



Agenzia del
Territorio



Rapporto Immobiliare 2010
Settore Residenziale

schede regionali

Veneto e Friuli Venezia Giulia

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	14
Le quotazioni.....	15
Il fatturato	18
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

Le compravendite I volumi

In questo capitolo si riporta l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 delle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia¹. Si fornisce una panoramica sui volumi compravenduti (NTN), sull'entità delle superfici scambiate, sulla distribuzione delle compravendite per classe di popolazione dei singoli comuni e ancora sulla tipologia dimensionale oggetto di transazione e sui volumi di compravendita delle pertinenze. Si forniscono, inoltre, un'analisi delle quotazioni ed una stima del valore del volume di scambio delle abitazioni.

Il settore residenziale nel 2009 per le regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia continua a registrare l'andamento decrescente, iniziato nel 2007 e proseguito accentuandosi nel 2008 (Figura 1).

Nella regione Veneto, le province di Venezia, Verona e Padova raccolgono ciascuna il 20% circa delle transazioni; con il 16%, segue Vicenza e con il 15% Treviso, staccate, con appena il 5% delle transazioni regionali, Belluno e Rovigo (Figura 2). Per la regione Friuli predomina Udine con il 65% delle compravendite, seguita da Pordenone col restante 35%. In Veneto, su 51.446 NTN nel 2009 risulta che 11.871 si sono verificate a Venezia, di cui 2.764 nel solo capoluogo. In Friuli il numero delle transazioni nel 2009 è stato pari a 8.496 unità compravendute.

In Tabella 1 si evidenzia il calo generalizzato delle stipule rispetto al 2008. In Veneto il calo nel 2009 è pari al -11,7%, con punte di -25% registrate a Belluno capoluogo. L'unico dato in controtendenza si riscontra nella città di Padova che segna una crescita di oltre il 10%. In Friuli il calo è pari a -8,2%.

Anche l'IMI, in Veneto, perde -0,30 punti percentuali rispetto al 2008 facendo registrare una differenza massima di -0,57 punti percentuali nel capoluogo di Belluno. In Friuli il calo dell'IMI rispetto al 2008 è pari a -0,09 punti percentuali.

In Figura 3 si esamina l'indice NTN dal 2004 al 2009. Venezia mostra un andamento stabile fino al 2006 e un crollo evidente dal 2007 al 2009. Le altre province presentano andamenti alquanto simili. Quasi tutte registrano una discesa delle transazioni dal 2007. L'unica eccezione è il capoluogo di Padova che registra un lieve incremento del numero di compravendite dal 2008 al 2009. In Friuli, Pordenone continua a registrare in tutta la provincia il crollo iniziato nel 2005-2006. Udine vede scendere le transazioni dal 2007 per l'intera provincia, ma segna una stabilizzazione per il capoluogo.

L'andamento dell'IMI, rappresentato in Figura 4, segue pressoché l'andamento del NTN registrando dopo il crollo del 2008 una certa stabilizzazione nel 2009. Si distingue Padova che segna un leggero rialzo per il capoluogo.

In Figura 5 è rappresentata mappa della distribuzione comunale del NTN del 2009 delle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia. Dal cromatismo si evince che, per il Veneto, il numero maggiore di transazioni si registra nei capoluoghi e nell'hinterland di Venezia. Per il Friuli, invece, la maggior parte dei comuni ha un numero di NTN inferiore a 50 nel 2009.

In Figura 1 è invece illustrata la mappa dell'IMI che mette in risalto i comuni più vivaci dal punto di vista del mercato immobiliare. Nelle due regioni la maggior parte dei comuni ha un valore di IMI tra 1% e 2%.

In Tabella 2 sono infine disponibili i dati di compravendita distinti per classe demografica di entrambe le regioni. In Veneto, la tendenza a preferire i piccoli centri piuttosto che le città è evidenziata dal fatto che i comuni con meno di 25.000 abitanti hanno raccolto più del doppio delle NTN (34.663) rispetto a quelli con più di 25.000 (16.783). Anche se i valori dello stock ridimensionano la portata del fenomeno l'IMI dei centri con popolazione compresa tra i 5.000 ed i 25.000 abitanti (2,23%) conferma che sono stati quelli che hanno visto il mercato immobiliare più vivace rispetto ai capoluoghi (2,04%) ed ai centri meno popolati (1,68%). Nella regione Friuli, il 73% dei comuni analizzati hanno meno di 5 mila abitanti e nel 2009 registrano circa 1.950 transazioni, quelli con popolazione compresa tra i 5.000 e 25.000 abitanti (pari al 26%), 4.750 transazioni, quelli con popolazione superiore ai 25.000 abitanti (pari all'1%), 1.800 transazioni. La quotazione media regionale risulta pari a circa 1.850 €/mq.

¹ Nel Rapporto non sono stati analizzati i dati relativi a tutti i comuni delle province di Trieste e Gorizia e a 14 comuni della provincia di Udine ove l'iscrizione degli atti di compravendita è disposta con decreto del Giudice tavolare (sistema dei libri fondiari o sistema tavolare) ed è gestita dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.

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

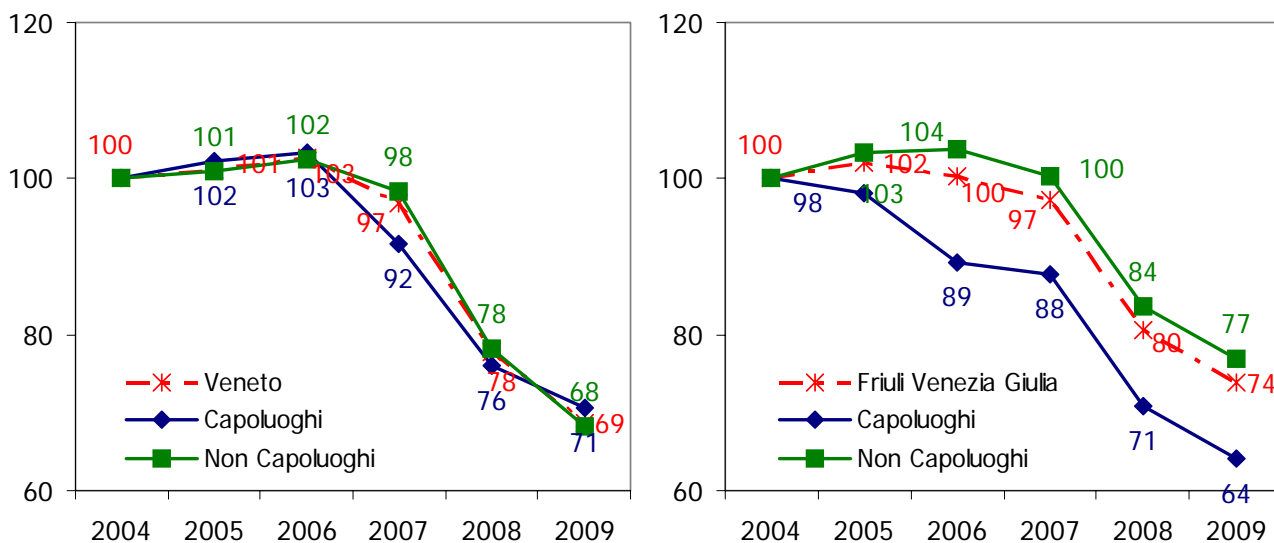


Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

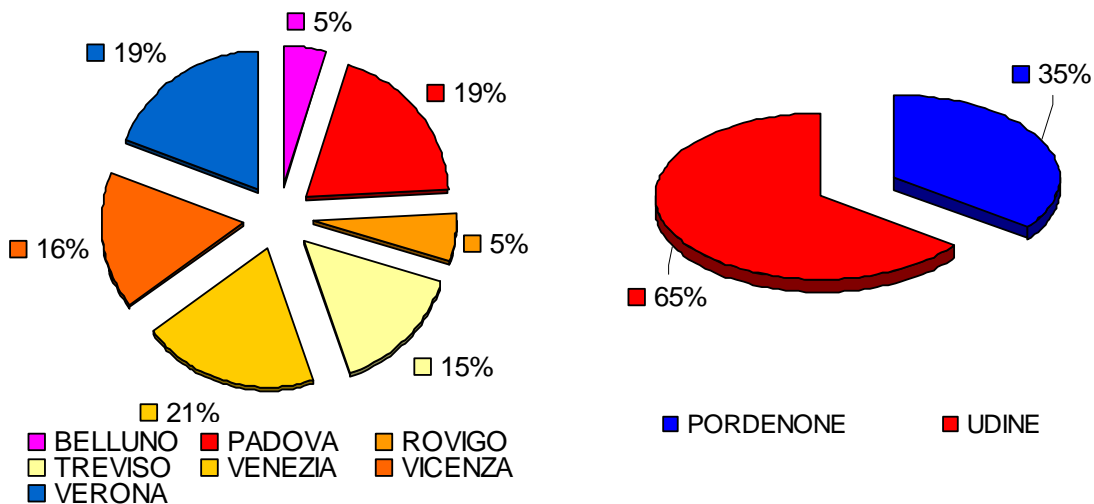
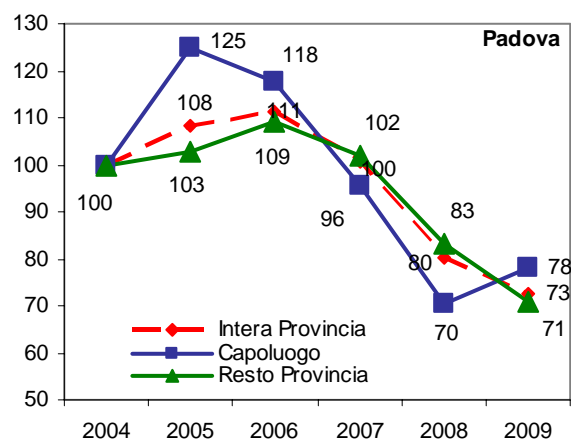
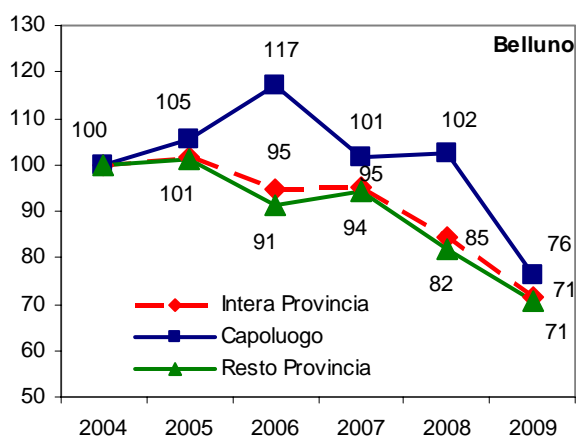




Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
BELLUNO	2.469	-15,6%	1,49%	-0,20
PADOVA	9.943	-9,3%	2,32%	-0,28
ROVIGO	2.807	-11,5%	2,20%	-0,32
TREVISO	7.808	-15,0%	1,91%	-0,38
VENEZIA	10.469	-11,8%	2,21%	-0,33
VICENZA	8.074	-7,4%	1,86%	-0,18
VERONA	9.875	-13,3%	2,16%	-0,37
VENETO	51.446	-11,7%	2,06%	-0,30
PORDENONE	2.923	-9,9%	1,83%	-0,23
UDINE	5.573	-7,4%	1,89%	-0,02
FRIULI V. G.	8.496	-8,2%	1,87%	-0,09
Capoluogo	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
BELLUNO	359	-25,6%	1,64%	-0,57
PADOVA	2.667	10,7%	2,34%	0,22
ROVIGO	727	-5,8%	2,76%	-0,21
TREVISO	1.026	-3,7%	2,40%	-0,13
VENEZIA	2.764	-17,8%	1,80%	-0,40
VICENZA	1.266	-0,5%	2,12%	-0,02
VERONA	2.469	-11,1%	1,86%	-0,24
VENETO	11.279	-7,1%	2,05%	-0,17
PORDENONE	479	-27,7%	1,78%	-0,70
UDINE	1.316	-0,2%	2,34%	-0,01
FRIULI V. G.	1.794	-9,4%	2,16%	-0,23
Resto Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
BELLUNO	2.110	-13,7%	1,47%	-0,15
PADOVA	7.277	-15,0%	2,32%	-0,47
ROVIGO	2.080	-13,4%	2,06%	-0,35
TREVISO	6.782	-16,5%	1,86%	-0,41
VENEZIA	7.704	-9,5%	2,40%	-0,29
VICENZA	6.808	-8,6%	1,82%	-0,20
VERONA	7.405	-14,0%	2,29%	-0,42
VENETO	40.167	-12,9%	2,07%	-0,33
PORDENONE	2.444	-5,3%	1,84%	-0,14
UDINE	4.257	-9,4%	1,79%	-0,03
FRIULI V. G.	6.701	-7,9%	1,81%	-0,07

