

# AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE

 Il Sole  
**24 ORE** Radiocor  
Agenzia d'informazione

*Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio*

## Il Rapporto immobiliare compie dieci anni

È stato presentato a Roma il "Rapporto immobiliare sul settore residenziale" che giunge alla sua decima edizione. Il Rapporto è stato redatto fin dal primo anno della nascita dell'Agenzia del Territorio. Quest'anno infatti ricorre il decimo anniversario dell'istituzione delle Agenzie fiscali. In questi anni l'Agenzia del Territorio è cresciuta, l'informatizzazione si è estesa, l'efficienza e l'efficacia dell'azione dell'Agenzia è aumentata. Ulteriori sfide saranno affrontate come la realizzazione dell'Anagrafe immobiliare integrata e del Sistema integrato territoriale.

L'obiettivo è quello di giungere alla correlazione e coerenza tra i dati di catasto e pubblicità immobiliare e alla loro georeferenziazione. Anche nel campo della conoscenza del mercato immobiliare

sono aumentati sia i dati e le informazioni che rendiamo disponibili, sia la loro precisione ed attendibilità. Le pubblicazioni dell'Agenzia sono diventate un riferimento importante per il settore immobiliare.

Ovviamente il Rapporto immobiliare è cambiato nel corso del tempo, arricchendosi in contenuti ed in qualità grafica. La più importante novità di quest'ultima edizione è il contributo dell'ABI con cui prende avvio una proficua collaborazione per il futuro del Rapporto immobiliare sul settore residenziale. Per quest'anno il contributo propone l'illustrazione dell'indice di *affordability*, frutto della collaborazione dell'ABI con l'Agenzia del Territorio e il Ministero del Lavoro. Lo studio proposto il sud-

detto dato che rappresenta la possibilità di accesso all'acquisto di un'abitazione per le famiglie (calcolato a partire dal 2004) completa ed arricchisce l'analisi del mercato immobiliare.

Come è noto, la recente crisi economica-finanziaria ha fatto regredire il mercato residenziale che è stato in forte crescita sia nelle compravendite sia nei prezzi delle abitazioni fino al 2006.

Dopo un triennio di contrazione più o meno accentuata, nel 2010 il volume di compravendite di abitazioni torna a mostrare qualche segnale positivo, +0,5% rispetto al 2009, ma ancora non è possibile concludere di essere usciti dalla crisi del settore poiché tale leggero incremento si è avuto nel primo semestre, mentre negli ultimi mesi del 2010 il mercato è tornato a decrescere.

Sul lato delle quotazioni, in Italia la crescita dei prezzi delle abitazioni è stata sostenuta nella fase espansiva del mercato, anche se non così forte come in altre nazioni occidentali (USA, Gran Bretagna, Spagna, Irlanda), ma, d'altra parte, il rallentamento dei prezzi dovuto alla contrazione del mercato è stato molto contenuto (pochi punti percentuali in Italia contro riduzioni tra il 10 e il 20% altrove). Nel 2010, dopo un 2009 in leggera discesa, si registra addirittura una lieve ripresa delle quotazioni, mediamente del 0,1%. La tenuta dei prezzi ha un aspetto ambivalente: da un lato evita una riduzione della ricchezza delle famiglie, dall'altro continua ad imporre, soprattutto in certe aree urbane, una difficoltà di accesso all'acquisto nei confronti delle famiglie. Previsioni non ne facciamo, non è nostro compito, ma sicuramente, dall'insieme dei dati a nostra disposizione, possiamo ritenere, con ragionevole attendibilità, che di ripresa del mercato immobiliare ancora non si possa parlare.

**Gabriella Alemanno**

Direttore Agenzia del Territorio



# Case: cresce dell'1% la superficie venduta nel 2010

**BOOM DEL FATTURATO NELLE METROPOLI A 27 MILIARDI (+7,9%)**

Oltre 64 milioni di metri quadrati di abitazioni vendute, nel 2010, l'1% in più dell'anno prima. La superficie media compravenduta per unità abitativa è stata di 104 metri quadrati, sostanzialmente stabile rispetto al 2009 (0,5 mq in più). Il valore di scambio complessivo è aumentato del 2,6% a 103,9 miliardi (101 nel 2009). Il fatturato medio per unità abitativa è stato di 168.266 euro, con un incremento di 3.452 euro sull'anno precedente.

