



Agenzia del
Territorio



Rapporto Immobiliare 2010
Settore Residenziale

schede regionali

Marche e Umbria

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.....	17
I mutui ipotecari.....	20
I volumi	20
Il capitale e il tasso	25
Fonti e criteri metodologici.....	27
Indice delle figure	30
Indice delle tabelle	30

Le compravendite

I volumi

In questo capitolo si riporta l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 delle regioni Marche e Umbria. 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 Marche e Umbria continua a registrare un andamento discendente dei volumi di abitazioni scambiate, iniziato nel 2008 (Figura 1). Le Marche e l'Umbria rappresentano complessivamente il 4,1% del NTN nazionale con il 2,6% e 1,5% rispettivamente.

Le Marche registrano, nel 2009, 15.907 transazioni (Tabella 1) con una variazione negativa pari a -13,1%, percentuale di qualche punto superiore al calo nazionale (-10,9%). Il calo è più sostenuto nei comuni del resto della provincia, -14,1%, e inferiore nei capoluoghi, -8,1%.

Tutte le province marchigiane mostrano variazioni negative, con la discesa maggiore per Pesaro, 17,7%, seguito da Macerata, -14%, Ancona, -11,9% e infine Ascoli Piceno, -8,4%.

La distribuzione provinciale delle transazioni (Figura 2) si mostra nelle Marche abbastanza equilibrata con il 33% rappresentato da Ancona, il 26% da Pesaro, il 21% da Ascoli e infine il 20% da Macerata. L'Umbria registra 9.240 NTN, in maggior parte attribuibili alla sola Perugia, 71%.

Anche l'Umbria evidenzia un calo delle compravendite, pari a -11,4%, con variazioni simili nei due capoluoghi, -11,8% e nei comuni minori, -11,1% (Tabella 1). Simile risulta anche l'entità della flessione tra le due province: Perugia segna un calo del -11,2% mentre Terni del -11,8%. La distinzione tra capoluogo e resto provincia evidenzia però delle differenze: mentre Perugia capoluogo scende del -4,6% il resto della provincia scende del -13,5%, ancora più accentuata la differenza per la provincia di Terni che registra nel capoluogo una flessione del -20,2%, mentre i comuni minori flettono solo del -1,3%.

L'IMI delle Marche risulta pari a 1,92%, con una differenza, rispetto al 2008, di 0,33 punti percentuali. Tra le province l'IMI più elevato si registra ad Ancona, 2,13%, mentre il più basso a Macerata, 1,77%. Molto simile l'IMI dell'Umbria, 1,98%, con un calo nel 2009 di 0,30 punti percentuali. Perugia ha il valore IMI più basso, 1,93%, mentre quello di Terni risulta pari a 2,12%.

Attraverso i numeri indice a base fissa si sono evidenziati gli andamenti delle transazioni e dell'IMI dal 2004. Come si evince dalla Figura 3, permane nel 2009 la tendenza alla diminuzione in atto dal 2007. Per le Marche, in particolare, dopo un costante aumento delle compravendite fino al 2006 gli ultimi anni hanno visto una notevole contrazione del mercato. L'eccezione è rappresentata dalla provincia di Macerata che, dal 2004, ha mostrato un andamento altalenante del mercato.

Le serie dell'IMI delle province marchigiane (Figura 4) riflette l'andamento del NTN, con Ancona che anticipa il calo nel 2006 e la particolarità di Macerata che mostra, fin dal 2004 un calo nei comuni del resto della provincia. Anche le serie del NTN e dell'IMI, riportate nelle stesse Figura 3 e Figura 4, dell'Umbria mostrano il persistere della flessione iniziata lo scorso anno.

La mappa della distribuzione comunale del NTN del 2009 della regione Marche (Figura 5) evidenzia che non vi sono comuni con NTN superiore a 2.000 unità e solo il capoluogo ha un numero di NTN nella classe tra 1.000 e 2.000. Il 67,5% dei comuni cade nella classe tra 1 e 50 unità, il 12,2% dei comuni ha un numero di NTN tra 100 e 500 e solo l'1,2% tra 500 e 1.000 NTN.

Anche per l'Umbria, dalla stessa mappa di Figura 5, si nota l'assenza di comuni con NTN superiore a 2.000. I capoluoghi di Perugia e Terni rientrano, infatti, nella classe tra 1.000 e 2.000. La maggior parte dei comuni, il 67,4%, ha un numero di NTN tra 1 e 50, il 12% tra 50 e 100 e percentuali inferiori al 10% nelle altre classi.

La mappa dell'IMI (Figura 6) evidenzia per le Marche una elevata concentrazione di comuni, circa la metà, con valore nella classe tra 1% e 2%, segue la classe tra 2% e 3% che riguarda un quarto dei comuni. Si osserva, inoltre, una percentuale piuttosto elevata di comuni con IMI tra 0% e 1%.

Per l'Umbria, la stessa mappa di Figura 6, mostra che circa il 49% dei comuni cade nella classe di IMI tra 1% e 2%, il 29% ha un valore di IMI tra 2% e 3%, il 16,3% inferiore a 1% e infine percentuali minori nelle altre classi.

In relazione alle classi di popolazione dei comuni, la Tabella 2 mostra che, per le Marche, i comuni con più di 25.000 abitanti sono solo il 5% del totale comuni, ma rappresentano circa il 43% del totale delle transazioni con un NTN medio di 526 unità compravendute per comune. Pur essendo ben il 72% i comuni con meno di 5.000 abitanti, rappresentano solo il 23% del totale del NTN della regione. I comuni intermedi (22% dei comuni) rappresentano il 34% circa delle transazioni. La maggiore dinamicità dei centri maggiori è



confermata dal valore dell'IMI che risulta, proprio in questi ultimi, il più elevato con un valore del 2,01%. Il prezzo medio al mq nelle Marche risulta pari a 1.435 €/mq, quello dei comuni maggiori è pari a 1.800 €/mq. In Umbria i comuni maggiori sono circa l'8% (Tabella 2) e rappresentano il 52% del NTN, i centri intermedi sono il 26% e rappresentano il 32% del NTN e infine i piccoli comuni sono il 66% e rappresentano il 15% del NTN. A differenza delle Marche, in Umbria il mercato è più dinamico nei comuni intermedi piuttosto che in quelli maggiori, con un valore IMI pari a 2,08%. La quotazione media delle abitazioni in Umbria è pari a 1.206 €/mq, molto simile nei comuni intermedi e grandi rispettivamente pari a 1.119 €/mq e 1.364 €/mq e poco più bassa nei piccoli comuni, 914 €/mq.

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

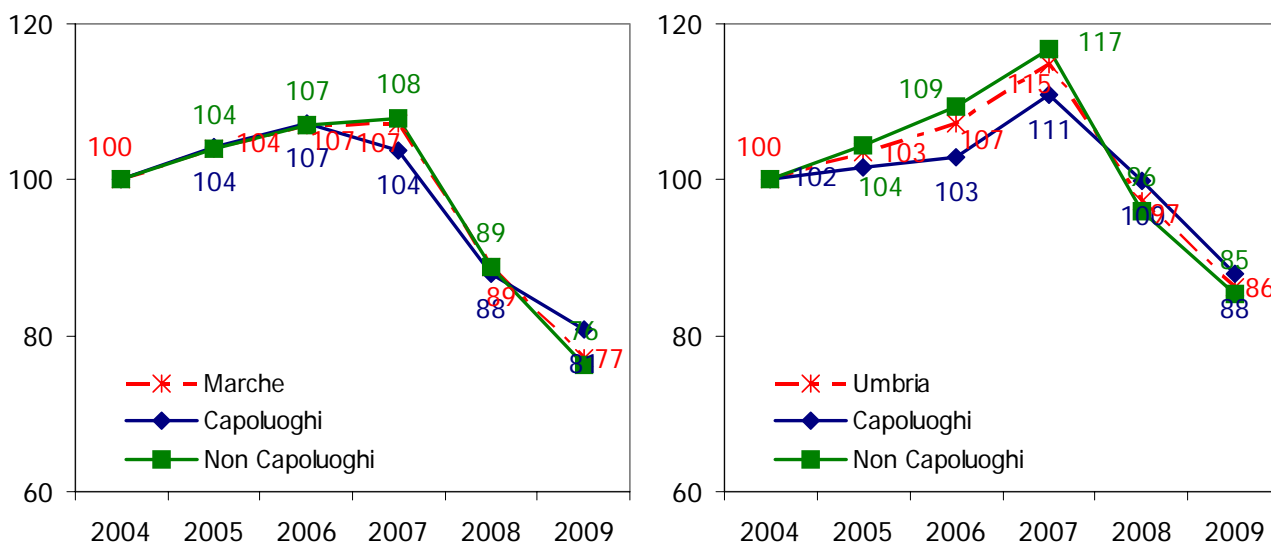


Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

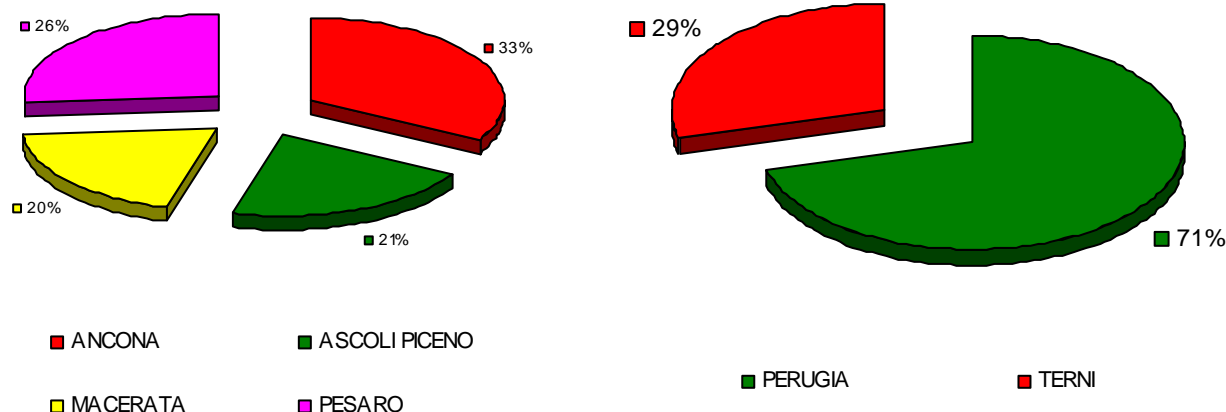
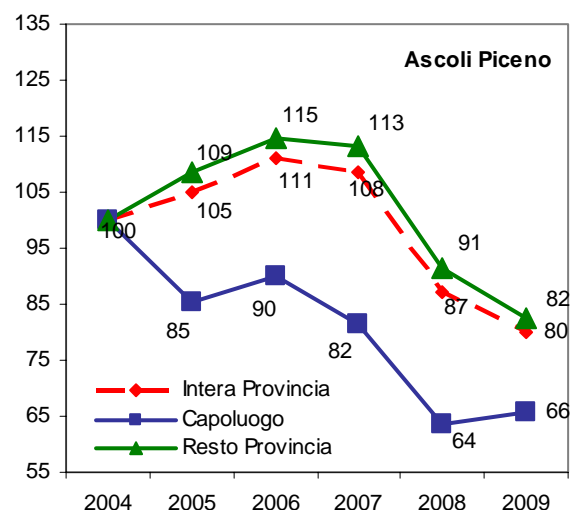
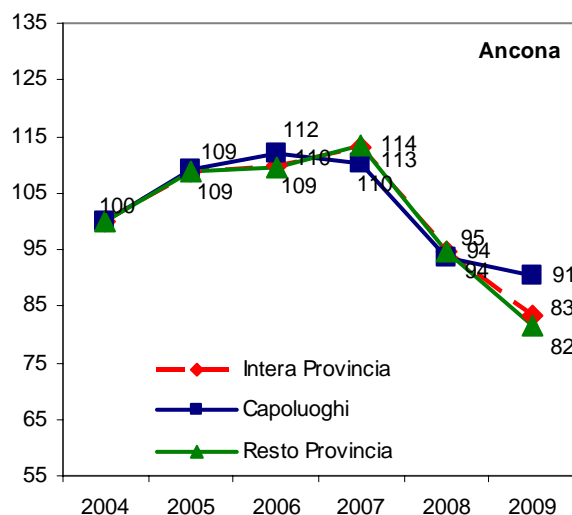


