

COMUNICATO STAMPA

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICATO IL RAPPORTO IMMOBILIARE 2010 – SETTORE RESIDENZIALE

Sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it) è stato pubblicato il Rapporto Immobiliare 2010 dedicato al settore residenziale, con dati e analisi relativi alla composizione e alle dinamiche del mercato immobiliare italiano delle abitazioni nel 2009.

Nel volume sono analizzate le compravendite, in termini di unità e superfici scambiate, e le quotazioni di mercato delle abitazioni. Si fornisce inoltre una stima di larga massima del valore commerciale delle transazioni residenziali effettuate nel 2009.

Sono presentati i dati sui mutui, con informazioni sul numero di compravendite di abitazioni (e le loro dimensioni) effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario, sul capitale erogato, sulla durata media e sul tasso d'interesse iniziale applicato.

I risultati degli studi, riportati in tabelle ed illustrati attraverso grafici e mappe tematiche, forniscono i dati nazionali con approfondimenti nelle aree geografiche Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud ed Isole e nelle maggiori città italiane.

Il Rapporto è integrato da 14 schede regionali, ognuna dedicata ad una o più regioni, nelle quali sono esaminati i dati sul mercato immobiliare delle abitazioni con il dettaglio delle province e dei capoluoghi.

Nel 2009 sono state compravendute 609.145 unità immobiliari, -10,9% rispetto al 2008; rallenta, quindi, il trend negativo del mercato nazionale cominciato nel 2007. Il volume compravenduto nel 2009 corrisponde ad una quota dello stock di abitazioni pari quindi a 1,89% (IMI – Intensità del mercato Immobiliare); era 2,15% nel 2008.

L'area Nord-Ovest, dove si concentra la quota maggiore del mercato nazionale delle transazioni residenziali, pari al 32% del totale, è anche quella in cui si registra il calo più elevato delle compravendite, -13,1% rispetto al 2008. Al Sud e nelle Isole, dove si concentrano le minori quote di mercato, la perdita di volume risulta più contenuta, in entrambe -8,8%. Si conferma inoltre, nel 2009, quanto già rilevato nel 2008: 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 dei capoluoghi diminuisce nel 2009, rispetto al 2008, mediamente del 7,7% (con un massimo per le città delle Isole del 9,6%), nei comuni non capoluogo la contrazione del mercato raggiunge in media una perdita del 12,2% in termini di transazioni.

In termini di superficie, nel 2009 si sono compravendute abitazioni per un totale di circa 63 milioni di metri quadrati, con una unità abitativa media di circa 104 mq. Le abitazioni scambiate risultano mediamente più piccole nei capoluoghi, 96 mq circa rispetto ai circa 107 mq nei comuni non capoluogo. L'analisi della distribuzione delle compravendite per classi dimensionali delle abitazioni mostra che le tipologie maggiormente acquistate sono la "media" (tra 5,5 e 7 vani catastali) e la "piccola" (tra 2,5 e 4 vani catastali).

Le quotazioni medie annuali delle abitazioni sono in leggero calo nel 2009, -0,8% 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%.

Il rallentamento dei prezzi delle abitazioni si nota particolarmente per le grandi città, dove i valori calano in media dell' 1,4%. In queste città la crescita dei valori di mercato delle abitazioni era risultata particolarmente sensibile nel triennio 2005-2007, trainando al rialzo i prezzi anche dei comuni delle rispettive province.

Una stima di larga massima del valore del volume di scambio delle abitazioni nel 2009, effettuata sulla base delle quotazioni medie comunali della banca dati OMI e delle superfici delle abitazioni compravendute, ha restituito un "fatturato" del settore residenziale pari a circa 100 miliardi di euro nel 2009. Si tratta di una perdita dell' 11,4% rispetto al valore stimato per il 2008, variazione in linea con l'andamento delle compravendite e delle quotazioni.

La flessione del valore di scambio delle abitazioni risulta più elevata nel Nord-Ovest, con -15,3%, e più lieve al Sud, -5,7%. Il "fatturato" del settore residenziale, inoltre, è complessivamente diminuito meno per i capoluoghi, -7,5%, ed è invece calato maggiormente nei comuni non capoluogo, -13,7%. Nelle otto principali città la flessione è più contenuta, -6,4%, con un valore complessivo delle abitazioni compravendute nel 2009 pari a circa 22,5 miliardi di euro; circa 9,1 e 4,2 miliardi di euro, rispettivamente, a Roma e Milano.

Il numero di abitazioni acquistate da persone fisiche con l'ausilio di mutuo ipotecario (NTN IP) è risultato nel 2009 pari a 242.544 unità, un calo annuo del 10,8% che attenua il crollo di questo segmento di mercato registrato nel 2008, -26,8%, rispetto al 2007.

In relazione al totale delle abitazioni acquistate da persone fisiche, quelle assistite da mutuo ipotecario rappresentano una quota pari al 42,7%, incidenza invariata rispetto al 2008. Al Nord si rilevano le percentuali di ricorso al credito maggiori, oltre il 47%; al Sud e nelle Isole l'incidenza si attesta al 33%.

Coerentemente con la riduzione del numero di unità abitative acquistate con mutui ipotecari, si riduce anche il capitale complessivo erogato per finanziare gli acquisti di alloggi. Dai circa 34,5 miliardi di euro del 2008 si passa ai 31,4 miliardi di euro nel 2009, con un calo annuo del 9,1%.

Il capitale unitario erogato mediamente per abitazione in Italia è pari a circa 129 mila euro, in aumento dell' 1,8% rispetto al 2008. 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 nel 2009. Risulta infatti un tasso d'interesse iniziale medio applicato nei mutui ipotecari in Italia pari a 3,68% nel 2009; nel 2008 era 5,58%. Tale forte diminuzione ha reso quindi possibile, a parità di rata, un'erogazione di capitale superiore.

Nelle otto principali città italiane il capitale erogato per mutui ipotecari finalizzati all'acquisto di abitazioni è complessivamente pari a circa 6,1 miliardi di euro, di cui circa 2,5 miliardi di euro nella città di Roma e 1,3 miliardi di euro a Milano.

La durata media del mutuo è intorno ai 23 anni e la rata mensile, al tasso iniziale, è stata nel 2009 in Italia mediamente pari a 704 euro; nel 2008 era pari a 822 euro.

Roma, 29 luglio 2010