

NUMEROZERO | ANNOUNO

AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE



Il Sole
24 ORE Radiocor
Agenzia d'informazione

Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio



Le statistiche dell'Osservatorio del mercato immobiliare

UNO STRUMENTO AGILE PER ISTITUZIONI, STUDIOSI, OPERATORI E MASS MEDIA

ATNews è il nuovo foglio d'informazione on line dell'Agenzia del Territorio (AdT). Ha periodicità trimestrale, un taglio breve ed è dedicato all'informazione economico-statistica sul mercato immobiliare e sul patrimonio immobiliare costruito in Italia.

AT News vuole essere uno strumento agile, che consenta ad altre istituzioni, studiosi, operatori di mercato e mass media di conoscere tempestivamente le novità delle analisi statistico-economiche dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia. Conoscere significa maggiore trasparenza.

Gli approfondimenti sono rinviati ai lavori di studio pubblicati interamente sul sito internet Agenzia del Territorio
<http://www.agenziaterritorio.it>

A partire dal 2002, anno di pubblicazione dei primi due rapporti sui volumi di compravendita nel 2000 e 2001, si sono susseguite diverse pubblicazioni. Oggi, l'Osservatorio del mercato immobiliare pubblica: le quotazioni immobiliari per le destinazioni d'uso e le zone territoriali in cui è articolato

ciascun comune; il rapporto immobiliare annuale; le note semestrali congiunturali; le note territoriali per una decina di province; il rapporto annuale sulle nuove costruzioni; il rapporto annuale sui mutui ipotecari; le statistiche catastali. È possibile che il quadro delle informazioni trattate venga ampliato. Sicuramente miglioreranno quantità e qualità delle elaborazioni sulla base dei dati estratti.

AT News si avvale per la sua riuscita della collaborazione professionale dell'agenzia di stampa Il Sole 24 Ore Radiocor e per la sua gestione del prezioso aiuto della Sogei.

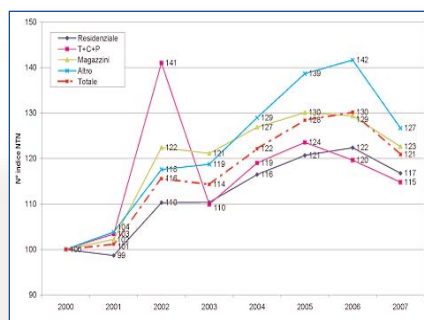
GIANNI GUERRIERI
DIRETTORE OSSERVATORIO
DEL MERCATO IMMOBILIARE



Nel 2007 calano le compravendite e i prezzi salgono più lentamente

Nel 2007, il mercato immobiliare ha registrato 1.699.664 transazioni, con un calo del 7,1% rispetto al 2006: andamento generalizzato, spiegato in parte dalla maggior precisione degli atti di compravendita dovuta alle nuove normative e regolamenti. Sono state 806.225 le transazioni residenziali (-4,6%); 20.732 per gli uffici (-2,6%); per il commerciale 50.136 (-4,8%); per il settore produttivo 16.812 (-3,5%) e 114.610 magazzini (-5,2%). A fronte di questo rallentamento, le quotazioni medie di riferimento sono salite ancora, soprattutto nelle città capoluogo. Tuttavia, la loro crescita ha rallentato a partire dal 2007.

Nel secondo semestre 2007, le compravendite di case sono tornate ai livelli del primo semestre 2004, mentre la quotazione media è salita a 1.557 euro (+27,3% dal 2004). Nelle città capoluogo, la quotazione media di 2.259 euro è cresciuta, rispetto al 2004, del 30%; leggermente inferiore al dato nazionale l'incremento del 26,7% del prezzo medio nei comuni non capoluogo, pari a 1.285 euro. Su base semestrale, i prezzi sono saliti del 2,6% e su base annua del 5,5%, meno dei primi sei mesi. Nei capoluoghi aumentano del 2,8% sul semestre e del 5,6% su anno; nei comuni non capoluogo del 2,8% nel semestre e del 5,8% annuo.



