

AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE

Il Sole
24 ORE Radiocor
Agenzia d'informazione

Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio

Nota dell'Osservatorio: il mercato immobiliare nel 2009

COMPRAVENDITE IN DIMINUZIONE, MA MIGLIORANO A FINE ANNO. I PREZZI MOSTRANO UNA LIEVE FLESSIONE

L mercato immobiliare, nel 2009, ha registrato un calo dell'11,3% rispetto al 2008, per un totale di 1.347.368 compravendite. A fine anno, comunque, il calo si è decisamente ridotto, con un -4% negli ultimi tre mesi rispetto a un anno prima, contro cali di oltre il 10% nei trimestri precedenti.

Il calo è stato più pronunciato per il settore produttivo, con -20,2% (12.281

transazioni); per il residenziale la flessione è stata dell'11,3%, con 609.145 transazioni; per il terziario -10,1% (16.163); per il commerciale -17% (37.577 compravendite); le pertinenze hanno registrato -10,3% (483.539 transazioni). L'andamento delle transazioni mostra un trend nettamente in calo dal 2007 per tutti i settori, con la performance meno negativa per le pertinenze e quella peggiore per il commerciale.

I prezzi delle case hanno continuato a scendere, seppure leggermente, nella seconda metà dell'anno: -0,2% sul

semestre precedente e -0,7% su anno (a 1.578 euro al metro quadro). Nel 2009, la contrazione delle vendite di case è stata più ampia a Nord (-13,30% su anno), con 308.858 transazioni; segue il Centro, che con un calo del 9,5% si assesta a 126.441 operazioni; infine, il Sud, dove la flessione è stata dell'8,8% e le transazioni 173.847.

Il mercato mostra ancora andamenti migliori nei capoluoghi, dopo un lungo periodo di crescita nei comuni minori: nei primi il calo è dell'8,1% (180.248 transazioni), nei secondi del 12,6% (428.897 transazioni). Tra le grandi città, Bologna mette a segno il calo minore (-1,2%), seguita da Napoli (-1,7%) e Roma (-2,6%, 29.426 Ntn); a Firenze e Torino le flessioni maggiori con -13,1% per entrambe.



Quarto trimestre, transazioni in ripresa

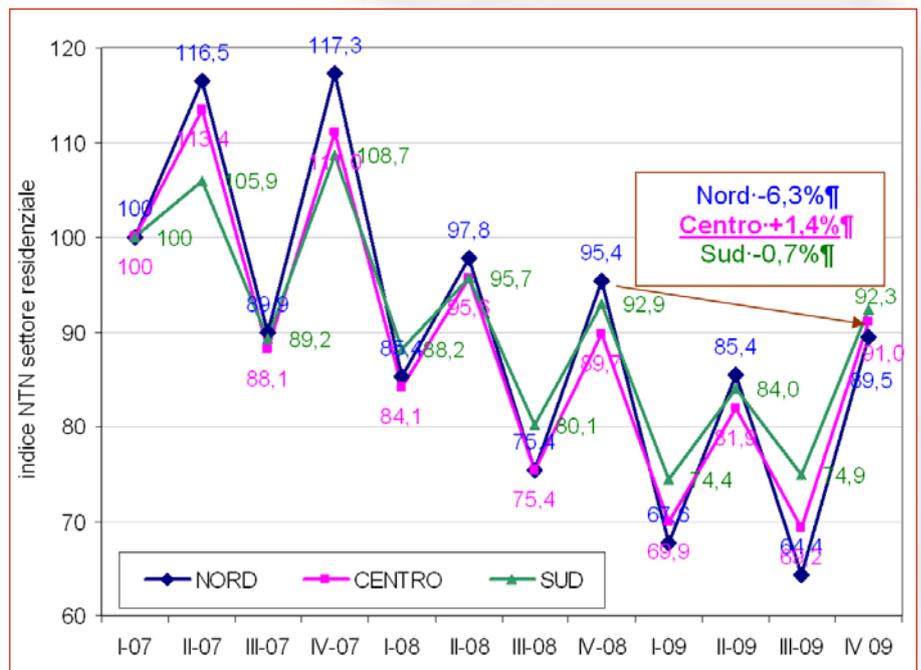
**GUIDANO LE CITTÀ DI ROMA, GENOVA, NAPOLI
I PREZZI RESTANO FERMI NEI CAPOLUOGHI,
MENTRE SCENDONO NEI COMUNI MINORI**

L'andamento del mercato immobiliare, nel quarto trimestre 2009, segnala una graduale ripresa delle compravendite. I settori analizzati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, infatti, registrano per lo più cali tendenziali (rispetto all'analogo trimestre 2008) delle compravendite, ma molto più contenuti che nei precedenti trimestri: il residenziale registra un -3,2% (-11% nel terzo trimestre), le pertinenze -3,3% (cali sempre superiori al 10% nei mesi precedenti), il produttivo -11,3% (cali precedenti vicini o superiori al 20%), il commerciale -12,8%; il terziario, addirittura, mette a segno un rialzo, seppure lieve, dello 0,4 per cento.

