



**Rapporto Immobiliare 2009**

schede regionali

## **Umbria e Marche**

## Le compravendite

### I volumi

Il settore residenziale nel 2008 per la regione **Marche** accentua l'andamento discendente iniziato nel 2007. La provincia di Perugia ha totalizzato il 33% delle transazioni, segue Pesaro con il 26%, appaiate Ascoli e Macerata che raccolgono ciascuna il 20% delle transazioni. Su 18.306 NTN nel 2008 risulta, infatti, che 6.026 si sono verificate ad Ancona, di cui 4.909 nel resto della provincia; seguono la provincia di Pesaro con 4.796 unità di compravendita, Ascoli con 3.908 e Macerata con 3.575. Come è possibile apprezzare dalla Figura 4 la mappa regionale presenta una maggiore concentrazione delle transazioni nei capoluoghi (tranne Ascoli) evidenziando un forte equilibrio tra gli stessi, nonché alcuni raggruppamenti nella fascia costiera. In

Tabella 1 si evidenzia il calo generalizzato delle stipule rispetto al 2007, intorno al 20% a livello regionale, con un minimo del -19,5% registrato ad Ascoli. Tranne Macerata sono, comunque, i capoluoghi a registrare la diminuzione più forte rispetto al resto della provincia. Anche l'IMI si attesta ad un -0,57% rispetto al 2007 facendo registrare una differenza massima (-0,59%) nella provincia di Pesaro.

Provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Diff. IMI 2007/08
ANCONA	6.026	-16,3%	2,46%	-0,54%
ASCOLI PICENO	3.908	-19,6%	1,99%	-0,55%
MACERATA	3.575	-14,9%	2,10%	-0,44%
PESARO	4.797	-18,0%	2,39%	-0,59%
<b>MARCHE</b>	18.307	-17,2%	2,25%	-0,53%
PERUGIA	7.389	-18,5%	2,22%	-0,57%
TERNI	3.034	-6,3%	2,44%	-0,22%
<b>UMBRIA</b>	10.423	-15,3%	2,28%	-0,48%
Capoluogo	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Diff. IMI 2007/08
ANCONA	1.117	-15,1%	2,46%	-0,54%
ASCOLI PICENO	421	-21,9%	1,99%	-0,55%
MACERATA	534	10,1%	2,10%	-0,44%
PESARO	1.024	-21,8%	2,39%	-0,59%
<b>MARCHE</b>	3.095	-15,2%	2,25%	-0,53%
PERUGIA	1.958	-21,2%	2,22%	-0,57%
TERNI	1.688	7,8%	2,44%	-0,22%
<b>UMBRIA</b>	3.646	-10,0%	2,28%	-0,48%
Resto Provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Diff. IMI 2007/08
ANCONA	4.910	-16,6%	2,53%	-0,57%
ASCOLI PICENO	3.487	-19,3%	2,03%	-0,55%
MACERATA	3.041	-18,2%	2,05%	-0,54%
PESARO	3.773	-16,9%	2,44%	-0,57%
<b>MARCHE</b>	15.211	-17,6%	2,27%	-0,56%
PERUGIA	5.431	-17,4%	2,17%	-0,53%
TERNI	1.346	-19,5%	1,97%	-0,54%
<b>UMBRIA</b>	6.777	-17,9%	2,13%	-0,53%

In

Figura 2 si può apprezzare l'andamento dell'indice NTN dal 2004 al 2008. La tendenza a ridurre le transazioni appare iniziata anche nelle Marche che ottenne, fino al 2007, un costante aumento delle compravendite; in tutte le province si è avuto un calo generalizzato delle compravendite di circa il 20% ca. Unica eccezione il capoluogo di Macerata che ha ottenuto un aumento del 10% di transazioni nell'ultimo periodo, ma con una serie storica che mostra continui alti e bassi. La normalizzazione delle transazioni rispetto allo stock rappresentata dall'indice IMI conferma le tendenze dell'indice NTN. La tendenza a preferire le città piuttosto che piccoli centri è confermata in Tabella 2 dove i comuni della regione con più di 25.000 abitanti hanno raccolto più NTN (7.628) rispetto a quelli con popolazione tra i 5.000 ed i 25.000 (6.354) ed i piccoli comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti (4323) come si può verificare dalla Figura 4.

Per quel che riguarda l'**Umbria** le elaborazioni indicano un andamento simile a quello delle Marche nella localizzazione delle transazioni che risultano in calo rispetto al 2007 e più sostenute in provincia che nei capoluoghi; la città di Terni mostra, tuttavia, un'inversione di tendenza rispetto al suo hinterland con un aumento degli scambi del 9%.

A livello regionale il calo delle transazioni è stato del 15% con un calo maggiore a Perugia (-18%) che a Terni (-6%). Delle 10.422 compravendite normalizzate in Umbria nel 2008, 7.388 si sono verificate a Perugia, di cui 5431 nel resto della provincia; mentre in provincia di Terni su le 3.033 stipule normalizzate si sono verificate in parti più equilibrate tra capoluogo (1688) e resto della provincia (1.345). Le zone di maggiore attività, sono state quelle cittadine come è possibile verificare dalla Figura 4. A riprova della maggior attività di scambio che ha contraddistinto Terni si riscontra il più alto valore di IMI (3,02%) nel capoluogo contro il 2,36% di Perugia.

La prevalenza degli scambi nei capoluoghi è confermata anche dall'analisi dell'IMI per classi demografiche con quella dei centri più popolati (2,38%) più alto sia rispetto ai centri di media dimensione (2,32) che ai centri meno popolati (1,95%).

Figura 1: n° Distribuzione NTN per provincia

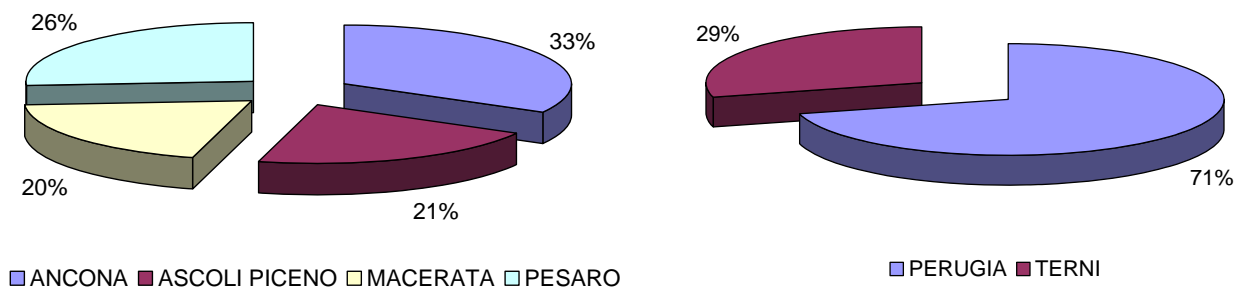
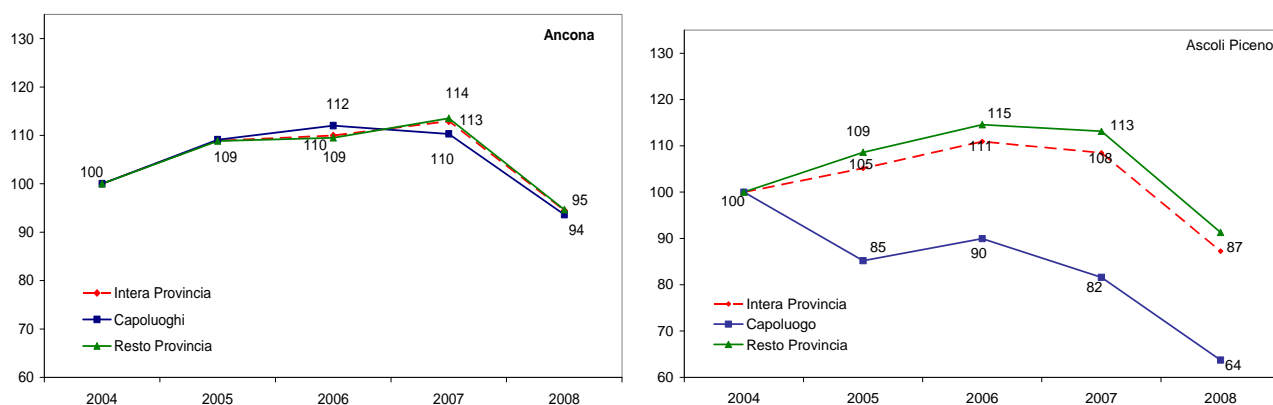


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Diff. IMI 2007/08
ANCONA	6.026	-16,3%	2,46%	-0,54%
ASCOLI PICENO	3.908	-19,6%	1,99%	-0,55%
MACERATA	3.575	-14,9%	2,10%	-0,44%
PESARO	4.797	-18,0%	2,39%	-0,59%
<b>MARCHE</b>	18.307	-17,2%	2,25%	-0,53%
PERUGIA	7.389	-18,5%	2,22%	-0,57%
TERNI	3.034	-6,3%	2,44%	-0,22%
<b>UMBRIA</b>	10.423	-15,3%	2,28%	-0,48%
Capoluogo	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Diff. IMI 2007/08
ANCONA	1.117	-15,1%	2,46%	-0,54%
ASCOLI PICENO	421	-21,9%	1,99%	-0,55%
MACERATA	534	10,1%	2,10%	-0,44%
PESARO	1.024	-21,8%	2,39%	-0,59%
<b>MARCHE</b>	3.095	-15,2%	2,25%	-0,53%
PERUGIA	1.958	-21,2%	2,22%	-0,57%
TERNI	1.688	7,8%	2,44%	-0,22%
<b>UMBRIA</b>	3.646	-10,0%	2,28%	-0,48%
Resto Provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Diff. IMI 2007/08
ANCONA	4.910	-16,6%	2,53%	-0,57%
ASCOLI PICENO	3.487	-19,3%	2,03%	-0,55%
MACERATA	3.041	-18,2%	2,05%	-0,54%
PESARO	3.773	-16,9%	2,44%	-0,57%
<b>MARCHE</b>	15.211	-17,6%	2,27%	-0,56%
PERUGIA	5.431	-17,4%	2,17%	-0,53%
TERNI	1.346	-19,5%	1,97%	-0,54%
<b>UMBRIA</b>	6.777	-17,9%	2,13%	-0,53%

