

Il settore residenziale

a cura dell'ufficio

Statistiche e studi sul mercato immobiliare

Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
e Servizi Estimativi
dc_omise@agenziaterritorio.it

Caterina Andreussi
Area Osservatorio Mercato Immobiliare
(responsabile)

Maurizio Festa
Statistiche e studi sul mercato immobiliare
(responsabile)

Gennaro Chirola
Erika Ghirardo

Emilio Saporito
Alessandra Storniolo
Alessandro Tinelli
Gregorio Venditti
(collaboratori)

Indice

Presentazione.....	3
Le compravendite.....	4
I volumi	4
Le dimensioni	11
Le pertinenze.....	14
Le quotazioni.....	15
Il fatturato.....	19
I mutui ipotecari.....	21
I volumi	21
Le dimensioni	25
I capitali erogati.....	28
Tasso medio e durata.....	32
Le principali città	35
Le compravendite	35
I mutui ipotecari	41
Fonti e criteri metodologici	45
Indice delle figure.....	48
Indice delle tabelle	48

Presentazione

Il Rapporto immobiliare 2010, dedicato al settore residenziale, rappresenta un compendio completo delle informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio, utile alla comprensione della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare delle abitazioni nel 2009.

Le analisi riportate presentano in particolare:

- gli andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze (magazzini e posti auto in gran parte collegati al settore residenziale);
- le classi dimensionali, le superfici complessive e le superfici medie delle abitazioni oggetto di compravendita, stimate in relazione ai vani catastali;
- le quotazioni medie di mercato delle abitazioni e il loro andamento dal 2004;
- il valore del volume di scambio delle abitazioni, stimato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle superfici compravendute calcolate;
- le caratteristiche dei prestiti erogati dagli istituti di credito tramite mutuo ipotecario in termini di numero di compravendite che utilizzano tale strumento di finanziamento, capitale erogato complessivo e medio per unità, durata e tasso di interesse medio iniziale pattuito.

Per una più agevole consultazione il Rapporto si compone di una parte generale, che presenta i dati nazionali con approfondimenti per macro-aree geografiche (Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud ed Isole), e di 14 schede regionali, ognuna dedicata ad una o più regioni, nelle quali sono esaminati i dati sul mercato immobiliare residenziale con il dettaglio delle provincie e dei capoluoghi. Gli argomenti trattati, sia nella parte generale sia nelle schede regionali, sono suddivisi in due capitoli.

Il primo capitolo è dedicato all'analisi delle compravendite e delle quotazioni di mercato delle abitazioni e riporta una stima di larga massima del valore commerciale del volume di scambio.

Il secondo capitolo presenta i dati sui mutui ipotecari, con indicazioni sul numero di compravendite di abitazioni (e le loro dimensioni) effettuate con l'ausilio del mutuo ipotecario, il capitale erogato, la durata ed il tasso d'interesse iniziale pattuito.

Nella parte generale, inoltre, è presente un ulteriore capitolo dedicato all'approfondimento dei diversi aspetti del mercato immobiliare residenziale già illustrati, per le principali città italiane.

Completa il volume una breve nota che illustra, in sintesi, le fonti e i criteri metodologici utilizzati nelle analisi condotte.

Nel complesso si è cercato di fornire un quadro d'insieme chiaro e di immediata lettura, con un notevole sforzo di elaborazione, teso ad evidenziare, utilizzando tabelle, mappe tematiche e grafici, tutti gli aspetti che concorrono all'analisi del mercato immobiliare residenziale, almeno per quanto concerne le informazioni desumibili dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio.

Gianni Guerrieri

Direttore Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi

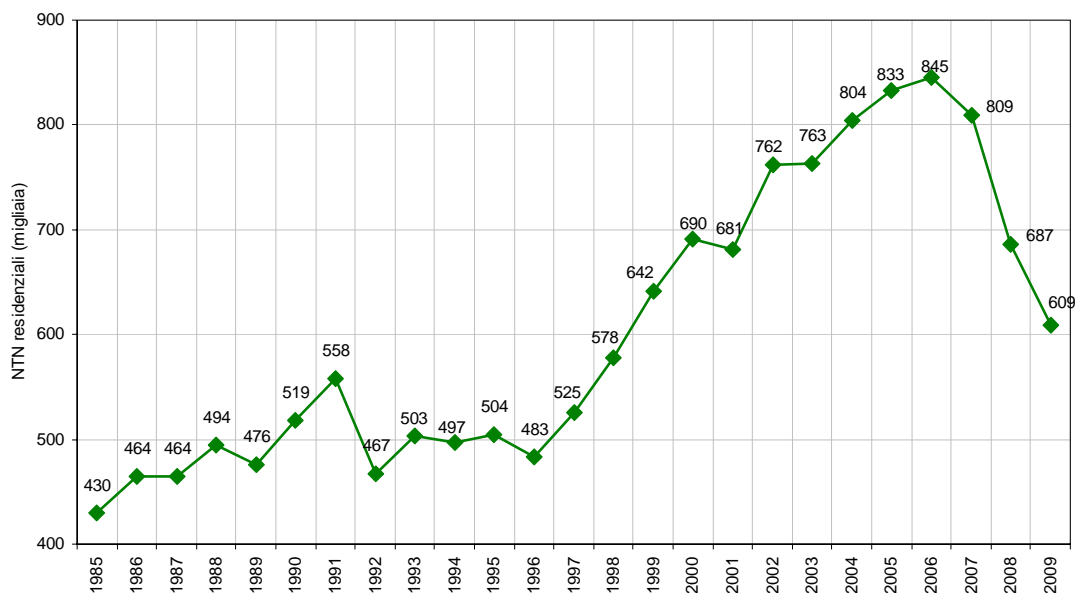
Le compravendite I volumi

L'andamento dei volumi di compravendite del settore residenziale a partire dal 1985 (Figura 1) segnala una chiara inversione di tendenza a partire dal 2007 dopo un decennio di decisa crescita iniziato nel 1997 e conclusosi nel 2006, anno in cui le compravendite hanno raggiunto il massimo storico di 845.051 NTN con un incremento del 75% circa rispetto al '96.

La contrazione del mercato residenziale si è accentuata nel 2008¹, con un calo medio del 15% circa rispetto al 2007. Nel 2009 il mercato con 609.145 NTN² appare ancora in calo del -10,9%, anche se con un tasso negativo inferiore. Nel corso del 2009, inoltre, il tasso tendenziale trimestrale³ del settore residenziale (trimestre su trimestre anno precedente) mostra qualche segnale di miglioramento passando dal -17,8% del primo trimestre al -12,3% del secondo trimestre, al -11,0% del terzo trimestre, per arrivare al -3,2% del quarto trimestre.

Osservando l'andamento e la distribuzione per macro aree geografiche (Tabella 1 e Figura 2), si nota che l'area del Nord-Ovest, dove si realizza il 32% circa del mercato nazionale, è quella in cui si registra il calo maggiore delle compravendite nel 2009 rispetto al 2008 (-13,1%). La perdita risulta più contenuta nel Sud e nelle Isole (-8,8%), aree dove si concentrano le minori quote di mercato (18,4% e 10,2% rispettivamente). Si conferma, inoltre, come già evidenziato nel rapporto 2009, che la contrazione del mercato residenziale risulta maggiormente accentuata nei comuni non capoluogo, dopo un lungo periodo in cui si era assistito, invece, ad una crescita rilevante del settore proprio nei comuni minori. Infatti, mentre il mercato delle città diminuisce del 7,7% mediamente (con un massimo per le città delle Isole del -9,6%), nei comuni non capoluoghi la contrazione del mercato arriva al -12,2% mediamente, con punte maggiori nel Nord-Ovest (-14,5%) e nel Nord-Est (-13,2%) ed inferiori nelle Isole (-8,5%). In Figura 3 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN dal 2004, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i comuni capoluogo e i non capoluoghi.

Figura 1: Andamento del NTN⁴ (migliaia) 1985-2009



¹ Si segnala che i dati relativi ai volumi di compravendita del 2008 riguardanti la provincia di Reggio Emilia, pubblicati nel precedente Rapporto, sono errati a causa di un problema che ha riguardato la loro estrazione. Tale errore si è riflesso, di conseguenza, sui dati elaborati in termini delle variazioni del NTN e degli indici connessi. I dati corretti sono stati rielaborati e quindi, nel presente Rapporto, sono stati rettificati andamenti ed indici nazionali e dell'area territoriale Nord-Est. I dati corretti dei volumi di compravendita relativi al 2008 sono pubblicati sul sito dell'Agenzia, www.agenziaterritorio.it.

² Compravendite al netto delle cartolarizzazioni di Stato effettuate tramite la società SCIP, nel 2009 tali compravendite sono state solamente 538.

³ Cfr. *Nota trimestrale - andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2009*, pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio, www.agenziaterritorio.it.

⁴ NTN dal 1985 al 1999 stima su dati Ministero degli Interni, dal 2000 dati Agenzia del Territorio.

Osservando l'andamento degli indici del NTN, risulta evidente, per tutte le macro aree, la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006 (fa eccezione il Centro), mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva la prima flessione, tranne che per i capoluoghi del Nord-Est dove il calo si manifesta nel 2006. Nel 2008 e soprattutto nel 2009, invece, si nota la miglior tenuta del mercato nei capoluoghi, mentre le compravendite di abitazioni subiscono un deciso ridimensionamento per i comuni minori.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Tabella 2 e Figura 4), segue il calo verificatosi per le compravendite, evidenziando una diminuzione generalizzata, pari a -0,26 punti percentuali rispetto al 2008, che risulta più rilevante per il Nord-Ovest (sia per i capoluoghi sia per i comuni non capoluogo di questa macro-area) e generalmente maggiore per i comuni non capoluogo, in analogia con il calo di NTN.

Nonostante il calo delle compravendite sia stato superiore nelle regioni del Nord, l'IMI 2009 rimane più elevato nel Nord-Ovest (pari a 2,13%) e nel Nord-Est (pari a 2,11%), evidenziando la maggior mobilità del mercato delle aree settentrionali. Il valore dell'IMI più basso si registra nel Sud e nelle Isole, pari a 1,50% e 1,58% rispettivamente.

Se si osserva l'andamento del mercato per classi demografiche di comuni (Tabella 2, Figura 5 e Figura 6), si nota che è la classe di comuni con numero di abitanti inferiore a 5.000 (comuni piccoli) quella che mostra il calo superiore di compravendite nel 2009 rispetto al 2008, -14,5%, mentre il calo più contenuto, -6,4%, si ha per le grandi città (oltre 250.000 abitanti). Questa classe di comuni presenta, inoltre, anche l'IMI più elevato, pari a 2,02%, e, in linea con l'andamento delle compravendite, si registra il calo minore dell'IMI, -0,15 punti percentuali. Il valore IMI più basso, 1,57%, si riscontra per la classe dei comuni minori, con meno di 5.000 abitanti, classe in cui ricadono molti comuni montani ed in calo demografico.

L'andamento degli indici del NTN per classi di comuni dal 2004, evidenzia quanto già rilevato precedentemente, con le compravendite in aumento fino al 2006 per le 3 classi di comuni più piccoli, con numero di abitanti inferiore a 50.000, mentre la classe delle città maggiori, con oltre 250.000 abitanti, risultano in calo già a partire dal 2005, e la classe intermedia, tra 50.000 e 250.000 abitanti, risulta stazionaria nel 2006. Evidente la decisa decrescita per tutte le classi di comuni nel 2008 e nel 2009 con l'unica eccezione delle città più grandi, per le quali nel 2009 si percepisce un contenimento del calo. Infine, la Figura 7 riporta la mappa della distribuzione comunale del NTN 2009, dalla quale emerge che in circa 6.500 comuni sono state compravendute meno di 100 abitazioni.

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi




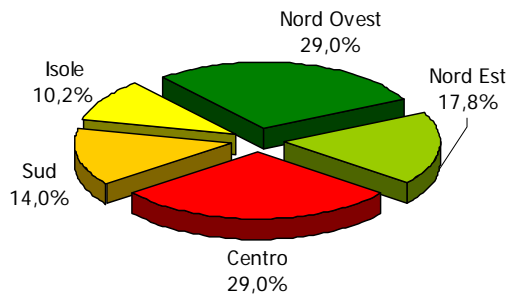
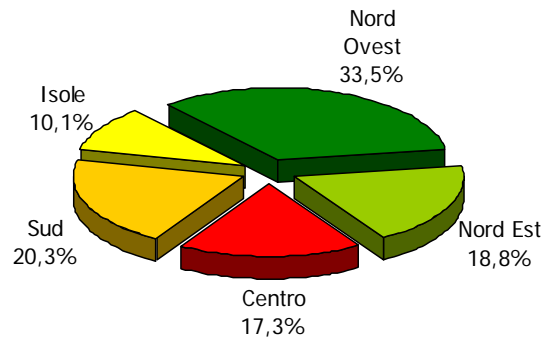
	Area	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	Quota NTN per Area	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
	-5% -15%	Nord-Ovest	195.981	-13,1%	32,2%	2,13%
	Nord-Est	112.876	-11,7%	18,5%	2,11%	-0,30
	Centro	126.441	-9,5%	20,8%	2,02%	-0,25
	Sud	112.007	-8,8%	18,4%	1,50%	-0,17
	Isole	61.840	-8,8%	10,2%	1,58%	-0,18
	Italia	609.145	-10,9%	100%	1,89%	-0,26
	Capoluoghi	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	Quota NTN per Area	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
	-5% -15%	Nord-Ovest	52.294	-9,1%	29,0%	2,16%
	Nord-Est	32.105	-7,7%	17,8%	2,15%	-0,20
	Centro	52.240	-6,2%	29,0%	2,10%	-0,16
	Sud	25.150	-6,4%	14,0%	1,72%	-0,13
	Isole	18.459	-9,6%	10,2%	1,78%	-0,20
	Italia	180.248	-7,7%	100%	2,03%	-0,18
	Non Capoluoghi	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	Quota NTN per Area	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
	-5% -15%	Nord-Ovest	143.688	-14,5%	33,5%	2,12%
	Nord-Est	80.771	-13,2%	18,8%	2,09%	-0,34
	Centro	74.200	-11,7%	17,3%	1,97%	-0,30
	Sud	86.858	-9,4%	20,3%	1,44%	-0,18
	Isole	43.380	-8,5%	10,1%	1,50%	-0,17
	Italia	428.897	-12,2%	100%	1,84%	-0,29

Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi, e per classi di comuni

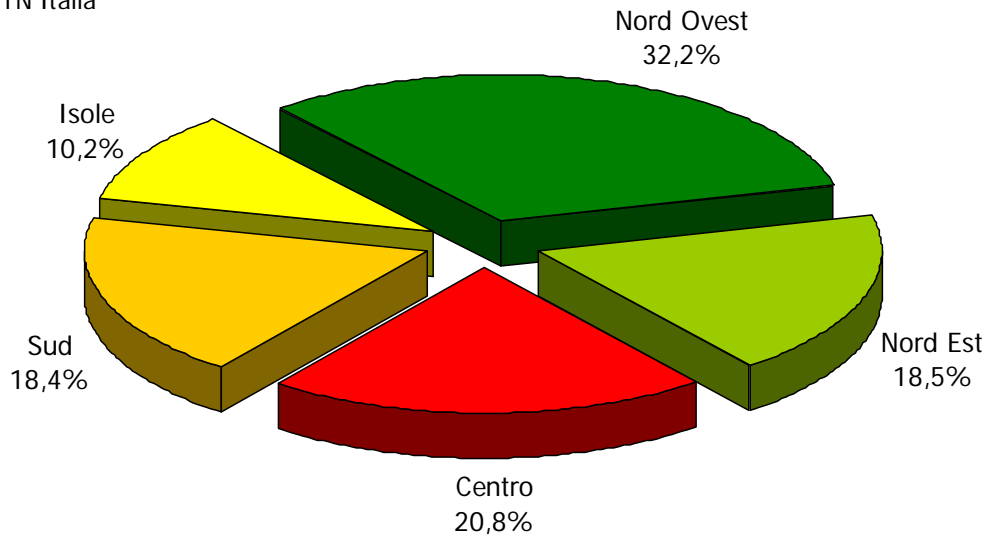
NTN Capoluoghi



NTN non capoluoghi



NTN Italia



NTN per classi di comuni

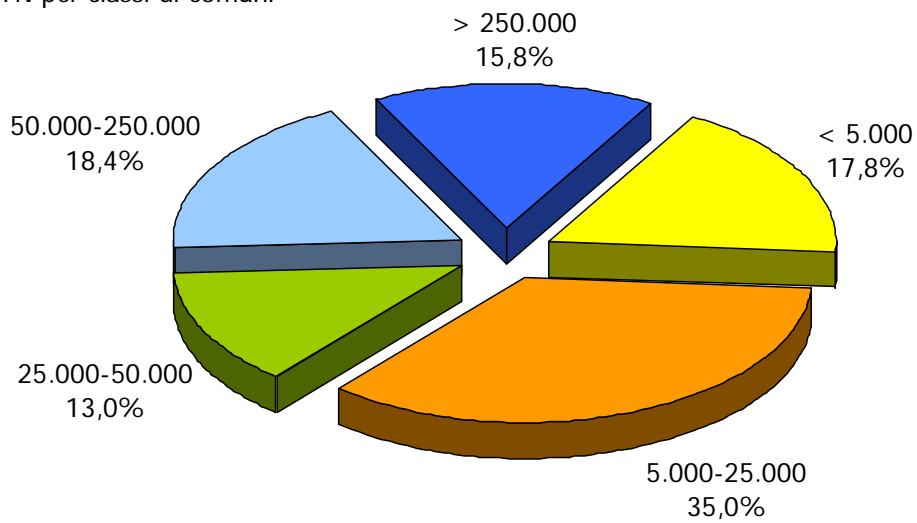


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

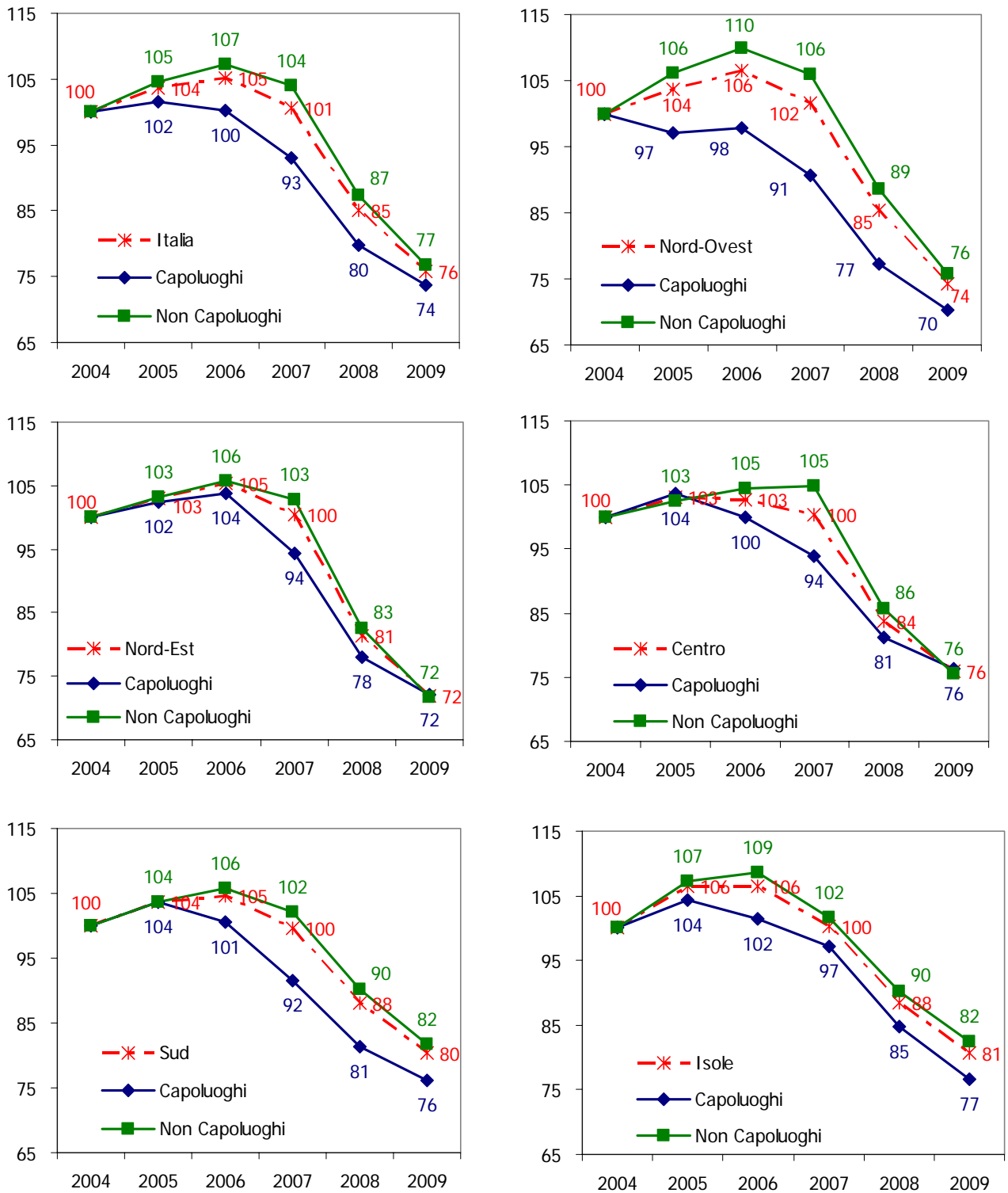


Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

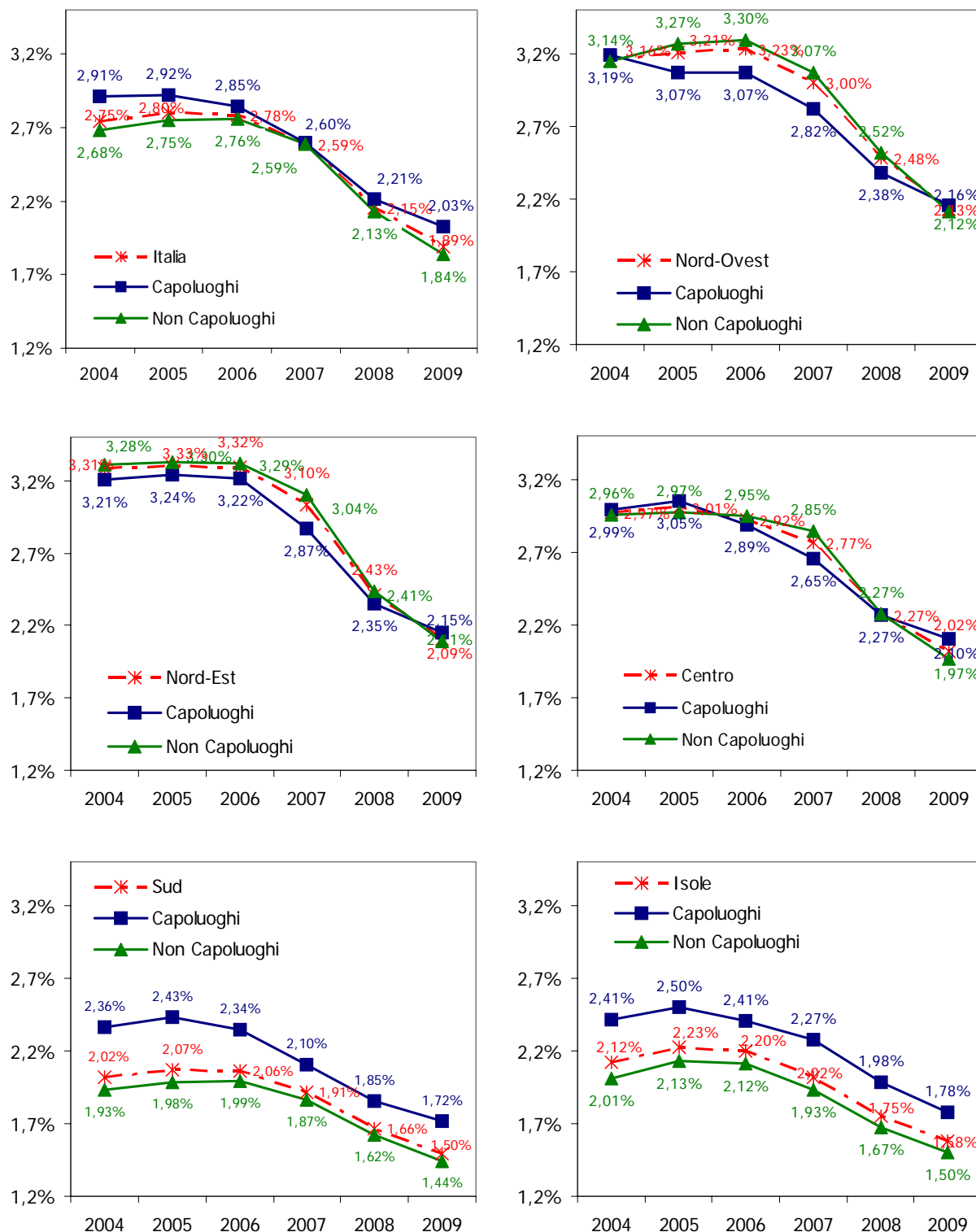


Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	Quota NTN per Classe	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
< 5.000	108.359	-14,5%	17,79%	1,57%	-0,30
5.000-25.000	213.254	-11,6%	35,01%	1,96%	-0,30
25.000-50.000	79.013	-10,6%	12,97%	1,94%	-0,26
50.000-250.000	112.271	-9,8%	18,43%	2,01%	-0,24
> 250.000	96.248	-6,4%	15,80%	2,02%	-0,15
Totale	609.145	-10,9%	100%	1,89%	-0,26

Figura 5: Indice NTN per classi demografiche dei comuni

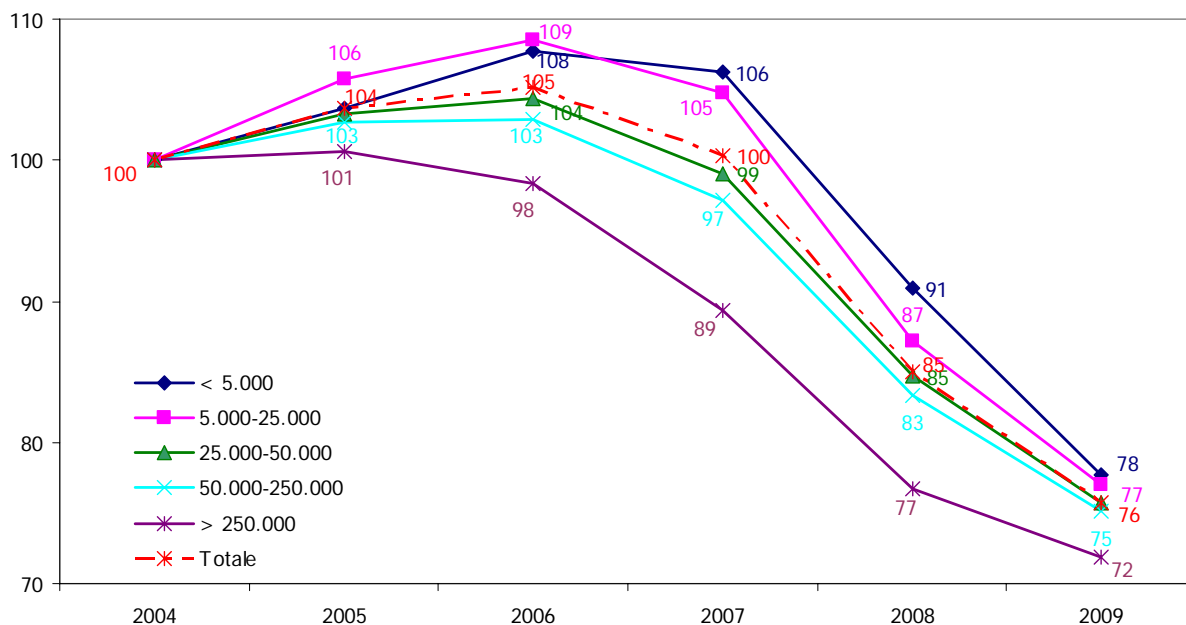


Figura 6: Andamento IMI per classi demografiche dei comuni

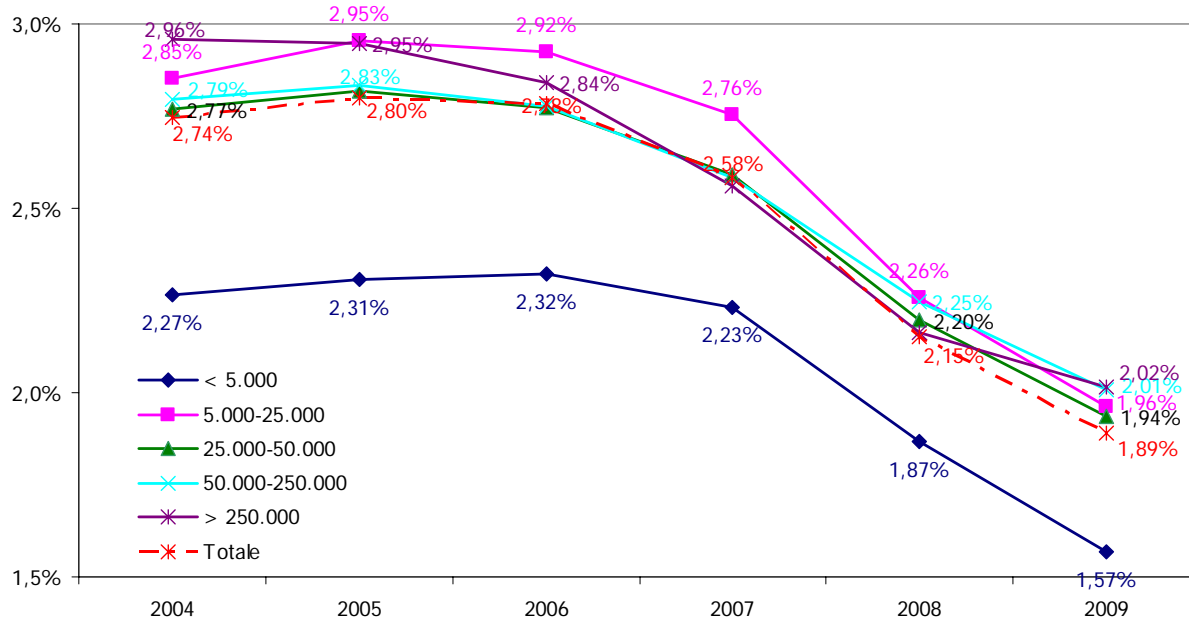
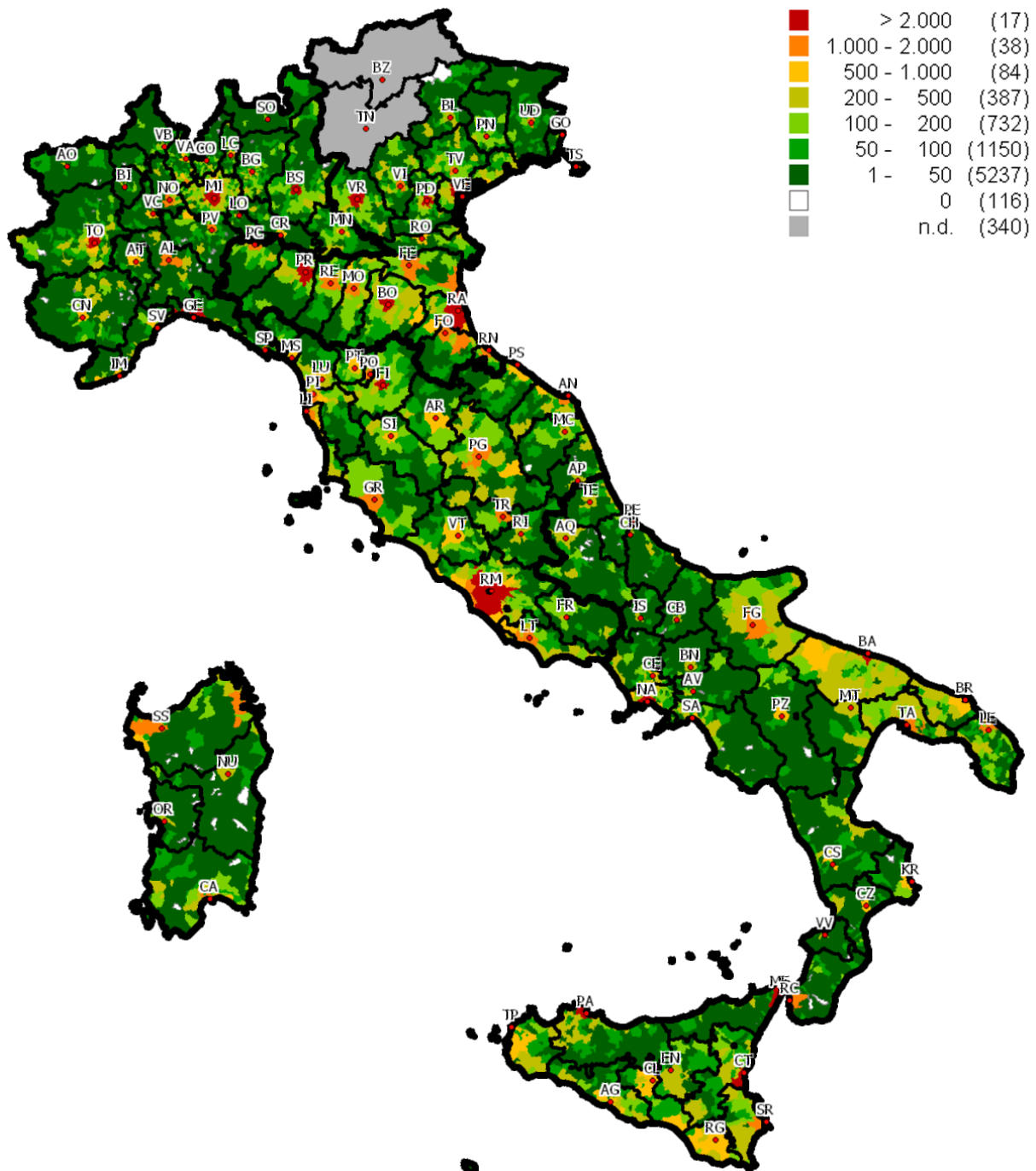


Figura 7: Mappa distribuzione NTN 2009 nei comuni italiani



Le compravendite Le dimensioni

Nel 2009 si sono vendute abitazioni per un totale di circa 63 milioni di metri quadrati⁵, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 104 mq circa (Tabella 3). La superficie complessiva è diminuita del -11,8% rispetto al 2008, leggermente di più del NTN poiché le unità abitative vendute sono risultate leggermente più piccole, soprattutto nel Nord Ovest, -3,3 mq in media.

Le abitazioni compravendute risultano mediamente più piccole nei capoluoghi, 95,8 mq, rispetto ai 106,8 mq dei comuni non capoluogo. In particolare le differenze più apprezzabili si riscontrano nel Nord-Ovest, dove si registra la superficie più bassa per le abitazioni compravendute nei capoluoghi, 87,9 mq medi, e quella più elevata nei non capoluoghi, 109 mq. Nel Sud e nelle Isole, invece, non si riscontrano significative differenze di superficie media tra capoluoghi e comuni minori.

Relativamente alla distinzione per classi demografiche di comuni (Tabella 4), si nota che le abitazioni risultano mediamente più grandi per la classe 5.000-25.000 abitanti, con 110,6 mq di media, e più piccole per le città più grandi, con oltre 250.000 abitanti, con 90,3 mq medi.

In Tabella 5 è riportata la distribuzione delle compravendite per classi dimensionali delle abitazioni (monolocali, piccola, medio-piccola, media, grande), dalla quale si nota che le tipologie maggiormente scambiate sono la 'media' e la 'piccola', quelle in maggior calo nel 2008 (-15,7% e -15,4% rispettivamente), mentre nel 2009 risultano diminuire⁶ di più le abitazioni 'monolocali', -12,8%. Si notano, inoltre, alcune differenze tra capoluoghi e non e tra Nord-Centro e Sud-Isole (Figura 8). Infatti, nel Sud e soprattutto nelle Isole si nota una maggior compravendita di 'monolocali', mentre risulta ridotta, rispetto alle altre macro-aree, la quota di abitazioni 'piccole' in particolare per i comuni non capoluogo. Nel Nord, invece, ed in particolare nel Nord-Est, si preferisce acquistare abitazioni di dimensioni più ridotte nei capoluoghi, mentre nei comuni minori si trova una quota maggiore di abitazioni 'grandi'.

Tabella 3: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area geografica

Area	superficie 2009 mq	superficie media mq	Quota superficie per area	var% 08-09 superficie	differenza sup. media 08-09 mq
Nord Ovest	20.252.401	103,3	32,11%	-15,9%	-3,3
Nord Est	11.856.254	105,0	18,80%	-11,7%	0,1
Centro	12.666.682	100,2	20,08%	-10,3%	-0,9
Sud	11.896.881	106,2	18,86%	-7,8%	1,1
Isole	6.405.087	103,6	10,15%	-7,9%	1,0
Italia	63.077.305	103,6	100%	-11,8%	-1,0
Capoluoghi	superficie 2009 mq	superficie media mq	Quota superficie per area	var% 08-09 superficie	differenza sup. media 08-09 mq
Nord Ovest	4.597.338	87,9	26,62%	-8,46%	0,6
Nord Est	3.128.300	97,4	18,11%	-7,76%	-0,1
Centro	4.992.906	95,6	28,91%	-6,65%	-0,5
Sud	2.649.393	105,3	15,34%	-5,90%	0,5
Isole	1.905.436	103,2	11,03%	-8,09%	1,7
Italia	17.273.374	95,8	100%	-7,39%	0,3
Non Capoluoghi	superficie 2009 mq	superficie media mq	Quota superficie per area	var% 08-09 superficie	differenza sup. media 08-09 mq
Nord Ovest	15.655.063	109,0	36,20%	-17,8%	-4,3
Nord Est	8.727.954	108,1	18,90%	-13,0%	0,3
Centro	7.673.777	103,4	16,40%	-12,5%	-1,0
Sud	9.247.487	106,5	19,20%	-8,4%	1,2
Isole	4.499.651	103,7	9,30%	-7,9%	0,7
Italia	45.803.932	106,8	100%	-13,3%	-1,3

⁵ A partire dal 2007 sono disponibili i dati sulle dimensioni e sulle superfici delle abitazioni oggetto di compravendita. Le definizioni e le modalità di calcolo sono indicati nel capitolo *Fonti e criteri metodologici*.

⁶ Il calo maggiore riguarda le unità immobiliari "non classificate" per mancanza dell'informazione sul numero di vani. Il loro calo testimonia una maggior cura nella compilazione delle note di trascrizione.

