

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La provincia di Brescia con 4.784 kmq di superficie, pari al 20% del totale regionale, è la più estesa della Lombardia. Con riferimento agli indicatori di tipo demografico emerge un peso assai più contenuto, soprattutto in termini di popolazione residente, che è pari al 13% del totale. Si delinea così un primo carattere del territorio, ovvero la relativamente bassa densità abitativa. Ma con la più elevata presenza straniera, come indica una percentuale superiore al 12% delle famiglie nella media provinciale, e pari al 16,5% nel comune capoluogo. Si tratta inoltre di una realtà caratterizzata da una crescita demografica tra le più importanti nella regione, ma solo con riferimento ai comuni minori: tra il 2007 e il 2008 la popolazione residente è cresciuta dell'1,7%; una crescita più veloce c'è stata solo nei comuni minori della provincia di Lodi. Da segnalare che, nonostante il ruolo rilevante degli stranieri, la crescita demografica della componente straniera a Brescia è stata più modesta rispetto a quella delle altre province: 8% nel comune capoluogo (un tasso più basso si è registrato solo a Milano) e +12,8% nei comuni minori (+13,4% nella media regionale).

IL MERCATO IMMOBILIARE

Con oltre un milione di unità immobiliari al 2009, la provincia di Brescia si colloca in seconda posizione, a livello regionale, per consistenza dello stock. Si tratta di un patrimonio costituito per l'83% da abitazioni e loro pertinenze, per il 9,6% da immobili legati ad attività economiche univoche, mentre la quota residuale si riferisce a magazzini, cantine e soffitte, tipologia di immobili che può essere pertinenziale a più di una destinazione economica o a quella abitativa. A fronte di un peso medio della provincia pari al 12,9% dello stock edilizio regionale, emerge la spiccata vocazione produttiva della provincia di Brescia, dove si concentra il 17,5% dei capannoni e edifici industriali presenti in Lombardia. Di poco superiore alla media il ruolo del settore commerciale (14% del totale dello stock commerciale lombardo, e 6% dello stock complessivo provinciale). Nel secondo mercato regionale, la dinamica del fatturato degli scambi immobiliari ha anticipato la fase di frenata e l'ingresso nella fase di stagnazione: in provincia di Brescia, infatti, nel 2005 il fatturato del mercato immobiliare residenziale ha segnato una crescita zero, mentre quello non residenziale si è ridotto del 3,3%. L'anno successivo rappresenta una breve ripresa per entrambi i settori, ma il risultato del 2008 è all'insegna di una nuova pesante frenata, che con l'ulteriore importante calo del 2009, configura una crisi di mercato. Il valore degli scambi per immobili residenziali scende a 2,2 miliardi, quello non residenziale 721 milioni, pari ad un tasso negativo dell'ordine del 20%.

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Il numero complessivo delle transazioni per l'acquisto di abitazioni in tutta la provincia è cresciuto fino al 2005 e risulta in fase recessiva da ormai quattro anni. Il comune capoluogo mostra una dinamica assai variabile, con una alternanza di anni di crescita e di contrazione dal 2003 al 2007. Il 2009 consolida invece il risultato negativo del 2008 e, nell'ultimo biennio, il mercato del comune capoluogo raggiunge il livello minimo, appena superiore alle 2.000 transazioni (-30% rispetto alle quasi 3.000 del 2007).

Nei comuni minori il trend appare più stabile: crescita ininterrotta fino al 2006, cui fa seguito un triennio di continue riduzioni del mercato, che a fine 2009 si attesta su poco più di 12.000 transazioni (-33% rispetto al picco del 2006).

PREZZI

Nel primo semestre dell'anno in corso la variazione del prezzo stimato dall'Osservatorio CRESME per le abitazioni oggetto di compravendita nel comune di Brescia è risultata pari al -2,1%, con una accentuazione dei ritmi di decrescita registrati per il 2009 (-1,0%). La dinamica del capoluogo appare assai meno negativa nel confronto con i valori medi dei capoluoghi lombardi, che mostrano variazioni dell'ordine del -5,5% per il 2009 e del -4,6% dell'anno precedente.

In termini di valori assoluti, l'Agenzia del Territorio indica che nel centro di Brescia i prezzi variano tra un minimo di circa 1.400 e un massimo di quasi 5.000 euro/mq; il semicentro ha estremi pari a 1.420 e 3.400 euro/mq; la periferia si colloca tra 1.190 e 3.740 euro/mq. La variazione delle quotazioni su base annua (2° semestre 2009 sullo stesso periodo del 2008) evidenzia una leggera crescita dei valori massimi su tutte le aree urbane, e una contrazione dei valori minimi tra il -4% della periferia, e il -2,6% del centro. Il valore sintetico provinciale indica una oscillazione tra un minimo di circa 1.130 euro/mq e un massimo di 2.130 euro/mq con un lieve incremento nei valori minimi (+0,8%) e un forte rimbalzo positivo delle quotazioni massime (+16%).

COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI

Le transazioni per immobili non residenziali hanno segnato una prima fase espansiva nei primi anni 2000, con una crescita complessiva del 56% nei biennio 2001-2002. Dopo la breve pausa del 2003, servita per far tornare il mercato su un livello inferiore alle 3.000 transazioni, il settore cresce ancora, e in maniera diffusa ai diversi rami di attività; già un anno dopo si registra una nuova inversione di tendenza, confermata alla fine del 2009. In due anni il mercato ha perso quasi il 30%, con un -36% registrato nel comparto commerciale, un -26% per il produttivo e un -18% dal settore degli uffici (soprattutto a Brescia città).

CREDITO

Nel 2009 il volume complessivo dell'indebitamento destinato all'acquisto raggiunge gli 8,7 miliardi di euro, di cui il 78% riguarda le abitazioni, una quota inferiore alla media regionale. Con riferimento solo a questo mercato, il dato definitivo per lo scorso anno mostra un incremento del 4% rispetto al 2008, cui si associa, tuttavia, una flessione delle nuove erogazioni (-14%). Situazione analoga con riferimento al settore non residenziale, dove a fronte di una crescita delle consistenze complessive (+4%), si nota un forte ridimensionamento delle nuove erogazioni.

Tutti negativi, invece, i dati relativi al credito per investimenti: -6,6% le consistenze complessive a fine 2009 (malgrado la crescita di quelli relativi alle opere infrastrutturali, che hanno però un peso residuale); le erogazioni del 2009 presentano tassi negativi che oscillano dal -27% per le abitazioni al -40% delle opere del genio civile.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

SUPERFICIE TOTALE: 4.784 KMQ

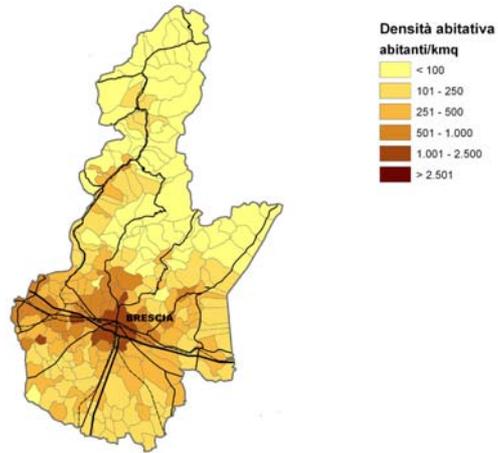
NUMERO COMUNI: 206

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:

Brescia (2.092 ab/kmq)
Ospitaletto (1.530 ab/kmq)
Castel Mella (1.347 ab/kmq)
Bovezzo (1.167 ab/kmq)
Borgosatollo (1.050 ab/kmq)

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Paisco Loveno (5,8 ab/kmq)
Valvestino (7,2 ab/kmq)
Magasa (8,2 ab/kmq)
Saviore dell'Adamello (12,9 ab/kmq)
Lozio (16,2 ab/kmq)



POPOLAZIONE: 1.230.159

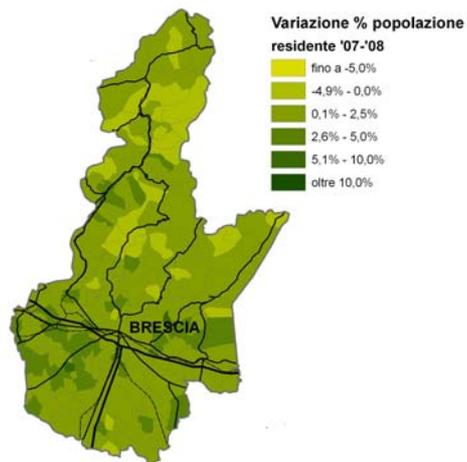
FAMIGLIE: 514.964

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Irma (+200,0%)
Prestine (+80,0%)
Braone (+60,0%)
Capovalle (+60,0%)
Sellero (+46,2%)

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Magasa (-75,0%)
Lozio (-60,0%)
Sonico (-31,6%)
Cerveno (-26,7%)
Vione (-9,5%)



STRANIERI RESIDENTI: 149.753

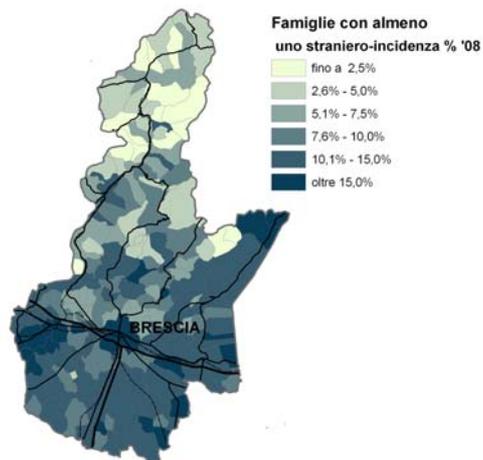
FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 62.081

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Castelcovati (21,1%)
Tremosine (20,7%)
Roccafranca (20,6%)
Urago d'Oglio (20,3%)
San Gervasio Bresciano (19,0%)

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Valvestino (0,0%)
Paisco Loveno (0,0%)
Monno (0,0%)
Lozio (0,4%)
Magasa (1,1%)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2009

Variazioni % sul 2008 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	1.013.100		2009 Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2008	
abitazioni	589.500	MERCATO	ABITAZIONI	2.150	-19,8
box e posti auto	250.100		ALTRI IMMOBILI	721	-19,3
uffici	15.200		TOTALE	2.871	-19,7
commerciali	61.100				
produttivi	20.500				
magazzini, cantine e soffitte	76.700				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

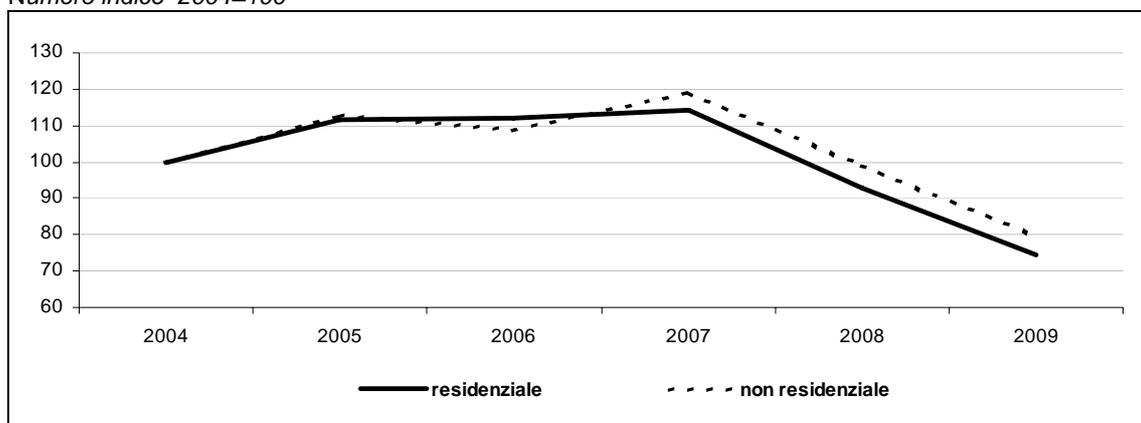
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Brescia	589.500	250.100	15.200	61.100	20.500	76.700	1.013.100
Composizione %	58,2	24,7	1,5	6,0	2,0	7,6	100,0
Peso Brescia su Lombardia	12,9	12,8	11,9	14,2	17,5	11,8	12,9
Peso Brescia su Nord Ovest	7,3	7,2	8,8	8,5	10,6	6,0	7,3
Peso Brescia su Italia	2,0	1,9	2,7	2,2	3,3	1,5	2,0

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI

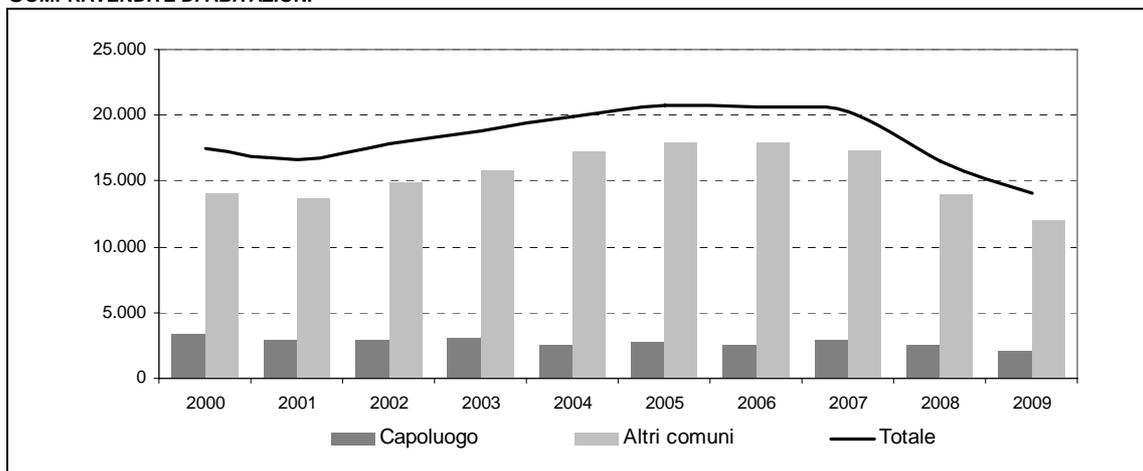
Numero indice 2004=100



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	variazioni %		Forza del mercato (*)
							$\frac{2009}{2008}$	$\frac{2009}{2000}$	
Brescia	2.568	2.796	2.587	2.950	2.532	2.075	-18,0	-38,0	27,2%
Resto provincia	17.277	17.951	18.015	17.366	13.916	12.009	-13,7	-15,0	27,5%
Provincia di Brescia	19.846	20.747	20.602	20.316	16.448	14.084	-14,4	-19,4	27,5%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

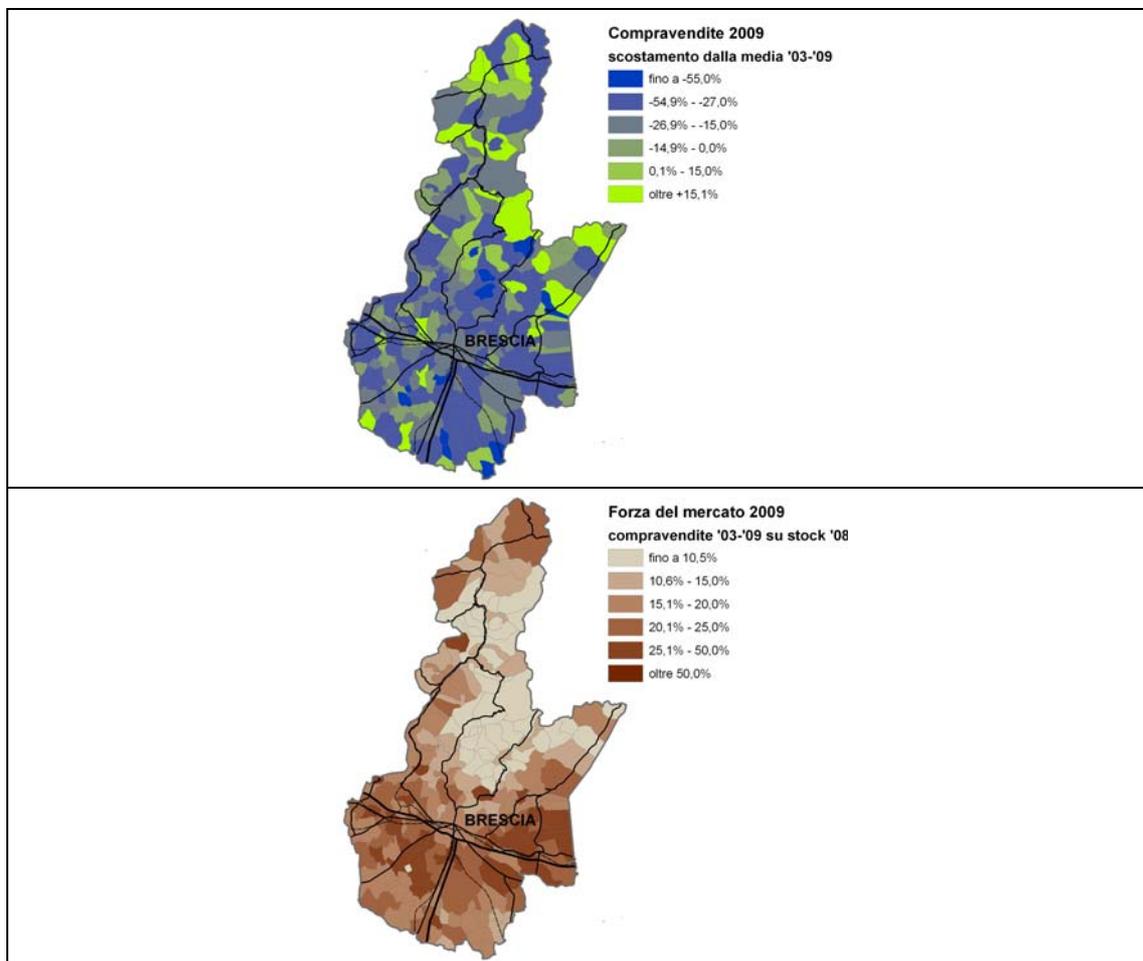
(*) Totale compravendite 2000-2009 su stock 2008

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2007		2008		2009		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	$\frac{2008}{2007}$	$\frac{2009}{2008}$
Brescia	2.734	92,7	2.320	91,6	1.966	94,7	-15,2	-15,3
Resto provincia	15.145	87,2	12.513	89,9	11.008	91,7	-17,4	-12,0
Provincia di Brescia	17.879	88,0	14.833	90,2	12.974	92,1	-17,0	-12,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2009

	Capoluogo				Totale provincia
	Centro	Semicentro	Periferia	Totale	
Min ¹	1.420	1.425	1.190	1.337	1.128
Med ²	2.552	2.118	1.874	2.125	1.458
Max ¹	4.900	3.400	3.400	3.736	2.130
Variazioni % su secondo semestre 2008					
Min ¹	-2,6	-3,2	-4,0	-3,3	0,8
Med ²	-0,8	-1,2	-2,2	-1,4	4,3
Max ¹	0,8	0,6	0,6	0,6	16,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

VARIAZIONE %
DEL PREZZO DI MERCATO
DELLE ABITAZIONI OFFERTE
IN VENDITA NEL COMUNE
CAPOLUOGO
2009/2008
-1,0%

2010/2009
-2,1%

Fonte: CRESME - Indagini dirette semestrali 2008-2010

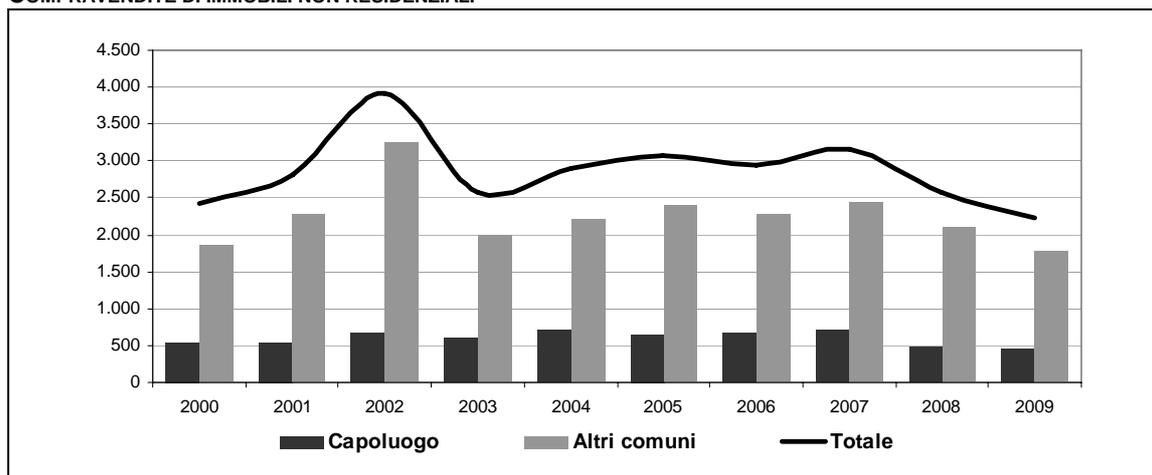
II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Uffici	625	1.198	641	689	800	725	751	631	616
Negozi, laboratori e centri commerciali	1.441	1.858	1.324	1.459	1.479	1.495	1.667	1.280	1.064
Industria e capannoni	753	868	615	760	788	722	738	659	546
Istituti di credito	0	0	0	0	0	0	22	20	10
Alberghi	0	0	0	0	0	0	23	18	21
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	2.820	3.923	2.580	2.908	3.066	2.941	3.156	2.569	2.227
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							3.201	2.608	2.257
Magazzini	1.935	2.312	2.022	2.196	2.305	2.416	2.162	1.969	1.633
	<i>Variazioni %</i>								
Uffici	28,1	91,6	-46,5	7,6	16,1	-9,4	3,5	-16,0	-2,3
Negozi, laboratori e centri commerciali	1,6	28,9	-28,7	10,2	1,4	1,1	11,5	-23,2	-16,8
Industria e capannoni	47,2	15,2	-29,2	23,7	3,6	-8,4	2,3	-10,8	-17,1
Istituti di credito								-9,1	-50,0
Alberghi								-20,5	12,3
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	16,6	39,1	-34,2	12,7	5,4	-4,1	7,3	-18,6	-13,3
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							8,8	-18,5	-13,4
Magazzini	7,3	19,5	-12,5	8,6	5,0	4,8	-10,5	-8,9	-17,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI*

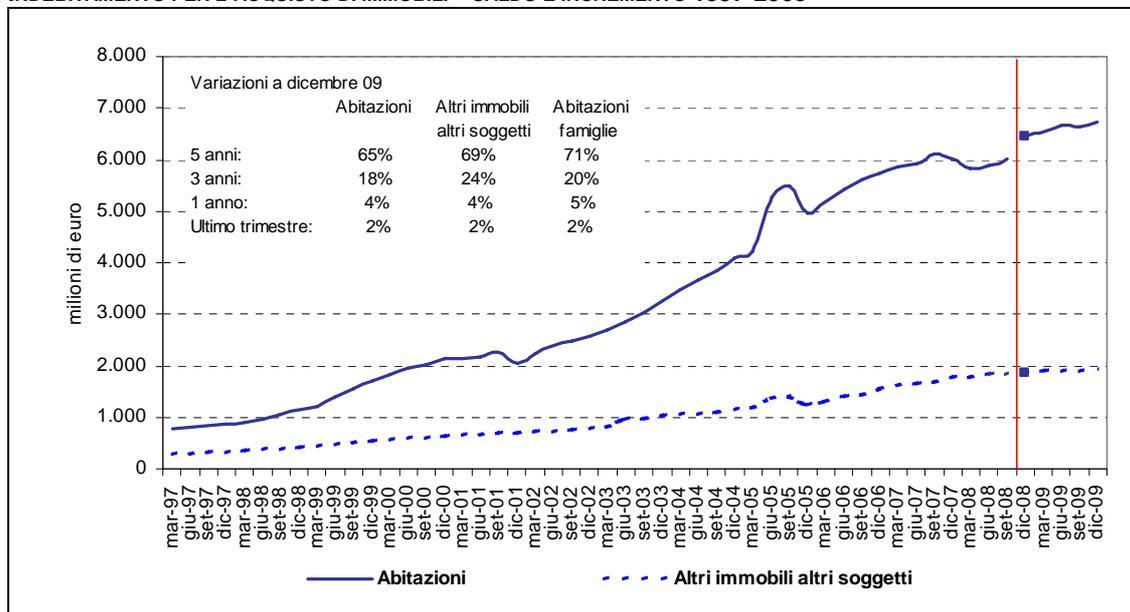


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

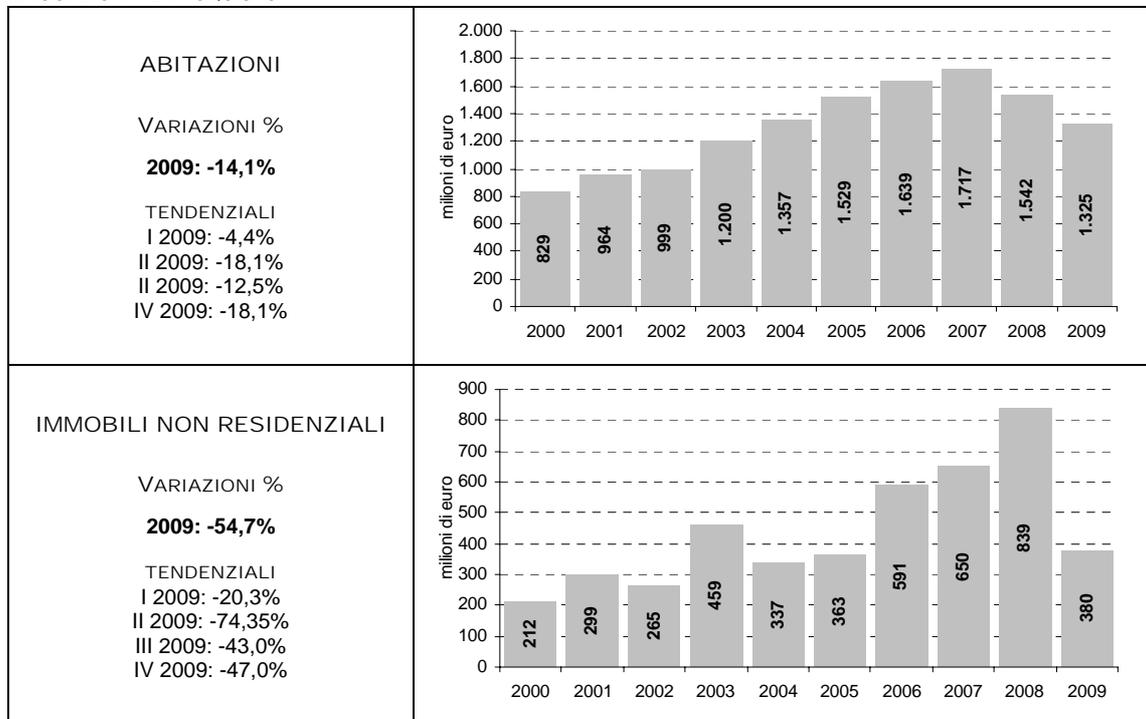
INDEBITAMENTO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

