

NUMERO DUE | ANNO UNO

AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE



Il Sole
24 ORE Radiocor
Agenzia d'informazione

Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio



È in corso in molti paesi europei, oltre che negli Stati Uniti, un decremento del mercato immobiliare che ha destato forte preoccupazione per i contraccolpi sull'insieme dell'economia reale. In Italia, dopo oltre un decennio di forte crescita degli scambi e dei prezzi, si sono avvertiti i segni del rallentamento e, nel primo semestre 2008, si è registrata una sensibile riduzione delle compravendite. Anche i prezzi hanno seguito la stessa tendenza. Sono le conclusioni della Nota semestrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi), struttura interna all'Agenzia del Territorio, cui è dedicato questo numero di AT News.

Questo è solo uno dei servizi dell'Omi, in grado di fornire, nel settore immobiliare, un'informazione economi-

ca "pregiata", valorizzando e integrando, a fini statistici, i dati esistenti negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Catasto e Pubblicità immobiliare), con la storica vocazione degli Uffici tecnici erariali alla valutazione, alla stima e all'elaborazione dei dati esistenti. Queste ed altre novità, di recente introdotte, hanno permesso all'Agenzia di diventare una realtà al passo con i tempi in grado di erogare servizi efficienti alle istituzioni e agli utenti.

Ulteriori innovazioni sono indispensabili, sia per ampliare l'offerta dei servizi, nonché per garantire una migliore fruibilità di quelli esistenti. Per il raggiungimento di tali obiettivi sono necessari l'impegno e la tenacia, ma anche la capacità di comunicare i risultati ottenuti.

È proprio con lo spirito di affermare queste nuove tendenze e dare il giusto rilievo alle attività sviluppate dall'Osservatorio - oltre che per illustrare i dati semestrali sul mercato immobiliare dell'Omi - che si è voluto, il 30 settembre a Roma, l'incontro con la stampa alla presenza del sottosegretario Onorevole Luigi Casero.

*Gabriella Alemanno,
direttore dell'Agenzia del Territorio*



Nel primo semestre 2008 frenano le vendite anche in provincia E i prezzi dimezzano la loro crescita

Continuano a rallentare le compravendite di abitazioni. Nel primo semestre 2008, sono state 780.953 rispetto alle 890.687 dei primi sei mesi 2007, con un calo del 12,3% (sono escluse le cartolarizzazioni Scip). Per il settore residenziale la contrazione maggiore, con 355.265 transazioni dalle 413.181 del primo semestre 2007 (-14%). Un rallentamento più forte al Nord (-15,4%), meno a Sud (-10,7%); il Centro segna -14,8 per cento.

Dopo il sensibile spostamento delle compravendite dai capoluoghi ai comuni minori, osservato in passato, il mercato residenziale si ferma anche in provincia. Infatti, anche se le nuove case si concentrano nei comuni non capoluogo (85% di nuove costruzioni nei comuni minori), nel 2008 l'andamento delle transazioni nei capoluoghi e in provincia si equivale (-14%). Le compravendite sono in forte calo a Nord e nel Centro per i comuni non capoluogo (-15,5%), a Sud meno (-10,4%). Lo stesso accade per i capoluoghi: a Nord -15,5%, a Sud -11,4%. L'incidenza delle compravendite nei capoluoghi rispetto al totale provinciale è, comunque, scesa dal 31,3% medio del 2003 al 28,9% del 2008. Il mercato residenziale continua a crescere a Reggio Emilia, Vicenza, Pavia e Savona, Viterbo, Siena e Terni, Reggio Calabria, Pescara, Lecce, Potenza, Enna e Agrigento;

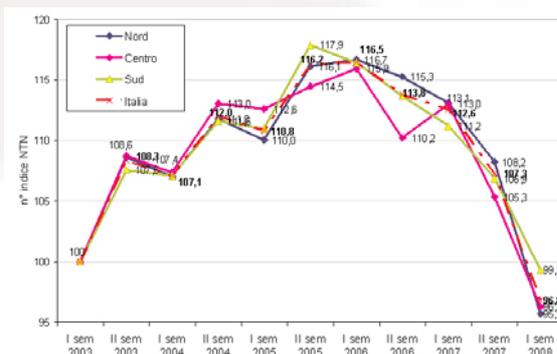
cali oltre il 30% in provincia di Lodi, Vicenza, Ascoli Piceno, Oristano. Tra i comuni non capoluogo diminuzioni diffuse; frenano oltre il 30% le province di La Spezia, Lodi, Ferrara ed Enna. Nelle grandi città, il calo è del 15,4% medio: Torino -23%, Napoli -19%, Bologna -16,7%, Milano -12,8%, Roma -13,2%, Firenze -12% e Palermo -9,4%; nelle relative province -13,9% medio.

La quotazione media delle abitazioni è salita ancora nel primo semestre 2008, dell'1,4% rispetto ai sei mesi precedenti, con un valore medio di 1.580 euro a metro quadro contro i precedenti 1.558. Su base annua, i prezzi salgono del 4,3% contro il 5,6% del semestre prima. La dimensione della crescita si è ridotta della metà (+2,9% secondo semestre 2007 sul primo). Rispetto al primo semestre 2004 l'aumento è stato del 29,1 per cento.

