

COMUNICATO STAMPA

Agenzia del Territorio, talk show sul Mercato Immobiliare all'Ara Pacis

Oggi, 11 dicembre 2008 alle ore 15,30, presso l'auditorium dell'Ara Pacis, è previsto un talk show dal titolo *"IL RUOLO DEL SETTORE IMMOBILIARE NELL'ECONOMIA: PANORAMA ATTUALE E PROSPETTIVE FUTURE"*.

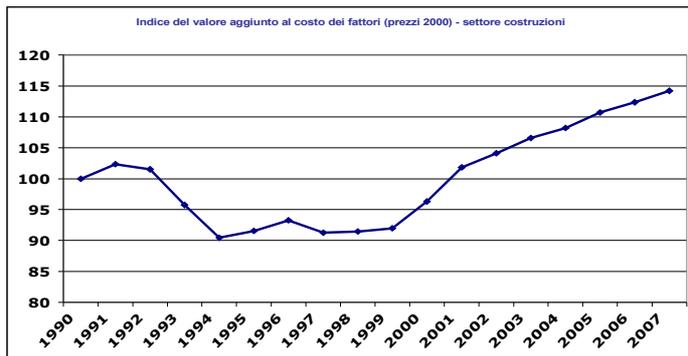
All'interno dei lavori il direttore dell'Agenzia del Territorio, dott.ssa Gabriella Alemanno, presenta una serie di studi, elaborati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) tra cui l'andamento del mercato immobiliare, quello delle nuove costruzioni ma soprattutto, in anteprima, gli elementi di rilievo tratti dal rapporto annuale, di prossima pubblicazione, sui mutui ipotecari relativi all'acquisto di abitazioni.

Si approfondiscono, nel dettaglio, i dati relativi ai tassi d'interesse praticati, alla durata del mutuo richiesto e al capitale erogato per unità abitativa.

Le informazioni gestite dall'Agenzia del Territorio, relativamente al patrimonio immobiliare italiano, sono arricchite da una costante rilevazione dei dati concernenti il mercato immobiliare. Si dispone, infatti, di uno strumento di grande valenza conoscitiva e statistica qual è l'Osservatorio del mercato immobiliare che, da un lato, garantisce la raccolta delle informazioni sulle quotazioni dei prezzi delle diverse tipologie immobiliari per tutti i comuni italiani; dall'altro, fornisce elaborazioni statistiche utilizzando gli archivi catastali, di pubblicità immobiliare e la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio medesimo.

	residenziale	non residenziale	TOTALE
fabbricati	2.979,50	2.821,30	5.800,80
terreno sottostante	2.102,50	504,00	2.606,50
TOTALE	5.082,00	3.325,30	8.407,30

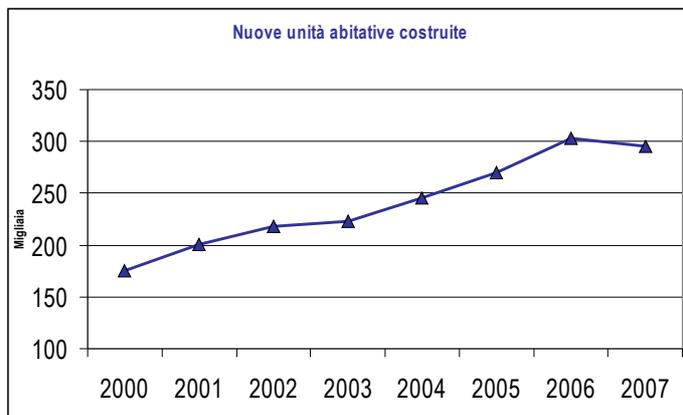
Partendo dalla valutazione del patrimonio immobiliare esistente in Italia, un recente studio dell'ISTAT presentato all'OCSE e basato anche sui dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, stima per l'anno 2006 in circa 8.407 miliardi di euro il valore dei fabbricati e delle aree sottostanti, di cui il 60% relativi al settore residenziale. E' un valore patrimoniale pari ad oltre cinque volte il prodotto interno lordo (esattamente 5,6 volte) ed è aumentato notevolmente in questo ultimo decennio.



rispetto ad una crescita media annua vicino allo zero, anzi lievemente negativa, riscontrata nel decennio precedente.



dalla ristrutturazione di fabbricati.