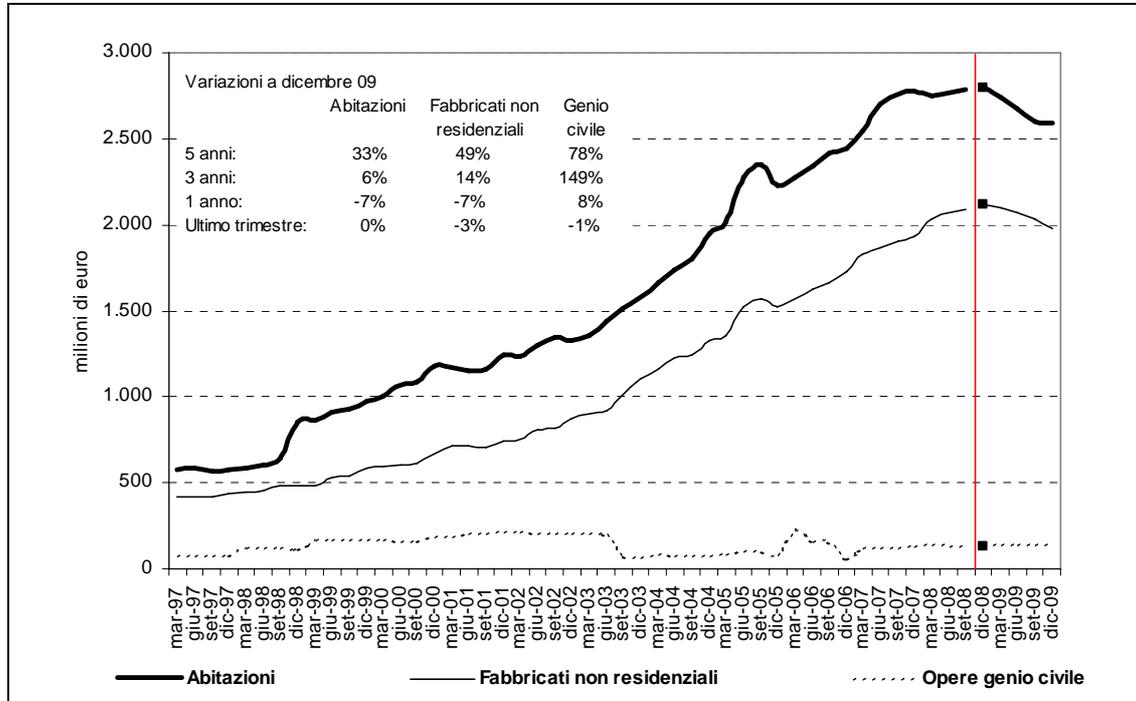
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

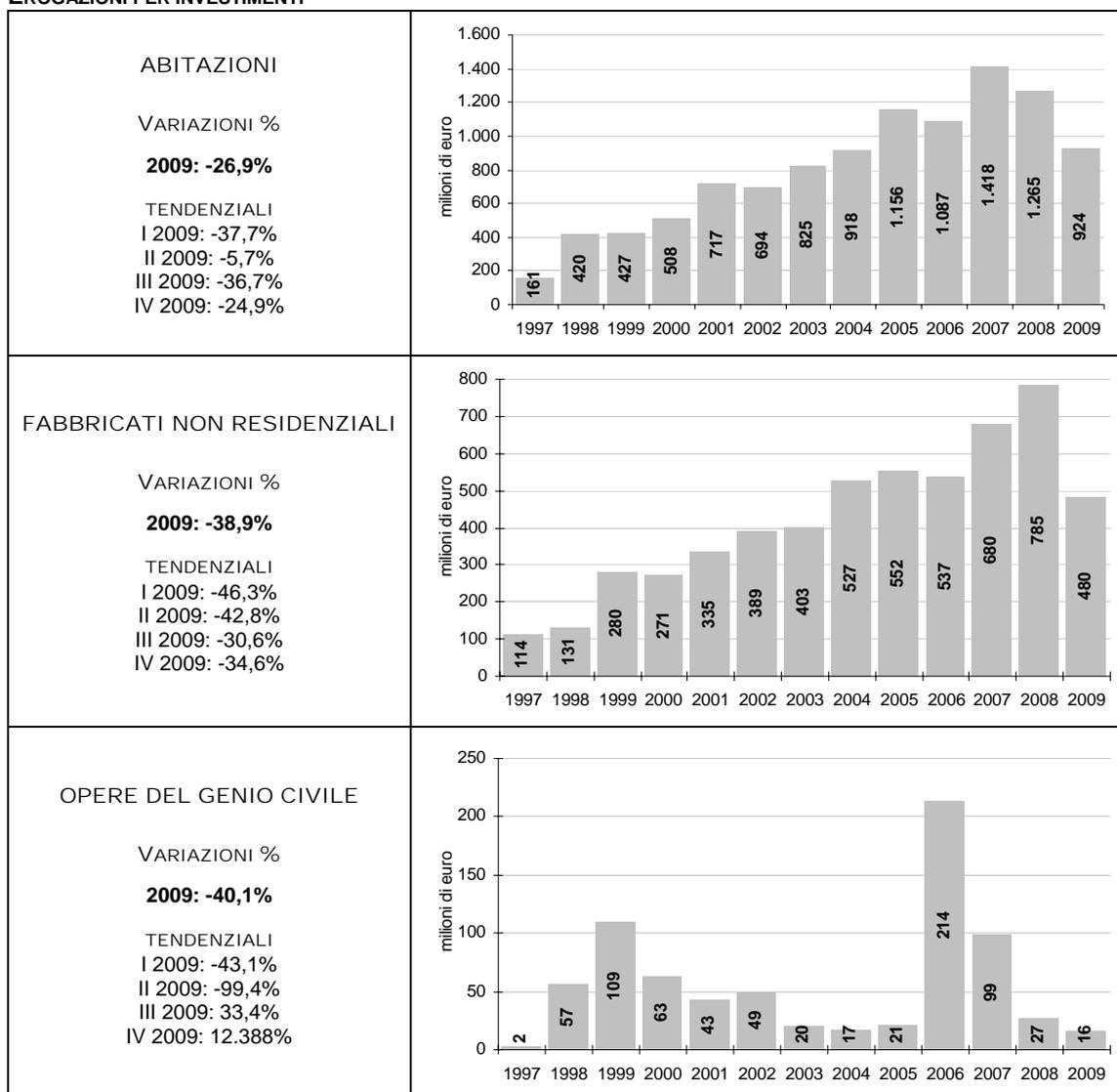
INDEBITAMENTO PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il peso della provincia di Pavia nell'ambito del mercato regionale si colloca intorno al 5% con riferimento ai principali indicatori demografici: popolazione residente (5,5% del dato regionale), numero di famiglie (5,8%), famiglie con almeno un componente straniero (4,7%). Anche in termini di numero di abitazioni (5,9%), la provincia di Pavia si allinea alla media regionale. Al contrario, a fronte della sua notevole estensione, la provincia pavese si presenta come un territorio a bassa densità abitativa ed edilizia. Si tratta inoltre di una realtà caratterizzata da una crescita demografica tra le più vivaci in regione, ma solo con riferimento ai comuni minori (+1,7% tra il 2007 e il 2008). A livello di comune capoluogo, invece, la popolazione è pressoché stazionaria (0,4%), ciò sebbene sia particolarmente significativa la crescita della componente straniera: +18% a Pavia città (il tasso più importante tra gli undici capoluoghi), +15% nei comuni minori (meglio solo a Lodi).

IL MERCATO IMMOBILIARE

Al 2009, il patrimonio immobiliare provinciale viene quantificato in oltre 440.000 unità immobiliari, pari al 5,6% dello stock lombardo, un peso in linea con quello demografico. Tra i vari segmenti di mercato, quello terziario mostra una minore incidenza (2,9% degli uffici regionali e meno dell'1% dello stock complessivo provinciale), mentre emerge una maggiore vocazione verso le attività produttive: i capannoni e i fabbricati industriali presenti nella provincia di Pavia rappresentano più del 6% del totale regionale. Le abitazioni, insieme ai box auto, rappresentano l'86% dello stock provinciale (più della media regionale, che si attesta sull'83%). La dinamica del fatturato del mercato immobiliare mostra che in provincia il primo mercato a fermarsi è stato quello non residenziale: dopo un biennio di rapida espansione (tasso di crescita media superiore all'8%), nel 2006 perde più del 12% del valore, nel 2008 un altro 8% e ancora un -14% nel 2009, passando dal fatturato massimo del 2006 (250 milioni di euro) a poco più di 170 lo scorso anno. Per le abitazioni la fase espansiva si è conclusa nel 2007: la frenata è arrivata nel 2008, ed è stata piuttosto brusca (-14%). Ancora più critico è stato il risultato del 2009, con un fatturato sceso a 952 milioni (-20% rispetto al già negativo risultato del 2008).

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Come si rilevava già nel rapporto 2009, il mercato delle compravendite a Pavia mostra una dinamica particolare: nel comune capoluogo si registra, infatti, una dinamica complessivamente positiva tra il 2000 e il 2008 (+13%), un fatto che accade solo in pochi altri capoluoghi (Mantova e Lecco). Nel 2009 invece il mercato si ferma, e lo fa bruscamente, perdendo il 18% rispetto al 2008. Nei comuni minori, al contrario, si nota una dinamica piuttosto in linea con il trend osservato in grande parte delle province, ovvero la fine della corsa nel 2007 e il successivo arretramento del settore per tre anni consecutivi, con tassi dell'ordine del 18% nel biennio più difficile (2008-2009).

Che la crisi dell'ultimo anno sia davvero generale viene confermato dal dato sulle compravendite di box e abitazioni, in calo nel comune e nel resto della provincia (rispettivamente -26% e -13%).

PREZZI

In base alle indagini dirette del Cresme, il prezzo delle abitazioni nel comune di Pavia mostra una leggera flessione nel primo semestre 2009 rispetto ad un anno prima, disallineandosi rispetto alle dinamiche negative registrate nella maggior parte dei capoluoghi lombardi. Le prime stime per l'anno in corso mostrano invece che la riduzione dei prezzi è arrivata anche a Pavia, con un decremento di circa il 4%, ancora inferiore rispetto alla media dei capoluoghi lombardi. Osservando i valori assoluti, l'Agenzia del Territorio indica per il centro di Pavia oscillazioni tra 2.150 e 4.000 euro/mq; per la zona semicentrale il valore minimo si attesta su 1.510 euro/mq, quello massimo attorno a 3.000 euro/mq; mentre in periferia rispettivamente tra 1.300 e 2.650 euro/mq. Assai più contenuti i livelli minimi e massimi dell'indice sintetico provinciale. In sensibile aumento le quotazioni in tutte le aree urbane, sia con riferimento ai minimi che ai massimi livelli, tra il primo semestre 2008 e il primo del 2009.

COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI

Dopo un triennio all'insegna dell'espansione, dal 2007 si è aperta una nuova fase di contenimento per il mercato provinciale delle compravendite: nel 2007 registra un -15%, e il fenomeno recessivo si alimenta nei due anni successivi, con tassi del -8% nel 2008 e del -12% l'ultimo anno. Il settore più colpito è quello produttivo, che perde il 30% del mercato tra il 2006 e il 2009, seguito da quello commerciale (-35%), mentre si presenta in crescita quello degli uffici, in rapida espansione nei comuni minori (+31%) a fronte di una seppure lieve contrazione complessiva nell'ultimo triennio nella città di Pavia (-5%).

CREDITO

L'ammontare complessivo dei mutui per l'acquisto immobiliare in provincia raggiunge nel 2009 i 3,3 miliardi di euro, di cui l'87% si riferisce alle abitazioni. Con riferimento solo a questo mercato, il dato definitivo per lo scorso anno mostra una crescita del 10% rispetto al 2008, in corrispondenza di una flessione delle erogazioni (-21%), particolarmente grave nella prima parte dell'anno. Stessa situazione per l'ammontare complessivo dei finanziamenti per l'acquisto non immobiliare, che cresce nel 2009 (+4%), malgrado la sensibile riduzione dei nuovi finanziamenti erogati nell'anno (-29%). Assai discontinuo il grafico che descrive l'andamento dell'indebitamento destinato a investimenti in costruzioni, quantificato a fine 2009 in 967 milioni di euro complessivi (-1% rispetto a dicembre 2008). Quasi il 59% riguarda la costruzione di abitazioni, poco meno del 40% i fabbricati non residenziali e meno del 2% le opere del genio civile.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

SUPERFICIE TOTALE: 2.965

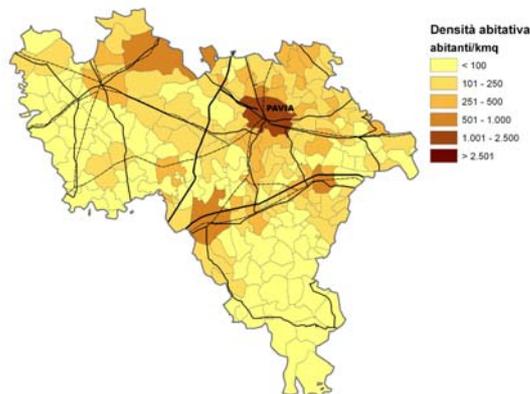
NUMERO COMUNI: 190

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:

- Pavia (1.117 ab/kmq)*
- Casorate Primo (840,4 ab/kmq)*
- Vigevano (737,3 ab/kmq)*
- Voghera (620,1 ab/kmq)*
- Stradella (608,7 ab/kmq)*

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

- Rocca de' Giorgi (8,2 ab/kmq)*
- Velezzo Lomellina (12,6 ab/kmq)*
- Villa Biscossi (14,8 ab/kmq)*
- Menconico (15,5 ab/kmq)*
- Santa Margherita di Staffora (15,5 ab/kmq)*



POPOLAZIONE: 539.238

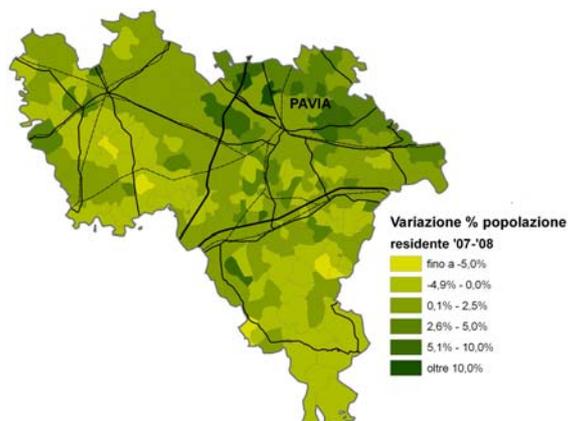
FAMIGLIE: 242.321

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

- Zerbo (+75,0%)*
- Corana 70,6 (+77,2%)*
- Cervesina (+60,0%)*
- Verretto (+60,0%)*
- Candia Lomellina (+55,6%)*

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

- Battuda (-35,5%)*
- Velezzo Lomellina (-33,3%)*
- Oliva Gessi (-33,3%)*
- Valverde (-25,0%)*
- Calvignano (-18,2%)*



STRANIERI RESIDENTI: 44.223

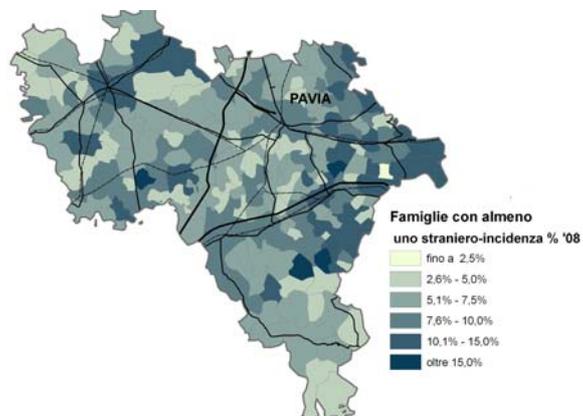
FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 20.235

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

- Rocca de' Giorgi (21,1%)*
- San Cipriano Po (16,9%)*
- Gallivola (16,9%)*
- Borgoratto Mormorolo (16,0%)*
- Badia Pavese (14,4%)*

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

- Zerbo (2,4%)*
- Oliva Gessi (2,5%)*
- Pizzale (2,6%)*
- Valverde (2,6%)*
- Inverno e Monteleone (2,6%)*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2009

Variazioni % sul 2008 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	440.300	MERCATO	2009		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2008	
abitazioni	270.700		ABITAZIONI	952	-19,7
box e posti auto	109.500		ALTRI IMMOBILI	176	-14,3
uffici	3.700		TOTALE	1.128	-18,9
commerciali	22.600				
produttivi	7.500				
magazzini, cantine e soffitte	26.300				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

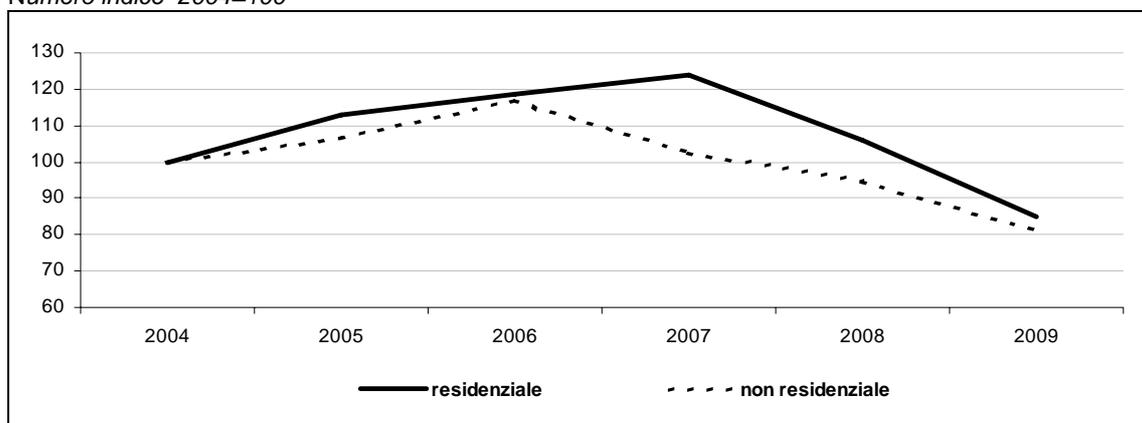
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Pavia	270.700	109.500	3.700	22.600	7.500	26.300	440.300
Composizione %	61,5	24,9	0,8	5,1	1,7	6,0	100,0
Peso Pavia su Lombardia	5,9	5,6	2,9	5,2	6,4	4,0	5,6
Peso Pavia su Nord Ovest	3,4	3,2	2,1	3,1	3,9	2,0	3,2
Peso Pavia su Italia	0,9	0,8	0,7	0,8	1,2	0,5	0,9

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

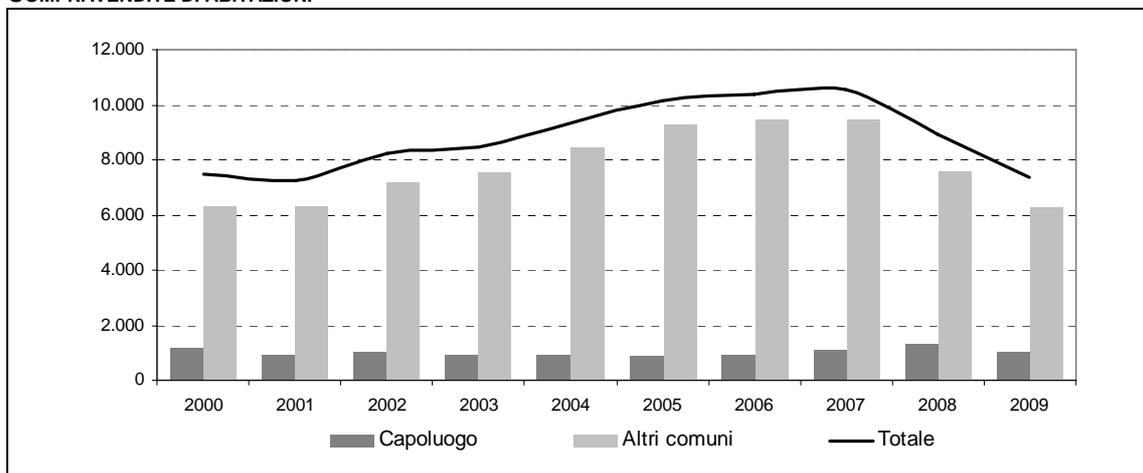
DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI

Numero indice 2004=100



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	variazioni %		Forza del mercato (*)
							$\frac{2009}{2008}$	$\frac{2009}{2000}$	
Pavia	920	885	954	1.106	1.309	1.071	-18,2	-7,3	23,4%
Resto provincia	8.437	9.274	9.450	9.427	7.611	6.276	-17,5	-0,7	30,1%
Provincia di Pavia	9.357	10.159	10.404	10.533	8.920	7.347	-17,6	-1,8	29,2%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

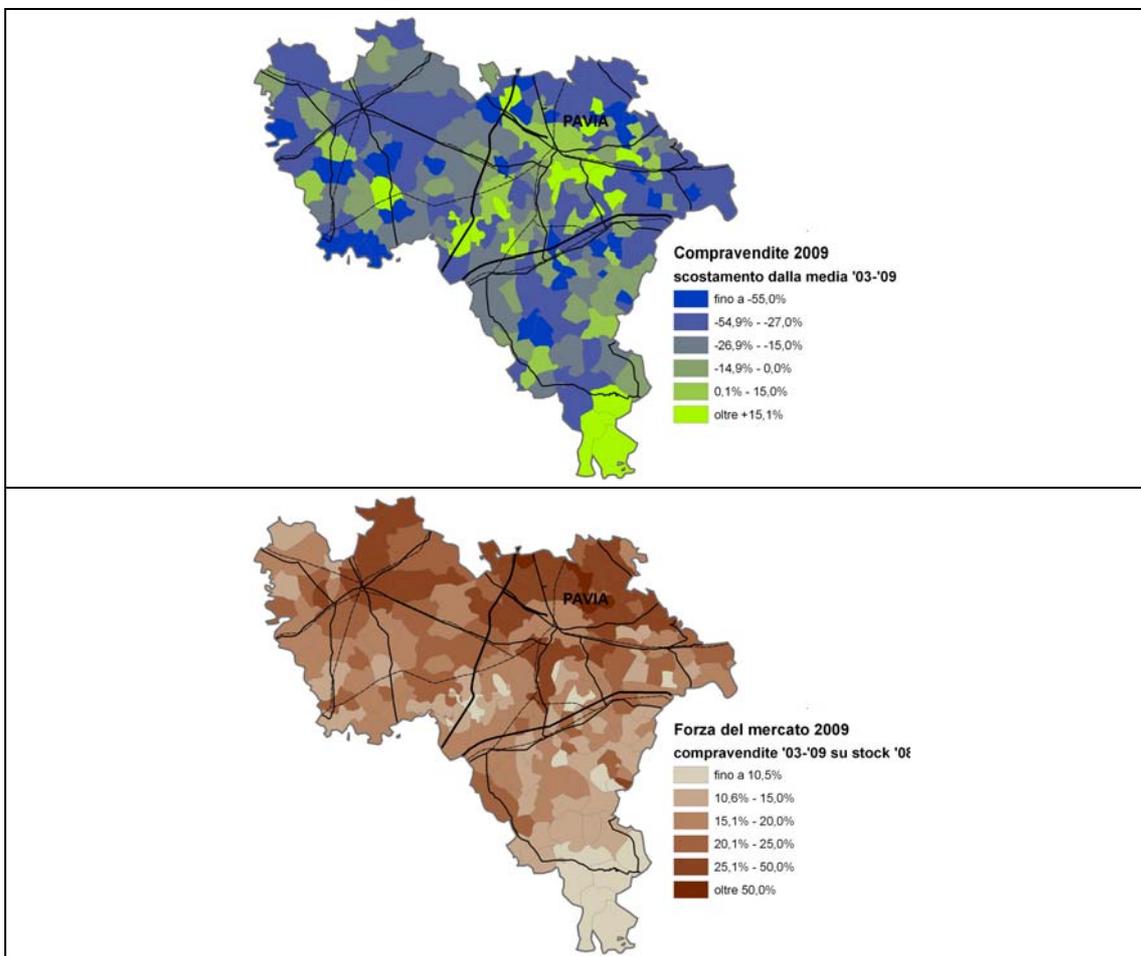
(*) Totale compravendite 2000-2009 su stock 2008

