



Agenzia del
Territorio



Rapporto Immobiliare 2010
Settore Residenziale

schede regionali

Calabria

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

Le compravendite	2
I volumi	2
Le dimensioni	8
Le pertinenze	11
Le quotazioni.....	12
Il fatturato	14
I mutui ipotecari	16
I volumi	16
Il capitale e il tasso.....	20
Fonti e criteri metodologici	22
Indice delle figure.....	25
Indice delle tabelle.....	25

Le compravendite

I volumi

In questo capitolo si riporta l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 della regione Calabria. Si fornisce una panoramica sui volumi compravenduti (NTN), sull'entità delle superfici scambiate, sulla distribuzione delle compravendite per classe di popolazione dei singoli comuni e ancora sulla tipologia dimensionale oggetto di transazione e sui volumi di compravendita delle pertinenze. Si forniscono, inoltre, un'analisi delle quotazioni ed una stima del valore del volume di scambio delle abitazioni.

Il settore residenziale calabrese continua nel 2009 a registrare l'andamento discendente iniziato nel 2007, calo che nel 2006 si era già manifestato per i comuni capoluogo (Figura 1).

Come mostrato in Figura 2 in ambito regionale è predominante il numero delle compravendite della provincia di Cosenza con il 43% delle transazioni, seguono Reggio Calabria (22%), Catanzaro (19%), Crotone e Vibo Valentia (8%). Il numero delle compravendite nel 2009 risulta, infatti, in maggior numero nella provincia di Cosenza con 7.245 unità compravendute di cui 6.436 NTN nel resto della provincia, e solo 809 nel capoluogo; il capoluogo che ha registrato maggiori transazioni è stato invece Reggio Calabria con 1.392 unità compravendute. Catanzaro registra un totale provinciale di 3.217 transazioni di cui 780 nel capoluogo e 2.437 nel resto della provincia.

In Tabella 1 è evidente il calo generalizzato delle compravendite nel 2009 rispetto al 2008, intorno al -9,4% a livello regionale, con punte del -15% registrate nel resto della provincia di Catanzaro. E, infatti, nei comuni del resto delle province si registra la diminuzione più forte (-12,2%), di contro nei capoluoghi la variazione di NTN è positiva, +1%. Spicca la crescita del NTN nel capoluogo di Vibo Valentia, +15,3%.

Anche l'IMI si attesta ad un -0,27 punti percentuali rispetto al 2008 facendo registrare una differenza massima (-0,29 punti) sempre nel resto della provincia di Catanzaro. Di contro i capoluoghi di Crotone e Vibo Valentia registrano una variazione percentuale positiva del NTN (rispettivamente +8,6% e +15,3%) rispetto al 2008 con un indice IMI per Crotone del 2,54% (il più alto di tutta la regione) e una differenza positiva rispetto al 2008 di +0,14 punti percentuali.

In Figura 3 si esamina l'indice NTN dal 2004 al 2009. Catanzaro registra un andamento omogeneo nel capoluogo e nel resto della provincia evidenziando una crescita del NTN fino al 2006 che si trasforma in calo a partire dal 2007, nel 2009 si assiste ad una piccola ripresa per il capoluogo. Cosenza mostra un andamento simile fra provincia e resto della provincia, nel capoluogo si assiste invece ad un andamento diverso dal resto della regione che vede un crollo delle transazioni dal 2005 al 2006 ed un successivo rialzo che continua fino al 2008 e si stabilizza nel 2009. A Crotone il rialzo del NTN si è registrato fino al 2007 per poi avere un andamento discendente nel 2008, in chiara controtendenza il capoluogo nel 2009. Reggio Calabria registra un andamento crescente nel capoluogo fino al 2007 e, successivamente, l'inversione di tendenza, mentre nel resto della provincia si assiste al calo sin dal 2006. Vibo Valentia vede una crescita delle transazioni nel resto della provincia fino al 2006 che in seguito invece si attesta sull'andamento delle altre province con, anche in questo caso, una variazione positiva del capoluogo nel 2009.

In Figura 5 è rappresentata la mappa della Calabria con la distribuzione comunale del numero di transazioni. Il cromatismo evidenzia le maggiori concentrazioni registrate intorno ai capoluoghi di provincia ed in molte zone costiere. In Figura 6 è rappresentata la mappa della dinamicità del mercato immobiliare che evidenzia 27 comuni con un IMI che supera il 2%.

Dalla Tabella 2 si evince come i 9 comuni maggiori abbiano un numero di transazioni (circa 5.700) molto simile a quelle dei 325 comuni minori, con una media per i comuni maggiori di 635 unità compravendute.

Interessante la quotazione media dei comuni di riferimento che risulta essere di circa 975 €/mq nei comuni maggiori, 600 €/mq nei comuni minori e di 778 €/mq a livello regionale.



Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi

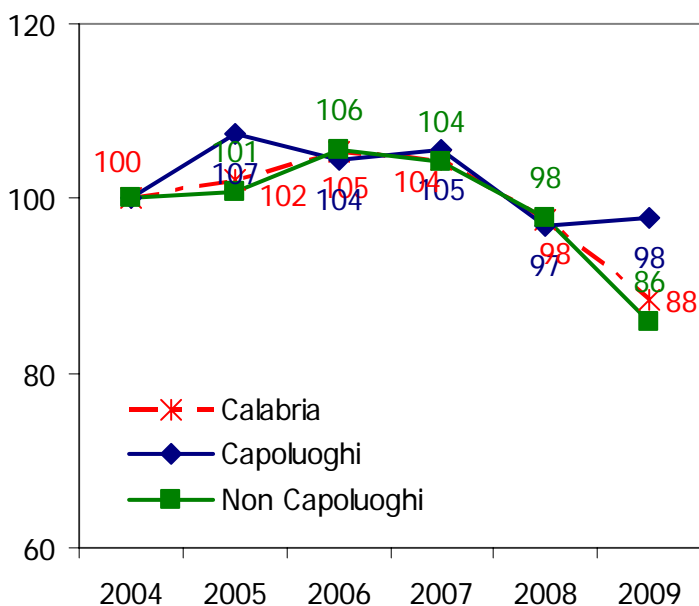


Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

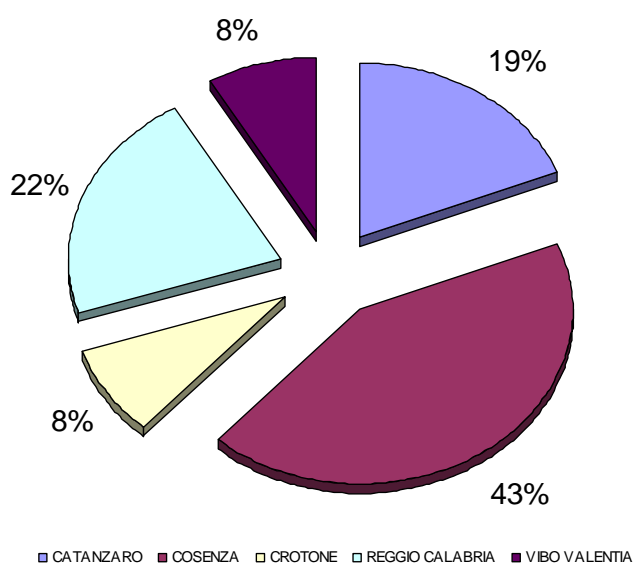


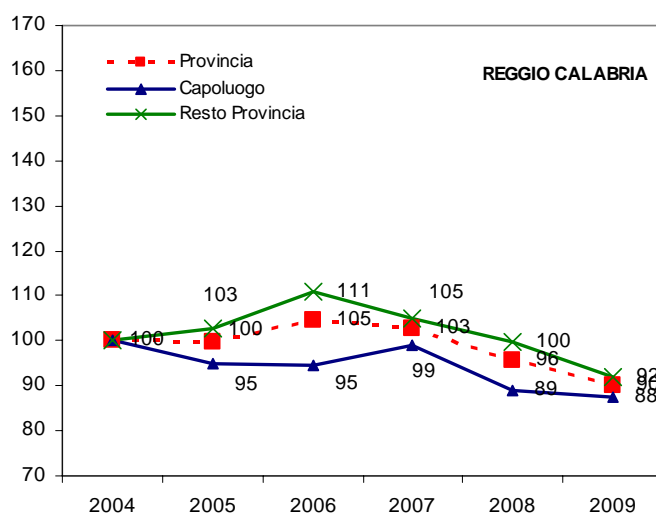
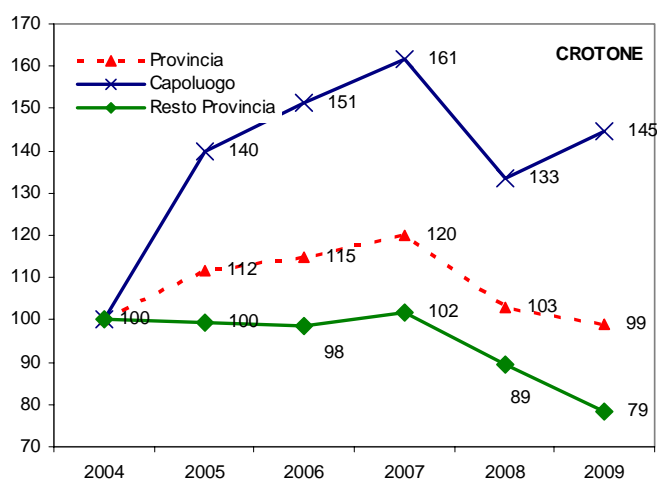
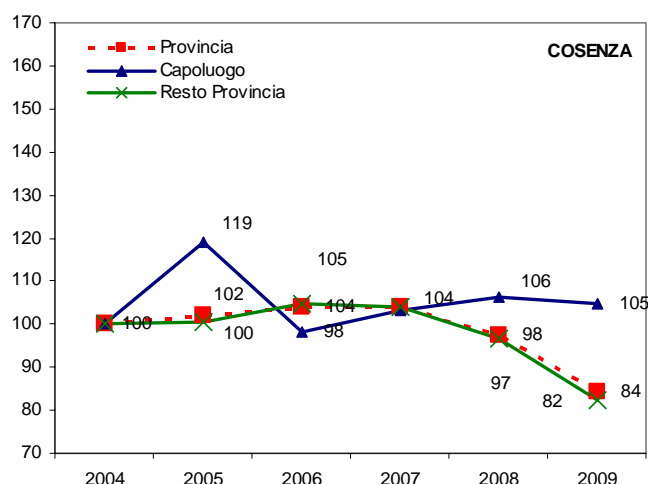
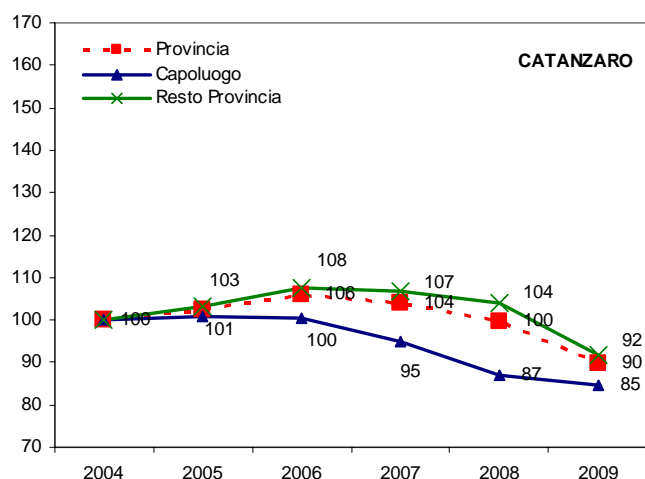
Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
CATANZARO	3.217	-13,7%	1,37%	- 0,28
COSENZA	7.245	-9,9%	1,53%	- 0,17
CROTONE	1.418	-4,0%	1,47%	- 0,10
REGGIO CALABRIA	3.677	-5,7%	1,13%	- 0,09
VIBO VALENTIA	1.398	1,4%	1,29%	- 0,01
CALABRIA	16.955	-9,4%	2,22%	- 0,27



