

AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE

Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio



Le compravendite immobiliari nel 2008

**NOTA TRIMESTRALE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE:
LE TRANSAZIONI DIMINUISCONO IN TUTTI I SETTORI,
MA SOPRATTUTTO PER CASE E UFFICI**

L'andamento delle compravendite immobiliari, nel quarto trimestre 2008, è peggiorato, con una diminuzione tendenziale più accentuata dei mesi precedenti in tutti i settori e specialmente nel terziario. Si passa da 492.453 transazioni nel quarto trimestre 2007 a 411.423 nel quarto 2008, con una flessione del 16,5%; il 2008 segna un calo complessivo del 13,7% sul 2007 (1.519.796 transazioni contro 1.761.745). Se su base trimestrale, il numero delle transazioni (NTN) aumenta da 327.251 nel terzo trimestre a 411.423 nel quarto, ciò è dovuto ad andamento stagionale

I settori. L'ultimo trimestre 2008 ha mostrato nel residenziale una diminuzione del 17,7%, nel terziario (uffici e istituti di credito) del 20,9%, nel commerciale (negozi e centri commerciali ed alberghi) del 16,2%, nel produttivo (capannoni e industrie) del 19,6%, nelle pertinenze (magazzini e posti auto) del 15%. L'intero 2008 registra -15,1% per le case, -15,5% nel terziario, -11,7% nel commerciale, -8,7% nel produttivo e -12,3% nelle pertinenze.

Le Aree geografiche. Nel 2008, il calo per il terziario è stato più elevato al Centro (-19,5% rispetto al 2007), poi al Sud (-18%) e Nord (-13%). Tra le principali province, spiccano Genova con -44% sul 2007, Roma con -34,8%, Napoli con -29%. Per gli immobili commerciali contrazioni più vistose a Nord (-12,6%) e Centro (-12,3%), segue il Sud (-9,5%). Le maggiori province perdono (Torino -21%, Genova -20,2%, Roma -13,5%, Napoli -12,1), salvo Palermo (+6,6%). Il settore produttivo mostra andamenti simili per Centro e Sud (-9,5% e -11,1%), mentre a Nord il calo è dell'8,1%. Tra le province, Milano ha il primato di compravendite (1.408 transazioni di capannoni ed industrie), anche se ridotto (-12,8%), mentre Genova subisce un crollo del 38,7%.

VEDUTA DI UNA SPONDA DELL'ADIGE A VERONA
1860-70 FOTO ARCHIVI ALINARI



Le abitazioni: i prezzi restano stabili, si riduce il fatturato compravenduto

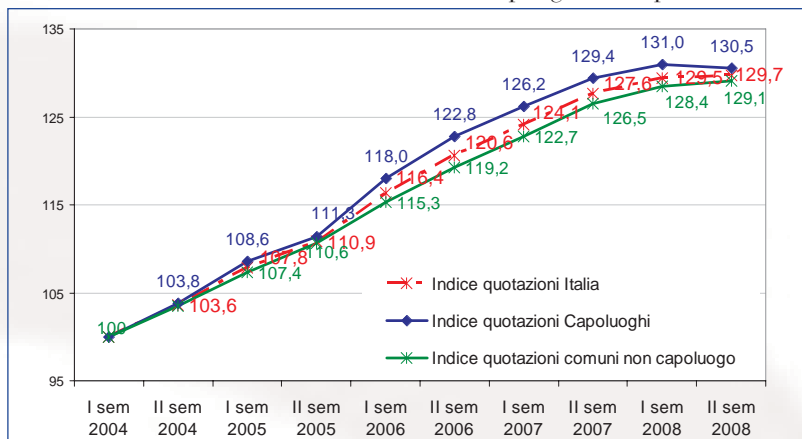
meno delle transazioni perché i prezzi delle case sono ancora lievemente aumentati. Anche la superficie totale delle case compravendute si è abbassata. Nei comuni minori (-11,9%) il fatturato è diminuito meno che nei capoluoghi (-12,4%), in contrasto con l'andamento delle compravendite: la differenza si deve ai prezzi più alti e allo scambio di case più grandi in provincia.