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2007		2008		2009		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	$\frac{2008}{2007}$	$\frac{2009}{2008}$
Pavia	773	69,9	961	73,4	710	66,3	24,3	-26,1
Resto provincia	7.229	76,7	5.930	77,9	5.181	82,6	-18,0	-12,6
Provincia di Pavia	8.002	76,0	6.891	77,3	5.891	80,2	-13,9	-14,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2009

	Capoluogo				Totale provincia
	Centro	Semicentro	Periferia	Totale	
Min ¹	2.150	1.510	1.300	1.621	1.068
Med ²	2.809	1.935	1.725	2.111	1.300
Max ¹	4.000	3.000	2.650	3.166	1.812
Variazioni % su secondo semestre 2008					
Min ¹	43,3	8,6	35,4	26,6	5,8
Med ²	20,3	6,4	14,2	13,3	5,7
Max ¹	20,5	0,0	7,7	8,7	7,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

VARIAZIONE %
DEL PREZZO DI MERCATO
DELLE ABITAZIONI OFFERTE
IN VENDITA NEL COMUNE
CAPOLUOGO
2009/2008
-0,8%

2010/2009
-4,2%

Fonte: CRESME - Indagini dirette semestrali 2008-2010

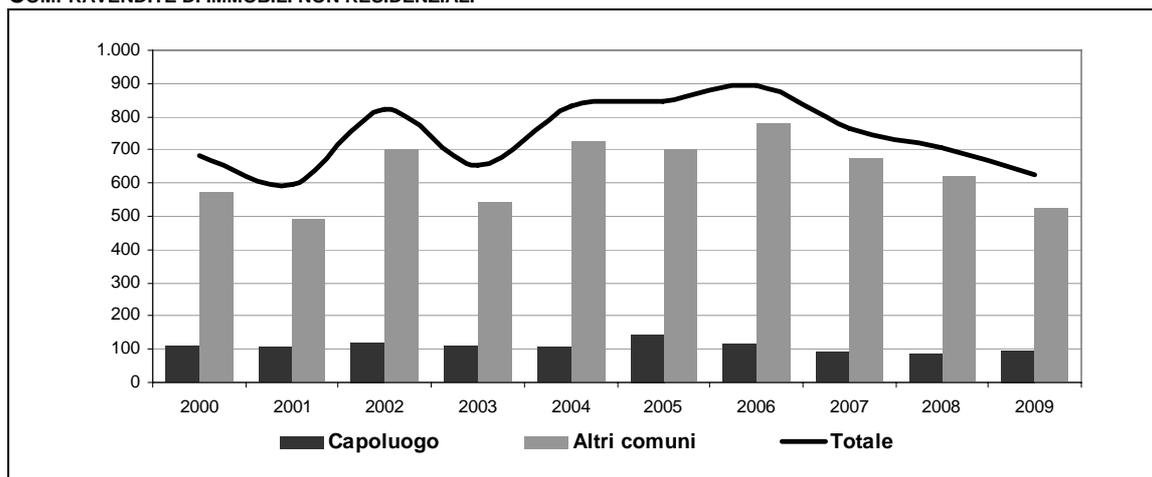
II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Uffici	91	147	111	118	150	110	133	105	132
Negozi, laboratori e centri commerciali	395	473	402	472	439	494	392	394	323
Industria e capannoni	109	200	143	242	255	292	241	205	169
Istituti di credito	0	0	0	0	0	0	10	3	1
Alberghi	0	0	0	0	0	0	5	1	3
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	596	821	656	832	844	895	765	705	624
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							780	709	628
Magazzini	534	764	818	875	942	895	798	818	725
	<i>Variazioni %</i>								
Uffici	-4,8	61,1	-24,7	6,8	26,5	-26,5	20,6	-20,7	25,0
Negozi, laboratori e centri commerciali	-14,8	19,8	-15,1	17,3	-6,9	12,4	-20,7	0,7	-18,1
Industria e capannoni	-11,5	83,8	-28,5	68,7	5,7	14,1	-17,4	-14,7	-17,6
Istituti di credito							-70,0	-66,7	
Alberghi							-80,0	200,0	
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	-12,8	37,8	-20,1	26,8	1,5	6,0	-14,6	-7,9	-11,5
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							-12,9	-9,1	-11,4
Magazzini	-12,2	43,2	7,0	7,0	7,6	-5,0	-10,8	2,5	-11,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI*

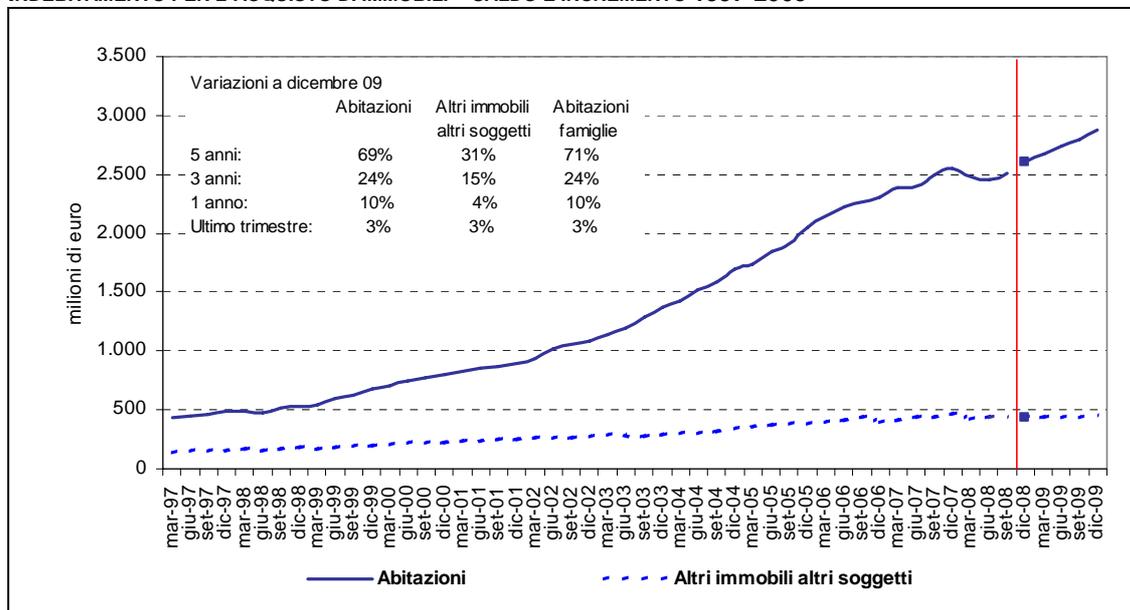


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

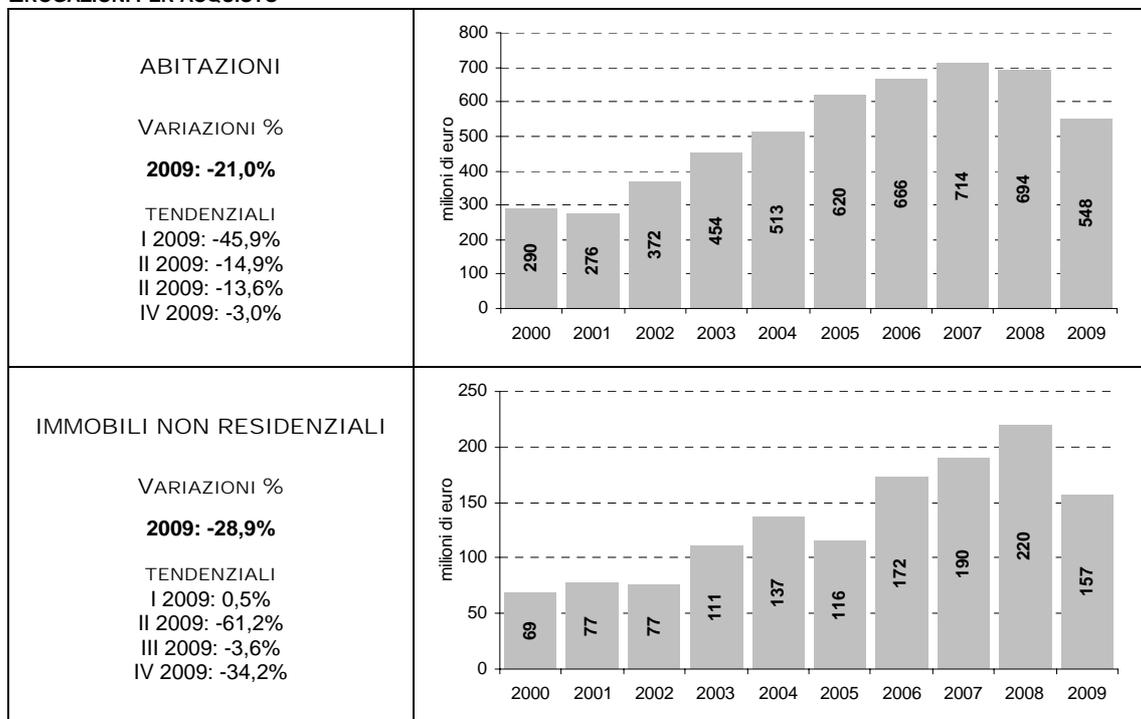
INDEBITAMENTO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

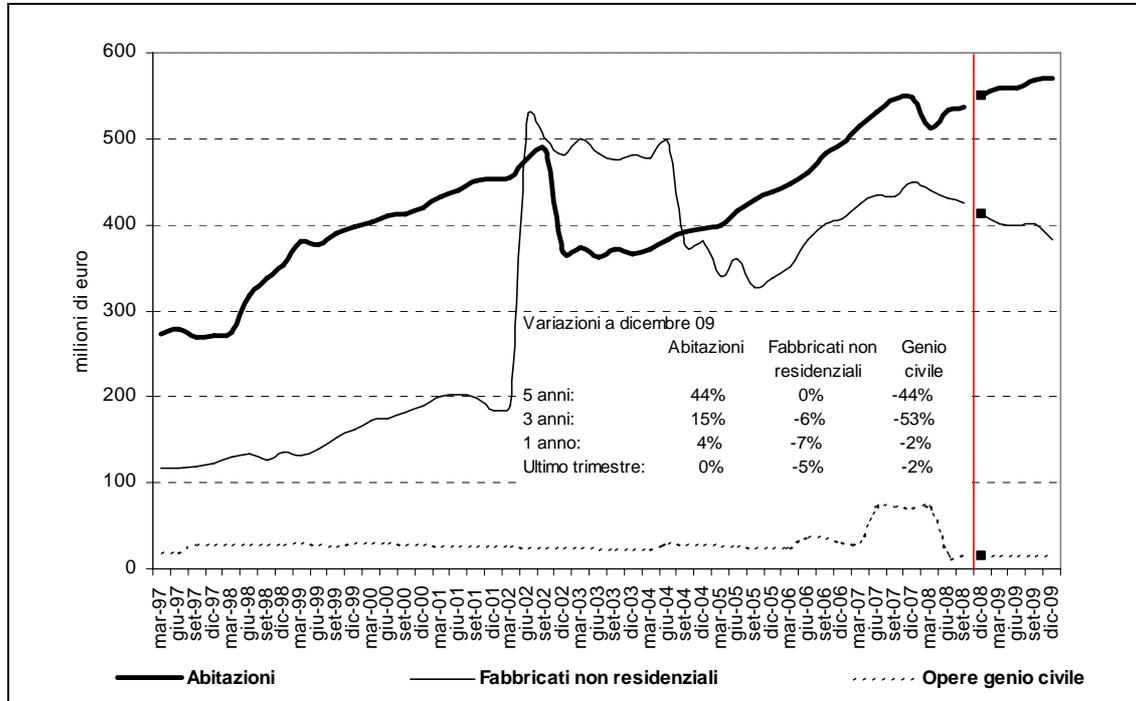
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

INDEBITAMENTO PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI

<p>ABITAZIONI</p> <p>VARIAZIONI TENDENZIALI</p> <p>2009: -16,6%</p> <p>I 2009: -39,8%</p> <p>II 2009: -39,0%</p> <p>III 2009: 50,7%</p> <p>IV 2009: -22,3%</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anno</th> <th>milioni di euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1997</td><td>67</td></tr> <tr><td>1998</td><td>146</td></tr> <tr><td>1999</td><td>133</td></tr> <tr><td>2000</td><td>127</td></tr> <tr><td>2001</td><td>165</td></tr> <tr><td>2002</td><td>169</td></tr> <tr><td>2003</td><td>129</td></tr> <tr><td>2004</td><td>146</td></tr> <tr><td>2005</td><td>154</td></tr> <tr><td>2006</td><td>209</td></tr> <tr><td>2007</td><td>261</td></tr> <tr><td>2008</td><td>229</td></tr> <tr><td>2009</td><td>191</td></tr> </tbody> </table>	Anno	milioni di euro	1997	67	1998	146	1999	133	2000	127	2001	165	2002	169	2003	129	2004	146	2005	154	2006	209	2007	261	2008	229	2009	191
Anno	milioni di euro																												
1997	67																												
1998	146																												
1999	133																												
2000	127																												
2001	165																												
2002	169																												
2003	129																												
2004	146																												
2005	154																												
2006	209																												
2007	261																												
2008	229																												
2009	191																												
<p>FABBRICATI NON RESIDENZIALI</p> <p>VARIAZIONI TENDENZIALI</p> <p>2009: -13,6%</p> <p>I 2009: -53,8%</p> <p>II 2009: -34,9%</p> <p>III 2009: 34,3%</p> <p>IV 2009: 34,6%</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anno</th> <th>milioni di euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1997</td><td>24</td></tr> <tr><td>1998</td><td>46</td></tr> <tr><td>1999</td><td>57</td></tr> <tr><td>2000</td><td>71</td></tr> <tr><td>2001</td><td>59</td></tr> <tr><td>2002</td><td>403</td></tr> <tr><td>2003</td><td>85</td></tr> <tr><td>2004</td><td>110</td></tr> <tr><td>2005</td><td>118</td></tr> <tr><td>2006</td><td>140</td></tr> <tr><td>2007</td><td>152</td></tr> <tr><td>2008</td><td>85</td></tr> <tr><td>2009</td><td>74</td></tr> </tbody> </table>	Anno	milioni di euro	1997	24	1998	46	1999	57	2000	71	2001	59	2002	403	2003	85	2004	110	2005	118	2006	140	2007	152	2008	85	2009	74
Anno	milioni di euro																												
1997	24																												
1998	46																												
1999	57																												
2000	71																												
2001	59																												
2002	403																												
2003	85																												
2004	110																												
2005	118																												
2006	140																												
2007	152																												
2008	85																												
2009	74																												
<p>OPERE DEL GENIO CIVILE</p> <p>VARIAZIONI TENDENZIALI</p> <p>2009: -58,6%</p> <p>I 2009: -37,8%</p> <p>II 2009: -46,9%</p> <p>III 2009: -62,4%</p> <p>IV 2009: ND</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anno</th> <th>milioni di euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1997</td><td>2</td></tr> <tr><td>1998</td><td>3</td></tr> <tr><td>1999</td><td>7</td></tr> <tr><td>2000</td><td>4</td></tr> <tr><td>2001</td><td>2</td></tr> <tr><td>2002</td><td>4</td></tr> <tr><td>2003</td><td>1</td></tr> <tr><td>2004</td><td>10</td></tr> <tr><td>2005</td><td>1</td></tr> <tr><td>2006</td><td>15</td></tr> <tr><td>2007</td><td>42</td></tr> <tr><td>2008</td><td>5</td></tr> <tr><td>2009</td><td>2</td></tr> </tbody> </table>	Anno	milioni di euro	1997	2	1998	3	1999	7	2000	4	2001	2	2002	4	2003	1	2004	10	2005	1	2006	15	2007	42	2008	5	2009	2
Anno	milioni di euro																												
1997	2																												
1998	3																												
1999	7																												
2000	4																												
2001	2																												
2002	4																												
2003	1																												
2004	10																												
2005	1																												
2006	15																												
2007	42																												
2008	5																												
2009	2																												

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La provincia di Cremona presenta un peso dei principali indicatori demografici di poco inferiore al 4% rispetto al totale regionale: 3,7% della popolazione residente in regione e 3,8% di quella straniera, quota che scende al 3,0% in termini di famiglie con capofamiglia straniero. E pari al 3,5% è anche la quota delle abitazioni lombarde censite al 2001 presenti sul territorio provinciale. Gli oltre 1.770 kmq di superficie, pari al 7,4% del totale regionale, sono caratterizzati da una bassa densità abitativa ed edilizia, rispetto al parametro medio lombardo. La crescita demografica registrata in provincia è del 6,4% contro una media del 7,0% in Lombardia (periodo 2002 – 2008), e nel comune capoluogo si riscontra una dinamicità in linea rispetto allo scenario di insieme, con una popolazione in crescita dell'1,2% nel periodo considerato (2008/2007), e una moderata presenza straniera, un valore di un punto inferiore alla media se si guarda l'indicatore delle famiglie con capofamiglia non italiano: 8,9% a Cremona contro il 9,9% lombardo.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Lo stock complessivo provinciale si compone di 265.300 unità immobiliari, pari al 3,4% del dato regionale. Si tratta di una quota in linea con il peso demografico, e che si mantiene costante tra i vari segmenti di mercato. Le abitazioni, insieme ai box auto, rappresentano l'85,8% dello stock provinciale, mentre tra i comparti non residenziali la quota principale si riferisce al settore del commercio (5,7% del totale stock e 63% tra i tre mercati non residenziali principali). La dinamica del fatturato del mercato immobiliare mostra una rapida ascesa di quello residenziale: fino al 2007 cresce ad un tasso medio annuo pari al 7%, per poi entrare in una fase di progressivo rallentamento della crescita, fino alla brusca inversione del 2008 (-19,7%) proseguita nel 2009 (-19,2%). Il fatturato immobiliare residenziale ha perso oltre il 35% del valore rispetto al 2007, attestandosi su un volume pari a 461 milioni di euro. Per quanto riguarda il comparto non residenziale, dopo la sensibile flessione del 2006 (-8%) e il veloce recupero del 2007 (+26%), registra un primo arresto nel 2008 (-0,8%) per poi scendere in misura notevolmente superiore alla media regionale nell'ultimo anno (-41% contro il -26% della Lombardia).

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Il numero complessivo delle transazioni per l'acquisto di abitazioni in tutta la provincia è cresciuto fino al 2006 e risulta in fase recessiva da ormai tre anni. La dinamica interna al territorio provinciale mostra il capoluogo in chiave di anticipatore degli andamenti di mercato con il primo segnale di crisi già nel 2006 (-2,1% contro il +7,0% dei comuni del resto provincia); la crisi è poi esplosa su tutto il territorio con cali dell'ordine del -19,2% nel 2007 a Cremona e del -22,5% nel solo 2008 nei comuni del resto della provincia. Il 2009 appare un anno di stabilizzazione per il capoluogo (-2,7%), dopo il -10,1% del 2008. Complessivamente, tra il 2000 e il 2009, le transazioni nel comune capoluogo hanno perso il 29,3%, e il 30,8% dal picco del mercato registrato nel 2005. Nei comuni minori si rileva una persistenza delle difficoltà del mercato con un calo del 14,5% nelle compravendite 2009, che va ad aggiungersi al già citato -22,5% dell'anno precedente; dal 2000 al 2009 si è avuto un calo di transazioni pari al -10,7% ma rispetto al picco del mercato tale calo raggiunge il -28,6%.

PREZZI

Nel primo semestre dell'anno in corso la variazione del prezzo stimato dall'Osservatorio CRESME per le abitazioni oggetto di compravendita nel comune di Cremona ha visto un calo dello -0,6% con una attenuazione dei ritmi di decrescita registrati per il 2009 (-3,0%). La dinamica del capoluogo appare meno negativa nel confronto con i valori medi dei capoluoghi lombardi, che mostrano variazioni dell'ordine del -5,5% per il 2009 e del -4,6% dell'anno precedente.

In termini di valori assoluti, l'Agenzia del Territorio indica che nel centro di Cremona i prezzi variano tra un minimo di circa 1.200 e un massimo di poco meno di 1.750 euro/mq; la zona semicentrale ha estremi pari a 1.150 e 1.560 euro/mq; la periferia si colloca tra 1.060 e 1.420 euro/mq. La variazione delle quotazioni su base annua (2° semestre 2009 sullo stesso periodo 2008) evidenzia una stabilità dei valori minimi su tutte le aree urbane e una contrazione dei valori massimi tra il -2,5% del semicentro e il -3,9% del centro. Il valore sintetico provinciale indica una oscillazione tra un minimo di circa 800 euro/mq e un massimo di 1.140 euro/mq con un lieve incremento nei valori minimi (+0,5%) e una limitata contrazione delle quotazioni massime (-1,0%).

COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI

Il mercato non residenziale provinciale evidenzia una serie storica che, pur con forti variazioni infra-annuali, si connotava per una stabilità notevole degli ordini di grandezza; il minimo di 515 transazioni (2001) e il massimo di 753 nel 2002 rappresentavano limiti di oscillazione ben definiti. Il 2009, nel generale scenario di difficoltà economica, rappresenta un punto di frattura nella serie determinando il nuovo minimo dell'intero periodo rilevato nelle 390 compravendite effettuate. Il calo raggiunge il -35,8% sull'anno precedente e si compone del crollo registrato dal settore commerciale (-40,9% per negozi, laboratori e centri commerciali), del -34,9% del comparto produttivo e del -28,2% del direzionale. Il crollo del mercato provinciale del 2009 arriva dopo un biennio sostanzialmente positivo, in cui la crescita del 2007 (+13,9%) non era stata particolarmente intaccata dall'assestamento dell'anno successivo (-2,6%).

