



Agenzia del
Territorio



Rapporto Immobiliare 2010
Settore Residenziale

schede regionali

Piemonte e Valle d'Aosta

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	9
Le pertinenze.....	12
Le quotazioni	13
Il fatturato.....	15
I mutui ipotecari.....	17
I volumi	17
Il capitale e il tasso	22
Fonti e criteri metodologici.....	25
Indice delle figure	28
Indice delle tabelle	28

Le compravendite

I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 nelle regioni Piemonte e Valle d'Aosta. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sulla consistenza delle superfici scambiate, sulla distribuzione delle compravendite per classe di popolazione dei comuni e ancora sulla tipologia dimensionale oggetto di transazione. Si fornisce, inoltre, informazione sull'entità delle transazioni inerenti le pertinenze (che comprendono box e magazzini). A conclusione del capitolo si riporta l'analisi delle quotazioni e una stima del valore del volume di scambio delle abitazioni.

Il settore residenziale nel 2009 per le due regioni in esame continua a registrare l'andamento decrescente iniziato nel 2007, omogeneo per i capoluoghi e il resto delle province del Piemonte e diversificato nella Valle d'Aosta (Figura 1).

In ambito regionale per il Piemonte è ovviamente predominante il numero delle compravendite della provincia di Torino con il 53% delle transazioni (Figura 2), seguita da Cuneo (14%), percentuali inferiori al 10% si ripartiscono fra le altre province.

Il numero delle transazioni nel 2009 risulta di 52.131 (Tabella 1) unità compravendute per la regione Piemonte e 1.887 unità per la regione Valle d'Aosta. Oltre Torino che registra il maggior numero di compravendite come capoluogo (11.206 NTN) e come resto della provincia (16.686 NTN), seguono i capoluoghi di Alessandria, con 1.152 compravendite, e Novara con 1.134 NTN.

In Tabella 1 è inoltre evidente il calo generalizzato delle transazioni nel 2009 rispetto al 2008, pari al -13,4% a livello regionale per il Piemonte e -12,8% per la Valle d'Aosta, con punte del -24,3% registrate nel capoluogo valdostano. L'unico andamento in controtendenza si registra nel capoluogo di Asti (+7,3%). Anche l'IMI cala nel 2009 rispetto al 2008, -0,33 punti percentuali in Piemonte e -0,26 punti percentuali in Valle d'Aosta, facendo registrare una differenza massima (-0,58 punti percentuali) nel capoluogo di Alessandria. L'IMI più alto si riscontra nel capoluogo di Asti (2,42%), quello più basso nel resto della provincia di Verbania (1,38%).

In Figura 3 si riporta la serie storica dell'indice NTN dal 2004 al 2009. Torino mostra un andamento stabile fino al 2006 seguito da un calo nel 2007 e da un crollo evidente nel 2008 e nel 2009. Le altre province presentano andamenti alquanto simili: quasi tutte registrano una discesa delle transazioni dal 2008.

L'andamento dell'IMI, rappresentato in Figura 4, segue pressoché l'andamento del NTN registrando la continua discesa della quota di stock compravenduto ancora nel 2009.

In Figura 5 è rappresentata la mappa della distribuzione comunale del numero di transazioni. Dal cromatismo si evince che il numero maggiore di transazioni si registra nei capoluoghi e nell'hinterland di Torino. In Figura 6 è invece illustrata la mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009 che mette in risalto i comuni più vivaci dal punto di vista immobiliare.

In Tabella 2 sono, infine, disponibili i dati di compravendita distinti per classe demografica dei comuni di entrambe le regioni. A detenere il numero maggiore delle compravendite per la regione Piemonte sono i 23 comuni con più di 25.000 abitanti che rappresentano solo il 2% dei comuni totali ma che registrano il maggior numero di transazioni (22.937 NTN). Interessante è la quotazione media di questa classe di comuni che risulta essere di circa 1.560 €/mq, influenzata ovviamente dal capoluogo; circa 900 €/mq è la quotazione media nei comuni minori, con una media regionale complessiva di circa 960 €/mq. Nella regione Valle d'Aosta la quotazione media regionale delle abitazioni risulta di circa 1.850 €/mq.

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

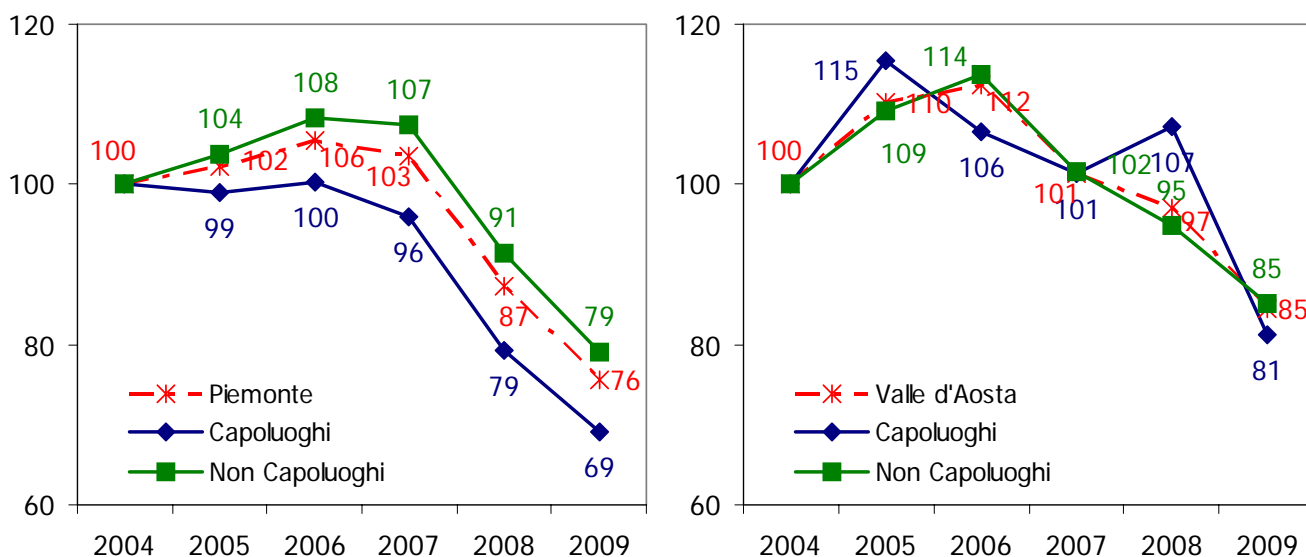


Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

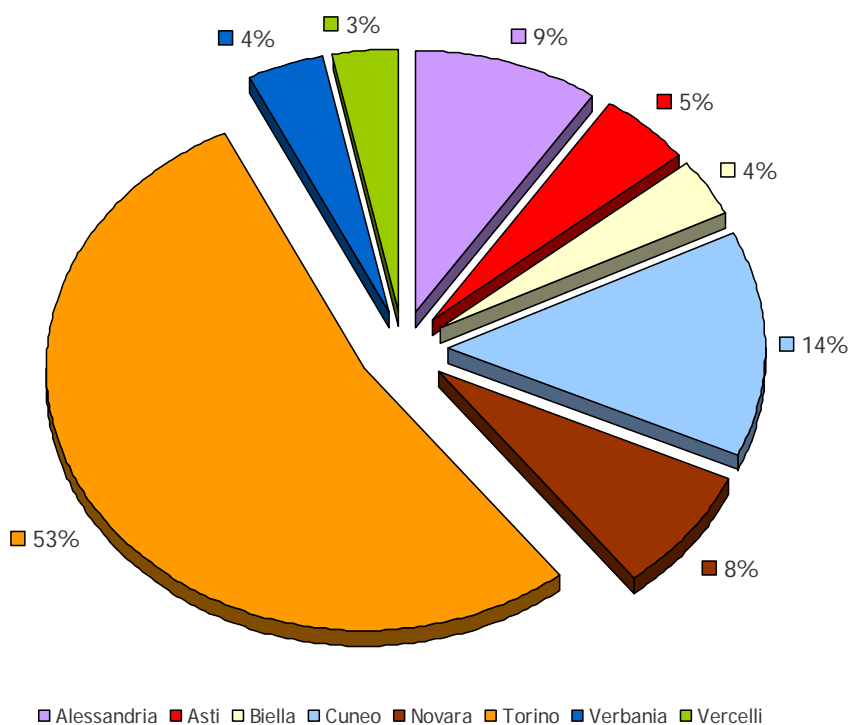


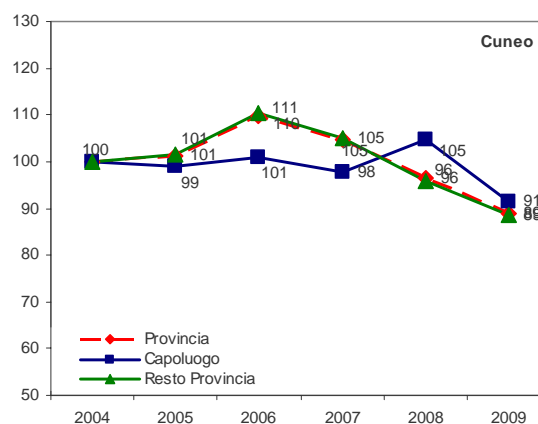
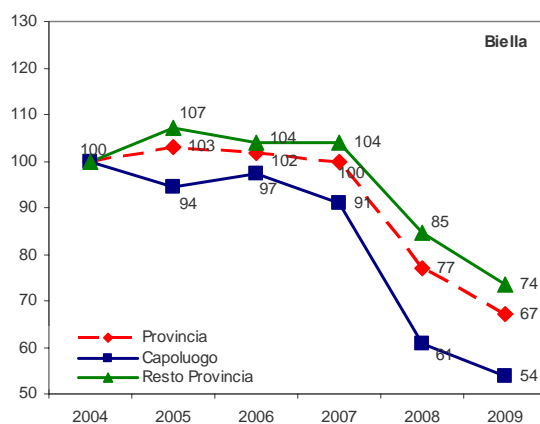
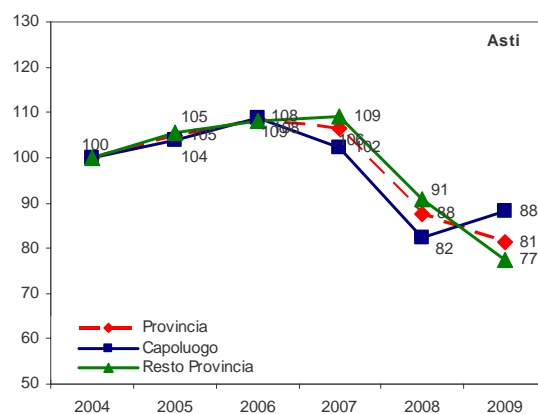
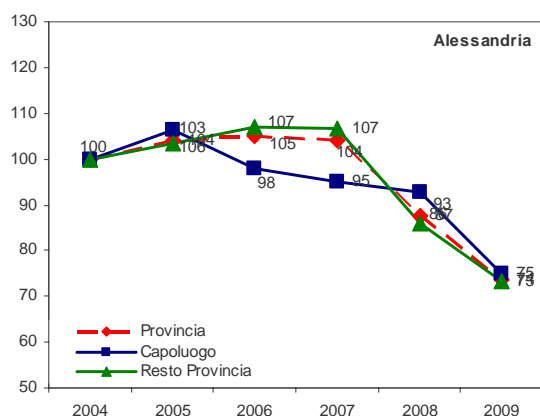
Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
ALESSANDRIA	4.952	-15,7%	1,78%	-0,36
ASTI	2.442	-7,1%	1,89%	-0,18
BIELLA	1.860	-13,4%	1,53%	-0,24
CUNEO	7.279	-7,9%	1,90%	-0,21
NOVARA	3.980	-15,9%	1,91%	-0,38
TORINO	27.892	-14,1%	2,15%	-0,38
VERBANIA	1.920	-13,7%	1,47%	-0,25
VERCELLI	1.806	-17,1%	1,52%	-0,32
PIEMONTE	52.131	-13,4%	1,96%	-0,33
VALLE D'AOSTA	1.887	-12,8%	1,53%	-0,26

