



**Rapporto Immobiliare 2010
Settore Residenziale**

schede regionali

Abruzzo e Molise

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

Premessa.....	2
Le compravendite.....	2
I volumi	2
Le dimensioni	9
Le pertinenze.....	14
Le quotazioni.....	15
Il fatturato.....	17
I mutui ipotecari	20
I volumi	20
Il capitale e il tasso	25
Fonti e criteri metodologici.....	28
Indice delle figure	31
Indice delle tabelle	31

Premessa

In questo rapporto è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 delle regioni Abruzzo e Molise. 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.

Si forniscono, inoltre, informazioni sui volumi di compravendita delle pertinenze (che comprendono box e magazzini). E' riportata poi l'analisi delle quotazioni e la stima del valore del volume di scambio delle abitazioni. A seguire, è illustrato l'andamento delle compravendite di abitazioni assistite da mutuo, il capitale erogato ed il tasso medio applicato.

E' opportuno in questo contesto far presente che la regione Abruzzo, e principalmente la provincia di L'Aquila, a causa dei noti eventi sismici avvenuti nell'aprile del 2009, ha registrato volumi, variazioni ed andamenti fortemente condizionati da tali avvenimenti. A tal fine si precisa che le quotazioni e lo stock della provincia dell'Aquila prese a riferimento per il calcolo del fatturato, del prezzo medio e dell'IMI sono quelle rilevate e registrate fino alla data del sisma.

Per la regione Abruzzo questo rapporto rappresenta, pertanto, una fotografia del settore residenziale nel 2009 con chiara evidenza delle ripercussioni che l'evento sismico ha purtroppo causato nel mercato immobiliare del capoluogo, della sua provincia e dell'intero ambito regionale.

Le compravendite

I volumi

Il settore residenziale nel 2009 per le regioni Abruzzo e Molise continua a registrare un andamento discendente dei volumi di abitazioni scambiate, iniziato nel 2006 per il Molise e nel 2007 per l'Abruzzo (Figura 1).

La provincia di L'Aquila ha totalizzato il 22% delle transazioni, Chieti il 26%, Pescara e Teramo raccolgono rispettivamente il 25% ed il 27% delle transazioni. Per quel che riguarda il Molise la distribuzione del numero di transazioni vede primeggiare Campobasso con il 74% sul 26% di Isernia (Figura 2).

Dalla Tabella 1 è possibile desumere che, di 14.446 NTN realizzate nel 2009 nei comuni abruzzesi, 3.182 si sono verificate a L'Aquila, di cui 280 nel capoluogo e 2.902 nel resto della provincia; Teramo con 3.878 compravendite è la provincia più attiva, seguono Chieti con 3.788 unità di compravendita e Pescara con 3.598. Si registra un calo generalizzato delle stipule rispetto al 2008 a livello regionale, mediamente -19%, con un minimo del -6% registrato a Teramo ed un massimo del -33,6% registrato, ovviamente, a L'Aquila. In Molise il calo delle transazioni è stato del 4,1% con un calo maggiore a Campobasso (-5,2%) rispetto ad Isernia (-1%). Campobasso capoluogo, infatti, registra un 20% circa di compravendite in meno rispetto lo scorso anno e, di contro, Isernia città registra un forte rialzo, +12,1%. Delle 3.299 compravendite normalizzate nel Molise nel 2009, 2.433 si sono verificate a Campobasso, di cui ben 2.012 nel resto della provincia.

Anche l'IMI si attesta, per le province dell'Abruzzo, a 1,79% (-0,46 punti percentuali rispetto al 2008) facendo registrare una differenza massima (-0,68) sempre nella provincia di L'Aquila. Tra le province molisane, la maggior attività di scambio, come detto, si riscontra però ad Isernia città che registra il più alto valore di IMI, 2,65%, contro l'1,72% di Campobasso.

In Figura 3 è possibile leggere gli andamenti dell'indice NTN dal 2004 al 2009 nelle province delle due regioni. Spicca la condizione di L'Aquila, dove una forte diminuzione ha riguardato soprattutto il capoluogo, duramente colpito dal sisma. Risultano fortemente in discesa il resto della provincia di Chieti e Pescara ed il capoluogo di Teramo. Sempre in discesa ma in misura inferiore i capoluoghi di Chieti e Pescara.

In Molise è evidente la discesa dell'indice NTN di Campobasso capoluogo nel 2008 e nel 2009, periodo nel quale nella città di Isernia spicca il rialzo delle transazioni, con l'indice che guadagna ben 41 punti in due anni.

La quota di stock oggetto di transazioni, rappresentata dall'indice IMI, conferma le tendenze dell'indice NTN (Figura 4). In Figura 5 è rappresentata la mappa relativa alla distribuzione comunale del numero di transazioni. Come si evince, nel 2009 per la regione Abruzzo vi è stata maggiore concentrazione intorno ai capoluoghi di provincia ed in tutta la fascia costiera. Dalla mappa in Figura 6 emerge un valore dell'IMI oltre il 2% per ben 54 comuni abruzzesi e 18 molisani.

In Tabella 2 è rappresentato il numero di transazioni distinto per classi demografiche di comuni. È evidente, per l'Abruzzo, un'equa distribuzione delle transazioni (poco oltre 5.000) fra comuni con più di 25 mila abitanti e comuni fra 5 e 25 mila abitanti. Sono invece circa 3.600 le transazioni della classe dei comuni più piccoli (meno di 5 mila abitanti). L'IMI medio risulta massimo, 2,10%, per i comuni della classe demografica intermedia. La quotazione media regionale risulta essere 1.084 €/mq a livello regionale. In Molise il 91% dei comuni appartengono alla classe dei comuni meno abitati (meno di 5 mila abitanti) e quindi pur registrando una media di sole 12 transazioni ad anno totalizzano quasi un terzo delle transazioni totali. L'IMI medio più elevato si registra nella classe intermedia, 1,97%. Il valore medio delle abitazioni va da un minimo di circa 580 €/mq nei comuni più piccoli a 1.270 €/mq circa nei comuni più grandi.

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

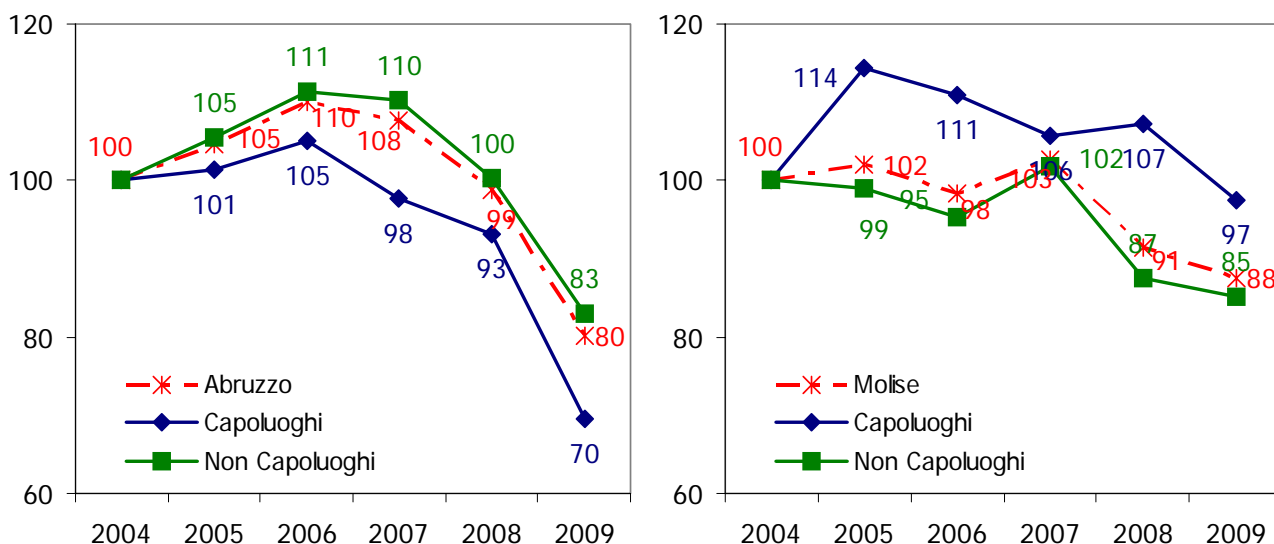


Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

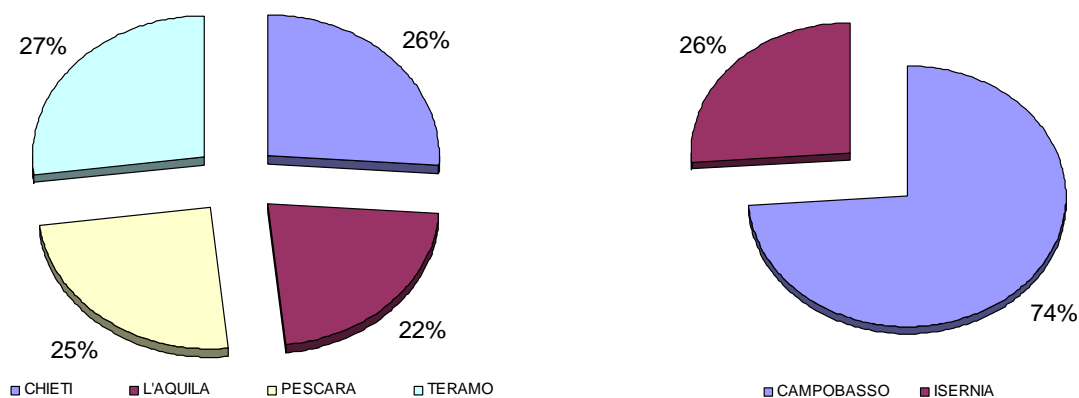


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
CHIETI	3.788	-19,3%	1,68%	- 0,45
L'AQUILA	3.182	-33,6%	1,29%	- 0,68
PESCARA	3.598	-14,8%	2,23%	- 0,44
TERAMO	3.878	-6,0%	2,22%	- 0,21
ABRUZZO	14.446	-19,0%	1,79%	- 0,46
CAMPOBASSO	2.433	-5,2%	1,57%	- 0,12
ISERNIA	866	-1,0%	1,36%	- 0,03
MOLISE	3.299	-4,1%	1,51%	- 0,09

Capoluogo	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
CHIETI	476	-7,8%	1,79%	- 0,20
L'AQUILA	280	-69,3%	0,62%	- 1,42
PESCARA	1.448	-8,1%	2,33%	- 0,24
TERAMO	471	-19,3%	1,83%	- 0,46
ABRUZZO	2.676	-25,4%	1,67%	- 0,15
CAMPOBASSO	421	-19,7%	1,72%	- 0,44
ISERNIA	293	12,1%	2,65%	0,25
MOLISE	715	-9,1%	2,01%	- 0,01
Resto Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
CHIETI	3.312	-20,7%	1,67%	- 0,49
L'AQUILA	2.902	-25,2%	1,45%	- 0,51
PESCARA	2.150	-18,7%	2,17%	- 0,56
TERAMO	3.407	-3,8%	2,29%	- 0,16
ABRUZZO	11.771	-17,4%	1,82%	- 0,30
CAMPOBASSO	2.012	-1,4%	1,55%	- 0,06
ISERNIA	573	-6,6%	1,09%	- 0,09
MOLISE	2.585	-2,6%	1,41%	- 0,28