CREDITO

Nel 2009 il volume complessivo dell'indebitamento provinciale supera i 2,3 miliardi di euro, di cui l'87% riguarda le abitazioni. Con riferimento solo a questo mercato, il dato definitivo per lo scorso anno mostra un incremento del 3,9% rispetto al 2008, cui si associa una crescita più che proporzionale delle nuove erogazioni (+9,2%). Tale fenomeno appare in controtendenza rispetto agli altri indicatori del mercato (compravendite in sensibile calo già da tre anni, prezzi in contrazione o al più stabili); tanto da far ritenere che gran parte delle erogazioni siano da associare a ricontrattazioni di mutui in essere e non solo a nuovi contratti di mutuo per l'acquisto.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

SUPERFICIE TOTALE: 1.771 KMQ

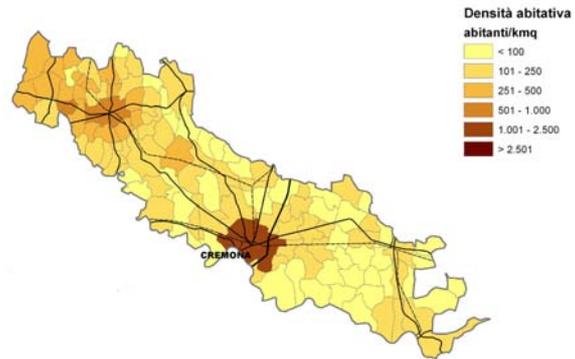
NUMERO COMUNI: 115

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:

- Cremona (1.023 ab/kmq)*
- Crema (970,1 ab/kmq)*
- Monte Cremasco (941,3 ab/kmq)*
- Vaiano Cremasco (619,7 ab/kmq)*
- Trescore Cremasco (466,3 ab/kmq)*

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

- Cella Dati (29,1 ab/kmq)*
- Ca' d'Andrea (30,2 ab/kmq)*
- Torricella del Pizzo (30,3 ab/kmq)*
- Cappella de' Picenardi (30,9 ab/kmq)*
- Pessina Cremonese (32,0 ab/kmq)*



POPOLAZIONE: 360.223

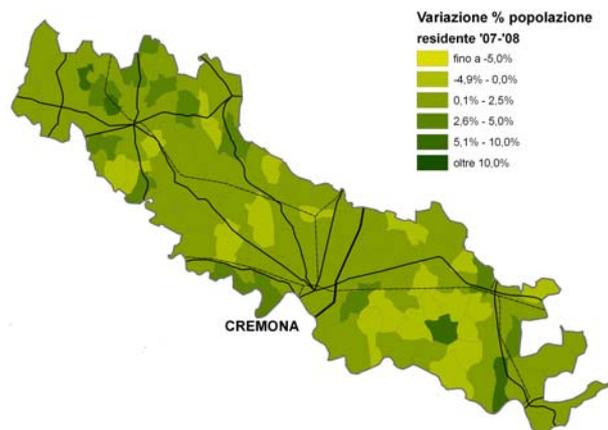
FAMIGLIE: 150.852

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

- Drizzona (+40,0%)*
- Castelidone (+38,3%)*
- Genivolta (+37,9%)*
- Montodine (+37,6%)*
- Camisano (+37,5%)*

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

- Derovere (-35,0%)*
- Cumignano sul Naviglio (-28,8%)*
- Ticengo (-22,2%)*
- Palazzo Pignano (-14,8%)*
- Castelvisconti (-7,4%)*



STRANIERI RESIDENTI: 34.596

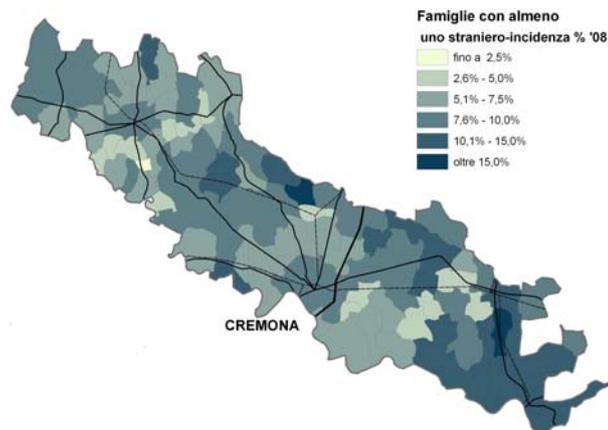
FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 12.612

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

- Corte de' Cortesi con Cignone (16,6%)*
- San Giovanni in Croce (15,1%)*
- Castelidone (13,9%)*
- Grontardo (13,9%)*
- Castel Gabbiano (13,9%)*

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

- Ripalta Guerina (1,1%)*
- Ticengo (2,9%)*
- Capergnanica (3,1%)*
- Malagnino (3,1%)*
- Gombito (3,3%)*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2009

Variazioni % sul 2008 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	265.300		2009 Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2008	
abitazioni	162.000	MERCATO	ABITAZIONI	461	-19,2
box e posti auto	65.600		ALTRI IMMOBILI	95	-41,0
uffici	4.200		TOTALE	556	-24,0
commerciali	15.100				
produttivi	4.600				
magazzini, cantine e soffitte	13.800				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

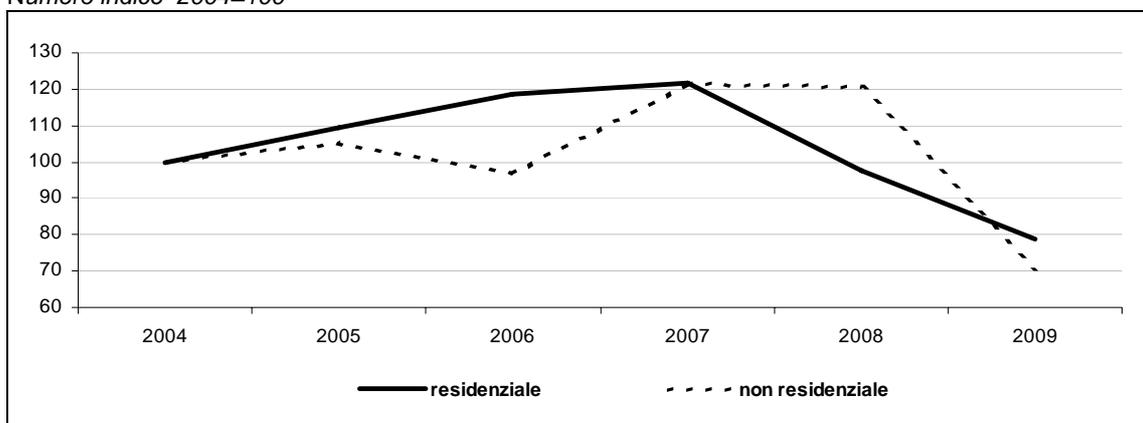
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Cremona	162.000	65.600	4.200	15.100	4.600	13.800	265.300
Composizione %	61,1	24,7	1,6	5,7	1,7	5,2	100,0
Peso Cremona su Lombardia	3,5	3,4	3,3	3,5	3,9	2,1	3,4
Peso Cremona su Nord Ovest	2,0	1,9	2,4	2,1	2,4	1,1	1,9
Peso Cremona su Italia	0,5	0,5	0,8	0,5	0,7	0,3	0,5

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI

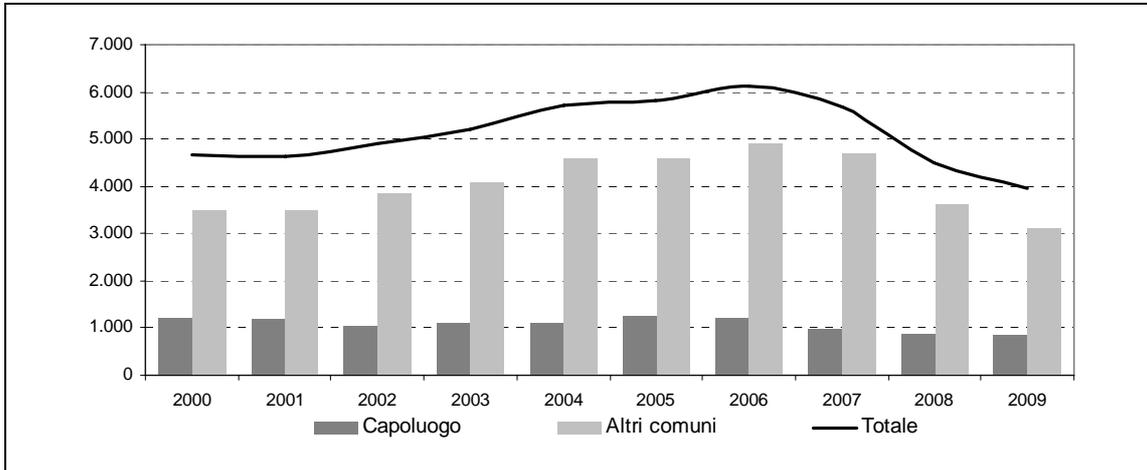
Numero indice 2004=100



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	variazioni %		Forza del mercato (*)
							$\frac{2009}{2008}$	$\frac{2009}{2000}$	
Cremona	1.119	1.237	1.211	978	880	856	-2,7	-28,7	26,9%
Resto provincia	4.587	4.585	4.907	4.690	3.633	3.105	-14,5	-10,7	29,3%
Provincia di Cremona	5.706	5.822	6.117	5.668	4.513	3.961	-12,2	-15,4	28,8%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

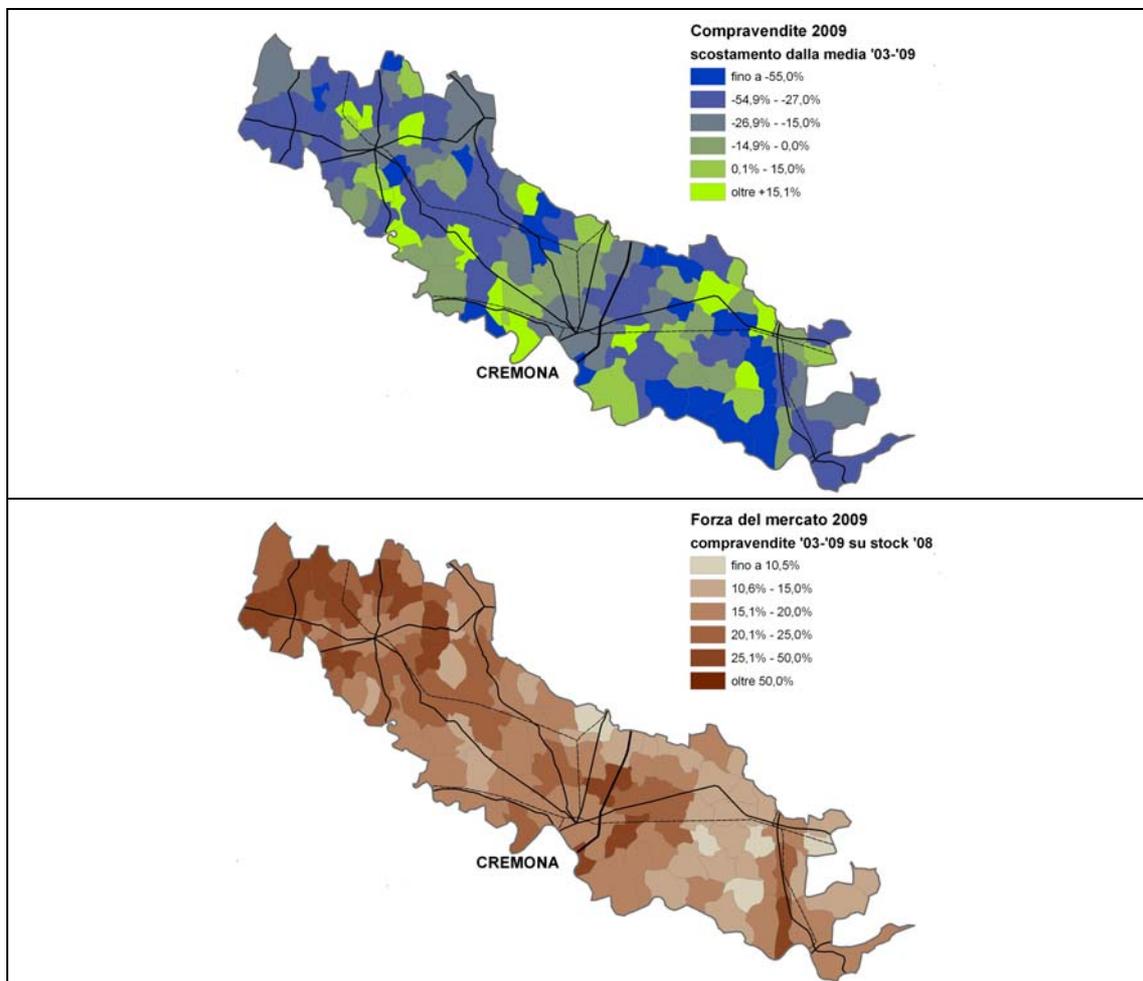
(*) Totale compravendite 2000-2009 su stock 2008

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2007		2008		2009		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	$\frac{2008}{2007}$	$\frac{2009}{2008}$
Cremona	766	78,3	648	73,7	710	82,9	-15,3	9,4
Resto provincia	3.962	84,5	3.086	84,9	2.721	87,6	-22,1	-11,8
Provincia di Cremona	4.728	83,4	3.734	82,8	3.431	86,6	-21,0	-8,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2009

	Capoluogo				Totale provincia
	Centro	Semicentro	Periferia	Totale	
Min ¹	1.215	1.150	1.060	1.134	806
Med ²	1.480	1.355	1.240	1.347	975
Max ¹	1.745	1.560	1.420	1.559	1.144
<i>Variazioni % su secondo semestre 2008</i>					
Min ¹	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Med ²	-2,3	-1,5	-1,6	-1,8	-0,4
Max ¹	-3,9	-2,5	-2,7	-3,0	-1,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

VARIAZIONE %
DEL PREZZO DI MERCATO
DELLE ABITAZIONI OFFERTE
IN VENDITA NEL COMUNE
CAPOLUOGO
2009/2008
-3,0%

2010/2009
-0,6%

Fonte: CRESME - Indagini dirette semestrali 2008-2010

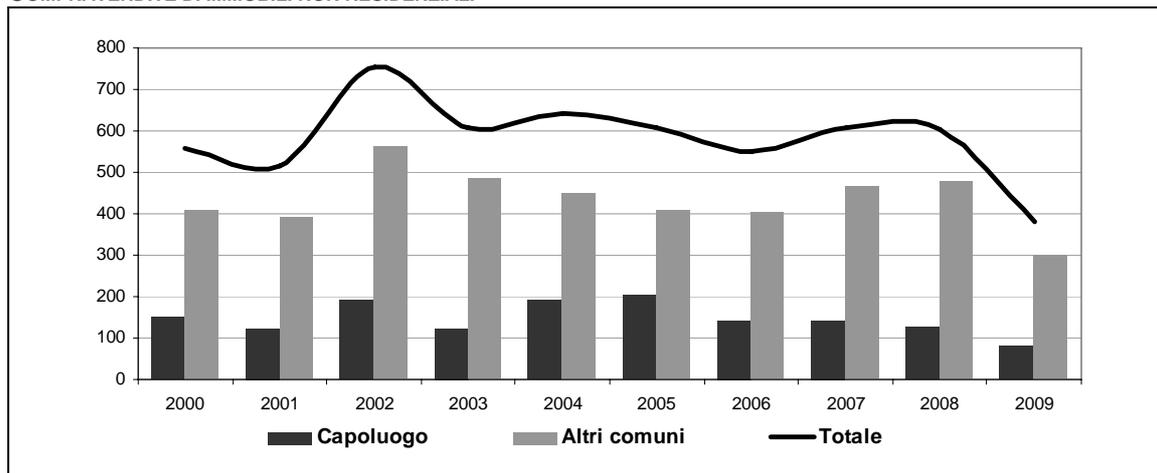
II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Uffici	109	206	131	173	166	129	139	130	93
Negozi, laboratori e centri commerciali	299	371	325	364	309	306	310	324	192
Industria e capannoni	107	176	152	107	134	114	159	150	98
Istituti di credito	0	0	0	0	0	0	16	5	7
Alberghi	0	0	0	0	0	0	1	0	1
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	515	753	608	644	609	549	608	604	382
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							625	609	390
Magazzini	430	423	450	470	519	486	437	395	332
	<i>Variazioni %</i>								
Uffici	4,1	89,6	-36,7	32,1	-3,9	-22,1	7,6	-6,4	-28,2
Negozi, laboratori e centri commerciali	-14,6	24,1	-12,5	12,0	-15,2	-0,7	1,3	4,4	-40,9
Industria e capannoni	3,6	63,9	-13,3	-29,5	25,0	-15,5	39,9	-5,6	-34,9
Istituti di credito								-71,9	55,6
Alberghi								-100,0	
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	-7,7	46,2	-19,3	5,9	-5,4	-9,8	10,8	-0,6	-36,7
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							13,9	-2,6	-35,8
Magazzini	24,8	-1,4	6,4	4,3	10,5	-6,4	-10,0	-9,6	-16,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI*

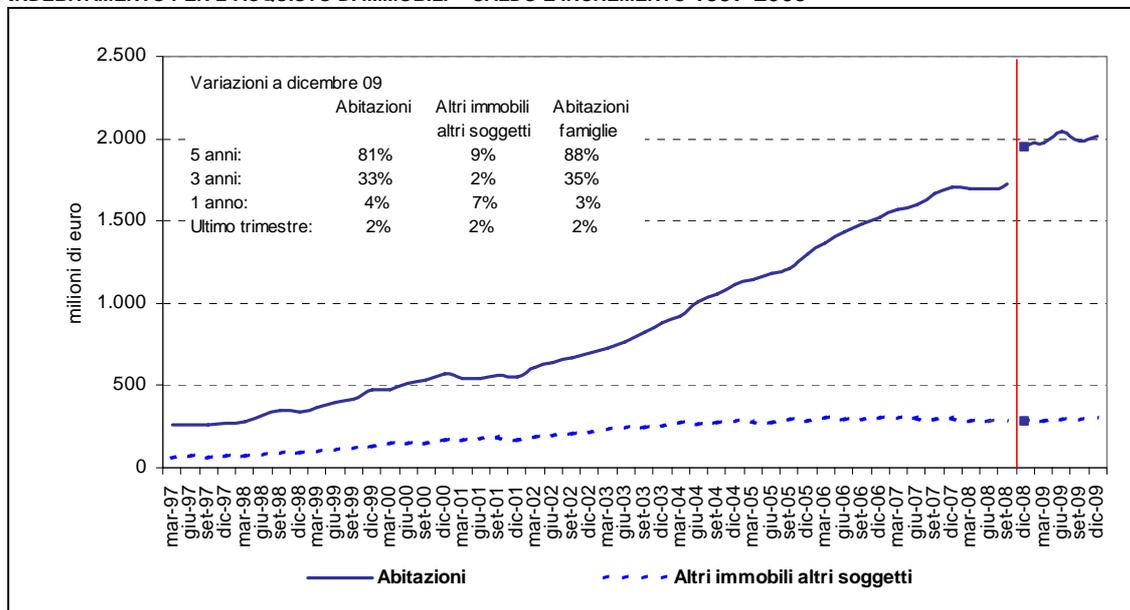


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

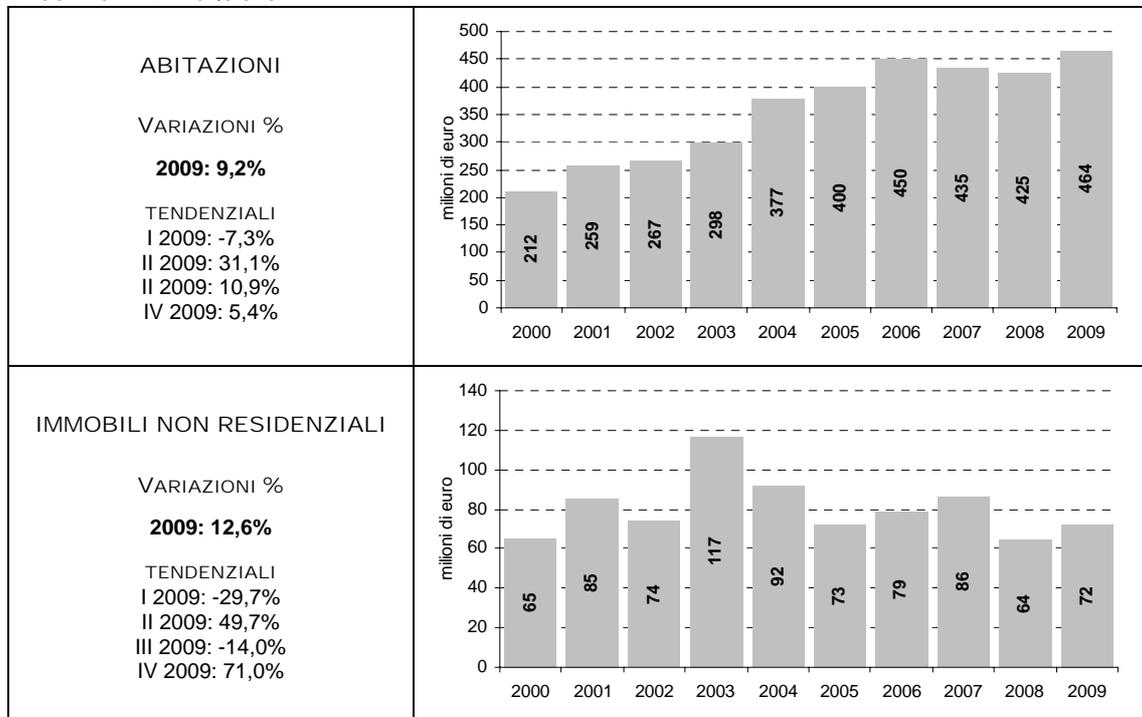
INDEBITAMENTO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

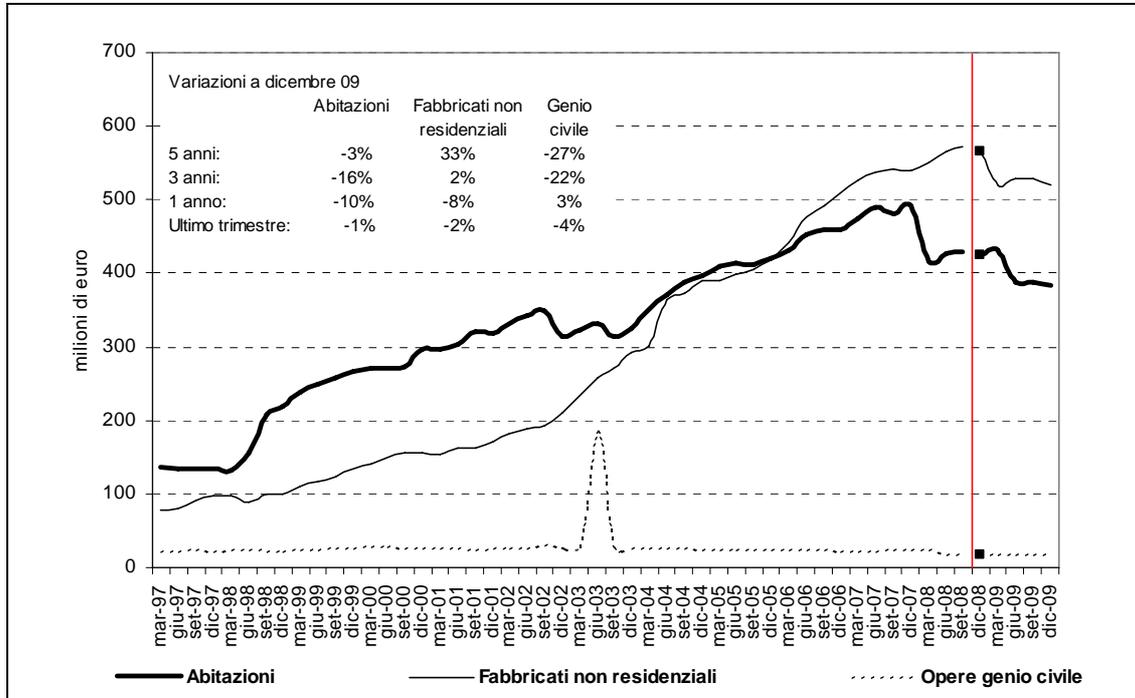
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

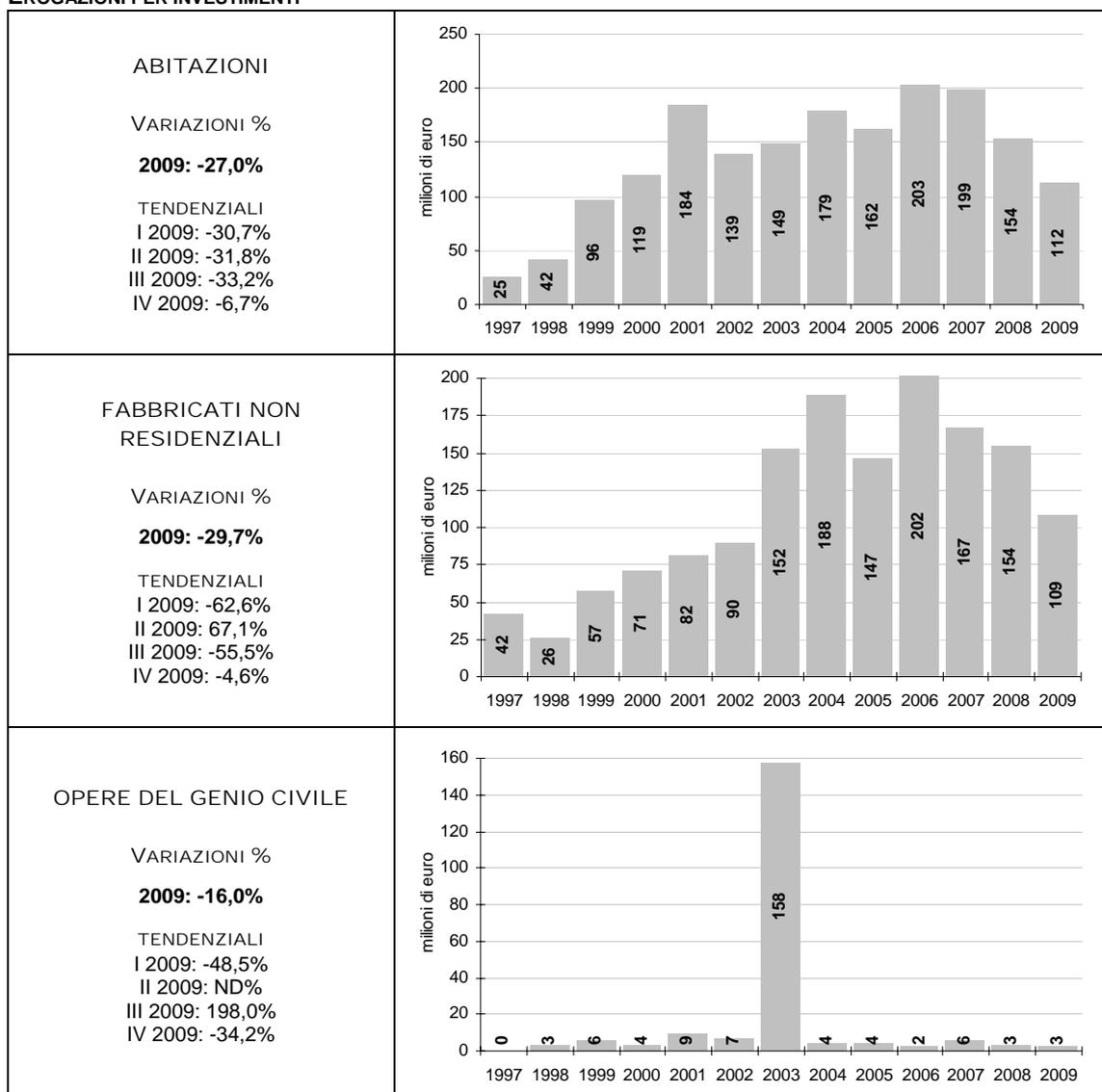
INDEBITAMENTO PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La provincia di Mantova rappresenta circa il 4% regionale rispetto ai principali indicatori demografici, come popolazione residente e famiglie, ma anche in termini di numero di abitazioni (3,8%). Rispetto alla popolazione residente straniera si riscontra un peso lievemente superiore (5,2%), mentre il numero di famiglie con persona di riferimento straniera si riallinea su valori più bassi (4,3%). Più elevato, invece, l'indice territoriale: i 2.339 kmq di superficie della provincia, rappresentano quasi il 10% del totale regionale.