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
ANCONA	5.307	-11,9%	2,13%	-0,33
ASCOLI PICENO	3.579	-8,4%	1,79%	-0,20
MACERATA	3.074	-14,0%	1,77%	-0,33
PESARO	3.946	-17,7%	1,93%	-0,46
MARCHE	15.907	-13,1%	1,92%	-0,33
PERUGIA	6.564	-11,2%	1,93%	-0,29
TERNI	2.676	-11,8%	2,12%	-0,33
UMBRIA	9.240	-11,4%	1,98%	-0,30
Capoluogo	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
ANCONA	1.079	-3,3%	2,09%	-0,09
ASCOLI PICENO	434	3,1%	1,75%	0,04
MACERATA	412	-22,9%	1,89%	-0,58
PESARO	920	-10,2%	1,97%	-0,25
MARCHE	2.845	-8,1%	1,96%	-0,19
PERUGIA	1.867	-4,6%	2,22%	-0,14
TERNI	1.348	-20,2%	2,38%	-0,64
UMBRIA	3.215	-11,8%	2,28%	-0,34
Resto Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
ANCONA	4.228	-13,9%	2,14%	-0,39
ASCOLI PICENO	3.146	-9,8%	1,80%	-0,23
MACERATA	2.663	-12,4%	1,75%	-0,30
PESARO	3.026	-19,8%	1,92%	-0,52
MARCHE	13.062	-14,1%	1,91%	-0,36
PERUGIA	4.697	-13,5%	1,84%	-0,34
TERNI	1.328	-1,3%	1,91%	-0,07
UMBRIA	6.025	-11,1%	1,85%	-0,28

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



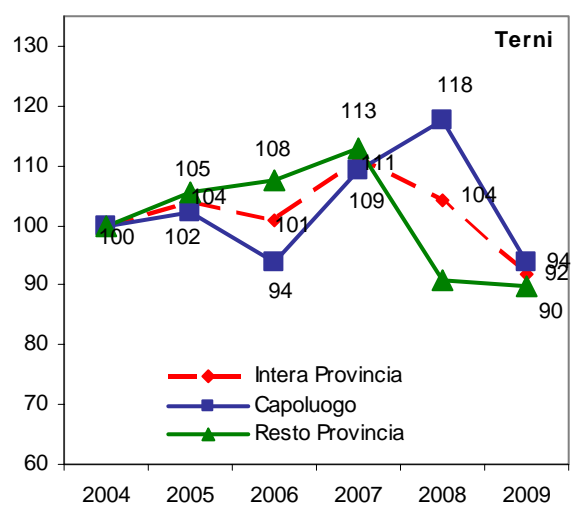
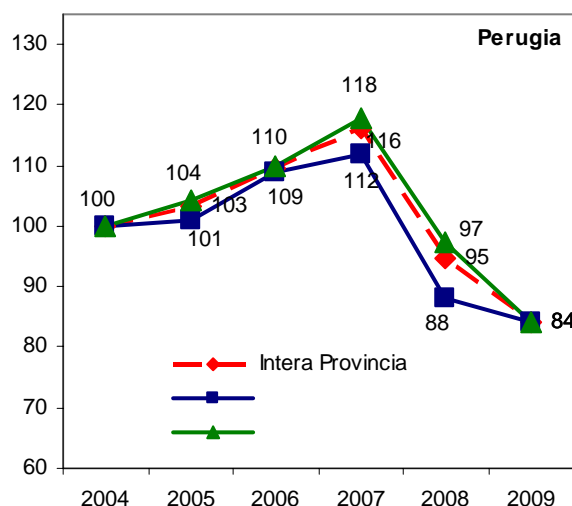
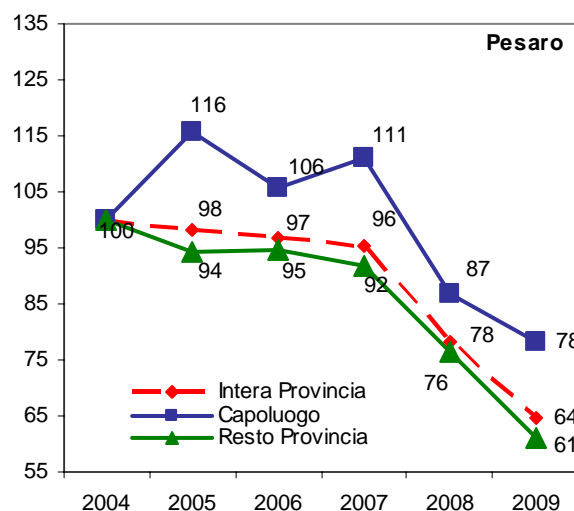
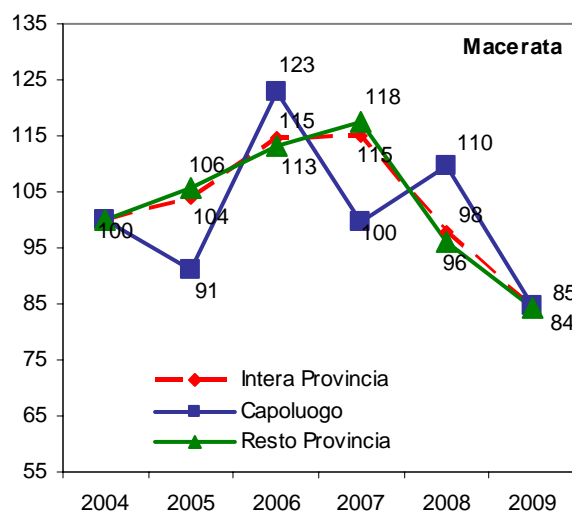
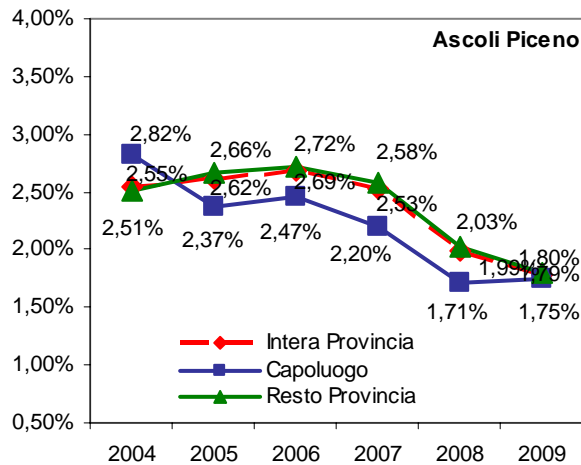
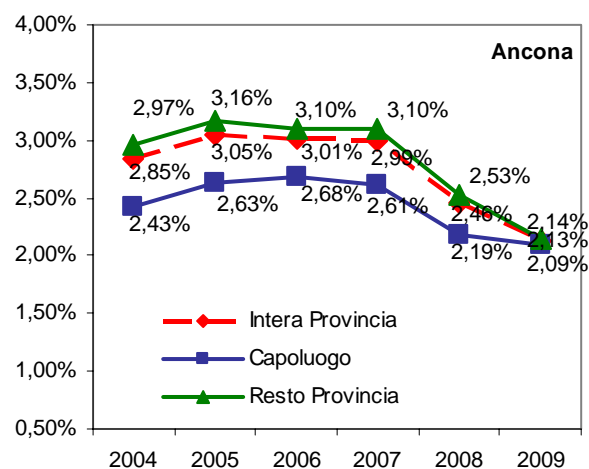


Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia



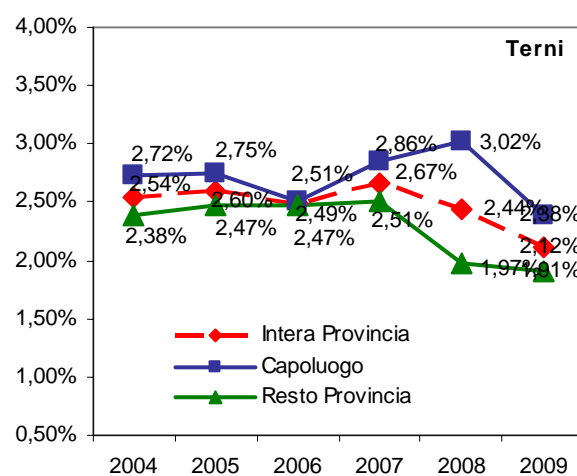
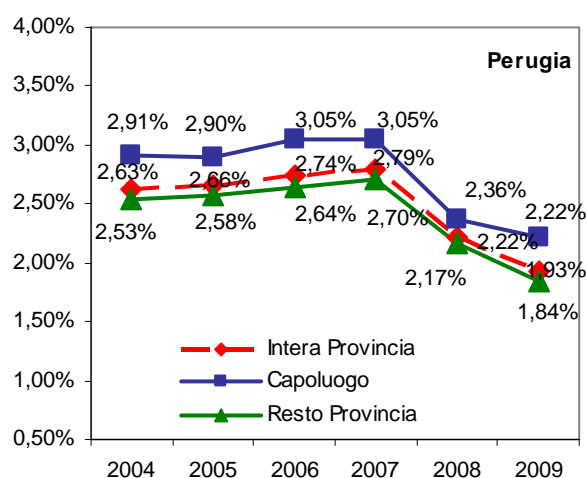
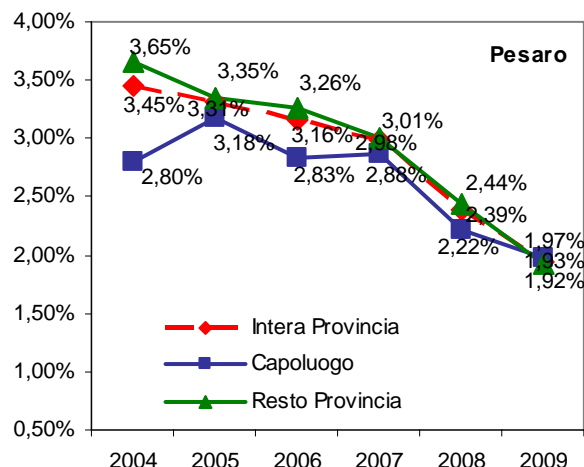
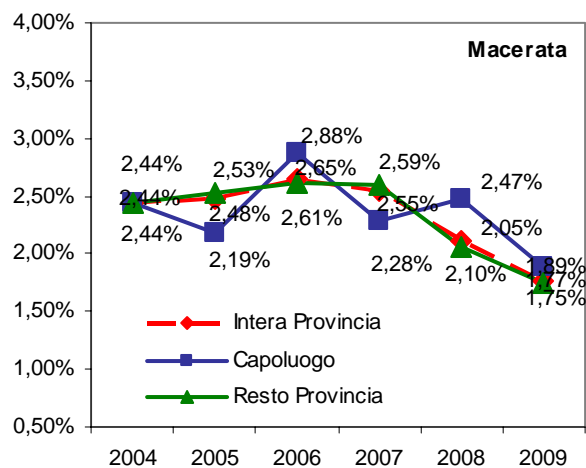


