

AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE

Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio



A Roma seminario internazionale sul sistema informativo catastale

DUE GIORNI DI ESPERIENZE A CONFRONTO

Lo scorso 12 dicembre si è svolta a Roma, presso i prestigiosi locali della Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze, la riunione Plenaria del Comitato Permanente del Catasto nell'Unione Europea (PCC), associazione che riunisce le istituzioni catastali nazionali dei Paesi membri dell'U.E., costituita nel 2002 e presieduta, nel secondo semestre 2008, dall'Agenzia del Territorio.

In occasione di tale riunione conclusiva del semestre di Presidenza italiana, l'Agenzia del Territorio ha organizzato, nei due giorni precedenti, un workshop tematico internazionale dal titolo *"Il sistema informativo catastale: una risorsa per le politiche di governo del territorio"*. L'evento, realizzato con la collaborazione di Sogei e

svoltosi nella storica cornice dell'Ara Pacis sotto l'egida dell'UNECE-WPLA, è stato, altresì, patrocinato dal Ministero degli Affari

Esteri, dal Ministero dello Sviluppo Economico, dall'Assessorato alle Politiche Culturali e della Comunicazione del Comune di Roma, dalla Scuola superiore dell'Economia e delle Finanze e dalla organizzazione internazionale EuroGeographics.

Il workshop, inaugurato dal Direttore dell'Agenzia del Territorio - d.ssa Gabriella Alemanno - al cui discorso hanno fatto seguito gli indirizzi di saluto da parte dei rappresentanti di alcune delle istituzioni patrocinanti, si è articolato in due sessioni:

- nella prima sono state illustrate le caratteristiche fondamentali e le linee evolutive dei sistemi catastali vigenti in alcuni Paesi membri del PCC, più dettagliatamente esposte nel volume *"Cadastral information system - a resource for the E.U. policies"*, realizzato, sotto il coordinamento italiano, dalle istituzioni catastali austria-

ca, belga, ceca, tedesca, italiana, slovacca, spagnola e svedese ed ufficialmente presentato in tale occasione;

- nella seconda sessione è stato approfondito il ruolo dell'informazione catastale nelle politiche nazionali e comunitarie, con particolare riferimento a quella ambientale (INSPIRE) ed agricola (PAC), nonché a supporto dello sviluppo economico, della pianificazione territoriale e della tutela dei beni storici, architettonici ed ambientali.

Il workshop si è concluso con un talk show dal titolo *"Il ruolo del settore immobiliare nell'economia: panorama attuale e prospettive future"*, che ha visto la significativa partecipazione di esponenti del mondo politico e di rappresentanti di enti ed istituzioni nazionali ed internazionali operanti, a vario titolo, nel settore posto al centro del dibattito.

Considerata la rilevanza delle tematiche trattate, nonché l'autorevolezza dei relatori, l'evento ha suscitato un grande interesse, confermato anche dalla nutrita partecipazione di uditori qualificati e dell'ampia eco dell'evento nella stampa specializzata e negli altri mezzi di comunicazione.

Antonio De Santis
direttore Sviluppo tecnico scientifico
e relazioni internazionali



Milano, Roma e Napoli: diminuiscono le compravendite, ma prezzi continuano a correre



Nel primo semestre 2008, si conferma nelle principali città italiane la frenata delle compravendite immobiliari residenziali già osservata sul piano generale a vantaggio della provincia. Le Note territoriali elaborate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio rilevano, però, un andamento più diversificato per le quotazioni: ancora in aumento, seppure a un ritmo inferiore, ma a Milano meno, mentre a Roma la crescita resta sostenuta in tutte le zone e a Napoli soprattutto in quelle sub-urbane. Il computo delle transazioni comprende quelle effettuate da Scip su immobili pubblici.

MILANO

Nel capoluogo lombardo, le transazioni immobiliari sono state 10.135, con un calo dell'11,6% rispetto a un anno prima e del 3,3% sul semestre precedente. I prezzi, comunque, hanno tenuto, con una quotazione media di 2.702 euro per metro quadrato, in lieve aumento (+0,6%) sul 2007 e sostanzialmente stabile sul semestre (+0,2%). Le compravendite risultano in calo tendenziale in tutte le zone, specialmente in periferia (-11,8%) e nelle aree sub-urbane (-28,9%). Le quotazioni massime si riscontrano in Centro (5.373, +0,4% su anno) e scemano verso la periferia.

