

# Premessa

Il presente lavoro si pone l'obiettivo di condurre l'analisi statistica del profilo spaziale e temporale del volume di compravendite nel mercato immobiliare in Italia, con particolare riferimento al settore residenziale. Le ragioni dell'analisi di tale mercato risiedono nell'importanza che esso ricopre nell'economia italiana, poiché, gran parte della crescita economica è dovuta proprio al contributo del settore immobiliare alla crescita stessa. Le attività immobiliari, infatti, rappresentano la maggior ricchezza delle famiglie italiane e il maggior credito registrato nei bilanci delle banche. Quando il mercato degli immobili è stato colpito dalla crisi, che ha interrotto ogni flusso di risorse finanziarie necessario per gli investimenti immobiliari, l'economia in generale ha subito un blocco collegato all'andamento negativo del mercato. Tale andamento negativo si è prolungato per diversi anni provocando danni crescenti all'economia che, solo nel 2015 e nel 2016 sembra essere ripartita lentamente grazie alla ripresa del settore immobiliare che ha fatto registrare finalmente un buon numero di compravendite crescente nel corso dei trimestri.

Prima di affrontare i due tipi di analisi statistiche sul volume delle compravendite immobiliari nel settore residenziale in Italia, uno riguardante il profilo temporale e l'altro riguardante il profilo spaziale, si ritiene opportuna una certa conoscenza del fenomeno oggetto di indagine ed un'adeguata informazione circa i dati presi in esame.

Nel primo capitolo, pertanto, si è approfondito quello che è il contesto economico-finanziario in cui si è trovato il mercato immobiliare a partire dalla grande crisi: quali sono le cause che l'hanno generata; da quale settore è partita; come è arrivata in Italia e come ha influenzato il mercato immobiliare italiano. L'andamento del mercato immobiliare in Italia risulta strettamente collegato a quello degli altri paesi nel mondo. Infatti, il *trend* negativo che si è avuto in Italia a partire dal 2008 trae origine dalla crisi partita dagli Stati Uniti nell'anno precedente. La causa di tale crisi è stato il dissesto dei numerosi mutui *subprime*, cioè mutui ad alto rischio, che le banche americane e altre istituzioni finanziarie iniziarono ad offrire, poiché il forte aumento dei prezzi delle case permetteva di coprire il rischio di eventuali insolvenze del debitore. Inoltre, il processo di cartolarizzazione trasferiva questo rischio ad altri e consentiva di ottenere nuovi fondi per continuare

## VIII

a concedere mutui e in più, grazie alla creazione di Società Veicolo, anche con poco capitale proprio, si potevano espandere enormemente i prestiti e quindi i profitti. L'andamento negativo del mercato degli immobili che si è avuto in Italia a partire dal 2008 si è protratto fino all'anno 2014, e solo a partire dal 2015 il settore immobiliare ha iniziato a registrare dati positivi ed a riprendersi anche se a ritmi molto lenti.

Nel secondo capitolo, mediante tecniche di analisi delle serie storiche, è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare italiano nel tempo, dal 2004 al 2016, con particolare riferimento alle compravendite di immobili del settore residenziale, al fine di comprendere come la crisi economico-finanziaria di quest'ultimi anni lo ha influenzato e capirne l'eventuale ripresa. Dopo aver analizzato la serie storica nazionale dal primo trimestre del 2004 all'ultimo trimestre del 2016, si sono poi analizzate allo stesso modo le serie storiche di tutte le regioni italiane. Per ogni serie storica è stata effettuata dapprima un'analisi descrittiva dei dati attraverso alcuni grafici ed indici statistici e successivamente si sono analizzate le varie componenti delle serie storiche, ovvero, la componente di fondo e la componente residua. Ad ogni serie è stato adattato un modello e si è verificato il grado di adattamento di tale modello alla serie. L'ultima fase è stata quella della previsione: per la nazione e per ogni regione è stata effettuata una previsione sull'andamento della variabile oggetto di studio nei quattro trimestri dell'anno 2017.

Nel terzo capitolo si è, invece, svolta l'analisi statistica del profilo spaziale della stessa variabile. Sono stati presi in esame i dati provinciali e, mediante tecniche geostatistiche, è stata condotta un'analisi spaziale a partire dall'anno 2004 fino all'anno 2016. Si è analizzata, quindi, l'evoluzione della distribuzione spaziale della variabile nei vari anni e il modo in cui le varie province hanno reagito all'evoluzione. Attraverso alcune mappe sono stati, infine, rappresentati ed interpretati i risultati finali ottenuti.