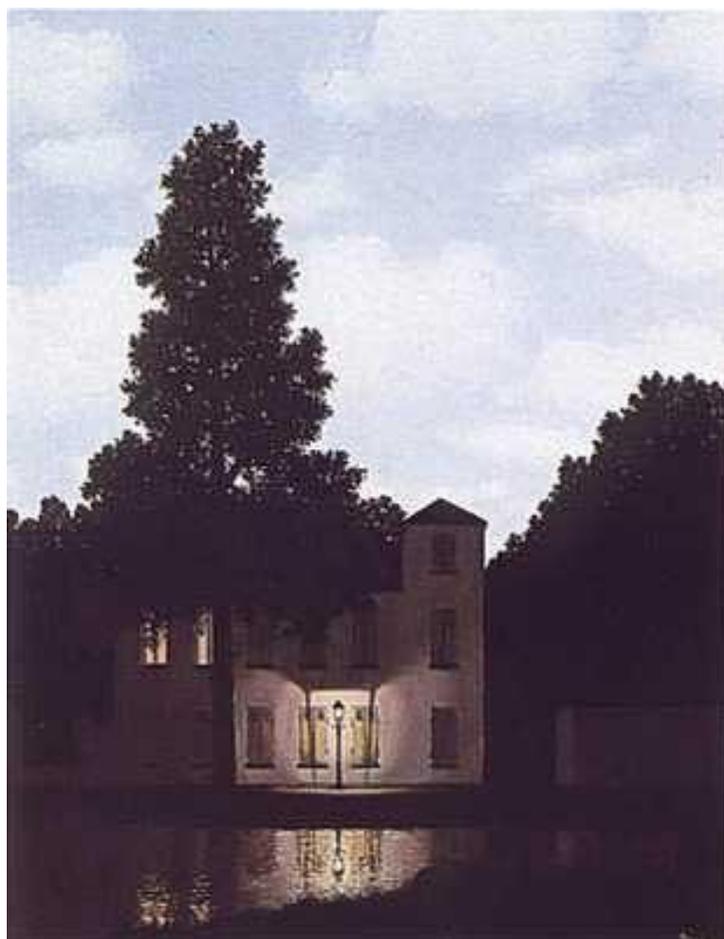


IL SISTEMA ABITATIVO 2006 IN PIEMONTE

*Rapporto informativo per
l'Osservatorio Edilizia
della Regione*



1. Contesto socio- demografico

2. Patrimonio e mercato

3. Produzione edilizia

4. Scenari della domanda abitativa

5. Focus: Lione e Glasgow

□ Allegato statistico

SPECIALE PROVINCIA DI TORINO

6. La condizione abitativa, l'indagine

7. Il circuito economico dell'Erp

8. Note per lo sviluppo dell'edilizia
sociale

INDICE

2. PATRIMONIO E MERCATO	2-2
2.1. L'analisi del ciclo immobiliare	2-2
<i>Il più intenso utilizzo del patrimonio immobiliare, anche in Piemonte</i>	2-4
<i>La corsa all'acquisto</i>	2-5
2.2. Lo stock e il mercato	2-6
2.3. La compravendita delle abitazioni	2-11
2.4. I prezzi delle abitazioni	2-16
2.5. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare	2-22
<i>Il saldo fra l'erogazione e l'estinzione dei mutui ipotecari</i>	2-27
2.6. I provvedimenti di sfratto	2-32

2. IL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE E IL MERCATO

2.1. L'analisi del ciclo immobiliare

Se il costo del denaro è stato il primo motore del boom immobiliare degli anni 2000, il secondo motore è stato la propensione all'investimento da parte di una platea ampia di soggetti: dai fondi ai grandi speculatori, dalle imprese alle famiglie. Nell'analisi dell'attuale dinamica, pertanto, non è da dimenticare che negli ultimi anni, alle forme più consuete di investimento, si è affiancata e sovrapposta anche una componente altamente speculativa e di allocazione di risorse finanziarie (di provenienza non sempre legittima) precedentemente impiegate altrove. Insomma, sul mercato immobiliare si sono "buttati" proprio tutti.

In ogni caso, qualunque sia la provenienza della liquidità circolante investita in immobili, essa ha avviato, negli ultimi cinque anni, una intensificazione delle già presenti tendenze alla patrimonializzazione del sistema economico italiano. A volte si tratta d'operazioni a breve termine: strumenti per avviare altre operazioni finanziarie di maggiore dimensione; a volte sono interventi di medio e lungo periodo: il patrimonio (in particolare quello immobiliare) è spesso considerato più rassicurante rispetto all'investimento dei capitali in attività produttive. Nell'analisi dell'attuale fase terminale del periodo di crescita del mercato non è possibile prescindere dalle cause che hanno alimentato e prolungato la crescita delle compravendite e dei prezzi per un periodo maggiore rispetto alle attese.

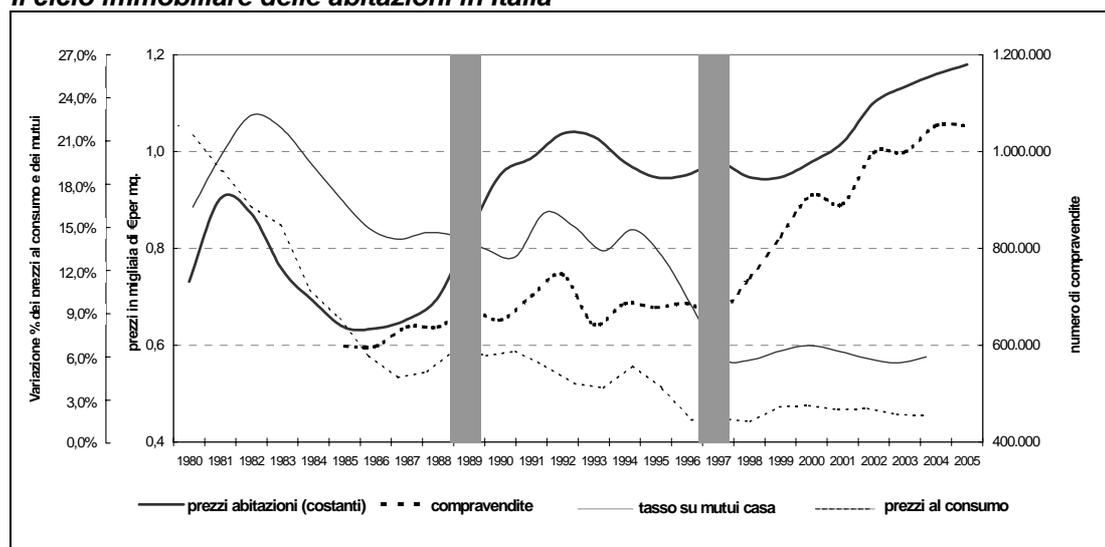
La recente fase espansiva del ciclo immobiliare è stata condizionata dai seguenti fattori:

- La ripresa della **crescita delle famiglie** che a partire dagli anni '90 ha registrato un ritmo sempre più sostenuto;
- La **caduta dei prezzi delle abitazioni** ai livelli dell'88-'89, dopo il picco massimo del 1992, ha indotto gli investitori a prefigurare delle ragionevoli attese di crescita;
- Il processo d'avvicinamento **alla moneta unica** con obbligo di rispetto di parametri macroeconomici minimi (riduzione del tasso d'inflazione, in primo luogo);
- L'**accumulazione di ricchezza** proveniente dall'ottimo rendimento degli investimenti sui mercati azionari prima della crisi del 2000;

- la contrazione dell'economia internazionale, il calo dei tassi d'interesse, la depressione dei titoli mobiliari e, soprattutto, l'appetibilità dei **mutui immobiliari presto ai minimi storici**;
- l'applicazione di misure fiscali per il **reinvestimento degli utili aziendali** (leggi Visco, Tremonti e Tremonti bis);
- le agevolazioni per favorire il **rientro dei capitali** in Italia (scudo fiscale);
- la **conclusione dei mutui** contratti nella precedente fase espansiva e il conseguente aumento dei redditi reali;
- la maggiore cognizione della tutela economica derivante dalla **ricchezza patrimoniale piuttosto che dalla ricchezza finanziaria**;
- l'aumento della percezione della prossimità fra **"qualità del risiedere" e "qualità del vivere"**;
- la decisa **contrazione dei mercati finanziari** negli anni 2001-2004;
- il persistere dell'**incertezza economica**;
- l'espansione e il consolidamento d'**iniziative di carattere speculativo**.

Si tratta di fattori che spesso agiscono in sincronia fra loro accelerando le dinamiche generali. Il ridimensionamento della pressione di alcuni di essi inciderà notevolmente nel medio e lungo periodo. In particolare: la progressiva riduzione del ritmo di crescita delle famiglie contribuirà ad alleggerire la pressione della domanda sull'offerta abitativa.

Il ciclo immobiliare delle abitazioni in Italia



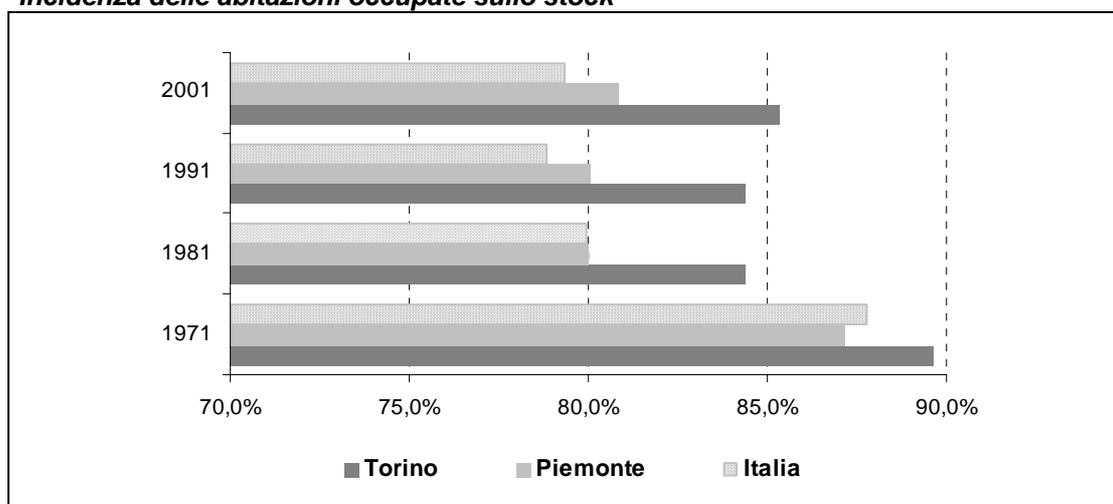
Fonte: CRESME - Sistema Informativo

□ **Il più intenso utilizzo del patrimonio immobiliare, anche in Piemonte**

Tra i primi anni del 2000 e il decennio precedente la crescita delle famiglie è stata superiore alla crescita del patrimonio residenziale. Questo fattore, insieme alle dinamiche di mercato ed alla crescente redditività dell'investimento immobiliare, ha indotto ad un più intenso utilizzo del patrimonio residenziale. Le abitazioni occupate, dall'87,2% dello stock al 1971, passano all'80,0% nel '81 e '91. Nel corso degli anni '90 la progressione in calo s'inverte segnando una leggera ripresa nel 2001, in cui la quota d'occupate sul totale sale a circa 81,0%; tale percentuale risulta superiore di 4,3 punti percentuali nel capoluogo di regione.

Tra gli elementi che possono aver influito sulla dinamica del fenomeno si ricorda il progressivo aggravio dei costi fiscali delle seconde case; la liberalizzazione del mercato dell'affitto: fattore che ha indotto una reimmissione sul mercato di una considerevole quota di stock non occupato.

Incidenza delle abitazioni occupate sullo stock



Fonte: elaborazioni Cresme su dati ISTAT

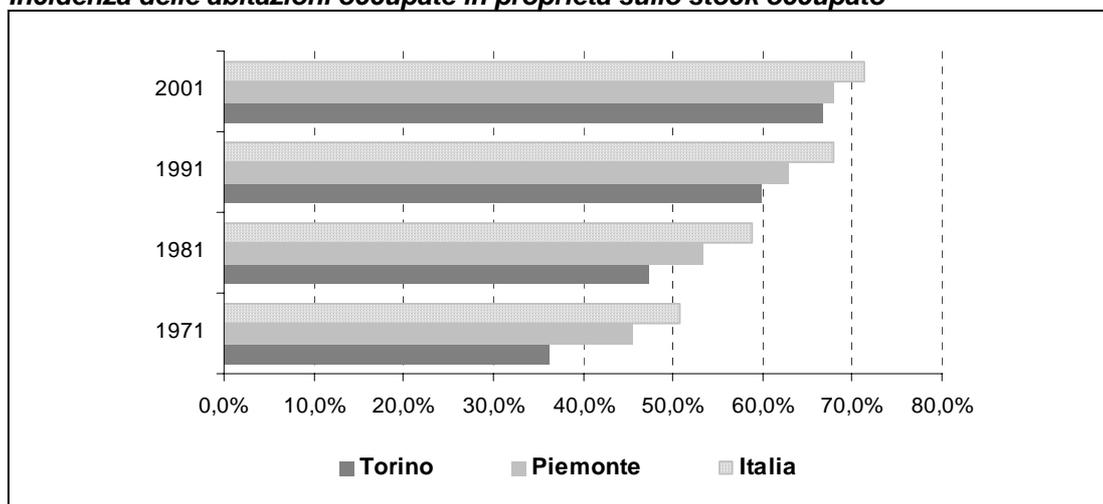
□ **La corsa all'acquisto**

La proprietà dell'abitazione storicamente prevale nettamente rispetto all'affitto, ma la progressione in crescita della proprietà nel trentennio in esame è ben evidente. La quota d'abitazioni occupate in proprietà era del 45,4% nel 1971 ed è del 67,9% al 2001.

La corsa all'acquisto, che a partire dagli anni '80 ha visto una netta accelerazione, se visto come un segnale di miglioramento delle condizioni generali delle famiglie italiane, costituisce sicuramente un dato positivo. Il fenomeno, però, non manca d'effetti collaterali sui quali occorre riflettere.

La riduzione dell'offerta in affitto, oltre ad agire nella direzione di una crescita dei canoni, non è compatibile con un mercato del lavoro sempre più orientato alla mobilità territoriale. Peraltro la corsa all'acquisto ha contribuito al prolungare l'età media alla formazione di una famiglia autonoma, ma anche all'aumento del livello indebitamento delle famiglie, in un contesto caratterizzato da una riduzione delle garanzie di continuità dei redditi. La ricerca di condizioni sostenibili d'accesso alla proprietà ha contribuito alla diffusione urbana, con l'aumento degli spostamenti quotidiani e il peggioramento del livello di sostenibilità ambientale degli insediamenti.

Incidenza delle abitazioni occupate in proprietà sullo stock occupato



Fonte: elaborazioni Cresme su dati ISTAT

2.2. Lo stock e il mercato

Il parco immobiliare edificato nella regione è misurabile in **oltre 3,8 milioni d'unità**: il 47,4% nella sola provincia di Torino.

La quota più elevata dell'intero patrimonio edilizio è assorbita dalle abitazioni, 59,1%, seguita dalle autorimesse (box e garage) per il 25,0%; mentre il restante 15,9% spetta al non residenziale (uffici, negozi e centri commerciali, laboratori, capannoni, industrie e magazzini).

Il **giro d'affari movimentato dal patrimonio edilizio è pari a 11.630 milioni d'Euro**: il 7,5% del mercato nazionale.

Nel solo capoluogo di regione, il mercato degli immobili ha raggiunto gli oltre **7.000 milioni di euro**: il 60,4% dell'intero importo regionale.