Figura 2: n° indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



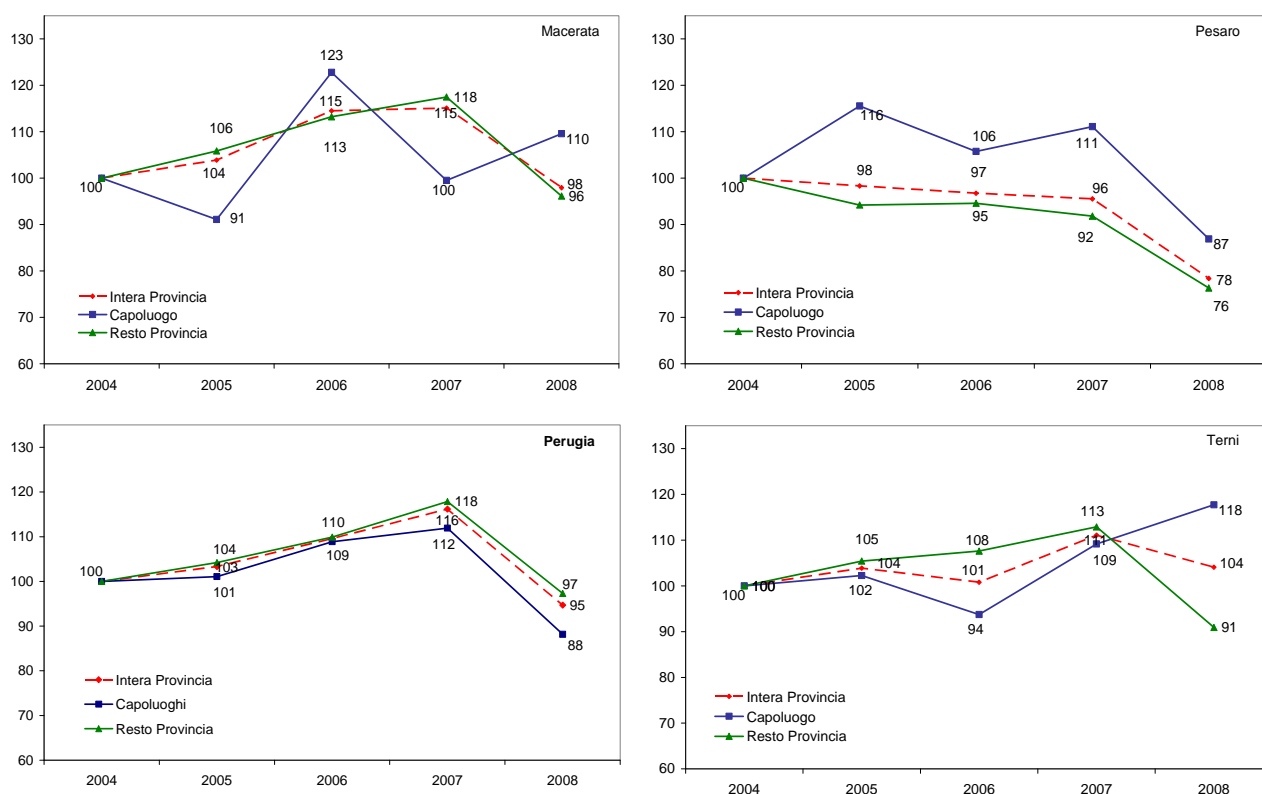
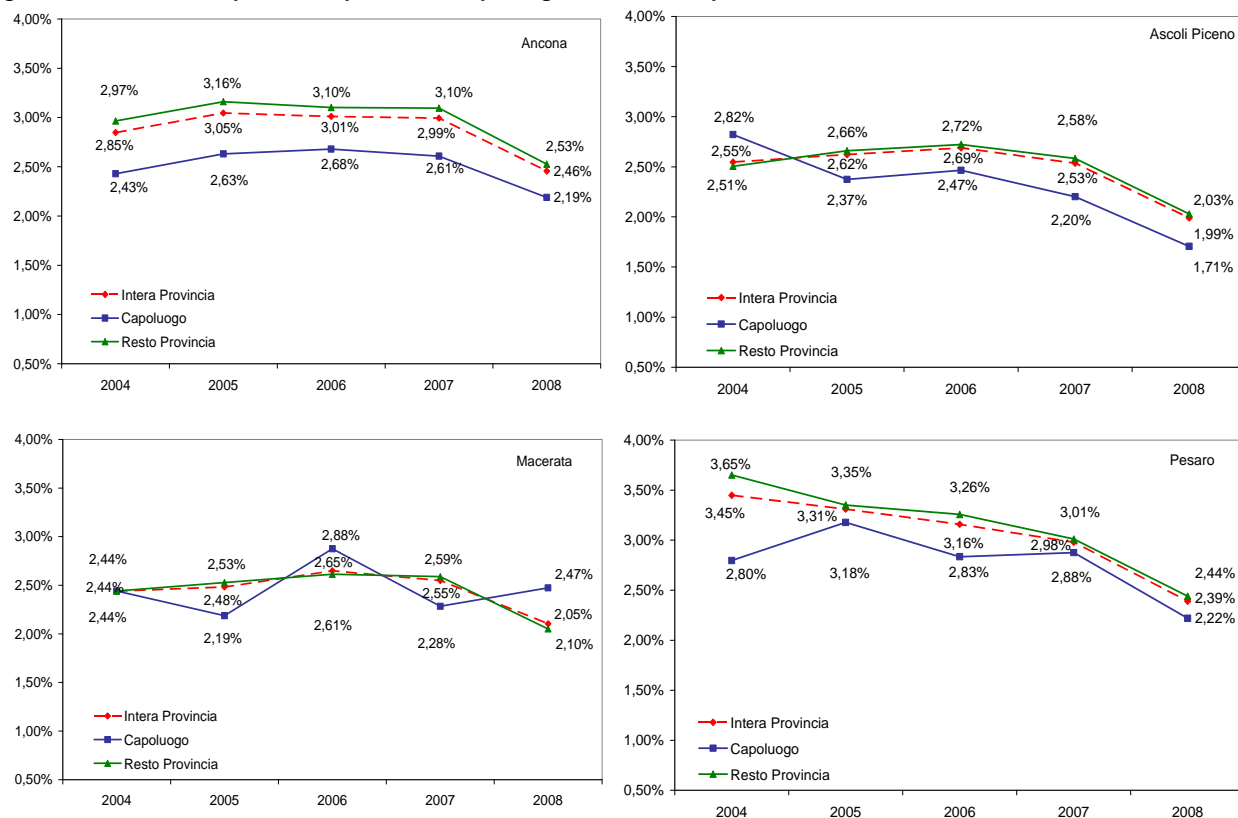


