



agenzia del Territorio

direzione centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore Federico Cesaro

RAPPORTO IMMOBILIARE 2008



a cura di

ufficio studi

della Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare

dc_omi@agenziaterritorio.it





Indice dei Contenuti

1. Introduzione	1
PARTE PRIMA: Rapporto Immobiliare 2008	2
2. Riepilogo Nazionale	3
2.1 Il settore Residenziale	9
2.1.1 Le Regioni del Nord	17
2.1.2 Le Regioni del Centro	22
2.1.3 Le Regioni del Sud	26
2.2 Il settore Terziario	32
2.2.1 Le Regioni del Nord	37
2.2.2 Le Regioni del Centro	39
2.2.3 Le Regioni del Sud	42
2.3 Il settore Commerciale	45
2.3.1 Le Regioni del Nord	49
2.3.2 Le Regioni del Centro	52
2.3.3 Le Regioni del Sud	54
2.4 Il settore Produttivo	57
2.4.1 Le Regioni del Nord	62
2.4.2 Le Regioni del Centro	65
2.4.3 Le Regioni del Sud	67
3. Schede regionali	71
3.1 Piemonte e Val d'Aosta	72
3.2 Liguria	81
3.3 Lombardia	90
3.4 Veneto e Friuli Venezia Giulia	99
3.5 Emilia Romagna	109
3.6 Toscana	118
3.7 Marche e Umbria	127
3.8 Lazio	137
3.9 Abruzzo e Molise	146
3.10 Puglia e Basilicata	165
3.11 Calabria	175
3.12 Sardegna	193
PARTE SECONDA	202
4. Approfondimenti	203
4.1 I prezzi delle abitazioni: andamenti nazionali e territoriali	203
4.2 Analisi dei rendimenti immobiliari	213
4.3 Le caratteristiche del Mercato immobiliare residenziale per classi dimensionali dei comuni e per classe altimetrica	221
Indice delle Figure	241
Indice delle Tabelle	244



1. Introduzione

L'ottavo Rapporto Immobiliare sull'analisi dei volumi di compravendita dei fabbricati in Italia¹ è dedicato, come i precedenti, all'analisi della distribuzione territoriale del numero delle compravendite (NTN) della piena proprietà relative alle unità immobiliari suddivise in quattro settori per tipologia catastale, del relativo *stock* e dell'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) dato dal rapporto tra il numero delle compravendite e lo *stock*.

Il capitolo 2 propone un riepilogo nazionale dei diversi settori (Residenziale, Terziario, Commerciale, Produttivo ed altro), nel quale si possono osservare i fenomeni per grandi aree geografiche (Nord - Centro - Sud) e per le relative regioni. In questo capitolo sono descritti gli andamenti delle compravendite, dello *stock* e dell'IMI registrati a livello nazionale e per macroaree dal 2000 al 2007. Si osservano, inoltre, le differenze di andamento dei diversi settori rilevate tra i capoluoghi ed i comuni della provincia a livello di macroarea, e per il settore Residenziale anche a livello regionale.

Nel capitolo 3 sono riportate le schede redatte per ogni regione, contenenti la sintesi degli andamenti dei diversi settori, a livello provinciale. Sono riportate, inoltre le mappe tematiche con la distribuzione delle compravendite e dell'IMI del 2007 a livello comunale, per il settore Residenziale, ed a livello provinciale per gli altri settori.

Nella seconda parte del rapporto sono inseriti tre approfondimenti che riguardano il primo l'analisi dei prezzi delle abitazioni ed il differenziale degli stessi sul territorio nazionale, il secondo i tassi di rendimento di alcune tipologie immobiliari (abitazioni, uffici, negozi, box- posti auto e capannoni) il terzo è uno studio dettagliato sulla distribuzione delle compravendite residenziali per classi dimensionali e classi altimetriche dei comuni.

I dati di base sulle compravendite e sugli *stock* sono stati resi disponibili dalla SOGEI che ha curato l'estrazione dei dati stessi dagli archivi interessati, i dati sulle quotazioni e sui saggi di rendimento sono stati forniti dall'ufficio Gestione Banca Dati OMI, mentre le elaborazioni sono state effettuate dall'Ufficio studi. Il presente Rapporto è stato redatto da Caterina Andreussi, responsabile dell'Ufficio Studi, con il contributo di Claudio Trucchi, Stefano Cenciarelli, Erika Ghirardo, Alessandro Tinelli ed Alessandra Storniolo, collaboratori dell'Ufficio Studi e di Maurizio Festa responsabile Gestione Banca dati OMI.

¹ Si rammenta che sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia poiché gli Uffici di pubblicità immobiliare, dove vengono conservate le note di trascrizione degli atti di compravendita, sono gestiti dalle rispettive province.



PARTE PRIMA: Rapporto Immobiliare 2008



2. Riepilogo Nazionale

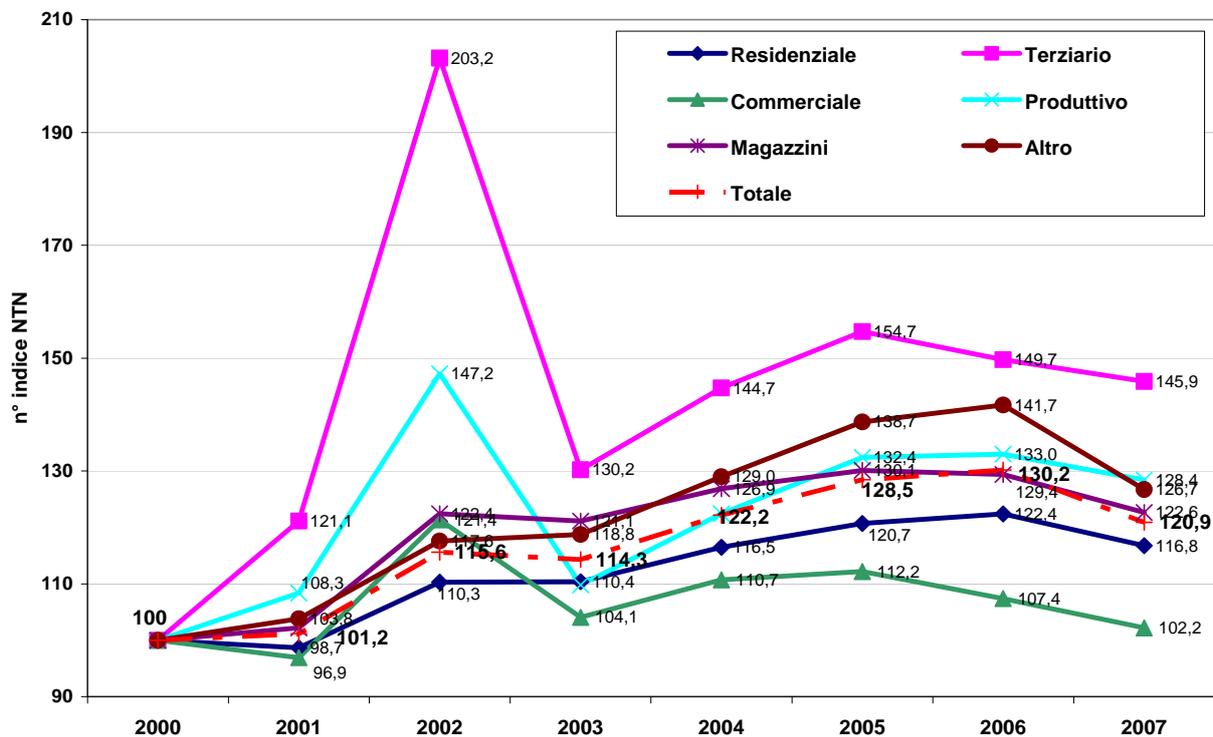
Nel 2007, come già anticipato nella nota semestrale concernente l'andamento delle compravendite nel II semestre 2007 pubblicata nel mese di aprile 2007, si sono registrate un totale di 1.699.664 transazioni (NTN) con un decremento complessivo pari al -7,1% sul 2006: il settore residenziale con 806.225 NTN diminuisce del 4,6%, il terziario, 21.732 NTN, è in calo del 2,6%, il commerciale con 50.136 compravendite, risulta in calo del 4,8%, in linea con il residenziale, il settore produttivo con 16.812 NTN cala del 3,5%, il mercato dei 'Magazzini', infine, con 114.610 NTN, si ridimensiona sensibilmente con un calo del 5,2% (Tabella 2.1).

L'andamento dell'indice del NTN dal 2000, Figura 2.1, evidenzia il rallentamento già registrato nel 2006, e la consistente frenata registrata nel 2007 dopo un periodo di crescita più o meno sensibile in tutti i settori. Rispetto al 2000 l'incremento medio del NTN è ancora rilevante, superiore al 20%, soprattutto per il settore terziario (+46% circa), mentre il settore commerciale è tornato allo stesso livello di compravendite registrato nel 2000.

Tabella 2.1: NTN 2006-07 per settore e totale (al netto della cartolarizzazione²)

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
NTN 2007	806.225	20.732	50.136	16.812	114.610	691.149	1.699.664
NTN 2006	845.051	21.282	52.684	17.418	120.922	772.741	1.830.098
var% 06-07	-4,6%	-2,6%	-4,8%	-3,5%	-5,2%	-10,6%	-7,1%

Figura 2.1: n. indice annuale NTN 2000-07 per settori + totale



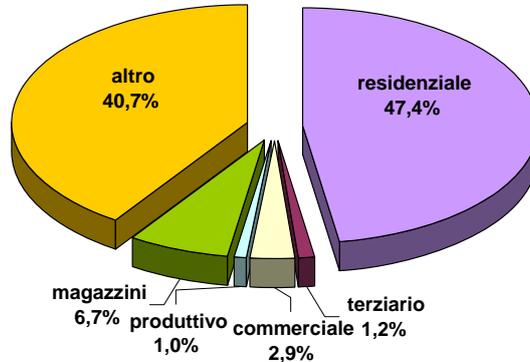
Il grafico riportato nella Figura 2.2 mostra la ripartizione relativa tra settori in termini di transazioni² (NTN). La quota maggiore di unità immobiliari compravendute nel 2007, come per gli anni

² Le compravendite (NTN) relative alla cartolarizzazione degli immobili di proprietà di enti pubblici gestita tramite la società Scip, sono state nel 2007 complessivamente 20.660. Rappresentano, pertanto, solo il 1,1% circa delle compravendite totali. Tali compravendite, in effetti, come già specificato nei precedenti Rapporti, in particolare quelle che hanno visto gli inquilini divenire acquirenti, non pos-



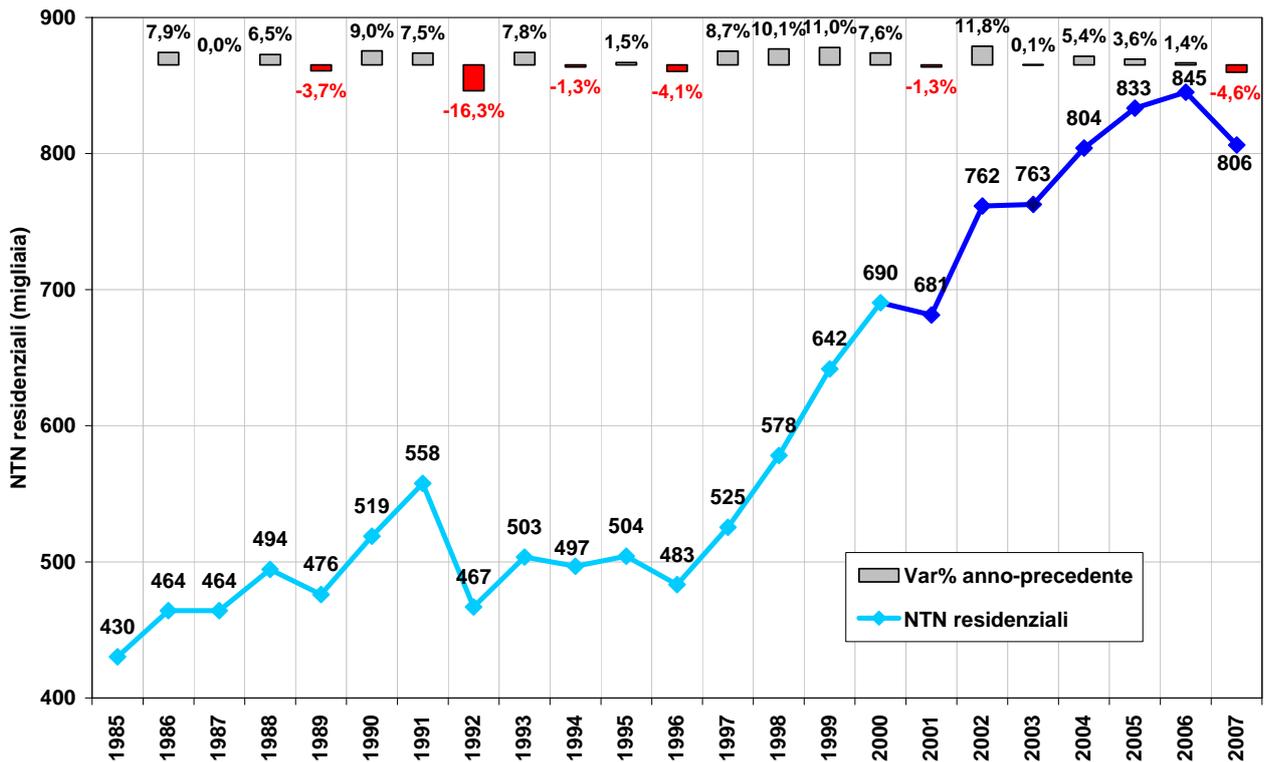
passati, è quella del settore Residenziale con più del 47% del totale. Seguono le tipologie raggruppate in Altro con una quota del 40,7%, mentre per gli altri settori le quote sono relativamente molto più basse: 6,7% per i Magazzini, 2,9% per il Commerciale, 1,2% per il Terziario e l'1% per il Produttivo.

Figura 2.2: quota di NTN per settore nel 2007



Relativamente al solo settore Residenziale è stata effettuata una stima del NTN anche per il periodo 1985-2000 sulla base dei dati pubblicati dal Ministero dell'Interno.

Figura 2.3: andamento del NTN del settore Residenziale dal 1985 al 2007



La Figura 2.3 riporta l'andamento delle compravendite e la variazione percentuale di ogni anno rispetto al precedente. Si può notare come l'ultimo ciclo immobiliare del settore residenziale sia iniziato a partire dal 1997 e sia probabilmente concluso nel 2006, registrando un tasso medio annuo di variazione annuo di crescita del 6,5% circa. Il 2007 conferma che il ciclo immobiliare ha iniziato la fase di declino, annunciata da un decremento consistente delle compravendite del

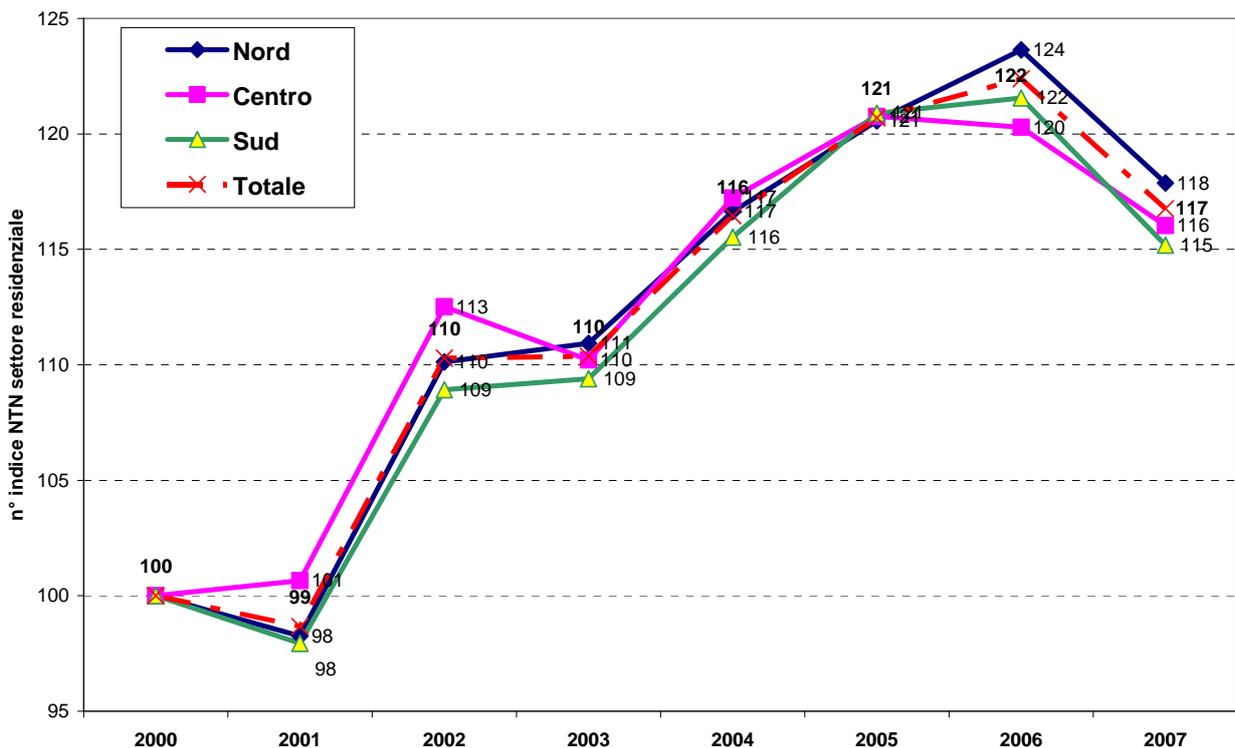
sono considerarsi di mercato, sia per il contenuto normativo-procedurale sia per la straordinarietà che, in qualche modo, caratterizza il fenomeno.



4,6%. È da rilevare che nel '92 quando si concluse il ciclo immobiliare precedente, il calo fu molto più consistente, in termini relativi, con una diminuzione di compravendite superiore al 16%. Ci si può, pertanto, aspettare che, se il ciclo è effettivamente giunto alla sua conclusione, la contrazione del volume di compravendite, relativamente contenuta nel 2007, continui anche nel 2008.

L'andamento del n. indice del settore Residenziale della Figura 2.4, mostra un *trend* delle compravendite costantemente in crescita dal 2000 al 2006, pur con una lieve flessione registrata nel 2001, collegata all'effetto Invim³, ed il decremento nel 2007, comune a tutte le macroaree, anche se leggermente inferiore nel Centro (-3,5%) rispetto al Nord (-4,7% circa) ed al Sud (-5,2% circa).

Figura 2.4: n. indice NTN 2000-07 per il settore Residenziale



I Magazzini⁴ (Figura 2.5), considerati a sé per le loro peculiarità, mostrano un andamento sostanzialmente simile al settore Residenziale, al quale sono in buona parte collegati, anche se maggiormente differenziato per macroarea. Le compravendite sono in netto calo nel 2007, -5,2% mediamente.

Il settore Terziario (Figura 2.6), cioè gli uffici, è quello con il calo di NTN minore, in quanto l'andamento negativo che si ha nel Nord si contrappone ad un aumento del 4% circa nel Centro, dopo il sensibile calo registrato nel 2006, e ad una sostanziale stabilità rispetto al 2006 nel Sud, dopo un triennio di sensibile crescita. L'incremento di NTN rimane ancora rilevante rispetto al 2000 pari mediamente al 46% circa.

Il mercato degli immobili del settore Commerciale (Figura 2.7): negozi, laboratori e centri commerciali risulta essere il più stabile e quello con minor crescita complessiva dal 2000. Nel 2007 si è tornati mediamente al NTN del 2000.

³ Si rammenta che l'Invim è stato abolito dal gennaio 2002, in anticipo sui tempi previsti. Ciò ha comportato uno spostamento delle compravendite, od almeno della loro registrazione, dal 2001 al 2002.

⁴ I magazzini sono gli immobili della tipologia catastale C2, dove si collocano sia le cantine, soffitte e piccoli depositi destinati al residenziale, sia locali magazzino propriamente detti.



Figura 2.5: n. indice NTN 2000-07 per i Magazzini

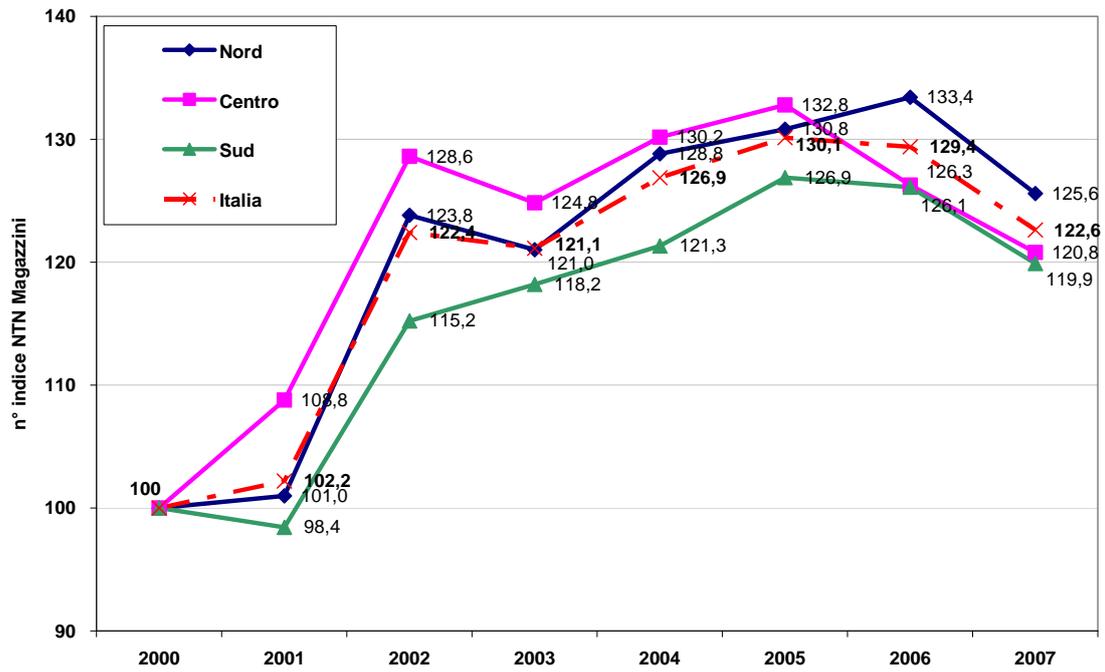


Figura 2.6: n. indice NTN 2000-07 per il settore Terziario

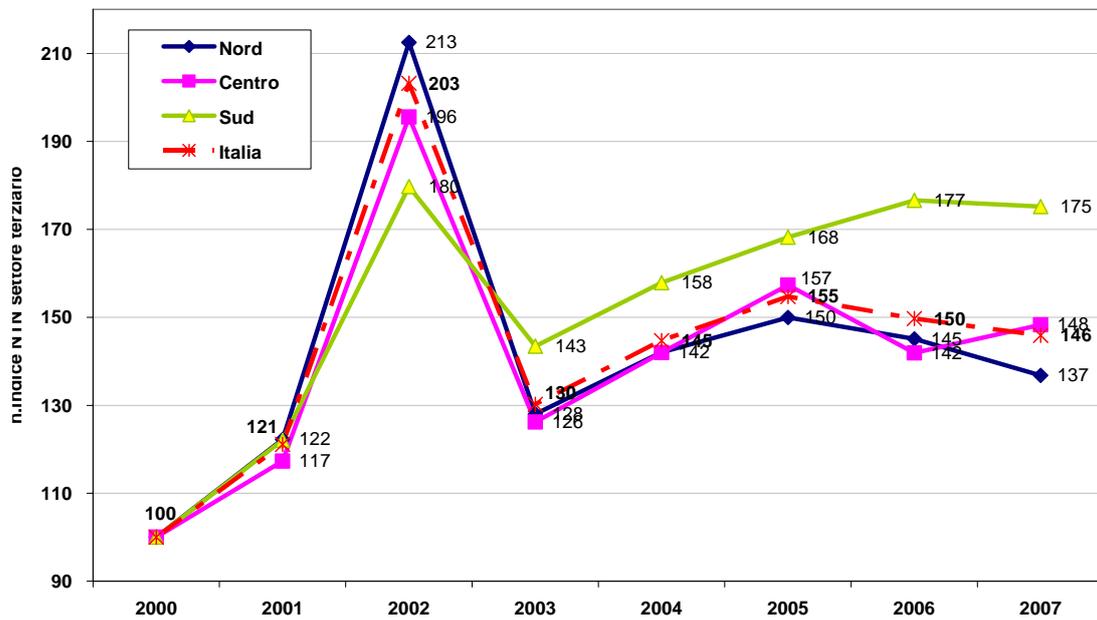
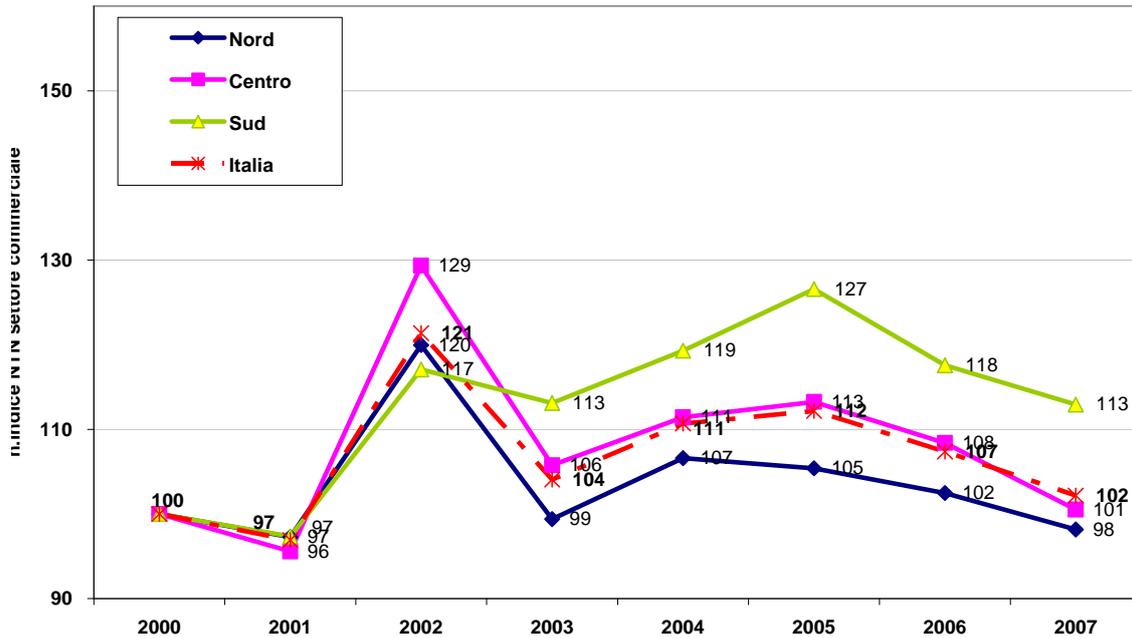


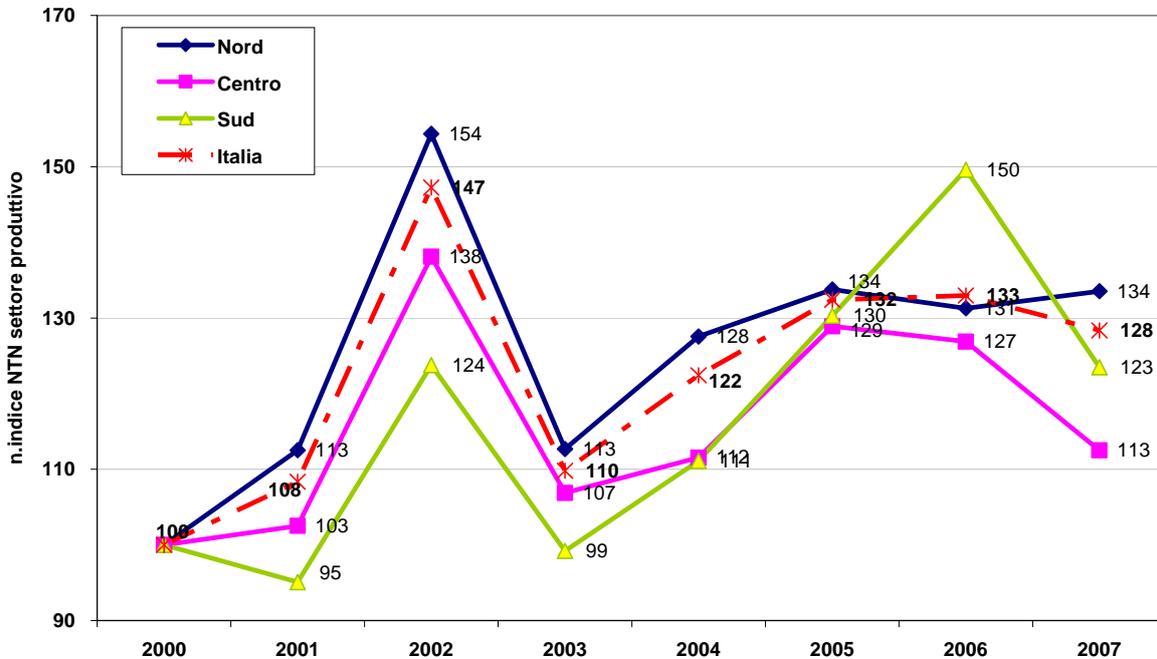


Figura 2.7: n. indice NTN 2000-07 per il settore Commerciale



Il settore Produttivo (Figura 2.8), capannoni ed industrie, ha un andamento intermedio tra i due settori Terziario e Commerciale, e pur evidenziando un rallentamento del mercato negli ultimi due anni registra ancora un volume di compravendite elevato, soprattutto nel Nord, dove si assiste ad una leggera ripresa nel 2007. Nel Centro, invece, il calo è elevato, -11%, ed ancora superiore nel Sud, -18% circa, dove, peraltro, il volume di compravendite di questo settore è risultato in forte crescita nel triennio 2003-06.

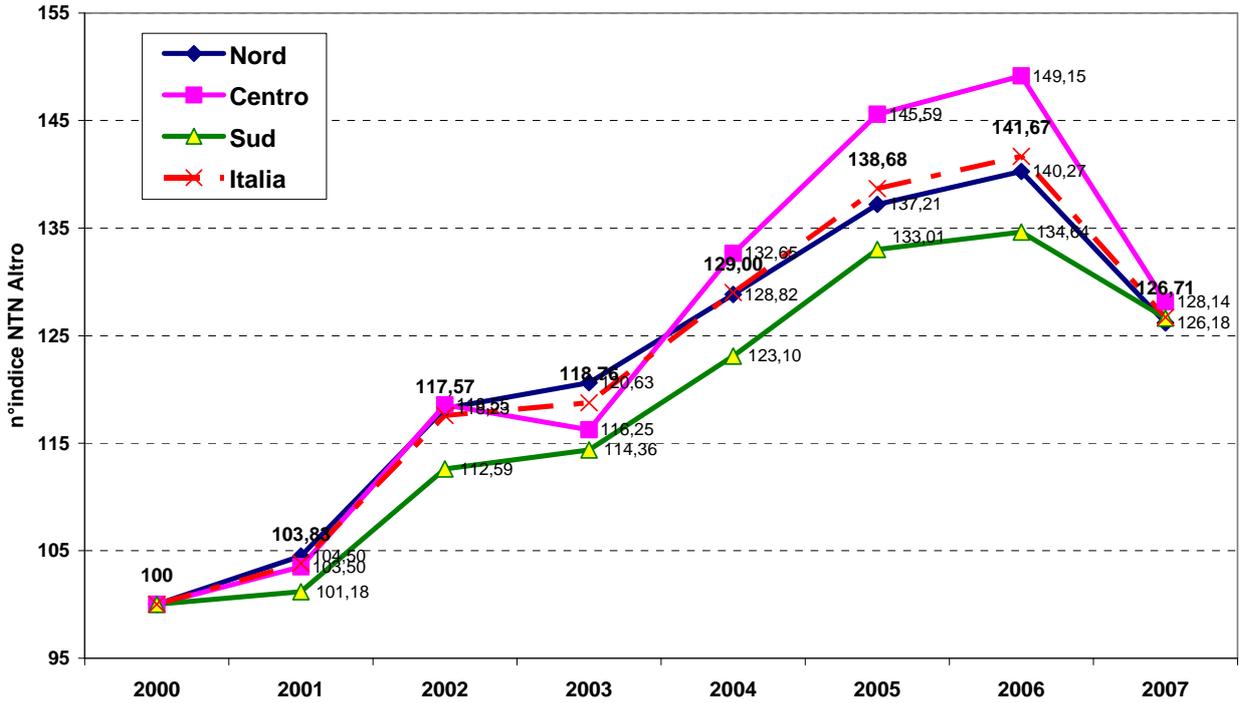
Figura 2.8: n. indice NTN 2000-07 per il settore Produttivo



Dopo la crescita ininterrotta del volume di compravendite degli immobili compresi in *altro* (box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, immobili pubblici e categorie speciali) nel 2007 queste tipologie sono drasticamente diminuite, -10,6% mediamente, con il picco negativo, -15% circa, nel Centro (Figura 2.9).



Figura 2.9: n. indice NTN 2000-07 per Altro



Le differenze di andamenti dei diversi mercati sono, peraltro, alquanto ragguardevoli, come si può verificare nelle analisi dei singoli settori e per distinzione territoriale organizzati per schede regionali, che costituiscono il capitolo 3.

In questo capitolo si riportano le sintesi per macroaree geografiche e gli andamenti regionali dei settori Residenziale, Terziario, Commerciale e Produttivo.



2.1 Il settore Residenziale

Il quadro riepilogativo del settore Residenziale è riassunto nella Tabella 2.2 nella quale è riportata la distribuzione di NTN per macroaree geografiche (Nord, Centro e Sud) suddividendo tra il mercato dei capoluoghi di provincia e quello dei comuni non capoluogo (resto provincia). Nei rapporti precedenti si era posta l'attenzione sullo spostamento del mercato Residenziale dalle città capoluogo ai centri minori della provincia. Tale fenomeno è collegato a due fattori principali: il primo è il considerevole aumento dei prezzi delle abitazioni nei centri maggiori che spinge a cercare soluzioni più economiche nei comuni limitrofi; il secondo è la maggiore disponibilità di nuove costruzioni nei comuni dell'*hinterland*, piuttosto che nei capoluoghi, dove il territorio è, in molti casi, saturo e scarseggiano le aree edificabili. Altro eventuale incremento delle compravendite nei comuni minori può riguardare l'investimento in seconde case nei comuni turistici. L'analisi del mercato del settore Residenziale nel 2007 evidenzia, peraltro, come per la prima volta dal 2000 il mercato residenziale nei comuni non capoluoghi abbia subito una battuta di arresto, -3,5%, sia pure decisamente inferiore a quella che si è avuta nei capoluoghi, -7,2%. Tale segnale è indicativo della crisi del settore, che pare evidentemente giunto alla fine di un ciclo immobiliare.

Tabella 2.2: NTN 2002-07 del settore Residenziale per aree geografiche suddiviso tra Capoluoghi e Resto provincia, variazione 2006-07 e quota di NTN dei Capoluoghi sul totale provinciale.

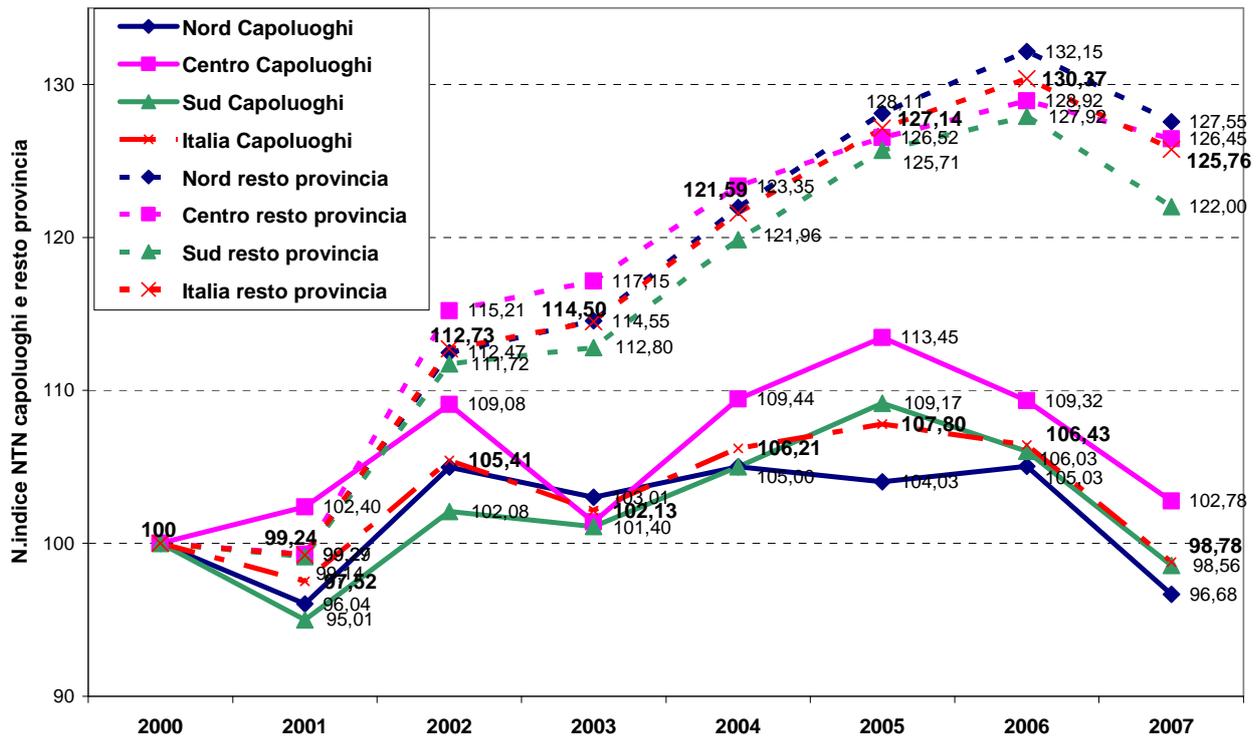
NTN residenziale		2002	2003	2004	2005	2006	2007	var % NTN 06/07
Nord	Capoluoghi	119.021	116.784	119.036	117.937	119.069	109.608	-7,9%
	Resto provincia	278.893	284.058	302.414	317.672	327.692	316.295	-3,5%
	Totale	397.914	400.842	421.450	435.609	446.760	425.902	-4,7%
	quota cap/tot prov.	29,9%	29,1%	28,2%	27,1%	26,7%	25,7%	
Centro	Capoluoghi	68.275	63.465	68.499	71.008	68.422	64.329	-6,0%
	Resto provincia	91.661	93.204	98.138	100.659	102.568	100.602	-1,9%
	Totale	159.937	156.669	166.637	171.667	170.990	164.932	-3,5%
	quota cap/tot prov.	42,7%	40,5%	41,1%	41,4%	40,0%	39,0%	
Sud	Capoluoghi	55.516	54.987	57.100	59.372	57.661	53.601	-7,0%
	Resto provincia	148.156	149.588	158.939	166.702	169.640	161.790	-4,6%
	Totale	203.672	204.575	216.039	226.074	227.302	215.391	-5,2%
	quota cap/tot prov.	27,3%	26,9%	26,4%	26,3%	25,4%	24,9%	
Italia	Capoluoghi	242.812	235.236	244.635	248.317	245.152	227.538	-7,2%
	Resto provincia	518.710	526.849	559.490	585.033	599.900	578.687	-3,5%
	Totale	761.522	762.086	804.126	833.350	845.051	806.225	-4,6%
	quota cap/tot prov.	31,9%	30,9%	30,4%	29,8%	29,0%	28,2%	

E' confermata l'importanza dimensionale del mercato Residenziale del Nord, che rappresenta, mediamente il 53% dell'intero mercato in termini di NTN relativamente ad uno *stock* che è pari *solamente* al 45%.