Capoluogo	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
CATANZARO	780	-1,5%	1,78%	- 0,07
COSENZA	809	-3,0%	2,35%	- 0,07
CROTONE	637	8,6%	2,54%	0,14
REGGIO CALABRIA	1.392	-1,5%	1,53%	- 0,05
VIBO VALENTIA	339	15,3%	1,93%	0,23
CALABRIA	3.957	1,0%	2,23%	- 0,02
Resto Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
CATANZARO	2.437	-15,0%	1,27%	- 0,29
COSENZA	6.436	-11,9%	1,46%	- 0,19
CROTONE	782	-12,2%	1,09%	- 0,18
REGGIO CALABRIA	2.285	-8,1%	0,98%	- 0,10
VIBO VALENTIA	1.059	-2,3%	1,16%	- 0,06
CALABRIA	12.998	-12,2%	2,21%	- 0,35

Figura 3: Indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



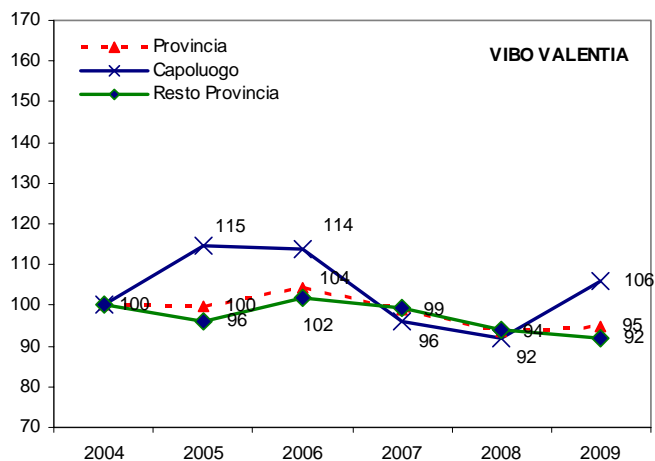
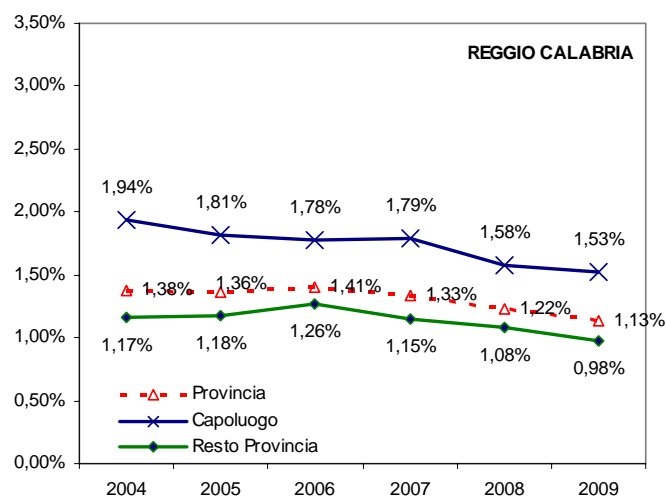
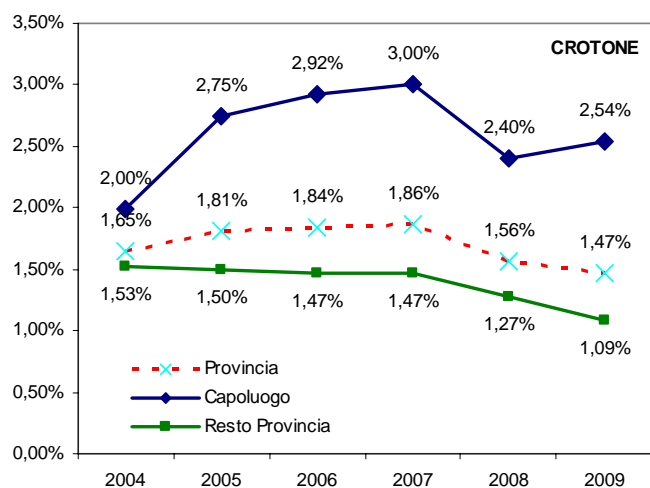
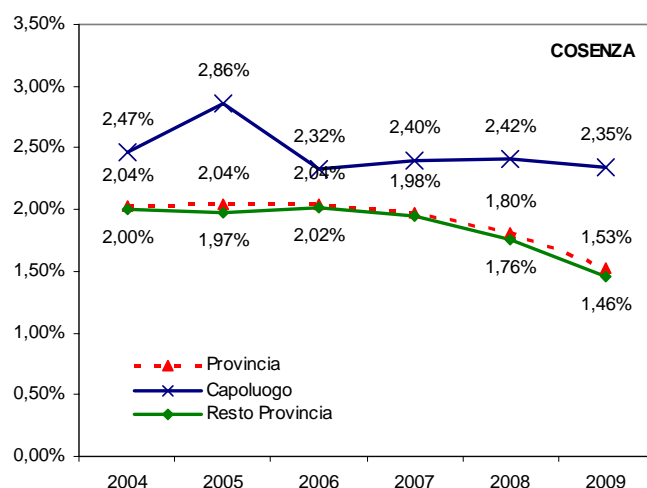
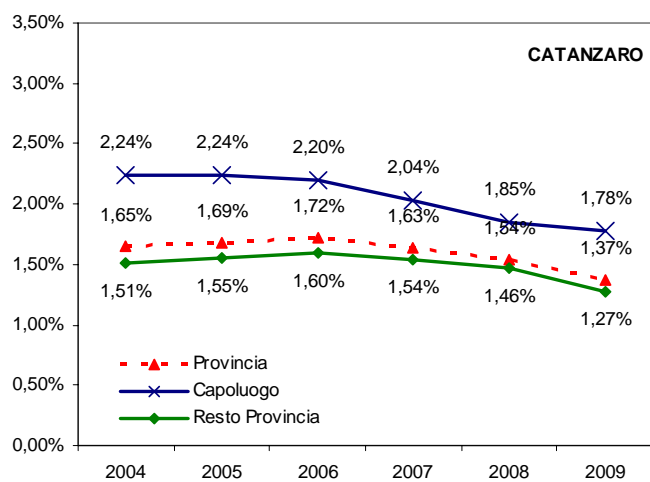


Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



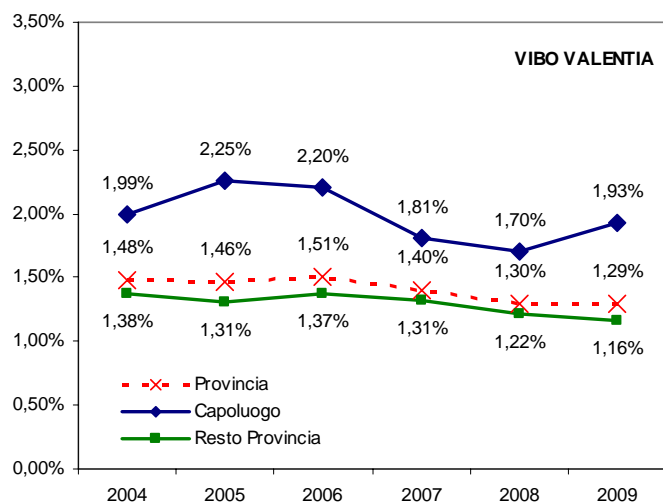


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

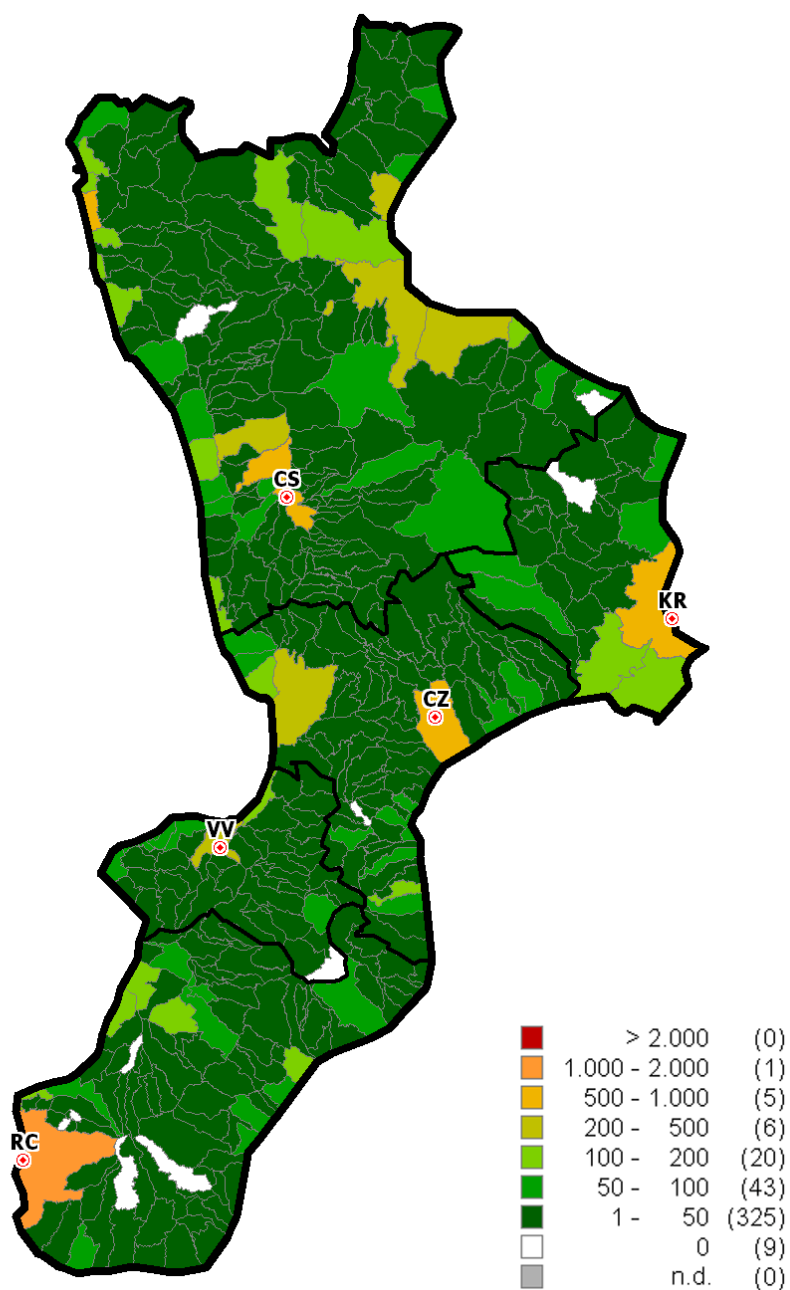


Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

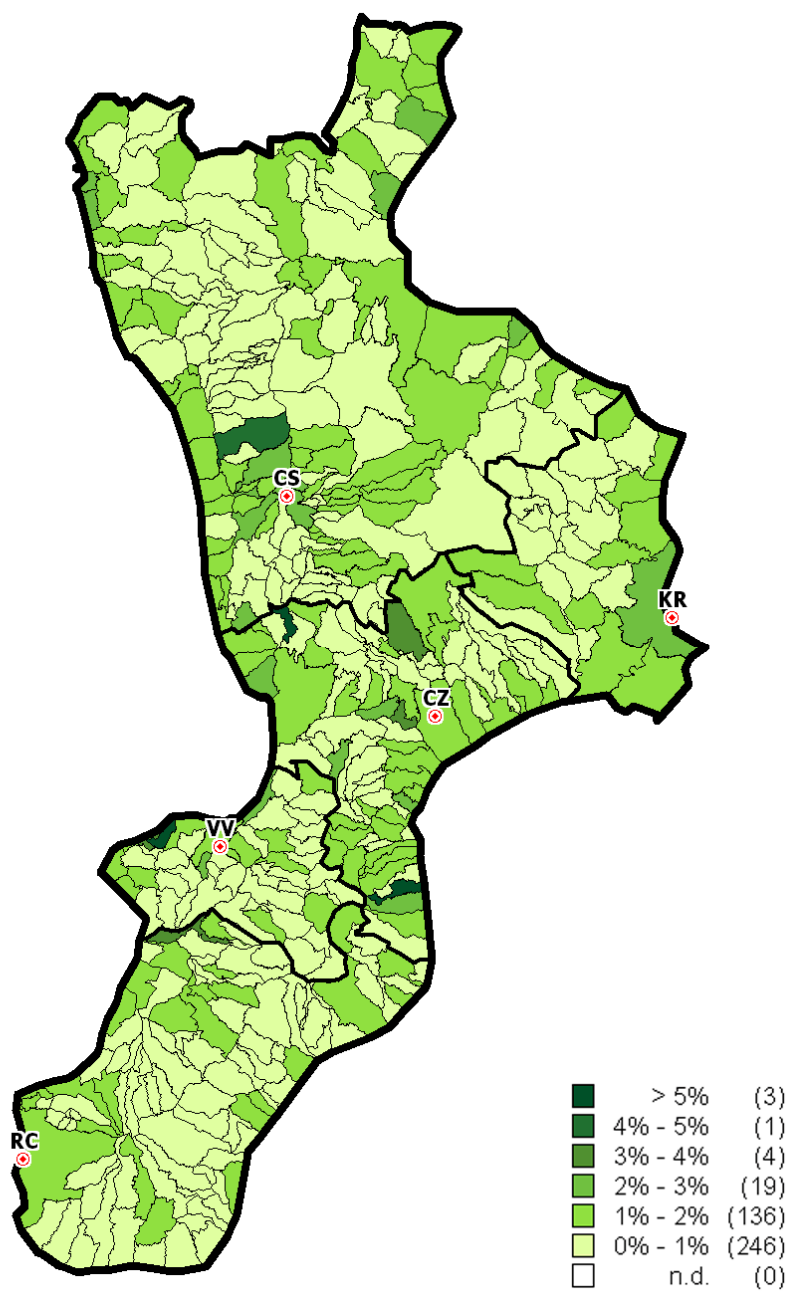


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	valore medio €/mq
<= 5.000	325	79%	5.022	15	1,03%	600
5.000 - 25.000	75	18%	6.214	83	1,38%	715
> 25.000	9	2%	5.719	635	1,88%	975
CALABRIA	409	100	16.955	41	1,37%	779

Le compravendite

Le dimensioni

Il totale regionale di superficie compravenduta è stato nel 2009 di 1.788.700 mq pari ad una media di 105,5 mq ad abitazione (Tabella 3); predomina la provincia di Cosenza con 767.509 mq compravenduti con una media di 105,9 mq per abitazione. E', fra i capoluoghi, quello di Reggio Calabria dove sono stati venduti più metri quadrati di superficie abitativa (167.720 mq). Le abitazioni più grandi sono state vendute sempre nel capoluogo di Reggio Calabria con una media di 120,5 mq; mentre le abitazioni più piccole nel resto della provincia di Crotone (92,8 mq).

Rispetto al 2008 si è registrato nel 2009 un calo delle superfici oggetto di transazione in media a livello regionale del -8,9%, con una piccola differenza anche della consistenza che vede nel capoluogo di Catanzaro una diminuzione della superficie compravenduta di -9,8 mq. Si evidenzia, di contro, l'aumento massimo nel resto della provincia di Vibo Valentia con 5 mq di superficie compravenduta in più dal 2008 al 2009, così come nel capoluogo di Reggio Calabria (+2,6 mq).

In Tabella 4 sono descritte le compravendite del 2009 sulla base delle dimensioni delle abitazioni compravendute. A livello regionale si registrano 4.259 compravendite di abitazioni medie (28,5%), 3.980 abitazioni piccole (26,6%) e 2.845 abitazioni medio piccole (19%). Nei capoluoghi di provincia si evidenzia una maggiore richiesta di abitazioni medie, nel resto della province calabresi predominano le compravendite oltre che dei monolocali anche delle abitazioni piccole e medie.

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

Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
CATANZARO	325.510	101,2	-10,5%	-0,7
COSENZA	767.509	105,9	-13,3%	0,5
CROTONE	142.591	100,5	-5,2%	-1,3
REGGIO CALABRIA	406.786	110,6	-4,5%	1,3
VIBO VALENTIA	146.305	104,7	5,2%	3,7
CALABRIA	1.788.700	105,5	-8,9%	0,6
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
CATANZARO	86.226	110,5	-10,9%	-9,8
COSENZA	93.042	115,0	-2,4%	-1,1
CROTONE	70.029	110,0	8,1%	-0,5
REGGIO CALABRIA	167.720	120,5	0,6%	2,6
VIBO VALENTIA	40.151	118,6	12,0%	-3,5
CALABRIA	457.168	115,5	-0,5%	-1,7
Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
CATANZARO	239.284	98,2	-10,3%	1,7
COSENZA	674.467	104,8	-14,6%	0,5
CROTONE	72.562	92,8	-15,3%	-3,4
REGGIO CALABRIA	239.065	104,6	-7,9%	0,2
VIBO VALENTIA	106.154	100,2	2,8%	5,0
CALABRIA	1.331.532	102,4	-11,5%	0,7



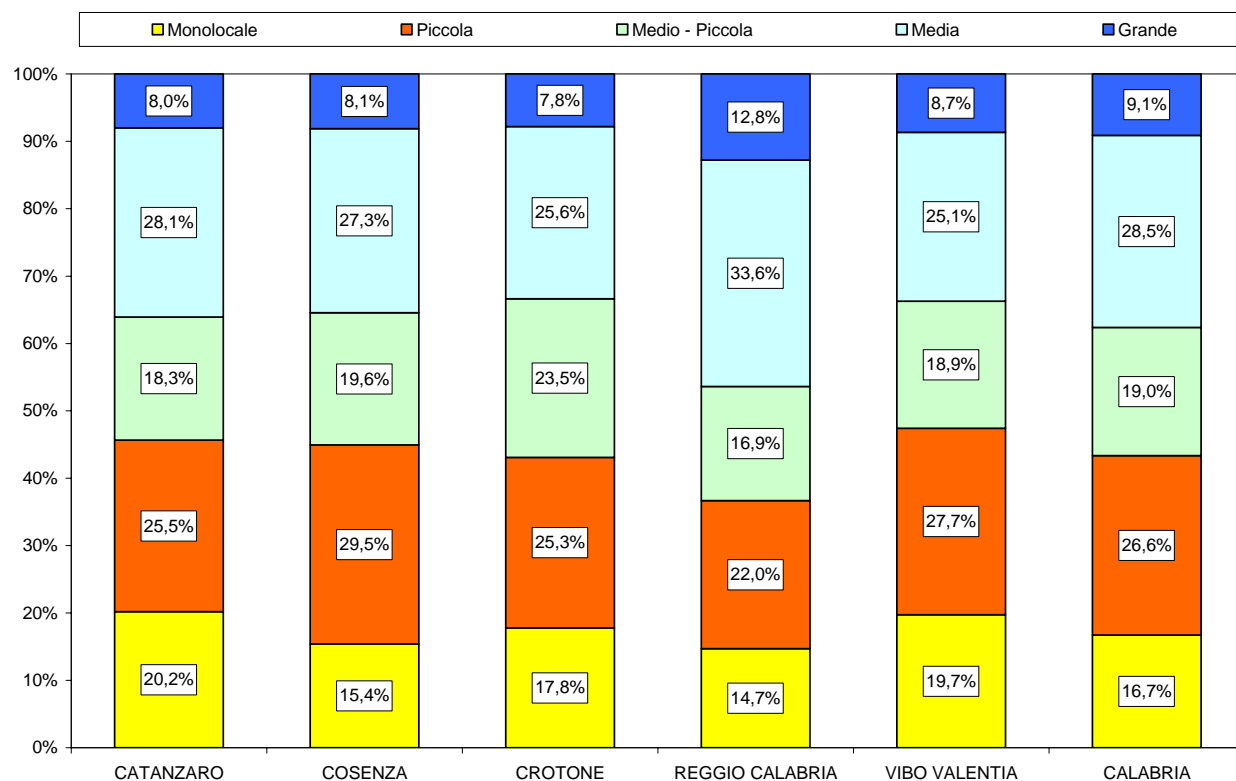
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd*	Totale
CATANZARO	585	738	529	813	231	321	3.217
COSENZA	986	1.891	1.254	1.748	521	845	7.245
CROTONE	219	312	290	315	96	185	1.418
REGGIO CALABRIA	473	706	544	1.081	411	462	3.677
VIBO VALENTIA	238	333	227	302	104	193	1.398
CALABRIA	2.501	3.980	2.845	4.259	1.364	2.007	16.955
Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd*	Totale
CATANZARO	70	168	160	272	74	36	780
COSENZA	60	155	175	261	63	95	809
CROTONE	56	101	162	220	58	40	637
REGGIO CALABRIA	55	244	238	517	249	89	1.392
VIBO VALENTIA	25	75	56	115	43	25	339
CALABRIA	266	742	792	1.385	487	284	3.957
Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd*	Totale
CATANZARO	514	570	368	541	158	286	2.437
COSENZA	926	1.736	1.079	1.487	458	749	6.436
CROTONE	164	211	128	95	38	146	782
REGGIO CALABRIA	418	462	306	563	162	373	2.285
VIBO VALENTIA	213	258	171	187	61	169	1.059
CALABRIA	2.235	3.238	2.053	2.874	877	1.723	12.998

nd*: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie.