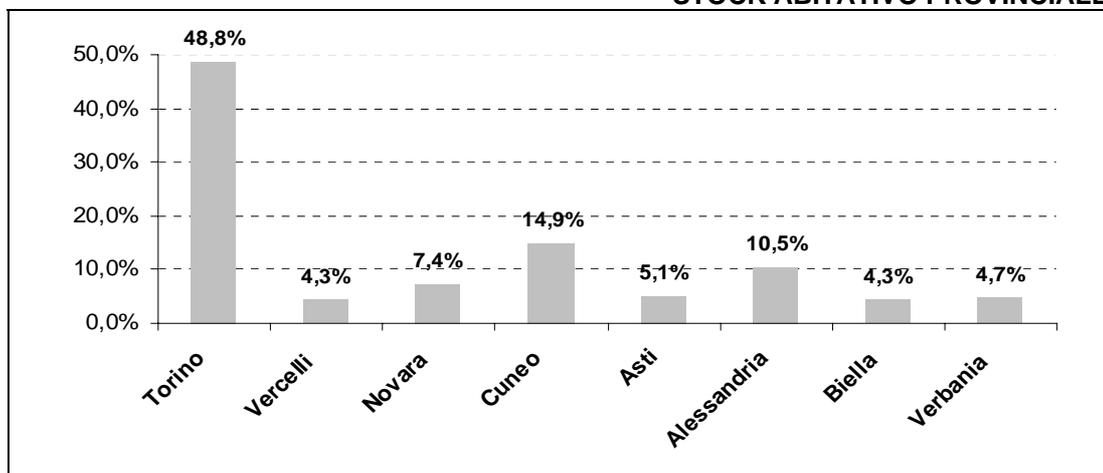
STOCK E MERCATO NEL 2005

		PIEMONTE	
NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI	3.851.200	Mercato	Abitazioni
<i>Abitazioni</i>	<i>2.275.100</i>		9.580
<i>Box e posti auto</i>	<i>962.500</i>		<i>Millioni di Euro</i>
<i>Uffici</i>	<i>30.600</i>		Altri immobili
<i>Commerciali</i>	<i>191.200</i>		2.0450
<i>Produttivi</i>	<i>59.800</i>		<i>Millioni di Euro</i>
<i>Magazzini, cantine e soffitte</i>	<i>332.000</i>		TOTALE
			11.630
			<i>Millioni di Euro</i>

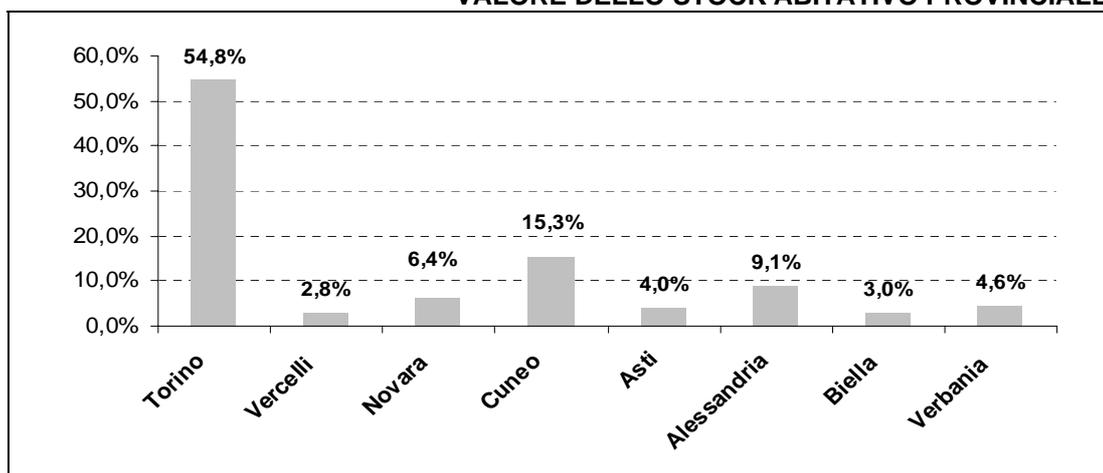
Fonte: elaborazioni e stime Cresme/SI su fonti varie

STOCK E MERCATO NEL 2005

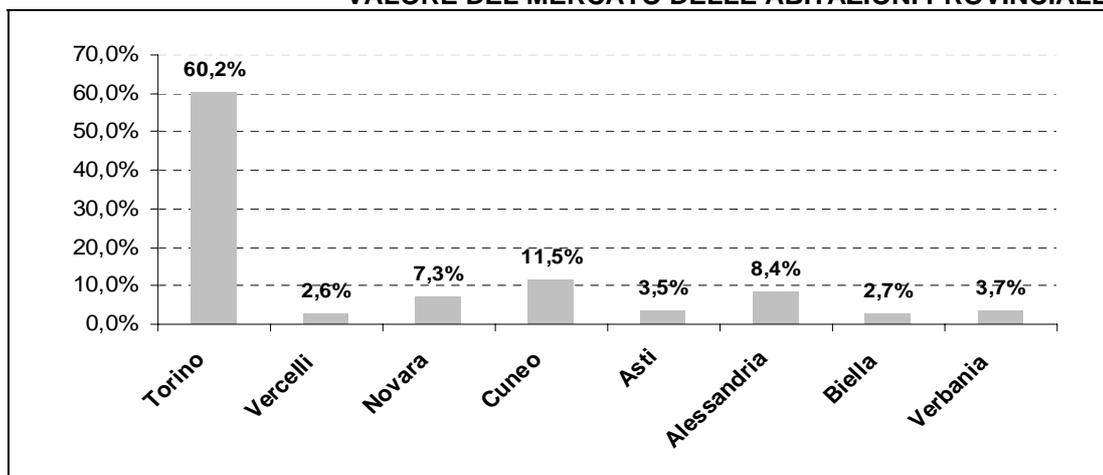
STOCK ABITATIVO PROVINCIALE



VALORE DELLO STOCK ABITATIVO PROVINCIALE



VALORE DEL MERCATO DELLE ABITAZIONI PROVINCIALE



Fonte: elaborazioni e stime Cresme/SI su fonti varie

STOCK E MERCATO NEL 2005

TORINO

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI	1.923.700		Abitazioni	5.770
<i>Abitazioni</i>	1.110.700	Mercato	<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Box e posti auto</i>	456.200		Altri immobili	1.250
<i>Uffici</i>	15.300		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Commerciali</i>	88.700		TOTALE	7.020
<i>Produttivi</i>	26.000		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Magazzini, cantine e soffitte</i>	126.800			

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/SI su fonti varie

VERCELLI

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI	175.900		Abitazioni	250
<i>Abitazioni</i>	98.400	Mercato	<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Box e posti auto</i>	43.800		Altri immobili	70
<i>Uffici</i>	1.400		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Commerciali</i>	9.200		TOTALE	320
<i>Produttivi</i>	3.000		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Magazzini, cantine e soffitte</i>	20.100			

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/SI su fonti varie

NOVARA

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI	288.500		Abitazioni	690
<i>Abitazioni</i>	168.100	Mercato	<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Box e posti auto</i>	71.400		Altri immobili	140
<i>Uffici</i>	3.500		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Commerciali</i>	15.400		TOTALE	830
<i>Produttivi</i>	5.700		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Magazzini, cantine e soffitte</i>	24.400			

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/SI su fonti varie

STOCK E MERCATO NEL 2005

CUNEO

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI	599.000	Mercato	Abitazioni	1.100
<i>Abitazioni</i>	340.100		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Box e posti auto</i>	151.000		Altri immobili	200
<i>Uffici</i>	1.700		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Commerciali</i>	28.200		TOTALE	1.300
<i>Produttivi</i>	7.800		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Magazzini, cantine e soffitte</i>	70.200			

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/SI su fonti varie

ASTI

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI	192.300	Mercato	Abitazioni	340
<i>Abitazioni</i>	114.900		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Box e posti auto</i>	47.900		Altri immobili	70
<i>Uffici</i>	1.700		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Commerciali</i>	10.000		TOTALE	410
<i>Produttivi</i>	3.600		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Magazzini, cantine e soffitte</i>	14.200			

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/SI su fonti varie

ALESSANDRIA

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI	407.000	Mercato	Abitazioni	810
<i>Abitazioni</i>	238.700		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Box e posti auto</i>	101.500		Altri immobili	170
<i>Uffici</i>	3.600		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Commerciali</i>	21.200		TOTALE	980
<i>Produttivi</i>	7.000		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Magazzini, cantine e soffitte</i>	35.000			

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/SI su fonti varie

STOCK E MERCATO NEL 2005

BIELLA

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI	182.300	Mercato	Abitazioni	260
<i>Abitazioni</i>	98.000		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Box e posti auto</i>	45.100		Altri immobili	80
<i>Uffici</i>	1.900		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Commerciali</i>	9.500		TOTALE	340
<i>Produttivi</i>	3.900		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Magazzini, cantine e soffitte</i>	23.900			

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/SI su fonti varie

VERBANIA

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI	182.500	Mercato	Abitazioni	360
<i>Abitazioni</i>	106.200		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Box e posti auto</i>	45.600		Altri immobili	70
<i>Uffici</i>	1.500		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Commerciali</i>	9.000		TOTALE	430
<i>Produttivi</i>	2.800		<i>Millioni di Euro</i>	
<i>Magazzini, cantine e soffitte</i>	17.400			

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/SI su fonti varie

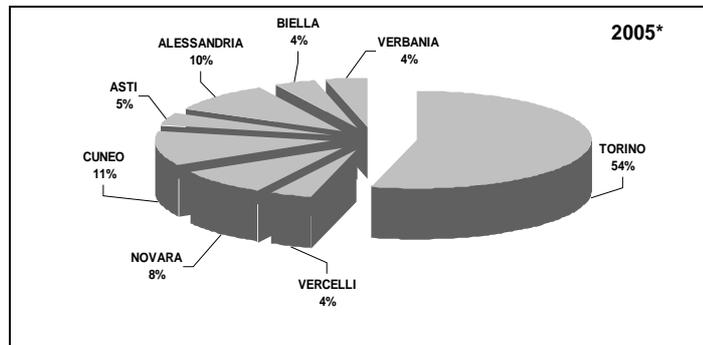
2.3. La compravendita delle abitazioni

In leggera flessione i contratti di compravendita d'immobili residenziali nella regione (-0,6%), mentre aumentano nell'intero ambito nazionale (+1,3%).

Le province che hanno risentito maggiormente della fase negativa fase sono Cuneo (-5,0%), Biella (-3,75), Verbania (-2,1%); le altre province, in particolare Vercelli (+3,6%) seguono l'andamento positivo degli anni precedenti.

Il numero d'immobili residenziali compravenduti nel capoluogo regionale nel 2005 rimane stazionario rispetto all'anno precedente: circa 37.200.

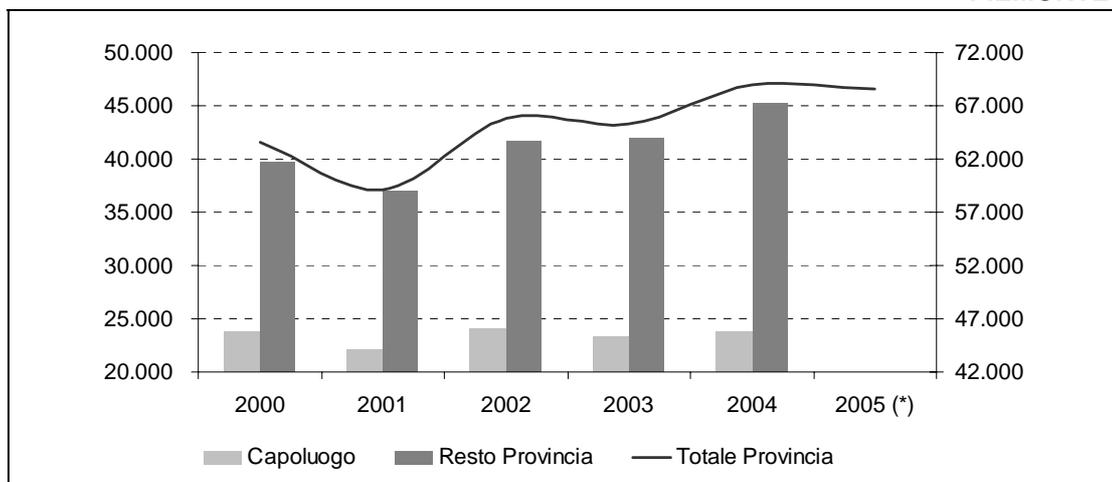
Il 54,1% delle compravendite hanno interessato immobili situati nella provincia di Torino.



(*) Stima CRESME sui dati del I semestre 2005 OMI-Agenzia del Territorio

Nelle province di Novara, Torino e Vercelli si è registrato il più alto numero di compravendite, rispetto alle famiglie residenti al 2001, pari rispettivamente al 4,5%, 4,3% e al 4,2%.

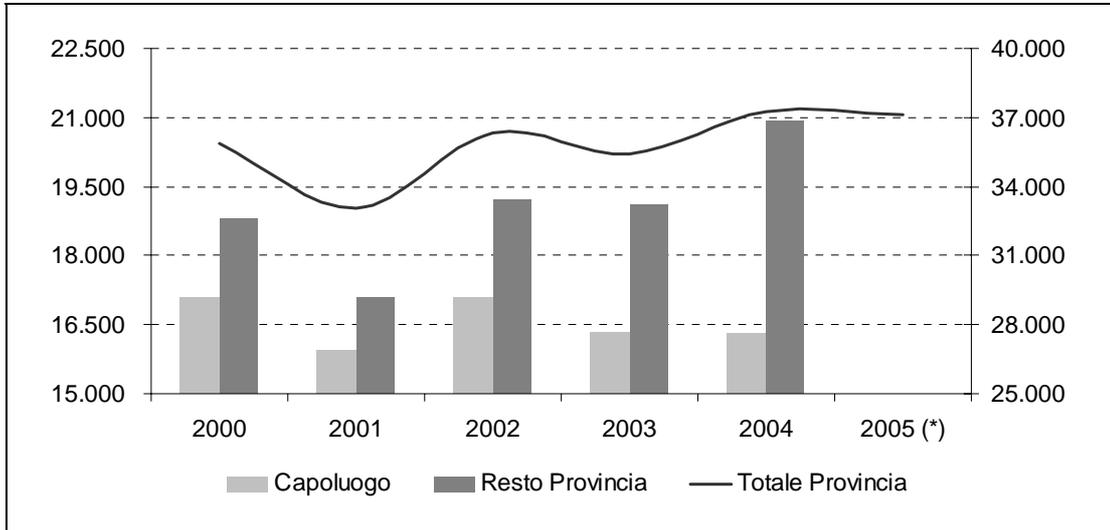
PIEMONTE



Fonte: elaborazioni Cresme su dati OMI-Agenzia del Territorio (*) Stima CRESME sui dati del I semestre 2005 OMI-Agenzia del Territorio