ROMA

Nella Capitale, le transazioni immobiliari sono state 16.988, in diminuzione del 7,5% su anno, mentre rispetto al semestre precedente salgono del 2,6%. La frenata è più accentuata al Centro (-11,9%) e nelle zone sub-urbane (-13,3%); in aumento solo la fascia periferica (+4,2%). I prezzi continuano a salire, con una quotazione media di 3.883 euro a metro quadro (+6,2% tendenziale e +2,1% congiunturale). I picchi si osservano al Centro (oltre i seimila euro) e nelle zone semicentrali (4.485) Parioli-Flaminio, Prati-Trionfale, Salaria-Trieste-Nomentana, Cassia-Flaminia, Appia-Tuscolana, Aurelia-Gianicolense ed Eur-Laurentina. Valore minimo nell'area Fuori G.R.A. Sud (2.597).

NAPOLI

La principale città campana, con 3.687 compravendite nel primo semestre, mostra un calo del -13,8%

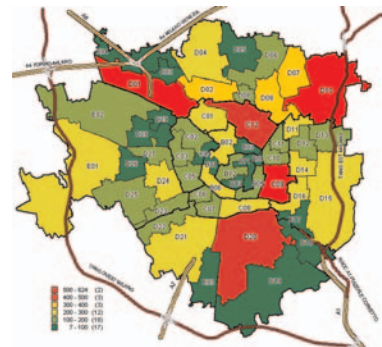


Figura 1 - NTN per zona OMI Milano I sem 2008

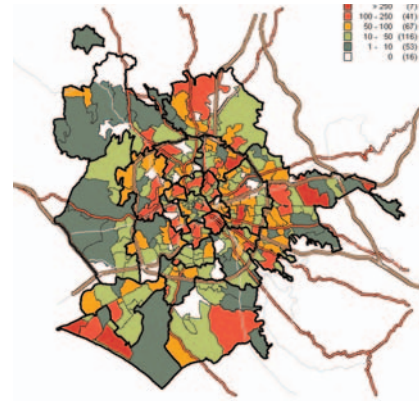


Figura 2 - NTN per zona OMI Roma I sem 2008

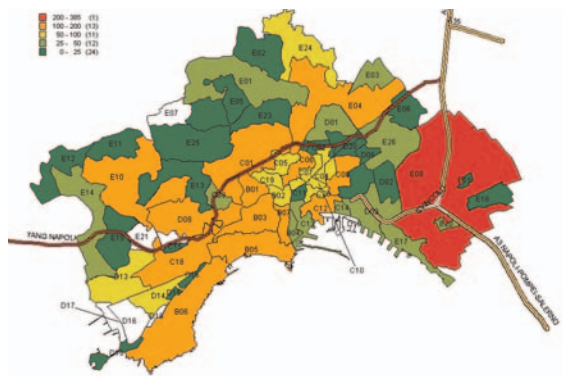


Figura 3 - NTN per zona OMI Napoli I sem 2008

tendenziale, mentre tiene rispetto a sei mesi prima (+3,8%). Le diminuzioni generalizzate su base tendenziale, più acute nelle zone semicentrale (-19,7%) e periferica (-17,3%), si devono alla crisi economica, ma anche a vincoli urbanistici e scarsità delle aree edificabili. Le transazioni frenano anche in Centro, specie nei quartieri medio-alti Vomero e Chiaia, mentre aumentano nei Quartieri Spagnoli grazie a programmi di recupero e a Posillipo. Bene la periferia orientale. Il valore medio sale del 2,5% su anno a 3.115 euro al metro (+0,6% sul semestre), con punte nel Centro; la quotazione minima (1.223) si trova nella periferia orientale, ad Arpino, Pianura e Secondigliano. Il rincaro maggiore (+5%) riguarda la fascia sub-urbana.

il punto

LE STATISTICHE CATASTALI

Fra le pubblicazioni dell'Agenzia del Territorio si aggiunge la nuova release sulle STATISTICHE CATASTALI attinente lo stock dei fabbricati, così come censito a dicembre 2007, scaricabile dal sito internet, e prodotto in questa seconda versione anche in formato cartaceo. Si tratta di informazioni che riguardano la numerosità dello stock di un totale di oltre 60 milioni di unità immobiliari, la loro consistenza fisica e la correlata base imponibile basata sulla rendita catastale.

