

AT NEWS

ECONOMIA IMMOBILIARE

Il Sole
24 ORE Radiocor
Agenzia d'informazione

Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio

Analisi sulle compravendite dell'Osservatorio immobiliare

SECONDO TRIMESTRE ANCORA IN NEGATIVO PER I PREZZI DELLE CASE LEGGERO AUMENTO

Il mercato immobiliare italiano, nel secondo trimestre 2011, presenta ancora una forte contrazione delle compravendite, la quarta consecutiva. Emerge dal nuovo Rapporto dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: nel periodo considerato le transazioni immobiliari sono state 349.870, con un calo del 5,6% rispetto all'anno prima. Un calo più acuto che nel trimestre precedente, quando era stato del 3,6%. Rispetto all'omologo trimestre del 2006, anno nel quale si registrò il picco massimo delle compravendite, i volumi di scambio nel trimestre in esame risultano in perdita del 29,7 per cento.

Significativa la perdita del mercato residenziale che, con 160.073 compravendite, segna una caduta del 6,6%. Tra gli altri settori mostrano andamenti positivi solo terziario e produttivo, rispettivamente con +4% (3.888 transazioni) e +5,7% (3.209); il settore commerciale registra 9.202 compravendite, in discesa del 5,5% e le pertinenze vedono un calo del 3,4%, con 126.511 operazioni.

Per quanto riguarda le quotazioni immobiliari, il valore medio secondo i dati nominali risulta in leggero aumento, nel primo semestre 2011: dello 0,5% sul semestre precedente e dello 0,9% su anno, attestandosi a 1.588 euro al metro quadrato. I prezzi risultano in miglioramento sia nei capoluoghi, con 2.299 euro per metro quadro (+0,5% congiuntu-

rale), sia nei comuni non capoluogo, con quotazione media a 1.322 euro (+0,4%). Questo lieve incremento, tuttavia, riflette, in termini reali, cioè al netto dell'inflazione, un calo dell'1,1% congiunturale. Sulla base di questo indice, il trend negativo si rileva a partire dall'inizio del 2008, portando, nel semestre osservato, al settimo segno negativo consecutivo, con un calo complessivo del 5,1% per i valori medi delle case.

Complessivamente, dal primo semestre 2004 al primo semestre 2011,

la quotazione media delle abitazioni al lordo dell'inflazione è cresciuta del 29,9% (+30,7% nei capoluoghi, +29,3% nei non capoluoghi). Sia nei capoluoghi che nei centri minori la quotazione media delle case è cresciuta di circa un punto percentuale nell'ultimo anno, recuperando, in termini nominali, la lieve flessione del 2009.

Guardando alle macro aree geografiche, le quotazioni del Nord mostrano per i capoluoghi un incremento dello 0,8% e dello 0,5% nei comuni del resto della provincia. Al Centro, leggero aumento nei capoluoghi (+0,6%) e un rialzo minore negli altri comuni (+0,4%). In controtendenza i capoluoghi del Sud, con un calo delle quotazioni medie (-0,1%), mentre in linea risultano i comuni minori (+0,6%).



PIAZZA DEL CAMPO A SIENA, 1920-1930 CA.
ANDERSON/ARCHIVI ALINARI, FIRENZE

Il Mezzogiorno guida le perdite. Male le province

TENGONO SOLO MILANO, TORINO, GENOVA E FIRENZE.
A ROMA PRIMO CALO

La flessione delle compravendite registrata nel secondo trimestre 2011 si riflette in tutte le macroaree geografiche: al Sud calano del 9,6%, al Centro del 7,8% e al Nord del 4,4%. Rispetto all'omologo trimestre del 2004, la contrazione dei volumi di abitazioni scambiati è più elevata a Nord (-30%) e intorno al 26% per Centro e Sud. La decisa flessione riguarda con intensità simile sia i capoluoghi, che perdono il 4,6%, sia i comuni minori, che flettono del 7,5%. Come nei precedenti trimestri i capoluoghi reggono meglio la perdita del mercato, anche se le distanze tra i tassi tendenziali si riducono.