Le compravendite (NTN) mostrano andamenti simili per macro-area geografica, evidenziando il calo di compravendite del 2001, la forte ripresa del 2002 e la successiva lieve crescita del 2003 per il Nord ed il Sud, mentre al Centro nel 2003 si registra un calo abbastanza consistente, e la ripresa nel 2004 e 2005. Nel 2006 si nota il calo del mercato residenziale nei capoluoghi del Sud e del Centro, mentre nel Nord il mercato è più stabile. Calo che prosegue in tutte le macroaree nel 2007. Risulta, inoltre, evidente la differenziazione degli andamenti tra comuni non capoluogo e capoluoghi: sono stati, infatti, i primi a trainare il mercato Residenziale con un incremento considerevole, durato fino al 2006, fermatosi solo nel 2007. Il calo maggiore, in questo caso, si registra nel Sud, -4,6%, poi nel Nord, -3,5%, ed, infine, nel Centro, dove il calo è più contenuto, -1,9%.



Figura 2.10: n. indice NTN 2000-07 per i capoluoghi e resto provincia Nord-Centro-Sud



Lo *stock*⁵, peraltro, continua a crescere maggiormente al Nord, con un incremento lineare nel periodo 2000-07 pari al 14% circa ed un tasso medio annuo di variazione annuo di variazione 2000-07 pari al 2,18%. Si rileva, inoltre, come lo *stock* dei comuni del Centro sia incrementato mediamente del 2,07% annuo, mentre per il Sud si nota una crescita inferiore, pari all'1,87% annuo.

Tabella 2.3: *stock* Residenziale per aree geografiche 2002-07 e tasso medio annuo di variazione (2000-2007)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	tasso medio annuo
Nord	12.639.238	12.906.099	13.164.667	13.426.872	13.725.651	14.131.497	2,18%
Centro	5.394.585	5.501.133	5.605.967	5.711.125	5.846.170	6.034.127	2,07%
Sud	10.294.987	10.405.858	10.517.981	10.633.182	10.788.394	11.045.254	1,36%
Italia	28.328.810	28.813.090	29.288.615	29.771.179	30.360.215	31.210.878	1,87%

Anche per lo *stock* si evidenzia la maggior crescita registrata nei comuni della provincia, e tale fenomeno risulta particolarmente rilevante al Nord, Figura 2.11, dove il tasso medio annuo di variazione dei comuni del resto della provincia è pari al 2,4% rispetto all'1% dei Capoluoghi. Questo dato contribuisce a comprendere il maggior incremento di compravendite nei comuni della provincia, dove evidentemente c'è una maggiore opportunità di edificare nuove costruzioni. Per il Centro, Figura 2.12, la differenza tra Capoluoghi, tasso medio annuo di variazione annuo dell'1,5% circa, ed il resto della provincia, tasso medio annuo di variazione annuo pari al 2%, è meno ac-

⁵ È necessario premettere, come già riportato nei Rapporti precedenti, che la variazione dello *stock* di unità immobiliari, non registra solo l'incremento o il decremento *reale* delle unità immobiliari, bensì le variazioni delle unità immobiliari censite al Catasto che dipendono da innumerevoli fattori quali i cambi di destinazione d'uso, l'accorpamento di diverse unità immobiliari in un'unica unità immobiliare, le nuove costruzioni e da fattori amministrativi connessi all'attività di "recupero dell'arretrato" ai fini della costituzione dell'anagrafe dei beni immobiliari, che l'Agenzia del territorio sta portando avanti.



centuata. In questo caso è rilevante il contributo di Roma, unica tra le grandi città con un'elevata crescita dello *stock*, dovuta alle nuove costruzioni⁶. Al Sud infine, lo *stock* dei capoluoghi cresce solamente dello 0,8% annualmente, mentre quello del resto della provincia dell'1,2%.

Figura 2.11: *stock* Residenziale 2000-07 totale + tasso medio annuo di variazione 2000-07 Capoluoghi e Resto provincia - Nord

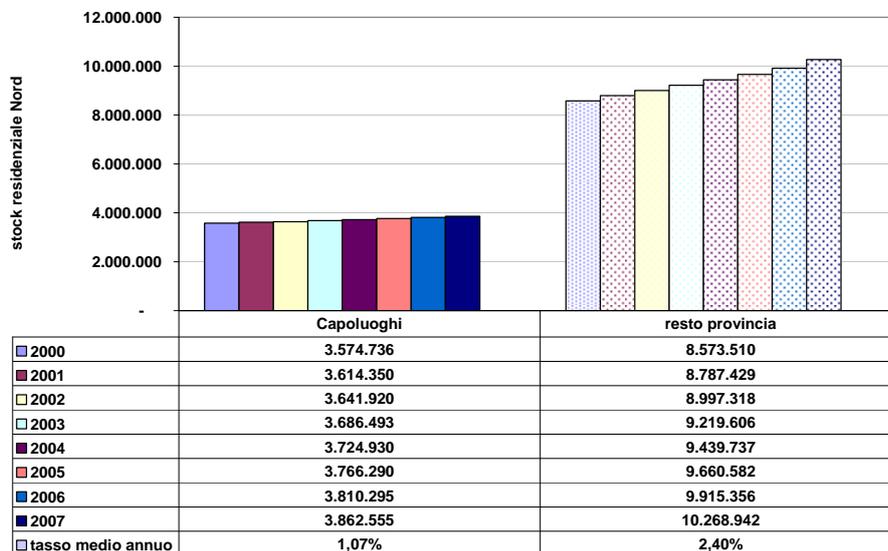
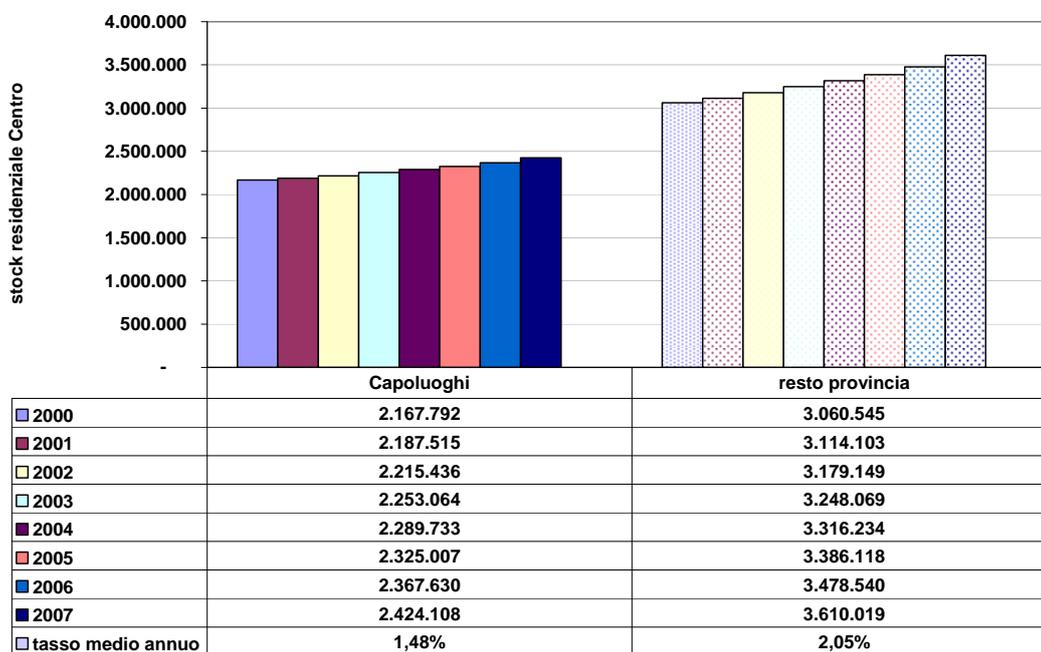


Figura 2.12: *stock* Residenziale 2000-07 totale + tasso medio annuo di variazione 2000-07 Capoluoghi e Resto provincia - Centro



⁶ Occorre tener presente che l'estensione territoriale del comune di Roma è la più ampia tra i comuni italiani. Ciò consente l'utilizzo di territorio a fini edificatori in misura più ampia rispetto alle altre grandi città italiane.



Figura 2.13: *stock* Residenziale 2000-07 totale + tasso medio annuo di variazione 2000-07 Capoluoghi e Resto provincia - Sud

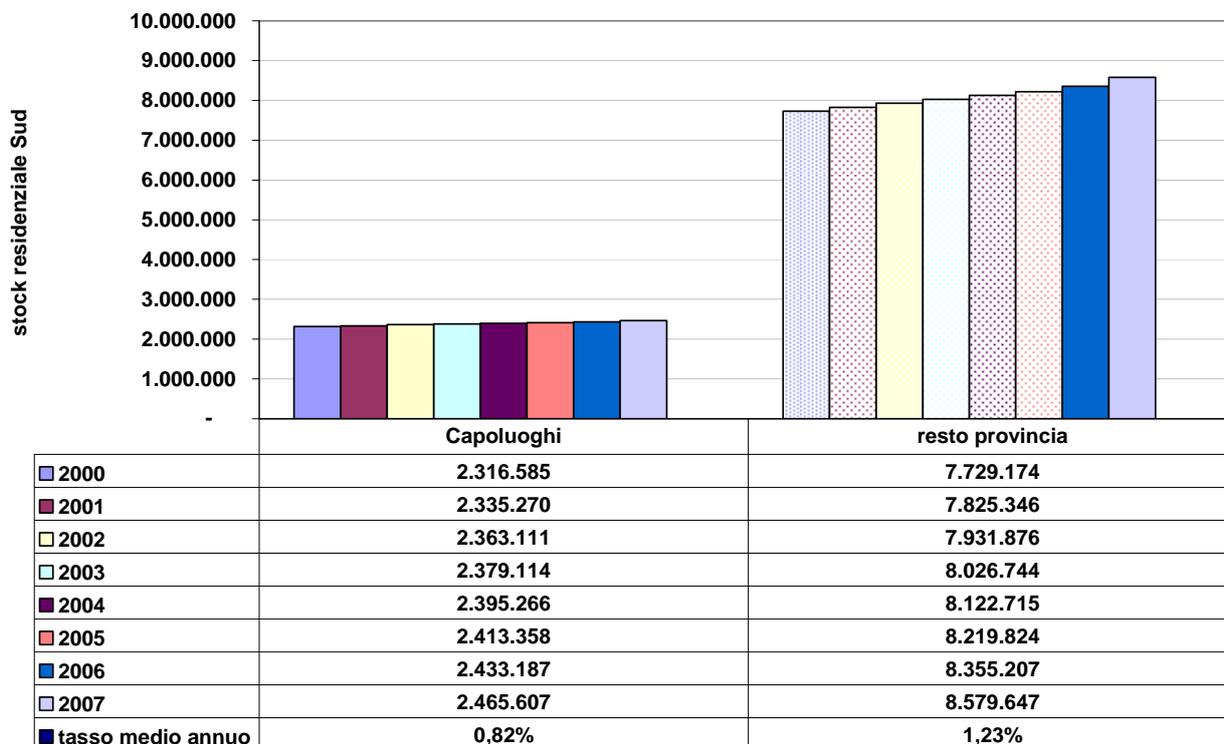


Figura 2.14: andamento dell'IMI dei capoluoghi settore residenziale per area geografica + totale

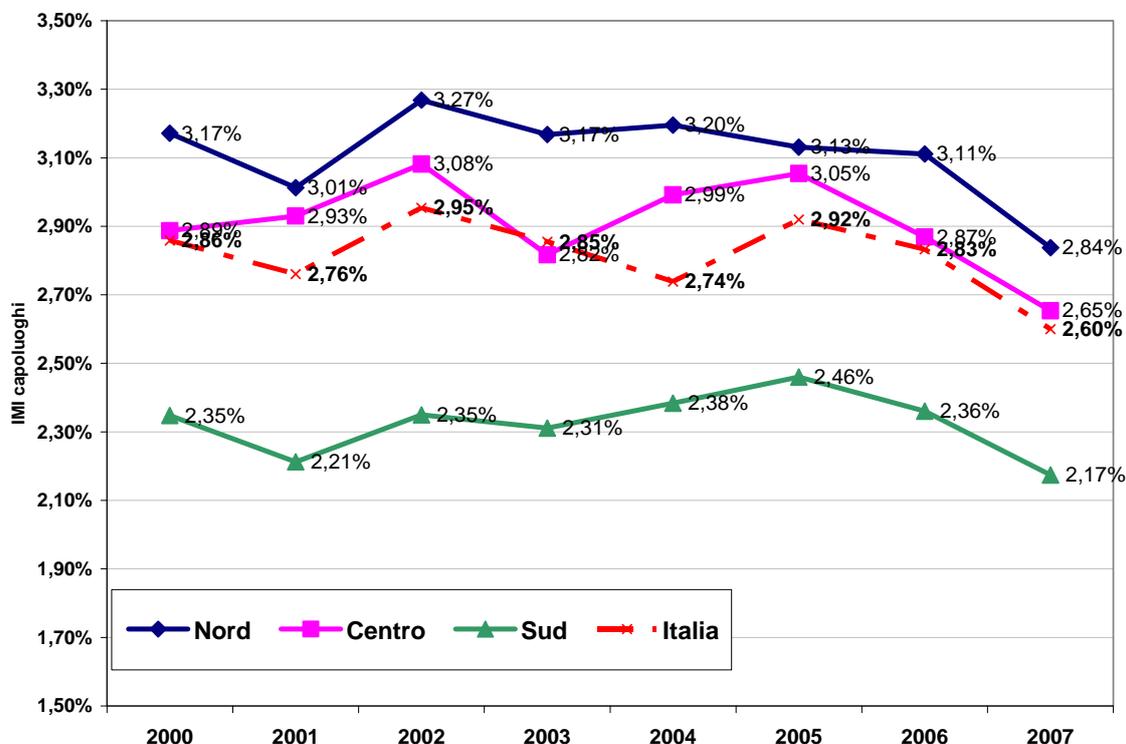
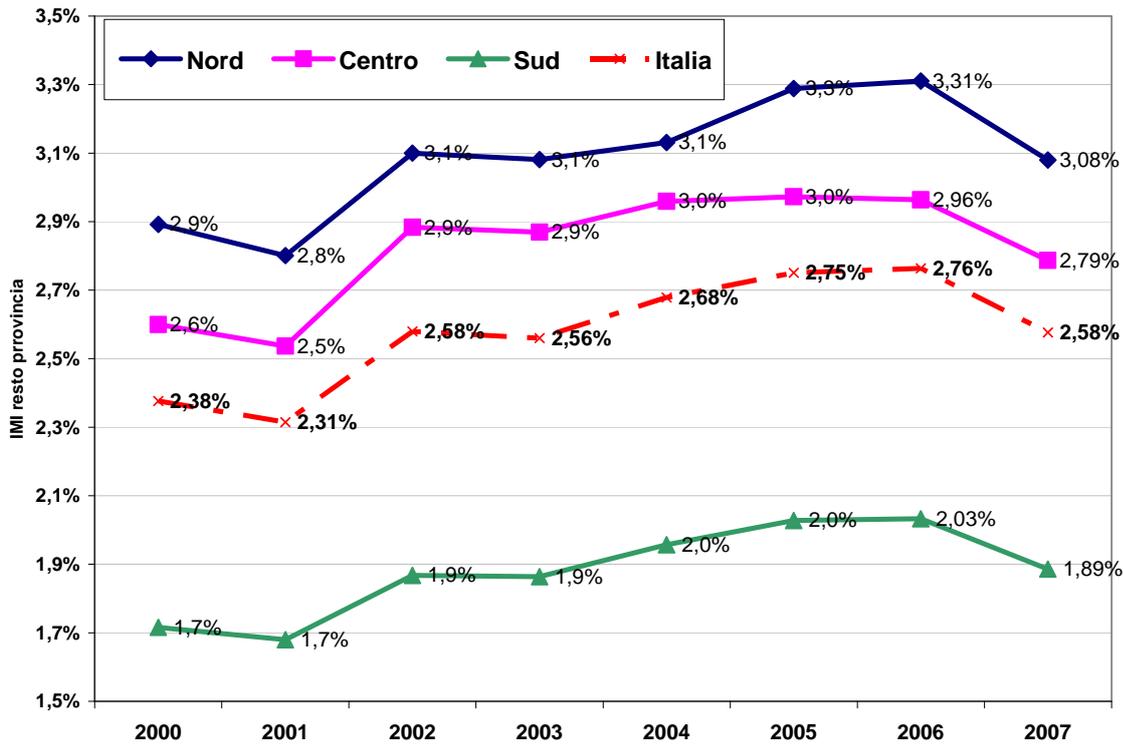




Figura 2.15: andamento dell'IMI del resto della provincia per area geografica + totale



L'IMI, indicatore dell'intensità del mercato immobiliare, evidenzia il calo di compravendite nel 2007 sia per i capoluoghi sia per i comuni minori. L'IMI risulta in forte calo dappertutto, con punte negative più elevate nel Nord, dove si è avuto una crescita più alta dello *stock* ed un decremento accentuato del NTN.

Anche l'andamento dell'IMI dei comuni della provincia, Figura 2.15, rispecchia quello del NTN ed risulta in calo soprattutto al Nord, dove si è passati dal 3,31% del 2006 al 3,08% del 2007. Rimane, comunque, superiore a quello delle città del Nord, pari a 2,84%. Anche per il Centro l'IMI risulta più elevato nei comuni non capoluogo, nonostante il calo rispetto al 2006.

Nel Sud, invece, l'IMI continua ad essere superiore nelle città, piuttosto che nei comuni non capoluogo, dove l'indice si ferma a 1,9% circa.

Prendendo in esame la variazione del NTN 2006-07, per i capoluoghi e per il resto della provincia, Figura 2.16 e Figura 2.17, emerge il minor decremento medio registrato tra i comuni del resto della provincia, che mediamente risultano sempre superiori ai rispettivi capoluoghi, soprattutto per le province del Centro. Si nota, infatti, come la maggioranza dei capoluoghi risulti in calo, con solamente alcune eccezioni, con NTN in crescita. Per alcuni capoluoghi, peraltro, si hanno delle crescite del mercato Residenziale sensibilmente rilevanti, superiori al 20%, quali Lodi, Lucca e Messina.

I comuni del resto della provincia hanno un comportamento analogo, anche se mediamente il calo è più contenuto. Poche sono le province con crescite superiori al 10%: Forlì, Rimini e Prato. I cali maggiori si hanno nelle province di Imperia, Lodi, Sondrio, Aosta, Reggio Emilia, nel Nord, Latina, nel Centro, Napoli, Sassari, Enna, Ragusa e Trapani, nel Sud.



Figura 2.16: variazione % NTN 2006-07 per i capoluoghi di provincia

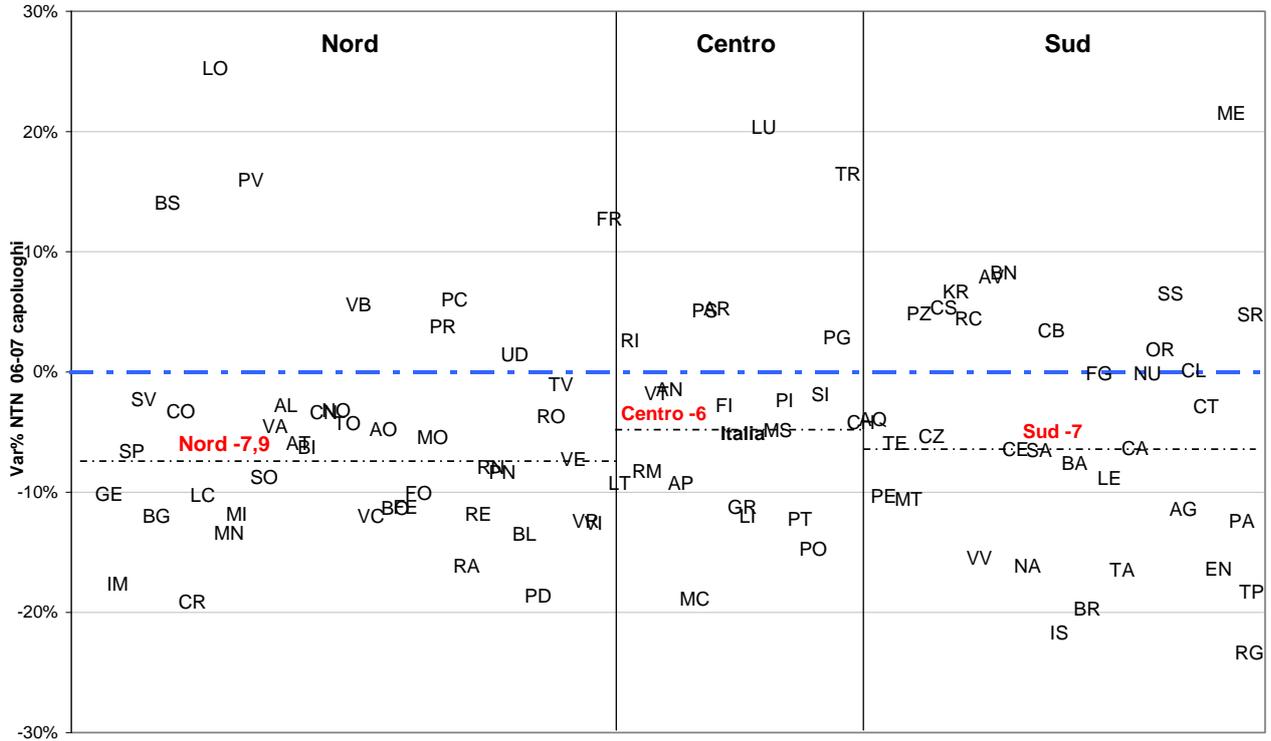
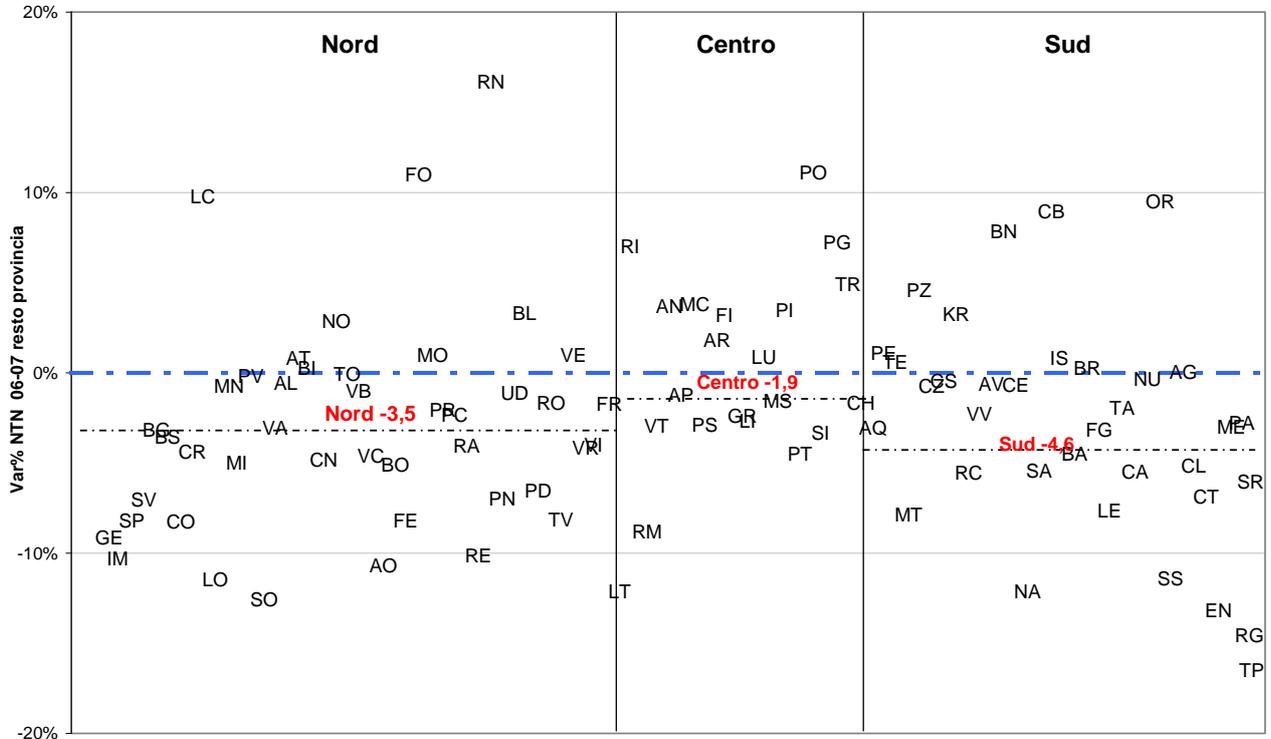


Figura 2.17: variazione % NTN 2006-2007 per il resto della provincia





Considerando, infine, le otto principali città e le rispettive province, risulta evidente il calo generalizzato del NTN residenziale sia per le città sia per i comuni delle rispettive province, con l'unica eccezione della provincia di Firenze, dove si ha un incremento di compravendite del 3,5%.

Tra le città il NTN del 2007 risulta inferiore anche rispetto a quello del 2000, tranne che per Roma, dove il sensibile calo degli ultimi due anni è compensato dalla forte crescita registrata nel biennio 2004-05. Rispetto al 2006 le compravendite diminuiscono mediamente del 9,4% nelle città e del 5,2% nei comuni delle rispettive province, con un risultato che è peggiore della media nazionale, pari rispettivamente a -7,2% e -3,5%.

Tabella 2.4: NTN ed IMI principali città e relative province 2006-07 e variazioni

Città	NTN 2006	NTN 2007	var % 06-07	Resto prov.	NTN 2006	NTN 2007	var % 06-07
ROMA	38.127	34.971	-8,3%	ROMA	23.209	21.161	-8,8%
MILANO	24.775	21.843	-11,8%	MILANO	49.594	47.111	-5,0%
TORINO	16.739	16.021	-4,3%	TORINO	22.678	22.648	-0,1%
NAPOLI	9.185	7.698	-16,2%	NAPOLI	15.770	13.850	-12,2%
GENOVA	8.757	7.860	-10,3%	GENOVA	4.558	4.139	-9,2%
PALERMO	7.360	6.447	-12,4%	PALERMO	6.870	6.678	-2,8%
BOLOGNA	6.203	5.496	-11,4%	BOLOGNA	11.333	10.752	-5,1%
FIRENZE	5.022	4.882	-2,8%	FIRENZE	8.066	8.322	3,2%
Totale	116.168	105.217	-9,4%	Totale	142.078	134.661	-5,2%
Città	IMI 2006	IMI 2007	diff. 06-07	Resto prov.	IMI 2006	IMI 2007	diff. 06-07
ROMA	2,85%	2,55%	-0,30%	ROMA	3,72%	3,24%	-0,48%
MILANO	3,24%	2,83%	-0,41%	MILANO	4,16%	3,84%	-0,32%
TORINO	3,40%	3,22%	-0,17%	TORINO	3,04%	2,95%	-0,08%
NAPOLI	2,71%	2,43%	-0,28%	NAPOLI	1,90%	1,63%	-0,28%
GENOVA	2,20%	1,83%	-0,37%	GENOVA	2,14%	1,91%	-0,23%
PALERMO	2,37%	2,06%	-0,31%	PALERMO	1,98%	1,88%	-0,10%
BOLOGNA	2,88%	2,51%	-0,36%	BOLOGNA	3,77%	3,44%	-0,34%
FIRENZE	2,67%	2,54%	-0,13%	FIRENZE	2,95%	2,94%	-0,01%
media	2,87%	2,56%	-0,31%	media	3,14%	2,89%	-0,25%

Il risultato maggiormente negativo si registra, tra le città, a Napoli, -16,2%, e tale primato negativo si ha anche per la relativa provincia, -12,2%.

Il calo di NTN per le altre città è particolarmente elevato per Palermo, -12,4%, Milano, -11,8%, Bologna, -11,4% e Genova, -10,3%. Più contenuto per Roma, -8,3%, Torino, -4,3% e, soprattutto, per Firenze, -2,8%.

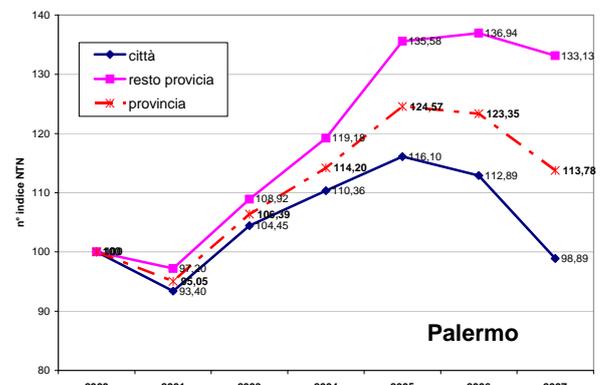
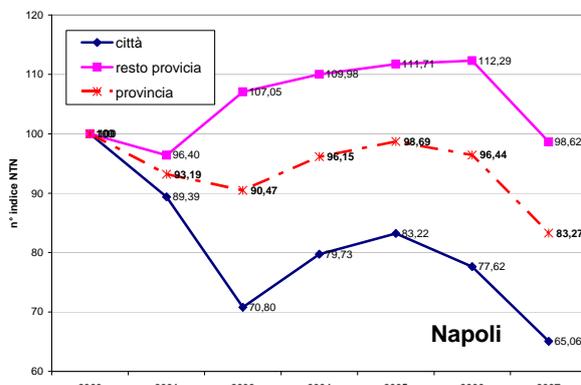
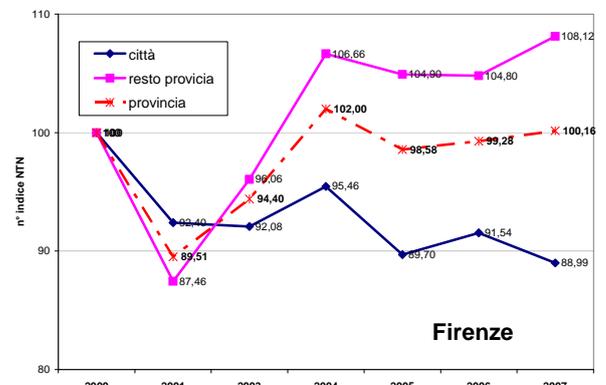
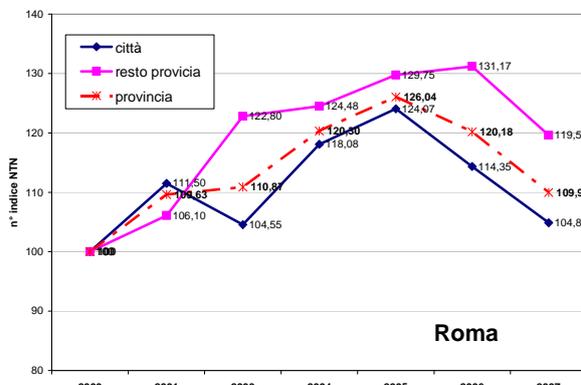
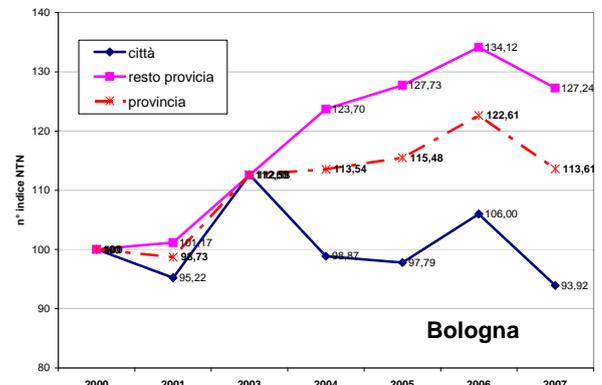
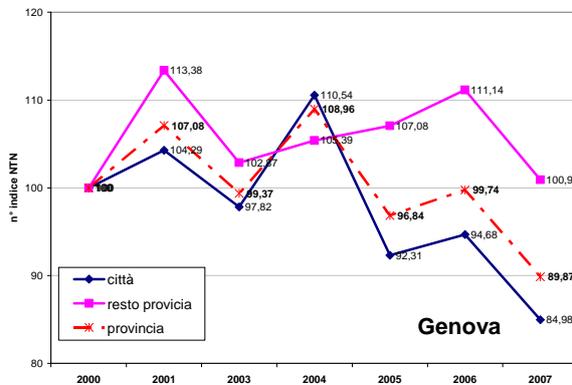
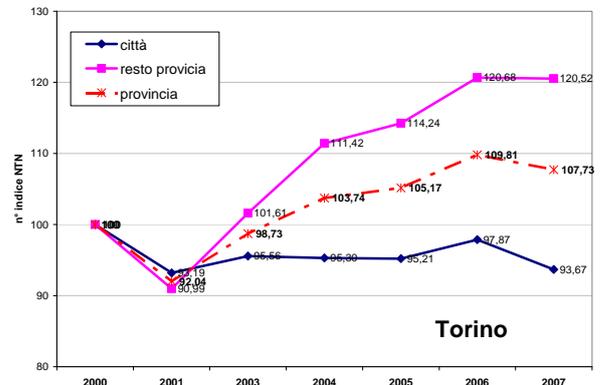
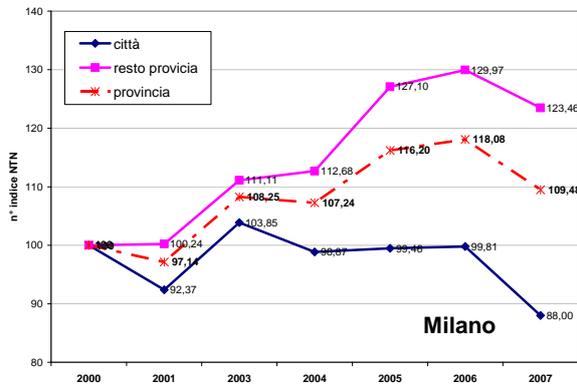
Tra le rispettive province, risultati fortemente negativi si hanno per quelle di Genova, -9,2%, Roma, -8,8%, seguite da quelle di Milano e Bologna, -5% circa, e Palermo, -2,8%.

L'indice IMI, concordemente con il calo di compravendite e l'aumento dello *stock*, diminuisce ovunque, con cali maggiori a Milano, Genova e Bologna, tra le città.

Per i comuni minori, l'IMI diminuisce maggiormente per le province di Roma, Bologna e Milano.



Figura 2.18: n. indice NTN settore Residenziale delle città di Milano, Torino, Genova, Bologna, Roma, Firenze, Napoli e Palermo e relative province 2000-07



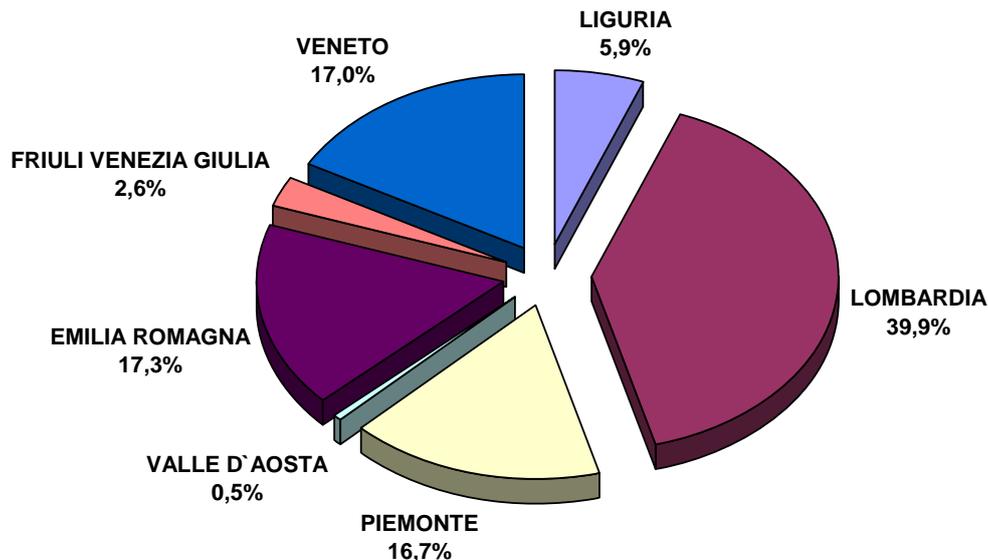


2.1.1 Le Regioni del Nord

Le regioni del Nord presentano mercati piuttosto differenti per volumi di scambio, dinamiche (NTN) ed intensità (IMI) degli scambi rispetto allo *stock* esistente. La quota maggiore delle compravendite del settore Residenziale è relativa alla Lombardia (40% circa), seguita dal Veneto e dall'Emilia Romagna (17%) e dal Piemonte (16,7%), mentre le altre regioni danno un contributo piuttosto marginale (Figura 2.19).

Nel complesso, presentano *trend* di mercato tutti in calo nel 2007, ma gli andamenti, come mostra la Figura 2.20, sono differenziati.

Figura 2.19: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Residenziale tra le regioni del Nord



Dopo un periodo di notevole crescita del mercato residenziale, il calo maggiore si riscontra nella Valle d'Aosta, -9,7% rispetto al 2006, pur rimanendo la regione con l'incremento più elevato rispetto al NTN del 2000, +26% circa (ma trattandosi di piccoli numeri, NTN pari a 2.266 nel 2007, contro 169.792 della Lombardia, anche una differenza non importante in termini assoluti, provoca notevoli variazioni negli indici). Il calo della Valle d'Aosta è legato a quello dei comuni minori, piuttosto che a quello del capoluogo, e questo fenomeno si riscontra in questa regione e, sia pure con cifre inferiori, anche nel Friuli Venezia Giulia.