Capoluogo	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
ALESSANDRIA	1.152	-19,2%	2,23%	-0,58
ASTI	985	7,3%	2,42%	0,13
BIELLA	478	-11,9%	1,69%	-0,22
CUNEO	582	-12,6%	1,93%	-0,30
NOVARA	1.134	-15,8%	2,09%	-0,40
TORINO	11.206	-13,1%	2,25%	-0,34
VERBANIA	377	-0,7%	2,03%	-0,02
VERCELLI	505	-21,1%	1,90%	-0,51
PIEMONTE	16.420	-12,7%	2,19%	-0,33
VALLE D'AOSTA	315	-24,3%	1,58%	-0,51

Resto Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
ALESSANDRIA	3.799	-14,6%	1,68%	-0,31
ASTI	1.457	-14,8%	1,65%	-0,32
BIELLA	1.382	-13,9%	1,49%	-0,24
CUNEO	6.697	-7,4%	1,89%	-0,20
NOVARA	2.846	-15,9%	1,85%	-0,38
TORINO	16.686	-14,8%	2,09%	-0,41
VERBANIA	1.543	-16,4%	1,38%	-0,28
VERCELLI	1.300	-15,4%	1,41%	-0,27
PIEMONTE	35.711	-13,6%	1,86%	-0,33
VALLE D'AOSTA	1.573	-10,1%	1,53%	-0,20

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



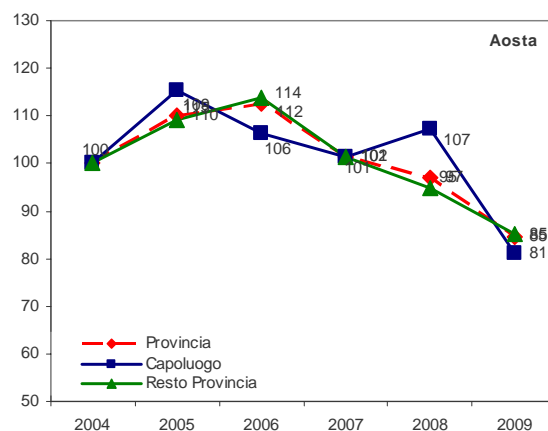
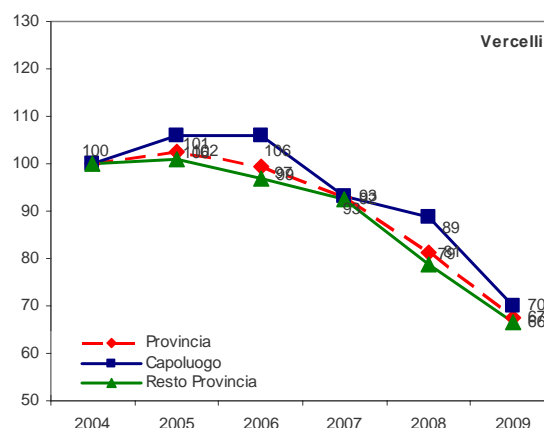
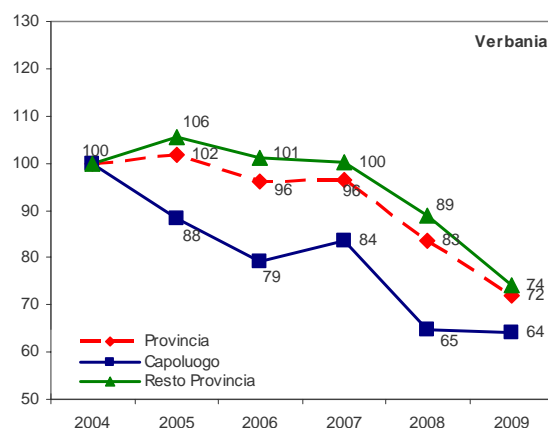
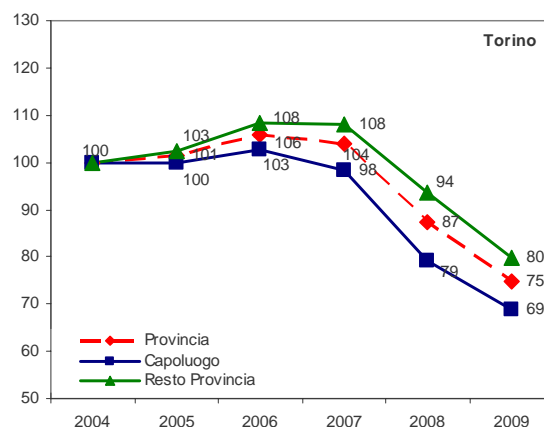
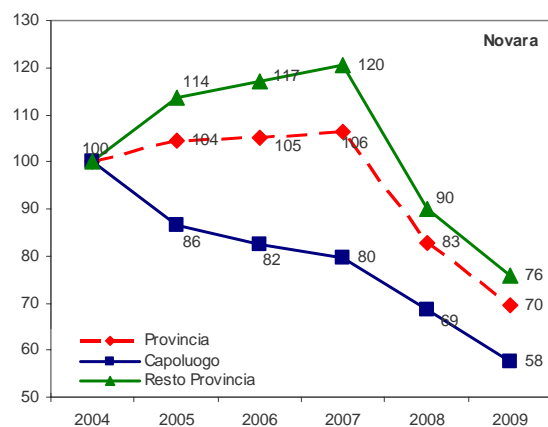
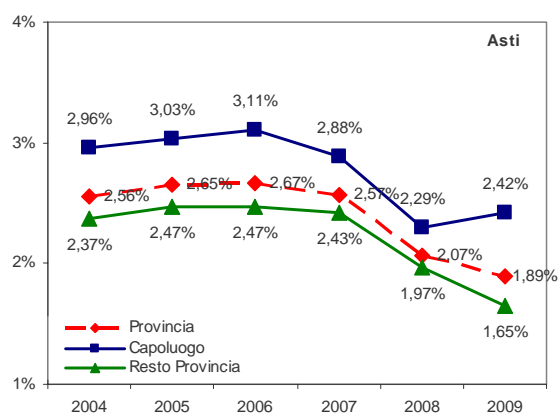
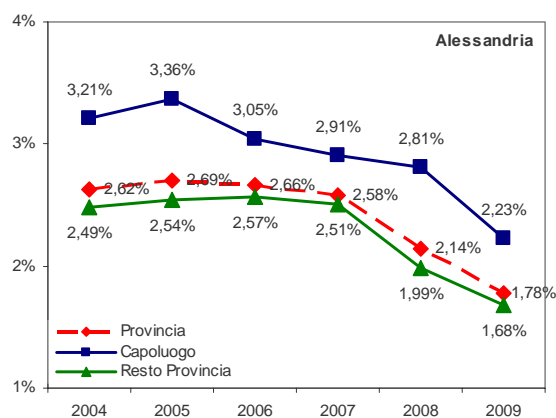


Figura 4: Andamento IMI provincia, capoluogo e resto della provincia



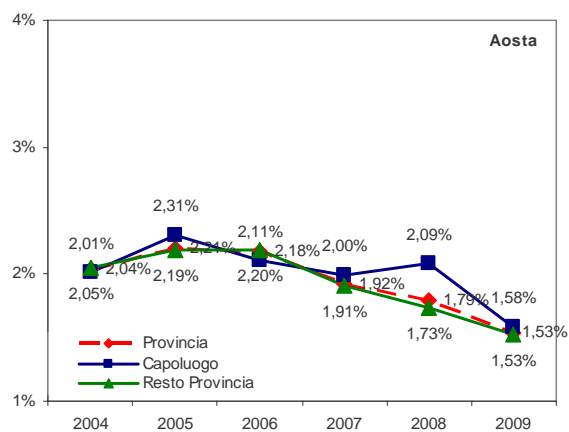
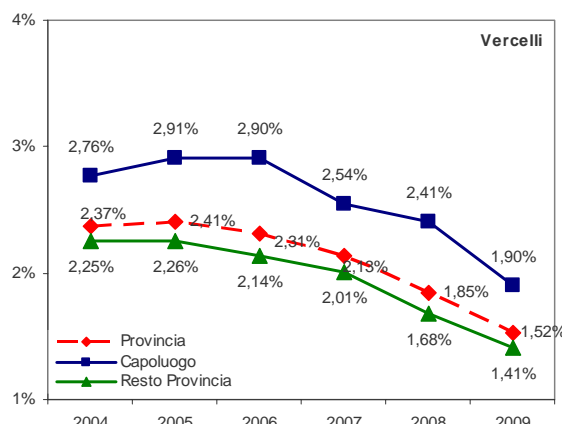
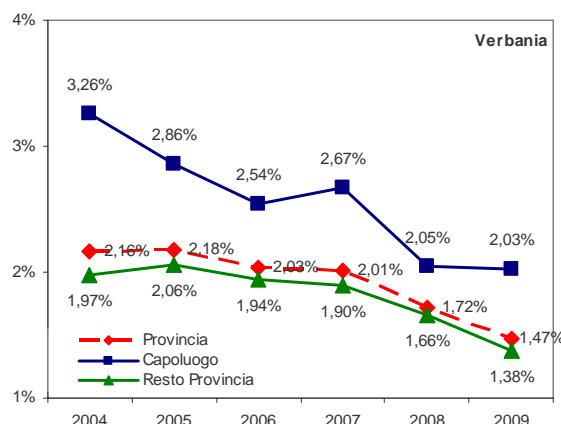
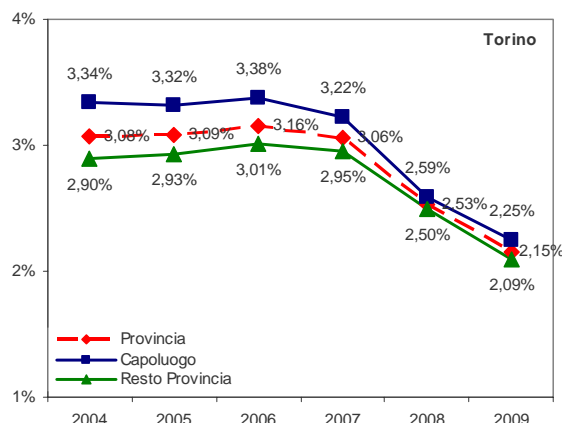
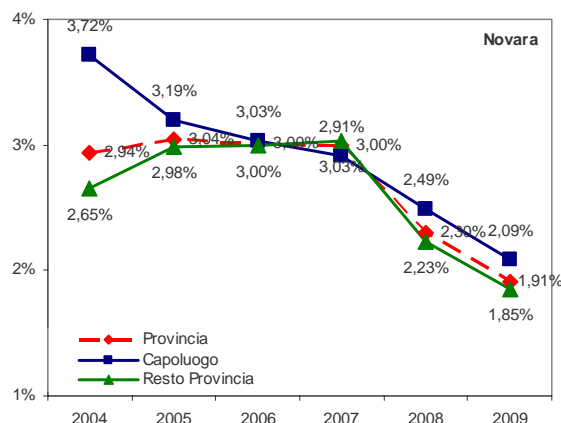
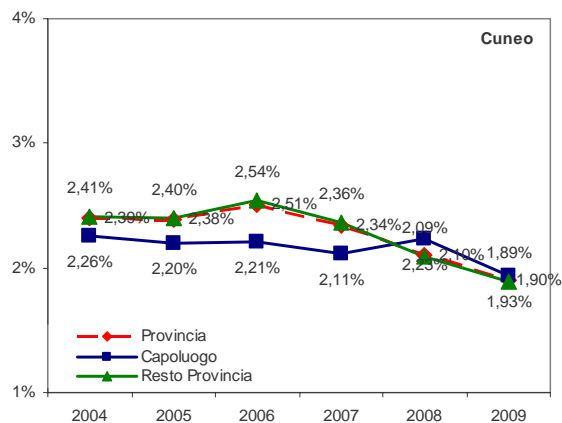
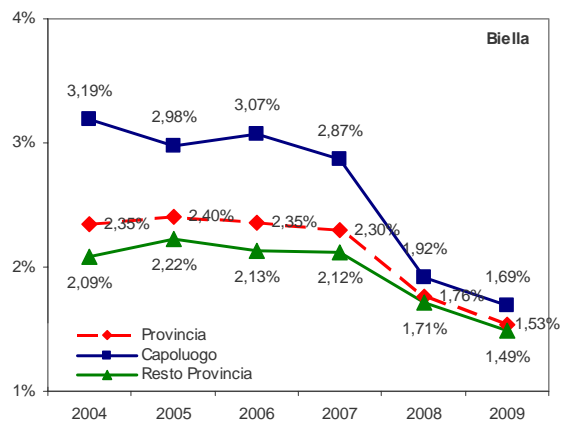


















Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

Valdaosta

	> 2.000	(0)
	1.000 - 2.000	(0)
	500 - 1.000	(0)
	200 - 500	(1)
	100 - 200	(1)
	50 - 100	(10)
	1 - 50	(60)
	0	(2)

Piemonte

	> 2.000	(1)
	1.000 - 2.000	(2)
	500 - 1.000	(7)
	200 - 500	(31)
	100 - 200	(41)
	50 - 100	(77)
	1 - 50	(1014)
	0	(33)

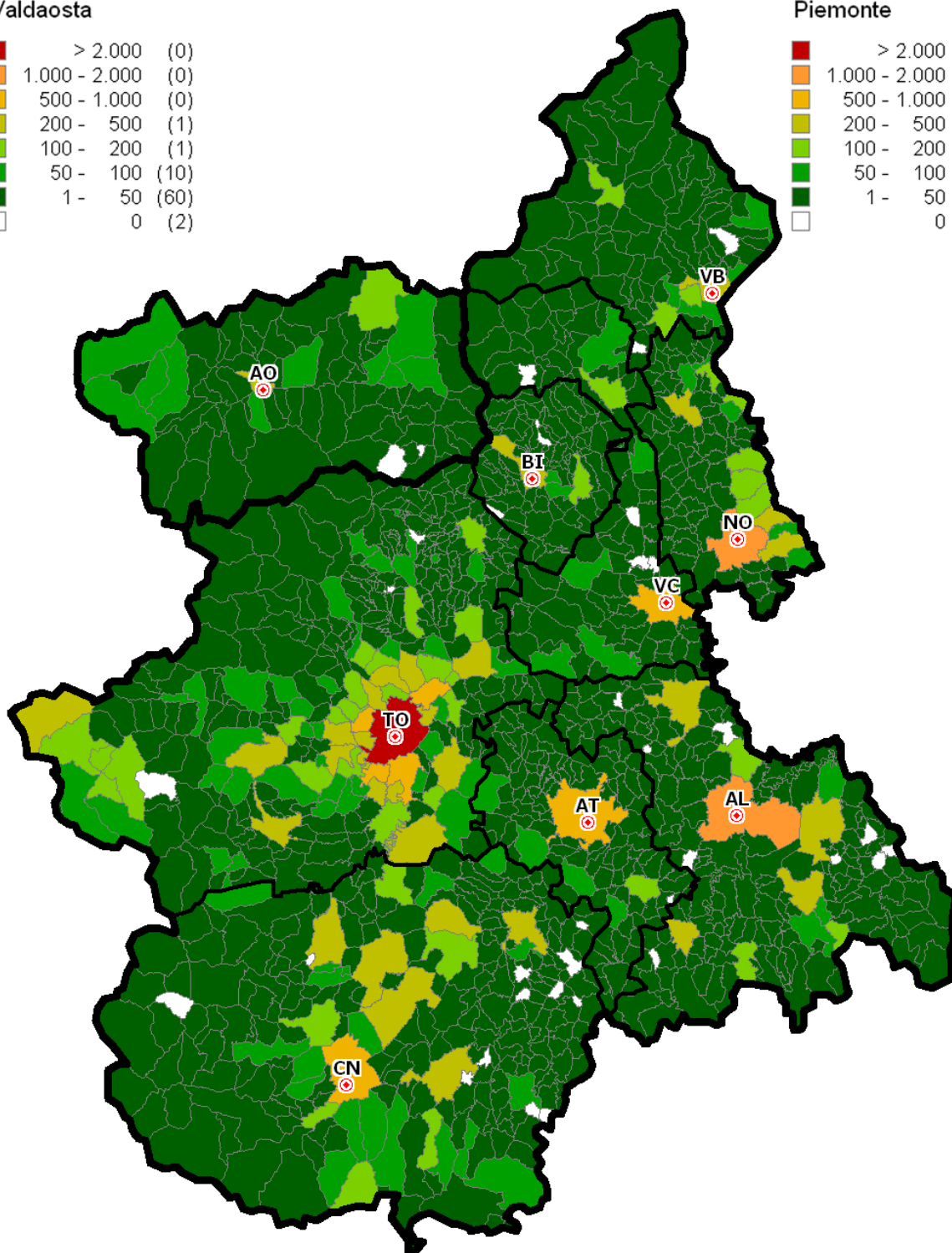














Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

Valdaosta

	> 5%	(0)
	4% - 5%	(0)
	3% - 4%	(1)
	2% - 3%	(11)
	1% - 2%	(46)
	0% - 1%	(16)

Piemonte

	> 5%	(4)
	4% - 5%	(10)
	3% - 4%	(51)
	2% - 3%	(266)
	1% - 2%	(592)
	0% - 1%	(283)

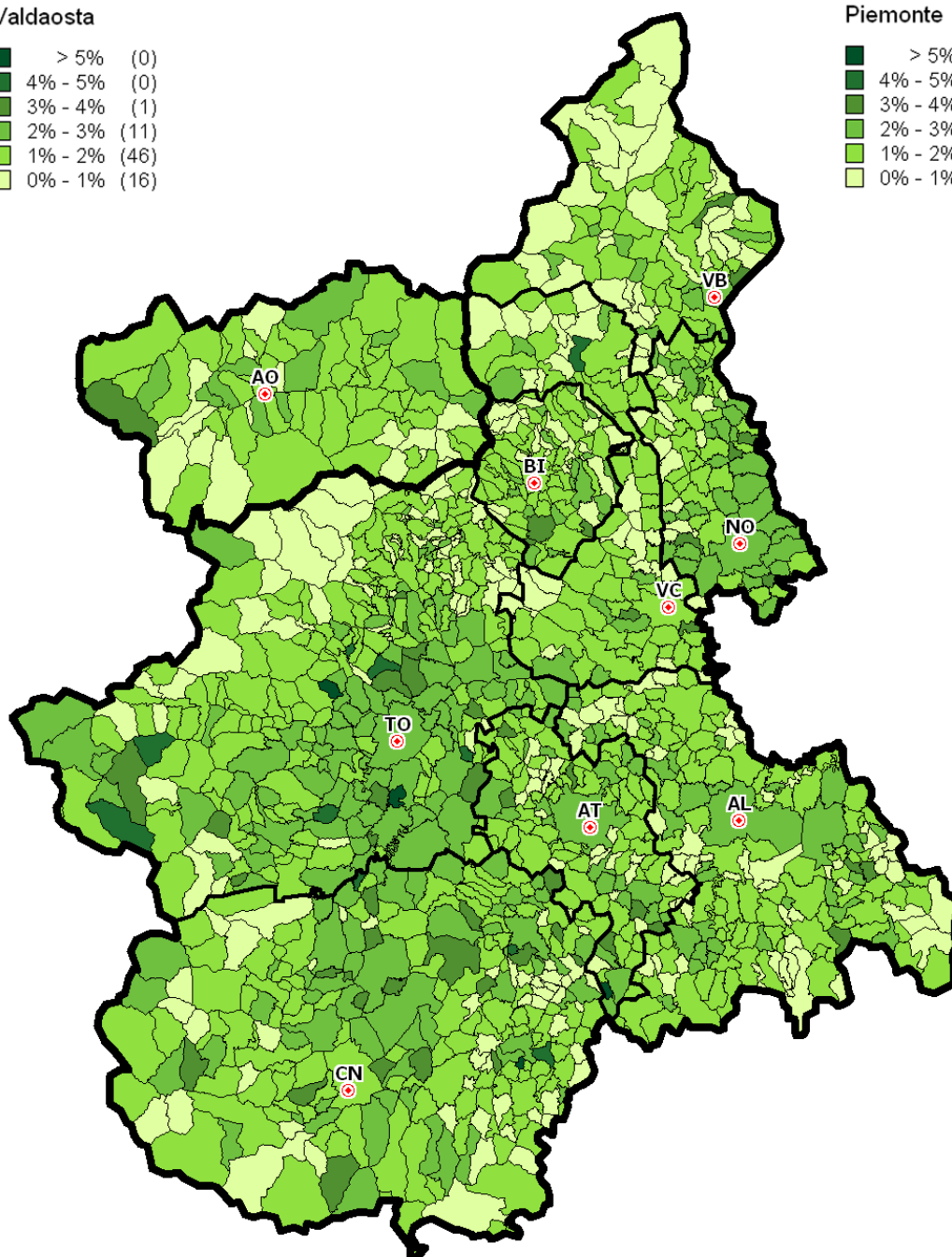


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	valore medio € mq
<= 5.000	1.077	89%	16.328	15	1,63%	915
5.000 - 25.000	110	9%	12.866	117	2,05%	1.254
> 25.000	23	2%	22.937	997	2,21%	1.559
PIEMONTE	1.210	100%	52.131	43	1,96%	958

Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	valore medio € mq
<= 5.000	73	99%	1.573	22	1,53%	1.847
5.000 - 25.000	-	0%	-	-	-	-
> 25.000	1	1%	315	315	1,58%	1.893
VALLE D'AOSTA	74	100%	1.887	26	1,53%	1.847

Le compravendite

Le dimensioni

Il totale regionale di superficie compravenduta è stato nel 2009 di 5.398.976 mq nella regione Piemonte e 161.922 mq nella regione Valle d'Aosta, pari ad una media ad abitazione di 103,6 mq per la prima e di 85,8 mq per la seconda. Le abitazioni più grandi sono state vendute nel resto della provincia di Asti con una media di 149,4 mq; mentre le abitazioni più piccole a Verbania città con 91,8 mq. In Valle d'Aosta la superficie media compravenduta risulta essere di 85,8 mq per la provincia, 99,8 mq per il capoluogo ed infine 83 mq per il resto della provincia. Rispetto all'anno 2008 si è registrato un calo delle superfici oggetto di transazione in media a livello regionale pari al -13,5% in Piemonte e -14,3% in Valle d'Aosta. Uniche eccezioni le città capoluogo di Asti e Verbania, che registrano un lieve incremento pari al 2,7%.

In Tabella 4 sono descritte le compravendite del 2009 sulla base delle dimensioni delle abitazioni compravendute. A livello regionale in Piemonte si registrano 15.884 compravendite di abitazioni piccole (31,6%¹), 13.397 abitazioni medie (26,7%) e 11.080 abitazioni medio piccole (22,1%); nella provincia di Torino si evidenzia un maggiore scambio di abitazioni di taglio medio con le classi centrali che rappresentano l'83% del venduto (Figura 7). Anche in Valle d'Aosta prevalgono le abitazioni di taglio piccolo seguite, tuttavia, dai monolocali.