La contrazione generalizzata delle compravendite residenziali (-15,1%), rilevata nel 2008 dall'Osservatorio, riguarda tutte le macro-aree geografiche: nel Nord e al Centro con -16,4%, al Sud con -11,6%; è più accentuata nei comuni minori, dopo una lunga fase di crescita. Infatti, mentre il mercato delle città diminuisce del 13,8% (al Nord -15%), nei piccoli comuni la contrazione è del 15,7%, con punte nel Nord (-16,9%) e al Centro (-18,3%), meno al Sud (-11,6%). Il mercato delle metropoli risulta in calo ovunque: Roma -13,6%, Milano -13,1%, Torino -19,5%, Genova -15,6%, Napoli -16,5%, Palermo -11%, Firenze -0,8%, Bologna -12,8%.

I prezzi delle abitazioni, nel secondo semestre 2008, sono saliti leggermente (0,2% sul semestre precedente e 1,4% tendenziale) a 1.582 euro a metro quadro. La frenata delle quotazioni si affianca alla flessione dei volumi scambiati, iniziata nella seconda metà 2006 e arrivata a -16% nel secondo semestre 2008. La quotazione media nei capoluoghi è di 2.281 euro al metro quadro (-0,3% sul primo semestre e +0,9% su anno), mentre nei comuni minori sale a 1.315 euro (+0,5% sul semestre e +2% sul 2007). Dal 2004 a fine 2008, il prezzo medio delle case è cresciuto del 29,7% (30,5% nei capoluoghi e 29,1%

Indice delle quotazioni

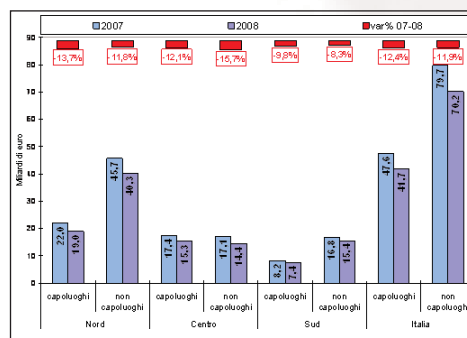


nei piccoli comuni). Considerando le quotazioni per macro-area, si scopre che a Nord e Sud sono ancora in crescita per capoluoghi e non, anche se in rallentamento. Al Centro, sono in calo. Quanto alla dimensione demografica dei comuni, la frenata dei prezzi è generale: nelle città sopra i 250 mila abitanti si assiste addirittura a un calo (-0,6%).

L'Osservatorio ha elaborato anche una stima "grezza" del valore del patrimonio residenziale compravenduto lo scorso anno: il fatturato totale, pari a 127 miliardi nel 2007, si riduce a 112 nel 2008, in diminuzione del 12,1%, di più al Centro (-13,9%) e al Nord (-12,4%), meno al Sud (-8,8%). Il fatturato è sceso

Nei capoluoghi, invece, si sono acquistate abitazioni di superficie analoga a quella del 2007.

Stima fatturato per capoluoghi e non e per area geografica 2007-08



il punto

LA PRIMA MAPPATURA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO

Di particolare rilevanza strategica per il governo del territorio, è stato presentato lo scorso 14 gennaio il volume "Gli immobili in Italia. Dialoghi tra banche dati: conoscere per decidere", che costituisce la prima mappatura del patrimonio immobiliare italiano. Il lavoro basato sull'incrocio e sull'integrazione delle informazioni catastali con quelle presenti nelle dichiarazioni dei redditi ha reso disponibili a tutti gli operatori interessati elementi statistici di qualità sull'utilizzo degli immobili, per la conoscenza e la valorizzazione del territorio. (www.agenziaterritorio.gov.it)