CONTRATTI DI COMPRAVENDITA D'IMMOBILI RESIDENZIALI

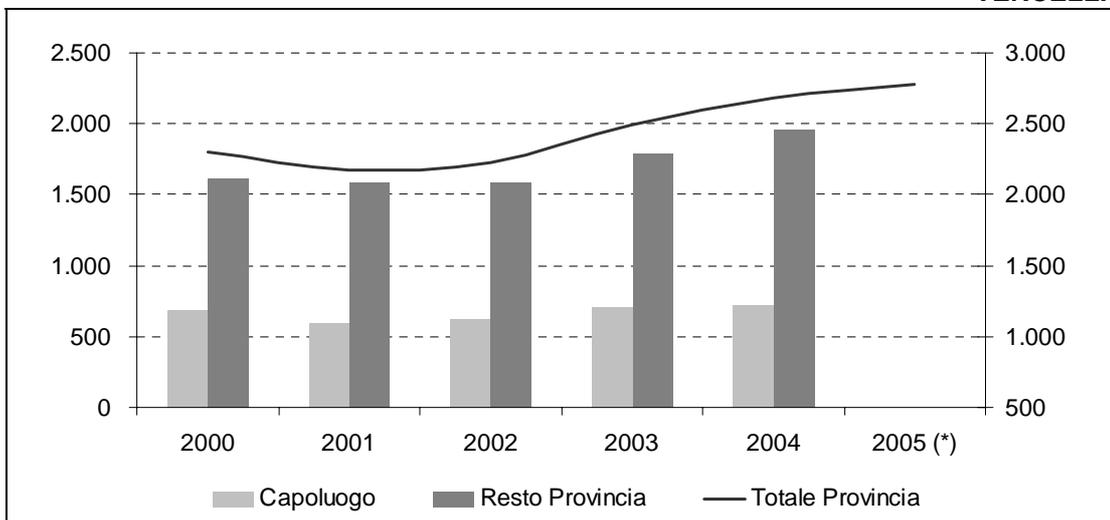
TORINO



Fonte: elaborazioni Cresme su dati OMI-Agenzia del Territorio

(*) Stima CRESME sui dati del I semestre 2005 OMI-Agenzia del Territorio

VERCELLI

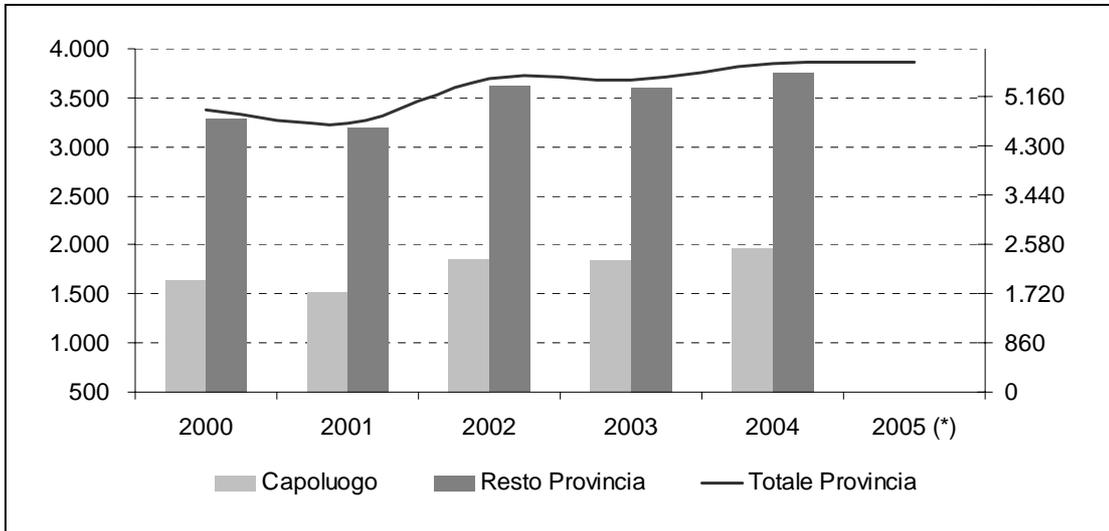


Fonte: elaborazioni Cresme su dati OMI-Agenzia del Territorio

(*) Stima CRESME sui dati del I semestre 2005 OMI-Agenzia del Territorio

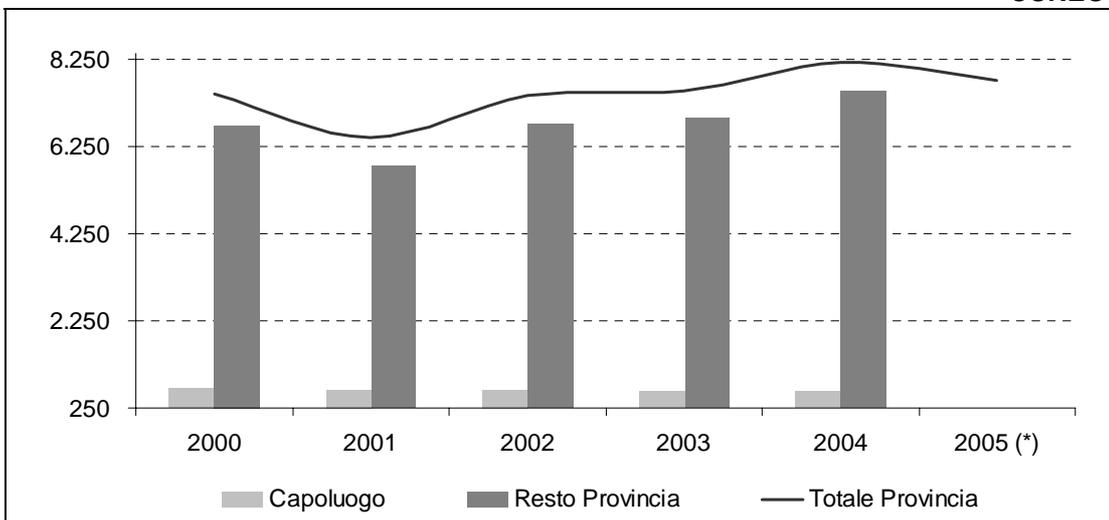
CONTRATTI DI COMPRAVENDITA D'IMMOBILI RESIDENZIALI

NOVARA



Fonte: *elaborazioni Cresme su dati OMI-Agenzia del Territorio*
 (*) Stima CRESME sui dati del I semestre 2005 OMI-Agenzia del Territorio

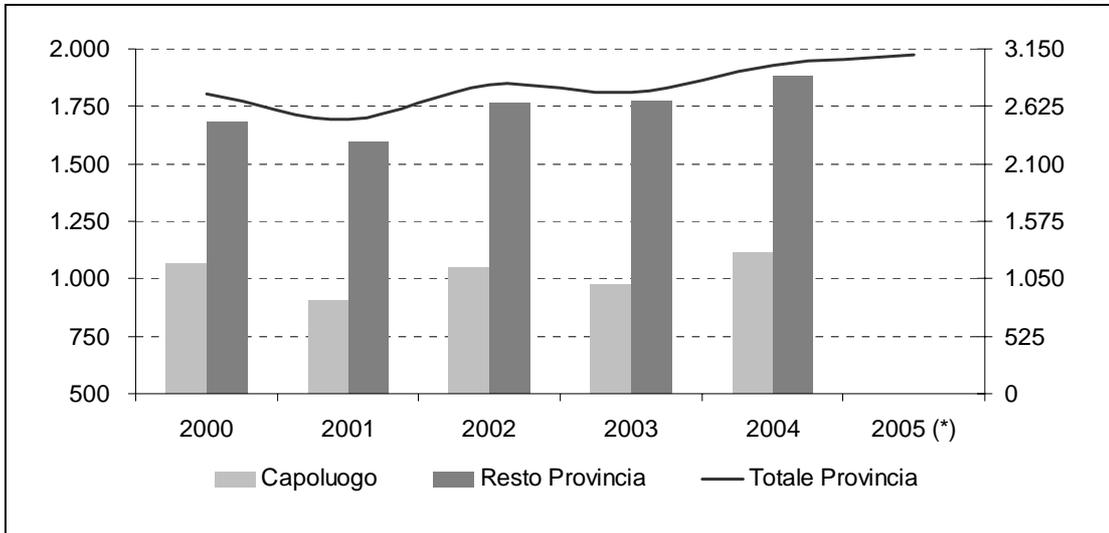
CUNEO



Fonte: *elaborazioni Cresme su dati OMI-Agenzia del Territorio*
 (*) Stima CRESME sui dati del I semestre 2005 OMI-Agenzia del Territorio

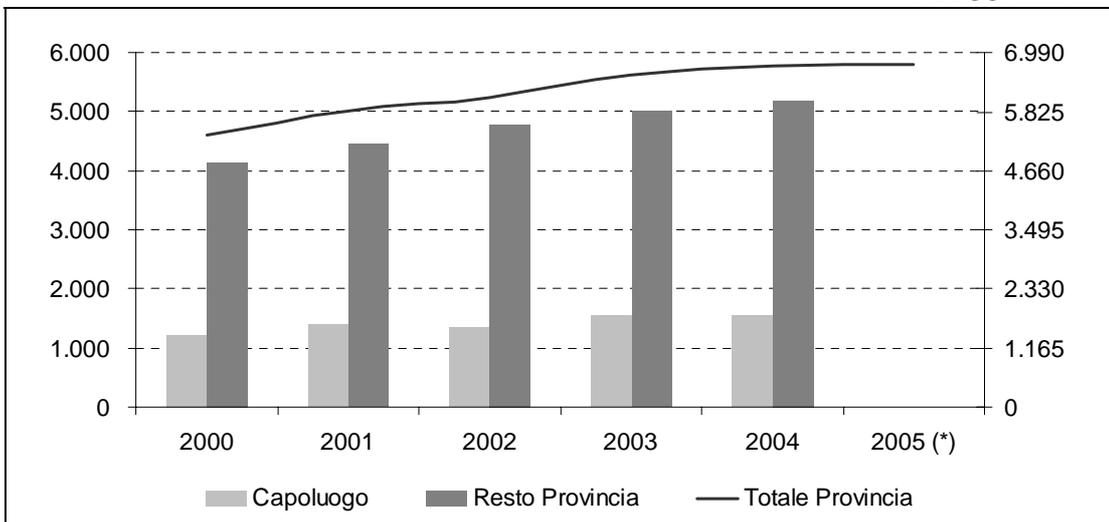
CONTRATTI DI COMPRAVENDITA D'IMMOBILI RESIDENZIALI

ASTI



Fonte: elaborazioni Cresme su dati OMI-Agenzia del Territorio
 (*) Stima CRESME sui dati del I semestre 2005 OMI-Agenzia del Territorio

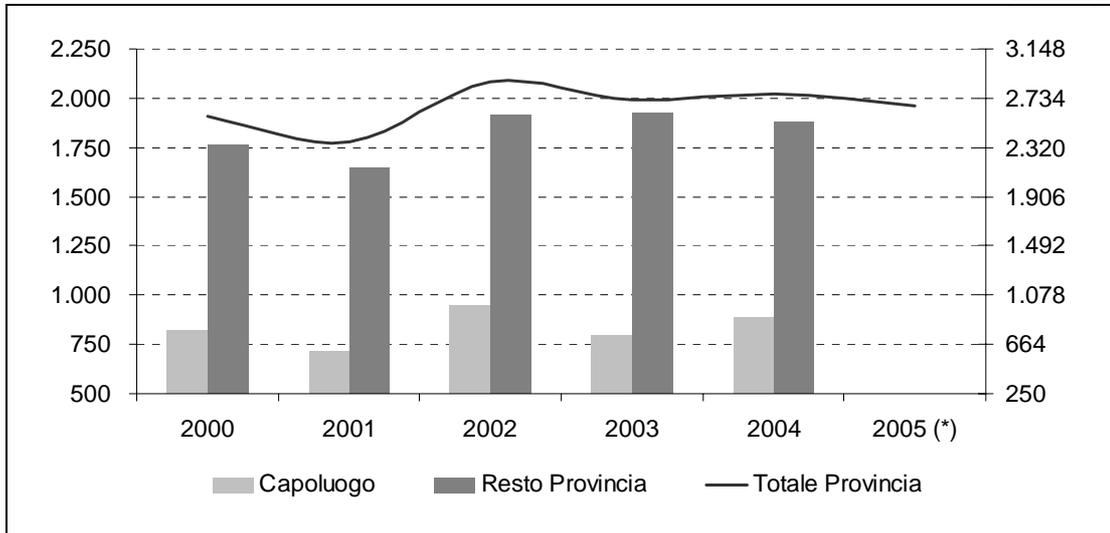
ALESSANDRIA



Fonte: elaborazioni Cresme su dati OMI-Agenzia del Territorio
 (*) Stima CRESME sui dati del I semestre 2005 OMI-Agenzia del Territorio

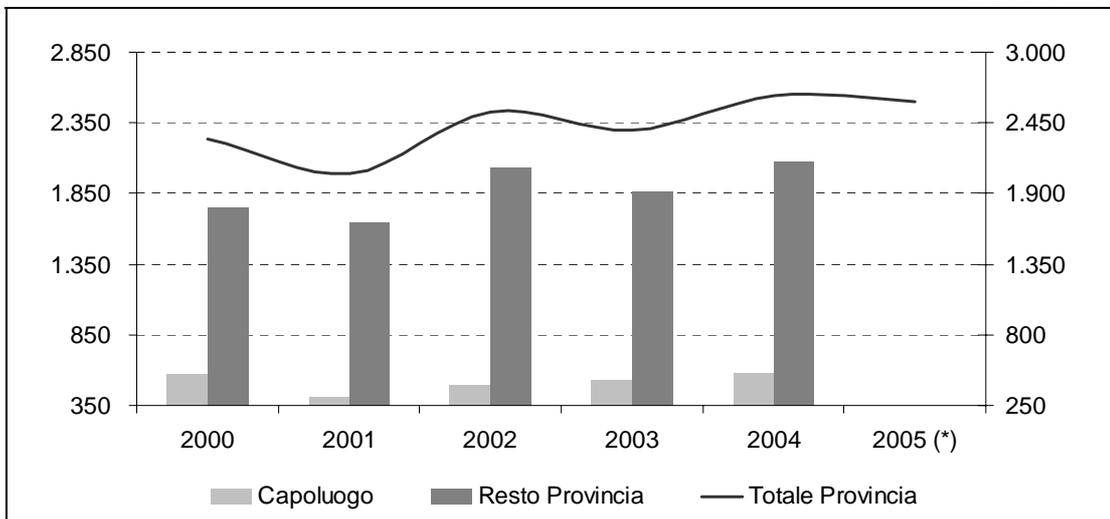
CONTRATTI DI COMPRAVENDITA D'IMMOBILI RESIDENZIALI

BIELLA



Fonte: elaborazioni Cresme su dati OMI-Agenzia del Territorio
 (*) Stima CRESME sui dati del I semestre 2005 OMI-Agenzia del Territorio

VERBANIA



Fonte: elaborazioni Cresme su dati OMI-Agenzia del Territorio
 (*) Stima CRESME sui dati del I semestre 2005 OMI-Agenzia del Territorio

2.4. I prezzi delle abitazioni

Sul fronte dei prezzi è opportuno fare una riflessione relativamente alle diverse modalità di osservazione del mercato. Le tre possibilità di rilevazione sono:

- Il prezzo dell'offerta
- Il prezzo della domanda
- Il prezzo effettivamente pagato a seguito della transazione

Ovviamente il prezzo dell'offerta e quello della domanda rappresentano le attese delle parti e solo il prezzo dell'incontro delle due componenti è l'indicatore migliore per il mercato. Negli ultimi mesi si è rilevata una crescente distanza tra l'offerta e la domanda con una eccessiva attesa di rivalutazione da parte di quest'ultima. In sintesi, il prezzo offerto non si incontra più (soprattutto nelle grandi città) con quanto la domanda è disposta o può spendere.

TORINO - I prezzi delle abitazioni (euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

ANNO	Area centrale di pregio		Area centrale di bassa qualità		Semicentro		Periferia di pregio		Periferia economica	
	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²
1992	2.849	-	1.207	-	1.488	-	2.446	-	812	-
1993	2.815	-5,5	1.193	-5,0	1.449	-6,4	2.182	-15,7	724	-14,3
1994	2.697	-8,5	1.143	-7,7	1.424	-5,3	2.192	-3,5	727	-3,3
1995	2.519	-12,5	1.067	-11,4	1.417	-5,6	2.359	2,3	782	2,1
1996	2.040	-24,3	864	-22,1	1.157	-21,4	2.066	-17,3	685	-15,7
1997	1.904	-9,1	807	-8,2	1.210	2,7	2.039	-3,3	676	-3,0
1998	1.904	-1,8	807	-1,7	1.157	-6,0	1.863	-11,2	618	-10,1
1999	2.009	3,8	845	3,0	1.193	1,4	1.933	2,0	636	1,2
2000	2.096	1,8	904	4,4	1.302	6,5	2.037	2,8	679	4,2
2001	2.280	5,8	992	6,8	1.379	3,1	2.163	3,3	738	5,8
2002	2.580	10,3	1.136	11,7	1.500	6,1	2.376	7,1	826	9,1
2003	2.766	4,3	1.220	4,5	1.633	5,9	2.540	4,0	880	3,7
2004	2.835	0,2	1.248	0,0	1.700	1,8	2.610	0,5	910	1,1
2005	2.851	-1,6	1.255	-1,6	1.710	-1,6	2.624	-1,7	915	-1,7

Fonte: elaborazione CRESME/SI su fonti varie

¹ : Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq, nei piani intermedi.