Tabella 3: Superficie totale NTN 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
ALESSANDRIA	555.830	112,3	-16,7%	-1,3
ASTI	312.854	128,1	-9,2%	-3
BIELLA	238.504	128,2	-12,0%	2,1
CUNEO	784.443	107,8	-9,2%	-1,6
NOVARA	451.350	113,4	-14,9%	1,3
TORINO	2.649.514	95	-14,4%	-0,3
VERBANIA	188.715	98,3	-12,9%	0,9
VERCELLI	217.765	120,6	-14,1%	4,2
PIEMONTE	5.398.976	103,6	-13,5%	-0,2
VALLE D'AOSTA	161.922	85,8	-14,3%	-1,5
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var.% Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
ALESSANDRIA	117.590	102	-17,9%	1,7
ASTI	95.120	96,6	2,7%	-4,3
BIELLA	53.570	112,1	-11,5%	0,5
CUNEO	63.502	109,1	-5,7%	8
NOVARA	114.988	101,4	-13,5%	2,8
TORINO	922.693	82,3	-12,4%	0,6
VERBANIA	34.636	91,8	2,7%	3
VERCELLI	58.416	115,6	-19,3%	2,5
PIEMONTE	1.460.516	88,9	-11,8%	0,9
VALLE D'AOSTA	31.399	99,8	-20,8%	4,5
Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	var.% Sup 2008/09	Differenza Sup Media 2008/09 mq
ALESSANDRIA	438.240	115,4	-16,4%	-2,4
ASTI	217.734	149,4	-13,6%	2
BIELLA	184.934	133,8	-12,1%	2,8
CUNEO	720.941	107,6	-9,5%	-2,5
NOVARA	336.362	118,2	-15,3%	0,8
TORINO	1.726.821	103,5	-15,4%	-0,7
VERBANIA	154.080	99,9	-15,8%	0,8
VERCELLI	159.349	122,5	-12,0%	4,7
PIEMONTE	3.938.460	110,3	-14,1%	-0,6
VALLE D'AOSTA	130.523	83	-12,6%	-2,4

¹ Percentuali calcolate senza tenere conto delle unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie (nd)

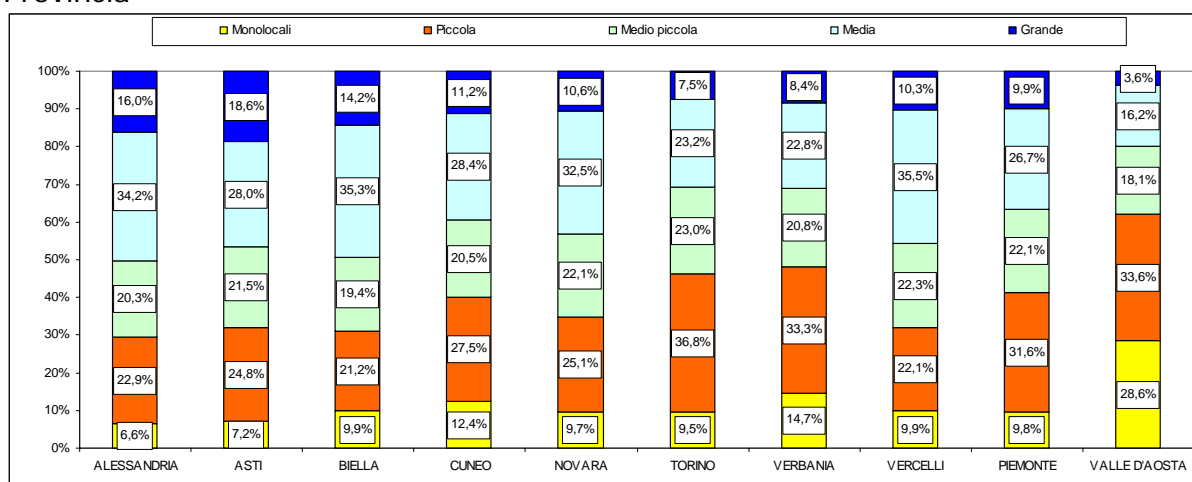
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ALESSANDRIA	306	1.071	947	1.597	748	283	4.952
ASTI	166	574	497	649	430	125	2.442
BIELLA	170	363	333	605	244	145	1.860
CUNEO	862	1.909	1.419	1.971	774	343	7.279
NOVARA	371	964	850	1.248	408	139	3.980
TORINO	2.591	10.022	6.275	6.308	2.028	668	27.892
VERBANIA	267	605	378	414	152	105	1.920
VERCELLI	170	376	381	605	175	99	1.806
PIEMONTE	4.904	15.884	11.080	13.397	4.959	1.906	52.131
VALLE D'AOSTA	512	601	325	289	64	97	1.887
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ALESSANDRIA	65	288	263	378	116	43	1.152
ASTI	91	330	209	264	65	25	985
BIELLA	43	118	73	164	53	28	478
CUNEO	28	135	129	207	58	26	582
NOVARA	106	286	291	351	93	7	1.134
TORINO	1.325	4.821	2.493	2.006	434	127	11.206
VERBANIA	49	127	99	76	17	10	377
VERCELLI	34	113	133	177	34	15	505
PIEMONTE	1.741	6.217	3.690	3.624	869	279	16.420
VALLE D'AOSTA	40	86	68	101	14	6	315
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ALESSANDRIA	241	783	684	1.219	632	240	3.799
ASTI	75	244	288	385	366	100	1.457
BIELLA	127	245	261	441	191	117	1.382
CUNEO	835	1.775	1.290	1.764	716	318	6.697
NOVARA	265	678	559	897	315	133	2.846
TORINO	1.266	5.201	3.782	4.302	1.594	541	16.686
VERBANIA	218	478	278	338	135	95	1.543
VERCELLI	136	263	248	429	142	84	1.300
PIEMONTE	3.163	9.668	7.389	9.774	4.091	1.627	35.711
VALLE D'AOSTA	472	514	257	188	50	92	1.573

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

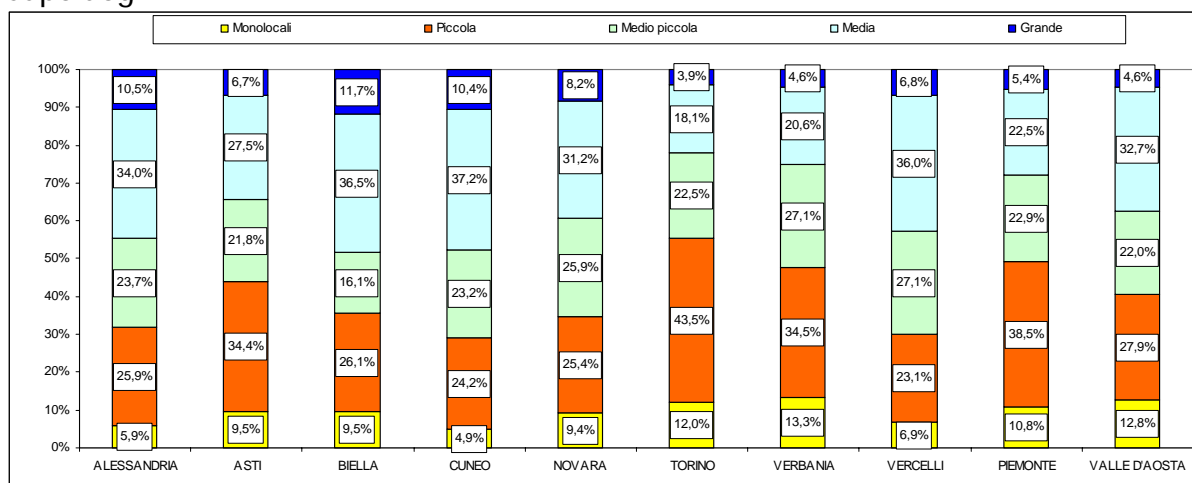
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia

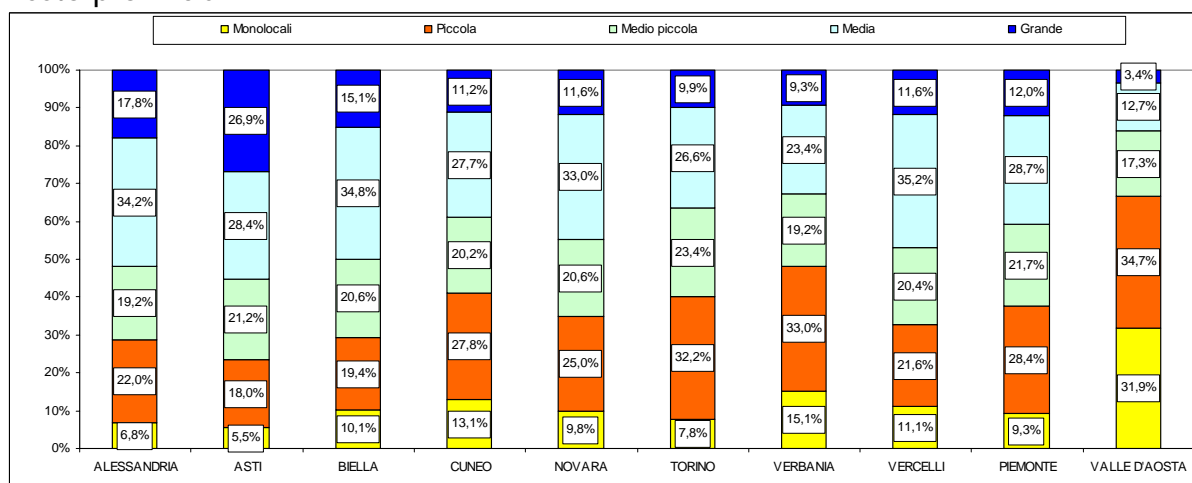




Capoluoghi



Resto provincia



Le compravendite

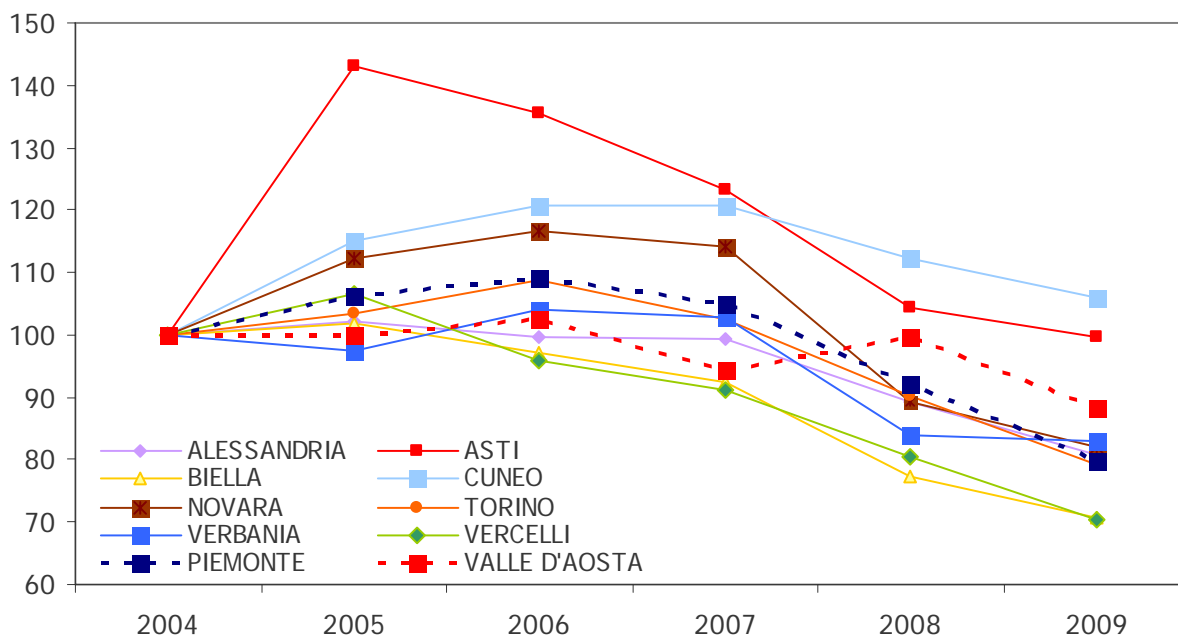
Le pertinenze

Il Piemonte evidenzia nel 2009 un totale di transazioni relative alle pertinenze (box e magazzini) pari a 42.822 unità compravendute, di cui circa la metà nella sola provincia di Torino (21.920 unità), con un IMI che oscilla tra l'1,53% di Biella ed il 2,33% di Torino. Rispetto al 2008 si registra in Piemonte una variazione negativa a livello regionale pari al -13,6% con punta al ribasso per Vercelli (-12,5%) e Torino (-12,4%); risultano più contenute le perdite nelle altre province della regione. La Valle d'Aosta registra un totale di 1.908 transazioni, con una variazione negativa rispetto al 2008 pari a -11,5% circa e con un IMI pari all'1,90%. In Figura 8 è rappresentato l'indice delle transazioni delle pertinenze dal 2004 al 2009 relativo a tutte le province.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	var.% NTN 2008/09	IMI 2009
ALESSANDRIA	4.032	-9,3%	2,09%
ASTI	1.719	-4,5%	2,12%
BIELLA	1.673	-8,3%	1,53%
CUNEO	6.580	-5,6%	2,12%
NOVARA	3.780	-8,1%	2,13%
TORINO	21.920	-12,4%	2,33%
VERBANIA	1.550	-1,2%	1,77%
VERCELLI	1.569	-12,5%	1,55%
PIEMONTE	42.822	-13,6%	2,14%
VALLE D'AOSTA	1.908	-11,4%	1,90%