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

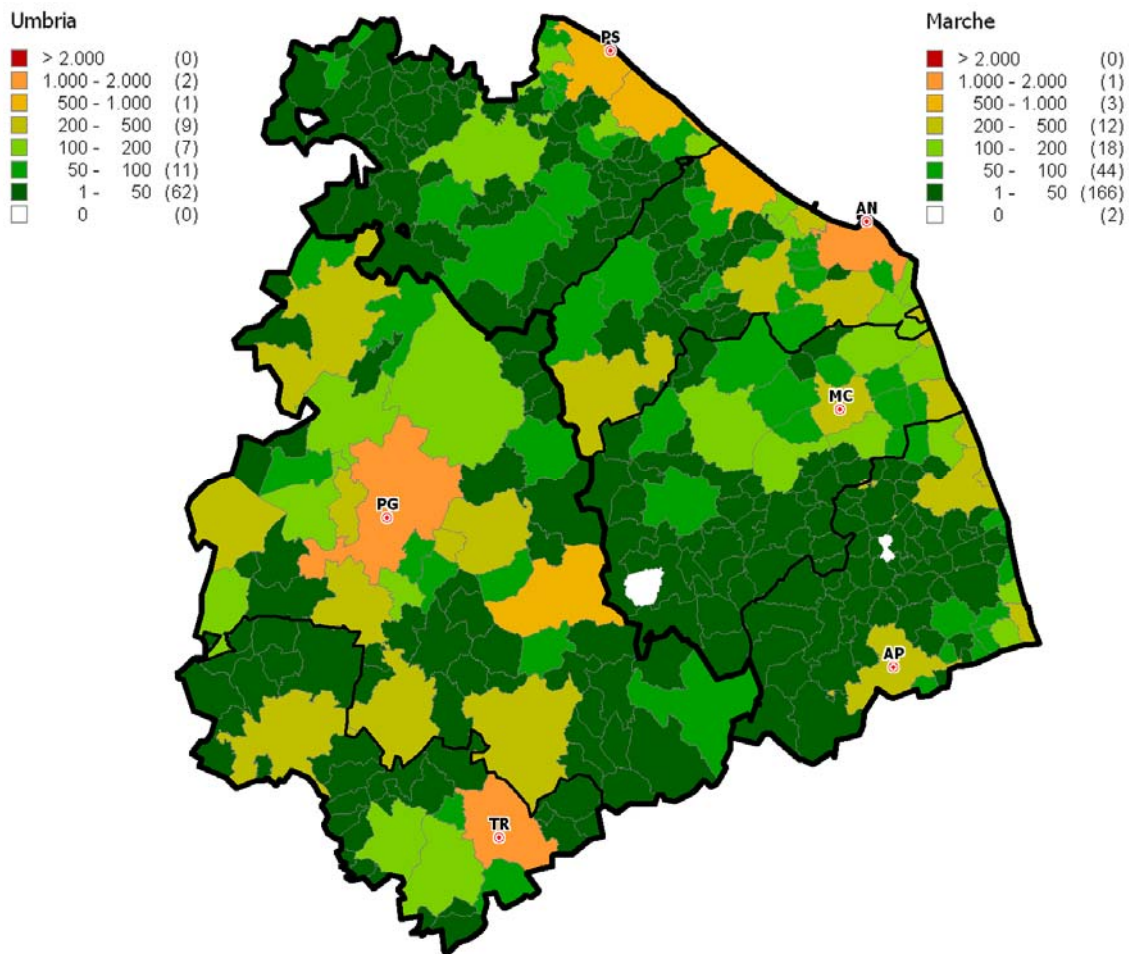


Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

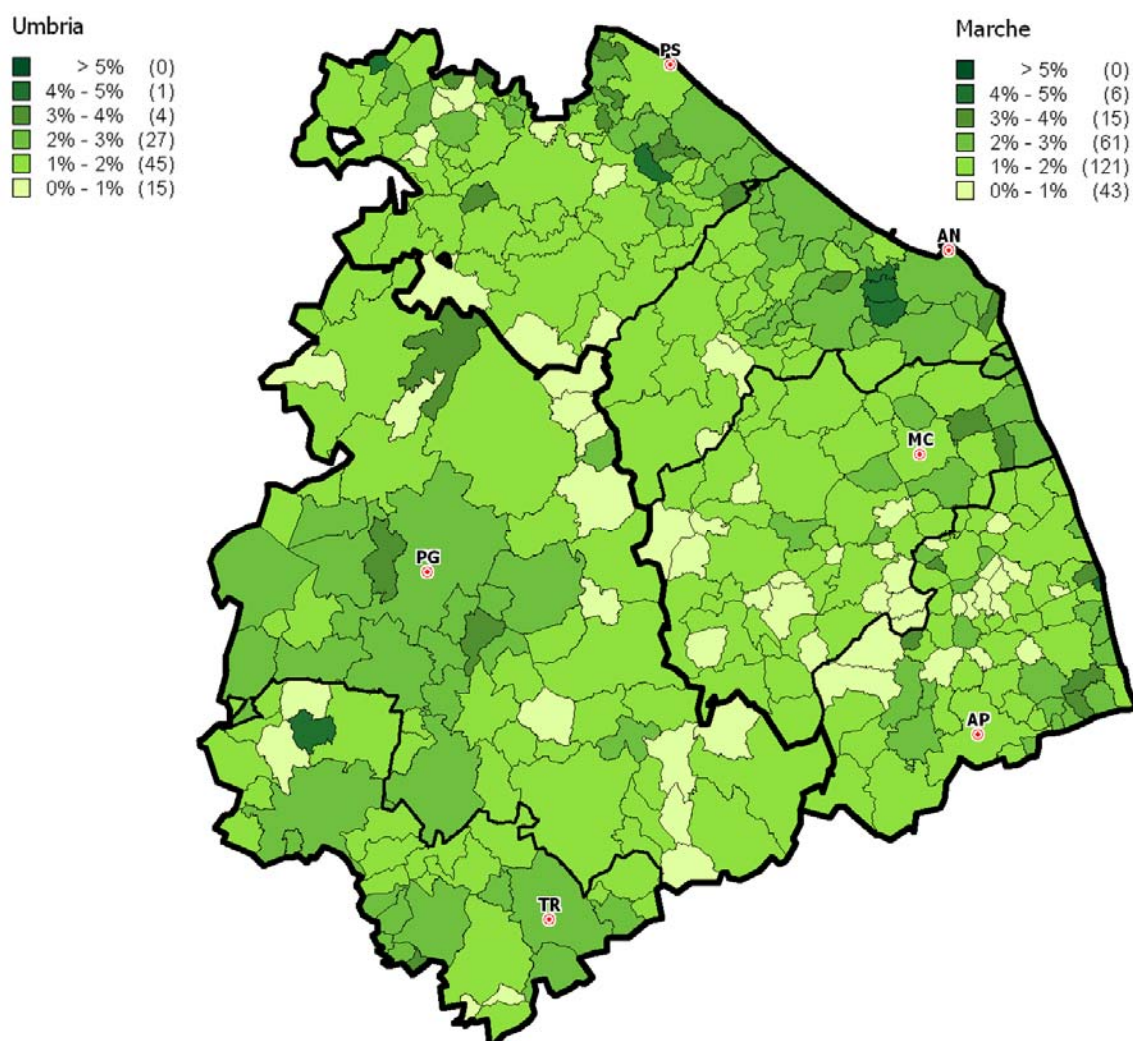


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° di comuni	% di comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	Valore medio €/mq
< = 5.000	178	72%	3.659	21	1,78%	995
5.000 - 25.000	55	22%	5.407	98	1,93%	1.292
> 25.000	13	5%	6.841	526	2,01%	1.800
MARCHE	246	100%	15.907	65	1,92%	1.435
< = 5.000	61	66%	1.397	23	1,63%	914
5.000 - 25.000	24	26%	2.993	125	2,08%	1.119
> 25.000	7	8%	4.850	693	2,05%	1.364
UMBRIA	92	100%	9.240	100	1,98%	1.206

Le compravendite

Le dimensioni

La superficie residenziale totale compravenduta nelle Marche nel 2009 (Tabella 3) risulta intorno a 1,7 milioni di mq, 2,7% circa del totale nazionale con una superficie media per unità abitativa pari a circa 107 mq. L'intera regione mostra un calo pari a -14,1%, lievemente più accentuato per i comuni non capoluogo, pari a -15,3%. Ad Ancona sono stati venduti 558 mila mq per una superficie media di 105 mq, mentre le abitazioni più grandi sono vendute a Pesaro e Macerata, 109 mq circa. In termini di variazioni è Pesaro a subire la contrazione maggiore con un calo del -17,9%.

In Umbria la superficie scambiata è pari a circa 1 milione di mq (1,6% del totale nazionale) con una superficie media di 109 mq. In questa regione il calo risulta intorno al -12% e tra le province il calo maggiore si è avuto a Terni capoluogo, -21%.

L'analisi della distribuzione del NTN per dimensione delle abitazioni, riportata in Tabella 4, mostra una preferenza, per entrambe le regioni, per la tipologia media seguita dalla piccola. Escludendo la tipologia per la quale non è stato possibile attribuire la superficie, la Figura 7 mostra che nelle Marche le compravendite di abitazioni medie rappresentano il 31,3% delle transazioni, le piccole il 29,8%, le medio piccole il 21,9%, la grande il 9,7% e infine i monolocali il 7,3%. Molto simile la composizione per le singole province. In Umbria il taglio medio delle abitazioni riguarda il 34,2% delle transazioni, segue il taglio piccolo con il 24,9%, il medio piccolo con il 18,5%, il grande con il 12,8% e infine i monolocali con il 9,5%. Percentuali simili si registrano nelle due province di Perugia e Terni.

Tabella 3: Superficie totale 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
ANCONA	558.843	105,3	-14,0%	-2,5
ASCOLI PICENO	376.645	105,2	-9,6%	-1,4
MACERATA	335.337	109,1	-14,0%	-0,1
PESARO	433.455	109,8	-17,9%	-0,2
MARCHE	1.704.280	107,1	-14,1%	-1,2
PERUGIA	720.549	109,8	-12,1%	-1,1
TERNI	290.151	108,4	-12,7%	-1,1
UMBRIA	1.010.699	109,4	-12,2%	-1,1
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
ANCONA	114.205	105,8	-3,9%	-0,6
ASCOLI PICENO	44.412	102,4	3,3%	0,2
MACERATA	42.640	103,6	-21,3%	2,0
PESARO	96.058	104,4	-10,5%	-0,4
MARCHE	297.315	104,5	-8,1%	0,0
PERUGIA	194.845	104,4	-3,5%	1,3
TERNI	132.929	98,6	-21,0%	-1,0
UMBRIA	327.774	102,0	-11,4%	0,5
Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
ANCONA	444.638	105,2	-16,2%	-2,9
ASCOLI PICENO	332.233	105,6	-11,1%	-1,5
MACERATA	292.697	109,9	-12,9%	-0,5
PESARO	337.397	111,5	-19,8%	0,0
MARCHE	1.406.965	107,7	-15,3%	-1,5
PERUGIA	525.704	111,9	-14,9%	-1,8
TERNI	157.221	118,4	-4,1%	-3,5
UMBRIA	682.925	113,4	-12,6%	-2,0

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

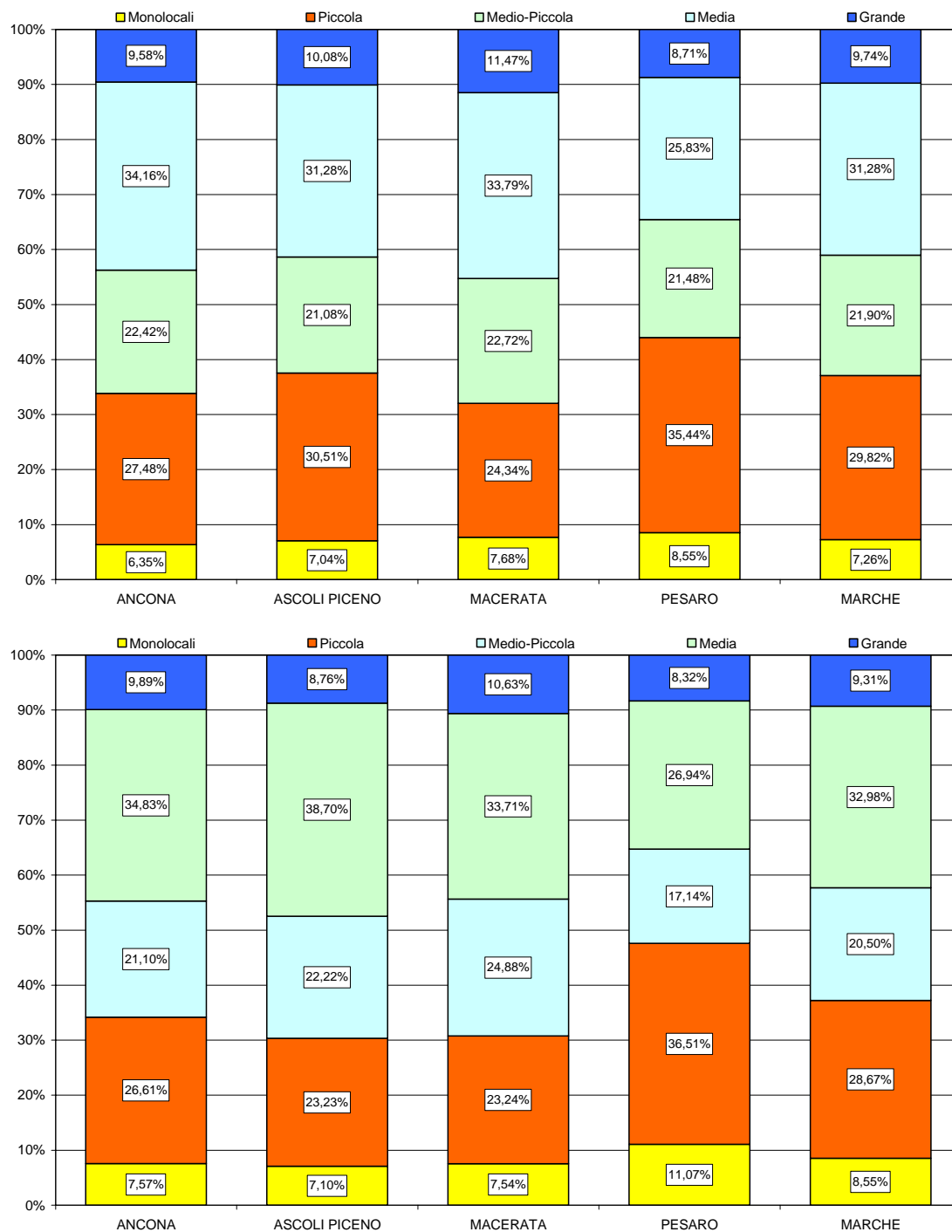
Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ANCONA	310	1.341	1.094	1.667	467	429	5.307
ASCOLI PICENO	225	973	672	998	322	391	3.579
MACERATA	141	447	417	620	210	1.239	3.074
PESARO	292	1.212	734	883	298	527	3.946
MARCHE	968	3.972	2.918	4.167	1.297	2.585	15.907
PERUGIA	478	1.494	1.102	1.991	786	714	6.564
TERNI	301	548	416	814	261	336	2.676
UMBRIA	779	2.043	1.518	2.805	1.046	1.049	9.240
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ANCONA	78	275	218	359	102	47	1.079
ASCOLI PICENO	30	97	92	161	36	18	434
MACERATA	20	62	66	89	28	146	412
PESARO	82	271	127	200	62	178	920
MARCHE	210	704	503	810	228	390	2.845
PERUGIA	168	440	307	577	226	150	1.867
TERNI	162	343	237	464	102	40	1.348
UMBRIA	330	783	544	1.041	327	190	3.215
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ANCONA	232	1.066	876	1.307	365	381	4.228
ASCOLI PICENO	195	876	580	837	285	372	3.146
MACERATA	121	385	351	531	182	1.093	2.663
PESARO	210	941	607	683	236	349	3.026
MARCHE	758	3.268	2.414	3.358	1.069	2.195	13.062
PERUGIA	309	1.055	795	1.414	560	564	4.697
TERNI	139	205	180	350	159	295	1.328
UMBRIA	449	1.260	974	1.764	719	859	6.025