² : Rispetto all'anno precedente. Calcolata su valori deflazionati.

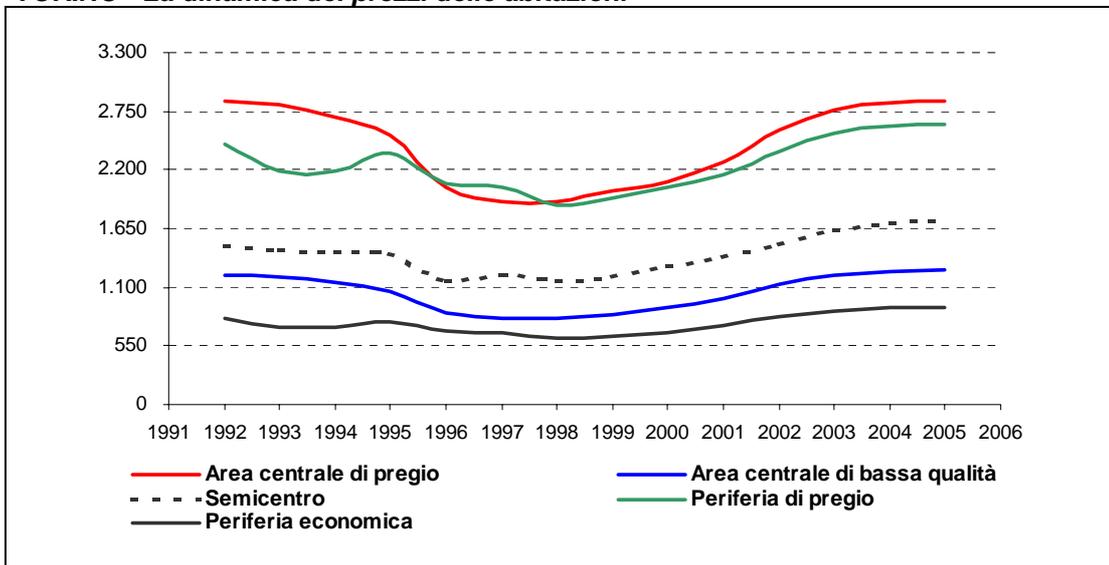
Il crescente scollamento tra la domanda e l'offerta potrebbe portare al blocco delle transazioni, ma a rendere non attuale questa ipotesi è l'entità degli sconti (fino al 18-20 per cento) che intervengono a riequilibrare il mercato. Se questa situazione si dovesse protrarre nel tempo si prefigura la transizione da un mercato fatto dai venditori a quello più favorevole ai compratori più accorti e abili nella trattativa.

Secondo le previsioni CRESME il 2005 dovrebbe risultare l'ultimo anno in cui si è registrato un incremento dei prezzi in valori costanti, in sostanza la crescita massima prevista per il prossimo anno è limitata al recupero dell'inflazione.

Ciò non esclude, in considerazione degli ultimi segnali provenienti dagli intermediari immobiliari, che il prossimo anno possa chiudersi con un calo reale dei prezzi delle case.

Inoltre, la minor dinamicità del mercato e la crescente sensazione della fine della fase ascendente, stanno stimolando una reimmissione sul mercato delle abitazioni acquistate per investimento negli anni scorsi. Chi vuole vendere una casa per realizzare il massimo, però, tende a sovrastimarne il valore creando una distorsione nella rilevazione dell'offerta.

TORINO - La dinamica dei prezzi delle abitazioni



Fonte: elaborazione CRESME/SI su fonti varie

ALESSANDRIA - I prezzi delle abitazioni (euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

ANNO	Area centrale di pregio		Area centrale di bassa qualità		Semicentro	
	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²
1992	880	-	700	-	620	-
1993	1.090	18,8	700	-3,9	620	-3,9
1994	1.090	-3,7	700	-3,7	620	-3,7
1995	1.110	-2,9	700	-5,1	620	-5,1
1996	1.210	5,3	930	28,4	720	12,2
1997	1.270	2,4	1.010	6,4	800	8,8
1998	1.240	-3,7	980	-4,2	830	1,4
1999	1.240	-1,7	930	-6,8	830	-1,7
2000	1.290	1,7	980	2,9	830	-2,4
2001	1.450	9,0	1.030	2,5	980	15,6
2002	1.600	7,9	1.300	22,7	1.200	19,3
2003	1.600	-2,7	1.300	-2,7	1.200	-2,7
2004	1.650	0,9	1.300	-2,2	1.200	-2,2
2005	1.620	-4,0	1.300	-2,2	1.150	-6,4

Fonte: elaborazione CRESME/SI su fonti varie

ASTI - I prezzi delle abitazioni (euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

ANNO	Area centrale di pregio		Area centrale di bassa qualità		Semicentro	
	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²
1992	980	-	750	-	610	-
1993	1.030	1,3	780	-0,5	590	-5,9
1994	1.030	-4,0	780	-3,7	590	-3,7
1995	1.030	-5,6	800	-1,9	590	-5,1
1996	1.240	17,0	930	11,7	670	8,7
1997	1.340	7,1	1.090	14,6	720	5,9
1998	1.450	6,5	1.090	-1,7	780	5,4
1999	1.240	-15,7	1.090	-1,7	850	8,1
2000	1.290	1,7	1.140	2,1	930	6,5
2001	1.500	12,9	1.190	1,8	980	2,6
2002	1.700	10,6	1.400	14,9	1.200	19,3
2003	1.800	3,0	1.400	-2,7	1.200	-2,7
2004	1.600	-13,1	1.200	-16,2	1.000	-18,5
2005	1.750	7,1	1.200	-2,2	1.000	-2,2

Fonte: elaborazione CRESME/SI su fonti varie

¹ : Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq, nei piani intermedi.

² : Rispetto all'anno precedente. Calcolata su valori deflazionati.

BIELLA - I prezzi delle abitazioni (euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

ANNO	Area centrale di pregio		Area centrale di bassa qualità		Semicentro	
	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²
1992	860	-	580	-	430	-
1993	930	4,7	620	2,6	470	3,0
1994	930	-4,0	620	-3,7	520	6,9
1995	1.030	5,9	670	2,7	540	-0,3
1996	1.030	-4,1	720	3,7	670	19,2
1997	1.290	25,1	1.030	40,4	830	20,9
1998	1.290	-1,8	1.030	-1,7	850	1,4
1999	1.290	-1,7	1.030	-1,7	900	4,3
2000	1.340	1,5	1.140	7,3	980	5,9
2001	1.420	2,9	1.090	-7,1	930	-7,8
2002	1.700	16,7	1.200	7,8	1.000	4,8
2003	1.300	-25,6	1.200	-2,7	1.000	-2,7
2004	1.300	-2,2	1.200	-2,2	1.000	-2,2
2005	1.440	8,6	1.300	6,0	1.100	7,6

Fonte: elaborazione CRESME/SI su fonti varie

CUNEO - I prezzi delle abitazioni (euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

ANNO	Area centrale di pregio		Area centrale di bassa qualità		Semicentro	
	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²
1992	1.030	-	830	-	470	-
1993	1.340	27,5	1.030	20,2	670	38,7
1994	1.420	2,1	1.060	-1,2	670	-3,7
1995	1.420	-5,6	1.160	4,1	780	9,6
1996	1.500	1,7	1.090	-10,1	780	-3,8
1997	1.500	-1,9	980	-11,2	720	-8,3
1998	1.540	0,9	1.010	0,9	750	1,9
1999	1.560	0,0	1.020	-0,4	750	-1,7
2000	1.580	-1,6	1.290	23,5	920	19,4
2001	1.680	3,7	1.300	-1,7	960	1,3
2002	1.900	10,4	1.300	-2,8	1.000	2,1
2003	2.200	12,7	1.500	12,3	1.000	-2,7
2004	2.200	-2,2	1.500	-2,2	1.000	-2,2
2005	2.200	-2,2	1.500	-2,2	1.000	-2,2

Fonte: elaborazione CRESME/SI su fonti varie

¹ : Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq, nei piani intermedi.² : Rispetto all'anno precedente. Calcolata su valori deflazionati.

NOVARA - I prezzi delle abitazioni (euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

ANNO	Area centrale di pregio		Area centrale di bassa qualità		Semicentro	
	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²
1992	960	-	670	-	570	-
1993	1.030	4,4	720	3,6	620	4,9
1994	1.030	-4,0	720	-3,7	620	-3,7
1995	1.030	-5,6	720	-5,1	620	-5,1
1996	1.030	-4,1	850	13,4	620	-3,8
1997	1.240	19,6	1.140	31,0	830	30,9
1998	1.450	16,2	1.140	-1,7	830	-1,7
1999	1.340	-8,7	1.030	-10,6	830	-1,7
2000	1.340	-2,4	1.030	-2,4	880	3,7
2001	1.520	10,4	1.240	16,7	1.090	20,2
2002	1.900	21,6	1.400	10,2	1.100	-1,2
2003	1.600	-18,1	1.100	-23,6	1.000	-11,5
2004	1.700	3,9	1.300	15,6	1.000	-2,2
2005	1.650	-5,0	1.350	1,7	1.000	-2,2

Fonte: elaborazione CRESME/SI su fonti varie

VERCELLI - I prezzi delle abitazioni (euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

ANNO	Area centrale di pregio		Area centrale di bassa qualità		Semicentro	
	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²
1992	830	-	620	-	490	-
1993	620	-30,6	570	-11,9	440	-14,1
1994	800	26,9	670	13,8	540	19,0
1995	960	14,4	650	-8,7	490	-14,1
1996	1.030	4,5	670	0,0	520	1,1
1997	930	-12,7	750	9,7	620	18,0
1998	1.290	40,1	830	8,4	720	14,7
1999	930	-29,2	830	-1,7	670	-8,7
2000	1.030	8,4	830	-2,4	670	-2,4
2001	1.030	-2,7	880	3,4	720	4,8
2002	1.000	-5,6	800	-11,2	700	-5,6
2003	1.200	16,8	900	9,5	800	11,2
2004	1.100	-10,3	750	-18,5	650	-20,5
2005	1.200	6,7	800	3,9	700	4,7

Fonte: elaborazione CRESME/SI su fonti varie

¹ : Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq, nei piani intermedi.² : Rispetto all'anno precedente. Calcolata su valori deflazionati.

VERBANIA - I prezzi delle abitazioni (euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

ANNO	Area centrale di pregio		Area centrale di bassa qualità		Semicentro	
	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²
1992	1.100	-	870	-	730	-
1993	1.200	4,8	930	2,6	790	3,1
1994	1.240	-0,3	970	0,9	820	0,9
1995	1.270	-3,0	990	-3,1	840	-3,0
1996	1.340	1,9	1.080	5,2	930	6,0
1997	1.420	4,6	1.160	5,1	990	4,7
1998	1.440	-0,6	1.170	-0,4	1.010	0,8
1999	1.450	-1,3	1.190	-0,4	1.030	0,4
2000	1.630	9,8	1.210	-0,3	1.110	4,8
2001	1.700	1,9	1.450	15,9	1.190	4,1
2002	2.000	14,4	1.600	7,9	1.300	6,7
2003	1.900	-7,6	1.600	-2,7	1.300	-2,7
2004	2.000	3,2	1.600	-2,2	1.200	-9,7
2005	2.050	0,3	1.600	-2,2	1.290	5,3

Fonte: elaborazione CRESME/SI su fonti varie

¹ : Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq, nei piani intermedi.

² : Rispetto all'anno precedente. Calcolata su valori deflazionati.

2.5. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare

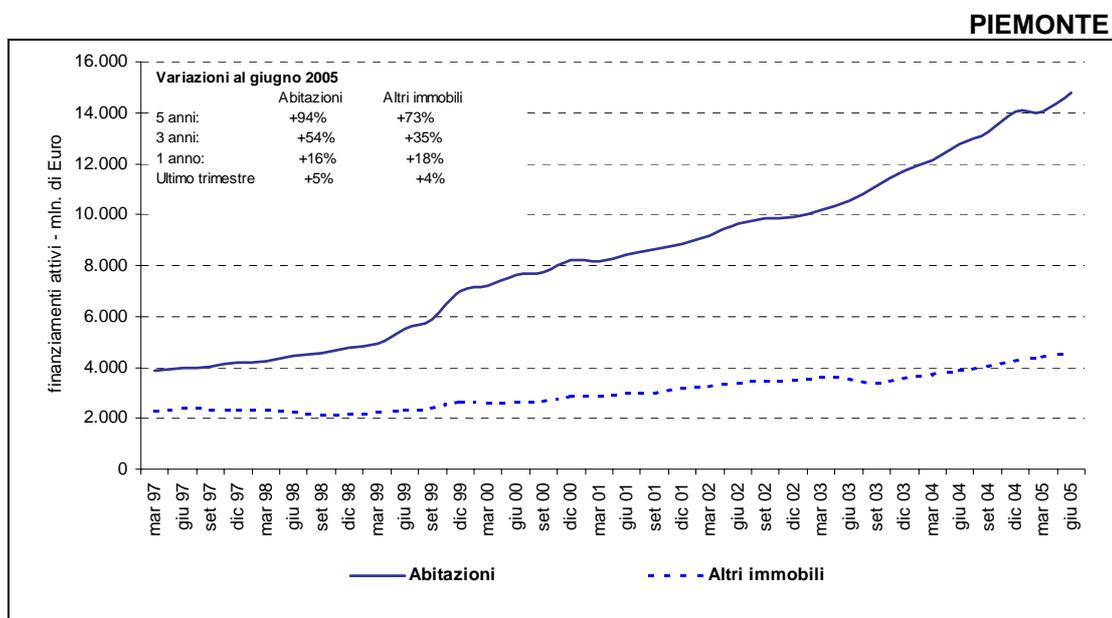
L'indebitamento per l'acquisto immobiliare **crece nel primo semestre 2005: +5,5%**, ma l'incremento risulta inferiore a quello degli ultimi tre anni.

In estrema sintesi i dati della Banca d'Italia indicano un rallentamento di quella crescita inarrestabile dei finanziamenti destinati ad acquistare case.

Cresce la consistenza complessiva dei mutui, tra giugno 2004 e giugno 2005: +16,0%; mentre, negli ultimi due trimestri si ha rispettivamente un andamento stazionario e un incremento del +5,5%.

Proprio quest'ultimo dato potrebbe essere interpretato a favore di una ripresa del mercato, ma data l'elevata ciclicità delle nuove erogazioni tale dato dovrà essere letto successivamente al prossimo aggiornamento.