Decrescita sostenuta anche per la Liguria, -9,1%, dove il mercato si ferma analogamente sia per i capoluoghi sia per i comuni minori, -9,6% e -8,7% rispettivamente.

Nelle altre regioni, Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna, sono i capoluoghi a perdere le quote di mercato maggiori, con un calo fortemente accentuato per i capoluoghi veneti, -11,3%.

Il Piemonte ed il Friuli sono le regioni con il mercato più stabile, con una decrescita inferiore, -2% e -3% circa, imputabile soprattutto ai capoluoghi nel primo caso, -4,3%, mentre nel secondo caso, il mercato residenziale frena di più nella provincia, -3,4%.



Figura 2.20: n. indice NTN settore Residenziale 2000-07 regioni del Nord

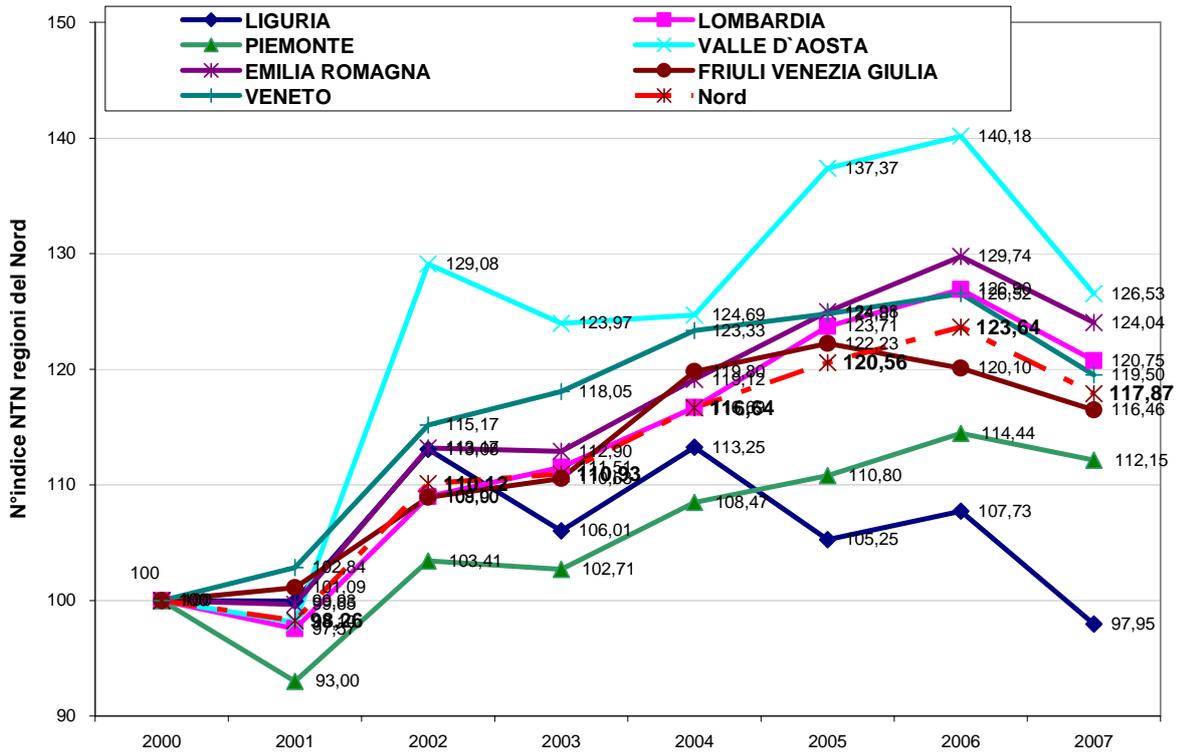


Figura 2.21: variazione percentuale NTN 2006-07 regioni del Nord

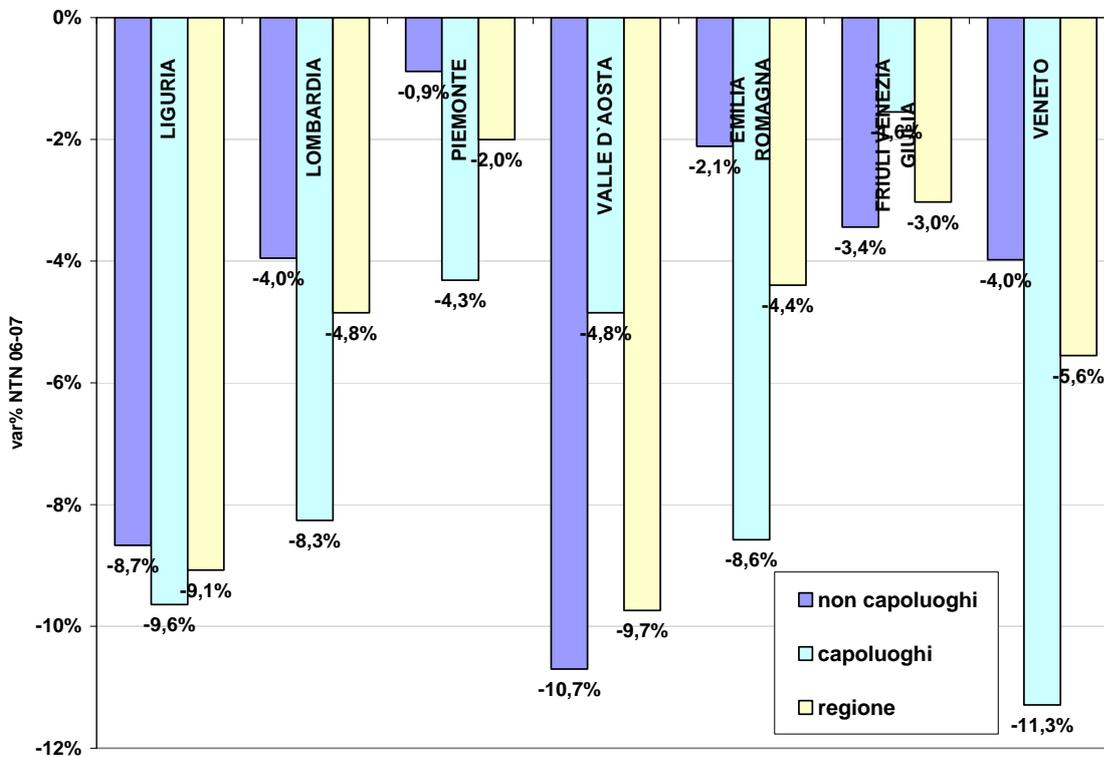
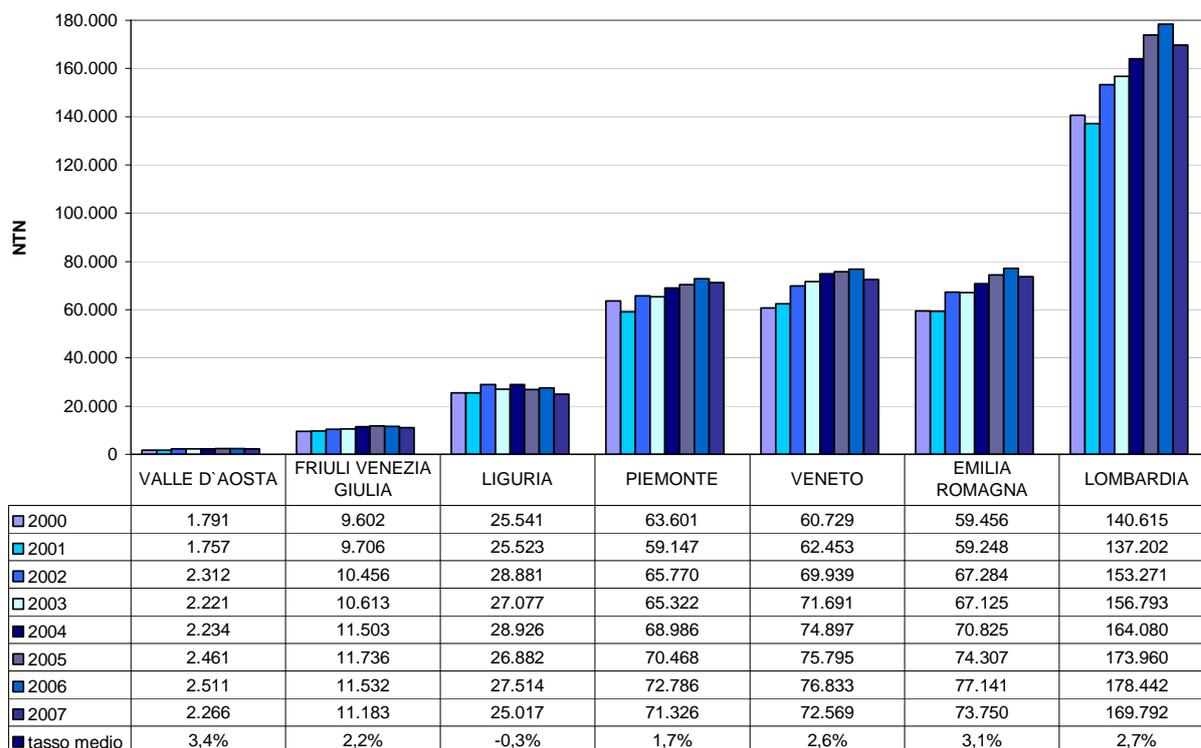


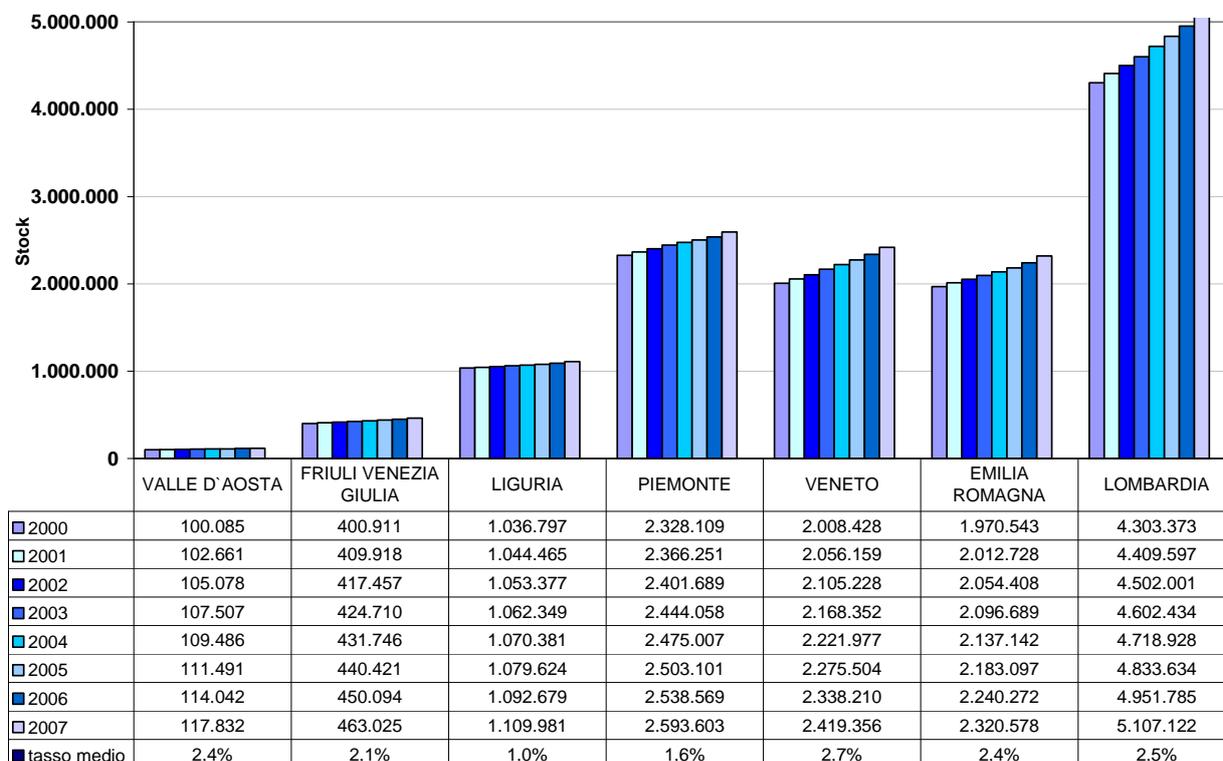


Figura 2.22: NTN 2000-07 regioni del Nord



Lo *stock* Residenziale aumenta soprattutto nel Veneto, in Valle d'Aosta, in Emilia-Romagna, ed in Lombardia, mentre è la Liguria la regione con il minor tasso medio annuo di variazione annuo di crescita dello *stock* nel periodo esaminato (vedi Figura 2.23).

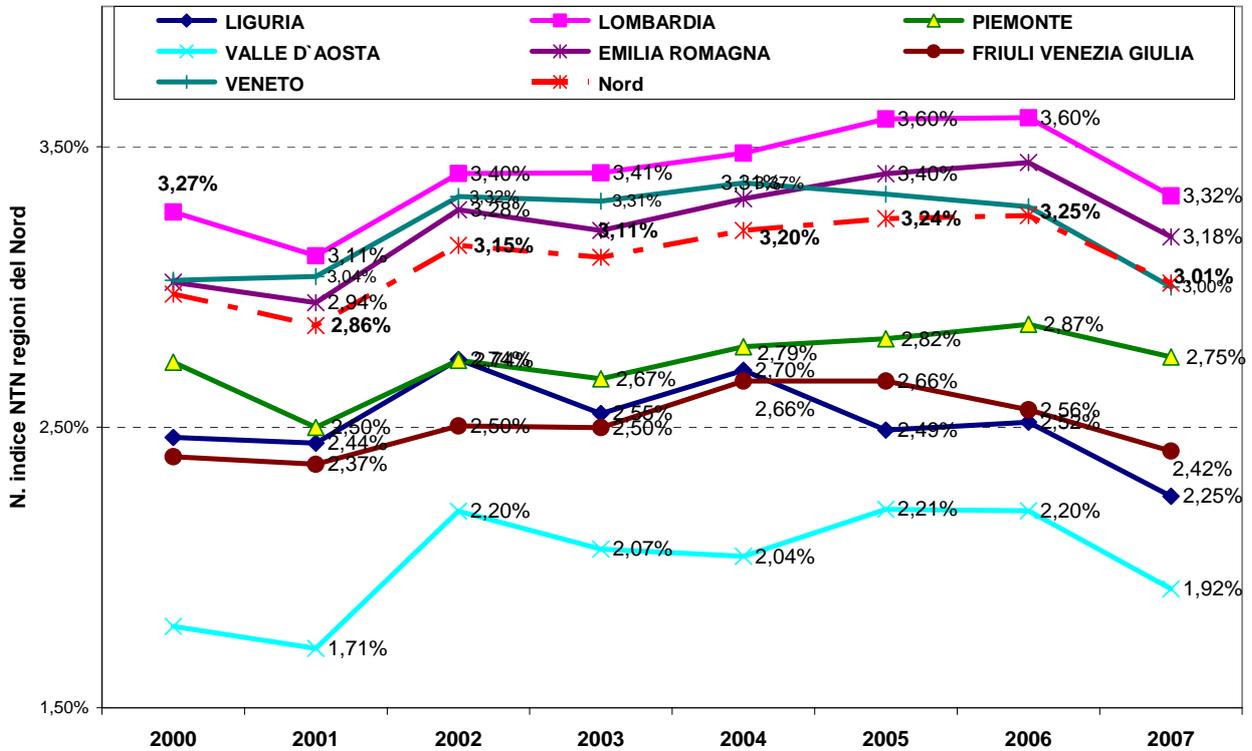
Figura 2.23: *stock* 2000-07 regioni del Nord





L'IMI, seguendo l'andamento delle compravendite risulta in calo in tutte le regioni, ma è sempre la Lombardia a registrare i valori di IMI più elevati pari a 3,32%.

Figura 2.24: IMI 2000-07 regioni del Nord



L'andamento del numero indice del NTN distinto tra capoluoghi e resto della provincia conferma quanto rilevato precedentemente (Figura 2.25 e Figura 2.26), cioè che il mercato Residenziale subisce un forte decremento nei capoluoghi, e per la prima volta dal 2000 si ferma anche nei comuni non capoluogo.



Figura 2.25: n. indice NTN 2000-07 capoluoghi di provincia - Nord

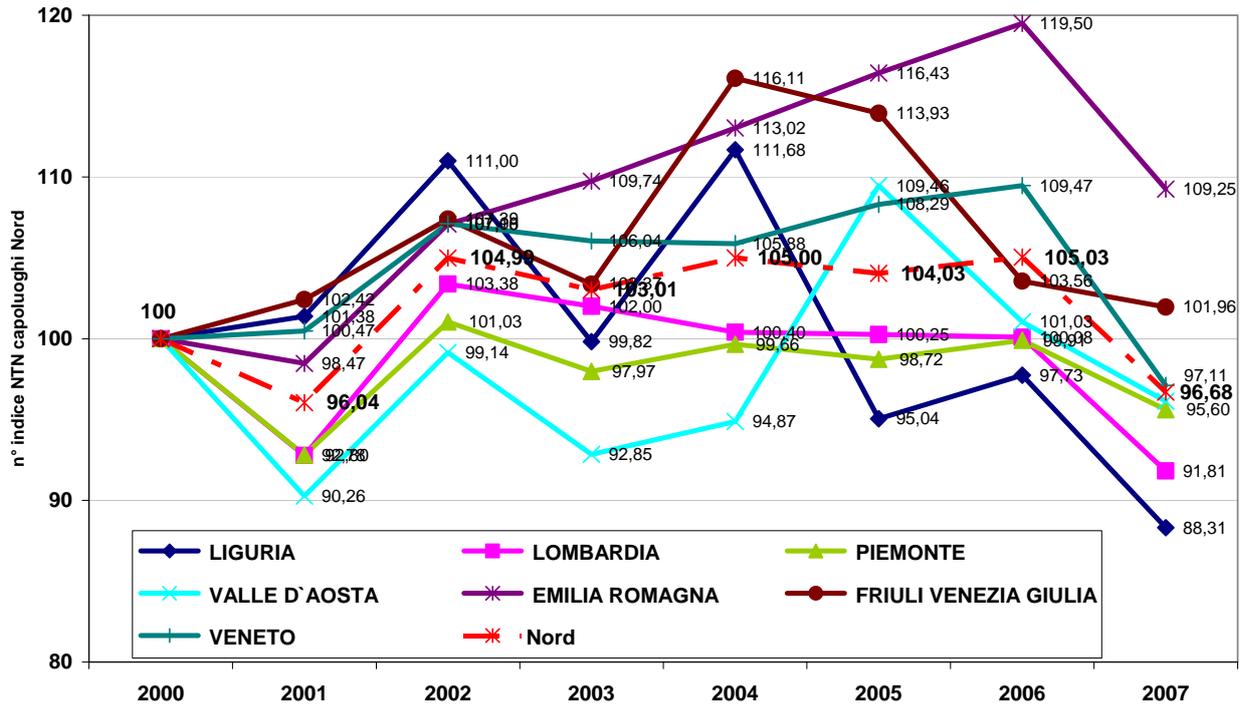
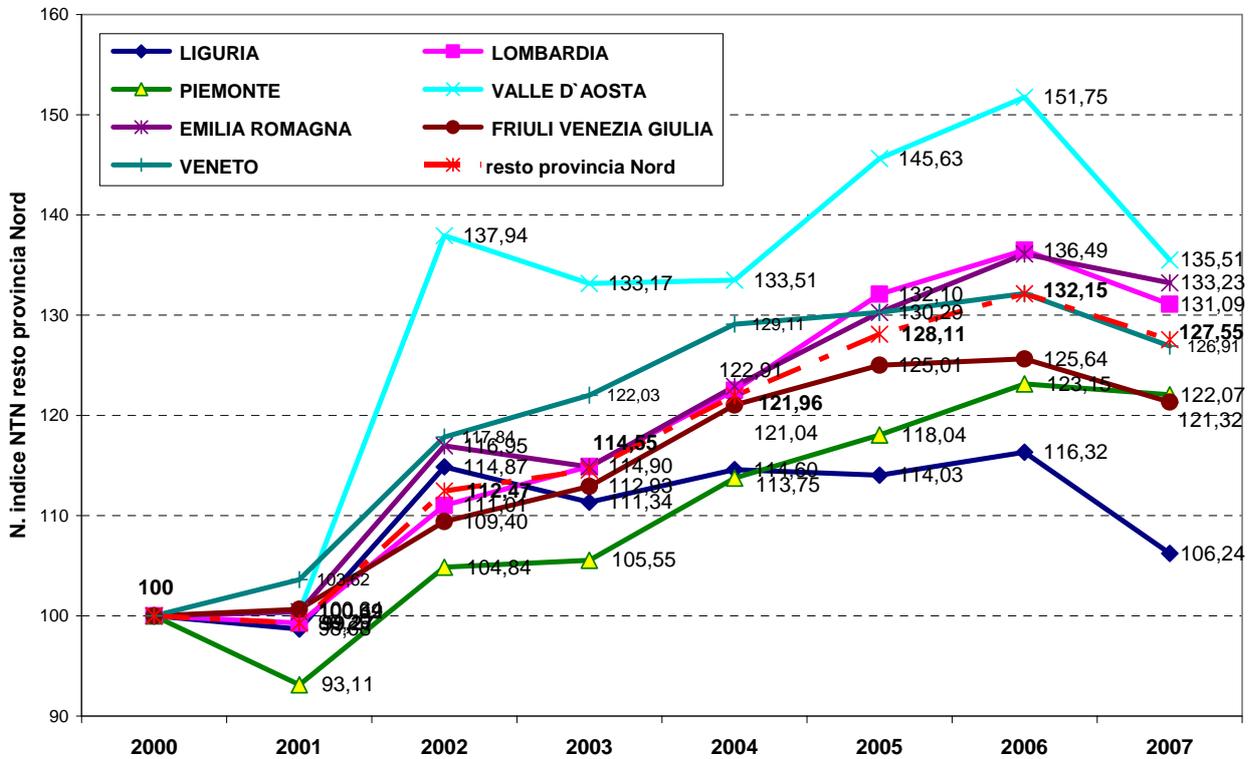


Figura 2.26: n. indice NTN 2000-07 resto della provincia - Nord

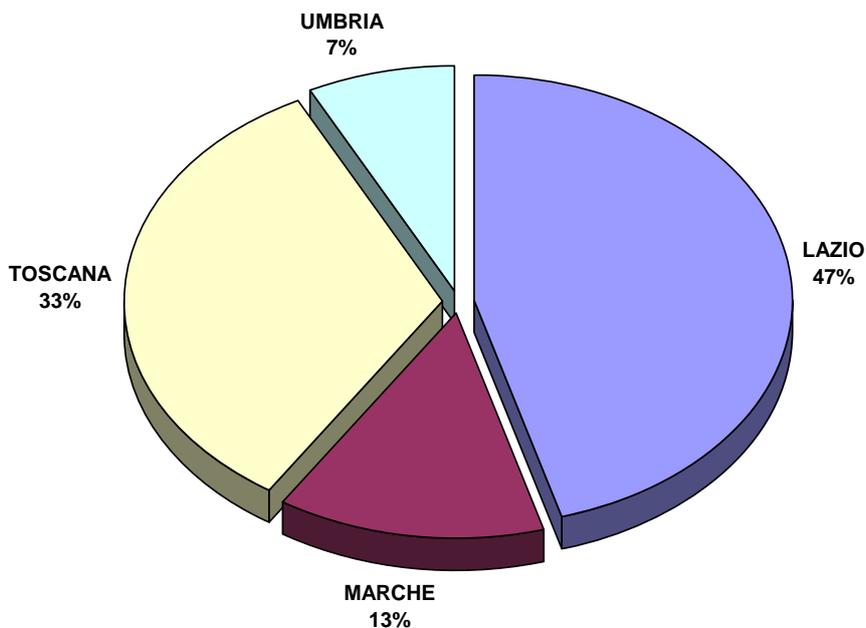




2.1.2 Le Regioni del Centro

Tra le quattro regioni del Centro, appare evidente l'importanza del mercato Residenziale del Lazio, la cui quota di NTN nel 2007 è pari a circa la metà (47%) del complesso del settore (Figura 2.27). La Toscana rappresenta il secondo mercato del Centro, con il 33% di NTN, seguita da quello delle Marche, 13%, ed infine dell'Umbria, 7%.

Figura 2.27: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Residenziale tra le regioni del Centro



Considerando l'andamento delle compravendite dal 2000 (Figura 2.28 e Figura 2.30) risulta evidente la continua crescita del NTN dell'Umbria, unica regione con incremento positivo anche nel 2007, il cui mercato cresce del 43% rispetto al 2000.

Analogo andamento presenta anche le Marche, sia pure con una crescita del volume del mercato Residenziale complessivamente inferiore, +25,3% dal 2000, e con stasi nel 2007.

La Toscana, invece, mostra andamenti molto più stabili con segnali di raffreddamento nell'ultimo anno. Il Lazio è la regione che vede diminuire maggiormente il NTN con mercato in frenata per il secondo anno consecutivo, ed un volume di compravendite, comunque, ancora superiore del 16% circa rispetto al 2000.

Considerando il dato tendenziale, variazione 2007 rispetto al 2006 (Figura 2.29), risulta evidente il sensibile calo del Lazio con il -7,5% equamente spartito tra capoluoghi e non. Nelle Marche e nella Toscana, invece, risulta in calo solo il mercato dei capoluoghi, mentre nei comuni minori, si registra una buona tenuta. Per quanto concerne l'Umbria è, invece, evidente che la crescita riguarda tutti i comuni, con incrementi elevati, +7%.



Figura 2.28: n. indice NTN 2000-07 regioni del Centro

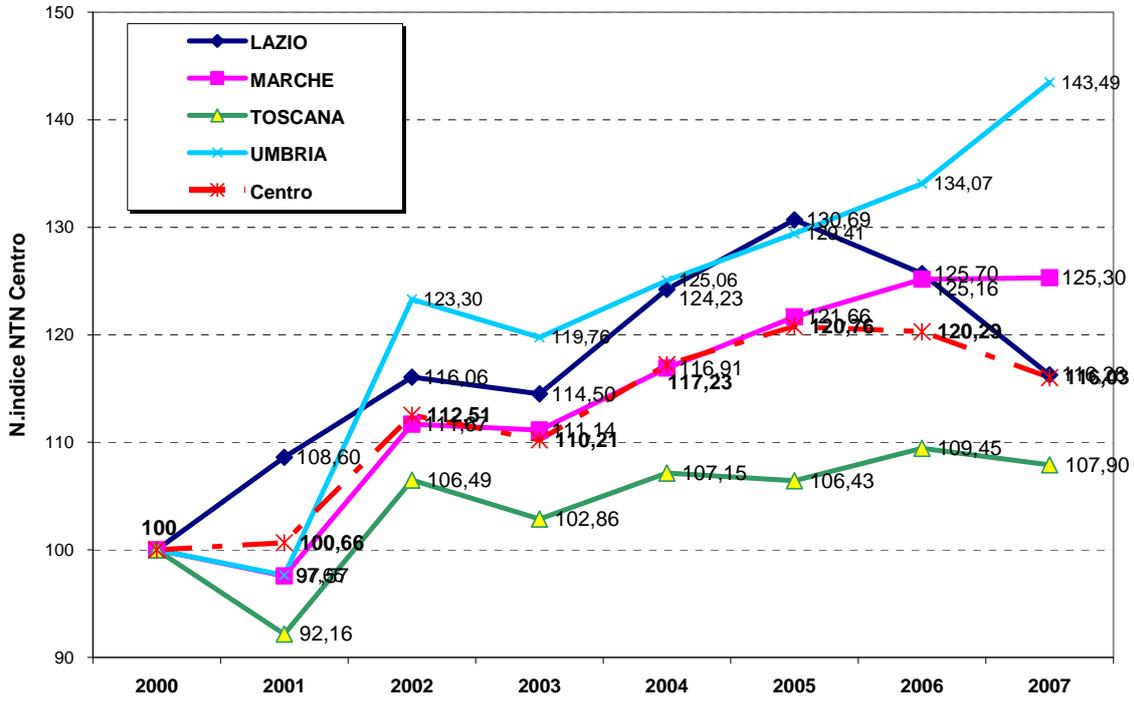


Figura 2.29: variazione percentuale NTN 2006-07 regioni del Centro

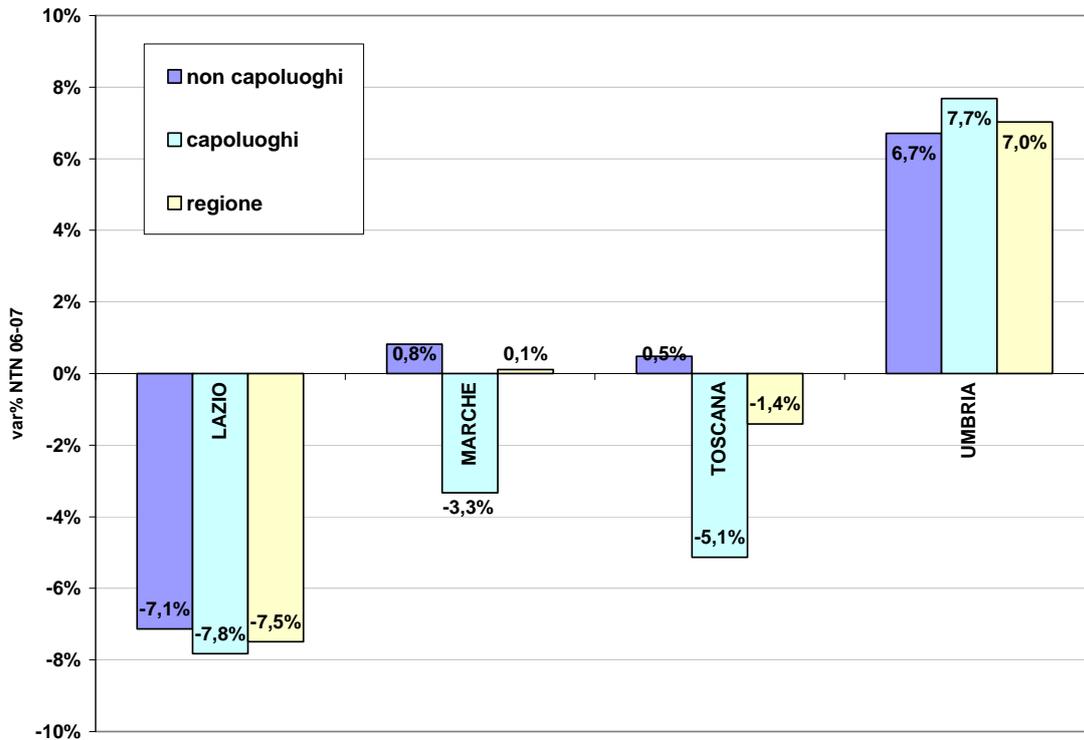




Figura 2.30: NTN 2000-07 regioni del Centro

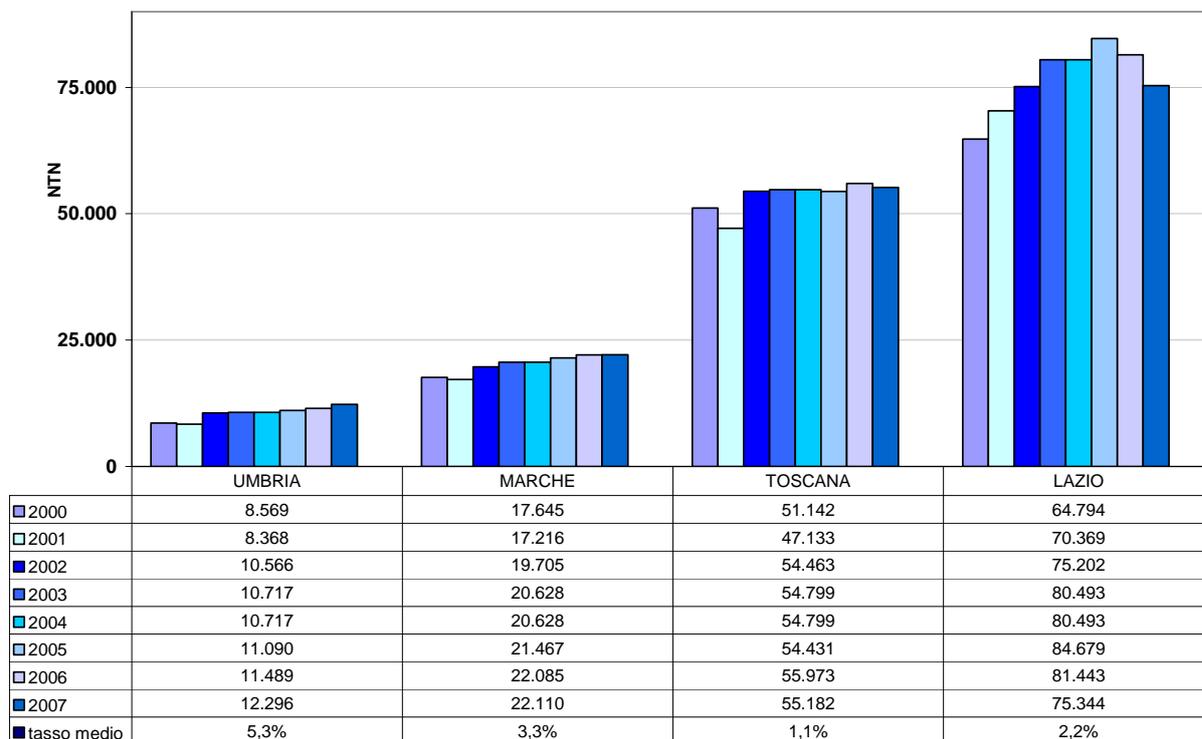
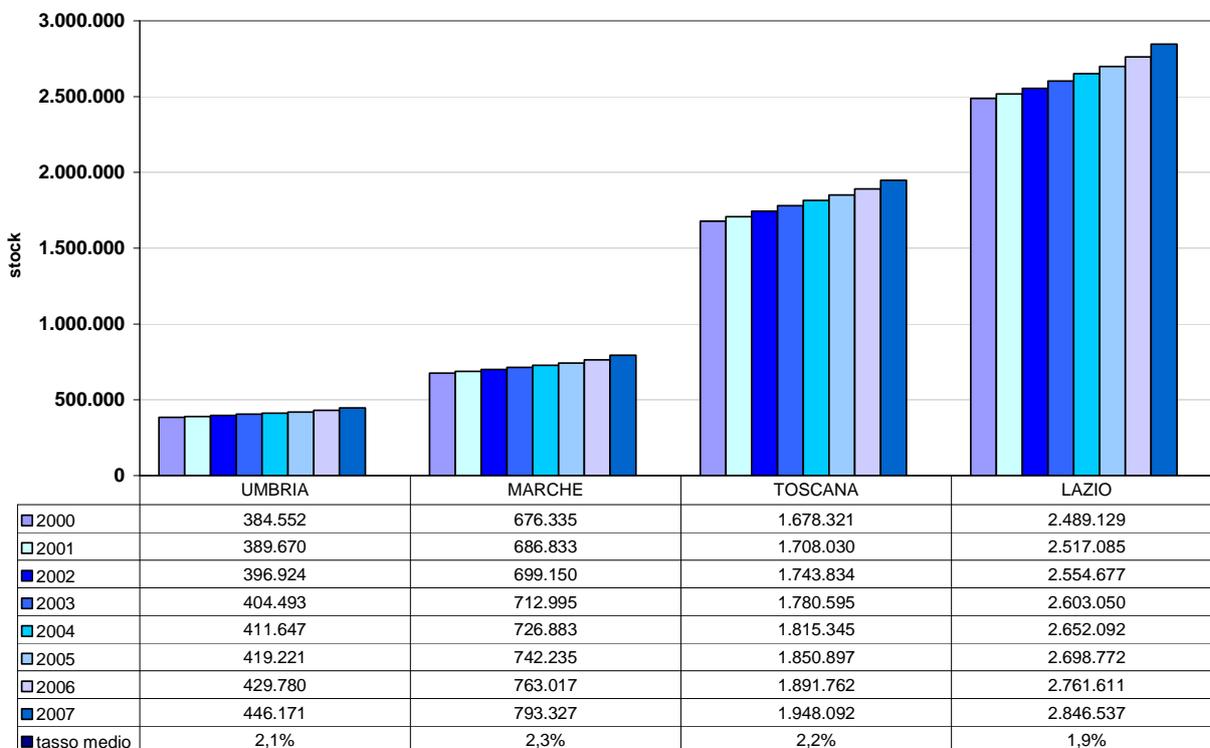


Figura 2.31: stock 2000-07 regioni del Centro



Lo *stock* cresce uniformemente in tutte le regioni, con tasso medio annuo di variazione del periodo intorno al 2-2,3%. La crescita inferiore in termini relativi si registra nel Lazio, +1,9%, ma in ter-



mini assoluti va rilevato che lo *stock* residenziale cresce di ben 84.926 u.i., mentre in Toscana le nuove u.i. sono 56.330, nelle Marche 30.310 e nell'Umbria 16.391. Tali andamenti si riflettono sull'IMI che risulta in forte calo nel Lazio, in leggera decrescita per Toscana e Marche, ed in crescita nell'Umbria.