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



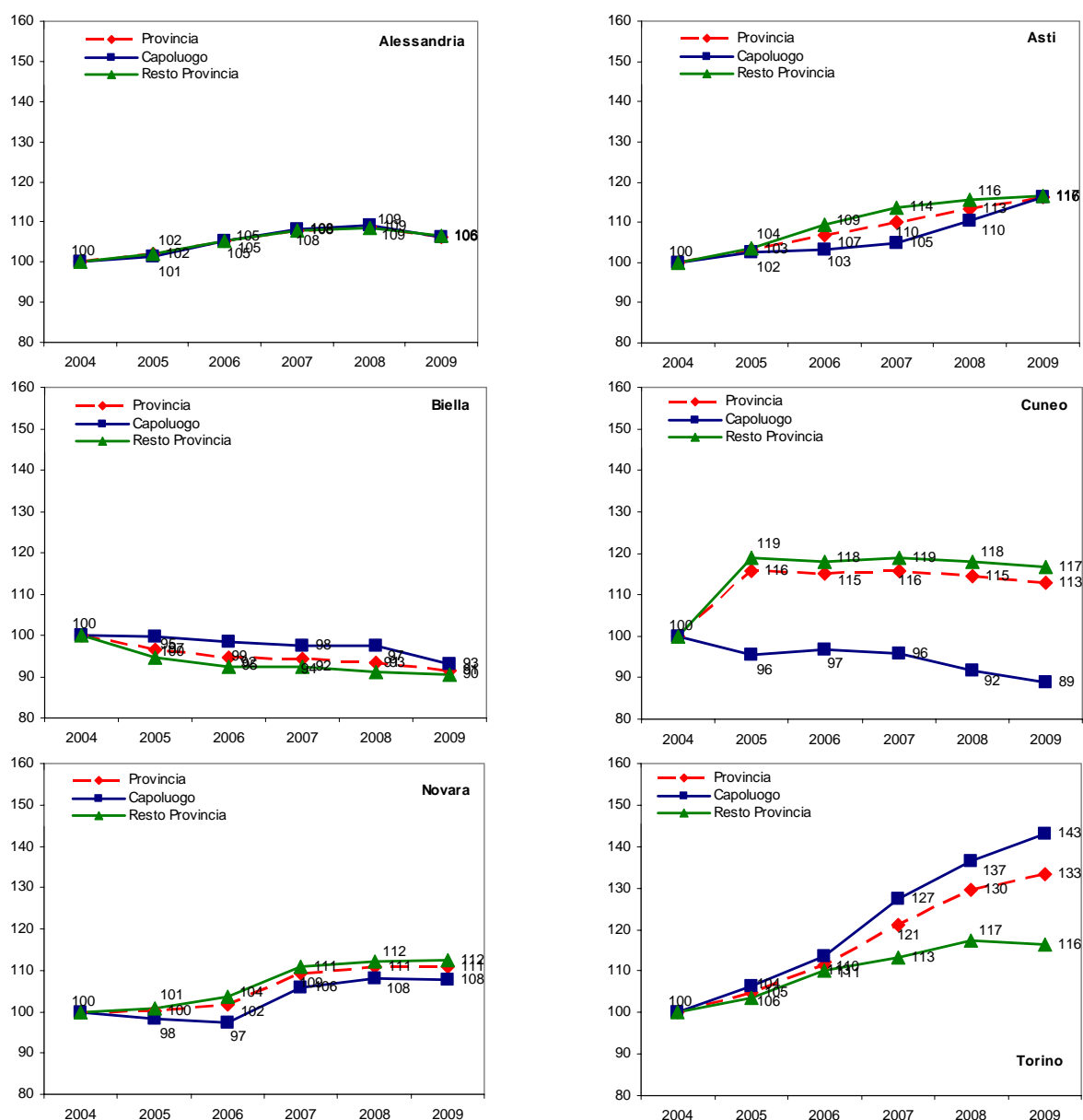
Le compravendite

Le quotazioni

Il numero indice delle quotazioni medie residenziali dal 2004 (Figura 9) mostra in Piemonte, a livello generale, una certa varietà degli andamenti. Mentre Torino, Vercelli ed Asti segnano un incremento dei valori, Novara risulta sostanzialmente stabile mentre le restanti province continuano a registrare una contrazione dei prezzi. Differenti anche i comportamenti dei capoluoghi rispetto agli hinterland con Alessandria che presenta un andamento identico dei prezzi, Cuneo che ha registrato nel quinquennio una maggior rivalutazione dell'hinterland rispetto al capoluogo, Verbania e Vercelli che invece hanno visto crescere di più i valori del capoluogo.

Ad Aosta, si registra un andamento tendenzialmente crescente sia per il capoluogo che per la provincia con la seconda che, tuttavia, risulta essersi rivalutata di più. La mappa dei differenziali di prezzo in Figura 10 mostra come la Valle d'Aosta presenti prezzi medi molto alti rispetto alla media nazionale (in Valle d'Aosta sono presenti molti comuni a forte vocazione turistica); le aree con i prezzi medi più bassi appartengono alla regione Piemonte con i comuni del biellese e dell'astigiano.

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



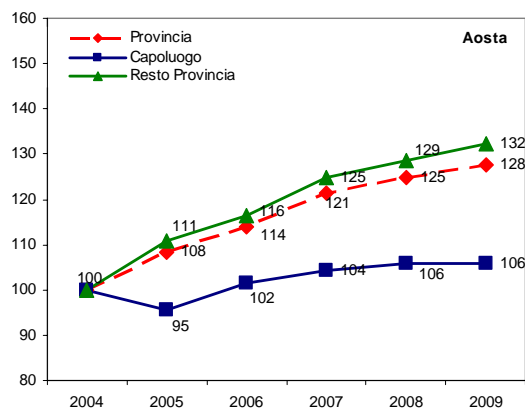
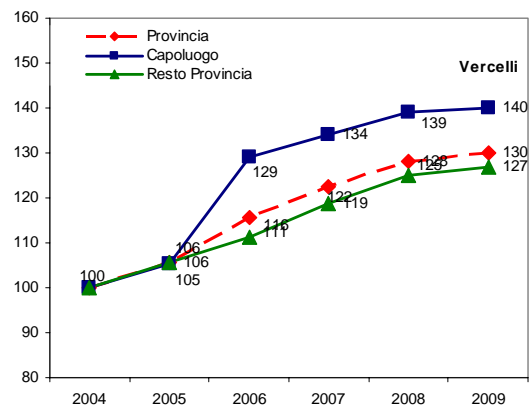
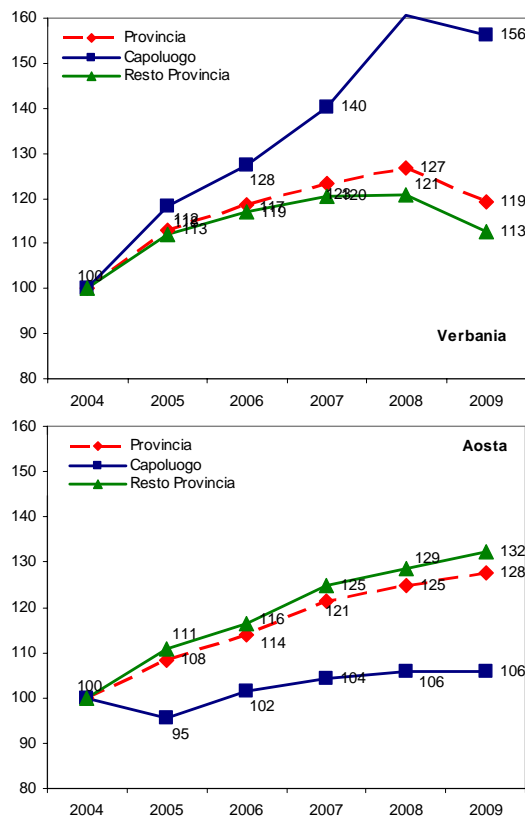
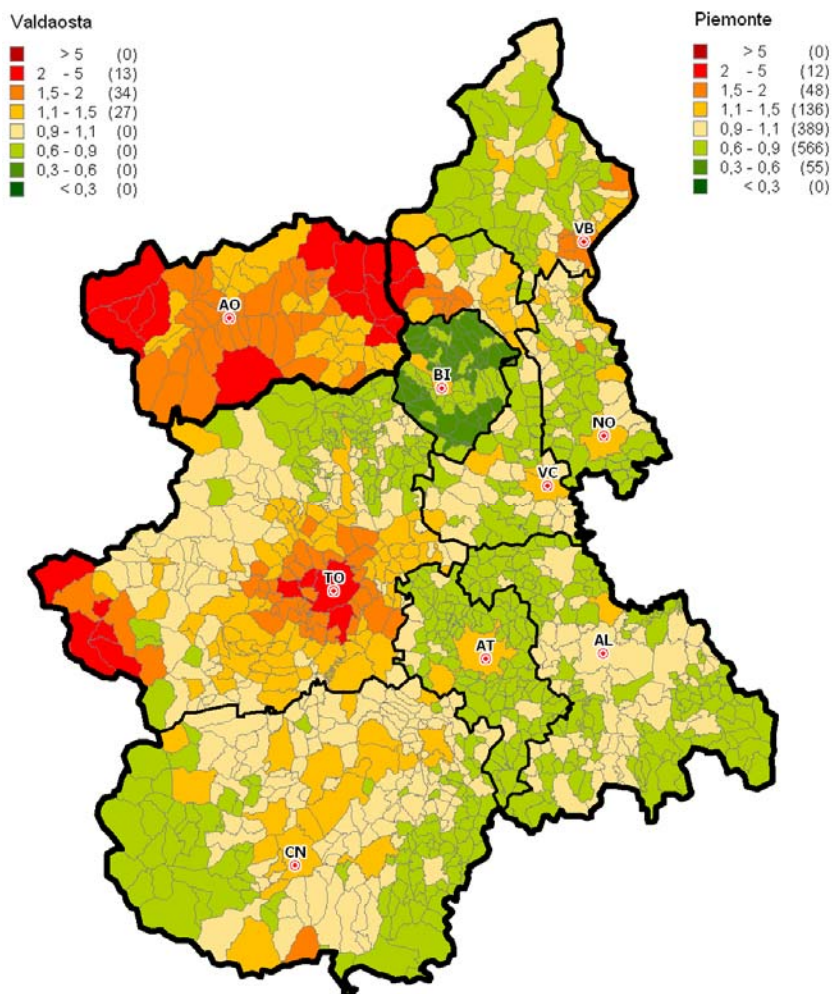


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite

Il fatturato

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI e le superfici delle abitazioni compravendute² si è provveduto ad effettuare una stima di larga massima del valore del volume di scambio delle abitazioni nel 2009. Il "fatturato" del 2009 nelle province della regione Piemonte è risultato di 7,9 mld di euro circa, composti di 3,1 mld circa relativi ai capoluoghi e di 4,8 mld relativi al resto delle province. E' la provincia di Torino (Figura 11) a detenere il primato della quota di fatturato più alta (65%), con il capoluogo che da solo totalizza il 30% circa del totale regionale. Per la regione Valle d'Aosta, il fatturato totale registrato è di circa 361 mln di euro composti da circa 301 mln nel resto della provincia e da circa 60 mln nel capoluogo.