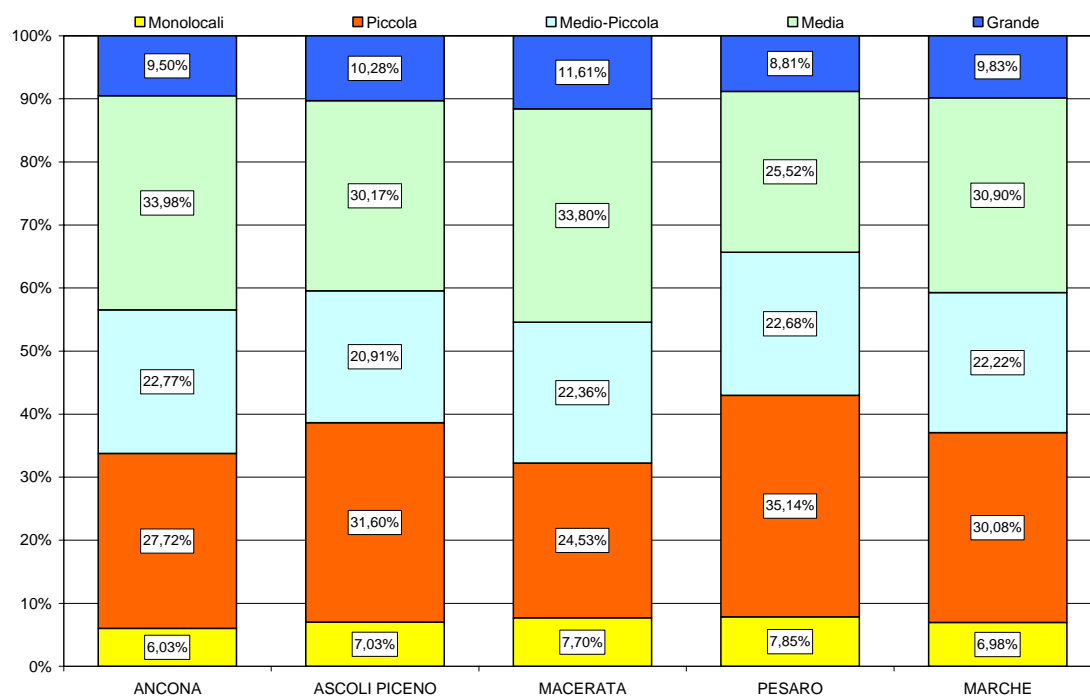
nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie.



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

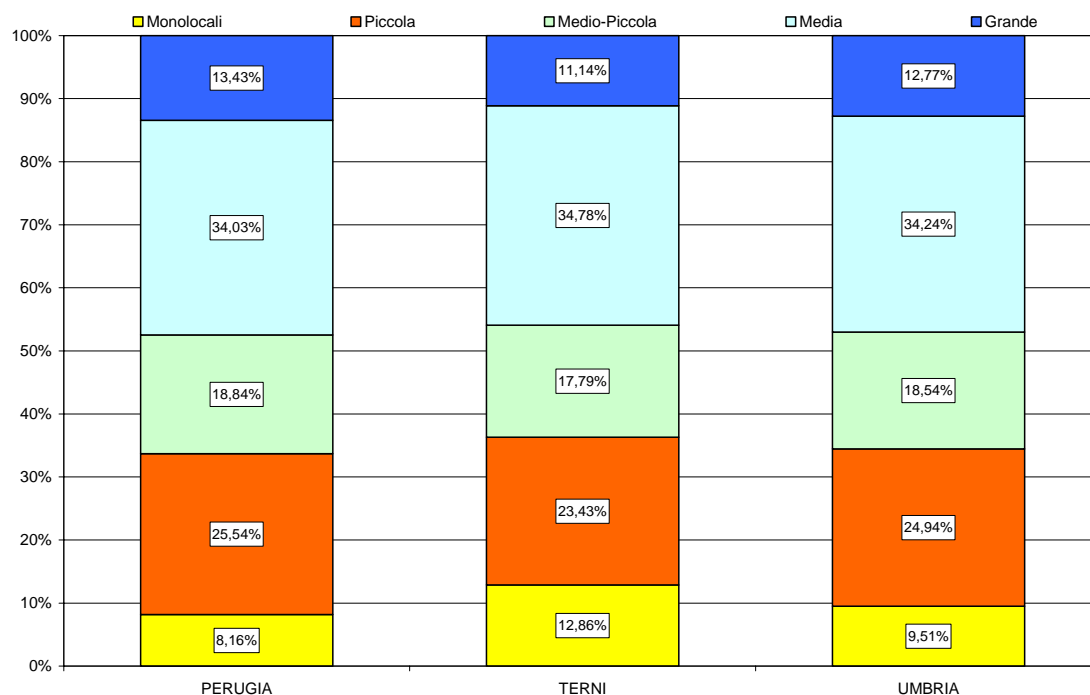
Marche

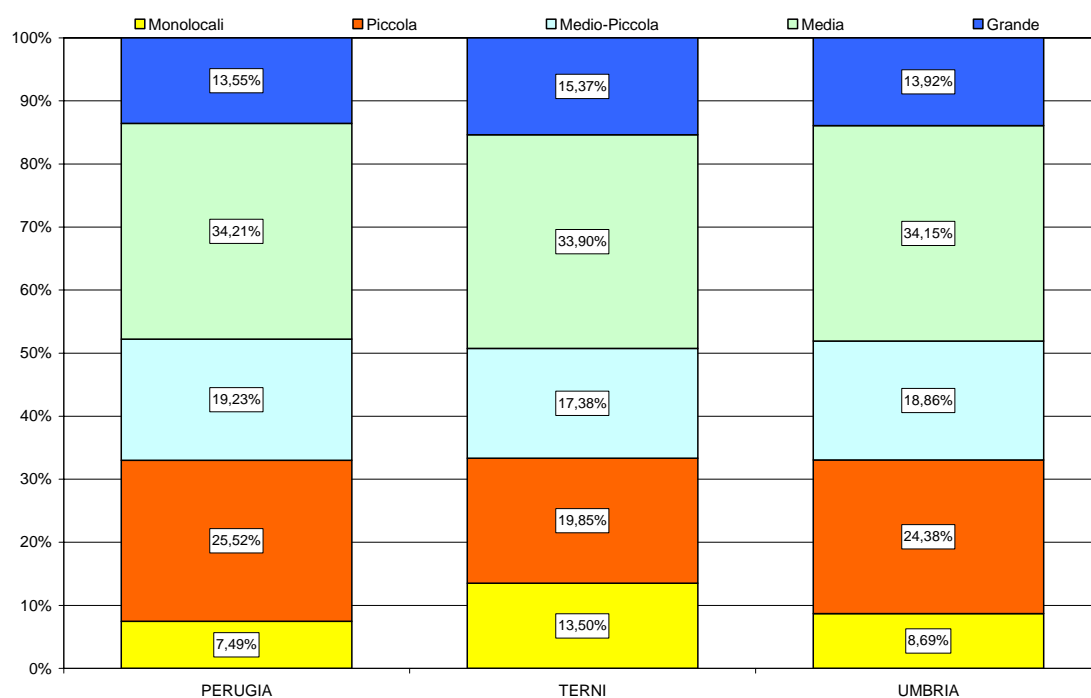
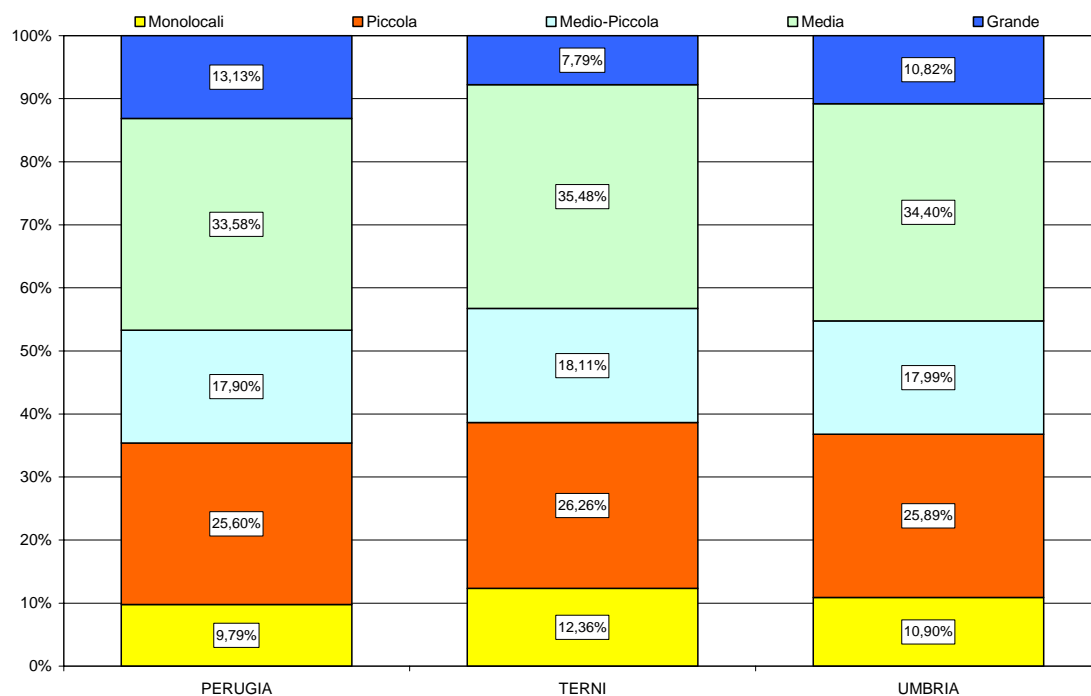




*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd.

Umbria





*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd.

Le compravendite

Le pertinenze

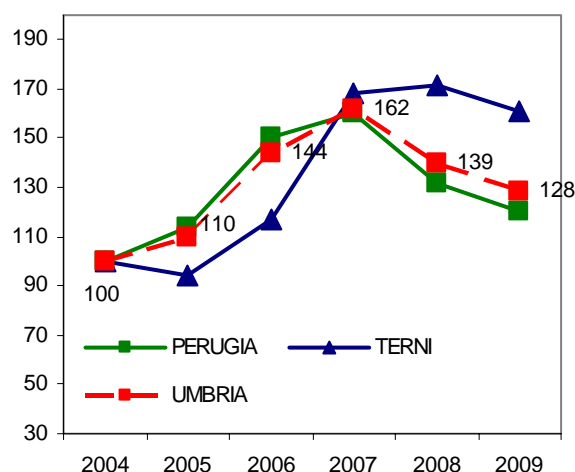
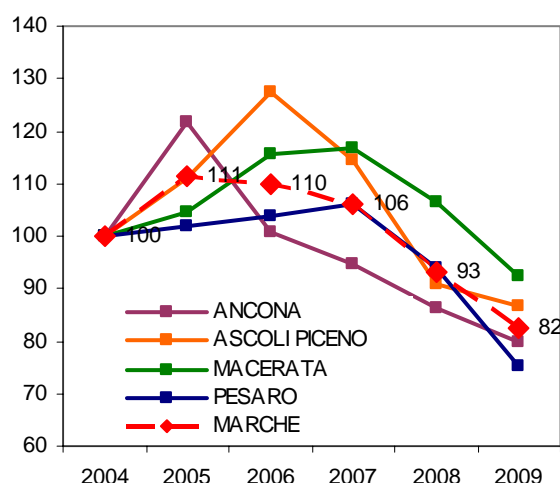
Di seguito si riporta una breve analisi delle transazioni aventi per oggetto le pertinenze che comprendono box e magazzini. Come evidenziato in Tabella 5 le Marche registrano, nel 2009, 13.594 transazioni di pertinenze, 2,8% del totale nazionale, con una flessione del -11,4%. Tra le province il calo maggiore si registra a Pesaro, -19,9%, mentre il minore ad Ascoli Piceno, -4,8%. E' Pesaro ad avere il valore IMI più elevato, 3,03% mentre per Ancona è pari a 2,55% nonostante la riduzione del numero di scambi del -7,6%. La serie dei numeri indice del NTN pertinenze di Figura 8 evidenzia per l'intera regione un calo dal 2005. Analogamente per Ancona, mentre Ascoli Piceno comincia la flessione nel 2006 e infine Pesaro e Macerata iniziano il calo nel 2007.