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



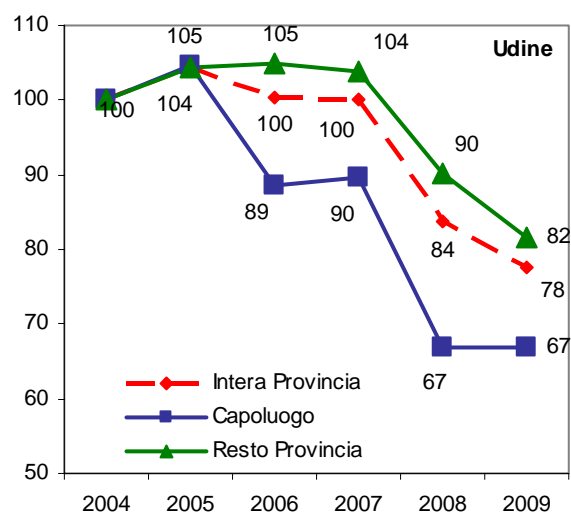
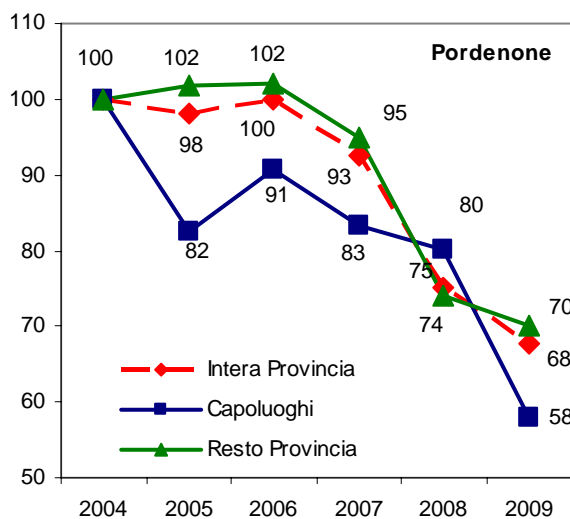
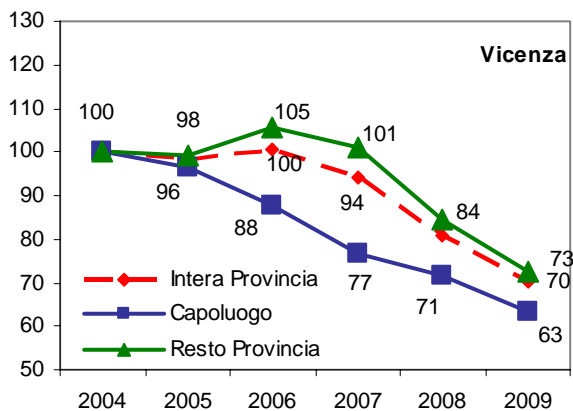
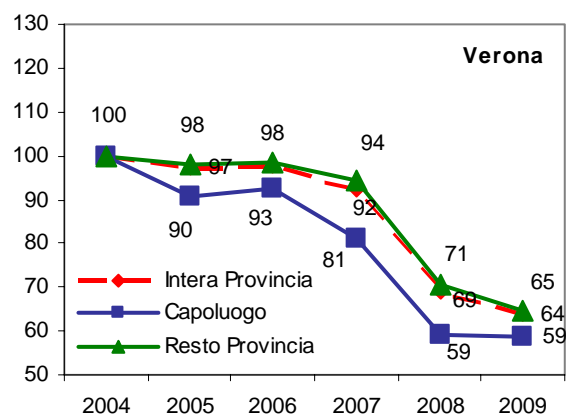
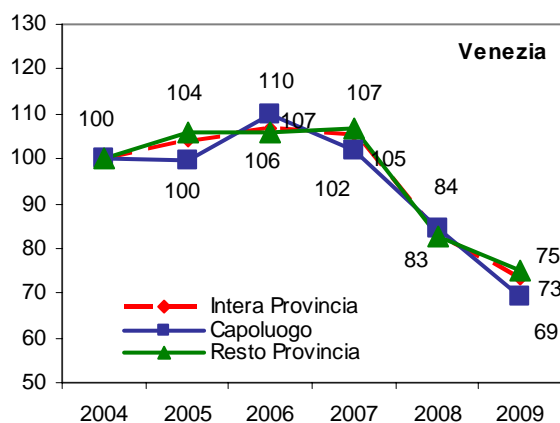
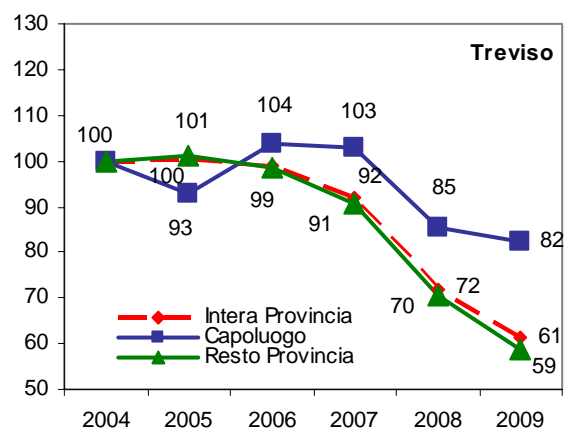
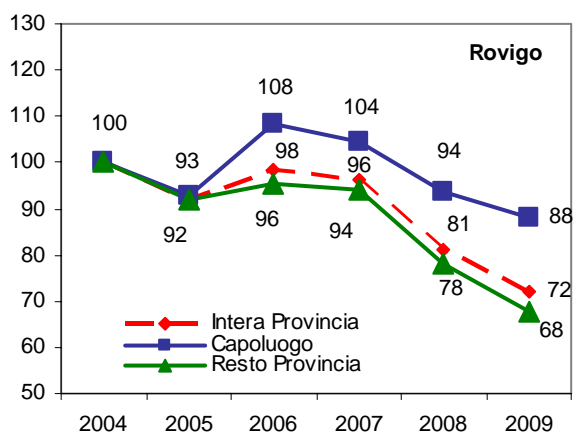
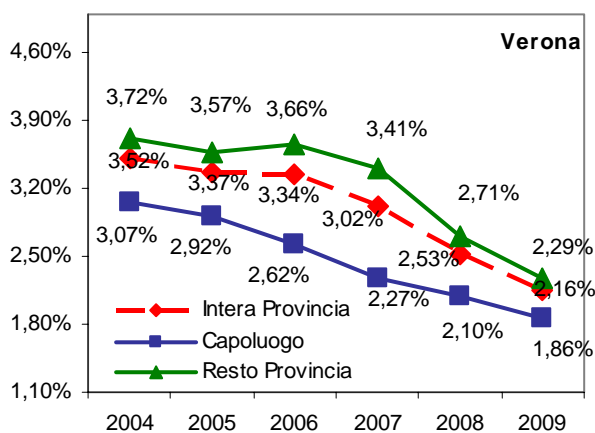
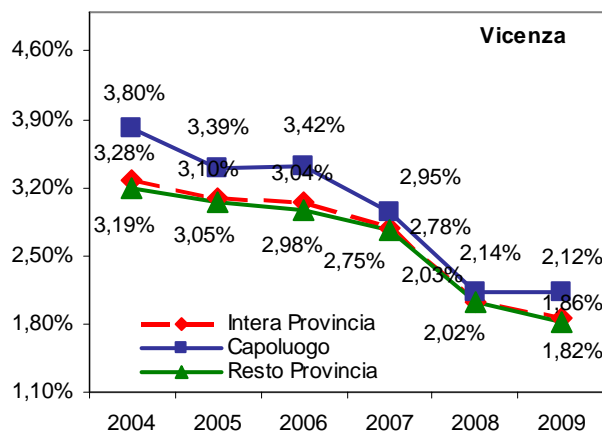
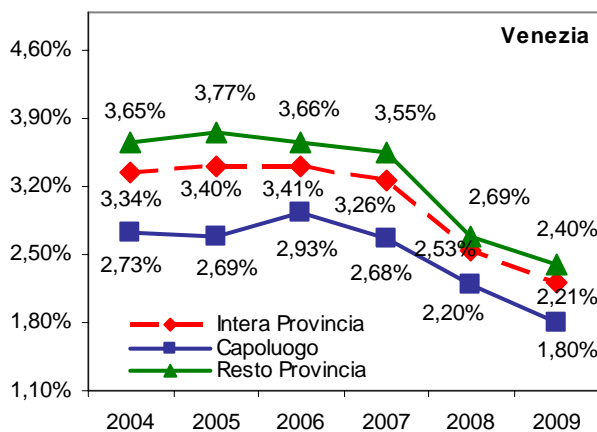
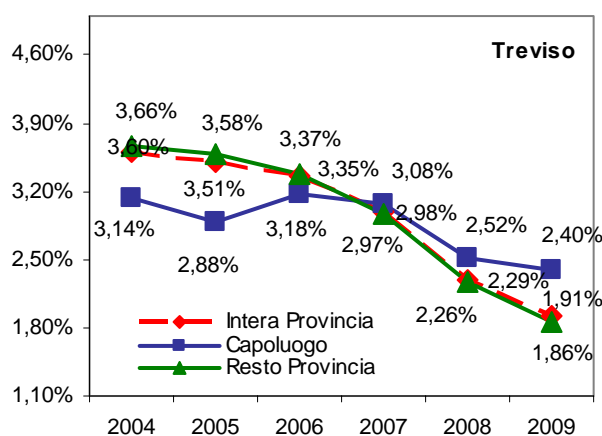
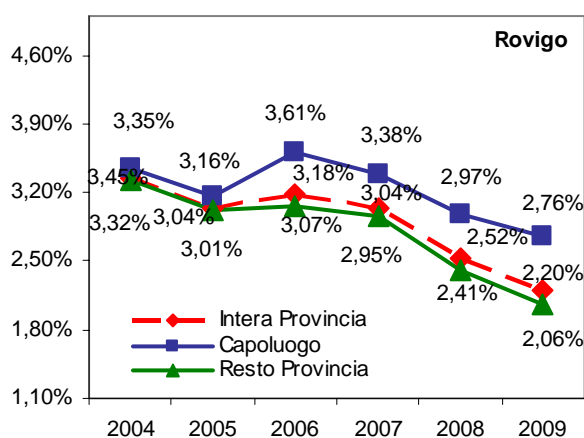
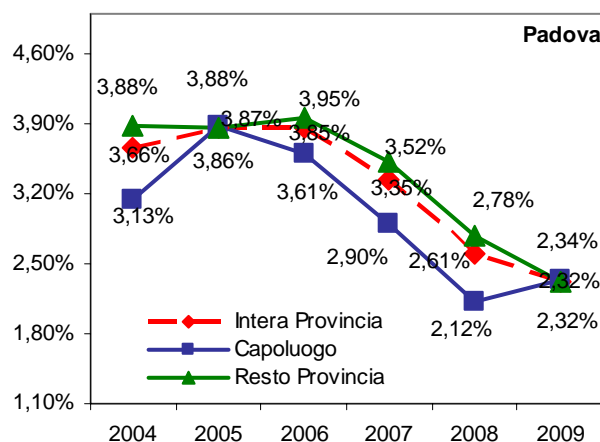
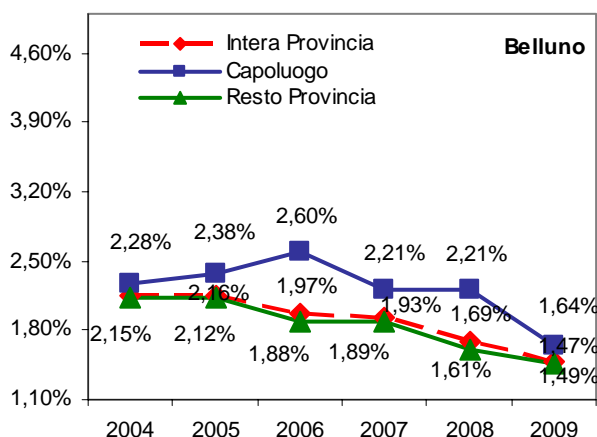




Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia



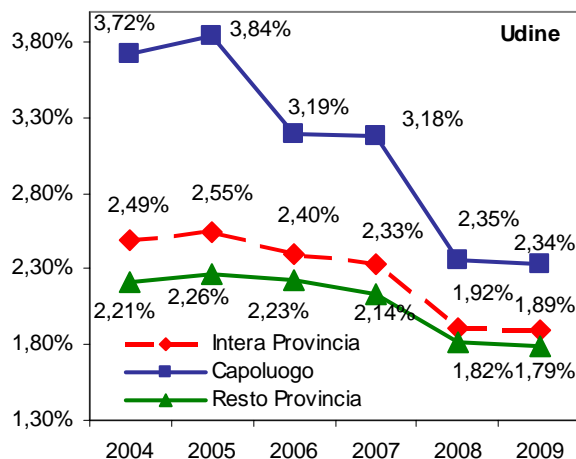
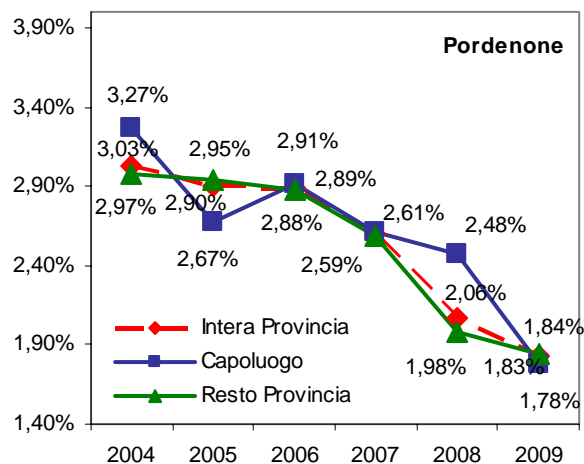


