

AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE

 Il Sole
24 ORE Radiocor
Agenzia d'informazione

Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio

Le analisi territoriali dell'Osservatorio immobiliare

IL MERCATO DI ROMA, MILANO E NAPOLI
NEL PRIMO SEMESTRE 2009

L' Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio presenta, in questo numero, le Note territoriali, con l'andamento di compravendite e prezzi nelle principali città e province italiane, nel primo semestre 2009.

Roma. In città, le transazioni sono state 14.364 (al netto di Scip), in calo del 10,1% sul 2008 e il prezzo di riferimento è sceso del 4,6% a 3.355 euro al metro quadrato. Il totale provinciale segna 22.797 compravendite (-9,4%), con un prezzo medio di 2.931 euro al metro (-4%). Le uniche aree con transazioni in aumento sono la Braccianese

(+23,4%, 432 operazioni) e i Monti della Tolfa (+5,1%, 41). I prezzi restano alti a Fiumicino (2.912 euro) e Ciampino (3.040), ma l'unico incremento si deve all'Asse Casilina (+3,7%). In città, i migliori risultati sono stati realizzati nelle zone Fuori G.r.a. Est (1.699 transazioni) e Tiburtina Prenestina (1.576), comunque in flessione; Fuori G.r.a. Ovest è in ripresa del 77,5%. Quanto ai valori, in ordine decrescente spiccano Centro storico (6.774 euro), Parioli-Flaminio, Prati-Trionfale, Salaria-Trieste-Nomentana, Cassia Flaminia, Appia Tuscolana, Eur Laurentina e Aurelia Gianicolense. L'analisi per tipologie dimensionali segnala che le più scambiate sono la piccola e la media, seguite da medio-piccola, monolocale e grande.

Milano. Le transazioni, in città, sono state 9.166, con un calo del 7,9%. Il prezzo medio si è attestato sui 2.956 euro al metro quadro (-1,4%), trascinato verso il basso dalle periferie. Le diminuzioni sono diffuse, salvo l'area Semi-centro Sud per le transazioni (+0,6%) e il Centro storico per i prezzi (+0,2%, a 6.012 euro). In provincia, le compravendite sono state 21.525 (-14,6%) e il prezzo medio pari a 2.223 euro (-1,7%); a queste cifre si aggiunge il mercato della provincia Monza e Brianza con 5.170 transazioni (-14,3%) e un valore medio di 1.621 euro (-1,4%).

Napoli. Le compravendite sono state, in città, 3.247, in calo del 6,4% e il prezzo medio è sceso del 3,1% a 3.017 euro al metro; nel totale provinciale, le operazioni sono state 8.673 (-9,3%) e il prezzo medio è sceso a 2.189 euro (-1,3%). L'area più vivace è stata la Vesuviana costiera, mentre sui prezzi si registrano diversi aumenti rispetto al 2008: a Flegrea, Nolano, Penisola Sorrentina, Vesuviana costiera e interna. Il prezzo massimo si riscontra a Capri con novemila euro al metro. Nel comune di Napoli, le quotazioni più alte sono a Posillipo, Chiaia e Piazza Municipio.



Torino, Modena, Padova e Venezia: vendite ancora in calo

MA SUI PREZZI ANDAMENTI DIVERSIFICATI

Torino Nel primo semestre 2009, le compravendite sono state 5.691, in calo del 14,7%; il valore di riferimento è, invece, cresciuto del 6,9% a 2.565 euro al metro quadrato. Nel totale della provincia, le vendite sono state 13.881, in diminuzione del 17,4%, mentre i prezzi sono saliti del 5,2% a 1.925 euro. Le quotazioni hanno visto incrementi generalizzati, il più alto (+12,2%) nell'area sciistica. Gli unici cali si sono registrati per Canavese (-2,4%) e Zone montane Nord e Ovest (entrambe con -3,8%). Per le transazioni, cali diffusi, tranne la Cintura Sud con +6,8%. In città, l'apprezzamento più basso a Rebaudengo; le più care Duca D'Aosta, Roma, De Gasperi, dopo il Centro.