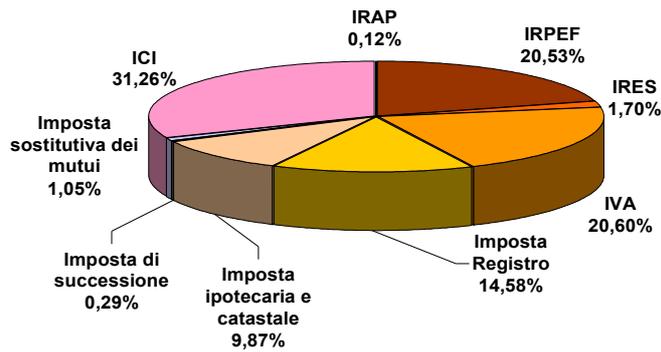
nazionale.

Ciò ha consentito anche un maggiore livello di profitto nel settore delle costruzioni che, infatti, in questi ultimi anni è cresciuto significativamente. In termini reali, la crescita del valore aggiunto del settore delle costruzioni è stata tra il 2000 ed il 2007 pari al 2,5% medio annuo,

Il peso del settore delle costruzioni sul PIL è stato sostanzialmente discendente negli anni novanta. Dal 2000 al 2007 il settore ha invece accresciuto costantemente il suo peso: dal 5% del 2000 al 6,3% del 2007. Tale crescita è stata trainata, in questi anni, principalmente dalla costruzione e

In effetti, basta osservare quanto accaduto nel settore residenziale. Le nuove costruzioni tra il 2000 ed il 2006 possono essere stimate in Italia pari a poco meno di un milione e mezzo (1.460.000). Solo nel 2007, secondo gli ultimi dati dell'Agencia del territorio, le nuove costruzioni residenziali sono diminuite del 2,5% a livello

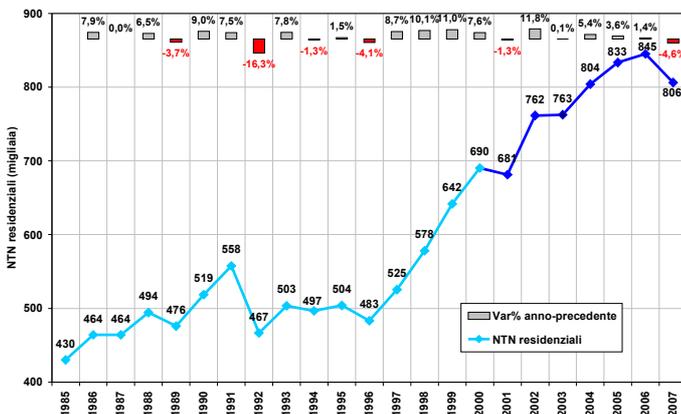
COMPOSIZIONE GETTITO FISCALE IMMOBILI - ANNO 2007



GETTITO ANNO 2007: € 36,6 MILIARDI

Registro ed Ipotecaria e catastale). Il 31% circa dall'ICI.

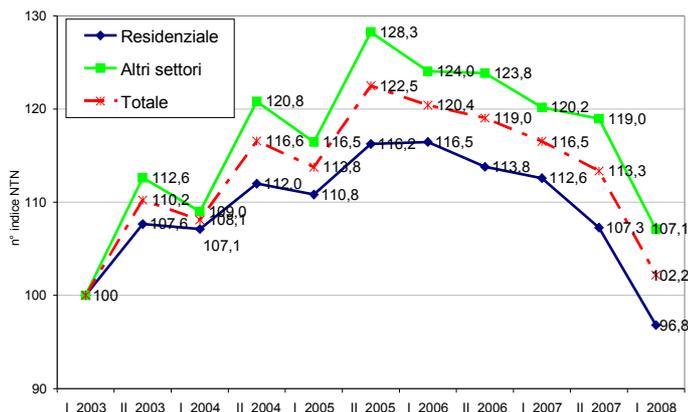
Il lungo ciclo immobiliare, iniziato nel 1997, ha portato ad un incremento notevole del numero di compravendite. Ad esempio, nel settore residenziale le compravendite sono quasi raddoppiate, passando da 483 mila fino ad un massimo di 845 mila.



