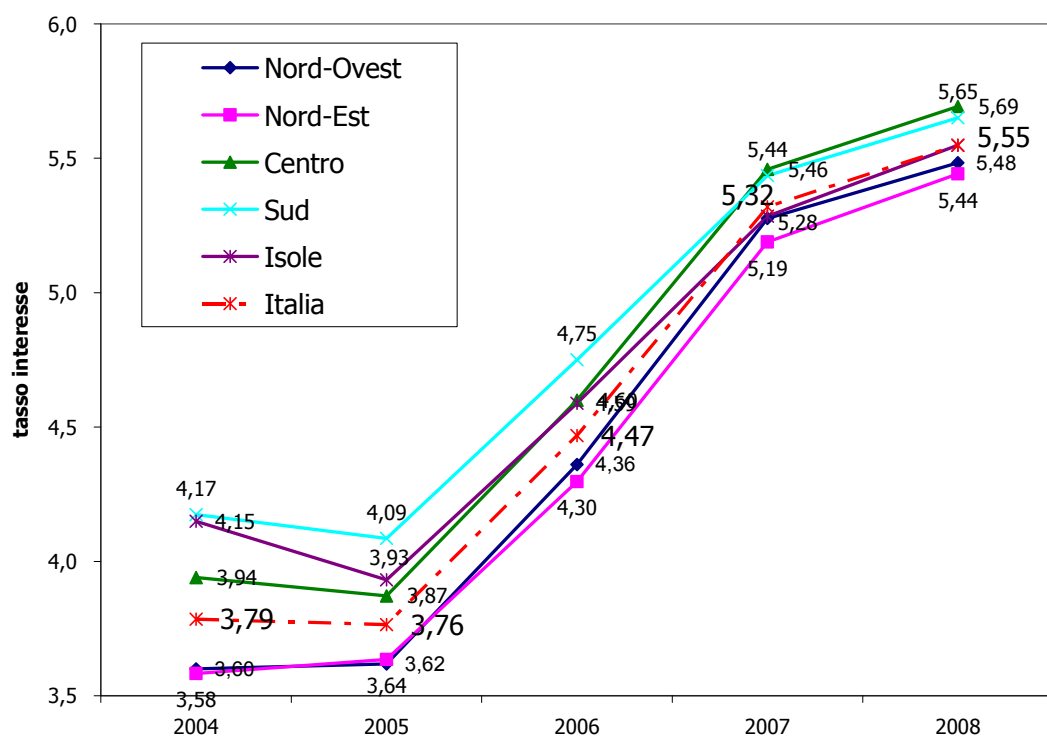


Figura 25: andamento durata media (mesi)

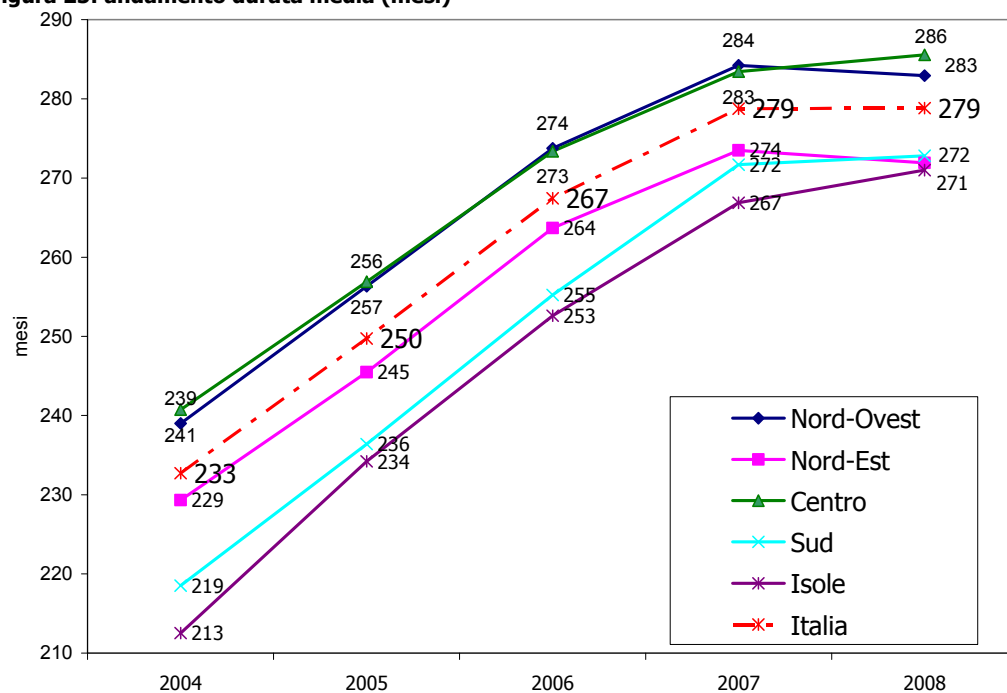
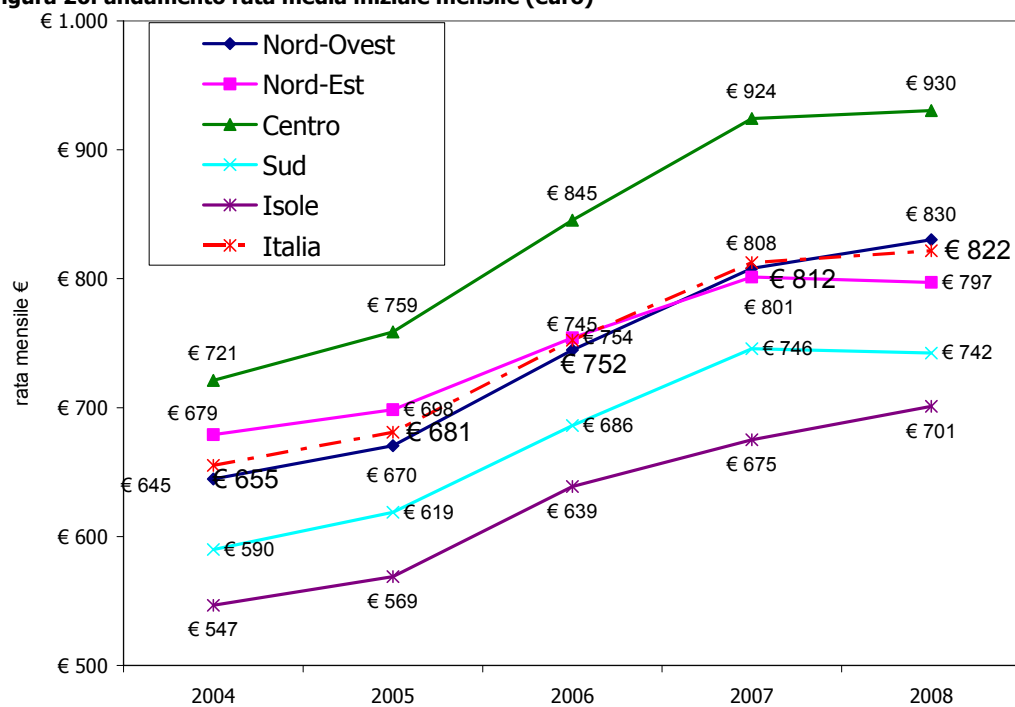


Figura 26: andamento rata media iniziale mensile (euro)



Le principali città le compravendite

Si esamina ora, con qualche dettaglio, l'andamento del mercato residenziale con riferimento alle otto principali città per numero di abitanti e alle relative province. La riduzione nel complesso è del 14%. Si segnalano le città di Firenze, che nel 2008 segna un -0,8%, e, per converso, la città di Torino in cui le compravendite di abitazioni crollano del 19,5%.

