

Un impegno che continua

di Gianni Guerrieri

*Il formato di At news cambia radicalmente dopo quattro anni e 15 numeri pubblicati. La ragione sostanziale è la conclusione del proficuo rapporto di collaborazione con "Il Sole 24 Ore - Radiocor" dettato dalla necessità, cui tutte le pubbliche amministrazioni devono concorrere, di limitare la spesa in conto corrente. Si è deciso, tuttavia, di non procedere alla conclusione tout-court del notiziario, ma di procedere alla sua produzione in house. E' una sfida che pensiamo di poter sostenere, anche grazie al bagaglio di esperienza accumulato in questi quattro anni con la collaborazione del "Sole 24 ore - Radiocor", e in particolare con il Direttore **Fabio Tamburini**, che firma anche questo numero, e di **Barbara Bonomi**, che ringraziamo. D'altra parte riteniamo che questo strumento non sia un vezzo, quanto un prodotto utile per chi ha bisogno di avere notizie di sintesi, tempestive e selezionate dal punto di vista della loro importanza. Uno strumento per divulgare a tutti i livelli l'informazione economica sul mercato immobiliare prodotta dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.*

In calo il mercato immobiliare nel 2011

Aumenti solo nel settore produttivo (+5.3%)

di Caterina Andreussi

Nel 2011 le compravendite complessive di immobili sono state 1.321.229, in calo dell'1,9% rispetto al 2010, anno in cui i volumi di compravendita erano rimasti sostanzialmente invariati rispetto al 2009, -0,1%. In calo tutti i settori, ad eccezione del settore produttivo che mostra una buona crescita dei volumi di scambio (+5,3%), mentre il calo maggiore si registra per il terziario (uffici) -5,1%. Continua, pertanto, la contrazione del mercato immobiliare, iniziata nel 2007, sia pure con un andamento altalenante già riscontrato nel 2010, anno in cui i primi due trimestri risultarono positivi ed il terzo e quarto negativi, mentre nel 2011 si è verificato il contrario, con i primi due trimestri negativi e gli ultimi due positivi.

Il settore residenziale, in particolare, conclude il 2011 con un totale di 598.224 compravendite, in calo del 2,2% sul 2010, portandosi ad un livello di compravendite inferiore del 31% circa rispetto al picco del 2006. Tuttavia, è interessante segnalare il recupero dell'ultima parte dell'anno (+1,4% nel III trimestre e +0,6% nel IV trimestre 2011) in controtendenza rispetto alle aspettative ed alle previsioni degli operatori del settore nonché al momento di crisi economica che l'Italia sta attraversando con i conseguenti aggravii fiscali per i contribuenti contenuti nelle manovre finanziarie varate a partire dal mese di Agosto 2011.

Le agenzie immobiliari, infatti, segnalano nell'ultimo sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni (Rapporto sul IV trimestre 2011 edito a cura di Banca d'Italia - Tecnoborsa - Agenzia del Territorio) un aumento sia dello sconto praticato, sia dei tempi di vendita, nonché la maggior difficoltà ad ottenere finanziamenti dagli istituti di credito. In calo rispetto al IV trimestre 2010, il numero di agenzie che ha venduto almeno un immobile e, nella fattispecie, si vendono più abitazioni usate che nuove. Peggiora, inoltre, la percezione sulle prospettive a breve termine ed aumenta la percentuale degli agenti immobiliari che prevedono un calo dei prezzi. Nel complesso, pertanto, gli Agenti immobiliari dipingono un quadro di forte crisi del settore. Difficile capire, allora, l'aumento di compravendite nell'ultima parte del 2011 che si è registrato soprattutto nelle grandi città (+8% medio per le prime otto metropoli). E' da tener presente, in primo luogo, che non tutto il mercato passa per l'intermediazione immobiliare e che potrebbe essere aumentata, quindi, la quota di vendite dirette o dovute ad enti privati o pubblici che cedono la proprietà ai propri inquilini. In secondo luogo gli agenti immobiliari registrano con un certo anticipo l'andamento del mercato, poiché tra il compromesso (atto con il quale l'agente immobiliare ritiene conclusa la vendita) e il rogito notarile che viene registrato dagli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio possono passare anche diversi mesi. Se le percezioni manifestate dalle agenzie immobiliari fossero giuste probabilmente le conseguenze (calo delle compravendite registrate) si vedrebbero nei primi mesi del 2012, per cui si potrà verificare o meno tale ipotesi a fine del primo trimestre 2012, anche se c'è da augurarsi che il mercato immobiliare sia arrivato al suo minimo e che non possa che stabilizzarsi per poi ricominciare a crescere nei prossimi anni seguendo, pertanto, il tipico andamento ciclico del settore.