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

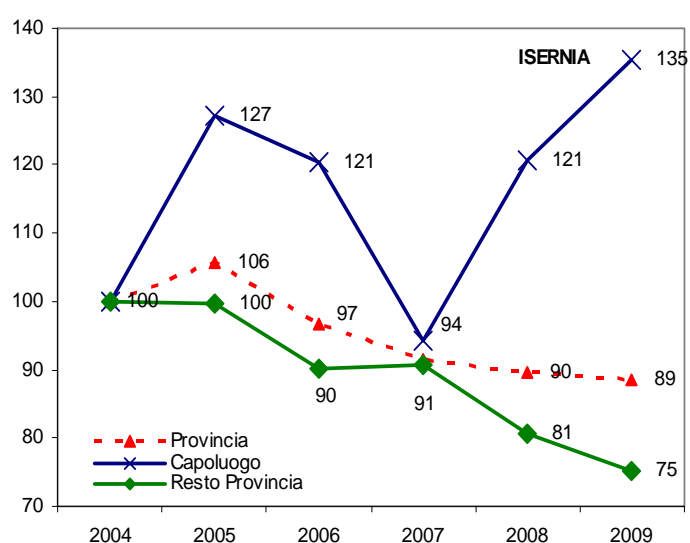
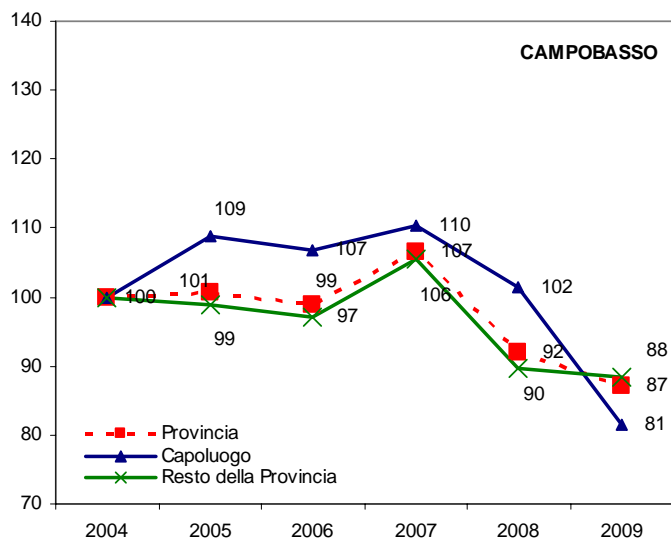
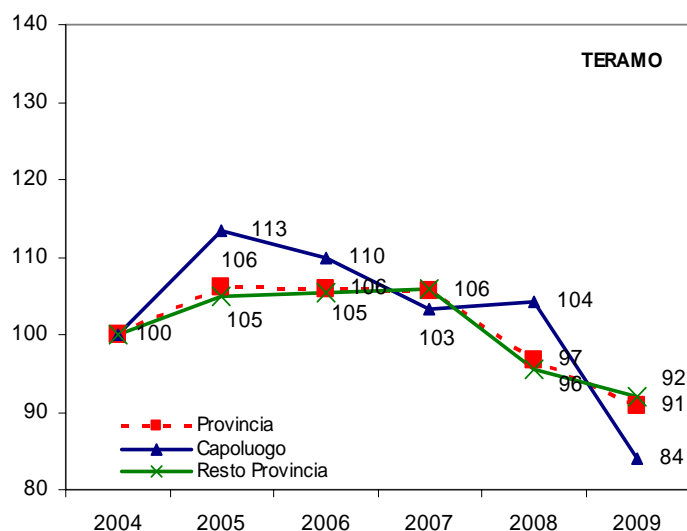
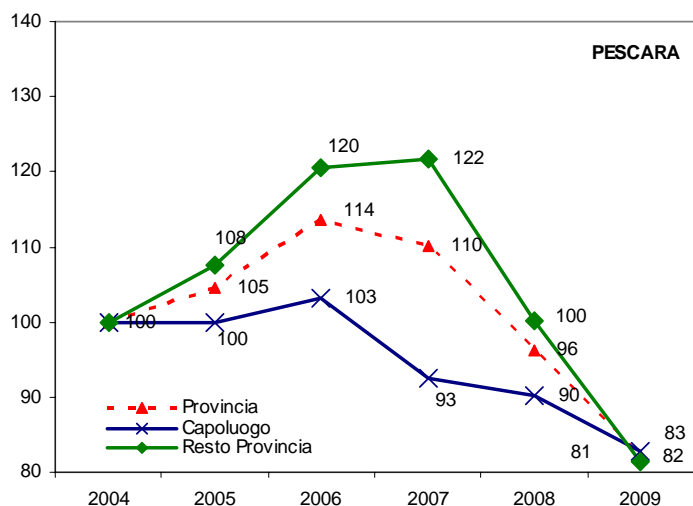
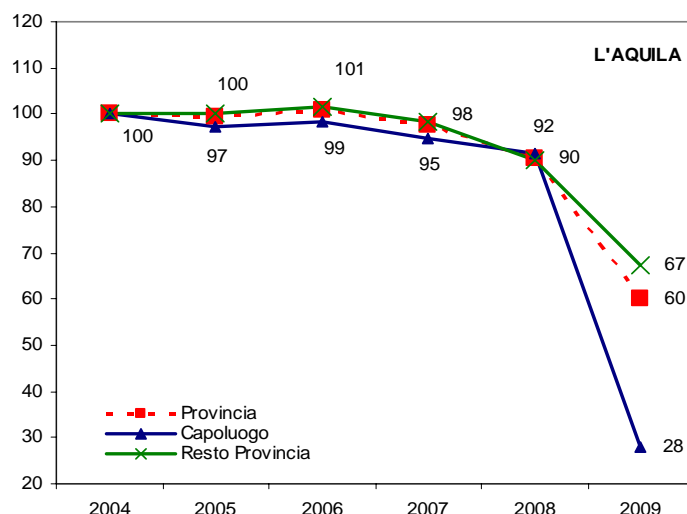
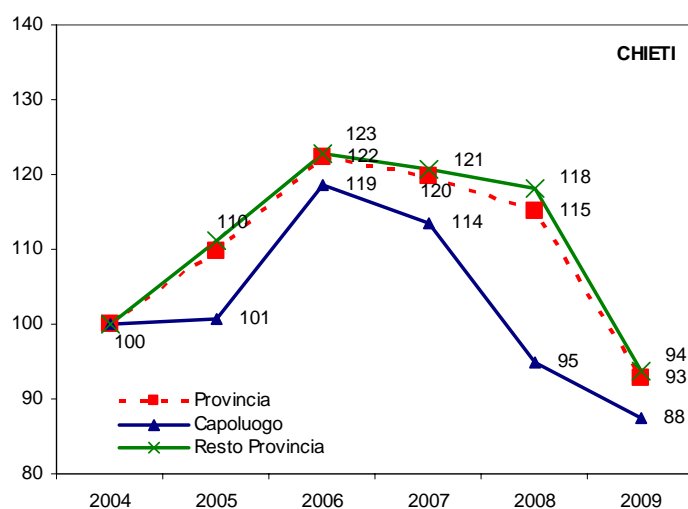




Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

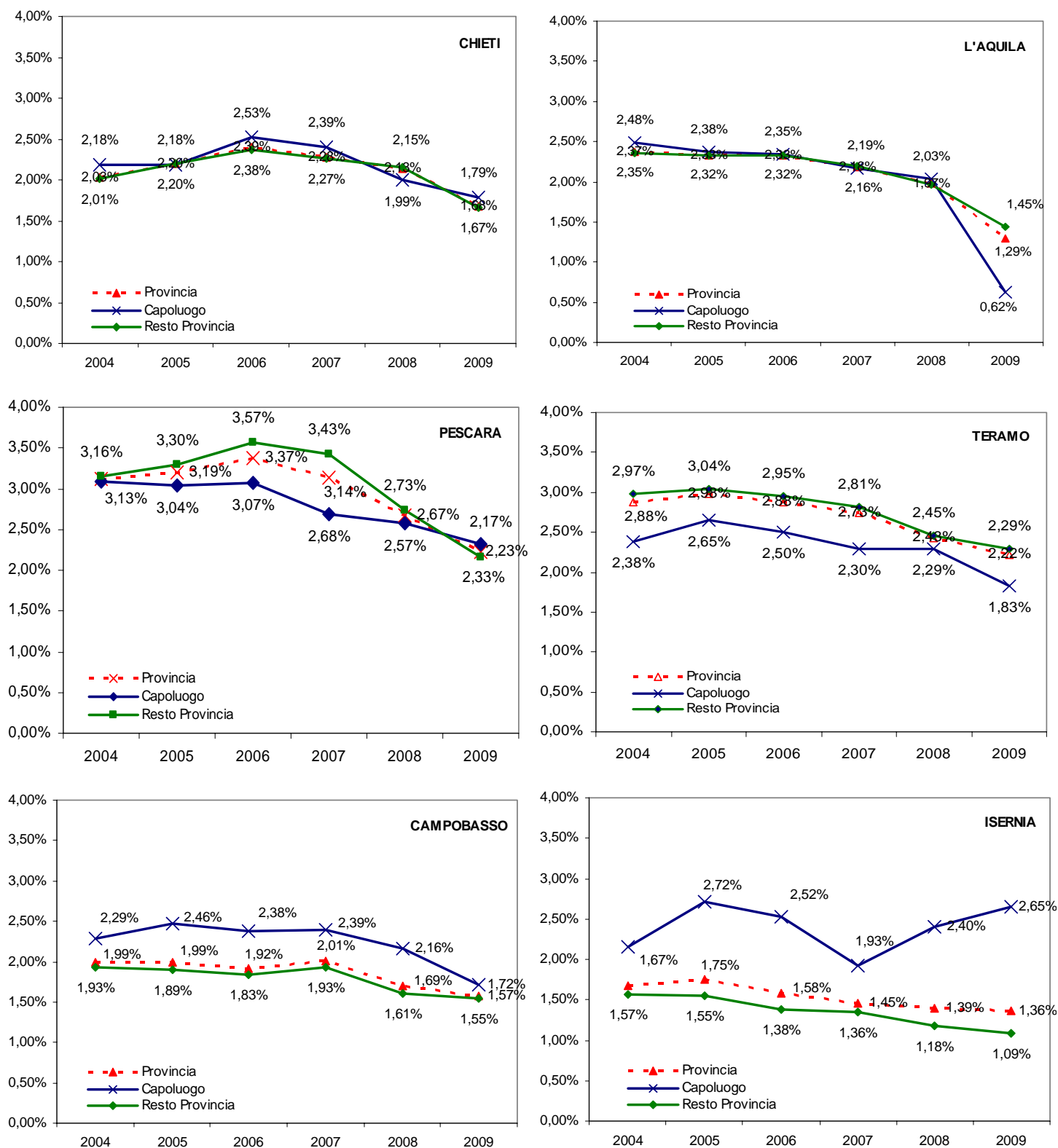


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

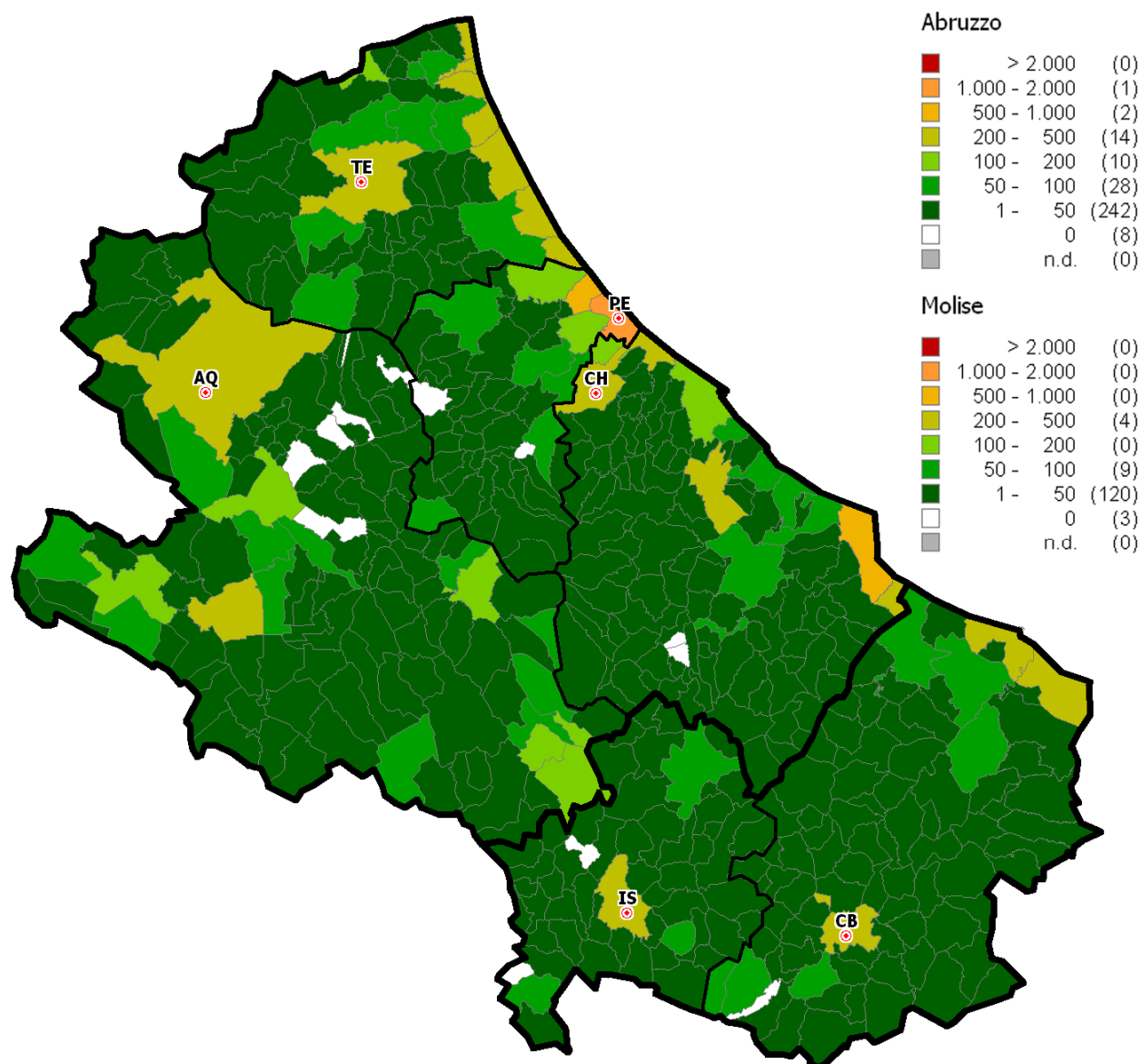


Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

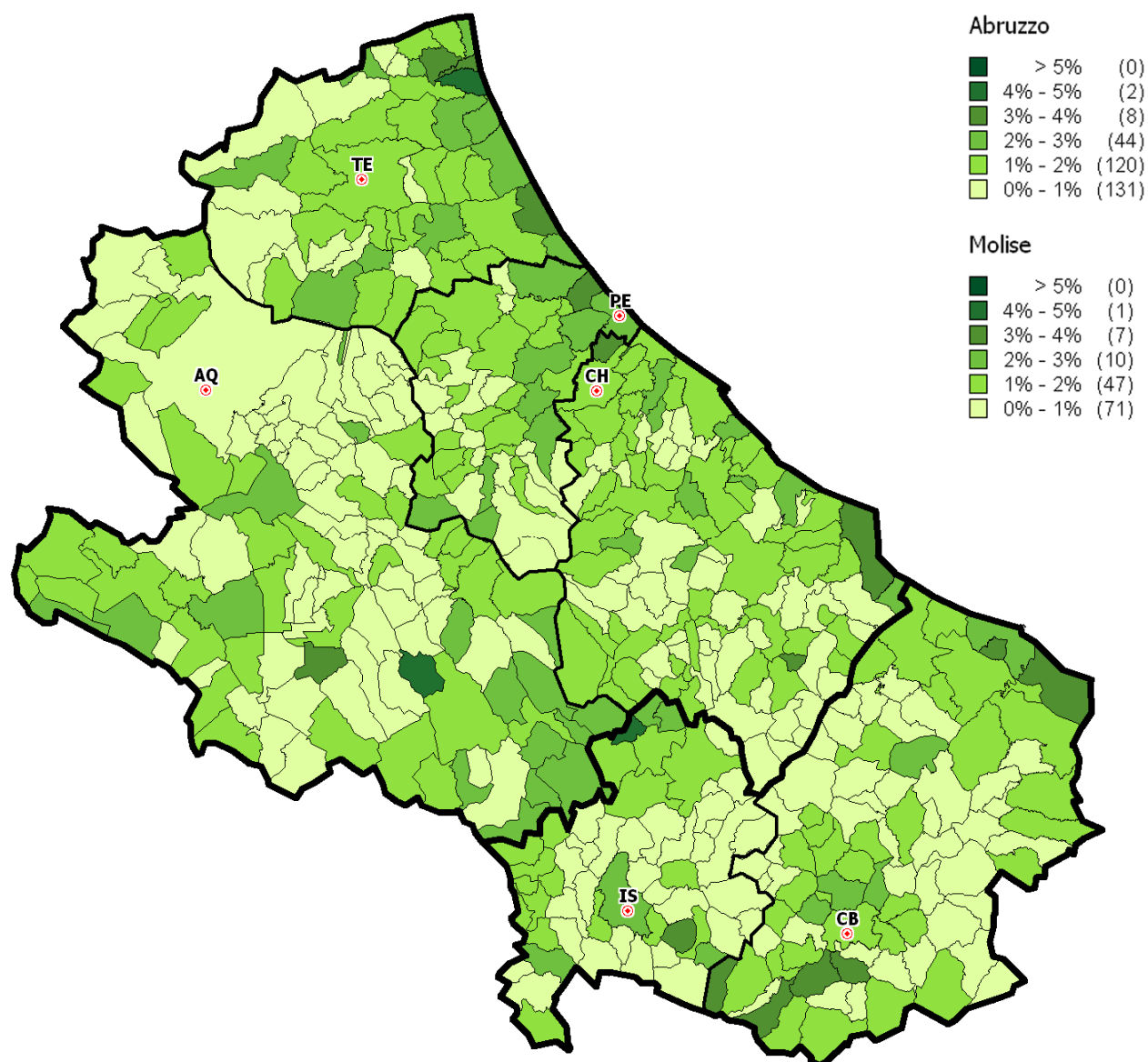


Tabella 2: NTN e IMI per classi demografiche dei comuni

Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	valore medio €/mq
<= 5.000	252	83%	3.632	14	1,28%	910
5.000 - 25.000	44	14%	5.559	126	2,10%	1.021
> 25.000	9	3%	5.255	584	2,03%	1.263
ABRUZZO	305	100%	14.446	47	1,79%	1.084
<= 5.000	124	91%	1.456	12	1,17%	581
5.000 - 25.000	10	7%	1.033	103	1,97%	840
> 25.000	2	1%	1.843	921	1,94%	1.271
MOLISE	136	100%	4.332	32	1,51%	842

Le compravendite

Le dimensioni

La superficie abitativa complessivamente compravenduta è stata nel 2009 di 1.486.351 mq (pari ad una media di 101,2 mq per unità) in Abruzzo e di 338.061 mq (pari ad una media di 102,5 mq circa per unità) in Molise.

Le quote più elevate sono state compravendute nelle province di Chieti e Teramo (poco oltre 400 mila mq). Nella provincia di Chieti il taglio medio dell'abitazione compravenduta è stato di 107,6 mq, che risulta essere la metratura più grande tra le diverse province abruzzesi, mentre le case più piccole sono state vendute nella provincia di L'Aquila con una media di 94,3 mq per alloggio. Teramo capoluogo ha il primato delle case più grandi con una media di 114 mq. Il resto della provincia di L'Aquila quello delle case più piccole (93,3 mq).

In Molise, nella provincia di Campobasso il taglio medio è stato di 99,8 mq, ma le case più grandi sono state vendute nel capoluogo di Isernia con una media di 112,3 mq per alloggio.

Rispetto al 2008 si è registrato un calo delle superfici compravendute che a livello regionale è risultato pari al -18,6% per l'Abruzzo e -6,2% per il Molise. Degno di nota è il dato di Isernia città con ben +11,9% di superficie compravenduta nel 2009 rispetto al 2008.

Il dettaglio delle tipologie dimensionali delle abitazioni compravendute nel 2009 (Tabella 4 e Figura 7) mostra che i tagli più venduti a livello provinciale sono, in Abruzzo, quelli delle abitazioni piccole (30,7%) seguite da quelle medie (30,4%). A livello dei capoluoghi primeggiano le abitazioni medie (39,6%) e poi le piccole (22,1%). Nel resto della provincia si vendono di più le abitazioni piccole (32,7%) e le medie (28,2%). In Molise i tagli dimensionali più venduti sono quelli delle abitazioni medie (26,6%) e delle abitazioni piccole (26,3%) a livello provinciale. A livello dei capoluoghi predominano le medie (39,4%) e le medio piccole (20,3%), nel resto delle province le piccole (27,9%) e i monolocali (24%).

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
CHIETI	407.712	107,6	-20,3%	-1,4
L'AQUILA	299.955	94,3	-32,0%	2,3
PESCARA	377.981	105,0	-16,7%	-2,5
TERAMO	400.704	103,3	-6,9%	-1,1
ABRUZZO	1.486.351	101,2	-18,6%	0,3
CAMPOBASSO	242.963	99,8	-8,9%	-4,1
ISERNIA	95.098	109,8	1,4%	2,5
MOLISE	338.061	102,5	-6,2%	-2,3
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
CHIETI	53.852	113,1	-8,3%	-0,6
L'AQUILA	29.239	104,5	-69,1%	0,7
PESCARA	151.398	104,5	-8,8%	-0,7
TERAMO	53.748	114,0	-22,1%	-4,1
ABRUZZO	288.238	106,6	-28,9%	-0,7
CAMPOBASSO	46.851	111,2	-20,4%	-0,9
ISERNIA	32.935	112,3	11,9%	-0,3
MOLISE	79.786	111,6	-9,6%	-0,6

Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
CHIETI	353.860	106,8	-21,9%	-1,6
L'AQUILA	270.716	93,3	-21,8%	4,1
PESCARA	226.583	105,4	-21,3%	-3,5
TERAMO	346.956	101,8	-4,0%	-0,3
ABRUZZO	1.198.114	99,8	-15,2%	0,9
CAMPOBASSO	196.113	97,5	-5,6%	-4,3
ISERNIA	62.162	108,6	-3,4%	3,5
MOLISE	258.275	99,9	-5,1%	-2,6

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

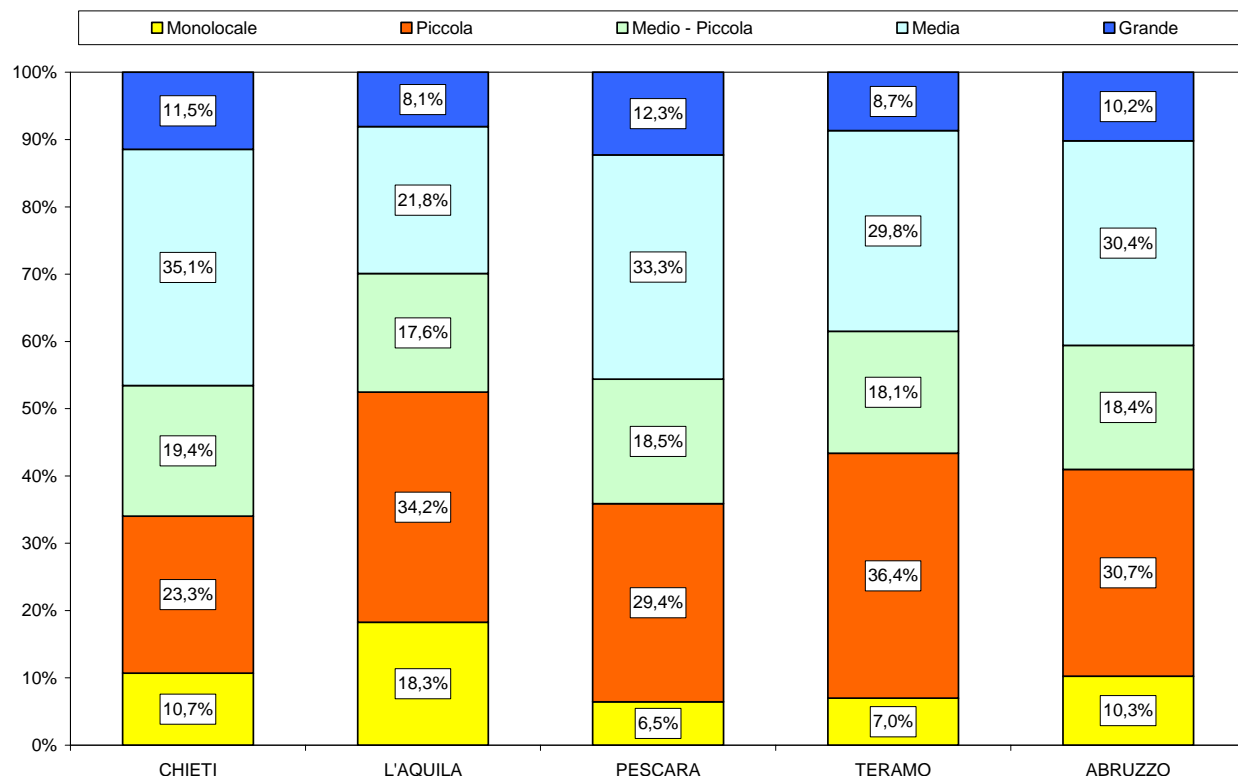
Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd*	Totale
CHIETI	369	805	669	1.210	396	339	3.788
L'AQUILA	510	956	492	610	225	388	3.182
PESCARA	213	970	610	1.098	406	302	3.598
TERAMO	245	1.273	634	1.043	303	381	3.878
ABRUZZO	1.337	4.004	2.405	3.961	1.329	1.411	14.446
CAMPOBASSO	478	605	349	575	205	221	2.433
ISERNIA	150	181	154	220	75	87	866
MOLISE	628	786	503	795	279	308	3.299
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd*	Totale
CHIETI	18	74	76	202	67	40	476
L'AQUILA	49	51	44	80	36	21	280
PESCARA	69	343	281	497	157	101	1.448
TERAMO	33	81	62	206	59	30	471
ABRUZZO	169	549	463	984	319	192	2.676
CAMPOBASSO	39	74	69	151	46	43	421
ISERNIA	23	53	58	98	20	41	293
MOLISE	62	127	128	248	66	85	715
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd*	Totale
CHIETI	351	732	592	1.008	329	300	3.312
L'AQUILA	462	904	449	530	190	367	2.902
PESCARA	144	627	329	601	248	201	2.150
TERAMO	211	1.192	572	837	243	351	3.407
ABRUZZO	1.168	3.455	1.942	2.977	1.011	1.219	11.771
CAMPOBASSO	439	531	280	424	159	178	2.012
ISERNIA	127	128	95	122	55	46	573
MOLISE	566	659	375	546	214	224	2.585