Indice delle compravendite per settori nel periodo 2000-2007

(T+C+P: terziario+commerciale+produttivo)

Nei capoluoghi, la crescita delle quotazioni si è dimezzata, passando dal 10,5% del secondo semestre 2006 al 5,6% del 2007 su base annua; le compravendite perdono nel secondo semestre 2007 il 7,4% rispetto al 2006. Nei comuni non capoluogo, il rallentamento della crescita dei prezzi è più contenuto e passa al 5,8% su base annua; le transazioni diminuiscono del 5,2%, quasi il triplo della flessione dei primi sei mesi dell'anno. Guardando le macro-aree geografiche, a Sud le quotazioni medie nel secondo semestre 2007 rallentano sia nelle città (+6,5%) sia nel resto della provincia (+8,2%); i volumi di compravendita nelle città continuano a subire, per il terzo semestre, una consistente flessione, del 7,2% su anno, e anche nei comuni non

capoluogo, del 5,4%. Al Centro, nel secondo semestre 2007, lieve rallentamento della crescita dei prezzi (+7,1%); mentre le transazioni scendono del 4,8%. A Nord, i prezzi mostrano una crescita più lenta delle altre aree, pari al 3,9%; sensibile calo delle compravendite: del 9% nei capoluoghi e nei comuni minori del 5,3%.

SECONDO SEMESTRE: QUOTAZIONE MEDIA A 1.557 EURO

Gli uffici confermano la tendenza del 2006 al calo delle compravendite (-2,6%); a Nord e Sud i cali sono del 5,7% e dello 0,8%, mentre il Centro mostra un aumento del 4,5% rispetto all'anno prima. L'andamento del secondo semestre 2007 è positivo: tasso tendenziale in crescita al Centro del 12,6% e al Sud dell'11,2%, al Nord contrazione del 3,2%.



il punto

GEOPOI: I DATI OMI CON UN CLICK

Geopoi è il nuovo sistema di navigazione cartografica della Sogei per cittadini e uffici provinciali. Oltre sedicimila zone trattate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) in più di quattromila Comuni. Basta connettersi a Internet, alla sezione Omi del sito dell'Agenzia del Territorio, digitare città, strada e numero civico per conoscere le quotazioni immobiliari. Il servizio verrà esteso progressivamente a tutto il territorio nazionale.



geopoi®



TRIESTE, PIAZZA DELLA BORSA - FOTOGRAFIA DI ALVARO

FOCUS: Stock residenziale nel 2007 e superfici medie

LO STOCK RESIDENZIALE NEL 2007 è costituito, secondo i dati di preconsuntivo, soprattutto da abitazioni di *grande* dimensione, per il 34%; segue la dimensione *medio-piccola*, con il 20%, la *media* con il 19%, la superiore col 15% e la *piccola* col 12%.

LA SUPERFICIE MEDIA di una piccola abitazione è risultata di 48 metri quadrati nel 2007; quella di una casa medio-piccola di 74; di una media di 98,4; di una grande di 128 e di una superiore di 211,45.

IN TERMINI ASSOLUTI le piccole abitazioni sono state oltre 3,591 milioni; quelle medio-piccole oltre 6,281 milioni; quelle medie oltre 5,898 milioni; quelle grandi 10,609 milioni e quelle superiori hanno oltrepassato i 4,838. In totale 31,217836 milioni.

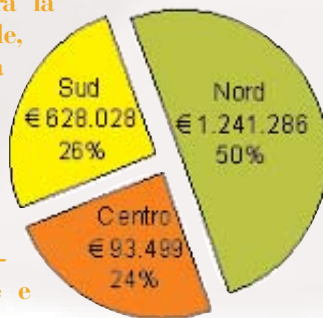
GUARDANDO LE AREE GEOGRAFICHE si nota che le abitazioni *superiori* sono più numerose al Nord, così come le *grandi*. Le case *piccole*, sono più numerose al Sud.

LE ABITAZIONI MEDIAMENTE PIU PICCOLE si trovano al Centro (45,85 metri quadrati), mentre quelle in assoluto più estese (213,2) sono concentrate al Nord. Tra le abitazioni grandi, quelle con superficie maggiore sono al Sud (133,28 metri quadrati).

Quanto valgono gli immobili per il catasto?



Il catasto misura la rendita catastale, cioè "la rendita lorda media ordinaria ritraibile da una unità immobiliare previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale".



VIP IN MILIONI DI EURO

Essa però è la base per definire il "valore catastale", in particolare l'imponibile ai fini Ici, calcolato applicando ad essa opportuni coefficienti. È stato perciò calcolato il vip (valore imponibile potenziale, perchè include anche l'eventuale evasione) sullo stock di immobili censito in catasto e soggetto ad Ici.

Il vip complessivo ammonta a 2.462 miliardi, di cui il 62% è relativo alle abitazioni (gruppo catastale A), mentre il 17% è relativo agli immobili del gruppo D (destinati alle attività produttive) e il 14% fa capo agli immobili del gruppo C (negozi, cantine, posti auto in prevalenza). È nel Nord che si concentra il 50% del vip complessivo, in linea con la distribuzione dello stock.