Roma e Milano, che da sole formano il 7,2% del mercato in termini di unità abitative scambiate, mostrano una variazione negativa equivalente attorno a -13%.

Nel valutare gli andamenti del 2008, è utile riferirsi alla figura 30 che consente di osservare gli andamenti delle città fatto pari a 100 il 2004. In quasi tutti i capoluoghi l'inversione di tendenza è stata già forte nel 2007 rispetto al 2006, in alcuni è iniziata dal 2006 (Roma, Napoli e Palermo). Rimane solo Firenze che, rispetto a tutte le altre città qui considerate, riesce a mantenersi su livelli non molto lontani dal 2004.

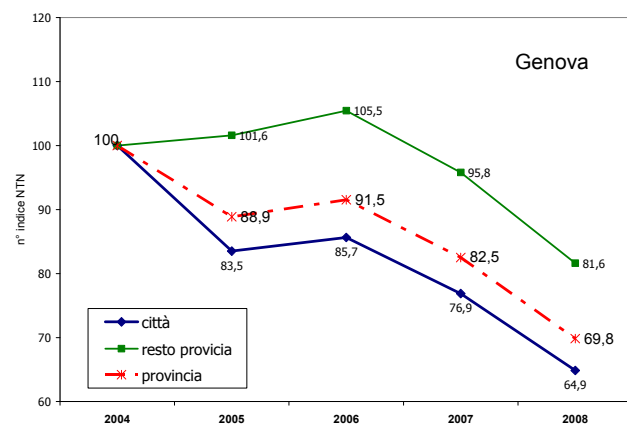
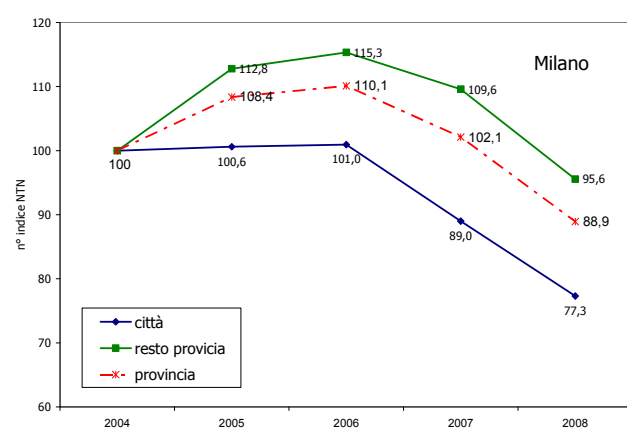
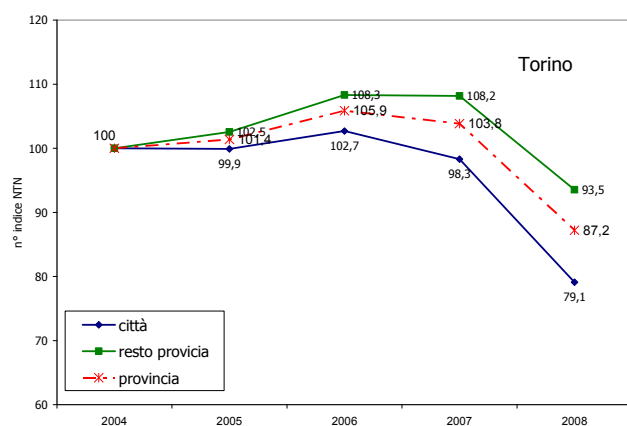
In tutte le città, tranne che a Palermo, la superficie media delle unità abitative costruite è inferiore ai 100 metri quadrati, diversamente dai comuni del resto della Provincia. In particolare è particolarmente contenuta a Milano (80,1 metri quadrati) e a Torino (81,7 metri quadrati). Singolare è invece il caso di Roma, dove la superficie media in città (92,4 metri quadrati) è superiore a quella relative alle nuove unità abitative costruite nel resto della provincia (87,8 metri quadrati).

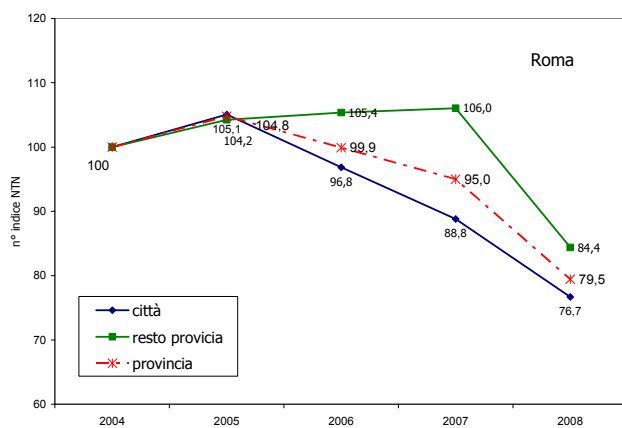
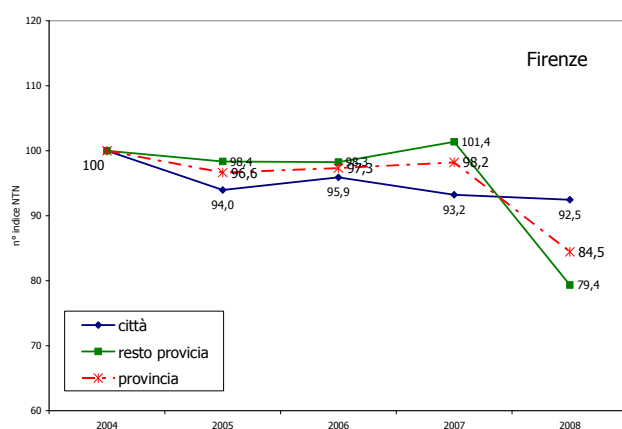
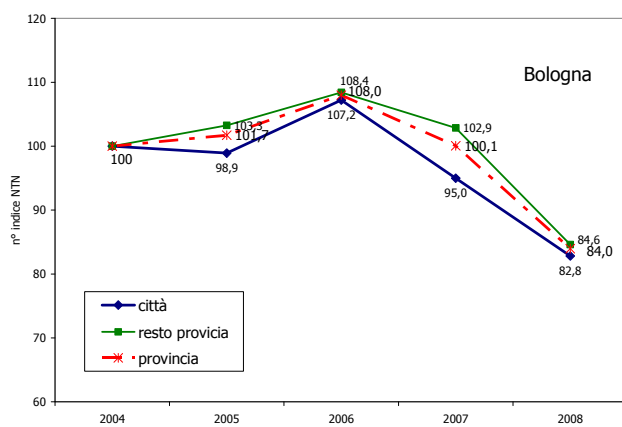
Il "fatturato" nelle otto città è pari a circa 24 miliardi di euro, con una flessione dell'11,7% rispetto al 2007. Firenze, coerentemente a quanto già osservato, mostra una flessione assai più contenuta e limitata a -1,1%. Anche Palermo mostra una riduzione contenuta e pari a -5,3%.