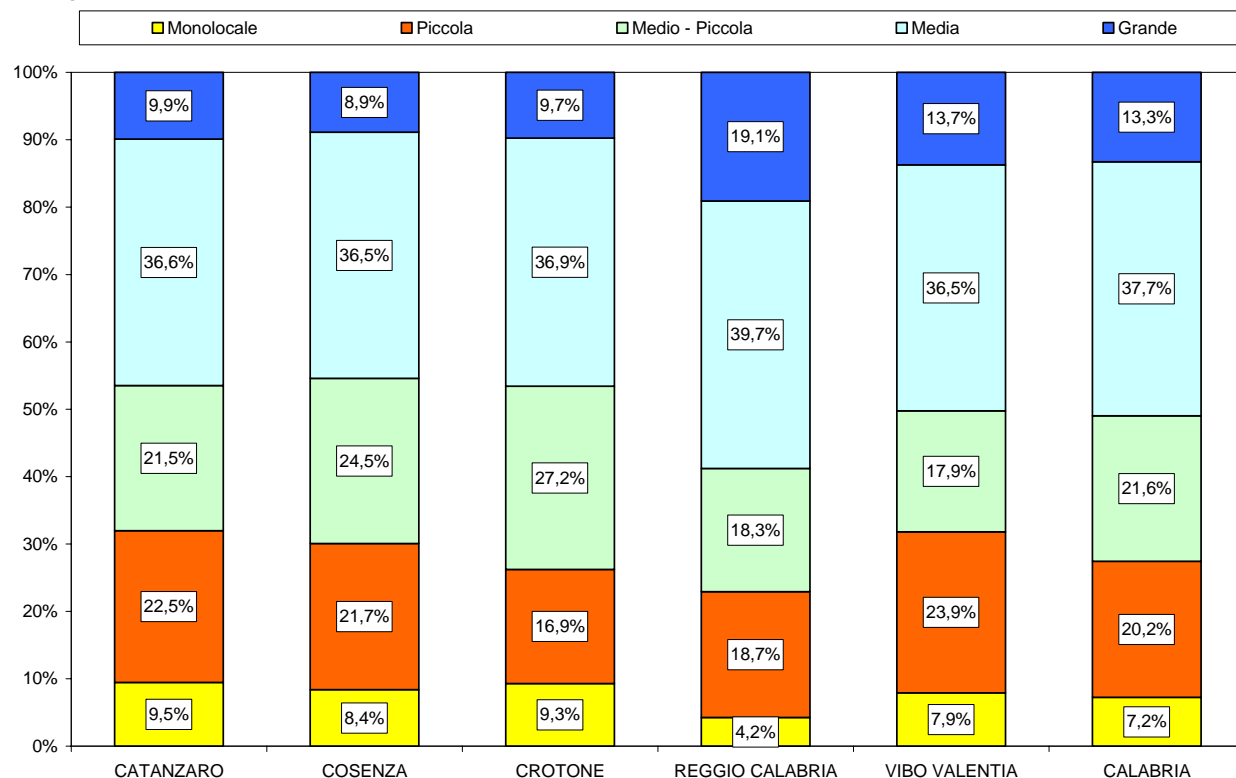
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia

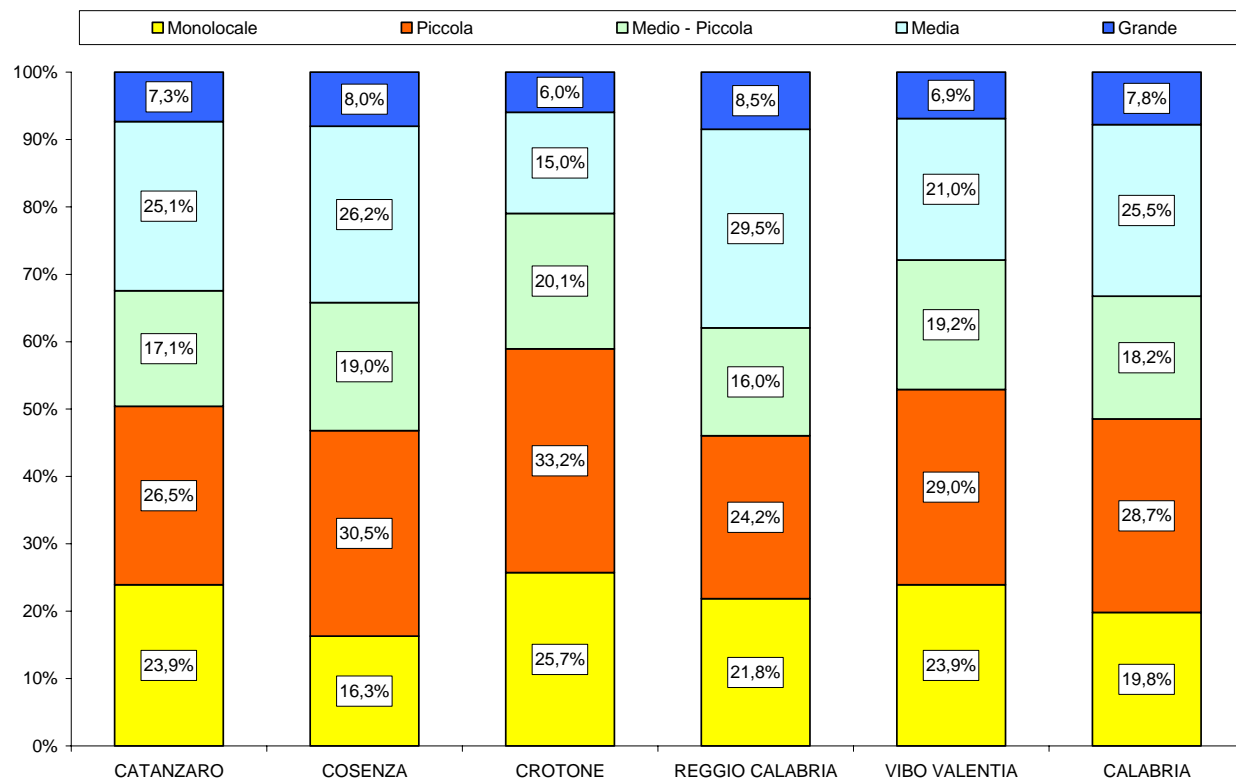




Capoluogo



Resto della Provincia



* percentuali calcolate senza tenere conto delle unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie (nd).

Le compravendite

Le pertinenze

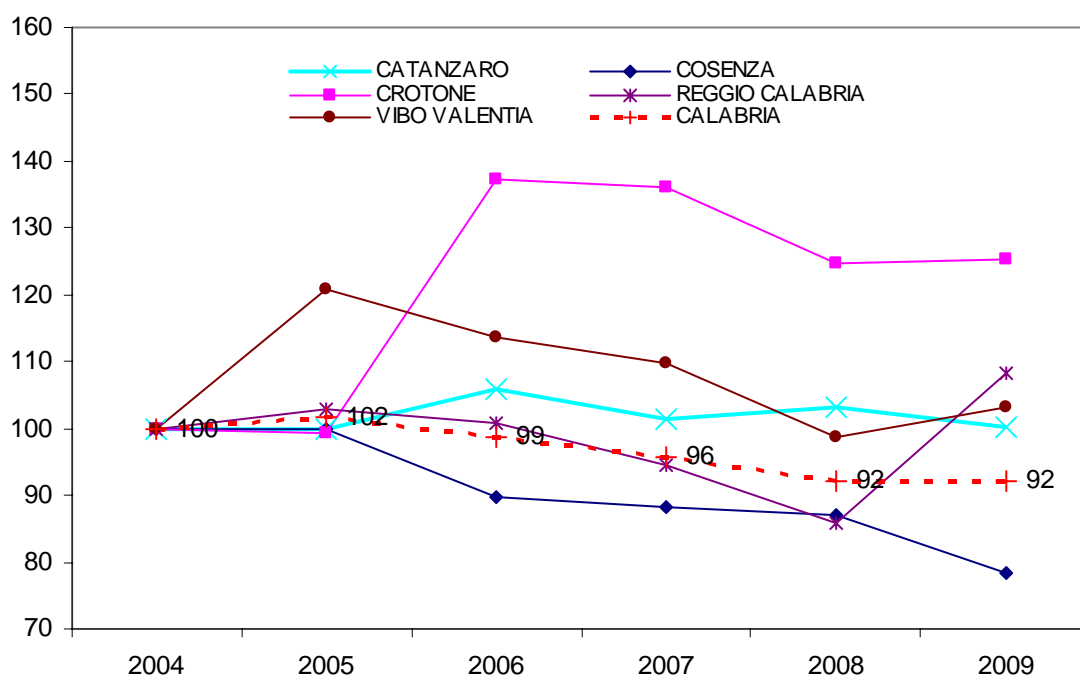
La Calabria registra un totale di transazioni relative alle pertinenze (box e magazzini) registrate nel 2009 di 6.305 unità compravendute di cui 2.801 unità a Cosenza, 1.549 NTN a Reggio Calabria, 1.049 NTN a Catanzaro, 507 NTN a Crotone e 399 NTN a Vibo Valentia (Tabella 5). Si registra, inoltre, un IMI dell'1,84% a Reggio Calabria, intorno all'1,40% a Cosenza e Crotone mentre a Catanzaro e Vibo di circa l' 1,3%. Rispetto al 2009 si registra una certa stabilità su base regionale, a livello delle singole province, invece, si evidenziano variazioni negative a Catanzaro (-3,1%) e Cosenza (-9,9%) e variazioni decisamente positive a Reggio Calabria (+26%) e Vibo Valentia (+4,3%).