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

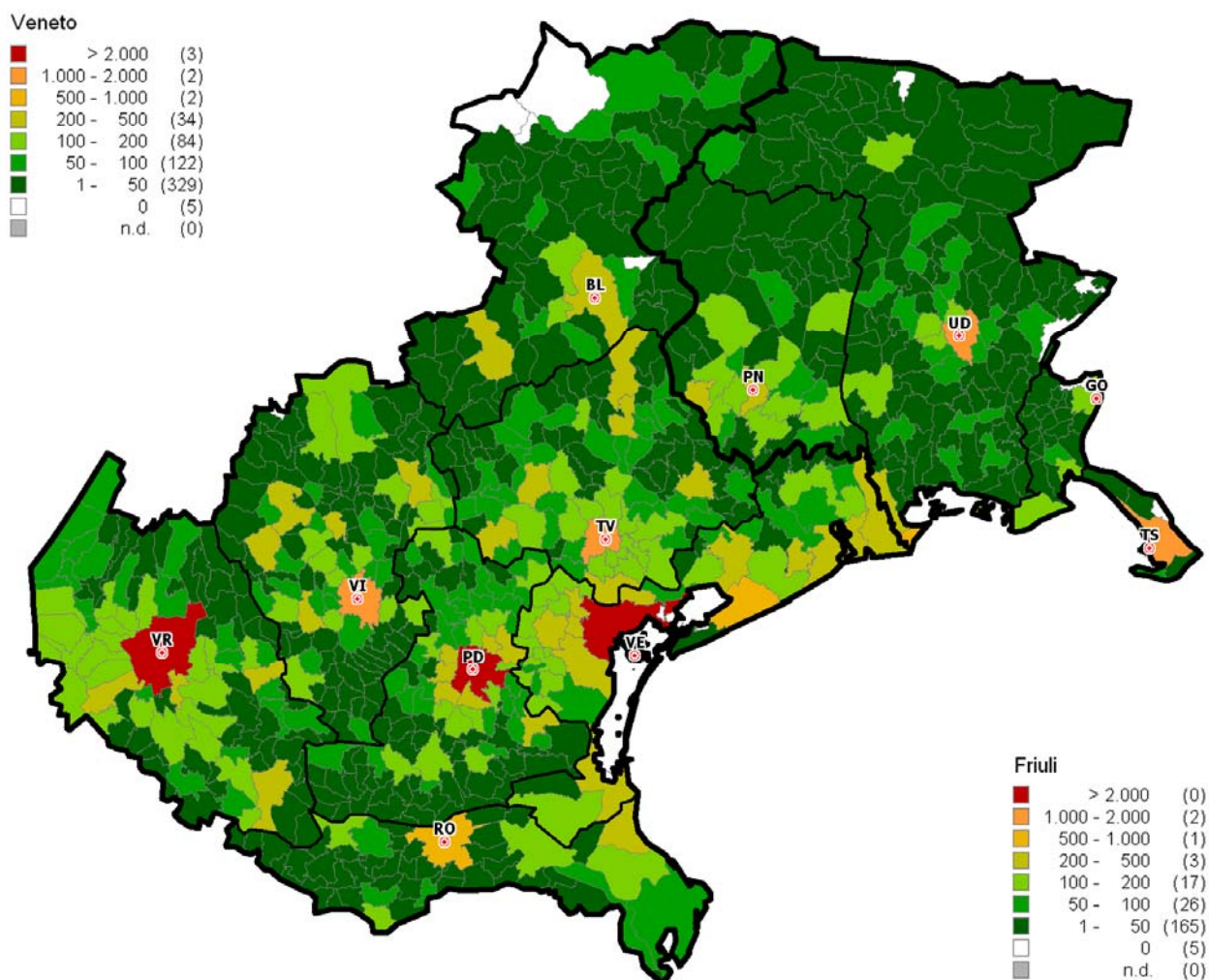




Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

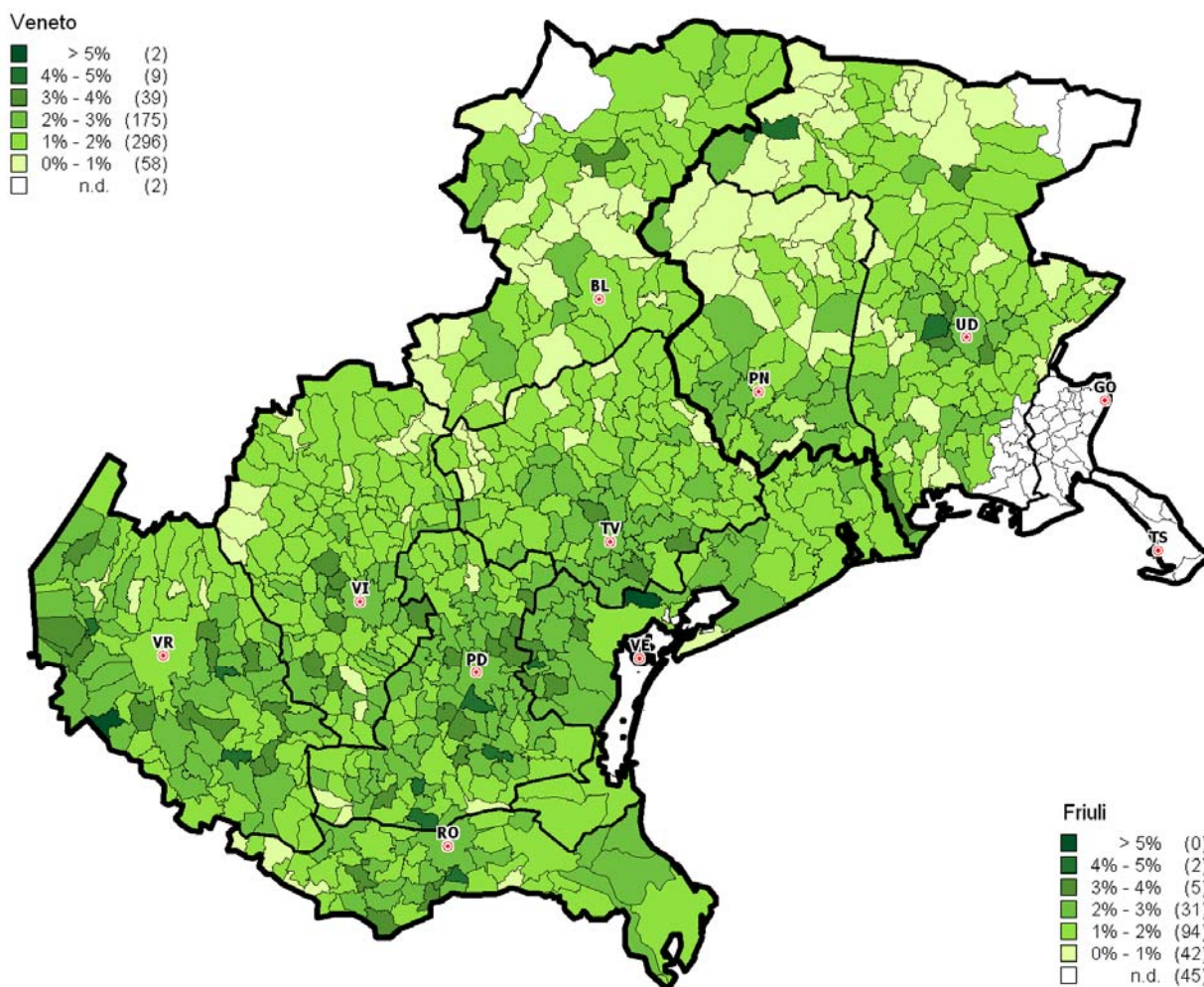


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° di comuni	% di comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	Valore medio € mq
< = 5.000	317	55%	8.145	26	1,68%	1.020
5.000 - 25.000	239	41%	26.518	111	2,23%	1.323
> 25.000	24	4%	16.783	699	2,04%	1.937
VENETO	580	100%	51.446	89	2,06%	1.465
< = 5.000	127	73%	1.957	15	1,38%	788
5.000 - 25.000	45	26%	4.744	105	2,08%	1.183
> 25.000	2	1%	1.794	897	2,16%	1.672
FRIULI V. G.	174	100%	8.496	49	1,87%	1.256

Le compravendite

Le dimensioni

La superficie residenziale abitativa complessivamente compravenduta in Veneto è stato nel 2009 di 5.490.457 mq pari ad una media di 106,7 mq per unità, 275.255 mq sono stati venduti nella città di Venezia con un taglio medio di 99,6 mq (Tabella 3). Le case più grandi sono state vendute nel resto della provincia di Padova e Rovigo con una media di circa 120 mq per alloggio. Rispetto al 2008 si è, però, registrato un calo delle superfici complessive, ovviamente collegato alla diminuzione delle compravendite, che a livello regionale è risultato del -11,7%, con un massimo nella città di Belluno, dove il decremento complessivo è stato del -25,3%. Anche Venezia registra un calo consistente, pari a circa il -20%. Uniche eccezioni sono i capoluoghi di Padova, 13,7% e Vicenza 1,3%.

In Friuli, nel 2009, è stata compravenduta una superficie abitativa totale di 1.043.392 mq pari ad una media di 122,8 mq per alloggio; di questi ben 671.642 mq sono stati venduti nell'hinterland udinese con un taglio medio di 120,5 mq. Le case più grandi sono state vendute nel resto della città di Pordenone con una media di 131 mq per alloggio. Rispetto al 2008 si è registrato, anche in Friuli, un discreto calo delle superfici complessive che a livello regionale è risultato del -6,6%, con un massimo nella città di Pordenone dove il decremento complessivo è stato del -29,3%.

L'analisi della distribuzione del NTN per dimensione delle abitazioni compravendute nel 2009, riportato in Tabella 4, mostra che i tagli più venduti sono quelli delle abitazioni medie e piccole con una prevalenza generale, tra le province, dei tagli medi. Anche per la regione Friuli i tagli più venduti sono quelli delle abitazioni medie in tutta la regione.

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

Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
BELLUNO	264.346	107,0	-13,9%	2,1
PADOVA	1.146.900	115,3	-9,3%	0,0
ROVIGO	327.258	116,6	-12,5%	-1,3
TREVISO	842.343	107,9	-15,2%	-0,2
VENEZIA	997.880	95,3	-12,0%	-0,2
VICENZA	877.177	108,6	-7,6%	-0,2
VERONA	1.034.554	104,8	-13,3%	0,0
VENETO	5.490.457	106,7	-11,7%	0,0
PORDENONE	371.750	127,2	-7,8%	3,0
UDINE	671.642	120,5	-6,0%	1,7
FRIULI V. G.	1.043.392	122,8	-6,6%	2,1
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
BELLUNO	40.064	111,5	-25,3%	0,4
PADOVA	279.426	104,8	13,7%	2,7
ROVIGO	78.156	107,5	-9,9%	-4,8
TREVISO	106.044	103,4	-4,7%	-1,1
VENEZIA	275.255	99,6	-20,0%	-2,7
VICENZA	135.082	106,7	1,3%	1,9
VERONA	243.199	98,5	-11,3%	-0,2
VENETO	1.157.227	102,6	-7,3%	-0,3
PORDENONE	51.110	106,8	-29,3%	-2,3
UDINE	142.134	108,0	2,4%	2,7
FRIULI V. G.	193.244	107,7	-8,5%	1,1

Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
BELLUNO	224.282	106,3	-11,5%	2,6
PADOVA	867.474	119,2	-14,9%	0,1
ROVIGO	249.101	119,7	-13,3%	0,1
TREVISO	736.299	108,6	-16,5%	0,0
VENEZIA	722.625	93,8	-8,5%	0,9
VICENZA	742.094	109,0	-9,0%	-0,5
VERONA	791.355	106,9	-13,9%	0,2
VENETO	4.333.231	107,9	-12,7%	0,2
PORDENONE	320.640	131,2	-3,1%	3,1
UDINE	529.508	124,4	-8,0%	1,8
FRIULI V. G.	850.148	126,9	-6,2%	2,3

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

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
BELLUNO	227	674	497	577	239	255	2.469
PADOVA	505	2.248	1.729	3.152	1.341	969	9.943
ROVIGO	201	637	480	883	340	266	2.807
TREVISO	230	2.071	1.491	2.268	1.165	582	7.808
VENEZIA	699	3.677	2.174	2.593	736	591	10.469
VICENZA	447	1.703	1.518	2.450	1.074	882	8.074
VERONA	569	2.578	2.164	2.763	1.007	793	9.875
VENETO	2.878	13.588	10.054	14.686	5.902	4.338	51.446
PORDENONE	116	575	515	1.113	490	113	2.923
UDINE	333	1.231	868	1.899	931	311	5.573
FRIULI V. G.	450	1.806	1.383	3.012	1.421	424	8.496
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
BELLUNO	40	67	73	108	44	27	359
PADOVA	254	487	458	979	368	121	2.667
ROVIGO	61	230	109	217	77	34	727
TREVISO	28	222	222	376	137	41	1.026
VENEZIA	165	855	697	807	161	79	2.764
VICENZA	95	243	191	448	151	138	1.266
VERONA	184	609	527	827	189	134	2.469
VENETO	827	2.713	2.278	3.761	1.127	574	11.279
PORDENONE	30	109	91	179	58	14	479
UDINE	60	307	210	507	155	78	1.316
FRIULI V. G.	89	416	300	685	213	91	1.794
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
BELLUNO	186	606	424	469	196	228	2.110
PADOVA	251	1.762	1.270	2.172	973	849	7.277
ROVIGO	141	407	371	665	264	232	2.080
TREVISO	202	1.849	1.269	1.892	1.028	541	6.782
VENEZIA	533	2.822	1.476	1.787	575	512	7.704
VICENZA	352	1.459	1.328	2.002	923	744	6.808
VERONA	385	1.969	1.637	1.937	818	658	7.405
VENETO	2.051	10.875	7.776	10.924	4.776	3.764	40.167
PORDENONE	87	466	425	935	432	100	2.444
UDINE	274	924	658	1.393	775	233	4.257
FRIULI V. G.	360	1.390	1.083	2.327	1.208	333	6.701

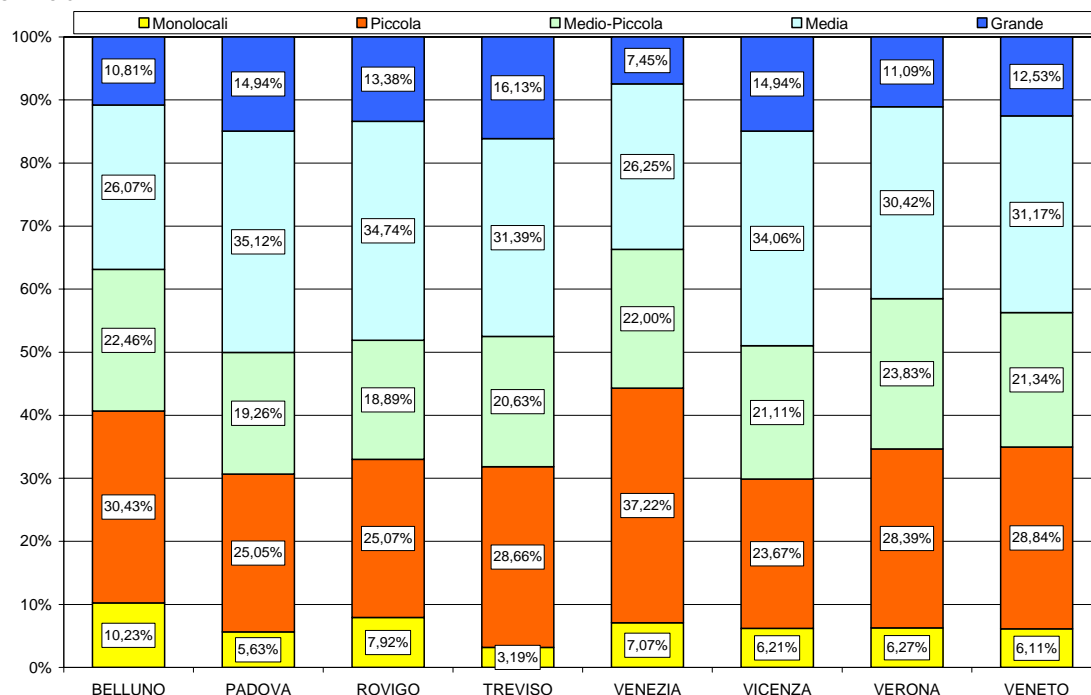
nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie.