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

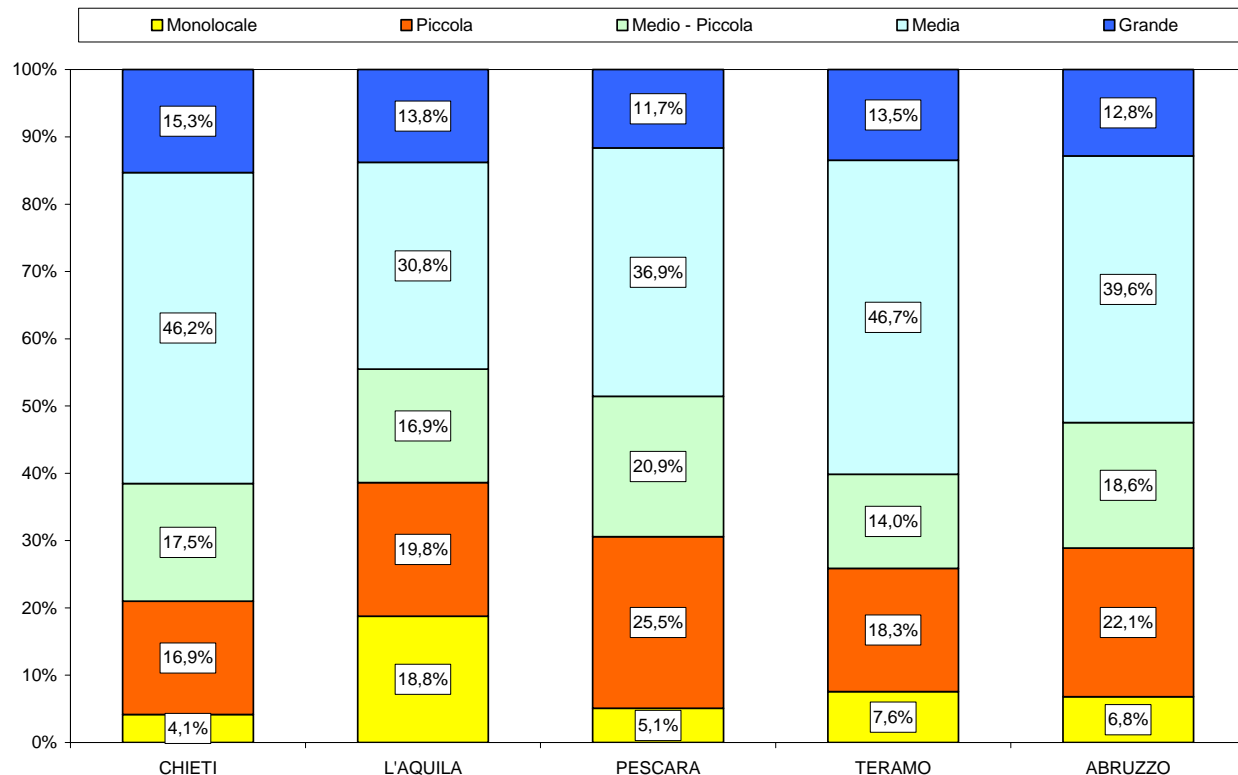
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Abruzzo

Provincia

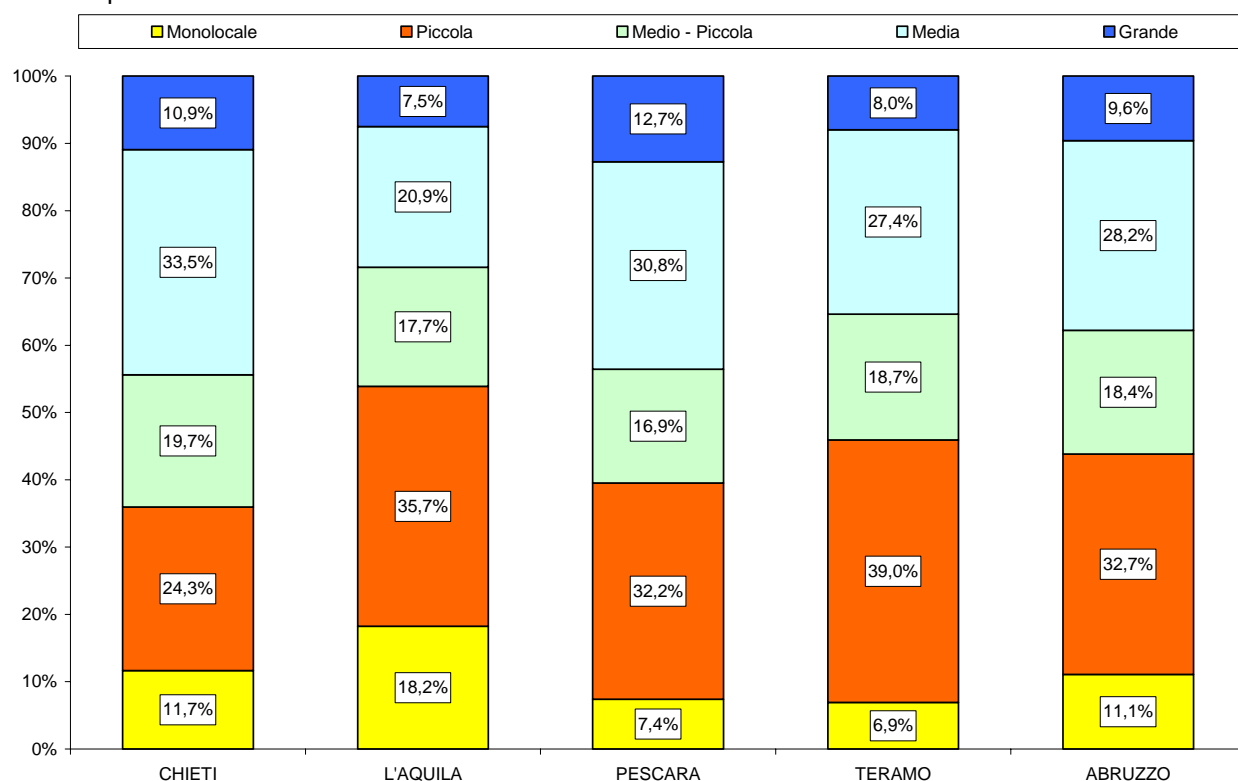


Capoluogo

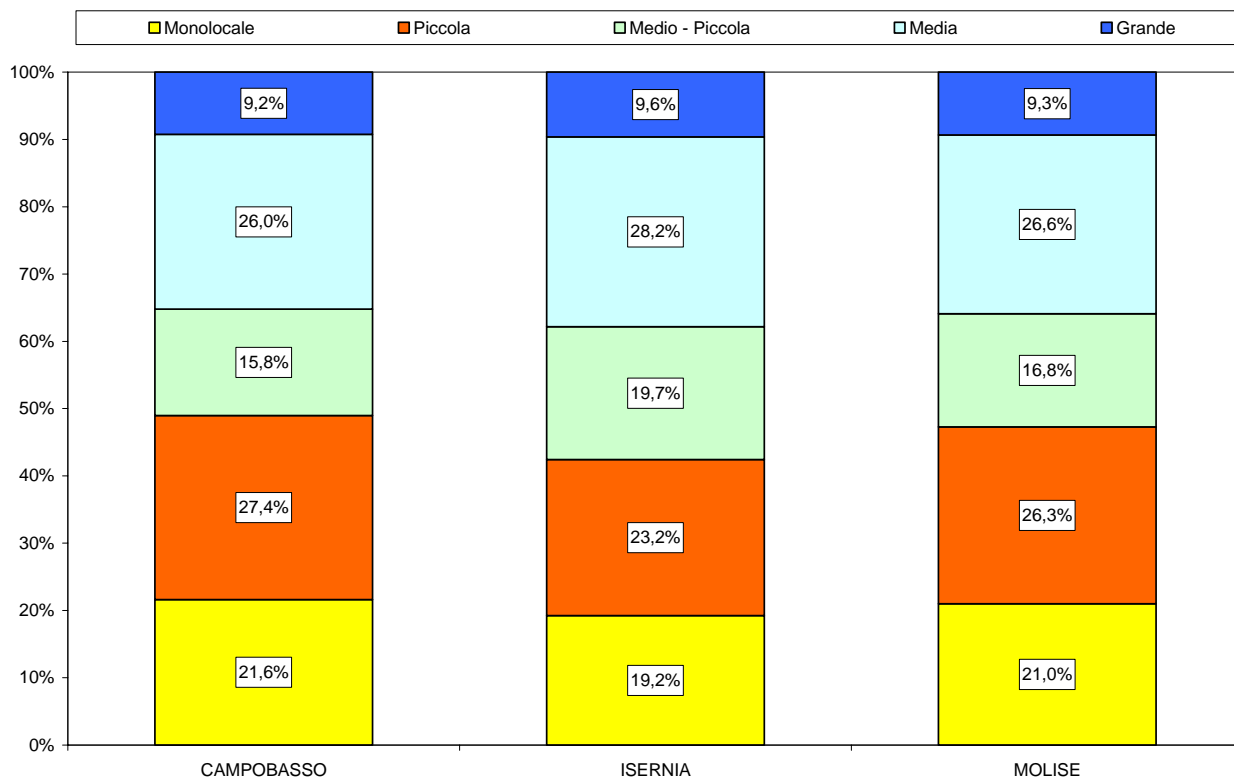




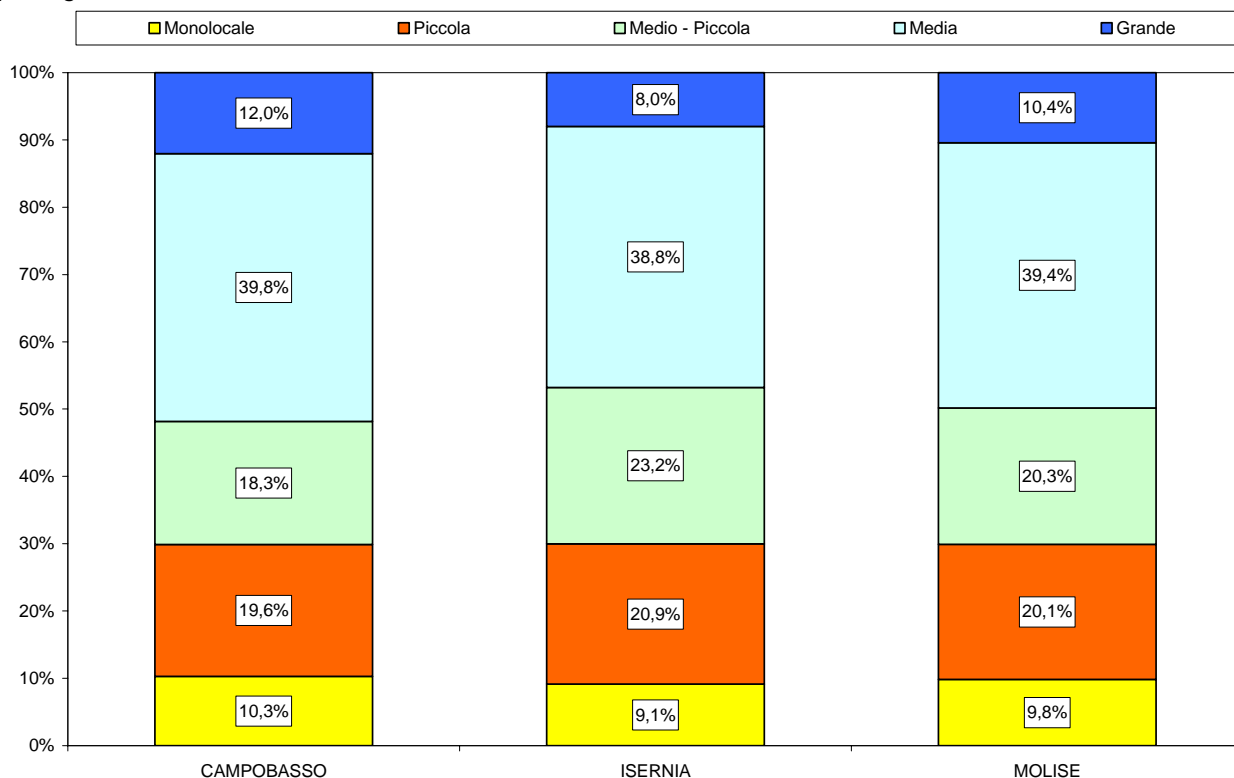
Resto della provincia



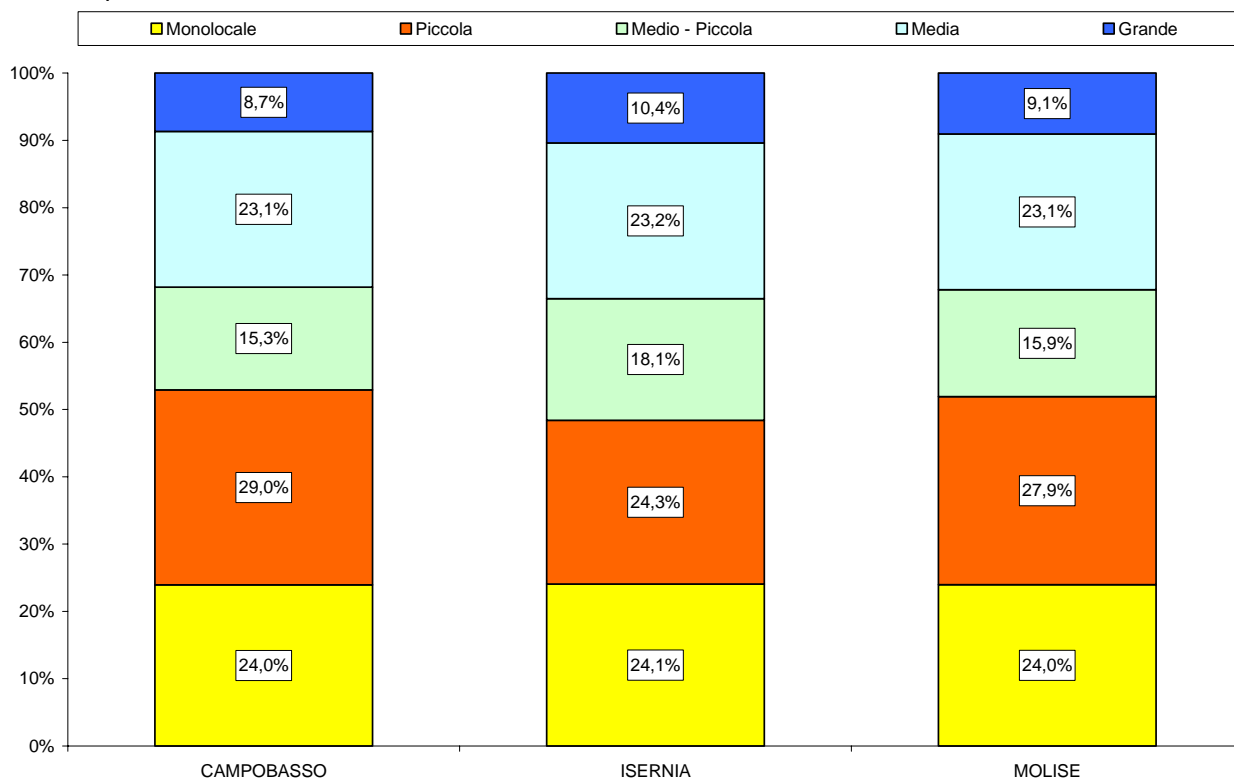
Molise Provincia



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

L'Abruzzo segna un totale di transazioni relative alle pertinenze (box e magazzini) registrate nel 2009 di 11.496 unità compravendute di cui 3.386 unità a Teramo, 2.963 a Chieti, 2.898 a Pescara, 2.249 a L'Aquila; l'IMI rilevato è stato del 4% a Teramo, del 2,82% a Pescara, dell'1,92% a Chieti, dell'1,35% a L'Aquila (Tabella 5). Nel Molise le transazioni relative alle pertinenze sono state nel 2009 1.777 unità, di cui 1.357 a Campobasso e 419 a Isernia