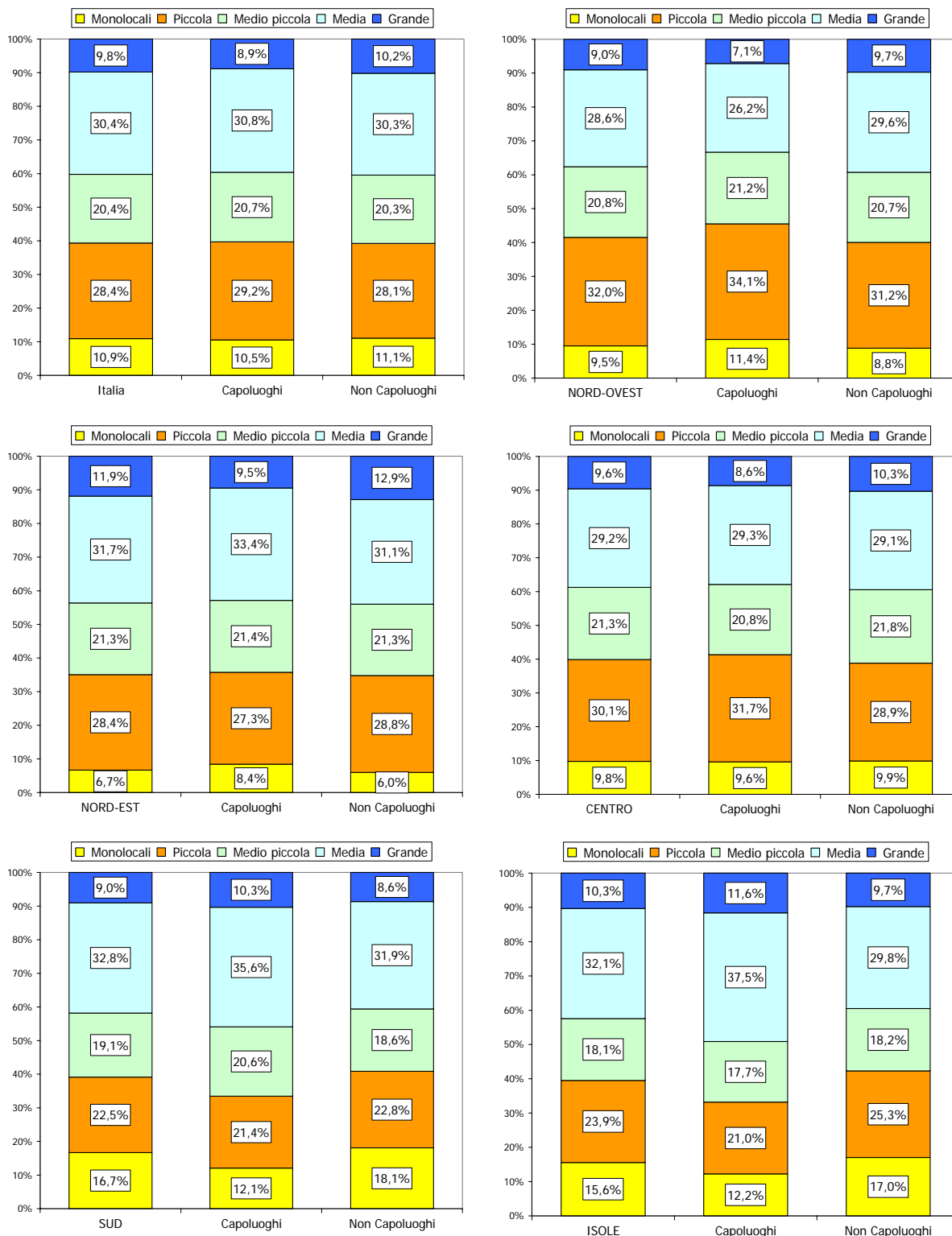
Tabella 4: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per classi demografiche dei comuni

Classi di comuni	superficie 2009 mq	superficie media mq	Quota superficie per classe	var% 08-09 superficie	differenza sup. media 08-09 mq
< 5.000	11.365.269	106,9	18,02%	-14,95%	-0,5
5.000-25.000	23.582.616	110,6	37,39%	-13,74%	-2,7
25.000-50.000	7.772.732	100,1	12,32%	-10,42%	0,4
50.000-250.000	11.665.358	100,8	18,49%	-9,45%	0,4
> 250.000	8.691.331	90,3	13,78%	-5,71%	0,6
Totale	63.077.305	103,6	100%	-11,76%	-1,0

Tabella 5: NTN e variazione annua NTN per classi dimensionali delle abitazioni per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	18.017	60.625	39.433	54.224	17.051	6.632	195.981
Nord Est	6.998	29.669	22.269	33.195	12.438	8.308	112.876
Centro	11.128	34.302	24.292	33.231	10.915	12.572	126.441
Sud	17.129	23.062	19.569	33.671	9.280	9.297	112.007
Isole	8.608	13.240	9.986	17.757	5.700	6.548	61.840
Italia	61.880	160.898	115.549	172.078	55.384	43.358	609.145
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
Nord Ovest	5.865	17.526	10.873	13.447	3.668	914,72	52.294
Nord Est	2.560	8.317	6.502	10.160	2.876	1690,56	32.105
Centro	4.690	15.509	10.155	14.303	4.218	3365,54	52.240
Sud	2.901	5.152	4.953	8.562	2.485	1097,11	25.150
Isole	2.059	3.529	2.983	6.317	1.954	1616,59	18.459
Italia	18.074	50.033	35.467	52.788	15.201	8.685	180.248
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	12.153	43.098	28.560	40.777	13.383	5.717	143.688
Nord Est	4.438	21.352	15.766	23.035	9.562	6.618	80.771
Centro	6.438	18.793	14.137	18.929	6.697	9.207	74.200
Sud	14.228	17.910	14.616	25.109	6.795	8.200	86.858
Isole	6.549	9.711	7.003	11.440	3.746	4.932	43.380
Italia	43.805	110.864	80.082	119.289	40.183	34.673	428.897
Var% 08/09	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-15,8%	-12,4%	-12,0%	-10,5%	-14,1%	-32,5%	-13,1%
Nord Est	-13,2%	-12,8%	-8,9%	-9,2%	-10,9%	-23,2%	-11,7%
Centro	-8,5%	-4,4%	-6,4%	-7,8%	-9,3%	-28,7%	-9,5%
Sud	-12,0%	-9,1%	-6,8%	-3,7%	-6,6%	-22,6%	-8,8%
Isole	-12,9%	-7,2%	-6,1%	-6,1%	-3,7%	-20,2%	-8,8%
Italia	-12,8%	-10,0%	-8,9%	-8,0%	-10,2%	-25,9%	-10,9%
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-14,7%	-8,8%	-7,7%	-4,9%	-8,6%	-38,0%	-9,1%
Nord Est	-7,4%	-7,1%	-5,3%	-7,5%	-6,8%	-20,1%	-7,7%
Centro	-5,0%	0,6%	-3,0%	-3,4%	-4,8%	-40,2%	-6,2%
Sud	-13,3%	-6,2%	-3,0%	-3,4%	-4,8%	-24,4%	-6,4%
Isole	-18,2%	-10,1%	-6,7%	-6,6%	-0,6%	-21,0%	-9,6%
Italia	-11,6%	-5,6%	-5,2%	-5,0%	-5,6%	-31,7%	-7,7%
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-16,2%	-13,7%	-13,6%	-12,2%	-15,5%	-31,6%	-14,5%
Nord Est	-16,3%	-14,8%	-10,3%	-9,9%	-12,1%	-24,0%	-13,2%
Centro	-10,9%	-8,2%	-8,7%	-10,8%	-12,0%	-23,3%	-11,7%
Sud	-11,8%	-9,9%	-8,1%	-3,8%	-7,2%	-22,4%	-9,4%
Isole	-11,1%	-6,1%	-5,9%	-5,9%	-5,2%	-19,9%	-8,5%
Italia	-13,3%	-11,8%	-10,5%	-9,3%	-11,9%	-24,3%	-12,2%

Figura 8: Quote NTN 2009 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



Le compravendite Le pertinenze

Dal 2007 sono disponibili i dati delle compravendite disaggregati anche per le categorie catastali C6, comprendente Box e posti auto, e C2, Magazzini e locali di deposito, che sono conteggiate come 'pertinenze' ed entrambe queste categorie posso in buona parte ricondursi al settore residenziale, almeno per la quota parte rappresentativa dei box e posti auto e delle cantine e soffitte collegati alle abitazioni.

Per quanto concerne il volume di compravendite, NTN, si conferma sia per i Magazzini (-8,8%) sia per i Box (-10%) il calo di compravendite con risultati simili a quelli del residenziale. Anche per queste due categorie il calo è più elevato nel Nord-Ovest e meno sensibile nelle regioni meridionali. Da rilevare, inoltre, come sia molto più consistente la quota di compravendite di Box e posti auto nel Nord (sia Nord-Ovest che Nord-Est) rispetto alle quote di NTN dei magazzini.

Quasi il 65% di tali compravendite, infatti, si registra nelle regioni del Nord.

Tabella 6: NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



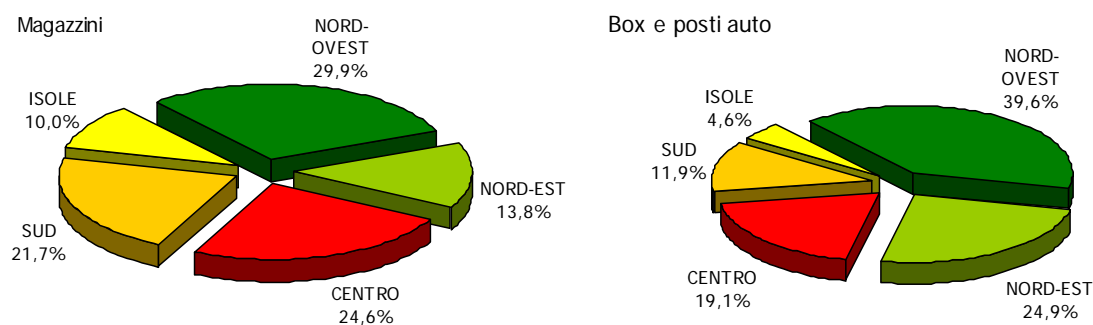
	Magazzini	NTN	var. % NTN	Quota NTN	IMI	Differenza
	Area	2009	2008/09	per Area	2009	IMI 2008/09
	Nord-Ovest	28.090	-12,2%	29,9%	1,95%	-0,37
	Nord-Est	12.961	-10,7%	13,8%	1,75%	-0,50
	Centro	23.051	-7,9%	24,6%	1,72%	-0,39
	Sud	20.329	-4,1%	21,7%	1,28%	-0,22
	Isole	9.397	-7,2%	10,0%	1,41%	-0,15
	Italia	93.828	-8,8%	100%	1,62%	-0,32
	Box e posti auto	NTN	var. % NTN	Quota NTN	IMI	Differenza
	Area	2009	2008/09	per Area	2009	IMI 2008/09
	Nord-Ovest	154.239	-12,8%	39,6%	2,71%	-0,49
	Nord-Est	96.895	-9,4%	24,9%	2,48%	-0,32
	Centro	74.475	-8,4%	19,1%	2,71%	-0,35
	Sud	46.308	-6,1%	11,9%	2,36%	-0,25
	Isole	17.793	-5,4%	4,6%	2,00%	-0,17
	Italia	389.710	-10,0%	100%	2,56%	-0,37

Figura 9: Quote NTN 2009 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



Le compravendite Le quotazioni

Le quotazioni del settore residenziale, tratte dalla banca dati OMI, su cui si basano i grafici e le tabelle seguenti, fanno riferimento al valore medio annuo, calcolato come media aritmetica delle quotazioni del I e del II semestre di ogni anno a partire dal 2004. Si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nei precedenti Rapporti Immobiliari utilizzando gli stessi criteri già adottati per la definizione sia della quotazione di riferimento comunale e sia dell'indice di variazione⁷.

Le quotazioni medie annuali sono in leggero calo nel 2009, -0,8% mediamente rispetto al 2008. Per i capoluoghi il calo è più accentuato, -1,2%, mentre nei comuni non capoluogo le quotazioni risultano quasi stazionarie, -0,5% (Tabella 7). La più elevata perdita delle quotazioni nel 2009 si registra per le abitazioni nei capoluoghi del Centro (-2,7%), dove il prezzo medio è ancora il più alto (2.833 €/mq). Di contro, nei comuni non capoluogo delle Isole le quotazioni crescono anche nel 2009 (+1,2%).

Osservando l'andamento degli indici delle quotazioni per area geografica (Figura 10), si nota la forte crescita delle quotazioni nei Capoluoghi delle Isole, +44% circa dal 2004, mentre i prezzi delle abitazioni sono cresciuti di meno nei Capoluoghi del Nord Est (+18%), in crescita fino al 2008 e stazionari nel 2009.

Il rallentamento dei prezzi delle abitazioni si nota particolarmente per le grandi città (-1,4%), dove la crescita dei valori di mercato era risultata particolarmente sensibile nel triennio 2005-2007, trainando al rialzo i prezzi anche nei comuni delle rispettive province (Tabella 8 e Figura 11).

Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Quotazione media (€/mq) 2009	var.% quotazione 2008/09	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	1.741	-0,5%	1,11
Nord-Est	1.572	-0,8%	1,00
Centro	2.141	-1,6%	1,36
Sud	1.179	-0,7%	0,75
Isole	1.042	0,8%	0,66
Italia	1.575	-0,8%	1,00
Capoluoghi	Quotazione media (€/mq) 2009	var.% quotazione 2008/09	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	2.447	0,3%	1,08
Nord-Est	2.145	-1,0%	0,95
Centro	2.833	-2,7%	1,25
Sud	1.738	-1,2%	0,77
Isole	1.409	0,1%	0,62
Italia	2.264	-1,2%	1,00
Non Capoluoghi	Quotazione media (€/mq) 2009	var.% quotazione 2008/09	Differenziale quotazione per Area
Nord-Ovest	1.488	-1,0%	1,14
Nord-Est	1.338	-0,6%	1,02
Centro	1.694	-0,3%	1,29
Sud	1.044	-0,4%	0,80
Isole	912	1,2%	0,68
Italia	1.311	-0,5%	1,00

⁷ La banca dati delle quotazioni fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini) sia delle altre principali tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione di riferimento comunale in €/mq è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, Nord, Centro, Sud, Italia) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni comune, rispetto allo *stock* totale dell'aggregazione considerata. Si rammenta che anche per l'andamento delle quotazioni sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia.

Figura 10: Indice delle quotazioni OMI nazionale e per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

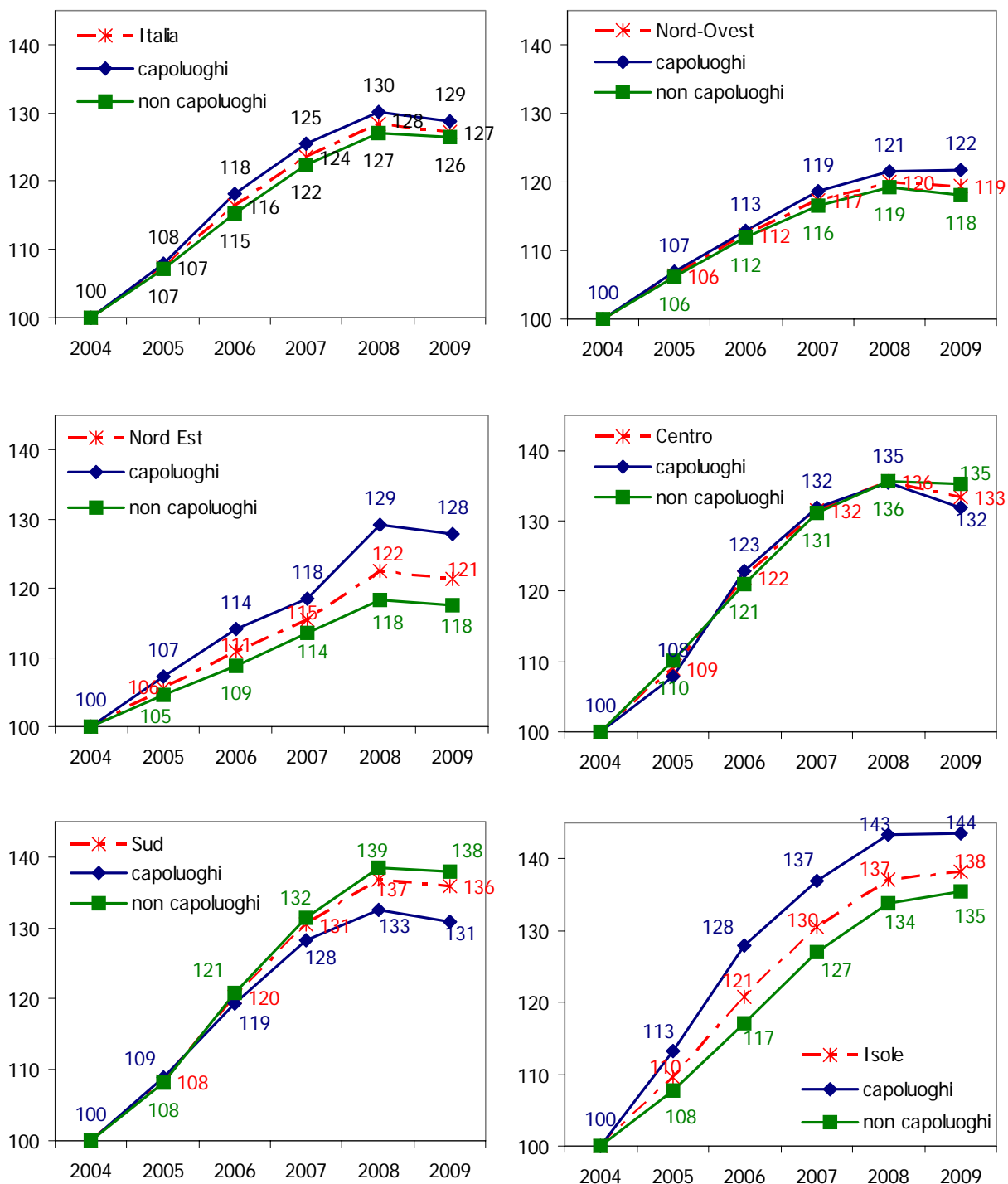


Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	Quotazione media (€/mq) 2009	var. % quotazione 2008/09	Differenziale quotazione per classe
< 5.000	1.023	-0,6%	0,65
5.000-25.000	1.343	-0,3%	0,85
25.000-50.000	1.528	-0,7%	0,97
50.000-250.000	1.678	-0,6%	1,07
> 250.000	2.825	-1,4%	1,79
Totale	1.575	-0,8%	1,00

Figura 11: Indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni

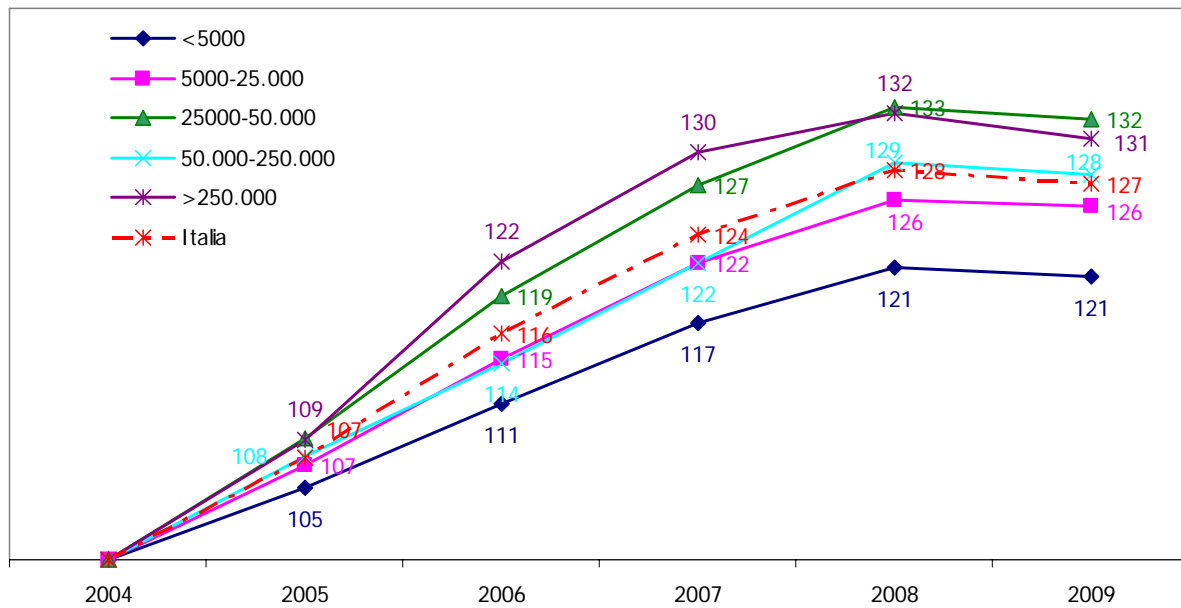
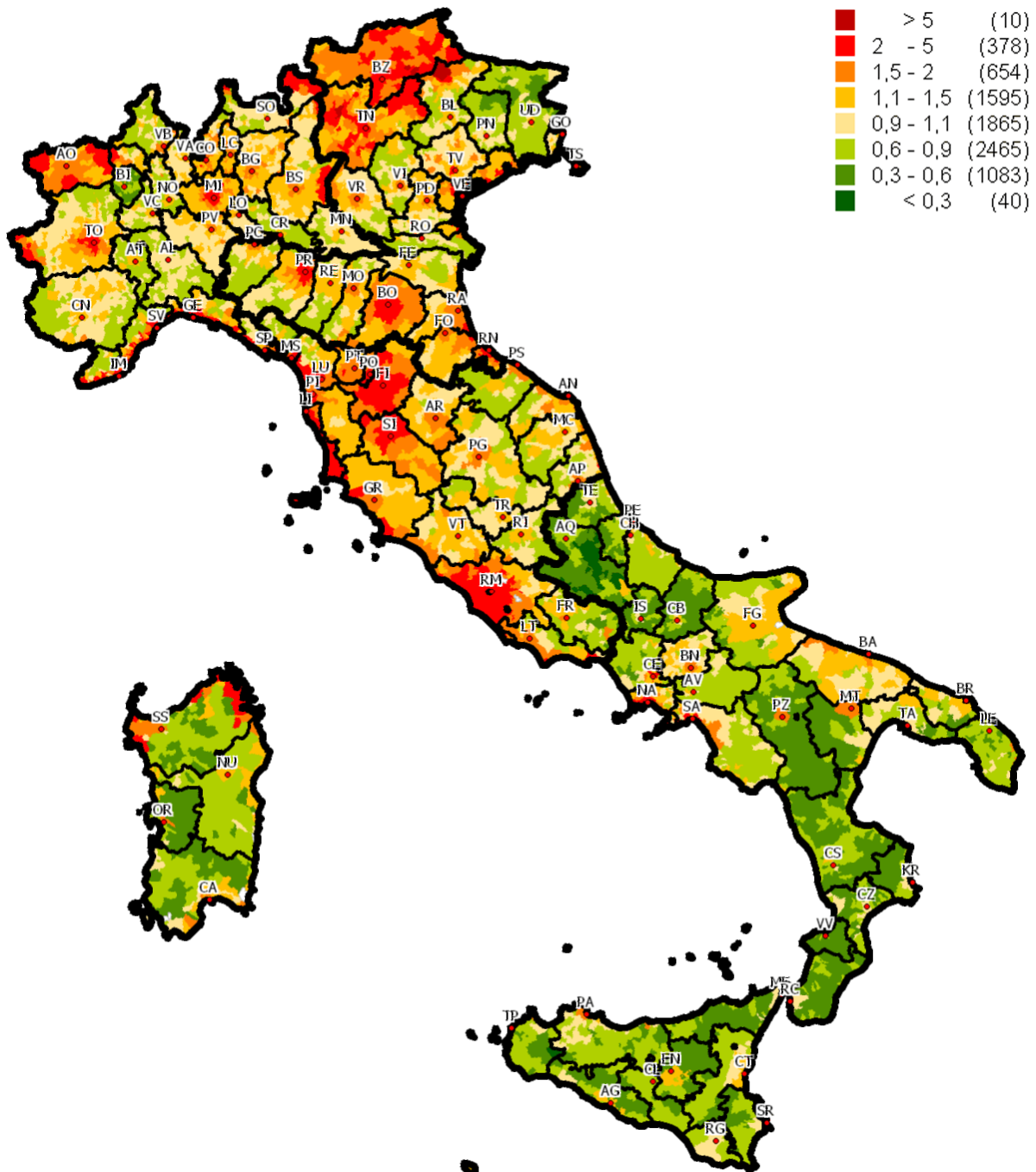


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali (valore medio nazionale = 1)



Le compravendite Il fatturato

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI e le superfici delle abitazioni compravendute⁸ si è provveduto ad effettuare una stima di larga massima del valore del volume di scambio delle abitazioni nel 2009. Il "fatturato" del 2009 è diminuito, rispetto al 2008, in linea con l'andamento delle compravendite e delle quotazioni.