Nelle diverse macroaree la situazione del mercato delle abitazioni si presenta ovunque negativa, con il calo più sostenuto nei comuni non capoluoghi del Sud (-10,9%); il dato negativo di questo trimestre per i capoluoghi del Nord (-2%) pone fine, dopo cinque trimestri, alla serie di tassi positivi registrati dal primo trimestre 2010. Al Centro e al Sud i capoluoghi registrano un calo delle compravendite del 7,3% e del 6,2%. I cali dei centri minori sono di entità maggiore rispetto a quelli dei capoluoghi.

Dopo la crisi del 2008-2009, i capoluoghi hanno registrato variazioni tendenziali positive. Dal quarto trimestre 2010, invece, tornano al segno negativo. Il mercato residenziale nei comuni minori cresce, invece, a partire da inizio 2010, ma dal terzo trimestre dello scorso anno mostra nuovamente segnali negativi, seppure meno intensi. Rispetto al 2004, il mer-

cato residenziale nei capoluoghi si è contratto del 26,4% e quello dei comuni minori del 28,6%.

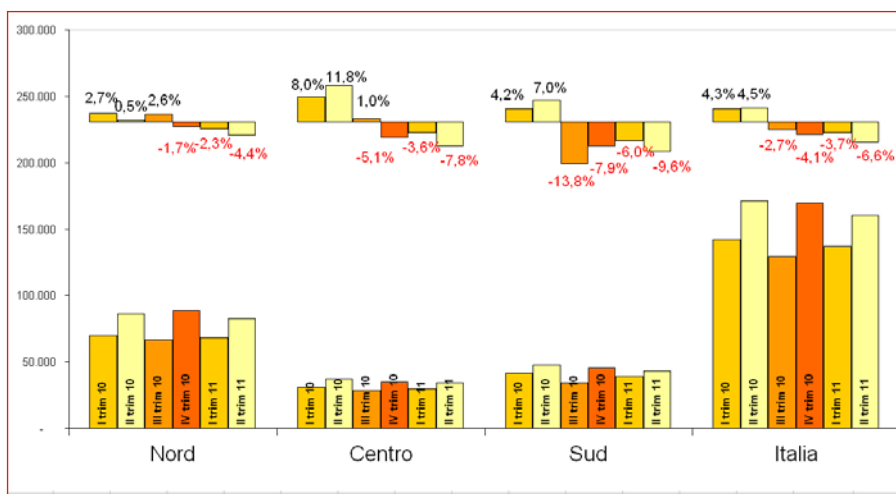
La flessione del mercato residenziale rilevata a livello nazionale nel II trimestre 2011 si riscontra, seppure con minore intensità, nelle otto più grandi città italiane per popolazione. A fronte della perdita, -6,6%, del mercato nazionale delle abitazioni, le grandi città mostrano, infatti, una variazione negativa del -2,8%.

Tra le grandi città, perdite peggiori del dato nazionale si registrano in questo trimestre a Palermo (-8,5%), Napoli (-7,5%) e Roma (-7,3%); più contenuto risulta il calo a Bologna (-1,2%). In controtendenza risultano le compravendite delle abitazioni nelle città di Milano (+2,9%), Genova (+2,7%), Torino (+1,5%) e Firenze

(+0,9%). Nel complesso le metropoli segnano un calo delle transazioni del 2,8%. Nei comuni della provincia delle principali città, le diminuzioni sono diffuse, ad eccezione della provincia di Genova che segna un deciso rialzo, +7,1%. Forti diminuzioni delle compravendite si rilevano in provincia di Napoli (-12,5%) e di Firenze (-12,1%); meno gravi le perdite nelle province di Palermo (-7,8%) e Bologna (-6%). Roma, Milano e Torino segnano nell'ordine -4,9%, -3,3% e -0,9%.