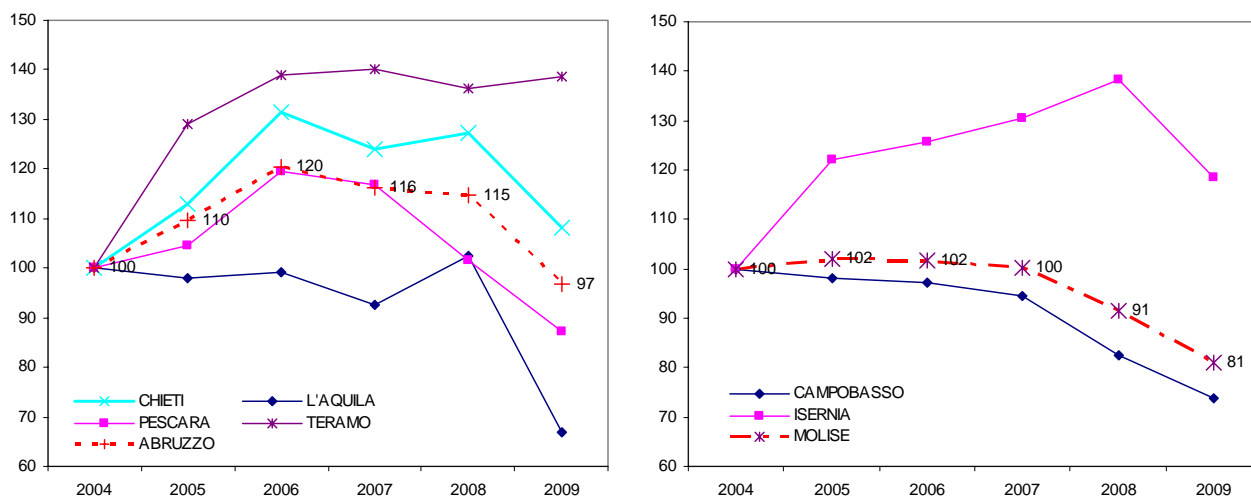
Rispetto al 2008 si registra una variazione negativa sia a livello regionale, -15,6% in Abruzzo e -11,5% in Molise, sia nelle singole province. A Teramo si registra l'unico dato positivo con +1,9%.

In Figura 8 è rappresentato l'indice delle transazioni delle pertinenze dal 2004 al 2009 relativo a tutte le province. La serie storica regionale mostra in modo sintetico quello che si evince anche dalle tabelle, illustrando il ribasso generalizzato delle province abruzzesi, tranne Teramo, e le flessioni di quelle molisane.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009
CHIETI	2.963	-14,9%	1,92%
L'AQUILA	2.249	-34,7%	1,35%
PESCARA	2.898	-14,1%	2,82%
TERAMO	3.386	1,9%	4,00%
ABRUZZO	11.496	-15,6%	2,26%
CAMPOBASSO	1.357	-10,6%	1,47%
ISERNIA	419	-14,3%	1,09%
MOLISE	1.777	-11,5%	1,36%

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



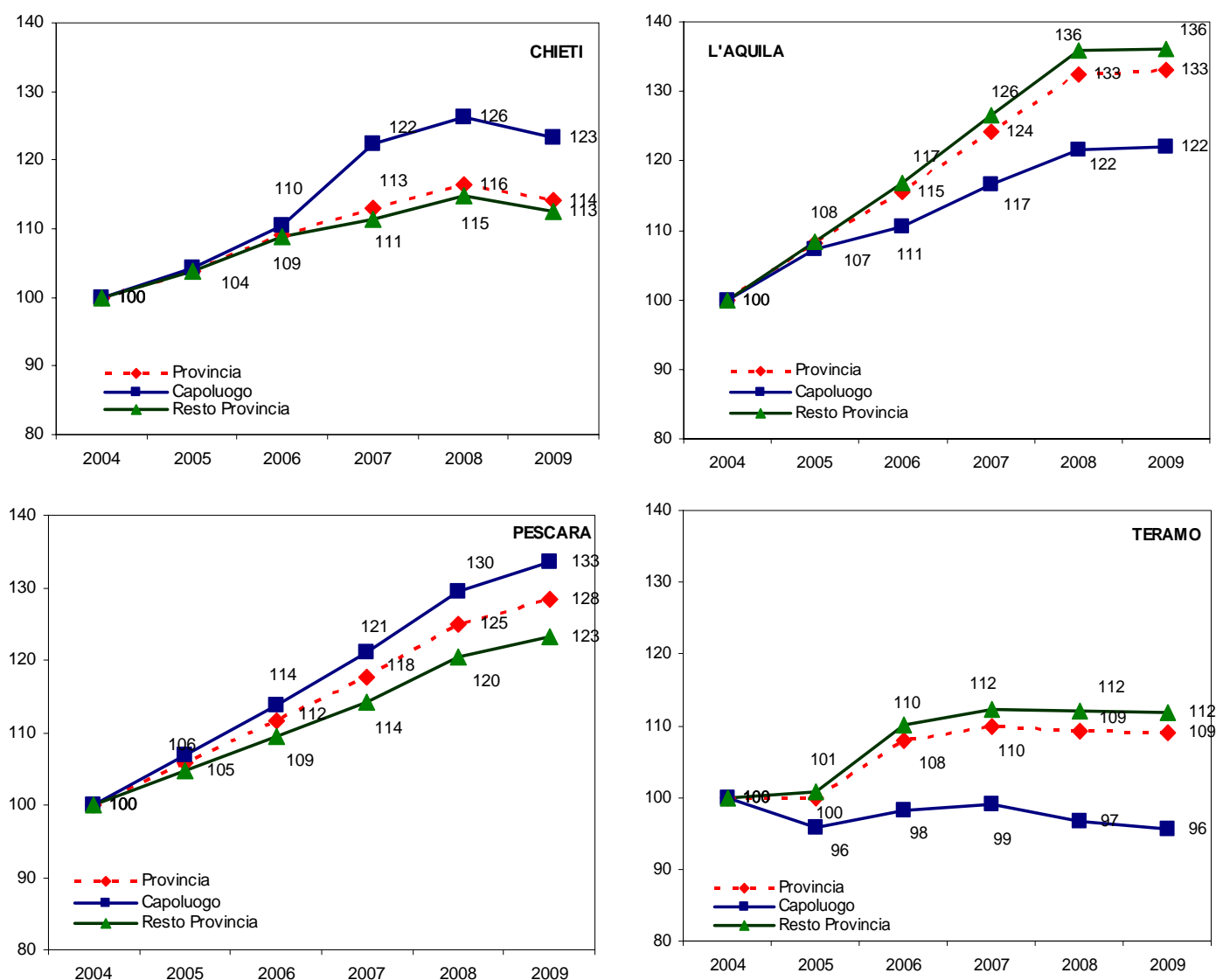
Le compravendite

Le quotazioni

Il numero indice delle quotazioni dal 2004 al 2009 mostra, in Abruzzo, una situazione assai disomogenea (Figura 9). Chieti registra una piccola flessione, per la provincia di L'Aquila nell'anno 2009 sono stati riconfermati i valori del 2008, Pescara continua nella sua ascesa, Teramo è sostanzialmente stabile. Nella provincia di Chieti, in particolare, le quotazioni, che dal 2006 al 2007 erano cresciute fortemente, nel 2008 cominciano a rallentare la crescita, nel 2009 scendono. In Molise, mentre in provincia di Campobasso le quotazioni sono essenzialmente stabili dal 2006, in provincia di Isernia le quotazioni crescono fino al 2008 e si stabilizzano nel 2009.

Dalla Figura 10 si rileva come, per alcune province abruzzesi, i differenziali delle quotazioni medie di una trentina di comuni risultano superiori rispetto alla media nazionale. Il cromatismo evidenzia come tali valori si riscontrino in corrispondenza del capoluogo, di zone sciistiche o delle fasce costiere. Il resto (275 comuni) si collocano invece sotto la soglia della media nazionale. Anche per la regione Molise, i differenziali delle quotazioni medie superiori rispetto alla media nazionale riguardano pochi comuni (3), il resto della regione (133 comuni) si colloca invece sotto la soglia.

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



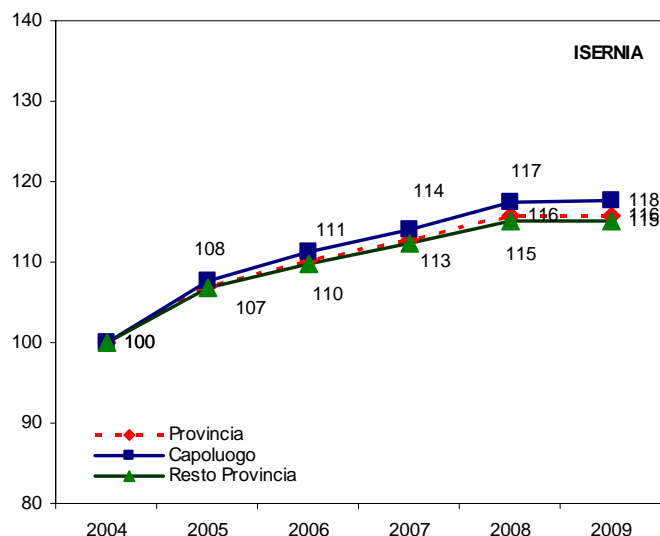
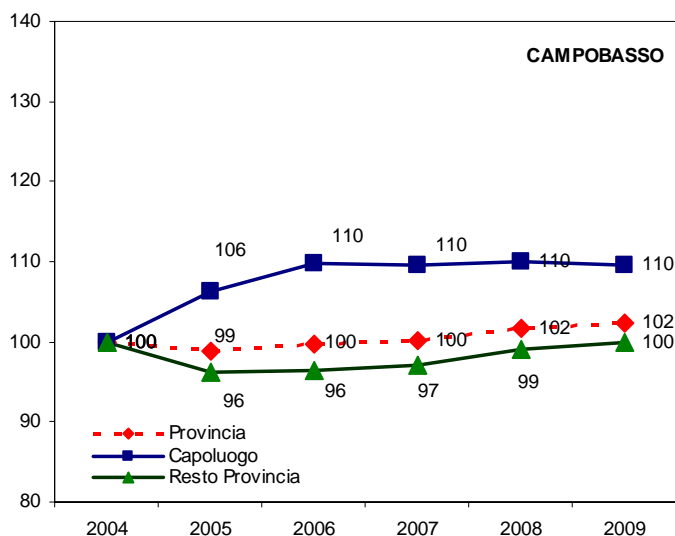
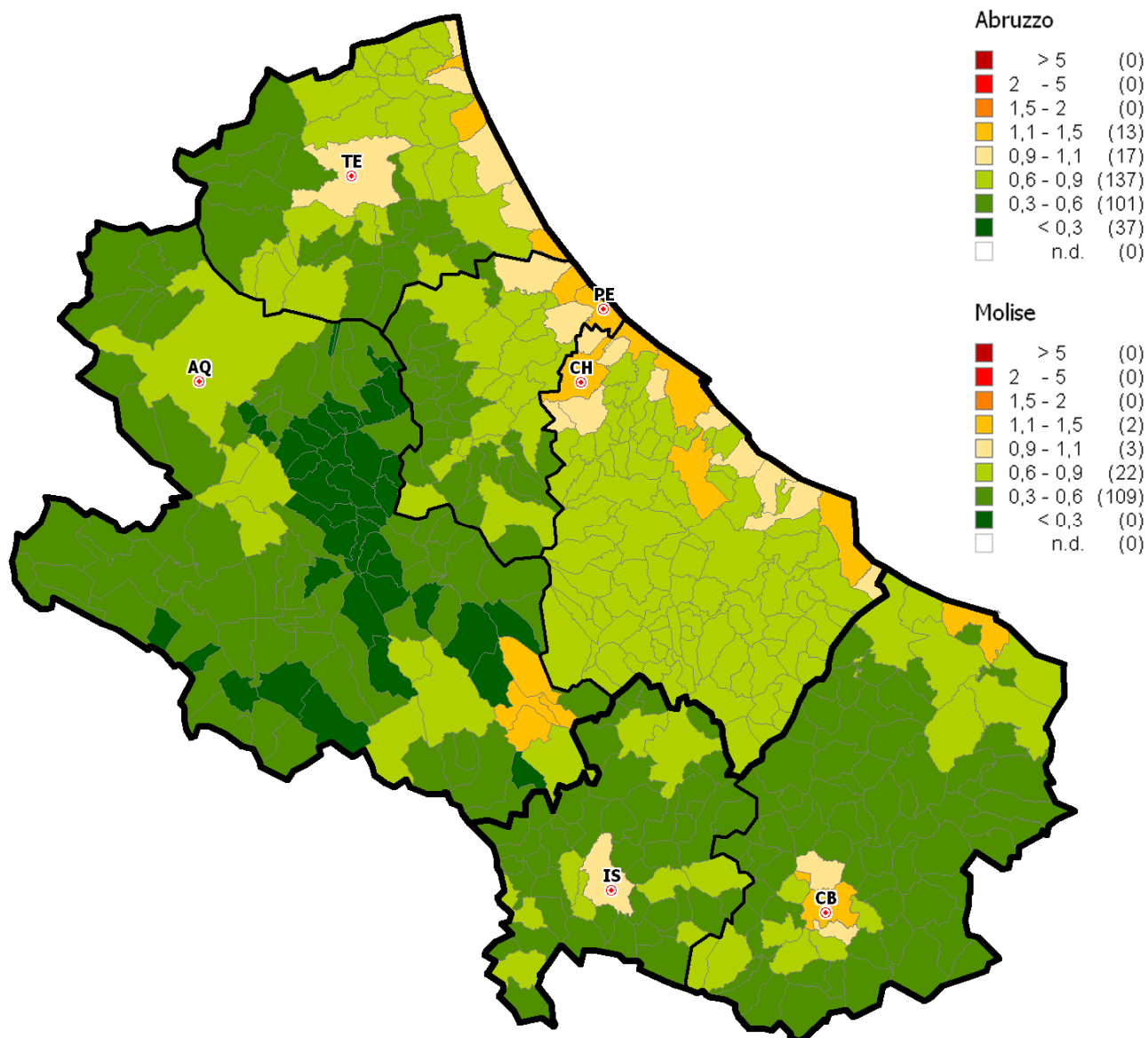