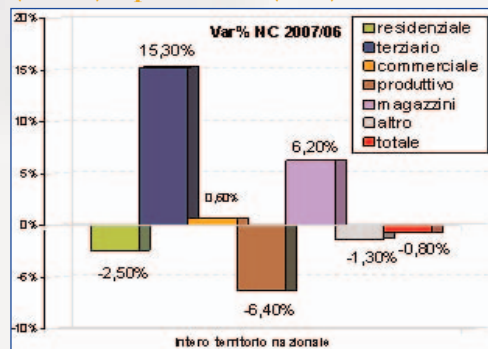


VEDUTA PANORAMICA DI GENOVA DALLA SCUOLA DI MARINA: IN PRIMO PIANO PIAZZA ACQUAVERDE CON LA STAZIONE DI PRINCIPE - DEGOIX, CELESTINO - CIAPPEL, STUDIO FOTOGRAFICO - ARCHIVI ALINARI, FIRENZE

Giù le nuove case, tiene il commerciale, bene gli uffici



Positivi il settore terziario (+15%) e quello dei magazzini (+6%), in calo le nuove costruzioni nel residenziale (-2,5%) e produttivo (-6%).



Tendenza invertita, quindi, rispetto al 2006, quando il mercato delle abitazioni di nuova costruzione cresceva del 7%. La flessione risulta più marcata nelle regioni del Centro (-5,4%) dove invece riprende a crescere il numero dei nuovi uffici, passando dalle 1.026 unità del 2006 alle 1.506 del 2007 (+47%). In salute il mercato delle nuove costruzioni al Sud, dove tutti i settori (salvo il produttivo, -6%) hanno visto incrementare il numero di unità immesse sul mercato, con ancora il settore degli uffici in testa (+18%).

a cura di Alessandro Tinelli
Ufficio studi OMI

FOCUS: Le nuove costruzioni nel 2007, metropoli a confronto

MILANO Settore **residenziale** in calo rispetto al 2006, soprattutto nel capoluogo (-17%); *trend* negativo per i centri commerciali (-42% il solo capoluogo e -29% tutta la provincia) e i **negozi** (-25% e -35%). In controtendenza il settore **terziario** (+19% in tutta la provincia).

ROMA Calano anche nella Capitale le nuove costruzioni **residenziali** (-5%), anche se in misura minore che in tutta la provincia (-13%). **Commerciale** in crescita per i centri commerciali (*più che raddoppiati*) e sostanzialmente stabile per i negozi. In aumento anche gli **uffici** (+57% solo in città).

NAPOLI Nuove **abitazioni** in aumento nel capoluogo campano (+63%), così come gli **uffici** (+217%) e i **negozi** (+189%). Per questi settori si registra un numero limitato di unità realizzate nell'ultimo biennio. Calano le nuove costruzioni relative ai **centri commerciali** (-48%), meno in provincia (-28%).

market watch

I PERMESSI DI COSTRUIRE fabbricati residenziali nuovi concessi nell'anno 2006 sono stati 52.424 (-3% sul 2005) per una superficie totale di 34.863.786 metri²; 261.455 abitazioni (-6% sul 2005) con superficie utile abitabile di 19.143.787 metri² (Istat).

IL TASSO MEDIO D'INTERESSE per prestiti bancari per l'acquisto di case è pari, al 30 settembre 2008, al 5,80%, +3% rispetto al 2007 (Banca d'Italia).

L'INDICE DEL COSTO DI COSTRUZIONE di un fabbricato residenziale con base 2000=100, nel secondo trimestre 2008, è pari a 131, in crescita dell'1,6% rispetto al trimestre precedente e del 3,2% rispetto al corrispondente trimestre 2007 (Istat).

L'INDICE TRIMESTRALE SULLA PRODUZIONE nel settore delle costruzioni, nel terzo trimestre 2008, con base 2000=100, è a 118,2 (corretto per i giorni lavorativi), in flessione del 2,1% rispetto al terzo trimestre 2007 (Istat).