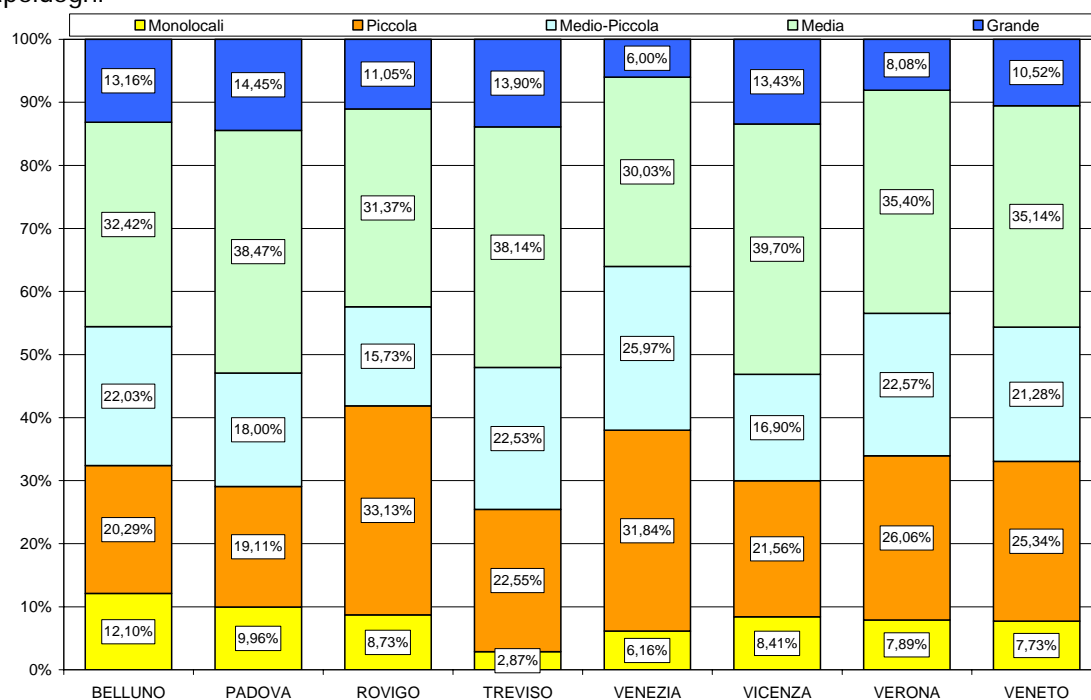
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Veneto

Provincia

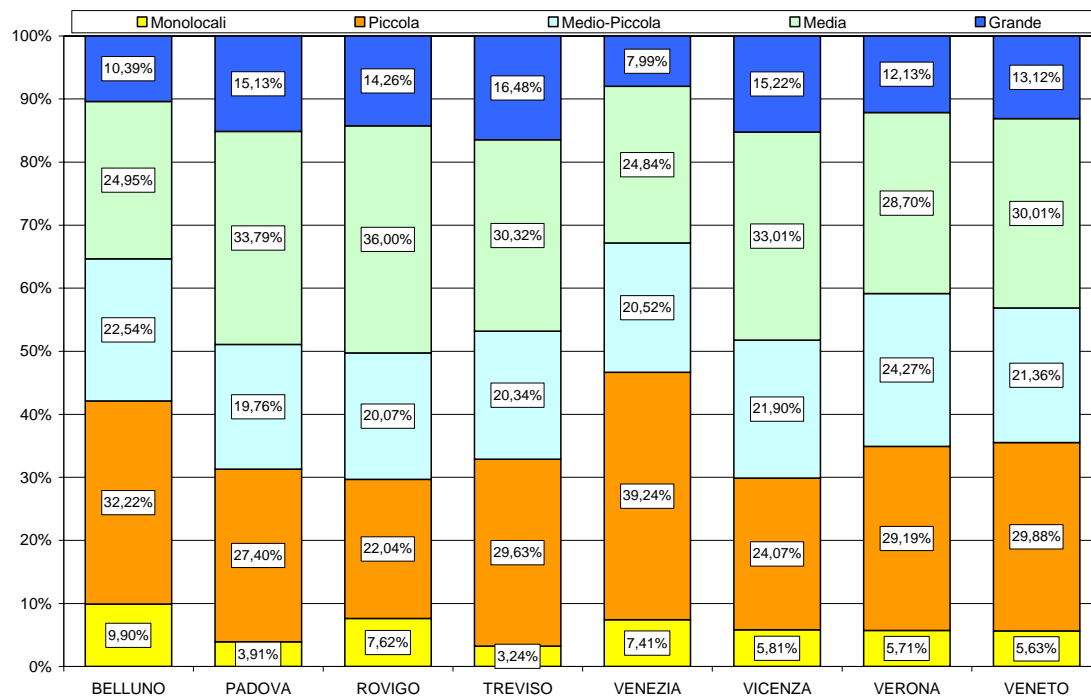


Capoluoghi





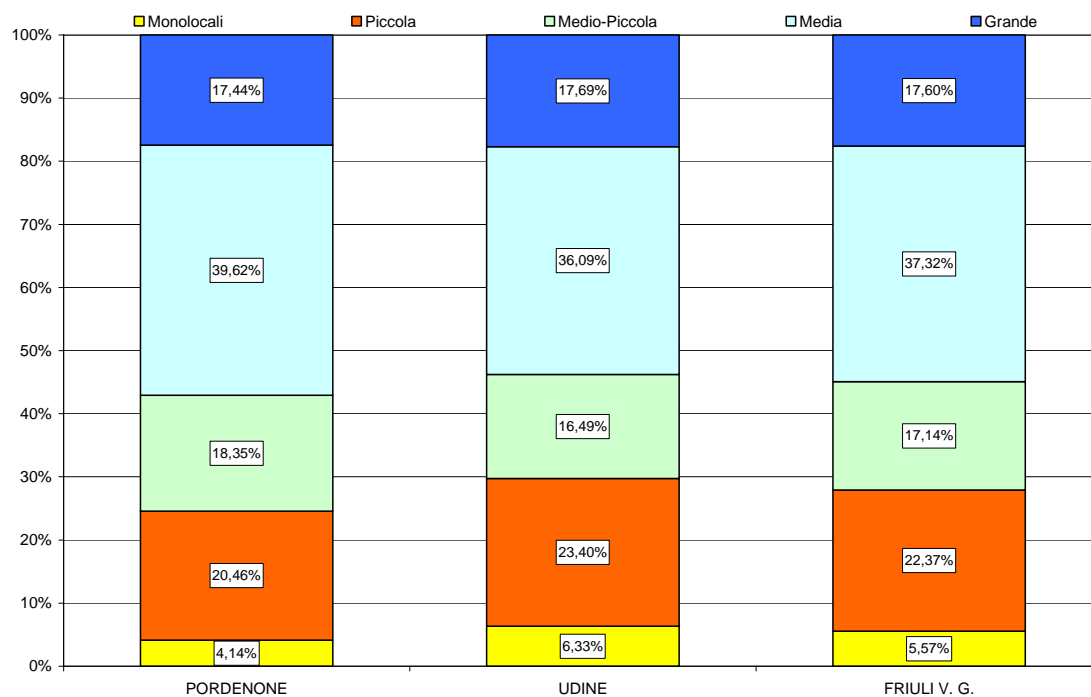
Resto Provincia



*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

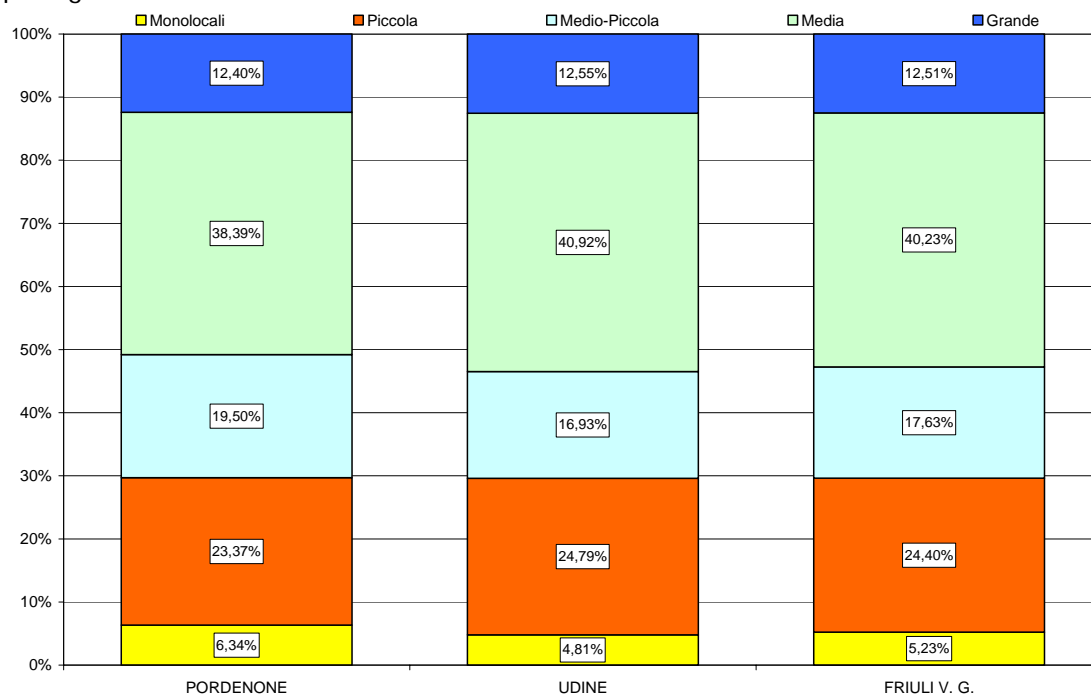
Friuli V. G.

Provincia

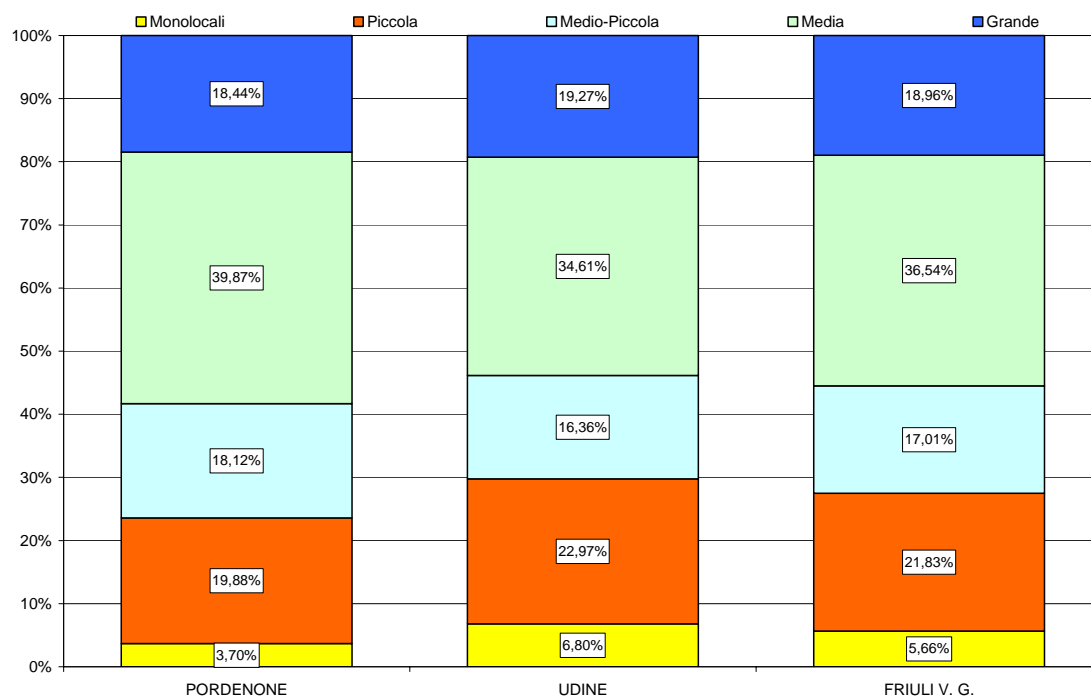




Capoluoghi



Resto Provincia



*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

Le compravendite Le pertinenze

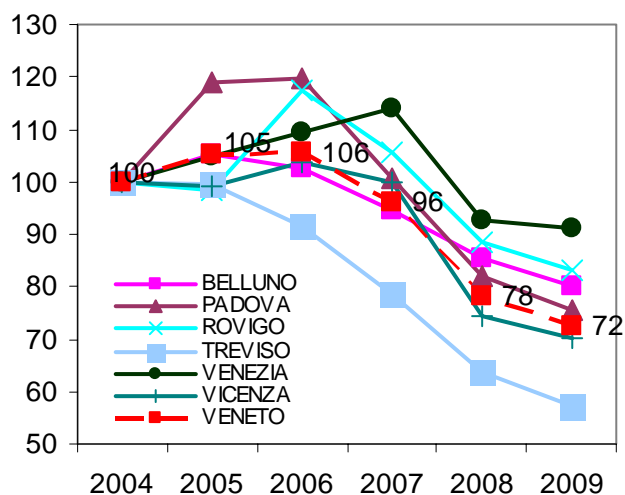
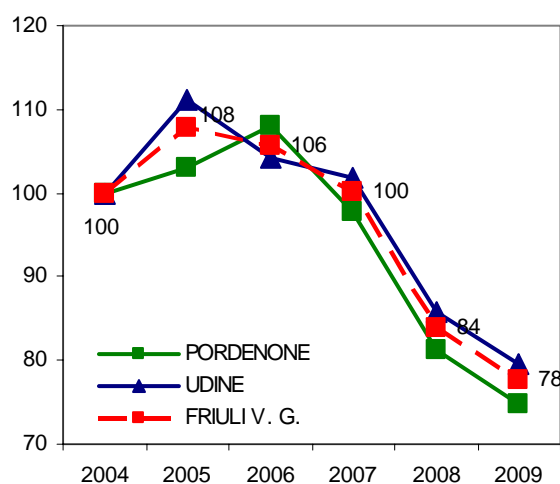
Come mostrato in Tabella 5, il Veneto evidenzia un totale di transazioni relative alle pertinenze (box e magazzini) registrate nel 2009 di 52.576 unità compravendute, di cui circa il 20% nella provincia di Venezia (10.751 unità), con un IMI che oscilla tra l'1,74% di Belluno ed il 2,87% di Venezia. Rispetto al 2008 si registra per la regione Veneto una variazione negativa a livello regionale pari al -7,5% con una punta al ribasso per Verona (-12,3%) e Treviso (-10,4%). Un po' più contenute le perdite nelle altre province della regione. Il Friuli registra un totale di 7.727 transazioni, con una variazione negativa rispetto all'anno precedente del -7,5% circa e con un IMI pari al 2,20%.