Figura 10: Mappa della distribuzione dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite

Il fatturato

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI e le superfici delle abitazioni compravendute* si è provveduto ad effettuare una stima di larga massima del valore del volume di scambio delle abitazioni nel 2009. Il "fatturato" del 2009 (Tabella 6) nelle province dell'Abruzzo risulta pari a 1,6 mld di euro, composti da circa 0,4 mld di euro relativi ai soli capoluoghi e 1,2 mld nel resto della provincia. La stima del volume di affari molisano, relativo al 2009, risulta a livello regionale di circa 0,3 mld di euro composti da 0,1 mld relativi ai capoluoghi e 0,2 mld relativi al resto delle province.

In Abruzzo, in accordo con la diminuzione delle transazioni, nel 2009 si evidenzia un calo a livello regionale pari a circa -17,3% rispetto al 2008, con l'evidente picco negativo di L'Aquila capoluogo (-68,8%). In ribasso anche Teramo capoluogo (-22,9%) ed il resto della provincia di Chieti (-23,5%). Tengono il resto della provincia di Teramo e Pescara capoluogo. In Molise, in armonia con la diminuzione delle compravendite, si evidenzia un calo di circa il 7% a livello regionale, con picchi nel capoluogo di Campobasso (-20,7%) ma con Isernia in netta controtendenza con un aumento del valore del volume di scambio nel capoluogo del 12%.

La composizione del volume di affari vede a livello regionale una certa equidistribuzione fra le province abruzzesi; tra i capoluoghi predomina Pescara (59%) e tra gli ambiti territoriali dei comuni non capoluogo prevalgono quelli minori della provincia di Teramo (30%). In Molise, la quota maggiore del volume di scambio regionale delle abitazioni si è registrata nella provincia di Campobasso (74%).

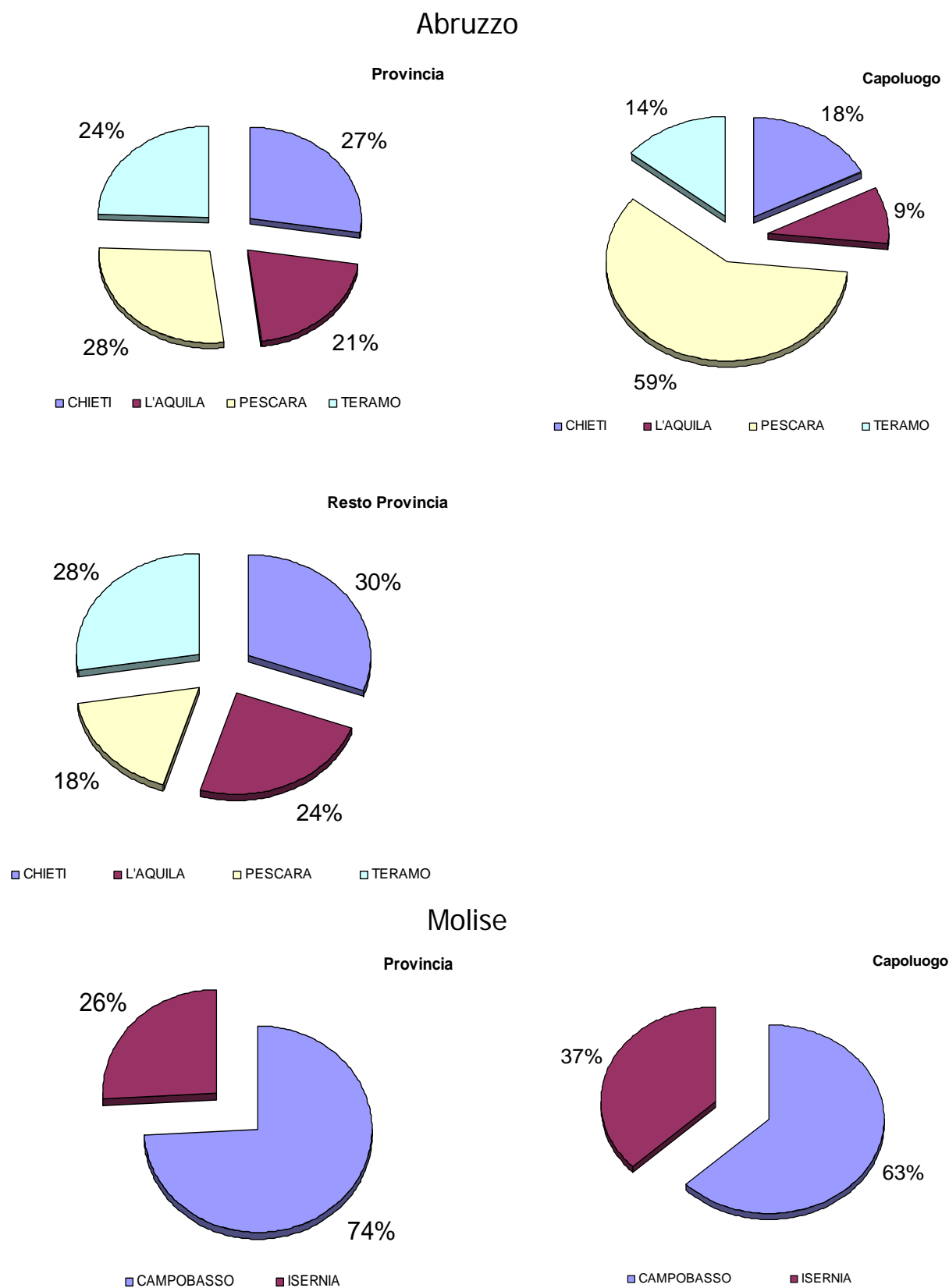
I prezzi medi per abitazione esposti in Tabella 7 mostrano che il valore medio di un'unità abitativa in Abruzzo si aggira intorno ai 111.000 euro, segnando un incremento positivo rispetto al 2008; lievi diminuzioni si registrano invece nei capoluoghi di Chieti e di Teramo. I dati mostrano inoltre una leggera crescita nel 2009 nella provincia di Isernia e un calo per la provincia di Campobasso. Il prezzo unitario medio del Molise si aggira intorno agli 85.000 euro; per i capoluoghi va dai 142 mila euro circa di Campobasso ai 121 mila euro circa di Isernia.

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
CHIETI	442.971	-21,8%	67.705	-10,5%	375.266	-23,5%
L'AQUILA	331.784	-28,5%	35.087	-68,8%	296.697	-15,6%
PESCARA	444.029	-10,7%	227.359	-5,9%	216.670	-15,3%
TERAMO	392.233	-6,5%	54.632	-22,9%	337.601	-3,2%
ABRUZZO	1.611.018	-17,3%	384.783	-23,1%	1.226.235	-15,2%
CAMPOBASSO	211.125	-10,1%	59.815	-20,7%	151.310	-5,1%
ISERNIA	73.489	3,7%	35.422	12,0%	38.067	-3,0%
MOLISE	284.614	-6,9%	95.237	-11,0%	189.377	-4,7%

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

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



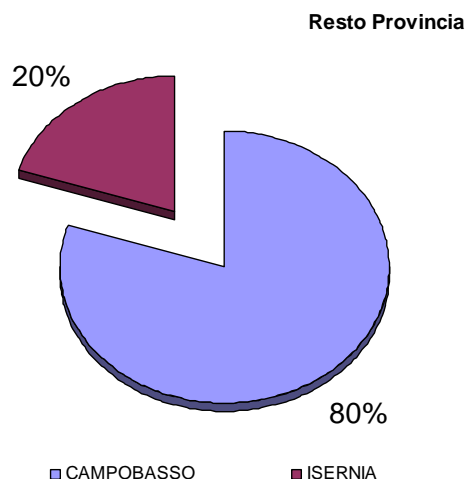


Tabella 7: Prezzo medio unitario delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio	Differenza 2008/09	Prezzo medio	Differenza 2008/09	Prezzo medio	Differenza 2008/09
CHIETI	116.935	-3.656	142.181	-4.308	113.305	-4.084
L'AQUILA	104.283	7.441	125.455	1.947	102.242	11.659
PESCARA	123.395	8.486	156.970	7.953	100.776	6.195
TERAMO	101.139	257	115.876	-5.488	99.100	1.597
ABRUZZO	111.517	3.213	143.803	6.128	104.178	3.271
CAMPOBASSO	86.765	-4.666	141.944	-1.674	75.207	-2.802
ISERNIA	84.866	5.322	120.758	-29	66.480	4.534
MOLISE	86.266	-2.143	133.249	-2.776	73.274	-1.026

I mutui ipotecari

I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi del mercato delle compravendite di abitazioni assistite da mutuo per l'anno 2009 delle regioni Abruzzo e Molise. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sul capitale erogato, sul tasso applicato e sulla durata pattuita per la restituzione del finanziamento. Si forniscono, inoltre, informazioni sui volumi di compravendita assistiti da mutuo e sul corrispondente capitale erogato per tipologia dimensionale delle abitazioni.

Nella regione Abruzzo, come rappresentato in Figura 12, le compravendite con mutuo sono distribuite abbastanza uniformemente fra le diverse province; Pescara è quella in cui prevalgono con il 31% sul totale, a seguire Chieti (26%), Teramo (25%) e L'Aquila (18%). Il volume delle compravendite assistite da ipoteca nella regione Molise nel 2009 vede prevalere la provincia di Campobasso con il 76% del totale.

Le ipoteche accese nel 2009 sono state 4.496 in Abruzzo, di cui 1.410 nella provincia di Pescara, e 797 nelle province molisane, di cui 606 a Campobasso (Tabella 8). Rispetto al 2008 si è registrato un calo delle compravendite assistite da ipoteca del -16% nelle province abruzzesi, con il previsto massimo nella provincia di L'Aquila con -35,8%. La riduzione ha interessato anche le province di Chieti (-15%) e Teramo (-12,2%). Negativo (-7,2%) anche il dato della provincia di Campobasso, mentre risulta un aumento del 20,7% nella provincia di Isernia.

Il capitale erogato è stato di circa 500 milioni di euro in Abruzzo (-14,1% rispetto al 2008) e circa 78 mln di euro in Molise (-1,3% rispetto al 2008), di cui 58 mln erogati nella provincia di Campobasso e circa 20 in quella di Isernia.