Vendite nel quarto trimestre Traina il residenziale, soprattutto nelle grandi città

di Erika Ghirardo

Nel quarto trimestre del 2011, il settore residenziale conferma l'aumento registrato anche nel terzo trimestre, dopo due trimestri di contrazione del mercato. Le compravendite (NTN) di unità residenziali sono state 170.181, con un rialzo del +0,6% tendenziale. Se si guarda alle performance del mercato per ripartizioni geografiche, il miglioramento del settore residenziale è maggiormente evidente per l'area del Centro e del Sud. Con 46.438 scambi di abitazioni, il mercato del Centro è in salita del 3,6% rispetto al IV trimestre del 2010. Continua anche per il Sud l'andamento positivo registrato nel III trimestre (+4,6%) che mostra anche nel IV trimestre un incremento, seppur più contenuto, del +2,0%. In frenata l'area del Nord, che con 87.423 transazioni di immobili residenziali disattende il segnale positivo dello scorso trimestre e torna a mostrare un calo del 1,4%.

In controtendenza rispetto all'andamento del trimestre precedente quando le compravendite erano aumentate maggiormente nei comuni minori, nel IV trimestre 2011 i volumi di compravendita sono in ripresa solo nei comuni capoluoghi che guadagnano un incremento del 3,8% rispetto all'omologo trimestre del 2010. Risulta, invece, in contrazione il mercato nei comuni minori che dopo aver guadagnato circa il 2% del mercato nel terzo trimestre, torna in flessione con un calo dello 0,8%.

La ripresa del mercato residenziale nel IV trimestre, è ancor più significativa nelle metropoli che consolidano e accentuano l'incremento registrato lo scorso trimestre. Le transazioni residenziali nelle otto maggiori città italiane per popolazione risultano, infatti, in crescita dell'8,0% rispetto all'omologo trimestre del 2010. Allineato all'andamento nazionale, il mercato della provincia delle principali città è in rialzo del +0,6%.

ROMA Nella capitale le compravendite sono state 9.601 in salita del 11,7% rispetto al IV trimestre del 2010. Buona la ripresa anche in provincia che con 5.127 NTN segna un aumento del 5,5%. In termini di andamento, ad eccezione del tasso negativo registrato nel secondo trimestre del 2011, a Roma il mercato è in crescita dal III trimestre del 2009.

MILANO Con 5.223 case vendute nel IV trimestre del 2011 il capoluogo lombardo mostra un aumento del 1,7%. In controtendenza, dopo un terzo trimestre positivo (+3,8%) il mercato della provincia torna a flettere segnando un calo del 1,8%. Il capoluogo milanese dopo le contrazioni dell'ultimo trimestre del 2010 e del I trimestre 2011 ricomincia a salire dal II trimestre 2011.

TORINO Mercato in forte espansione in città, che con 3.497 transazioni di unità residenziali registra il rialzo più sostenuto con un tasso tendenziale del +15,6%. Dopo aver alternato discese e rialzi, il capoluogo piemontese conferma così il trend positivo iniziato nel I trimestre 2011. Più lenta la ripresa in provincia che dopo i cali degli scorsi due trimestri mostra un, seppur timido, segnale di crescita con una variazione positiva del +0,3%.