Tabella 21: : NTN ed IMI 2008 per città e resto provincia e variazioni 2007-08

Città	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	Quota NTN su intera provincia	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
ROMA	30.198	-13,9%	61,9%	2,18%	-0,38%
MILANO	18.973	-13,1%	31,6%	2,44%	-0,39%
TORINO	12.893	-19,5%	39,7%	2,59%	-0,63%
GENOVA	6.631	-15,6%	65,3%	2,04%	-0,38%
NAPOLI	6.424	-16,5%	35,9%	1,52%	-0,31%
PALERMO	5.741	-11,0%	49,4%	1,84%	-0,22%
FIRENZE	4.842	-0,8%	42,6%	2,49%	-0,05%
BOLOGNA	4.792	-12,8%	35,1%	2,18%	-0,33%
Totale	90.495	-14,1%	43,9%	2,19%	-0,37%
Resto provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	Quota NTN su intera provincia	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
ROMA	18.586	-20,1%	38,1%	2,77%	-0,80%
MILANO	41.086	-12,8%	68,4%	3,27%	-0,57%
TORINO	19.584	-13,5%	60,3%	2,50%	-0,45%
GENOVA	3.527	-14,8%	34,7%	1,61%	-0,30%
NAPOLI	11.462	-17,2%	64,1%	1,33%	-0,30%
PALERMO	5.880	-12,0%	50,6%	1,63%	-0,25%
FIRENZE	6.514	-21,7%	57,4%	2,25%	-0,69%
BOLOGNA	8.843	-17,8%	64,9%	2,76%	-0,68%
Totale	115.483	-15,6%	56,1%	2,43%	-0,51%

Figura 27: indice NTN principali città e relative province





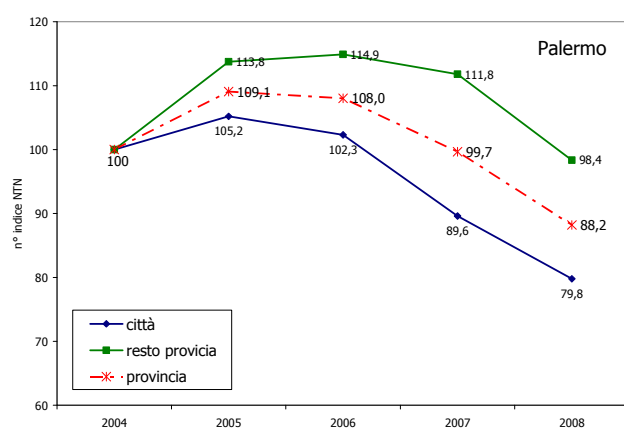
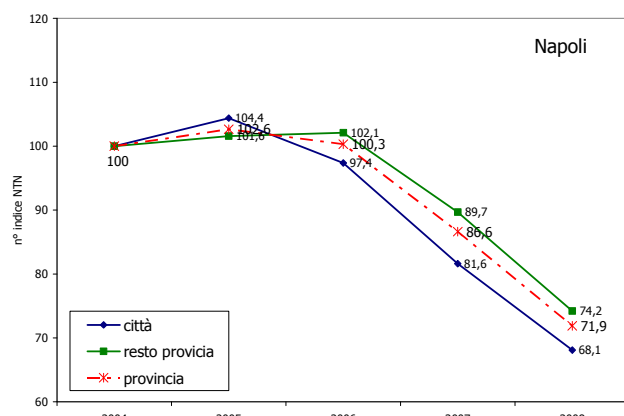


Tabella 22: Superficie totale e per unità abitazioni compravendute nel 2008 (stima)

Città	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	2.906	9.313	6.109	7.706	2.156	2.008	30.198
MILANO	3.143	6.795	3.190	4.185	1.346	315	18.973
TORINO	1.535	5.676	2.844	2.057	519	263	12.893
GENOVA	321	1.551	1.768	2.293	574	125	6.631
NAPOLI	1.439	1.570	1.245	1.625	416	130	6.424
PALERMO	600	942	798	1.917	617	867	5.741
FIRENZE	446	1.156	808	1.136	361	935	4.842
BOLOGNA	628	1.154	1.169	1.244	259	337	4.792
Totale	11.018	28.157	17.930	22.163	6.248	4.980	90.495
Resto provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	2.079	5.786	3.823	4.149	1.145	1.604	18.586
MILANO	3.316	13.755	7.656	12.488	2.837	1.034	41.086
TORINO	1.588	5.901	4.451	5.007	1.760	876	19.584
GENOVA	296	961	818	1.035	303	116	3.527
NAPOLI	1.832	2.277	2.354	3.471	844	684	11.462
PALERMO	970	1.050	802	1.591	520	947	5.880
FIRENZE	324	1.600	1.160	1.511	638	1.280	6.514
BOLOGNA	604	2.337	1.950	2.471	738	742	8.843
Totale	11.009	33.668	23.015	31.724	8.785	7.283	115.483
Var% 07/08 Città	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	-13,8%	-13,9%	-12,5%	-16,0%	-17,6%	-5,1%	-13,9%
MILANO	-14,0%	-13,6%	-10,2%	-12,5%	-11,5%	-33,9%	-13,1%
TORINO	-18,3%	-21,4%	-17,2%	-22,5%	-3,8%	-8,7%	-19,5%
GENOVA	-17,4%	-15,3%	-17,6%	-14,3%	-12,8%	-22,7%	-15,6%
NAPOLI	-16,2%	-13,8%	-16,2%	-16,3%	-23,2%	-33,1%	-16,5%
PALERMO	-19,3%	-7,6%	-21,7%	-11,3%	-4,9%	1,0%	-11,0%
FIRENZE	-12,7%	-0,3%	-7,6%	-7,7%	-13,3%	35,6%	-0,8%
BOLOGNA	-19,3%	-18,1%	-14,9%	-6,7%	-13,9%	11,7%	-12,8%
Totale	-15,5%	-15,0%	-14,1%	-14,6%	-13,7%	-2,1%	-14,1%
Resto provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	-14,4%	-19,6%	-17,4%	-18,3%	-21,0%	-35,2%	-20,1%
MILANO	-17,9%	-13,7%	-15,5%	-9,5%	-9,0%	-10,0%	-12,8%
TORINO	-14,8%	-12,4%	-9,3%	-16,0%	-12,2%	-25,4%	-13,5%
GENOVA	-4,2%	-16,3%	-8,4%	-15,4%	-27,0%	-24,2%	-14,8%
NAPOLI	-22,4%	-15,1%	-16,3%	-17,4%	-19,0%	-9,1%	-17,2%
PALERMO	-11,8%	-8,4%	-21,9%	-7,8%	-9,3%	-14,6%	-12,0%
FIRENZE	-26,1%	-14,8%	-16,2%	-25,8%	-19,8%	-28,4%	-21,7%
BOLOGNA	-20,6%	-19,8%	-15,3%	-16,8%	-17,7%	-18,3%	-17,8%
Totale	-17,2%	-15,1%	-14,8%	-14,3%	-14,7%	-23,4%	-15,6%