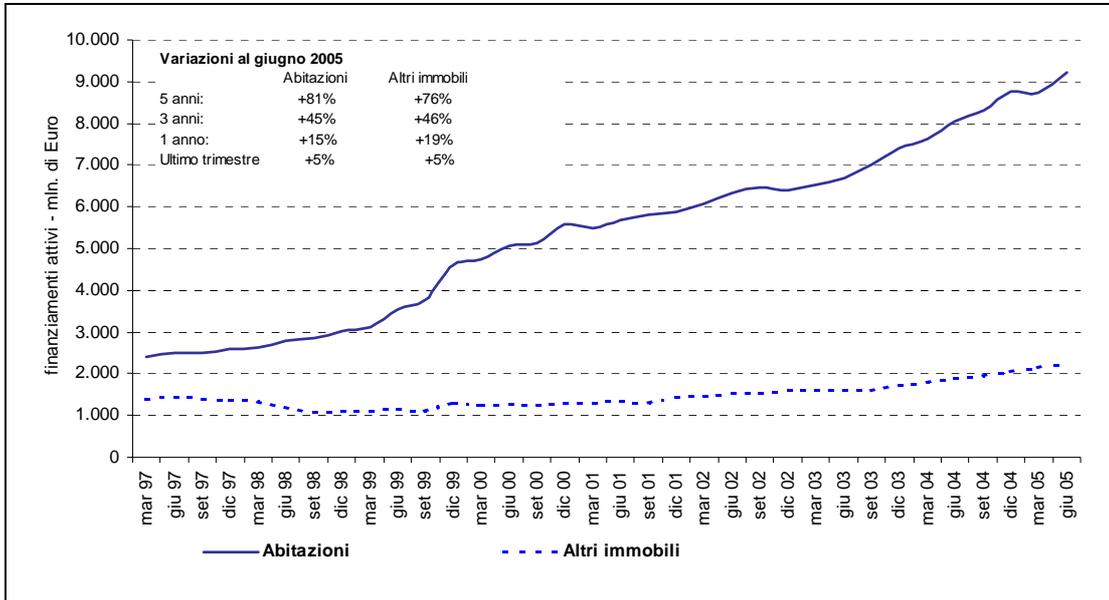
SALDO E INCREMENTO NEL PERIODO '97- 2005



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

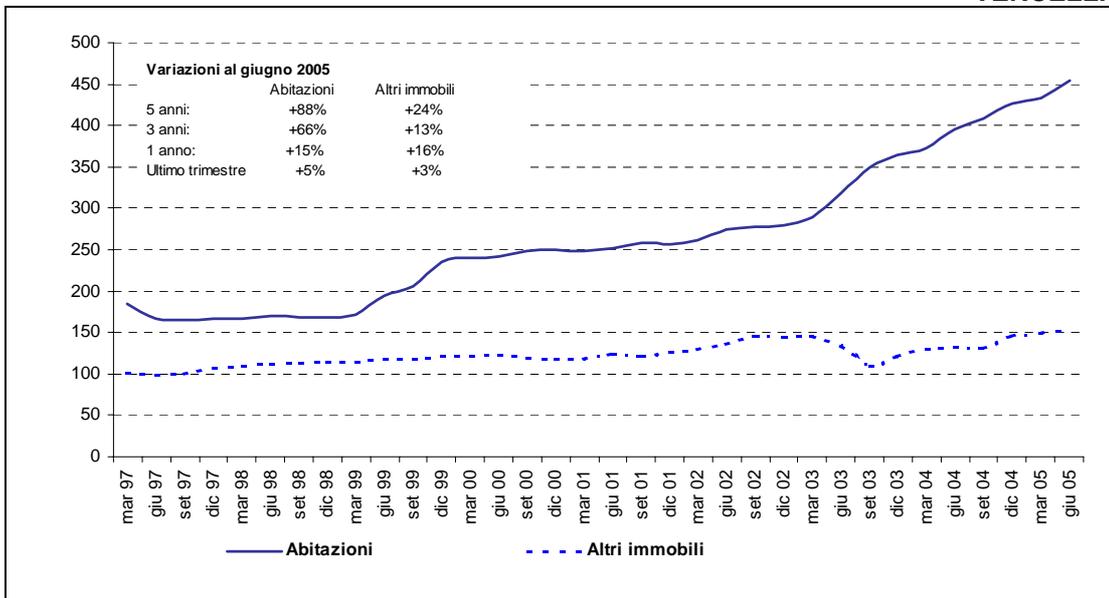
SALDO E INCREMENTO NEL PERIODO '97- 2005

TORINO



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

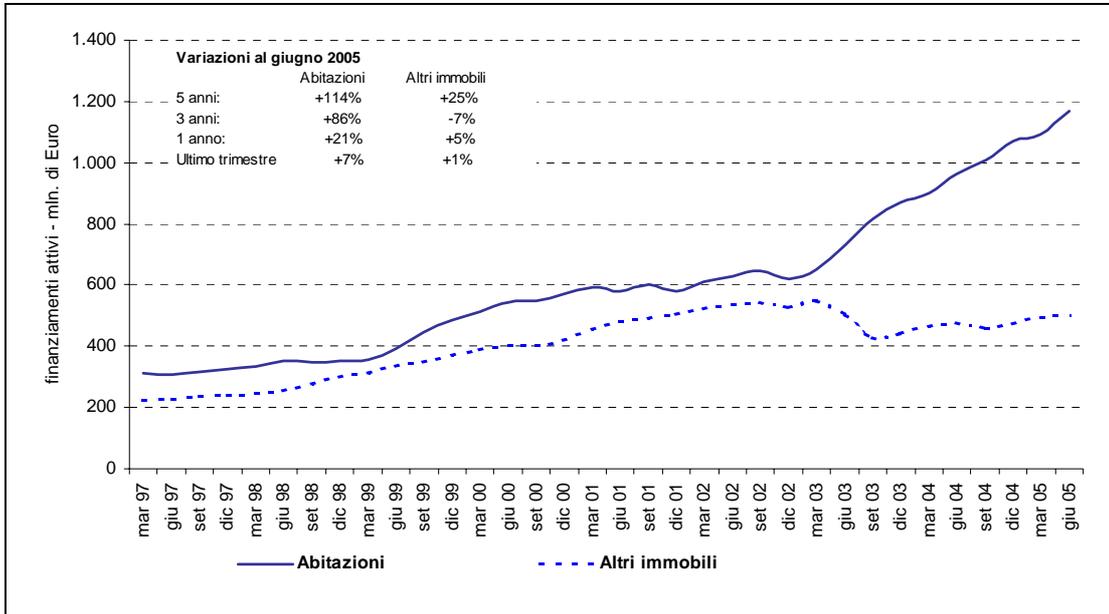
VERCELLI



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

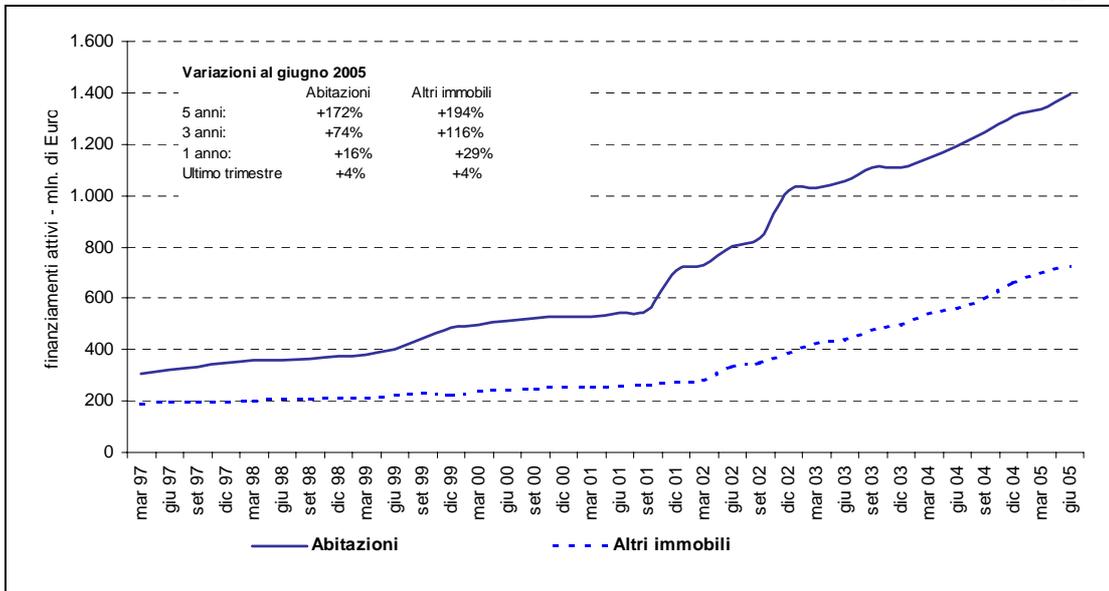
SALDO E INCREMENTO NEL PERIODO '97- 2005

NOVARA



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

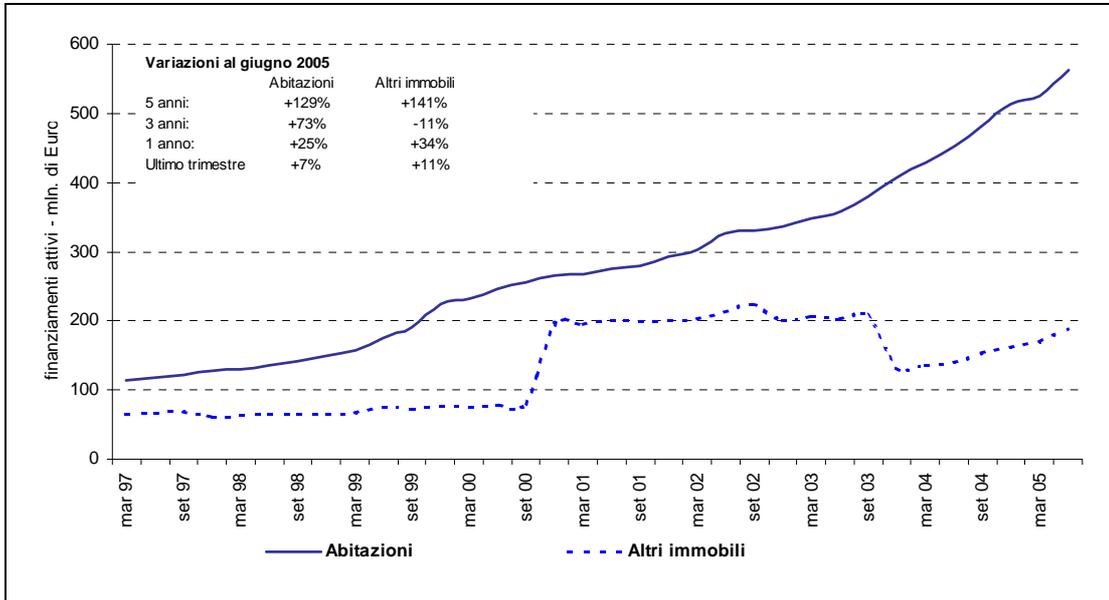
CUNEO



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

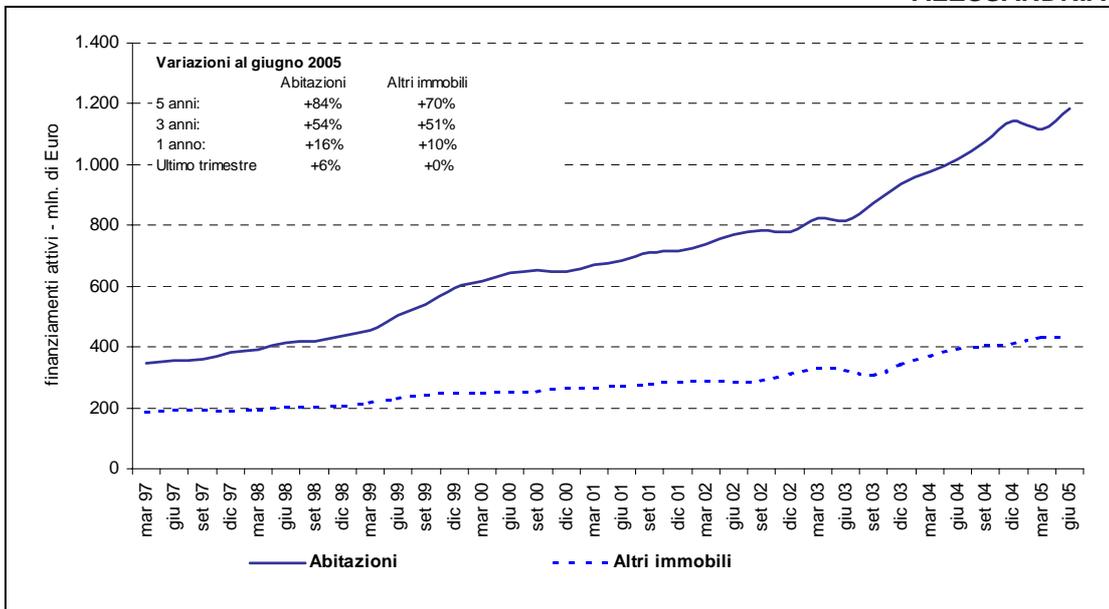
SALDO E INCREMENTO NEL PERIODO '97- 2005

ASTI



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

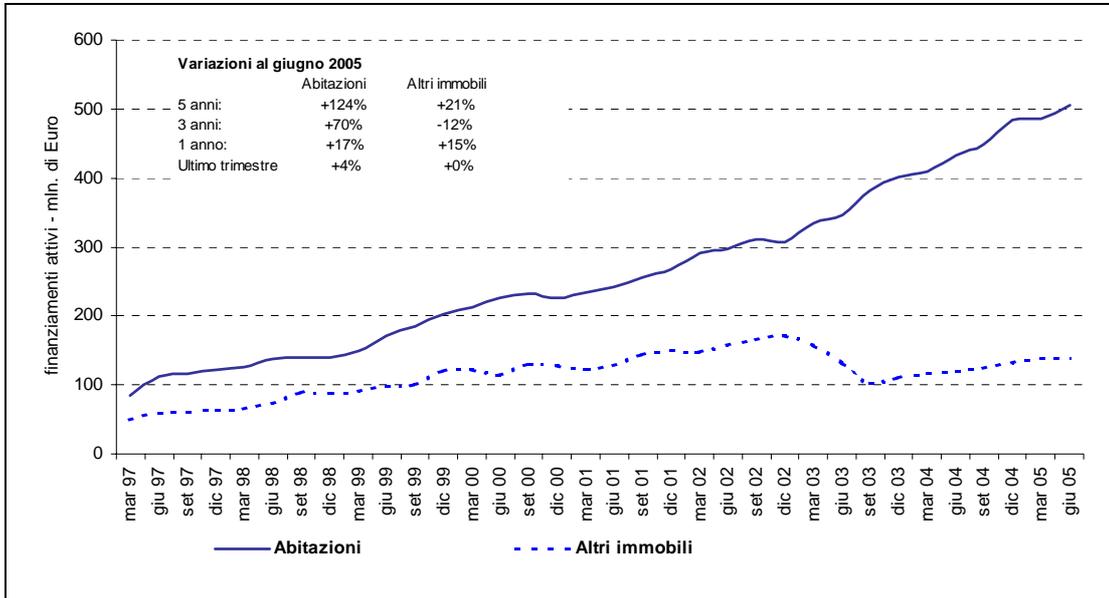
ALESSANDRIA



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

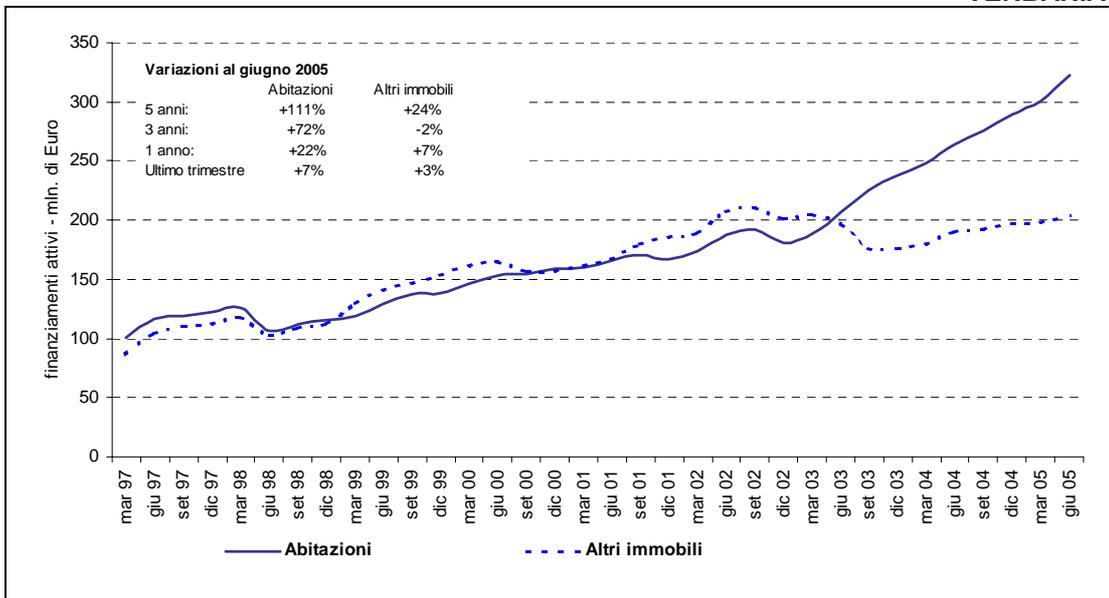
SALDO E INCREMENTO NEL PERIODO '97- 2005