I dati sono contenuti nel Rapporto Immobiliare 2011 sul settore residenziale elaborato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua la parte più importante di superficie compravenduta nel Nord-Ovest con 20,6 milioni di metri quadrati (32,2%), seguono Centro (20,4%), Nord-Est (19,4%) e Sud

(18,4%) con dimensioni analoghe (13 milioni di mq, 12,5 milioni e 11,8 milioni). Le case vendute l'anno scorso sono state mediamente più piccole al Centro (100 metri quadri, -0,3 mq sul 2009), più grandi nel Nord-Est (105,5 mq, +0,7 mq) e al Sud (107,3 mq, +1,1 mq).

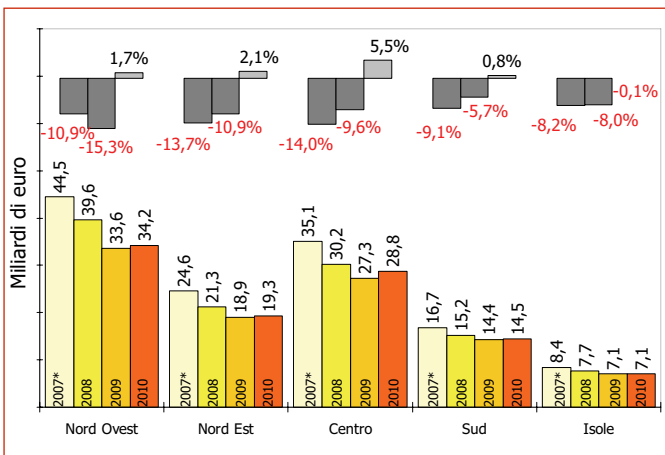
La ripartizione geografica mostra andamenti coerenti per il fatturato: in testa il Nord-Ovest con 34 miliardi (+1,7%), seguono Centro (28,8 miliardi, +5,5%), Nord-Est (19,3 miliardi, +2,1%) e Sud (14,5 miliardi, +0,8%).

Nei capoluoghi, la superficie media venduta è stata di 96,7 metri quadri, nei comuni non capoluogo di 107,5. Le tipologie di case più vendute sono state la media e la piccola; nei capoluoghi l'aumento delle transazioni ha riguardato anche le case di taglia grande. Il fatturato

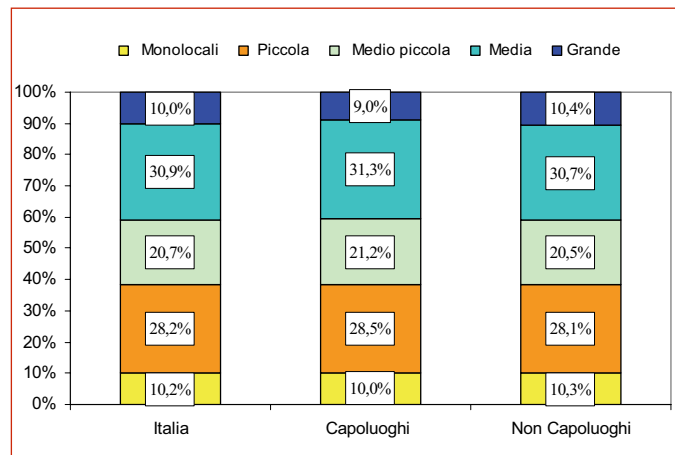
è stato maggiore nei non capoluoghi (61,7 miliardi), ma in calo dello 0,3% tendenziale, mentre nei capoluoghi è salito del 6,2% (42,2 miliardi). Tra questi ultimi, spiccano quelli del Centro con una crescita del 9,6%; invece, tra i comuni minori i cali sono stati diffusi, tranne che al Centro (+1,1%). La stima di spesa media nei capoluoghi è stata di 218.791 euro per casa, nei non capoluoghi di 145.302 euro.