Tabella 23: Superficie totale e per unità abitazioni compravendute nel 2008 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Sup Totale mq	Sup/unità mq	Sup Totale mq	Sup/unità mq
ROMA	2.789.795	92,4	1.632.295	87,8
MILANO	1.519.092	80,1	5.697.873	138,7
TORINO	1.053.520	81,7	2.039.692	104,2
GENOVA	602.740	90,9	317.366	90,0
NAPOLI	585.576	91,1	1.255.664	109,5
PALERMO	587.327	102,3	628.384	106,9
FIRENZE	414.858	86,6	879.600	99,5
BOLOGNA	464.314	95,9	664.999	102,1
Totale	8.017.222	88,6	11.534.560	119,0

Figura 28: quote NTN 2008 per classi dimensionali delle abitazioni – Città e Resto provincia.

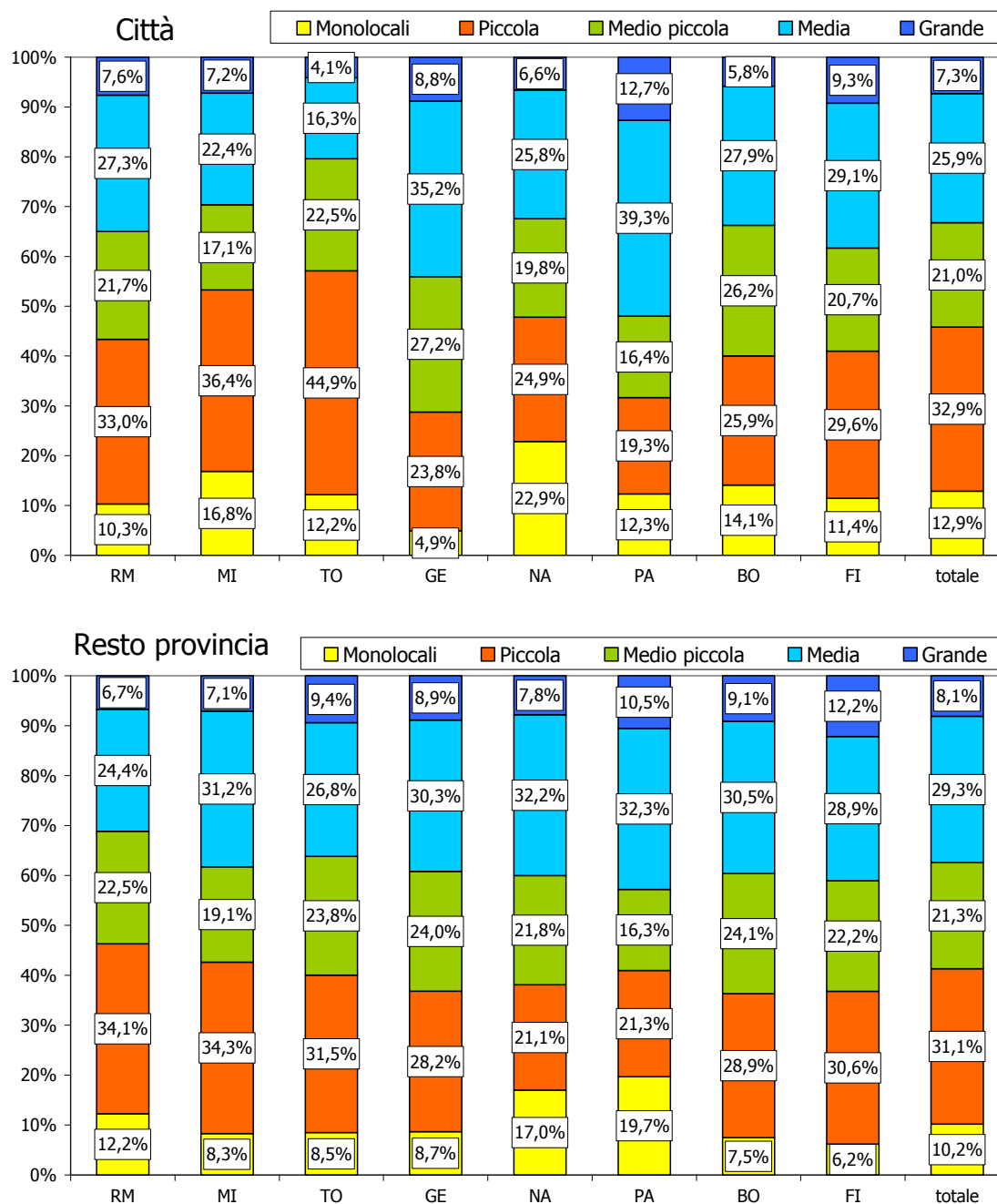


Tabella 24:: stima fatturato 2008 e variazione 07/08

città	Capoluogo migliaia di €	var% 2007/08	Resto Provincia migliaia di €	var% 2007/08
ROMA	9.717.388	-11,7%	3.447.230	-14,0%
MILANO	4.548.363	-12,8%	8.989.731	1,1%
TORINO	2.569.201	-13,2%	3.050.418	-7,6%
GENOVA	1.662.372	-14,2%	856.568	-15,4%
NAPOLI	1.515.812	-15,2%	2.128.492	-12,3%
PALERMO	973.695	-5,3%	604.129	-11,7%
FIRENZE	1.561.857	-1,1%	1.566.326	-20,6%
BOLOGNA	1.470.355	-13,0%	1.762.465	-14,6%
Totale	24.019.044	-11,7%	22.405.358	-8,0%

Le principali città i mutui ipotecari

L'acquisto di abitazioni finanziato con mutuo ipotecario avente per garanzia lo stesso immobile acquistato, risulta in netta riduzione in tutte le otto città, con variazioni negative più o meno accentuate, tra -32,1% a Torino e -18,4% a Palermo.