Il valore di scambio complessivo, che era circa 113,5 miliardi di euro nel 2008, si riduce a circa 100,2 miliardi di euro nel 2009 con una flessione pari al 11,4% (Tabella 9). Tale flessione risulta più elevata nel Nord-Ovest, con -15,3%, dove anche il numero di compravendite presenta il calo maggiore, e minore al Sud, -5,7%. Il fatturato, inoltre, è complessivamente diminuito meno per i capoluoghi, -7,5%, ed è invece calato maggiormente nei comuni non capoluogo, -13,7%. Come per le compravendite, la quota maggiore del fatturato è quella del Nord-Ovest, 33,5%, mentre scende ulteriormente la quota delle Isole, con circa il 7%.

Considerando, invece, il fatturato dei soli capoluoghi, si nota che la quota maggiore è quella del Centro, 36,1%, dovuta al maggior livello medio delle quotazioni delle città di questa area. Infatti se osserviamo la stima del fatturato medio per unità, emerge chiaramente il maggior valore medio delle abitazioni del Centro, in generale, ed in particolare dei capoluoghi, con 268.000 euro circa, rispetto al minimo che si registra per i capoluoghi delle Isole, pari a 145.000 euro circa. Sensibilmente inferiore il valore medio stimato per le abitazioni nei comuni non capoluogo: il minimo si riscontra sempre nelle Isole, 102.000 euro circa per unità, ed il massimo, pari a 178.000 euro circa, al Centro.

La stima del "fatturato" delle abitazioni per classi demografiche dei comuni (Tabella 10) conferma che i valori più bassi si riscontrano nei comuni più piccoli, inferiori a 5.000 abitanti, con 112.000 euro circa per abitazione, ed il valore mediamente più elevato si ha per le città più grandi, 258.000 euro circa. In conseguenza del leggero calo delle quotazioni anche il valore medio per unità risulta mediamente in leggera flessione, ma tale calo è dovuto essenzialmente al calo nei comuni non capoluogo, ed in particolare per il Nord-Ovest. Nel Sud e nelle Isole, invece, il valore stimato per abitazione risulta in crescita.

Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

anno 2009	Stima fatturato 1000 €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	var% 08-09 fatturato	differenza 08-09 fatt. medio u.i. €
Area					
Nord Ovest	33.531.301	171.094	33,5%	-15,3%	-4.357
Nord Est	18.066.601	160.057	18,0%	-11,6%	272
Centro	27.180.977	214.970	27,1%	-9,9%	-1.016
Sud	14.354.855	128.160	14,3%	-5,7%	4.116
Isole	7.104.477	114.886	7,1%	-8,1%	941
Italia	100.238.211	164.556	100%	-11,4%	-917
Capoluoghi					
Nord Ovest	11.089.535	212.063	28,6%	-7,6%	3.333
Nord Est	6.597.669	205.503	17,0%	-8,4%	-1.701
Centro	13.983.766	267.682	36,1%	-8,3%	-6.170
Sud	4.384.698	174.345	11,3%	-3,5%	5.291
Isole	2.683.972	145.398	6,9%	-7,4%	3.476
Italia	38.739.640	214.924	100%	-7,5%	341
Non Capoluoghi					
Nord Ovest	22.441.766	156.184	36,5%	-18,6%	-7.884
Nord Est	11.468.932	141.993	18,6%	-13,3%	-83
Centro	13.197.211	177.859	21,5%	-11,6%	215
Sud	9.970.158	114.787	16,2%	-6,7%	3.353
Isole	4.420.505	101.902	7,2%	-8,5%	5
Italia	61.498.571	143.388	100%	-13,7%	-2.459

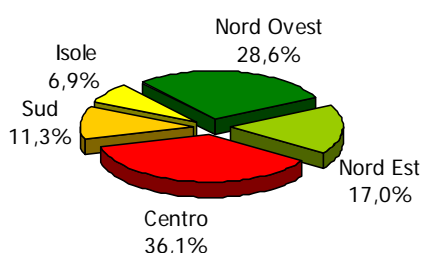
⁸ Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.

Tabella 10: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni

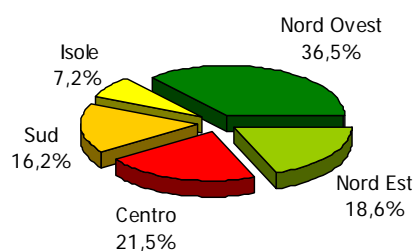
anno 2009	Stima fatturato 1000 €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per classe	var% 08-09 fatturato	differenza 08-09 fatt. medio u.i. €
< 5.000	12.108.229	111.742	12,1%	-14,9%	-455
5.000-25.000	31.792.346	149.082	31,7%	-14,9%	-5.796
25.000-50.000	12.000.975	151.886	12,0%	-10,6%	275
50.000-250.000	19.533.650	173.986	19,5%	-9,0%	1.523
> 250.000	24.803.010	257.699	24,7%	-7,0%	-1.674
Totale	100.238.211	164.556	100%	-11,4%	-917

Figura 13: Quote fatturato 2009 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi e per classi demografiche dei comuni

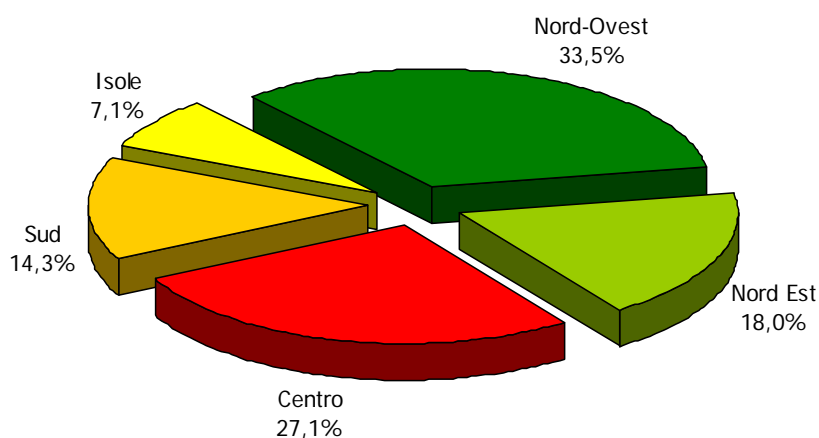
Fatturato NTN Capoluoghi



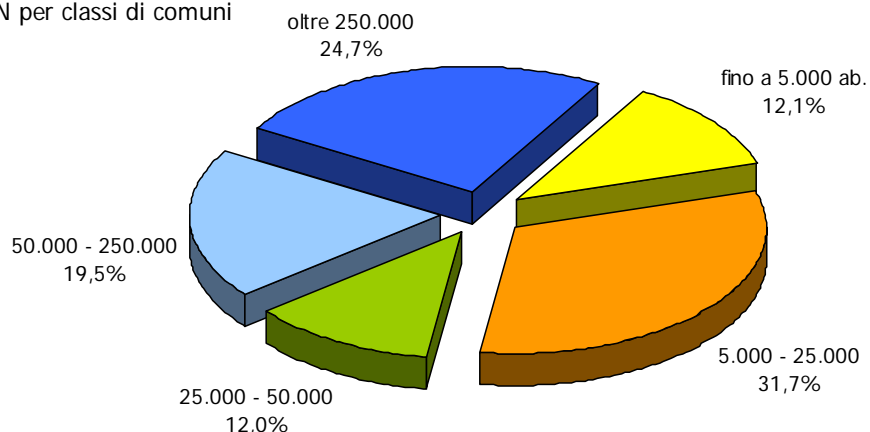
Fatturato NTN Non Capoluoghi



Italia



Fatturato NTN per classi di comuni



I mutui ipotecari I volumi

I mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni da parte di persone fisiche, si riferiscono esclusivamente a quei casi in cui la garanzia reale è proprio l'abitazione acquistata⁹. Nel 2009, dopo il crollo di questo segmento di mercato registrato nel 2008 con una riduzione del 26,8% rispetto al 2007, il calo delle compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario (NTN IP), risulta in linea con l'andamento del NTN residenziale. Con 242.544 NTN IP, infatti, il ridimensionamento risulta del -10,8% (Tabella 11).




Il calo maggiore, come già visto per le compravendite, si verifica nel Nord-Ovest (-13,1%), mentre il calo inferiore si ha nel Centro, -6,9%. La maggior richiesta di mutui ipotecari si trova nel Nord-Ovest, sia come volume complessivo che rappresenta il 35,3% del totale, sia come incidenza relativa sulle corrispondenti compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche. Nelle regioni del Nord (Est ed Ovest) si ricorre al mutuo ipotecario nel 47-48% degli acquisti effettuati da persone fisiche, mentre nel Sud e nelle Isole tale quota scende al 33% circa.

L'andamento degli indici del NTN IP (Figura 14) risultano molto simili in tutte le aree geografiche, con una forte crescita nel biennio 2005-06 per i comuni non capoluoghi, seguita da una prima flessione nel 2007 e da un forte calo nel 2008, mentre nel 2009 si nota una flessione decisamente più contenuta per tutte le aree ed in particolare per i capoluoghi.

Osservando gli andamenti per classi di comuni (Tabella 12) si nota che è la seconda classe (comuni con numero di abitanti tra 5.000 e 25.000) quella in cui si concentra il maggior numero di NTN IP, il 35,9% sul totale, mentre la maggiore incidenza di acquisti con mutuo ipotecario rispetto alle compravendite di abitazioni da parte di persone fisiche (NTN PF) risulta superiore per le città più grandi, 46,7% circa.

In Figura 16 è riportata la mappa tematica della distribuzione del NTN IP nei comuni italiani.

Tabella 11: NTN IP e incidenza su NTN e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

	Area	NTN IP 2009	var.% NTN IP 2008/09	Quota NTN IP per Area	INC-NTN PF 2009	Differenza INC 2008/09
	Nord-Ovest	85.680	-13,1%	35,3%	47,4%	-0,4%
	Nord-Est	49.563	-12,3%	20,4%	47,9%	0,2%
	Centro	52.431	-6,9%	21,6%	44,0%	1,1%
	Sud	35.517	-9,0%	14,6%	33,4%	-0,1%
	Isole	19.353	-9,0%	8,0%	33,0%	-0,4%
	Italia	242.544	-10,8%	100%	42,7%	0,0%
	Capoluoghi	NTN IP 2009	var.% NTN IP 2008/09	Quota NTN IP per Area	INC-NTN PF 2009	Differenza INC 2008/09
	Nord-Ovest	23.077	-9,1%	30,5%	47,6%	-0,8%
	Nord-Est	13.303	-8,0%	17,6%	45,7%	0,5%
	Centro	22.744	-5,4%	30,0%	45,7%	0,9%
	Sud	9.727	-5,7%	12,8%	40,9%	1,1%
	Isole	6.862	-9,4%	9,1%	39,1%	-0,3%
	Italia	75.713	-7,4%	100%	44,9%	0,2%
	Non Capoluoghi	NTN IP 2009	var.% NTN IP 2008/09	Quota NTN IP per Area	INC-NTN PF 2009	Differenza INC 2008/09
	Nord-Ovest	62.604	-14,5%	37,53%	47,3%	-0,3%
	Nord-Est	36.260	-13,8%	21,73%	48,8%	0,1%
	Centro	29.688	-8,0%	17,80%	42,8%	1,2%
	Sud	25.790	-10,2%	15,46%	31,3%	-0,4%
	Isole	12.490	-8,8%	7,49%	30,4%	-0,5%
	Italia	166.831	-12,2%	100%	41,8%	-0,2%

⁹ Non rientrano nella presente analisi, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.

Figura 14: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

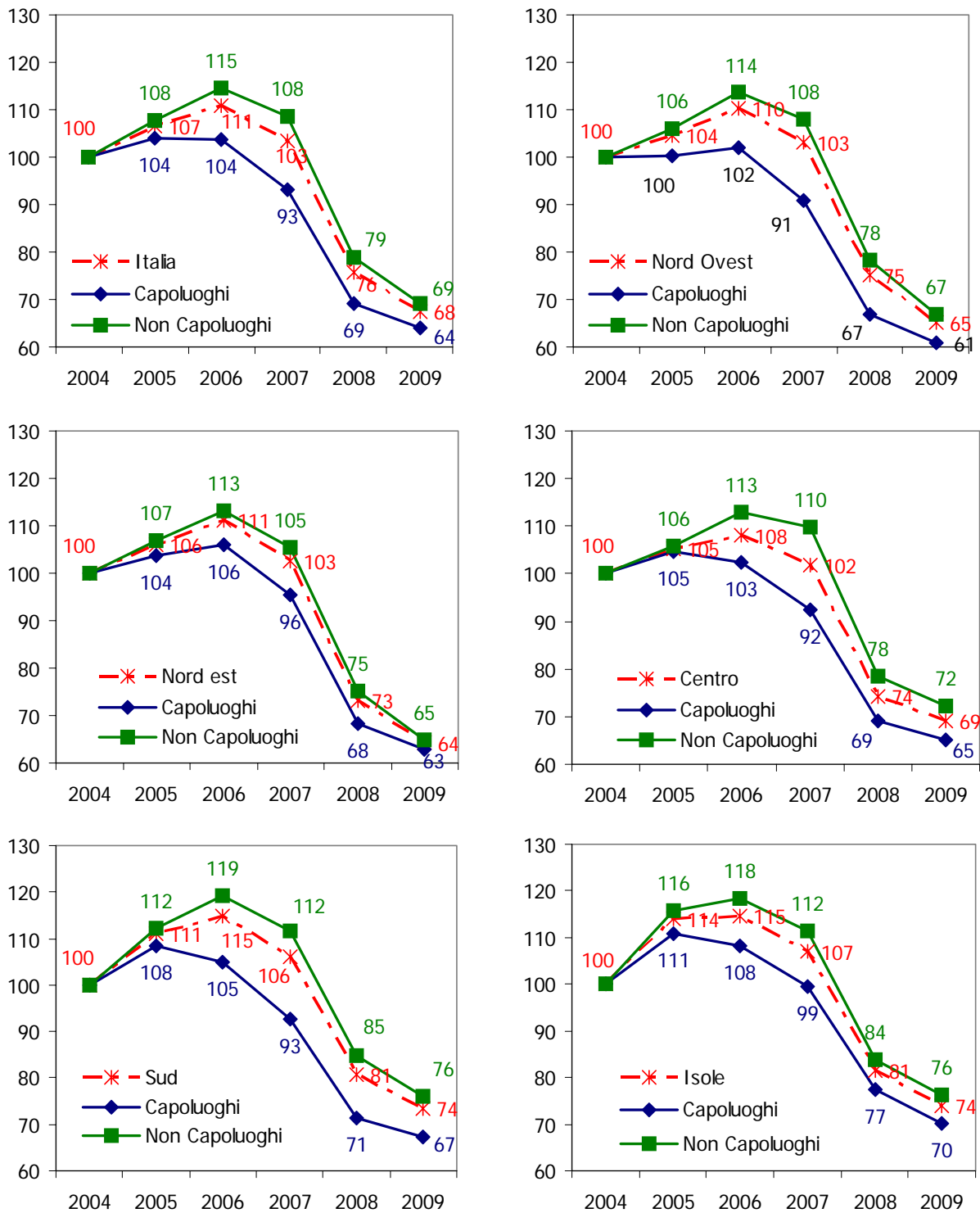


Tabella 12: NTN IP e incidenza su NTN e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	NTN IP 2009	var.% NTN IP 2008/09	Quota NTN IP per Area	INC-NTN PF 2009	Differenza INC 2008/09
< 5.000	36.018	-16,8%	14,8%	35,8%	-1,2%
5.000-25.000	87.090	-11,1%	35,9%	43,8%	0,0%
25.000-50.000	31.652	-9,7%	13,0%	43,1%	0,3%
50.000-250.000	45.173	-8,7%	18,6%	43,4%	0,6%
> 250.000	42.612	-7,2%	17,6%	46,7%	-0,3%
Totale	242.544	-10,8%	100%	42,7%	0,0%

Figura 15: Quote NTN IP 2009 per aree geografiche e per classi demografiche di comuni

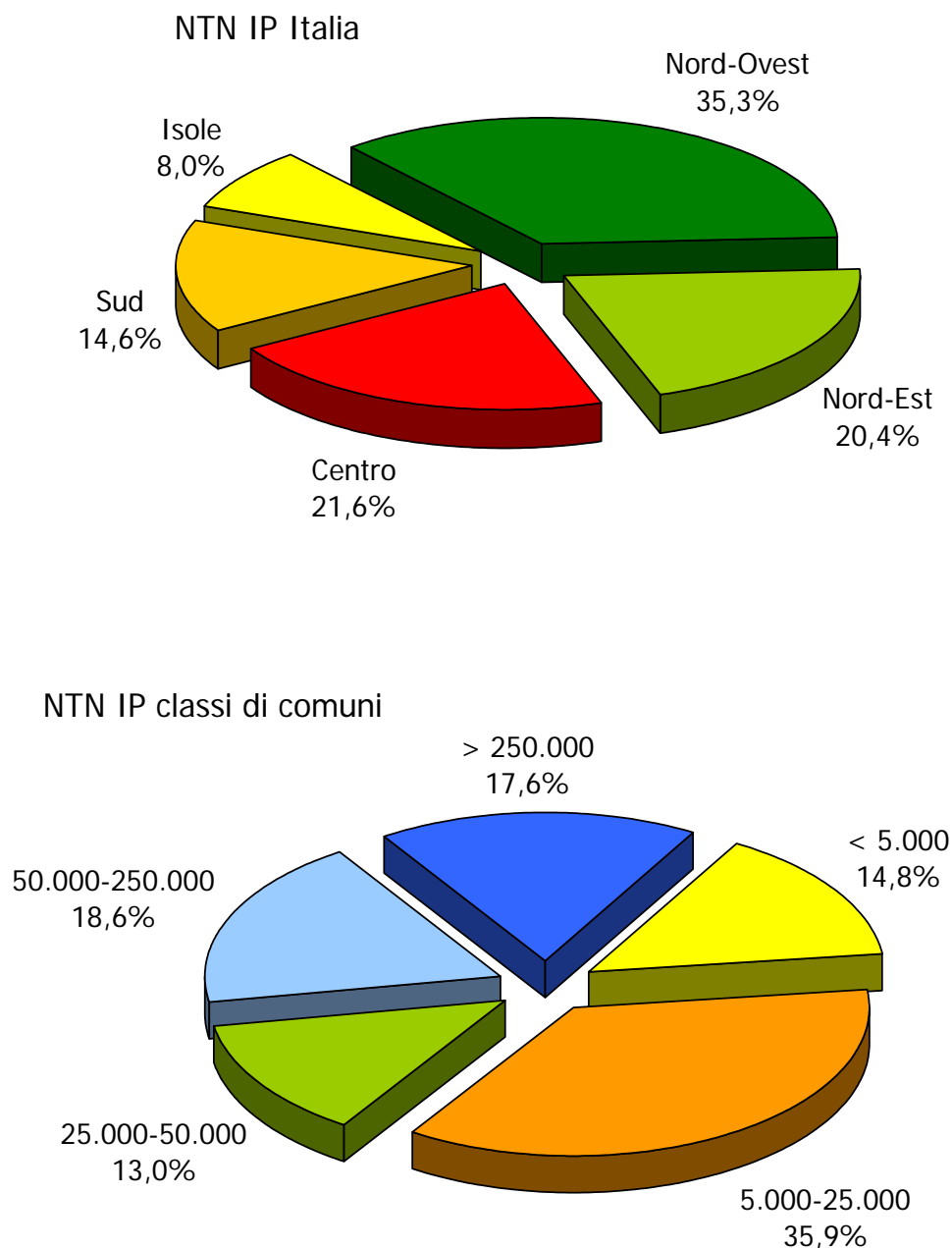
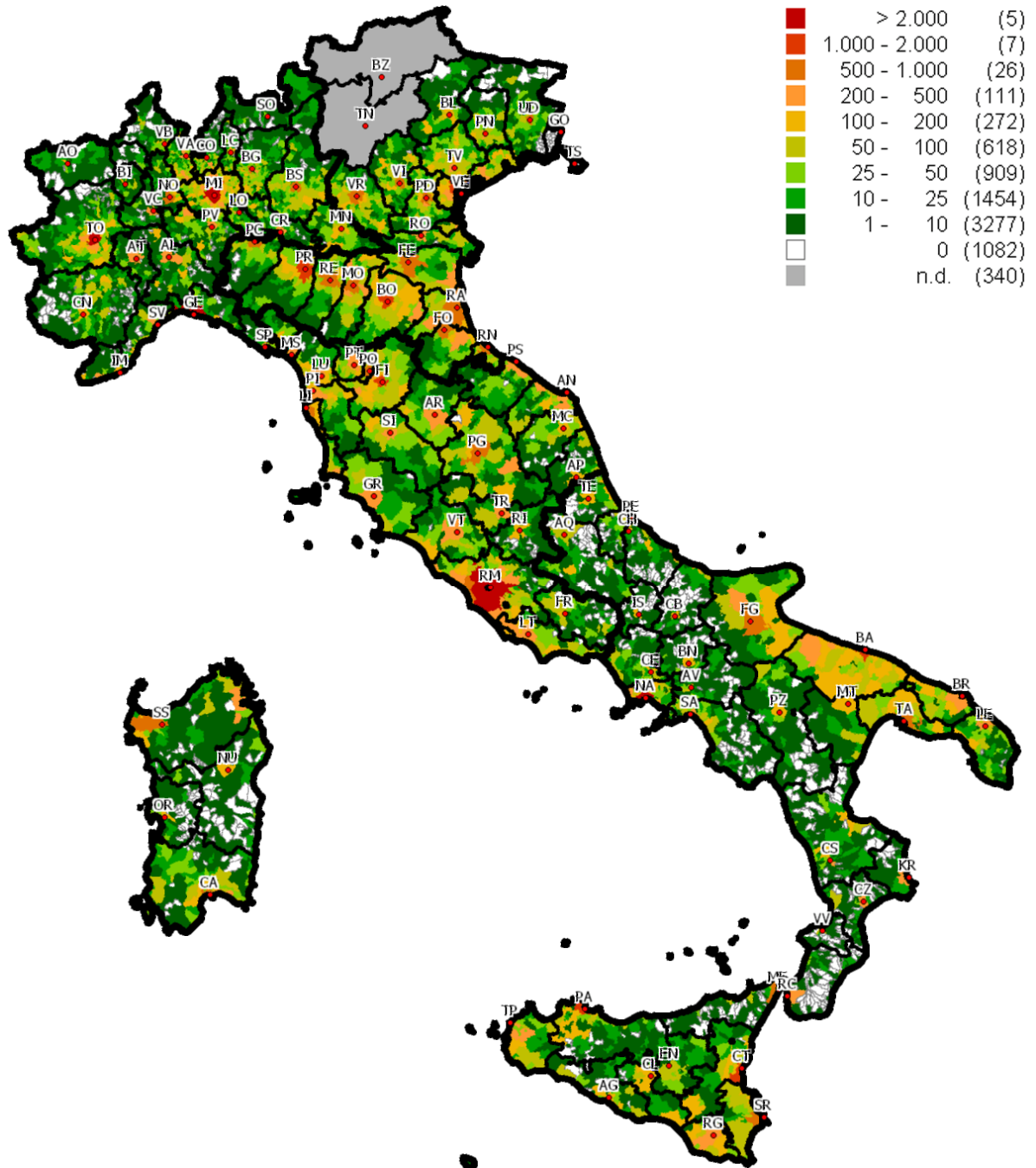