L'analisi per classi demografiche mostra valori più bassi per il fatturato nei comuni sotto cinquemila abitanti, con 116mila euro per abitazione, più elevati nelle città oltre 250mila abitanti, con 261mila euro. Boom del fatturato nelle metropoli: 27 miliardi spesi per le case vendute, oltre un quarto del totale, con due miliardi in più rispetto al 2009 (+7,9%).

Valore delle compravendite di abitazioni



Distribuzione delle compravendite per dimensione delle abitazioni



## il punto

## L'AGENZIA OSPITA A ROMA IL WORKSHOP INTERNAZIONALE WPLA

*Il 5 e 6 maggio 2011 l'Agenzia del Territorio ha ospitato a Roma il workshop della Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite (WPLA), sul tema: «Sistemi catastali e di registrazione della proprietà immobiliare: l'informazione economica per i mercati immobiliari nella regione UNECE». Si sono incontrate, per la prima volta in Italia, oltre 50 delegazioni internazionali*

*formate da esperti nel governo del territorio in materia immobiliare. Lo scambio delle differenti esperienze ha rafforzato la collaborazione per*

*migliorare e uniformare i vari sistemi informativi nazionali, per una maggiore trasparenza dei mercati a favore degli investimenti.*

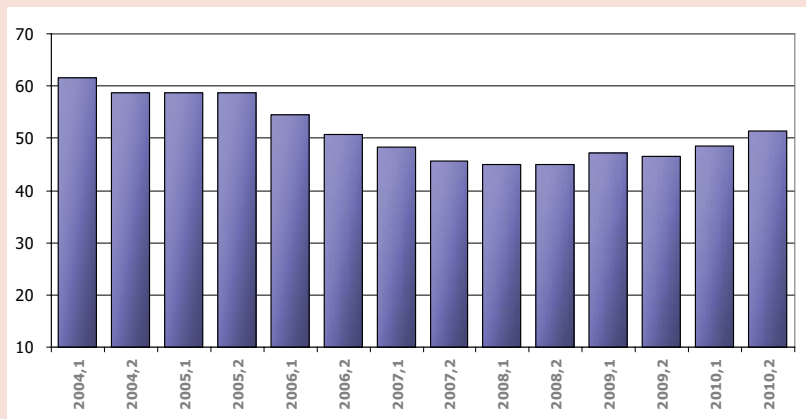


# Affordability Index dell'ABI: le famiglie e l'acquisto della casa

**Difficoltà dovute ai prezzi alti  
e al reddito disponibile in calo**



SIENA, AMPIA VEDUTA PANORAMICA. 1860 - 1880 CA.



Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile

Tra il 2004 e il 2010, le famiglie hanno avuto crescenti difficoltà nell'accesso al mercato delle abitazioni, anche se negli ultimi mesi del periodo rilevato questa tendenza ha mostrato segni d'inversione. Emerge dall'Affordability Index (indice di accessibilità) elaborato dall'ABI incrociando i dati sui prezzi dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio con altre informazioni di fonte Banca d'Italia e Istat. L'indice, nel periodo considerato, si è collocato, per il complesso delle famiglie italiane, su valori comunque positivi, mostrando che in media l'acquisto della casa è rimasto accessibile. Tuttavia, il dato medio nazionale è passato dal 9,5% di inizio 2004 al 6% di fine 2010, con risultati più bassi al Nord (6,5%) e più elevati al Sud (8,3%, al Centro segna lo 0,3%): le condizioni di accessibilità delle famiglie meridionali risultano migliori di quelle nelle altre due aree geografiche, a segnalare che lo svantaggio reddituale al Sud è più che compensato dai bassi prezzi delle case.

È stato, infatti, proprio l'andamento dei prezzi ad incidere maggiormente sulla dinamica dell'indice: tra il primo semestre 2004 e l'ultimo 2009, la variazione di 3,5 punti percentuali dell'indice è spiegata dall'effetto prezzo (andamento del prezzo relativo delle case rispetto al reddito disponibile, che è diminuito riducendo il potere d'acquisto, soprattutto per il lavoro dipendente), mentre l'effetto legato ai tassi d'interesse ha aiutato le famiglie. A dicembre 2010, il contributo dei tassi alla dinamica dell'indice era positiva per 1,4 punti percentuali.