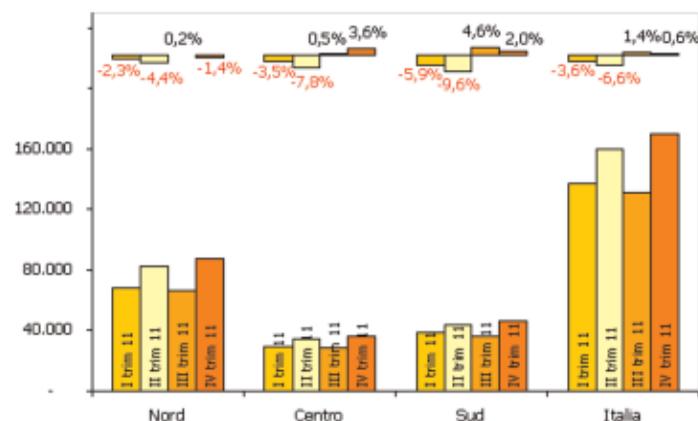
GENOVA E' l'unica, tra le grandi città, a mostrare una frenata del mercato: il volume degli scambi si riduce dell'1,5% rispetto al IV trimestre del 2010. Il capoluogo ligure risulta, inoltre l'unica grande città che inverte la tendenza positiva dei tassi di variazione ininterrotta dal III trimestre 2009. Migliore appare la situazione in provincia che mostra un aumento, seppure contenuto, del +0,4%.

NAPOLI In città vendute 1.919 unità immobiliari, in crescita del +9,0%. Si conferma e si accentua, quindi, la ripresa rilevata lo scorso trimestre (+2,0%). Non si interrompe, invece, la serie dei tassi negativi per l'hinterland napoletano che dal III trimestre 2010 continua a perdere quote di mercato.

PALERMO Le compravendite sono state 1.486, in salita del +2,5%. Spicca il buon risultato della provincia che con 1.402 abitazioni compravendute spunta la crescita maggiore tra i comuni del "resto delle province" in salita del +13,6%.

BOLOGNA Dopo due trimestri di perdite torna a crescere il mercato in città. Nel IV trimestre 2011 sono avvenute 1.350 transazioni, in aumento del +6,9%. Per contro il mercato della provincia bolognese disattende il segnale positivo dello scorso trimestre e torna a contrarsi con un tasso negativo del -1,8%.

FIRENZE In espansione anche il mercato del principale capoluogo toscano che con 1.270 NTN guadagna il 10% degli scambi rispetto al IV trimestre del 2010. Dopo diversi trimestri di alternanze la città di Firenze sembra mostrare, quindi, una tendenza alla crescita. Ancora in calo il numero di compravendite in provincia che in questo trimestre mostra un tasso tendenziale del -0,6%.



il punto

**Immobili fantasma.
I dati al 31.12.2011**

L'Agenzia del Territorio ha presentato il consuntivo, al 31 dicembre 2011, dell'attività di regolarizzazione dei fabbricati mai dichiarati al Catasto e di quelli che hanno subito variazioni non dichiarate dalla parte, altrimenti conosciuti come "immobili fantasma". Grazie alla sovrapposizione delle ortofoto aeree ad alta risoluzione alla cartografia catastale, è stato possibile individuare 2.228.143 particelle del Catasto terreni, che hanno prodotto l'accatastamento di 1.081.698 unità immobiliari e la conseguente attribuzione di una rendita pari a 817,39 milioni di euro. Sulla base dell'incremento di rendita così ottenuto, il Dipartimento delle Finanze ha potuto stimare un aumento di gettito fiscale complessivo pari a circa 472 milioni di euro.