In ordine ad altre caratteristiche, le otto città seguono più o meno le tendenze già osservate a livello nazionale. Si segnala, comunque, come il dato più variegato, in ordine all'intensità delle tendenze riscontrate, è quello concernente i monolocali, il cui acquisto con mutuo ipotecario se sembra in caduta libera a Torino (-41,7%), risulta subire una flessione assai più contenuta a Palermo (-7,6%).

Ovviamente Roma e Milano assorbono una quota importante del flusso di capitali erogato come nuovi mutui ipotecari pari 2,5 miliardi di euro a Roma e 1,5 miliardi a Milano (6,45 miliardi per il complesso delle otto città). La riduzione dei capitali erogati è netta ovunque oscillando tra il -30,8% a Torino ed il -20,1% di Palermo.

Tabella 25: : NTN IP 2008 per città e resto provincia e variazioni 07-08

Città	NTN IP 2008	var.% NTN IP 2007/08	Quota NTN IP su intera provincia	INC-NTN PF 2008	Differenza INC 2007/08
ROMA	14.321	-23,7%	63%	46,9%	-6,5%
MILANO	8.507	-24,4%	30%	49,6%	-6,1%
TORINO	5.983	-32,1%	41%	50,7%	-7,3%
GENOVA	3.549	-22,0%	75%	54,6%	-5,5%
NAPOLI	2.829	-24,5%	38%	43,2%	-6,5%
PALERMO	2.216	-18,4%	56%	40,9%	-4,5%
FIRENZE	1.693	-23,6%	36%	42,8%	-6,7%
BOLOGNA	1.918	-26,9%	31%	43,5%	-7,5%
Totale	41.016	-25,0%	44%	47,5%	-6,5%
Resto provincia	NTN IP 2008	var.% NTN IP 2007/08	Quota NTN IP su intera provincia	INC-NTN PF 2008	Differenza INC 2007/08
ROMA	8.372	-28,2%	37%	47,8%	-5,4%
MILANO	20.042	-24,4%	70%	52,1%	-7,2%
TORINO	8.782	-25,3%	59%	48,3%	-7,3%
GENOVA	1.178	-27,1%	25%	35,6%	-6,2%
NAPOLI	4.543	-25,2%	62%	42,2%	-4,6%
PALERMO	1.743	-22,8%	44%	30,4%	-4,4%
FIRENZE	3.066	-26,6%	64%	50,3%	-5,4%
BOLOGNA	4.175	-28,4%	69%	50,7%	-7,8%
Totale	51.865	-25,8%	56%	47,9%	-6,4%

Figura 29: quote NTN IP 2008 per città e resto provincia

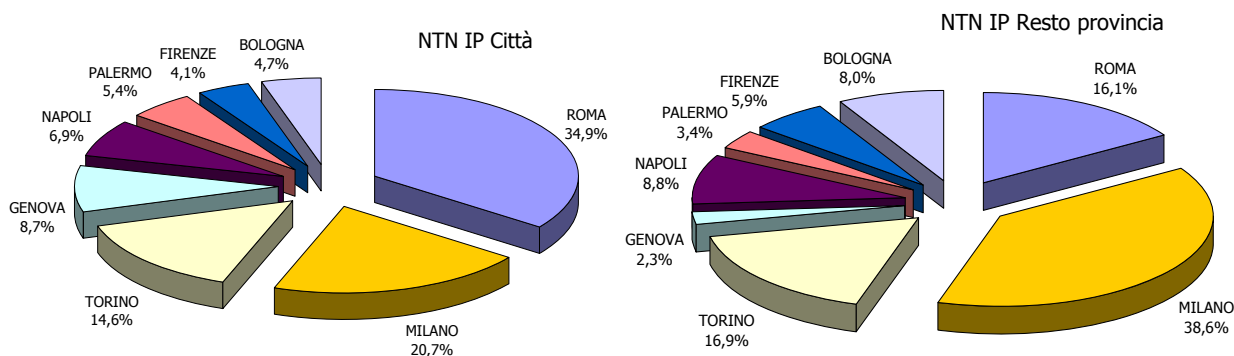


Tabella 26: distribuzione NTN IP 2008 per classi dimensionali di abitazioni e var% 07/08

Città	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	1.061	4.579	3.204	3.792	991	694	14.321
MILANO	1.214	3.158	1.506	1.952	588	89	8.507
TORINO	409	2.845	1.408	981	232	107	5.983
GENOVA	128	789	1.016	1.310	255	51	3.549
NAPOLI	437	725	687	761	183	37	2.829
PALERMO	106	298	366	916	262	269	2.216
FIRENZE	151	455	342	445	131	169	1.693
BOLOGNA	210	475	532	536	89	78	1.918
Totale	3.715	13.324	9.060	10.693	2.731	1.494	41.016
Resto provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	839	2.700	1.882	1.901	518	532	8.372
MILANO	1.409	6.680	4.027	6.406	1.282	236	20.042
TORINO	352	2.500	2.239	2.568	889	232	8.782
GENOVA	58	289	290	403	109	25	1.178
NAPOLI	377	997	1.087	1.588	358	131	4.543
PALERMO	126	254	289	630	187	251	1.743
FIRENZE	140	774	607	745	288	505	3.066
BOLOGNA	215	1.133	980	1.251	354	233	4.175
Totale	3.515	15.327	11.400	15.494	3.984	2.146	51.865
Var% 07/08 Città	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	-29,5%	-21,6%	-24,5%	-24,2%	-25,6%	-18,3%	-23,7%
MILANO	-31,7%	-24,2%	-24,7%	-20,9%	-17,9%	-23,6%	-24,4%
TORINO	-41,7%	-32,3%	-30,5%	-34,2%	-14,2%	-10,3%	-32,1%
GENOVA	-17,7%	-23,7%	-22,8%	-20,4%	-25,0%	-7,5%	-22,0%
NAPOLI	-29,6%	-27,0%	-20,7%	-22,2%	-28,6%	12,1%	-24,5%
PALERMO	-7,6%	-17,8%	-21,8%	-20,9%	-16,7%	-9,7%	-18,4%
FIRENZE	-18,3%	-17,0%	-23,2%	-26,2%	-29,7%	-31,9%	-23,6%
BOLOGNA	-36,6%	-28,6%	-24,9%	-20,6%	-33,9%	-30,3%	-26,9%
Totale	-31,1%	-25,2%	-25,0%	-23,7%	-23,1%	-18,4%	-25,0%
Resto provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	-26,0%	-28,7%	-23,8%	-27,9%	-29,0%	-41,0%	-28,2%
MILANO	-29,2%	-25,8%	-24,5%	-21,7%	-20,7%	-41,2%	-24,4%
TORINO	-30,1%	-26,0%	-21,1%	-25,1%	-24,2%	-46,2%	-25,3%
GENOVA	-26,1%	-27,6%	-22,9%	-25,5%	-38,8%	-40,5%	-27,1%
NAPOLI	-24,1%	-22,9%	-26,3%	-27,8%	-22,6%	-9,7%	-25,2%
PALERMO	-25,0%	-26,4%	-24,6%	-20,9%	-29,8%	-15,8%	-22,8%
FIRENZE	-23,2%	-21,8%	-23,4%	-37,3%	-23,1%	-22,1%	-26,6%
BOLOGNA	-41,0%	-29,5%	-26,2%	-28,9%	-25,6%	-22,2%	-28,4%
Totale	-28,5%	-26,3%	-24,0%	-25,3%	-24,5%	-32,3%	-25,8%