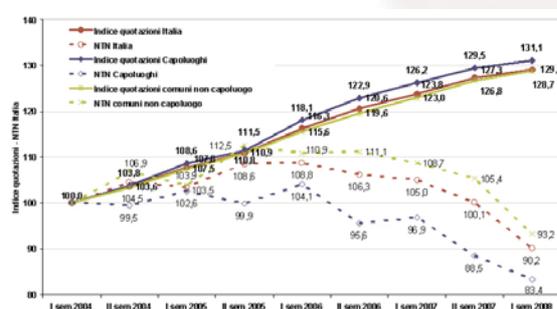
Per i capoluoghi (2.286 euro) la crescita dei prezzi è stata dell'1,2%, per i non capoluoghi (1.307

dell'1,5%; su base annua i capoluoghi segnano +3,8% e i comuni piccoli +4,7%. Continua a mostrarsi il raffreddamento in atto dal 2007. Nelle prime 8 città, i prezzi passano dai 4.219 euro a metro quadro del centro ai 2.248 della periferia, con una crescita rispettivamente dello 0,7% e dell'1,3% sul semestre precedente.

A Nord la crescita è più contenuta rispetto alle altre aree (+2,3% su anno nei capoluoghi, +3,2% in provincia). Al Centro, l'aumento medio nei capoluoghi è stato del 5,2% su anno e del +5,8% nei comuni minori. A Sud i prezzi aumentano nelle città capoluogo del 4,8% e in provincia del 6,5 per cento.



Indice NTN settore residenziale, I sem 2003-I sem 2008, per aree geografiche Nord-Centro-Sud



Indice di variazione semestrale delle quotazioni e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluogo

il punto

I RAPPORTI DI COLLABORAZIONE

Sono numerosi i rapporti di collaborazione che la Direzione Centrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio gestisce con importanti istituzioni e ordini professionali. Attualmente sono attive sinergie con Fiaip, Fimaa, Aici, Cni, Assilea, Nomisma, Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne, Tecnoborsa, Cresme, Istat, Econpubblica-Università Bocconi, Agenzia delle Entrate. L'obiettivo è quello di potenziare le collaborazioni e ampliare, così, fonti e flussi informativi che garantiscano rilevazioni stabili, trasparenti e sempre migliori.

Federico Cesàro, direttore centrale Omi



VEDUTA DI ÚRBINO DA PIAZZA MERCATALE, 1915-1920 CA. FOTO ARCHIVI ALINARI

Frena il settore produttivo, ma resta il piú vivace



FOCUS: I settori terziario e commerciale

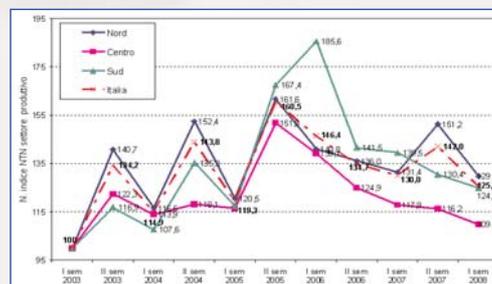
IL SETTORE TERZIARIO DEGLI UFFICI che a fine 2007 mostrava una ripresa, specie nel Centro-Sud, si allinea al resto del mercato, con un calo delle compravendite, nel primo semestre 2008, del 12,5%.

AL CENTRO, LE TRANSAZIONI di uffici scendono del 16,4%, a Nord del 12,7%, a Sud solo del 7,3%. Nelle maggiori otto province, dove si concentra il 34% delle compravendite, il settore perde il 13% medio: si passa dal -43% di Genova, al -29% di Roma, al -13% di Milano, ferma la provincia di Firenze.

IL SETTORE COMMERCIALE (NEGOZI, LABORATORI, CENTRI COMMERCIALI) subisce una perdita media dell'8,6%, piú elevata a Sud (-10%) e inferiore al Centro (-6,3%)

NELLE PRINCIPALI OTTO PROVINCE (33% del mercato commerciale totale) la decrescita è del 10% medio. I cali maggiori per le province di Torino (-22%) e Napoli (-19%); seguono Palermo (-11%), Firenze (-10%), Genova (-9%), Roma e Milano (-8%), Bologna (-2%).

Il settore produttivo (capannoni e industrie), con 7.771 compravendite nel primo semestre 2008, ha mostrato di essere il piú vivace: il calo registrato è stato solo del 3,5% rispetto agli altri settori non residenziali.



Dopo la forte impennata del triennio 2003-06, nel 2007 il settore ha evidenziato una contrazione, potratasi per tutto il primo semestre di quest'anno. La diminuzione delle compravendite è risultata maggiore a Sud (-10,5%) e inferiore a Nord (-1,3%), mentre il Centro ha segnato -6,8%.

La brusca frenata ha interessato le principali province ed è stata pari al 19% medio, con punte negative a Genova (-51%) e positive a Bologna (+20%). In calo Milano (-16%) e Palermo; Roma stabile; Firenze (+11%) e Torino (+9%) in crescita.