Nel periodo osservato, la quota di famiglie che disponeva di un reddito sufficiente a coprire almeno il 30% del costo annuo, reale e finanziario, della casa è sceso dal 62% del 2004 al 51% di fine 2010 (13 milioni di famiglie). L'indicatore ABI mensile mostra che tra agosto 2008 e ottobre 2010 si è verificato un miglioramento dell'accessibilità di 3,4 punti percentuali, interamente dovuto alla riduzione del costo del credito, mentre il prezzo delle case avrebbe giocato ancora a sfavore.

## market watch

**IL TASSO MEDIO D'INTERESSE** per prestiti bancari per acquisto di abitazioni è al 28 febbraio 2011 pari al 3,08% (+ 15,4% su base annua 2010) (Banca d'Italia).

**A GENNAIO 2011** l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisce dell'1,0% rispetto a dicembre 2010. L'indice corretto per gli effetti di calendario, diminuisce in termini tendenziali dell'1,4% (Istat).

**LA QUOTAZIONE MEDIA OMI** per abitazione nel 2010 nei capoluoghi di provincia è stata di 2.269

euro/mq (+ 0,17% rispetto al 2009): al Nord 2.332 euro, al Centro 2.827 euro, al Sud 1.619 euro.

**I CAPOLUOGHI PIÙ CARI** per le abitazioni (prezzo medio oltre 3.000 euro) sono: Bolzano, Siena, Bologna, Firenze, Roma e Venezia.

**PER I NON CAPOLUOGHI** la quotazione media per abitazione nel 2010 è stata di 1.315 euro/mq (+ 0,02% rispetto al 2009): al Nord 1.426 euro, al Centro 1.703 euro, al Sud 1.018 euro.

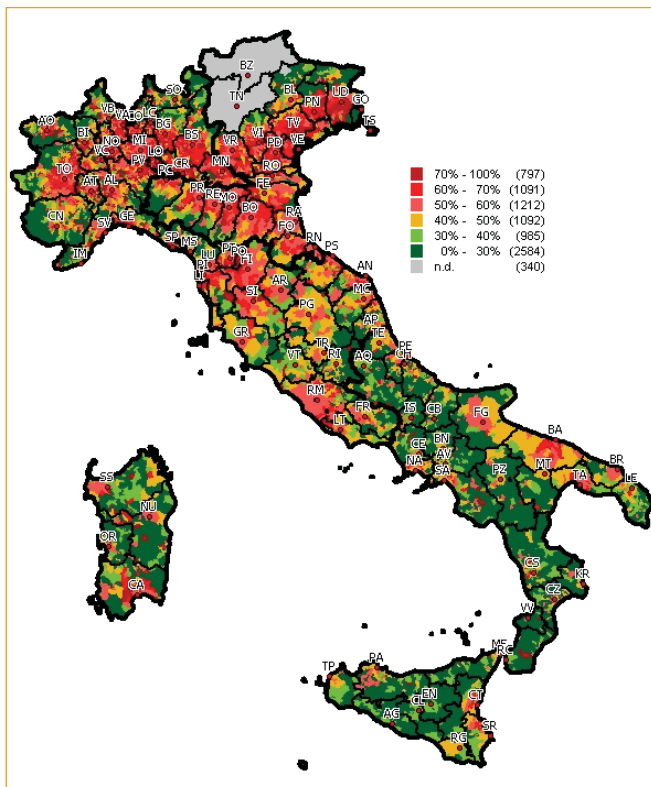
# Mutui ipotecari: maggior ricorso nel Nord-Ovest