VEDUTA PANORAMICA DELLA CITTÀ DI MILANO, 1890 CA. FOTO ARCHIVI ALINARI

FOCUS. Mutui: capitale, tasso e durata

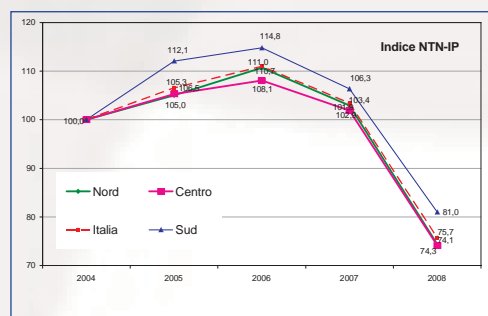
IL CAPITALE erogato a fronte di transazioni assistite da mutuo ipotecario nel 2008 ammonta a livello nazionale a circa 34,5 milioni, con una flessione rispetto al 2007 del 27,5%. Al Nord il maggior capitale erogato (19,8 milioni), seguono Centro (8,1 milioni) e Sud (6,7 milioni).

IL TASSO MEDIO NAZIONALE applicato alle compravendite al primo anno di costituzione con mutuo nel 2008 risulta del 5,5%, con una variazione di 0,23 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Il tasso medio maggiore si rileva al Centro (5,7%), seguito dal Sud (5,6%) e, infine, dal Nord, con il 5,5%.

LA DURATA MEDIA DI UN MUTUO risulta di circa 23 anni, con una variazione minima rispetto al 2007 (+0,03%). Non si rilevano particolari differenze tra Nord, Centro e Sud, anche se in quest'ultima macroarea si è registrato un allungamento della durata media dello 0,8%.

In forte flessione gli acquisti di case con il mutuo

Le maggiori difficoltà di accesso al credito, causate sia dalla crisi del settore creditizio sia dall'aumento dei tassi d'interesse, hanno influenzato le transazioni di abitazioni assistite da mutuo ipotecario, che mostrano nel 2008 una forte flessione.



INDICE NUMERO TRANSAZIONI CON MUTUO IPOTECARIO

Lo scorso anno, infatti, sono state 271.775 le compravendite con mutuo a fronte delle 371.311 del 2007. La tendenza, iniziata nel 2007, si è accentuata, mostrando un calo del 26,8% contro il -15,1% del totale delle transazioni. La diminuzione risulta più acuta per le province del Nord che presentano dal 2007 una flessione del 27,8%; segue il Centro con una contrazione del 27,2%; leggermente migliore la situazione al Sud, con una variazione negativa del 23,8%.

a cura di Erika Ghirardo
Ufficio studi Omi

market watch

L'INDICE DEL COSTO DI COSTRUZIONE di un fabbricato residenziale, nel terzo trimestre 2008, con base 2000=100, è risultato pari a 133,4, con una variazione di +1,8% rispetto al trimestre precedente e di +4,6% rispetto al corrispondente trimestre 2007 (Istat)

IL TASSO MEDIO D'INTERESSE per prestiti bancari per acquisto di abitazioni è al 30 novembre 2008 pari al 5,54% (-7% rispetto ad agosto) (Banca d'Italia)

LA QUOTAZIONE MEDIA OMI per abitazione nel 2008 nei capoluoghi di provincia è stata di 2.280 euro al metro quadro: al Nord 2.306 euro, al Centro 2.921, al Sud 1.608

I CAPOLUOGHI PIÙ CARI (prezzo medio oltre 3 mila euro) sono: Bolzano, Bologna, Siena, Roma, Firenze, Salerno, Venezia, Milano

NEI NON CAPOLUOGHI, la quotazione media per abitazione nel 2008 è stata di 1.312 euro al metro quadro: al Nord 1.437 euro, al Centro 1.694, al Sud 999