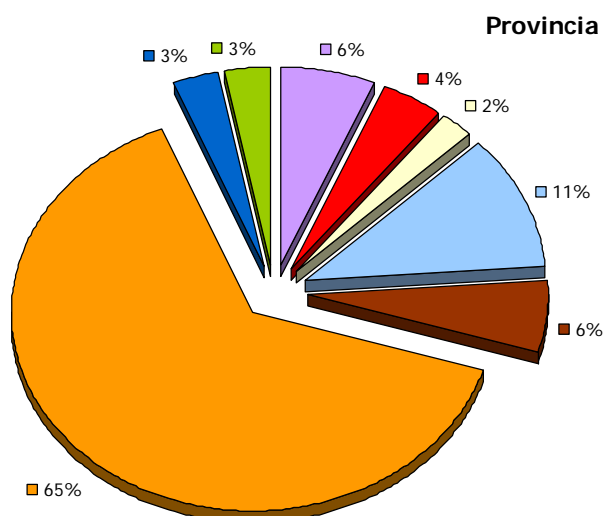
In Tabella 7 è presentata una stima del prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, solo capoluogo e comuni restanti, con le relative variazioni rispetto all'anno 2008. Nella regione Piemonte i prezzi medi più elevati sono a Torino (circa 222.000 euro), mentre il capoluogo dove si registrano i prezzi unitari più bassi è Alessandria, con 95.000 euro circa. Biella presenta invece il dato provinciale più basso, fortemente influenzata dai comuni più piccoli, dove mediamente è possibile acquistare un abitazione per 84.500 euro circa. Per la regione Valle d'Aosta il prezzo medio di un alloggio è di 191.000 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
Alessandria	518.897	-18,4%	110.371	-20,2%	408.526	-17,9%
Asti	317.203	-5,5%	130.806	8,1%	186.397	-13,2%
Biella	183.887	-15,1%	67.117	-15,3%	116.769	-15,0%
Cuneo	879.006	-9,8%	91.027	-8,6%	787.979	-10,0%
Novara	468.770	-14,6%	132.885	-13,7%	335.885	-15,0%
Torino	5.141.041	-11,4%	2.490.108	-8,2%	2.650.933	-14,2%
Verbania	233.364	-17,5%	55.693	0,3%	177.671	-21,9%
Vercelli	252.521	-17,0%	78.415	-18,8%	174.106	-16,1%
PIEMONTE	7.994.689	-12,2%	3.156.422	-8,7%	4.838.267	-14,3%
VALLE D'AOSTA	361.286	-9,8%	59.436	-20,6%	301.850	-7,3%

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

■ Alessandria ■ Asti ■ Biella ■ Cuneo ■ Novara ■ Torino ■ Verbania ■ Vercelli



² Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.

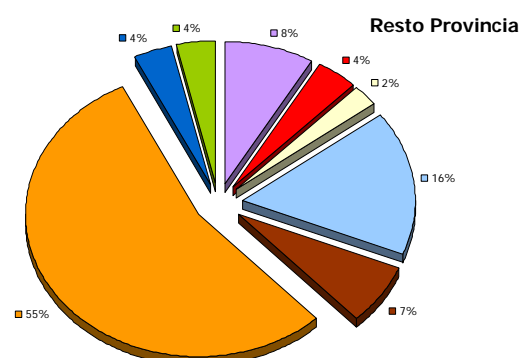
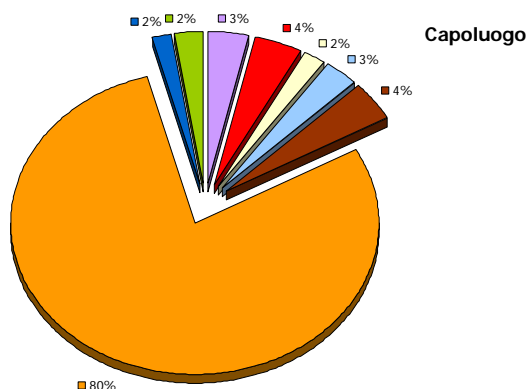


Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio	Differenza 2008/09	Prezzo medio	Differenza 2008/09	Prezzo medio	Differenza 2008/09
Alessandria	104.795	-3.429	95.774	-1.233	107.532	-4.288
Asti	129.916	2.177	132.860	1.043	127.928	2.378
Biella	98.862	-2.660	140.404	-5.591	84.493	-1.862
Cuneo	120.752	-2.631	156.355	6.929	117.657	-3.327
Novara	117.767	1.708	117.183	2.932	118.000	1.221
Torino	184.319	5.682	222.210	11.783	158.872	1.164
Verbania	121.536	-5.588	147.559	1.425	115.170	-8.039
Vercelli	139.838	193	155.157	4.273	133.885	-1.080
PIEMONTE	153.358	2.056	192.229	8.468	135.484	-1.043
VALLE D'AOSTA	191.414	6.393	188.841	8.887	191.929	5.703

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 nelle regioni Piemonte e Valle D'Aosta. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sul capitale erogato, sul tasso iniziale applicato e sulla durata pattuita per la restituzione del finanziamento. 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 registrati nella regione Piemonte nel 2009, e come rappresentato in Figura 12, è prevalente la provincia di Torino con un 61% di transazioni, seguite da Cuneo (10%), Alessandria e Novara (8%). Le compravendite con mutuo sono state, nel 2009, 21.493 di cui 12.827 nella provincia di Torino. Rispetto al 2008 si è registrato, in accordo con la diminuzione delle compravendite, un calo di quelle assistite da ipoteca del -13,7% con una punta di -20,4% nella provincia di Vercelli. Il capitale erogato è stato, a livello regionale, di 2,5 mld di euro circa di cui 1,5 mld erogati nella sola provincia di Torino. Anche per il capitale si registra una diminuzione del 13% circa a livello regionale e del 24,5% per la provincia di Vercelli. Il tasso medio iniziale applicato nel 2009 risulta per l'intera regione del 3,74%, e va da un minimo di 3,21% della provincia di Cuneo ad un massimo del 3,86% della provincia di Torino. Rispetto al 2008 i tassi registrano una differenza molto negativa (-1,77 punti percentuali a livello regionale) con una punta di -2,11 punti per la provincia di Cuneo. La durata media dei mutui ipotecari a livello regionale è di 22,4 anni. Nella regione Valle d'Aosta, le compravendite effettuate nel 2009 con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche sono state 569. Rispetto al 2008 si è registrato, in accordo con la diminuzione delle compravendite, un calo di quelle assistite da ipoteca del -11,0%. Anche per il capitale si registra una diminuzione del 3% a livello regionale. Il tasso medio iniziale del 2009 risulta per l'intera regione del 3,35%. Rispetto al 2008, i tassi registrano una differenza alquanto negativa (-1,82 punti percentuali a livello regionale). La durata media dei mutui ipotecari, sempre a livello regionale, è di 22,6 anni.

Esaminando la Tabella 9 la quota di compravendite assistite da mutuo in Piemonte è, rispetto al totale degli acquisti di abitazioni di persone fisiche, di circa il 41%. La punta massima si registra a Torino (capoluogo ed hinterland) con un 46% di compravendite assistite da mutuo, il minimo è invece nel resto della provincia di Cuneo dove il ricorso al mutuo scende al 29% circa. Rispetto al 2008 si registra una sostanziale stabilità dell'incidenza. Nella Regione Valle d'Aosta, l'incidenza delle ipoteche sul totale delle compravendite è di circa il 30%. Rispetto al 2008, si registra un lieve incremento pari a 0,6% in media.

L'indice NTN IP Piemonte dal 2004 al 2009 mostra per il capoluogo di regione una discesa repentina fino al 2008 ed un certo rallentamento nel 2009 (Figura 13). Il calo è generalizzato anche per le altre province, con l'unica eccezione del capoluogo di Verbania, che registra nel 2009 una variazione positiva dell'indice.

In Figura 14 è illustrata la mappa della distribuzione comunale del ricorso al credito. In Piemonte emerge Torino con il maggiore numero di transazioni assistite da mutuo.

In Tabella 10 è rappresentata la distribuzione del NTN IP in base alla dimensione delle abitazioni. Il ricorso al credito nella regione Piemonte è stato più consistente per le abitazioni medie seguite a breve distanza dalle piccole e dalle medio-piccole. A Torino città predomina la richiesta di mutuo per le abitazioni piccole. Per la regione Valle d'Aosta invece le compravendite assistite da mutuo sono maggiori per le abitazioni piccole.

Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia

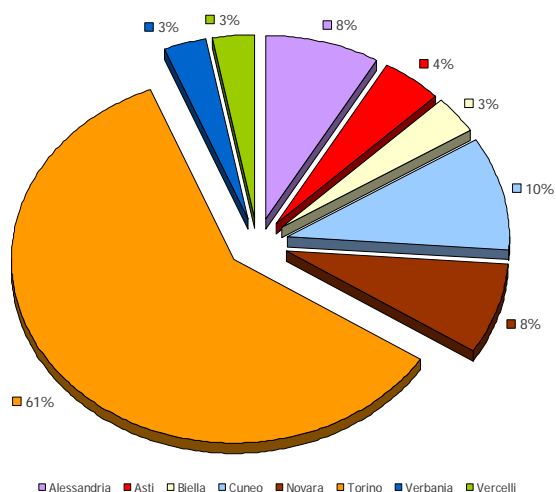


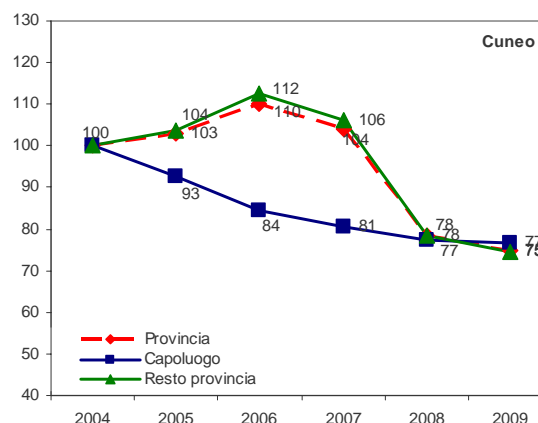
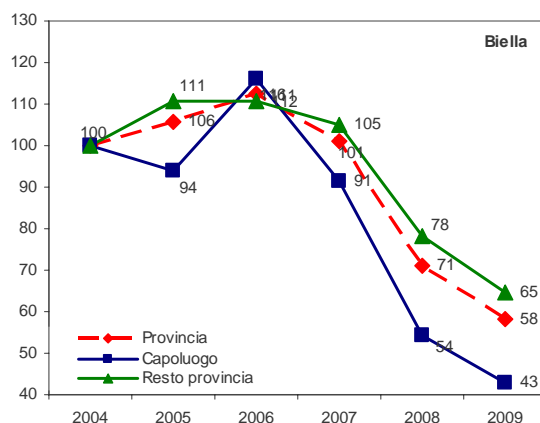
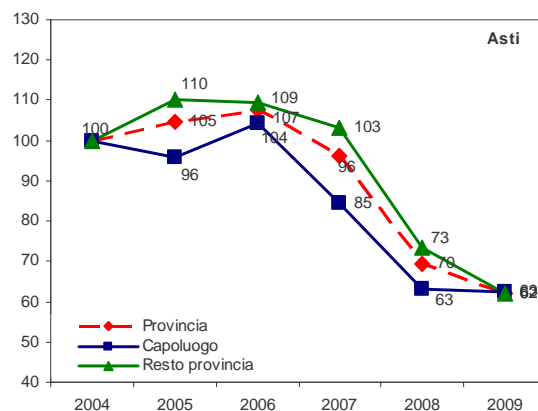
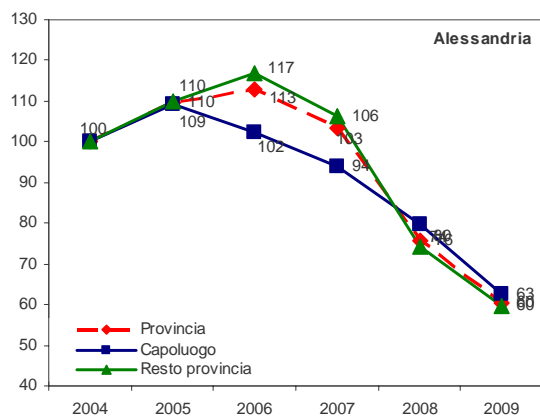
Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia

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
ALESSANDRIA	1.799	-20,1%	183.269	-23,6%	3,71%	-1,68%	22,7
ASTI	922	-10,6%	105.430	-9,4%	3,71%	-1,73%	22,6
BIELLA	727	-18,2%	65.357	-20,9%	3,65%	-1,88%	23,4
CUNEO	2.133	-4,7%	243.103	-2,8%	3,21%	-2,11%	21,6
NOVARA	1.767	-19,0%	205.876	-16,9%	3,70%	-1,80%	23,5
TORINO	12.827	-13,1%	1.509.086	-12,4%	3,86%	-1,71%	22,5
VERBANIA	640	-10,3%	80.632	3,6%	3,57%	-1,57%	21,0
VERCELLI	678	-20,4%	62.852	-24,5%	3,71%	-1,93%	22,0
PIEMONTE	21.493	-13,7%	2.455.605	-12,9%	3,74%	-1,77%	22,4
VALLE D'AOSTA	569	-11,0%	78.752	-3,0%	3,35%	-1,82%	22,6

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

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	NTNip_09/ NTN PF_09	Differenza 2008/09	NTNip_09/ NTN PF_09	Differenza 2008/09	NTNip_09/ NTN PF_09	Differenza 2008/09
ALESSANDRIA	36,3%	-2,0%	41,1%	-1,2%	34,9%	-2,1%
ASTI	37,8%	-1,5%	35,8%	-3,0%	39,1%	-0,4%
BIELLA	39,1%	-2,6%	33,5%	-3,9%	41,0%	-2,1%
CUNEO	29,3%	1,0%	30,8%	3,6%	29,2%	0,7%
NOVARA	44,4%	-1,7%	45,9%	0,4%	43,8%	-2,5%
TORINO	46,0%	0,5%	45,9%	-0,5%	46,0%	1,2%
VERBANIA	33,3%	1,3%	45,1%	6,2%	30,5%	-0,2%
VERCELLI	37,5%	-1,6%	45,7%	5,6%	34,4%	-4,3%
PIEMONTE	41,2%	-0,2%	44,1%	-0,3%	39,9%	-0,2%
VALLE D'AOSTA	30,2%	0,6%	40,2%	1,4%	28,2%	0,8%

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



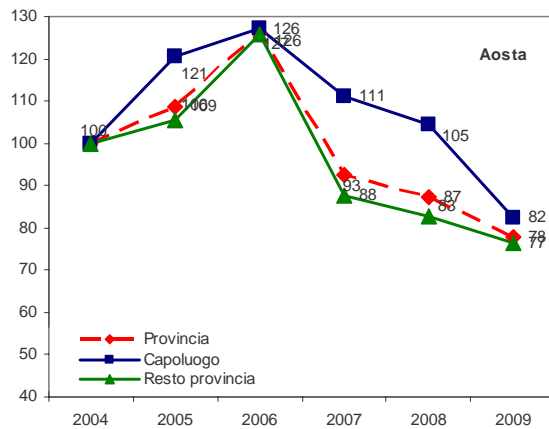
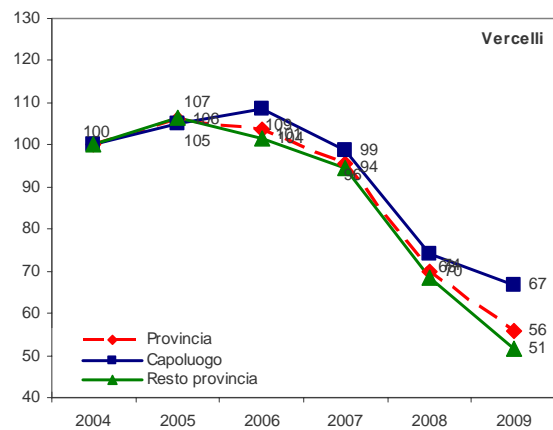
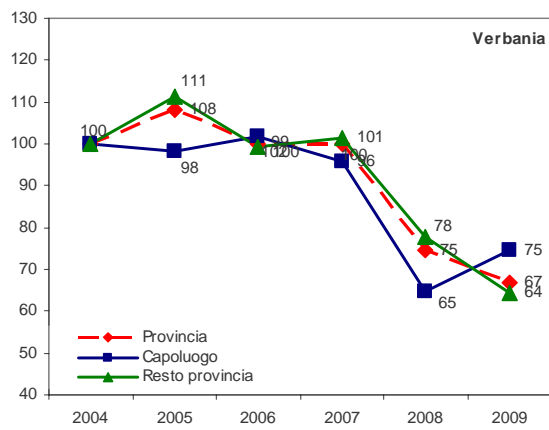
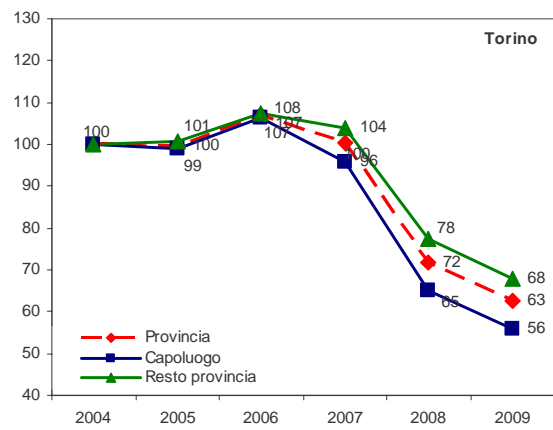
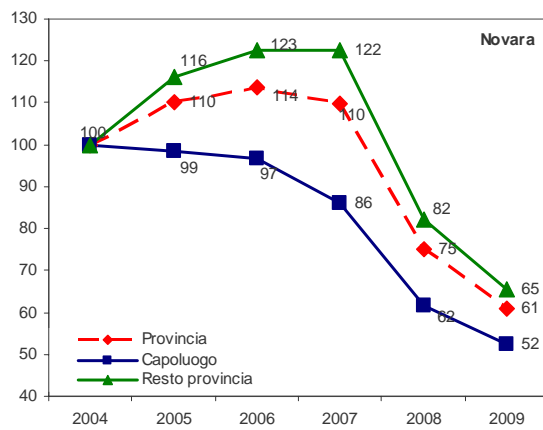


Figura 14: Mappa della distribuzione comunale dell'NTN IP Piemonte e Valle D'Aosta 2009

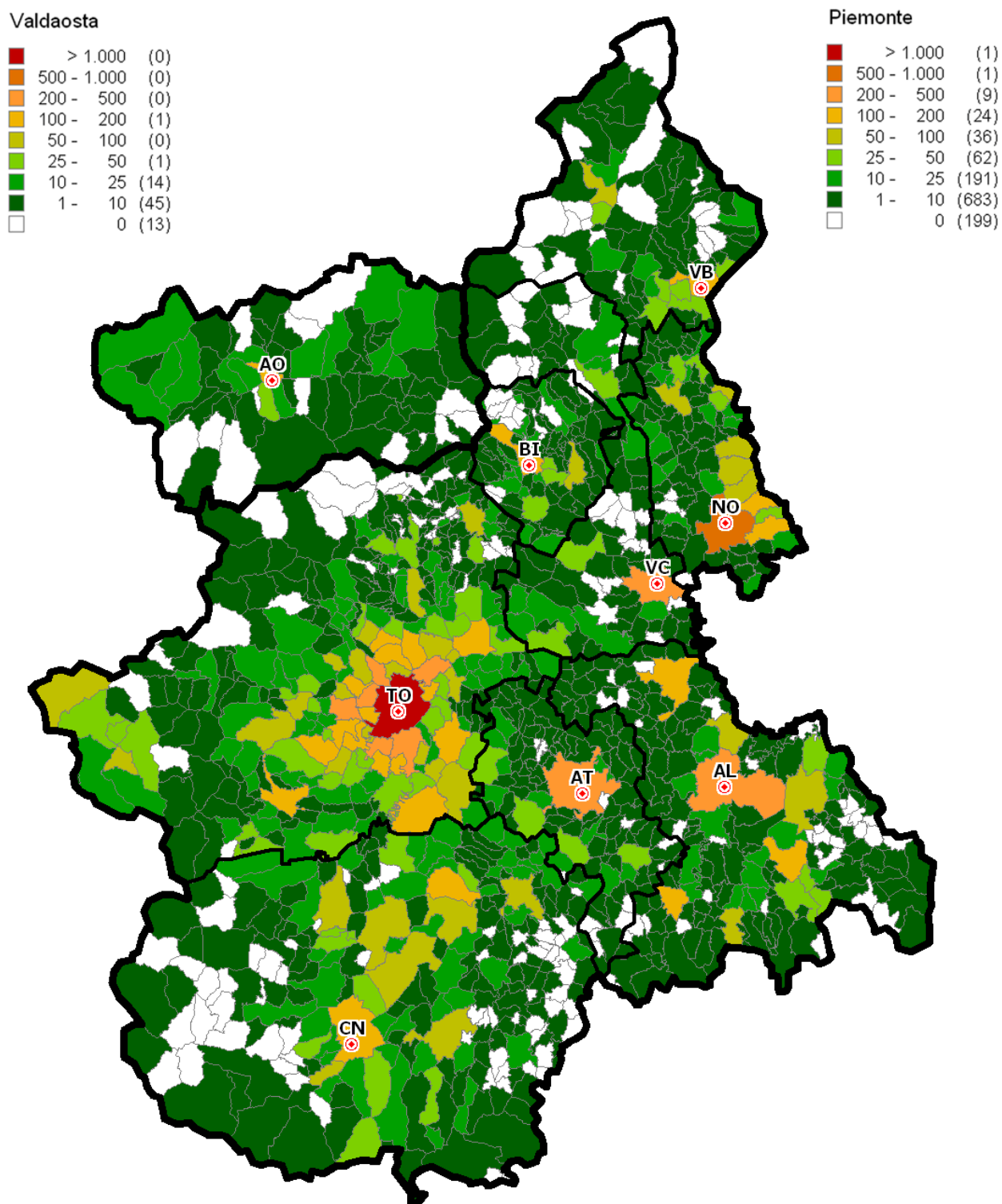
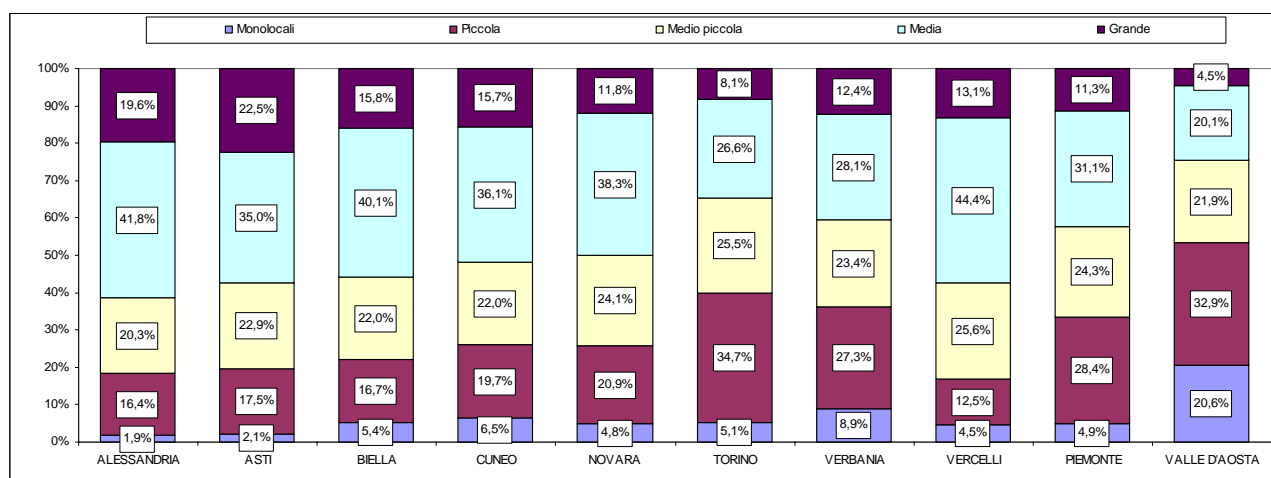


Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ALESSANDRIA	33	284	350	722	338	74	1.799
ASTI	19	156	204	312	201	30	922
BIELLA	38	118	156	284	112	34	742
CUNEO	133	403	449	739	321	87	2.133
NOVARA	84	363	418	664	205	32	1.767
TORINO	643	4.393	3.220	3.364	1.029	178	12.827
VERBANIA	55	169	145	174	77	21	640
VERCELLI	30	83	170	295	87	13	678
PIEMONTE	1.036	5.969	5.112	6.553	2.371	468	21.508
VALLE D'AOSTA	115	183	122	112	25	12	569

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



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 Piemonte e della Valle D'Aosta. La media regionale del capitale unitario erogato delle province risulta in Piemonte di 114.249 euro, a livello dei capoluoghi 112.673 euro.