AUMENTA IL CAPITALE EROGATO: 36 MILIARDI DI EURO NEL 2010

La gran parte dei mutui concessi per acquistare la casa, nel 2010, si concentra nelle regioni del Nord, soprattutto il Nord-Ovest (35%), nei comuni tra cinquemila e 25mila abitanti. Emerge dall'analisi per classi demografiche e ripartizioni geografiche elaborata dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel Rapporto 2011. Le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario sono state, lo scorso anno, 265.439, in aumento del 9,4%, dopo il crollo del 2008 e 2009 legato alla crisi. Le transazioni effettuate con mutuo, per un valore totale di 36,122 miliardi (+15% e pari al 35% del valore delle compravendite 2010), rappresentano il 46,2% del totale. Sono state 92.874 nel Nord-Ovest, il 35% del totale, con un aumento tendenziale dell'8,3%; segue il Centro con 59.686 richieste di mutuo, il 22,5% del totale, +13,7% su anno; quindi, il Nord-Est con 54.038 operazioni, il 20,4%, in aumento dell'8,9%; il Sud è a 20.856, solo il 7,9% sul totale, +7,7%. Se si guarda alla distinzione tra capoluoghi e comuni minori, nei primi le compravendite con mutuo sono state nei primi 86.669 (+14,4% tendenziale), nei secondi 178.771 (+7,1%).

**La fotografia** scattata dall'Osservatorio sulle classi de-

mografiche dei comuni mostra una concentrazione delle richieste di mutuo nei centri tra cinquemila e 25mila abitanti (34,9% del totale) con 92.670 transazioni; seguono i comuni tra 50mila e 250mila abitanti (19,7%) con 52.342 compravendite e le grandi città oltre i 250mila abitanti (18,6%) con 49.248 acquisti; infine, i comuni tra 25mila e 50mila abitanti (13,1%) segnano 34.774 operazioni e i piccoli centri sotto i cinquemila abitanti (13,7%) 36.404. **Analisi per dimensioni.** Le quote maggiori di abitazioni acquistate con mutuo riguardano i tagli piccoli e medi, che segnano rispettivamente 66.029 e 91.273. Si riduce la quota dei monocalci (13.180) e aumenta quella delle case grandi (28.225). Aumentano, peraltro, gli acquisti con mutuo di abitazioni medie e grandi, oltre il 12%, e risultano pressoché stabili i monocalci (-0,5). Nei capoluoghi il ricorso al mutuo riguarda essenzialmente le abitazioni di dimensioni inferiori, monocalci e piccole, mentre per le abitazioni di maggior dimensione l'incidenza delle compravendite con mutuo ipotecario è simile a quella dei comuni non capoluogo. L'incidenza di acquisti di abitazione con mutuo aumenta, con poche eccezioni, con la dimensione dei comu-



Distribuzione incidenza NTN IP 2010 su NTN persone fisiche nei comuni italiani

ni: è minima per i monocalci acquistati nei comuni con meno di cinquemila abitanti (15,6%) ed è massima per le abitazioni di media dimensione acquistate nelle città grandi (55,4%).

**Capitali erogati.** L'analisi relativa ai mutui ipotecari mostra un forte ricorso a questi finanziamenti nel 2010, con un capitale medio erogato pari a 136mila euro per unità abitativa, settemila in più del 2009; il tasso d'interesse me-

dio per la prima rata è sceso di 0,95 punti al 2,73% (3,68% nel 2009), mentre la durata media del mutuo è salita di 0,3 giorni, da 22,9 a 23,2. L'importo maggiore di capitale erogato interessa il Nord-Ovest (12,758 miliardi, +13,6%); seguono il Centro (9,176 miliardi, +20,4%), il Nord-Est (7,13 miliardi, +12,6%), il Sud (4,6 miliardi, +13,2%). È qui che il tasso d'interesse medio resta più elevato, al 3 per cento.

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](http://www.agenziaterritorio.it)



STRADA DI CHIOGGIA CON LAVORATRICI DI MERLETTI

AT News, Anno IV, Numero 1 - Maggio 2010  
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, Maurizio Festa  
Alessandra Stornoli, Rosa Colucci, Fabio Schiboni

Fotografie: Archivi Alinari - Firenze

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

Copyright 2011 - Agenzia del Territorio  
È vietata la riproduzione anche parziale o ad uso interno  
con qualsiasi mezzo, non autorizzata.