Se il dato provinciale indica una crescita demografica di poco superiore alla media regionale (+7,5% tra il 2001 e il 2008), guardando al solo comune capoluogo si riscontra, invece, un rallentamento nel 2007 (-0,3%), seguito da una ripresa nel 2008 (+1,5%). La ripresa demografica poggia su un forte incremento della popolazione residente straniera (+14,6% tra il 2007 e il 2008), che porta l'incidenza di tale componente all'11,4% della popolazione complessiva della provincia; è il dato più elevato dopo quello della provincia di Brescia.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari presenti in provincia al 2009 sono poco più di 307.100, pari al 3,9% del dato regionale, in linea con il peso demografico della provincia. Si rileva un'incidenza superiore alla media con riferimento al settore non residenziale, con particolare riferimento agli edifici commerciali (4,8%) e a quelli produttivi (4,5%). Le abitazioni, insieme ai box auto, rappresentano l'84,5% dello stock provinciale, mentre tra i comparti non residenziali la quota principale si riferisce al settore del commercio (66,5% dei tre mercati non residenziali principali). Il fatturato del mercato immobiliare mostra una dinamica simile per i due segmenti di attività, ma con la prevalenza del comparto residenziale. Il settore non residenziale evidenzia un 2005 particolarmente positivo (+13,4%), mentre il 2006 ha segnato una temporanea stabilizzazione prima del triennio recessivo di contrazione dei livelli di fatturato: una contrazione prima morbida (-3,5%), poi assai più rapida (-16%) che è proseguita anche nel 2009 (-15,6%). Il fatturato generato dalle compravendite di abitazioni è invece cresciuto dell'8% nel 2005 e poi del 7% nel 2006, quando è stato raggiunto il valore massimo di 660 milioni di euro. Anche qui la contrazione successiva è stata prima più contenuta (-2,2%), per poi accelerare con forza, portando ad un crollo del -24,5% nel 2008 e ad un ulteriore -18,7% nel 2009, raggiungendo il minimo di 397 milioni di euro.

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

La dinamica complessiva del mercato delle transazioni per l'acquisto di abitazioni nella provincia di Mantova mostra una crescita complessiva che, fatta eccezione per la lieve flessione registrata nel 2003 (-1,3%), prosegue fino al 2006, quando si raggiunge il massimo di quasi 6.400 transazioni. Il biennio successivo è invece all'insegna di un radicale ridimensionamento del numero di transazioni, che perdono prima il 2,8% rispetto al 2006 e poi il 24,3% nel 2008 a cui si aggiunge l'ulteriore ridimensionamento del -16,1% nel 2009. Il comune capoluogo presenta un peso limitato sui valori complessivi della provincia e, alla crescita delle dimensioni del mercato tra il 2000 e il 2006 (+54% nel complesso), contrappone il netto

calo degli ultimi tre anni (-13,5% nel 2007, -21,6% nel 2008 e -22,7% nel 2009) che ha stornato quasi il 50% del mercato in soli tre anni (-47,6%).

PREZZI

La città di Mantova presenta quotazioni in flessione per gli immobili residenziali sia nel 2009 (-4,5%), sia nel 2010 (-2,3%); tali valori mostrano complessivamente una maggiore tenuta rispetto alla media dei capoluoghi lombardi, che hanno visto una riduzione del 4,6% nel 2009 e del 5,5% nel 2010.

I dati dell'Agenzia del Territorio indicano che nel secondo semestre 2009 le quotazioni nel centro storico di Mantova oscillavano tra 1.600 e 2.600 euro/mq, e tra i 630 e i 1.560 euro/mq nelle zone periferiche. Le quotazioni, rispetto al secondo semestre 2008, evidenziano un calo superiore a quanto rilevato nell'indagine diretta: i valori minimi del 18,2% e i valori massimi del 2,9%. Il dato sintetico per l'intera provincia mostra minimi e massimi più contenuti rispetto al dato del capoluogo: variano tra gli 820 euro/mq e i 1.320 euro/mq.

COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI

Le transazioni non residenziali, dopo aver registrato tassi di crescita notevoli nei primi anni 2000, si sono stabilizzate tra le 600 e le 700 nel complesso, mentre i tassi di variazione si sono mantenuti su livelli contenuti oscillanti tra il -3,6% nel 2007 (considerando solo le tipologie principali, ovvero uffici, commerciale e produttivo) e il +7,3% nel 2004. Nell'ultimo biennio si osserva una netta inversione di tendenza, con cali a due cifre per entrambi gli anni (-18,9% nel 2008 e -10,9% nel 2009). I segnali di difficoltà erano già presenti negli anni precedenti, ma si evidenziano con forza a partire dal 2007, in cui calano contemporaneamente il settore commerciale (-5,0%) e quello produttivo (-10,1%), mentre il comparto direzionale cresce di 6 punti. La crisi investe il settore nel 2008, col calo del 29% del comparto commerciale e col -8% degli uffici, mentre il settore produttivo, pur crescendo di quasi 4 punti, non riesce a limitare il crollo. Il 2009 mostra i tre comparti principali tutti in calo (-22,2% il produttivo, -16,5% il direzionale e -3,8% il commerciale).

CREDITO

Nel 2008 il volume complessivo dell'indebitamento provinciale ha raggiunto i 2,6 miliardi di euro, di cui l'82,5% è riferito alle abitazioni. Per il solo mercato residenziale, la dinamica dell'ultimo anno risulta positiva (+5%) ma in contrasto con quanto avviene per le erogazioni di nuovi finanziamenti che appaiono in contrazione già da tre anni consecutivi (-0,5% nel 2007, -18,0% nel 2008 e -11,0% nel 2009). Anche l'aspetto relativo al credito rivolto agli investimenti in nuova costruzione evidenzia una netta contrazione delle erogazioni con il -34,1% del nuovo residenziale, il -52,9% del nuovo non residenziale e il -5,4% delle nuove opere del Genio Civile. In particolare si può sottolineare come per il settore non residenziale, al dimezzamento delle nuove erogazioni corrisponda anche una notevole contrazione dei finanziamenti attivi al 2009 (-28%).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

SUPERFICIE TOTALE: 2.339 KMQ

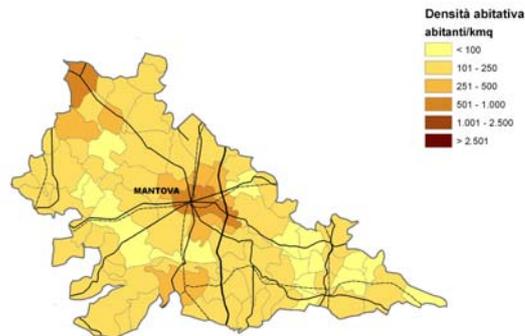
NUMERO COMUNI: 70

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:

- Mantova (744,9 ab/kmq)*
- Castiglione delle Stiviere (506,5 ab/kmq)*
- Porto Mantovano (410,6 ab/kmq)*
- San Giorgio di Mantova (370,3 ab/kmq)*
- Virgilio (348,6 ab/kmq)*

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

- Borgofranco sul Po (57,4 ab/kmq)*
- Magnacavallo (60,3 ab/kmq)*
- Serravalle a Po (64,1 ab/kmq)*
- Felonica (66,8 ab/kmq)*
- Ceresara (69,9 ab/kmq)*



POPOLAZIONE: 409.775

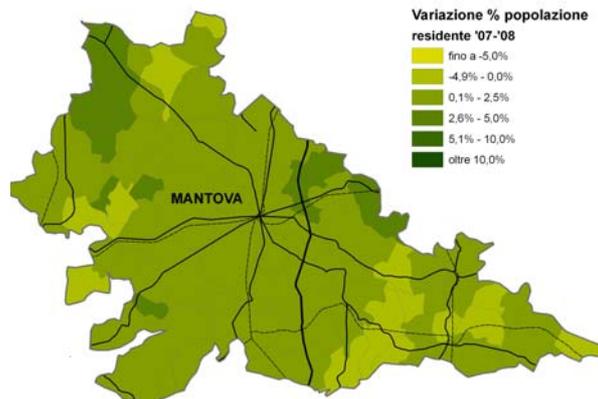
FAMIGLIE: 166.830

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

- Castelbelforte (+29,9%)*
- Piubega (+28,2%)*
- Gazoldo degli Ippoliti (+27,7%)*
- Medole (+26,0%)*
- Porto Mantovano (+23,6%)*

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

- Ponti sul Mincio (-6,9%)*
- Redonesco (-2,4%)*
- Cavriana (-0,6%)*
- Quingentole (0,0%)*
- Felonica (0,0%)*



STRANIERI RESIDENTI: 46.883

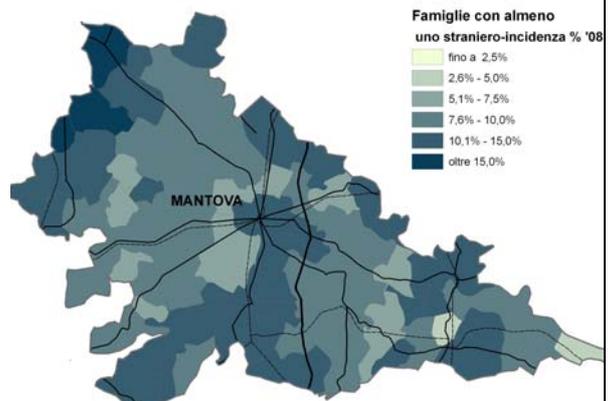
FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 18.384

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

- Castel Goffredo (20,1%)*
- Casalmoro (18,3%)*
- Castiglione delle Stiviere (16,9%)*
- Suzzara (14,9%)*
- Viadana (14,8%)*

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

- Felonica (4,5%)*
- Villa Poma (4,5%)*
- Curtatone (5,0%)*
- San Martino dall'Argine (5,0%)*
- Redonesco (6,6%)*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2009

Variazioni % sul 2008 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	307.100	MERCATO	2009	Variazioni %	
			Milioni di euro	rispetto al 2008	
abitazioni	183.900		ABITAZIONI	397	-18,7
box e posti auto	75.700		ALTRI IMMOBILI	101	-15,6
uffici	5.200		TOTALE	497	-18,1
commerciali	20.800				
produttivi	5.300				
magazzini, cantine e soffitte	16.200				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

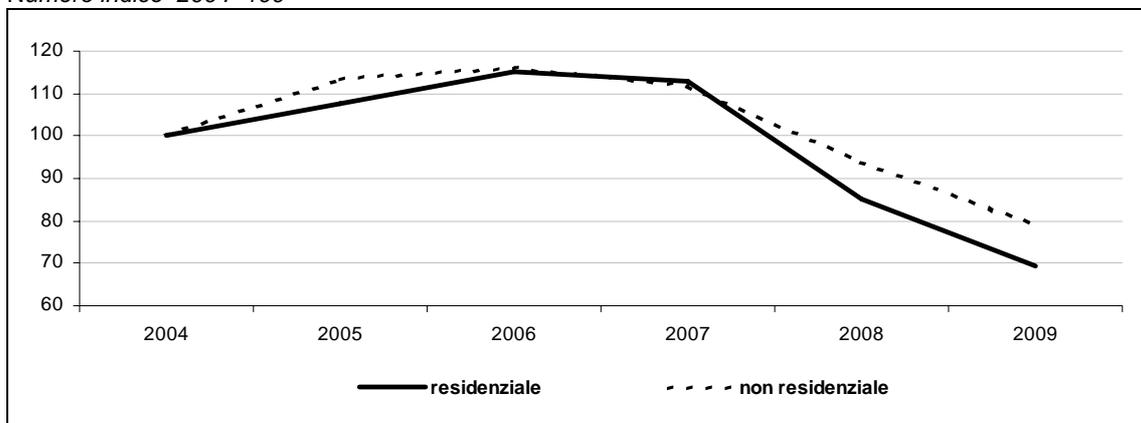
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Varese	183.900	75.700	5.200	20.800	5.300	16.200	307.100
Composizione %	59,9	24,6	1,7	6,8	1,7	5,3	100,0
Peso Varese su Lombardia	4,0	3,9	4,1	4,8	4,5	2,5	3,9
Peso Varese su Nord Ovest	2,3	2,2	3,0	2,9	2,7	1,3	2,2
Peso Varese su Italia	0,6	0,6	0,9	0,8	0,8	0,3	0,6

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI

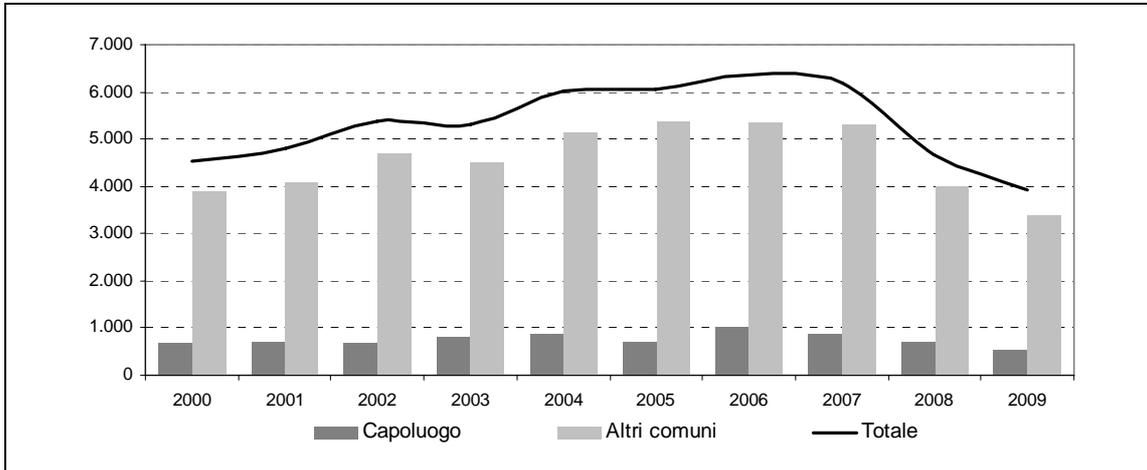
Numero indice 2004=100



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	variazioni %		Forza del mercato (*)
							$\frac{2009}{2008}$	$\frac{2009}{2000}$	
Mantova	869	705	1.027	889	696	538	-22,7	-19,3	26,5%
Resto provincia	5.134	5.364	5.338	5.297	3.987	3.389	-15,0	-12,5	28,2%
Provincia di Mantova	6.002	6.069	6.365	6.186	4.683	3.928	-16,1	-13,5	27,9%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

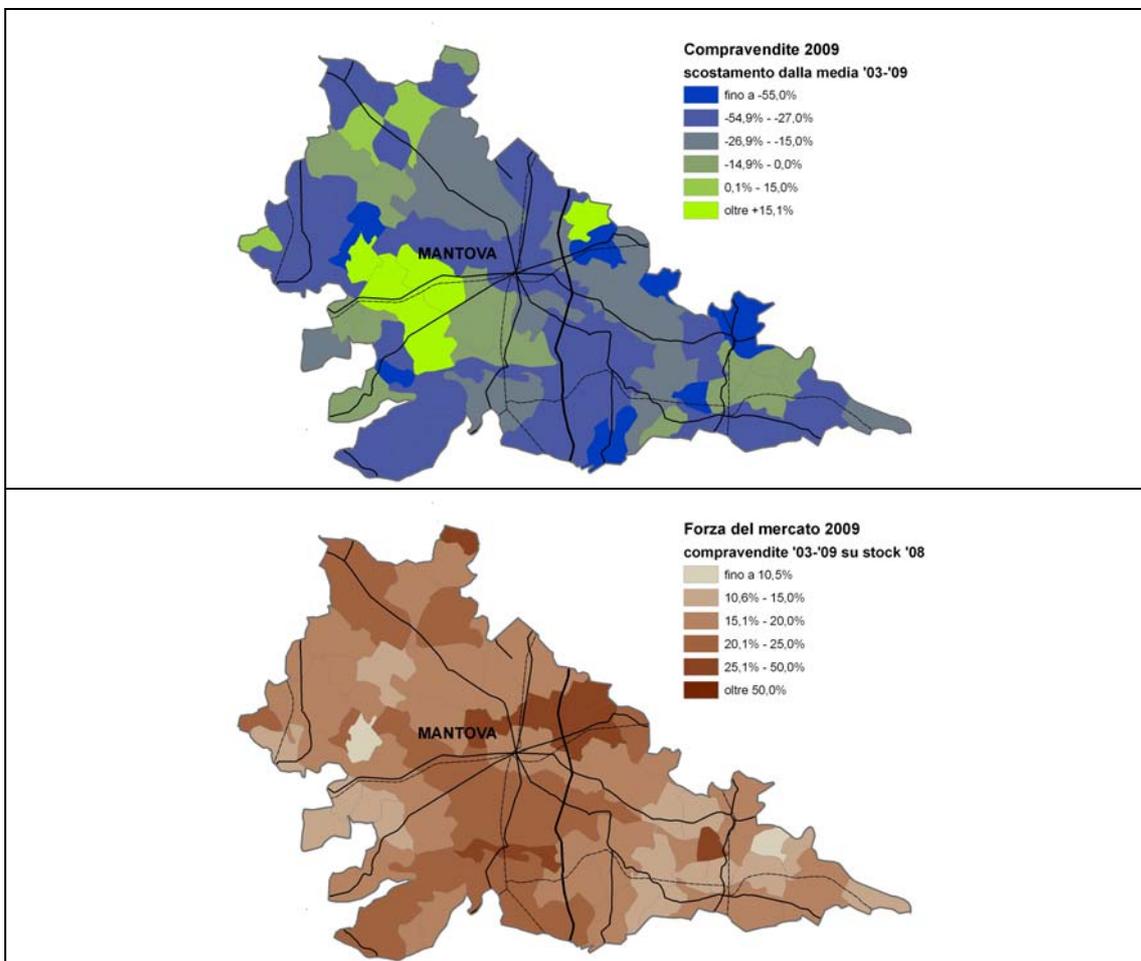
(*) Totale compravendite 2000-2009 su stock 2008

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2007		2008		2009		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	$\frac{2008}{2007}$	$\frac{2009}{2008}$
Mantova	552	62,1	416	59,7	362	67,2	-24,6	-13,0
Resto provincia	4.178	78,9	3.290	82,5	2.836	83,7	-21,3	-13,8
Provincia di Mantova	4.730	76,5	3.706	79,1	3.198	81,4	-21,6	-13,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2009

	Capoluogo				Totale provincia
	Centro	Semicentro	Periferia	Totale	
Min ¹	1.605	1.160	630	1.112	824
Med ²	1.954	1.412	1.014	1.435	1.006
Max ¹	2.575	1.870	1.560	1.969	1.324
<i>Variations % su secondo semestre 2008</i>					
Min ¹	-5,3	-9,5	-36,2	-14,7	-18,2
Med ²	-3,4	-4,0	-18,2	-7,5	-15,0
Max ¹	9,5	12,7	1,0	8,2	-2,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

VARIAZIONE %
DEL PREZZO DI MERCATO
DELLE ABITAZIONI OFFERTE
IN VENDITA NEL COMUNE
CAPOLUOGO

2009/2008
-4,5%

2010/2009
-2,3%

Fonte: CRESME - Indagini dirette semestrali 2008-2010

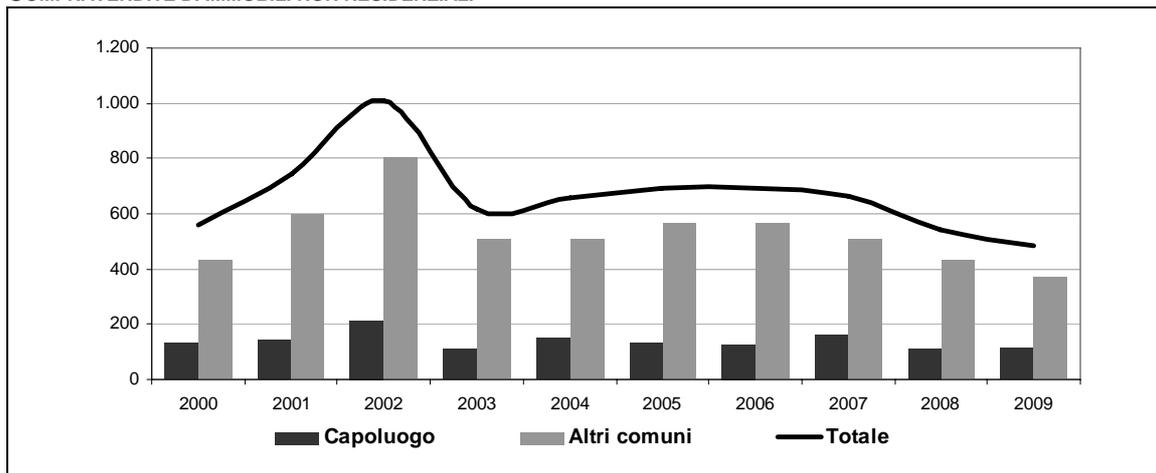
II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Uffici	178	381	114	173	206	147	156	144	120
Negozi, laboratori e centri commerciali	475	483	405	385	372	409	388	276	265
Industria e capannoni	89	149	96	102	116	134	120	125	97
Istituti di credito	0	0	0	0	0	0	5	2	5
Alberghi	0	0	0	0	0	0	8	4	3
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	742	1.012	615	660	694	690	665	544	482
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							678	550	490
Magazzini	380	544	543	502	575	533	528	443	367
	<i>Variazioni %</i>								
Uffici	40,8	113,9	-70,0	52,0	18,6	-28,4	6,0	-8,0	-16,5
Negozi, laboratori e centri commerciali	29,8	1,6	-16,0	-5,0	-3,3	9,8	-5,0	-29,0	-3,8
Industria e capannoni	30,1	67,4	-35,9	6,1	14,2	15,4	-10,1	3,8	-22,2
Istituti di credito							-60,0	150,0	
Alberghi							-52,1	-21,7	
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	32,3	36,5	-39,3	7,3	5,2	-0,6	-3,6	-18,1	-11,4
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							-1,8	-18,9	-10,9
Magazzini	-0,6	43,1	-0,3	-7,5	14,6	-7,3	-0,9	-16,0	-17,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI*

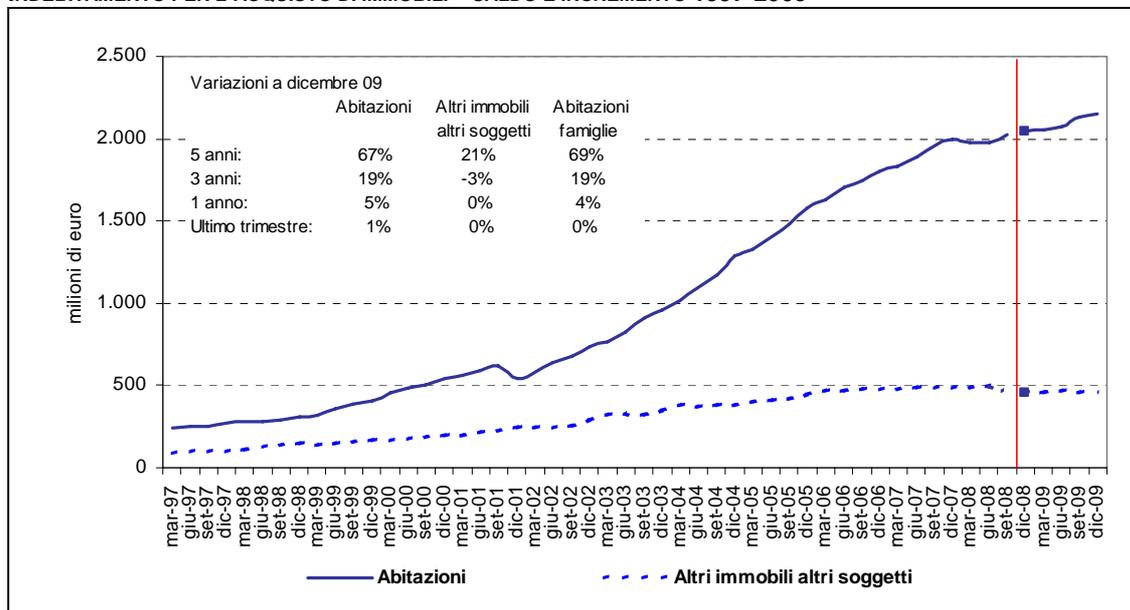


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

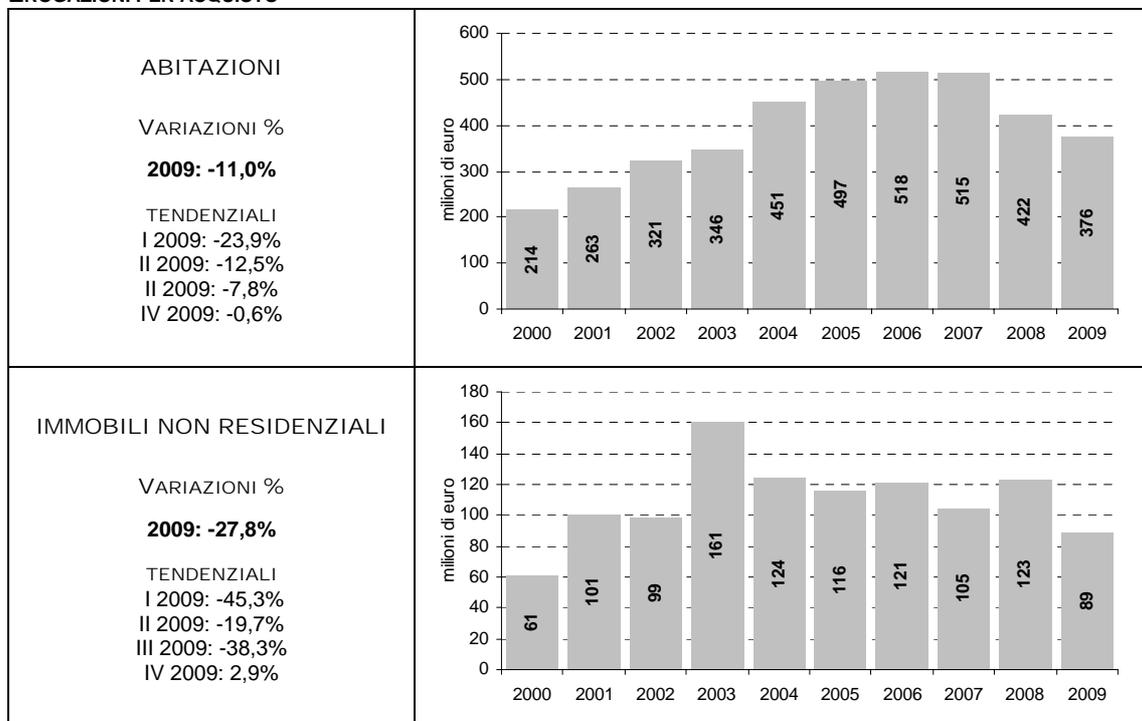
INDEBITAMENTO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