Torino città si attesta intorno a 114 mila euro (-900 euro circa rispetto al 2008), il suo hinterland registra un livello di capitale unitario erogato pari a 120 mila euro circa. Cuneo capoluogo registra il più alto livello di capitale medio erogato per unità pari a 140.781 euro (+22.637 euro rispetto al 2008), Vercelli è il capoluogo che registra invece il capitale minore con 87.854 euro. Sono da evidenziare le differenze negative di capitale erogato nelle province di Alessandria, Biella e Vercelli. In Valle d'Aosta a livello regionale sono stati erogati in media 138 mila euro circa per abitazione.

L'indice del capitale erogato in Piemonte dal 2004 al 2009 mostra per il capoluogo un calo consistente fino al 2008 ed un certo rallentamento della discesa nel 2009. Cuneo e Verbania sono gli unici capoluoghi ad invertire la tendenza nell'ultimo anno.

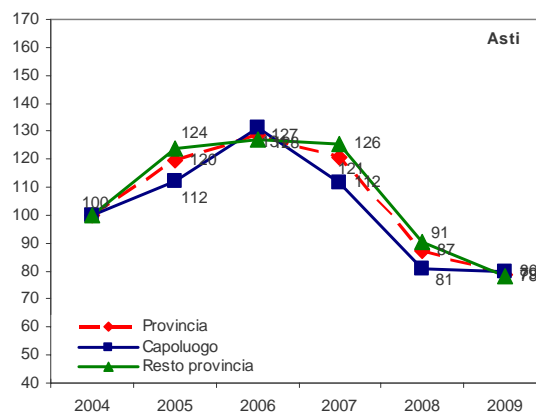
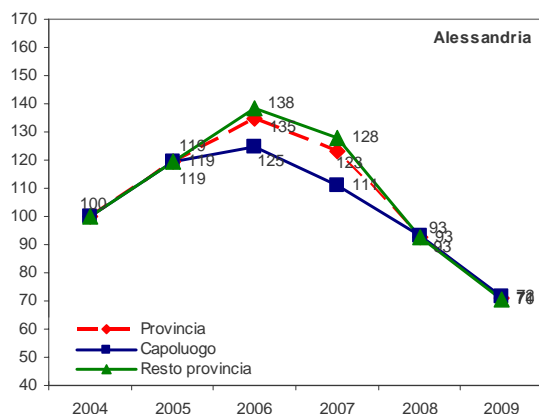
In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. In Piemonte su un totale di circa 2,5 mld di euro concessi a livello regionale, 1,5 mld circa sono quelli erogati per la provincia di Torino che vede il maggior capitale destinato all'acquisto di abitazioni piccole e medie. In Valle d'Aosta sono stati erogati circa 79 mln di euro con prevalenza per l'acquisto di abitazioni piccole (23 mln di euro).

Il tasso medio iniziale applicato in Piemonte a livello regionale è del 3,7%, con un minimo di 3,2% a Cuneo ed un massimo di 3,9% a Torino. In Valle d'Aosta i tassi praticati nel 2009 hanno registrato una media regionale di 3,4%.

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
ALESSANDRIA	101.890	-4.728	105.081	-1.919	100.750	-5.728
ASTI	114.313	1.543	109.267	-302	117.441	2.980
BIELLA	89.863	-4.554	92.702	-4.871	89.062	-4.423
CUNEO	113.983	2.257	140.781	22.637	111.522	361
NOVARA	116.488	2.849	114.207	6.809	117.440	1.363
TORINO	117.651	971	113.820	-911	120.220	2.212
VERBANIA	125.939	16.880	124.297	14.606	126.533	17.639
VERCELLI	92.698	-5.086	87.854	-10.214	95.201	-2.460
PIEMONTE	114.249	1.009	112.673	205	115.049	1.420
VALLE D'AOSTA	138.323	11.300	133.970	7.026	139.567	12.517

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



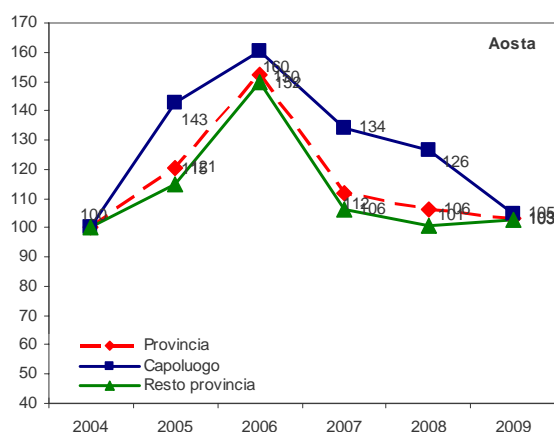
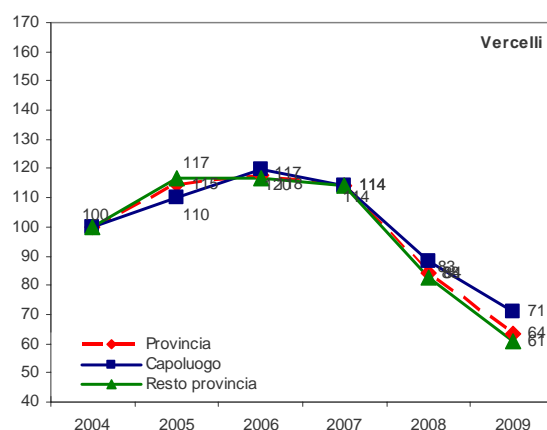
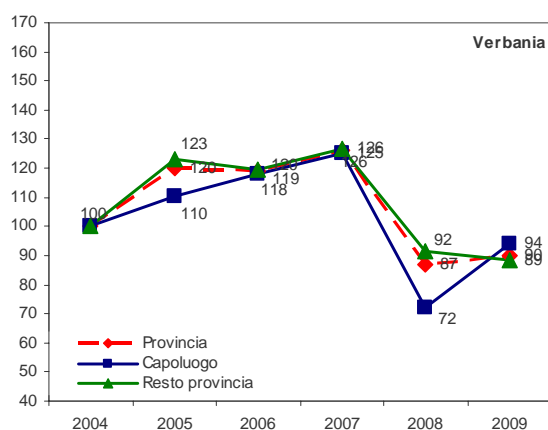
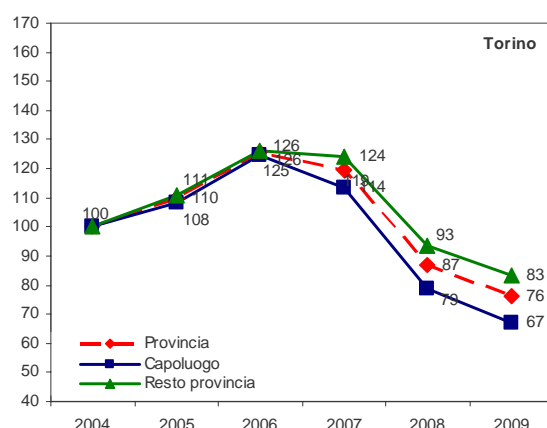
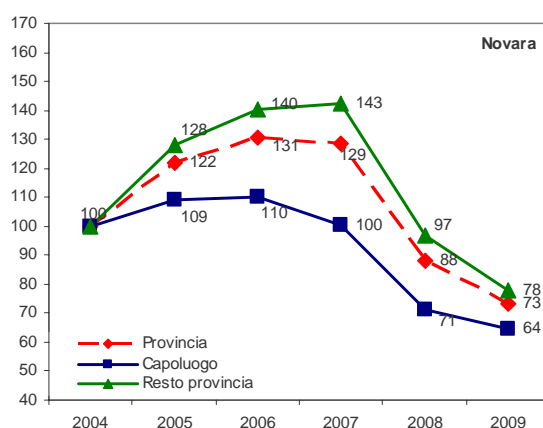
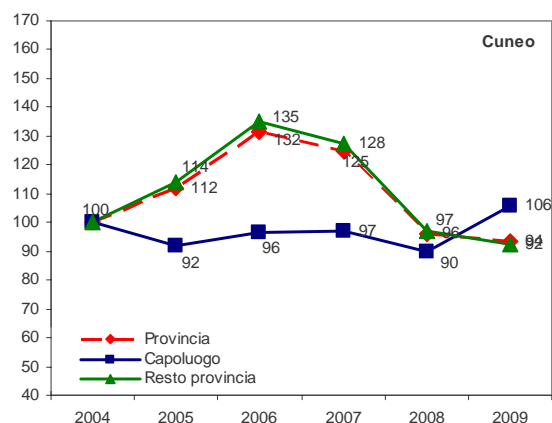
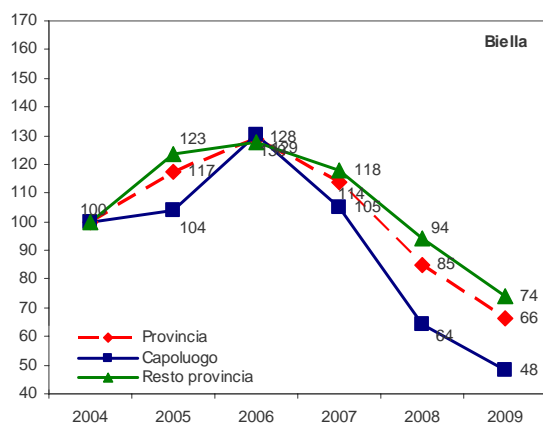


Tabella 12: Capitale erogato complessivo (x1000 €) per dimensione delle abitazioni per provincia nel 2009

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ALESSANDRIA	1.712	19.912	31.349	76.461	45.950	7.884	183.269
ASTI	1.280	12.778	20.720	36.777	30.288	3.587	105.430
BIELLA	1.706	6.786	12.264	28.402	14.937	2.295	66.389
CUNEO	9.516	34.799	46.415	91.933	52.974	7.466	243.103
NOVARA	6.021	32.916	43.847	84.244	36.063	2.784	205.876
TORINO	43.681	416.182	375.229	456.141	197.759	20.094	1.509.086
VERBANIA	4.500	18.567	16.546	25.440	13.516	2.063	80.632
VERCELLI	1.114	5.949	13.658	29.774	11.266	1.091	62.852
PIEMONTE	69.530	547.891	560.028	829.172	402.753	47.264	2.456.638
VALLE D'AOSTA	11.153	23.126	17.275	18.973	7.186	1.039	78.752

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

Provincia	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
ALESSANDRIA	3,7%	3,6%	3,8%
ASTI	3,7%	3,8%	3,7%
BIELLA	3,7%	3,7%	3,7%
CUNEO	3,2%	3,3%	3,2%
NOVARA	3,7%	3,7%	3,7%
TORINO	3,9%	3,9%	3,8%
VERBANIA	3,6%	3,5%	3,6%
VERCELLI	3,7%	3,7%	3,7%
PIEMONTE	3,7%	3,8%	3,7%
VALLE D'AOSTA	3,4%	3,4%	3,3%

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 provincia, capoluogo e resto della provincia	5
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	10
Figura 8: Indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione	12
Figura 9: Indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	13
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale.....	14
Figura 11: Distribuzione fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	15
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 Piemonte e Valle D'Aosta 2009.....	20
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia	21
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	8
Tabella 3: Superficie totale NTN 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.....	12
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	15
Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	16
Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia	18
Tabella 9: Quota NTN IP su NTN PF per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	18
Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia	21
Tabella 11: Capitale unitario medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	22
Tabella 12: Capitale erogato complessivo (x1000 €) per dimensione delle abitazioni per provincia nel 2009	24
Tabella 13: Tasso medio iniziale per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009	24