Il miglioramento, realizzato nell'ultima parte dell'anno, è ancora più evidente se si guarda alle performance del mercato a seconda delle ripartizioni geografiche e, in particolare, in alcune città. Il mercato residenziale ha riportato un aumento delle transazioni dell'1,4% (sul quarto trimestre 2008) al Centro, in controtendenza rispetto all'andamento degli ultimi tre anni, e un modesto calo al Sud (-0,7%), mentre al Nord resta una flessione del 6,2%. Nei capoluoghi si è osservato un aumento dell'1,2%, contro un calo del 4,9% nei comuni minori: più in dettaglio, guidano la risalita ancora i capoluoghi del Centro, con +4,6% (i non capoluoghi -0,7%), seguiti dal Sud, con +3% (-1,8% i comuni più piccoli); a Nord ancora cali diffusi (per i capoluoghi -1,6% e per

gli altri -7,8%). Nelle metropoli i dati risultano ancor più significativi: nel quarto trimestre 2009, infatti, Roma e Napoli hanno mostrato una notevole vivacità, con aumenti rispettivamente del 9,4% e del 10,3%; seguono, sempre in ripresa, Milano, con +0,4%, e Genova con +0,3%; invece, Torino (-9,7%), Palermo (-2,5%), Bologna (-0,2%) e Firenze (-5,2%) restano in territorio negativo. Tuttavia, l'insieme delle principali città italiane segna un aumento medio delle compravendite del 2%, nel quarto trimestre 2009. Anche nel resto della provincia le cose vanno meglio,

L'andamento del settore residenziale



con Roma (+10,6%) e Genova (+9,1%) in testa.

Per quanto riguarda le quotazioni, nel secondo semestre 2009 mostrano una sostanziale stabilità rispetto ai sei mesi precedenti (-0,1%) nei capoluoghi, dove sono risultate pari a 2.276 euro al metro quadrato; su anno hanno mostrato un calo dello 0,9 per cento. Nei comuni minori, invece, il calo è stato dello 0,3% congiunturale e dello 0,5% tendenziale, con una quotazione media di 1.313 euro. Dalla serie storica delle variazioni risulta il continuo e progressivo rallentamento dei prezzi dal 2007, fino alla flessione generalizzata a partire dal 2009. Al Centro si conferma la stazionarietà, al Sud i prezzi sono in ripresa, in calo il Nord. La lieve flessione ha riguardato tutte le classi dimensionali dei comuni.

il punto

I QUADERNI DELL'OSSERVATORIO Appunti di economia immobiliare

Per dare spazio a ulteriori approfondimenti e studi sul mercato immobiliare, da fine marzo sarà divulgata sul sito dell'Agenzia una nuova pubblicazione: "I quaderni dell'Osservatorio. Appunti di economia immobiliare". Con periodicità semestrale, saranno pubblicati articoli su specifici argomenti di interesse per il settore. Il primo numero affronta tre temi: l'analisi delle caratteristiche di acquirenti e venditori, della tipologia di mercati e degli esempi per alcune città; l'applicazione di un modello di econometria spaziale; un'interpretazione degli attuali andamenti dei prezzi rispetto alle compravendite.



MILANO, LA TORRE VELASCA - ARCHITETTO ALINARI, FIRENZE

Ancora in calo nel 2009 l'acquisto di abitazioni con mutuo ipotecario



La diminuzione dei tassi di interesse, scesi mediamente di quasi due punti percentuali, non ha contribuito in modo significativo alla ripresa delle transazioni di abitazione assistite da mutuo ipotecario che mostrano, rispetto al 2008 (anno in cui il calo raggiunse quasi il 27%), una ulteriore discesa del 10,8%.

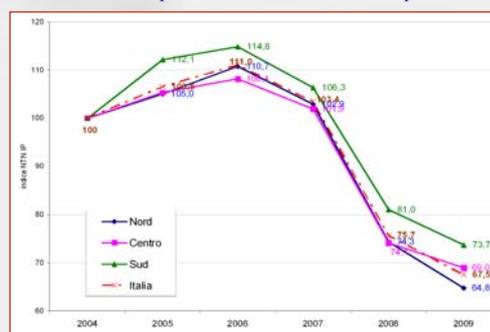
FOCUS: Capitale, tasso e durata

IL CAPITALE EROGATO Il capitale erogato a fronte di transazioni assistite da mutuo ipotecario nell'anno 2009 ammonta a livello nazionale a circa 31,4 miliardi di euro, con una flessione rispetto all'anno 2008 del -9,1%. Il Nord registra il maggior capitale erogato (17,6 miliardi di euro) a fronte del Centro (7,6 miliardi di euro) e del Sud (6,2 miliardi di euro).