Figura 2.32: IMI settore Residenziale 2000-2007 regioni del Centro

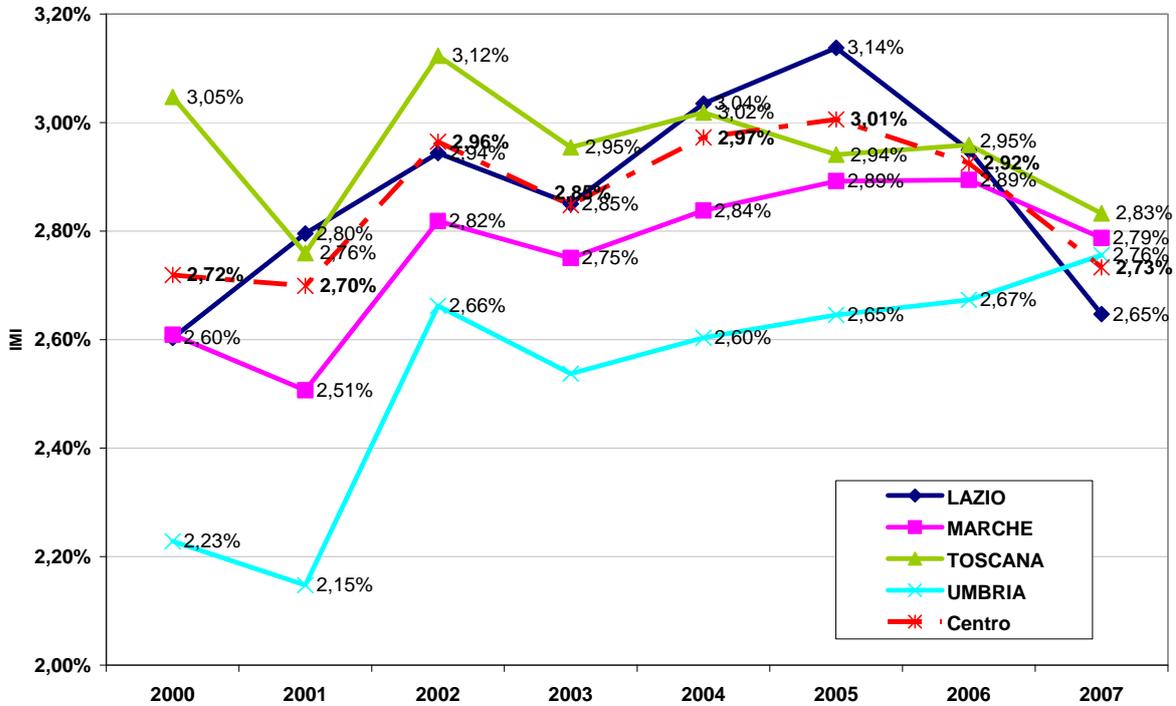


Figura 2.33: n. indice NTN 2000-07 Capoluoghi di provincia - Centro

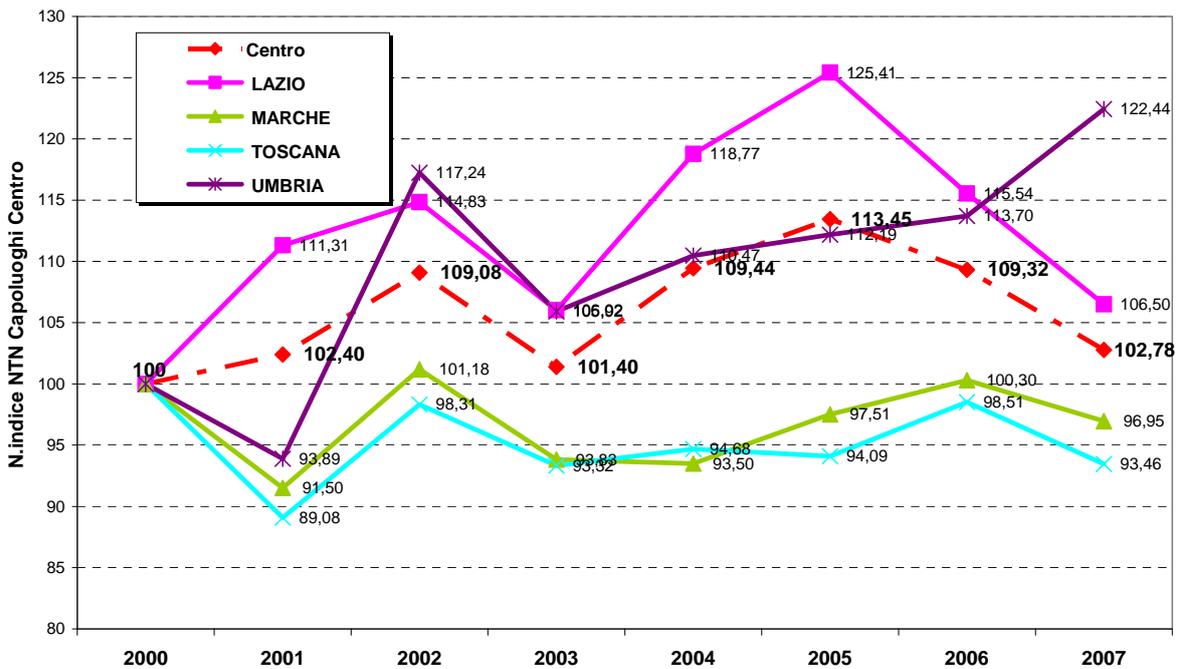
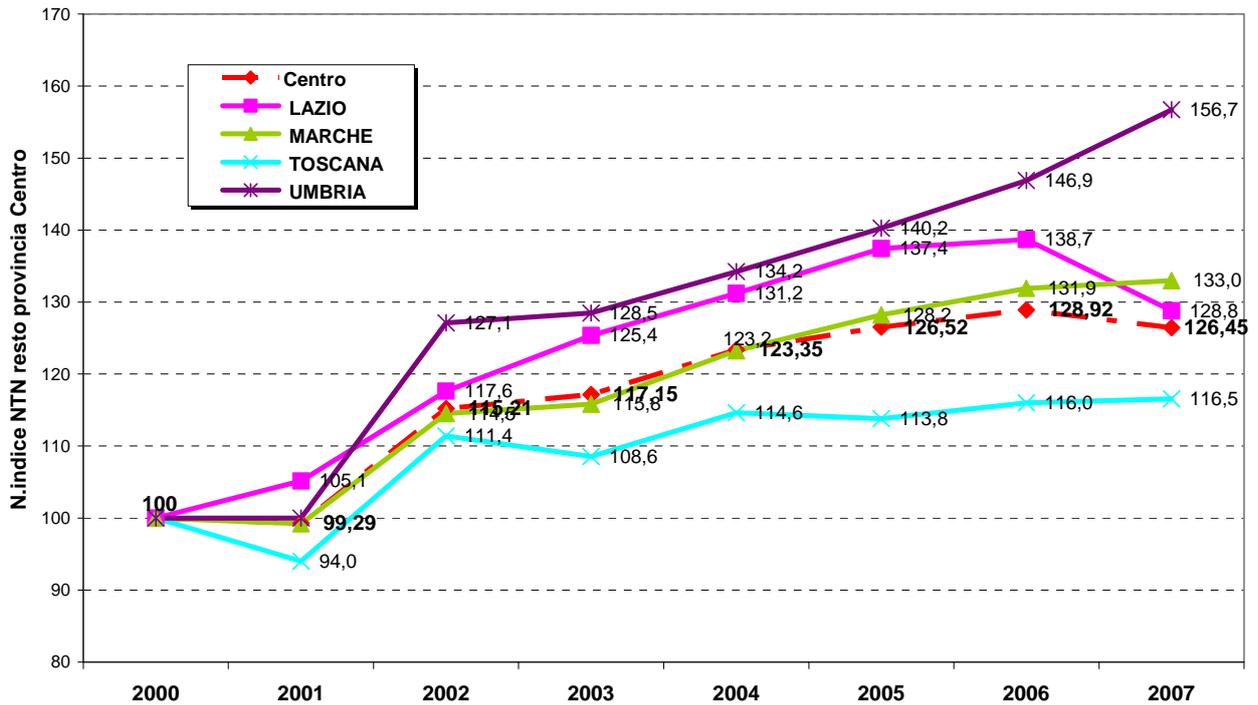




Figura 2.34: n. indice NTN 2000-07 resto della provincia - Centro



Considerando separatamente gli indici del NTN del mercato Residenziale dei capoluoghi di provincia e del resto della provincia, a partire dal 2000, si conferma, anche per il Centro, la contrazione del NTN dei capoluoghi, particolarmente accentuata per il Lazio negli ultimi due anni, la maggior stabilità dei capoluoghi toscani e marchigiani, il cui volume di compravendite è minore a quello del 2000. Unica eccezione risulta l'Umbria, dove i due capoluoghi incrementano il NTN del 2000 del 22% circa.

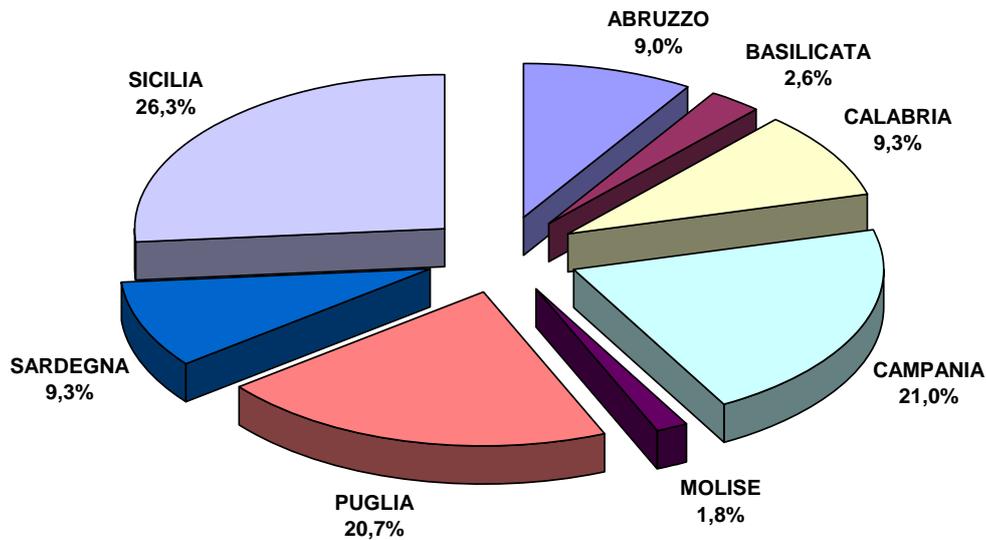
Per i comuni della provincia si nota la contrazione del mercato nel Lazio, mentre per Marche e Toscana il mercato rimane stabile. Notevole la crescita nell'Umbria dove il NTN cresce del 56% circa rispetto al 2000 e del 7,7% nel 2007.

2.1.3 Le Regioni del Sud

Il mercato Residenziale del Sud risulta particolarmente segmentato e suddiviso in molteplici realtà territoriali. Le regioni maggiori, Sicilia, Campania e Puglia si suddividono il 68% del volume di compravendite residenziali del Sud, mentre altre tre regioni, Calabria, Sardegna ed Abruzzo, hanno quote intorno al 9% ed, infine, il Molise e la Basilicata hanno una quota di mercato molto inferiore, pari al 1,8% e 2,6% rispettivamente (Figura 2.35).



Figura 2.35: distribuzione percentuale NTN 2006 del settore Residenziale tra le regioni del Sud



La regione che spicca per il maggior incremento del numero indice del settore Residenziale è sempre l'Abruzzo, con una crescita praticamente continua dal 2000 ed un tasso medio annuo di variazione annuo particolarmente elevato (Figura 2.36) superiore al 6%. Nel 2007, peraltro, si interrompe la crescita anche in questa regione, con un leggero calo del NTN, -2,2%. Nonostante questa battuta di arresto il volume di compravendite del 2007 supera del 51% quello relativo al 2000.

Si nota, inoltre, che anche per le altre regioni del Sud il volume di compravendite del 2007 è ancora superiore rispetto al 2000, pur con la contrazione registrata nel 2007 per quasi tutte le regioni. L'unica eccezione risulta la Campania dove il NTN del 2007 è praticamente lo stesso del 2000, mentre per le altre regioni permangono incrementi importanti del volume di compravendite, soprattutto per la Calabria, +27% circa rispetto al 2000, seguita dalla Sardegna, +20%, Basilicata e Sicilia, +15%, Puglia e Molise, 10%-12% circa.

Nel 2007, si registra il fermo del mercato residenziale in quasi tutte le regioni (con l'unica eccezione del Molise), con una decrescita media intorno al - 5,2%, dovuta al maggior calo del mercato nei capoluoghi. Il tasso tendenziale di variazione rispetto al 2006 (Figura 2.37) rivela infatti che il decremento è diffuso tra tutti i capoluoghi, tranne che per quelli calabresi, mentre il mercato cresce nel solo Molise, del 4,4%, per merito del buon andamento registrato nella provincia, +7%, piuttosto che nei relativi capoluoghi, -4,7%.



Figura 2.36: n. indice NTN 2000-06 regioni del Sud

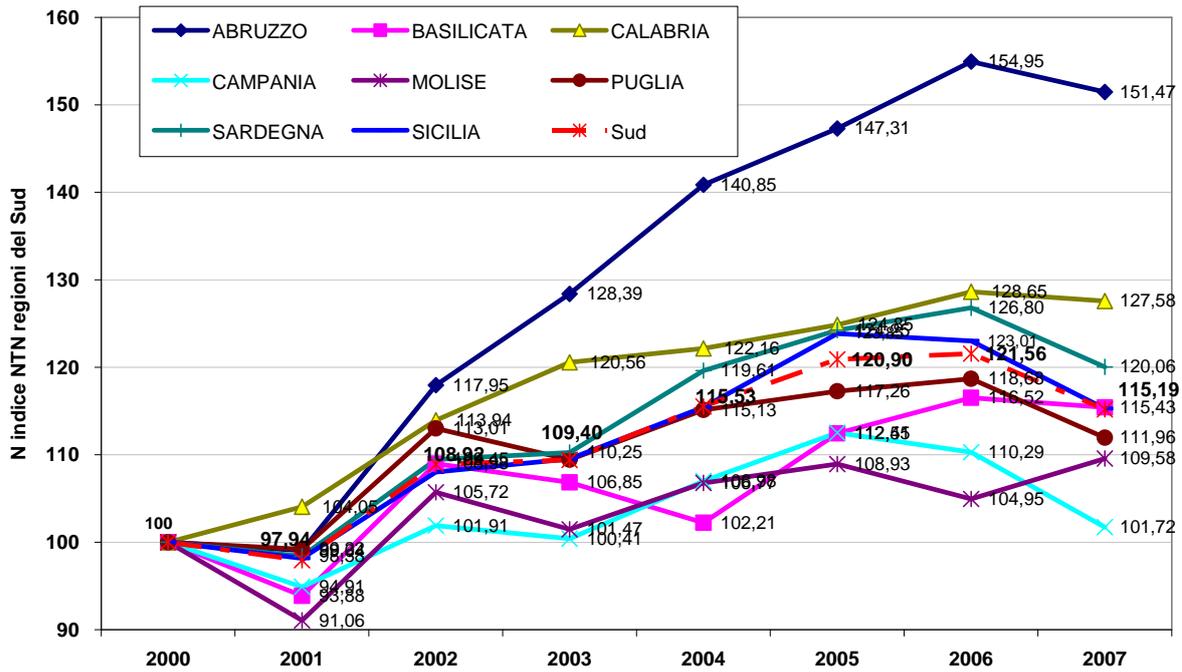


Figura 2.37: variazione percentuale NTN 2006-07 regioni del Sud

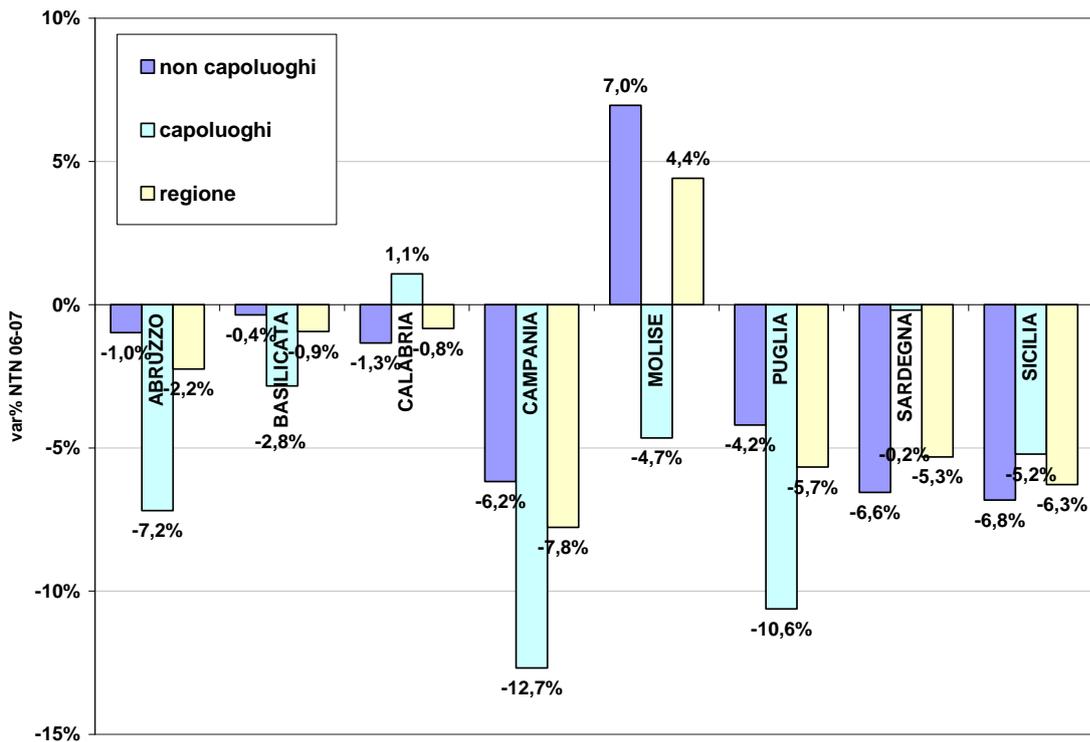




Figura 2.38: NTN residenziali 2000-2007 regioni del Sud

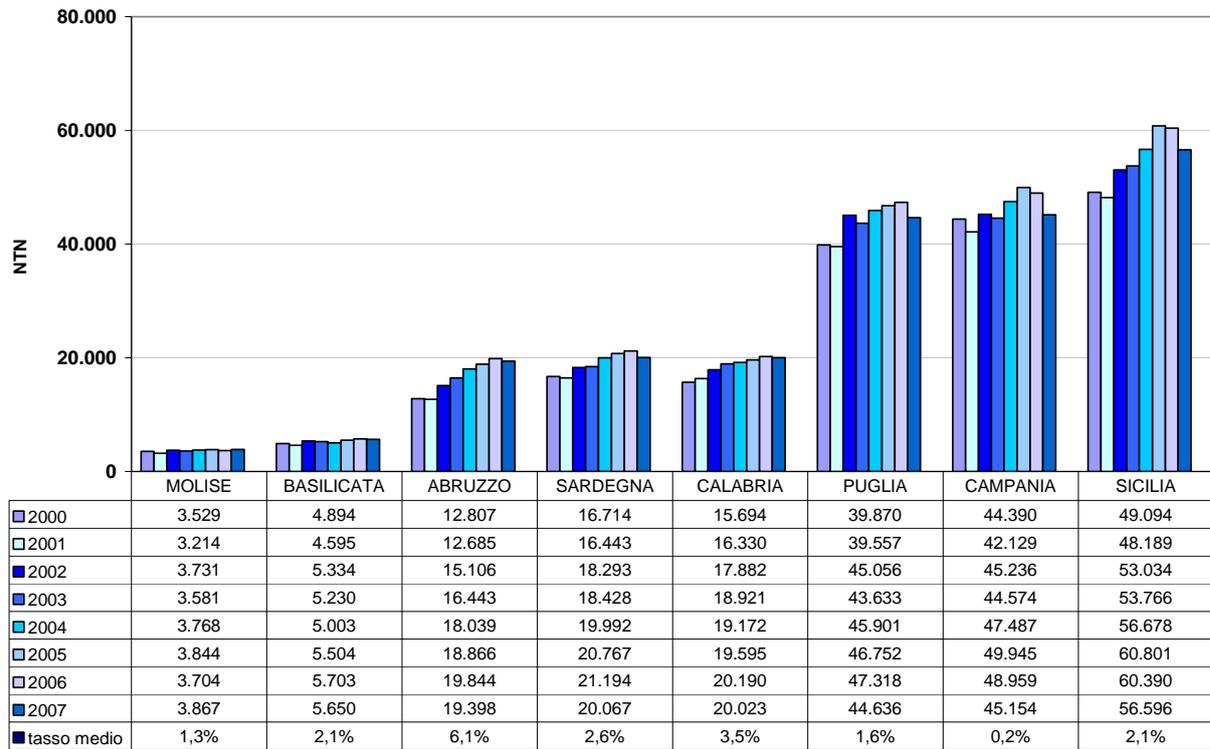
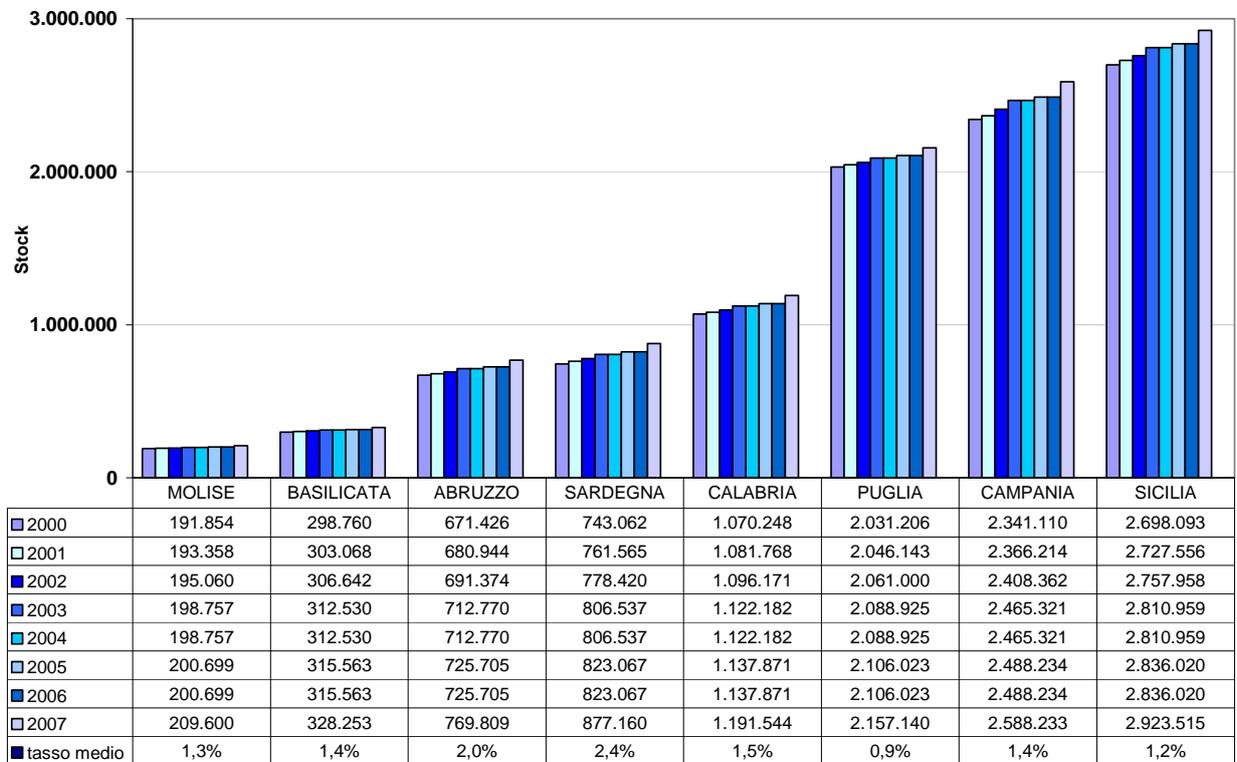


Figura 2.39: stock Residenziale 2000-2007 regioni del Sud

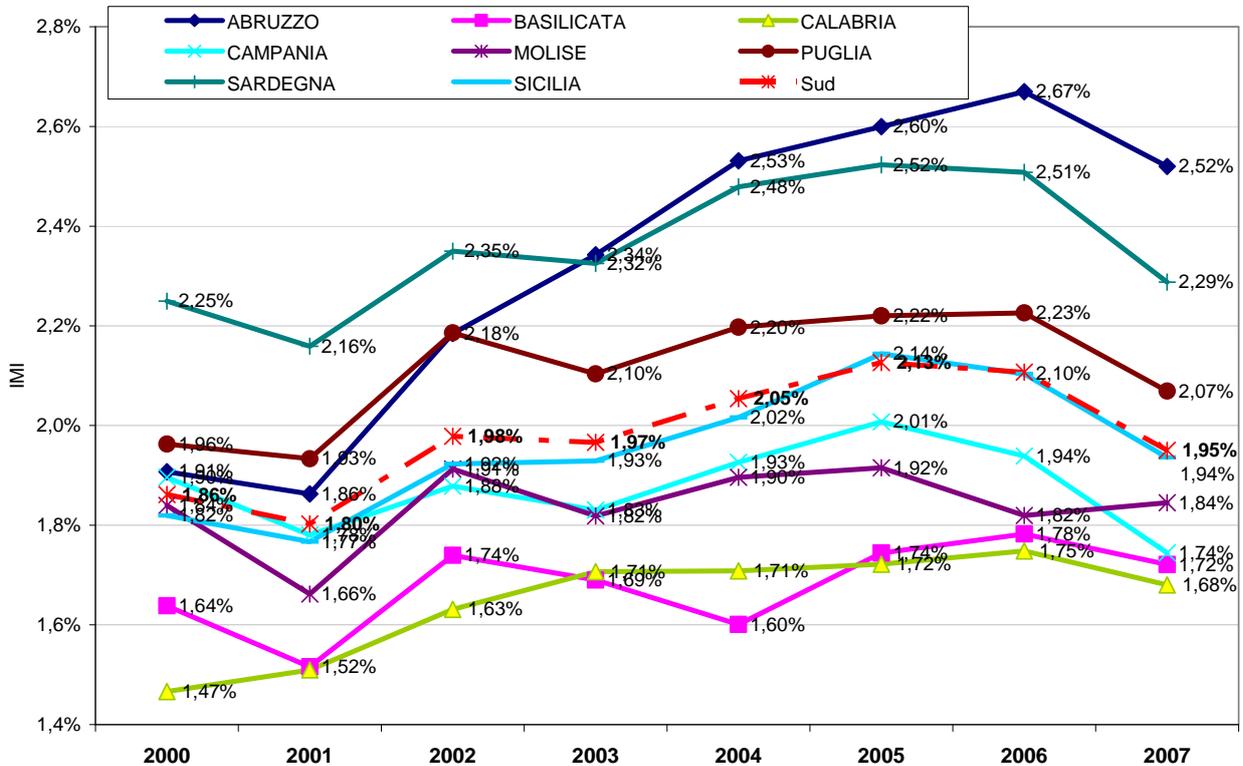


Lo stock Residenziale delle regioni del Sud cresce meno che nel resto d'Italia e solamente in Sardegna si ha un tasso medio annuo di variazione piuttosto elevato, 2,4%.



L'IMI riflette l'andamento del mercato e indica il calo subito nel 2007. L'IMI più elevato si ha ancora in Abruzzo, 2,52%, mentre il più basso si registra nella Calabria, 1,68%. I cali maggiori si hanno in Sardegna e Campania, mentre il Molise è l'unica regione dove l'indicatore dell'intensità del mercato cresce leggermente arrivando a quota 1,84%, comunque inferiore a quello del 2004 e 2005.

Figura 2.40: IMI Residenziale 2000-2007 regioni del Sud



Anche per il Sud, il volume del mercato Residenziale dei capoluoghi registra, mediamente, una contrazione rispetto al 2000 superiore a quello del resto della provincia. Infatti, il volume di transazioni del settore residenziale nei capoluoghi, risulta addirittura inferiore a quello del 2000, e tale fenomeno è correlato al forte calo di NTN dei capoluoghi della Campania (-30% dal 2000; -12,7% nel 2007), a cominciare da Napoli, dove il calo di compravendite è stato praticamente continuo dal 2000, con soltanto un lieve recupero nel 2004 e 2005.

Rilevante anche il calo del NTN dei capoluoghi della Puglia, -10,6% e dell'Abruzzo, -7,2%. Meno sensibile la perdita di quote per gli altri capoluoghi. In Calabria, unica regione del Sud, il NTN dei capoluoghi risulta in leggero recupero nel 2007, +1,1%.

Il numero di transazioni nel 2007 si contrae anche nei comuni non capoluogo, ed in particolare per i comuni minori della Campania, Sardegna e Sicilia, -6,5% circa.

Solo nel Molise si nota un incremento del NTN del 2007 pari al 7% per i comuni non capoluogo. Stazionarie risultano la Calabria e la Basilicata.



Figura 2.41: n. indice NTN residenziali 2000-07 capoluoghi di provincia - Sud

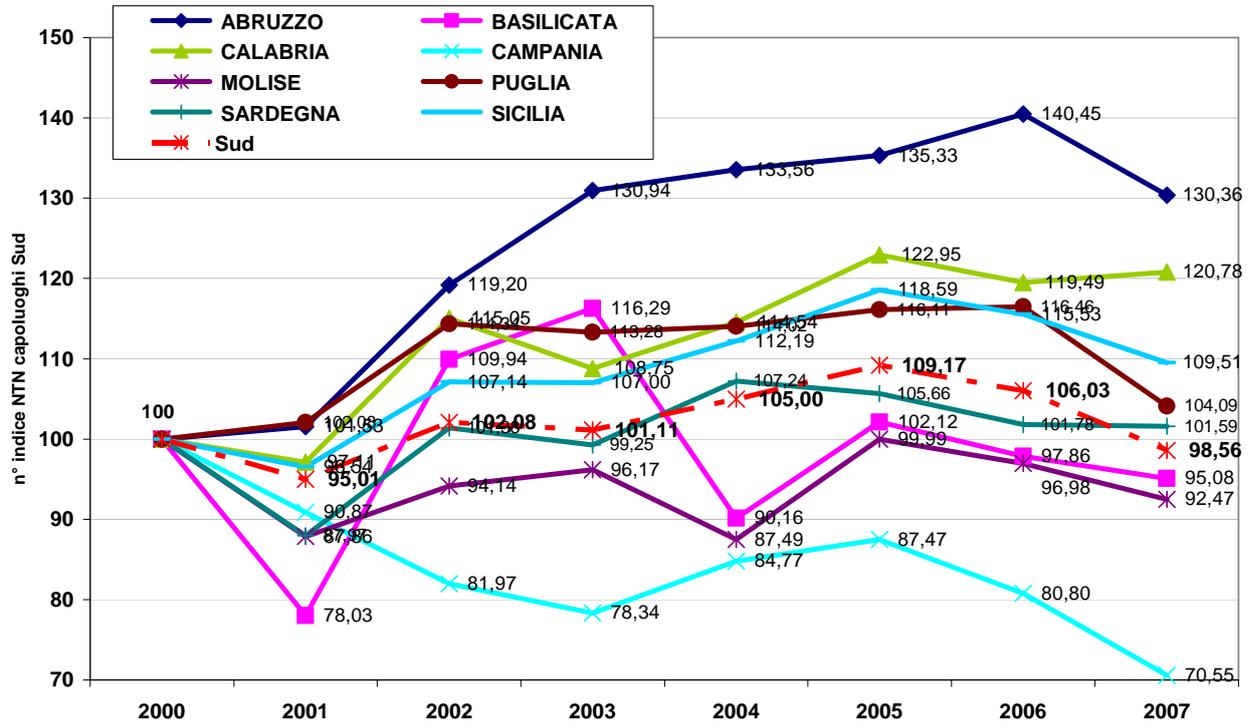
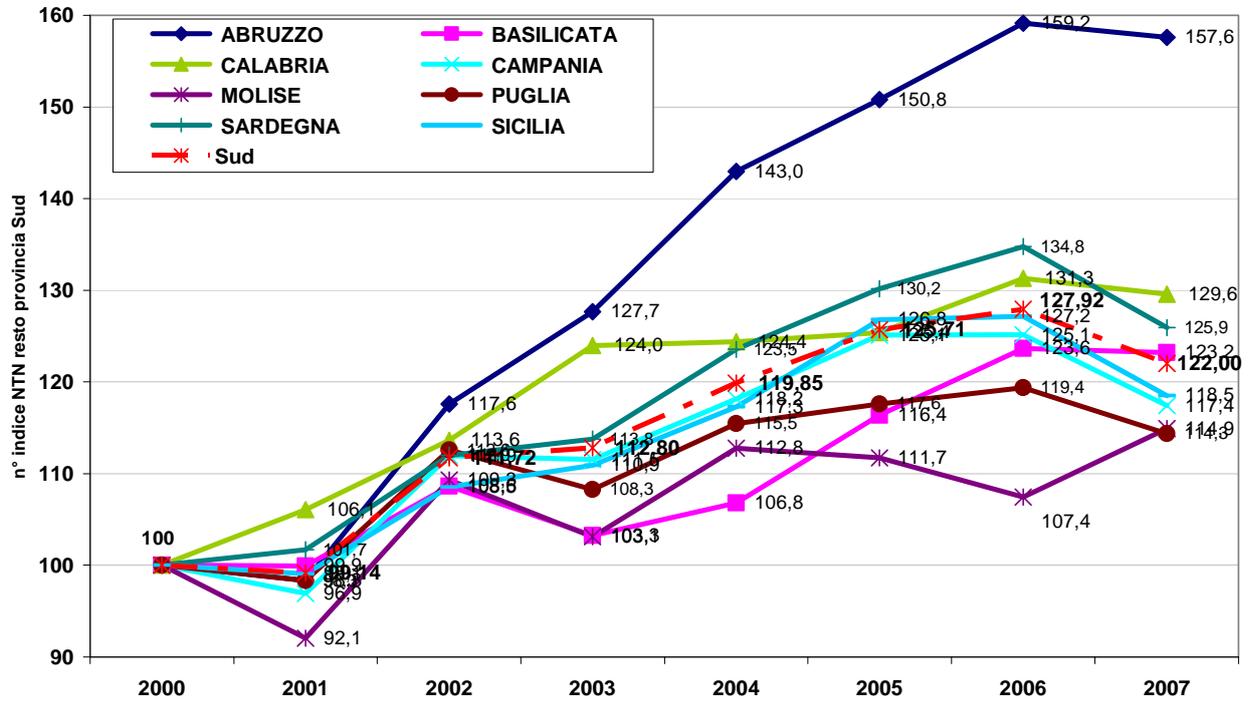


Figura 2.42: n. indice NTN residenziali 2000-07 resto della provincia - Sud





2.2 Il settore Terziario

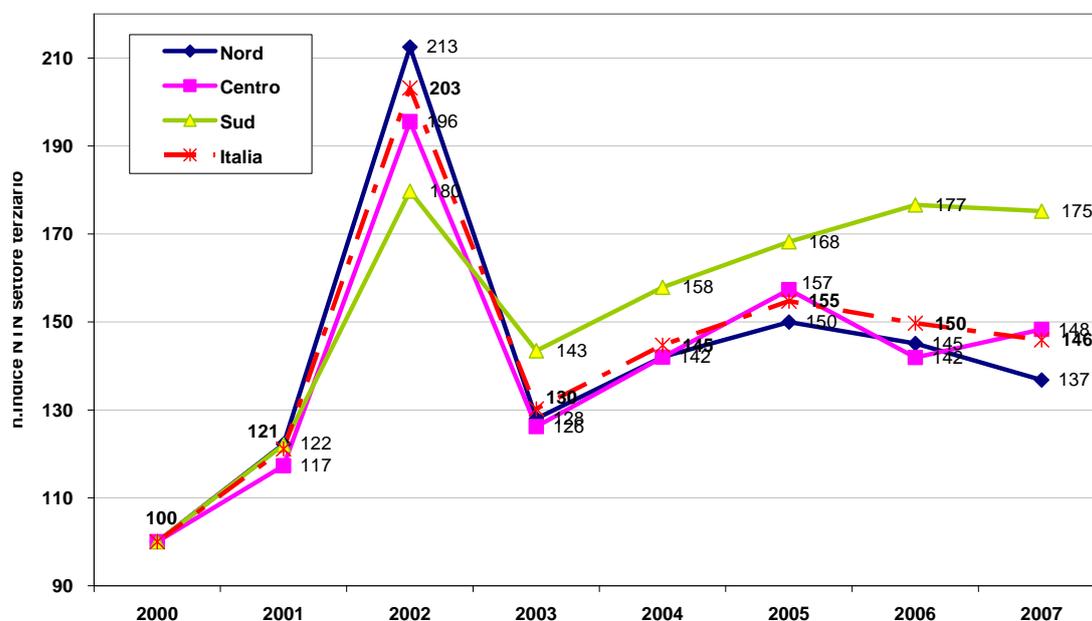
Il settore Terziario, cioè gli uffici, mostra andamenti sensibilmente diversi rispetto al settore Residenziale, con differenze sostanziali della distribuzione e concentrazione dello *stock* e del NTN. Il volume di mercato del Nord rappresenta, infatti, più del 57% del totale in linea con il relativo *stock* che è pari al 56% circa. Nella Tabella 2.5 sono riassunti i dati del NTN e dell'IMI del settore Terziario, per aree geografiche dal 2002 al 2007.

Tabella 2.5: NTN ed IMI 2002-07 del settore Terziario per aree geografiche

NTN	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Var. 06-07
Nord	18.376	11.066	12.283	12.969	12.546	11.829	-6,06%
Centro	6.171	3.982	4.480	4.965	4.477	4.679	4,32%
Sud	4.333	3.459	3.806	4.056	4.258	4.223	-0,83%
Totale	28.879	18.507	20.569	21.990	21.282	20.732	-2,65%
IMI	2002	2003	2004	2005	2006	2007	diff. %
Nord	7,11%	4,03%	4,32%	4,40%	4,12%	3,71%	-0,41%
Centro	6,13%	3,77%	4,10%	4,39%	3,81%	3,76%	-0,05%
Sud	4,84%	3,68%	3,88%	3,96%	3,91%	3,50%	-0,42%
Totale	6,44%	3,90%	4,18%	3,96%	4,01%	3,67%	-0,34%
Stock	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Var. 06-07
Nord	258.486	274.768	284.104	294.419	304.568	319.127	4,56%
Centro	100.747	105.664	109.357	113.072	117.472	124.375	5,55%
Sud	89.482	94.024	98.045	102.538	108.809	120.833	9,95%
Totale	448.715	474.456	491.506	510.029	530.849	564.335	5,93%

La Figura 2.43 mostra il numero indice del NTN e si rileva come dopo il picco del 2002 e la brusca caduta del 2003 il mercato degli Uffici si sia ripreso nel 2004 e 2005, con una ripresa che è cessata nel 2006 nel Centro-Nord e continuata, invece, nel Sud. Nel 2007 il calo di compravendite continua nel Nord, mentre nel Centro si ha una leggera ripresa e nel Sud il *trend* si presenta stazionario, dopo tre anni di crescita notevole.

Figura 2.43: n. indice NTN 2000-07 del settore Terziario per aree geografiche + totale



Le figure seguenti (Figura 2.44, Figura 2.45 e Figura 2.46) riportano le variazioni del NTN, dello *stock* e dell'IMI del settore Terziario.