Fabio Schiboni

FOCUS

Compravendite dei settori commerciale e terziario nelle principali città

Il numero delle transazioni relative al **SETTORE COMMERCIALE** (Negozi e Laboratori, Edifici Commerciali e Alberghi) nel 2011 è di 2.659 unità compravendute per la provincia di Roma, 3.458 per la provincia di Milano, segue la provincia di Torino con 1390 unità scambiate.

Il primato delle unità compravendute nel **SETTORE TERZIARIO** (Uffici e Istituti di Credito) per il 2011 spetta alla provincia di Milano con 1.580 unità scambiate, segue Roma con 1.072 unità, fanalino di coda delle maggiori province Genova con 190 transazioni.

Nel **SETTORE COMMERCIALE** nel IV trimestre del 2011 le otto principali province segnano complessivamente una flessione pari a -4,9%. Le perdite maggiori si registrano a Torino, -21,0% mentre i cali minori sono registrati a Bologna, -6,5%. Sono eccezioni le province di Palermo, +22,6%, Genova, +19,4% e Roma, +10,4%.

Nel IV trimestre 2011 il **SETTORE TERZIARIO** nelle province delle otto principali città perde il -13,2% del volume di compravendite. La contrazione più elevata si registra a Bologna, -30% circa. Sostenuti anche i cali osservati nelle province di Roma, -22,0% e Milano, -18,4%. Scendono anche le province di Napoli, -16,3%, Firenze, -10,3%, e Genova, -9,8%. Variazioni positive si registrano invece a Palermo, che spunta una variazione del +79,1% e Torino con un tasso positivo del +23,5%.

Andamenti discontinui per il settore produttivo nel 2011

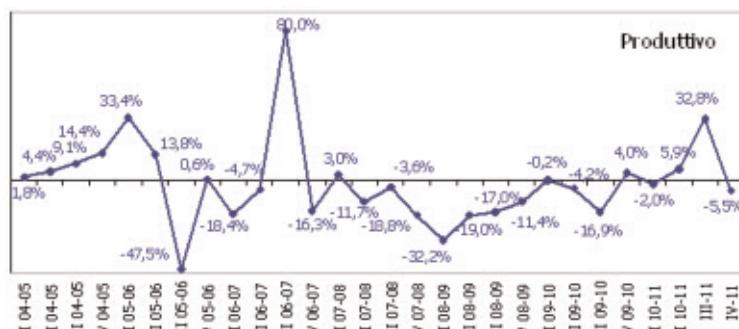
di Alessandra Storniolo

Nel IV trimestre del 2011, il Settore Produttivo, che comprende capannoni ed industrie, mostra un tasso tendenziale negativo pari a -5,5%. La riduzione è condizionata dai cali che sono stati registrati soprattutto nell'area del Centro, -13,5%, e del Nord, -8,5%, dove si realizza circa il 70% del NTN totale. In controtendenza è invece il Sud che mostra un tasso di variazione del +19,2%, confermando il trend di espansione iniziato nel II trimestre dell'anno.

Su base annua, invece, il settore produttivo mostra un incremento del +5,3% sostenuto in maggior parte sempre dal Sud che chiude il 2011 con un saldo positivo delle compravendite del +20,4%. Inferiori i rialzi delle province del Centro e del Nord che segnano, invece, un tasso annuo del +6,2% e del +2,0% rispettivamente. Nelle principali province, su base trimestrale, si registrano forti decrementi a Roma (-43,4%), Milano (-34,5%) e Firenze (-41,9%), andamenti positivi, invece, si rilevano nelle province di Palermo (+49,9%) e Napoli (+3,8%).

Gli andamenti discontinui del settore produttivo

Serie delle variazioni percentuali trimestrali tendenziali del NTN settore produttivo



Market watch

Nel mese di febbraio 2012, L'INDICE DESTAGIONALIZZATO DEL CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE resta sostanzialmente stabile (82,5 da 82,4 di gennaio). L'indice scende da 77,2 a 74,4 nella costruzione di edifici; sale, invece, da 85,3 a 93,6 nell'ingegneria civile e da 86,0 a 87,6 nei lavori di costruzione specializzati (ISTAT).