Figura 16: Mappa distribuzione NTN IP 2009 nei comuni italiani



I mutui ipotecari

Le dimensioni

Le abitazioni acquistate con mutuo ipotecario si distribuiscono in base alla dimensione delle stesse in modo leggermente diverso rispetto al totale di abitazioni compravendute (Tabella 13 e Tabella 14). Le quote maggiori riguardano ancora i tagli piccoli e medi, ma si riduce la quota dei monolocali ed aumenta quella delle abitazioni grandi. Nel 2009, peraltro, si riducono maggiormente gli acquisti con mutuo di "monolocali", -20% circa, mentre calano meno le case di media e grande dimensione, -6,7% circa¹⁰. Tale andamento conferma, enfatizzandolo, quanto già riscontrato per il complesso delle compravendute.

L'incidenza degli acquisti con mutuo (Tabella 15) risulta massima per le dimensioni 'media' e 'grande', mentre diminuisce leggermente per la 'medio-piccola', ed è decisamente inferiore per i 'monolocali'.

Nei capoluoghi si ricorre maggiormente al mutuo ipotecario, ma tale maggior incidenza riguarda essenzialmente le abitazioni di dimensioni inferiori, 'monolocali' e 'piccole', mentre per le abitazioni di maggior dimensione l'incidenza delle compravendute con mutuo ipotecario è simile a quella dei comuni non capoluogo.

L'incidenza di acquisti con mutuo aumenta con la dimensione dei comuni (Tabella 16 e Tabella 17), è minima per i monolocali acquistati nei comuni con meno di 5.000 abitanti (15%) ed è massima per le abitazioni di medio-piccola e media dimensione acquistate nelle città più grandi (superiore al 50%).

Tabella 13: NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

anno 2009							
Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	5.002	24.738	19.115	27.262	8.143	1.420	85.680
Nord Est	1.924	12.182	10.500	16.799	5.916	2.242	49.563
Centro	3.235	14.174	11.044	15.417	4.718	3.843	52.431
Sud	2.121	6.616	7.420	14.031	3.854	1.474	35.517
Isole	961	3.514	3.670	7.535	2.339	1.335	19.353
Italia	13.243	61.223	51.750	81.043	24.971	10.314	242.544
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	1.724	7.448	5.285	6.682	1.715	223	23.077
Nord Est	698,69	3.226	2.914	4.852	1.304	309	13.303
Centro	1.579	6.681	4.726	6.665	1.912	1181	22.744
Sud	563	1.969	2.130	3.756	1.054	255	9.727
Isole	287	1.100	1.255	2.920	845,26	456	6.862
Italia	4.851	20.425	16.310	24.874	6.830	2.424	75.713
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	3.279	17.290	13.830	20.580	6.428	1.197	62.604
Nord Est	1.225	8.956	7.586	11.947	4.612	1.933	36.260
Centro	1.656	7.493	6.319	8.752	2.806	2.662	29.688
Sud	1.558	4.647	5.291	10.275	2.801	1.219	25.790
Isole	674	2.414	2.414	4.616	1.493	879	12.490
Italia	8.392	40.798	35.441	56.170	18.140	7.890	166.831

¹⁰ Come già evidenziato per le compravendite complessive calano soprattutto le u.i. nd, con superficie non disponibile, per il miglioramento della compilazione delle note di trascrizione e di conseguenza delle iscrizioni ipotecarie.

Tabella 14: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi

Var% 08/09							
Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-21,9%	-15,4%	-11,3%	-9,4%	-9,5%	-39,3%	-13,1%
Nord Est	-16,8%	-13,8%	-10,7%	-9,9%	-9,7%	-27,4%	-12,3%
Centro	-11,2%	-3,6%	-6,2%	-3,6%	-4,3%	-27,3%	-6,9%
Sud	-28,7%	-12,5%	-7,0%	-1,7%	-2,0%	-36,8%	-9,0%
Isole	-26,5%	-11,4%	-8,5%	-3,7%	-2,0%	-25,1%	-9,0%
Italia	-20,5%	-12,0%	-9,3%	-6,7%	-6,8%	-30,4%	-10,8%
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-21,3%	-13,7%	-6,3%	-1,6%	-2,0%	-43,7%	-9,1%
Nord Est	-8,9%	-7,6%	-6,8%	-8,0%	-2,8%	-32,3%	-8,0%
Centro	-3,5%	-1,5%	-6,6%	-3,8%	-1,7%	-30,2%	-5,4%
Sud	-30,2%	-8,6%	-1,8%	0,7%	-2,2%	-32,5%	-5,7%
Isole	-40,1%	-17,7%	-10,3%	-1,6%	0,3%	-16,6%	-9,4%
Italia	-17,5%	-8,8%	-6,2%	-3,2%	-1,8%	-30,1%	-7,4%
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	-22,3%	-16,1%	-13,1%	-11,7%	-11,3%	-38,4%	-14,5%
Nord Est	-20,8%	-15,9%	-12,2%	-10,7%	-11,5%	-26,6%	-13,8%
Centro	-17,5%	-5,4%	-5,8%	-3,5%	-6,0%	-25,9%	-8,0%
Sud	-28,2%	-14,0%	-9,0%	-2,5%	-1,9%	-37,6%	-10,2%
Isole	-18,6%	-8,1%	-7,5%	-5,0%	-3,2%	-28,8%	-8,8%
Italia	-22,1%	-13,5%	-10,7%	-8,1%	-8,6%	-30,5%	-12,2%

Tabella 15: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per area geografica

anno 2009							
Area	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	31,6%	43,9%	51,5%	53,2%	52,2%	30,0%	47,4%
Nord Est	30,7%	44,0%	50,1%	53,8%	52,2%	37,6%	47,9%
Centro	31,1%	43,2%	47,3%	48,4%	46,8%	36,5%	44,0%
Sud	13,2%	30,0%	39,4%	42,9%	43,7%	18,9%	33,4%
Isole	11,8%	27,9%	38,1%	43,6%	42,8%	23,9%	33,0%
Italia	23,3%	40,4%	47,1%	49,3%	48,7%	29,8%	42,7%
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	33,7%	45,7%	51,2%	52,2%	51,7%	37,0%	47,6%
Nord Est	30,8%	41,8%	47,7%	51,2%	51,1%	30,3%	45,7%
Centro	35,9%	44,5%	48,1%	48,5%	48,7%	41,8%	45,7%
Sud	20,9%	40,3%	45,5%	45,5%	44,5%	28,9%	40,9%
Isole	15,1%	32,5%	43,6%	47,1%	45,2%	34,0%	39,1%
Italia	29,6%	43,2%	48,2%	49,3%	48,7%	36,3%	44,9%
Non Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
Nord Ovest	30,7%	43,2%	51,6%	53,6%	52,3%	29,0%	47,3%
Nord Est	30,6%	44,9%	51,1%	54,9%	52,6%	39,1%	48,8%
Centro	27,5%	42,1%	46,8%	48,3%	45,6%	34,5%	42,8%
Sud	11,6%	27,1%	37,5%	42,0%	43,4%	17,7%	31,3%
Isole	10,8%	26,3%	35,8%	41,6%	41,6%	20,7%	30,4%
Italia	20,8%	39,2%	46,6%	49,3%	48,7%	28,3%	41,8%

Tabella 16: NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni

anno 2009							
Classi demografiche dei comuni	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
< 5.000	1.952	8.094	7.155	11.733	5.117	1.967	36.018
5.000-25.000	3.800	21.203	18.742	29.513	9.395	4.438	87.090
25.000-50.000	1.658	8.103	6.790	11.030	2.788	1.283	31.652
50.000-250.000	2.494	10.581	9.458	16.524	4.560	1.556	45.173
> 250.000	3.338	13.243	9.605	12.244	3.110	1.070	42.612
Totale	13.243	61.223	51.750	81.043	24.971	10.314	242.544

Tabella 17: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per classi demografiche di comuni

anno 2009	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
< 5.000	15,1%	31,4%	40,6%	46,9%	47,0%	23,4%	35,8%
5.000-25.000	22,3%	41,3%	48,4%	50,5%	50,2%	30,9%	43,8%
25.000-50.000	24,2%	41,3%	47,4%	48,9%	47,7%	29,9%	43,1%
50.000-250.000	25,4%	40,7%	47,0%	48,8%	47,9%	31,8%	43,4%
> 250.000	33,0%	46,3%	50,3%	50,2%	49,1%	40,3%	46,7%
Totale	23,3%	40,4%	47,1%	49,3%	48,7%	29,8%	42,7%

Figura 17: Quote NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi

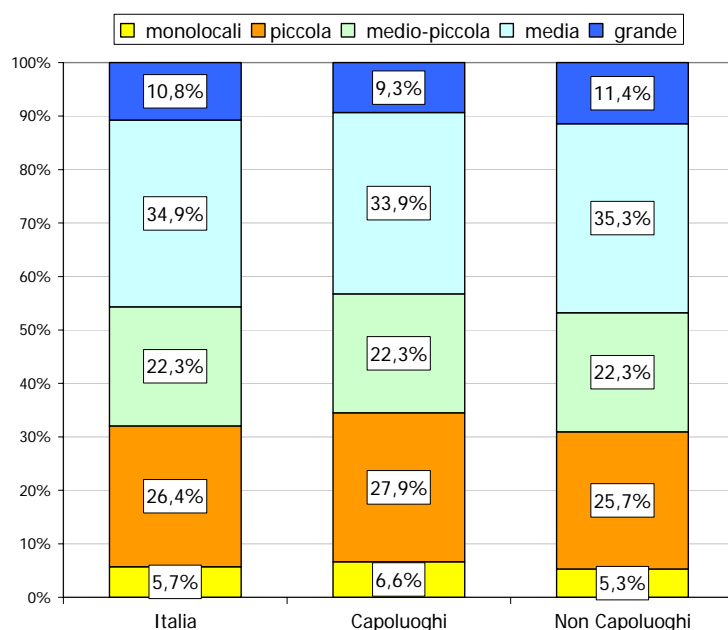
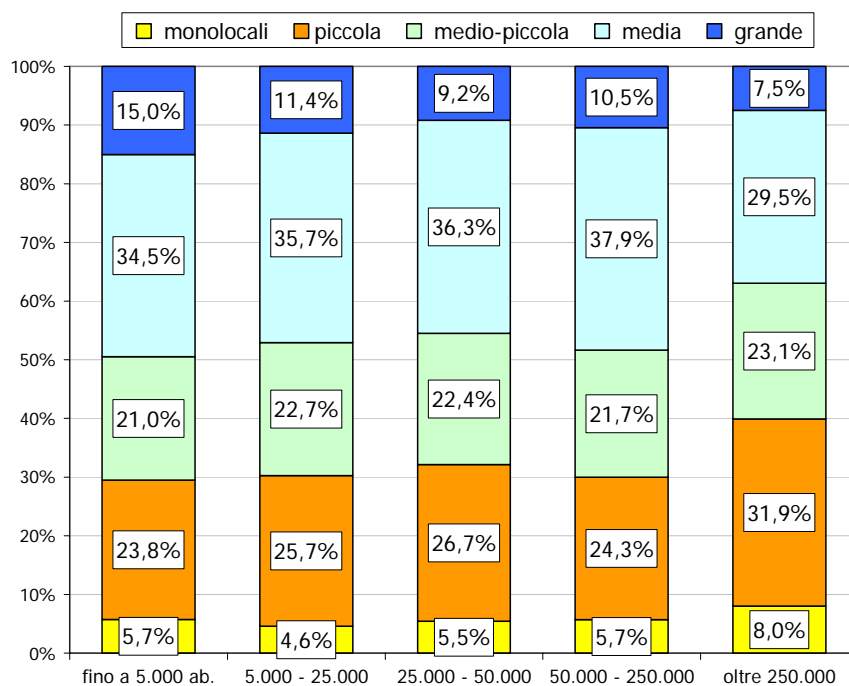


Figura 18: Quote NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per classi demografiche dei comuni



I mutui ipotecari I capitali erogati

Coerentemente con la riduzione del numero di unità abitative acquistate con mutui, si riduce anche il capitale complessivo erogato per i mutui ipotecari. Dai circa 34,5 miliardi del 2008 si passa ai 31,4 miliardi nel 2009 (Tabella 18), un calo del -9,1% in linea con l'andamento delle compravendite. Il calo più sensibile si ha nel Nord-Ovest, -12,5%, mentre quello inferiore si registra nelle Isole e nel Centro, -5,7% e -5,8% rispettivamente.

Contrariamente all'andamento registrato nel 2008, il capitale unitario erogato mediamente per abitazione aumenta leggermente nel 2009 (129 mila euro circa, +1,8%), con differenziazioni tra le diverse aree. Nel Nord-Est e nel Sud si ha l'aumento maggiore (3,8% circa), mentre nel Nord-Ovest il capitale erogato per unità abitativa aumenta solo dello 0,7%. Si nota anche qualche differenza tra i capoluoghi di provincia e gli altri comuni, ma, in generale, il capitale erogato per unità abitativa risulta in aumento, tranne che per un lieve calo per i capoluoghi del Nord-Ovest.

Nella Figura 19 e nella Figura 20 sono riportati i grafici degli andamenti per aree geografiche, distinguendo altresì i capoluoghi e i non capoluoghi, dell'indice del capitale erogato e del capitale medio per unità abitativa.

Il capitale complessivo erogato, analizzando le classi demografiche dei comuni (Tabella 19 e Figura 21), risulta maggiormente in calo (-16,1%) per la prima classe (con meno di 5.000 abitanti), mentre diminuisce meno per le città più grandi (con oltre 250.000 abitanti). Il capitale per unità, risulta in aumento per tutte le classi, cresce maggiormente per i comuni medio-piccoli (tra 5.000 e 25.000 abitanti) con un incremento del 2% circa.

L'incremento del capitale unitario, che appare non coerente con il calo, seppur lieve, dei valori di mercato, può essere giustificato dal forte ridimensionamento dei tassi di interesse che ha reso possibile, a parità di rata, un'erogazione di capitale superiore.

Tabella 18: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi


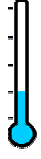

		Capitale 2009 (x 1000 €)	var.% Capitale 2008/09	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2009 €	Differenza Capitale unitario 2008/09 €
	Area					
	Nord-Ovest	11.228.220	-12,5%	35,8%	131.048	946
	Nord-Est	6.322.284	-8,9%	20,2%	127.561	4.687
	Centro	7.617.234	-5,8%	24,3%	145.280	1.679
	Sud	4.062.354	-7,5%	13,0%	114.379	1.917
	Italia	31.373.957	-9,1%	100%	129.354	2.313
		Capitale 2009 (x 1000 €)	var.% Capitale 2008/09	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2009 €	Differenza Capitale unitario 2008/09 €
	Capoluoghi					
	Nord-Ovest	3.229.459	-9,7%	29,7%	139.945	-909
	Nord-Est	1.805.877	-4,3%	16,6%	135.746	5.263
	Centro	3.723.381	-3,6%	34,3%	163.710	3.077
	Sud	1.273.237	-4,6%	11,7%	130.900	1.495
	Italia	10.868.272	-5,8%	100%	143.546	2.423
		Capitale 2009 (x 1000 €)	var.% Capitale 2008/09	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2009 €	Differenza Capitale unitario 2008/09 €
	Non Capoluoghi					
	Nord-Ovest	7.998.761	-13,6%	39,0%	127.768	1.395
	Nord-Est	4.516.407	-10,7%	22,0%	124.558	4.300
	Centro	3.893.853	-7,9%	19,0%	131.160	245
	Sud	2.789.117	-8,7%	13,6%	108.148	1.770
	Italia	20.505.685	-10,8%	100%	122.913	1.934