Figura 3: n° indice IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



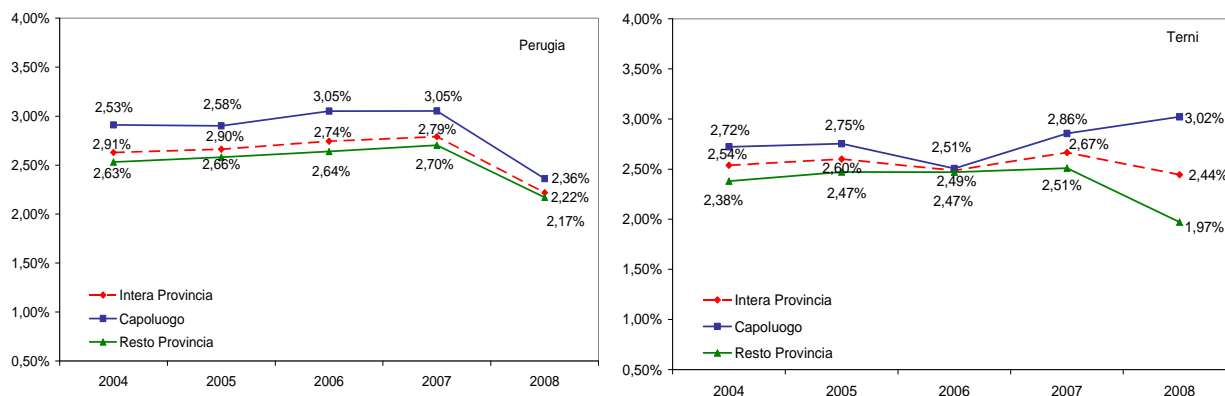


Figura 4: Mappa comunale NTN 2008 Marche e Umbria

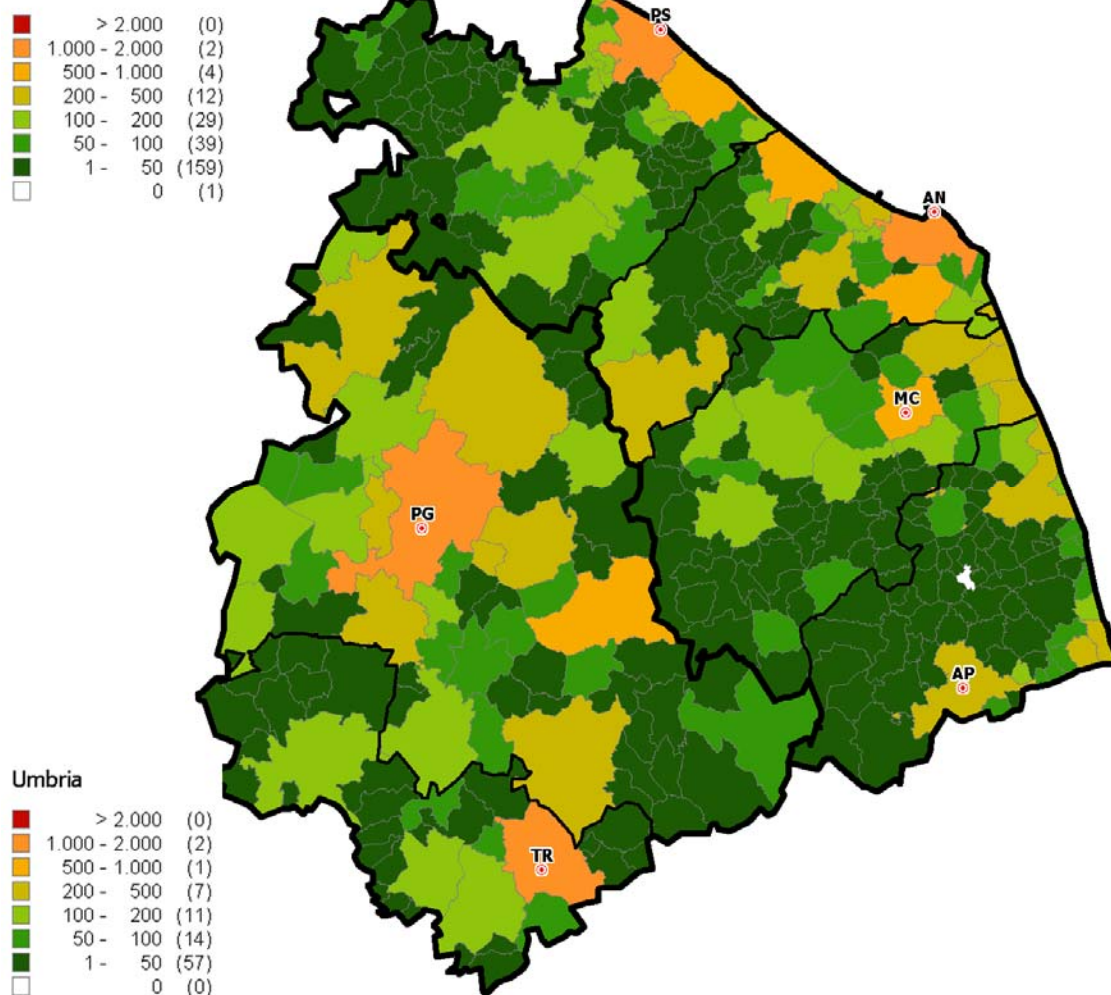


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

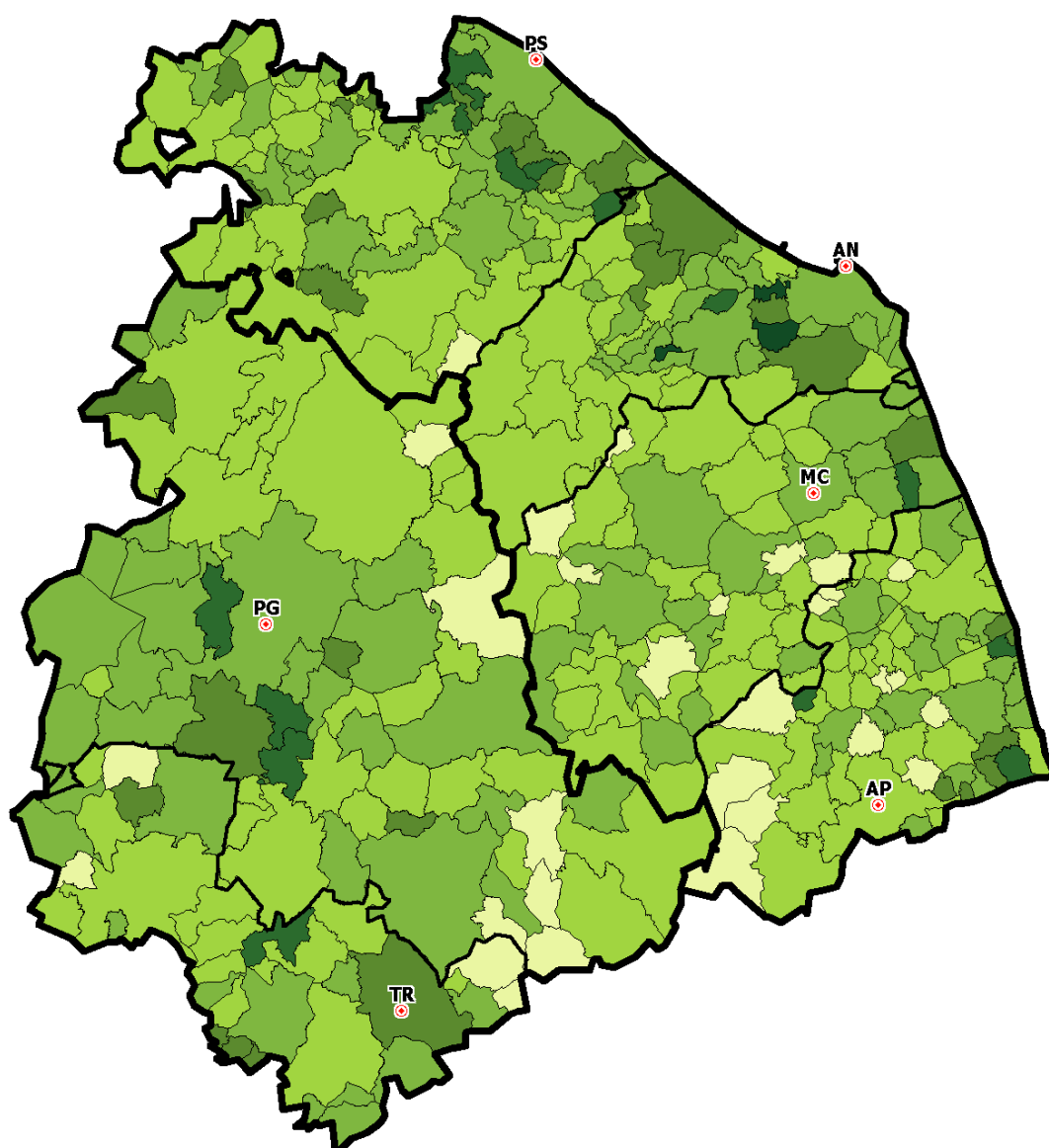
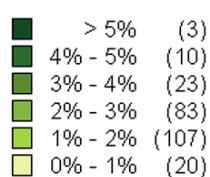
Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2008	NTN medio 2008	IMI medio 2008	valore medio € mq
<= 5.000	178	72%	4323	24	2,15%	927
5.000 - 25.000	55	22%	6355	116	2,31%	1226
> 25.000	13	5%	7628	587	2,27%	1755
<b>MARCHE</b>	<b>246</b>	<b>100%</b>	<b>18307</b>	<b>74</b>	<b>2,25%</b>	<b>1038</b>

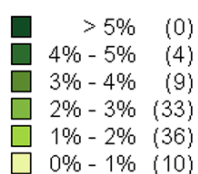
<= 5.000	61	66%	1642	27	1,95%	900
5.000 - 25.000	24	26%	3248	135	2,32%	1069
> 25.000	7	8%	5532	790	2,38%	1293
<b>UMBRIA</b>	<b>92</b>	<b>100%</b>	<b>10423</b>	<b>113</b>	<b>2,28%</b>	<b>974</b>

Figura 5: Mappa comunale IMI 2008 Marche e Umbria

#### Marche



#### Umbria





## Le compravendite Le superfici e le dimensioni

La superficie abitativa complessivamente compravenduta nelle **Marche** è stata nel 2008 di 1.981.798 mq (pari ad una media di 108 mq per unità), 649.251 mq sono stati venduti ad Ancona con un taglio medio di 107,7 mq., mentre le case più grandi sono state vendute nella città di Pesaro con una media di 110 mq per alloggio. Rispetto l'anno precedente si è, in linea con il calo di NTN, registrato un forte calo delle superfici complessive compravendute che a livello regionale è risultato del 19% circa, con un massimo nella provincia di Pesaro dove il decremento complessivo è stato del 22,8% nonostante che la superficie media per unità è risultata essere superiore di 7 mq circa. Il dettaglio delle tipologie compravendute nel 2008, riportato in Tabella 4, mostra che i tagli più venduti sono quelli delle abitazioni medie.

In **Umbria** nel 2008 è stato compravenduto una superficie abitativa totale di 1.148.154 mq pari ad una media di 110 mq circa per alloggio; di questi ben 817.976 mq sono stati venduti nell'hinterland perugino con un taglio medio di 113,5 mq.; le case più grandi sono state vendute nel resto della provincia di Terni con una media di 121 mq per alloggio. Rispetto al 2007 si è registrato, anche in Umbria, il sensibile calo delle superfici complessive compravendute, con un massimo nella città di Terni dove il decremento è stato del 24,6% e, a livello di singolo immobile, la superficie media è risultata essere inferiore di 3,10 mq. Il dettaglio delle tipologie compravendute nel 2008, riportato in Tabella 4, mostra tuttavia che i tagli più venduti sono quelli delle abitazioni medie in tutta la regione.

**Tabella 3. Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia**

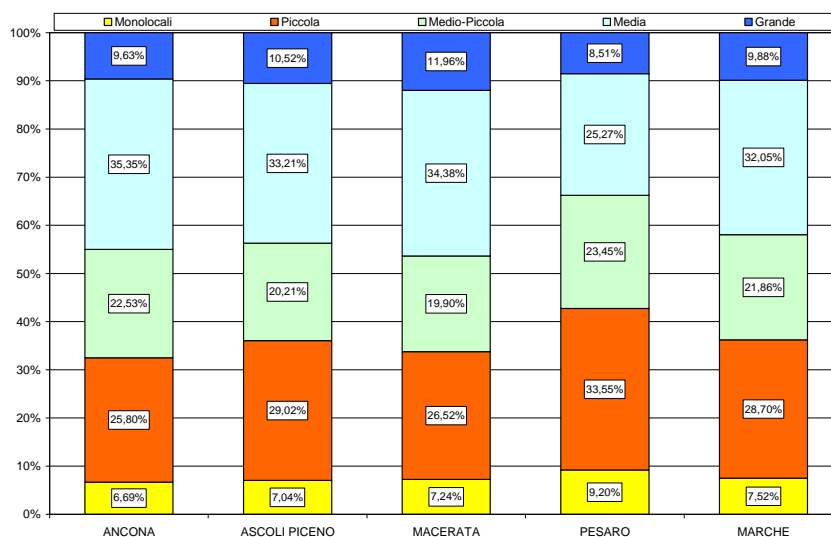
Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
ANCONA	649.251	107,7	-16,8%	-0,5
ASCOLI PICENO	416.121	106,5	-21,3%	-2,4
MACERATA	388.802	108,8	-13,2%	2,2
PESARO	527.622	110,0	-22,8%	-6,9
<b>MARCHE</b>	<b>1.981.798</b>	<b>108,3</b>	<b>-18,8%</b>	<b>-2,1</b>
PERUGIA	817.976	110,7	-18,4%	0,1
TERNI	330.978	109,1	-9,1%	-3,4
<b>UMBRIA</b>	<b>1.148.954</b>	<b>110,2</b>	<b>-15,9%</b>	<b>-0,8</b>
Capoluogo	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
ANCONA	118.824	106,4	-15,3%	-0,3
ASCOLI PICENO	42.990	102,2	-25,2%	-4,5
MACERATA	54.235	101,6	7,5%	-2,5
PESARO	107.198	104,7	-36,3%	-23,9
<b>MARCHE</b>	<b>141.033</b>	<b>104,4</b>	<b>-66,1%</b>	<b>-9,8</b>
PERUGIA	201.824	103,1	1,3%	-1,5
TERNI	168.217	99,6	-24,7%	-5,0
<b>UMBRIA</b>	<b>141.033</b>	<b>101,5</b>	<b>-44,8%</b>	<b>-3,1</b>
Resto Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
ANCONA	530.427	108,0	-17,1%	-0,6
ASCOLI PICENO	373.132	107,0	-20,9%	-2,1
MACERATA	334.568	110,0	-15,8%	3,1
PESARO	420.424	111,4	-18,4%	-2,1
<b>MARCHE</b>	<b>1.382.589</b>	<b>109,0</b>	<b>-31,7%</b>	<b>-0,6</b>
PERUGIA	616.152	113,5	-22,0%	0,6
TERNI	162.761	121,0	-14,1%	1,2
<b>UMBRIA</b>	<b>1.382.589</b>	<b>114,9</b>	<b>26,4%</b>	<b>0,7</b>

**Tabella 4: NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

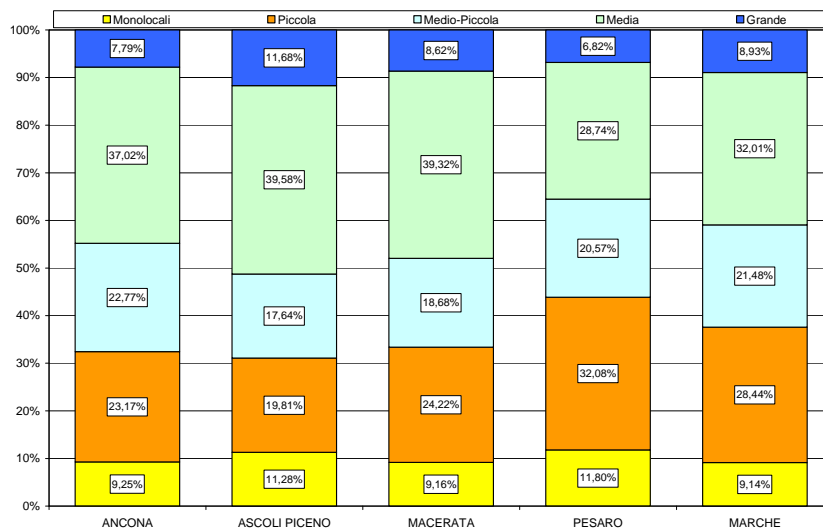
Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
ANCONA	357	1375	1201	1884	513	696	6026
ASCOLI PICENO	243	1001	697	1146	363	458	3908
MACERATA	155	568	426	736	256	1434	3575
PESARO	362	1318	922	993	335	868	4797
<b>MARCHE</b>	<b>1116</b>	<b>4263</b>	<b>3246</b>	<b>4759</b>	<b>1467</b>	<b>3456</b>	<b>18307</b>
PERUGIA	547	1615	1190	2323	836	878	7389
TERNI	299	635	506	933	299	362	3034
<b>UMBRIA</b>	<b>846</b>	<b>2250</b>	<b>1696</b>	<b>3256</b>	<b>1135</b>	<b>1240</b>	<b>10423</b>
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
ANCONA	92	231	227	369	78	120	1117
ASCOLI PICENO	44	77	69	155	46	30	421
MACERATA	31	83	64	135	30	192	534
PESARO	92	251	161	225	53	242	1024
<b>MARCHE</b>	<b>260</b>	<b>642</b>	<b>521</b>	<b>883</b>	<b>206</b>	<b>584</b>	<b>3095</b>
PERUGIA	178	475	328	578	205	194	1958
TERNI	185	438	292	590	135	50	1688
<b>UMBRIA</b>	<b>362</b>	<b>913</b>	<b>619</b>	<b>1168</b>	<b>339</b>	<b>244</b>	<b>3646</b>
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
ANCONA	264	1144	974	1515	436	576	4910
ASCOLI PICENO	199	924	628	991	317	428	3487
MACERATA	124	485	362	602	227	1242	3041
PESARO	269	1068	761	768	281	626	3773
<b>MARCHE</b>	<b>857</b>	<b>3621</b>	<b>2725</b>	<b>3876</b>	<b>1261</b>	<b>2872</b>	<b>15211</b>
PERUGIA	369	1140	862	1745	631	684	5431
TERNI	115	197	214	343	165	312	1346
<b>UMBRIA</b>	<b>484</b>	<b>1337</b>	<b>1076</b>	<b>2088</b>	<b>796</b>	<b>996</b>	<b>6777</b>