Il ciclo espansivo si è però concluso nel 2006. Infatti, nel 2007 le compravendite per il complesso degli immobili hanno iniziato a ridursi; tuttavia, la contrazione si è ulteriormente accentuata nel 2008, con un primo semestre che ha visto una riduzione pari al 12,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ed un 3° trimestre 2008 che conferma tale decremento con un tendenziale pari a -13%.

	Residenziale	Altri settori	Totale
I sem 2007	413.181	477.506	890.687
I sem 2008	355.265	425.688	780.953
Var% I08/I07	-14,0%	-10,9%	-12,3%
Var% 3°trim08/3° trim07	-14,1%	-12,2%	-13,0%

E' il settore residenziale quello che risente maggiormente della crisi di mercato, con una riduzione del 14% nel 1° semestre 2008, confermata nel 3° trimestre dell'anno in corso. I prezzi delle abitazioni sono cresciuti, nell'analogo periodo, del 4,3% su base annua e del solo 1,4% rispetto al semestre precedente. Quest'ultimo dato è importante. Si rammenta infatti che, sempre rispetto al semestre precedente, l'indice ISTAT dei prezzi al consumo ha registrato una crescita del 2%. Quindi per la prima volta, nell'ultimo decennio, il tasso di crescita dei prezzi delle abitazioni è inferiore al tasso di inflazione.



La flessione nelle compravendite ed il raffreddamento del tasso di crescita dei prezzi hanno portato il valore di mercato complessivo delle transazioni, nel settore residenziale, a subire nel I semestre 2008 una riduzione del 10,8% rispetto all'analogo periodo del 2007.

Anche per gli altri settori il tendenziale annuo, nel 3° trimestre 2008, mostra

una significativa contrazione:

- a) per il terziario le compravendite diminuiscono del 13,3%;
- b) per il commerciale si assiste ad una riduzione del 12,6%;
- c) per il produttivo il calo è del 3,6%.

Uno dei principali fattori che ha innescato il ciclo immobiliare espansivo è stato indubbiamente la forte discesa dei tassi di interesse. Infatti, una parte importante delle compravendite è stata realizzata grazie alla erogazione di mutui.

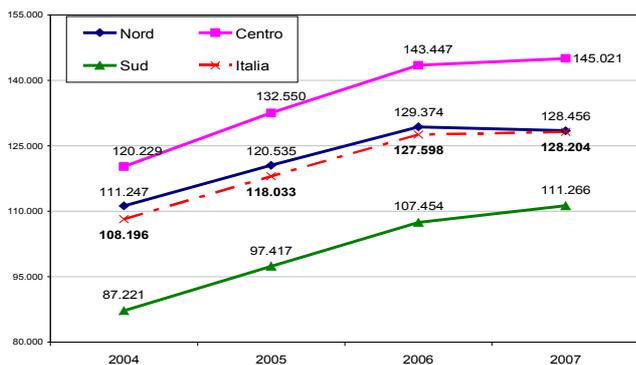
Elaborando opportunamente i dati delle iscrizioni di mutuo ipotecario presso i servizi di pubblicità immobiliare, si può determinare esattamente la quantità di abitazioni acquistate dalle famiglie mediante tale strumento.

Nel 2007 l'incidenza delle compravendite assistite da mutuo sul totale delle compravendite risulta pari mediamente a circa il 49%, più elevata nel Nord (54,9%) e decisamente inferiore nel Sud (38,8%).