Diminuiscono gli acquisti di abitazioni con diritto alla nuda proprietà nel 2008

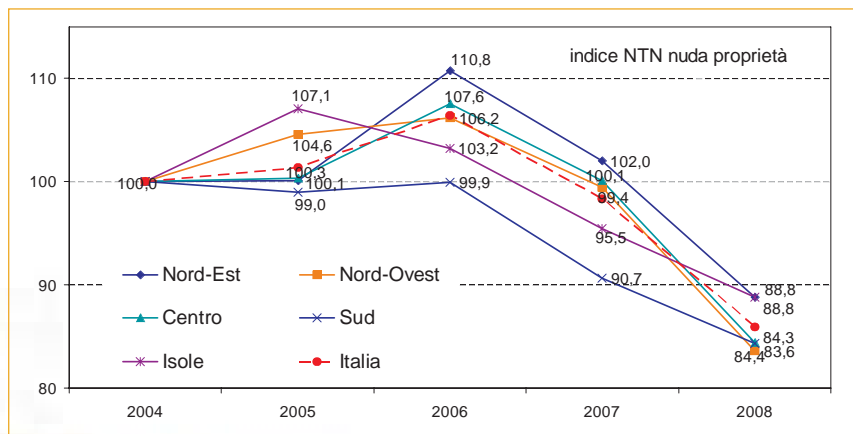
L'acquisto di abitazioni aventi per oggetto la nuda proprietà sono una nicchia del mercato immobiliare, rappresentando circa il 5% del totale delle transazioni, incidenza peraltro abbastanza stabile dal 2004.

Nel 2008, si sono registrate 33.297 vendite di questo tipo con un decremento, dal 2007, di circa il 12,6% rispetto a una variazione negativa del numero di transazioni totali (NTN) del 15,3%. Dal 2004, l'andamento delle compravendite con nuda proprietà non risulta dissimile da quello complessivo, mostrando variazioni positive fino al 2006, con una

flessione dal 2007, accentuata nel corso del 2008 e tuttora in atto. Si tratta di un calo generalizzato su tutto il territorio con percentuali piuttosto elevate al Nord (-12,9% nel Nord-Est e -15,9% nel Nord-Ovest) e al Centro (-15,72%) e inferiori al Sud (-6,96%) e nelle Isole (-7,04%). L'analisi provinciale evidenzia, infatti, variazioni negative a Lodi (-41,1%), intorno al 30% per Siena, Biella e Sondrio; di contro variazioni in aumento si registrano a Matera (+45,9%) e a seguire intorno al 20% si collocano Reggio Calabria, Campobasso ed Enna.

Una maggiore incidenza delle transazioni con nuda proprietà si evidenzia al Centro, che mostra fin dal 2004 percentuali elevate con valori intorno al 5,6% e un picco nel 2006, quando tale incidenza ha raggiunto il 5,9%. Seguono il Sud e il Nord-Ovest, con un peso di circa il 5%, valore molto simile a quello della media nazionale. Infine, percentuali inferiori si osservano per il Nord-Est (4,3%) e per le Isole (4,5%).

Tra le sei città maggiori l'incidenza più elevata si riscontra a Napoli con circa il 7%, che si colloca al quinto posto tra le province che presentano più transazioni di abitazioni con nuda proprietà, seguita da Genova con il 6,5%, Roma con il 5,8%, Palermo con il 4,7%, Torino con il 4,4% e Milano con il 3,4%, percentuale superiore solo a Matera (3,3%) e Lodi (2,2%). Per le città di Genova, Napoli, Roma e Milano si registra una diminuzione delle compravendite con nuda proprietà intorno al 15%; per Palermo e Torino il decremento si aggira, invece, intorno al 5%.



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



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 Storniolo, Rosa Colucci

Fotografie: Archivi Alinari - Firenze

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

Copyright 2008 - Agenzia del Territorio
 È vietata la riproduzione anche parziale o ad uso interno
 con qualsiasi mezzo, non autorizzata.



VEDUTA DI PIAZZA VITTORIO EMANUELE CITTAVECCHIA, 1850-1890 CA. FOTO ARCHIVI ALINARI