La Figura 8 mostra per le due aree, dal 2004 al 2009, un andamento abbastanza omogeneo nelle diverse province.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009
BELLUNO	2.004	-6,1%	1,74%
PADOVA	10.039	-8,0%	2,68%
ROVIGO	2.143	-6,1%	2,25%
TREVISIO	8.780	-10,4%	2,25%
VENEZIA	10.751	-1,4%	2,87%
VICENZA	8.557	-5,8%	2,08%
VERONA	10.302	-12,3%	2,45%
VENETO	52.576	-7,5%	2,41%
PORDENONE	3.013	-7,8%	2,10%
UDINE	4.714	-7,3%	2,27%
FRIULI V. G.	7.727	-7,5%	2,20%

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

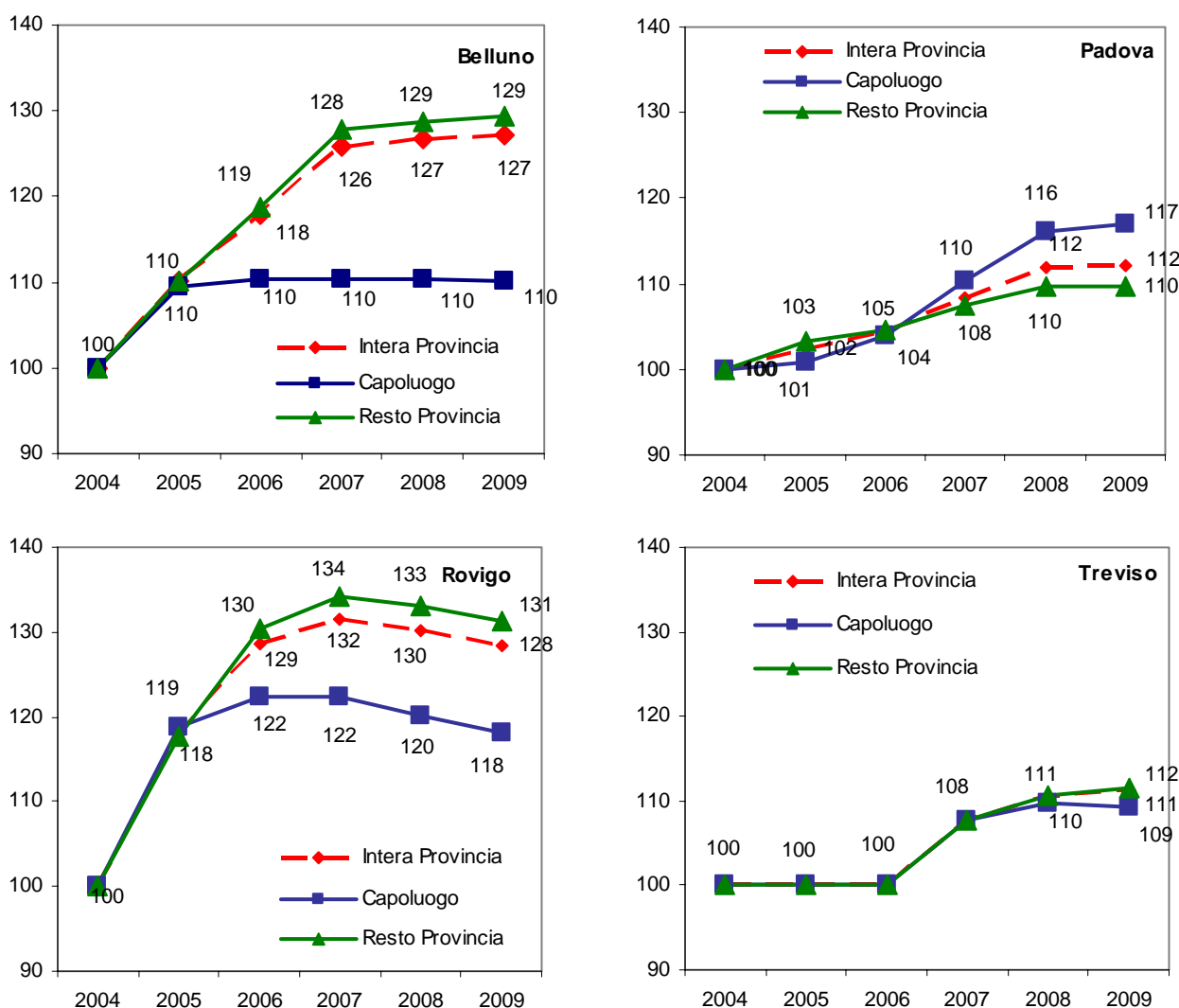


Le compravendite Le quotazioni

Il numero indice delle quotazioni dal 2004 al 2009 mostra, nel Veneto e nel Friuli Venezia Giulia, una situazione molto articolata (Figura 9). Le province che hanno mostrato una crescita delle quotazioni di mercato delle abitazioni sostenuta negli ultimi anni (Belluno, Rovigo, Venezia e Verona) subiscono tutte, tranne Belluno, un calo nel 2009 esteso sia ai capoluoghi che alla provincia. Le restanti province, invece presentano una certa stazionarietà.

In Figura 10 si rileva come, per alcune province, le quotazioni medie di 36 comuni risultano superiori 1,5 volte rispetto alla quotazione media nazionale. Il cromatismo evidenzia come tali valori si riscontrino in corrispondenza dei capoluoghi, di zone sciistiche e delle fasce costiere, marittime o lacuali. Sono oltre 400 i comuni delle due regioni nei quali i valori medi delle abitazioni si collocano invece sotto la soglia della media nazionale.

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



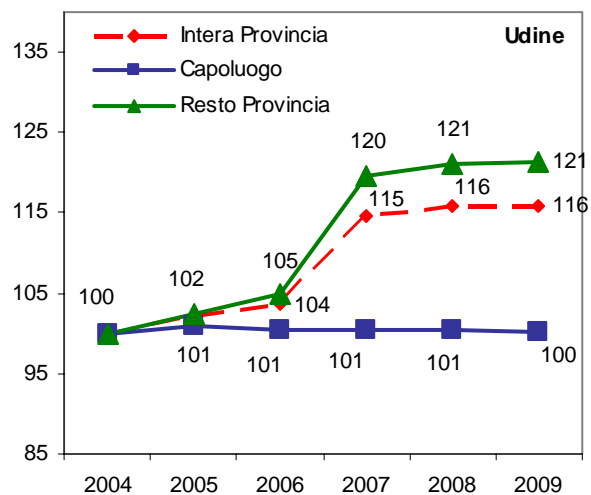
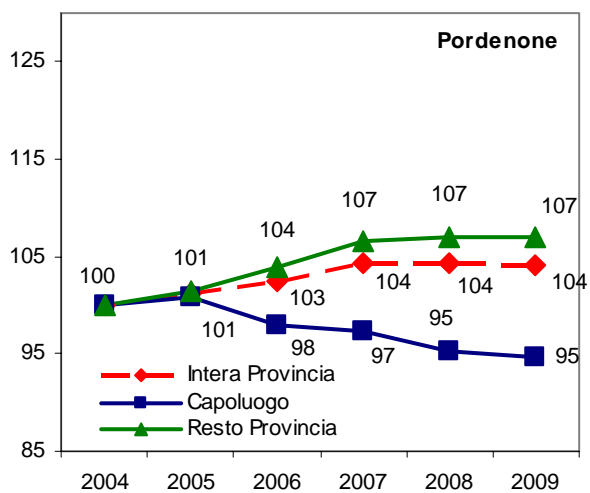
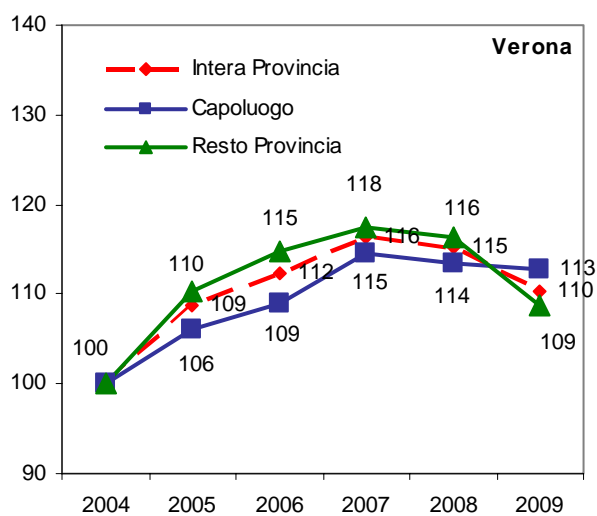
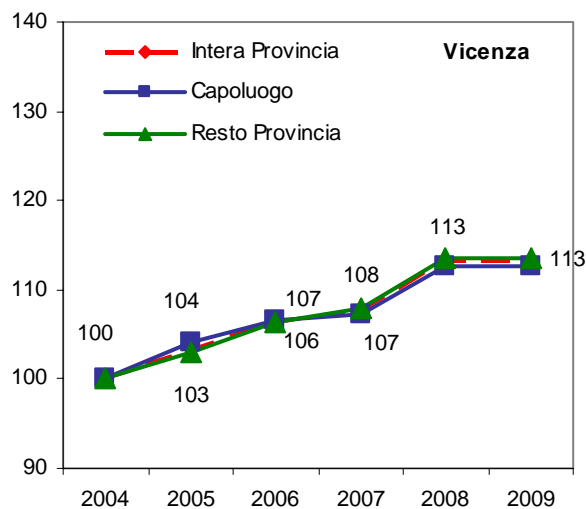
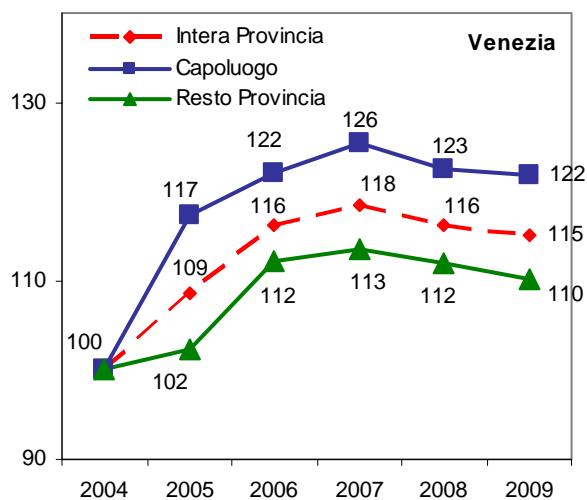
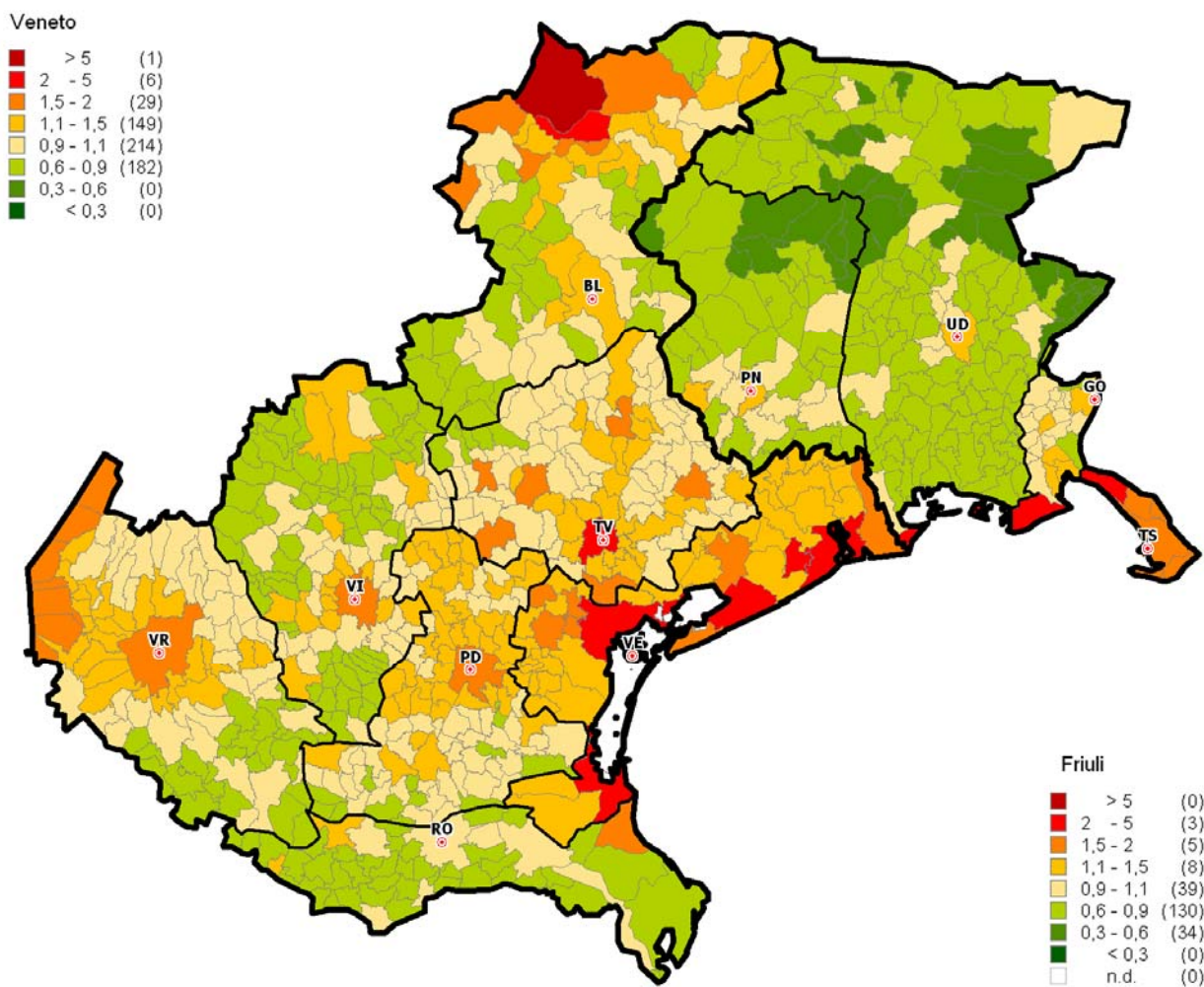


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite Il fatturato

La stima del valore di scambio relativo al volume di compravendite delle abitazioni nel 2009, calcolato tenendo conto delle quotazioni medie e delle superfici² medie compravendute, è risultato per la regione Veneto di 5,5 mld di euro circa, composti di soli 1,16 mld circa relativi ai soli capoluoghi e di 4,34 mld relativi al resto delle province (Tabella 6). E' la provincia di Padova a detenere il primato della quota di fatturato più alta (21%), seguita da Verona, Venezia, Vicenza Treviso, Rovigo e Belluno (Figura 11). Rispetto al 2008, in accordo con la diminuzione delle compravendite, si evidenzia un calo a livello regionale di circa il -11,7%, con picchi a Treviso (-15,2%) e a Belluno (-12,7%); la città di Venezia registra un -20%.