BIELLA



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

VERBANIA

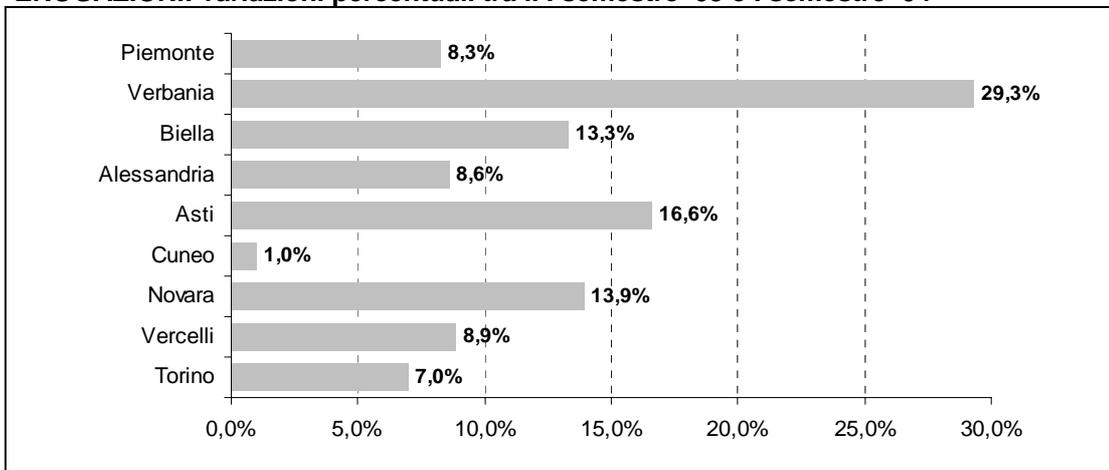


Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

□ **Il saldo fra l'erogazione e l'estinzione dei mutui ipotecari**

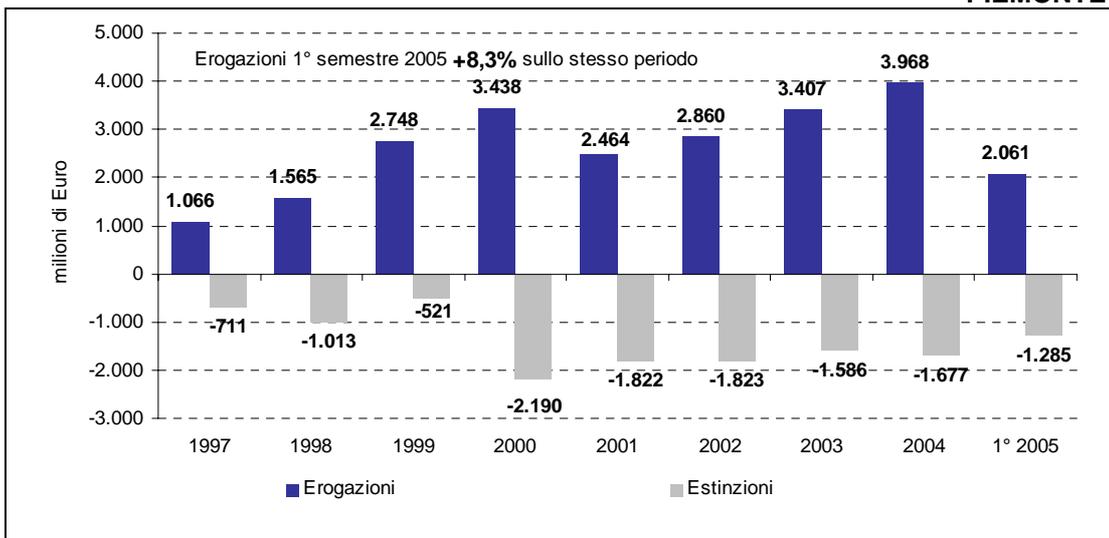
Le erogazioni crescono costantemente dal 2001 al 2004 (+61,0%), raggiungendo nel 2004 circa 3.970 milioni d'Euro: il 60,4% di tale importo ha interessato la sola provincia di Torino. E' prevista una crescita anche nel 2005, avendo registrato una variazione percentuale nel primo semestre, del +8,3%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

EROGAZIONI: variazioni percentuali tra il I semestre '05 e I semestre '04



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

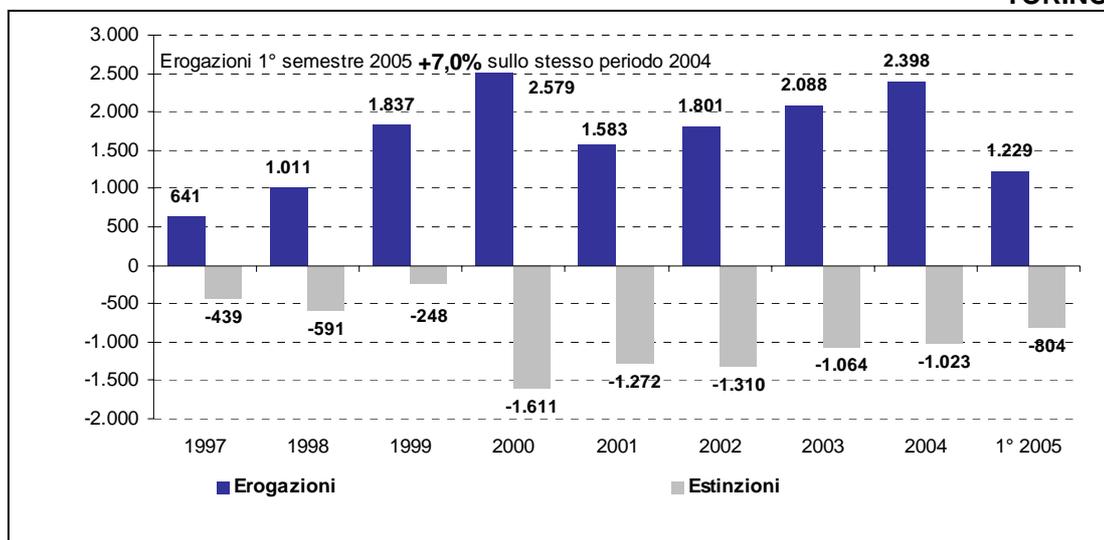
PIEMONTE



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

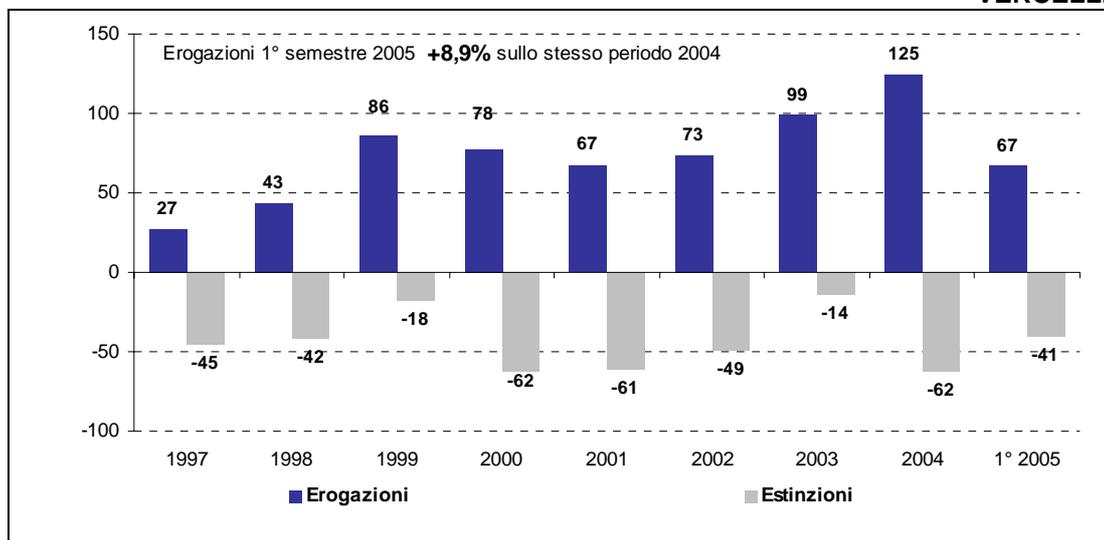
EROGAZIONI ED ESTINZIONE DI MUTUI

TORINO



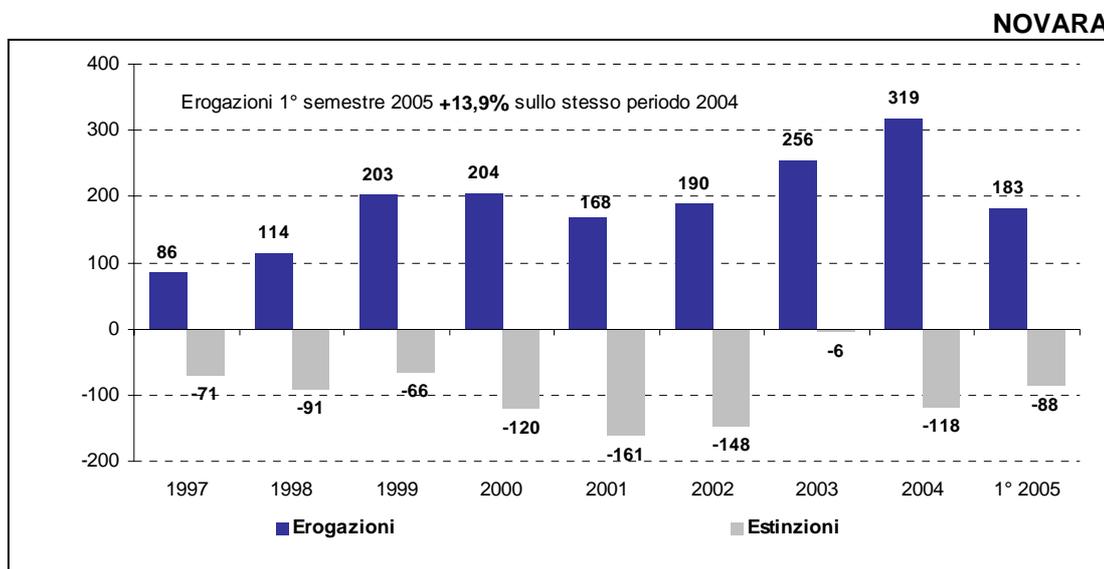
Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

VERCELLI

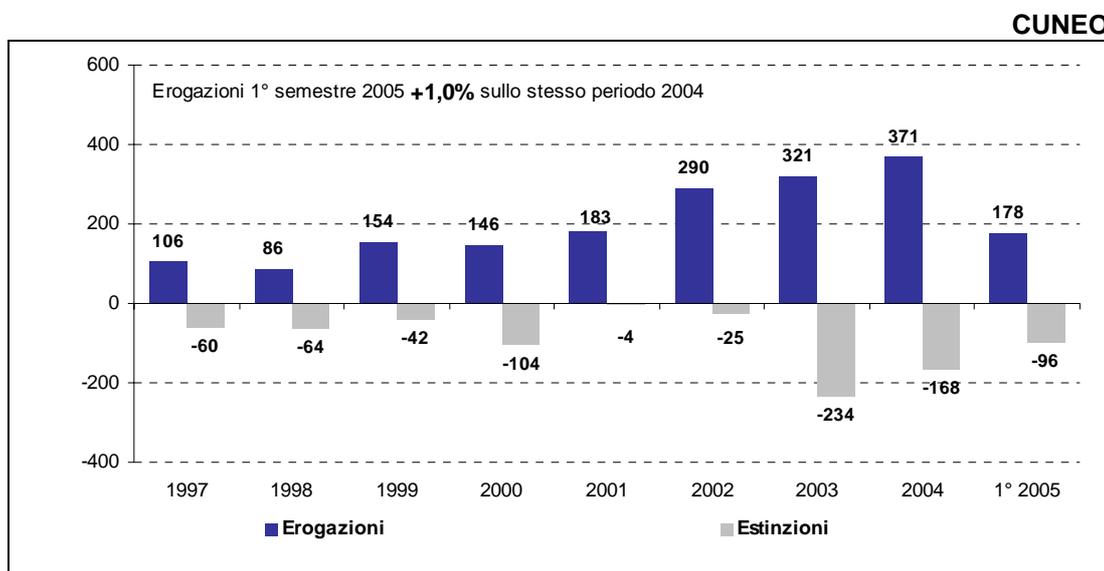


Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

EROGAZIONI ED ESTINZIONE DI MUTUI



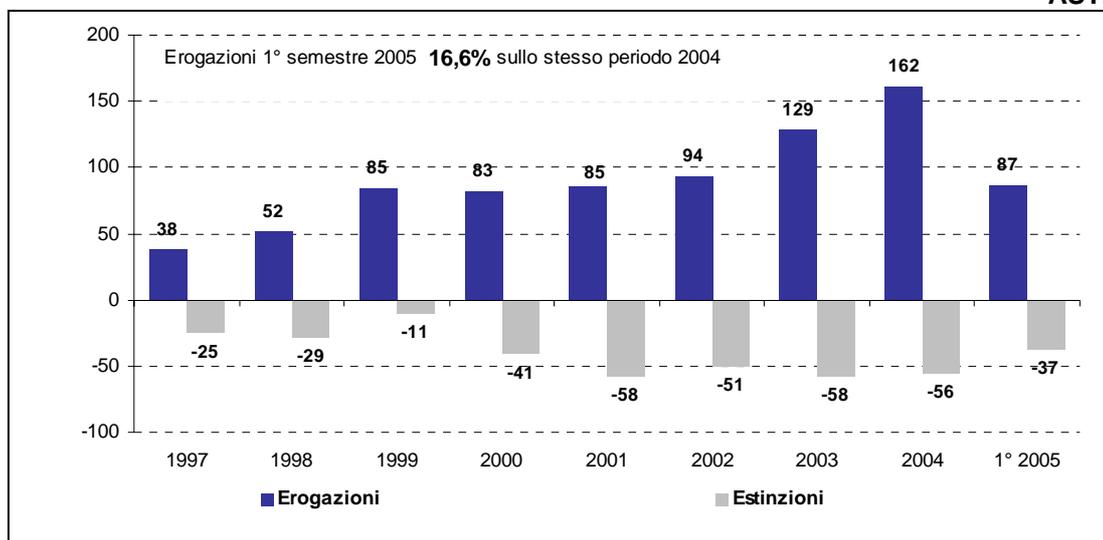
Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