Il mercato delle pertinenze in Umbria (Tabella 5) con 7.586 NTN rappresenta l'1,6% del totale nazionale, con una flessione pari al -8%. La sola Perugia rappresenta il 75% del NTN di questo settore con una flessione pari a -8,6%. L'IMI più elevato si registra a Terni con il 2,07% mentre quello di Perugia è intorno all'1,92%. Dal 2004 il NTN relativo alle pertinenze nella regione Umbria (Figura 8) è cresciuto fino al 2007 per poi mostrare un calo tuttora in atto. Andamento analogo per Perugia che fino al 2007 mostra una forte crescita del settore, mentre Terni registra un calo solo nel 2009.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009
ANCONA	4.592	-7,6%	2,55%
ASCOLI PICENO	2.950	-4,8%	2,05%
MACERATA	2.937	-13,4%	1,93%
PESARO	3.115	-19,9%	3,03%
MARCHE	13.594	-11,4%	2,35%
PERUGIA	5.682	-8,6%	1,92%
TERNI	1.904	-6,2%	2,07%
UMBRIA	7.586	-8,0%	1,95%

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



Le compravendite

Le quotazioni

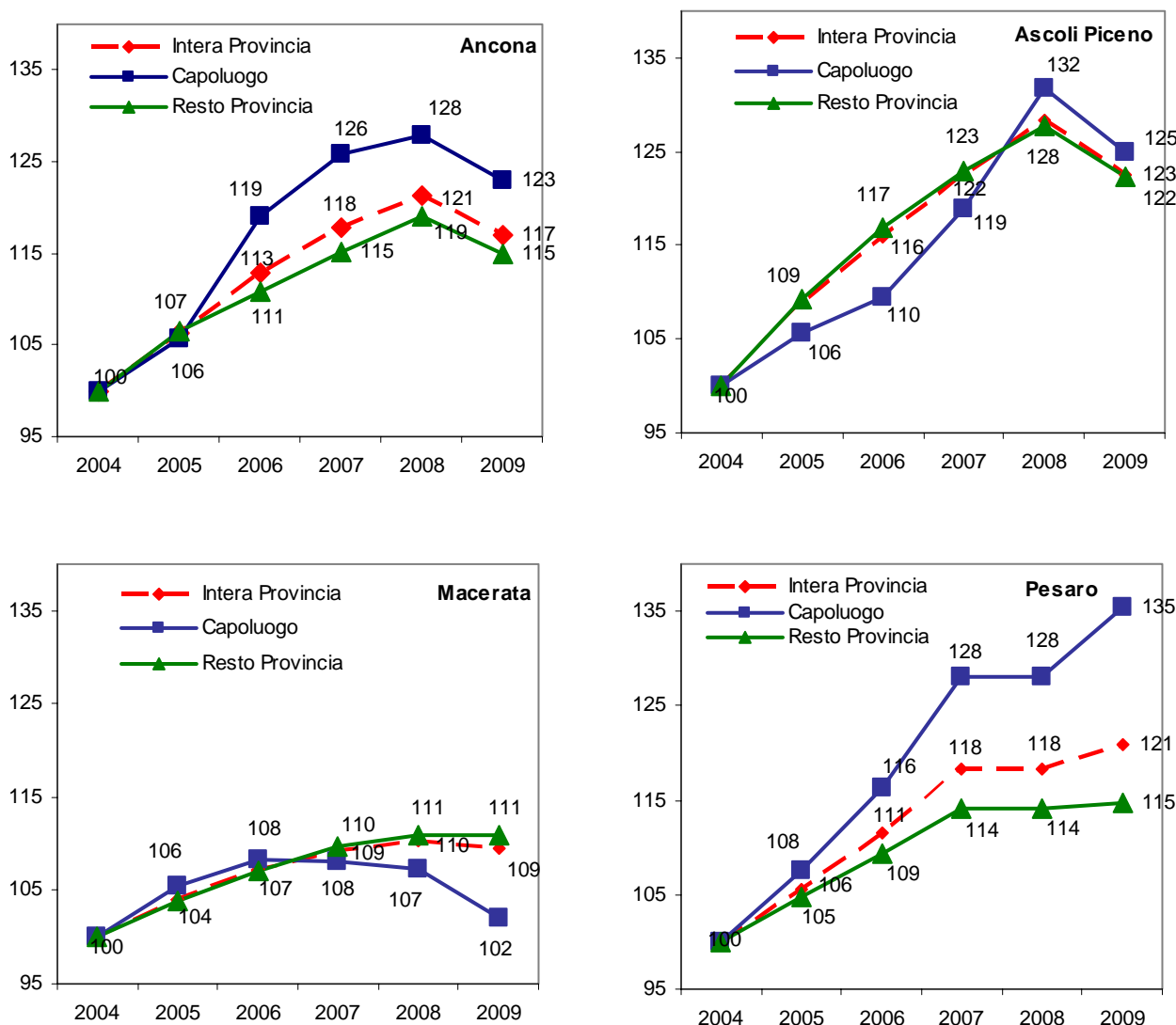
L'andamento delle quotazioni dal 2004, riportato in Figura 9, mostra in generale una crescita, seppure a tassi rallentati, fino al 2008 e una flessione dal 2009. Fino al 2008 Ancona è la provincia delle Marche a mostrare gli aumenti maggiori, mentre nel 2009 si assiste ad un calo. La provincia con la flessione più sostenuta è stata Ascoli Piceno. L'unica eccezione è rappresentata da Pesaro che continua a mostrare un trend positivo con una crescita soprattutto delle quotazioni nel capoluogo.

Le province umbre continuano a mostrare una sostanziale stabilità dei prezzi, anche a fronte del calo del capoluogo di Perugia.

La mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali (Figura 10) mostra di quanto il prezzo di ogni comune si discosta dalla media nazionale. Per la regione Marche circa la metà dei comuni presenta valori inferiori al valore medio collocandosi nella classe 0,6 – 0,9. Il 29% si colloca nell'intorno della media nazionale, mentre il 14% si colloca poco sopra la media nella classe 1,1 – 1,5 e infine circa il 7% dei comuni mostra differenziali superiori.

Dalla stessa mappa di Figura 10, per la regione Umbria si osservano molti comuni con valori intorno al valore medio, infatti, il 49% si colloca nella classe tra 0,9 e 1,1. Il 37% dei comuni umbri cade nella classe immediatamente inferiore, tra 0,6 e 0,9, il 13% in quella immediatamente superiore tra 1,1 e 1,5 e infine la sola Perugia ha un valore medio superiore a 1,5 volte la quotazione media nazionale delle abitazioni.

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



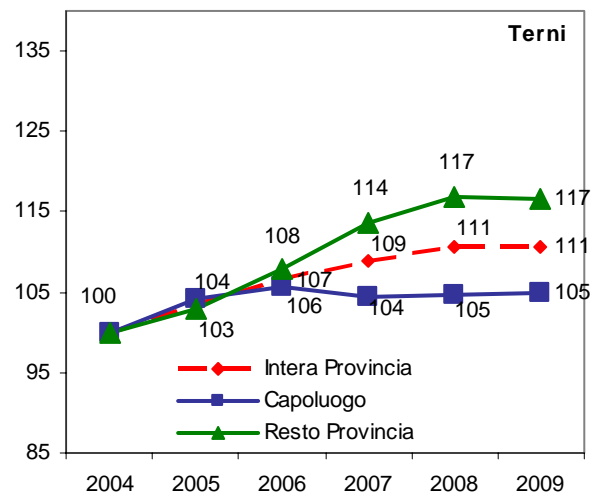
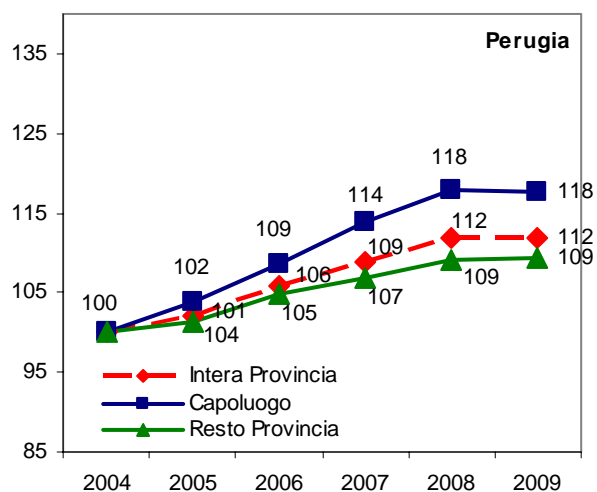
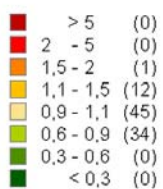
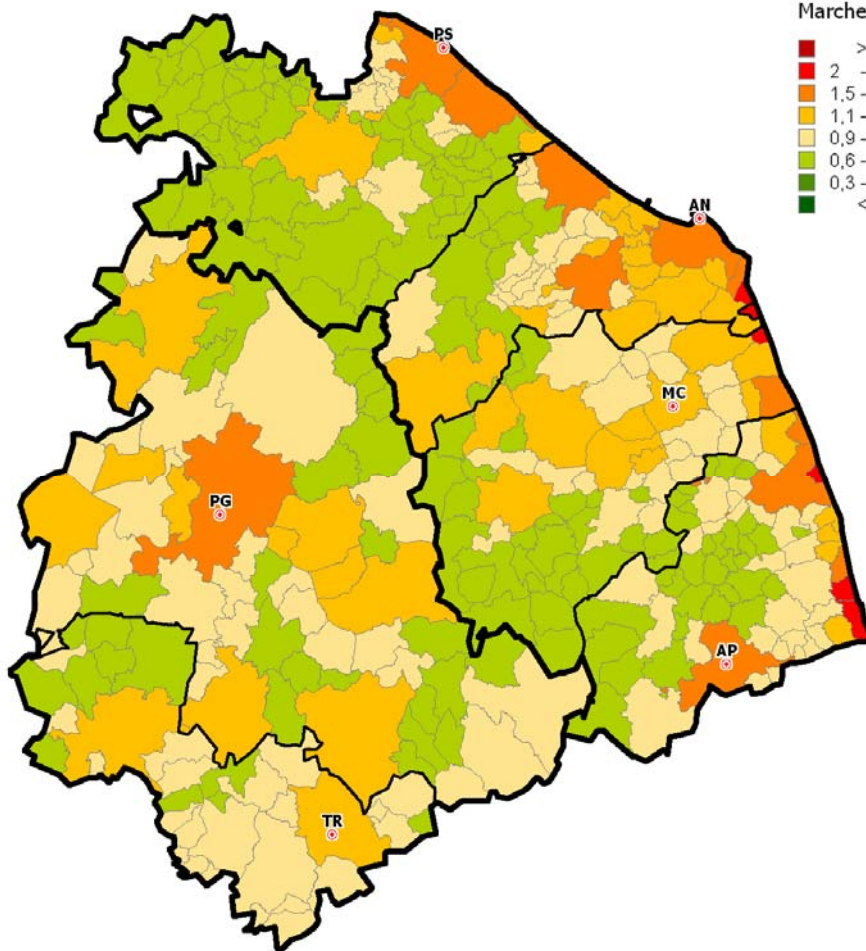
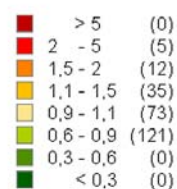


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale

Umbria



Marche



Le compravendite

Il fatturato

L'uso congiunto delle superfici¹ delle abitazioni compravendute e delle quotazioni medie comunali permette una stima di larga massima del valore di scambio (fatturato).

Il fatturato della regione Marche, nel 2009, ammonta a circa 2,5 miliardi, 2,2% circa dell'intero fatturato nazionale, di cui il 23% attribuibile ai soli capoluoghi (Figura 11). Con un decremento del 13,7% il calo risulta leggermente superiore a quello nazionale pari all'11% (Tabella 6). Tra le province è Ancona a subire la flessione maggiore, -15,4%, seguita da Macerata, -14,7%, Pesaro, -14,3% e infine Ascoli Piceno, -9,3%.

L'Umbria con 1,2 miliardi di fatturato (1,1% del totale Italia) mostra un calo del -11,3% molto simile a quello nazionale. Tra le province è Terni a mostrare la maggiore discesa, -12%, calo dovuto quasi interamente alla flessione del capoluogo, -20,8% a fronte della perdita del -2% dei comuni minori. Perugia, con circa 917 mln di euro, rappresenta il 74% del fatturato totale della regione ed evidenzia una flessione del -11%, più elevata nei comuni minori, -14,4% e piuttosto contenuta nel capoluogo, -3,6%.