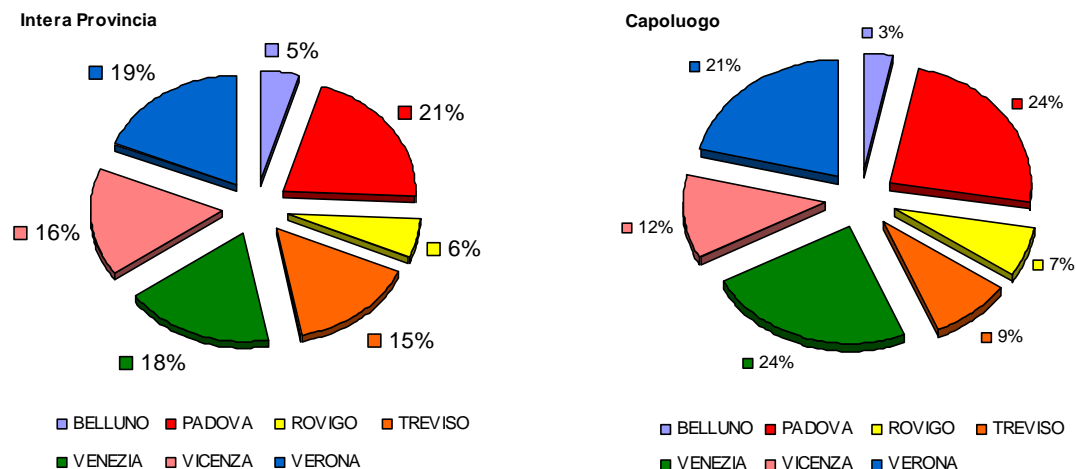
I prezzi medi esposti in Tabella 7 rappresentano che la stima del prezzo medio a livello regionale rimane sostanzialmente invariata, mentre si cominciano ad intravedere lievi diminuzioni nei capoluoghi di Venezia e Rovigo. In Friuli, la stima del valore di scambio relativo al volume di compravendite delle abitazioni nel 2009 risulta poco più di 1 mld di euro composto di 0,25 mld relativi ai capoluoghi e 0,8 mld relativi al resto della provincia. E' la provincia di Udine a detenere il primato della quota di fatturato più alta (66%) rispetto alla provincia di Pordenone (34%). Rispetto al 2008, in accordo con la diminuzione delle compravendite, si evidenzia un calo a livello regionale di circa il 6,6%, con il picco nel capoluogo di Pordenone (-29,8%). I prezzi medi delle abitazioni esposti in Tabella 7 mostrano leggeri aumenti, pur rilevando andamenti leggermente differenti nel segno e nella quantità tra le varie province con Udine che vede un incremento del prezzo medio dell'alloggio alquanto sostenuto (+3.000 euro) e Pordenone in controtendenza che subisce una diminuzione (-3.750 euro).

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

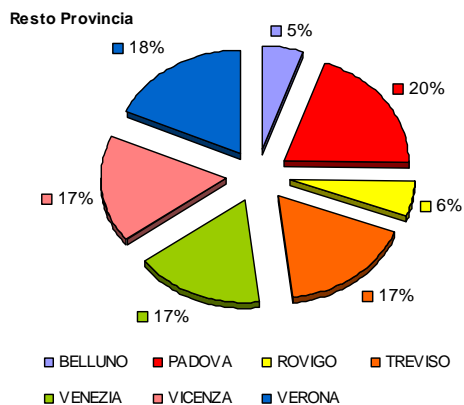
Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09
BELLUNO	264.346	-13,9%	40.064	-25,3%	224.282	-11,5%
PADOVA	1.146.900	-9,3%	279.426	13,7%	867.474	-14,9%
ROVIGO	327.258	-12,5%	78.156	-9,9%	249.101	-13,3%
TREVISO	842.343	-15,2%	106.044	-4,7%	736.299	-16,5%
VENEZIA	997.880	-12,0%	275.255	-20,0%	722.625	-8,5%
VICENZA	877.177	-7,6%	135.082	1,3%	742.094	-9,0%
VERONA	1.034.554	-13,3%	243.199	-11,3%	791.355	-13,9%
VENETO	5.490.457	-11,7%	1.157.227	-7,3%	4.333.231	-12,7%
PORDENONE	355.433	-8,6%	61.375	-29,8%	294.058	-2,5%
UDINE	687.563	-5,5%	186.266	2,0%	501.297	-8,0%
FRIULI V. G.	1.042.996	-6,6%	247.641	-8,3%	795.355	-6,1%

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

Veneto

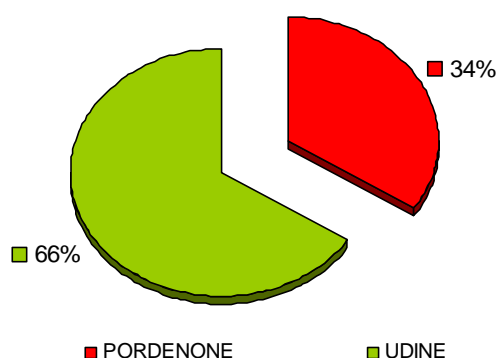


² Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.

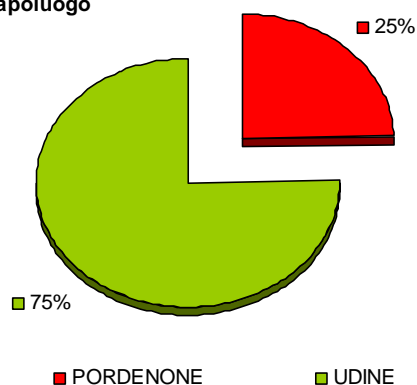


Friuli V. G.

Intera provincia



Capoluogo



Resto Provincia

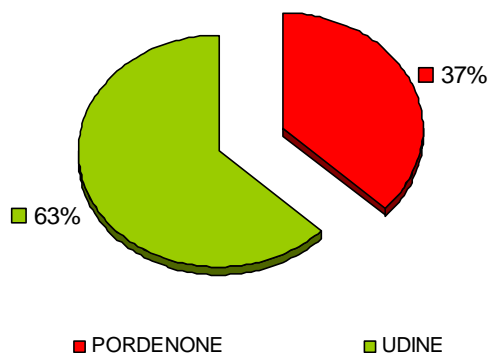


Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09
BELLUNO	107.048	2.145	111.466	385	106.296	2.613
PADOVA	115.344	7	104.782	2.733	119.214	139
ROVIGO	116.570	-1.292	107.480	-4.832	119.748	101
TREVISIO	107.884	-182	103.367	-1.087	108.567	28
VENEZIA	95.319	-212	99.570	-2.731	93.793	938
VICENZA	108.639	-152	106.693	1.923	109.001	-477
VERONA	104.770	25	98.494	-185	106.863	160
VENETO	106.724	10	102.601	-255	107.881	151
PORDENONE	121.614	1.682	128.227	-3.750	120.318	3.476
UDINE	123.369	2.394	141.566	3.007	117.745	1.703
FRIULI V. G.	122.765	2.155	138.008	1.650	118.683	2.358

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 Veneto e Friuli Venezia Giulia. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sul capitale erogato, sul tasso applicato e sulla durata richiesta. Si forniscono, inoltre, informazioni sui volumi di compravendite con mutuo e sul corrispondente capitale erogato per tipologia dimensionale delle abitazioni.

Le compravendite di abitazioni assistite da mutuo ipotecario nella regione Veneto, nel 2009, come rappresentato in Figura 12, risultano distribuite in modo simile a quello delle compravendite complessive con le province di Venezia e Padova prevalenti con il 21% sul totale a seguire Verona (18%), Treviso (17%), Vicenza (15%), Rovigo (5%) e Belluno (3%). Nel 2009 le ipoteche accese per l'acquisto di abitazioni in Veneto sono state 23.118 di cui 9.403 (oltre il 40%) nelle sole province di Padova e Venezia (Tabella 8). Rispetto al 2008 si è registrato, in accordo con la diminuzione delle compravendite, un calo di quelle assistite da ipoteca del -8,5% con una punta di -17% nella provincia di Rovigo. Il capitale erogato è stato a livello regionale di 2,9 mld di euro di cui 0,6 mld erogati nella provincia di Padova. Anche per il capitale si registra una diminuzione del -7,5% a livello regionale e del -16,3% per la provincia di Rovigo. Il tasso medio iniziale praticato nel 2009 risulta per la regione di 3,36%, e va da un minimo di 3,02% della provincia di Vicenza ad un massimo del 3,73% della provincia di Rovigo. Rispetto al 2008, i tassi registrano una diminuzione generalizzata intorno a -2 punti percentuali a livello regionale. La durata media dei mutui ipotecari a livello regionale è di 22,5 anni, media che si conferma per quasi tutte le province tranne che per la provincia di Belluno che rileva 20,3 anni.

L'incidenza delle compravendite assistite da mutuo rispetto al totale, Tabella 9, è di circa il 49,2% a livello regionale, ed è più elevata (53%) per la provincia di Treviso, seguita da quella di Padova (52,4%) mentre il minimo si riscontra a Belluno (32,9%). Rispetto al 2008, si registra un lieve incremento, pari a 1,4 punti percentuali in media. Unica eccezione è Rovigo dove si registra un calo generalizzato.

L'indice NTN IP dal 2004 al 2009, Figura 13, registra un andamento leggermente diverso fra le province. Quasi tutte confermano il calo di transazioni dal 2008 al 2009, con le uniche eccezioni per i capoluoghi di Padova e Vicenza che registrano una lieve ripresa dopo i forti cali verificatisi nel 2008.

Nella Tabella 10 è rappresentata la distribuzione del NTN IP in base alla dimensione delle abitazioni. Il ricorso al credito è stato più consistente per le abitazioni medie e piccole, a seguire le medio-piccole e le grandi. Per la città di Venezia il ricorso al credito è invece in maggioranza relativo alle abitazioni di taglio piccolo.

Nella regione Friuli nel 2009 si nota, come rappresentato in Figura 12, che la provincia di Udine è prevalente con il 63% di tali compravendite su un totale di 4.022. Rispetto al 2008 si è registrato, in accordo con la diminuzione delle compravendite, un calo di quelle assistite da ipoteca di -6% circa. Il capitale erogato è stato a livello regionale di 0,46 mld di euro di cui 0,29 mld erogati nella provincia di Udine. Anche per il capitale si registra una diminuzione del -2,8% a livello regionale, in controtendenza la provincia di Udine (+2,1%). Il tasso medio iniziale del 2009 risulta per la regione del 3,57%. L'incidenza di compravendite assistite da mutuo rispetto al totale è di circa il 51,3% a livello regionale, superiore (54,4%) per la provincia di Pordenone, ed inferiore (49,6%) per la provincia di Udine. Rispetto al 2008 si registra un aumento simile a quello del Veneto (+1,4 punti percentuali).

L'indice NTN IP dal 2004 al 2009 (Figura 13) registra un andamento abbastanza costante fra le due province ed entrambe confermano il calo di transazioni dal 2008 al 2009, eccetto il capoluogo di Udine che segna una lieve ripresa.

Nella Tabella 10 si apprezza come il ricorso al credito sia stato più consistente per le abitazioni medie in tutte e due le province.



Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia

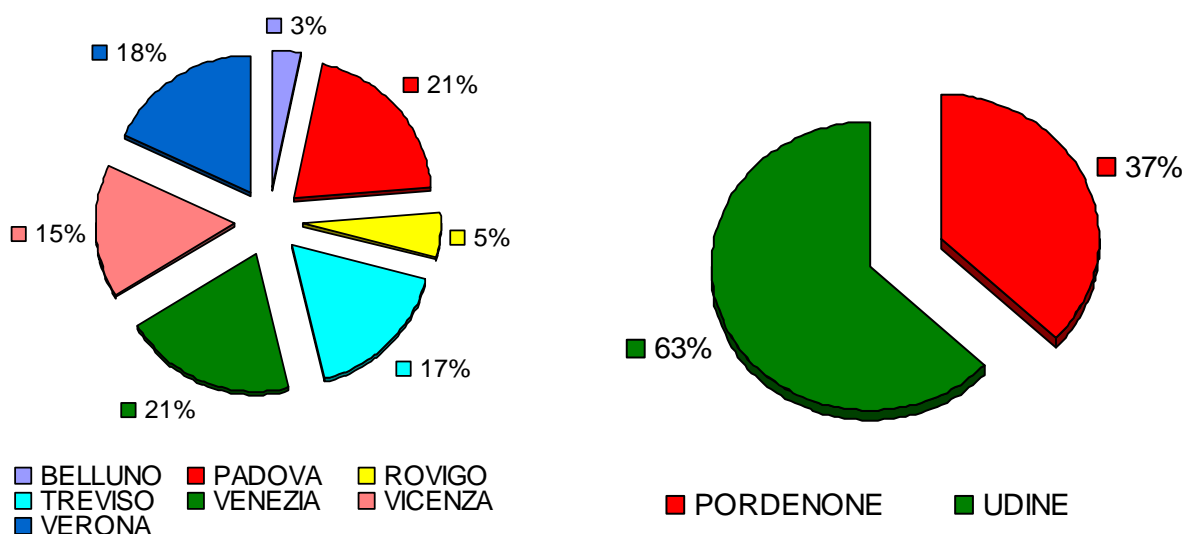


Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia

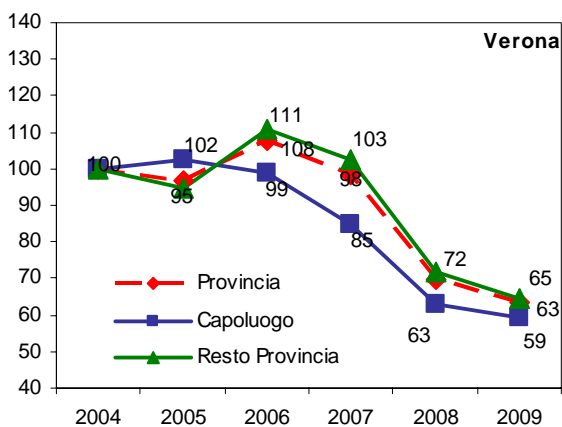
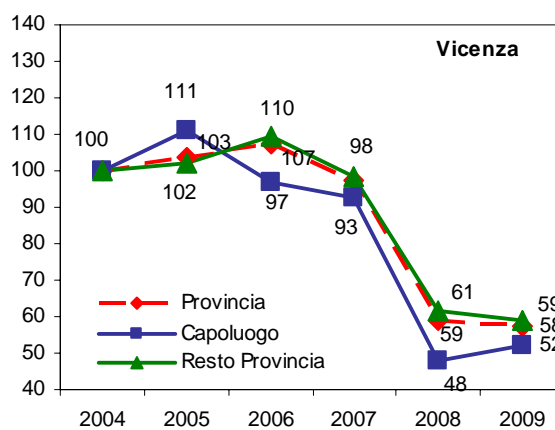
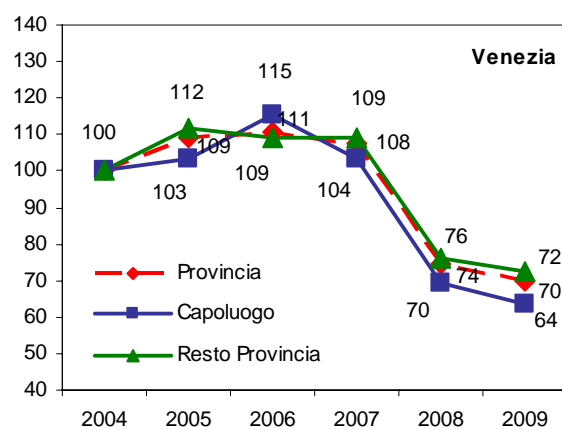
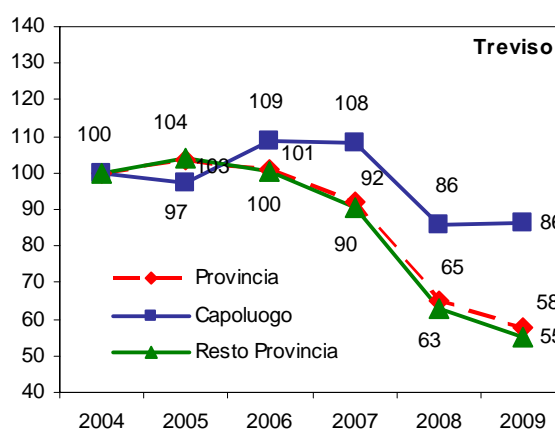
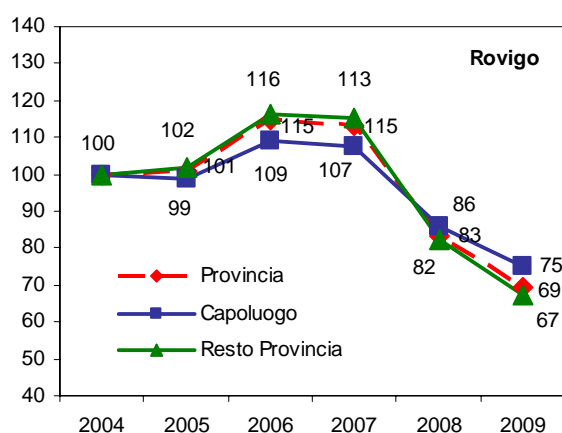
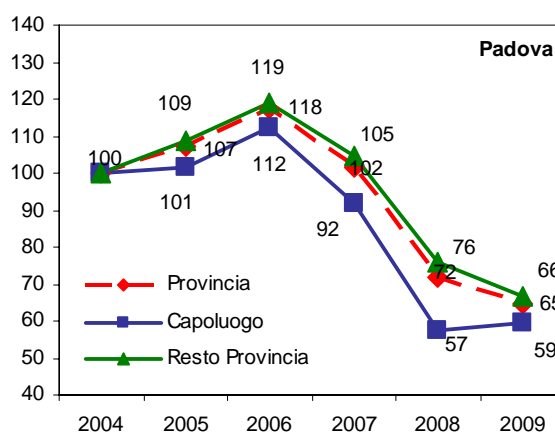
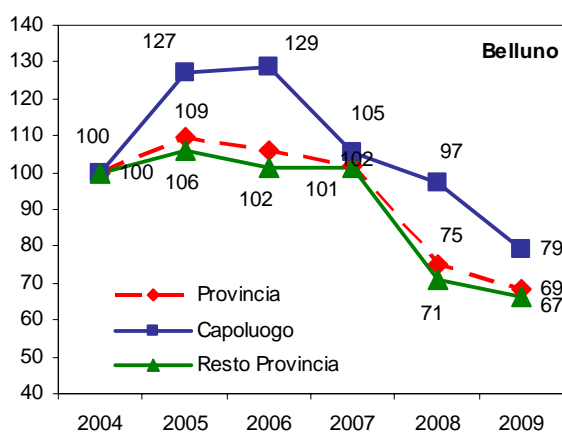
Provincia	NTN ip 2009	Var. % NTN ip 2008/09	Capitale 2009 (x 1.000)	Var. % capitale 2008/09	Tasso 2009	Differenza tasso 2008/09	Durata (anni) 2009
BELLUNO	767	-8,7%	84.195,19	-6,2%	3,39%	-1,62%	20,3
PADOVA	4.701	-9,6%	605.050,89	-7,3%	3,39%	-1,95%	23,1
ROVIGO	1.204	-16,9%	125.806,24	-16,3%	3,73%	-1,78%	23,0
TREVISO	3.989	-11,1%	509.281,80	-8,0%	3,33%	-2,05%	22,1
VENEZIA	4.702	-6,2%	585.613,41	-8,8%	3,64%	-1,81%	22,2
VICENZA	3.561	-2,5%	441.533,20	-0,7%	3,02%	-2,26%	22,6
VERONA	4.195	-9,2%	553.870,04	-9,0%	3,22%	-2,21%	22,5
VENETO	23.118	-8,5%	2.905.350,77	-7,5%	3,36%	-2,02%	22,5
PORDENONE	1.485	-12,2%	170.659,16	-10,1%	3,63%	-1,99%	22,1
UDINE	2.537	-1,8%	286.156,21	2,1%	3,53%	-1,94%	22,0
FRIULI V. G.	4.022	-5,9%	456.815,37	-2,8%	3,57%	-1,96%	22,1

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

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	NTN ip/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN ip/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN ip/NTN 2009	Differenza 2008/09
BELLUNO	32,9%	1,1%	43,4%	3,1%	31,1%	1,0%
PADOVA	52,4%	0,8%	45,1%	1,8%	54,8%	0,9%
ROVIGO	47,3%	-2,8%	48,6%	-2,3%	46,9%	-3,0%
TREVISO	55,5%	1,9%	50,2%	0,2%	56,2%	2,2%
VENEZIA	48,5%	1,9%	46,7%	2,3%	49,2%	1,7%
VICENZA	48,0%	2,1%	47,7%	4,6%	48,0%	1,7%
VERONA	47,3%	1,7%	43,9%	2,7%	48,4%	1,4%
VENETO	49,2%	1,4%	46,2%	2,1%	50,0%	1,2%
PORDENONE	54,4%	-0,9%	46,8%	-6,2%	55,9%	0,1%
UDINE	49,6%	2,4%	51,2%	5,6%	49,1%	1,5%
FRIULI V. G.	51,3%	1,2%	50,0%	1,9%	51,6%	1,0%



Figura 13: Numero indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia



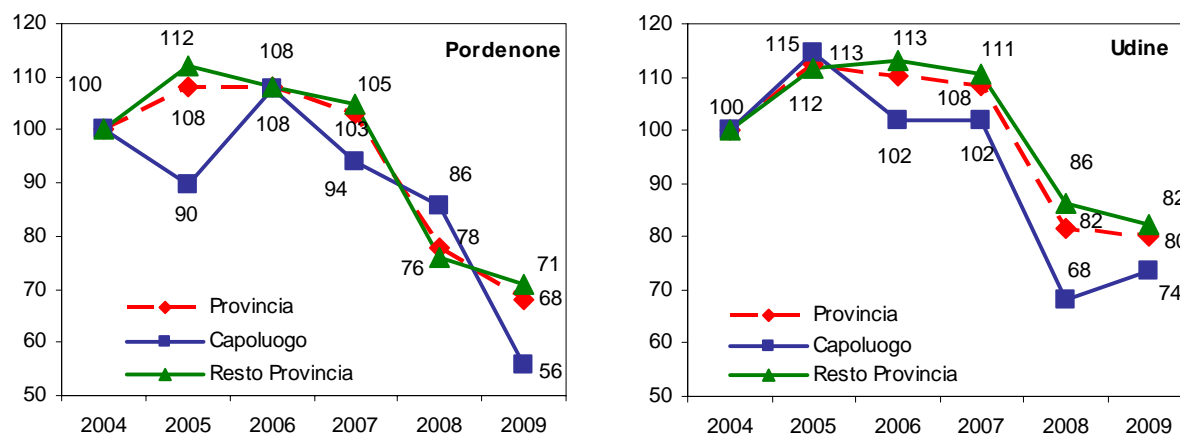


Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009

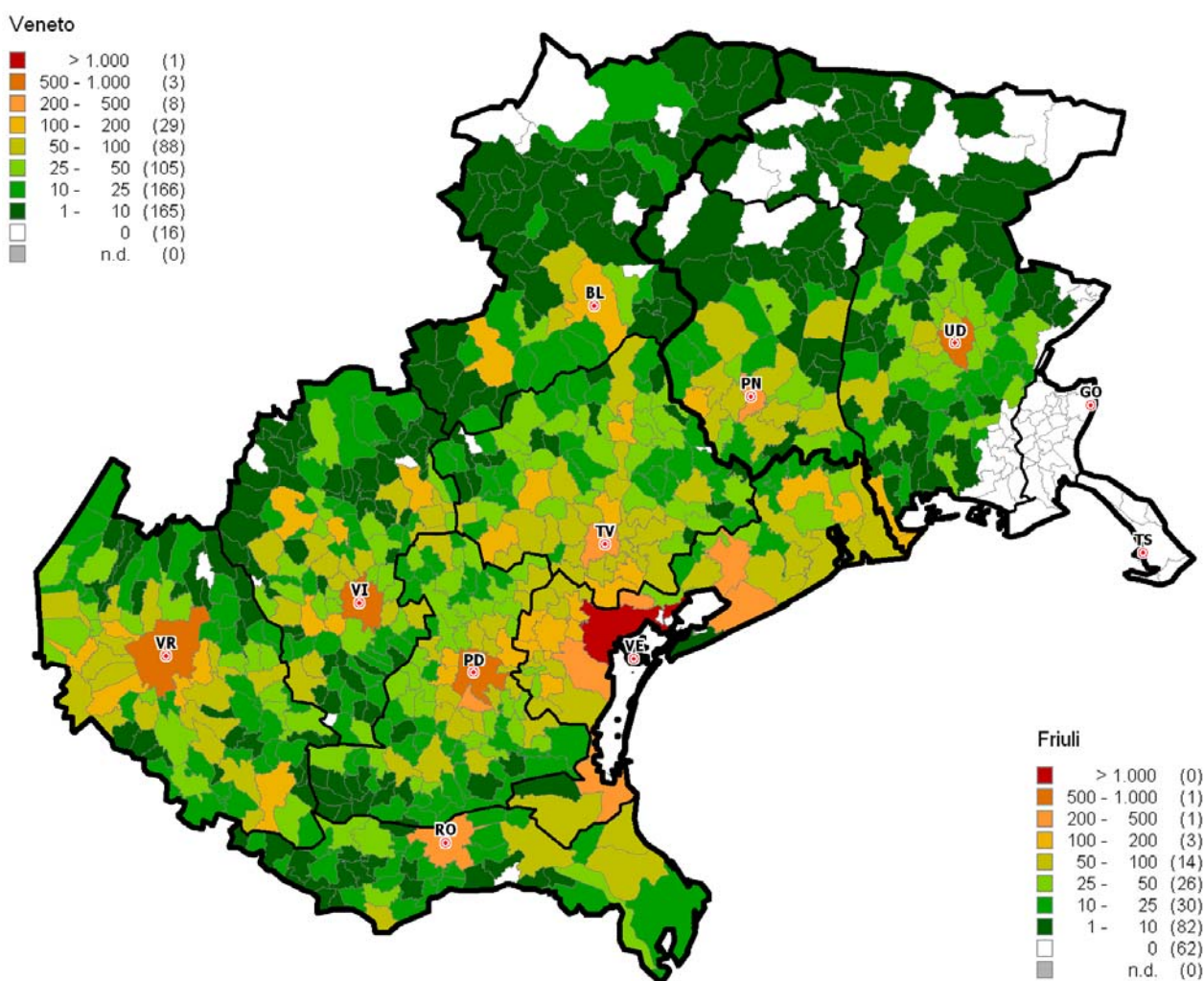


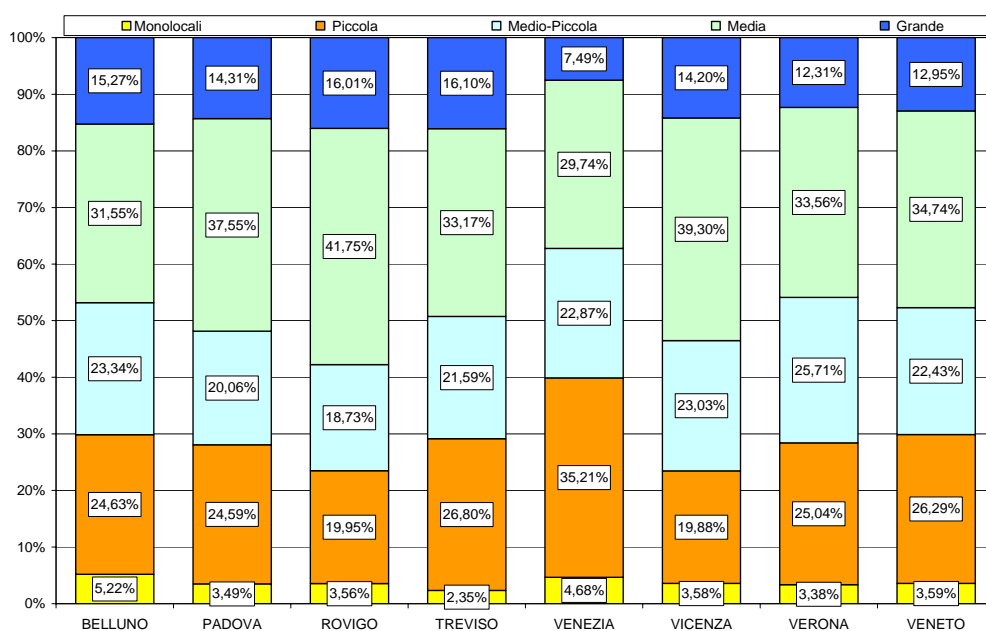
Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
BELLUNO	38	178	169	228	110	44	767
PADOVA	153	1.077	879	1.645	627	320	4.701
ROVIGO	40	224	210	468	179	84	1.204
TREVISIO	89	1.011	814	1.251	607	217	3.989
VENEZIA	211	1.583	1.028	1.337	337	206	4.702
VICENZA	119	661	766	1.307	472	236	3.561
VERONA	135	1.002	1.029	1.343	493	193	4.195
VENETO	784	5.736	4.895	7.579	2.826	1.299	23.118
PORDENONE	28	216	272	671	272	26	1.485
UDINE	55	482	391	995	535	80	2.537
FRIULI V. G.	82	698	663	1.666	807	105	4.022

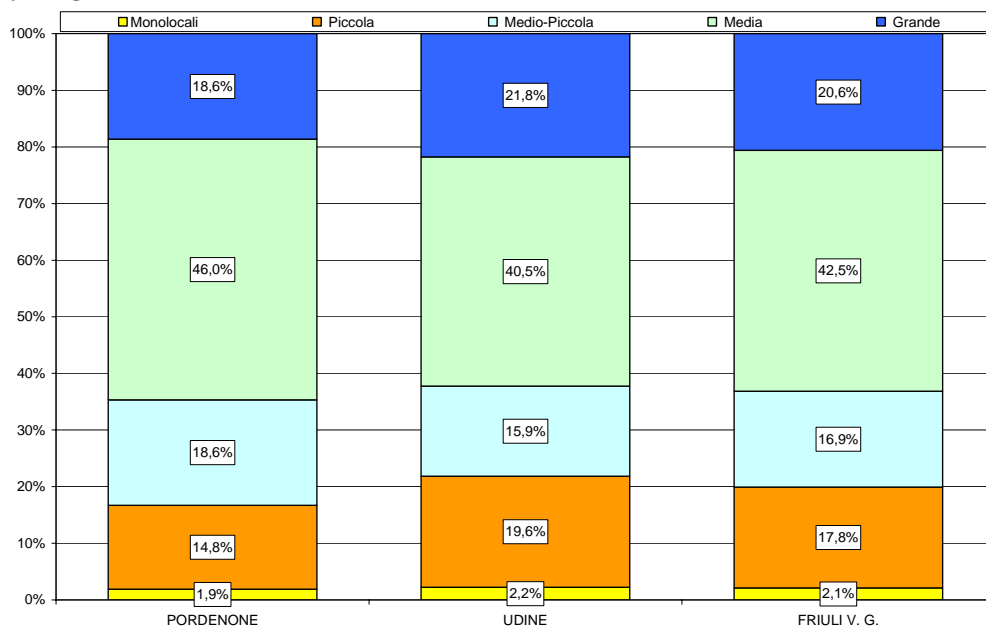
nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie

Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni

Veneto



Friuli V.G.