Il tasso medio del 2009 risulta per la regione Abruzzo di 3,96%, e va da un minimo di 3,86% della provincia di Pescara ad un massimo del 4,08% della provincia di Chieti. Rispetto al 2008 i tassi registrano una forte diminuzione (-1,88 punti) generalizzata a livello regionale. Il tasso medio iniziale praticato nel 2009 in Molise risulta pari a 3,94%, diminuito di 1,68 punti percentuali rispetto al 2008.

La durata media dei mutui ipotecari a livello regionale è poco più di 21 anni sia in Abruzzo sia in Molise e molto prossimi alla media regionale risultano i valori medi della durata nelle singole province.

La quota di compravendite assistite da mutuo rispetto al totale (Tabella 9) è in media pari a circa il 31,1% in Abruzzo a livello regionale, il 39,2% per la provincia di Pescara, il 31,2% per la provincia di Chieti, il 28,6% per la provincia di Teramo, il 25% per quella di L'Aquila. Rispetto al 2008 si registra una diminuzione dell'incidenza sulle compravendite di quasi un punto in media nella regione, con un massimo di -4,5 punti per Teramo, un minimo di -0,5 punti per Chieti, ed un andamento positivo per Pescara (+2,4 punti percentuali). Tra i capoluoghi spicca il 40% delle compravendite assistite da mutuo di Pescara. In Molise, la quota di compravendite con mutuo è di circa il 24,2% a livello regionale, il 24,9% per la provincia di Campobasso, 22,1% per la provincia di Isernia.

La serie storica dell'indice NTN IP dal 2004 al 2009 (Figura 13), nonostante mostri una certa flessione dei mutui ipotecari, registra un andamento diverso fra le province. Chieti continua nella sua discesa trascinata dal capoluogo così come L'Aquila conformemente alla situazione e all'andamento delle compravendite, e Teramo. Pescara mostra un calo per l'intera provincia ed il resto della provincia ma una ripresa per il capoluogo. Per la provincia di Isernia, invece, si assiste ad un rialzo anche abbastanza notevole nel capoluogo delle transazioni assistite da mutuo.

Il cromatismo della Figura 14 rappresenta il ricorso al credito per i comuni delle regioni Abruzzo e Molise. Si evidenzia come le maggiori concentrazioni si riscontrino in corrispondenza dei capoluoghi di provincia, delle zone sciistiche e delle fasce costiere.

Nella Tabella 10 è rappresentata la distribuzione del NTN IP in base alla dimensione delle abitazioni. Il ricorso al credito, in Abruzzo, è stato più consistente per le abitazioni medie e piccole, a seguire le medio-piccole; in Molise sia stato sono stati accesi mutui maggiormente per l'acquisto di abitazioni medie e medio piccole in entrambe le province.



Figura 12: Distribuzione NTN IP nelle province delle regioni Abruzzo e Molise

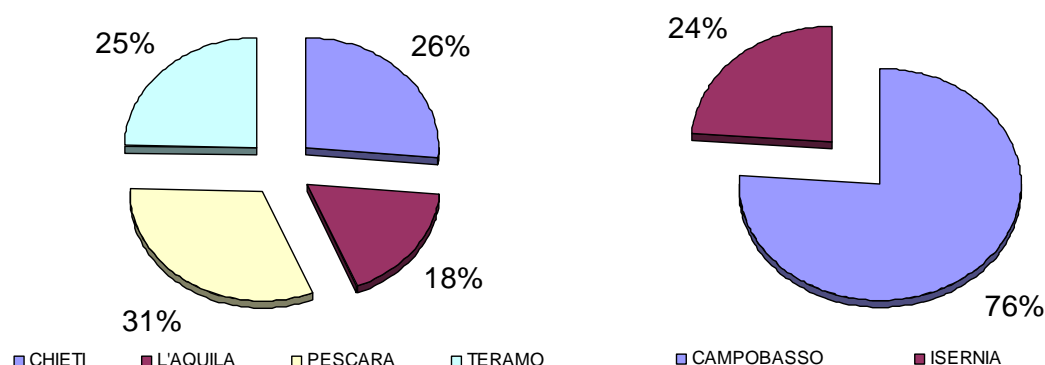


Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia

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
CHIETI	1.182	-15,2%	126.584	-13,0%	4,08%	-1,89%	21,6
L'AQUILA	797	-35,8%	77.174	-35,6%	4,01%	-1,70%	20,1
PESCARA	1.410	-3,3%	168.767	-4,6%	3,86%	-2,04%	22,0
TERAMO	1.107	-12,2%	114.643	-8,1%	3,93%	-1,86%	20,4
ABRUZZO	4.496	-16,0%	487.168	-14,1%	3,96%	-1,88%	21,2
CAMPOBASSO	606	-7,2%	58.457	-8,0%	3,82%	-1,78%	21,3
ISERNIA	191	20,7%	19.990	25,3%	4,35%	-1,35%	21,6
MOLISE	797	-1,7%	78.446	-1,3%	3,94%	-1,68%	21,3

Tabella 9: Quota NTN IP su NTN PF 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
CHIETI	31,2%	-0,5%	26,1%	-5,7%	31,9%	0,2%
L'AQUILA	25,0%	-1,9%	28,4%	-4,5%	24,7%	-0,8%
PESCARA	39,2%	2,4%	40,1%	3,0%	38,5%	1,9%
TERAMO	28,6%	-4,5%	34,3%	-3,8%	27,8%	-4,5%
ABRUZZO	31,1%	-0,8%	35,4%	-0,1%	30,2%	-0,9%
CAMPOBASSO	24,9%	-1,5%	30,9%	2,9%	23,7%	-2,3%
ISERNIA	22,1%	3,1%	34,4%	3,1%	15,8%	2,0%
MOLISE	24,2%	-0,3%	32,3%	3,3%	21,9%	-1,3%