Caterina Andreussi, responsabile Ufficio studi Osservatorio mercato immobiliare

market watch

L'INDICE DEL COSTO DI COSTRUZIONE (Istat) di un fabbricato residenziale nel quarto trimestre 2007 è salito a 128 (base 2000=100), in aumento dello 0,4% sul trimestre precedente e del 3,4% su anno.

IL TASSO MEDIO D'INTERESSE per prestiti bancari per acquisto di case è al 31 gennaio 2008 pari al 5,69% (Banca d'Italia).

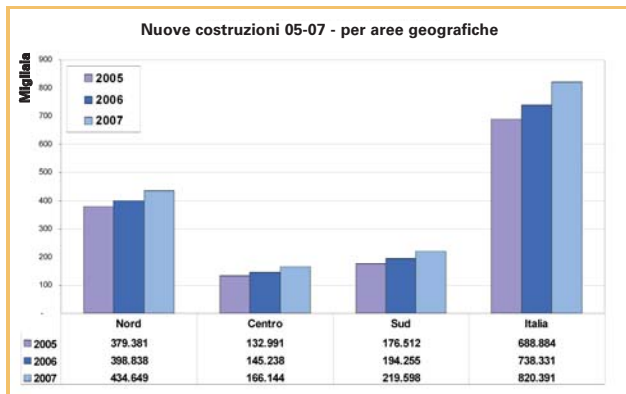
LA QUOTAZIONE MEDIA OMI per abitazione nel 2007 nei capoluoghi di provincia è stata di 2.226 euro al metro quadro: al Nord 2.279 euro, al Centro 2.844, al Sud 1.550.

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

I PREZZI MEDI COMUNALI PIÙ ALTI, oltre 9.000 euro, si riscontrano nei centri turistici come Portofino, Cortina d'Ampezzo, Capri.

Le nuove costruzioni aumentano ancora dell'11,1% nel 2007 trainate dal Centro e dal Sud. Sale il valore di case e uffici

Sono cresciute ancora le nuove costruzioni nel 2007, dell'11,1% rispetto all'anno precedente: 820.391 unità immobiliari in più (dati provvisori). L'area geografica trainante è stata il Centro, con un incremento del 14,4%, seguita da Mezzogiorno, in aumento del 13%, e Nord, con una crescita del 9%. La distribuzione ha prevalso nelle regioni settentrionali (53%), seguite da Sud (27%) e Centro (20%).



Una gran parte delle nuove costruzioni edificate nel 2007 sono di tipo residenziale: si tratta di 343.770 unità, con un incremento dell'8,6% rispetto al 2006. Sono distribuite soprattutto al Nord

(50%), mentre nel Mezzogiorno la distribuzione è del 31% e al Centro del 19%. La stima di valore delle nuove abitazioni ammontava a 51,5 miliardi, in aumento del 22,2% rispetto a un anno prima; diminuzioni di valori si sono manifestate in Val D'Aosta e Molise; picchi in Emilia Romagna, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Sardegna e Marche. La superficie totale costruita è stata di 42,5 milioni di metri quadrati, il 12,6% in più rispetto al 2006; la superficie media costruita al Nord risulta di 120,9 metri quadrati, al Centro di 121 e al Sud di 130,6. Al Sud si registra maggiore superficie costruita (32%).

Diversa tendenza hanno mostrato i nuovi Negozi: il numero totale è stato di 11.468, in decremento dell'1%, distribuiti prevalentemente al Sud (51%), unica ripartizione

territoriale che ha registrato un aumento di nuove costruzioni di questo tipo del 2,3%; seguono nella distribuzione Nord (27%) e Centro (22%). La superficie totale costruita è stata di 1,8 milioni di metri quadrati, l'8,3% in meno del 2006; la superficie media al Centro è stata di 170 metri quadrati, al Nord di 155, al Sud di 153. La distribuzione maggiore si conferma al Sud (49%), mentre in termini di superficie costruita è il Centro al primo posto (24%).

Per quanto riguarda i nuovi Uffici, ne sono stati costruiti 5.157, in aumento del 16,4%, ma con una flessione del 7,9% nelle aree settentrionali e distribuiti soprattutto al Sud (42%), poi al Centro (30%) e al Nord (28%). La stima di valore ammontava a 847 milioni, in crescita del 5,6%. La superficie totale costruita è stata di 550 mila metri quadrati, l'1,6% in meno del 2006; la superficie media al Nord è stata di 127 metri quadrati, al Sud di 114 e al Centro di 78. In termini di superficie costruita è al Sud che si registra il massimo (45%).

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.agenzia territorio.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 Stornio, Rosa Colucci



GENOVA, VIA GRAN MADRE DI DIO - FOTO ARCHIVI ALINARI

Fotografie: Archivi Alinari - Firenze

In corso di registrazione 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.