Figura 19: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

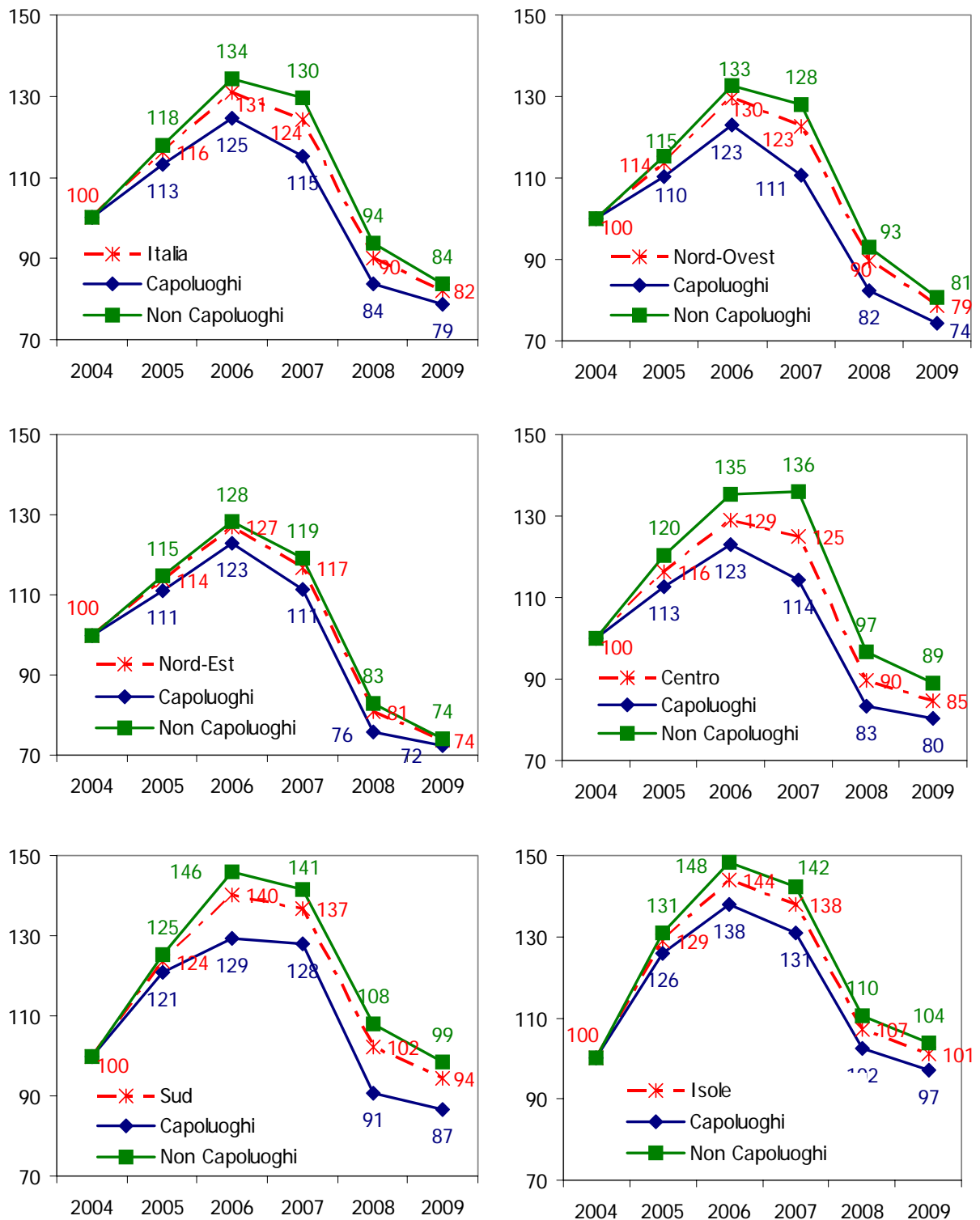


Figura 20: Capitale erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

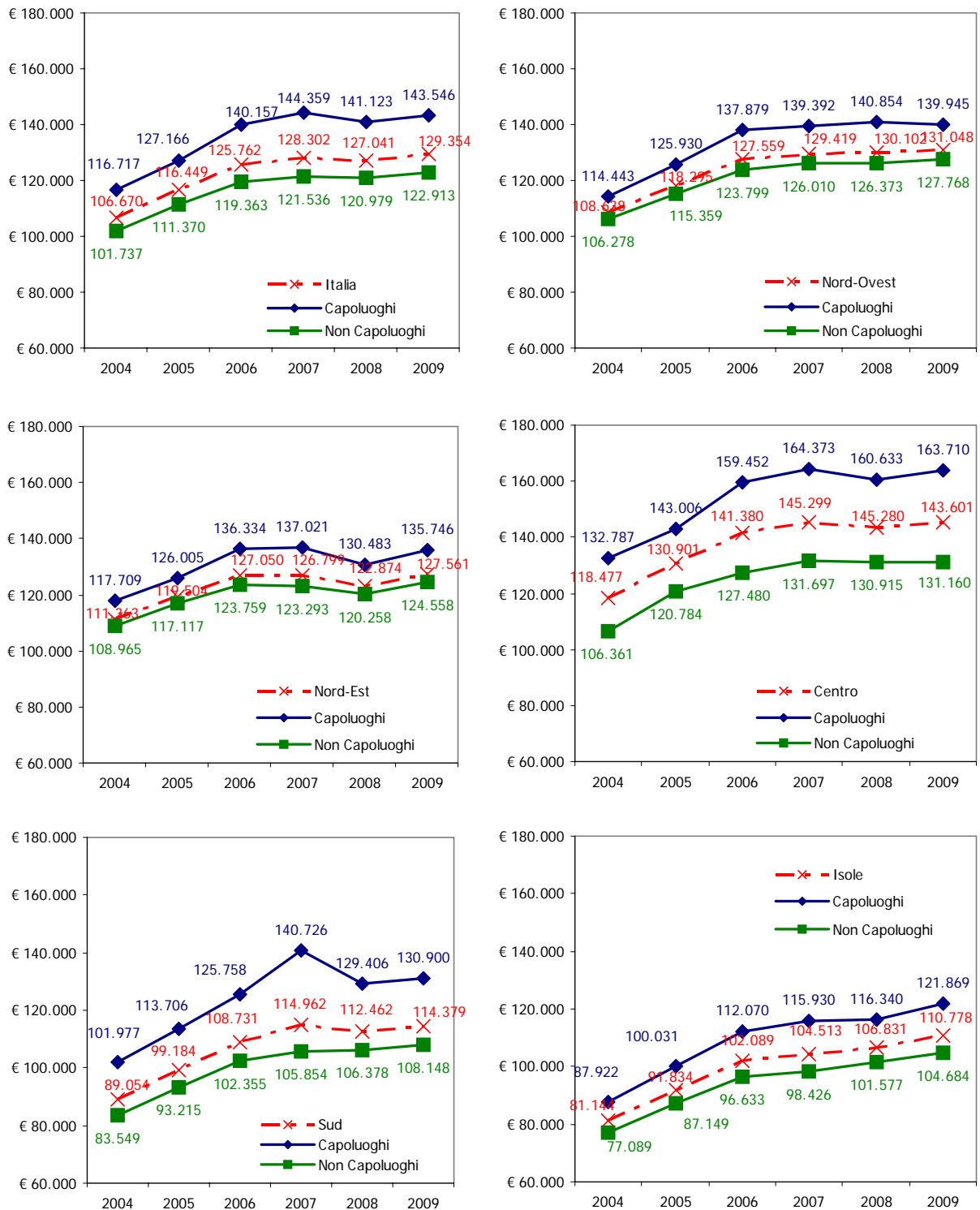
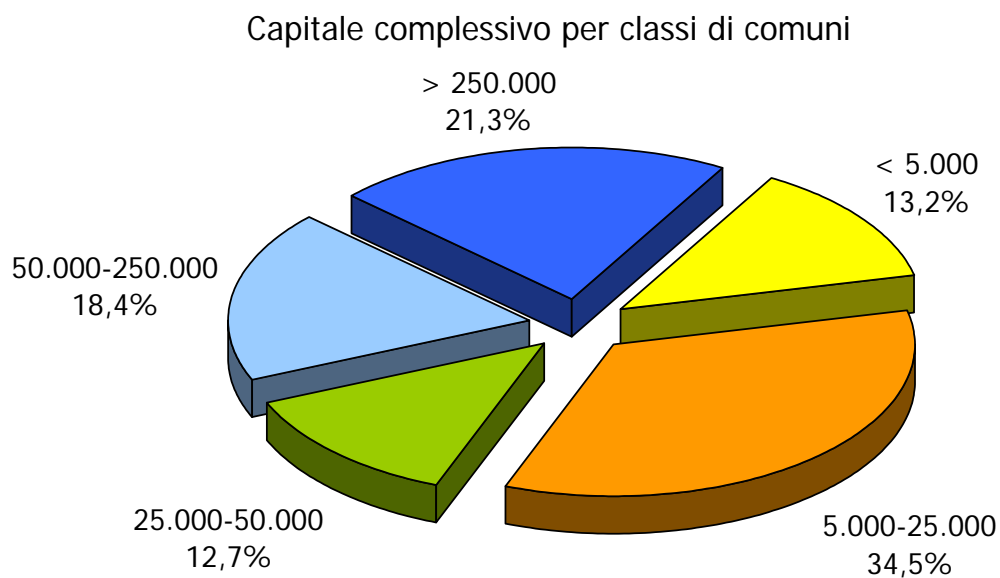
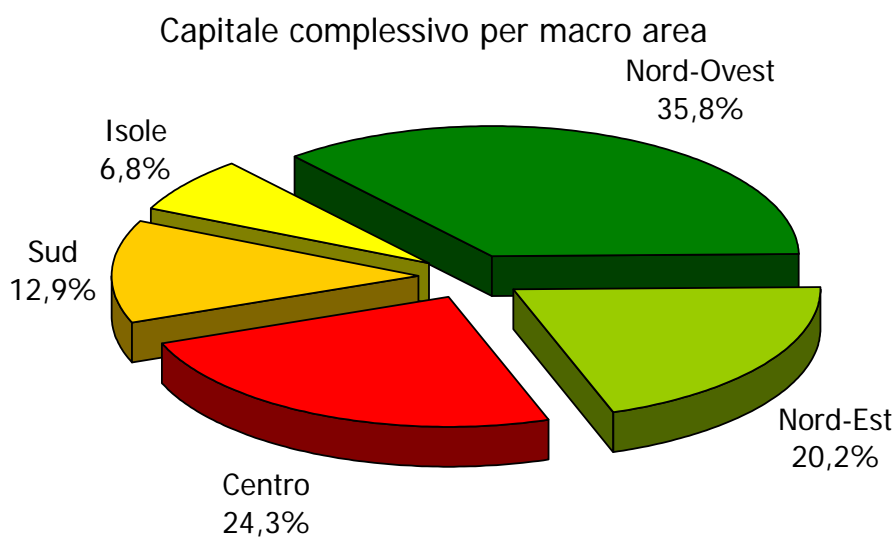


Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche di comuni	Capitale 2009 1000 €	var. % Capitale 2008/09	Quota Capitale per Area	Capitale /u.i. 2009 €	Differenza Capitale/u.i. 2008/09 €
< 5.000	4.131.356	-16,1%	13,2%	114.703	956
5.000-25.000	10.809.264	-9,3%	34,5%	124.115	2.535
25.000-50.000	3.976.617	-8,7%	12,7%	125.637	1.359
50.000-250.000	5.774.896	-7,0%	18,4%	127.840	2.288
> 250.000	6.681.823	-6,1%	21,3%	156.807	1.854
Totale	31.373.957	-9,1%	100%	129.354	2.313

Figura 21: Quote capitale erogato nel 2009 per aree geografiche e per classi demografiche dei comuni



I mutui ipotecari

Tasso medio e durata

L'andamento dei tassi d'interesse ha avuto una certa influenza sul mercato immobiliare, favorendone l'espansione nei primi anni 2000, contribuendo alla frenata del 2007 ed al deciso ridimensionamento del 2008, anno in cui il livello medio dei tassi iniziali praticati nell'anno superò il 5,5%. Le politiche delle banche centrali per il contenimento dei tassi di sconto, adottate già a partire dall'ultimo trimestre 2008, hanno portato nel 2009 i tassi medi per i mutui ad un livello decisamente più contenuto, pari a 3,7% mediamente (Tabella 20).

I tassi medi riferiti alla prima rata relativamente ai nuovi mutui ipotecari stipulati nel 2009 risultano più elevati nelle regioni del Sud (4,06%) e delle Isole (3,99%), mentre i tassi più bassi si registrano nelle regioni del Nord-Est (3,38%). Tra il 2007 ed il 2008, con un livello dei tassi particolarmente elevato, si era assistito ad una maggiore convergenza dei tassi e quindi ad una riduzione dei differenziali territoriali. Nel 2009, invece si riapre la forbice degli interessi praticati che torna a sfavorire le regioni meridionali (Figura 22).

La durata media del mutuo è pari a 275 mesi (23 anni e 3 mesi, in media). La differenza tra le diverse aree del Paese non è molto rilevante, rispetto al 2008 si nota una leggera diminuzione della durata pari a 3-4 mesi circa (Figura 23).

Il ridimensionamento dei tassi d'interesse ha portato ad un calo generalizzato della rata mensile¹¹, che è passata da 822 euro a 704 euro mediamente (Tabella 21 e Figura 24). Le differenze degli importi tra le diverse aree geografiche sono dovute essenzialmente al maggior capitale erogato, strettamente collegato ai diversi valori di mercato delle abitazioni: infatti l'importo più alto si registra per le regioni del Centro dove il valore medio di un'abitazione supera del 30% il valore medio nazionale.

Tabella 20: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (mesi) e variazione annua

anno 2009				
Area	Tasso medio	Differenza tasso medio 2008/09	Durata media mesi	Differenza durata media 2008/09 mesi
Nord-Ovest	3,55%	-1,9	278	-5,3
Nord-Est	3,38%	-2,1	269	-3,4
Centro	3,79%	-1,9	283	-2,2
Sud	4,06%	-1,6	270	-2,8
Isole	3,99%	-1,6	268	-3,4
Italia	3,68%	-1,9	275	-3,7

Tabella 21: Rata media mensile (euro) e variazione annua

anno 2009		
Area	Rata media mensile €	Var% Rata media 2008/09
Nord-Ovest	€ 700	-15,7%
Nord-Est	€ 685	-14,1%
Centro	€ 785	-15,6%
Sud	€ 654	-11,9%
Isole	€ 633	-9,8%
Italia	€ 704	-14,3%

¹¹ La rata è stata calcolata considerando il tasso iniziale medio, il capitale medio per unità e la durata media in mesi.

Figura 22: Andamento tasso d'interesse medio iniziale

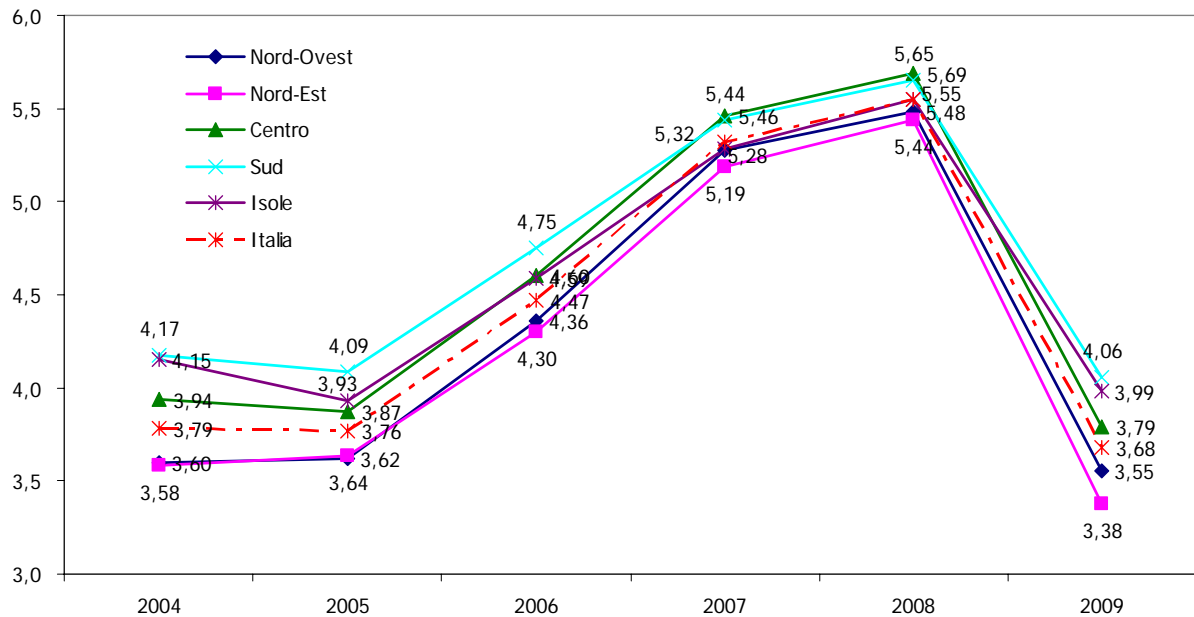


Figura 23: Andamento durata media mutuo (mesi)

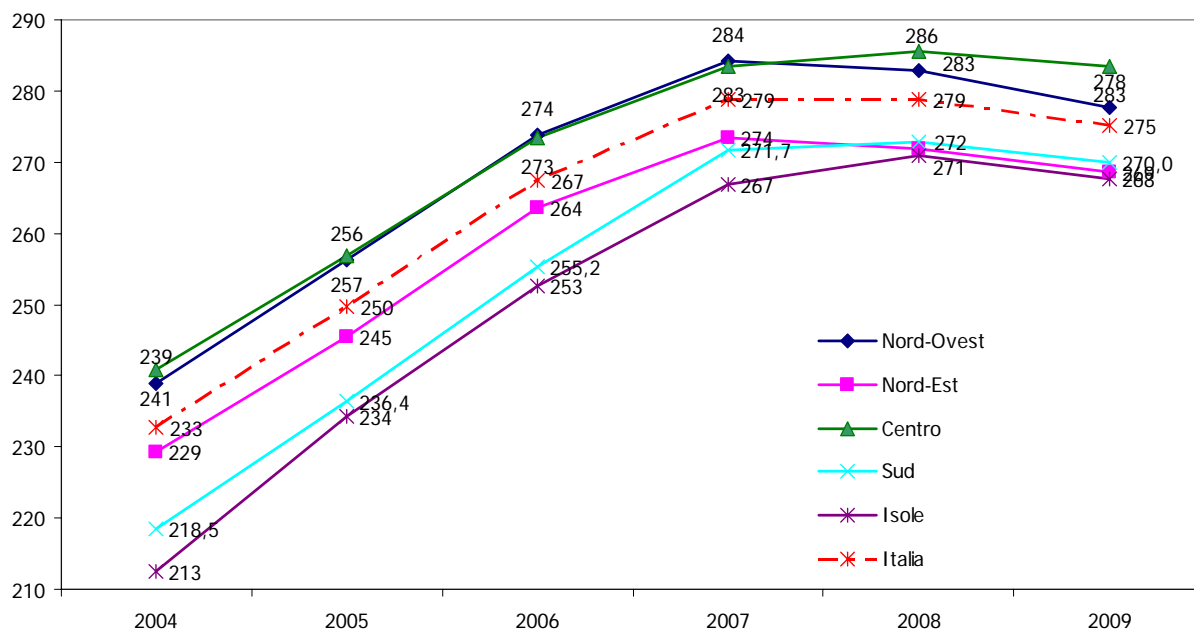
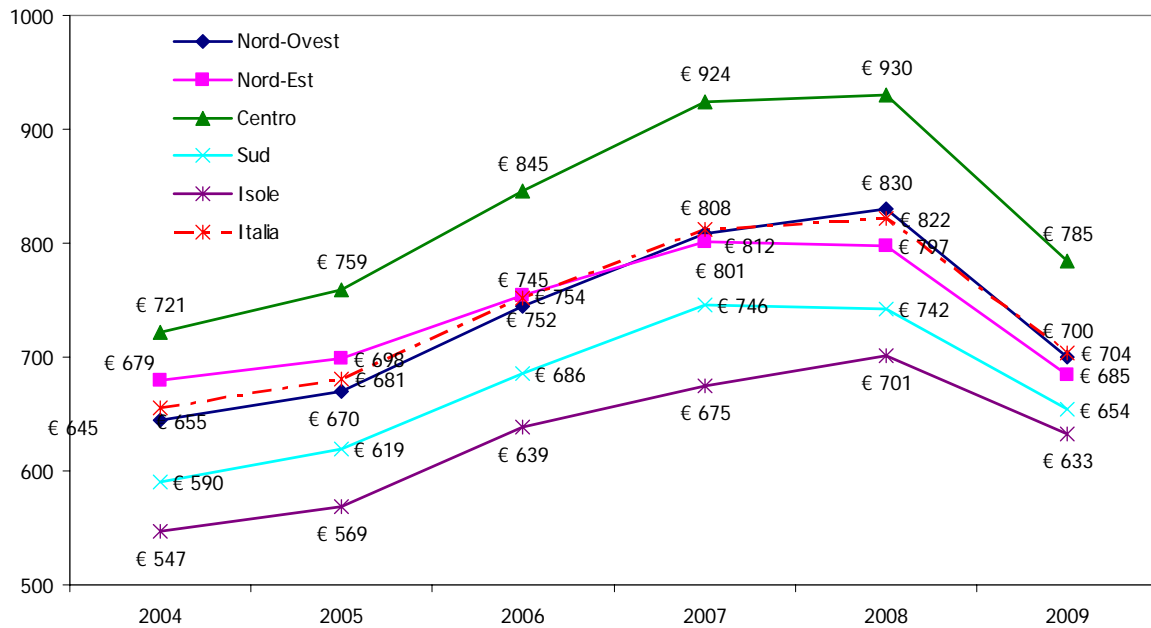


Figura 24: Andamento rata media iniziale mensile (euro)



Le principali città Le compravendite

L'andamento del mercato residenziale delle otto principali città per numero di abitanti risulta, nel 2009, meno negativo della media nazionale con un calo del 5,8% mediamente (Tabella 22). Si segnalano, in particolare, le città di Bologna (-1,2%) e di Napoli (-1,7%), e, per converso, la città di Torino e di Firenze (con entrambe -13,1%) in cui le compravendite continuano a decrescere sensibilmente.

Roma (-2,6%) e Milano (-6,9%), che da sole formano quasi l'8% del mercato italiano in termini di unità abitative scambiate, mostrano una variazione negativa più contenuta. Complessivamente il mercato residenziale è in maggior calo nei comuni delle rispettive province, dove si ha un calo medio del 12,7%. E' la provincia di Milano quella con la perdita maggiore, -17,1%, mentre va meglio per quella di Roma, -6,1%.