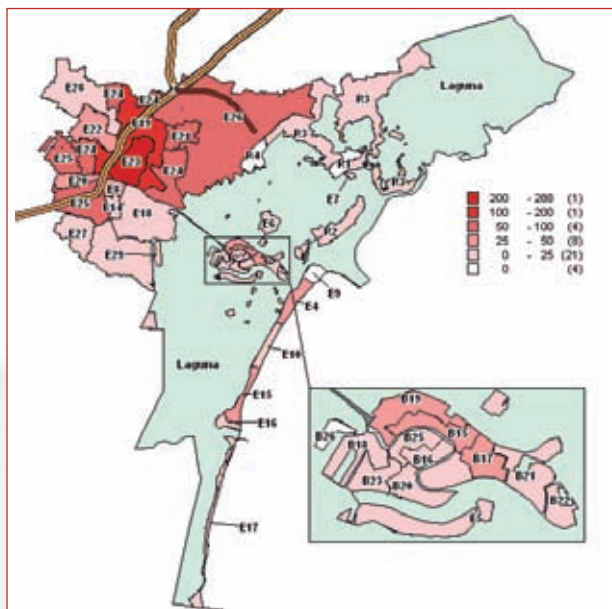
Modena Le compravendite sono state 861, giù del 15,61%; il valore medio si è attestato a 1.876 euro al metro quadrato. I cali delle vendite sono stati riscontrati ovunque, i più significativi a Pianura Panaro (-29,94%), Pianura Secchia (-25,32%), Bassa Modenese (-22,36%), Pedemontana (-20%). Il totale della provincia registra un -20,25%, con 3.929 vendite e una quotazione media di 1.316 euro. All'interno della città, il maggior numero di transazioni (145) si rinviene a Parco Amendola Sud, Saliceto San Giuliano, F.lli Rosselli, Morane, Vaciglio, di forte espansione urbana; segue la zona semicentrale (120 transazioni). Prezzi più alti al Centro; poi, a Buon Pastore, Parco Amendola e Villaggio Zeta.

Padova Le transazioni sono state 1.123, in calo dell'8% e la quotazione media è rimasta pressoché stabile (+0,92%) a 1.743 euro al metro. Il totale provinciale ha segnato 4.556 vendite, in diminuzione del 19,91%, con un prezzo medio di 1.313 euro (+1,37%). L'analisi del mercato padovano mostra contrazioni diffuse per le transazioni, mentre i prezzi hanno tenuto, mantenendosi sui livelli di un anno prima.

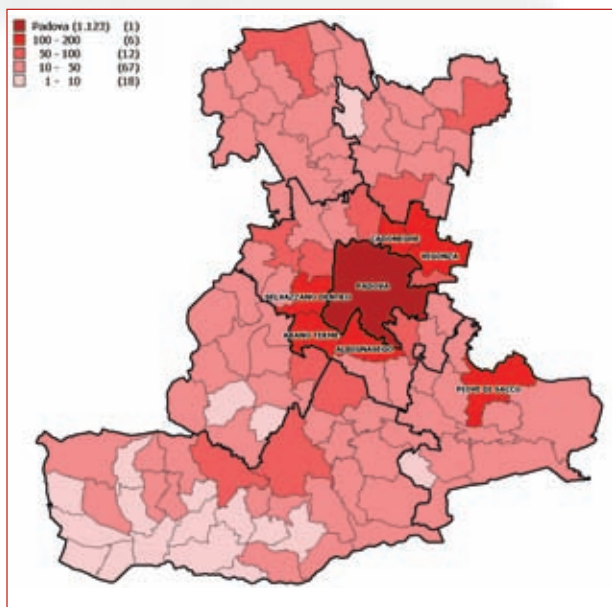
Venezia Vendite a quota 1.286, in calo del 23,6%, più che in tutti gli altri capoluoghi (con cali non superiori al 10%, tranne Belluno -23,2%). Il prezzo medio cittadino è stato di 3.123 euro al metro (-2,2%), che scende a 2.168 (-1,2%) se si considera l'intera provincia veneziana. Il totale della provincia veneta, invece, segna 25.119 transazioni, in calo del 16,2% e un prezzo di riferimento di 1.473 euro (-1,2%). Dentro la città, le zone più vivaci sono state Terra-

ferma, Centro storico e Giudecca; i prezzi più alti in Centro (5.166 euro) e al Lido (3.572).