Figura 2.44: NTN Uffici 2000-07 per aree geografiche + totale

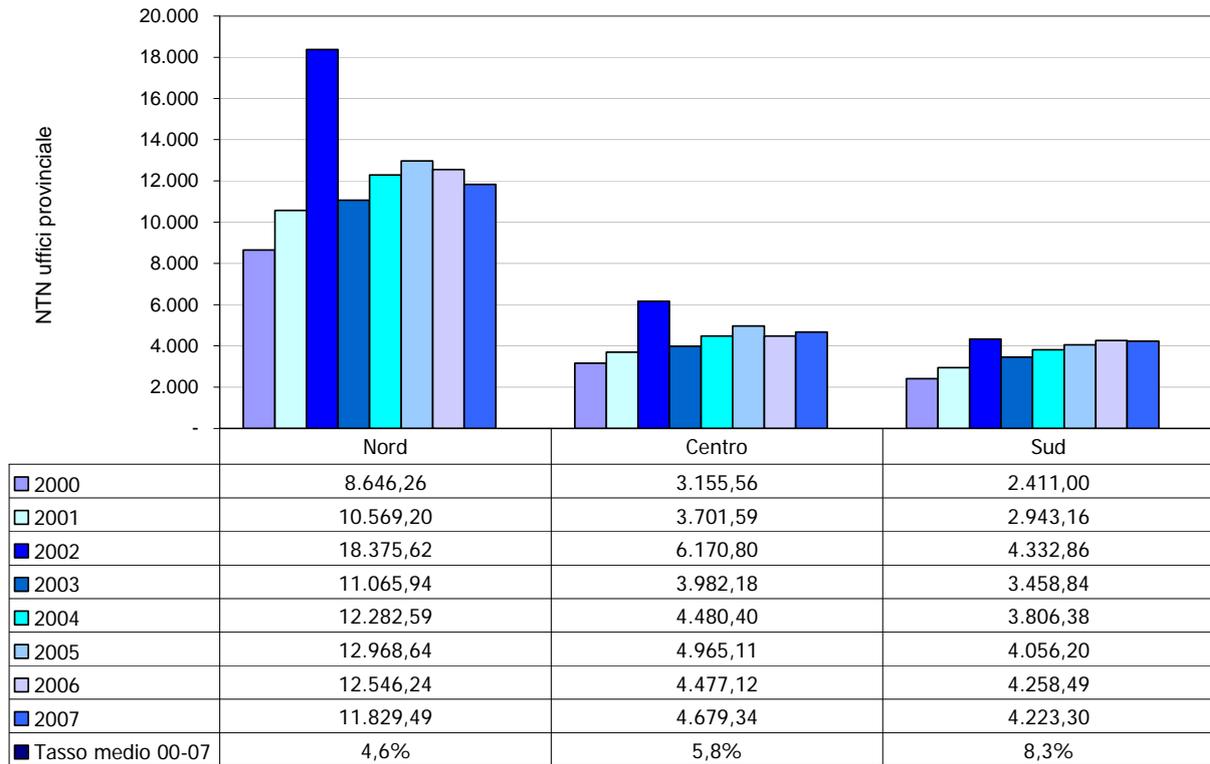


Figura 2.45: stock Uffici 2000-07 per aree geografiche + totale

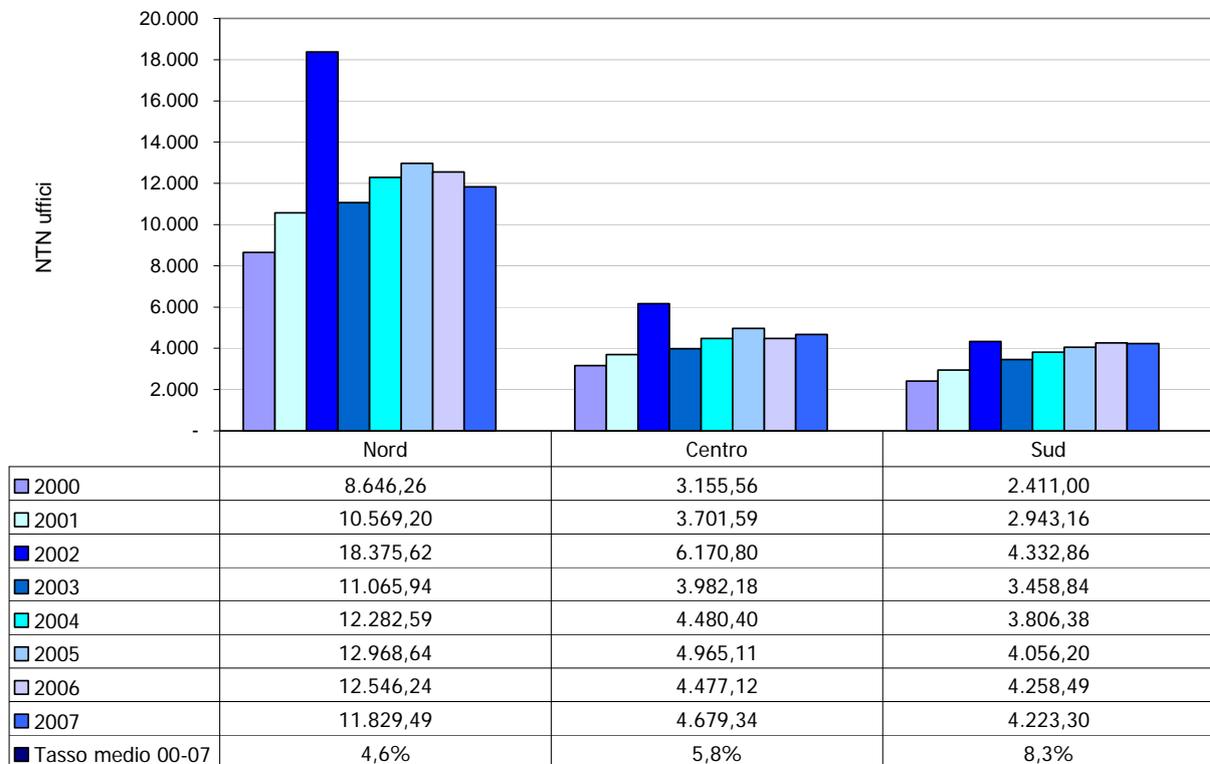
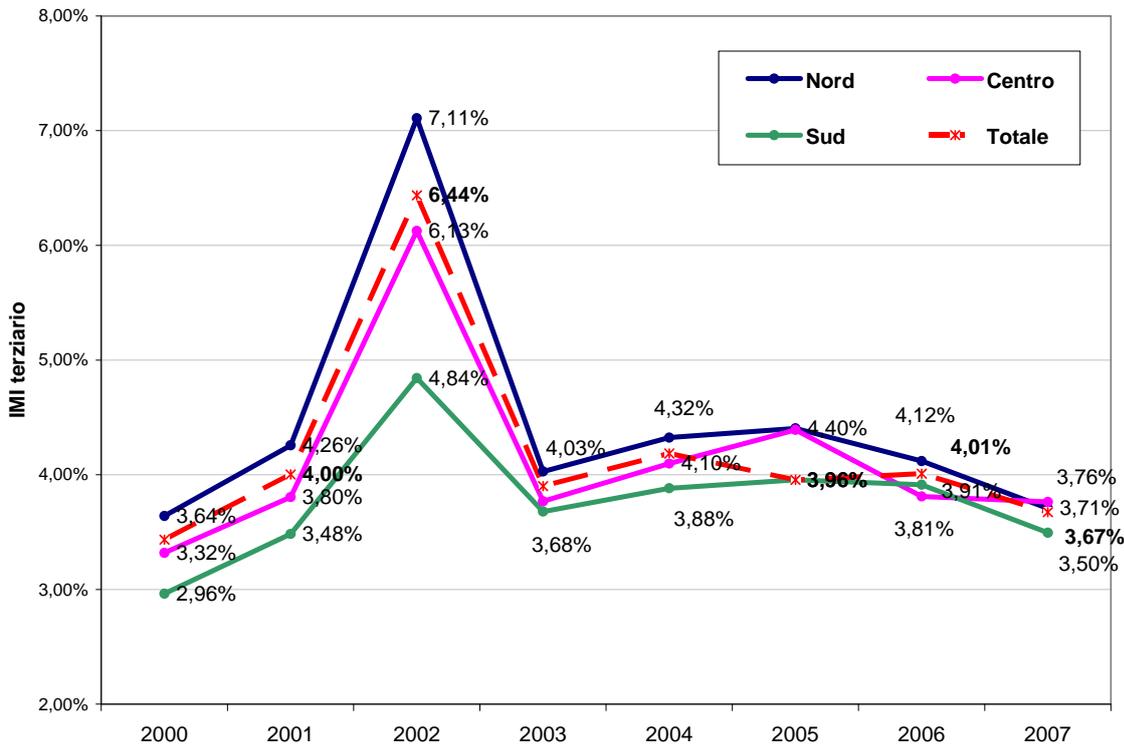




Figura 2.46: IMI Uffici 2000-07 per aree geografiche + totale



Il tasso medio annuo di variazione annuo di variazione del NTN nel periodo considerato è, comunque, elevato con valori minori nel Nord, 4,6%, più elevati nel Centro, 5,8%, ed importanti nel Sud, 8,6%. Nel Sud, infatti, il NTN del 2007 supera del 75% quello del 2000. Anche lo *stock* registra aumenti considerevoli con tassi medi annui di variazione pari al 3,9% per il Nord, al 4,3% per il Centro ed al 5,8% per il Sud.

L'IMI del Sud, pur con la crescita del volume di compravendite, continua ad avere un livello molto più basso rispetto al dato del Nord e del Centro.

La quota di mercato degli uffici è stata poi differenziata in compravendite effettuate nei capoluoghi di provincia e compravendite effettuate nei comuni non capoluogo.

Osservando la Tabella 2.6 si rileva che le compravendite nel settore degli Uffici, nelle tre aree geografiche (Nord-Centro-Sud) hanno avuto una contrazione sia nei capoluoghi e sia nel resto della provincia del Nord, mentre al Centro, al contrario, si è avuto un incremento sia nei capoluoghi che nel resto della provincia. Nel Sud il calo di NTN dei Capoluoghi, -8,2%, è compensato dall'aumento nei comuni minori, +8,3%.

Tabella 2.6: NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia.

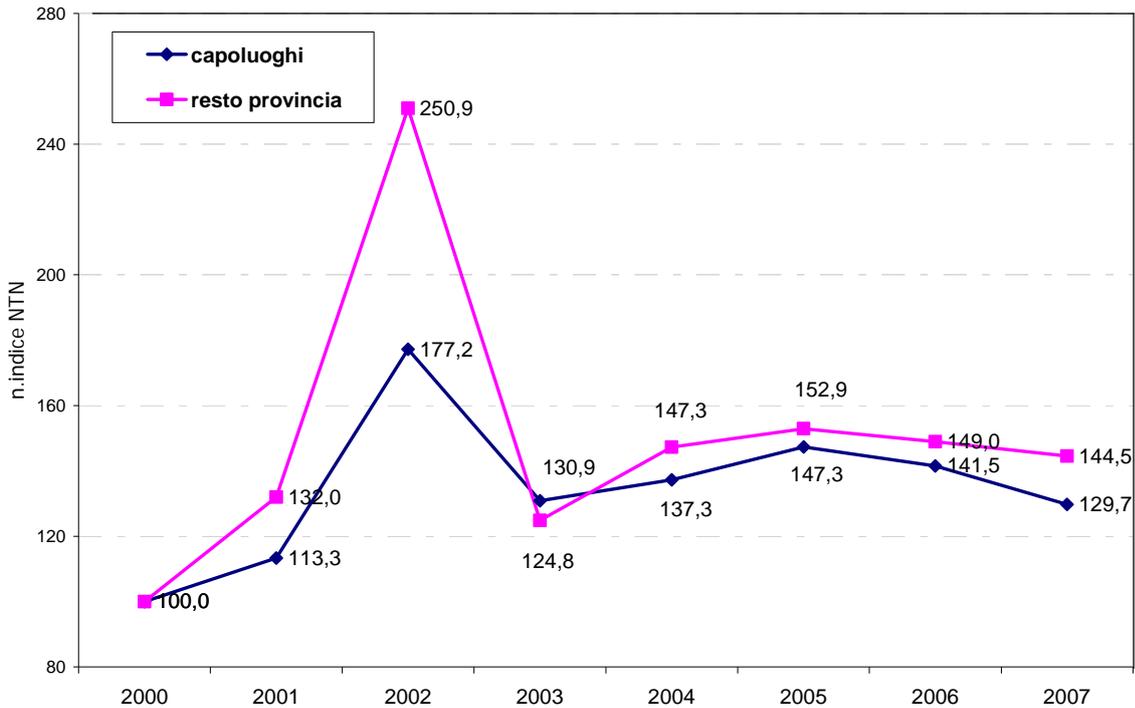
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	var% 06-07
nord	capoluoghi	7.980,01	5.894,39	6.181,96	6.634,73	6.374,44	5.841,70	-8,4%
	resto provincia	10.395,61	5.171,55	6.100,63	6.333,91	6.171,80	5.987,79	-3,0%
	% NTN capol/tot.prov.	43%	53%	50%	51%	51%	49%	
centro	capoluoghi	3.848,20	2.646,08	2.865,70	3.142,84	2.740,97	2.820,84	2,9%
	resto provincia	2.322,60	1.336,10	1.614,70	1.822,27	1.736,15	1.858,50	7,0%
	% NTN capol/tot.prov.	62%	66%	64%	63%	61%	60%	
sud	capoluoghi	2.387,19	2.049,26	2.264,18	2.446,39	2.354,68	2.161,07	-8,2%
	resto provincia	1.945,67	1.409,58	1.542,20	1.609,81	1.903,81	2.062,23	8,3%
	% NTN capol/tot.prov.	55%	59%	59%	60%	55%	51%	



Dalla tabella si rileva, nel dettaglio, un equilibrio tra compravendite nei capoluoghi e nel resto della provincia sia nel Nord che al Sud con un'incidenza dei capoluoghi rispetto al dato provinciale del 49% al Nord e del 51% al Sud, mentre è più forte il divario al Centro con un 60% di compravendite concentrato nei capoluoghi, quota che è influenzata dalla presenza di Roma, dove si concentrano quasi il 50% del NTN dei capoluoghi del Centro.

Confrontando i rispettivi numeri indice del NTN dei capoluoghi e del resto della provincia (Figura 2.47, Figura 2.48 e Figura 2.49) si nota il differente andamento del NTN tra le tre macroaree.

Figura 2.47: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Nord



Al Nord l'andamento delle compravendite dei capoluoghi è simile a quello del resto della provincia, anche se nell'ultimo anno il calo di compravendite è stato leggermente superiore nei capoluoghi. Il volume di mercato nei comuni minori è cresciuto del 44% circa rispetto al 2000, contro il 30% circa dei capoluoghi.

Nel Centro, invece, continua la biforcazione iniziata dal 2003 e proseguita anche nel 2007, con un incremento nettamente superiore delle compravendite tra i comuni della provincia (NTN 2007 superiori del 74% rispetto al 2000) piuttosto che nei capoluoghi, dove la crescita rispetto al 2000 è pari 'solamente' al 35%.

Nel Sud, infine, dopo la convergenza degli indici del NTN nel 2005 si è verificata una netta biforcazione, con un'elevata crescita nei comuni non capoluogo, per i quali il NTN del 2007 è più che raddoppiato rispetto al 2000. Nei capoluoghi, invece, si nota la sensibile decrescita degli ultimi due anni, che ha portato il NTN ad un valore di poco superiore a quello del 2003. Rispetto al 2000, comunque, anche per i capoluoghi del Sud si nota un sensibile incremento di NTN, pari a circa il 50%.



Figura 2.48: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Centro

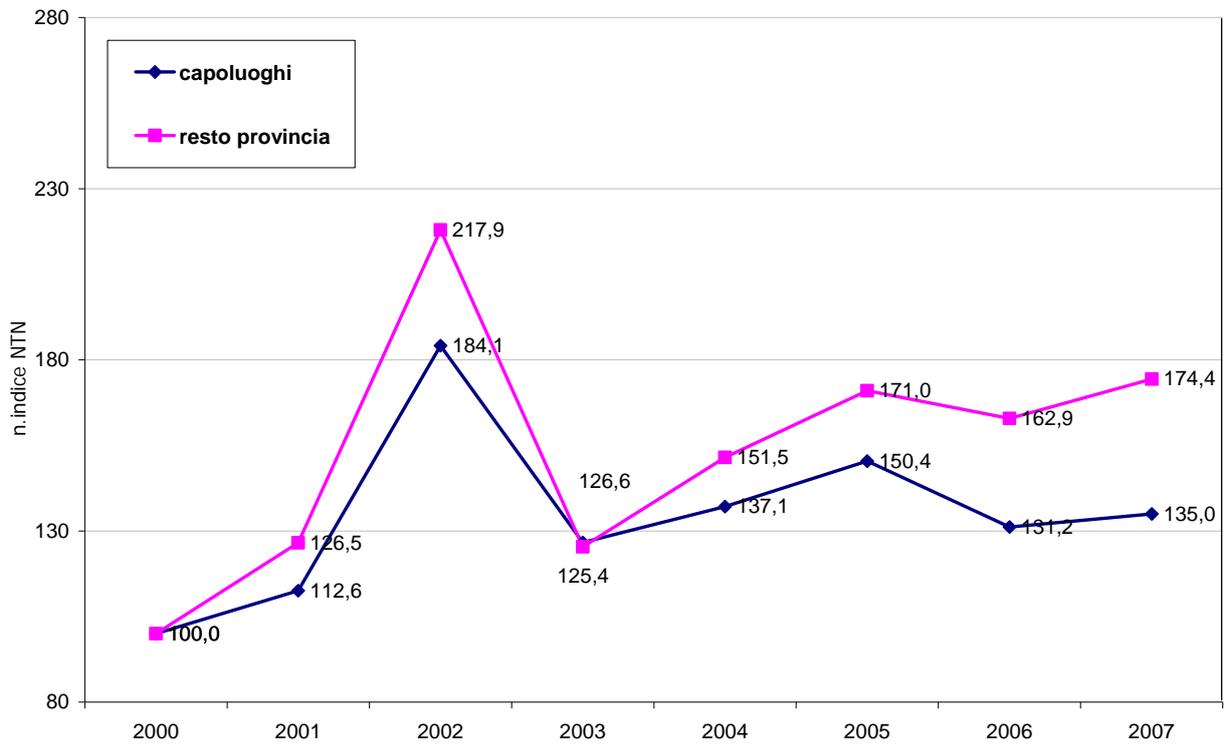
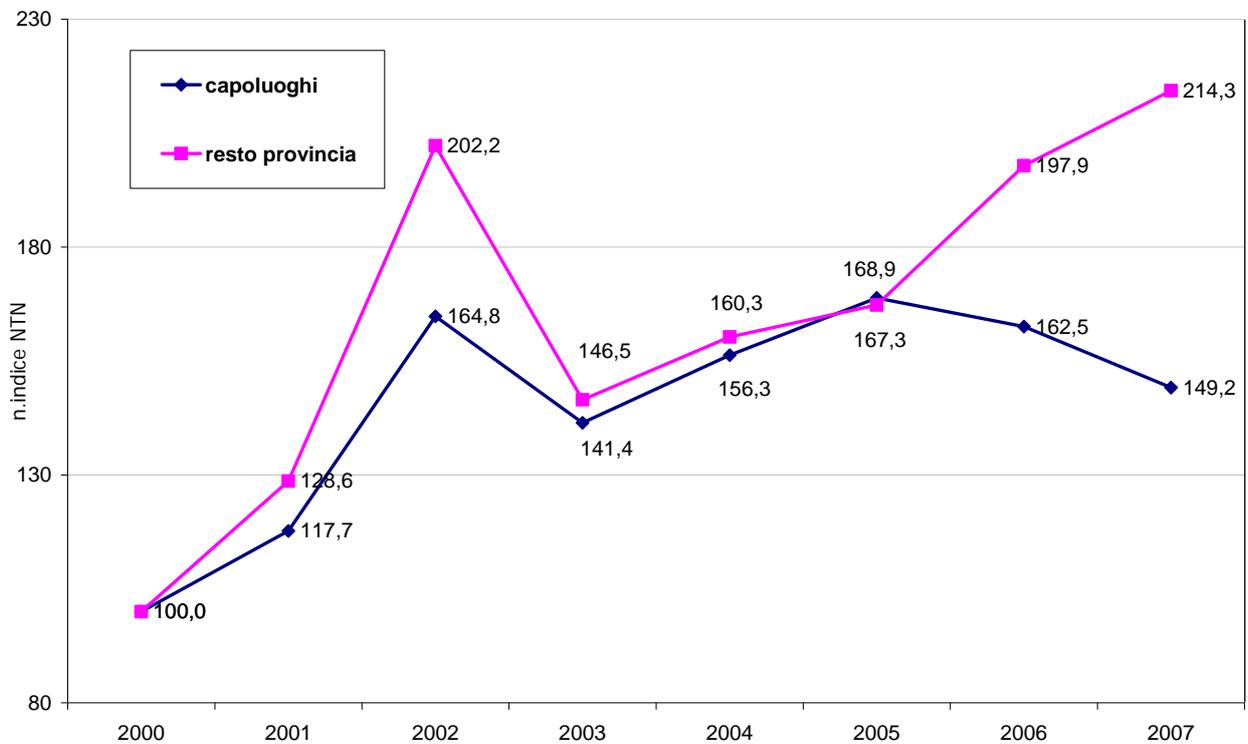


Figura 2.49: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Sud

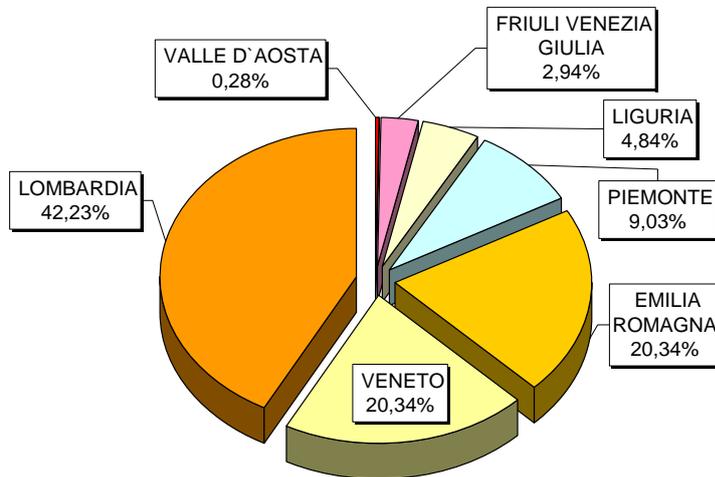




2.2.1 Le Regioni del Nord

Anche per il settore Terziario la quota principale di mercato nel Nord è detenuta dalla Lombardia con il 42%, a seguire l'Emilia Romagna (20,3% contro il 20% del 2006) ed il Veneto (20,34% contro il 22% del 2006). Quote inferiori si hanno in Piemonte, 9% (8% rispetto al 2006) ed in Liguria con il 4,84%.

Figura 2.50: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Terziario tra le regioni del Nord



Gli andamenti del volume di compravendite (Figura 2.51 e Figura 2.52) delle regioni del Nord evidenziano oltre alla riduzione complessiva del mercato, la sistematica contrazione del mercato della Valle d'Aosta, pur con una lieve ripresa nel 2007, e l'alternanza del mercato della Liguria. Nel 2007 si nota la ripresa del mercato degli uffici nel Friuli, mentre le altre regioni risultano stazionarie od in calo più o meno accentuato, mediamente la contrazione di questo settore nelle regioni del Nord è stata del 4,8% circa.

Figura 2.51: n. indice NTN Uffici 2000-07 regioni del Nord

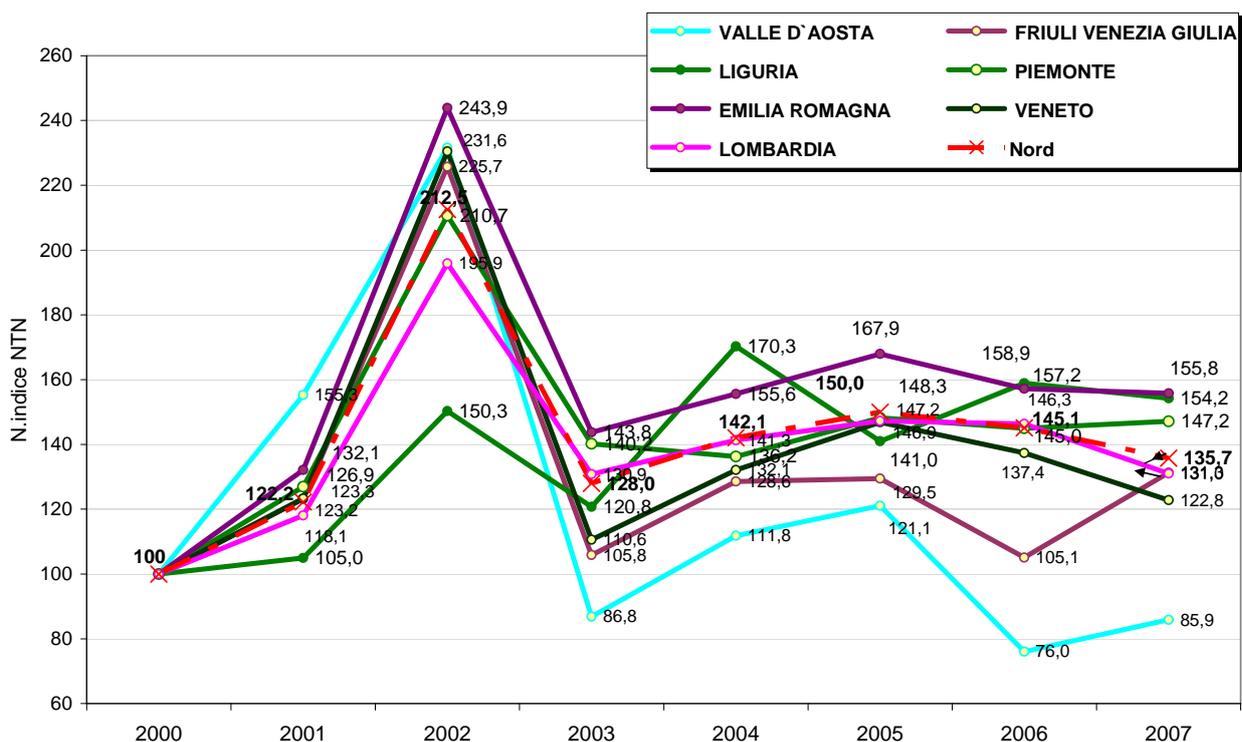




Figura 2.52: NTN Uffici 2000-07 regioni del Nord

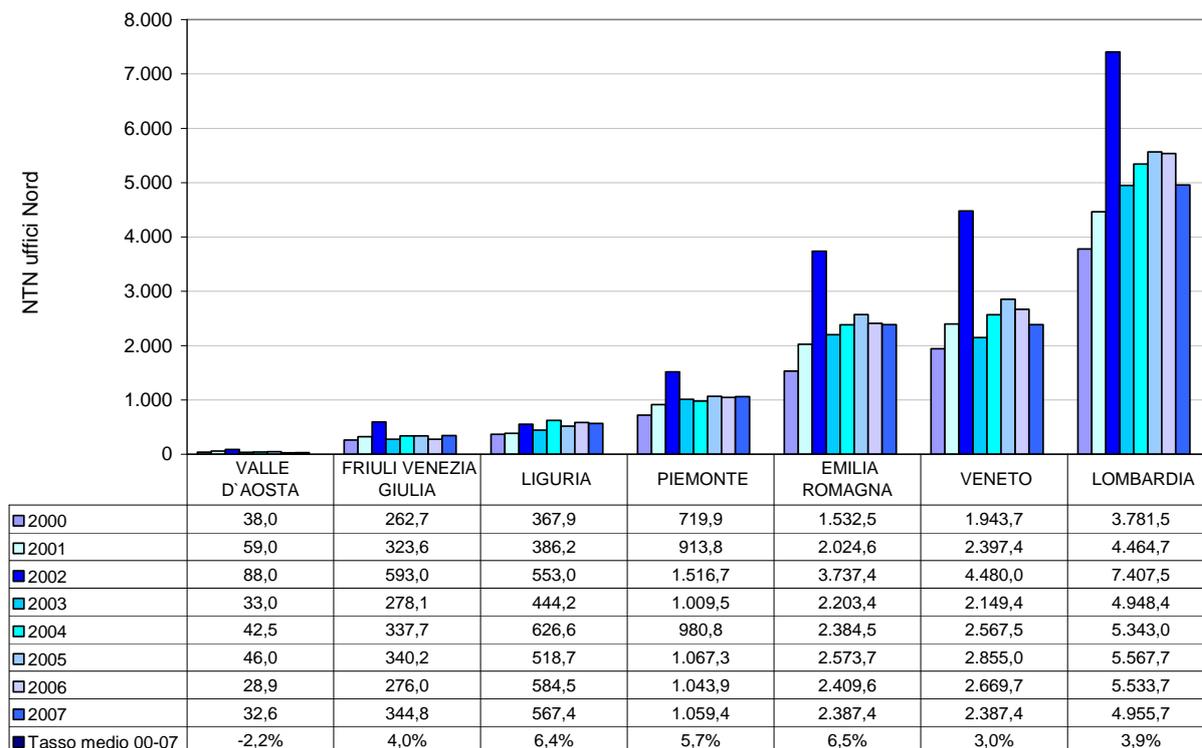
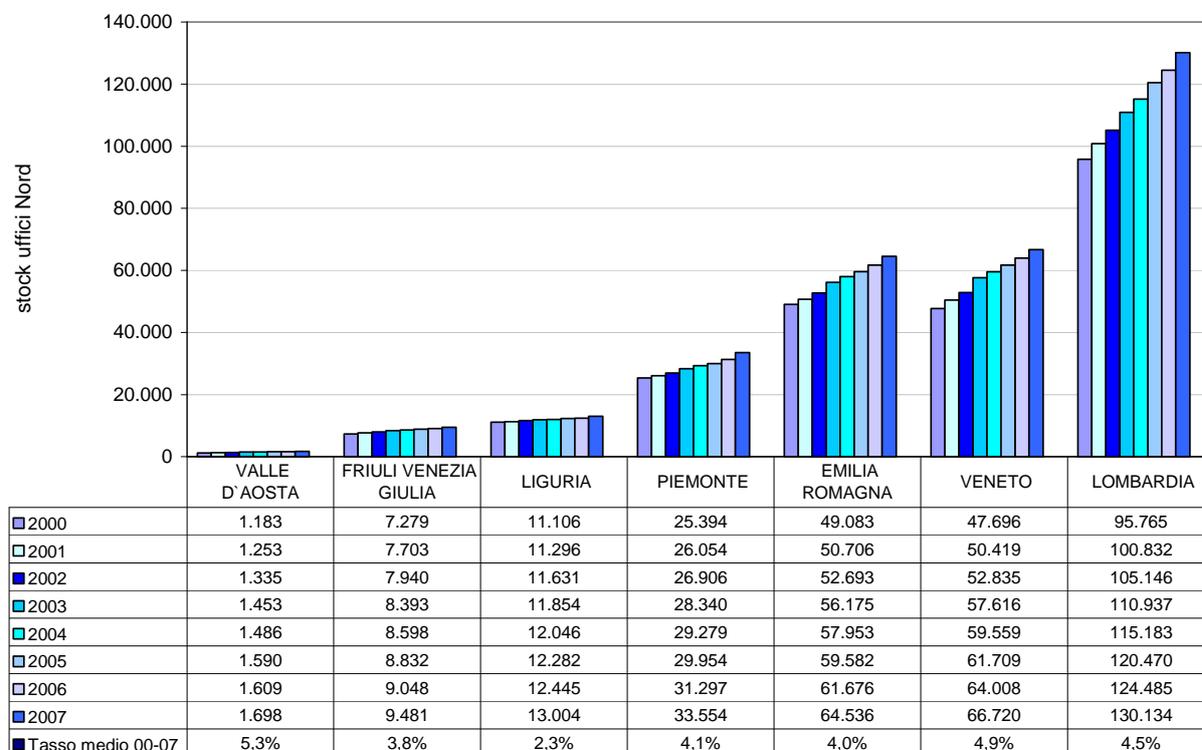


Figura 2.53: stock Uffici 2000-07 regioni del Nord

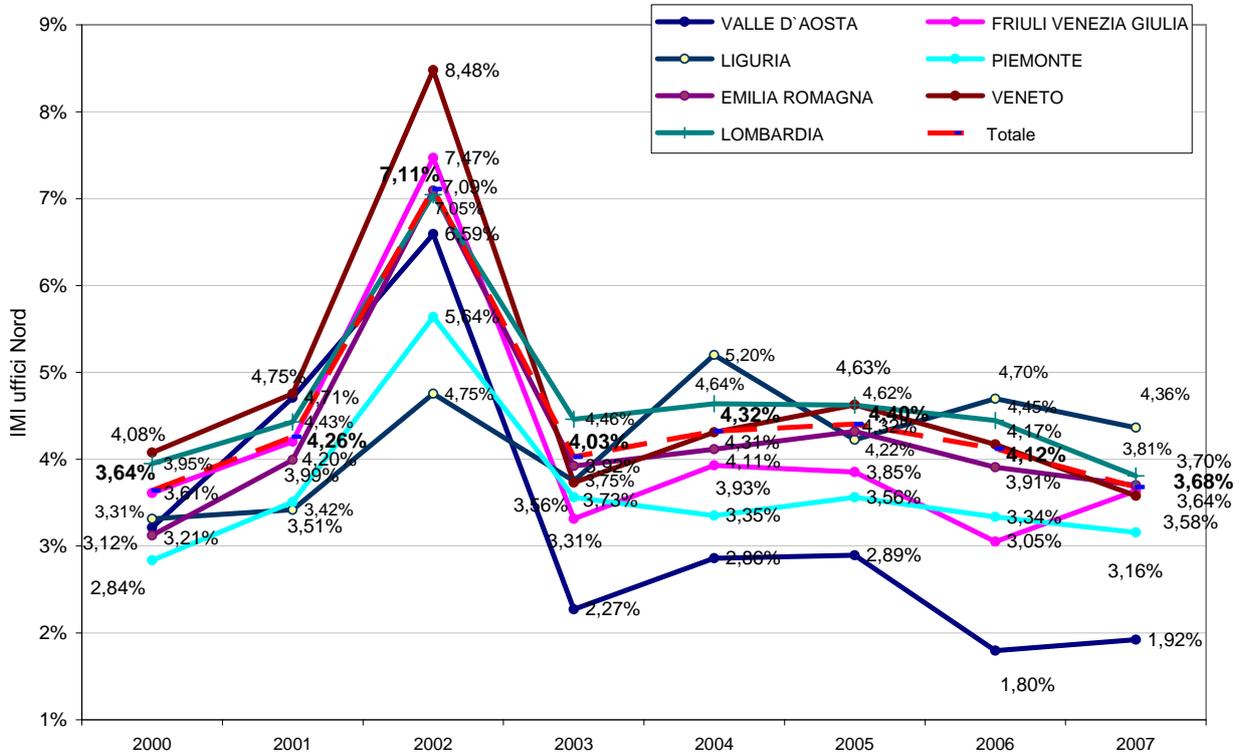


Lo stock degli Uffici, Figura 2.53 mostra una crescita costante in tutte le regioni, meno accentuata in Liguria (tasso medio annuo di variazione 2,3%), molto consistente nel Veneto (4,90%) ed in Lombardia (4,5%) elevata in Valle D'Aosta (5,3%).



L'IMI, ha subito un incremento rispetto al 2006 in Friuli-Venezia Giulia ed in Valle d'Aosta, mentre è in calo in tutte le altre regioni, con un IMI medio pari a 3,68%, leggermente superiore rispetto al 2000, ma in netto calo rispetto al 2002 (7,05%), anno in cui si registrò un *boom* di compravendite.

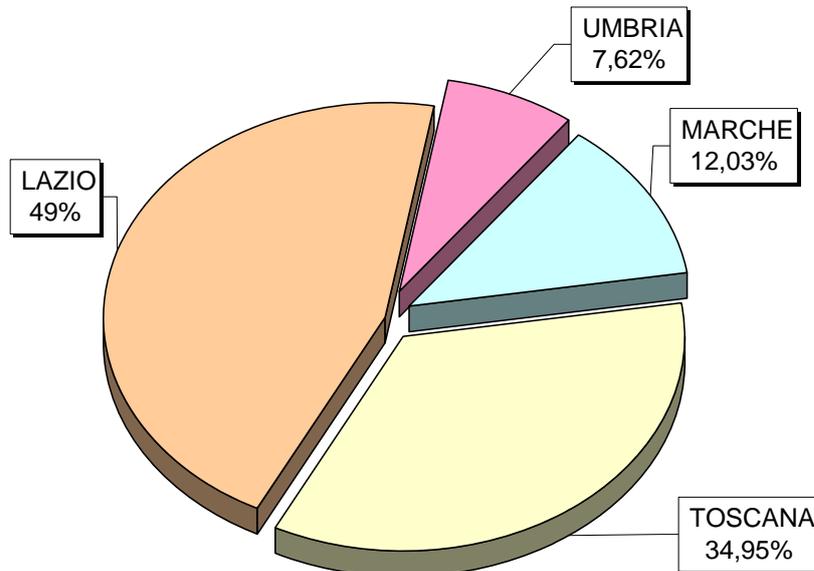
Figura 2.54: IMI Uffici 2000-07 regioni del Nord + totale



2.2.2 Le Regioni del Centro

Il mercato del terziario delle regioni del Centro, Figura 2.55 è particolarmente concentrato nel Lazio, dove avvengono il 49% di compravendite di questo settore. In Toscana si hanno il 35% di NTN, seguita dalle Marche con il 12% circa ed infine dall'Umbria, con il 7,6%.

Figura 2.55: distribuzione percentuale NTN 2007 regioni del Centro





Per quanto riguarda l'andamento del NTN, risulta evidente, Figura 2.56 e Figura 2.57, l'incremento di NTN in tutte le regioni ed in particolare per Umbria, Toscana e Marche, mentre nel Lazio il settore terziario risulta praticamente stazionario.