In Figura 7 è rappresentato l'indice delle transazioni delle pertinenze dal 2004 al 2009 relativo a tutte le province. Nel 2009 le province di Catanzaro e Cosenza sono al ribasso, Crotone è stabile, Reggio Calabria e Vibo mostrano invece la ripresa già segnalata.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009
CATANZARO	1.049	-3,1%	1,28%
COSENZA	2.801	-9,9%	1,44%
CROTONE	507	0,3%	1,41%
REGGIO CALABRIA	1.549	26,1%	1,84%
VIBO VALENTIA	399	4,3%	1,29%
CALABRIA	6.305	0,0%	1,48%

Figura 8: Indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione



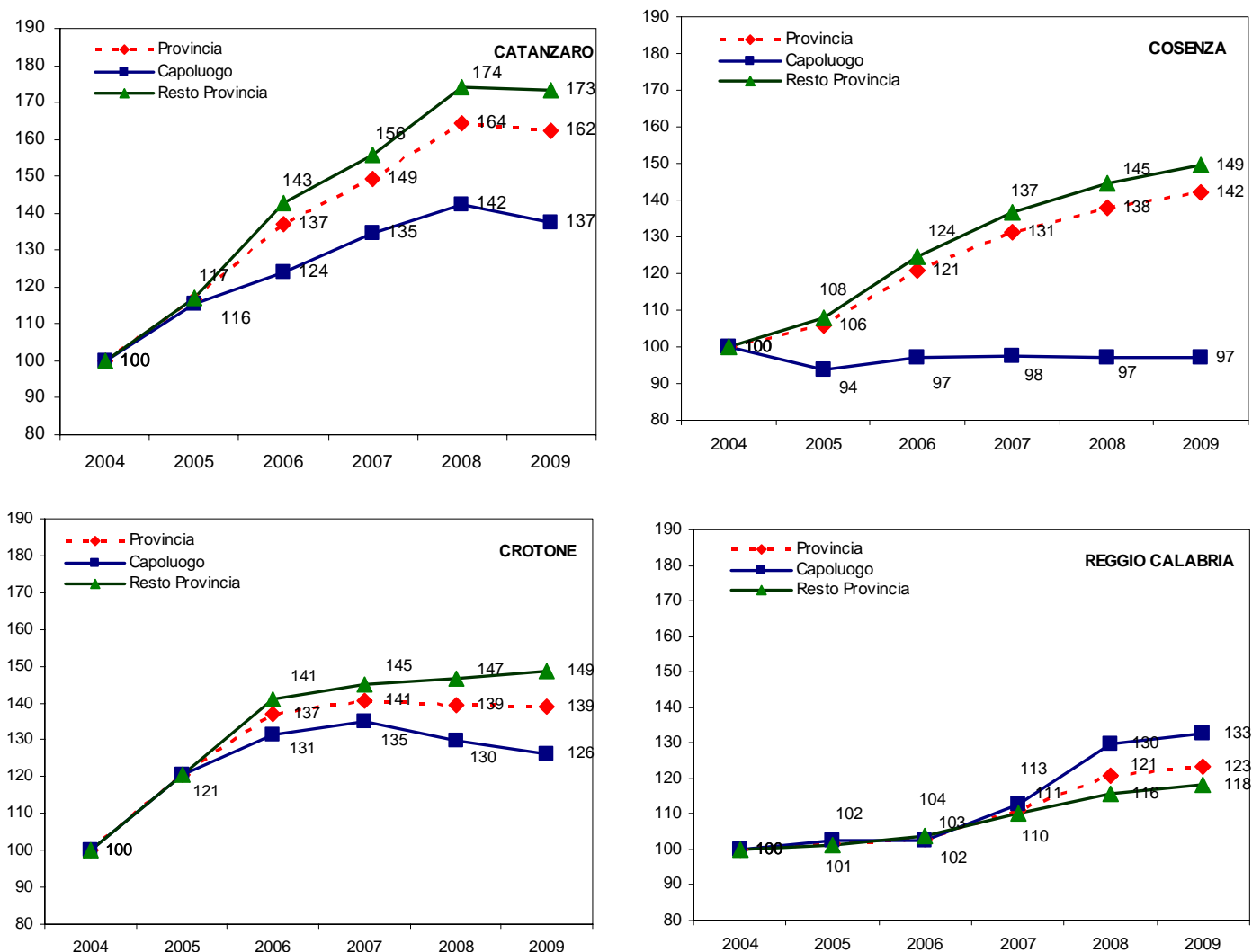
Le compravendite

Le quotazioni

Il numero indice delle quotazioni dal 2004 al 2009, Figura 9, mostra in Calabria una stabilizzazione dei prezzi generalizzata ad eccezione della provincia di Cosenza e del solo hinterland che si presentano ancora in salita, così come, in misura inferiore, sono in crescita le quotazioni del resto della provincia di Crotone, di Reggio Calabria e di Vibo Valentia. Nella provincia di Catanzaro il capoluogo e l'hinterland seguono lo stesso andamento fino al 2008 per poi stabilizzarsi nel 2009. Il rialzo di Catanzaro, dal 2004 al 2008, è il più alto della regione. Per la provincia di Cosenza, invece si assiste ad un ulteriore aumento delle quotazioni nel resto della provincia, al contrario del capoluogo dove, come si è detto, si assiste ad una certa stabilità.

Nella provincia di Crotone il rallentamento inizia nel 2006 per diventare un calo nel capoluogo dal 2007 al 2009. Reggio Calabria e Vibo Valentia registrano un forte rialzo nel 2008 ed un deciso rallentamento nel 2009. In Figura 9 è rappresentata la mappa dei differenziali delle quotazioni dalla media nazionale dalla quale si evince che solo in 2 comuni (Rende e Noverato) la media delle quotazioni residenziali supera del 10% la media nazionale, in altri 12 comuni la quotazione media delle abitazioni è nell'intorno del dato nazionale: si tratta dei capoluoghi e di comuni turistici.

Figura 9: Indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



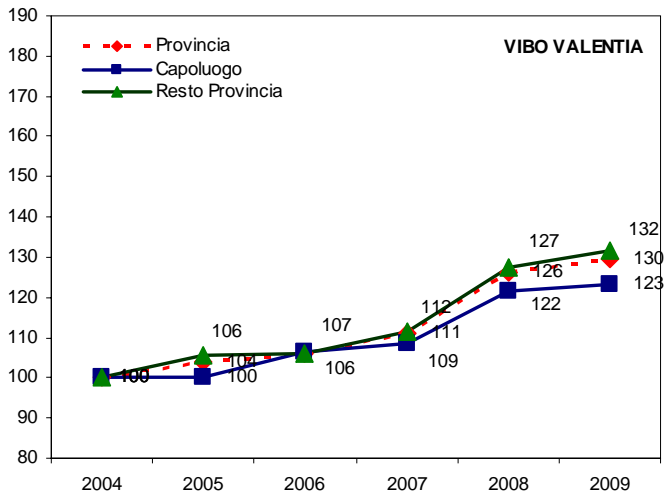
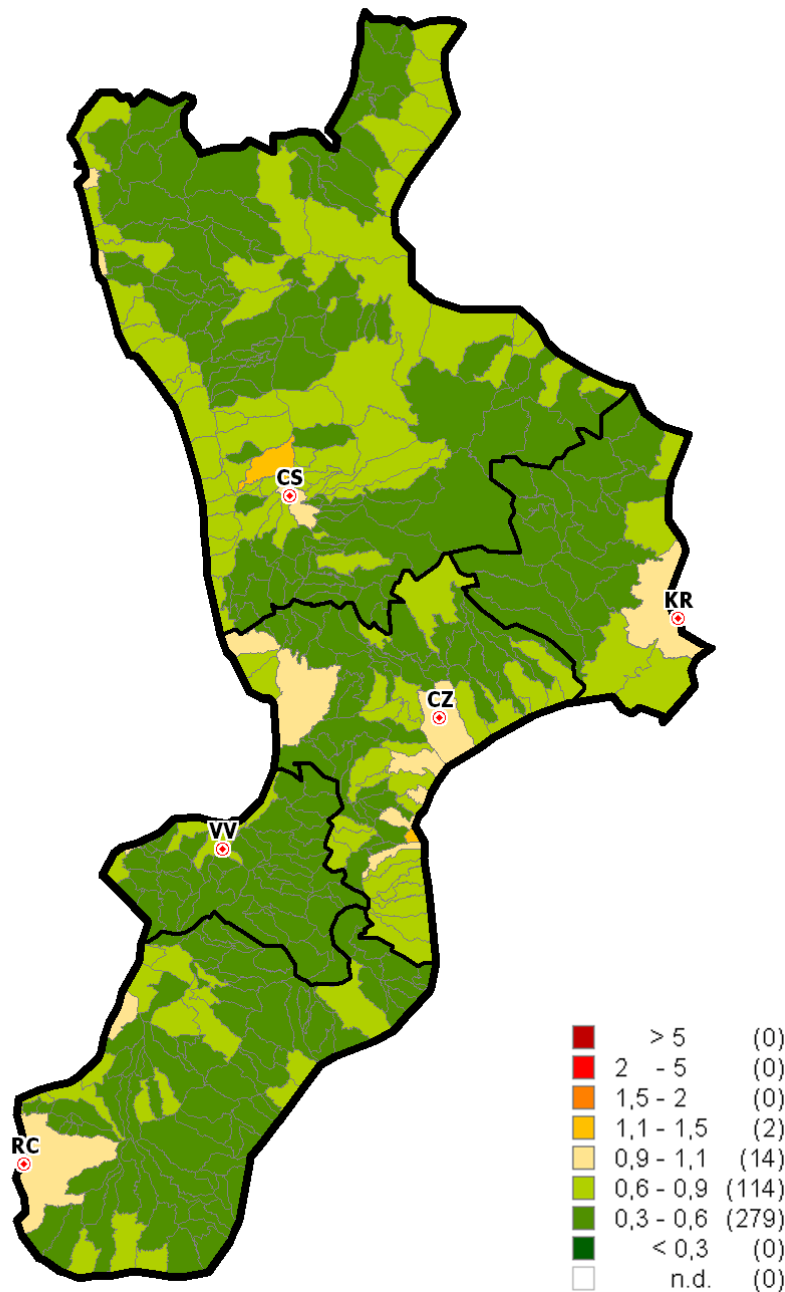


Figura 10: Mappa della distribuzione dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla media nazionale



Le compravendite

Il fatturato

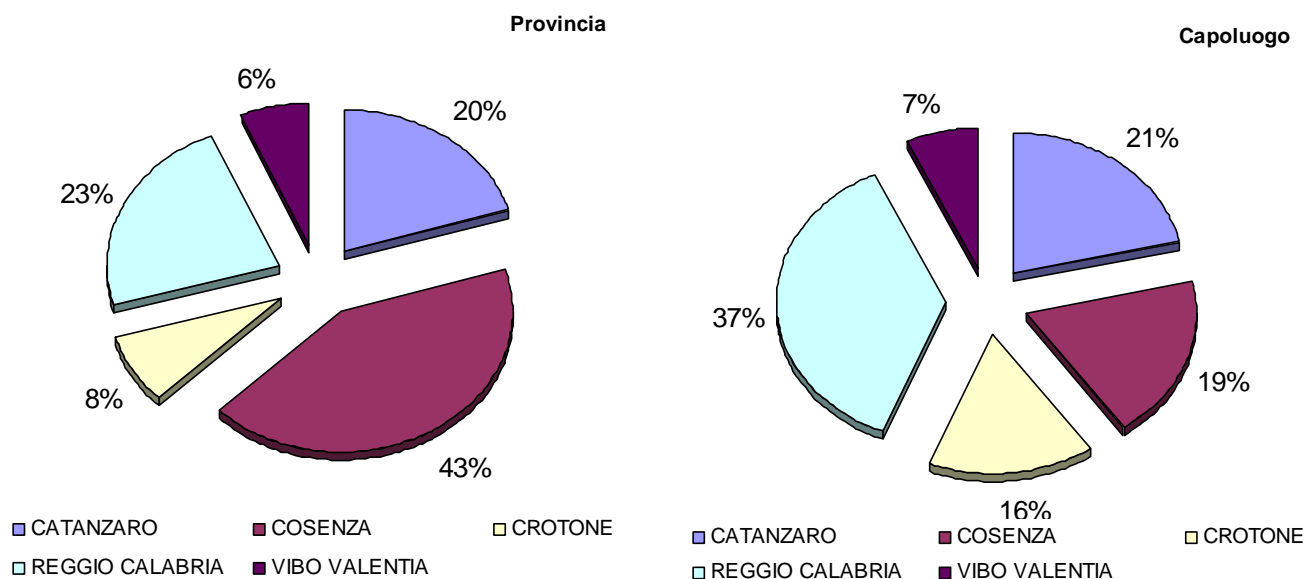
La stima del valore di scambio relativo al volume di compravendite delle abitazioni in Calabria nel 2009, calcolato tenendo conto delle quotazioni medie comunali e delle superfici¹ compravendute, risulta a livello regionale di 1,4 mld di euro circa composti da soli 0,5 mld circa relativi ai soli capoluoghi e da 0,9 mld relativi al resto della provincia. Come evidente dalla Figura 11 la provincia di Cosenza detiene la maggiore quota di volume di scambio correlata alle transazioni di abitazioni nel 2009 (43%), seguita da Reggio Calabria, Catanzaro, Crotone e Vibo Valentia, i comuni della provincia di Cosenza rappresentano ben il 53%, ma in ambito capoluogo spiccano Reggio Calabria e Catanzaro con rispettivamente 37% e 21% circa della quota. Rispetto al 2008, in accordo con la diminuzione delle compravendite, si evidenzia dalla Tabella 6 un calo a livello regionale del -8%, più elevato nelle province di Catanzaro (-12,2%) e Cosenza (-12,1%); i capoluoghi di Vibo Valentia, Crotone e Reggio Calabria registrano invece un aumento rispettivamente del 13,4%, 5,4% e 3,3%.

In Tabella 7 è presentata una stima del prezzo medio delle abitazioni da dove risulta a livello regionale un prezzo medio di circa 82 mila euro, 115 mila euro circa nei capoluoghi e 72 mila euro circa nel resto delle province. Rispetto al 2008 il prezzo medio è diminuito a Catanzaro provincia con una punta di -16 mila euro nel capoluogo, così come a Crotone città dove il prezzo medio è sceso di 9.808 euro. Aumenti dei prezzi medi si registrano a Reggio Calabria (sia capoluogo che hinterland), Vibo Valentia nel resto della provincia.

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

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2009 (x1000)	var. % Fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x1000)	var. % Fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x1000)	var. % Fatturato 2008/09
CATANZARO	281.307	-12,2%	97.236	-14,0%	184.070	-11,2%
COSENZA	588.068	-12,1%	86.692	-2,5%	501.376	-13,6%
CROTONE	114.761	-3,3%	71.522	5,4%	43.239	-15,0%
REGGIO CALABRIA	319.832	-1,4%	168.178	3,3%	151.654	-6,1%
VIBO VALENTIA	89.027	8,2%	31.877	13,4%	57.150	5,5%
CALABRIA	1.392.995	-8,0%	455.505	-1,2%	937.490	-11,1%

Figura 11: Distribuzione fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



¹ Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.

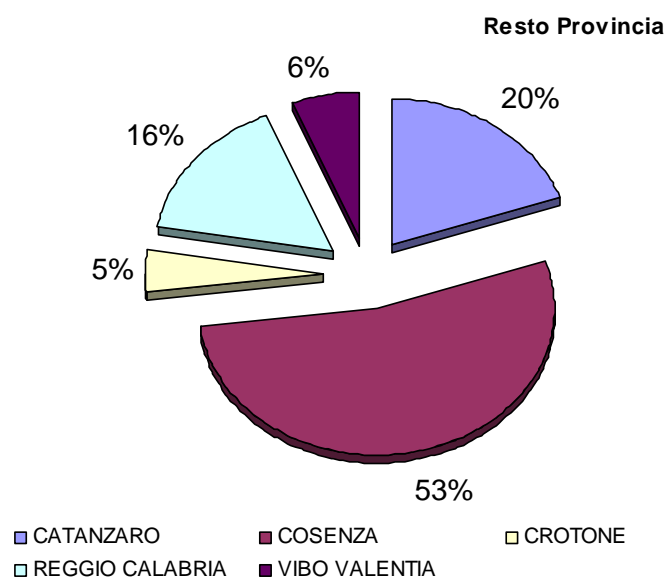


Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio	Differenza 2008/09	Prezzo medio	Differenza 2008/09	Prezzo medio	Differenza 2008/09
CATANZARO	87.436	-2.898	124.637	-15.922	75.527	-198
COSENZA	81.169	1.674	107.116	-1.166	77.906	1.534
CROTONE	80.916	-1.088	112.325	-9.808	55.326	-249
REGGIO CALABRIA	86.993	4.318	120.824	5.607	66.381	2.216
VIBO VALENTIA	63.688	3.944	94.171	-1.524	53.947	3.932
CALABRIA	82.159	1.190	115.124	-3.413	72.124	1.106

I mutui ipotecari

I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite di abitazioni, effettuate da persone fisiche, con mutuo assistito da ipoteca per l'anno 2009 nella regione Calabria. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sul capitale erogato, sul tasso applicato e sulla durata richiesta. Si forniscono, inoltre, informazioni sui volumi di compravendite con mutuo e sul corrispondente capitale erogato per tipologia dimensionale delle abitazioni.

Dall'esame dei volumi delle compravendite assistite da mutui ipotecari registrati nella regione Calabria nel 2009, come rappresentato in Figura 12, è la provincia di Cosenza prevalente con un 43% di transazioni a seguire Reggio Calabria (22%) Catanzaro (20%) Crotone (8%) e Cosenza (7%). Le compravendite con mutuo sono state nel 2009 3.814, di cui 1.691 NTN IP nella provincia di Cosenza. Rispetto al 2008 si è registrato, in accordo con la diminuzione delle compravendite, un calo di quelle assistite da mutuo ipotecario del -10,7% con una punta di -15,7% nella provincia di Cosenza (Tabella 8). Nella provincia di Catanzaro si sono registrate 745 compravendite (-8,2%) rispetto al 2008. Il capitale erogato è stato a livello regionale di 368 milioni di euro di cui 151 milioni erogati nella provincia di Cosenza. Anche per il capitale si registra una diminuzione dell'8,9% a livello regionale e del 13,4% per la provincia di Cosenza. Il capitale erogato nella provincia di Vibo ha invece registrato un aumento dell'1,7%.

Il tasso medio iniziale applicato nel 2009 risulta per la regione di 4,20%, e va da un minimo di 4,01% della provincia di Crotone ad un massimo del 4,48% della provincia di Catanzaro. Rispetto al 2008 i tassi hanno subito un deciso calo, -1,3 punti percentuali a livello regionale, con la massima discesa, -1,55 punti, nella provincia di Vibo Valentia. La durata media dei mutui ipotecari a livello regionale è di 21,5 anni, media che si conferma per tutte le province salendo a circa 22,5 anni per le province di Catanzaro e Crotone.

La quota di compravendite assistite da mutuo rispetto al totale è di circa il 22,5% a livello regionale, 23,3% per la provincia di Cosenza, 23,1% per la provincia di Catanzaro, 22,4% per la provincia di Reggio Calabria, 21,1% per la provincia di Crotone e 18,4% per la provincia di Vibo Valentia (Tabella 9). Rispetto al 2008 si registra una diminuzione dell'1,5% in media, con un massimo di -1,7% per Cosenza e Vibo Valentia ed un minimo di -1,3% per Crotone.

L'indice NTN IP dal 2004 al 2009 di Figura 13 registra un andamento discendente di transazioni con mutuo nel 2008 per tutte le province, tranne Cosenza in controtendenza; per il 2009 invece i capoluoghi Catanzaro e Reggio Calabria mostrano un rialzo. Le altre province continuano a scendere, ma in maniera meno repentina dell'anno precedente, in alcuni casi (Vibo Valentia) mostrano una certa stabilità.

In Figura 14 è rappresentata la mappa della distribuzione comunale del numero di transazioni immobiliari ipoteca supportate da mutuo con evidenza delle maggiori concentrazioni nei comuni capoluogo e nei comuni turistici. In 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, a seguire le medio-piccole, e le piccole. Per tutte le province: Reggio Calabria (48,3%) Cosenza (40,3%) Crotone (37,8%), Catanzaro (37,7%), e Vibo Valentia (35,1%) si registra un maggior ricorso ai mutui per le abitazioni di taglio medio.

Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia

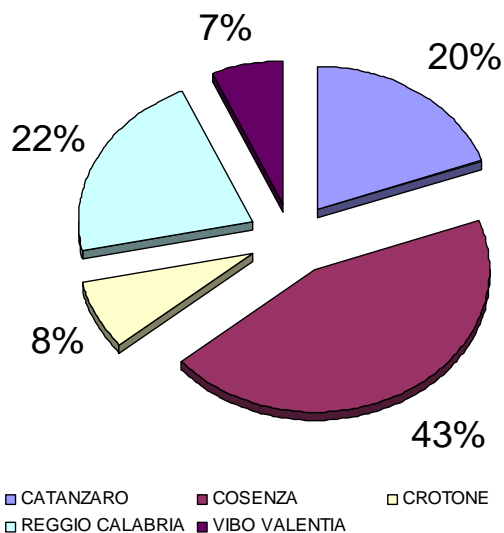




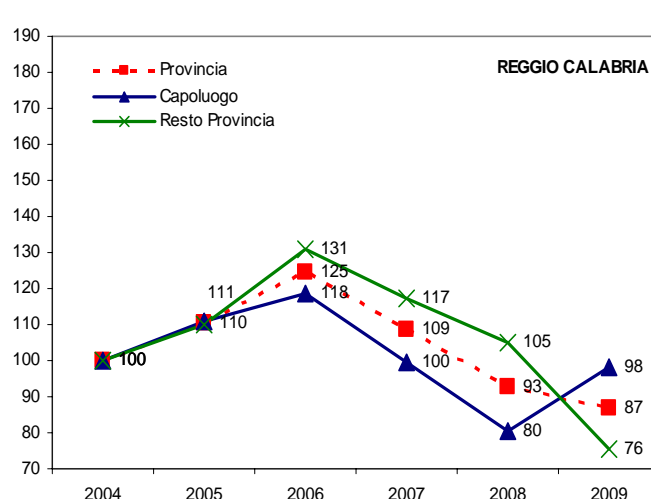
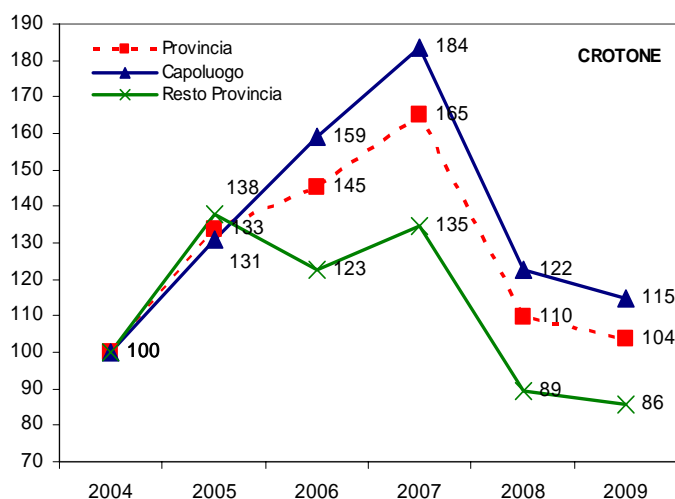
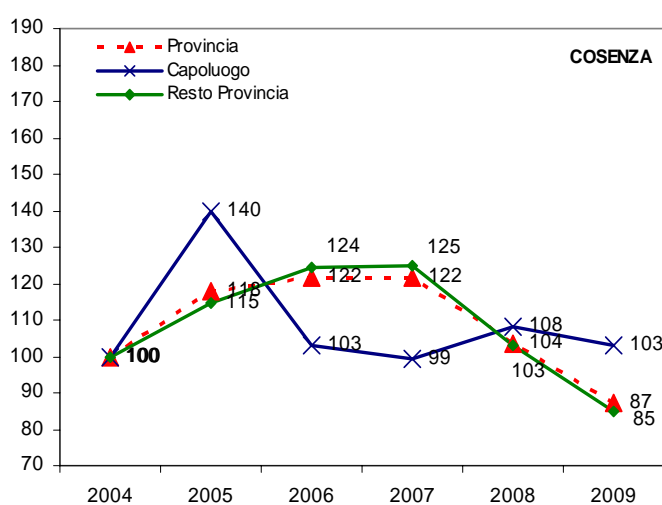
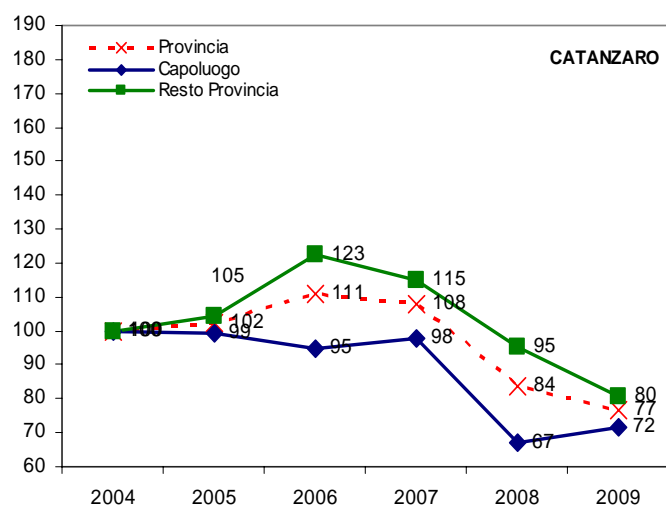
Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia

Provincia	NTN IP 2009	var. % NTN IP 2008/09	CAPITALE 2009 (x1000)	var. % CAPITALE 2008/09	TASSO 2009	Differenza TASSO 2008/2009	DURATA (in anni) 2009
CATANZARO	745	-8,2%	78.291	-9,3%	4,48%	-1,03%	22,2
COSENZA	1.691	-15,7%	151.134	-13,4%	4,09%	-1,42%	21,0
CROTONE	299	-5,6%	29.186	-9,7%	4,01%	-1,47%	22,6
REGGIO CALABRIA	822	-6,3%	84.602	-2,4%	4,28%	-1,09%	21,8
VIBO VALENTIA	257	-0,5%	24.822	1,7%	4,14%	-1,55%	21,2
CALABRIA	3.814	-10,7%	368.035	-8,9%	4,20%	-1,29%	21,5

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

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	NTNip_09/NTN_09	Differenza 2008/09	NTNip_09/NTN_09	Differenza 2008/09	NTNip_09/NTN_09	Differenza 2008/09
CATANZARO	23,1%	-1,0%	37,2%	2,7%	18,6%	-5,3%
COSENZA	23,3%	-1,7%	31,2%	-1,9%	22,4%	1,1%
CROTONE	21,1%	-1,3%	32,3%	-6,3%	12,0%	0,5%
REGGIO CALABRIA	22,4%	-1,5%	33,2%	4,9%	15,7%	-5,6%
VIBO VALENTIA	18,4%	-1,7%	26,2%	-6,4%	15,9%	-0,8%
CALABRIA	22,5%	-1,5%	32,8%	0,4%	19,4%	-2,4%

Figura 13: Indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



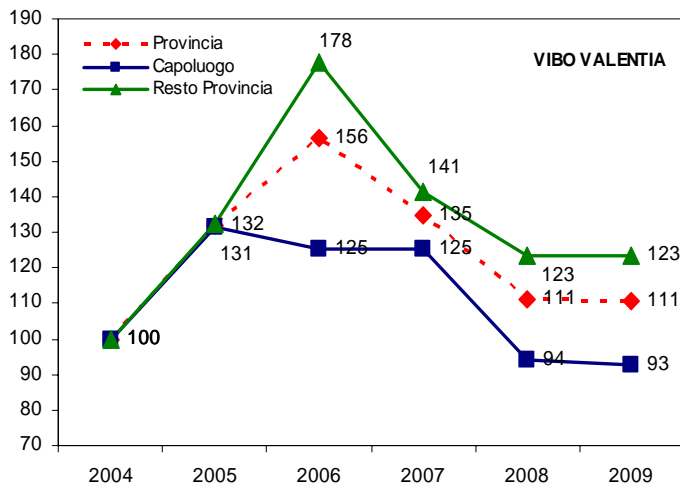


Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009

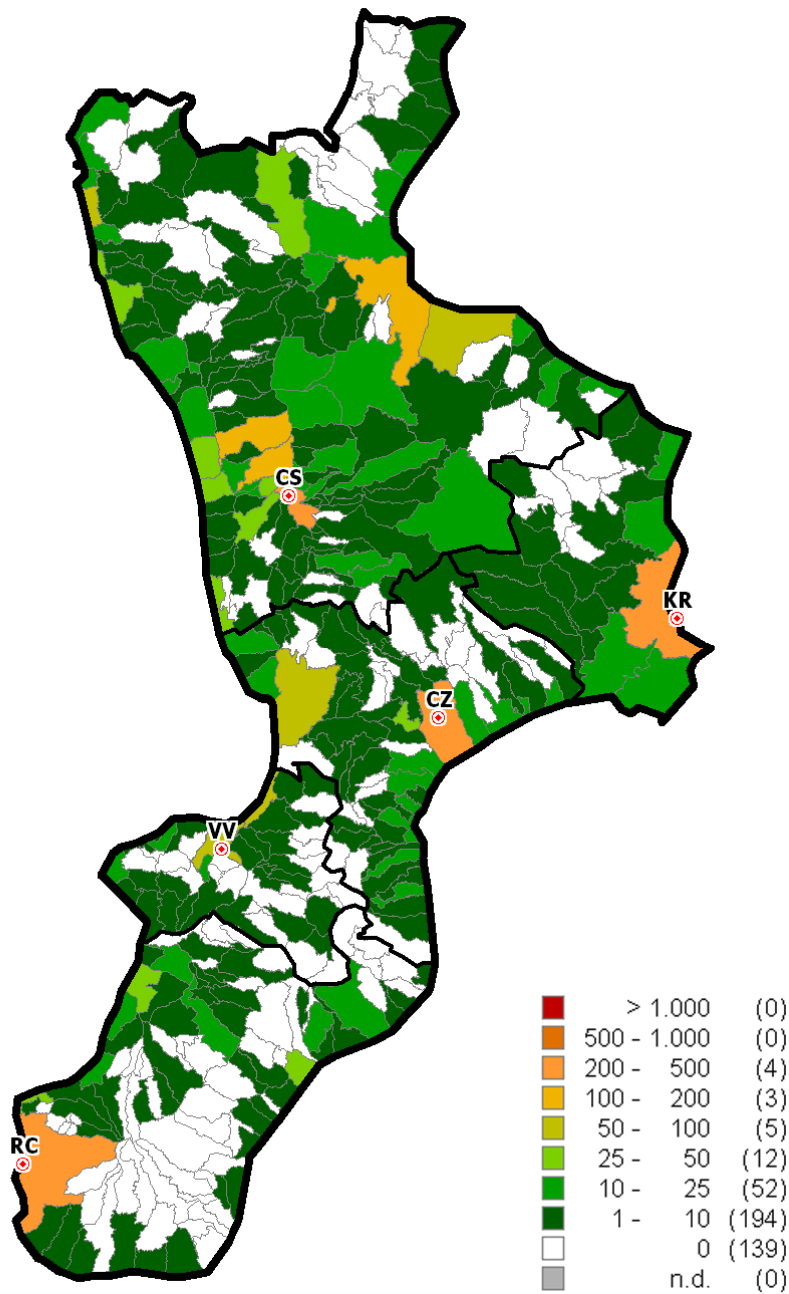
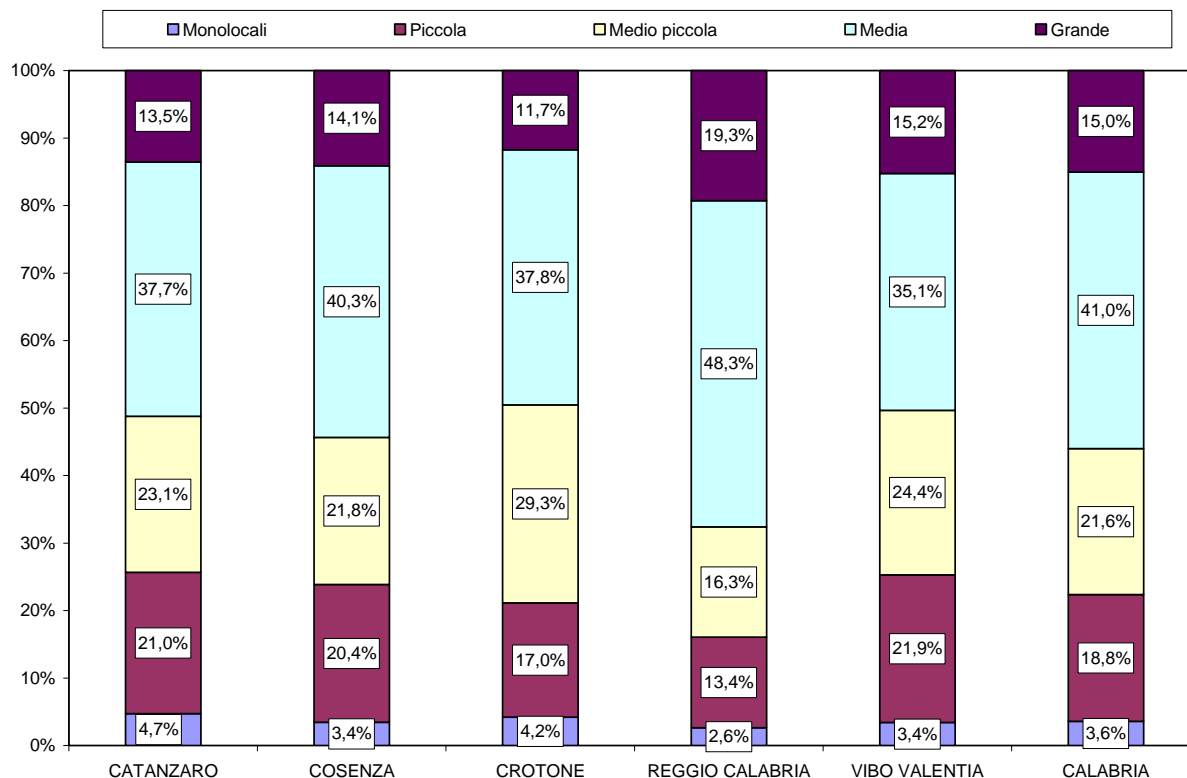




Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
CATANZARO	34	151	166	271	98	25	745
COSENZA	54	320	341	631	221	125	1.691
CROTONE	12	48	84	108	34	14	299
REGGIO CALABRIA	21	107	130	385	154	26	822
VIBO VALENTIA	8	51	57	82	36	24	257
CALABRIA	129	677	778	1.476	541	214	3.814

Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia



I mutui ipotecari

Il capitale e il tasso

Il rapporto del capitale complessivo erogato sul totale delle transazioni ci fornisce il capitale medio unitario. Nella Tabella 11 è presentato il capitale unitario medio erogato per mutui nelle province della Calabria. La media regionale del capitale erogato nelle province risulta di 96.485 euro, nei capoluoghi quasi 114 mila euro. Catanzaro capoluogo registra un capitale medio erogato per unità di circa 122 mila euro (+2.000 euro circa rispetto al 2008), come resto della provincia 94.509 euro (+12.668 euro rispetto al 2008).

Cosenza è la provincia che registra un minor capitale unitario erogato con 89 mila euro circa a livello provinciale, 110.583 euro nel capoluogo.

In Figura 16 è illustrato il rialzo generalizzato del capitale concesso fino al 2006 per tutte le province, rialzo che continua fino al 2007 per Catanzaro, Cosenza (resto della provincia), Crotone (capoluogo), Reggio Calabria e Vibo Valentia. Dal 2007 al 2008 si conferma, anche per il ricorso al mutuo, il ribasso dovuto alla diminuzione delle compravendite tranne per Cosenza. Nel 2009, come per l'indice NTN, si registra un'inversione di tendenza per Catanzaro e Reggio Calabria città e per il resto della provincia di Vibo Valentia. Cosenza e Crotone continuano nella loro discesa.

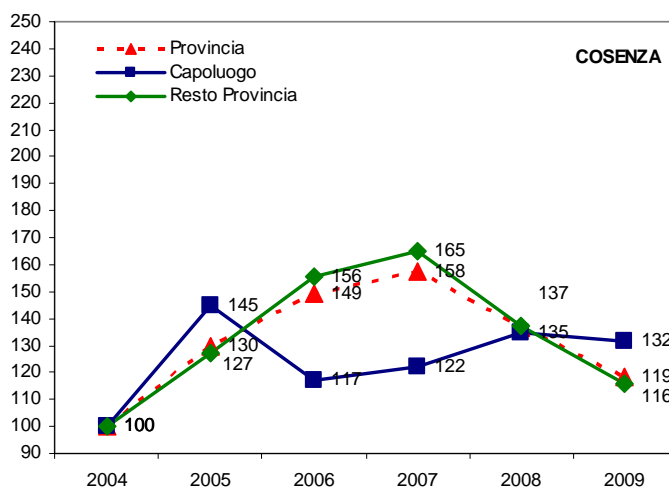
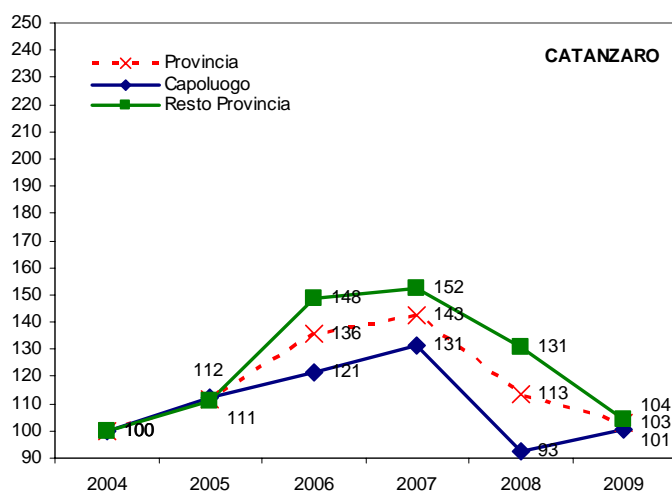
In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. Su un totale di circa 360 mln di euro erogati per la regione Calabria, 151 mln circa sono quelli erogati per la provincia di Cosenza che vede il maggior capitale destinato all'acquisto di abitazioni medie e grandi così come a Reggio Calabria. Per le medie e medio piccole viene richiesto più capitale a Catanzaro, Crotone e Vibo Valentia.

Il tasso medio iniziale applicato a livello regionale, Tabella 13, è del 4,2%, con un minimo di 3,45% che si registra nel resto della provincia di Crotone ed un massimo di 4,65% nel capoluogo di Catanzaro.

Tabella 11: Capitale unitario medio erogato (€) per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09
CATANZARO	105.125	18.150	121.727	2.012	94.509	12.668
COSENZA	89.356	-17.012	110.583	2.442	85.632	-19.879
CROTONE	97.469	-4.490	112.740	-3.762	64.063	-5.202
REGGIO CALABRIA	102.956	4.169	112.693	23	90.457	2.195
VIBO VALENTIA	96.522	2.136	106.036	1.522	91.519	2.517
CALABRIA	96.485	1.837	113.856	510	87.514	377

Figura 16: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



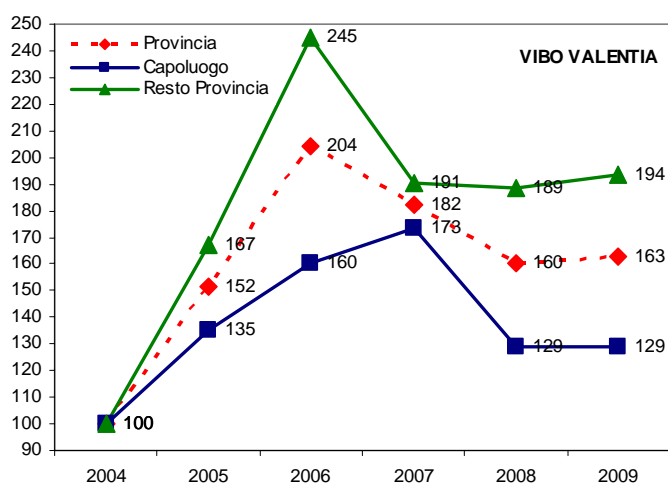
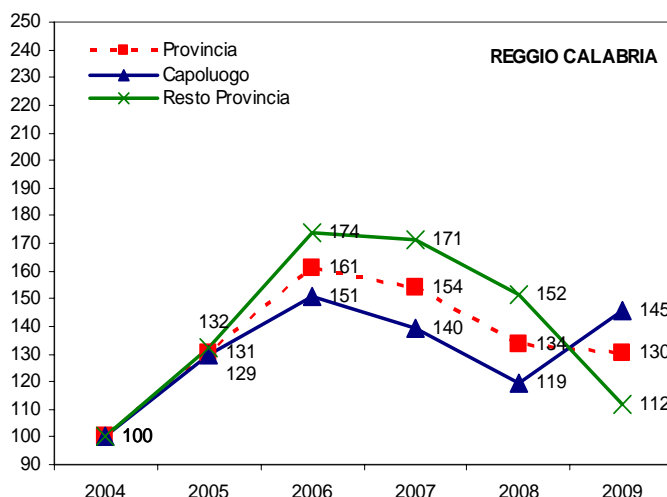
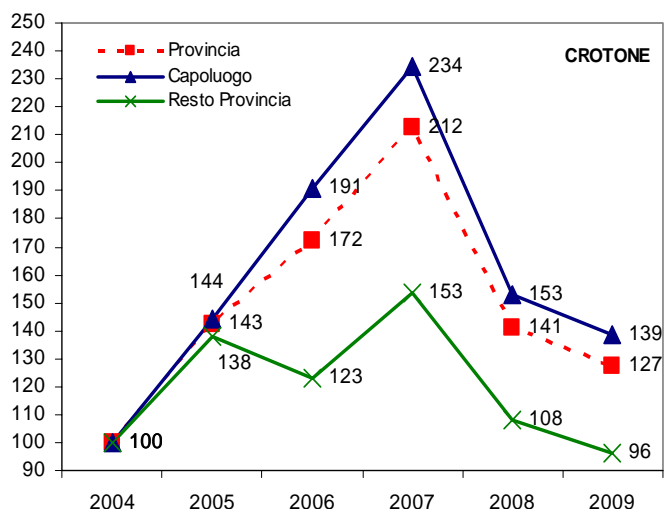


Tabella 12 Capitale erogato (x 1000€) per dimensione delle abitazioni per provincia nel 2009

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
CATANZARO	1.868	11.880	16.119	30.012	15.902	2.510	78.291
COSENZA	2.570	20.610	26.837	62.758	27.833	10.526	151.134
CROTONE	442	3.394	7.948	11.547	4.547	1.309	29.186
REGGIO CALABRIA	1.197	7.631	11.092	41.254	20.756	2.673	84.602
VIBO VALENTIA	605	4.248	5.277	7.996	4.444	2.252	24.822
CALABRIA	6.681	47.764	67.272	153.567	73.482	19.270	368.035

Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009

Provincia	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
CATANZARO	4,48%	4,65%	4,39%
COSENZA	4,09%	3,93%	4,12%
CROTONE	4,01%	4,27%	3,45%
REGGIO CALABRIA	4,28%	4,27%	4,29%
VIBO VALENTIA	4,14%	4,44%	3,97%
CALABRIA	4,20%	4,29%	4,15%

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).

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:	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.

Quotazione media comunale:

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.

Superficie delle abitazioni:

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.

Differenziale valore medio:

rapporto tra il valore medio comunale e il valore medio nazionale calcolato come media pesata con lo stock di tutti i valori medi comunali.

Classi demografiche:

classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:

- 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.

Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:

- 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: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia	3
Figura 3: Indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	4
Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	5
Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009	6
Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009.....	7
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	9
Figura 8: Indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione	11
Figura 9: Indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	12
Figura 10: Mappa della distribuzione dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla media nazionale	13
Figura 11: Distribuzione fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	14
Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia	16
Figura 13: Indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	17
Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009	18
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia	19
Figura 16: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	20

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia	3
Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni	7
Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	8
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia .	9
Tabella 5: NTN e IMI pertinenze.....	11
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	14
Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	15
Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia	17
Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	17
Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia	19
Tabella 11: Capitale unitario medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	20
Tabella 12 Capitale erogato (x 1000€) per dimensione delle abitazioni per provincia nel 2009.....	21
Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009.....	21