L'acquisto dell'abitazione con mutuo ipotecario

Nel 2007 le compravendite di abitazioni effettuate dalle famiglie con l'ausilio di un mutuo ipotecario (pari a 370.141) sono diminuite del 9,5% rispetto al 2006, mentre il calo delle compravendite di abitazione nello stesso periodo si attestava sul 4,6% con una conseguente riduzione dell'incidenza degli acquisti effettuati con mutuo ipotecario sul totale delle compravendite di abitazioni, che si attesta nel 2007 sul 49% circa.

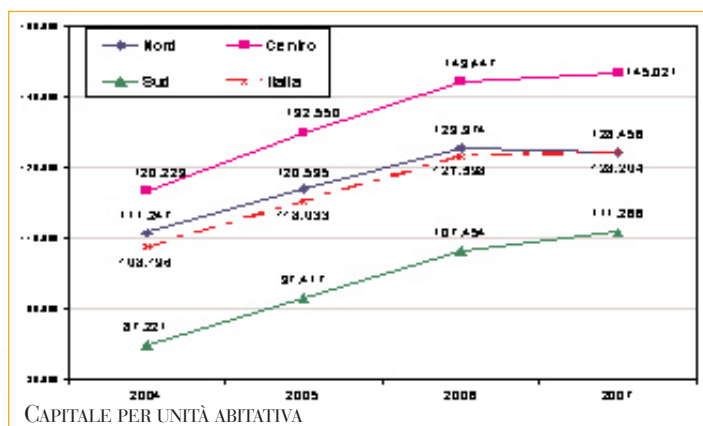
Anche il capitale erogato, pari ad un ammontare complessivo di 47,4 miliardi, è conseguentemente diminuito del 9% circa. Il capitale prestato per unità abitativa, che era aumentato fino al 2006 in linea con l'aumento dei prezzi, nel 2007 (128.200 euro mediamente) si attesta sullo stesso valore del 2006 con solo un leggero incremento del 0,5%: cresce maggiormente nel Sud, (dove i prezzi delle case sono inferiori), +3,5%, mentre di-

minuisce nel Nord, -0,7%. I tassi medi iniziali dei mutui ipotecari, che risultavano in calo nel 2005 rispetto al 2004, sono cresciuti notevolmente nel 2006 e nel 2007 passando da 3,78% (tasso medio 2005) a 5,32% (con una crescita maggiore per le province del Centro dove si attesta sul 5,38%). La durata dei finanziamenti legati al mutuo ipotecario ha subito un rilevante allungamento, passando dai 19 anni medi del

2004 e del 13,7% rispetto al 2006. Quest'ultimo incremento della rata iniziale è dovuto essenzialmente all'aumento del tasso d'interesse: infatti il capitale medio erogato per l'acquisto dell'abitazione è rimasto stabile.

Il maggior onere finanziario dovuto all'aumento dei prezzi delle abitazioni e dei tassi d'interesse praticati, nonché una maggiore cautela da parte degli istituti di credito a concedere finanziamenti dovuta alla crisi internazionale del settore, hanno sicuramente comportato l'esclusione di una fetta importante di potenziali acquirenti, contribuendo così alle contrazioni delle compravendite di abitazioni che nel primo semestre 2008 sono calate del 14% circa.

*A cura di
Caterina Andreussi
Ufficio studi Omi*



L'Agencia del Territorio sul proprio sito internet www.agenziaterritorio.gov.it pubblica i seguenti prodotti inerenti il mercato immobiliare:

- ▶ Rapporto immobiliare nazionale
- ▶ Note semestrali sul mercato immobiliare nazionale
- ▶ Note semestrali territoriali delle principali città e province
- ▶ Rapporto sulle nuove costruzioni
- ▶ Rapporto sui mutui ipotecari
- ▶ Volume sulle statistiche catastali
- ▶ La banca dati delle compravendite per provincia e capoluogo a partire dal 2000

È inoltre consultabile la banca dati delle quotazioni immobiliari degli 8100 comuni d'Italia, suddivisi in zone omogenee, contenente i valori di mercato e locativi di 17 tipologie edilizie.

In collaborazione con:



VEDUTA PANORAMICA DI PIAZZA DEL CAMPO A SIENA - FRATELLI ALINARI
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'Agencia del Territorio hanno collaborato
Caterina Andreussi, Federico Cesàro,
Rosa Colucci, Gianni Guerrieri, Alessandra Stornolo

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.