COMPRAVENDITE ABITAZIONI CON MUTUO IPOTECARIO				
Area	2006	2007	Variaz. %	Incidenza su totale compravendite
Nord	237.840	214.662	-9,70%	54,90%
Centro	84.034	76.413	-9,10%	49,10%
Sud	87.094	79.066	-9,20%	38,80%
Italia	408.969	370.141	-9,50%	49,30%

Il totale delle compravendite per abitazioni effettuate con l'ausilio di un mutuo ipotecario (pari a 370.141 unità nel 2007) è diminuito del 9,5% rispetto al 2006, mentre il calo delle

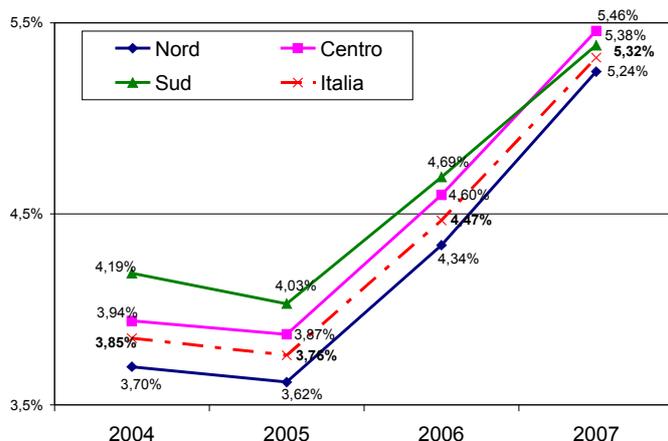
compravendite di abitazione nello stesso periodo si attestava sul 4,6%.



Il capitale erogato per questa parte consistente di prestiti alle famiglie, pari ad un ammontare complessivo di 47,4 miliardi di euro, è conseguentemente diminuito anch'esso del 9,1%.

Il capitale medio prestato per singola unità abitativa, aumentato in linea con l'aumento dei prezzi

fino al 2006, nel 2007 registra solo un leggero incremento pari allo 0,5%. Nel 2008 (dati provvisori) si rileva una riduzione pari a quasi l'1%.



I tassi medi iniziali dei mutui ipotecari sono cresciuti tra il 2004 ed il 2007 passando da 3,85% a 5,32%. Nei primi tre trimestri del 2008 si registra, un ulteriore aumento dei tassi di 0,9 punti percentuali.

La durata dei finanziamenti legati al mutuo ipotecario ha subito un rilevante allungamento, passando

dai 19 anni medi del 2004 ai 23 anni del 2007. Tale allungamento si è reso necessario, verosimilmente, per poter mantenere le rate dei mutui ad un livello accettabile. Ciò nonostante, la prima rata, stimata in base ai tassi d'interesse medi praticati ed alla durata del mutuo, è incrementata mediamente nel 2007 del 27% rispetto al 2004, e del 13,7% rispetto al 2006. Tale incremento della rata iniziale è dovuto essenzialmente all'aumento del tasso d'interesse.

La contrazione del mercato immobiliare ha comportato una diminuzione anche delle compravendite assistite da mutuo ipotecario e, d'altra parte, il maggior onere finanziario dovuto all'aumento dei prezzi delle abitazioni e dei tassi s'interesse praticati, nonché una maggiore cautela da parte degli istituti di credito a concedere finanziamenti dovuta alla crisi internazionale del settore, hanno sicuramente comportato l'esclusione di una fetta di potenziali acquirenti, contribuendo così alle contrazioni delle compravendite.

Il settore immobiliare rappresenta nel suo insieme un importante tassello dell'economia nazionale.

Dopo una crescita sostenuta e robusta, in concomitanza con la crisi economico-finanziaria internazionale, che vede gli Stati Uniti quale epicentro, anche il mercato immobiliare italiano registra una contrazione. Per ora si assiste ad una riduzione delle compravendite. Anche i prezzi iniziano a decelerare e probabilmente subiranno una flessione in termini reali. I problemi del mercato immobiliare si incrociano con le difficoltà sul versante dell'accesso al credito. Le politiche messe in atto dai governi in tutta Europa sembrano produrre effetti sui tassi e quindi sulla sostenibilità dei mutui a tasso variabile.

Sarà compito dei partecipanti al *talk show* approfondire i temi indicati e fornire, per quanto possibile, ulteriori elementi per comprendere meglio le dinamiche del prossimo futuro.

Roma, 11 dicembre 2008