Le analisi sul medio periodo mostrano che Genova risulta l'unica grande città nella quale il mercato delle abitazioni è in continua crescita dal terzo trimestre del 2009. Analogo è stato il comportamento del mercato delle case a Roma fino al dato di quest'ultimo trimestre che interrompe la serie dei tassi positivi. Milano, che pure alla fine del 2009 aveva avviato una fase di crescita, nell'ultimo trimestre del 2010 si arresta per poi ricominciare a salire nel trimestre osservato. Le altre grandi città hanno alternato, nello stesso periodo, trimestri di buoni rialzi a decise perdite.

NTN trimestrale settore residenziale e variazione % tendenziale annua per macro area geografica



il punto

L'AGENZIA DEL TERRITORIO ALLA XXXII CONFERENZA SCIENTIFICA AISRE 2011



Il 15 settembre 2011 l'Agenzia del Territorio ha partecipato alla XXXII Conferenza Scientifica dell'Associazione Italiana di Scienze Regionali tenutasi a Torino su "Il ruolo delle città nell'economia della conoscenza". I contributi esposti hanno riguardato in ordine di presentazione:

1) "Il mercato immobiliare residenziale nei comuni turistici italiani" presentato dalla dott.ssa Isidora Barbaccia

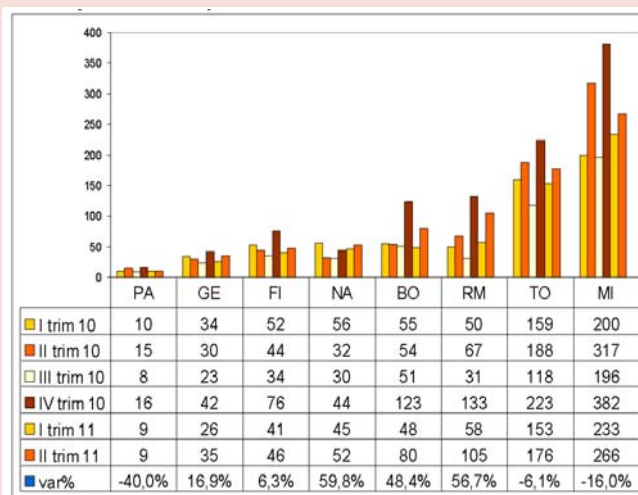
2) "Lo stock immobiliare nelle regioni italiane analisi della distribuzione e dei cluster" presentato dall'ing. Maurizio Festa

3) "Il valore delle abitazioni nelle disparità regionali" presentato dalla dott.ssa Erika Ghirardo. Anche con questa seconda partecipazione alla conferenza scientifica Aisre l'Agenzia del Territorio ha visto riconosciuto un ruolo determinante nella trasparenza e nella potenzialità informativa dei dati in suo possesso.

Il mercato produttivo nelle otto principali province

Il settore produttivo comprende i capannoni e le industrie ed, in linea con il trend nazionale, nelle otto province mostra, nel II trimestre 2011, un rialzo medio del 3,1% rispetto all'omologo trimestre del 2010.

Nelle otto province delle principali città si sono realizzate complessivamente 770 NTN riferite a capannoni e industrie. Discordi appaiono gli andamenti delle singole province. Ottime le performance di Napoli che sale del +59,8%, di Roma, +56,7%, e Bologna, +48,4%; più contenuti sono gli incrementi a Genova, +16,9% e a Firenze, +6,3%. Per contro, Palermo mostra un forte calo del 40,0%



(ma si tratta di poche unità), Milano perde il 16,0% e Torino il 6,1 per cento.

FOCUS: Il terzo trimestre del 2010 nelle principali città

IL SETTORE TERZIARIO DEGLI UFFICI nel II trimestre del 2011 registra un incremento delle compravendite mediamente pari al +4% rispetto al II trimestre del 2010. Risulta particolarmente elevato al Centro +12,1% e al Nord +7,7%; il Sud in controtendenza registra una diminuzione del -12,6 per cento.