Figura 2.56: n. indice NTN Uffici 2000-07 regioni del Centro

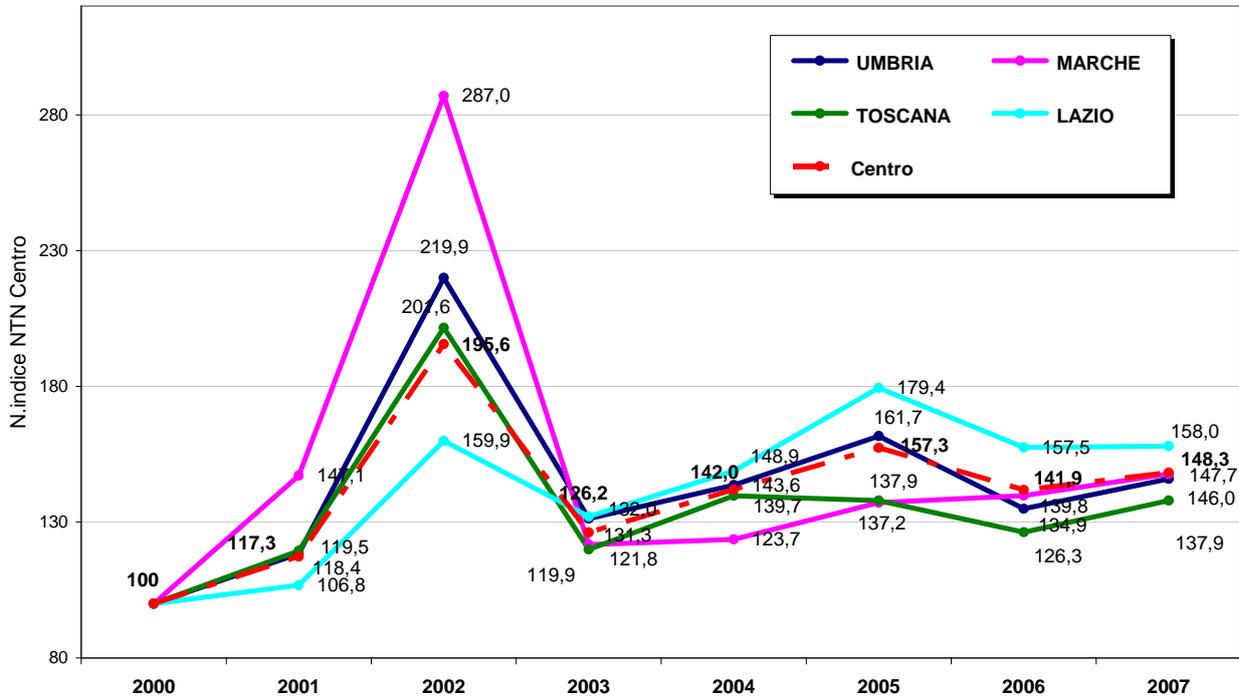
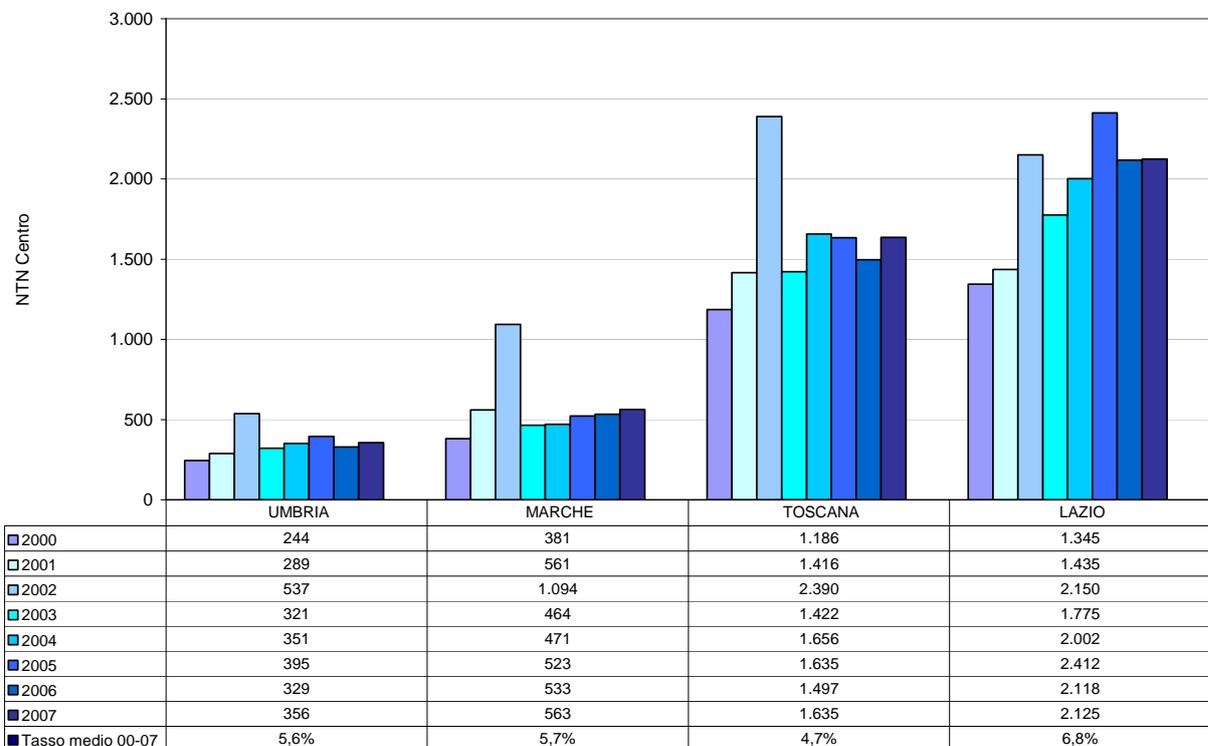


Figura 2.57: NTN Uffici 2000-07 regioni del Centro



Per ciò che concerne l'andamento dello *stock*, si segnala che i tassi di variazione annui (2000-2007) sono tutti elevati, passando del 4,7% della Toscana al 6,8% del Lazio.



Figura 2.58: stock Uffici 2000-07 regioni del Centro

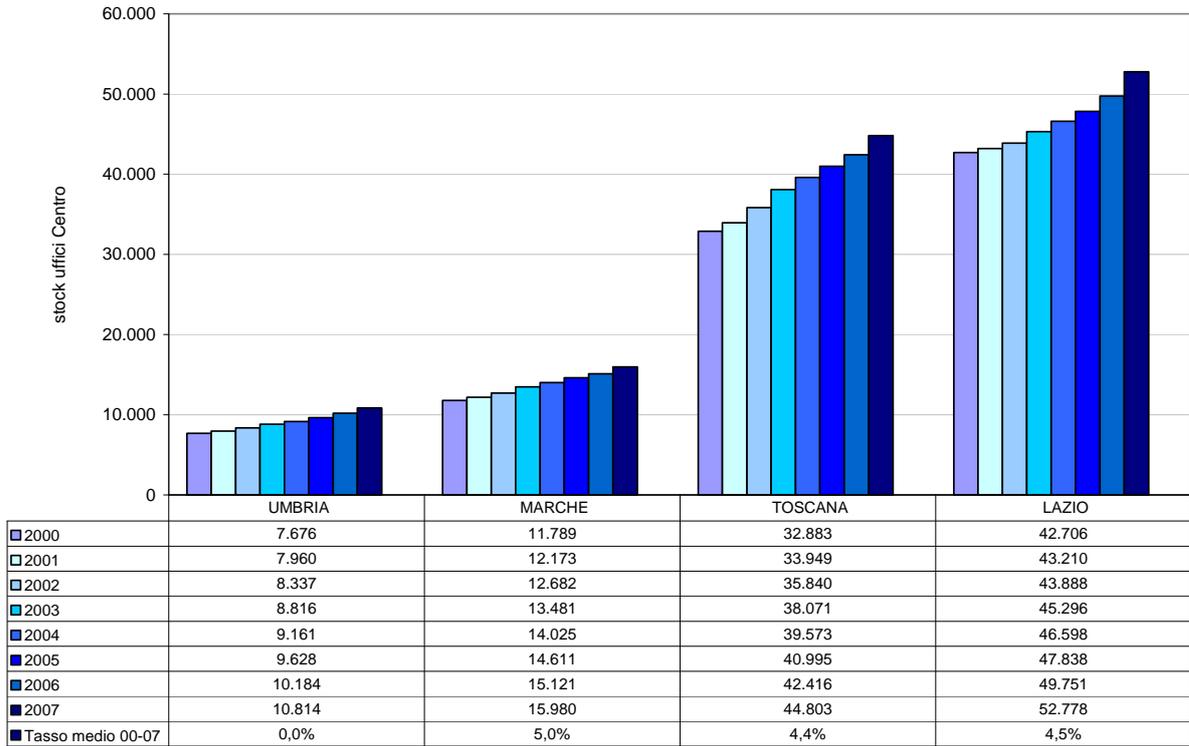
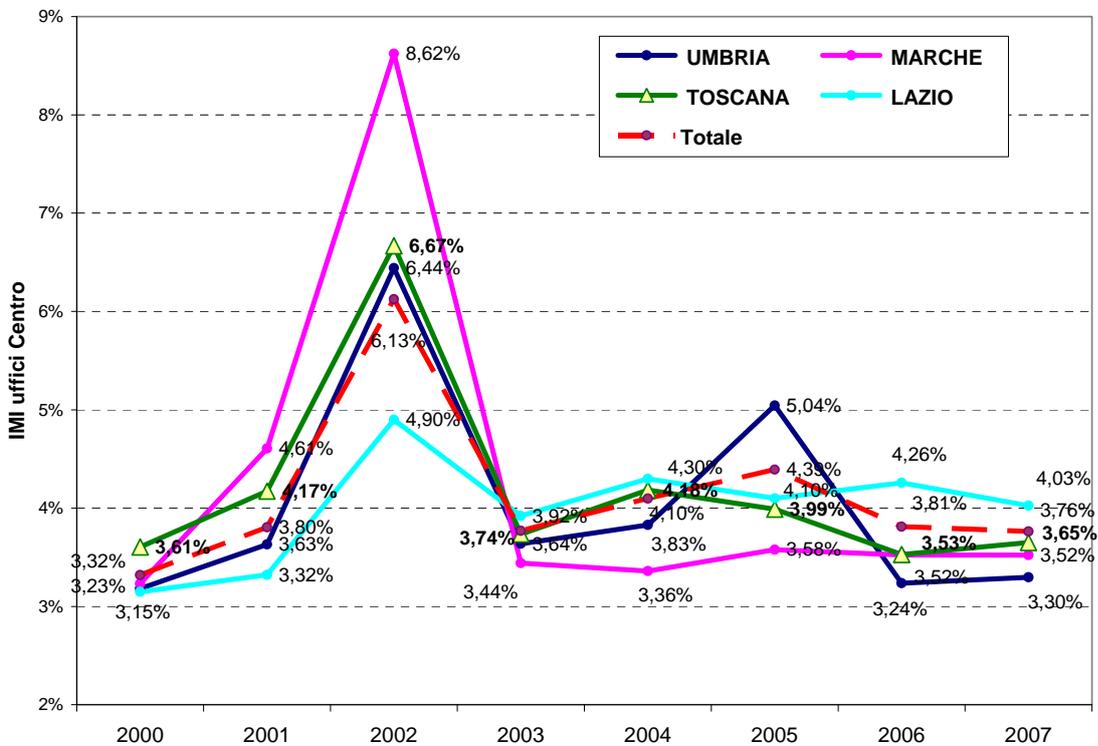


Figura 2.59: IMI Uffici 2000-07 regioni del Centro + totale



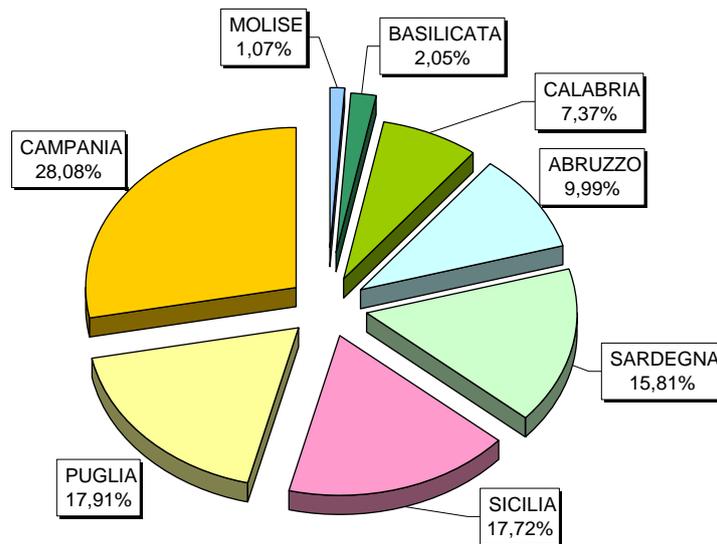
Considerando l'IMI, la Figura 2.59 mostra una conferma per la vivacità del mercato del Lazio dove si registra il valore dell'IMI più elevato, 4,03%, anche se in leggero calo rispetto al 2006. L'IMI aumenta nel 2007, invece, seguendo l'andamento positivo del mercato, nella Toscana, e rimane stabile nelle Marche e nell'Umbria.



2.2.3 Le Regioni del Sud

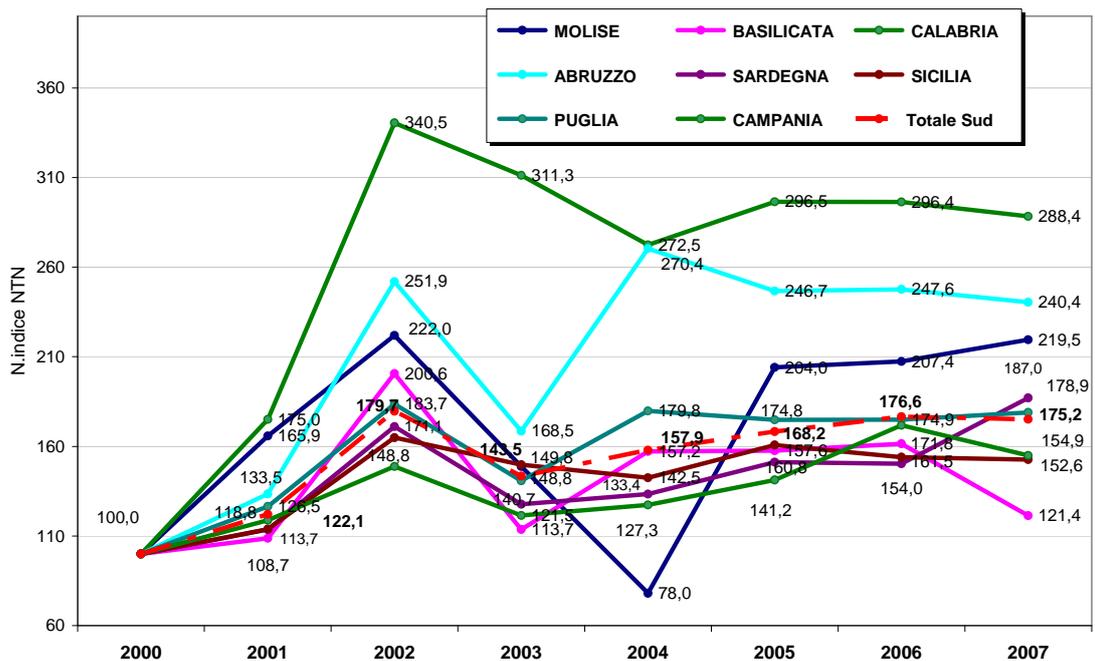
Dalla Figura 2.60 si rilevano le quote di mercato del settore Terziario delle regioni del Sud. La Campania è la regione con la quota maggiore di NTN del settore terziario, 28,08%, seguita da Puglia e Sicilia, 18% circa, e dalla Sardegna, 16% circa. Le altre regioni hanno quote di mercato inferiori, 10% in Abruzzo, 7,4% in Calabria, 2% in Basilicata ed, infine, il Molise con l'1% circa.

Figura 2.60: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Terziario tra le regioni del Sud



L'andamento del mercato di questo settore si è differenziato tra le diverse regioni del meridione (Figura 2.61 e Figura 2.62), soprattutto negli anni 2002-06. Nell'ultimo anno, 2007, si nota mediamente una stazionarietà del settore (-0,8%), che incrementa notevolmente in Sardegna, +24%, meno in Puglia, +2,3% ed in Molise, +5,8% (ma in questo caso si tratta di piccoli numeri assoluti), mentre diminuisce più o meno sensibilmente nelle altre regioni.

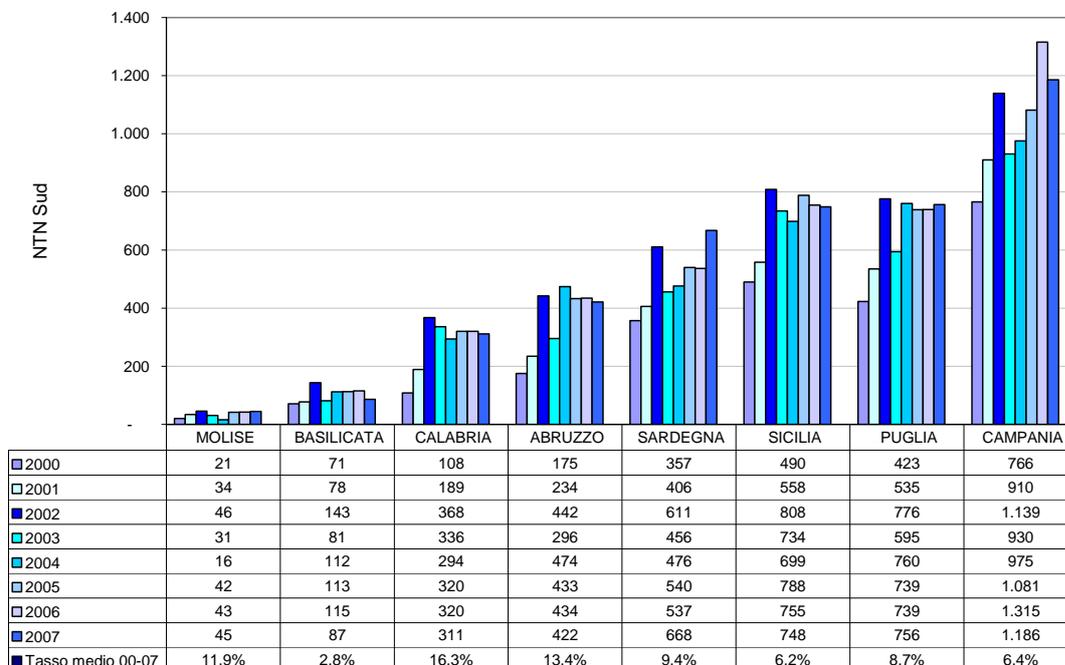
Figura 2.61: n. indice NTN uffici 2000-07 regioni del Sud + totale





La Figura 2.62 evidenzia l'importanza del mercato terziario della Campania per volume di compravendite ed il calo registrato in questa regione nel 2007, pari a -9,8%. Nel complesso, peraltro, nel periodo esaminato, il terziario risulta in crescita rispetto al 2000 in tutte le regioni, con tassi medi annui di variazione particolarmente elevati in Abruzzo e Calabria.

Figura 2.62: NTN uffici 2000-07 regioni del Sud

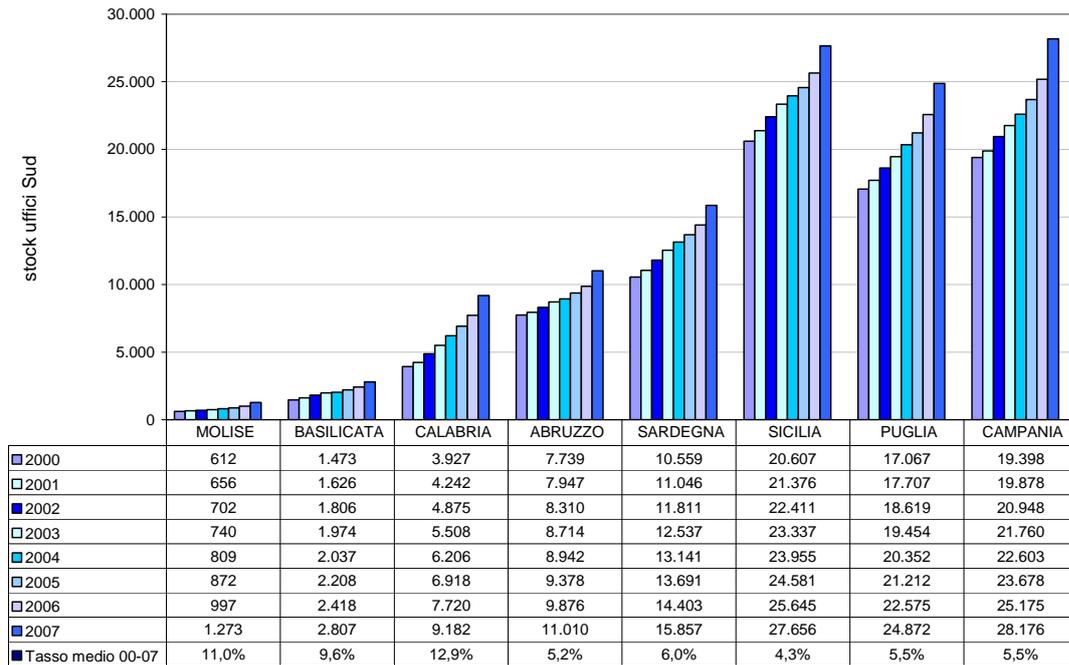


Lo *stock*, Figura 2.63, risulta in netta crescita⁷ in tutte le regioni ed in particolare in Calabria, Molise e Basilicata, con tassi di variazioni annui che vanno dal 4,3% della Sicilia al 12,9% della Calabria.

⁷ Si rammenta che le variazioni dello *stock* non sono riconducibili solamente alle nuove costruzioni, ma anche a cambi di destinazione d'uso, frazionamenti e recupero di arretrato.

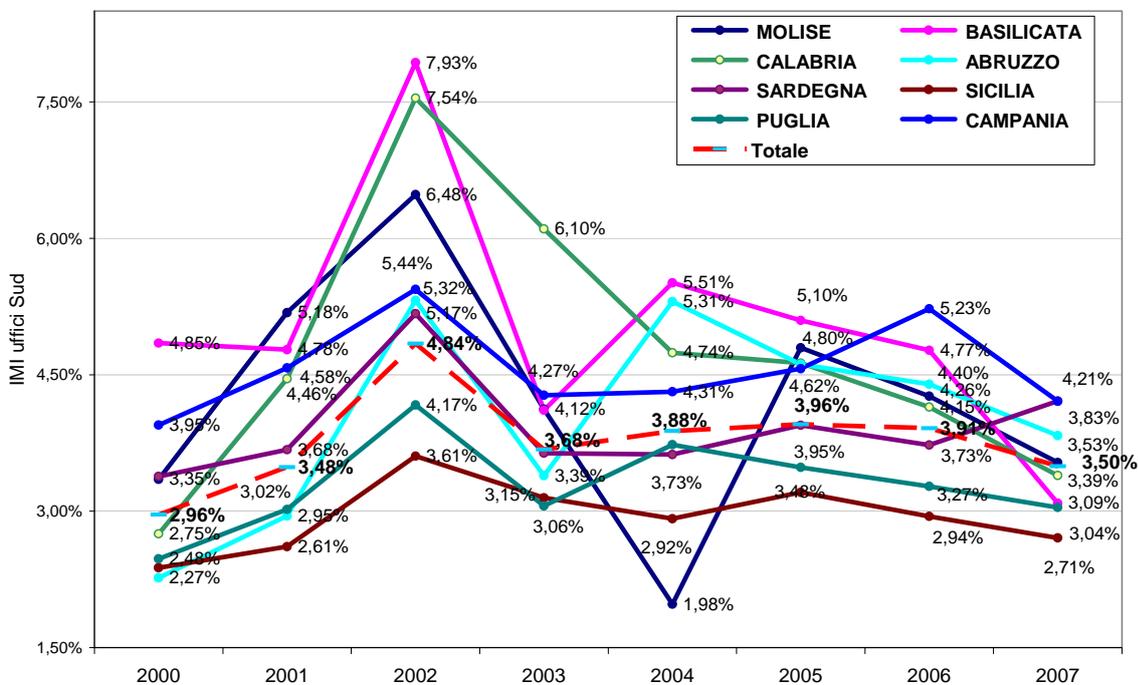


Figura 2.63: *stock* uffici 2000-07 regioni del Sud



L'IMI, seguendo gli andamenti delle compravendite e l'incremento degli *stock* risulta mediamente in leggero calo (3,5% nel 2007 contro 3,9% del 2006). In particolare è in calo in Campania ed in Basilicata, in lieve diminuzione nelle altre regioni. L'unica regione dove l'IMI aumenta nel 2007 è la Sardegna, in linea con l'incremento del NTN.

Figura 2.64: IMI uffici 2000-07 regioni del Sud + totale





2.3 Il settore Commerciale

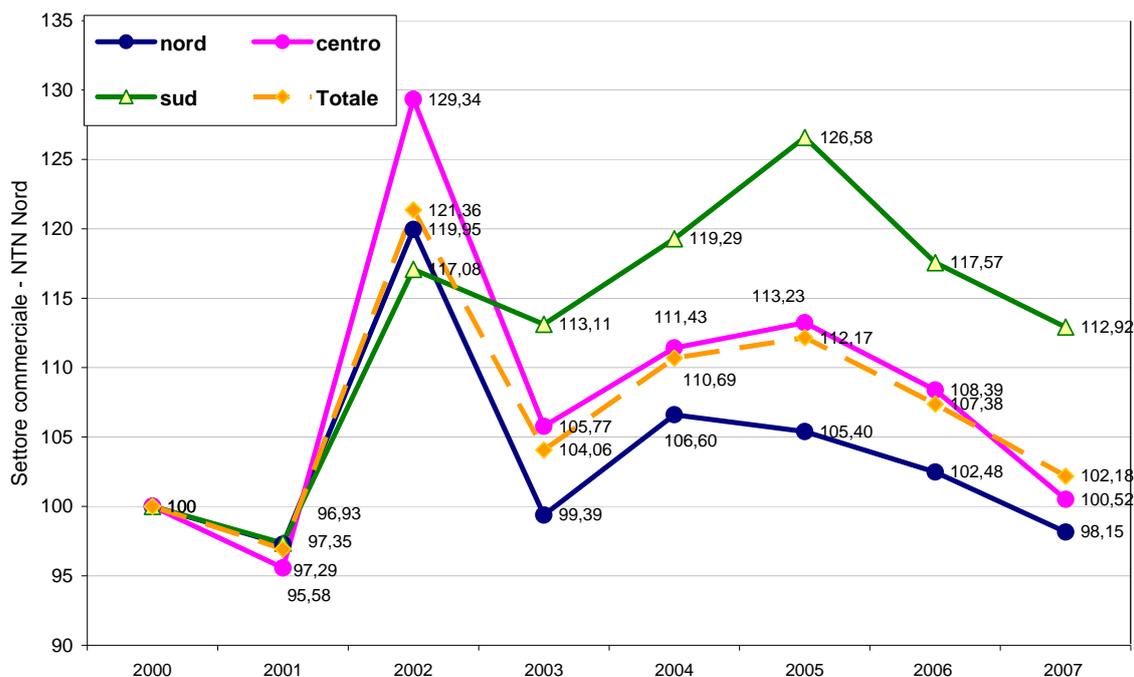
Il settore Commerciale comprende i negozi, i laboratori ed i centri commerciali e rappresenta un mercato rilevante per volumi di compravendite (50.136 nel 2007) per il quale continua il *trend* negativo che si era già evidenziato nel 2006, Tabella 2.7.

Il mercato del Nord nel 2007 è significativamente il più importante con una quota del 52%, seguito dal Sud, con una quota del 26% e dal Centro con il 21%.

Tabella 2.7: NTN ed IMI e *stock* 2002-07 del settore Commerciale per aree geografiche

Aree	2002	2003	2004	2005	2006	2007	var. % 2006/07
	NTN						
nord	31.800	26.348	28.262	27.942	27.169	26.021	-4,2%
centro	14.107	11.536	12.154	12.351	11.822	10.964	-7,3%
sud	13.636	13.174	13.893	14.742	13.693	13.151	-4,0%
Totale	59.544	51.059	54.309	55.035	52.684	50.136	-4,8%
Aree	2002	2003	2004	2005	2006	2007	diff. % 06/07
	IMI						
nord	2,94%	2,41%	2,56%	2,51%	2,42%	2,30%	-0,13%
centro	2,69%	2,16%	2,24%	2,25%	2,12%	1,92%	-0,20%
sud	1,74%	1,64%	1,69%	1,75%	1,58%	1,46%	-0,12%
Totale	2,49%	2,10%	2,20%	2,20%	2,07%	1,92%	-0,15%
Aree	2002	2003	2004	2005	2006	2007	var. % 2006/07
	STOCK						
nord	1.079.838	1.093.233	1.104.008	1.113.801	1.121.370	1.133.058	1,0%
centro	524.183	533.542	541.750	548.370	557.690	570.574	2,3%
sud	783.001	801.057	820.219	840.658	865.971	903.063	4,3%
Totale	2.387.022	2.427.832	2.465.977	2.502.829	2.545.031	2.606.695	2,4%

Figura 2.65 numeri indice 2000-2007 per aree + totale



La Figura 2.65, segnala il *trend* negativo cominciato dal 2005. Nel 2007 il calo maggiore si registra per le regioni del Centro, -7%, mentre nel Nord e nel Sud il calo è più contenuto, -4% circa.



Anche il tasso medio annuo di variazione del NTN segnala la stazionarietà di questo settore, che per il Nord risulta in calo anche rispetto al 2000, è invariato nel Centro e solamente per il Sud risulta in leggera crescita.

Figura 2.66: NTN settore Commerciale 2000-07 per aree geografiche

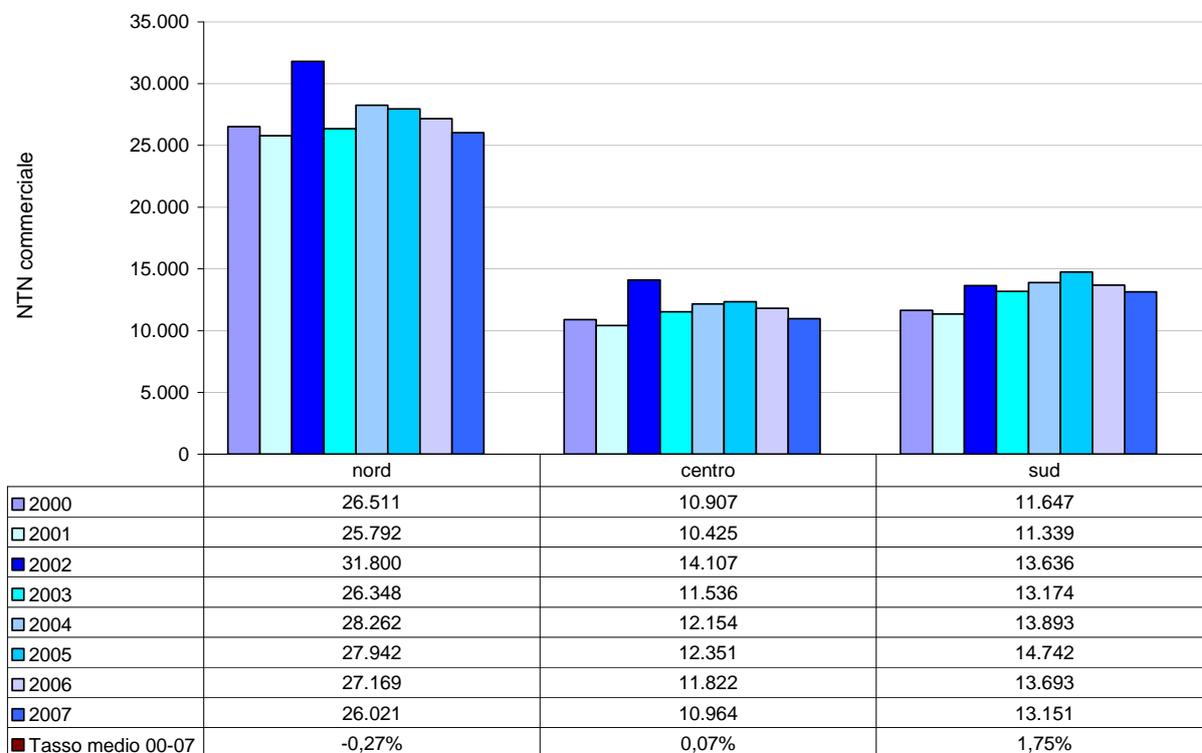
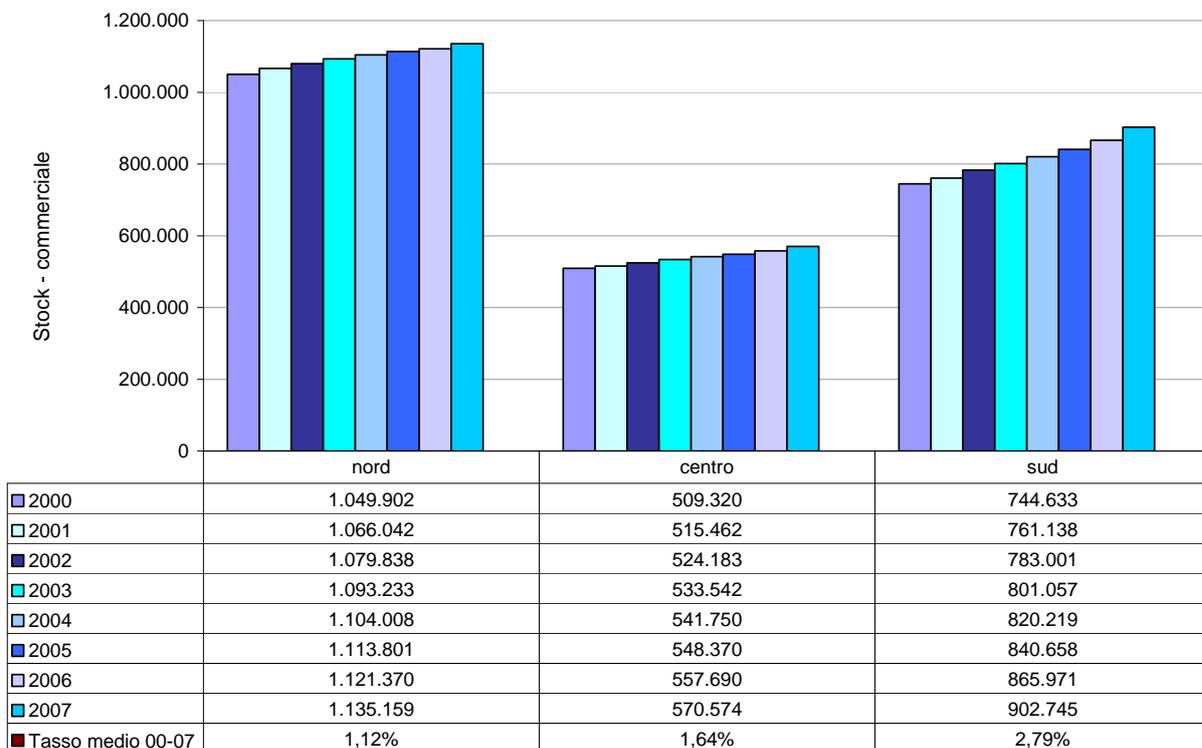


Figura 2.67: stock settore Commerciale 2000-07 per aree geografiche

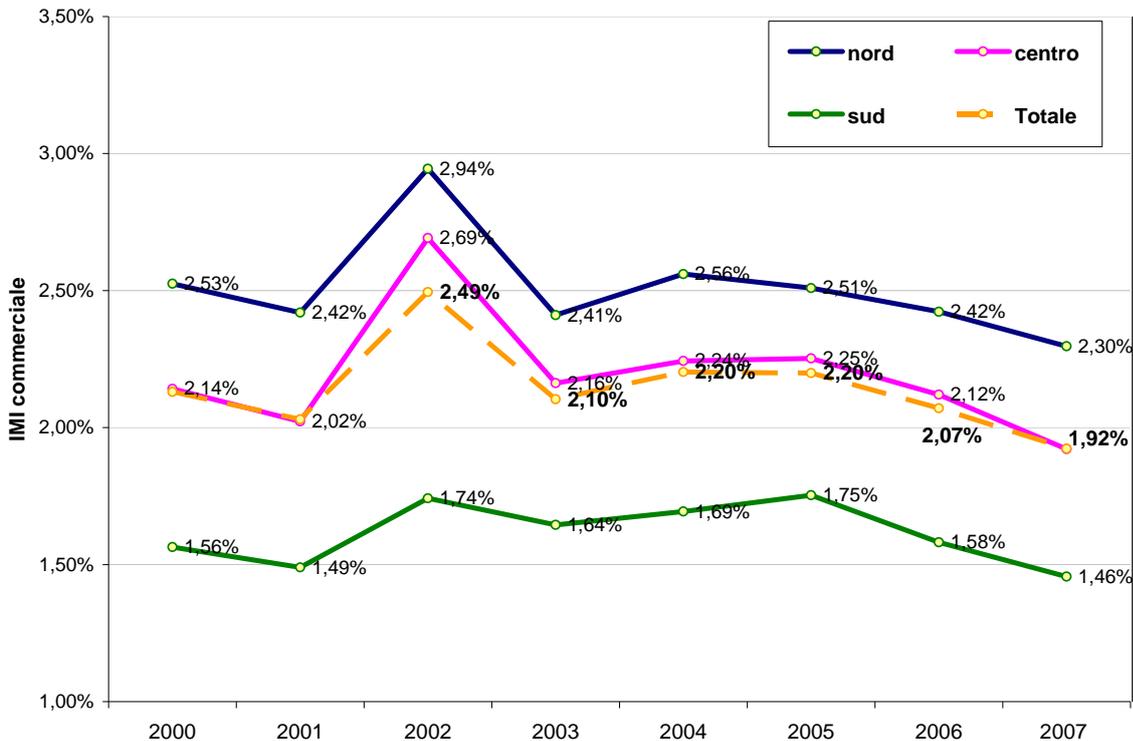




Lo *stock* è in leggera continua crescita, anche se va notato che questo è il settore con minor crescita media delle unità immobiliari registrate al catasto nel Nord e nel Centro. Nel Sud, invece, lo *stock* continua ad incrementarsi con ritmi decisamente maggiori, con un tasso medio annuo pari al 2,8% circa.

L'indicatore dell'intensità del mercato, IMI, conseguentemente alla decrescita del mercato, NTN, ed alla crescita dello *stock*, diminuisce ulteriormente nel 2007 arrivando a valori inferiori a quelli del 2000 (Figura 2.68).

Figura 2.68: IMI settore Commerciale 2000-07 per aree geografiche + totale



La suddivisione del volume di compravendite del settore Commerciale tra i capoluoghi ed il resto della provincia (Tabella 2.7) mostra una maggiore concentrazione del settore Commerciale nel resto della provincia piuttosto che nei Capoluoghi, analogamente al settore residenziale. Se, mediamente, le compravendite diminuiscono del 4%, nei capoluoghi calano del 6,9%, mentre nei comuni minori del 2,5%.