*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

I mutui ipotecari Il capitale e il tasso

Il rapporto del capitale complessivo erogato sul totale delle transazioni ci fornisce il capitale medio unitario. La media regionale del capitale erogato delle province venete (Tabella 11) risulta di 125.677 euro, 136.437 euro relativamente ai soli capoluoghi. Venezia città registra un capitale medio erogato per unità di 138.800 euro (-9.155 euro rispetto al 2008). Rovigo è la provincia che registra un minor capitale erogato sia a livello provinciale, con 104.529 euro, che a livello di capoluogo con 108.782 euro.

In Figura 16 è illustrato un rialzo generalizzato del capitale concesso per tutte le province fino al 2006, rialzo che continua fino al 2007 per Rovigo. Dal 2006 inizia dapprima da Venezia per poi estendersi a tutte le province la tendenza al ribasso dei mutui erogati in concomitanza alla diminuzione delle compravendite. Nell'ultima annualità, vi è da segnalare comunque un rallentamento del trend negativo, con lievi segnali di ripresa nei capoluoghi di Treviso e Vicenza. In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. Su un totale di 2,9 mld di euro erogati per la regione Veneto, 0,6 circa sono quelli erogati per la provincia di Padova mentre risulta che in generale è stato erogato più capitale per le abitazioni medie. Il tasso medio erogato a livello regionale è del 3,4% che corrisponde all'incirca alla media di tutte le province con un minimo di 3,0% registrato a Venezia e Vicenza.

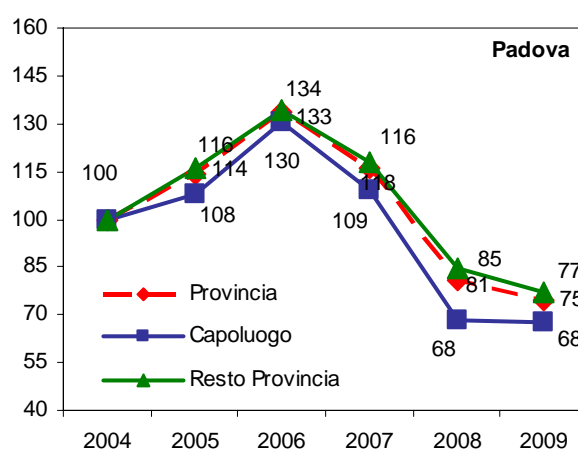
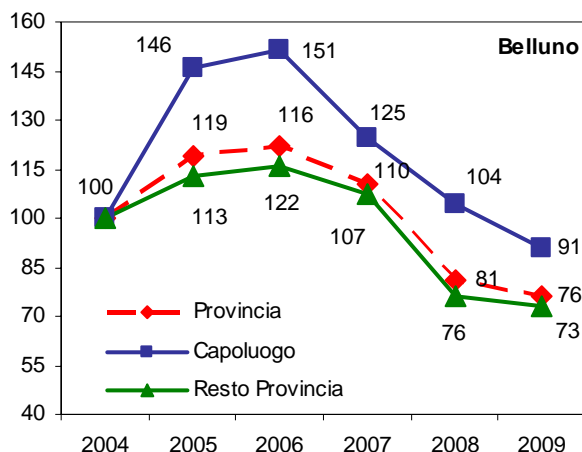
Il capitale medio erogato per mutui per le province del Friuli risulta di euro 113.588, senza differenze rilevanti tra capoluoghi e non. L'andamento generalizzato del capitale complessivo concesso per tutte le province risulta in crescita fino al 2006, rialzo che continua fino al 2007 per la provincia di Udine. Dal 2006 inizia, per le province della regione, la tendenza ad un graduale ribasso, che si accentua sensibilmente nel 2008 per poi arrestarsi nel 2009, tranne il capoluogo di Pordenone dove si registra un crollo dell'indice.

In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. Su un totale di 0,45 mld di euro erogati per la regione Friuli, 0,28 circa sono quelli erogati per la provincia di Udine mentre risulta che in generale è stato erogato più capitale per le abitazioni medie. Il tasso medio iniziale a livello regionale è stato nel 2009 pari al 3,6%.

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

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09
BELLUNO	109.799	2.900	124.258	8.173	106.424	1.997
PADOVA	128.717	3.147	137.052	-5.366	126.491	4.715
ROVIGO	104.529	716	108.782	2.251	103.027	105
TREVISO	127.686	4.347	145.324	8.207	125.305	3.586
VENEZIA	124.556	-3.597	138.800	-9.155	119.650	-1.436
VICENZA	123.985	2.244	138.066	7.926	121.532	1.074
VERONA	132.020	353	138.435	-1.045	130.113	662
VENETO	125.677	1.297	136.437	-1.452	122.990	1.769
PORDENONE	114.956	2.578	104.281	-12.272	116.738	5.358
UDINE	112.787	4.389	115.033	7.988	112.068	3.289
FRIULI V. G.	113.588	3.616	112.274	1.765	113.928	4.099

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



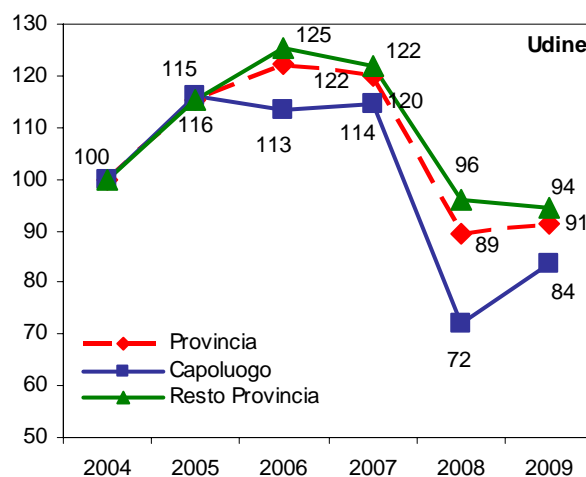
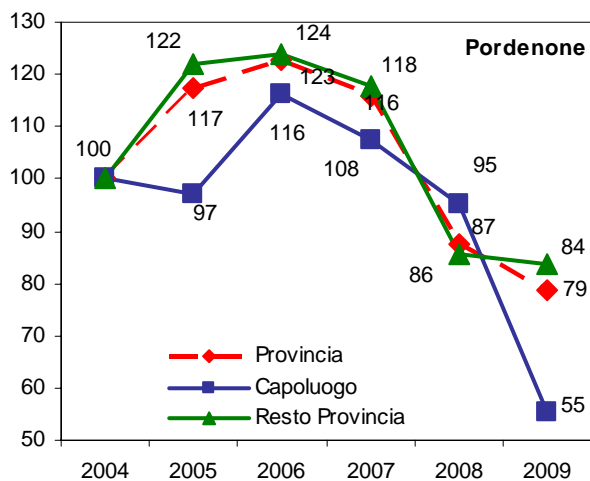
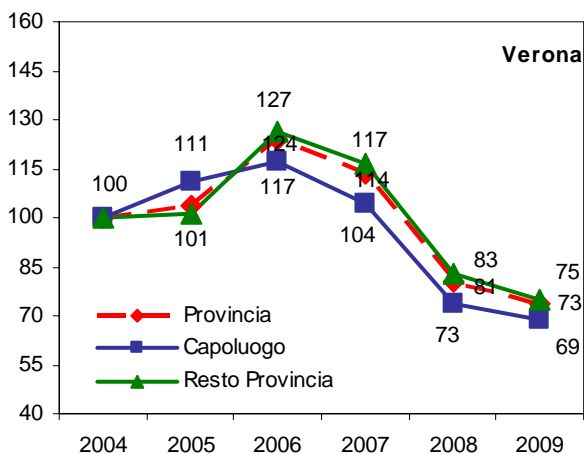
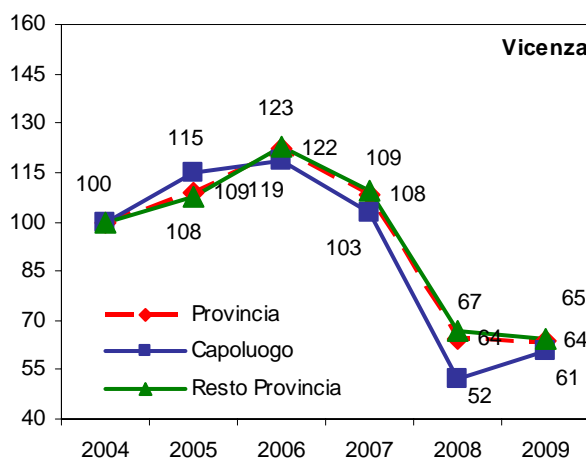
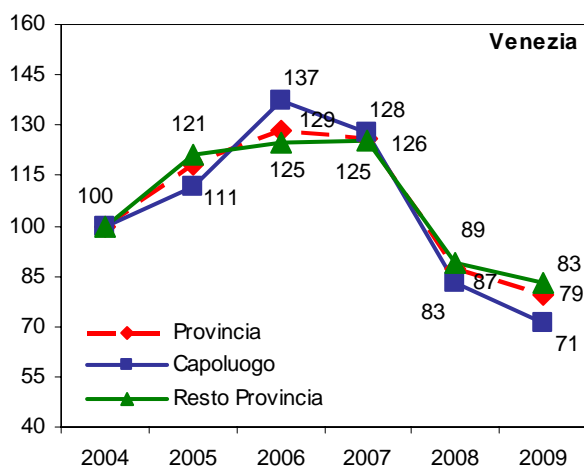
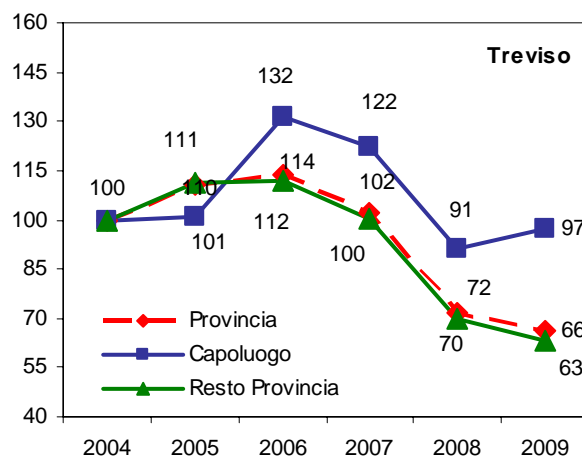
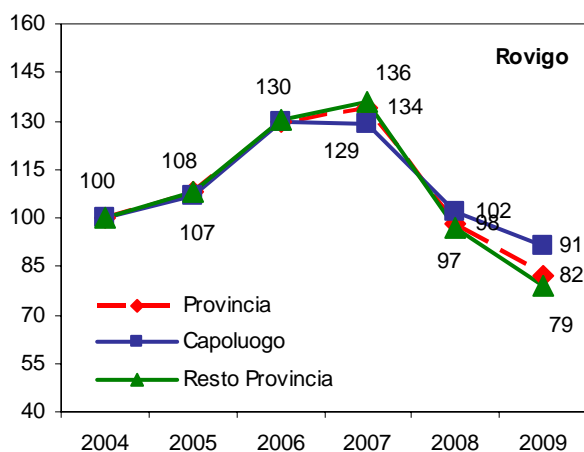


Tabella 12: Capitale erogato (X per 1.000 €) per dimensione delle abitazioni nel 2009

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
BELLUNO	2.588	16.843	18.190	27.225	15.558	3.791	84.195
PADOVA	11.964	113.361	104.957	222.016	114.960	37.793	605.051
ROVIGO	2.666	20.717	20.031	51.091	23.601	7.701	125.806
TREVISO	7.288	101.908	96.120	164.188	112.197	27.580	509.282
VENEZIA A	19.364	177.307	126.375	180.967	60.665	20.936	585.613
VICENZA	9.278	63.203	88.800	166.439	88.452	25.361	441.533
VERONA	11.850	110.077	129.059	185.961	94.680	22.243	553.870
VENETO	64.998	603.417	583.531	997.887	510.113	145.404	2.905.351
PORDENONE	1.923	20.127	27.507	79.213	39.574	2.315	170.659
UDINE	4.185	41.790	39.501	113.571	78.383	8.725	286.156
FRIULI V. G.	6.109	61.917	67.008	192.784	117.957	11.040	456.815

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

Provincia	Tasso medio		
	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
BELLUNO	3,4%	3,5%	3,4%
PADOVA	3,4%	3,4%	3,4%
ROVIGO	3,7%	3,6%	3,8%
TREVISO	3,6%	3,9%	3,5%
VENEZIA A	3,0%	3,1%	3,0%
VICENZA	3,0%	3,1%	3,0%
VERONA	3,2%	3,3%	3,2%
VENETO	3,4%	3,5%	3,3%
PORDENONE	3,6%	3,7%	3,6%
UDINE	3,5%	3,7%	3,5%
FRIULI V. G.	3,6%	3,7%	3,5%

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: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	4
Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto 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 provincia	11
Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione	14
Figura 9: Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	15
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale.....	17
Figura 11: Distribuzione del fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	18
Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia	21
Figura 13: Numero indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia	22
Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009	23
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni.....	24
Figura 16: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	25

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia	4
Tabella 2: NTN e IMI per classi di 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 provincia	10
Tabella 5: NTN e IMI pertinenze.....	14
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	18
Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	19
Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia	21
Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia	21
Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni.....	24
Tabella 11: Capitale unitario medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	25
Tabella 12: Capitale erogato (X per 1.000 €) per dimensione delle abitazioni nel 2009	27
Tabella 13: Tasso medio iniziale per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009	27