IL SETTORE COMMERCIALE conferma il trend negativo evidenziato a partire dal 2007. Nel II trimestre 2011 si registra un decremento pari a -5,5% con il calo maggiore nel Nord -8,3% e nel Sud -4,1%, abbastanza stabile invece il Sud con -1,3%.

LE COMPRAVENDITE DEGLI UFFICI crollano del 21,4% nella città di Napoli, del 15,2% a Genova e del 13,6% a Bologna. Nelle province di Torino (-8,6%) e Firenze (-3,6%) si registrano flessioni meno importanti. Roma, Palermo e Milano invece, in controtendenza, segnano un forte aumento delle transazioni, rispettivamente +47,8%, +19% e +13,7 per cento.

LE COMPRAVENDITE DEI NEGOZI subiscono una diminuzione sostanziale nelle città di Genova (-35,2%), Bologna (-27,6%) e Palermo (-15,8%); Cali meno sostenuti si registrano a Firenze, Napoli, Milano e Torino. Roma in controtendenza registra un aumento del 2,9 per cento.



FACCIATA DELLA CHIESA DI S.MARIA MAGGIORE A TRIESTE. IN PRIMO PIANO L'AMPIO AVALLAMENTO CAUSATO DALLA RIMOZIONE DEL PALAZZO DI VETRO

market watch

IL TASSO MEDIO D'INTERESSE per prestiti bancari per acquisto di abitazioni è al 30 giugno 2011 pari al 3,22% (+27% su base annua 2010). (Banca d'Italia).

Stabile da ormai tre anni **LA QUOTA DELLE FAMIGLIE CHE OCCUPANO ABITAZIONI IN AFFITTO**, (17,2% nel 2010), La spesa media effettiva per il canone locativo varia fra i 431 euro delle regioni del Centro e i 295 del Mezzogiorno. Tra le famiglie che

vivono in abitazione di proprietà (il 73,6% del totale), il 16,1% paga un mutuo (era il 15,9% nel 2009). (ISTAT)

IL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE nel secondo trimestre 2011 aumenta dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e del 3,3% rispetto al secondo trimestre 2010. (ISTAT).

L'INDICE SUL CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE con base 2005=100, a luglio 2011 è pari a 66,5, diminuendo del 10 per cento rispetto a luglio 2010. (ISTAT).

Il mercato immobiliare residenziale nei comuni turistici italiani

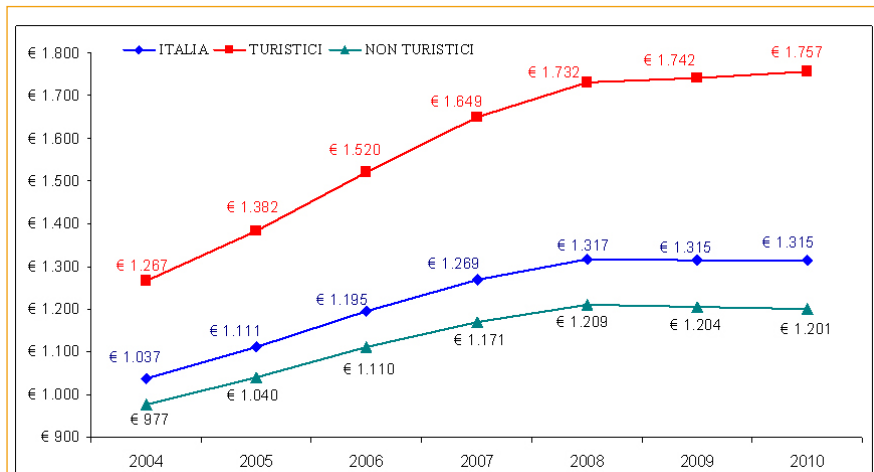
TRANSAZIONI IN CALO, MA LE QUOTAZIONI AUMENTANO

Un importante segmento del mercato residenziale è quello relativo all'acquisto di abitazioni per turismo: nel 2010, il volume di compravendite di abitazioni nei comuni turistici* è stato pari a 93.500 transazioni, con un valore di scambio complessivo di oltre 15 miliardi, che rappresenta il 14,5% di quello italiano.