Tabella 2.8: NTN commerciali dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia

Aree		2002	2003	2004	2005	2006	2007	var% 06-07
nord	province	31.800	26.348	28.262	27.942	27.169	26.021	-4,2%
	capoluoghi	11.137	9.888	10.170	10.190	10.007	9.216	-7,9%
	resto provincia	20.663	16.460	18.092	17.753	17.162	16.805	-2,1%
	%NTN capol/prov	35%	38%	36%	36%	36%	35%	
centro	province	14.107	11.536	12.154	12.351	11.822	10.964	-7,3%
	capoluoghi	6.861	5.589	5.582	5.980	5.596	5.025	-10,2%
	resto provincia	7.246	5.948	6.572	6.370	6.227	5.939	-4,6%
	%NTN capol/prov	49%	48%	46%	48%	47%	46%	
sud	province	13.636	13.174	13.893	14.742	13.693	13.151	-4,0%
	capoluoghi	4.502	4.529	4.763	5.019	4.557	4.243	-6,9%
	resto provincia	9.134	8.645	9.130	9.723	9.136	8.908	-2,5%
	%NTN capol/prov	33%	34%	34%	34%	33%	32%	

In Figura 2.69, Figura 2.70 e Figura 2.71 si può notare l'andamento, per le tre aree geografiche, del NTN nei capoluoghi e resto della provincia e si osserva una netta flessione delle compravendi-



te sia nei capoluoghi sia nel resto della provincia, ma nel secondo caso il decremento è meno accentuato. Il NTN dei capoluoghi scende anche sotto quello del 2000, mentre nella provincia il mercato 'tiene' meglio, in particolare nel Sud, dove il volume di compravendite è ancora superiore del 24% rispetto a quello del 2000.

Figura 2.69: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia – Nord

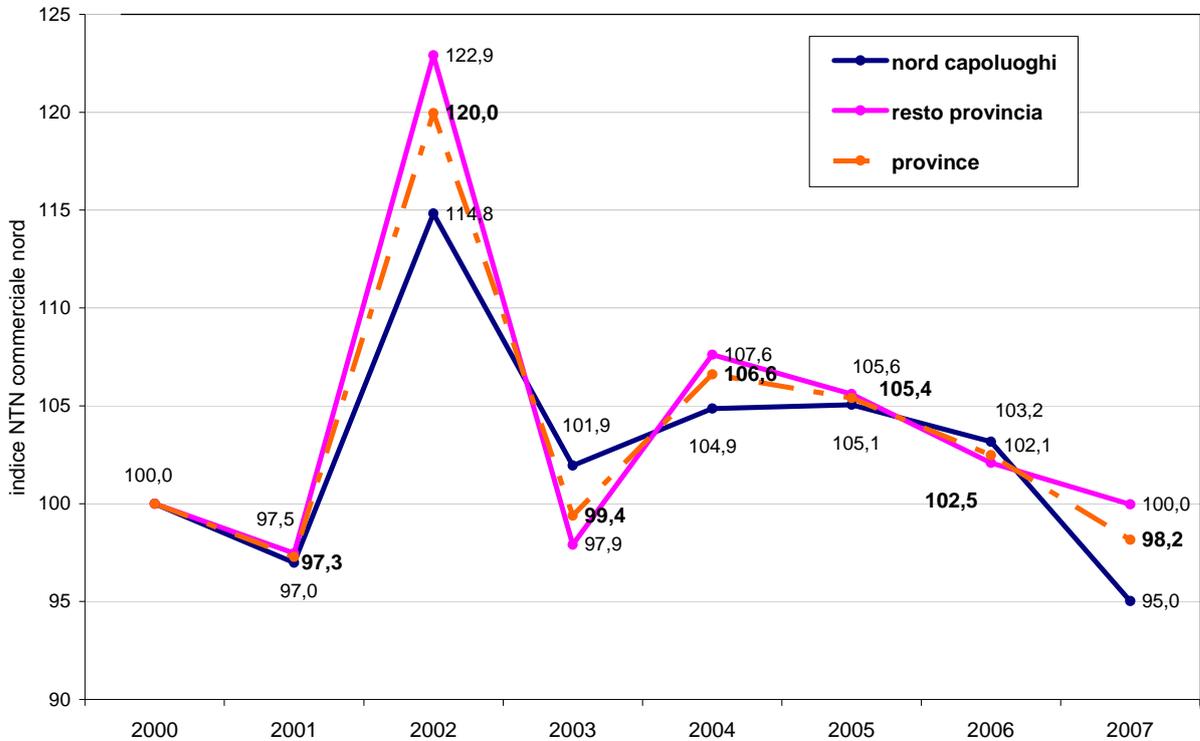


Figura 2.70: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Centro

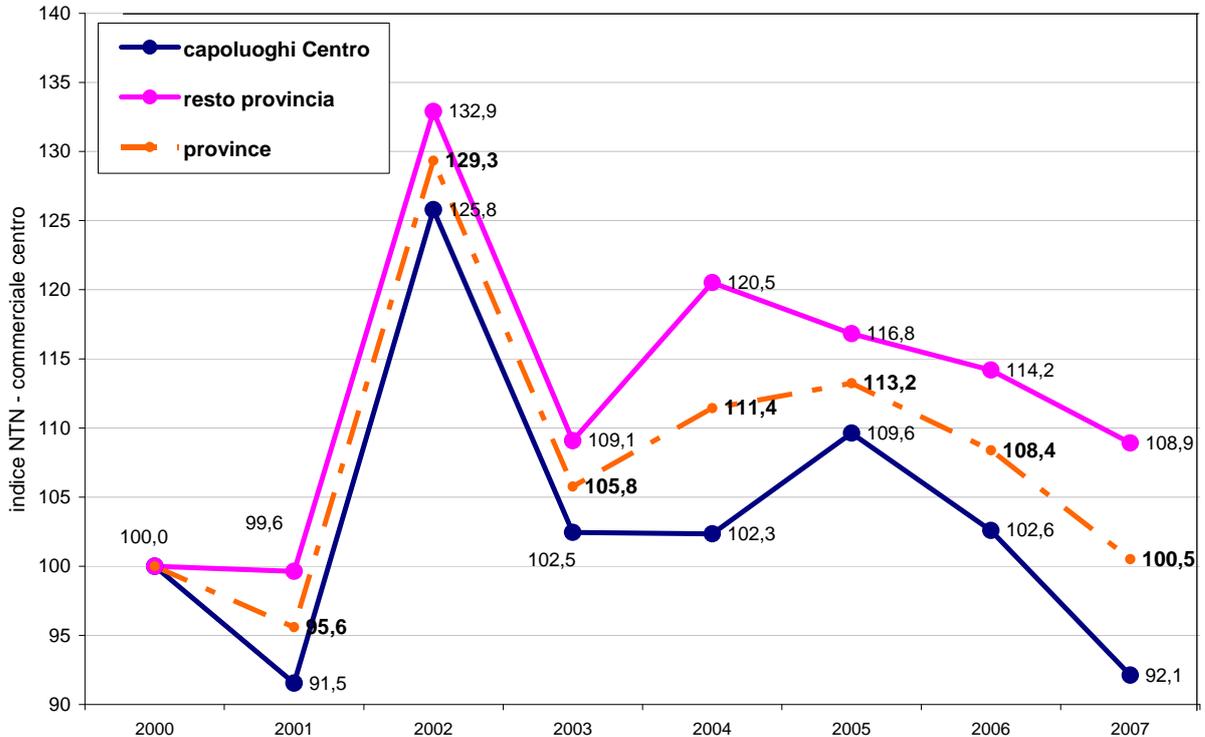
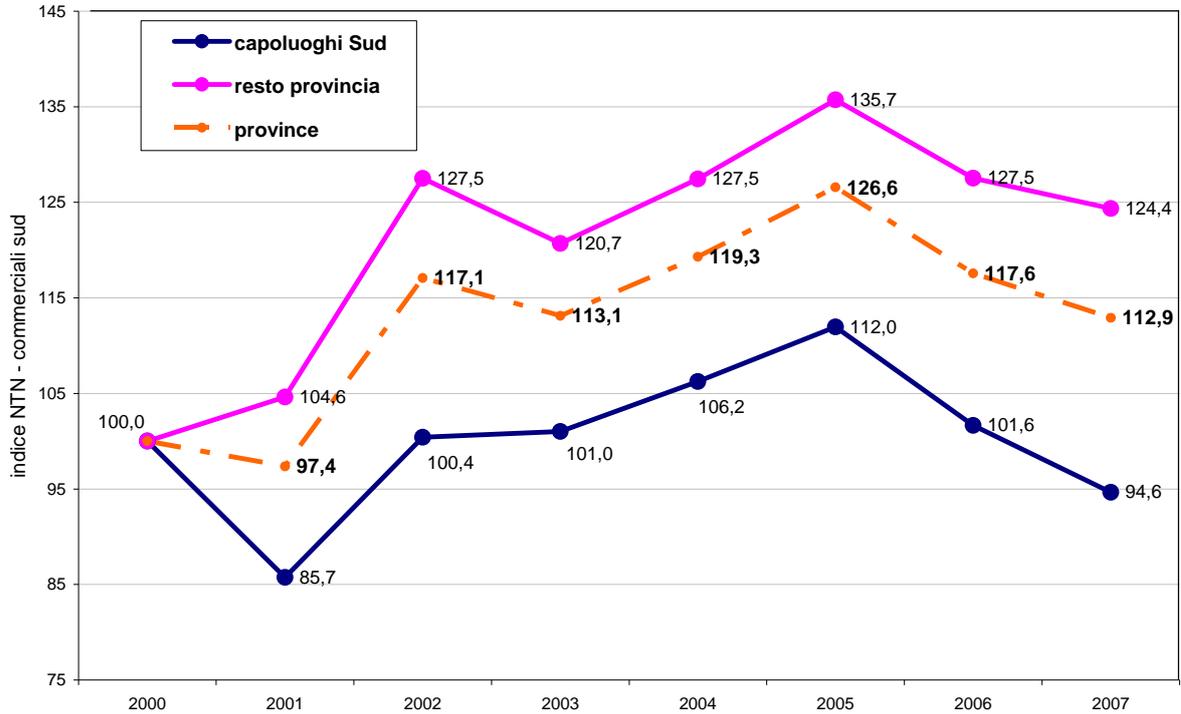




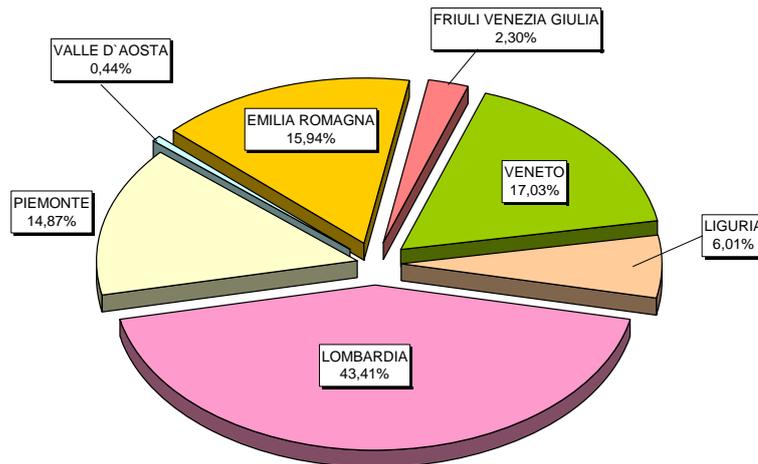
Figura 2.71: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Sud



2.3.1 Le Regioni del Nord

Analogamente agli altri settori, anche per il Commerciale è la Lombardia a rappresentare il principale mercato del Nord con il 43.4% di compravendite. Seguono il Veneto (17%), l'Emilia Romagna (16%) ed il Piemonte (14,7%).

Figura 2.72: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Commerciale tra le regioni del Nord



Gli andamenti dei volumi di compravendita riportati in Figura 2.73 sottolineano il calo più o meno sensibile di NTN in quasi tutte le regioni, con l'unica eccezione della Valle d'Aosta (dove però il numero di compravendite è molto basso in termini assoluti) e della Liguria dove il NTN del 2007 è analogo a quello del 2006. Per alcune regioni nel 2007 si è tornati a valori di NTN inferiori a quelli del 2000, in particolare ciò si è verificato in Friuli, Emilia-Romagna e Veneto.



Figura 2.73: n. indice NTN regioni del Nord settore commerciale 2000-07

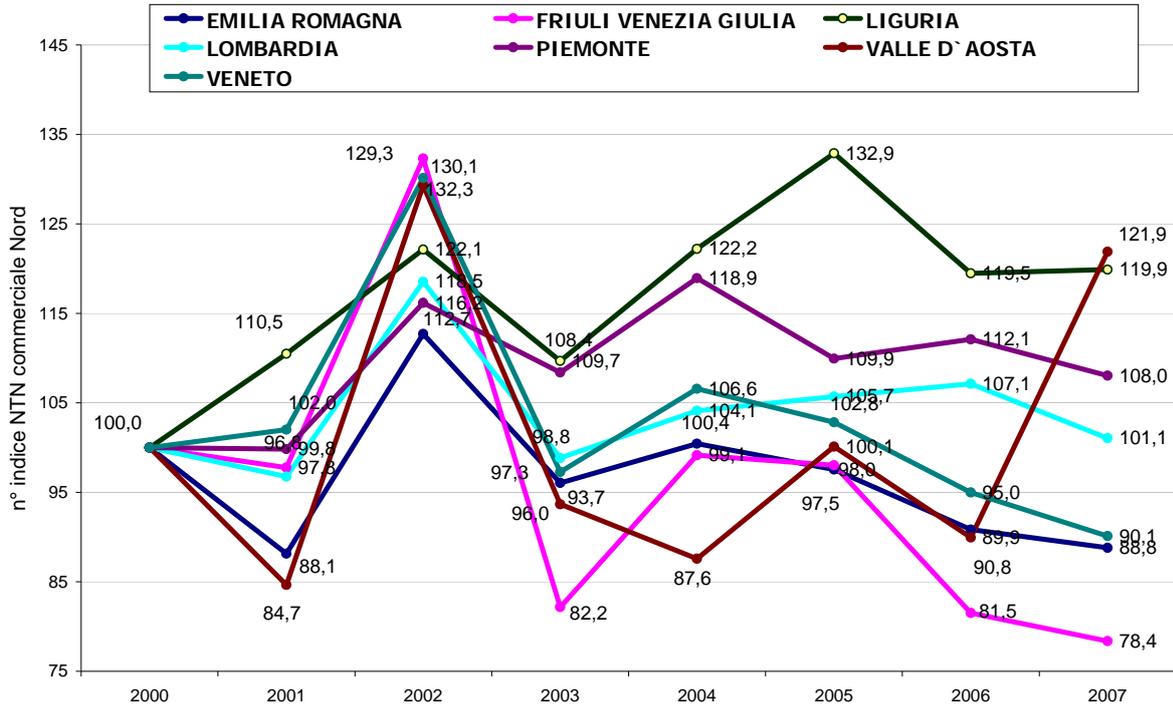


Figura 2.74: NTN settore Commerciale 2000-07 regioni del Nord

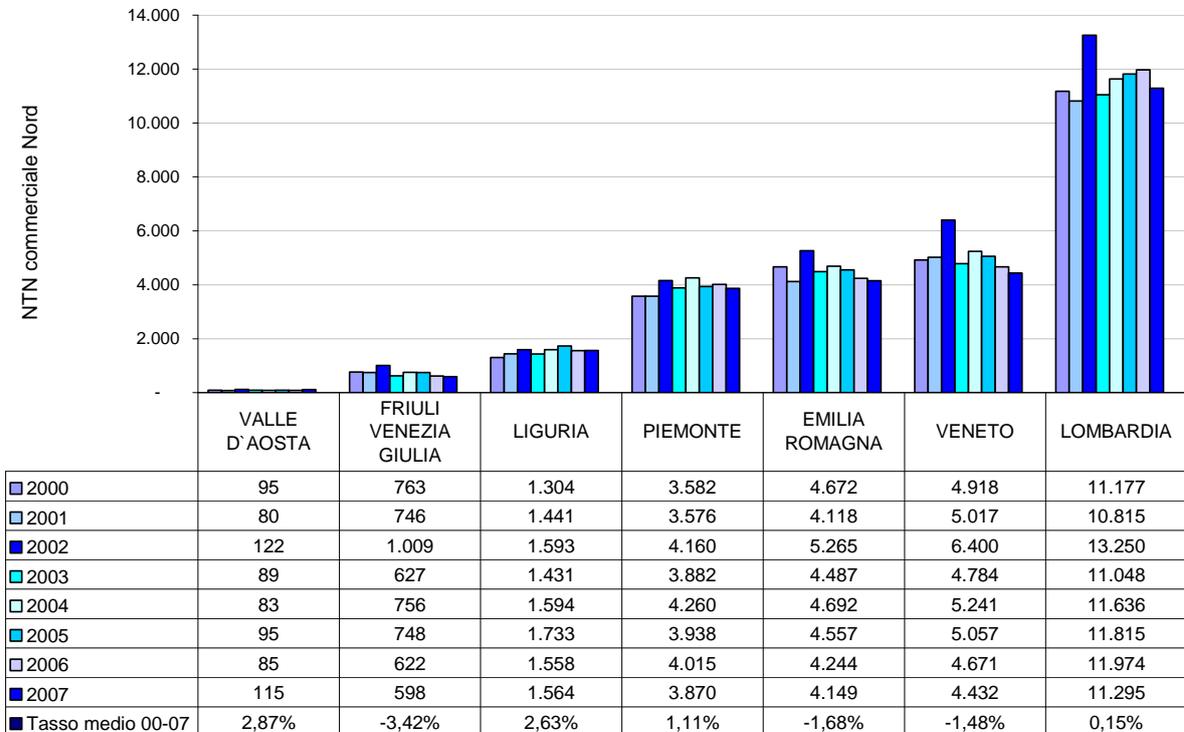
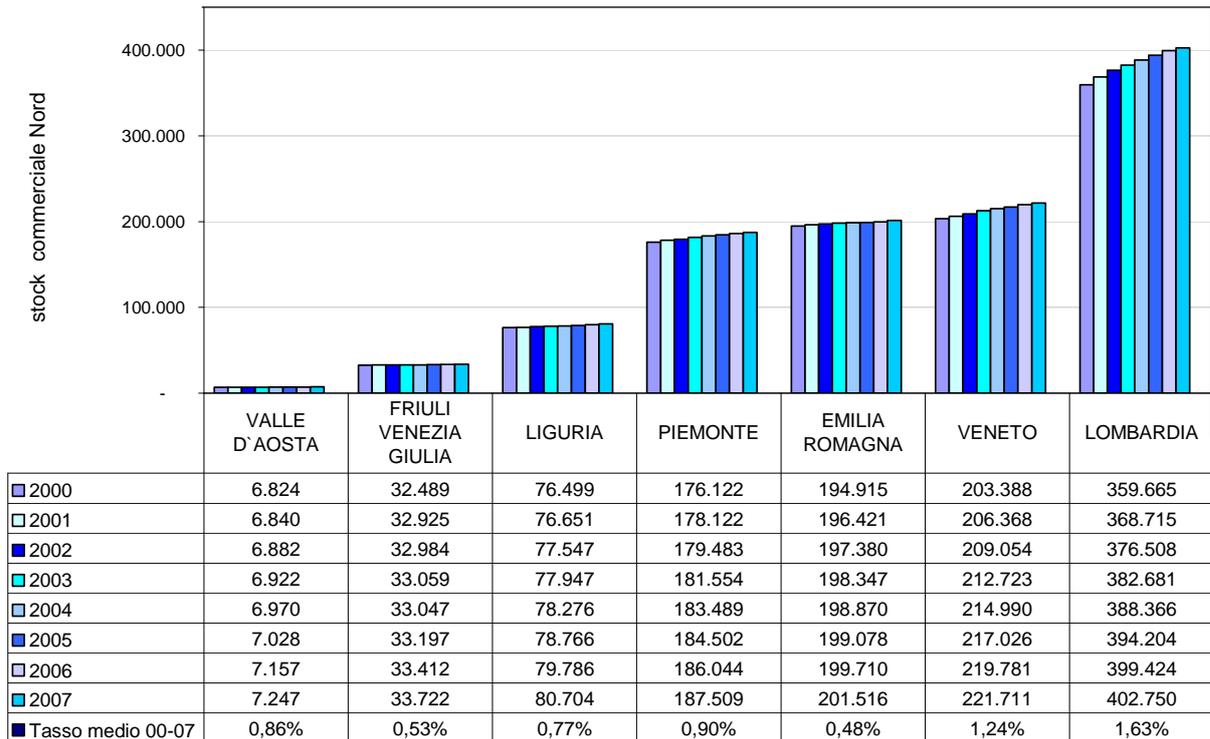


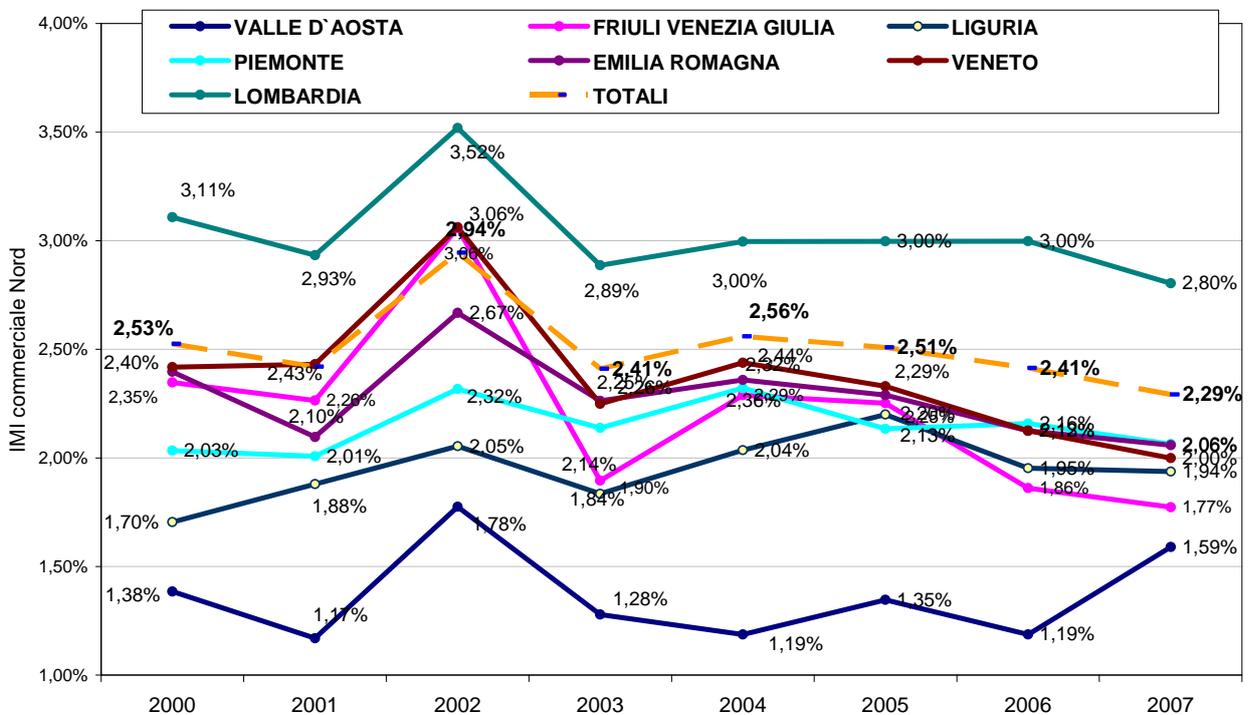


Figura 2.75: *stock* settore Commerciale 2000-07 regioni del Nord



Lo *stock* rimane molto stabile in Friuli ed Emilia Romagna, mentre cresce nelle altre regioni ed in particolare in Veneto e Lombardia con tassi medi di crescita annui superiori all'1%.

Figura 2.76: IMI settore Commerciale 2000-07 regioni del Nord + totale



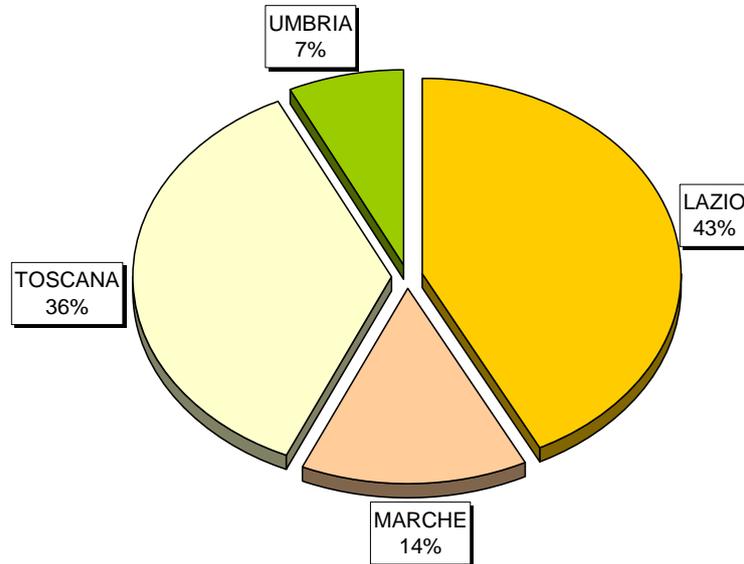
L'IMI, seguendo l'andamento del mercato, incrementa solamente in Valle d'Aosta, anche se in questa regione risulta sempre molto basso, 1,6% circa rispetto ad un valore medio del 2,3%. Cala in Veneto e Lombardia e rimane stazionario nelle altre regioni del Nord.



2.3.2 Le Regioni del Centro

Anche il mercato del settore Commerciale, come già notato per gli uffici, risulta concentrato nel Lazio con il 43% del totale NTN. Segue la Toscana, dove, la quota è pari al 36%, mentre, sia l'Umbria che le Marche si attestano su una quota complessiva del 21%.

Figura 2.77: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Commerciale tra le regioni del Centro



Analizzando gli andamenti del settore Commerciale, Figura 2.78 e Figura 2.79, si nota che continua l'andamento negativo delle compravendite, un processo che iniziato nel 2005 e che per tutte le aree è inarrestabile. E' da rilevare, inoltre che si è determinata nel 2007 una convergenza in un solo punto quello del 2000.

Nell'area del Centro il mercato del settore commerciale dopo l'impennata del 2002 e del 2005 si è riportato ai valori del 2000. Tra le regioni la Toscana ha un valore indice inferiore a 100, ovvero il NTN 2007 e inferiore a quello del 2000.

Figura 2.78: n. indice NTN settore Commerciale 2000-07 regioni del Centro + totale

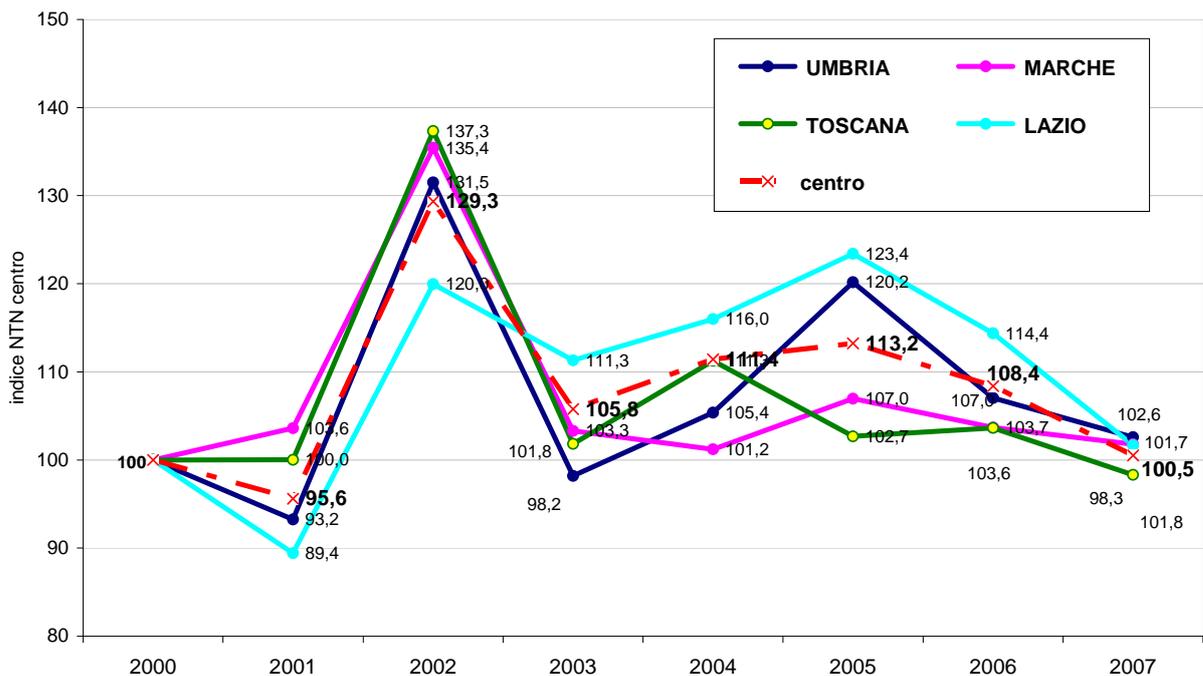
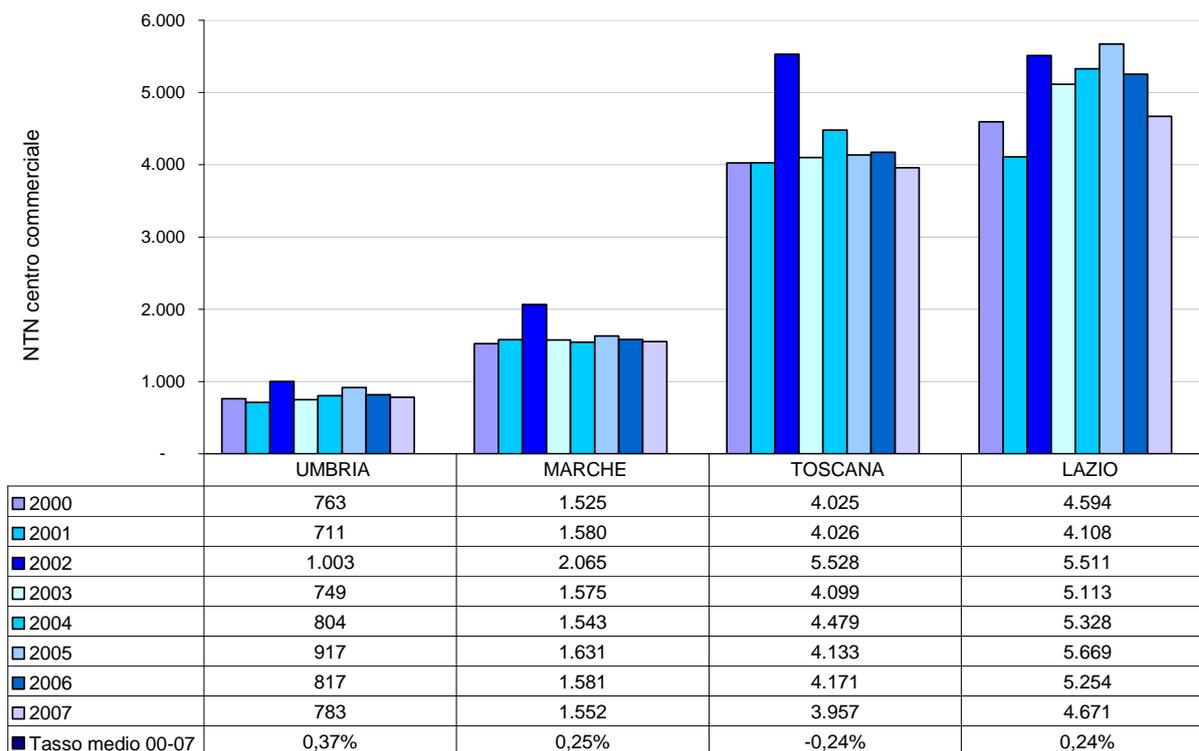




Figura 2.79: NTN settore Commerciale 2000-07 regioni del Centro



Lo *stock* del settore Commerciale risulta in ulteriore aumento nel Lazio, con un tasso medio annuo di variazione annuo del 2,2%, mentre è più stabile nelle altre regioni, con incrementi intorno al 1-1,3%.

Figura 2.80: *stock* settore Commerciale 2000-07 regioni del Centro

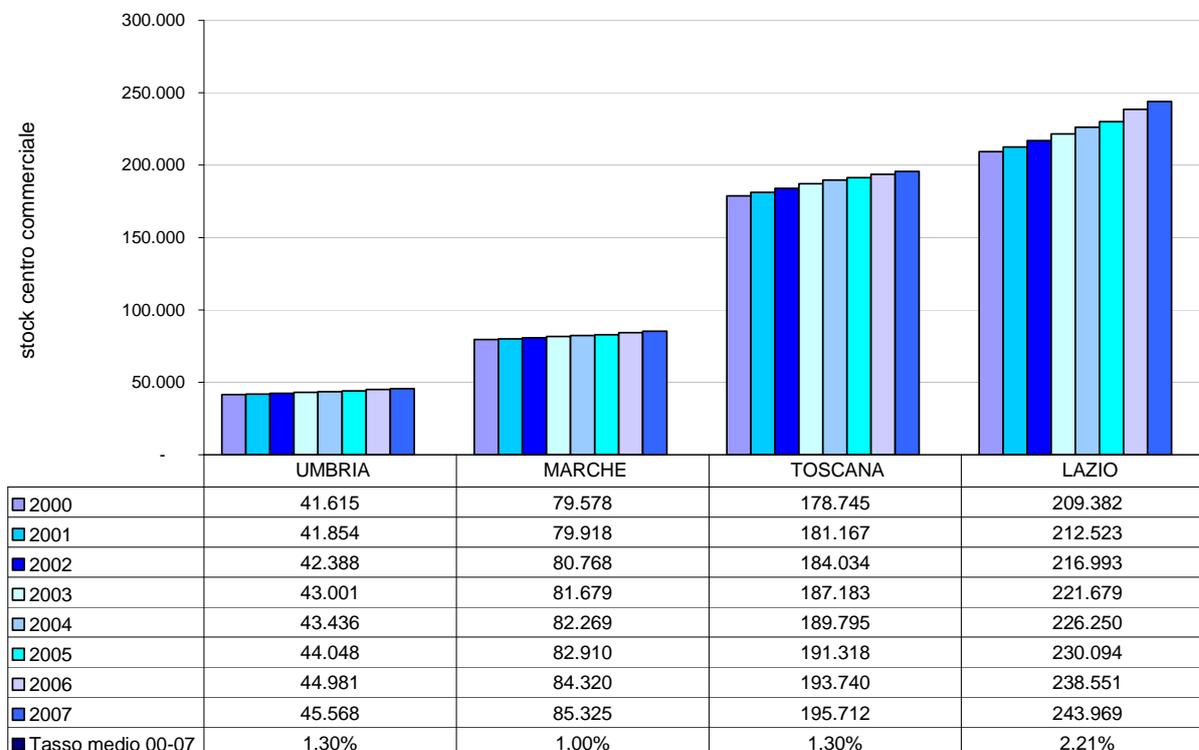
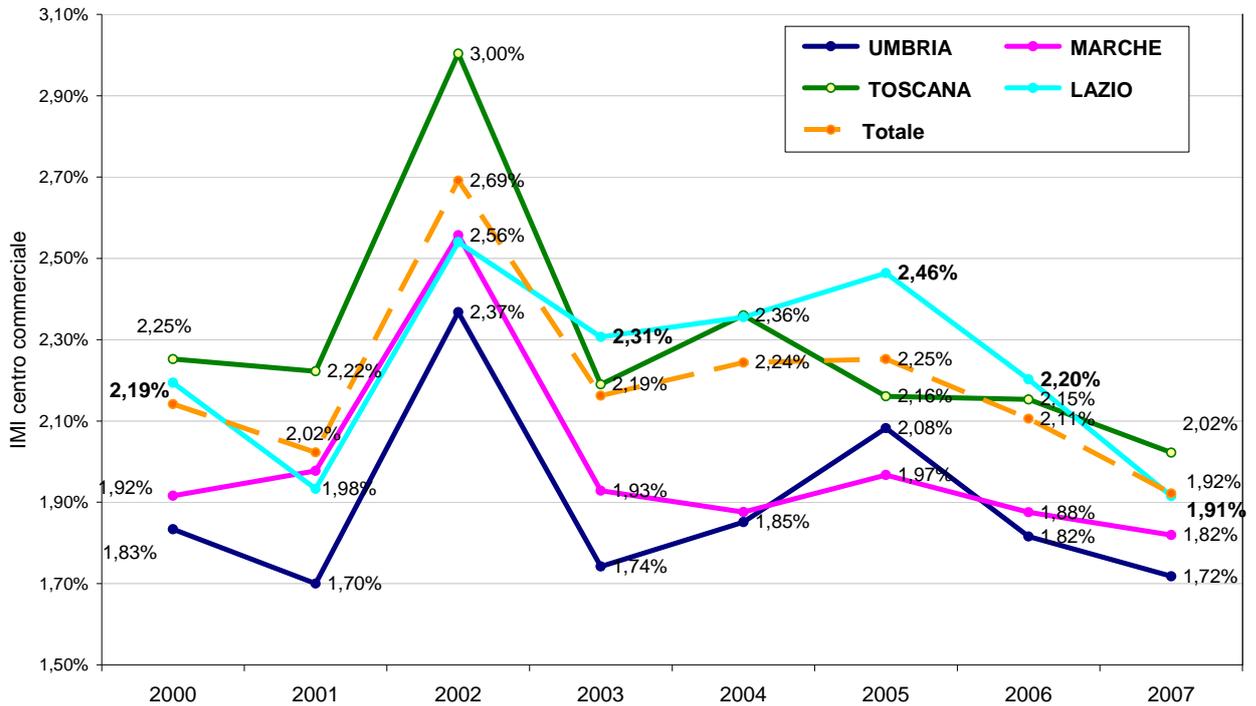




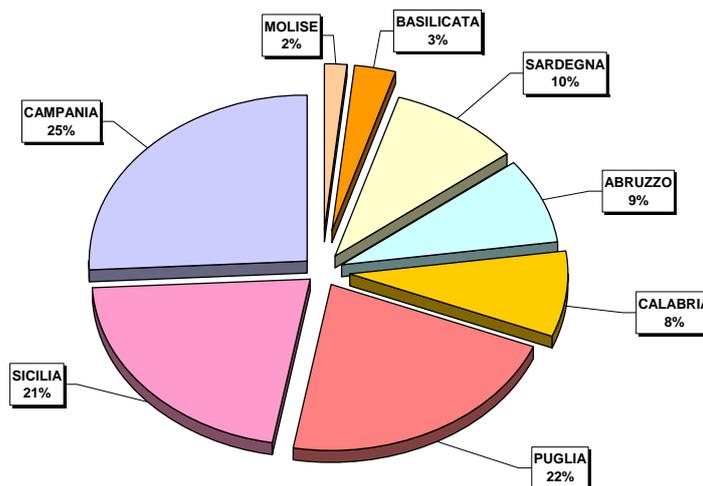
Figura 2.81: IMI settore Commerciale 2000-07 regioni del Centro + totale



2.3.3 Le Regioni del Sud

Il mercato del settore Commerciale si distribuisce tra le regioni del Sud in quote leggermente diverse da quelle del settore Residenziale. In Campania si trova la quota maggiore, 27%, seguono Puglia e Sicilia con il 21%-22% circa, in Sardegna la quota è intorno al 10, in Abruzzo ed in Calabria si scende all'8-9%, mentre in Basilicata e Molise si hanno quote marginali pari al 2-3% circa.