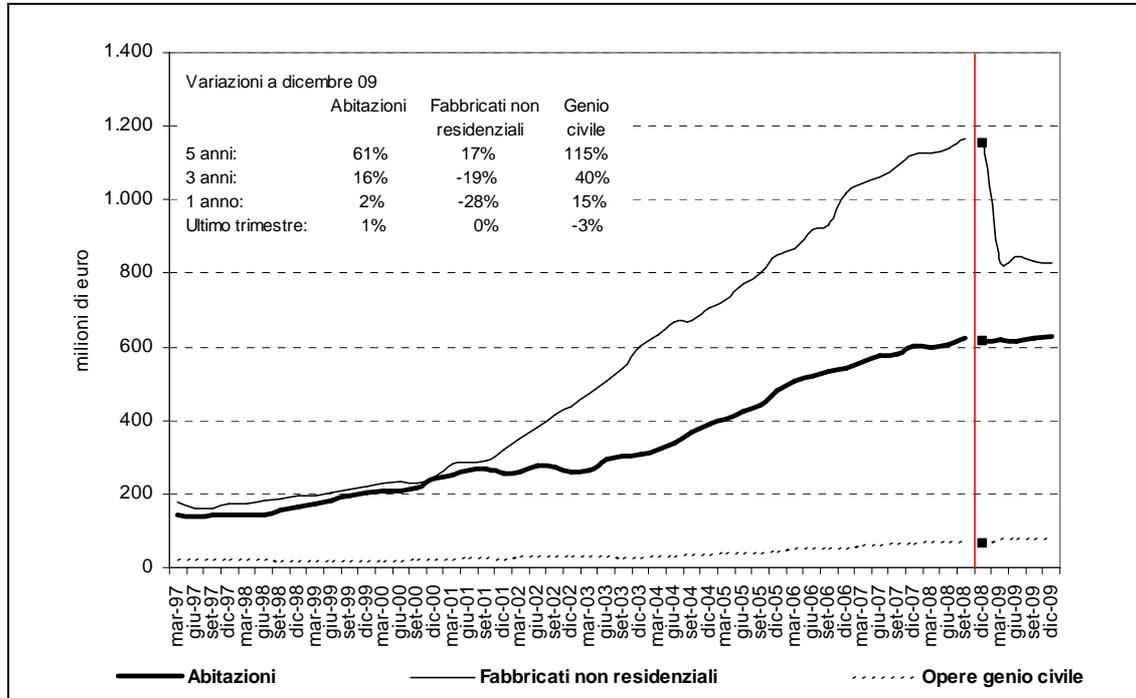
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

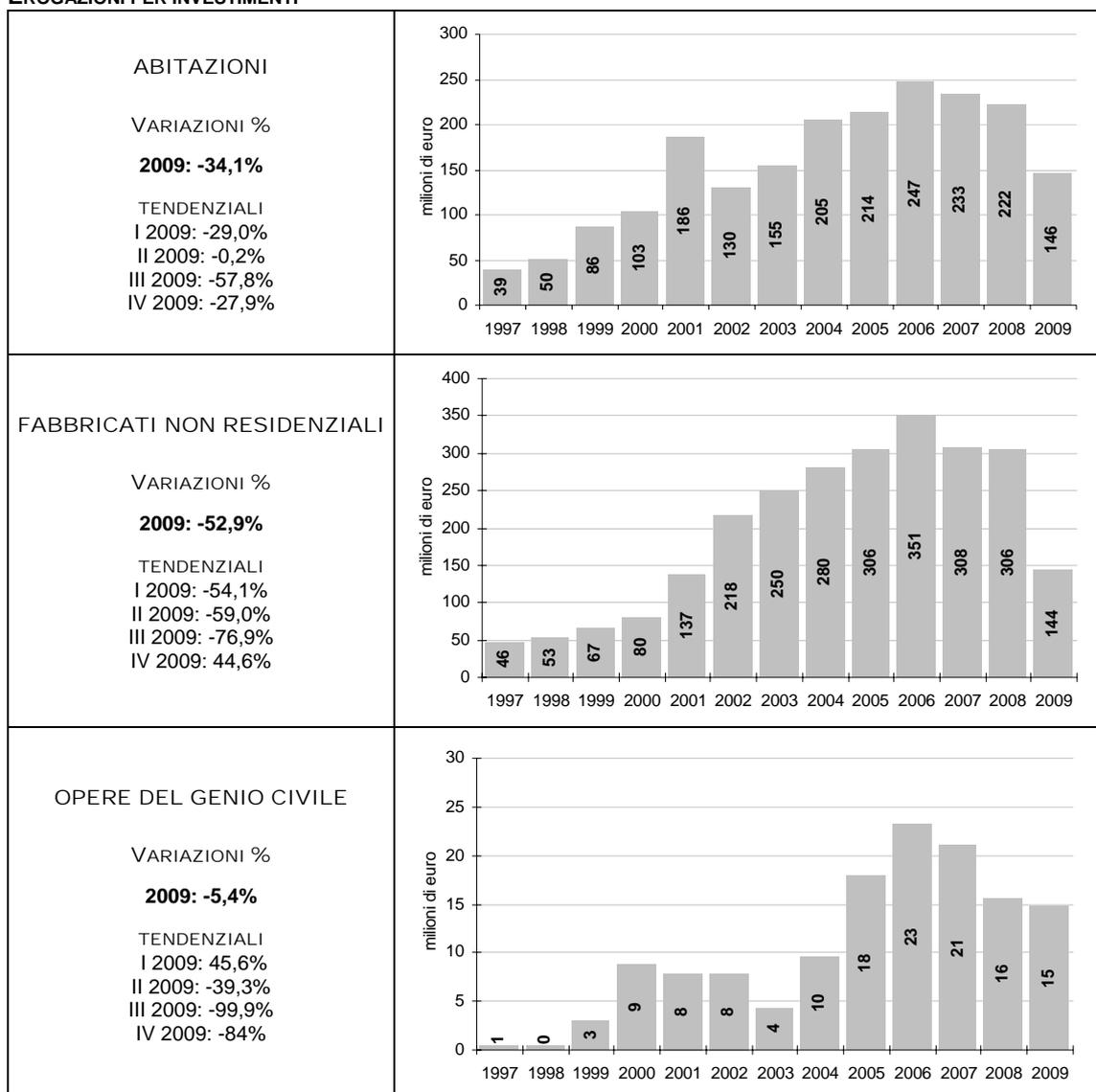
INDEBITAMENTO PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Dal punto di vista dei principali indicatori demografici la provincia di Lecco riveste un ruolo quantificato in circa il 3-4% del totale regionale. Su una superficie territoriale pari al 3,4% del totale regionale risiede il 3,4% della popolazione ed il 3,3% per le famiglie, mentre la quota relativa allo stock abitativo risulta lievemente superiore, giungendo al 3,7% del totale; viceversa l'incidenza della popolazione straniera non supera il 2,6%.

La dinamica demografica complessiva si attesta attorno al 6,4%, una crescita inferiore alla media regionale (7%) ma guardando al solo comune capoluogo, la dinamica risulta in linea con l'andamento dei capoluoghi lombardi, 3,6% contro il 3,4%. La componente straniera riveste un ruolo marginale sulla dinamica demografica complessiva, visto il peso ancora contenuto del fenomeno migratorio che fa segnare un 6,9% di famiglie con un solo straniero, che si riduce al 5,5% per le famiglie con capofamiglia straniero.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Lo stock complessivo provinciale si compone di quasi 291.800 unità immobiliari, pari al 3,7% del dato regionale. Si tratta di una quota leggermente superiore al peso demografico (3,4%) e che si riflette in una densità edilizia superiore alla media regionale: 206 abitazioni/kmq nella media provinciale (192 abitazioni/kmq in regione). Le abitazioni, insieme ai box auto, rappresentano l'82,4% dello stock provinciale, mentre tra i comparti non residenziali la quota principale si riferisce, come è normale, al settore del commercio (61,8%), ma la peculiarità di Lecco è la più spiccata vocazione "produttiva" rispetto ad altre province lombarde: qui gli edifici e i capannoni industriali rappresentano il 22,7% dello stock non residenziale, contro una media regionale pari al 17,3%. La dinamica del fatturato del mercato immobiliare mostra un trend espansivo per quello residenziale fino al 2007, dove raggiunge gli 800 milioni di euro, ma nel 2008 segna una contrazione del 20%, confermata nel 2009 da un'ulteriore contrazione del -21,3%. A soli due anni dall'inizio della frenata, quindi, il mercato ha registrato una contrazione del 37% rispetto ai livelli di picco del 2007, tornando a livelli molto al di sotto di quelli del 2004. Dinamica simile, ma con velocità diverse, per il comparto non abitativo, che nel 2005 cresce più delle abitazioni (+24%), segnando poi nel 2006 una contrazione più netta del residenziale (-4,2%), seguita nel 2007 da un nuovo rimbalzo (10,9%). Tuttavia, dal 2008 la dinamica del mercato ha evidenziato una netta inversione di tendenza, segnando valori negativi sia nel 2008 (-15%), sia nel 2009 (-11%). Dal 2007 alla fine del 2009, quindi, il mercato non residenziale ha segnato una netta contrazione (-24%), tornando sostanzialmente ai livelli del 2004 (151 milioni di euro).

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Il numero complessivo delle transazioni per l'acquisto di abitazioni in tutta la provincia è cresciuto fino al 2005, mentre a partire dal 2006 ha segnato una prima flessione (-1,9%), per effetto di una frenata più importante nei comuni minori (-2,4%). A ben vedere, i primi segni di frenata avevano riguardato il comune capoluogo, che nel 2005 segna un sensibile arretramento del numero di transazioni (-11,3%), si stabilizza l'anno successivo, per perdere un altro 10% nel 2007. Il 2008 si chiude all'insegna della crescita (+8%),

ma il 2009 rappresenta un anno difficile, con un calo del -25%: si delinea un bilancio complessivo per il mercato del capoluogo che tra il 2000 ed il 2009 fa segnare un consistente -19%. Benché il 2009 rappresenti un anno negativo anche per i comuni non capoluogo, l'entità della contrazione risulta assai più modesta (-13%) e nettamente inferiore al calo registrato l'anno precedente (-23,4%). Il risultato complessivo, quindi, nell'intero periodo 2000-2009 fa segnare una contrazione pari al -5,5%, definendo un andamento dell'intera provincia che evidenzia una contrazione del -7,5%.

PREZZI

Secondo le stime dell'Osservatorio CRESME, nel comune di Lecco nel primo semestre 2009 il prezzo delle abitazioni oggetto di compravendita ha segnato, a valori correnti, una contrazione del -5% rispetto alle quotazioni del corrispondente semestre del 2008. La riduzione dei prezzi è sicuramente da porre in relazione alla sensibile riduzione del numero di compravendite, ma è probabile che questa tendenza sia destinata ad un rapido esaurimento: le stime per il primo semestre 2010, infatti, evidenziano un significativo arresto della caduta dei prezzi.

COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI

Il mercato non residenziale provinciale, dopo la sensibile contrazione registrata nel 2003, quando il mercato ha perso il 31% delle transazioni (rispetto al livello record del 2002, pari a quasi 800 compravendite), attraversa un biennio espansivo e poi torna ad alternare anni di crescita e anni di flessione, con il 2008 che segna un -18% rispetto al 2007, ed il 2009 in cui la flessione si riduce al -5%.

Il risultato di questa dinamica altalenante tra il 2000 e il 2009 è una riduzione complessiva del numero di compravendite del -15%.

CREDITO

L'ammontare complessivo dei mutui per l'acquisto immobiliare in provincia, segnando una crescita del 20,6% rispetto allo scorso anno, nel 2009 raggiunge gli 1,9 miliardi di euro, con una quota pari all'85% riferita alle abitazioni. Con riferimento solo a questo mercato, il dato definito per lo scorso anno mostra una crescita del 23% rispetto al 2008, e si associa ad una riduzione delle erogazioni per l'acquisto pari al 5%. Più contenuta la crescita del volume dei mutui nel settore non residenziale (8,1% nel 2009), cui si associa un incremento consistente delle nuove erogazioni (16%).

In ripresa anche il risultato relativo al credito agli investimenti in costruzioni, con un aumento delle consistenze nell'ultimo anno pari al 5%, oscillando tra il -9% del genio civile ed il +7% del residenziale.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

SUPERFICIE TOTALE: 816 KMQ

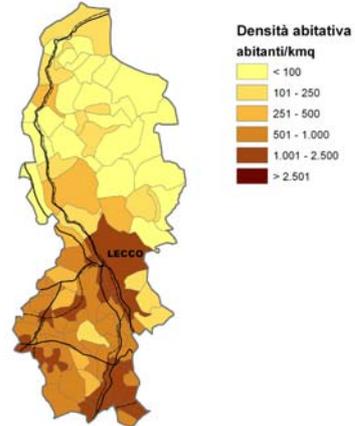
NUMERO COMUNI: 90

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:

Malgrate (2.137 ab/kmq)
Calolziocorte (1.579 ab/kmq)
Barzanò (1.419 ab/kmq)
Vercurago (1.338 ab/kmq)
Merate (1.328 ab/kmq)

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

Morterone (2,6 ab/kmq)
Tremenico (22,6 ab/kmq)
Vendrogno (27,4 ab/kmq)
Dorio (28,4 ab/kmq)
Crandola Valsassina (29,4 ab/kmq)



POPOLAZIONE: 335.420

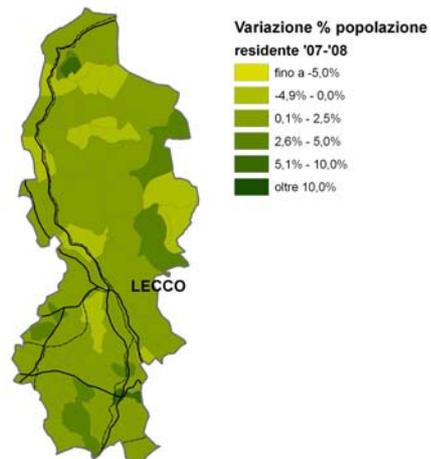
FAMIGLIE: 137.642

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

Pagnona (+100,0%)
Sueglio (+100,0%)
Vendrogno (+80,0%)
Varenna (+52,2%)
Erve (+50,0%)

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

Cassina Valvassina (-15,0%)
Taceno (-3,7%)
Oliveto Lario (0,0%)
Margno (0,0%)
Dorio (0,0%)



STRANIERI RESIDENTI: 23.812

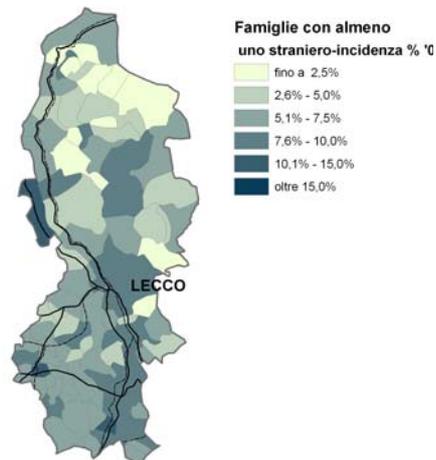
FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 9.528

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

Cernusco Lombardone (10,8%)
Bulciago (10,3%)
Oliveto Lario (10,0%)
Calco (9,9%)
Osnago (9,7%)

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

Tremenico (0,0%)
Parlasco (0,0%)
Morterone (0,0%)
Premana (0,9%)
Pagnona (1,2%)



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2009

Variazioni % sul 2008 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	291.800	MERCATO	2009		
			Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2008	
abitazioni	167.800		ABITAZIONI	504	-21,3
box e posti auto	72.600		ALTRI IMMOBILI	151	-11,0
uffici	3.400		TOTALE	655	-19,2
commerciali	13.600				
produttivi	5.000				
magazzini, cantine e soffitte	29.400				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

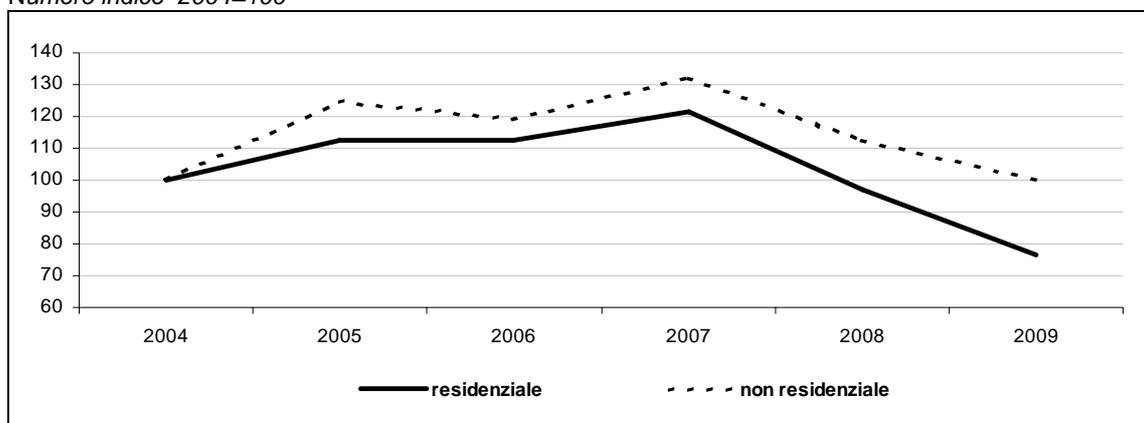
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Lecco	167.800	72.600	3.400	13.600	5.000	29.400	291.800
Composizione %	57,5	24,9	1,2	4,7	1,7	10,1	100,0
Peso Lecco su Lombardia	3,7	3,7	2,7	3,2	4,3	4,5	3,7
Peso Lecco su Nord Ovest	2,1	2,1	2,0	1,9	2,6	2,3	2,1
Peso Lecco su Italia	0,6	0,6	0,6	0,5	0,8	0,6	0,6

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI

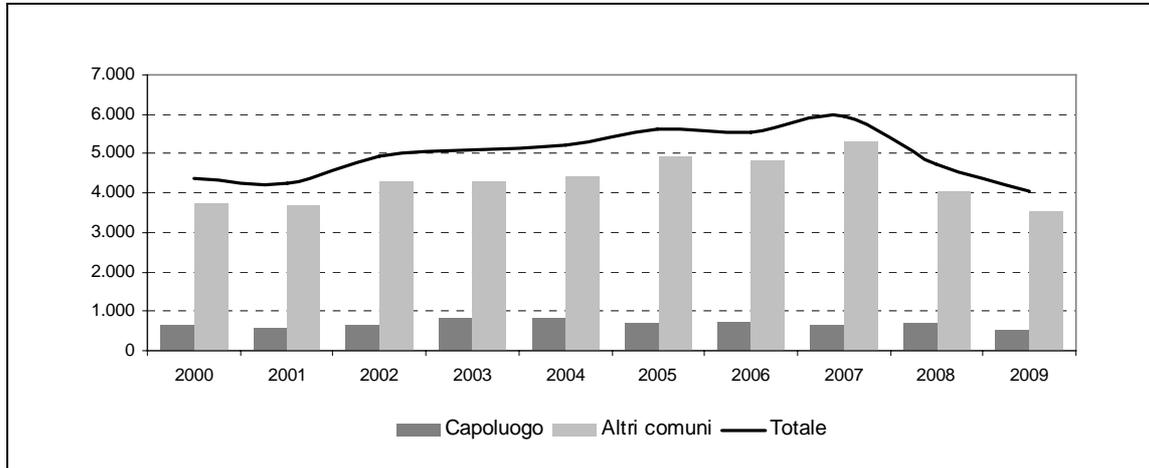
Numero indice 2004=100



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	variazioni %		Forza del mercato (*)
							$\frac{2009}{2008}$	$\frac{2009}{2000}$	
Lecco	791	702	713	640	693	519	-25,1	-19,0	26,1%
Resto provincia	4.425	4.942	4.825	5.294	4.057	3.530	-13,0	-5,5	25,5%
Provincia di Lecco	5.217	5.643	5.538	5.934	4.750	4.048	-14,8	-7,5	25,5%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

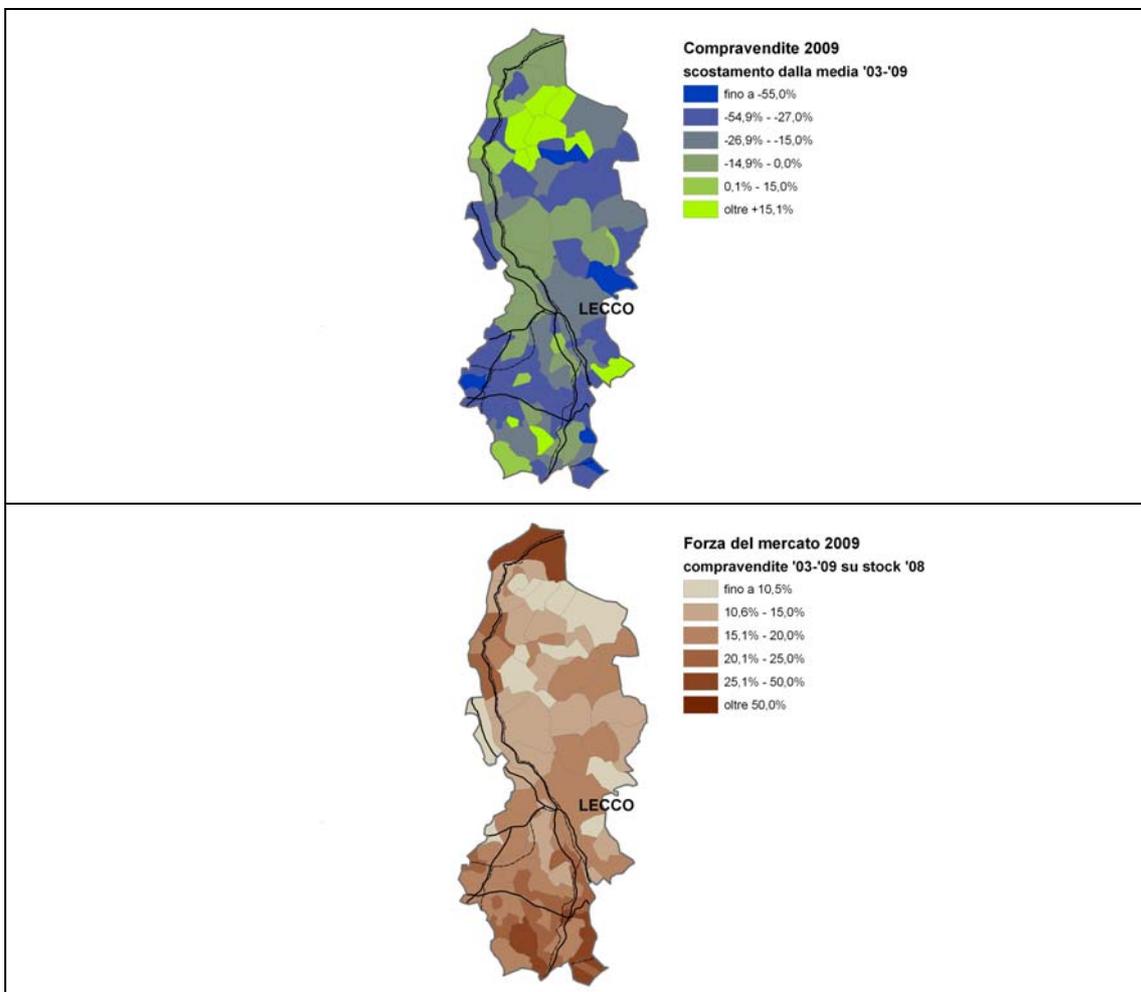
(*) Totale compravendite 2000-2009 su stock 2008

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2007		2008		2009		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	$\frac{2008}{2007}$	$\frac{2009}{2008}$
Lecco	583	91,2	629	90,9	382	73,7	7,9	-39,3
Resto provincia	4.325	81,7	3.449	85,0	3.016	85,4	-20,2	-12,6
Provincia di Lecco	4.908	82,7	4.079	85,9	3.398	83,9	-16,9	-16,7