IL TASSO MEDIO D'INTERESSE per prestiti bancari per acquisto di abitazioni è al 31 dicembre 2011 pari al

3,99% (+34% rispetto dicembre 2010) (Banca d'Italia).

Nel **secondo trimestre 2011** il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali per i quali sono emessi PERMESSI DI COSTRUIRE risulta in calo del 7% rispetto al corrispondente trimestre del 2010. La superficie utile abitabile aumenta dell'1,3%, mentre la superficie dei fabbricati non residenziali diminuisce del 15,7% (ISTAT).

Nel **quarto trimestre del 2011** il saldo delle giacenze di INCARICHI A VENDERE rispetto al periodo precedente è rimasto sostanzialmente invariato, a 27,9 punti percentuali. Circa le

acquisizioni di nuovi incarichi, il saldo si è ridotto a 10,3 punti percentuali (da 15,1 nella rilevazione precedente), in connessione soprattutto con gli andamenti osservati nelle aree non urbane. (Banca d'Italia)

IL MARGINE DI SCONTO DEI PREZZI DI VENDITA, rispetto alle richieste iniziali, nel quarto trimestre del 2011 si è ampliato, al 13,7 per cento (12,5 nella precedente indagine), principalmente per effetto della variazione riscontrata nelle aree urbane (13,8 per cento, dal 12,3). Il tempo medio di completamento dell'incarico si è allungato, a 7,6 mesi. (Banca d'Italia)

In calo le abitazioni acquistate con mutuo ipotecario dalle famiglie

Al Sud la diminuzione più accentuata (-7,8%), più contenuta al Nord (-2,7%)

di Caterina Andreussi

Le compravendite di abitazioni da parte delle famiglie (persone fisiche) con l'utilizzo di un mutuo ipotecario acceso sull'abitazione acquistata (NTN IP), presentano un tasso di variazione negativo, del 4,5% nel 2011 rispetto al 2010, mentre le compravendite complessive delle famiglie sono diminuite solamente del 2,7%. Tale maggior decremento di questo segmento di mercato è probabilmente dovuto ai tassi d'interesse meno favorevoli: il tasso di interesse, pari mediamente al 3,4% nel 2011, subisce, infatti, un aumento medio di circa 0,6