(a cura di Alessandra Storniolo Ufficio studi Omi)

market watch

L'INDICE DEL COSTO DI COSTRUZIONE di un fabbricato residenziale, nel primo trimestre del 2008, con base 2000 = 100, è risultato pari a 128,9, registrando una variazione positiva dello 0,7% rispetto al trimestre precedente e del 2,4% rispetto al corrispondente trimestre dell'anno precedente (Istat).

LE FAMIGLIE CHE PAGANO UN MUTUO, fra tutte quelle che occupano abitazioni in proprietà, il 73,7% del totale, sono il 14,5% (Istat).

IL TASSO MEDIO D'INTERESSE per i prestiti bancari utilizzati per l'acquisto di abitazioni è pari, al 31 maggio 2008, al 5,75%, con un aumento del 6,68% su base annua rispetto al 2007 (Banca d'Italia).

LA QUOTA DELLE FAMIGLIE CHE OCCUPANO ABITAZIONI IN AFFITTO nel 2007, è stata pari al 17,2% contro il 17,7% del 2006 e il 18,8% del 2005 (Istat).

La casa preferita dagli italiani

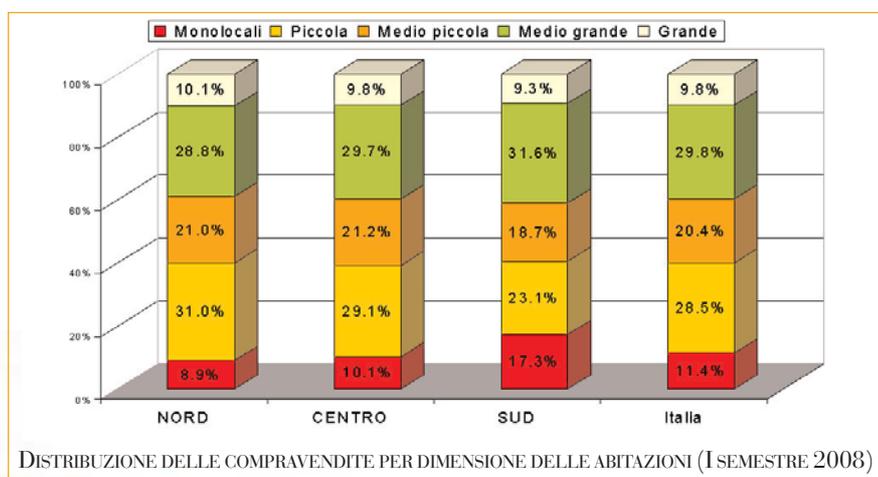
Il 30% circa delle abitazioni acquistate in Italia nel primo semestre 2008 è di dimensioni medio-grandi, intorno ai 100-130 metri quadrati. Tale tipologia è la maggiormente scelta, se si risiede nel Sud (31,6%), mentre se si vive nel Nord, prevale il taglio piccolo, intorno ai 60-70 metri quadri (31%).

Nel Centro le due tipologie si equivalgono. Le abitazioni medio-piccole, rappresentano il 20% circa, mentre le case grandi, superiori ai 130 metri, sono il 10% circa del mercato abitativo.

Le abitazioni più piccole, monolocali inferiori ai 45-50 metri quadrati, sono maggiormente richieste nel Sud (17,3%) e meno nel Nord (9% circa). Nei capoluoghi le case acquistate sono mediamente più piccole (-11% di superficie) che nei comuni minori della provincia, soprattutto nel Nord, dove la differenza di superficie è del 16% (mentre nel Sud, tale differenza scende al 2,5% e nel Centro si attesta sul 8% circa). Se, ad esempio, una casa grande acquistata in una città del Nord è mediamente di 170 metri quadri, diventa di 198 in provincia.

Ma, se la superficie delle case diminuisce nelle città, il prezzo, invece, aumenta del 50% mediamente, con punte massime per le città del Centro dove l'incremento supera l'80% per le tipologie più piccole, così che un appartamento di 45 metri quadri che costa mediamente 88 mila euro in provincia, in città ne costa 158 mila. Rispetto al primo semestre 2007, si nota una decrescita più accentuata delle compravendite di abitazioni medie, -15,5%, anche se nel Nord sono le case di dimensioni più ridotte, monolocali e piccole, quelle che presentano il maggior calo, -17-18% circa, mentre le abitazioni grandi si riducono sensibilmente nel Centro, -20%. Il valore medio delle abitazioni aumenta del 4% mediamente, maggiormente nel Centro, +5,6% e meno nel Sud, +3,4%. Il fatturato del mercato residenziale, (stimato con le quotazioni medie comunali dell'Osservatorio del mercato immobiliare) si attesta nel primo semestre 2008 sui 58,5 miliardi, in calo del 10,8% circa rispetto al primo semestre 2007.

*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:



UDINE, MERCATO IN PIAZZA MATTEOTTI, 1900-1905 ca. FOTO ARCHIVI ALINARI

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 Stornio

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.