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2009

	Capoluogo				Totale provincia
	Centro	Semicentro	Periferia	Totale	
Min ¹	1.790	1.390	1.270	1.503	1.299
Med ²	2.226	1.706	1.522	1.844	1.555
Max ¹	3.000	2.400	2.050	2.519	1.882
Variazioni % su secondo semestre 2008					
Min ¹	3,1	7,1	5,8	5,0	1,0
Med ²	3,9	4,7	4,9	4,4	1,2
Max ¹	3,4	2,1	0,5	2,3	1,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

VARIAZIONE %
DEL PREZZO DI MERCATO
DELLE ABITAZIONI OFFERTE
IN VENDITA NEL COMUNE
CAPOLUOGO
2009/2008
-5,0%

2010/2009
0,0%

Fonte: CRESME - Indagini dirette semestrali 2008-2010

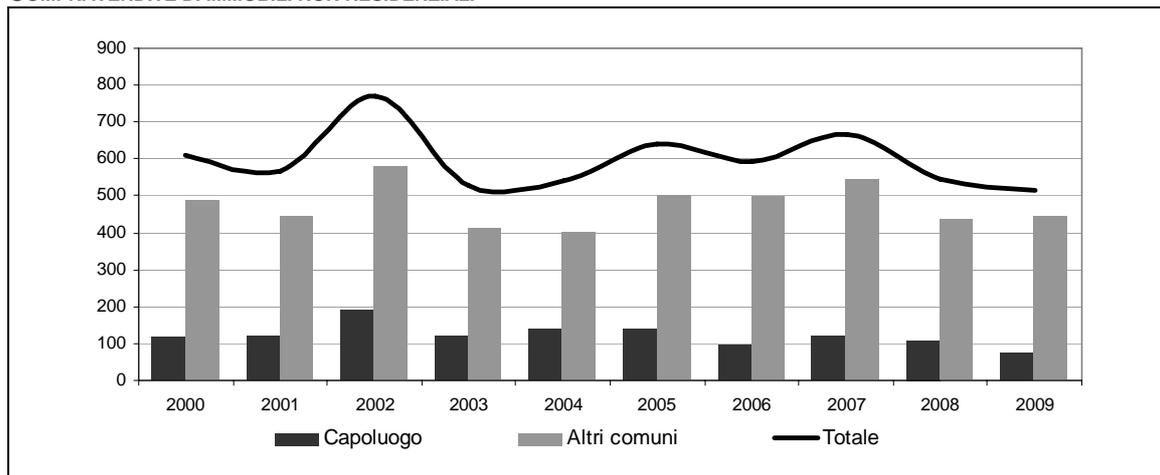
II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Uffici	123	218	102	116	126	126	140	105	108
Negozi, laboratori e centri commerciali	276	340	252	267	311	275	321	240	195
Industria e capannoni	168	212	174	156	205	193	206	201	215
Istituti di credito	0	0	0	0	0	0	2	0	2
Alberghi	0	0	0	0	0	0	1	3	0
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	567	770	529	539	641	594	667	546	517
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							670	549	519
Magazzini	578	793	736	820	844	917	830	834	696
	<i>Variazioni %</i>								
Uffici	-9,4	77,4	-53,1	13,6	8,2	0,5	11,0	-25,1	2,7
Negozi, laboratori e centri commerciali	-9,4	23,3	-25,9	6,0	16,3	-11,7	16,7	-25,1	-19,0
Industria e capannoni	-0,3	26,2	-17,9	-10,6	31,2	-5,6	6,8	-2,7	6,9
Istituti di credito							-100,0		
Alberghi							200,0	-100,0	
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	-6,9	35,9	-31,4	2,0	18,9	-7,3	12,3	-18,2	-5,3
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							-18,1	-5,4	
Magazzini	-6,1	37,2	-7,2	11,4	2,9	8,7	-9,5	0,4	-16,5

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI*

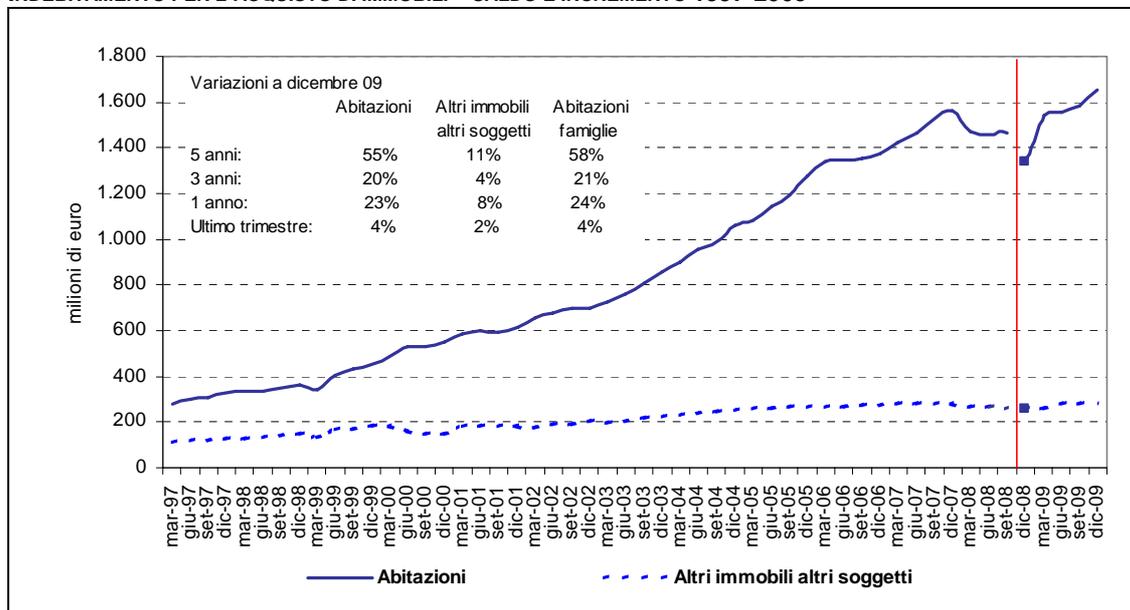


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

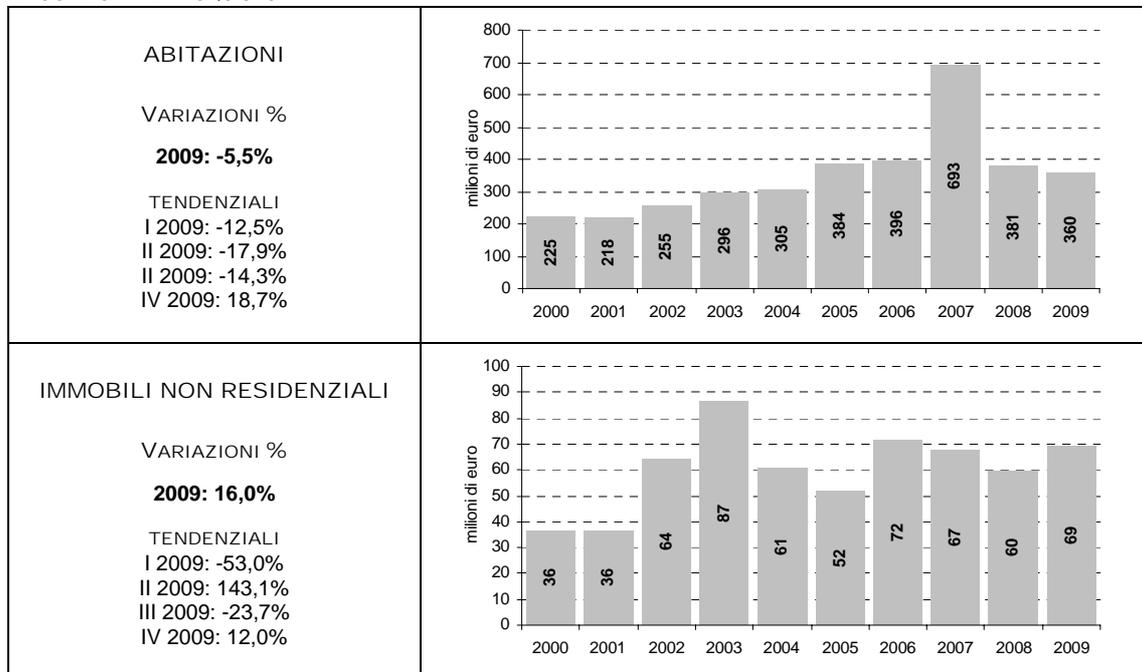
INDEBITAMENTO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

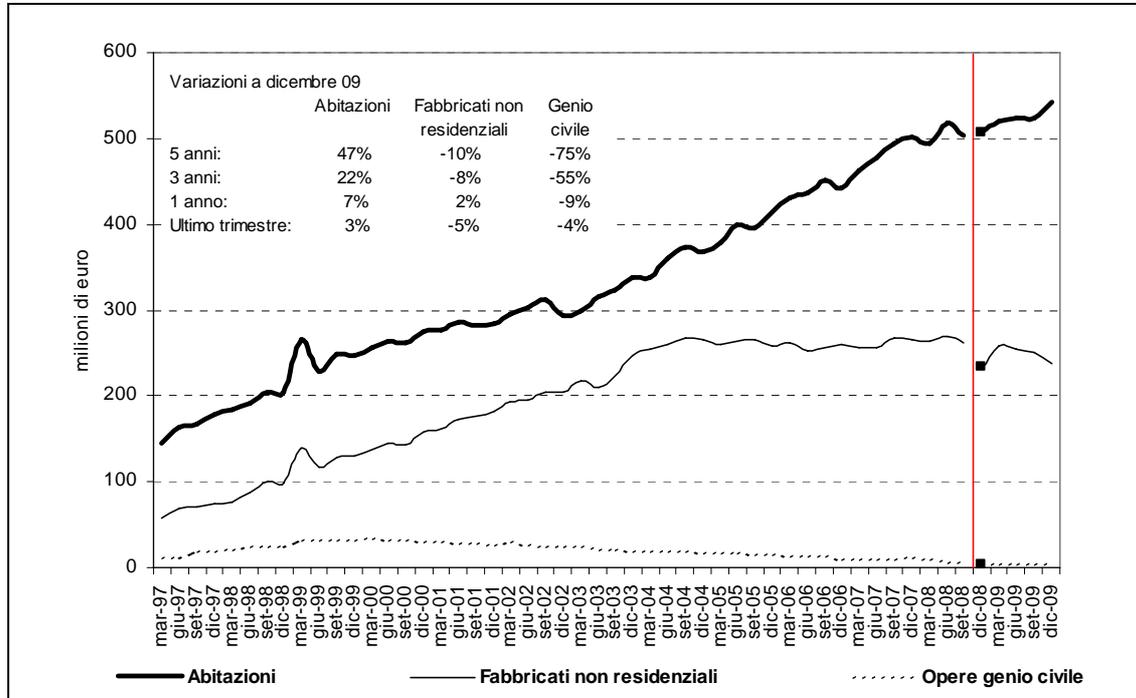
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

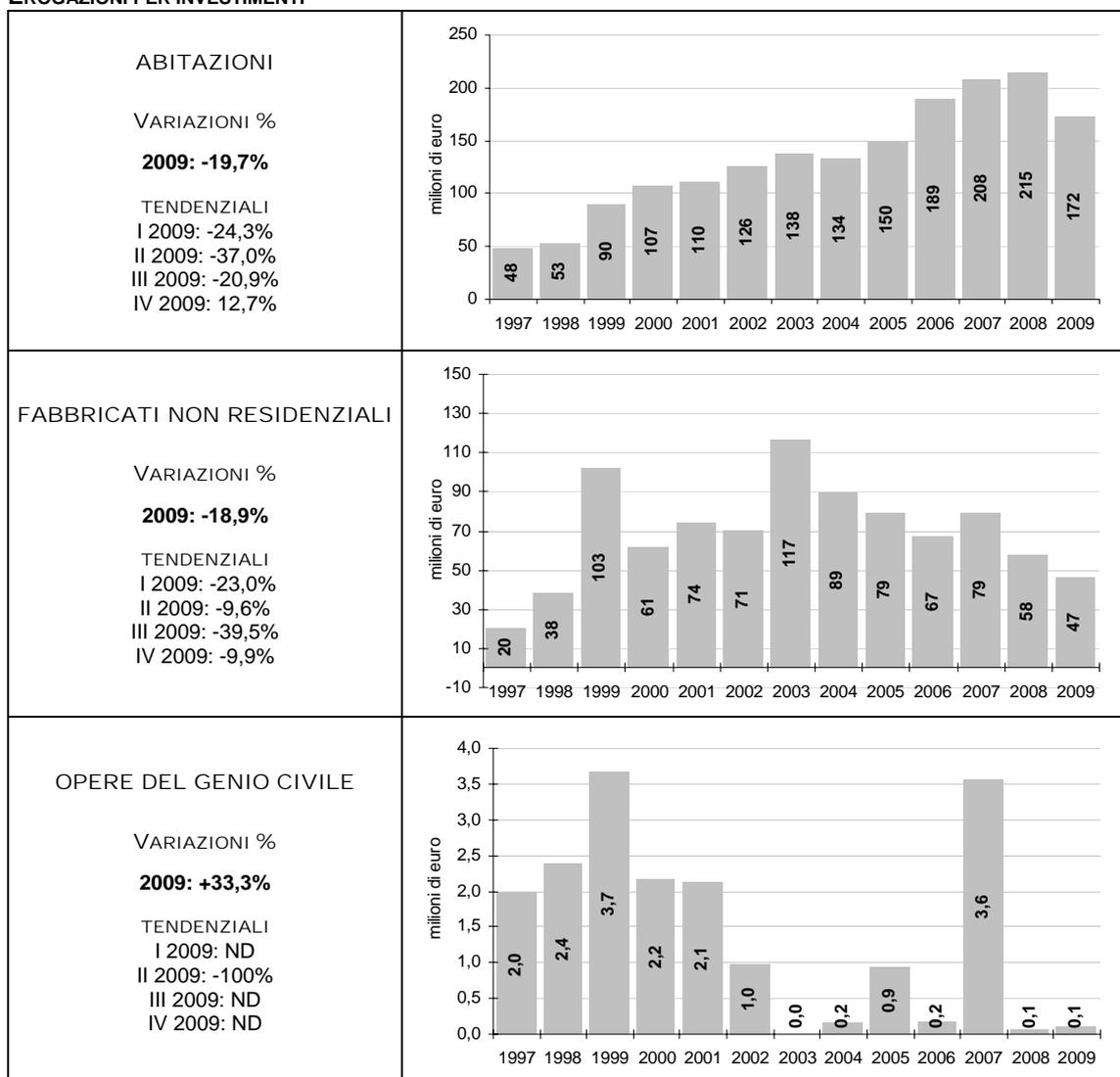
INDEBITAMENTO PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Quella di Lodi è tra le più piccole province lombarde, con un peso dei principali indicatori demografici che oscilla tra il 2 e poco più del 3% del totale regionale: 2,3% della popolazione residente in regione, 2,4% di quella straniera, quota che scende all'1,8% in termini di famiglie con capofamiglia straniero (un valore più basso si registra solo a Sondrio) e al 2% in termini di abitazioni sulle totali censite in regione nel 2001. I circa 780 kmq di superficie provinciale rappresentano appena il 3,3% del totale regionale, ma non per questo configurano un territorio ad elevata densità, visto il peso ancora più contenuto in termini di popolazione e di abitazioni. La provincia si caratterizza per una certa vivacità demografica, sia nel comune capoluogo (+5,7% della popolazione tra il 2008 e il 2002, contro il +3% di tutti i comuni capoluogo), che nei comuni minori (+12,8% contro un regionale +7,0%). Una tendenza che si inserisce in un contesto dove la presenza straniera è inferiore rispetto a quella rilevata in gran parte dei comuni capoluogo (8,9% di famiglie con almeno un componente straniero, contro il 10% del totale regionale), mentre nei comuni minori l'incidenza cresce fino a raggiungere l'8,5%.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Sono circa 163 mila le unità immobiliari presenti sul territorio della provincia di Lodi, ovvero il 2,1% del totale regionale. Un peso che non si discosta troppo tra i diversi segmenti di mercato, se non per una rilevanza leggermente inferiore dei settori non residenziali (1,6% per gli uffici, 1,9% per produttivo e commerciale). La dinamica del fatturato del mercato immobiliare mostra una rapida espansione del segmento residenziale fino al 2006, quando viene raggiunto un valore delle transazioni pari a 591 milioni di euro, cui è seguita una fase recessiva, prima più morbida (-6%), poi davvero rilevante (-27% nel 2008 e -20% nel 2009), che ha portato il mercato ad un livello inferiore di 325 milioni, il 30% in meno rispetto al 2004 (480 milioni di euro). Il mercato non residenziale, dal 2004, sembra caratterizzato da un trend negativo che ha portato, nel 2009, i volumi complessivi a contrarsi del 24% (da 95 a 73 milioni di euro). Tuttavia, dopo il crollo del 2008 (-20% rispetto al 2007), si osserva, unicum tra tutte le province lombarde, una timida ripresa del fatturato annuo delle compravendite (+1,6%).

DINAMICA COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Il mercato immobiliare in provincia di Lodi presenta una dinamica alquanto differenziata tra comune capoluogo e città minori. Nel capoluogo il mercato ha segnato un andamento assai discontinuo, con una prima forte flessione già nel 2003 (-7,3%), e poi nel 2005 (-15,6%) per proseguire ancora, in modo più morbido nel 2006 (-1,6%). Il 2007 ha segnato una rapida ma passeggera ripresa (+25%), presto annullata dal -39% del 2008, seguito da un 2009 di sostanziale immobilità (+0,8%). La dinamica nell'intero periodo 2000-2009 ha comportato una riduzione dell'11% del numero di transazioni. Considerando gli altri comuni invece, il trend positivo appare lineare fino al 2006, anno a partire dal quale si apre una fase di forte contrazione del numero delle transazioni, con flessioni dell'11,5% nel 2007, 24,3% nel 2008 e 17,4% nel 2009.

PREZZI

La crisi del mercato immobiliare ha inciso, in termini di prezzi di vendita, anche nel comune di Lodi, dove, nel primo semestre del 2010, la flessione registrata è stata del 2,2% (inferiore rispetto al resto della Regione), una flessione che ha fatto seguito ad un 2009 ancora leggermente espansivo. Indicazioni confermate dai dati dell'Agenzia del Territorio, secondo la quale le quotazioni nel secondo semestre 2009 hanno mostrato effettivamente una leggera crescita rispetto al 2008, specialmente nelle aree più centrali. Nello specifico: nel centro storico i prezzi oscillavano tra 1.860 e 2.800 euro/mq; mentre nelle zone periferiche tra 1.230 e 1.430 euro/mq. Considerando l'intera provincia, le quotazioni medie oscillavano tra 1.033 e 1.452 euro al metro quadro.

COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI

Anche in provincia di Lodi, il mercato immobiliare non residenziale si presenta estremamente variabile, con anni di rapida crescita e di altrettanto rapido ridimensionamento: nel biennio 2001-2002 cresce sensibilmente, raggiungendo il picco di 438 transazioni, grazie ad una crescita che nel 2002 riguarda tutti i segmenti di attività. L'anno dopo tutti i settori sono ugualmente caratterizzati da una importante riduzione, quasi fisiologica, delle compravendite. Nel periodo più recente invece, si possono notare caratteri di crisi strutturale e dal 2005 il settore si è mantenuto stabilmente al di sotto delle 400 compravendite ogni anno, arrivando nel 2008 al livello minimo degli ultimi 10 anni (288). Tuttavia, nel 2009, la leggera ripresa, sostenuta dall'incremento del mercato di immobili ad uso ufficio, ha riportato il mercato complessivo non residenziale al di sopra delle 300 compravendite.

Complessivamente, tra il 2001 e il 2009, il mercato ha perso il 5,3% delle transazioni, esclusivamente per effetto della riduzione del 37% del segmento commerciale, mentre il mercato del terziario e il comparto produttivo si sono espansi, rispettivamente, del 48 e del 98%.

CREDITO

L'ammontare complessivo dei mutui in provincia a fine 2009 è pari a 1,7 miliardi di euro complessivi, di cui la quota principale, pari all' 88% (la più alta in regione), per l'acquisto di abitazioni. Così come registrato a livello regionale e nazionale, il volume dell'indebitamento con finalità di acquisto di abitazioni a fine 2009 risulta in crescita (+5%), mentre le nuove linee di credito accese nel 2009 hanno mostrato una flessione rispetto ai livelli complessivi del 2008 (262 contro 328 milioni di euro), con un importo medio per compravendita pari a 89 mila euro (95 mila ad abitazione nel 2008).

Cresce anche il livello dell'indebitamento complessivo relativo all'acquisto di immobili non residenziali (+2%), che raggiunge, a fine 2009, 195 milioni di euro.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

SUPERFICIE TOTALE: 782

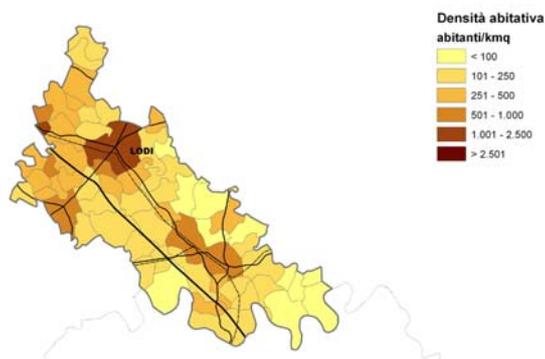
NUMERO COMUNI: 61

COMUNI A MAGGIORE DENSITÀ ABITATIVA:

- Sordio (1.056 ab/kmq)*
- Lodi (1.041 ab/kmq)*
- Codogno (737 ab/kmq)*
- Sant'Angelo Lodigiano (655 ab/kmq)*
- Casalmaiocco (633 ab/kmq)*

COMUNI A MINORE DENSITÀ ABITATIVA:

- Maccastorna (10,4 ab/kmq)*
- Cornavecchio (34,2 ab/kmq)*
- Abbadia Cerreto (46,5 ab/kmq)*
- Camairago (49,3 ab/kmq)*
- Bertonico (57,2 ab/kmq)*



POPOLAZIONE: 223.630

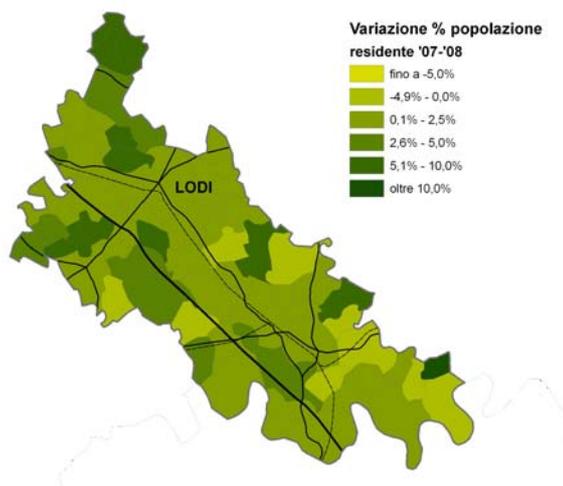
FAMIGLIE: 91.165

COMUNI CON MAGGIORE INCREMENTO RESIDENTI

- Maccastorna (+133,3%)*
- Massalengo (+73,4%)*
- Galgagnano (+55,0%)*
- Marudo (+36,8%)*
- Turano Lodigiano (+32,7%)*

COMUNI CON RIDUZIONE DEI RESIDENTI

- Castelnuovo Bocca d'Adda (-8,6%)*
- Casaleto Lodigiano (-4,3%)*
- San Fiorano (-3,2%)*
- Cavacurta (0,0%)*
- Pieve Fissiraga (0,9%)*



STRANIERI RESIDENTI: 21.728

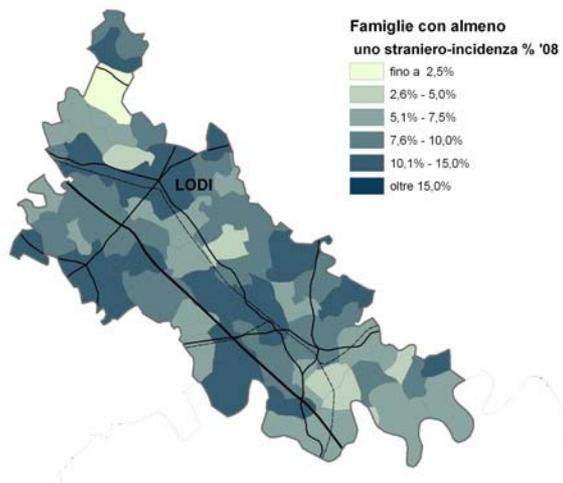
FAMIGLIE CON ALMENO UNO STRANIERO: 8.072

COMUNI CON MAGGIORE INCIDENZA STRANIERI

- Villanova del Sillaro (14,4%)*
- Maccastorna (14,3%)*
- Sant'Angelo Lodigiano (13,0%)*
- Ospedaletto Lodigiano (12,4%)*
- Merlino (12,4%)*

COMUNI CON MINORE INCIDENZA STRANIERI

- Zelo Buon Persico (1,9%)*
- Montanaso Lombardo (3,2%)*
- San Fiorano (3,7%)*
- Mairago (3,8%)*
- Cornavecchio (3,8%)*



Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat

STRUTTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

STOCK E MERCATO NEL 2009

Variazioni % sul 2008 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	163.200	MERCATO		2009 Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2008
abitazioni	98.500		ABITAZIONI	325	-20,3
box e posti auto	40.700		ALTRI IMMOBILI	73	1,6
uffici	2.100		TOTALE	397	-17,0
commerciali	8.000				
produttivi	2.200				
magazzini, cantine e soffitte	11.700				

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

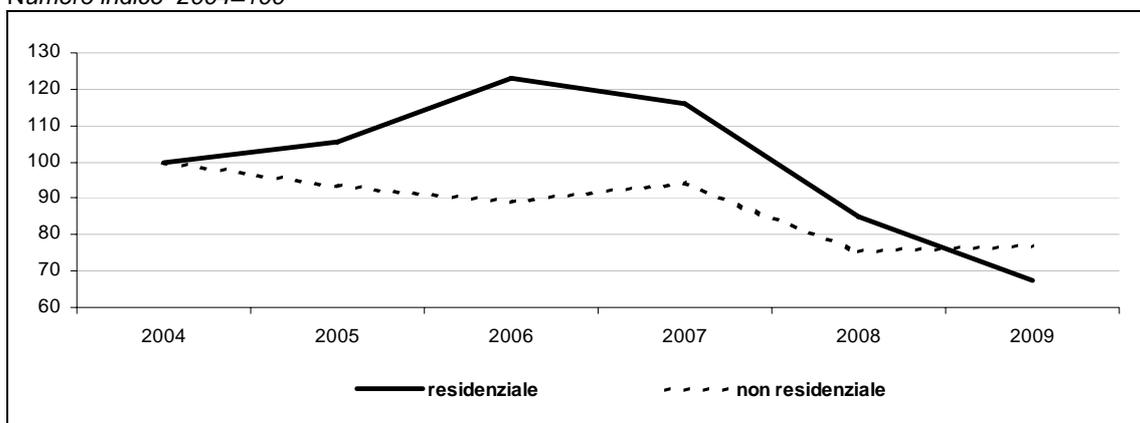
STOCK IMMOBILIARE – TERRITORI A CONFRONTO

	Abitazioni	Box e posti auto	Uffici	Negozi, laboratori e centri comm.	Capannoni e industrie	Magazzini cantine e soffitte	Totale
Provincia di Lodi	98.500	40.700	2.100	8.000	2.200	11.700	163.200
Composizione %	60,4	24,9	1,3	4,9	1,3	7,2	100,0
Peso Lodi su Lombardia	2,1	2,1	1,6	1,9	1,9	1,8	2,1
Peso Lodi su Nord Ovest	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	0,9	1,2
Peso Lodi su Italia	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	0,2	0,3

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

DINAMICA DEL VALORE DEL MERCATO - FATTURATO ANNUO DELLE COMPRVENDITE IMMOBILIARI

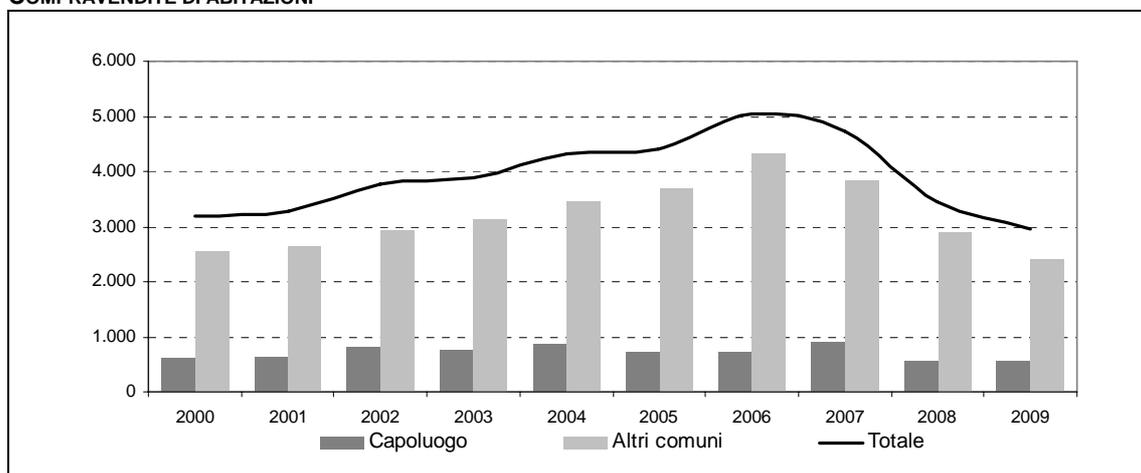
Numero indice 2004=100



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	variazioni %		Forza del mercato (*)
							$\frac{2009}{2008}$	$\frac{2009}{2000}$	
Lodi	861	727	715	896	545	550	0,8	-11,1	29,9%
Resto provincia	3.461	3.683	4.329	3.831	2.899	2.395	-17,4	-6,6	36,7%
Provincia di Lodi	4.323	4.410	5.044	4.727	3.444	2.944	-14,5	-7,5	35,3%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

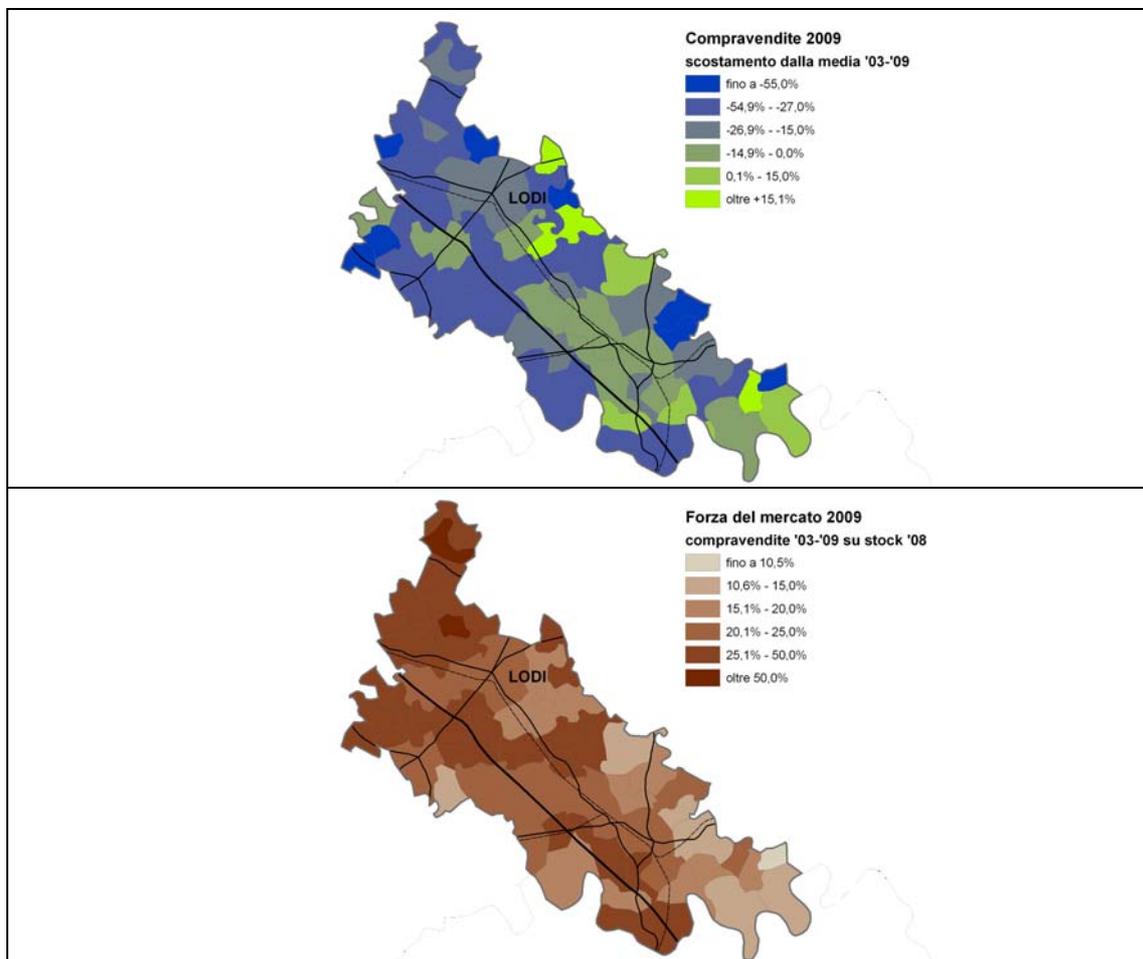
(*) Totale compravendite 2000-2009 su stock 2008

COMPRAVENDITE DI BOX E POSTI AUTO NELLA PROVINCIA

	2007		2008		2009		Variazioni %	
	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	Valori assoluti	peso su compravendite abitazioni	$\frac{2008}{2007}$	$\frac{2009}{2008}$
Lodi	714	79,8	462	84,7	544	99,0	-35,3	17,9
Resto provincia	3.271	85,4	2.628	90,7	2.111	88,1	-19,7	-19,7
Provincia di Lodi	3.986	84,3	3.090	89,7	2.655	90,2	-22,5	-14,1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

II MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - PREZZI EURO/MQ AL SECONDO SEMESTRE 2009

	Capoluogo				Totale provincia
	Centro	Semicentro	Periferia	Totale	
Min ¹	1.860	1.200	1.230	1.371	1.033
Med ²	2.263	1.700	1.330	1.670	1.221
Max ¹	2.800	2.380	1.430	2.058	1.452
Variazioni % su secondo semestre 2008					
Min ¹	4,5	0,4	0,0	1,6	0,9
Med ²	1,3	3,9	0,0	1,6	0,5
Max ¹	0,0	1,7	0,0	0,6	-0,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio

- 1) valori minimi e massimi sono quelli di riferimento dell'Agenzia del Territorio; per i comuni capoluogo è il dato puro dell'Agenzia, per i comuni minori è la media dei valori tra i comuni, ponderata sullo stock
- 2) elaborazione Cresme, ottenuta come media delle quotazioni ponderata sullo stock.

VARIAZIONE %
DEL PREZZO DI MERCATO
DELLE ABITAZIONI OFFERTE
IN VENDITA NEL COMUNE
CAPOLUOGO
2009/2008
0,5%

2010/2009
-2,2%

Fonte: CRESME - Indagini dirette semestrali 2008-2010

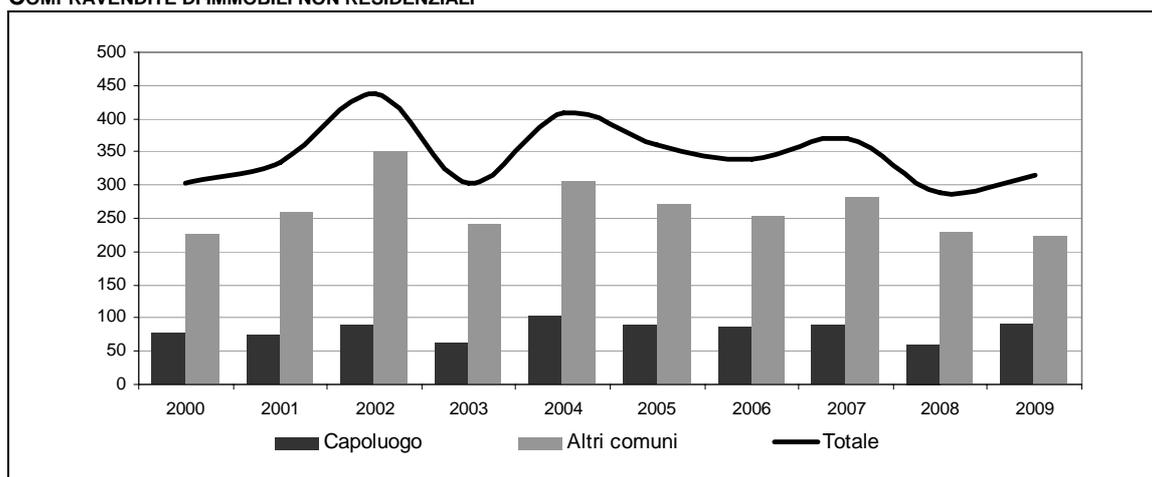
II MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

NUMERO DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Uffici	73	114	67	100	66	84	84	69	108
Negozi, laboratori e centri commerciali	226	250	162	221	200	174	222	158	141
Industria e capannoni	34	75	74	88	95	79	63	61	66
Istituti di credito	0	0	0	0	0	0	7	5	1
Alberghi	0	0	0	0	0	0	2	0	0
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	333	438	302	409	362	338	370	288	315
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							378	293	316
Magazzini	318	416	369	385	348	371	408	296	247
	<i>Variazioni %</i>								
Uffici	1,6	55,5	-41,6	50,3	-33,9	27,5	0,3	-18,5	56,7
Negozi, laboratori e centri commerciali	17,5	10,4	-35,2	36,3	-9,1	-12,9	27,1	-28,8	-10,7
Industria e capannoni	-11,4	122,2	-1,3	19,7	7,8	-16,9	-19,9	-2,9	8,0
Istituti di credito								-23,1	-80,0
Alberghi								-100,0	
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE <i>(esclusi istituti di credito e alberghi)</i>	10,1	31,5	-31,1	35,3	-11,5	-6,6	9,4	-22,0	9,4
TOTALE ATTIVITA' ECONOMICHE							11,9	-22,4	7,9
Magazzini	3,2	30,9	-11,4	4,5	-9,6	6,3	10,0	-27,5	-16,4

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI*

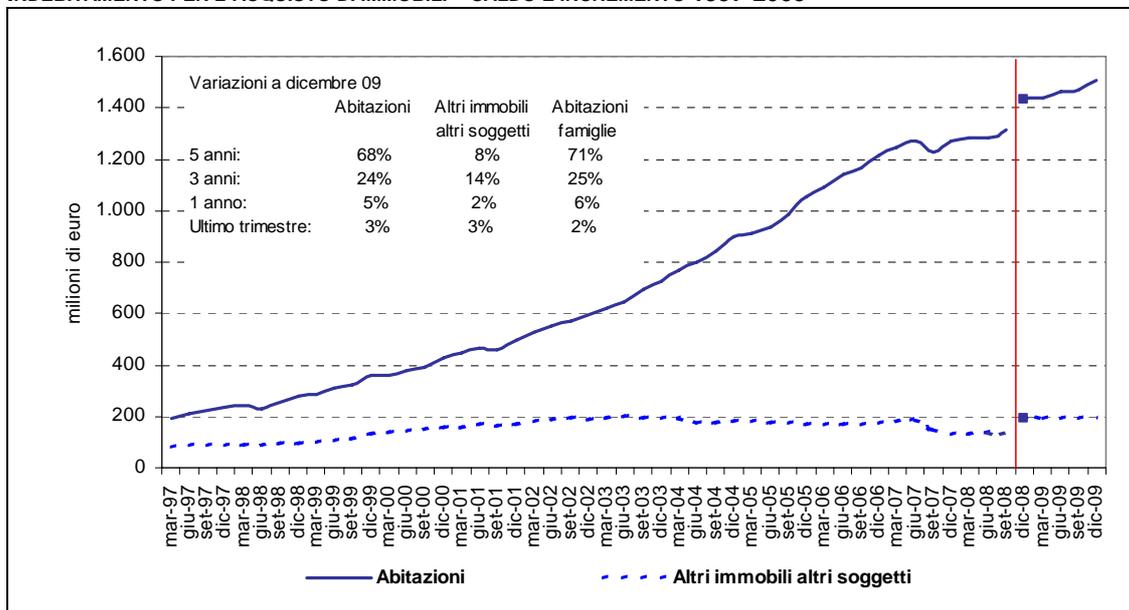


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

*Riferito a uffici, negozi, laboratori, centri commerciali, industria e capannoni

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'ACQUISTO

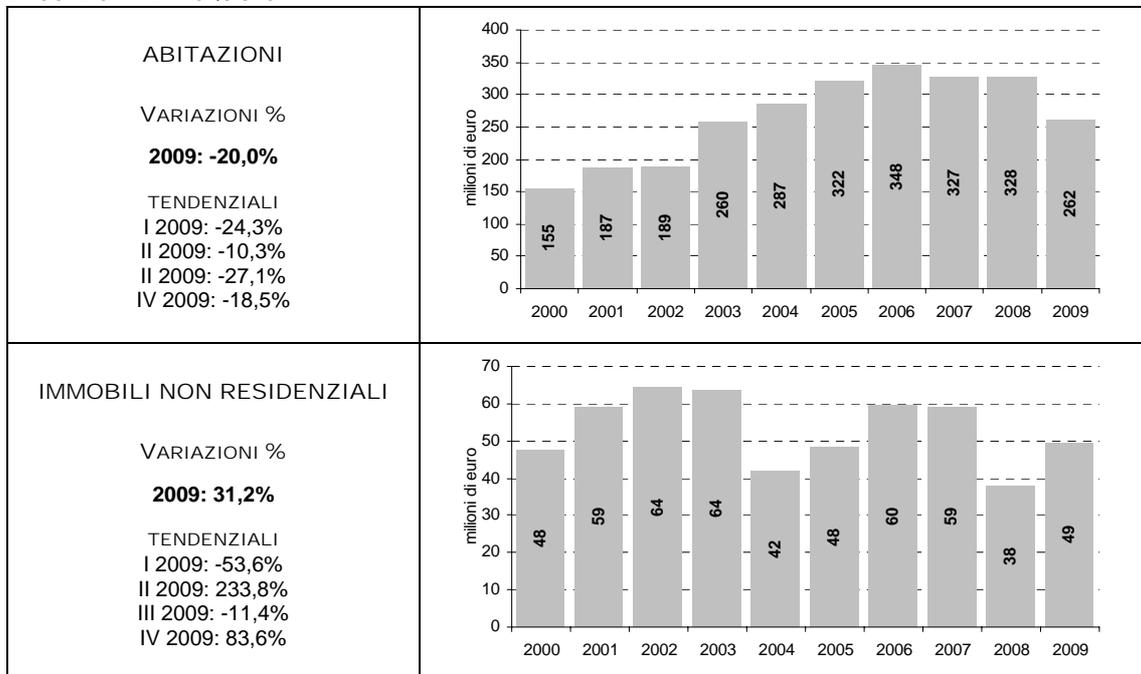
INDEBITAMENTO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

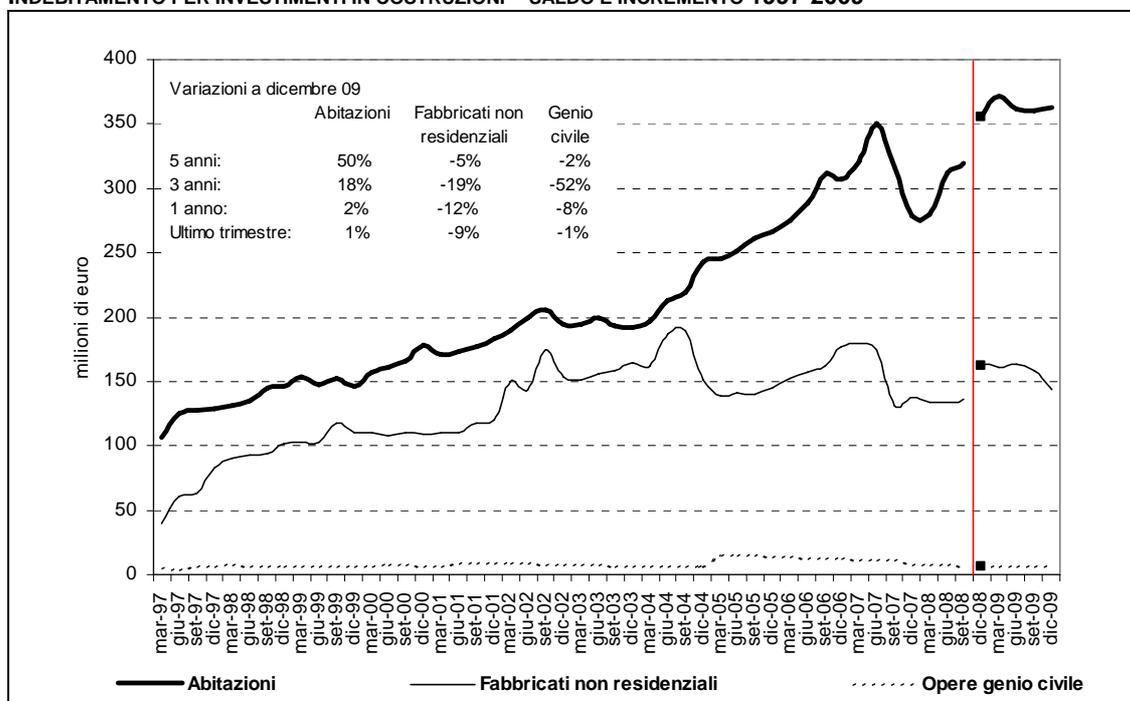
EROGAZIONI PER ACQUISTO



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

II MERCATO DEL CREDITO: IL CREDITO ALL'INVESTIMENTO

INDEBITAMENTO PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI – SALDO E INCREMENTO 1997-2009



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

* dal quarto trimestre 2008 riferiti a finanziamenti di durata superiore a 12 mesi (superiore a 18 mesi nel periodo precedente)

EROGAZIONI PER INVESTIMENTI

<p>ABITAZIONI</p> <p>VARIAZIONI %</p> <p>2009: -16,4%</p> <p>TENDENZIALI</p> <p>I 2009: 11,8%</p> <p>II 2009: -12,6%</p> <p>III 2009: -43,9%</p> <p>IV 2009: -0,8%</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anno</th> <th>milioni di euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1997</td><td>38</td></tr> <tr><td>1998</td><td>37</td></tr> <tr><td>1999</td><td>55</td></tr> <tr><td>2000</td><td>74</td></tr> <tr><td>2001</td><td>92</td></tr> <tr><td>2002</td><td>88</td></tr> <tr><td>2003</td><td>69</td></tr> <tr><td>2004</td><td>107</td></tr> <tr><td>2005</td><td>130</td></tr> <tr><td>2006</td><td>159</td></tr> <tr><td>2007</td><td>185</td></tr> <tr><td>2008</td><td>147</td></tr> <tr><td>2009</td><td>123</td></tr> </tbody> </table>	Anno	milioni di euro	1997	38	1998	37	1999	55	2000	74	2001	92	2002	88	2003	69	2004	107	2005	130	2006	159	2007	185	2008	147	2009	123
Anno	milioni di euro																												
1997	38																												
1998	37																												
1999	55																												
2000	74																												
2001	92																												
2002	88																												
2003	69																												
2004	107																												
2005	130																												
2006	159																												
2007	185																												
2008	147																												
2009	123																												
<p>FABBRICATI NON RESIDENZIALI</p> <p>VARIAZIONI %</p> <p>2009: 4,3%</p> <p>TENDENZIALI</p> <p>I 2009: -66,3%</p> <p>II 2009: 95,6%</p> <p>III 2009: 20,5%</p> <p>IV 2009: -19,3%</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anno</th> <th>milioni di euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1997</td><td>36</td></tr> <tr><td>1998</td><td>29</td></tr> <tr><td>1999</td><td>39</td></tr> <tr><td>2000</td><td>19</td></tr> <tr><td>2001</td><td>46</td></tr> <tr><td>2002</td><td>55</td></tr> <tr><td>2003</td><td>32</td></tr> <tr><td>2004</td><td>49</td></tr> <tr><td>2005</td><td>38</td></tr> <tr><td>2006</td><td>74</td></tr> <tr><td>2007</td><td>31</td></tr> <tr><td>2008</td><td>25</td></tr> <tr><td>2009</td><td>26</td></tr> </tbody> </table>	Anno	milioni di euro	1997	36	1998	29	1999	39	2000	19	2001	46	2002	55	2003	32	2004	49	2005	38	2006	74	2007	31	2008	25	2009	26
Anno	milioni di euro																												
1997	36																												
1998	29																												
1999	39																												
2000	19																												
2001	46																												
2002	55																												
2003	32																												
2004	49																												
2005	38																												
2006	74																												
2007	31																												
2008	25																												
2009	26																												
<p>OPERE DEL GENIO CIVILE</p> <p>VARIAZIONI %</p> <p>2009: ND</p> <p>TENDENZIALI</p> <p>I 2009: ND</p> <p>II 2009: ND</p> <p>III 2009: ND</p> <p>IV 2009: ND</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anno</th> <th>milioni di euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1997</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>1998</td><td>0,9</td></tr> <tr><td>1999</td><td>1,8</td></tr> <tr><td>2000</td><td>0,9</td></tr> <tr><td>2001</td><td>9,3</td></tr> <tr><td>2002</td><td>15,8</td></tr> <tr><td>2003</td><td>2,1</td></tr> <tr><td>2004</td><td>2,3</td></tr> <tr><td>2005</td><td>9,6</td></tr> <tr><td>2006</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>2007</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>2008</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>2009</td><td>0,0</td></tr> </tbody> </table>	Anno	milioni di euro	1997	0,0	1998	0,9	1999	1,8	2000	0,9	2001	9,3	2002	15,8	2003	2,1	2004	2,3	2005	9,6	2006	0,0	2007	0,4	2008	0,0	2009	0,0
Anno	milioni di euro																												
1997	0,0																												
1998	0,9																												
1999	1,8																												
2000	0,9																												
2001	9,3																												
2002	15,8																												
2003	2,1																												
2004	2,3																												
2005	9,6																												
2006	0,0																												
2007	0,4																												
2008	0,0																												
2009	0,0																												

Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia