



**Rapporto Immobiliare 2010
Settore Residenziale**

schede regionali

Lazio

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	21
Fonti e criteri metodologici.....	24
Indice delle Figure	27
Indice delle Tabelle	27

Le compravendite

I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 della regione Lazio. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sulla consistenza 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 nel 2009 per la regione Lazio continua a registrare l'andamento discendente iniziato nel 2006 e continuato nel 2008 (Figura 1). In ambito regionale è predominante il numero delle compravendite della provincia di Roma con il 76% delle transazioni (Figura 2), seguono Latina (8%), Viterbo (7%), Frosinone (6%) e Rieti (3%). Il numero delle compravendite nel 2009 risulta, infatti, di 46.873 unità nella provincia di Roma, 29.426 NTN nel solo capoluogo; la provincia di Latina segue con 5.009 unità compravendute, Viterbo (4.205 NTN), Frosinone (3.452 NTN), Rieti (2.000 NTN) per un totale regionale di 61.539 unità.

In Tabella 1 si evidenzia il calo generalizzato delle transazioni rispetto al 2008, -6,5% a livello regionale, con punte del -19% e del -16,6% registrate rispettivamente nel capoluogo di Latina e nel resto della provincia di Frosinone. E', infatti, il resto della provincia (-9,5%) a registrare la diminuzione più forte rispetto ai capoluoghi (-3,7%). Anche l'IMI si attesta ad un -0,18 punti percentuali rispetto al 2008 facendo registrare una differenza massima (-0,57 punti) sempre nel capoluogo di Latina. L'IMI più alto si riscontra nella provincia di Roma con un 2,25% fortemente influenzato dal 2,54% registrato nel resto della provincia. E' da notare anche il 2,74% del capoluogo di Viterbo. I valori minimi dell'IMI sono invece rilevati nella provincia di Frosinone (1,36%).

In Figura 3 si esamina l'indice del NTN dal 2004 al 2009. Nelle province di Viterbo e Rieti si evidenzia un forte rialzo delle transazioni dal 2004 al 2005, per Roma resto provincia, Latina, Frosinone escluso capoluogo tale ascesa continua fino al 2006. Dal 2007 l'indice segna il ribasso per tutte le province mostrando una leggera ripresa nel 2009 per la provincia di Roma.

L'andamento dell'IMI (Figura 4) segue pressoché l'andamento del NTN registrando ancora una discesa in tutte le province. L'unica che si differenzia nel 2009 per una certa stabilizzazione è la provincia di Roma in particolare per il capoluogo.

In Figura 5 la mappa regionale della distribuzione del NTN 2009 mostra una maggiore concentrazione delle compravendite oltre che a Roma, nella fascia costiera, nella provincia di Viterbo e nella provincia di Latina. La Figura 6 rappresenta la mappa della distribuzione comunale dell'intensità del mercato immobiliare. Per più di 100 comuni, comprendendo la capitale e gli altri capoluoghi di provincia, l'indice IMI registra più del 2% confermando la vivacità dei comuni della fascia costiera e di quelli di interesse sciistico.

In Tabella 2 sono rappresentati, infine, i comuni della regione suddivisi in classi demografiche. A detenere il numero maggiore delle compravendite sono i 28 comuni con più di 25.000 abitanti che rappresentano solo il 7% dei comuni totali ma che registrano il maggior numero di transazioni (44.766) con una media di 1.599 NTN. Interessante è la quotazione media dei comuni maggiori che risulta essere di circa 2.900 €/mq, influenzata ovviamente dal capoluogo laziale, quotazione che scende a circa 1.000 €/mq nei comuni minori ed è pari a circa 1.700 €/mq nei comuni intermedi.

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

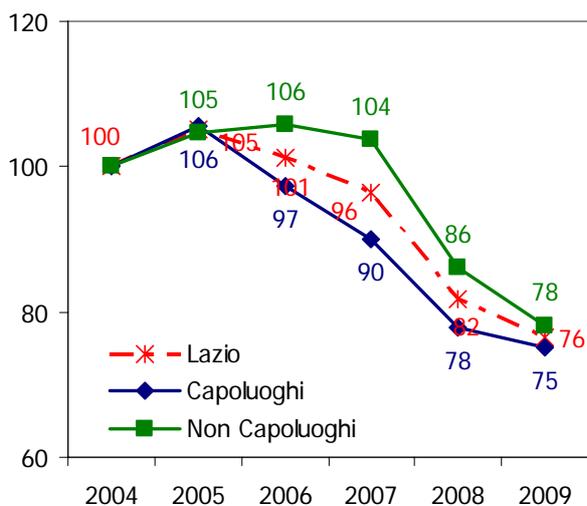


Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

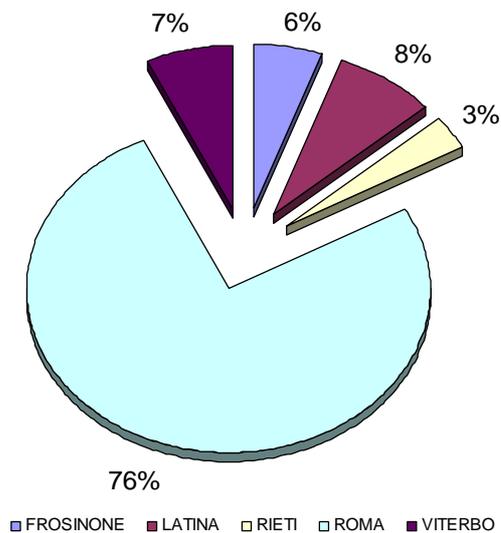


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
FROSINONE	3.452	-16,1%	1,36%	- 0,29
LATINA	5.009	-13,1%	1,73%	- 0,30
RIETI	2.000	-13,7%	1,62%	- 0,29
ROMA	46.873	-3,9%	2,25%	- 0,12
VITERBO	4.205	-13,3%	2,23%	- 0,38
LAZIO	61.539	-6,5%	2,09%	- 0,18
Capoluogo	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
FROSINONE	309	-11,2%	1,43%	- 0,20
LATINA	1.270	-19,0%	2,23%	- 0,57
RIETI	462	-13,6%	1,81%	- 0,30
ROMA	29.426	-2,6%	2,10%	- 0,08
VITERBO	966	-5,7%	2,74%	- 0,22
LAZIO	32.433	-3,7%	2,11%	- 0,10

Resto Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
FROSINONE	3.142	-16,6%	1,35%	- 0,30
LATINA	3.740	-10,9%	1,61%	- 0,23
RIETI	1.538	-13,7%	1,57%	- 0,29
ROMA	17.447	-6,1%	2,54%	- 0,23
VITERBO	3.239	-15,3%	2,11%	- 0,41
LAZIO	29.106	-9,5%	2,08%	- 0,26

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

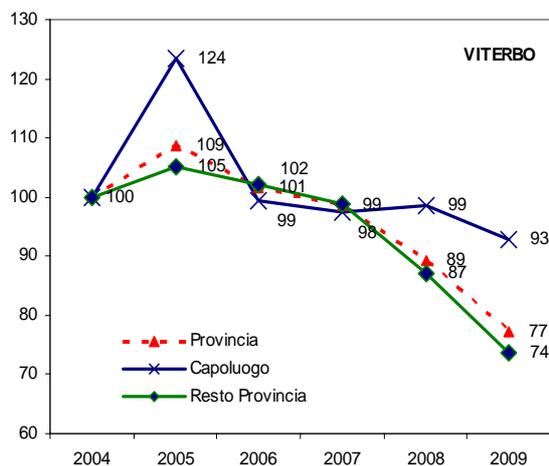
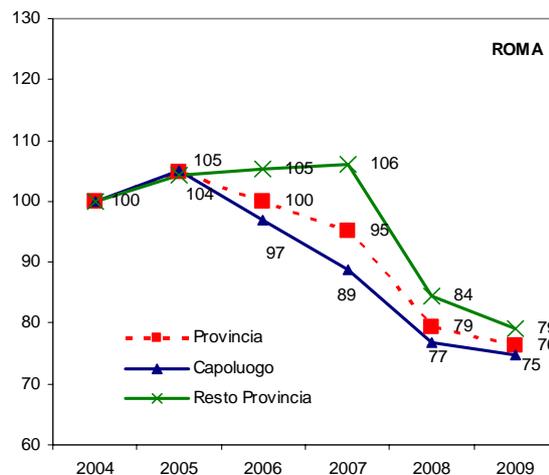
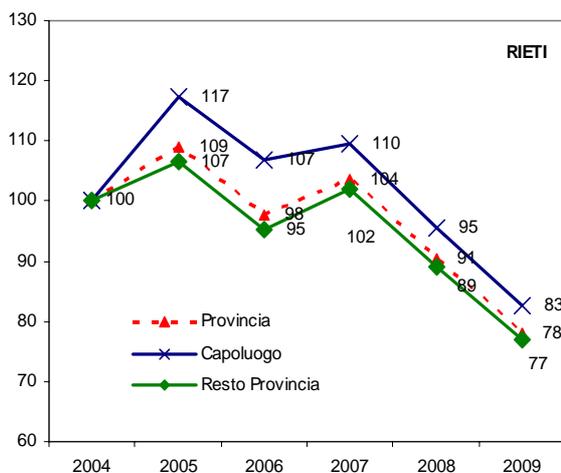
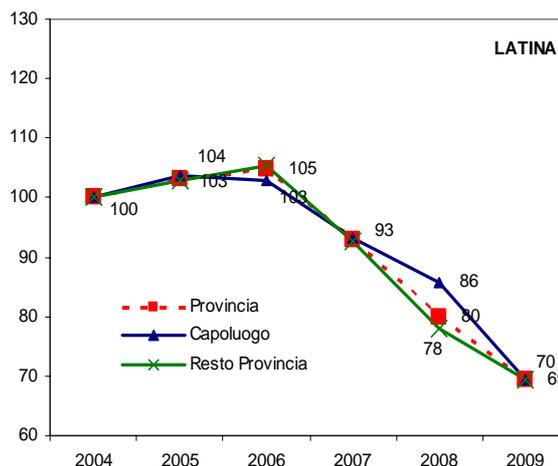
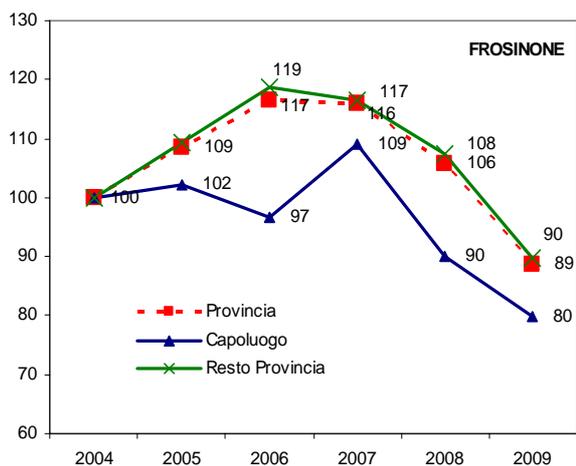


Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

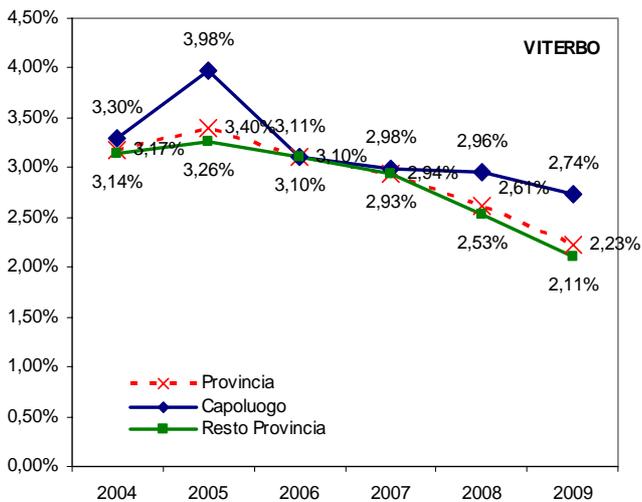
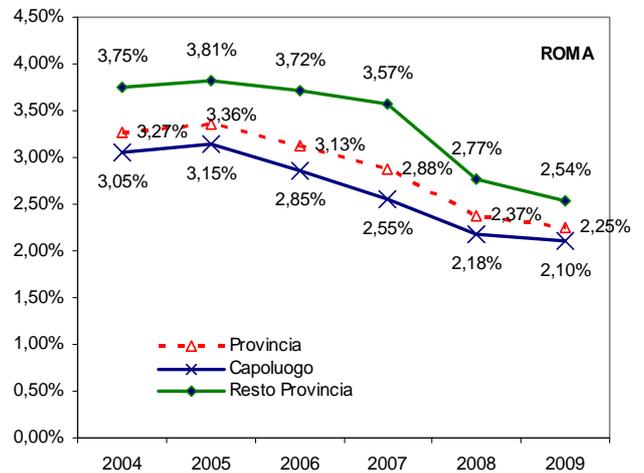
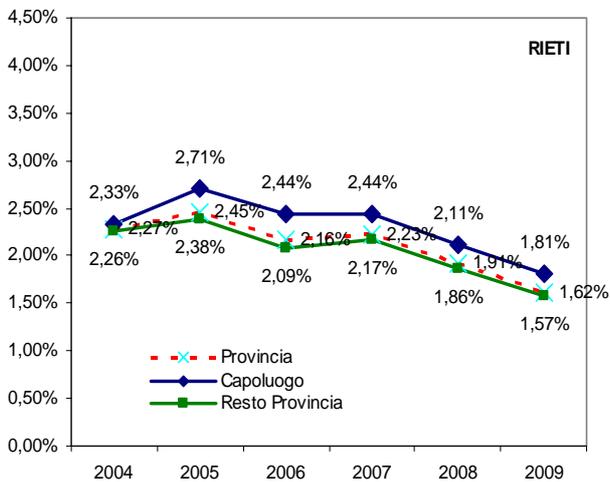
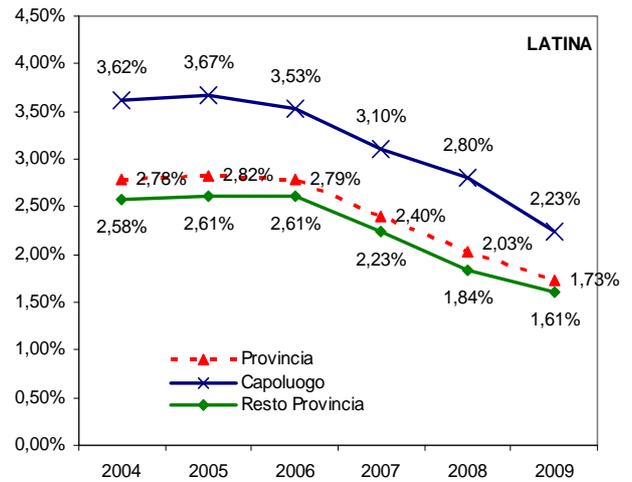
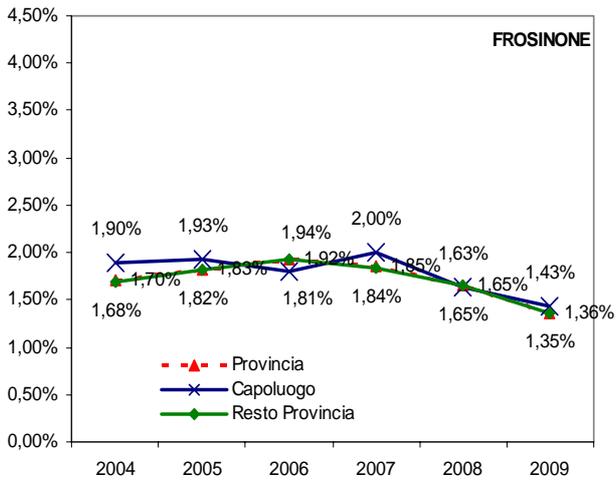


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

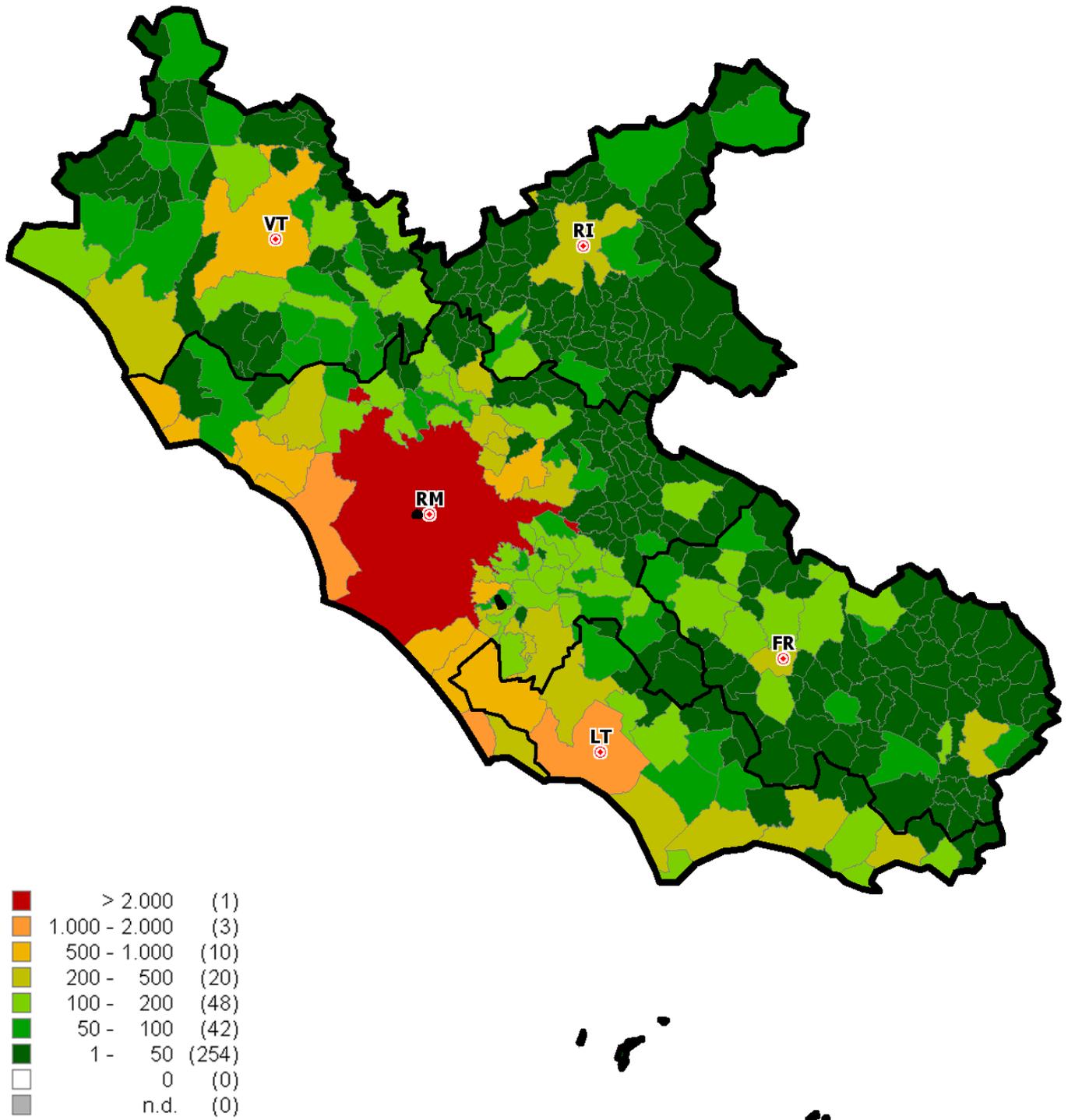


Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

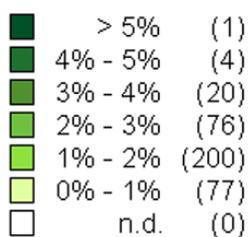
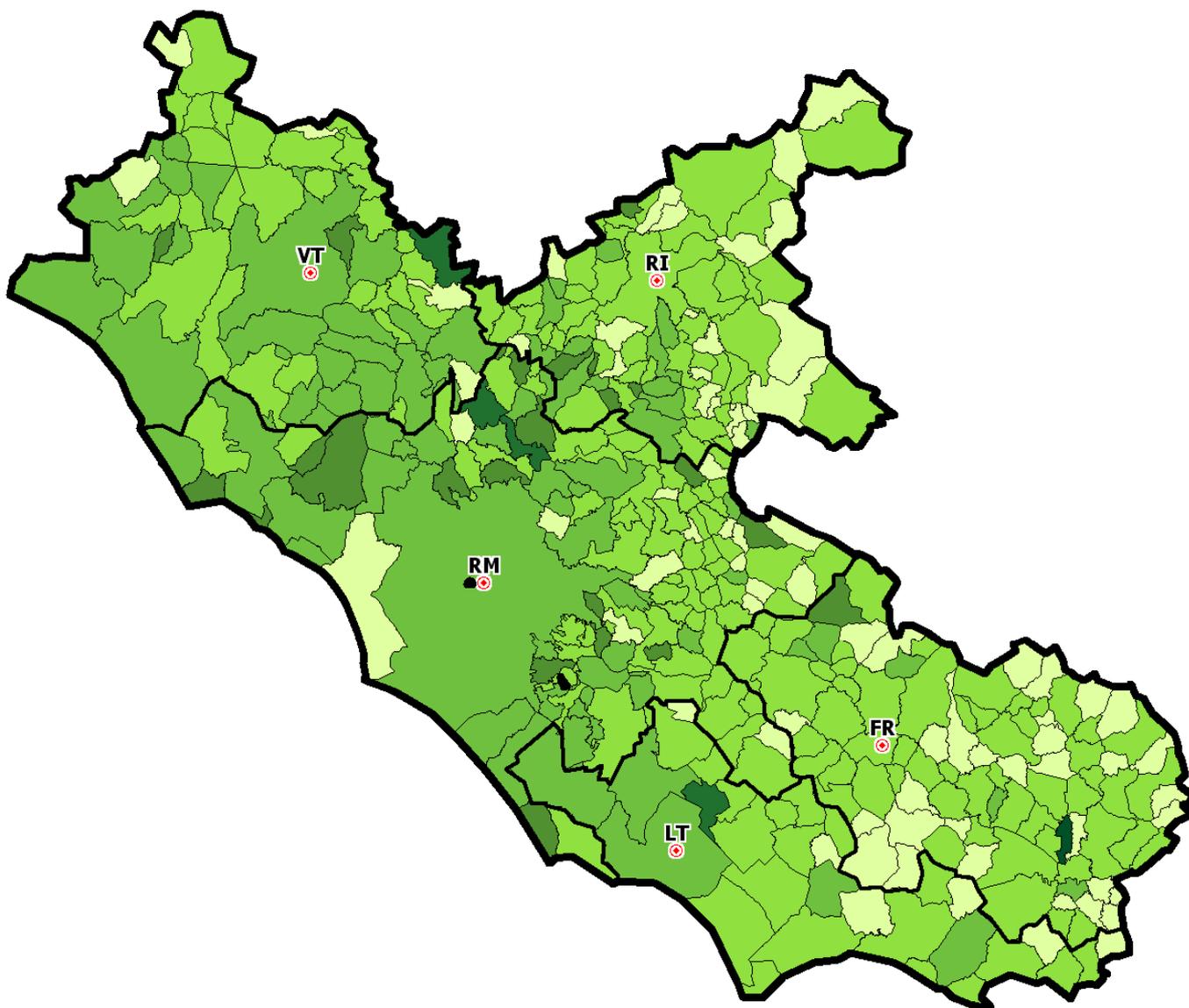


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	valore medio €/mq
<= 5.000	255	67%	4.943	19	1,45%	1.037
5.000 - 25.000	95	25%	11.830	125	2,09%	1.703
> 25.000	28	7%	44.766	1.599	2,20%	2.883
LAZIO	378	100%	61.539	163	2,09%	2.494

Le compravendite

Le dimensioni

Il totale regionale di superficie compravenduta nel Lazio è stato nel 2009 di 5.929.396 mq, pari ad una media di 96,4 mq ad abitazione, 4.366.438 mq sono stati venduti a Roma con una media di 93,2 mq (Tabella 3). Le case più grandi sono state vendute nella provincia di Frosinone con una media di 118,9 mq ed a Latina con una media di 104,7 mq. Nel resto della provincia di Roma si registra la vendita delle case più piccole in media della regione (92,5 mq). Rispetto al 2008 si è, però, registrato un calo delle superfici oggetto di transazione a livello regionale pari a -7,1%, con una punta del -15,4% della provincia di Rieti. I cali maggiori rispetto al 2008 si evidenziano nei capoluoghi di Latina e Rieti (intorno al -17,5%). La perdita minore si registra sempre a Roma capoluogo con solo -2,4%. In controtendenza la provincia di Frosinone dove si è assistito ad un aumento della superficie media compravenduta di 2,8 mq.

In Tabella 4 sono descritte le compravendite del 2009 sulla base delle dimensioni delle abitazioni compravendute. A livello regionale spiccano le 18.700 compravendite di abitazioni piccole (32,7%), seguite dalle 15.447 delle abitazioni medie (27,0%), dalle 12.130 di abitazioni medio piccole (21,2%) e solo 4.304 NTN (7,7%) di abitazioni grandi (Figura 7). Un maggiore scambio di abitazioni medie si registra nei capoluoghi di Frosinone (38,3%), Latina (36,6%) e Rieti (33,1%). Predominano, invece, le compravendite di abitazioni piccole per i capoluoghi di Roma (34,4%) e Viterbo (29,9%).

Tabella 3. Superficie totale 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
FROSINONE	410.264	118,9	-14,1%	2,8
LATINA	524.323	104,7	-13,3%	-0,3
RIETI	200.019	100,0	-15,4%	-2,1
ROMA	4.366.438	93,2	-4,3%	-0,4
VITERBO	428.352	101,9	-14,0%	-0,9
LAZIO	5.929.396	96,4	-7,1%	-0,6
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
FROSINONE	35.216	113,8	-10,4%	1,1
LATINA	132.783	104,6	-17,9%	1,4
RIETI	46.645	101,0	-17,0%	-4,2
ROMA	2.721.744	92,5	-2,4%	0,1
VITERBO	96.071	99,5	-7,1%	-1,4
LAZIO	3.032.460	93,5	-3,7%	-0,1
Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
FROSINONE	375.048	119,4	-14,5%	2,9
LATINA	391.540	104,7	-11,7%	-0,9
RIETI	153.374	99,7	-14,9%	-1,4
ROMA	1.644.693	94,3	-7,2%	-1,1
VITERBO	332.281	102,6	-15,9%	-0,6
LAZIO	2.896.936	99,5	-10,3%	-0,9

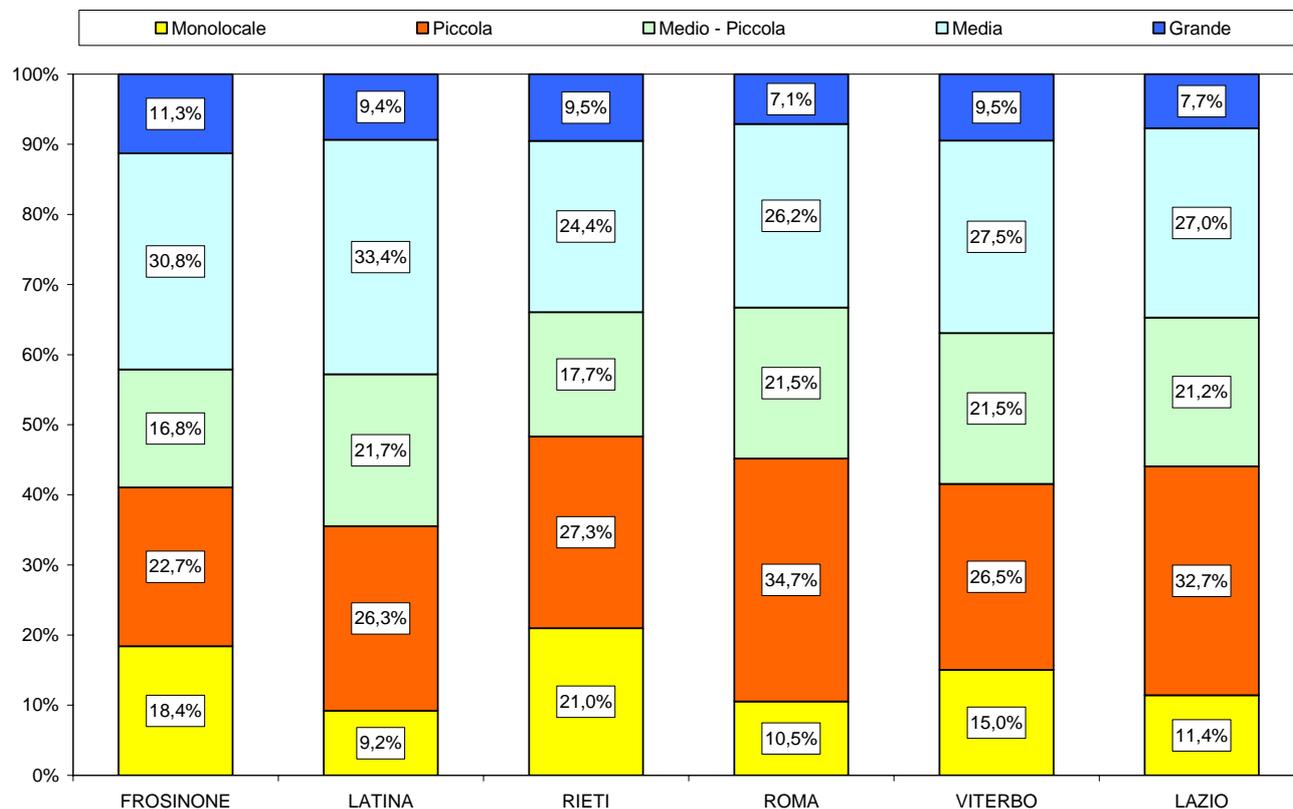
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd*	Totale
FROSINONE	511	629	466	855	314	677	3.452
LATINA	412	1.180	970	1.498	420	529	5.009
RIETI	363	472	306	422	164	273	2.000
ROMA	4.687	15.426	9.583	11.644	3.171	2.362	46.873
VITERBO	563	992	805	1.028	354	464	4.205
LAZIO	6.535	18.700	12.130	15.447	4.423	4.304	61.539
Capoluogo	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
FROSINONE	16	92	46	109	21	26	309
LATINA	57	336	230	417	102	128	1.270
RIETI	62	94	72	132	38	64	462
ROMA	2.678	9.755	6.044	7.760	2.129	1.061	29.426
VITERBO	120	264	166	242	93	81	966
LAZIO	2.933	10.541	6.558	8.659	2.383	1.359	32.433
Resto Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
FROSINONE	495	537	420	746	293	651	3.142
LATINA	355	845	740	1.081	318	401	3.740
RIETI	300	378	234	290	126	209	1.538
ROMA	2.009	5.672	3.539	3.884	1.042	1.302	17.447
VITERBO	443	728	639	786	261	382	3.239
LAZIO	3.602	8.158	5.573	6.788	2.040	2.945	29.106

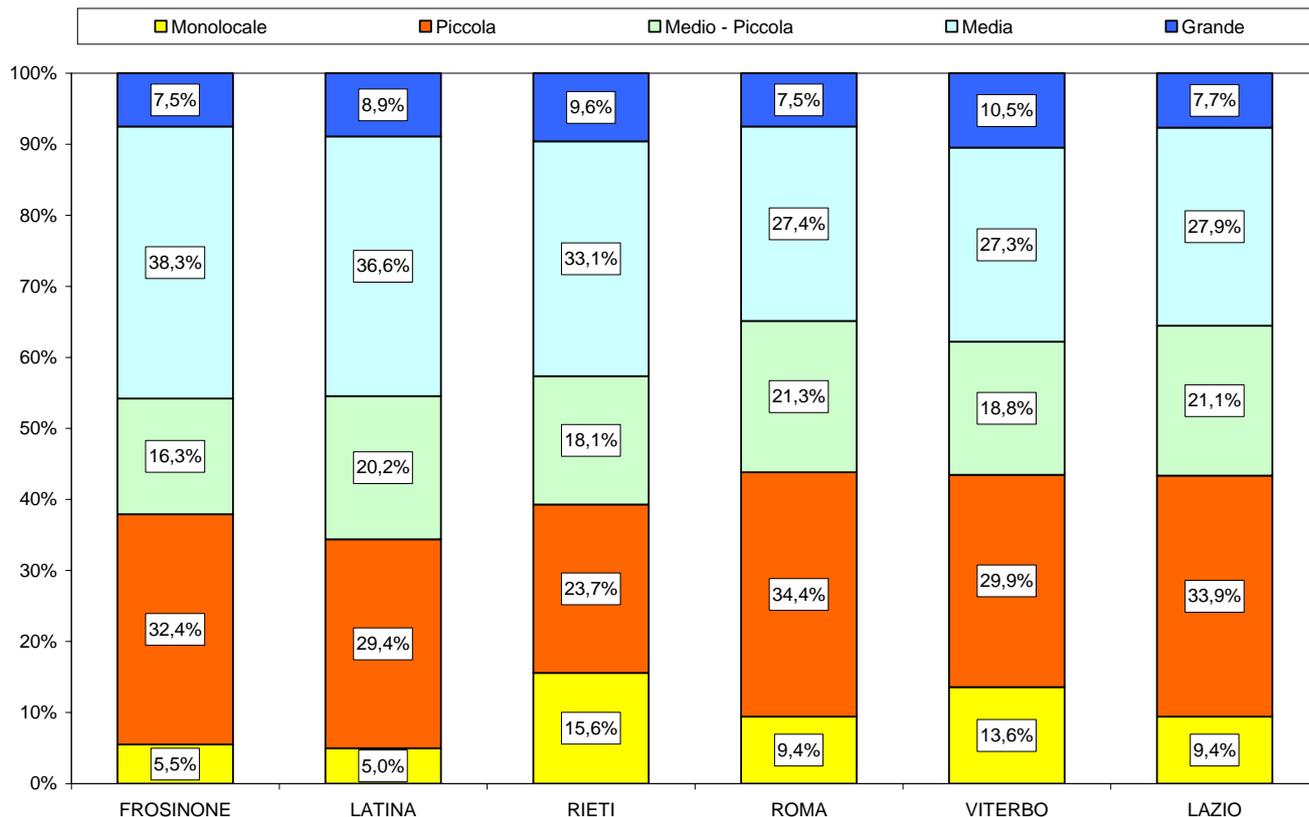
nd*: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie.

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

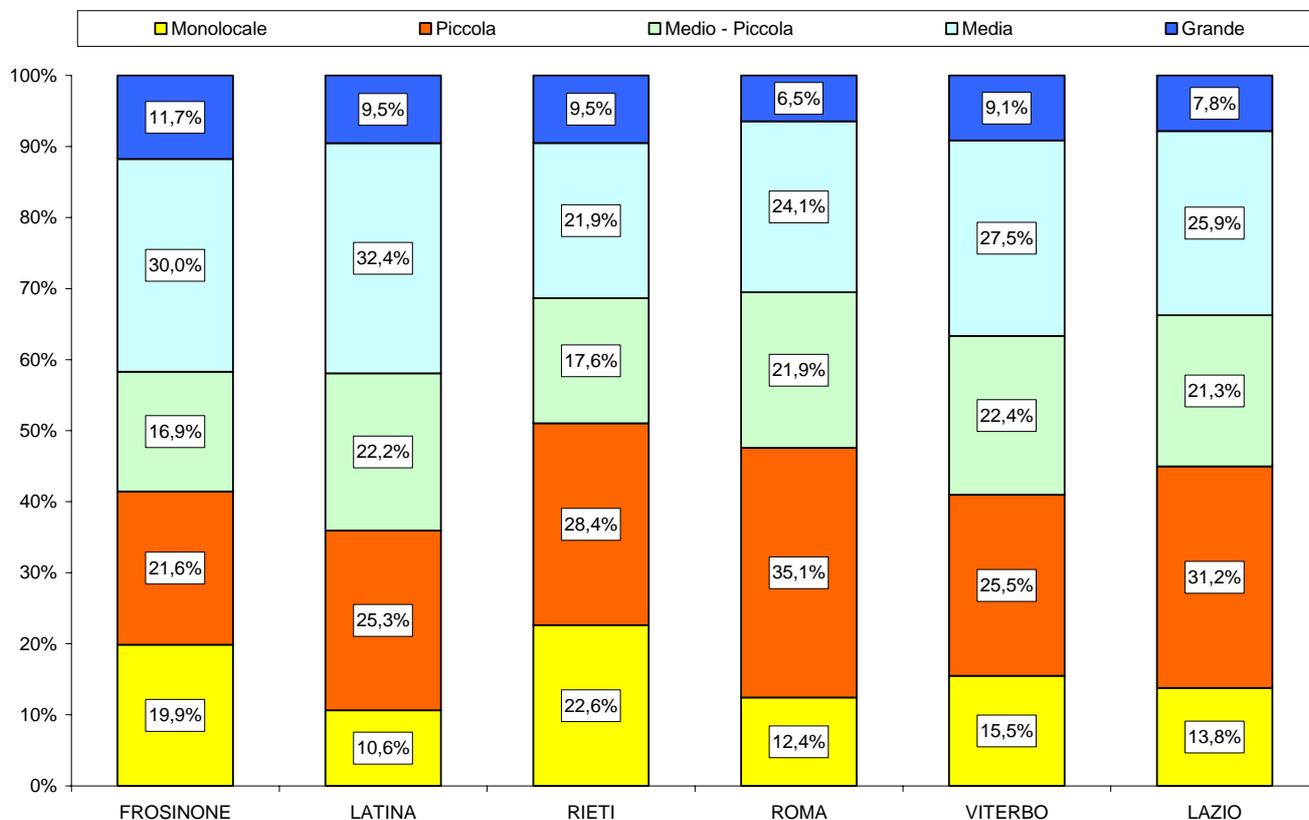
Provincia



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

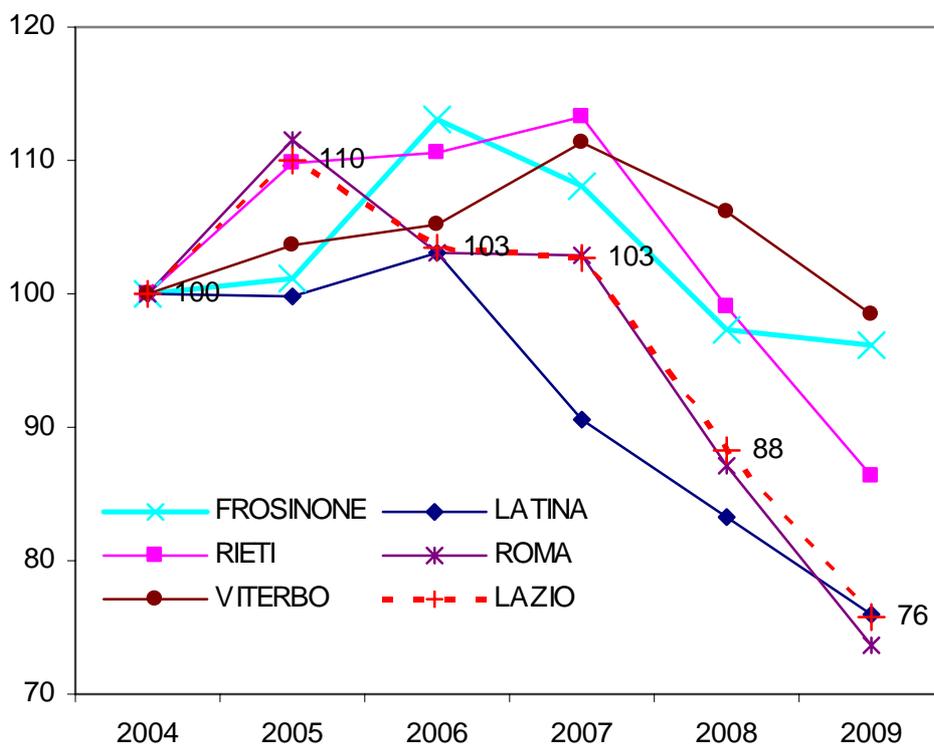
Il Lazio registra, nel 2009, un totale di transazioni relative alle pertinenze (box e magazzini) di 47.540 unità compravendute (Tabella 5) di cui ben 39 mila circa solo nella provincia di Roma, 3.279 NTN a Latina, 2.876 NTN a Viterbo, 1.183 a Rieti e 1.174 a Frosinone con un IMI del 2,78% a Roma, intorno al 2,15% a Latina e Viterbo e circa 1,50% a Frosinone e Rieti. Rispetto al 2008, si registra una variazione negativa sia a livello regionale (-5,6%) che a livello di singole province con una punta al ribasso oltre che per Latina (-8,9%) anche a Roma (-5,7%). Da segnalare la stazionarietà di Frosinone.

In Figura 8 è rappresentato l'indice delle transazioni delle pertinenze dal 2004 al 2009 relativo a tutte le province. Sino al 2007 si registra un incremento delle compravendite ad eccezione di Latina che comincia a mostrare la flessione che si manifesta in maniera preponderante in tutta la regione dal 2007 al 2008 ed anche nel 2009. Unica eccezione, come detto, la provincia di Frosinone che rimane stabile rispetto al 2008.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009
FROSINONE	1.174	0,0%	1,49%
LATINA	3.279	-8,9%	2,13%
RIETI	1.183	-4,2%	1,59%
ROMA	39.029	-5,7%	2,78%
VITERBO	2.876	-3,9%	2,20%
LAZIO	47.540	-5,6%	2,58%

Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione



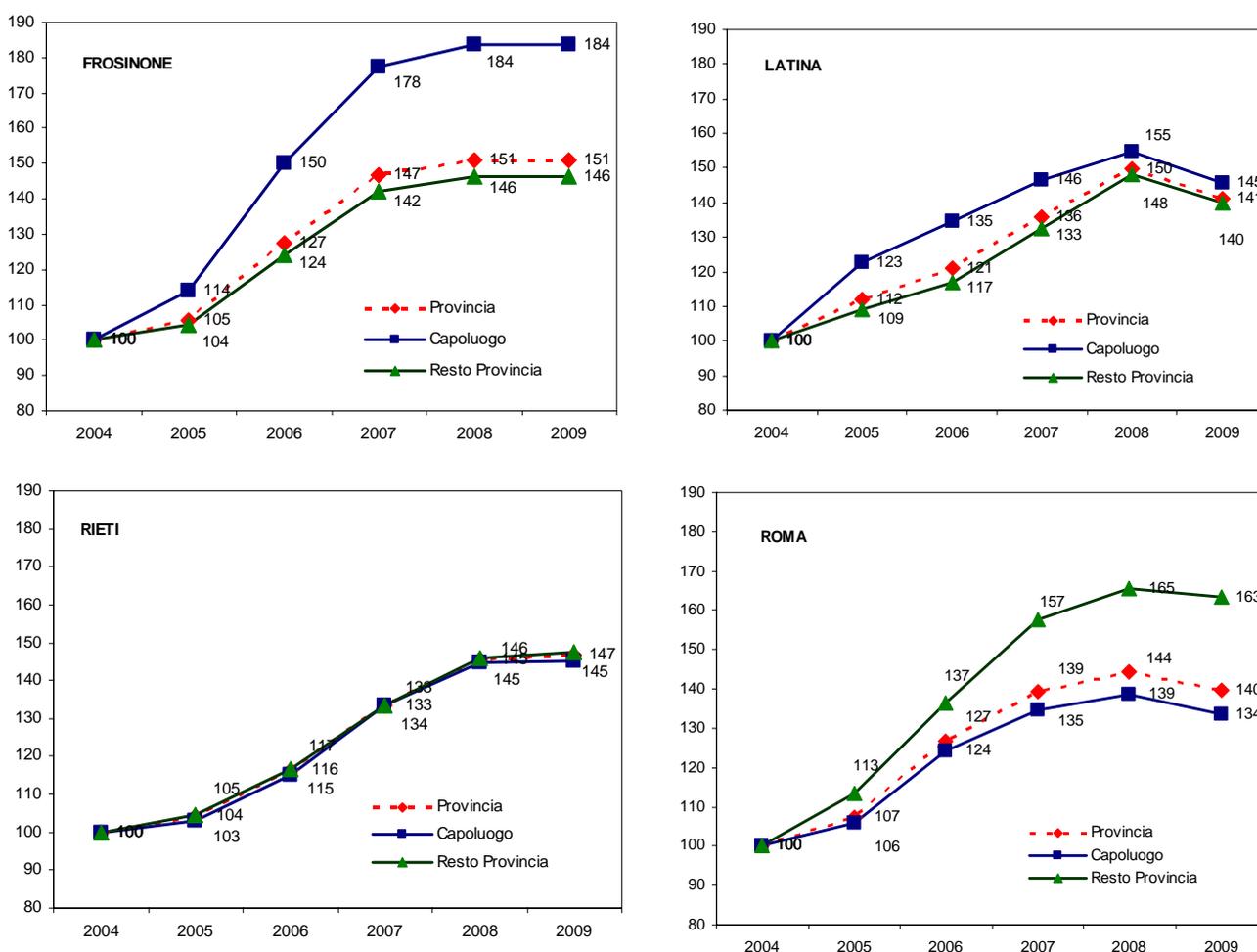
Le compravendite

Le quotazioni

Il numero indice delle quotazioni di abitazioni dal 2004 al 2009 (Figura 9) mostra per la prima volta un'inversione di tendenza generalizzata in tutte le province. Dopo l'incremento registrato dal 2005 al 2008, nel 2009 le quotazioni mostrano una stazionarietà, o subiscono una leggera discesa. Nella provincia di Frosinone il capoluogo e il resto della provincia seguono lo stesso andamento in tutto il periodo, anche se l'incremento dei prezzi fino al 2007 risulta più elevato per il capoluogo. Il rialzo dal 2004 di Frosinone è il più alto della regione anche se dal 2008 al 2009 l'indice rimane costante. Per la provincia di Latina, invece si assiste ad una netta inversione registrando un calo delle quotazioni in tutta la provincia. Nella provincia di Rieti l'andamento delle due realtà (capoluogo e resto della provincia) è quasi coincidente ed è costante e crescente fino al 2008 mentre, nel 2009 si assiste ad un andamento stabile. Roma cresce fino al 2008, mentre nel 2009 registra un certo calo delle quotazioni a livello provinciale trascinato, soprattutto, dall'andamento del resto della provincia. Per la provincia di Viterbo è evidente la frenata dal 2007 che continua nel 2009, e che fa registrare, soprattutto per il capoluogo, una diminuzione nelle quotazioni.

In Figura 10 è rappresentata la mappa della distribuzione comunale dei differenziali delle quotazioni medie di ciascun comune rispetto alla media nazionale. Si evidenzia come in 30 comuni la media delle quotazioni sia da 2 a 5 volte la media nazionale. L'insieme di questi comuni è composto, prevalentemente, dai capoluoghi e dai comuni ad essi collegati e dai molti comuni della fascia costiera.

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



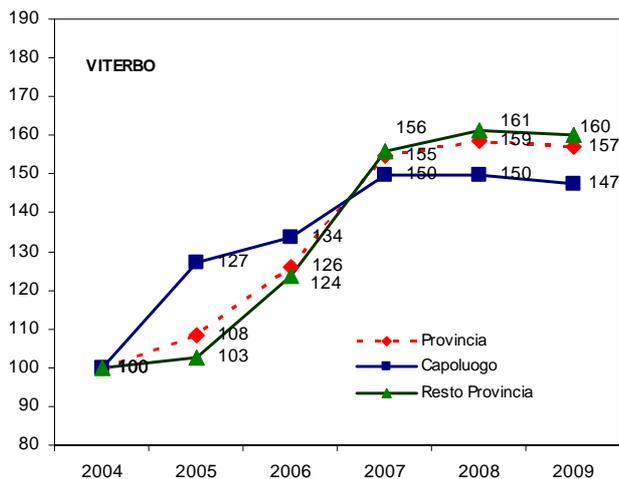
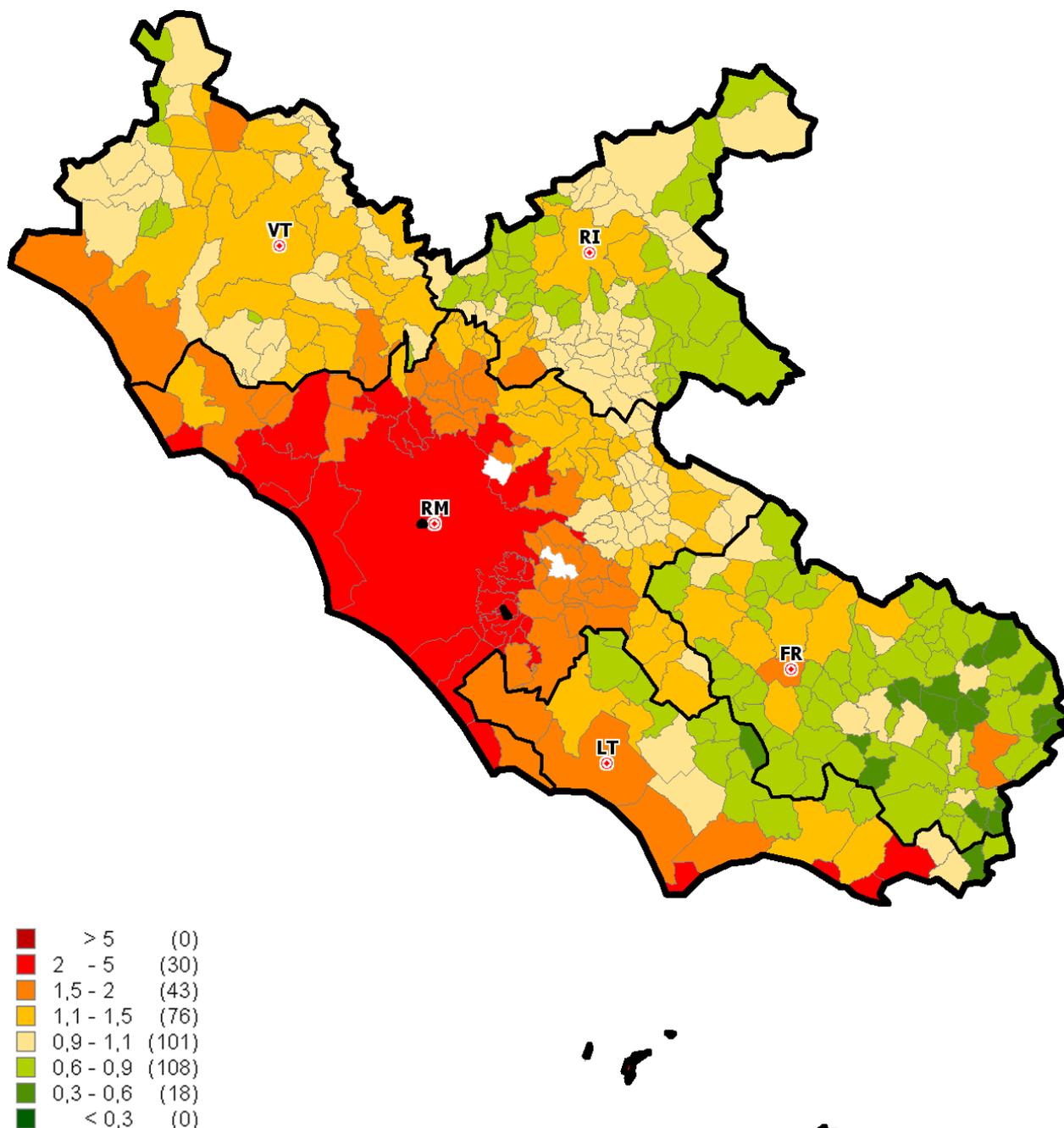


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite

Il fatturato

La stima del valore di scambio derivante dal volume di compravendite delle abitazioni nel 2009, calcolato tenendo conto delle quotazioni medie e delle superfici¹ medie compravendute delle province, risulta a livello regionale di 14,8 mld circa di euro composti da 9,6 mld relativi ai soli capoluoghi e da 5,2 mld relativi al resto della provincia. Come evidente dalla Figura 11, è la provincia di Roma a detenere il primato della quota di fatturato più alta, 85%, seguita da Latina, 6%, Viterbo, 4%, Frosinone, 3% e Rieti, 2%. Roma capoluogo rappresenta ben il 93%, ma nell'ambito dei comuni dell'hinterland spiccano le quote di fatturato di Latina (12%) oltre che di Frosinone e Viterbo (8%).

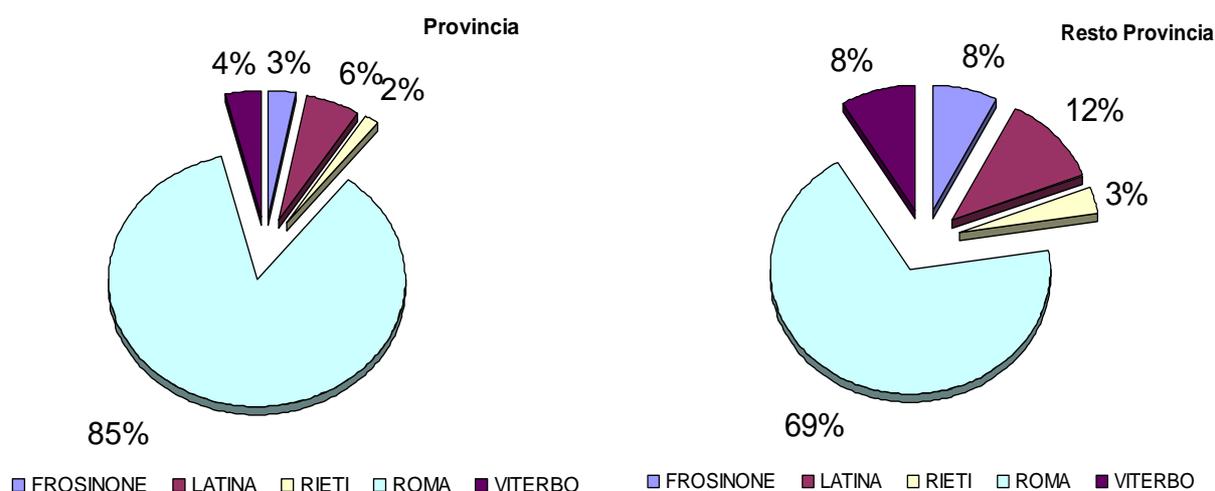
Rispetto al 2008, in accordo con la diminuzione delle compravendite, si registra (Tabella 6) un calo a livello regionale di circa -7,9% più alto nella provincia di Latina (-18,4%) ed in quelle di Rieti e Viterbo (-15% circa); Frosinone registra un -13,3%, Roma - 6,3%. Il capoluogo di Latina subisce il crollo maggiore con un -22,8%.