Figura 30: quote NTN IP 2008 per classi dimensionali delle abitazioni – Città e Resto provincia

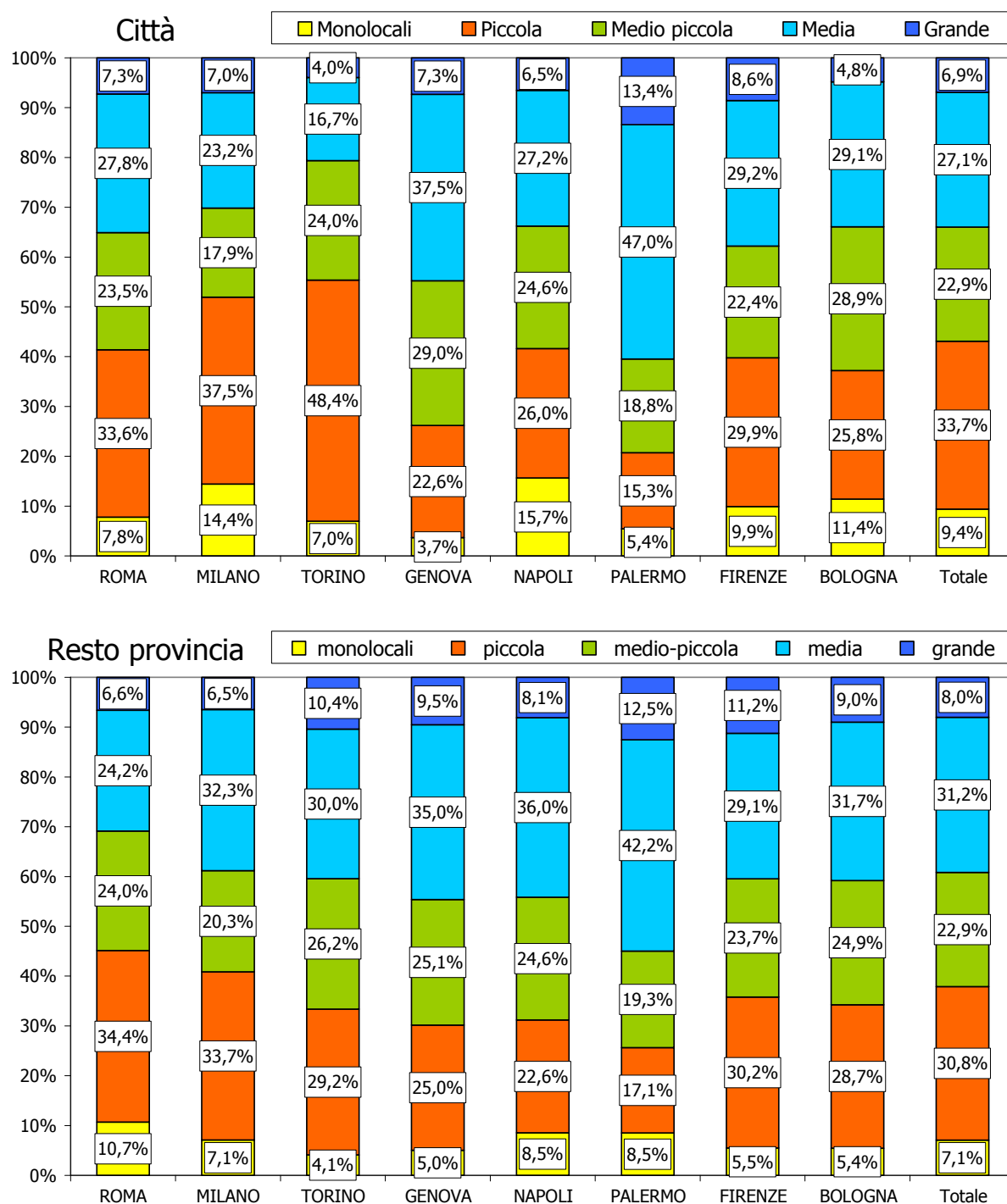
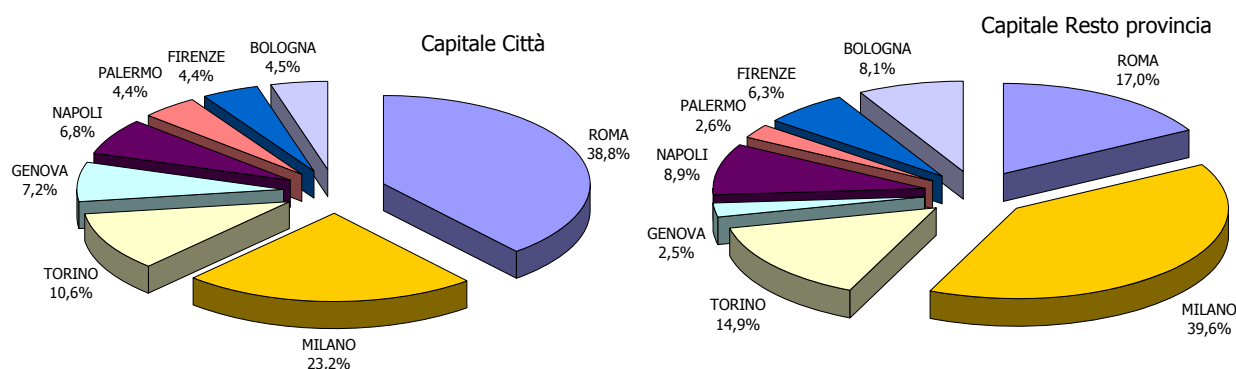


Tabella 27: capitale erogato 2008 totale e per unità città e resto provincia + variazioni 2007/08