**Figura 6: distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

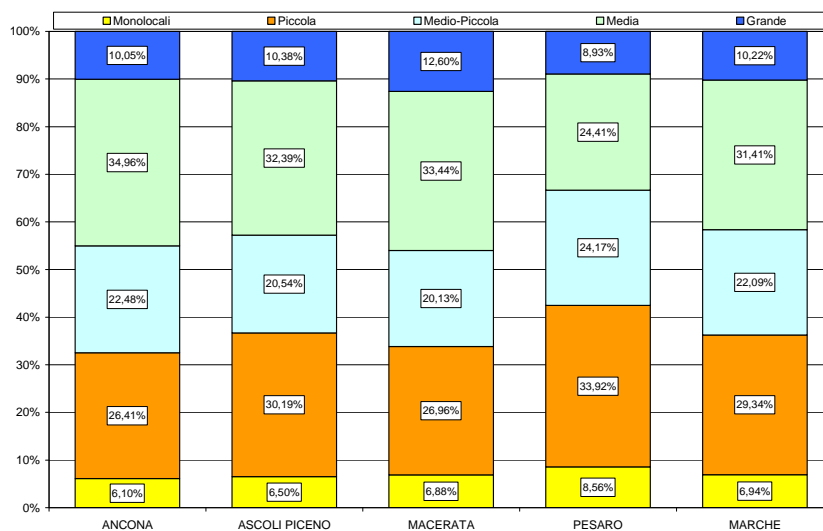
**Marche**  
**Provincia**



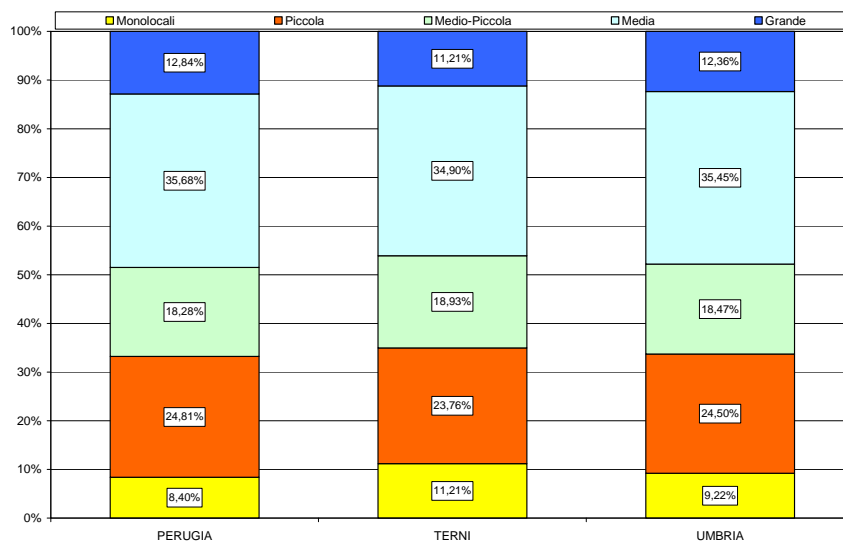
## Capoluoghi



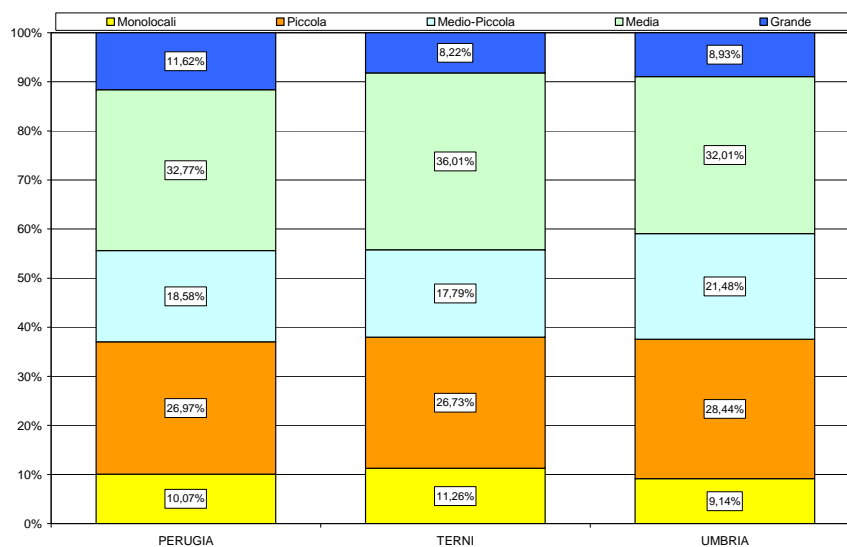
## Resto provincia



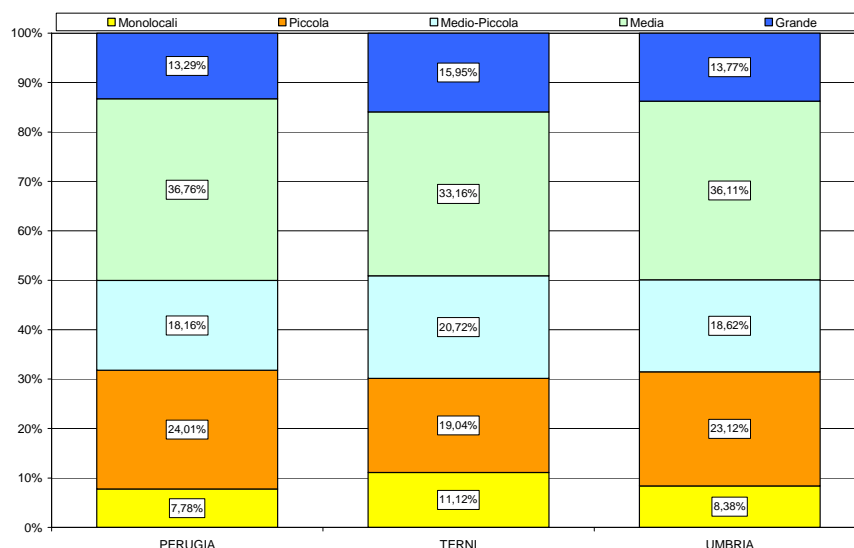
## Umbria Provincia



## Capoluoghi



## Resto provincia



## Le compravendite Le pertinenze

Le **Marche** registrano nel 2008 un totale di transazioni relative alle pertinenze (box e magazzini) di 15.346 unità compravendute di cui 4.970 unità ad Ancona, 3.888 a Pesaro, 3.390 a Macerata, 3.097 ad Ascoli Piceno; l'IMI rilevato è stato del 3,98% a Pesaro, del 2,85% ad Ancona, del 2,34% a Macerata, al 2,22 ad Ascoli.

Rispetto al 2007 si registra una variazione negativa sia a livello regionale (-12%) sia a livello di singole province con una punta al ribasso per Ascoli Piceno (-20,7%). In Tabella 7 è rappresentato l'indice delle transazioni delle pertinenze dal 2004 al 2008 relativo a tutte le province. La serie storica regionale mostra in modo sintetico quella che è stata la tendenza generale di tutte le province con un ribasso significativo rispetto al 2007.

L'**Umbria** registra un totale di transazioni relative alle pertinenze (box e magazzini) di 8.249 unità compravendute di cui 6.218 unità a Perugia e 2.030 a Terni; l'IMI rilevato è intorno al 2,20% per entrambe le province.

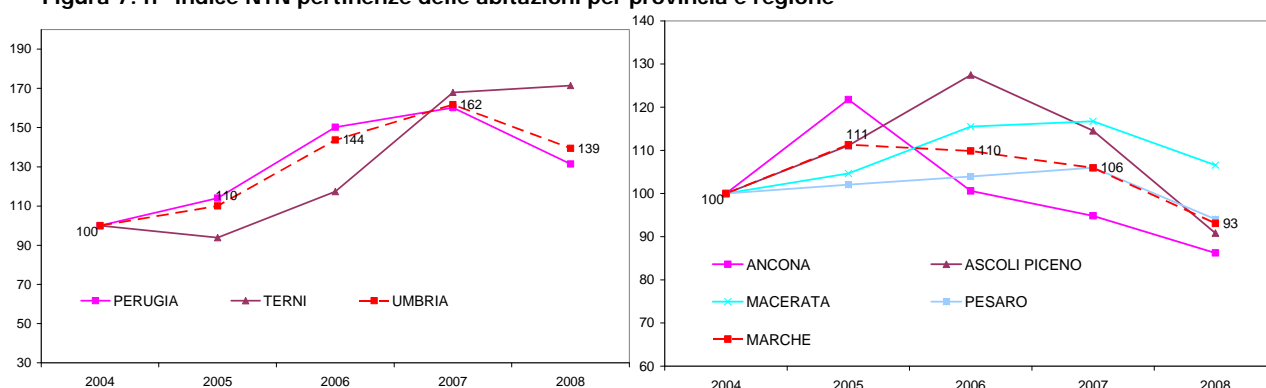
Rispetto al 2007 si registra però un andamento differente tra le due province; mentre si è avuta una riduzione significativa delle transazioni (-13,75%) su Perugia, su Terni l'indice delle pertinenze ha segnato un incremento del 2%. La Figura 7 mostra l'andamento provinciale delle compravendite dal 2004: si nota

una miglior tenuta di queste tipologia nelle province umbre , in particolare per Terni, mentre si nota la decisa decrescita nelle province marchigiane, in particolare per Ancona.

**Tabella 5: NTN e IMI pertinenze**

Provincia	NTN 2008	var. % NTN 2007/08	IMI 2008
ANCONA	4.970	-9,1%	2,85%
ASCOLI PICENO	3.098	-20,7%	2,22%
MACERATA	3.390	-8,7%	2,34%
PESARO	3.888	-11,3%	3,98%
<b>MARCHE</b>	<b>15.346</b>	<b>-12,2%</b>	<b>2,76%</b>
PERUGIA	6.219	-17,9%	2,18%
TERNI	2.030	2,1%	2,31%
<b>UMBRIA</b>	<b>8.249</b>	<b>-13,8%</b>	<b>2,21%</b>

**Figura 7: n° indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione**



## Le compravendite Le quotazioni

Il numero indice dei prezzi dal 2004 al 2008 mostra, nelle **Marche**, una situazione assai omogenea (Figura 8) con lievi aumenti dei prezzi in tutte le province e con incrementi mediamente maggiori, tranne Macerata, in tutti i capoluoghi.