Nella Tabella 7 è presentata una stima del prezzo medio unitario delle abitazioni per provincia da dove risulta, a livello regionale, un prezzo medio di 240 mila euro circa, -3.000 euro circa rispetto al 2008; 295.612 euro di prezzo medio nei capoluoghi, -11.500 euro circa rispetto il 2008 e 178.662 euro nel resto della provincia con un aumento di +13.700 euro circa rispetto il 2008. La provincia di Frosinone registra, rispetto all'anno precedente, un aumento generalizzato dei prezzi medi delle abitazioni con un picco di + 25.600 euro circa nel capoluogo. Nelle altre province, sia comprendendo che escludendo i capoluoghi, si registra un calo generalizzato dei prezzi medi, ad eccezione del resto della provincia di Roma che registra un aumento di 20.600 euro. Il prezzo medio inferiore della regione si ha nel resto della provincia di Rieti con 107.976 euro. Roma capoluogo si attesta con il valore medio più alto pari a 308 mila euro circa.

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
FROSINONE	462.379	-13,3%	68.617	-10,4%	393.763	-13,8%
LATINA	844.438	-18,4%	240.695	-22,8%	603.743	-16,5%
RIETI	234.544	-15,4%	68.481	-16,8%	166.063	-14,8%
ROMA	12.655.534	-6,3%	9.060.100	-6,1%	3.595.434	-6,9%
VITERBO	590.835	-15,2%	149.658	-8,4%	441.177	-17,2%
LAZIO	14.787.730	-7,9%	9.587.550	-6,7%	5.200.180	-9,9%

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.

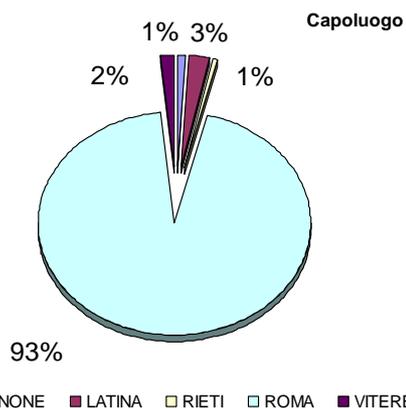


Tabella 7: Prezzo medio (€) delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio	Differenza 2008/09	Prezzo medio	Differenza 2008/09	Prezzo medio	Differenza 2008/09
FROSINONE	133.958	16.016	221.730	25.608	125.314	14.608
LATINA	168.573	-8.687	189.583	-9.112	161.440	-7.811
RIETI	117.283	-2.351	148.271	-5.712	107.976	-1.355
ROMA	269.994	-8.422	307.891	-13.894	206.076	20.606
VITERBO	140.511	-3.093	154.975	-4.623	136.199	-3.124
LAZIO	240.298	-2.907	295.612	-11.546	178.662	13.775

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 della regione Lazio. 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 ipoteca (NTN IP) registrati nella regione Lazio nel 2009, come rappresentato in Figura 12, la distribuzione del numero di transazioni vede la provincia di Roma prevalente con l'82%, segue Latina, 7%, Viterbo, 5%, Frosinone, 4% e Rieti, 2%.

Come mostrato in Tabella 8, le compravendite con mutuo sono state nel 2009 26.247, di cui 21.518 nella sola provincia di Roma. Rispetto al 2008 si è registrato, in accordo con la diminuzione delle compravendite, un calo di quelle assistite da ipoteca del -6,8% con una punta di -27,0% nella provincia di Rieti. Il capitale erogato è stato a livello regionale di 4,1 mld di euro di cui 3,5 mld erogati nella provincia di Roma. Anche per il capitale si registra una diminuzione del -4,6% a livello regionale. Il tasso medio iniziale applicato risulta per la regione di 3,99%, e va da un minimo di 3,86% della provincia di Rieti ad un massimo del 4,10% della provincia di Viterbo. Rispetto al 2008, i tassi registrano una differenza negativa di -1,76 punti percentuali a livello regionale. La durata media dei mutui ipotecari a livello regionale è di 24,1 anni, media che rispecchia soprattutto quella della provincia di Roma di 24,3 anni, mentre per le altre province scende a circa 23 anni.

La quota di compravendite assistite da mutuo rispetto al totale di compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, riportata in Tabella 9, è di circa 42,7% a livello regionale, 45,9% per la provincia di Roma, 34,8% per la provincia di Latina, 32,9% per la provincia di Viterbo, 25,5% per la provincia di Rieti e 31,6% per la provincia di Frosinone. Rispetto al 2008 per tale rapporto si registra una diminuzione del -3% in media con un massimo di -20,5% per Rieti ed un minimo di -0,8% per Frosinone.

L'indice NTN IP dal 2004 al 2009 di Figura 13 mostra un andamento leggermente diverso fra le province. Tutte confermano il calo di transazioni dal 2007 al 2008, i capoluoghi di Rieti e Viterbo vedono un maggiore ricorso al credito nel 2005 per poi cominciare la discesa nel 2006. Latina registra un rialzo nel 2006 per poi confermare il crollo al 2008. Dal 2008 al 2009 si registra un andamento in leggera risalita delle compravendite assistite da mutuo a Frosinone capoluogo. Una certa ripresa si evidenzia anche nelle province di Roma e Viterbo che vedono nettamente rallentare l'andamento discendente del 2008. Per la provincia di Latina è il capoluogo che registra la discesa maggiore nel ricorso al mutuo, mentre il resto della provincia continua a confermare il crollo precedente.

In Figura 14 è rappresentata la mappa della distribuzione comunale delle transazioni assistite da mutuo ipotecario. Tale mappa rispecchia quella delle transazioni immobiliari mostrando concentrazioni maggiori a Roma città ed in tutti i comuni dell'hinterland, nei comuni capoluogo di provincia, nei comuni costieri o di interesse turistico montano.

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 piccole, seguite dalle medie e dalle medio piccole. Come rappresentato in Figura 15 per le province di Frosinone (39%) Latina (37,5%), Rieti (33,1%) e Viterbo (35%) si registra un maggior ricorso ai mutui per le abitazioni di taglio medio. Per la provincia di Roma il ricorso al credito è invece in maggioranza relativo ad abitazioni di taglio piccolo (34,8%), dato che condiziona fortemente la media regionale pari a 32,7%.

Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia

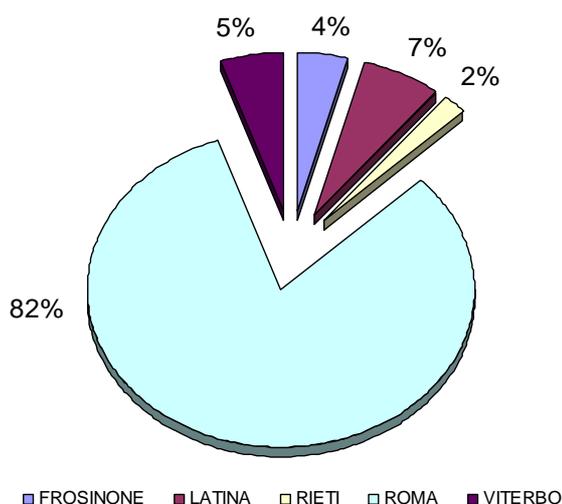


Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia

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
FROSINONE	1.091	-10,0%	111.986	-12,8%	4,09%	-1,52%	23,1
LATINA	1.745	-11,8%	228.506	-11,8%	3,97%	-1,70%	23,3
RIETI	510	-27,0%	52.717	-24,4%	3,86%	-1,61%	23,3
ROMA	21.518	-5,2%	3.574.961	-3,1%	3,98%	-1,78%	24,3
VITERBO	1.382	-11,9%	153.888	-10,8%	4,10%	-1,72%	22,8
LAZIO	26.247	-6,8%	4.122.058	-4,6%	3,99%	-1,76%	24,1

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
FROSINONE	31,6%	-0,8%	39,7%	-4,5%	30,8%	-0,9%
LATINA	34,8%	-3,8%	34,1%	-8,6%	35,1%	-1,9%
RIETI	25,5%	-20,5%	29,1%	-18,7%	24,4%	-21,3%
ROMA	45,9%	-2,7%	46,1%	-1,7%	45,7%	-4,4%
VITERBO	32,9%	-5,7%	29,6%	-6,4%	33,8%	-5,2%
LAZIO	42,7%	-3,0%	44,8%	-2,2%	40,3%	-3,9%