IL TASSO MEDIO NAZIONALE applicato alle compravendite con mutuo nell'anno 2009 risulta del 3,68%, con una variazione negativa di 1,87 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Il tasso medio maggiore si rileva al Sud (4,03%), seguito dal Centro (3,79%) ed infine dal Nord con il 3,49 per cento.

LA DURATA MEDIA NAZIONALE di un mutuo al primo anno di costituzione risulta poco meno di 23 anni (22,93), con una variazione minima rispetto al 2008 (-0,31). Non si rilevano particolari differenze tra il Nord, Centro e Sud, anche se al Centro si registra una durata media che supera leggermente i 23 anni (23,62).

Andamento delle compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario



Nell'anno 2009, infatti, le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario ammontano a 242.544 unità contro le 271.775 del 2008. La tendenza segue ora quella delle compravendite totali del settore residenziale che registrano ancora un -11,3%. È da notare come al Nord il ricorso a questo strumento di credito abbia registrato una diminuzione più sostanziale (-12,8%) rispetto al Centro (-6,9%) e al Sud (-9 per cento).

a cura di **Alessandra Storniolo**
Ufficio studi OmiSe

market watch

L'INDICE DEL COSTO DI COSTRUZIONE di un fabbricato residenziale, nel terzo trimestre del 2009, con base 2005 = 100, ha registrato una variazione di -0,1 % rispetto al terzo trimestre precedente e di -1% rispetto al terzo trimestre del 2008 (Istat)

IL TASSO MEDIO DI INTERESSE per prestiti bancari per acquisto di abitazioni è al 30 novembre 2009 pari al 2,90% (-10% rispetto ad agosto 2009) (Banca d'Italia)

LA QUOTAZIONE MEDIA OMI per abitazione nel 2009 nei capoluoghi di provincia è stata di 2.272 euro al metro quadrato (-1% rispetto al 2008): al Nord 2.325 euro, al Centro 2.833 euro, al Sud 1.621 euro

I CAPOLUOGHI PIU' CARI per le abitazioni (prezzo medio oltre 3.000 euro) sono: Bolzano, Siena, Bologna, Firenze, Roma, Salerno, Venezia, Milano

Alcune caratteristiche degli acquirenti e dei venditori di abitazioni

L'incrocio dei dati contenuti nelle dichiarazioni dei redditi con quelli delle note di trascrizione delle compravendite, consente un'analisi su alcune caratteristiche relative agli acquirenti ed ai venditori di abitazioni. Considerando solo le compravendite da parte di acquirenti e venditori persone fisiche, la distribuzione delle compravendite di case per numero e dimensione delle stesse, può essere considerata in relazione a diversi profili: classi di reddito, professione ed età.

In relazione al reddito, dal lato della domanda (acquirenti) le maggiori quote di NTN si osservano nella classe da 15.000 a 30.000 euro con il 43,6%, circa il 31% va imputato alle classi fino a 15.000 euro, il 19% alla classe da 30.000 a 70.000 euro e il 5,9% a soggetti con redditi superiori a 70.000 euro. Dal lato dell'offerta (venditori) il 37% delle vendite riguarda soggetti con redditi fino a 15.000 euro, il 36% soggetti con redditi da 15.000 a 30.000, il 20% soggetti della classe superiore da 30.000 a 70.000, e il 7% soggetti delle classi di reddito elevate.

In relazione al profilo professionale, sono i lavoratori dipendenti ad effettuare la maggior parte degli acquisti con il 62,8%, seguono con il 10,9% i pensionati, percentuali inferiori per imprenditori, 6,8%, altro lavoratori autonomi, 6,3% e professionisti, 4,7% e infine l'8,5% coinvolge altre categorie. Molto simile la distribuzione dal lato dei venditori: il 38% riguarda lavoratori dipendenti, il 32% pensionati, il 14% altre categorie e percentuali minori per imprenditori, professionisti e altri autonomi.