Il rapporto del valore di scambio stimato e il NTN ci permette di ottenere un valore medio di abitazione (Tabella 7) che per la regione Marche risulta pari a circa 154 mila euro, più elevato ad Ancona, 163 mila euro e ad Ascoli Piceno, 160 mila. Per i capoluoghi il prezzo medio di un'abitazione è pari a 195 mila, valore che sale a 216 mila per Ancona. Il prezzo medio mostra cali ovunque ad eccezione di Pesaro.

Circa 134 mila euro il prezzo medio di un'abitazione in Umbria (Tabella 7) che a Perugia è pari a 139 mila e a Terni 119 mila. A Perugia capoluogo il prezzo medio è pari a 167 mila, mentre scende a 128 mila nei comuni non capoluogo.

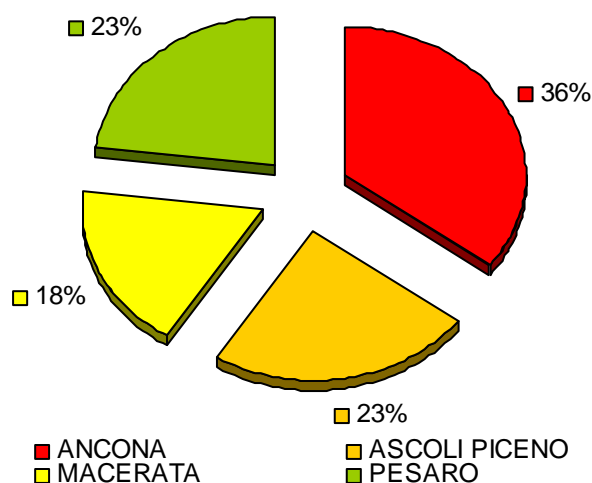
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

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
ANCONA	866.221	-15,4%	234.163	-7,5%	632.058	-18,0%
ASCOLI PICENO	573.745	-9,3%	73.763	1,8%	499.982	-10,7%
MACERATA	442.223	-14,7%	64.777	-25,2%	377.446	-12,6%
PESARO	566.849	-14,3%	182.845	-6,8%	384.004	-17,5%
MARCHE	2.449.038	-13,7%	555.548	-8,7%	1.893.490	-15,0%
PERUGIA	917.732	-11,0%	313.438	-3,6%	604.294	-14,4%
TERNI	320.204	-12,0%	153.960	-20,8%	166.245	-2,0%
UMBRIA	1.237.936	-11,3%	467.398	-10,1%	770.539	-12,0%

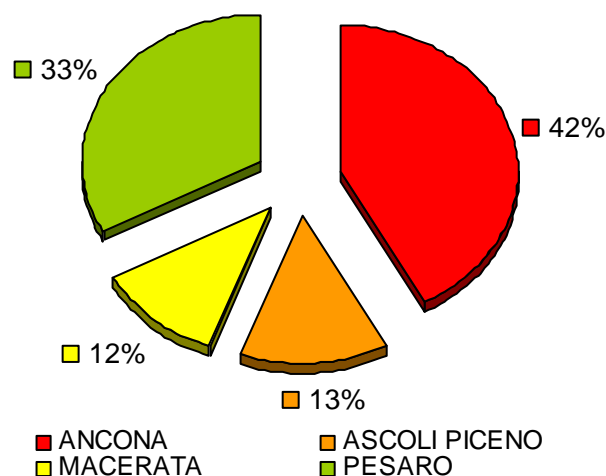
Figura 11: Distribuzione del fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Marche

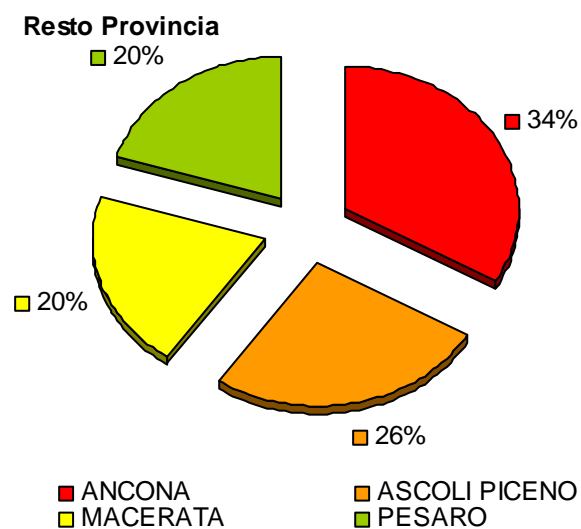
Provincia



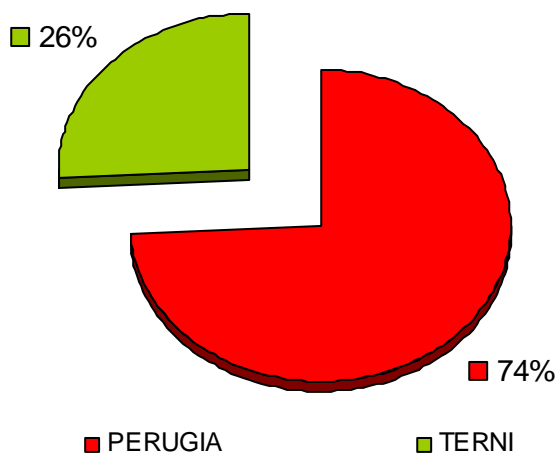
Capoluogo



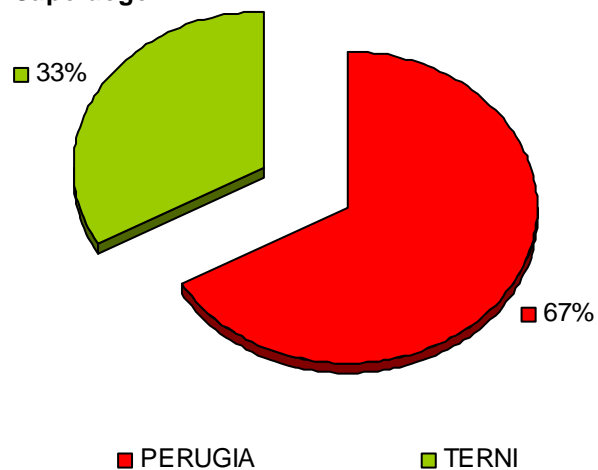
¹ Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.



Umbria
Provincia



Capoluogo



Resto Provincia

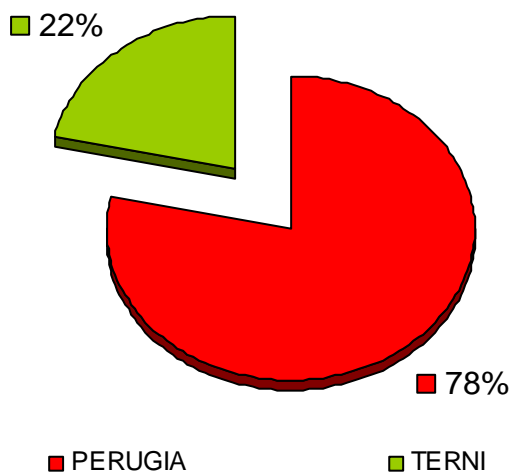


Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

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
ANCONA	163.215	-6.732	216.922	-9.773	149.502	-7.538
ASCOLI PICENO	160.294	-1.488	170.036	-2.213	158.950	-1.569
MACERATA	143.840	-1.148	157.382	-4.924	141.747	-202
PESARO	143.655	5.751	198.781	7.243	126.899	3.552
MARCHE	153.961	-973	195.292	-1.268	144.960	-1.504
PERUGIA	139.818	284	167.871	1.693	128.665	-1.265
TERNI	119.657	-337	114.224	-903	125.171	-928
UMBRIA	133.979	133	145.380	2.842	127.895	-1.275

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 Marche e Umbria. 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 Marche registrano 6.114 NTN IP, 2,5% del mercato nazionale dei mutui. Circa il 36% del NTN IP è concentrato ad Ancona, il 25% da Pesaro, il 20% e il 19% da Ascoli e Macerata rispettivamente (Figura 12). La stessa Figura 12 mostra che delle 3.261 NTN IP dell'Umbria, 1,6% del totale nazionale, 2.466 riguardano la sola Perugia 76% circa.

In termini di variazioni (Tabella 8) la regione Marche si attesta al calo medio nazionale, registrando una flessione di NTN IP del -10,8%. Tra le province Pesaro mostra un calo del -15,2%, Ascoli, -12,3% e con livelli inferiori seguono Ascoli, -9,3% e Macerata, -5,5%.

In calo anche il NTN IP dell'Umbria, -7,4%, flessione più elevata nella provincia di Terni, -10,6% mentre Perugia segna -6,3%.

Il capitale erogato nelle Marche è pari a circa 745 milioni con una variazione negativa del -11,4% mentre in Umbria è pari a 370 milioni con un calo del -6,1%.

Il tasso iniziale medio di interesse applicato si attesta, per le Marche intorno al 3,63% e al 3,73% per l'Umbria con cali intorno ai due punti percentuali per tutte le province.

La durata media dei finanziamenti, al primo anno di costituzione, è di circa 22,7 anni per le Marche e 22,6 anni per l'Umbria. Il valore più elevato si registra ad Ancona con 23,3 anni. Scarse le differenze tra le province umbre.

La quota di acquisti finanziata con mutuo sul totale delle compravendite riferite alle sole persone fisiche, riportata in Tabella 9 è pari per la regione Marche al 41,3%, poco più elevata nei capoluoghi, 44% e leggermente inferiore nei comuni del resto della provincia, 40,7%. Tra le province il rapporto maggiore si osserva ad Ancona, 44%, mentre quella minore ad Ascoli, 37,6%. Per l'Umbria tale rapporto risulta del 38,7%, valore che sale al 39,5% nei comuni non capoluogo ed è pari al 37,4% nei capoluoghi. Nella provincia di Perugia l'incidenza è pari al 41,4%, molto simili le percentuali nel capoluogo, 41% e nel resto della provincia, 41,7%. Per la provincia di Terni il rapporto scende al 32,2%, con valori molto simili nel capoluogo, 32,5%, e nel resto della provincia, 31,9%.

Le serie dei numeri indice del NTN IP (Figura 13) evidenziano ancora andamenti in diminuzione seppure con variazioni più contenute rispetto al 2008. Per le Marche dopo un periodo di crescita già dal 2007 si notano segni di discesa per molte province. Per l'Umbria in tutte le province dopo un periodo di crescita che ha avuto il suo massimo nel 2006 si assiste dal 2008 ad una contrazione.

La mappa della distribuzione comunale del NTN IP (Figura 14) evidenzia, per la regione Marche, l'assenza di comuni con NTN IP elevato. Non vi sono, infatti, comuni nelle classi tra 500 e 1.000 e oltre 1.000. Il 44,7% dei comuni ha un numero di NTN IP che cade nella classe tra 1 e 10, il 32,9% tra 10 e 50 e il 12,2% nelle classi tra 50 e 500.

Dalla stessa Figura 14 si nota che in Umbria solo Perugia si colloca nella classe tra 500 e 1.000 NTN IP mentre, la maggior parte dei comuni, il 50%, si colloca nella classe tra 1 e 10 NTN IP, il 10,9% in quella tra 50 e 100 e percentuali inferiori nelle altre classi.

L'analisi per dimensione delle abitazioni (Figura 15), escludendo la tipologia nd, rispecchia la distribuzione del NTN mostrando per entrambe le regioni una quota maggiore di NTN IP riferibili alla tipologia media. Nelle Marche la tipologia media riguarda il 35,2% delle NTN IP, seguita dalla piccola, 27%, dalla medio piccola, 23,4%, dalla grande, 9,4% e infine dai monolocali, 4,9%. Questa distribuzione si riflette in modo analogo tra le province. In Umbria, il taglio medio dell'abitazione riguarda il 40,4% delle NTN IP, seguito dal piccolo, 21,6%, dal medio piccolo, 19,2%, dal grande, 14,5% e infine dai monolocali, 4,3%.



Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia

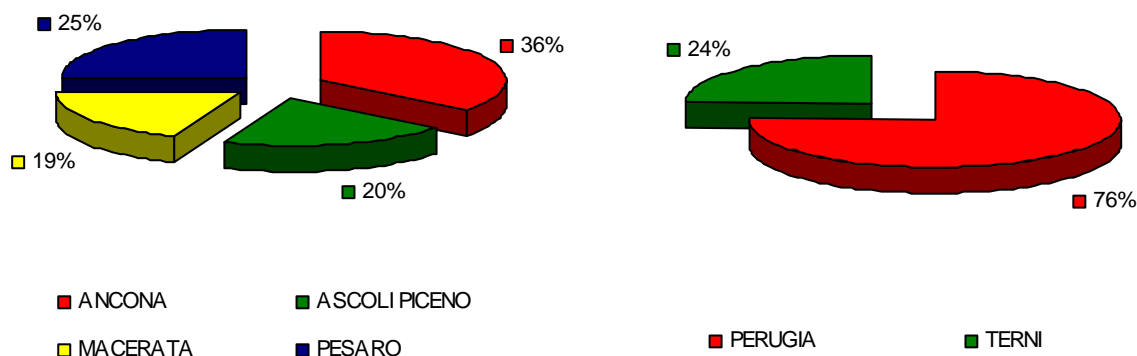


Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia

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
ANCONA	2.179	-9,3%	277.433	-9,1%	3,54%	-2,09%	23,3
ASCOLI PICENO	1.241	-12,3%	143.109	-12,5%	3,92%	-1,89%	21,7
MACERATA	1.168	-5,5%	137.661	-5,8%	3,65%	-1,99%	22,6
PESARO	1.526	-15,2%	187.175	-17,3%	3,49%	-2,18%	22,8
MARCHE	6.114	-10,8%	745.377	-11,4%	3,63%	-2,05%	22,7
PERUGIA	2.466	-6,3%	284.766	-5,4%	3,65%	-1,86%	22,6
TERNI	795	-10,6%	86.229	-8,4%	4,01%	-1,68%	22,4
UMBRIA	3.261	-7,4%	370.995	-6,1%	3,73%	-1,83%	22,6

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
ANCONA	44,0%	1,2%	47,5%	0,2%	43,1%	1,4%
ASCOLI PICENO	37,6%	-2,2%	38,9%	-1,5%	37,4%	-2,3%
MACERATA	40,5%	2,3%	42,3%	2,6%	40,2%	2,3%
PESARO	41,5%	0,3%	43,1%	-1,4%	41,1%	0,7%
MARCHE	41,3%	0,4%	44,0%	-0,1%	40,7%	0,5%
PERUGIA	41,4%	2,4%	41,0%	1,5%	41,7%	2,7%
TERNI	32,2%	0,1%	32,5%	0,7%	31,9%	-0,7%
UMBRIA	38,7%	1,7%	37,4%	1,6%	39,5%	1,8%



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

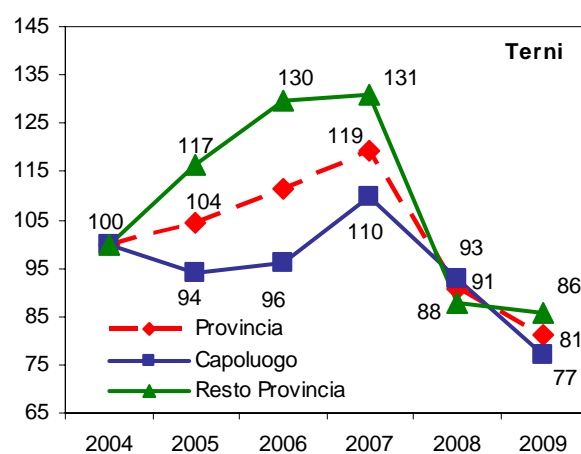
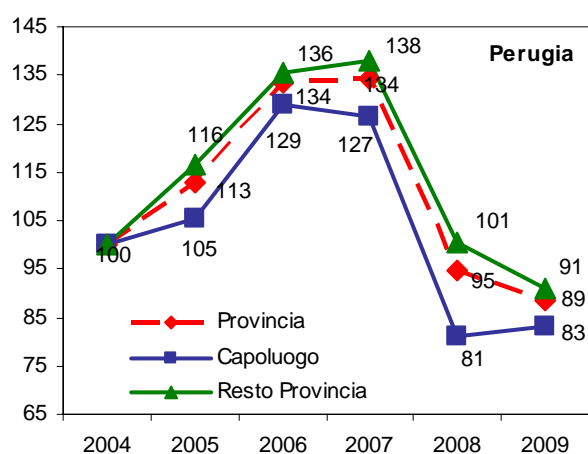
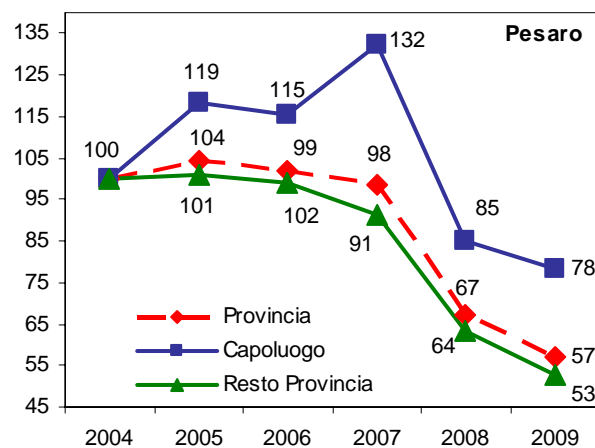
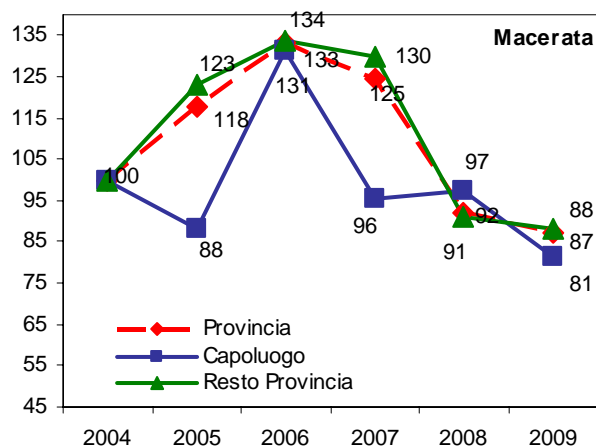
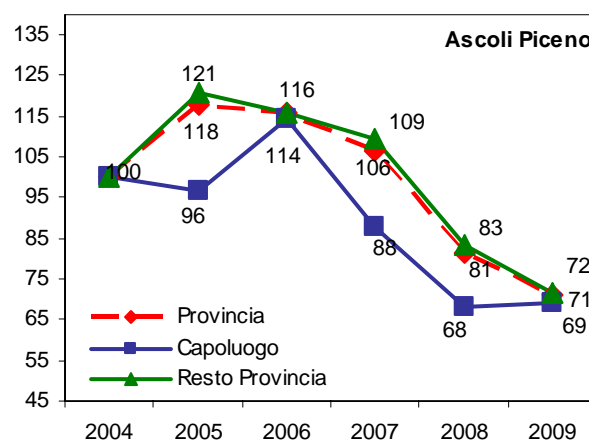
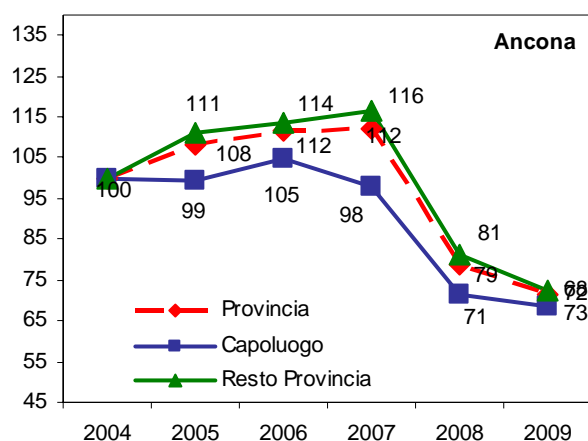


Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009

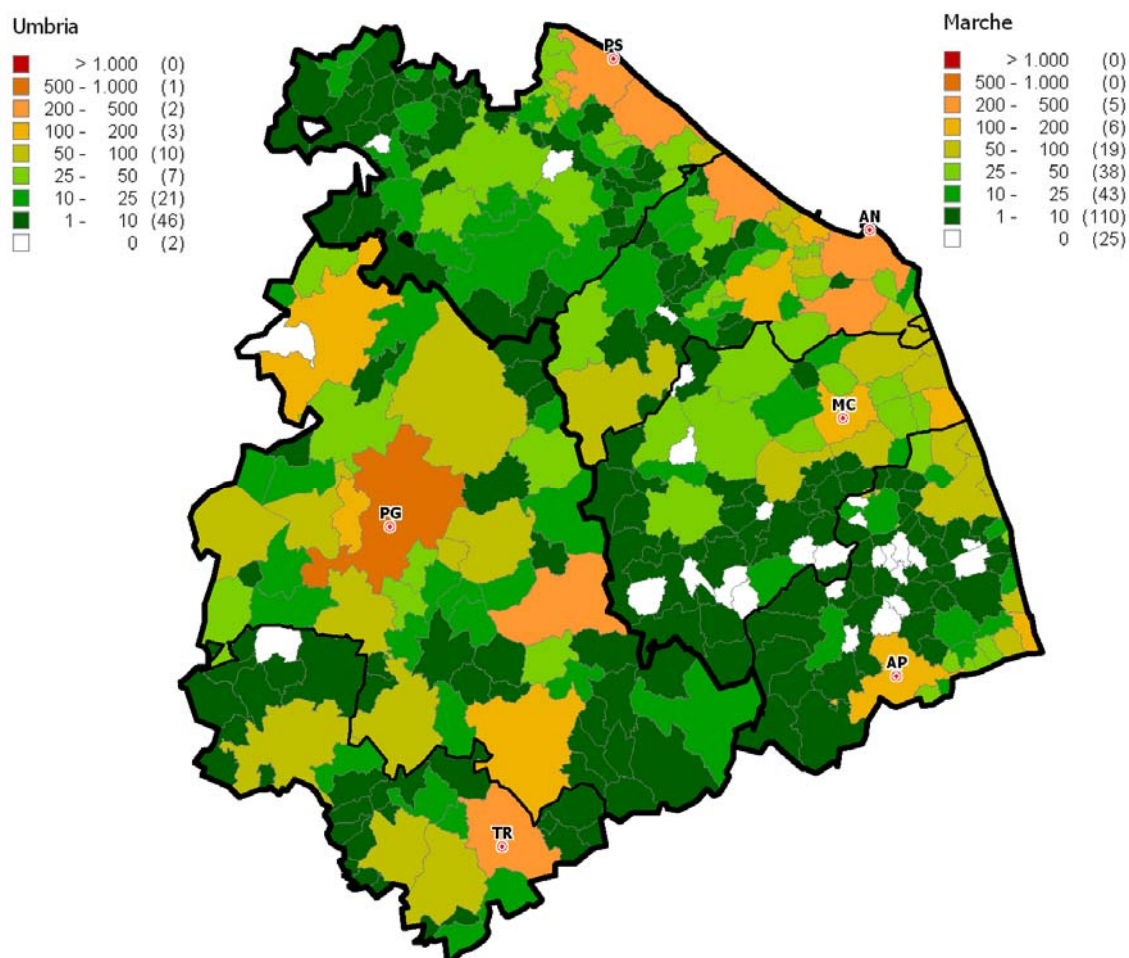
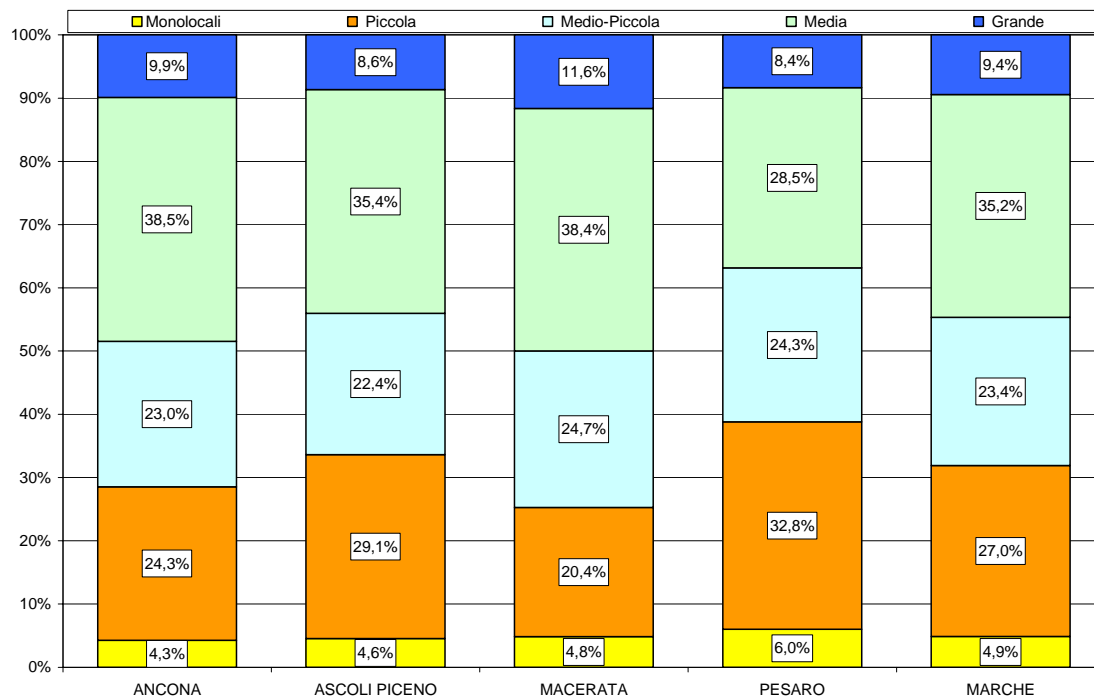


Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ANCONA	89	502	477	799	205	108	2.179
ASCOLI PICENO	53	338	260	411	100	79	1.241
MACERATA	33	138	167	259	79	493	1.168
PESARO	83	450	335	392	115	151	1.526
MARCHE	257	1.429	1.238	1.860	499	831	6.114
PERUGIA	94	491	425	927	330	199	2.466
TERNI	35	152	146	276	103	84	795
UMBRIA	129	642	571	1.203	433	282	3.261

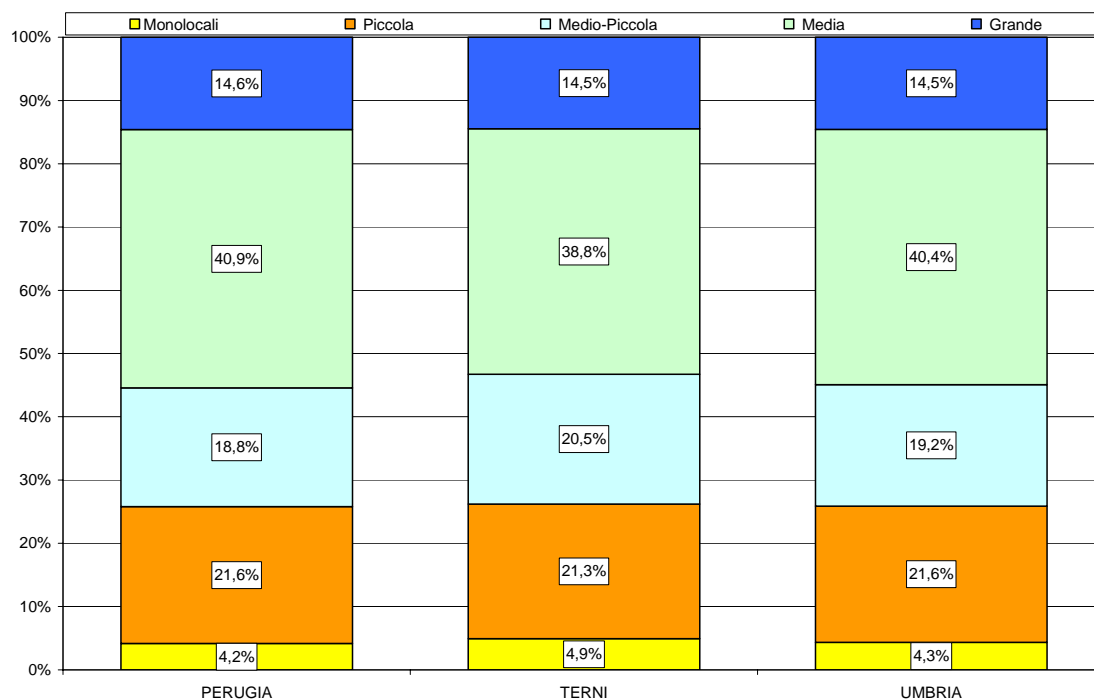
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni

Marche



*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

Umbria



*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. Il capitale medio per unità abitativa erogato nelle Marche (Tabella 11) è pari a circa 121 mila euro, valore che sale a 132 mila nei capoluoghi ed è pari a 119 mila nei comuni del resto delle province. Con circa 127 mila euro erogate per abitazione, Ancona è la provincia con il valore unitario più elevato. Per l'Umbria il capitale unitario è intorno ai 113 mila euro, leggermente più elevato nei capoluoghi 119 mila e poco più basso nel resto delle province, 111 mila.

L'andamento dei numeri indice a base fissa 2004 del capitale erogato, Figura 16, mostrano con poche eccezioni, una diminuzione di capitale erogato già dal 2007 che si è accentuata negli ultimi due anni. Si segnala, in particolare, un forte calo nel capoluogo di Perugia.

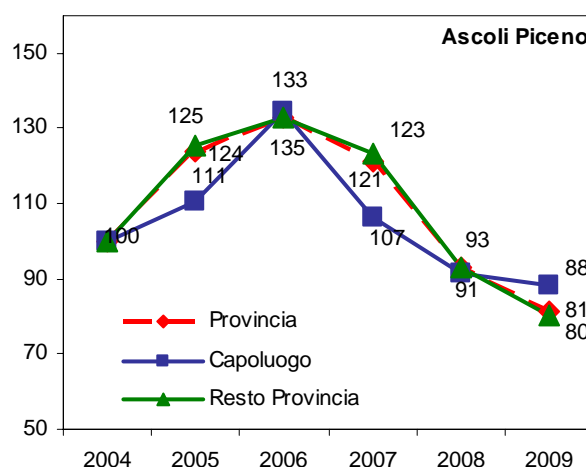
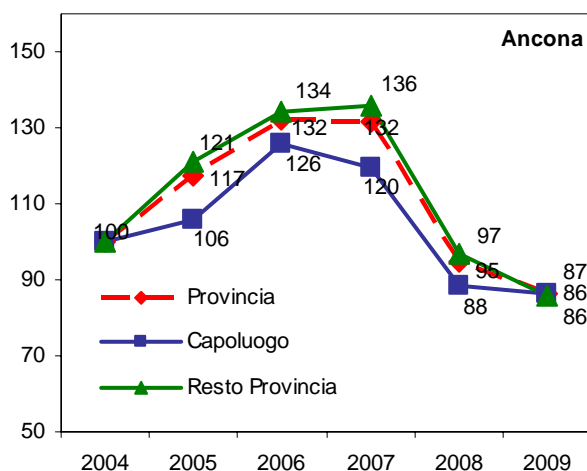
Come mostrato in Tabella 12, anche per il capitale è la tipologia media ad assorbire la quota maggiore del totale erogato. Nelle Marche invece il 37,5% riguarda la tipologia media, seguono con circa 22% la piccola e la medio piccola, la grande, 14,1%, e infine i monolocali, 3,1%. In Umbria circa il 42% del capitale erogato riguarda la tipologia media, seguono la grande, 21,4%, la piccola, 22%, la media piccola con il 21% e infine i monolocali, 2,5%.

L'analisi dei tassi medi di interesse desunta dalla Tabella 13 non mostra, per entrambe le regioni, significative differenze tra capoluogo e resto della provincia e anche l'analisi delle singole province non evidenzia particolari diversità attestandosi tra il 3,5% e il 4,2%. Tuttavia, nelle Marche il tasso più elevato si registra ad Ascoli, 4,2%, mentre in Umbria a Terni, 4%.

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
ANCONA	127.323	216	139.263	2.774	123.929	-695
ASCOLI PICENO	115.311	-274	116.578	-5.499	115.123	357
MACERATA	117.832	-329	111.954	-9.333	118.804	1.239
PESARO	122.671	-3.219	139.658	-2.201	117.202	-4.068
MARCHE	121.910	-883	132.469	-1.542	119.385	-873
PERUGIA	115.463	1.133	125.754	7.016	111.284	-1.463
TERNI	108.492	2.595	107.293	5.667	109.785	-1.519
UMBRIA	113.764	1.562	118.984	7.374	111.015	-1.489

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



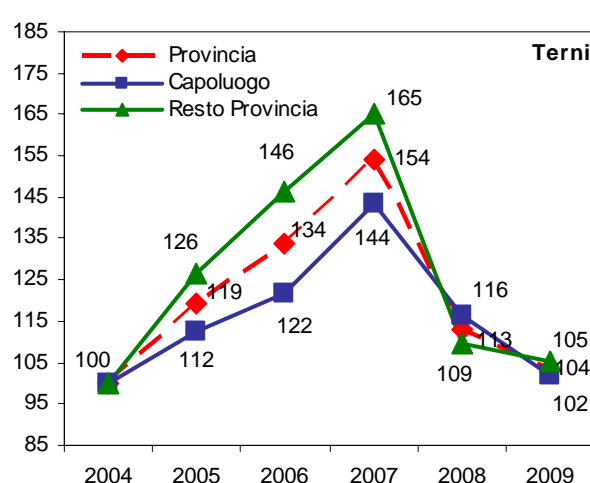
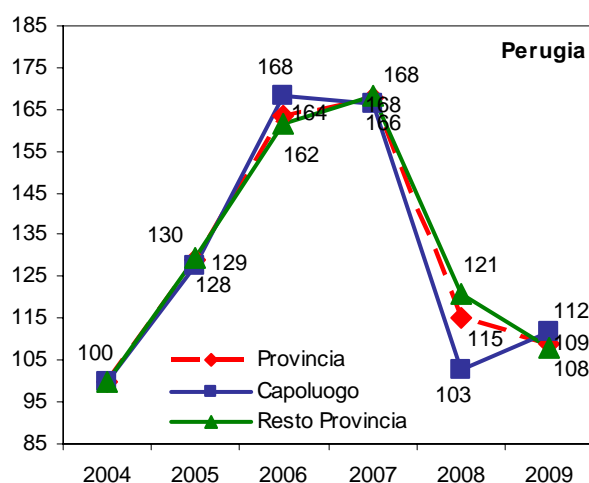
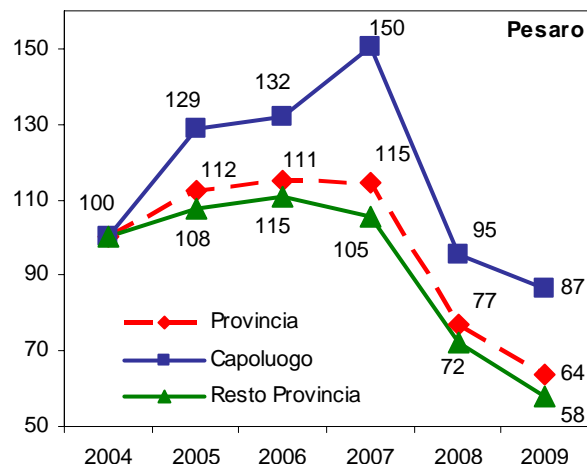
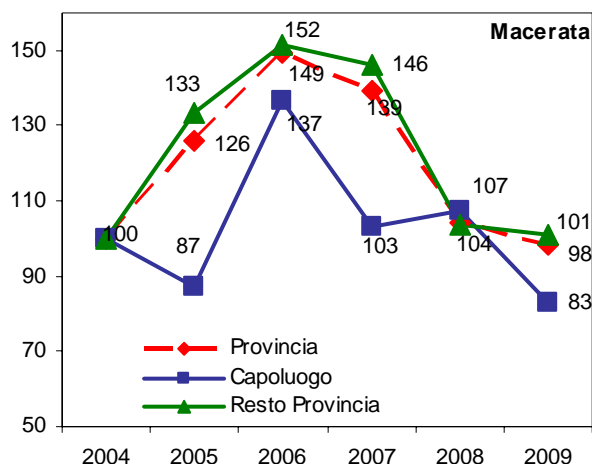


Tabella 12: Capitale erogato (x 1.000 €) nel 2009 per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
ANCONA	7.520	51.951	55.520	108.592	40.753	13.096	277.433
ASCOLI PICENO	3.933	32.786	30.435	50.566	16.154	9.236	143.109
MACERATA	2.142	13.724	17.639	30.223	13.688	60.244	137.661
PESARO	6.552	48.951	40.826	52.241	20.054	18.551	187.175
MARCHE	20.147	147.412	144.420	241.622	90.650	101.127	745.377
PERUGIA	6.199	45.274	45.394	110.871	54.673	22.355	284.766
TERNI	2.402	11.396	13.914	31.767	18.136	8.615	86.229
UMBRIA	8.601	56.669	59.308	142.638	72.809	30.970	370.995

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

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

Provincia	Tasso medio		
	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
ANCONA	3,5%	3,7%	3,5%
ASCOLI PICENO	3,9%	4,2%	3,9%
MACERATA	3,6%	3,5%	3,7%
PESARO	3,5%	3,6%	3,5%
MARCHE	3,6%	3,7%	3,6%
PERUGIA	3,6%	3,6%	3,7%
TERNI	4,0%	4,0%	4,0%
UMBRIA	3,7%	3,8%	3,7%

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	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 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.....	16
Figura 11: Distribuzione del fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	17
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 totale 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	17
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.....	23
Tabella 11: Capitale unitario medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	25
Tabella 12: Capitale erogato (x 1.000 €) nel 2009 per dimensione delle abitazioni	26
Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009.....	26