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

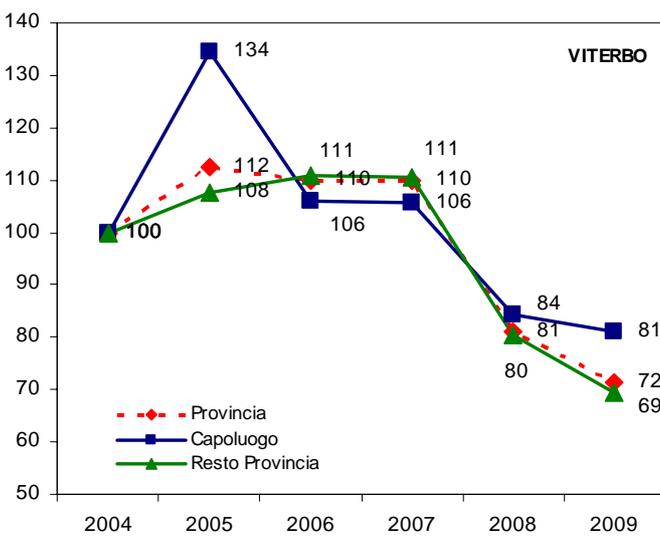
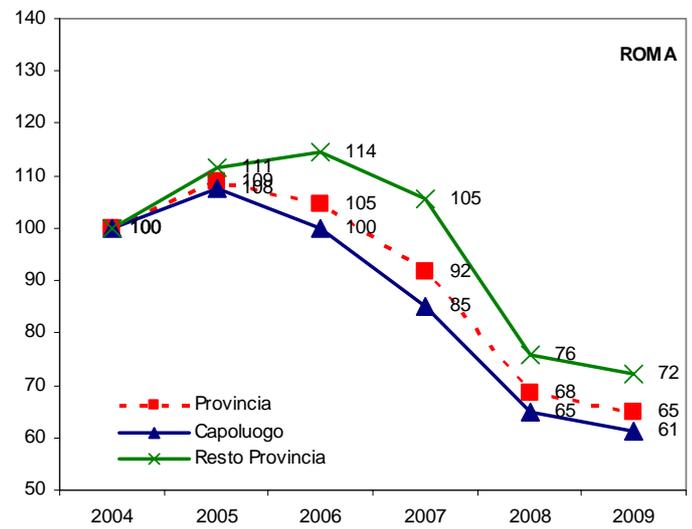
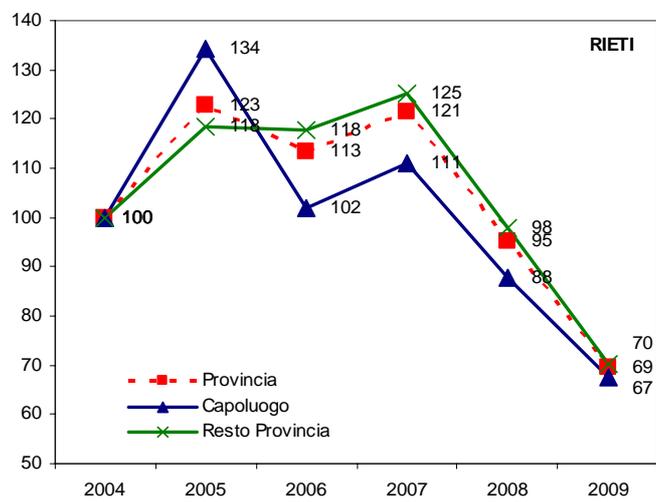
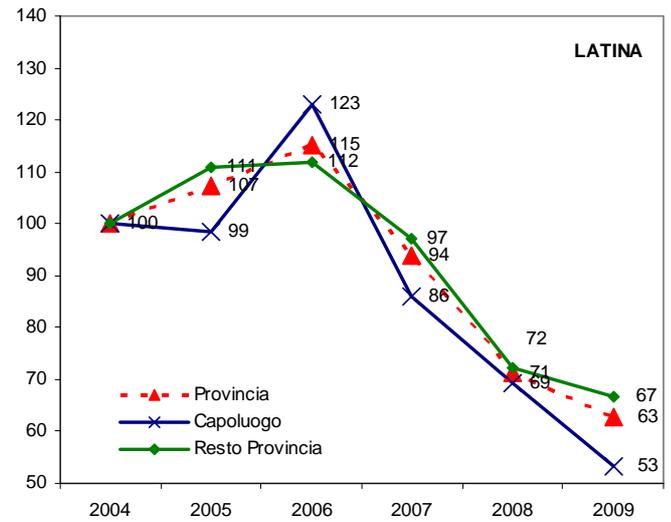
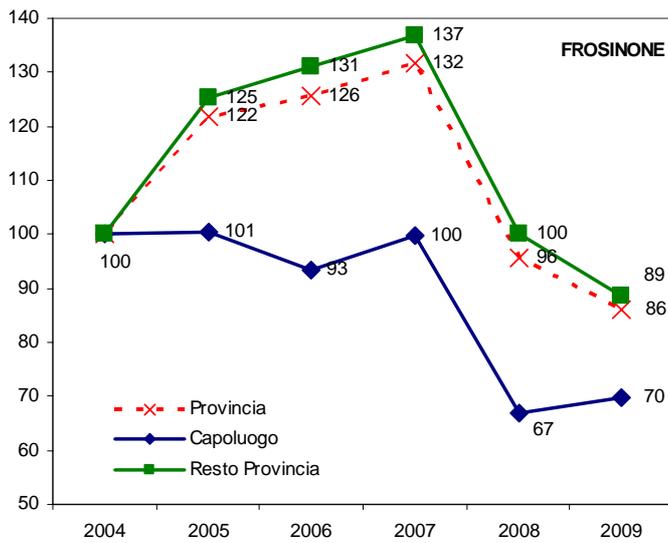


Figura 14: Mappa della distribuzione comunale dell'NTN IP 2009

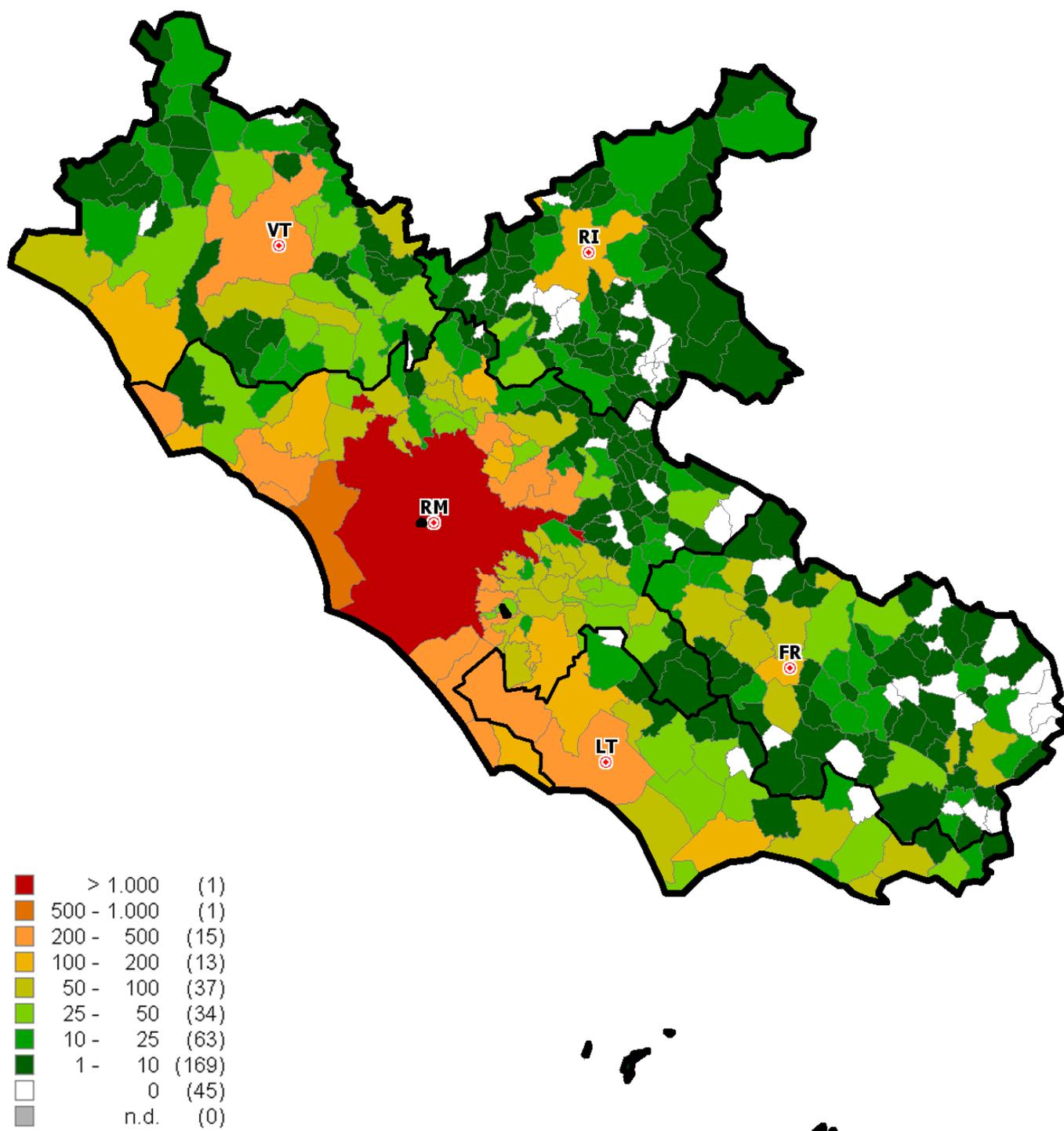
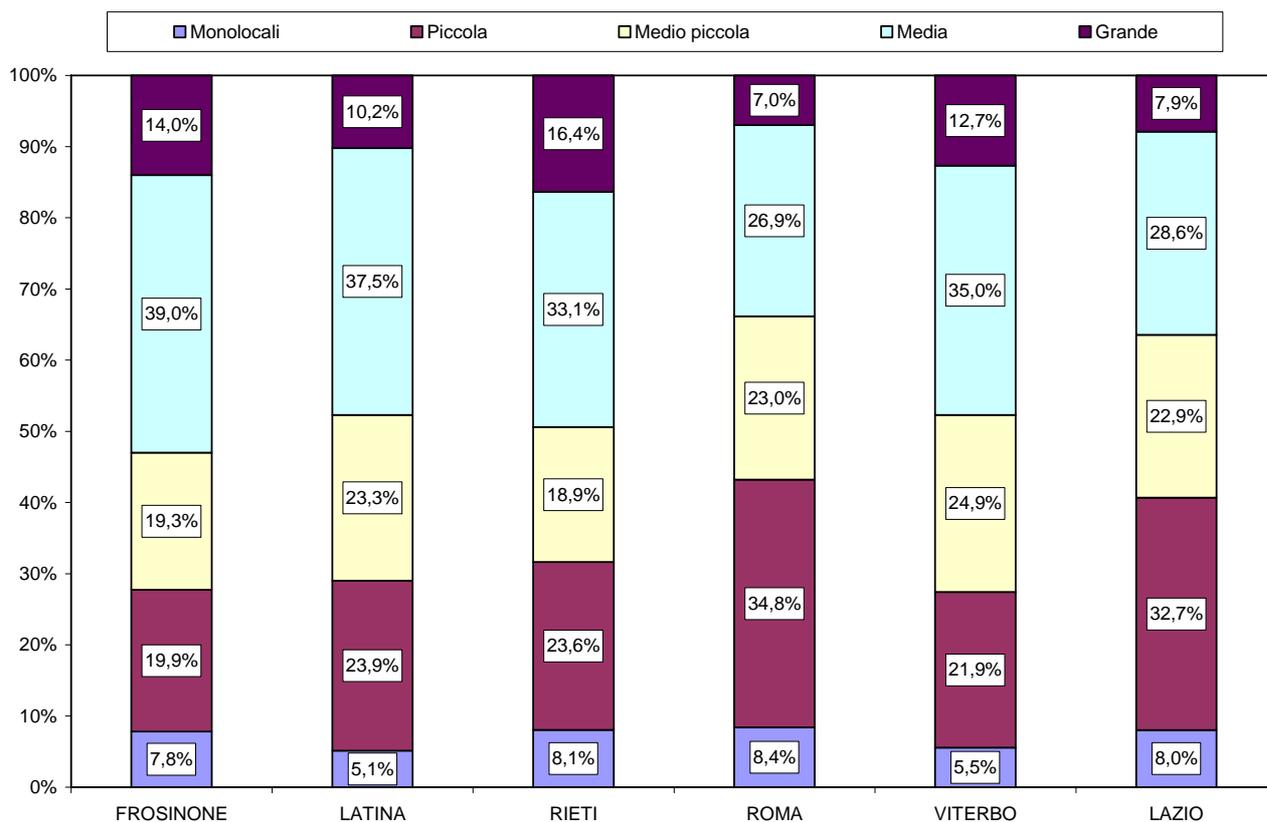


Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monocalci	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd*	Totale
FROSINONE	74	187	182	367	132	149	1.091
LATINA	84	390	381	614	167	109	1.745
RIETI	37	107	86	150	74	57	510
ROMA	1.736	7.189	4.745	5.554	1.438	855	21.518
VITERBO	71	279	317	447	162	107	1.382
LAZIO	2.001	8.153	5.711	7.132	1.973	1.277	26.247

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

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



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

I mutui ipotecari

Il capitale e il tasso

Nella Tabella 11 è riportato il capitale medio per unità abitativa erogato nei mutui stipulati nelle province del Lazio. La media del capitale erogato nella regione risulta di 157.051 euro, 177.593 euro nei capoluoghi e 131.584 nei comuni minori. Roma provincia registra un capitale medio erogato per unità di 166.137 euro (3.511 euro in più rispetto al 2008), valore che nel capoluogo sale a 181.410 euro (6.373 euro in più rispetto al 2008), e scende a 140.153 euro nel resto della provincia (-1.239 euro rispetto al 2008). Rieti è la provincia che registra il minor capitale unitario erogato con 103.358 euro, 106.552 euro nel capoluogo e 102.218 nel resto della provincia. Dalla stessa tabella si evincono sostanzialmente saldi positivi rispetto allo scorso anno ad eccezione della provincia di Frosinone che registra un capitale medio inferiore rispetto al 2008 su tutto il territorio in particolar modo nel capoluogo con -29.193 euro erogati. Leggeri cali si registrano anche nel resto della provincia di Latina, Roma, Viterbo.