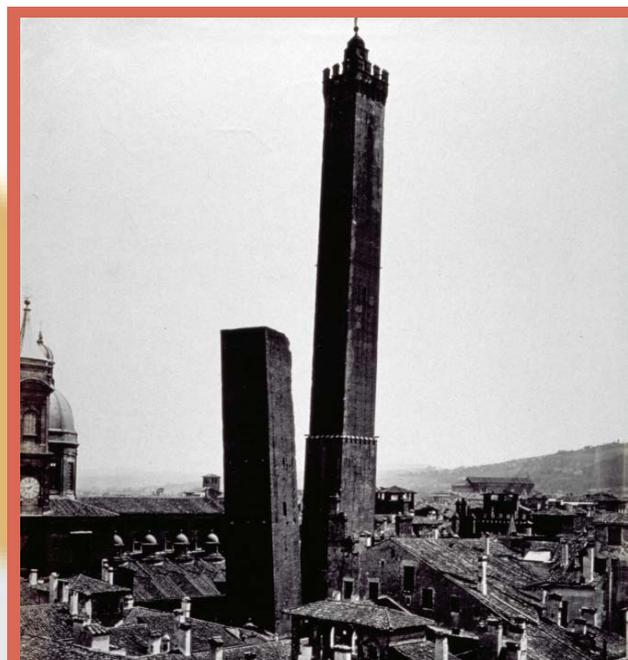
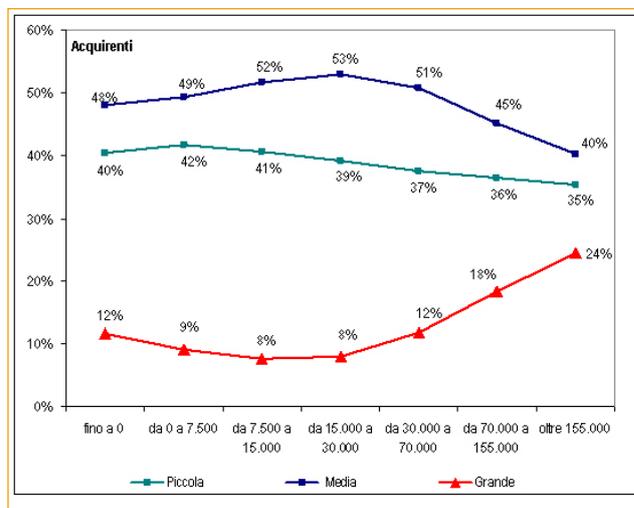
Sono gli acquirenti appartenenti alla classe tra 31 e 40 anni ad acquistare il maggior numero di immobili con circa il 34% di compravendite, seguiti da quelli nella classe da 41 a 50 con il 23%, con il 13% circa seguono le classi da 26 a 30 anni e da 51 a 60, percentuali più basse per i giovani fino a 25 anni e per i soggetti con più di 60 anni. Dal lato dell'offerta la distribuzione mostra percentuali nulle o scarse per i giovani, infatti, solo il 4% delle vendite può imputarsi a soggetti con meno di 25 anni. Per le altre classi di età le percentuali oscillano tra 17% e 20 per cento.

L'analisi congiunta del reddito e delle dimensioni delle abitazioni mostra una relazione proporzionale tra acquisti e reddito per la tipologia grande. All'aumentare del reddito la quota percentuale di acquisti di abitazioni di grandi dimensioni passa dal 12% al 24%. Per le abitazioni piccole si osservano, invece, percentuali in diminuzione. La tipologia media viene acquistata maggiormente da soggetti con redditi intermedi da 15.000 a 30.000 euro (53%). Andamenti simili, anche se meno marcati sono mostrati dall'analisi dei venditori per classi di reddito e per dimensioni delle abitazioni.

a cura di **Erika Chiraldo**
Ufficio studi OmiSe

L'Agenzia del Territorio, nata all'interno della riforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze, è operativa dal 1 gennaio 2001 ed è un ente pubblico dotato di personalità giuridica e ampia autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, organizzativa, contabile e finanziaria. È costituita da Direzioni Centrali che hanno sede a Roma, da Direzioni Regionali e da Uffici Provinciali, che garantiscono una capillare presenza su tutto il territorio nazionale.

www.agenziaterritorio.it



BOLOGNA, SCORCIO DEI TETTI CIRCOSTANTI LE TORRI DEGLI ASINELLI E GARISENDA 1891, GIORGIO SOMMER/ARCHIVI ALINARI, FIRENZE

AT News
Proprietario ed Editore
Agenzia del Territorio
Sede legale
Agenzia del Territorio
Largo Leopardi 5 Roma
Tel: 06-477751
Direttore responsabile
Fabio Tamburini

Progetto editoriale e grafico
Il Sole 24 ORE
Radiocor Agenzia d'informazione
Tel: 02.3022.4602-3 Fax: 02.3022.481
In redazione: Barbara Bonomi

Per l'Agenzia del Territorio hanno collaborato
Gianni Guerrieri, Caterina Andreussi,
Alessandra Stornoli, Rosa Colucci

Fotografie: Archivi Alinari - Firenze

Registrazione numero 195/2008 del 2 maggio 2008
presso il Tribunale di Roma
Trimestrale distribuito elettronicamente

Copyright 2010 - Agenzia del Territorio
È vietata la riproduzione anche parziale o ad uso interno
con qualsiasi mezzo, non autorizzata.