Mediamente, in questi comuni, l'indicatore d'intensità di mercato (IMI) è più elevato (1,93%) rispetto a quello riferito all'Italia (1,88%), evidenziando la maggiore dinamicità del mercato delle aree turistiche. Elevato per questi comuni è anche il rapporto tra lo stock di abitazioni e residenti (Densab), pari a 0,74 (mentre per gli altri comuni si ferma a 0,54), dovuto alla presenza di seconde case.

L'andamento delle compravendite nei comuni turistici è simile a quello degli altri comuni, con un calo delle compravendite nel 2010 del 30% circa rispetto al picco del 2006, solo leggermente inferiore a quello dei comuni non turistici, -32% circa.

Al contrario, le quotazioni medie dei comuni turistici, tratte dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, non solo hanno mantenuto livelli più elevati, ma sono aumentate maggiormente nel tempo rispetto al resto d'Italia e negli ultimi anni tale differenza sembra accentuarsi. I comuni turistici presentano una quotazione media di 1.757 euro al metro quadrato nel 2010, decisamente più alta rispetto alla quotazione media dei restanti comuni pari a



Andamento delle quotazioni medie di mercato

1.201 euro al metro quadrato. In particolare, i comuni turistici che hanno le più alte quotazioni si trovano nell'ordine: in Liguria (3.448 euro), in Valle d'Aosta (3.009 euro) e in Toscana (2.380 euro).

Andamento delle quotazioni medie di mercato

Nei comuni turistici si preferisce l'acquisto di abitazioni di dimensioni più contenute: monolocali e tagli piccoli rappresentano il 37,8% delle compravendite. Mentre nei comuni non turistici prevalgono (47,7%) i tagli medi e grandi. Nel 2010, la superficie media per unità abitativa compravenduta nei comuni turistici è pari a 93 metri quadrati circa, contro la media nazionale di 104.

Le compravendite di abitazioni per cui si fa ricorso al mutuo ipotecario risultano maggiori nei comuni non turisti-

ci rispetto a quelli turistici: l'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche nelle aree turistiche (38%) è inferiore rispetto a quella rilevata nei comuni non turistici (47%), poiché è probabile che chi acquista una seconda casa disponga di maggiore liquidità da investire e ricorra con meno frequenza ai mutui ipotecari.

a cura di Isidora Barbaccia

* I comuni turistici sono stati selezionati tra quei comuni con più di 25 compravendite di abitazioni in un anno e con almeno il 30% di quota di mercato extra-comunale (acquisti effettuati da residenti in comuni diversi da quello considerato) ed escludendo i capoluoghi di provincia.

L'Agenzia del Territorio, nata all'interno della riforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze, è operativa dal 1 gennaio 2001 ed è un ente pubblico dotato di personalità giuridica e ampia autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, organizzativa, contabile e finanziaria. È costituita da Direzioni Centrali che hanno sede a Roma, da Direzioni Regionali e da Uffici Provinciali, che garantiscono una capillare presenza su tutto il territorio nazionale.

www.agenziaterritorio.it



PANORAMA CON CASTEL SANT'ANGELO E IL TEVERE, ROMA - 1930 CA.

AT News, Anno IV, Numero 3 - Ottobre 2011

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, Maurizio Festa

Alessandra Storniolo, Rosa Colucci

Fotografie: Archivi Alinari - Firenze

Registrazione numero 195/2008 del 2 maggio 2008

presso il Tribunale di Roma

Trimestrale distribuito elettronicamente

Copyright 2011 - Agenzia del Territorio

È vietata la riproduzione anche parziale o ad uso interno con qualsiasi mezzo, non autorizzata.