L'andamento dell'indice del NTN (Figura 25) evidenzia che in quasi tutti i capoluoghi l'inversione di tendenza (dopo la crescita del mercato generalizzata) è stata consistente già nel 2007, per alcuni è iniziata dal 2006 (Roma, Napoli e Palermo), nel 2008 prosegue la contrazione del volume di compravendite, e nel 2009 si nota una fase di decrescita più contenuta per i capoluoghi, mentre permane per i comuni del resto della provincia. Firenze che, rispetto a tutte le altre città qui considerate, anche nel 2008 si mantiene su livelli non molto lontani dal 2004, subisce un crollo nel 2009.

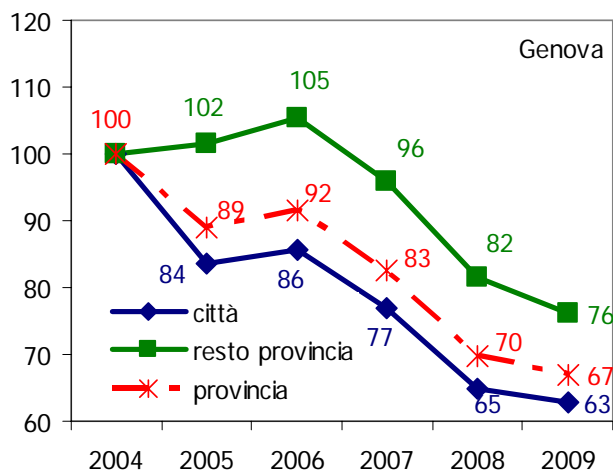
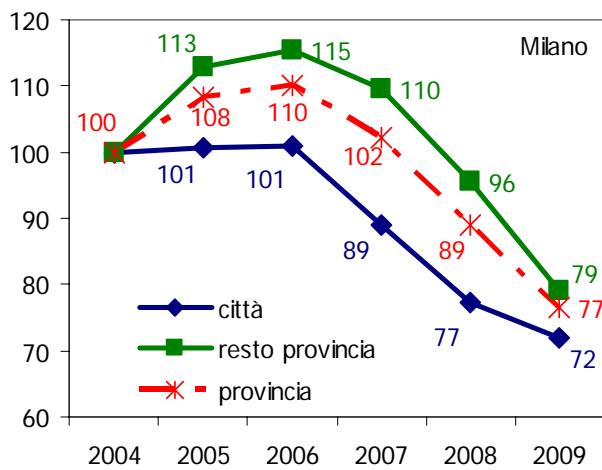
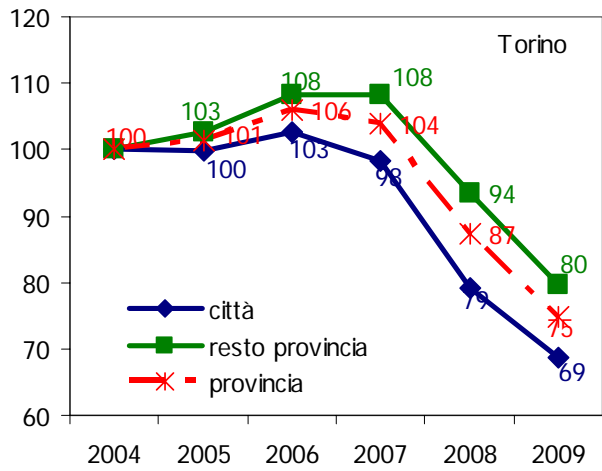
In tutte le città, tranne Palermo, la superficie media delle unità abitative compravendute (Tabella 24) è inferiore ai 100 metri quadrati, differentemente dai comuni del resto della Provincia. Nello specifico è particolarmente contenuta a Milano (81,1 metri quadrati) e a Torino (82,3 metri quadrati). Nei comuni della provincia le superfici medie sono superiori, con il massimo per quella di Milano, 123 mq circa. Nelle città si sono acquistate mediamente meno abitazioni 'monolocali', mentre sono più stabili i tagli superiori, media e grande. Nelle province, invece, sono in calo maggiore oltre ai 'monolocali', le abitazioni 'grandi' (Figura 26).

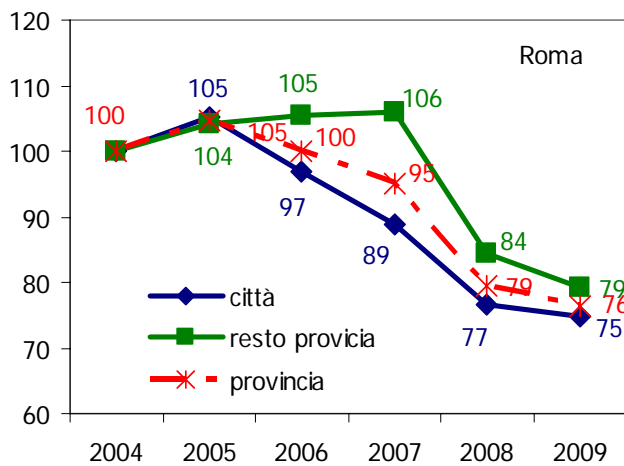
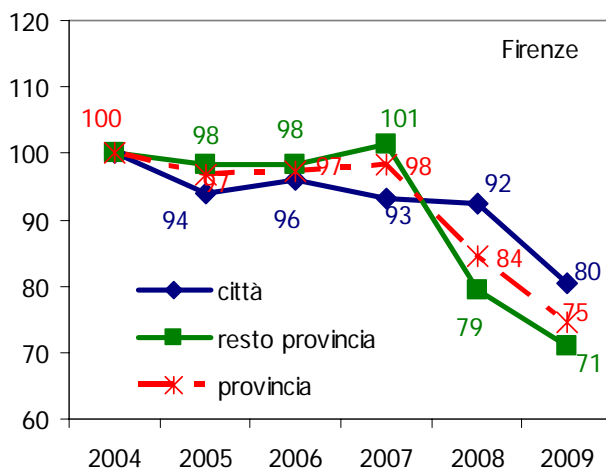
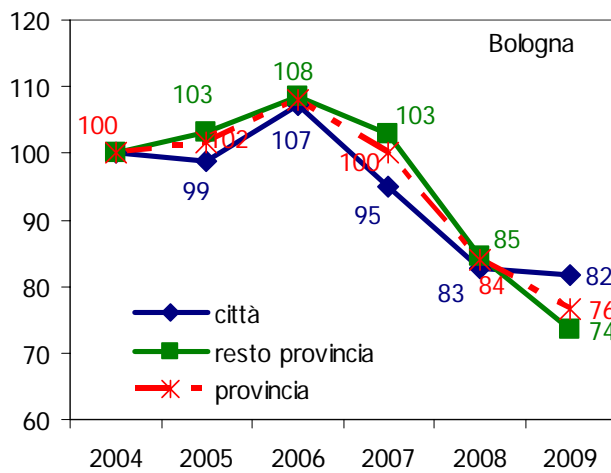
Il "fatturato" nelle otto grandi città (Tabella 25) è pari a circa 22,5 miliardi di euro, con una flessione del 6,5% rispetto al 2008. Da segnalare il dato di Napoli dove si registra un leggero incremento. Nelle province si fatturano 19 miliardi di euro circa con un calo del 17%, calo particolarmente vistoso per quella di Milano, -28%.

Tabella 22: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	Quota NTN su intera provincia	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
ROMA	29.426	-2,6%	62,8%	2,10%	-0,08
MILANO	17.662	-6,9%	34,2%	2,26%	-0,18
TORINO	11.206	-13,1%	40,2%	2,25%	-0,34
GENOVA	6.423	-3,1%	66,1%	1,49%	-0,55
NAPOLI	6.315	-1,7%	37,2%	1,49%	-0,03
PALERMO	5.289	-7,9%	50,8%	1,68%	-0,16
BOLOGNA	4.734	-1,2%	38,1%	2,36%	0,18
FIRENZE	4.206	-13,1%	41,9%	2,14%	-0,36
Totale	85.261	-5,8%	45,8%	2,05%	-0,14
Resto provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	Quota NTN su intera provincia	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
ROMA	17.447	-6,1%	37,2%	2,54%	-0,23
MILANO	34.045	-17,1%	65,8%	2,67%	-0,60
TORINO	16.686	-14,8%	59,8%	2,09%	-0,41
GENOVA	3.293	-6,6%	33,9%	1,98%	0,37
NAPOLI	10.665	-7,0%	62,8%	1,22%	-0,11
PALERMO	5.131	-12,7%	49,2%	1,39%	-0,24
BOLOGNA	7.687	-13,1%	61,9%	2,36%	0,10
FIRENZE	5.821	-10,6%	58,1%	1,97%	-0,79
Totale	100.776	-12,7%	54,2%	2,05%	-0,38

Figura 25: Indice NTN principali città e relative province





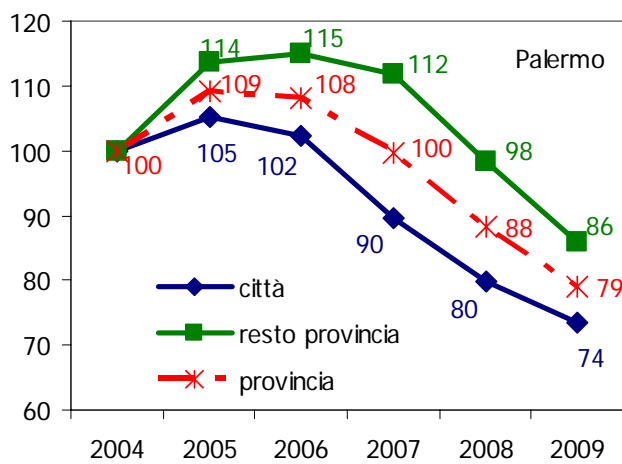
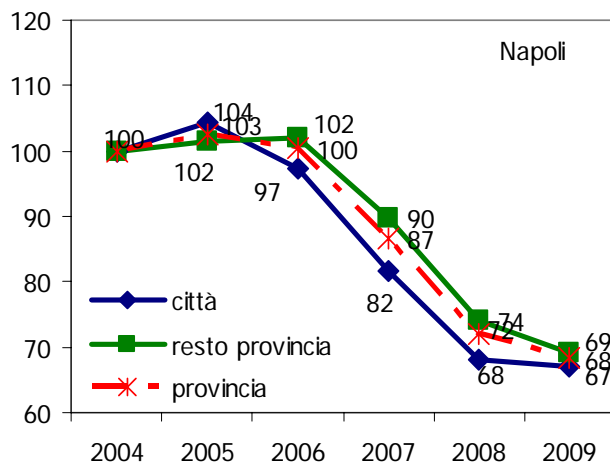


Tabella 23: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni

anno 2009							
Città	Monocalci	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	2.678	9.755	6.044	7.760	2.129	1.061	29.426
MILANO	2.680	6.450	3.024	4.091	1.227	189	17.662
TORINO	1.325	4.821	2.493	2.006	434	127	11.206
GENOVA	332	1.406	1.773	2.268	562	82	6.423
NAPOLI	1.261	1.504	1.352	1.673	457	68	6.315
PALERMO	544	806	711	1.855	659	714	5.289
FIRENZE	567	1.237	1.211	1.232	233	254	4.734
BOLOGNA	502	1.220	732	1.028	348	376	4.206
Totale	9.889	27.198	17.340	21.913	6.050	2.870	85.261
Resto provincia	Monocalci	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	2.009	5.672	3.539	3.884	1.042	1.302	17.447
MILANO	2.513	11.360	6.516	10.730	2.253	674	34.045
TORINO	1.266	5.201	3.782	4.302	1.594	541	16.686
GENOVA	258	932	779	930	310	85	3.293
NAPOLI	1.652	1.991	2.227	3.432	790	572	10.665
PALERMO	780	975	765	1.431	437	742	5.131
FIRENZE	453	2.018	1.831	2.188	672	525	7.687
BOLOGNA	248	1.448	1.138	1.575	549	862	5.821
Totale	9.178	29.598	20.578	28.471	7.648	5.303	100.776
Var% 08/09							
Città	Monocalci	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	-7,9%	4,7%	-1,1%	0,7%	-1,2%	-47,2%	-2,6%
MILANO	-14,7%	-5,1%	-5,2%	-2,3%	-8,8%	-39,9%	-6,9%
TORINO	-13,7%	-15,1%	-12,4%	-2,5%	-16,4%	-51,8%	-13,1%
GENOVA	3,5%	-9,3%	0,3%	-1,1%	-2,0%	-34,6%	-3,1%
NAPOLI	-12,4%	-4,2%	8,6%	3,0%	10,0%	-47,8%	-1,7%
PALERMO	-9,3%	-14,4%	-10,9%	-3,3%	6,8%	-17,6%	-7,9%
BOLOGNA	-9,7%	7,2%	3,6%	-1,0%	-10,1%	-24,7%	-1,2%
FIRENZE	12,5%	5,5%	-9,4%	-9,5%	-3,7%	-59,8%	-13,1%
Totale	-10,2%	-3,4%	-3,3%	-1,1%	-3,2%	-42,4%	-5,8%
Resto provincia	Monocalci	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	-3,4%	-2,0%	-7,4%	-6,4%	-9,0%	-18,9%	-6,1%
MILANO	-24,2%	-17,4%	-14,9%	-14,1%	-20,6%	-34,8%	-17,1%
TORINO	-20,3%	-11,9%	-15,0%	-14,1%	-9,4%	-38,3%	-14,8%
GENOVA	-12,9%	-3,0%	-4,8%	-10,2%	2,3%	-26,7%	-6,6%
NAPOLI	-9,8%	-12,5%	-5,4%	-1,1%	-6,4%	-16,3%	-7,0%
PALERMO	-19,6%	-7,1%	-4,6%	-10,0%	-15,9%	-21,7%	-12,7%
BOLOGNA	-25,0%	-13,6%	-6,1%	-11,5%	-8,9%	-29,3%	-13,1%
FIRENZE	-23,5%	-9,5%	-1,9%	4,2%	-13,9%	-32,6%	-10,6%
Totale	-16,6%	-12,1%	-10,6%	-10,3%	-12,9%	-27,2%	-12,7%

Tabella 24: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2009 (stima)

Provincia	Città		Resto provincia	
	Sup Totale mq	Sup/unità mq	Sup Totale mq	Sup/unità mq
ROMA	2.721.744	92,5	1.644.693	94,3
MILANO	1.433.047	81,1	4.185.863	122,9
TORINO	922.693	82,3	1.726.821	103,5
GENOVA	585.429	91,1	296.388	90,0
NAPOLI	593.165	93,9	1.177.115	110,4
PALERMO	552.798	104,5	543.895	106,0
FIRENZE	409.194	86,4	772.308	100,5
BOLOGNA	395.325	94,0	594.683	102,2
Totale	7.613.395	89,3	10.941.765	108,6

Figura 26: Quote NTN 2009 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

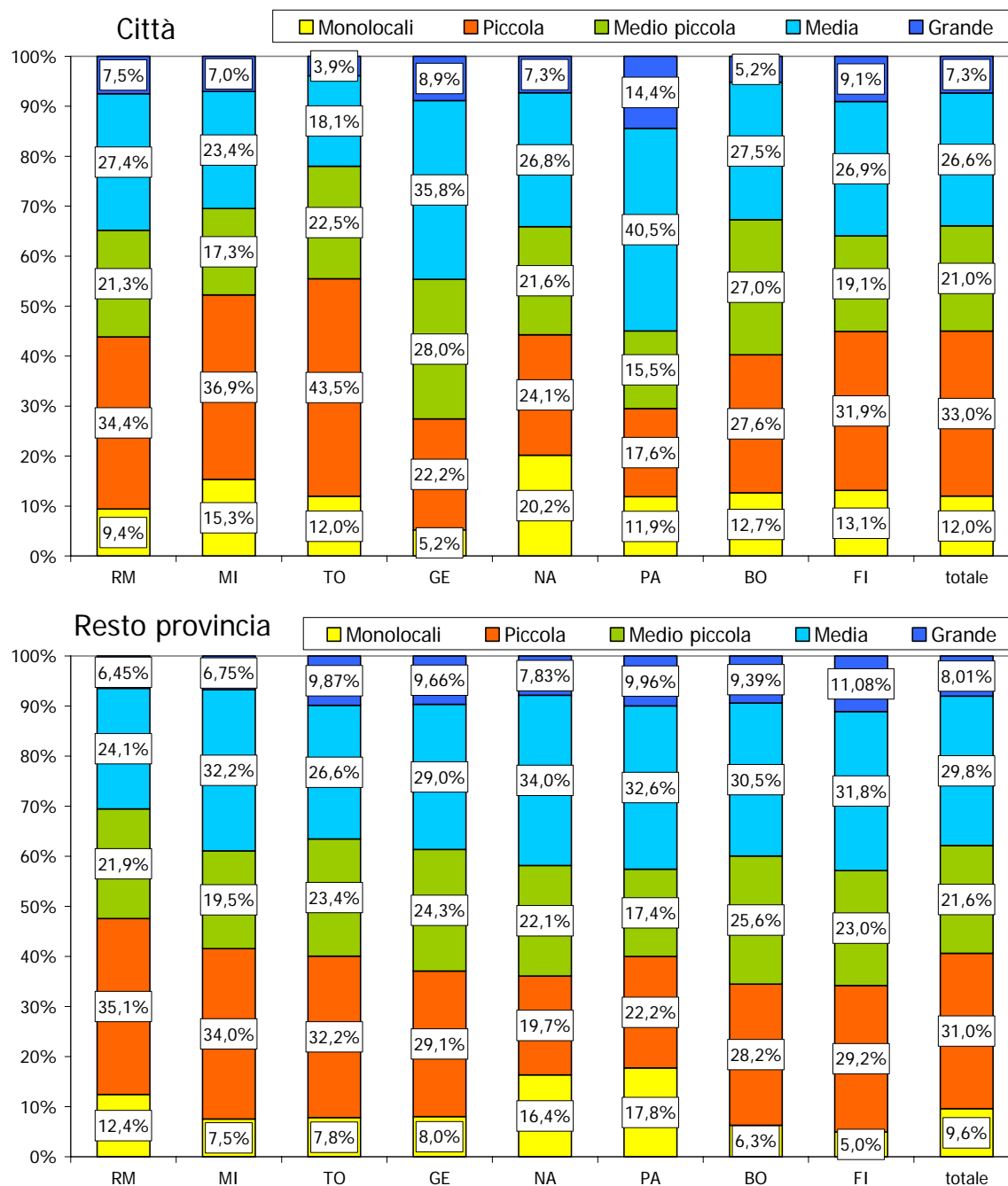


Tabella 25: Stima "fatturato" abitazioni e variazione annua principali città

anno 2009	Capoluogo (x 1.000 €)	var% 2008/09	Resto Provincia (x 1000 €)	var% 2008/09
città				
ROMA	9.060.100	-6,1%	3.595.434	-6,9%
MILANO	4.226.851	-7,1%	6.490.900	-28,0%
TORINO	2.490.108	-8,2%	2.650.933	-14,2%
GENOVA	1.605.946	-3,5%	824.690	-3,7%
NAPOLI	1.524.182	0,3%	1.976.466	-6,8%
PALERMO	905.403	-7,0%	517.766	-14,3%
FIRENZE	1.423.109	-3,7%	1.532.570	-13,0%
BOLOGNA	1.329.470	-14,8%	1.403.347	-10,3%
Totale	22.565.169	-6,4%	18.992.106	-17,0%

Le principali città I mutui ipotecari

L'acquisto di abitazioni finanziato con mutuo ipotecario avente per garanzia lo stesso immobile acquistato, risulta nel 2009 in calo mediamente del 7,3% per le principali città con variazioni negative più o meno accentuate, tra -14% a Torino e +3,1% a Firenze (Tabella 26). A Firenze le compravendite di abitazioni sono diminuite del 12,7% ed è insolito che, invece, le compravendite assistite da mutuo ipotecario siano aumentate, portando, di conseguenza, ad un incremento dell'incidenza sul totale degli scambi effettuati da persone fisiche. Per i comuni delle rispettive province, il calo medio del -12,2% è in linea con il calo delle compravendite.

In ordine alle caratteristiche dimensionali delle abitazioni (Tabella 27), le otto città seguono più o meno le tendenze già osservate a livello nazionale, con un calo maggiore dei 'monocali' acquistati con il mutuo ipotecario ed una stabilità delle abitazioni 'grandi', che aumentano in cinque città (Napoli, Genova, Firenze, Palermo e Bologna).

Roma e Milano assorbono una quota importante del flusso di capitali erogato come nuovi mutui ipotecari pari 2,5 miliardi di euro a Roma e 1,3 miliardi a Milano (Tabella 28). È pari a circa 6,1 miliardi il capitale erogato per il complesso delle otto principali città italiane. La riduzione dei capitali erogati è mediamente del 6,2%, leggermente meno del calo di compravendite (NTN IP). Ciò è giustificato dalla maggior erogazione per unità immobiliare, fenomeno già evidenziato a livello nazionale. In particolare tale aumento è significativo per Roma e Palermo (+6.300 euro circa per u.i.) e per Napoli (+2.200 euro), mentre per le altre città si registra una leggera diminuzione del finanziamento unitario. Anche per i comuni delle province si segnala un aumento del capitale per unità immobiliare, particolarmente consistente per la provincia di Genova (5.000 euro circa), che porta ad una variazione positiva del capitale complessivo erogato nel 2009 per i comuni non capoluogo di questa provincia (+3,6%).