I comuni dell'hinterland, invece, continuano a veder crescere il valore di scambio degli immobili in modo meno accentuato. Nella provincia di Ascoli, in particolare, le quotazioni, che precedentemente erano cresciute maggiormente fuori dal capoluogo, nel 2008 sono cresciute maggiormente in città.

In Figura 9 si rileva come, per le province suddette, i differenziali delle quotazioni medie di alcuni comuni risultano superiori rispetto alla media nazionale. Si evidenzia come tali valori si riscontrino in corrispondenza del capoluogo o delle fasce costiere.

Le serie storiche dell'indice dai prezzi mostrano in **Umbria** una situazione assai simile per le medie provinciali, ma mentre in provincia di Perugia le quotazioni crescono maggiormente nel capoluogo, in quella di Terni succede l'opposto con una maggiore crescita dei prezzi nei comuni minori.

Abbastanza evidente è la differenza dei prezzi a livello territoriale rappresentata nella mappa in Figura 9.

**Figura 8: n° indice dei prezzi 2004-2008 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia Marche**

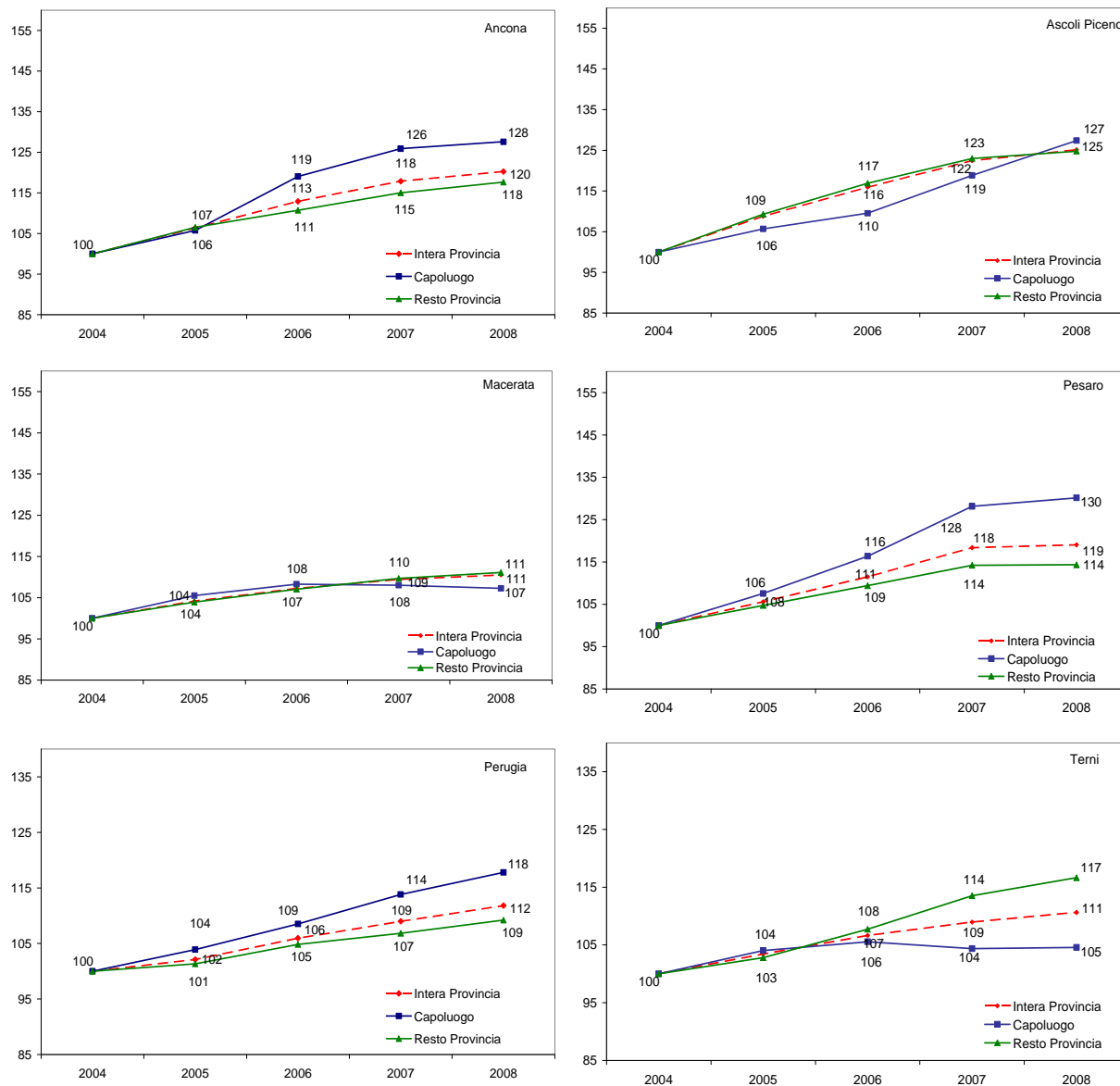
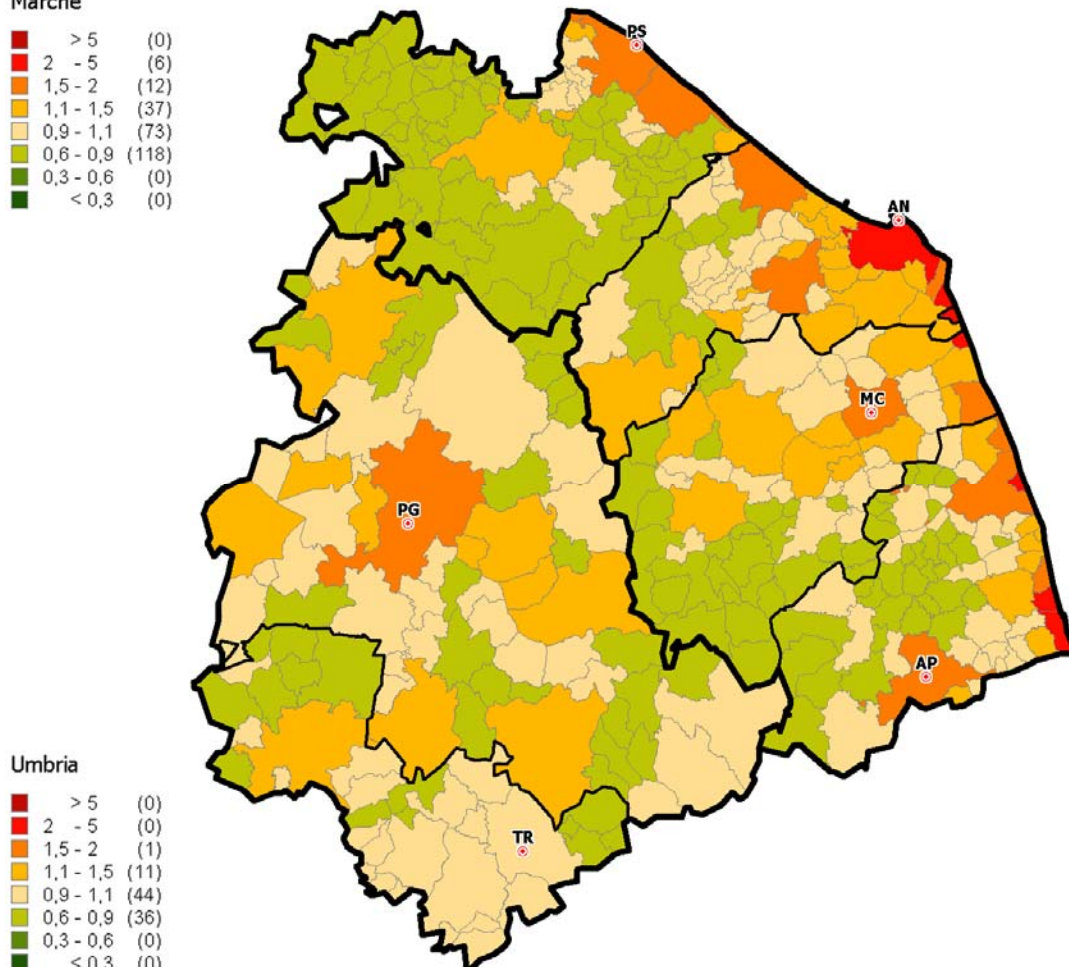


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale  
Marche



## Le compravendite Il fatturato

La stima del fatturato del **Marche** relativo al 2008, derivante dalle compravendite delle abitazioni, calcolata tenendo conto delle quotazioni medie comunali e delle superfici compravendute, risulta a livello regionale di 2,8 mld di euro composti da 0,6 mld di euro relativi ai soli capoluoghi e 2,2 mld relativi al resto della provincia. E' la provincia di Ancona a detenere il primato della quota di fatturato più alta (30%), seguita da Pesaro, Ascoli Piceno e Macerata. Rispetto al 2007, in accordo con la diminuzione delle compravendite, si evidenzia un calo a livello regionale di circa il 18,2%, con picchi negativi a Pesaro (-25,7%) e ad Ascoli (-19,5%). I prezzi medi per abitazione esposti in Tabella 7 mostrano che il prezzo medio per unità abitativa compravenduta a livello regionale è sceso di 1.800 euro e, a Pesaro addirittura di 14.400 euro mentre risultano in aumento i prezzi medi ad Ancona (3.563) e Macerata (4063); sostanzialmente stabile il prezzo medio ad Ascoli Piceno (239).

La stima del fatturato dell'**Umbria** relativo al 2008 risulta a livello regionale di 1,4 mld di euro composti da 0,5 mld relativi ai capoluoghi e 0,9 mld relativi al resto della provincia. E' la provincia di Perugia a detenere il primato della quota di fatturato più alta (50 %) su Perugia capoluogo che si attesta al (25%). Rispetto al 2007, in accordo con la diminuzione delle compravendite, si evidenzia un calo a livello regionale di circa il 15%, con picchi nel capoluogo di Perugia (-17%) e nel resto della stessa provincia (-

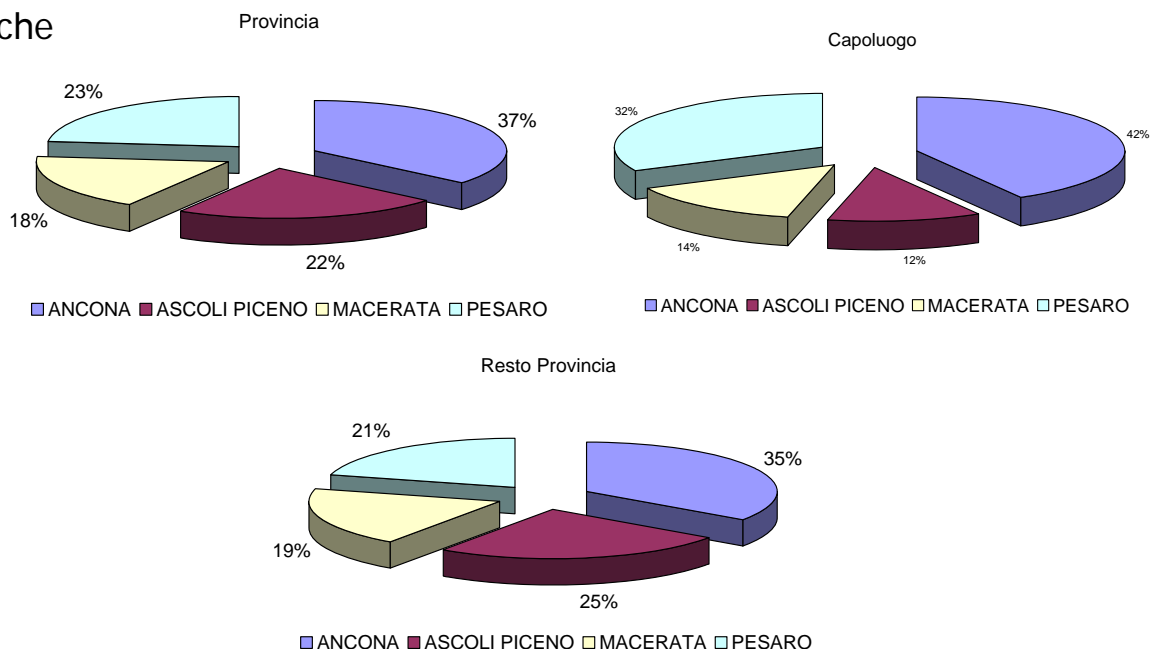
17%). I prezzi medi per abitazione esposti in Tabella 7 mostrano ancora una leggera crescita nel 2008, in particolare nel capoluogo di Perugia (+2.196) mentre risultano in diminuzione per Terni (-1.617).