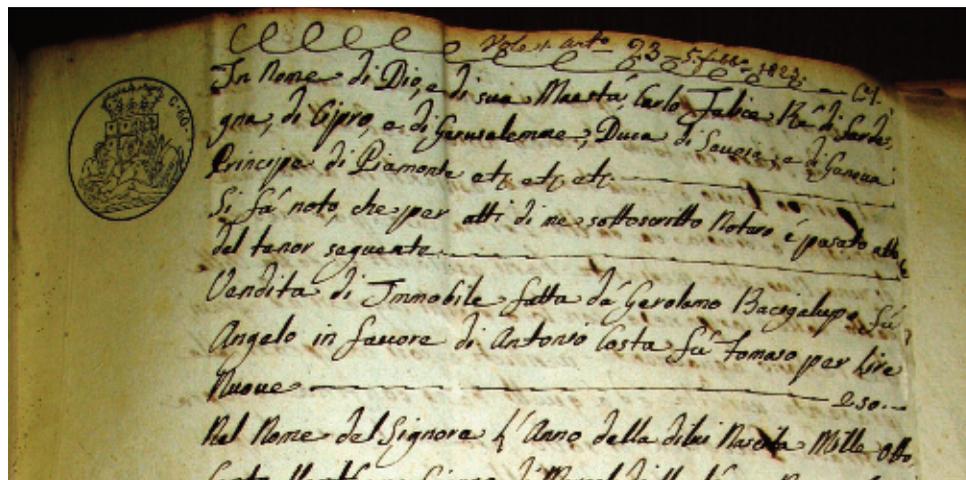
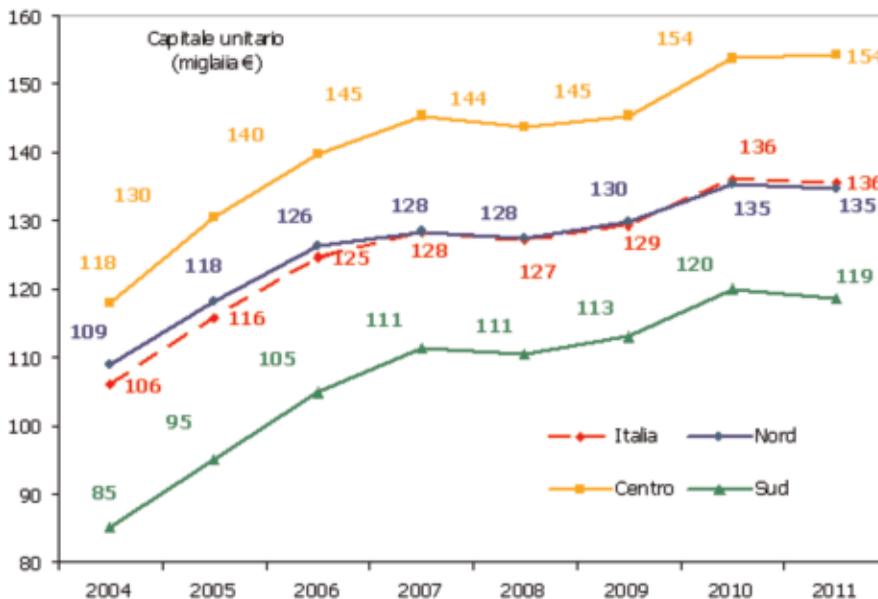
punti percentuali rispetto all'anno precedente.

I cali maggiori delle compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario sono riscontrabili nel Sud, -7,8%, e nel Centro, -6,5%, mentre nel Nord il calo è più contenuto, -2,4%. La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario risulta pari a 44,8%, inferiore di circa 1,4 punti percentuali all'incidenza nel 2010. Il capitale complessivo erogato ammonta a circa 34 mld di € che, rispetto ai circa 36 mld del 2010, corrisponde ad un decremento pari al -4,9%

in linea con la diminuzione delle compravendite assistite da mutuo.

Per un'unità abitativa il capitale medio erogato risulta pari a 136 mila euro, sostanzialmente stabile rispetto al capitale medio erogato nel 2010. Il capitale medio per abitazione è più elevato per le regioni del Centro, 154 mila euro ed inferiore nel Sud, 119 mila euro, in linea, peraltro con il valore più elevato delle quotazioni del Centro. Rimane di circa 23 anni la durata media di un mutuo stipulato nel 2011 lievemente superiore al dato medio del 2010 (+0,21 punti percentuali).

Andamento del capitale unitario erogato dal 2004



ATNews Economia immobiliare
Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio

Registrazione numero 195/2008
presso il Tribunale di Roma

Anno IV - Numero 1 - Maggio 2011

Editore

Agenzia del Territorio

Direttore editoriale

Gianni Guerrieri

Direttore responsabile

Fabio Tamburini

In redazione

Caterina Andreussi

Rosa Colucci

Maurizio Festa

Erika Ghirardo

Antonio Iazzetta

Vilma Nobile

Paola Pisani

Alessandra Storniolo

Redazione

Largo Leopardi 5 00185 Roma

Telefono 06477751

Foto

Bruno Frugis e Riccardo Repetti

E' vietata la riproduzione,
anche parziale o ad uso interno,
con qualsiasi mezzo,
non autorizzata