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

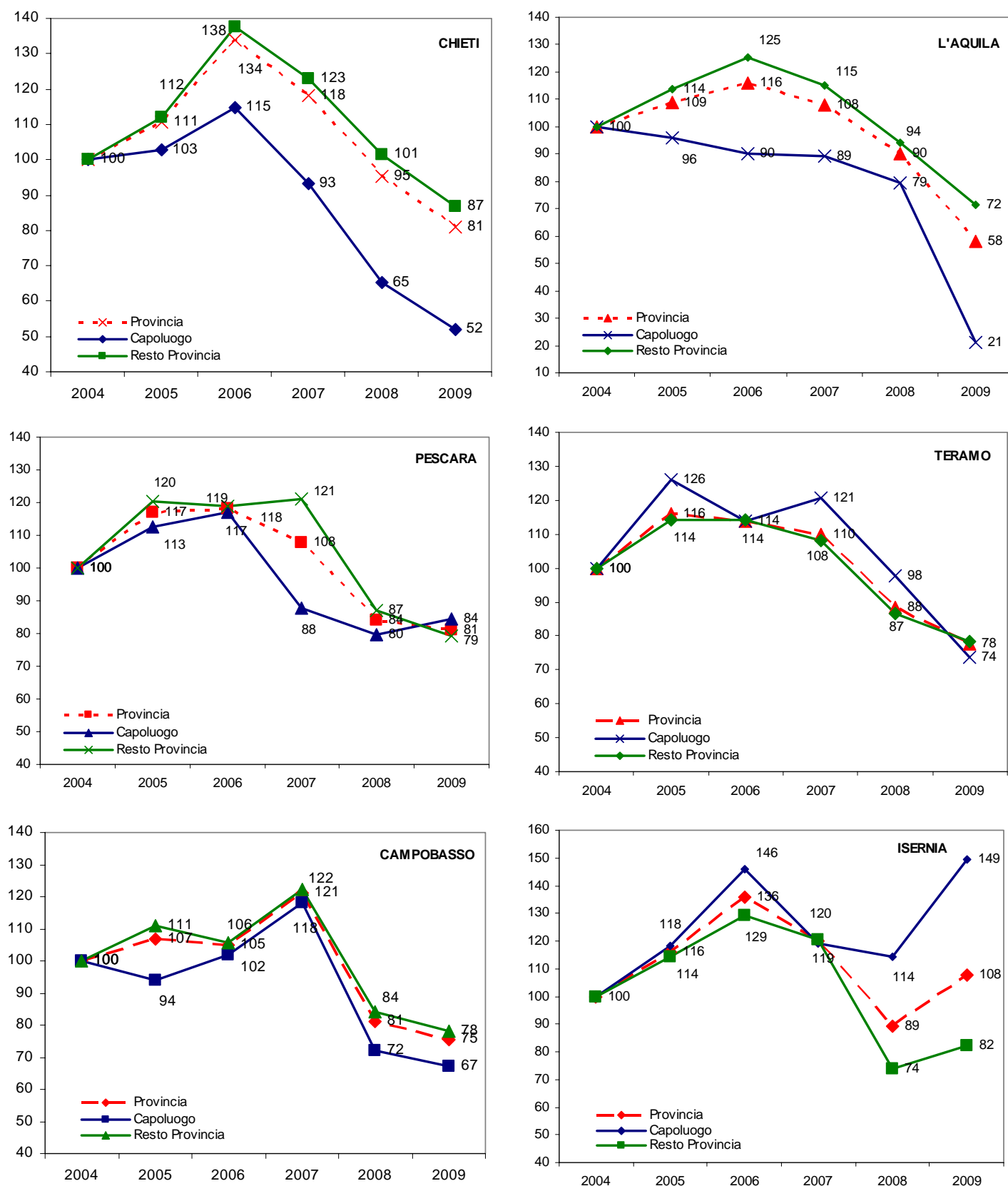




Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009

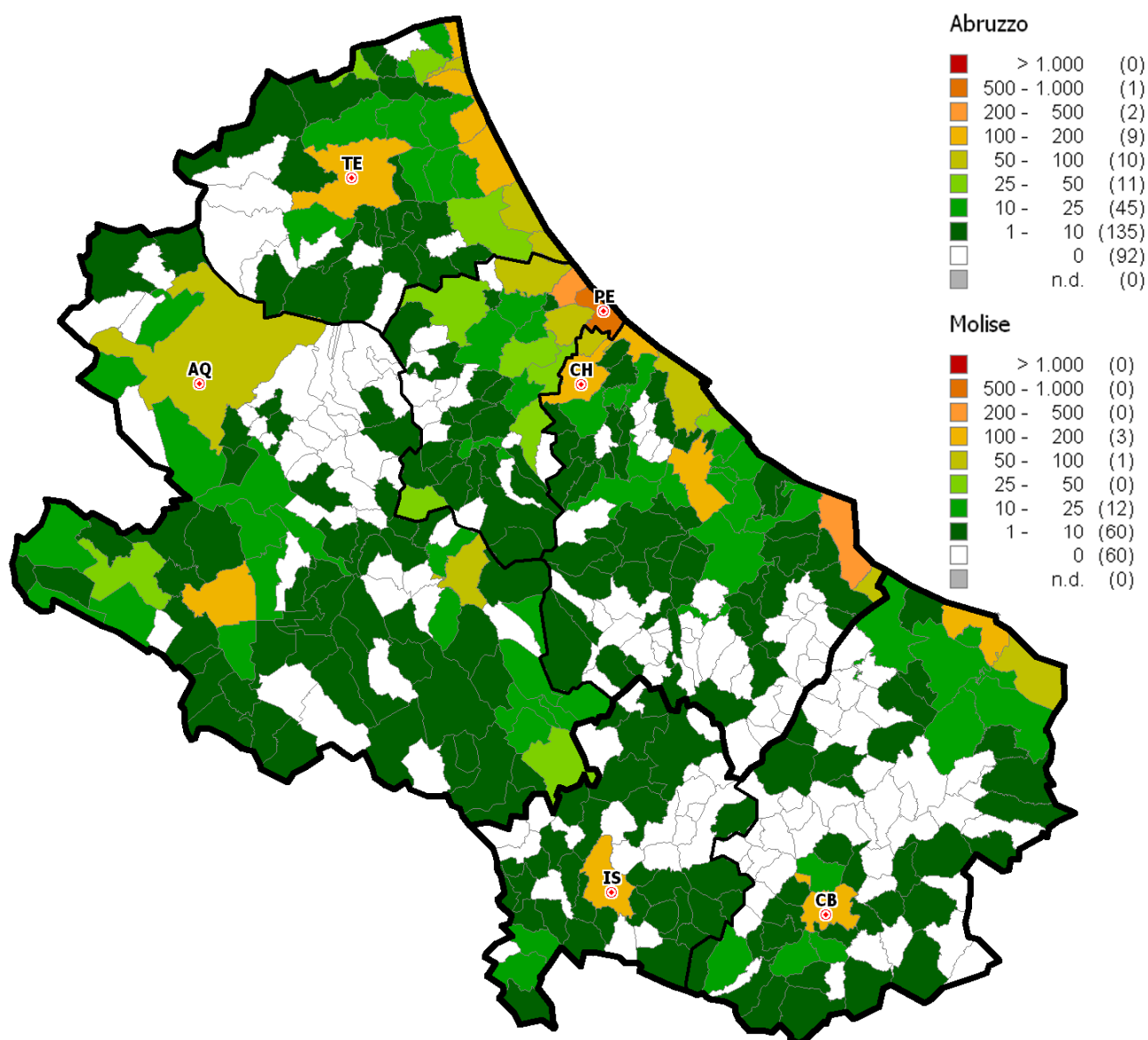
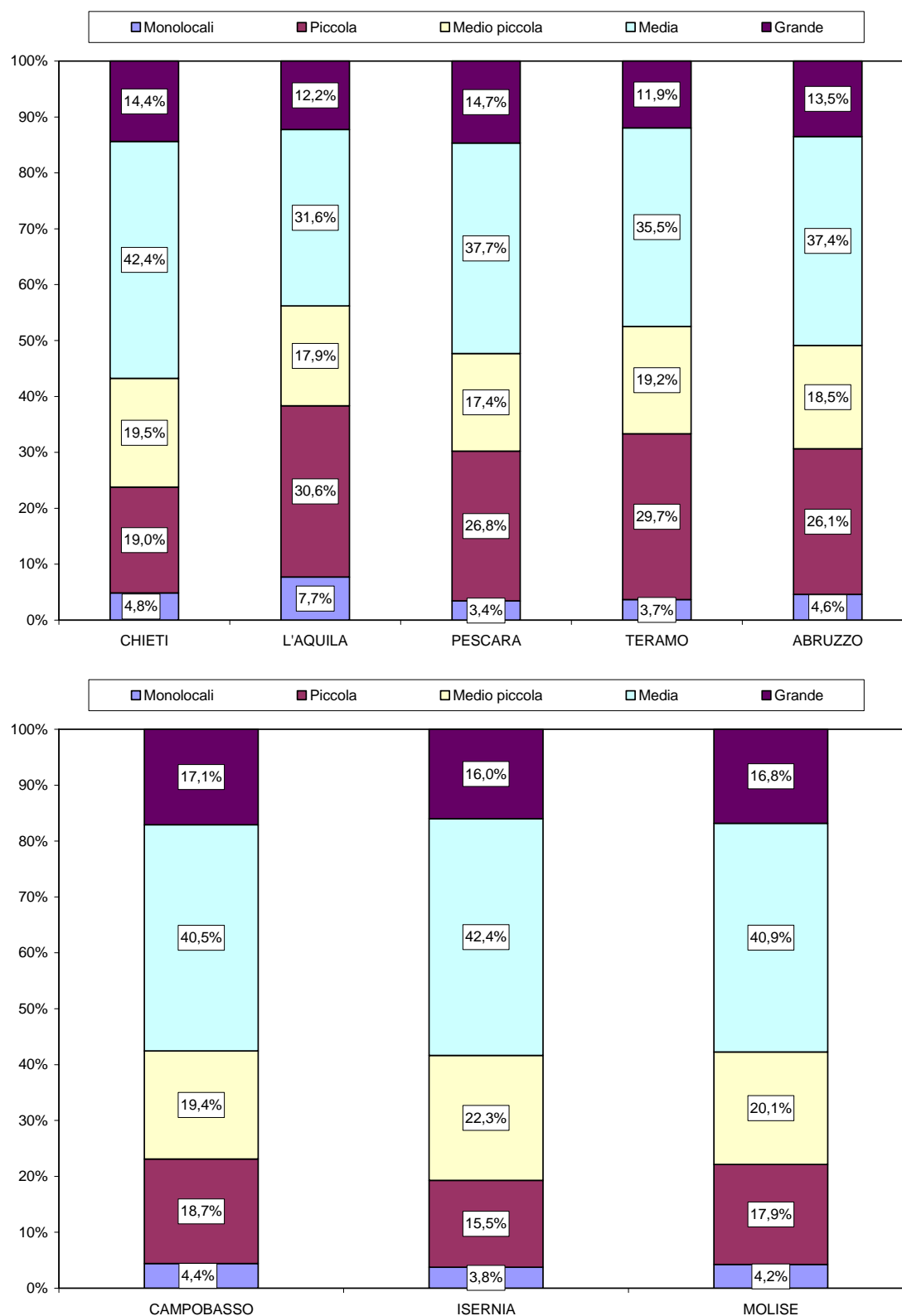


Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd*	Totale
CHIETI	55	214	220	478	162	53	1.182
L'AQUILA	55	220	128	226	88	80	797
PESCARA	45	357	232	501	195	80	1.410
TERAMO	38	308	199	368	124	70	1.107
ABRUZZO	193	1.098	779	1.574	569	283	4.496
CAMPOBASSO	25	105	109	227	96	44	606
ISERNIA	7	29	42	79	30	5	191
MOLISE	32	134	151	306	126	49	797



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



I mutui ipotecari

Il capitale e il tasso

La Tabella 11 mostra il capitale medio per unità abitativa erogato per i mutui ipotecari per le province dell'Abruzzo e del Molise. La media regionale del capitale erogato delle province abruzzesi risulta di euro 108.354, e per i capoluoghi di 124.480 euro. L'Aquila provincia registra un capitale medio erogato per unità di 96.847 euro (+284 euro rispetto al 2008), come capoluogo 126.475 euro (+15.294 euro rispetto al 2008). Pescara capoluogo ha fatto registrare 133.262 euro (+2.279 euro rispetto al 2008) mentre il resto della sua provincia registra un calo di 5.374 euro ad unità. Il resto della provincia di L'Aquila registra il minor capitale erogato, con 93.563 euro.

La media regionale del capitale erogato delle province molisane risulta di euro 98.370, per i capoluoghi 113.878. La città di Campobasso registra un capitale medio erogato per unità di 111.622 euro (con -8.867 euro mediamente rispetto al 2008). La città di Isernia, invece, con 116.783 euro aumenta di circa 3.400 euro il capitale erogato. Aumenti si registrano anche nel resto delle province.

In Figura 16 l'andamento dell'indice del capitale erogato dal 2004 mostra il calo per tutte le province abruzzesi dal 2006 ad eccezione di Pescara capoluogo dove si assiste ad una ripresa. In Molise si registra un incremento del capitale erogato che continua fino al 2007 per Campobasso per poi ribassarsi nel 2008 e continuare a scendere, ma in misura inferiore, nel 2009; Isernia capoluogo registra un andamento altalenante con il ribasso nel 2007 ed un rialzo nel 2008 che si accentua notevolmente nel 2009. Anche nel resto della provincia si assiste ad un aumento del capitale erogato.

In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. Su un totale di circa 0,5 mld di euro concessi con i mutui nella regione Abruzzo, risulta che in generale è stato erogato più capitale per le abitazioni medie (181 milioni di euro). I circa 78 milioni di euro erogati per il mercato della regione Molise, sia nella provincia di Campobasso sia nella provincia di Isernia, sono stati destinati maggiormente all'acquisto di abitazioni di taglio medio.

Il tasso medio iniziale applicato (Tabella 13) è prossimo al 4% sia in Abruzzo sia in Molise. Il minimo (3,79%) si registra nel capoluogo di Campobasso ed il massimo (4,37%) si registra nel resto della provincia di Isernia.

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
CHIETI	107.085	2.596	111.707	7.878	106.543	1.971
L'AQUILA	96.847	284	126.475	15.294	93.563	1.580
PESCARA	119.701	-1.659	133.262	2.279	110.187	-5.374
TERAMO	103.543	4.592	101.747	-4.664	103.850	6.434
ABRUZZO	108.354	2.414	124.480	6.147	104.053	1.749
CAMPOBASSO	96.467	-805	111.622	-8.867	92.324	1.384
ISERNIA	104.395	3.892	116.783	3.400	90.573	2.286
MOLISE	98.370	467	113.878	-4.083	92.044	1.468



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

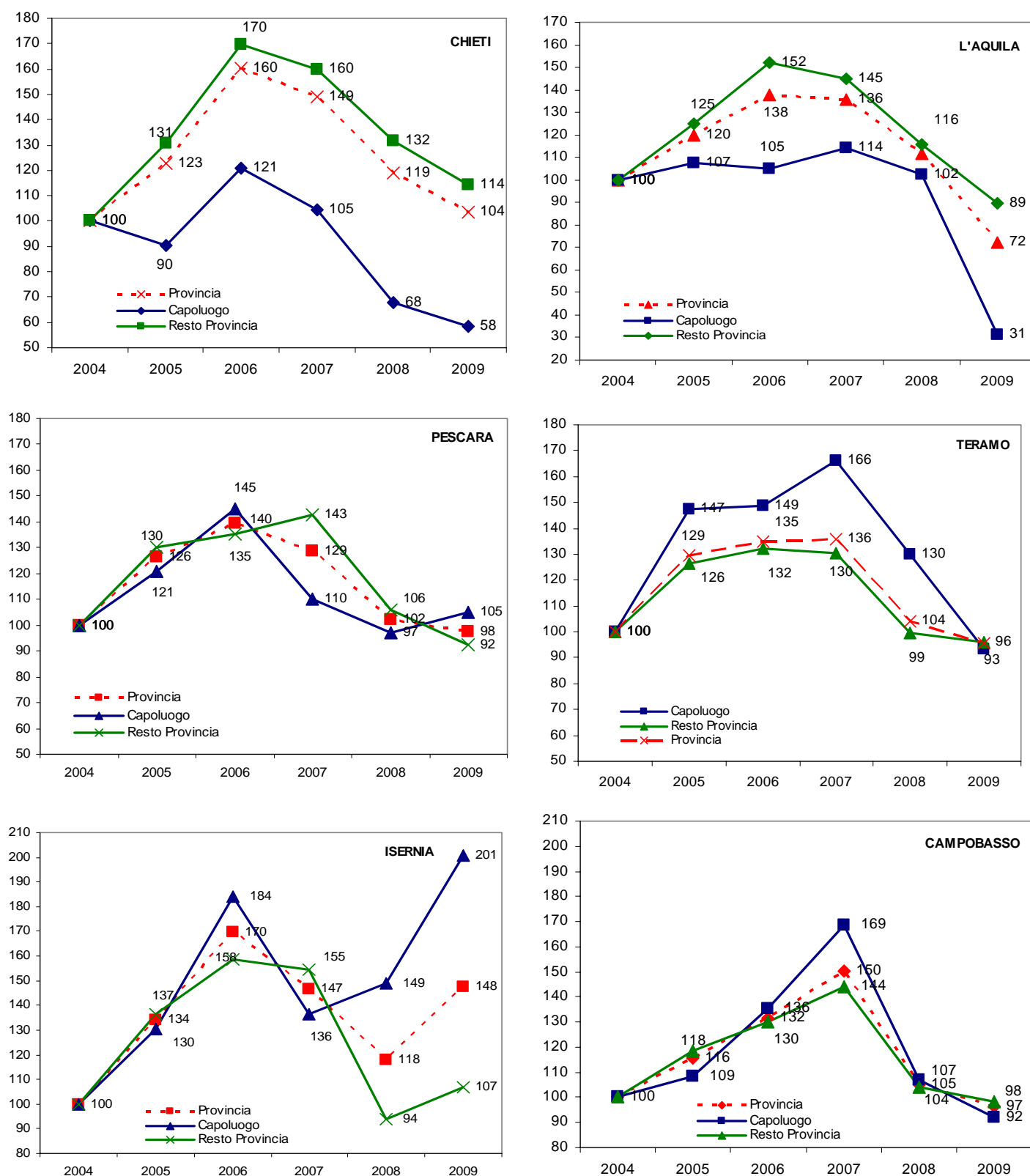


Tabella 12: Capitale erogato (x1000 €) nel 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
CHIETI	3.704	19.475	22.895	51.725	23.722	5.063	126.584
L'AQUILA	2.942	17.488	12.303	25.753	12.618	6.070	77.174
PESCARA	3.381	34.608	25.930	61.979	33.723	9.145	168.767
TERAMO	2.600	27.269	19.137	41.424	17.579	6.635	114.643
ABRUZZO	12.628	98.840	80.265	180.881	87.642	26.913	487.168
CAMPOBASSO	1.277	8.178	9.591	22.274	13.319	3.818	58.457
ISERNIA	408	2.239	3.786	8.808	4.523	226	19.990
MOLISE	1.685	10.417	13.376	31.082	17.843	4.044	78.446

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

Provincia	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
CHIETI	4,08%	4,36%	4,05%
L'AQUILA	4,01%	4,12%	4,00%
PESCARA	3,86%	3,81%	3,89%
TERAMO	3,93%	3,98%	3,92%
ABRUZZO	3,96%	3,94%	3,97%
CAMPOBASSO	3,82%	3,79%	3,83%
ISERNIA	4,35%	4,33%	4,37%
MOLISE	3,94%	4,01%	3,92%

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.....	5
Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	6
Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009	7
Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009.....	8
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	11
Figura 8: Indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione	14
Figura 9: Indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	15
Figura 10: Mappa della distribuzione dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale	16
Figura 11: Distribuzione fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	18
Figura 12: Distribuzione NTN IP nelle province delle regioni Abruzzo e Molise.....	21
Figura 13: Indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	22
Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009	23
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia	24
Figura 16: Indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	26

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia	3
Tabella 2: NTN e IMI per classi demografiche dei comuni	8
Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	9
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	10
Tabella 5: NTN e IMI pertinenze.....	14
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	17
Tabella 7: Prezzo medio unitario delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	19
Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia	21
Tabella 9: Quota NTN IP su NTN PF per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	21
Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia	23
Tabella 11: Capitale unitario medio erogato (€) per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	25
Tabella 12: Capitale erogato (x1000 €) nel 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia.....	27
Tabella 13: Tasso medio 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	27