Tabella 6: fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

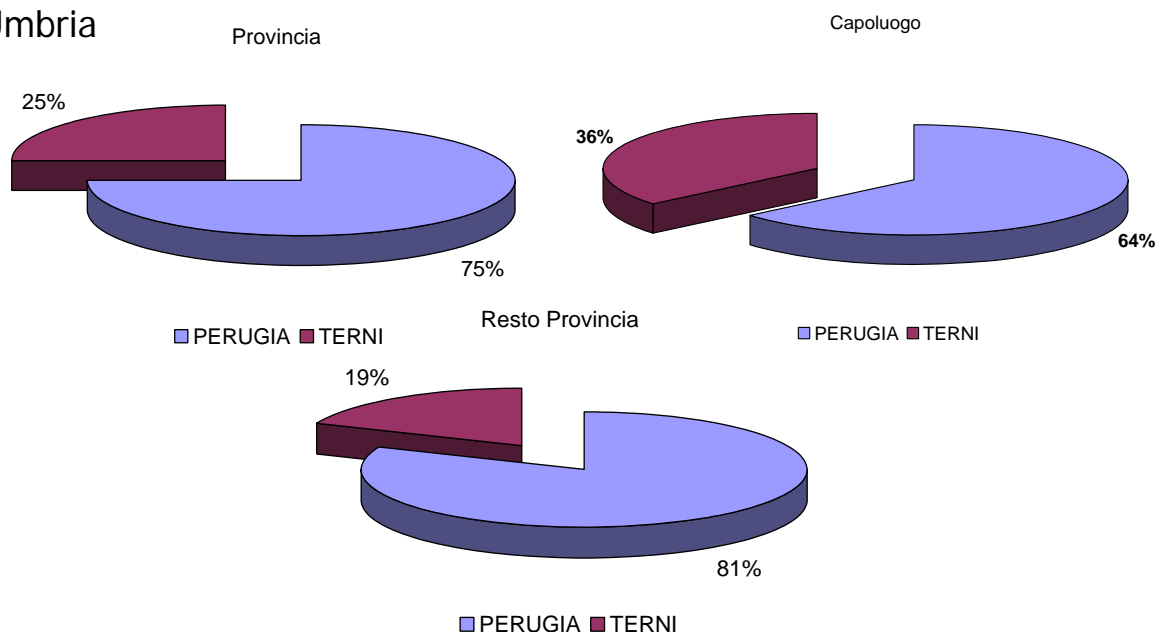
Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2008 (x1000)	var.% Fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x1000)	var.% Fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x1000)	var.% Fatturato 2007/08
ANCONA	1.022.888	-14,6%	253.102	-14,2%	769.786	-14,7%
ASCOLI PICENO	631.205	-19,5%	72.642	-19,8%	558.563	-19,4%
MACERATA	510.663	-12,4%	84.841	6,8%	425.821	-15,4%
PESARO	661.385	-25,7%	196.076	-35,3%	465.309	-20,8%
<b>MARCHE</b>	<b>2.826.141</b>	<b>-18,2%</b>	<b>606.662</b>	<b>-21,0%</b>	<b>2.219.479</b>	<b>-17,4%</b>
PERUGIA	1.029.884	-17,2%	325.297	-19,7%	704.588	-16,0%
TERNI	344.995	-7,6%	182.856	2,9%	162.140	-17,1%
<b>UMBRIA</b>	<b>1.374.880</b>	<b>-15,0%</b>	<b>508.152</b>	<b>-12,8%</b>	<b>866.727</b>	<b>-16,2%</b>

Figura 10: distribuzione fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

## Marche



## Umbria





**Tabella 7: prezzo medio unitario delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio	Differenza 2007/08	Prezzo medio	Differenza 2007/08	Prezzo medio	Differenza 2007/08
ANCONA	169.732	3.563	226.650	2.479	156.786	3.578
ASCOLI PICENO	161.514	239	172.699	4.478	160.165	-244
MACERATA	142.834	4.064	158.945	-4.953	140.006	4.514
PESARO	137.879	-14.438	191.473	-40.078	123.332	-6.127
<b>MARCHE</b>	<b>154.378</b>	<b>-1.847</b>	<b>196.004</b>	<b>-14.547</b>	<b>145.908</b>	<b>417</b>
PERUGIA	139.384	2.196	166.175	3.316	129.728	2.243
TERNI	113.711	-1.617	108.308	-5.217	120.488	3.472
<b>UMBRIA</b>	<b>131.911</b>	<b>476</b>	<b>139.379</b>	<b>-4.417</b>	<b>127.893</b>	<b>2.529</b>

## I mutui ipotecari I volumi

Nella regione **Marche**, come rappresentato in Figura 11, è la provincia di Ancona quella in cui prevalgono le compravendite con mutuo con il 35% sul totale, a seguire Pesaro (26%), Ascoli Piceno (21%) e Macerata (18%). Le ipoteche accese nel 2008 sono state 6.851 di cui 2.401 nella sola provincia di Ancona. Rispetto al 2007 si è registrato (con una netta accentuazione rispetto alla relativa diminuzione delle compravendite) un calo di quelle assistite da ipoteca del -28,41% con una punta di -31,54% nella provincia di Pesaro. Il capitale erogato è stato a livello regionale di 0,8 mld di euro di cui 0,3 mld erogati nella provincia di Ancona. Anche per il capitale si registra una diminuzione del -28% a livello regionale e del -32,8% per la provincia di Pesaro. Il tasso medio del 2008 risulta per la regione di 5,68%, e va da un minimo di 5,63% della provincia di Ancona ad un massimo del 5,81% della provincia di Ascoli. Rispetto al 2007 i tassi registrano un aumento (+0,22% a livello regionale) generalizzato tranne che per Macerata dove l'aumento risulta più contenuto (+0,08%). La durata media dei mutui ipotecari a livello regionale è di 23,2 anni, media che si conferma per quasi tutte le province tranne che per la provincia di Ascoli Piceno dove si è rilevata una media di 22,6 anni.

L'incidenza di compravendite assistite da mutuo rispetto al totale è in media di circa il 37,43% a livello regionale, del 40% per la provincia di Ancona, del 37,5% per la provincia di Pesaro, del 36,22% per la provincia di Ascoli, del 34,58% per quella di Macerata. Rispetto al 2007 si registra una diminuzione dell'incidenza sulle compravendite di 5,9 punti percentuali in media nella regione, con un massimo di -7,6 per Ancona ed un minimo di -2 per Ascoli. La serie storica dell'indice NTN IP dal 2004 al 2008, nonostante mostri una generale flessione dei mutui ipotecari, registra un andamento leggermente diverso fra le diverse province. Tutte confermano il calo di transazioni dal 2007 al 2008, tranne la città di Macerata che registra un + 1%. Nella Tabella 10 è rappresentata la distribuzione del NTN IP in base alla dimensione delle abitazioni. Il ricorso al credito è stato più consistente per le abitazioni medie e piccole, a seguire le medio-piccole. Per il capoluogo di Pesaro il ricorso al credito è invece in maggioranza relativo alle abitazioni di taglio piccolo.

Il volume delle compravendite assistite da ipoteca nella regione **Umbria** nel 2008 vede, come rappresentato in Figura 11, la provincia di Perugia prevalente con il 75% su un totale di 3.851. Rispetto al 2007 si è registrato, in accordo con la diminuzione delle compravendite, un calo di quelle assistite da ipoteca del 28,3% con una punta di -30% nella provincia di Perugia. Il capitale erogato è stato a livello regionale di 0,4 mld di euro di cui 0,3 mld erogati nella provincia di Perugia. Anche per il capitale si registra una diminuzione del 30% a livello regionale e del -31,3% per la provincia di Perugia. Il tasso medio del 2008 risulta per la regione del 5,56%.

La quota di compravendite assistite da mutuo rispetto al totale è di circa il 33,79% a livello regionale, di cui il 36% per la provincia di Perugia, 29% per la provincia di Terni. Rispetto al 2007 si registra una diminuzione del 6,16%. L'indice NTN IP dal 2004 al 2008 registra un andamento abbastanza simile fra le due province con un leggero calo di transazioni dal 2007 al 2008. Nella Tabella 10 si apprezza come il ricorso al credito è stato più consistente per le abitazioni medie in tutte e due le province.

Figura 11: Distribuzione NTN IP per provincia

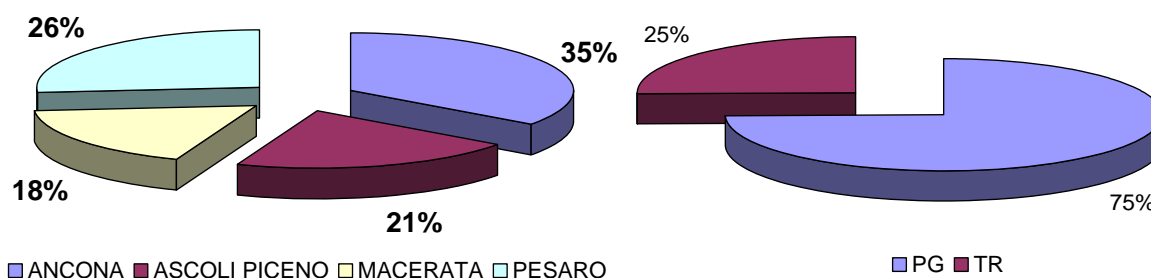


Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia

Provincia	NTN IP 2008	var.% NTN IP 2007/08	CAPITALE 2008 (x1000)	var.% CAPITALE 2007/08	TASSO 2008	Differenza TASSO 2007/2008	DURATA (in anni) 2008
ANCONA	2.401	-29,7%	305.219	-28,1%	5,63%	0,35%	23,6
ASCOLI PICENO	1.415	-23,7%	163.609	-23,2%	5,81%	0,13%	22,6
MACERATA	1.236	-26,1%	146.074	-25,2%	5,64%	0,08%	22,7
PESARO	1.799	-31,5%	226.427	-32,8%	5,67%	0,17%	23,4
<b>MARCHE</b>	<b>6.852</b>	<b>-28,4%</b>	<b>841.329</b>	<b>-28,0%</b>	<b>5,68%</b>	<b>0,22%</b>	<b>23,2</b>
PERUGIA	2.633	-29,6%	301.053	-31,3%	5,51%	0,26%	23,0
TERNI	889	-24,1%	94.101	-26,6%	5,69%	0,29%	22,8
<b>UMBRIA</b>	<b>3.522</b>	<b>-28,3%</b>	<b>395.155</b>	<b>-30,2%</b>	<b>5,56%</b>	<b>0,27%</b>	<b>22,9</b>