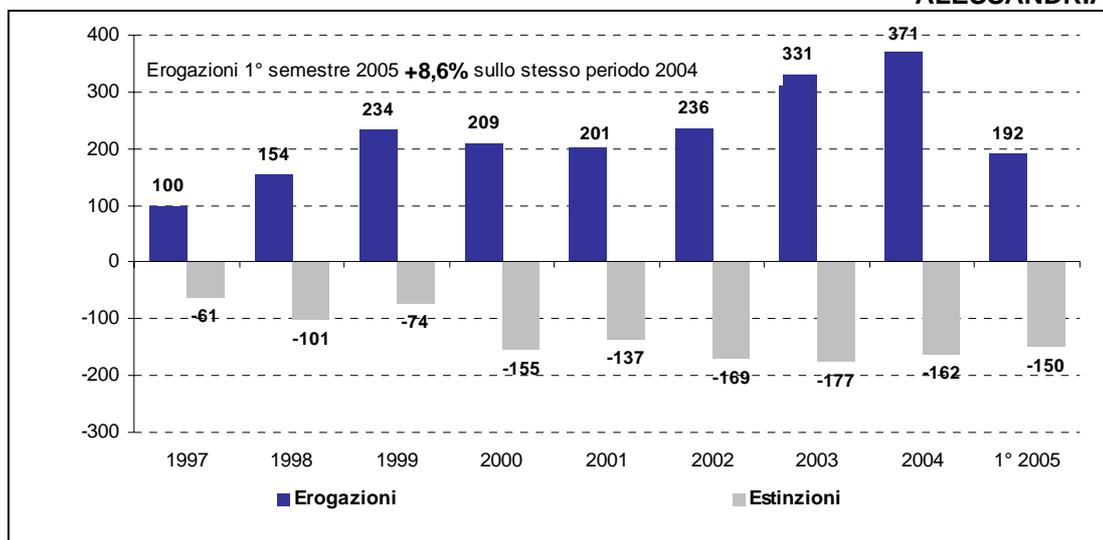
EROGAZIONI ED ESTINZIONE DI MUTUI

ASTI



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

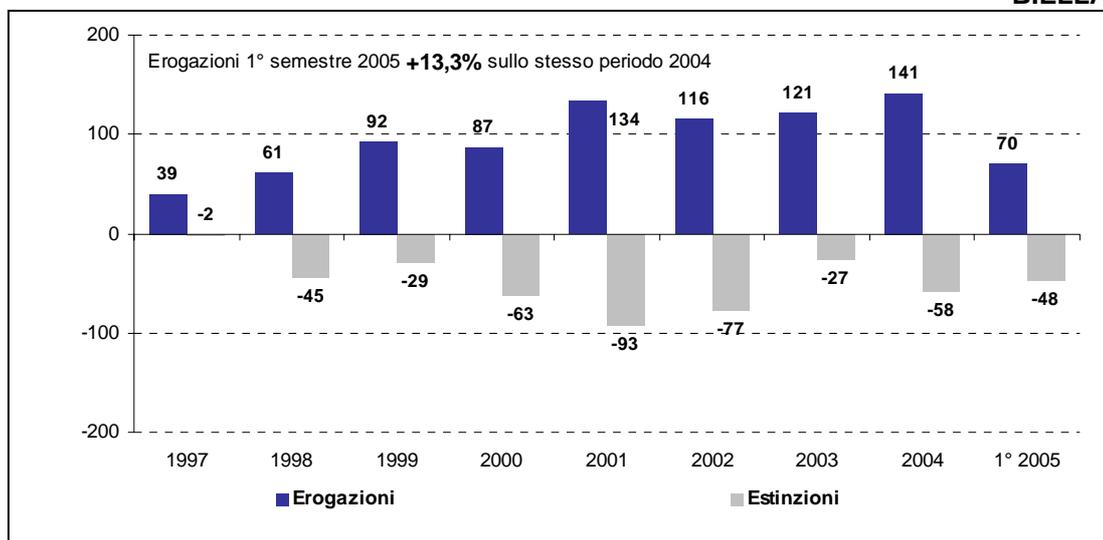
ALESSANDRIA



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

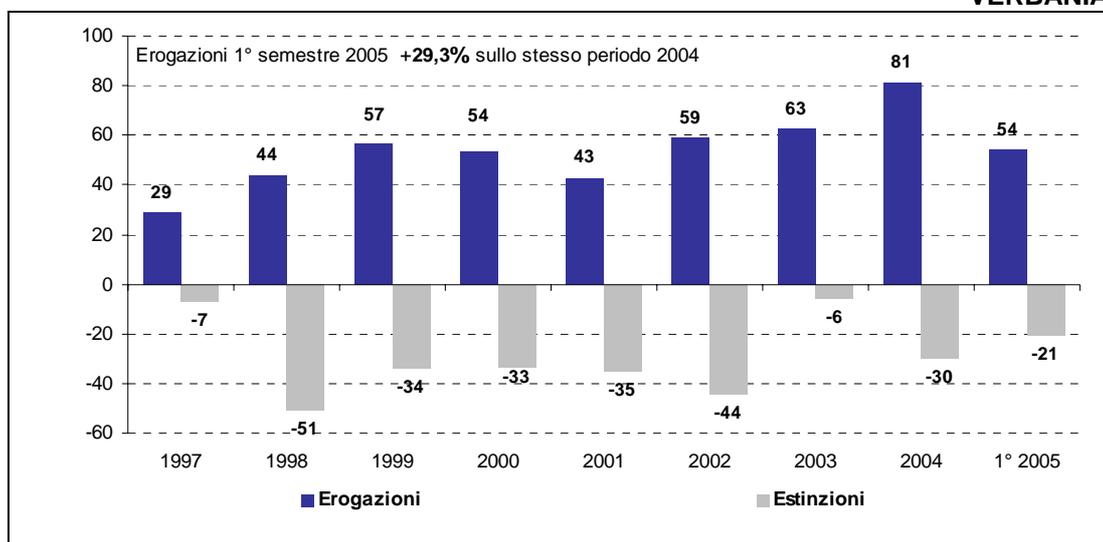
EROGAZIONI ED ESTINZIONE DI MUTUI

BIELLA



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

VERBANIA



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia

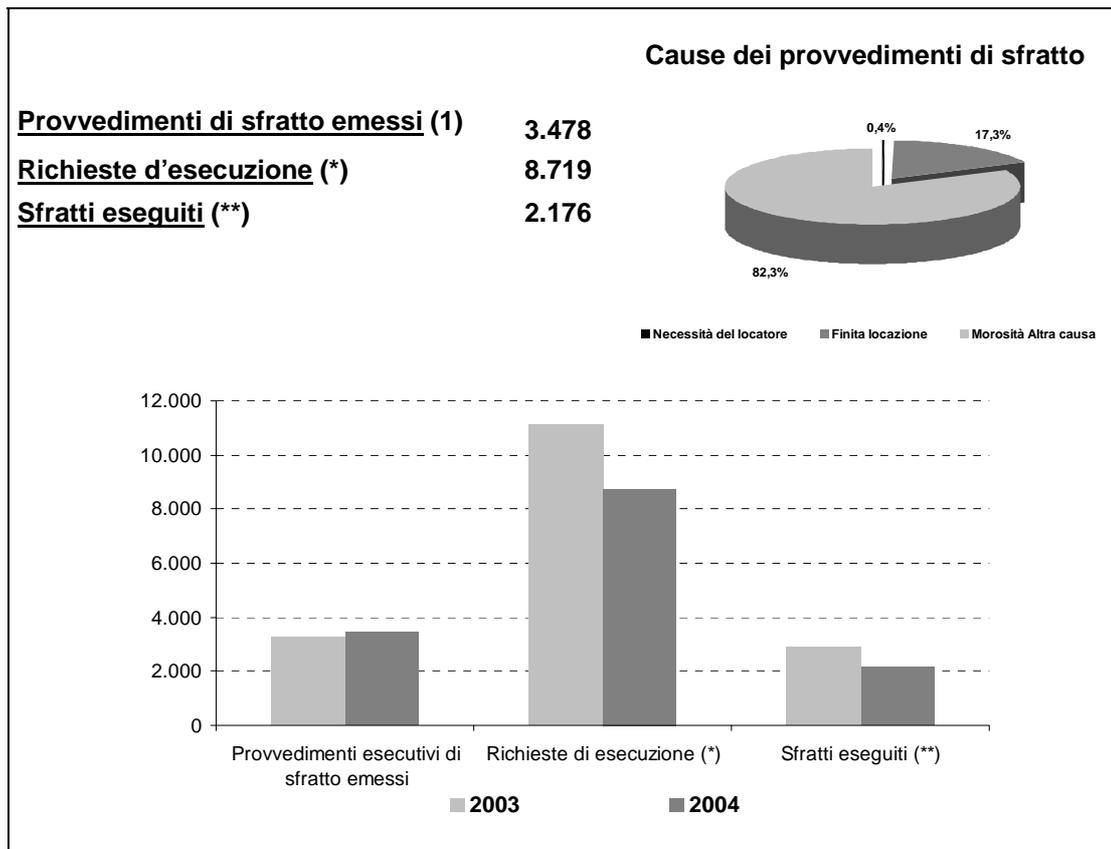
2.6. I provvedimenti di sfratto

In Piemonte sono stati emessi circa 3.480 provvedimenti di sfratto, con una **crescita del +6,4%**, rispetto l'anno precedente: il 43,1% nella sola provincia di Torino.

Diminuiscono le richieste d'esecuzione e gli **sfratti eseguiti: rispettivamente del -21,5% e del -24,8%**.

La provincia di Torino, con un incremento del +29,1%, raggiunge i quasi 1.500 provvedimenti di sfratti emessi nel 2004; risultando al **quarto posto, rispetto alle province dei grandi comuni, per il numero di sfratti emessi sul numero delle famiglie residenti** dell'anno in questione: 1 sfratto ogni 663 famiglie. Risultano in calo le richieste d'esecuzione, -33,0%, e gli sfratti eseguiti, -37,9%.

PIEMONTE



Fonte: elaborazioni e valutazioni CRESME su dati Ministero dell'Interno ("Andamento delle procedure di rilascio d'immobili ad uso abitativo", Agg. Agosto 2005)

(1) Dati incompleti, relativi alla provincia di Torino; (*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario; (**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario.

Provvedimenti esecutivi di sfratti emessi, richieste d'esecuzione e sfratti eseguiti nel 2004-regioni

REGIONI	Provvedimenti esecutivi di sfratti emessi				Richieste d'esecuzione (*)		Sfratti eseguiti (**)		
	Necessità del locatore	Finita locazione	Morosità Altra causa	Totale	Variaz. % annua al 2003	Totale	Variaz. % annua al 2003	Totale	Variaz. % annua al 2003
PIEMONTE	14	601	2.863	3.478	6,4	8.719	-21,5	2.176	-24,8
Valle d'Aosta	0	17	85	102	-15,7	165	24,1	27	-3,6
Lombardia	54	2.712	4.733	7.499	20,6	17.078	-37,6	6.349	29,1
Trentino A. A.	22	165	273	460	16,2	355	29,1	173	25,4
Veneto	3	548	2.057	2.608	29,2	1.549	-5,1	874	-14,2
Friuli V. G.	5	354	816	1.175	19,1	1.922	19,3	687	19,5
Liguria	4	441	1.513	1.958	23,9	3.726	8,8	1.139	0,9
Emilia Romagna	43	806	3.381	4.230	4,6	6.339	8,1	2.052	11,8
Toscana	95	1.139	2.198	3.432	14,2	5.971	34,7	1.578	7,6
Umbria	5	80	418	503	17,3	262	-13,0	154	0,7
Marche	94	116	506	716	19,3	1.208	-6,9	497	9,5
Lazio	80	2.572	4.283	6.935	46,0	12.339	-2,9	3.237	2,7
Abruzzo	0	107	489	596	1,5	442	29,2	307	-8,4
Molise	1	61	42	104	-7,1	550	43,2	119	205,1
Campania	105	1.416	1.817	3.338	-2,4	6.422	33,0	1.875	20,9
Puglia	20	471	1.418	1.909	-28,5	1.460	-13,6	464	-13,3
Basilicata	19	42	147	208	60,0	259	58,9	47	-11,3
Calabria	47	100	294	441	41,8	524	30,0	326	80,1
Sicilia	16	601	3.156	3.773	9,6	5.015	60,0	1.526	37,7
Sardegna	0	100	327	427	-4,5	450	41,1	173	15,3
ITALIA	627	12.449	30.816	43.892	13,9	74.755	-8,2	23.780	9,5

Fonte: elaborazioni e valutazioni CRESME su dati Ministero dell'Interno ("Andamento delle procedure di rilascio d'immobili ad uso abitativo", Agg. Agosto 2005)

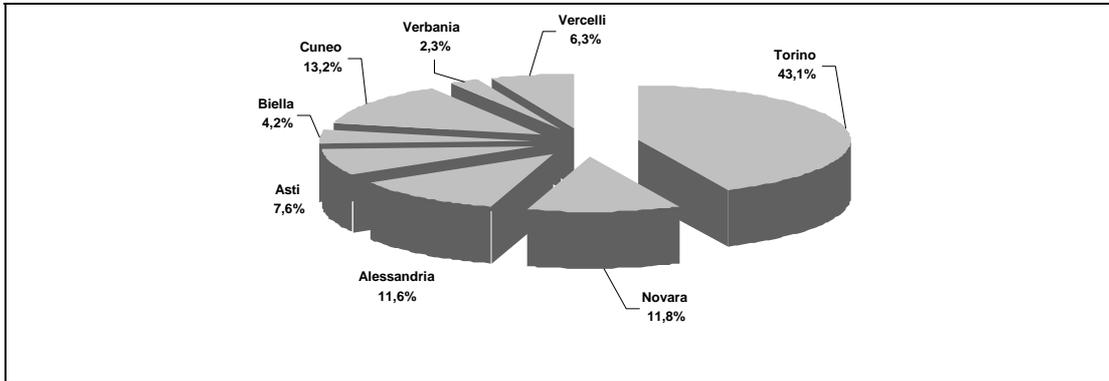
Nota: per l'anno 2004 non sono pervenuti i dati relativi alle province d'Arezzo, Terni e Siracusa; sono incompleti i dati per le province di Torino, Milano, Venezia, Savona, Grosseto, Napoli, Bari, Foggia, Catanzaro e Sassari.

(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI – 2004

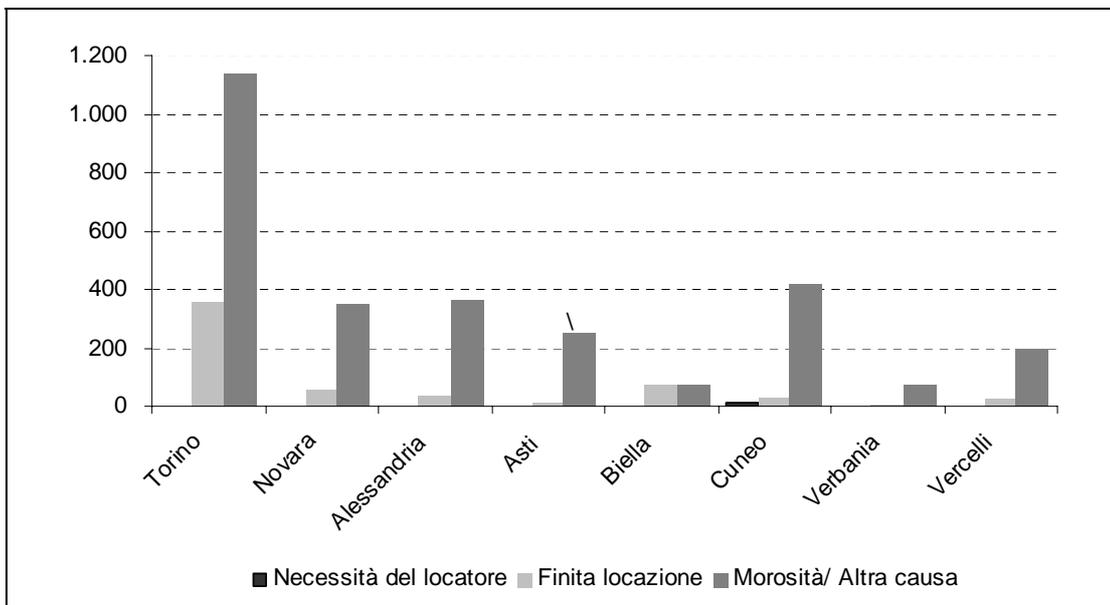
SUDDIVISIONE PROVINCIALE



Fonte: elaborazioni e valutazioni CRESME su dati Ministero dell'Interno ("Andamento delle procedure di rilascio d'immobili ad uso abitativo", Agg. Agosto 2005)

La maggior causa di sfratto è da imputare a fenomeni di morosità, o ad altre cause che non siano quelle di finita locazione o necessità del locatore.