Città	Capitale 2008 migliaia di €	var.% Capitale 2007/08	Quota Capitale Su intera provincia	Capitale /u.i. 2008 €	Differenza Capitale/u.i. 2007/08 €
ROMA	2.506.781	-26,0%	68%	175.038	-5.369
MILANO	1.499.295	-24,1%	35%	176.247	633
TORINO	686.384	-30,8%	40%	114.732	2.180
GENOVA	466.177	-21,2%	73%	131.361	1.296
NAPOLI	440.671	-21,0%	41%	155.746	6.924
PALERMO	285.010	-20,1%	61%	128.608	-2.831
FIRENZE	283.692	-26,0%	39%	167.567	-5.369
BOLOGNA	288.061	-29,0%	34%	150.162	-4.453
Totale	6.456.071	-25,4%	48%	157.402	-5.369
Resto provincia	Capitale 2008 migliaia di €	var.% Capitale 2007/08	Quota Capitale Su intera provincia	Capitale /u.i. 2008 €	Differenza Capitale/u.i. 2007/08 €
ROMA	1.183.597	-29,2%	32%	141.393	-2.102
MILANO	2.759.501	-24,9%	65%	137.700	-737
TORINO	1.036.000	-24,7%	60%	118.008	864
GENOVA	172.350	-32,1%	27%	146.869	-10.303
NAPOLI	623.196	-24,4%	59%	137.328	1.451
PALERMO	184.172	-19,4%	39%	106.010	4.779
FIRENZE	439.711	-28,5%	61%	143.736	-3.620
BOLOGNA	564.805	-28,3%	66%	135.547	565
Totale	6.963.333	-26,2%	52%	134.259	-2.102

Figura 31: quote capitale erogato 2008 per città e resto provincia



Le pertinenze

Dal 2007 sono disponibili i dati disaggregati della categoria catastale C6, comprendente Box-stalle-posti auto. Insieme alla categoria C2, Magazzini, sono conteggiate come 'pertinenze' in quanto in buona parte sia in termini di *stock* che di NTN all'interno di queste categorie catastali sono ricomprese e pesano notevolmente le cantine e i posti auto pertinenziali alle abitazioni. Ovviamente, in questo caso, il valore dell'informazione più che al dato assoluto, inficiato ovviamente da altre tipologie non riconducibili alle pertinenze propriamente dette delle abitazioni, va riferito alla descrizione dell'andamento nel tempo e ai differenziali territoriali.

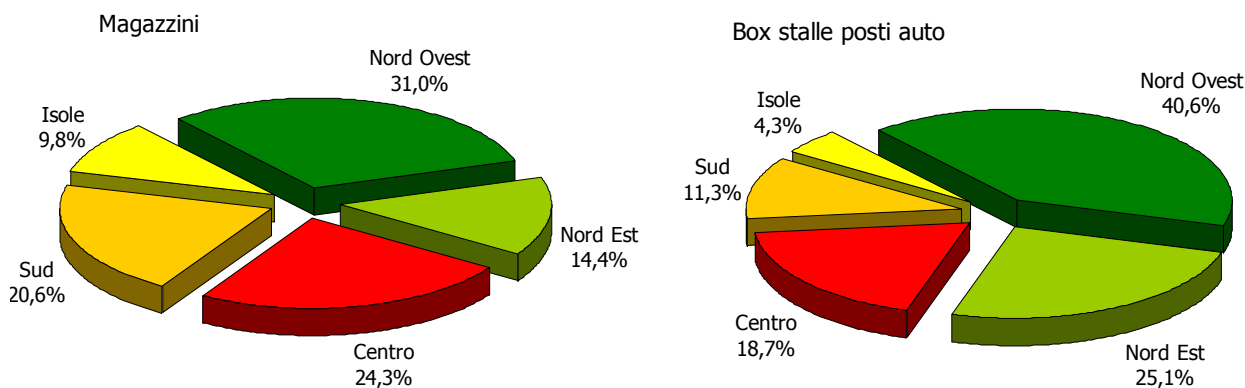
Si è deciso, pertanto, di presentare una breve sintesi di queste due categorie in questo Rapporto dedicato al settore residenziale, indicando come si distribuiscono le compravendite, NTN, per macro-area geografica nel 2008 e le variazioni rispetto al 2007.

Per quanto concerne il volume di compravendite, NTN, si conferma sia per i Magazzini (-10,3%) sia per i Box (-12,8%) il deciso calo di compravendite. Anche per queste due categorie il calo è meno sensibile nel Sud e soprattutto nelle Isole.

Tabella 28: NTN ed IMI 2008 Magazzini e Box stalle e posti auto per macroaree e variazioni 07/08

Magazzini		NTN	var.% NTN	Quota NTN	IMI	Differenza
Area		2008	2007/08	per Area	2008	IMI 2007/08
Nord-Ovest		31.985	-9,7%	31,0%	2,30%	-0,37%
Nord-Est		14.802	-10,2%	14,4%	2,09%	-0,50%
Centro		25.026	-13,5%	24,3%	1,93%	-0,39%
Sud		21.203	-9,8%	20,6%	1,39%	-0,22%
Isole		10.129	-5,2%	9,8%	1,58%	-0,15%
Italia		103.144	-10,3%	100%	1,85%	-0,32%
Box stalle p.auto		NTN	var.% NTN	Quota NTN	IMI	Differenza
Area		2008	2007/08	per Area	2008	IMI 2007/08
Nord-Ovest		176.871	-11,8%	40,6%	3,20%	-0,56%
Nord-Est		109.470	-15,6%	25,1%	2,87%	-0,73%
Centro		81.324	-14,4%	18,7%	3,06%	-0,66%
Sud		49.324	-8,8%	11,3%	2,60%	-0,37%
Isole		18.816	-6,6%	4,3%	2,17%	-0,22%
Italia		435.804	-12,8%	100%	2,95%	-0,58%

Figura 32: Quote NTN 2008 Magazzini e Box-posti auto per macro-aree



Le fonti e i criteri metodologici utilizzati

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

Banche dati Catastali: per ciò che concerne le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali e dalle dichiarazioni Docfa per i dati sulle Nuove Costruzioni.

Banche dati Uffici di pubblicità immobiliare (ex Conservatorie): per quanto concerne le compravendite ed i mutui ipotecari.

Può accadere, per varie ragioni, che alcuni dati siano inseriti in archivio successivamente all'estrazione per il consuntivo. Il fenomeno è ovviamente residuale. In ogni caso, ciò può comportare che la esattezza amministrativa del dato può assumersi l'anno successivo a quello della prima pubblicazione.

Banche dati quotazioni: per le informazioni relative ai valori immobiliari tratti dalla banca dati delle quotazioni OMI, i valori sono stati estratti considerando il valore centrale degli intervalli di quotazioni relativi alle tipologie residenziali (tipologia; abitazione economica, civile, signorile, ville e villini).

Copertura della rilevazione

Per quanto riguarda volumi di compravendite, mutui e nuove costruzioni l'intero territorio nazionale tranne le province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, perché il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Per le quotazioni OMI sono comprese anche le province anzidette. Nel Rapporto, tuttavia, non si fa riferimento alle province per le quali non si hanno i dati sulle compravendite.

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni.

SETTORE RESIDENZIALE

	categoria catastale	descrizione
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A7	Abitazione in villa
	A8	Abitazione in villino
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
PERTINENZE		MAGAZZINI/ CANTINE
	C/2	Magazzini e locali di deposito
		POSTI AUTO
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

CLASSI DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

MONOLOCALI:	Fino 2,5 vani catastali (fino a 45-50mq)
PICCOLA	Tra 2,5 e 4 vani catastali (45- 70mq)
MEDIO-PICCOLA	Tra 4 e 5,5 vani catastali (70 - 90 mq)
MEDIA-GRANDE	Tra 5,5 e 7 vani catastali (90-130 mq)
GRANDE	Maggiore di 7 vani catastali (+ di 130 mq circa)

Terminologia adottata

NTN =

n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare é compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni)

NTN IP=

n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario

stock di unità immobiliari =

n. di unità immobiliari censite al catasto

IMI =

indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare = rapporto tra NTN/stock di unità immobiliari

Aree geografiche:

Nord, Centro, Sud.

Regioni area geografica Nord

Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta, Veneto

Regioni area geografica Centro:

Lazio, Marche, Toscana, Umbria.

Regioni area geografica Sud:

Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia

.

Indice delle figure

Figura 1: andamento del NTN (migliaia)1985-2008.....	3
Figura 2: distribuzione NTN 2008 per area geografica e Capoluoghi e non Capoluoghi e per classi di comuni	5
Figura 3: n° indice NTN capoluoghi e non capoluoghi per area geografica	6
Figura 4: IMI 2004-08 per aree geografiche e capoluoghi e non capoluoghi.....	7
Figura 5: indice NTN per classi demografiche di comuni.....	8
Figura 6: andamento IMI per classi di comuni.....	8
Figura 7: mappa distribuzione NTN 2008 per comune.....	9
Figura 8: quote NTN 2008 per dimensione delle abitazioni per aree geografiche e Capoluoghi e non	13
Figura 9: indice delle quotazioni OMI per macro area e capoluoghi e non capoluoghi	16
Figura 10: : indice delle quotazioni OMI per classi demografiche di comuni.....	17
Figura 11: mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali (valore medio=1).....	17
Figura 12: quote fatturato 2008 per aree geografiche – Capoluoghi e Non Capoluoghi -e per classi demografiche di comuni	20
Figura 13: n° indice NTN IP capoluoghi e non capoluoghi per aree geografiche.....	23
Figura 14: mappa distribuzione NTN IP 2008 comunale	24
Figura 15: quote NTN IP 2008 per aree geografiche e per classi demografiche di comuni	25
Figura 16: quote NTN 2008 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi	28
Figura 17: quote NTN 2008 per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni	28
Figura 18: indice del capitale erogato per aree geografiche capoluoghi e non capoluoghi.....	31
Figura 19: capitale erogato per unità abitativa per aree geografiche e capoluoghi e non capoluoghi in euro.....	32
Figura 20: quote Capitale erogato nel 2008 per classi di comuni e per aree geografiche	33
Figura 21: capitale erogato 2008 per classi di capitale e per classi demografiche dei comuni.....	34
Figura 22: capitale erogato 2008 per classi di capitale e per aree geografiche.....	34
Figura 24: andamento tasso medio iniziale.....	36
Figura 25: andamento durata media (mesi)	37
Figura 26: andamento rata media iniziale mensile (euro)	37
Figura 29: indice NTN principali città e relative province	39
Figura 30: quote NTN 2008 per classi dimensionali delle abitazioni – Città e Resto provincia.	43
Figura 31: quote NTN IP 2008 per città e resto provincia	44
Figura 32: quote NTN IP 2008 per classi dimensionali delle abitazioni – Città e Resto provincia.....	46
Figura 33: quote capitale erogato 2008 per città e resto provincia.....	47
Figura 36: Quote NTN 2008 Magazzini e Box-posti auto per macro-aree	48

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN ed IMI 2008 per area geografica – Capoluoghi e non Capoluoghi- e variazioni 2007-08	4
Tabella 2: NTN ed IMI 2008 per classi demografiche dei comuni e variazioni 2007/08	8
Tabella 3: superficie totale e per unità (stima) delle compravendite 2008 per area geografica e variazioni 2007/08	11
Tabella 4: superfici abitazione (stima) per classi demografiche di comuni	11
Tabella 5: NTN 08 per dimensione delle abitazioni per area geografica -Capoluogo e non - + var% 07/08.....	12
Tabella 7: quotazione media 2008 per area geografica e capoluoghi e non capoluoghi e variazione 07/08	15
Tabella 8: quotazione media 2008 per classi di comuni e variazione 07/08.....	16
Tabella 9: stima del fatturato 2008 totale e medio per unità per aree geografiche -Capoluoghi e non Capoluoghi- e variazioni 07/08	19
Tabella 10: stima del fatturato 2008 totale e medio per unità classi demografiche di comuni +variazioni 07/08....	19
Tabella 11: NTN IP 2008 per area geografica – Capoluoghi e non Capoluoghi- e variazioni 2007-08	22
Tabella 12: NTN 2008 per classi demografiche di comuni e variazioni 2007-08.....	25
Tabella 13: NTN IP per dimensione delle abitazioni per area geografica e Capoluoghi e non Capoluoghi.....	26
Tabella 14: Var% NTN IP 207/08 per dimensioni delle abitazioni per Area geografica.....	27
Tabella 15: incidenza NTN IP su NTN PF 2008 per dimensioni delle abitazioni per Area geografica	27
Tabella 16: NTN IP 2008 per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni	27
Tabella 17: incidenza NTN IP su NTN PF 2008 per dimensioni delle abitazioni per classi demografiche di comuni .	28
Tabella 18: NTN IP 2008 per area geografica – Capoluoghi e non Capoluoghi- e variazioni 2007-08	30
Tabella 19: capitale erogato complessivo e per u.i. per classi demografiche di comuni + var% e differenza 07/08	33
Tabella 20: tasso d'interesse (iniziale) e durata media mutuo (mesi) 2008 e differenze 07/08	35
Tabella 21: rata media mensile 2008 (euro) + var% 07/08	36

Tabella 30: : NTN ed IMI 2008 per città e resto provincia e variazioni 2007-08	38
Tabella 31: Superficie totale e per unità abitazioni compravendute nel 2008 (stima).....	42
Tabella 32: Superficie totale e per unità abitazioni compravendute nel 2008 (stima).....	42
Tabella 33:: stima fatturato 2008 e variazione 07/08	43
Tabella 34: : NTN IP 2008 per città e resto provincia e variazioni 07-08.....	44
Tabella 35: distribuzione NTN IP 2008 per classi dimensionali di abitazioni e var% 07/08	45
Tabella 36: capitale erogato 2008 totale e per unità città e resto provincia + variazioni 2007/08.....	47
Tabella 40: NTN ed IMI 2008 Magazzini e Box stalle e posti auto per macroaree e variazioni 07/08.....	48