Tabella 9: Quota NTN IP su NTN PF per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08
ANCONA	39,9%	-7,6%	45,0%	-7,6%	38,7%	-7,6%
ASCOLI PICENO	36,2%	-2,0%	37,8%	-0,1%	36,0%	-2,2%
MACERATA	34,6%	-5,2%	37,1%	-3,0%	34,1%	-5,6%
PESARO	37,5%	-7,4%	39,4%	-8,6%	37,0%	-7,1%
<b>MARCHE</b>	<b>37,4%</b>	<b>-5,9%</b>	<b>40,8%</b>	<b>-6,3%</b>	<b>36,7%</b>	<b>-5,8%</b>
PERUGIA	35,6%	-5,7%	35,5%	21,1%	35,7%	-15,8%
TERNI	29,3%	-7,0%	29,4%	-25,0%	29,1%	10,0%
<b>UMBRIA</b>	<b>33,8%</b>	<b>-6,2%</b>	<b>32,7%</b>	<b>2,8%</b>	<b>34,4%</b>	<b>-10,5%</b>

Figura 12: n° indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

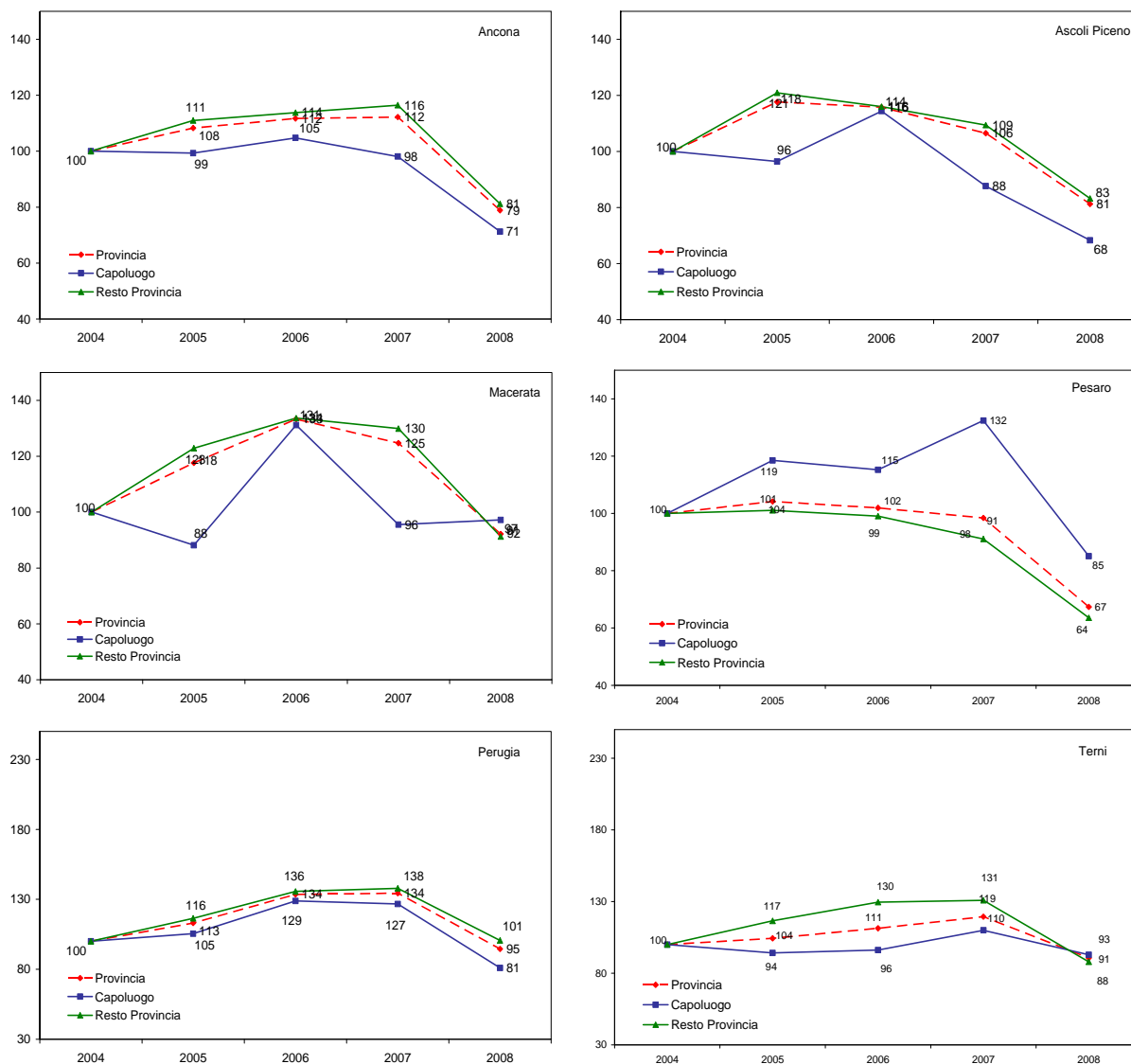


Figura 13: Mappa comunale NTN IP 2008 Marche

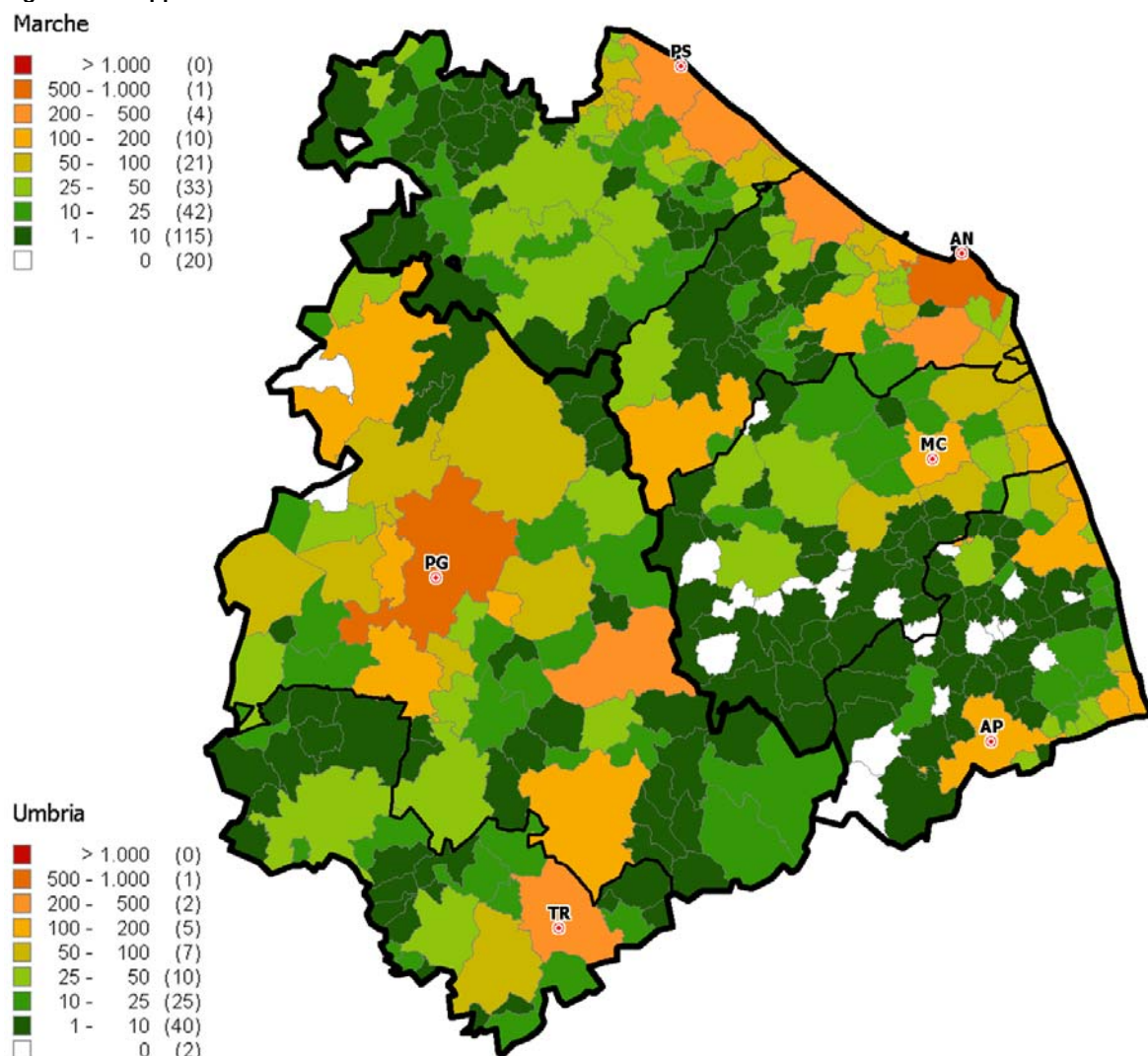
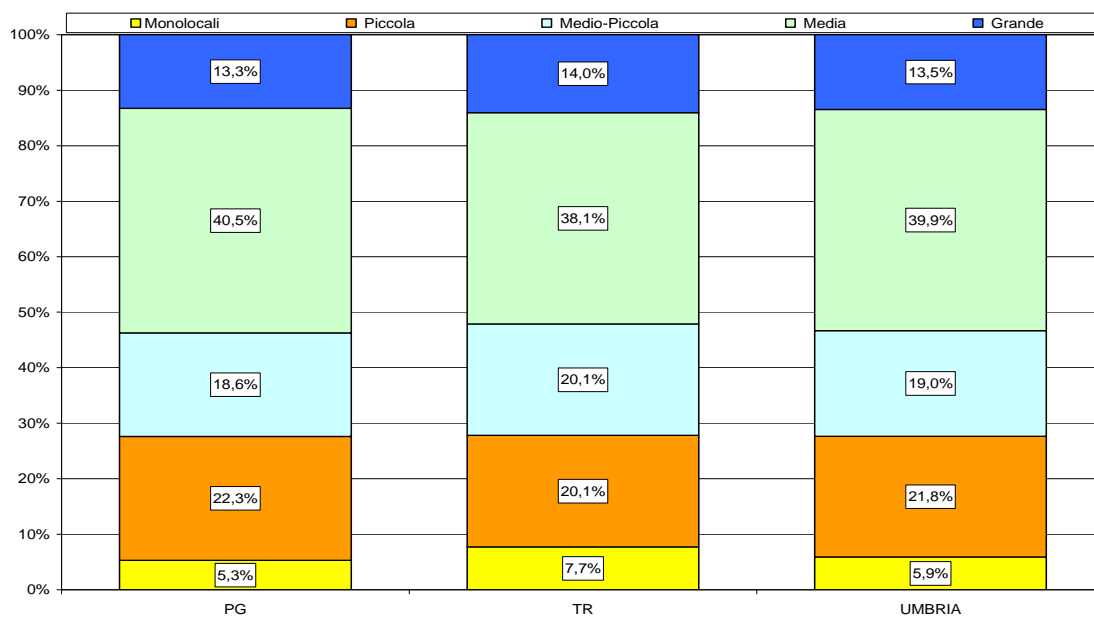
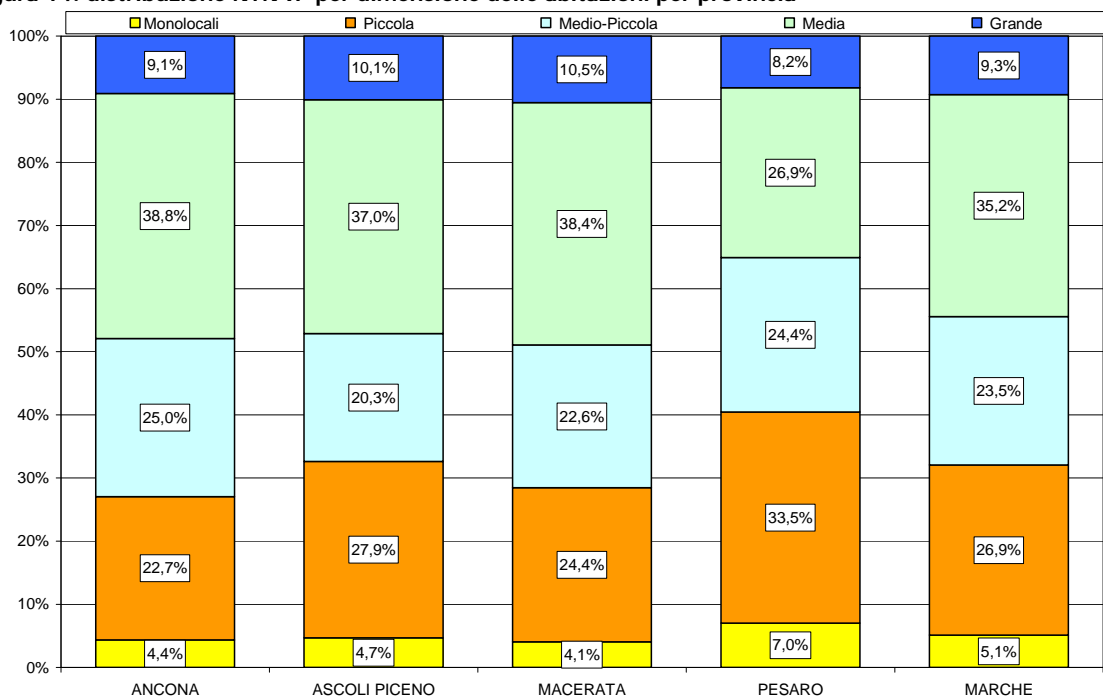


Tabella 10: NTN IP per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
ANCONA	97	501	553	857	201	193	2401
ASCOLI PICENO	60	356	258	472	129	140	1415
MACERATA	31	185	172	292	80	476	1236
PESARO	108	515	376	413	126	261	1799
<b>MARCHE</b>	<b>295</b>	<b>1557</b>	<b>1358</b>	<b>2034</b>	<b>536</b>	<b>1071</b>	<b>6852</b>
PERUGIA	125	527	440	955	313	272	2633
TERNI	64	167	167	316	116	58	889
<b>UMBRIA</b>	<b>189</b>	<b>694</b>	<b>607</b>	<b>1272</b>	<b>430</b>	<b>331</b>	<b>3522</b>

Figura 14: distribuzione NTN IP per dimensione delle abitazioni per provincia



## I mutui ipotecari

### Il capitale e il tasso

La Tabella 11 mostra il capitale medio erogato per i mutui ipotecari per le province delle **Marche** e dell'**Umbria**. La media regionale del capitale erogato per abitazione delle province marchigiane risulta di euro 122.793, e per i capoluoghi di 134.010 euro. Ancona provincia registra un capitale medio erogato per unità di 127.107euro (2853 euro in più rispetto al 2007), come capoluogo Pesaro ha fatto registrare 141.859 euro (-1753 euro rispetto al 2007). Nel resto della provincia di Pesaro si registra il minor capitale erogato, con 48.910 euro, mentre tra i capoluoghi Macerata è quello che mostra il minor capitale erogato per transazione con 121.287 euro. In Figura 15 è illustrato l'andamento del capitale complessivo concesso e si nota il calo registrato per tutte le province a partire dal 2006. In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. Su un totale di 0,8 mld di euro erogati per la regione Marche, risulta che in generale è stato erogato più capitale per le abitazioni medie. Il tasso medio erogato a livello regionale è del 5,7% che corrisponde all'incirca alla media di tutte le province con un minimo di 4,4% registrato nel resto della provincia di Ancona.

La media regionale del capitale erogato per abitazione delle province umbre risulta di euro 112.201, per i capoluoghi 111.610. La città di Perugia registra un capitale medio erogato per unità di 118.738 euro (con 4.150 euro in meno mediamente rispetto al 2007). In Figura 15 è illustrato l'andamento del capitale concesso per entrambe le province negli ultimi quattro anni con un incremento del capitale complessivo che continua fino al 2007 per entrambe le province per poi tendere al ribasso nel 2008. In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. Su un totale di 0,47 mld di euro erogati per la regione Umbria, 0,28 circa sono quelli erogati per la provincia di Terni mentre risulta che in generale è stato erogato più capitale per le abitazioni medie. Il tasso medio dei mutui a livello regionale è stato del 5,5%.

**Tabella 11: Capitale medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08
ANCONA	127.107	2.853	136.489	2.319	56.791	-51
ASCOLI PICENO	115.585	838	122.077	10.947	99.890	17.264
MACERATA	118.161	1.459	121.287	2.877	88.610	-2.430
PESARO	125.889	-2.281	141.859	-1.753	48.911	-2.588
<b>MARCHE</b>	<b>122.793</b>	<b>627</b>	<b>134.011</b>	<b>903</b>	<b>64.334</b>	<b>846</b>
PERUGIA	114.329	-2.774	118.738	-4.151	52.429	209
TERNI	105.896	-3.645	101.626	-4.470	30.224	1.614
<b>UMBRIA</b>	<b>112.202</b>	<b>-3.100</b>	<b>111.611</b>	<b>-5.386</b>	<b>46.715</b>	<b>1.177</b>

**Tabella 12: Capitale erogato (x1000 €) per dimensione delle abitazioni per provincia**

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
ANCONA	8.123	53.758	68.172	112.433	38.679	24.050	305.218
ASCOLI PICENO	4.551	35.986	29.008	57.821	22.088	14.152	163.608
MACERATA	2.410	18.320	19.069	35.474	12.437	58.360	146.074
PESARO	9.188	59.860	46.927	56.207	23.471	30.772	226.427
<b>MARCHE</b>	<b>24.274</b>	<b>167.925</b>	<b>163.177</b>	<b>261.937</b>	<b>96.677</b>	<b>127.336</b>	<b>841.328</b>
PERUGIA	1.618	28.200	33.263	82.693	40.680	3.471	189.927
TERNI	4.506	40.721	44.246	112.696	62.007	15.968	280.146
<b>UMBRIA</b>	<b>6.124</b>	<b>68.922</b>	<b>77.509</b>	<b>195.390</b>	<b>102.688</b>	<b>19.439</b>	<b>470.074</b>

Figura 15: n° indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

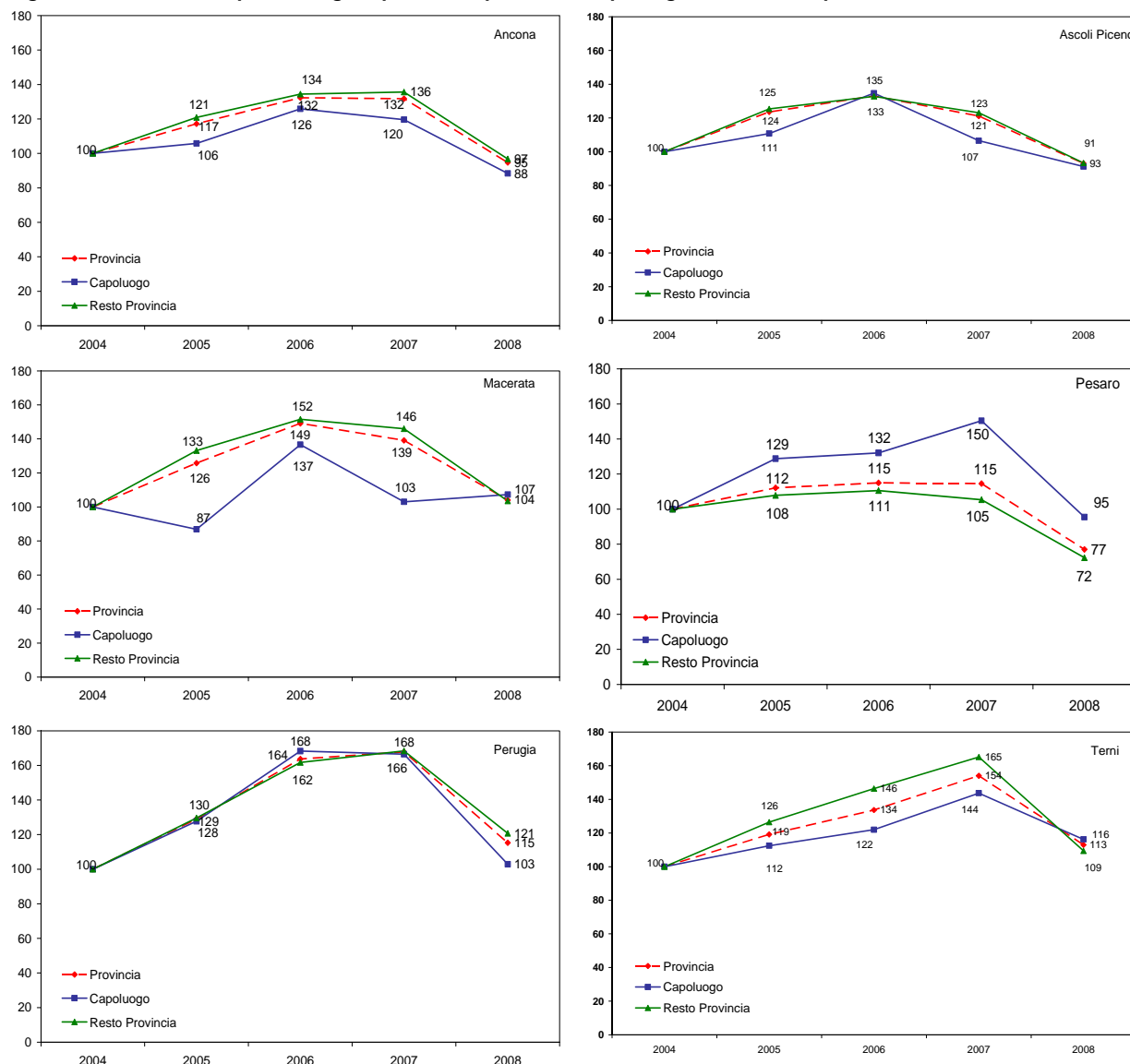


Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
ANCONA	5,63%	5,28%	4,45%
ASCOLI PICENO	5,81%	5,68%	5,25%
MACERATA	5,64%	5,56%	5,33%
PESARO	5,67%	5,50%	5,05%
<b>MARCHE</b>	<b>5,68%</b>	<b>5,46%</b>	<b>4,88%</b>
PERUGIA	5,51%	5,51%	5,52%
TERNI	5,69%	5,80%	5,55%
<b>UMBRIA</b>	<b>5,56%</b>	<b>5,63%</b>	<b>5,52%</b>