Le compravendite a Venezia per zona OMI



Le compravendite nei comuni della provincia di Padova



il punto MOSTRA: "UN TESORO RITROVATO. DAL RILIEVO ALLA RAPPRESENTAZIONE"

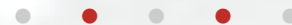
Fino a domenica 10 gennaio, presso la Sala Zanardelli del Vittoriano, è allestita la mostra "Un tesoro ritrovato. Dal rilievo alla rappresentazione". Promossa dall'Agenzia del Territorio, l'esposizione propone ai visitatori un viaggio affascinante alla scoperta dei suoi diversi saperi, professionalità e competenze. È presentata una ricca selezione di mappe, appartenenti agli ultimi tre secoli; e poi cabrei, atlanti, strumenti scientifici per il rilievo e la rappresentazione, cui si aggiungono filmati, documenti, registri, atti notarili, fotografie.





ROMA, VEDUTA AEREA DI PIAZZA VENEZIA CON IL MONUMENTO A VITTORIO EMANUELE II, 1920 CA. - ARCHIVI ALINARI, FIRENZE

Le caratteristiche dei mercati locali



L'analisi della relazione tra luogo di residenza degli acquirenti e luogo in cui è ubicato l'immobile permette di evidenziare comportamenti localizzativi nel settore immobiliare.

Sono Basilicata, Puglia, Emilia Romagna e Umbria le regioni con una quota elevata, intorno al 79%, di mercato comunale. Dimensioni relativamente modeste si registrano, invece, in Valle d'Aosta con circa il 46%. Per il mercato infra-provinciale è la Basilicata a presentare la quota più bassa con il 6,5%, mentre la Campania ha la percentuale più elevata con il 16,7%. La quota maggiore di mercato extra-provinciale, circa il 40%, si registra in Valle d'Aosta, mentre quella inferiore è in Piemonte con l'8,3%. A livello provinciale, ad eccezione di Imperia, Rieti, Sondrio, Nuoro e Aosta, tutte le altre province mostrano quote elevate, superiori al 50%, di mercato comunale. Il mercato provinciale risulta elevato a Lecce, con circa il 20%, e molto scarso ad Enna, con il 3%. L'Aquila, Nuoro e Imperia mostrano quote elevate, intorno al 42%, di mercato extra-provinciale a fronte di quote modeste di Torino e Bari (rispettivamente 3,7% e 3,3%).

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

FOCUS: Il mercato immobiliare per provenienza degli acquirenti

IL MERCATO COMUNALE relativo alle compravendite che hanno per oggetto immobili situati nello stesso comune di residenza dell'acquirente, è nel 2007 circa il 75,4% dell'intero mercato. Percentuale lievemente inferiore al Sud con il 72,1% e poco più elevata al Nord e al Centro con il 76,6% e il 76,1%.

IL MERCATO INFRAPROVINCIALE relativo alle compravendite che hanno per oggetto immobili ubicati in un comune della provincia, ma acquistati da residenti in un comune diverso della stessa provincia, rappresenta nel 2007 il 13,1%. Al Nord la percentuale è del 13,5%, al Sud è del 13% e infine al Centro è del 12,1%.

IL MERCATO EXTRAPROVINCIALE relativo alle compravendite di immobili ubicati in un comune della provincia, ma acquistati da residenti in altre province risulta pari all'11,6%. Il Sud presenta una percentuale più elevata con il 15%, mentre il Nord e il Centro evidenziano percentuali rispettivamente del 10,0% e dell'11,9%.

market watch

L'INDICE TRIMESTRALE SULLA PRODUZIONE

nel settore delle costruzioni, nel secondo trimestre 2009, con base 2005 = 100 è pari a 106,9* (corretto per i giorni lavorativi), in diminuzione dell'11,4% rispetto lo stesso periodo del 2008 (Istat).

* stima provvisoria

IL TASSO MEDIO DI INTERESSE

per prestiti bancari per l'acquisto di abitazioni è pari, al 31 agosto 2009, al 3,24%, -45,5% rispetto al 2008 (Banca d'Italia).

L'INDICE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

di un fabbricato residenziale con base 2000 = 100, nel quarto trimestre 2008, è pari a 133,5, in crescita dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e del 4,3% rispetto allo stesso trimestre del 2007 (Istat).

I PERMESSI DI COSTRUIRE

fabbricati residenziali nuovi concessi nel 2007 sono stati 48.740 (-7% sul 2006) per una superficie totale di 33.664.574 metri quadrati; 250.271 abitazioni (-4,3% sul 2006) con superficie utile abitabile di 18.383.339 m² (Istat).