Tabella 26: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN IP 2009	var.% NTN IP 2008/09	Quota NTN IP su intera provincia	INC-NTN PF 2009	Differenza INC 2008/09
ROMA	13.552	-5,4%	63,0%	47,8%	0,9
MILANO	7.890	-7,2%	31,9%	48,4%	-1,2
TORINO	5.148	-14,0%	40,1%	49,0%	-1,7
GENOVA	3.333	-6,1%	73,9%	53,4%	-1,2
NAPOLI	2.445	-13,6%	38,2%	40,9%	-2,3
PALERMO	1.991	-10,2%	57,4%	39,1%	-1,9
BOLOGNA	1.904	-0,7%	34,5%	42,9%	-0,6
FIRENZE	1.745	3,1%	38,1%	43,2%	0,4
Totale	38.008	-7,3%	45,5%	46,9%	-0,6
Resto provincia	NTN IP 2009	var.% NTN IP 2008/09	Quota NTN IP su intera provincia	INC-NTN PF 2009	Differenza INC 2008/09
ROMA	7.966	-4,9%	37,0%	48,1%	1,2
MILANO	16.841	-16,0%	68,1%	53,3%	3,7
TORINO	7.679	-12,6%	59,9%	48,5%	-2,2
GENOVA	1.176	-0,2%	26,1%	37,3%	-17,3
NAPOLI	3.949	-13,1%	61,8%	39,3%	-3,9
PALERMO	1.478	-15,2%	42,6%	30,2%	-10,7
BOLOGNA	3.611	-13,5%	65,5%	50,2%	6,7
FIRENZE	2.839	-7,4%	61,9%	51,4%	8,6
Totale	45.538	-12,2%	54,5%	48,0%	0,5

Figura 27: Quote NTN IP 2009 per le principali città e resto provincia

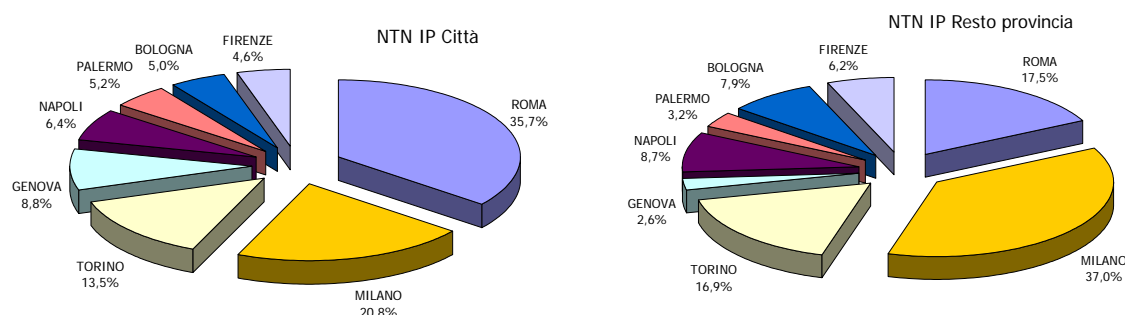


Tabella 27: Distribuzione NTN IP e variazione annua per classi dimensionali delle abitazioni

anno 2009							
Città	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	1.061	4.579	3.204	3.792	991	694	14.321
MILANO	1.214	3.158	1.506	1.952	588	89	8.507
TORINO	409	2.845	1.408	981	232	107	5.983
GENOVA	128	789	1.016	1.310	255	51	3.549
NAPOLI	437	725	687	761	183	37	2.829
PALERMO	106	298	366	916	262	269	2.216
BOLOGNA	151	455	342	445	131	169	1.693
FIRENZE	210	475	532	536	89	78	1.918
Totale	3.715	13.324	9.060	10.693	2.731	1.494	41.016
Resto provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	715	2.694	1.755	1.873	475	453	7.966
MILANO	995	5.622	3.488	5.486	1.112	139	16.841
TORINO	329	2.135	1.950	2.304	818	143	7.679
GENOVA	65	273	297	400	124	18	1.176
NAPOLI	244	737	1.025	1.538	339	66	3.949
PALERMO	80	232	273	557	166	171	1.478
BOLOGNA	161	937	938	1.114	307	153	3.611
FIRENZE	99	719	599	835	265	322	2.839
Totale	2.687	13.350	10.326	14.107	3.606	1.463	45.538
Var% 08/09	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	-3,8%	-1,8%	-6,7%	-2,9%	-2,8%	-42,1%	-5,4%
MILANO	-22,9%	-9,7%	-1,6%	4,2%	-7,1%	-52,3%	-7,2%
TORINO	-23,1%	-20,6%	-9,8%	8,0%	-9,3%	-67,4%	-14,0%
GENOVA	-9,8%	-10,3%	-5,9%	-6,0%	13,8%	-36,6%	-6,1%
NAPOLI	-41,1%	-12,3%	-11,2%	-4,3%	3,6%	-34,2%	-13,6%
PALERMO	-41,5%	-31,0%	-15,3%	-3,4%	9,4%	-9,7%	-10,2%
BOLOGNA	-13,6%	11,8%	-3,8%	-2,0%	14,6%	-30,8%	-0,7%
FIRENZE	11,9%	11,2%	-4,4%	3,9%	2,2%	-13,3%	3,1%
Totale	-17,7%	-8,5%	-6,7%	-0,8%	-0,3%	-34,4%	-7,3%
Resto provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ROMA	-14,7%	-0,2%	-6,7%	-1,5%	-8,2%	-15,0%	-4,9%
MILANO	-29,4%	-15,8%	-13,4%	-14,4%	-13,3%	-41,3%	-16,0%
TORINO	-6,7%	-14,6%	-12,9%	-10,3%	-7,9%	-38,3%	-12,6%
GENOVA	12,4%	-5,5%	2,7%	-0,9%	13,4%	-30,0%	-0,1%
NAPOLI	-35,3%	-26,1%	-5,7%	-3,2%	-5,2%	-49,9%	-13,1%
PALERMO	-37,1%	-8,7%	-5,5%	-11,5%	-11,2%	-32,0%	-15,2%
BOLOGNA	-24,9%	-17,3%	-4,3%	-11,0%	-13,4%	-34,3%	-13,5%
FIRENZE	-29,5%	-7,0%	-1,2%	12,0%	-8,1%	-36,3%	-7,4%
Totale	-23,6%	-12,9%	-9,4%	-8,9%	-9,5%	-31,8%	-12,2%

Figura 28: Quote NTN IP 2009 principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

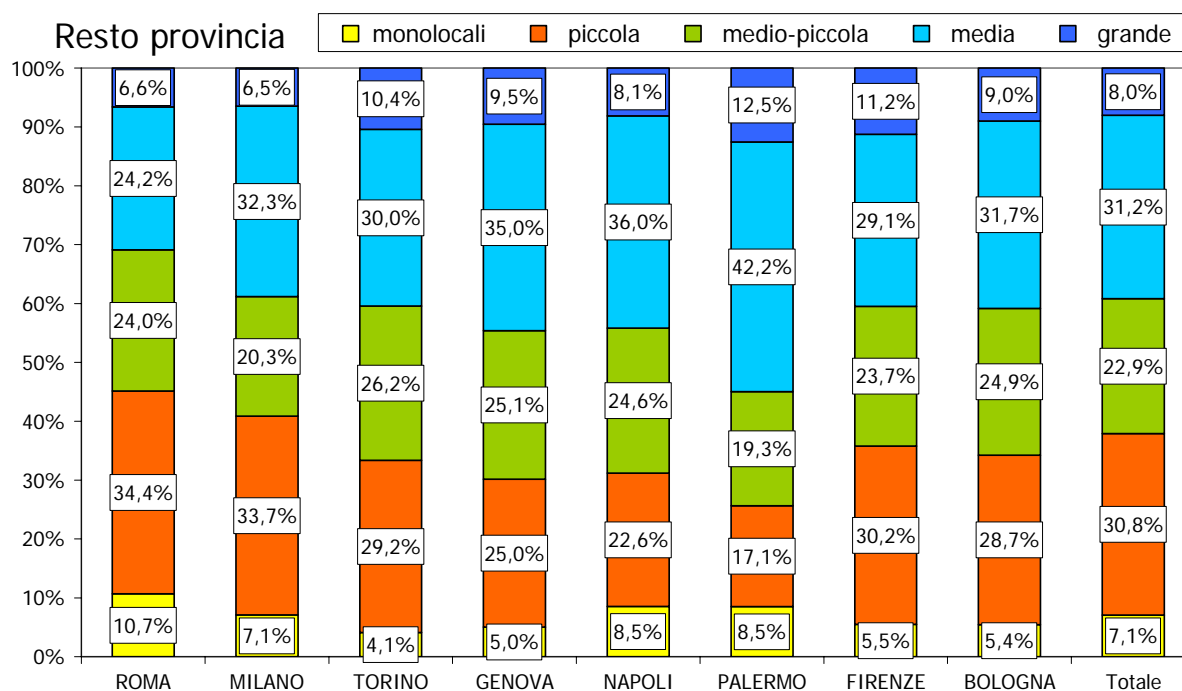
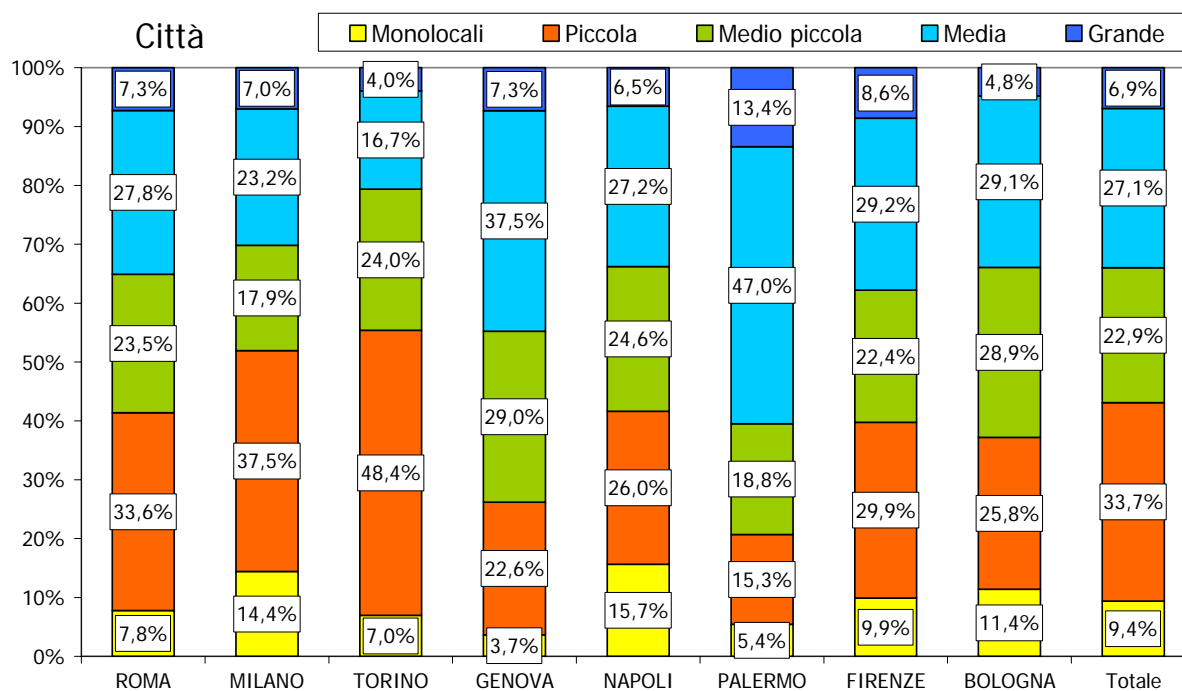
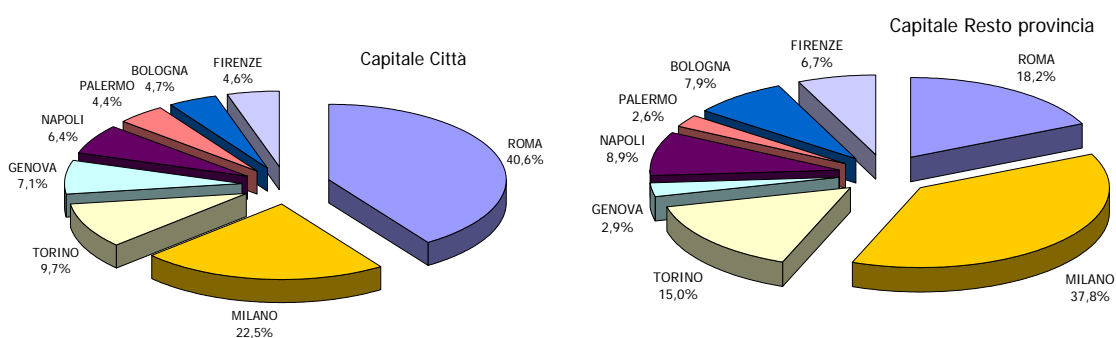


Tabella 28: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia

Città	Capitale 2009 1000 €	var. % Capitale 2008/09	Quota Capitale Su intera provincia	Capitale /u.i. 2009 €	Differenza Capitale/u.i. 2008/09 €
ROMA	2.458.515	-1,9%	68%	181.410	6.372
MILANO	1.363.124	-9,1%	35%	172.756	-3.491
TORINO	585.929	-14,6%	40%	113.820	-912
GENOVA	432.011	-7,3%	73%	129.615	-1.746
NAPOLI	386.188	-12,4%	41%	157.977	2.231
PALERMO	268.782	-5,7%	61%	134.999	6.391
BOLOGNA	285.139	-1,0%	39%	149.759	-403
FIRENZE	277.894	-2,0%	34%	159.241	-8.326
Totale	6.057.582	-6,2%	48%	159.375	1.973

Resto provincia	Capitale 2009 1000 €	var. % Capitale 2008/09	Quota Capitale Su intera provincia	Capitale /u.i. 2009 €	Differenza Capitale/u.i. 2008/09 €
ROMA	1.116.446	-5,7%	32%	140.153	-1.240
MILANO	2.318.535	-16,0%	65%	137.675	-25
TORINO	923.157	-10,9%	60%	120.220	2.212
GENOVA	178.641	3,6%	27%	151.873	5.004
NAPOLI	547.525	-12,1%	59%	138.663	1.335
PALERMO	159.259	-13,5%	39%	107.729	1.719
BOLOGNA	486.203	-13,9%	61%	134.660	-887
FIRENZE	410.007	-6,8%	66%	144.425	689
Totale	6.139.775	-11,8%	52%	134.827	568

Figura 29: Quote capitale erogato 2009 per le principali città e resto provincia



Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite ed ai mutui ipotecari. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Si segnala che i dati relativi ai volumi di compravendita del 2008 riguardanti la provincia di Reggio Emilia, pubblicati nel precedente Rapporto 2009, sono errati a causa di un problema che ha riguardato la loro estrazione. Tale errore si è riflesso, di conseguenza, sui dati elaborati in termini di variazione del NTN e degli indicatori connessi relativi alla provincia e alla regione Emilia Romagna. I dati corretti sono stati rielaborati e quindi, nel presente Rapporto, sono stati rettificati andamenti ed indici. I dati corretti dei volumi di compravendita relativi al 2008 sono pubblicati sul sito dell'Agenzia, www.agenziaterritorio.it

Copertura territoriale dei dati

I dati relativi ai volumi di compravendite e ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Anche se le quotazioni OMI sono disponibili nelle province anzidette, nel Rapporto, tuttavia, si fa riferimento alle sole province per le quali si dispone dei dati sulle compravendite.

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nel Rapporto.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	Categoria catastale	Descrizione
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

PERTINENZE	MAGAZZINI / CANTINE
	C/2 Magazzini e locali di deposito
	BOX / POSTI AUTO
	C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

MONOLOCALI	Fino a 2,5 vani catastali
PICCOLA	Tra 2,5 e 4 vani catastali
MEDIO-PICCOLA	Tra 4 e 5,5 vani catastali
MEDIA	Tra 5,5 e 7 vani catastali
GRANDE	Maggiore di 7 vani catastali
ND	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Glossario

NTN:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
NTN IP:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nel rapporto, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.
Capitale erogato:	capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) elargisce a supporto della compravendita dell'immobile.
Tasso (o saggio) di interesse:	misura dell'interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale), che è alla base del calcolo della remunerazione spettante al finanziatore.
Durata del mutuo:	tempo, espresso in mesi, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
Stock di unità immobiliari:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):	rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.

Aree geografiche:	<p>Nord-Ovest - Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta; Nord-Est - Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; Centro - Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud - Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; Isole - Sardegna, Sicilia.</p>
Quotazione media comunale:	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.</p>
Superficie delle abitazioni:	<p>Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in mq del vano delle unità abitative.</p>
Differenziale valore medio:	<p>rapporto tra il valore medio comunale e il valore medio nazionale calcolato come media pesata con lo stock di tutti i valori medi comunali.</p>
Classi demografiche:	<p>classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:</p> <ul style="list-style-type: none">- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;- comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti;- comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti;- comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti. <p>Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:</p> <ul style="list-style-type: none">- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;- comuni con popolazione oltre 25.000 abitanti.

Indice delle figure

Figura 1: Andamento del NTN (migliaia) 1985-2009	4
Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi, e per classi di comuni	6
Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	8
Figura 5: Indice NTN per classi demografiche dei comuni	9
Figura 6: Andamento IMI per classi demografiche dei comuni	9
Figura 7: Mappa distribuzione NTN 2009 nei comuni italiani	10
Figura 8: Quote NTN 2009 per classi dimensionali delle abitazioni compravendute nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	13
Figura 9: Quote NTN 2009 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche	14
Figura 10: Indice delle quotazioni OMI nazionale e per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi	16
Figura 11: Indice delle quotazioni OMI per classi demografiche dei comuni	17
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali (valore medio nazionale = 1)	18
Figura 13: Quote fatturato 2009 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi e per classi demografiche dei comuni	20
Figura 14: Numero indice NTN IP nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	22
Figura 15: Quote NTN IP 2009 per aree geografiche e per classi demografiche di comuni	23
Figura 16: Mappa distribuzione NTN IP 2009 nei comuni italiani	24
Figura 17: Quote NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per capoluoghi e non capoluoghi	27
Figura 18: Quote NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per classi demografiche dei comuni ..	27
Figura 19: Indice del capitale erogato per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	29
Figura 20: Capitale erogato per unità abitativa per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi...	30
Figura 21: Quote capitale erogato nel 2009 per aree geografiche e per classi demografiche dei comuni	31
Figura 22: Andamento tasso d'interesse medio iniziale	33
Figura 23: Andamento durata media mutuo (mesi)	33
Figura 24: Andamento rata media iniziale mensile (euro)	34
Figura 25: Indice NTN principali città e relative province	36
Figura 26: Quote NTN 2009 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	40
Figura 27: Quote NTN IP 2009 per le principali città e resto provincia	42
Figura 28: Quote NTN IP 2009 principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni	43
Figura 29: Quote capitale erogato 2009 per le principali città e resto provincia	44

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi	5
Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per classi demografiche dei comuni	9
Tabella 3: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area geografica	11
Tabella 4: Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per classi demografiche dei comuni	12
Tabella 5: NTN e variazione annua NTN per classi dimensionali delle abitazioni per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi	12
Tabella 6: NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche	14
Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi .	15
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per classi demografiche dei comuni	17
Tabella 9: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi	19
Tabella 10: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per classi demografiche dei comuni	20

Tabella 11: NTN IP e incidenza su NTN e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi.....	21
Tabella 12: NTN IP e incidenza su NTN e variazione annua per classi demografiche dei comuni	23
Tabella 13: NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi	25
Tabella 14: Variazione annua NTN IP per dimensioni delle abitazioni, per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi	26
Tabella 15: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per area geografica	26
Tabella 16: NTN IP per dimensione delle abitazioni per classi demografiche di comuni	26
Tabella 17: Incidenza NTN IP su NTN PF per dimensioni delle abitazioni per classi demografiche di comuni.....	27
Tabella 18: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi	28
Tabella 19: Capitale complessivo e unitario erogato e variazione annua per classi demografiche dei comuni.....	31
Tabella 20: Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (mesi) e variazione annua.....	32
Tabella 21: Rata media mensile (euro) e variazione annua.....	32
Tabella 22: NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia	35
Tabella 23: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni	39
Tabella 24: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2009 (stima)	39
Tabella 25: Stima "fatturato" abitazioni e variazione annua principali città	40
Tabella 26: NTN IP e incidenza su NTN PF e variazione annua per le principali città e resto provincia	41
Tabella 27: Distribuzione NTN IP e variazione annua per classi dimensionali delle abitazioni	42
Tabella 28: Capitale erogato totale e per unità e variazione annua per le città principali e resto provincia	44