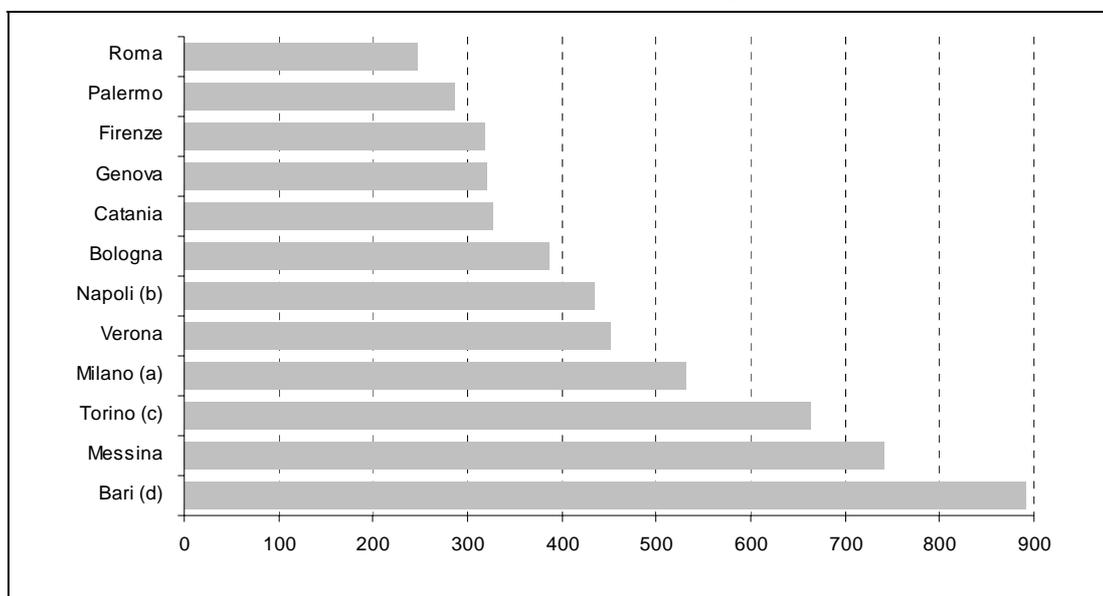
CAUSE DEI PROVVEDIMENTI DI SFRATTO



Fonte: elaborazioni e valutazioni CRESME su dati Ministero dell'Interno ("Andamento delle procedure di rilascio d'immobili ad uso abitativo", Agg. Agosto 2005)

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI - 2004

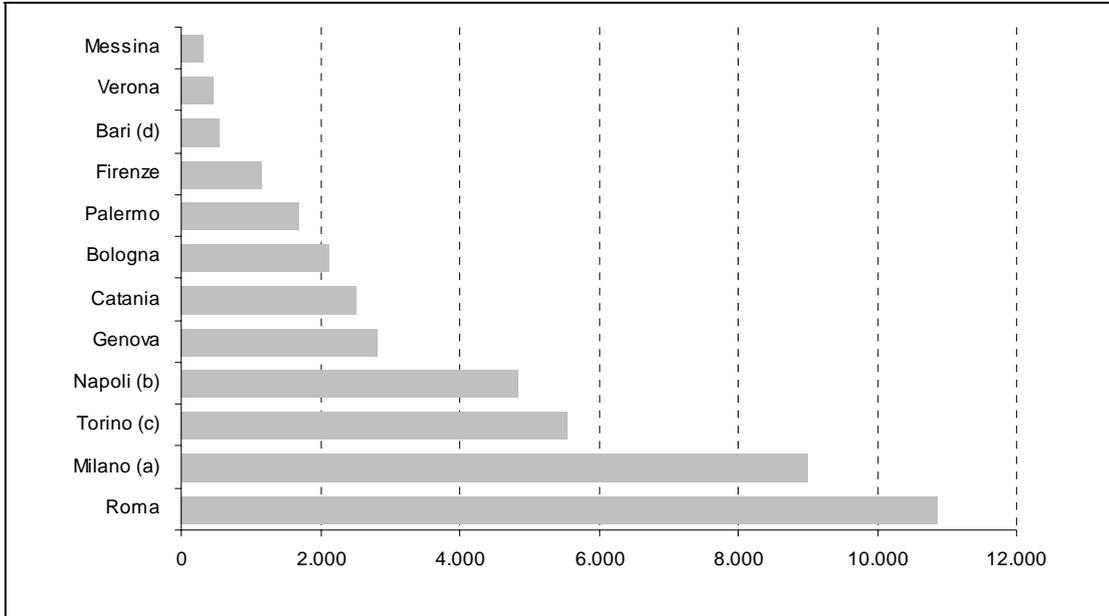
GRANDI COMUNI - UNO SFRATTO/NUMERO FAMIGLIE RESIDENTI



Fonte: elaborazioni e valutazioni CRESME su dati Ministero dell'Interno ("Andamento delle procedure di rilascio d'immobili ad uso abitativo", Agg. Agosto 2005) e su dati ISTAT: Famiglie residenti nel 2004 (a) - Il Tribunale di Milano ha comunicato alla Prefettura - U.T.G. che il dato relativo alle richieste d'esecuzione dal mese d'aprile 2004 non è più disponibile; (b) - Dati incompleti; (c) - Dati incompleti; (d) - Non pervenuti i dati relativi al comune capoluogo.

RICHIESTE D'ESECUZIONE SFRATTI- 2004

GRANDI COMUNI

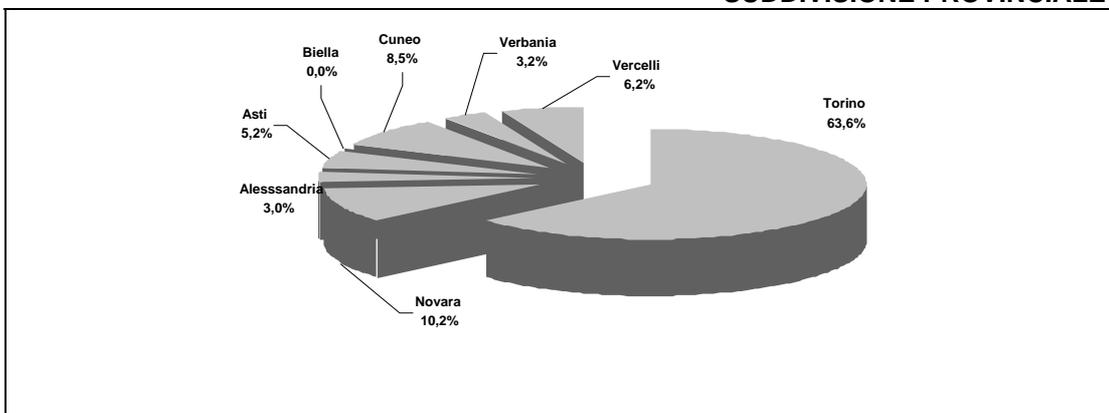


Fonte: elaborazioni e valutazioni CRESME su dati Ministero dell'Interno ("Andamento delle procedure di rilascio d'immobili ad uso abitativo", Agg. Agosto 2005)

(a) - Il Tribunale di Milano ha comunicato alla Prefettura - U.T.G. che il dato relativo alle richieste d'esecuzione dal mese d'aprile 2004 non è più disponibile; (b) - Dati incompleti; (c) - Dati incompleti; (d) - Non pervenuti i dati relativi al comune capoluogo.

Alla provincia di Torino spetta la percentuale più elevata delle richieste di sfratto e degli sfratti eseguiti, seguita dalle province di Novara e di Cuneo.

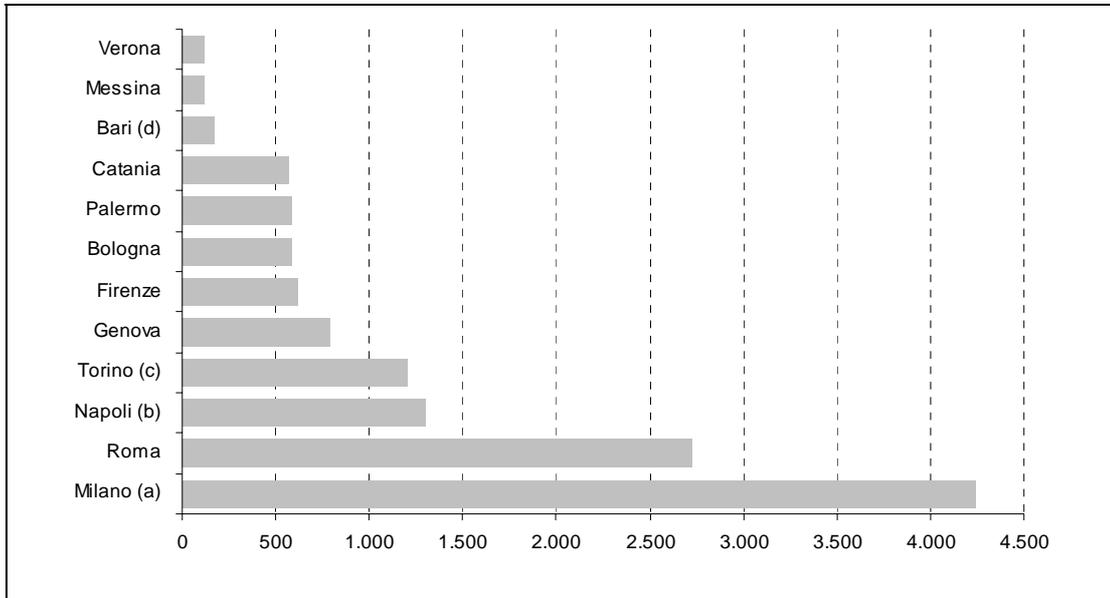
SUDDIVISIONE PROVINCIALE



Fonte: elaborazioni e valutazioni CRESME su dati Ministero dell'Interno ("Andamento delle procedure di rilascio d'immobili ad uso abitativo", Agg. Agosto 2005)

SFRATTI ESEGUITI – 2004

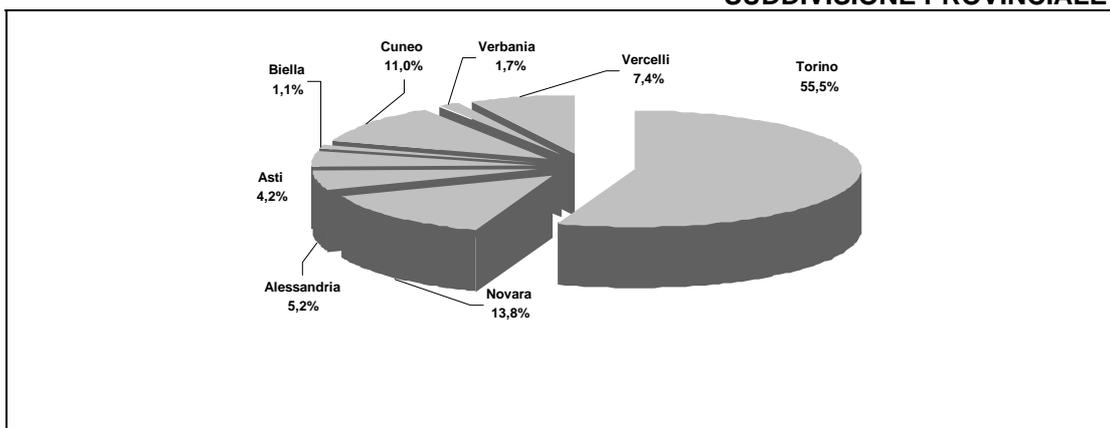
GRANDI COMUNI



Fonte: elaborazioni e valutazioni CRESME su dati Ministero dell'Interno ("Andamento delle procedure di rilascio d'immobili ad uso abitativo", Agg. Agosto 2005)

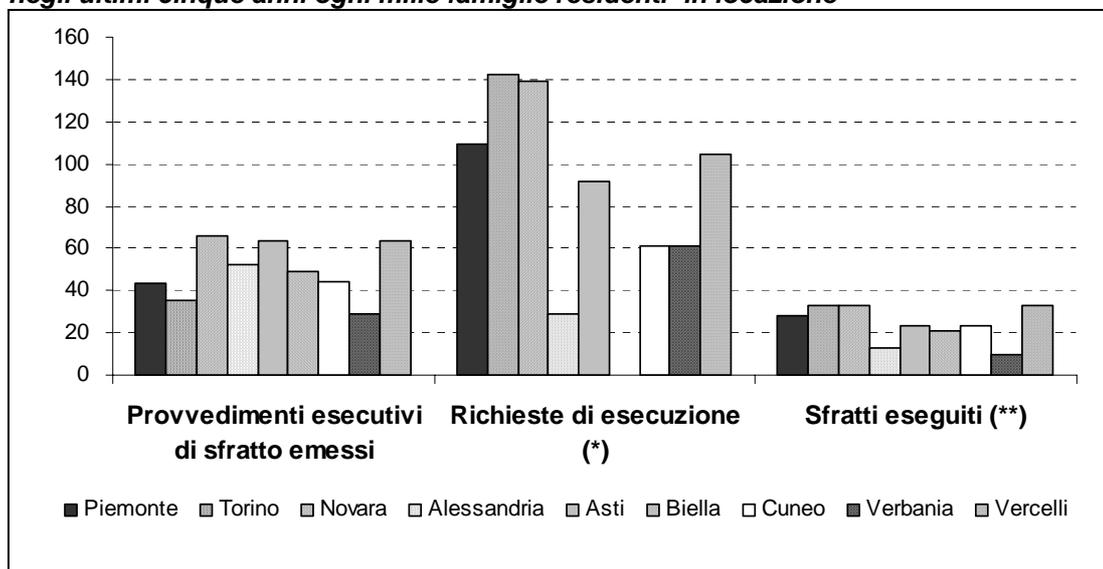
(a) - Il Tribunale di Milano ha comunicato alla Prefettura - U.T.G. che il dato relativo alle richieste d'esecuzione dal mese d'aprile 2004 non è più disponibile; (b) - Dati incompleti; (c) - Dati incompleti; (d) - Non pervenuti i dati relativi al comune capoluogo.

SUDDIVISIONE PROVINCIALE



Fonte: elaborazioni e valutazioni CRESME su dati Ministero dell'Interno ("Andamento delle procedure di rilascio d'immobili ad uso abitativo", Agg. Agosto 2005)

Provvedimenti esecutivi di sfratti emessi, richieste d'esecuzione e sfratti eseguiti negli ultimi cinque anni ogni mille famiglie residenti¹ in locazione



Fonte: elaborazioni e valutazioni CRESME su dati Ministero dell'Interno ("Andamento delle procedure di rilascio d'immobili ad uso abitativo", Agg. Agosto 2005)

(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Dalle analisi condotte sulla base dei dati forniti dal Ministero degli Interni e dal censimento 2001 delle famiglie dell'ISTAT, risulta che negli ultimi 5 anni, ogni mille famiglie in affitto, 43 sono state colpite da un provvedimento di sfratto; ma soprattutto, le richieste d'esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario, hanno interessato 109 famiglie locatarie ogni mille, mentre 28 nuclei familiari su mille sono stati sottoposti a sfratti esecutivi.

¹ Fonte: ISTAT - Censimento 2001