L'andamento del mercato nelle città minori del Centro e del Mezzogiorno

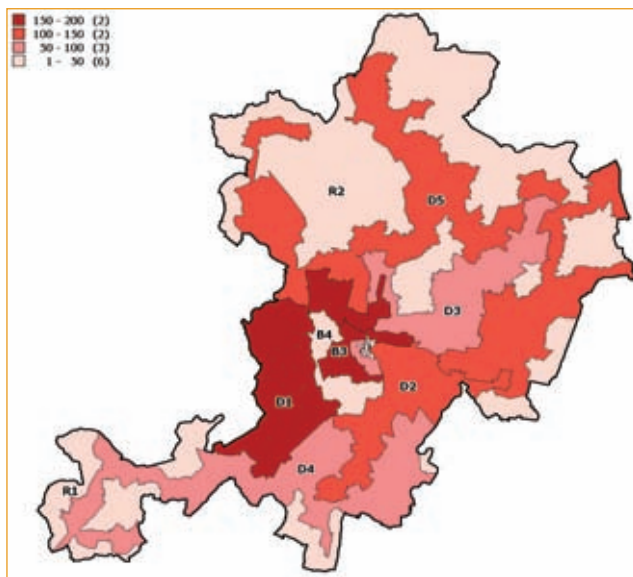
Nelle città minori e nelle relative province si conferma il trend già osservato, nel primo semestre dell'anno, nei centri più grandi: compravendite e prezzi delle case appaiono ancora in calo rispetto all'anno precedente, ma la contrazione si va ridimensionando. Inoltre, le contrazioni risultano più marcate nei Comuni non capoluogo, mentre in passato si era assistito alla crescita più sostenuta di questi ultimi, favoriti dai livelli inferiori di quotazione media.

Perugia. In città, le transazioni immobiliari sono state 888, con un calo del 9,58% su anno. Le diminuzioni hanno riguardato quasi tutte le zone urbane, tranne quelle rurali settentrionali (+51,52%) e quelle di Mugnano, Montepetriolo, Fontignano, Bagnai, San Martino in campo e S. Maria Rossa (+12,61%). In provincia, invece, le vendite sono state 3.165, in flessione del 14,68% tendenziale e il prezzo di riferimento si è attestato a 1.218 euro al metro quadrato. Sopra questa soglia si situano le aree Assiate (1.275 euro), Spoletino (1.353 euro) e Perugia (1.452).

Bari. Le compravendite cittadine sono state 1.405, con un calo sull'anno precedente del 2%. Seguono Taranto (900), Foggia e Lecce (661 e 614), Brindisi (432). L'intera provincia segna 17.864 transazioni, in flessione dell'11%, in testa sempre la provincia barese (7.114 vendite). Le diverse zone della città sono per lo più in contrazione, tuttavia alcune mostrano una certa vivacità. Quanto ai prezzi, la media provinciale è di 1.350 euro, mentre a Bari è di 1.750, seguita dalla zona costiera (1.656).

Catania. In provincia, le compravendite sono state 4.670, in diminuzione del 16,22% e il valore di riferimento è stato pari a 1.157 euro a metro quadro. In testa, tra le macroaree, l' hinterland catanese con 2.074 transazioni e un prezzo medio a 1.544 euro. Nel comune di Catania, le transazioni sono state 1.427, il 22,82% in meno del 2008. Le tipologie più vendute risultano essere la medio-piccola e la media.

Crotone. La città si inserisce nel contesto della Calabria che si mantiene allineata al generale andamento del Meridione e nazionale, con diffuse perdite percentuali per capoluoghi e province e un modesto riequilibrio in termini di quota relativa dei capoluoghi. La Calabria perde maggiormente in termini di cifra globale, ma polarizza il mercato residenziale regionale intorno ai centri capoluoghi, capaci ancora di rafforzarsi. A Crotone le transazioni sono state 286, in calo del 5,9%; in provincia 652 con una diminuzione della stessa entità. Il prezzo medio cittadino è stato di 1.252 euro, in flessione del 4,6%; mentre in provincia è rimasto pressoché stabile a 690 euro al metro (-0,3%).



Le compravendite a Perugia per zona OMI

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



ROMA, LAVORI DI DEMOLIZIONE PER LA NUOVA STRADA DA PIAZZA VENEZIA AL COLOSSEO
FOTO ISTITUTO LU CE/GESTIONE 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 2009 - Agenzia del Territorio
È vietata la riproduzione anche parziale o ad uso interno
con qualsiasi mezzo, non autorizzata.