In Figura 16 sono riportati i grafici dell'indice di variazione del capitale erogato nelle province laziali dal 2004 al 2009. E' evidente un rialzo generalizzato del capitale concesso per tutte le province fino al 2006, che continua fino al 2007 per Rieti, Frosinone e Viterbo. Dal 2007 al 2008 si conferma il ribasso dovuto alla diminuzione delle compravendite e nel 2009, anche in questo caso, si assiste a piccole riprese come nel capoluogo di Viterbo e nella provincia di Roma, che rimane sostanzialmente stabile. Rieti così come per le compravendite assistite da mutuo registra invece il calo maggiore.

In Tabella 12 è rappresentato il capitale totale erogato per dimensione delle abitazioni. Su un totale di 4,1 mld di euro erogati per la regione Lazio, 3,5 circa sono quelli erogati per la provincia di Roma che vede il maggior capitale destinato all'acquisto di abitazioni piccole e medie (oltre 2 mld complessivi), a Frosinone, Latina, Rieti, Viterbo la maggior quota di capitale risulta, invece, erogata per l'acquisto di abitazioni medie.

Il tasso medio iniziale applicato a livello regionale è del 3,99% (Tabella 13), media che si conferma per la provincia di Roma e di Latina. Frosinone e Viterbo registrano i tassi medi più alti, in particolare è il capoluogo di Frosinone a registrare il tasso medio massimo (4,25%). Il minimo si registra, invece, nel capoluogo di Rieti (3,47%).

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
FROSINONE	102.659	-3.344	123.379	-29.193	100.026	-954
LATINA	130.918	98	132.583	6.039	130.370	-2.142
RIETI	103.358	3.552	106.552	5.186	102.218	2.931
ROMA	166.137	3.511	181.410	6.373	140.153	-1.239
VITERBO	111.333	1.314	121.456	8.132	108.691	-557
LAZIO	157.051	3.589	177.593	6.500	131.584	-365

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

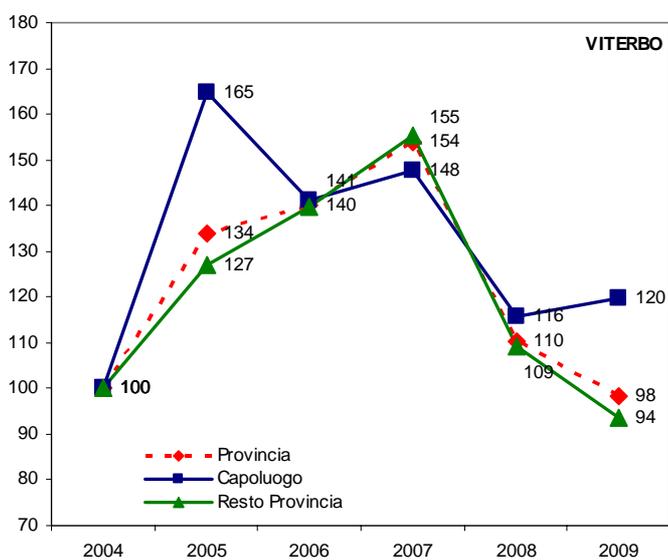
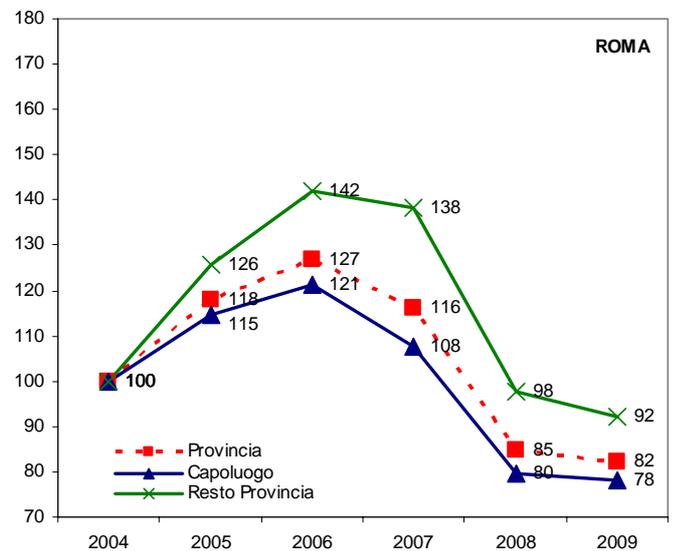
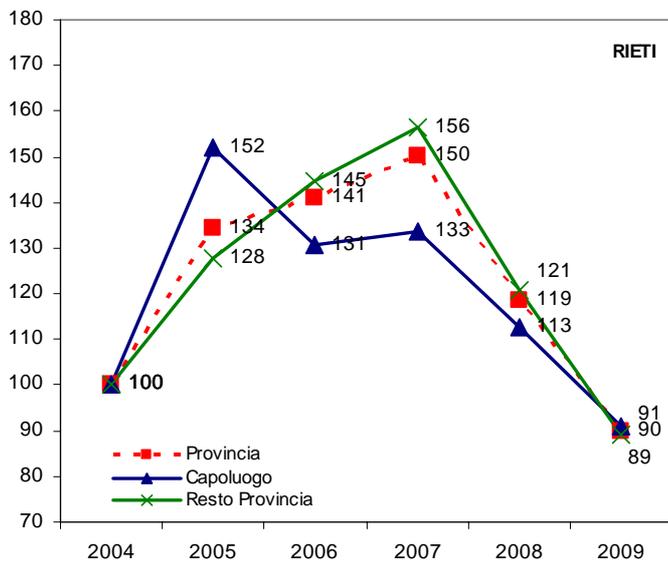
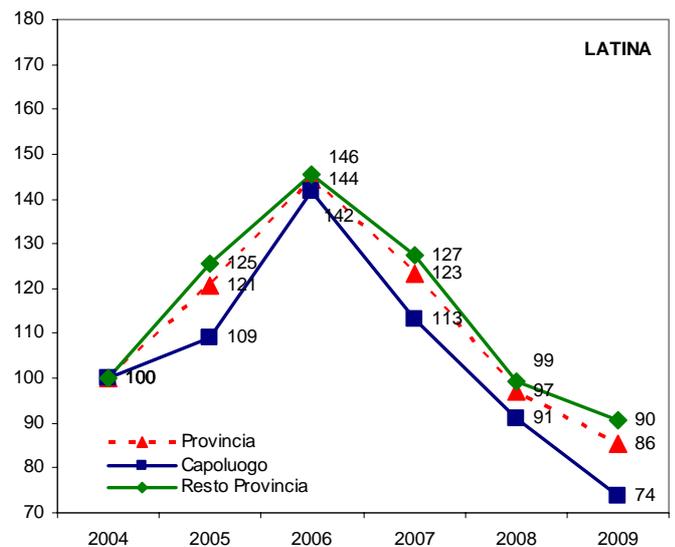
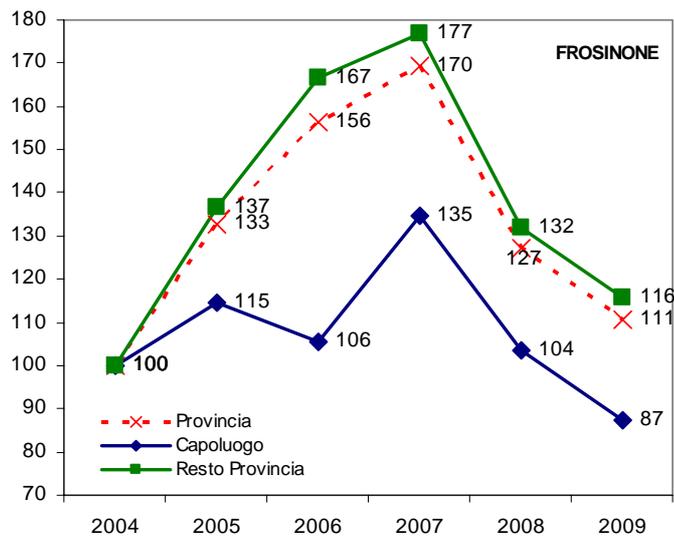


Tabella 12: Capitale erogato (x 1.000 €) per dimensione delle abitazioni per provincia nel 2009

Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
FROSINONE	3.935	14.090	17.762	42.578	17.801	15.820	111.986
LATINA	6.919	44.207	47.625	85.834	30.619	13.302	228.506
RIETI	2.003	8.251	8.395	17.824	10.374	5.870	52.717
ROMA	204.246	1.017.354	754.800	1.010.611	452.593	135.357	3.574.961
VITERBO	4.695	23.995	32.380	53.575	26.936	12.307	153.888
LAZIO	221.799	1.107.897	860.962	1.210.421	538.324	182.656	4.122.058

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

Provincia	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
FROSINONE	4,09%	4,25%	4,06%
LATINA	3,97%	3,99%	3,97%
RIETI	3,86%	3,47%	4,00%
ROMA	3,98%	3,97%	3,99%
VITERBO	4,10%	3,94%	4,15%
LAZIO	3,99%	3,97%	4,01%

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:	<p>classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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. <p>Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:</p> <ul style="list-style-type: none">– 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: Numero 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 provincia*	9
Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione	11
Figura 9: Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	12
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione 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	17
Figura 13: Indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	18
Figura 14: Mappa della distribuzione comunale dell'NTN IP 2009.....	19
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia*	20
Figura 16: Indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	22

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 totale 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	21
Tabella 12: Capitale erogato (x 1.000 €) per dimensione delle abitazioni per provincia nel 2009.....	23
Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009.....	23