Figura 2.82: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Commerciale tra le regioni del Sud



Dal grafico della Figura 2.82 si rileva il calo medio delle regioni del Sud ed in particolare l'ulteriore calo di NTN della Campania, già evidenziato nel 2006, con un 'crollo' del mercato negli ultimi due anni che porta il NTN del settore commerciale in questa regione a valori nettamente inferiori anche a quelli del 2000. La Calabria, insieme al Molise e la Sardegna sono le uniche regioni che incrementano i rispettivi volumi di compravendite mentre nelle altre regioni rileviamo situazioni di stagnazione (Sicilia ed Abruzzo) e di depressione del mercato (Puglia e Basilicata).



Figura 2.83: n. indice NTN settore Commerciale 2000-07 regioni del Sud + totale

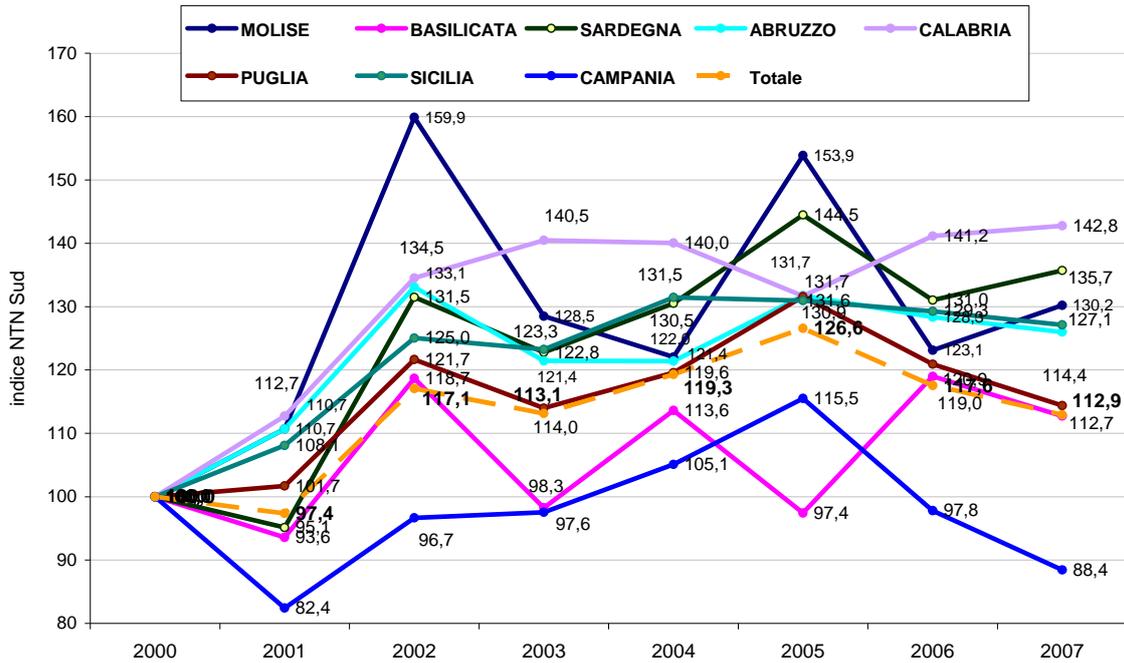


Figura 2.84: NTN settore Commerciale 2000-07 regioni del Sud

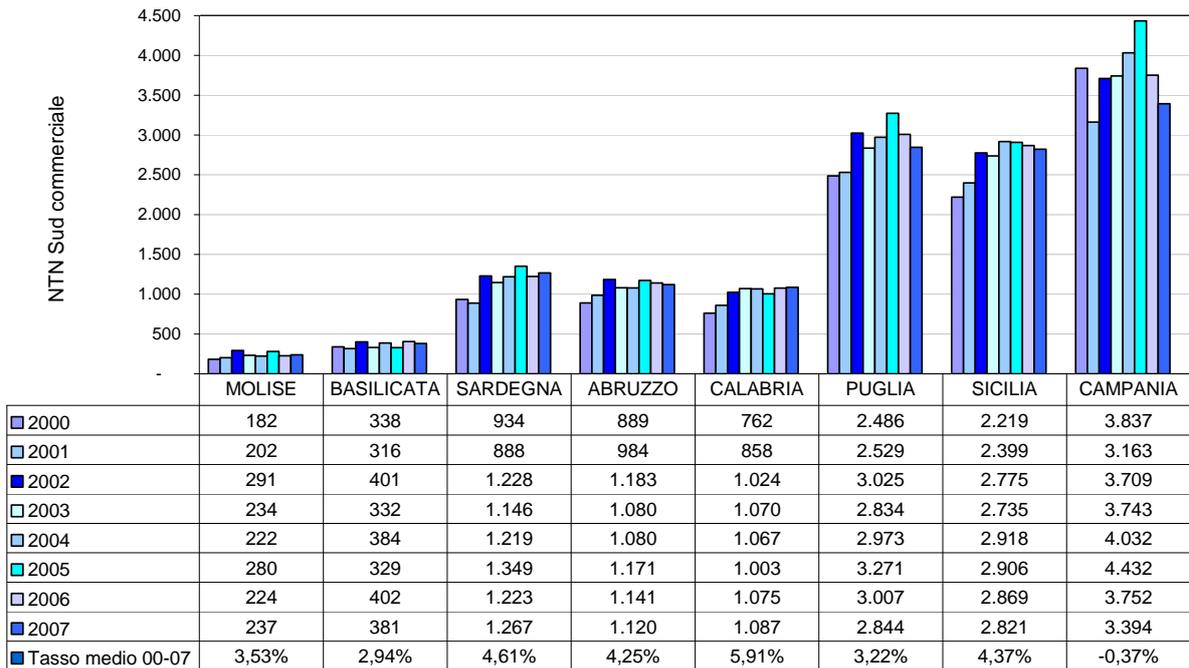




Figura 2.85: *stock* settore Commerciale 2000-07 regioni del Sud

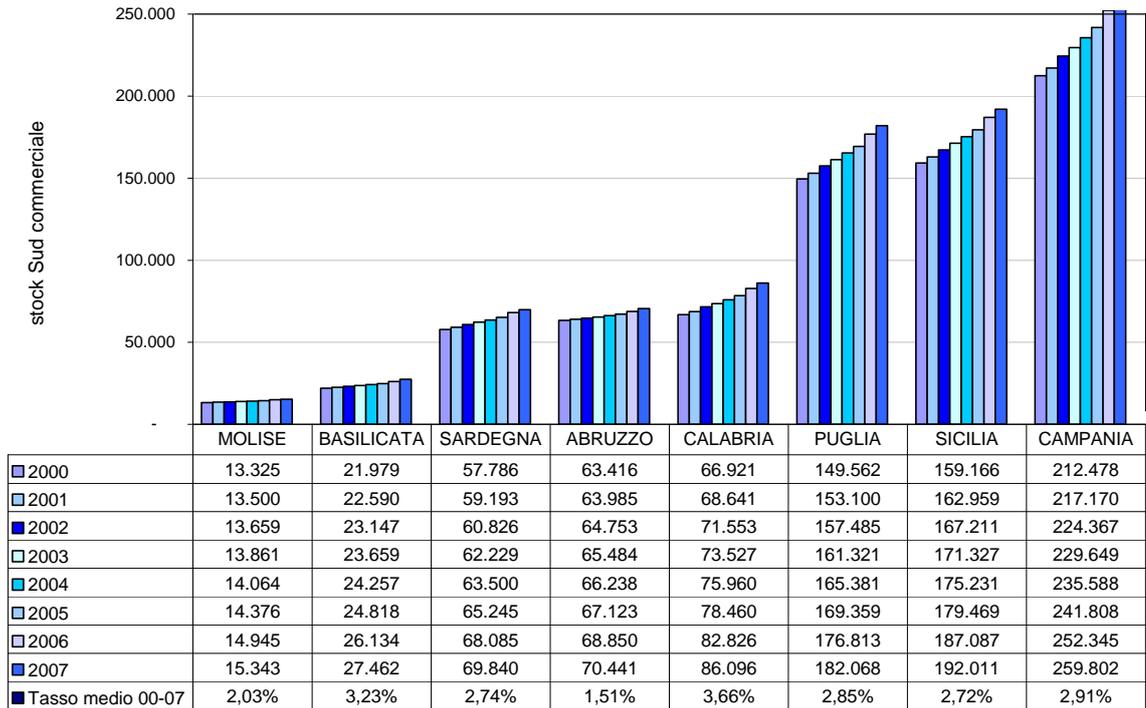
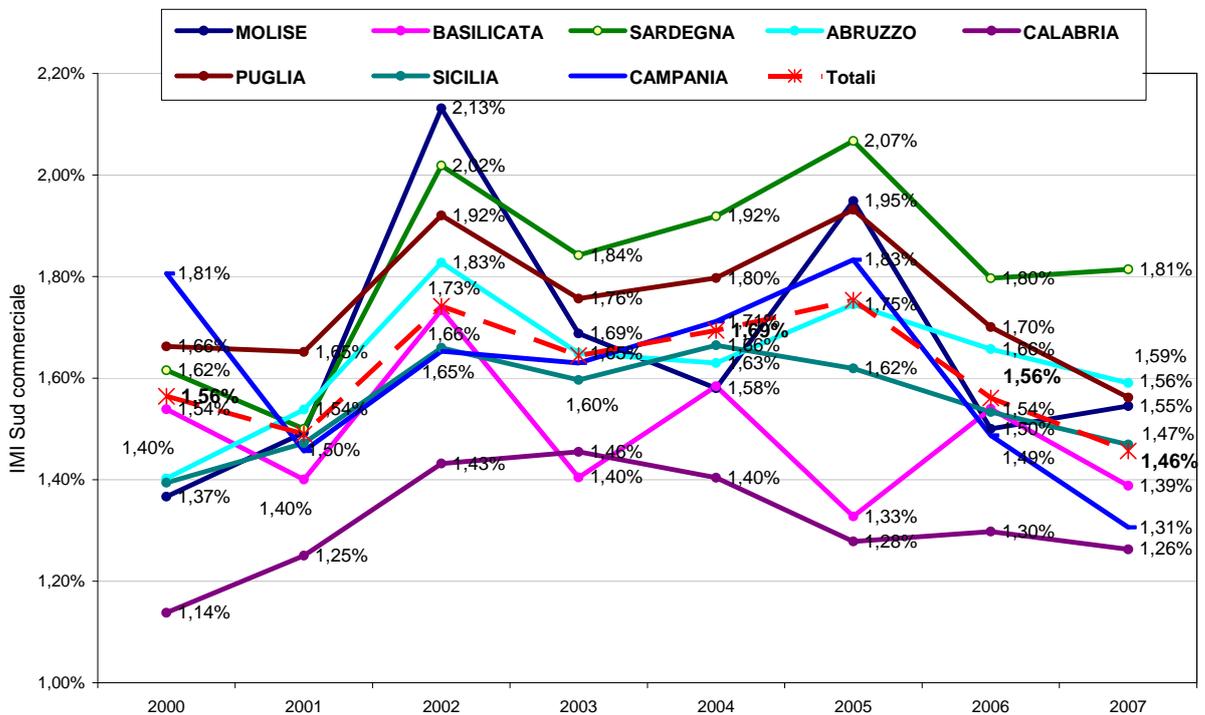


Figura 2.86: IMI settore Commerciale 2000-07 regioni del Sud



Anche lo *stock* cresce nelle regioni del Sud con tassi di crescita medi annui particolarmente rilevanti che vanno dall'1,5% dell'Abruzzo al 3,6% della Calabria.

Pur aumentando nelle regioni della Sardegna, della Basilicata e del Molise, l'IMI di questo settore risulta particolarmente basso tra le regioni del Sud, in particolare in Calabria, dove si attesta solo sull'1,26%.



2.4 Il settore Produttivo

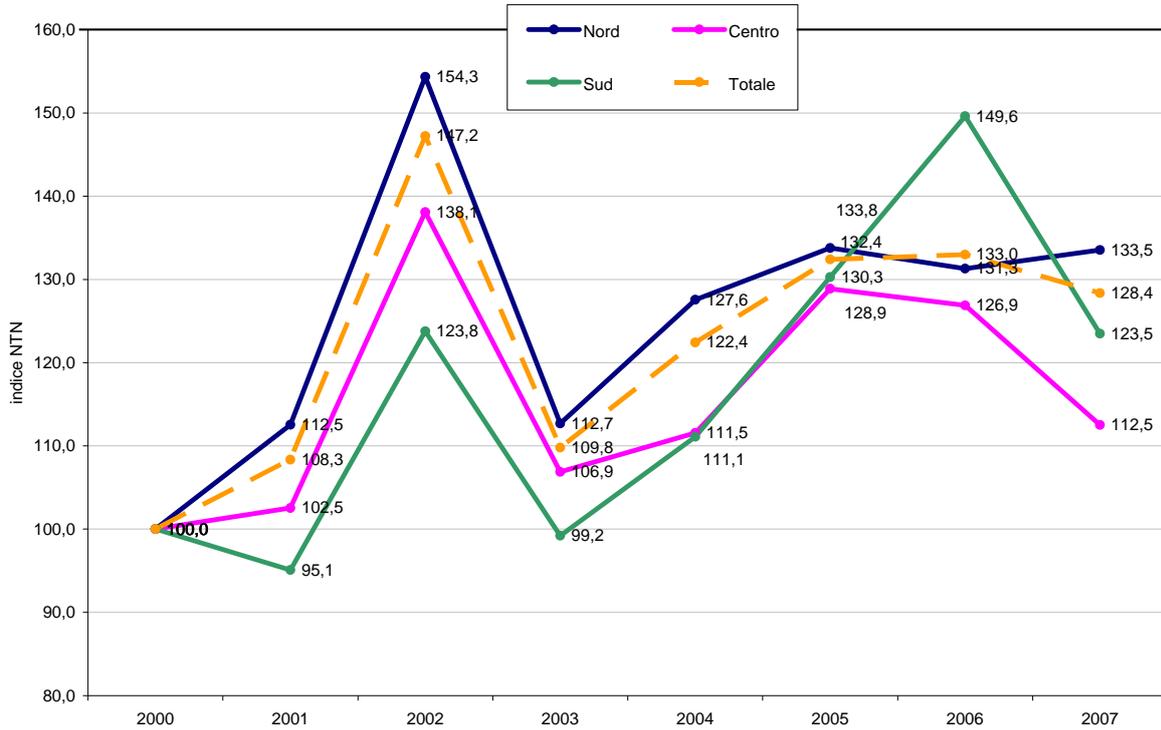
Il mercato del settore Produttivo è fortemente concentrato al Nord, con una quota di NTN nel 2007 pari al 71%, rispetto ad una quota di *stock* del 60%. La quota di mercato del Centro è del 16%, rispetto ad una quota di *stock* del 18,5%, quella del Sud è pari al 13% contro una quota di *stock* sempre del 21,5%. Questi dati mettono in risalto come il mercato del settore Produttivo si 'muove' essenzialmente al Nord, unica area, peraltro, dove si registra un incremento del NTN dell'1,7%, mentre appare in forte recessione sia nel Centro, -11,3%, sia nel Sud, -17,5%, Tabella 2.9.

Tabella 2.9: *stock*, NTN ed IMI 2002-07 del settore Produttivo per aree geografiche

Aree	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Var,% 2006/2007
NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN
Nord	13.797	10.074	11.403	11.958	11.736	11.938	1,7%
Centro	3.281	2.539	2.650	3.062	3.015	2.673	-11,3%
Sud	2.206	1.768	1.980	2.322	2.667	2.201	-17,5%
Totale	19.285	14.381	16.034	17.343	17.418	16.812	-3,5%
STOCK	STOCK	STOCK	STOCK	STOCK	STOCK	STOCK	STOCK
Nord	292.451	308.910	322.259	335.186	346.610	360.679	4,1%
Centro	94.479	98.079	101.616	104.023	107.018	111.225	3,9%
Sud	103.310	108.274	112.458	116.336	121.865	129.149	6,0%
Totale	490.240	515.263	536.333	555.545	575.493	601.053	4,4%
IMI	IMI	IMI	IMI	IMI	IMI	IMI	Diff. % 06/07
Nord	4,72%	3,26%	3,54%	3,57%	3,39%	3,31%	-0,08%
Centro	3,47%	2,59%	2,61%	2,94%	2,82%	2,40%	-0,41%
Sud	2,14%	1,63%	1,76%	2,00%	2,19%	1,70%	-0,48%
Totale	3,93%	2,79%	2,99%	3,12%	3,03%	2,80%	-0,23%



Figura 2.87: n. indice 2000-07 settore Produttivo per aree geografiche + totale



Anche gli andamenti del NTN riflettono l'importanza del mercato del Nord, Figura 2.88 dove è evidente il piccolo incremento del Nord e la forte flessione del Centro e del Sud.

Il tasso medio annuo di variazione del periodo evidenzia che in tutte e tre le aree il mercato del settore è aumentato rispetto al 2000, con una crescita più elevata nel Nord, seguito dal Sud dove si era registrato un aumento cospicuo di compravendite nel triennio 2003-06. Nel Centro, infine, il mercato continua il *trend* negativo già iniziato nel 2006 e tornando al valore di NTN del 2005.

Figura 2.88: NTN settore Produttivo 2000-07 per aree geografiche + totale

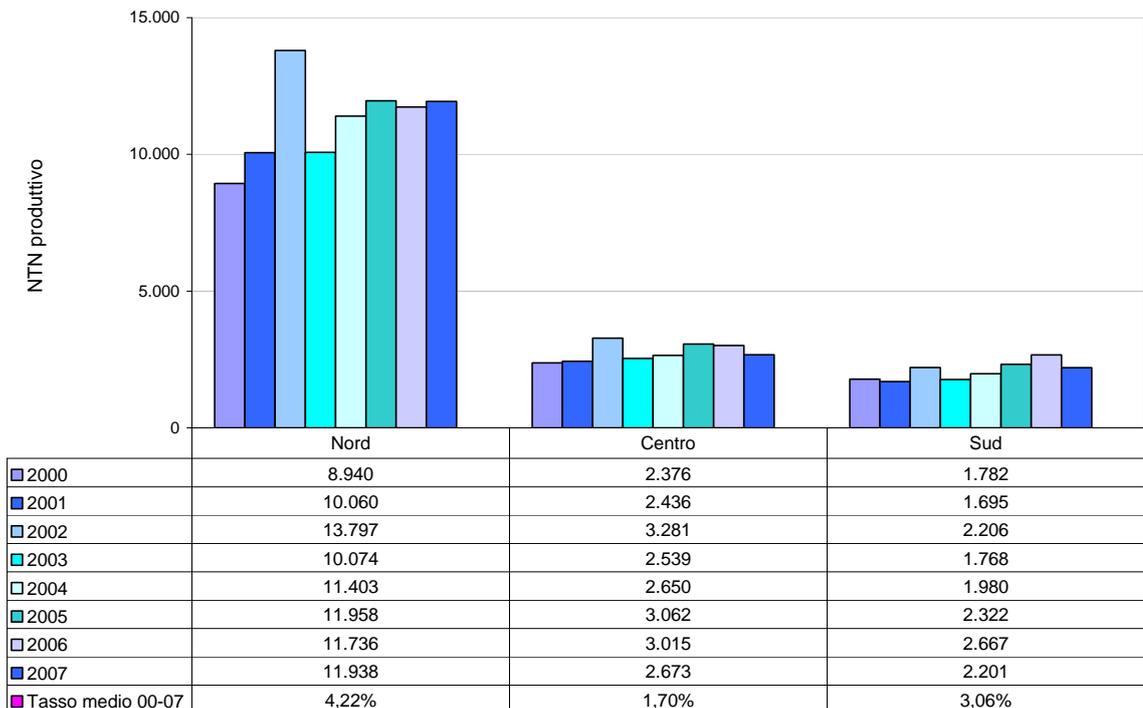
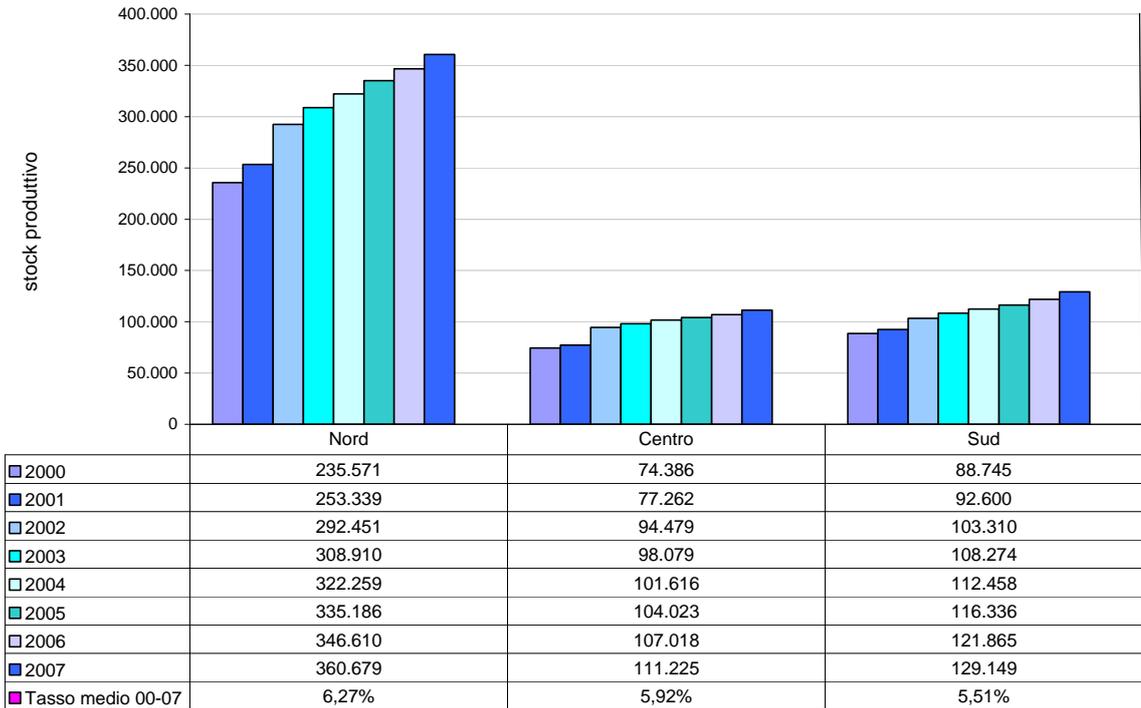




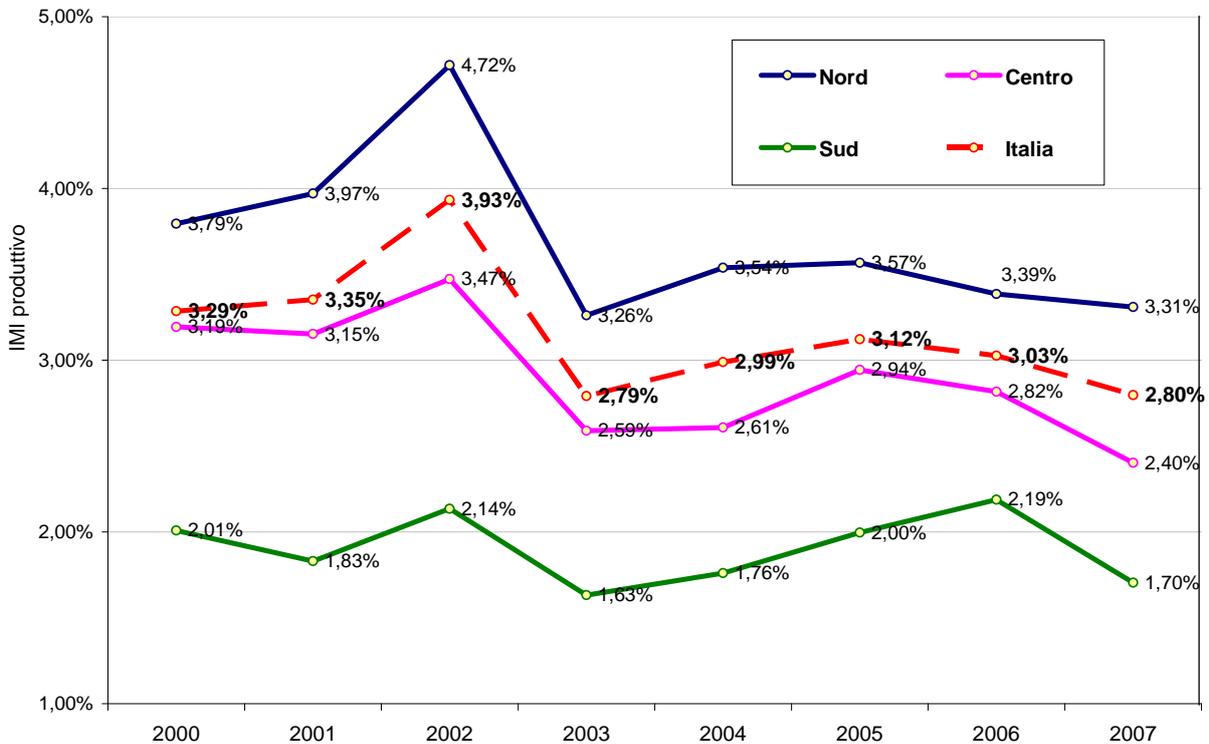
Figura 2.89: *stock* settore Produttivo 2000-07 per aree geografiche + totale



Lo *stock*, invece, prosegue in modo costante nella sua crescita considerevole con tassi medi annui di variazione particolarmente elevati (6% circa) in tutte le aree geografiche, come si può osservare dalla Figura 2.89.

L'indice IMI per le tre aree geografiche è in flessione, più accentuata per il Sud e per il Centro e meno al Nord, con una media nazionale pari a meno 0,2 punti percentuali.

Figura 2.90: IMI settore Produttivo 2000-07 per aree geografiche + totale





Da rilevare, inoltre, che l'IMI è sceso sotto il livello del 2000 per tutte le macroaree, e si è accresciuta la disparità tra Sud e Nord, dove questo indicatore vale 3,3%, quasi il doppio dell'IMI del Sud, pari a 1,7%.

Il settore Produttivo è maggiormente presente nel resto della provincia piuttosto che nei capoluoghi. Tale fenomeno è maggiormente evidente nel Nord, dove nei capoluoghi si ha una quota del 15% del NTN complessivo, mentre al Centro e al Sud la quota dei capoluoghi incide mediamente intorno al 22-24%. La Tabella 2.10 indica che il NTN, contrariamente agli altri settori, è diminuito maggiormente nei comuni non capoluogo, nel Centro-Sud, ed aumentato di meno nel Nord.

Tabella 2.10: NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia

Aree		2002	2003	2004	2005	2006	2007	var% 06-07
Nord	province	13.797,43	10.073,77	11.403,02	11.958,48	11.736,37	11.938,25	1,7%
	capoluoghi	2.058,49	1.522,02	1.887,34	1.709,85	1.589,39	1.706,41	7,4%
	resto provincia	11.738,94	8.551,75	9.515,68	10.248,63	10.146,98	10.231,84	0,8%
	% NTN capol/totale	15%	15%	17%	14%	14%	14%	
Centro	province	3.281,32	2.539,41	2.650,41	3.062,44	3.014,94	2.673,23	-11,3%
	capoluoghi	821,81	670,20	715,27	797,45	700,66	647,52	-7,6%
	resto provincia	2.459,51	1.869,21	1.935,14	2.264,99	2.314,28	2.025,71	-12,5%
	% NTN capol/totale	25%	26%	27%	26%	23%	24%	
Sud	province	2.206,22	1.768,18	1.980,18	2.322,22	2.666,64	2.200,84	-17,5%
	capoluoghi	481,81	355,89	468,80	518,00	534,00	488,97	-8,4%
	resto provincia	1.724,41	1.412,29	1.511,38	1.804,22	2.132,64	1.711,87	-19,7%
	% NTN capol/totale	22%	20%	24%	22%	20%	22%	

Dalla Figura 2.91, relativa al Nord, si nota, infatti, un'inversione di tendenza del dato maggiore nel capoluogo e minore nel resto della provincia.

Nel Centro, invece, registriamo una riduzione corposa del 11,3% circa nel resto della provincia ed inferiore nei capoluoghi (-7,6%).

Al Sud dopo un periodo di forte crescita a partire dal 2005, si nota l'inversione di tendenza del 2007 con un netto calo delle transazioni soprattutto nel resto della provincia che porta il dato al di sotto dell'indice dei capoluoghi con una riduzione di ben 20% rispetto al valore 2006.



Figura 2.91: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia – Nord

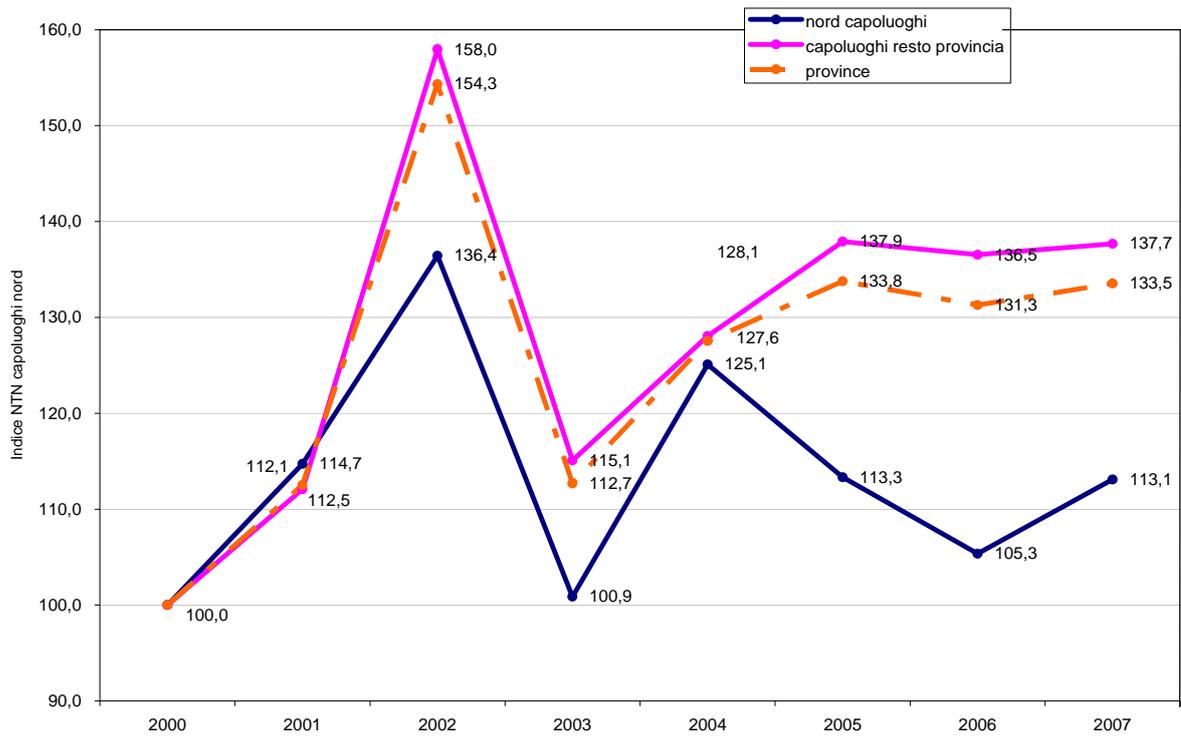


Figura 2.92: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia - Centro

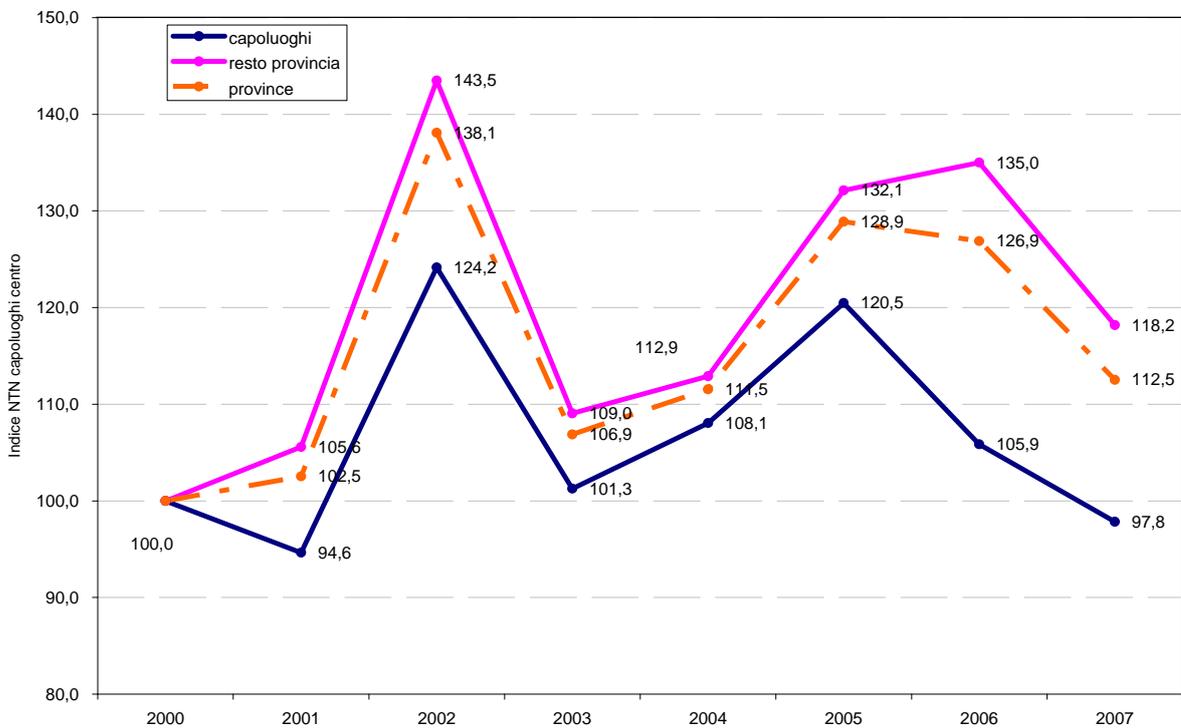
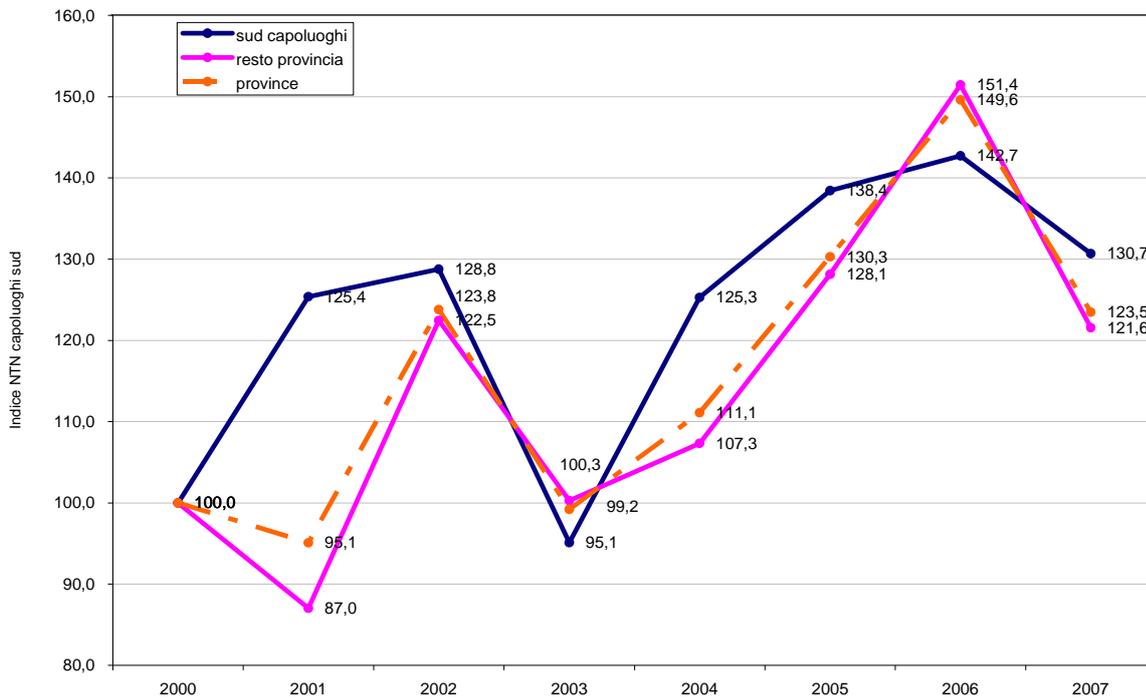




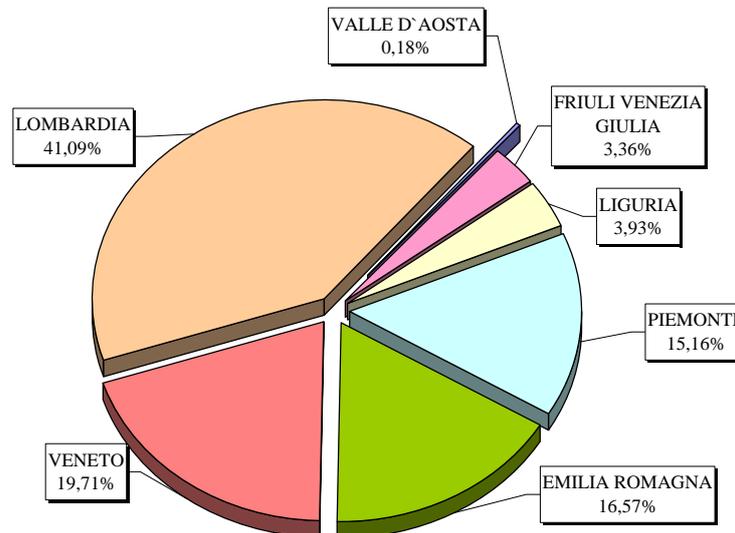
Figura 2.93: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia - Sud



2.4.1 Le Regioni del Nord

Analogamente agli altri settori, anche per il Produttivo la massima concentrazione di mercato si ha in Lombardia, con il 41,1% di NTN nel 2007. Rilevanti anche le quote di mercato del Veneto, (19,71%), Emilia Romagna (16,57%) e Piemonte (15,16% nel 2007).

Figura 2.94: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Produttivo tra le regioni del Nord



Gli andamenti del settore Produttivo risultano molto simili per queste quattro regioni, dove si concentra più del 90% delle compravendite del Nord.

Nel 2007 solo la Lombardia ha fatto registrare una lieve flessione portando il NTN al 2005, mentre in tutte le altre regioni i valori sono in crescita.



Figura 2.95: n. indice NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Nord

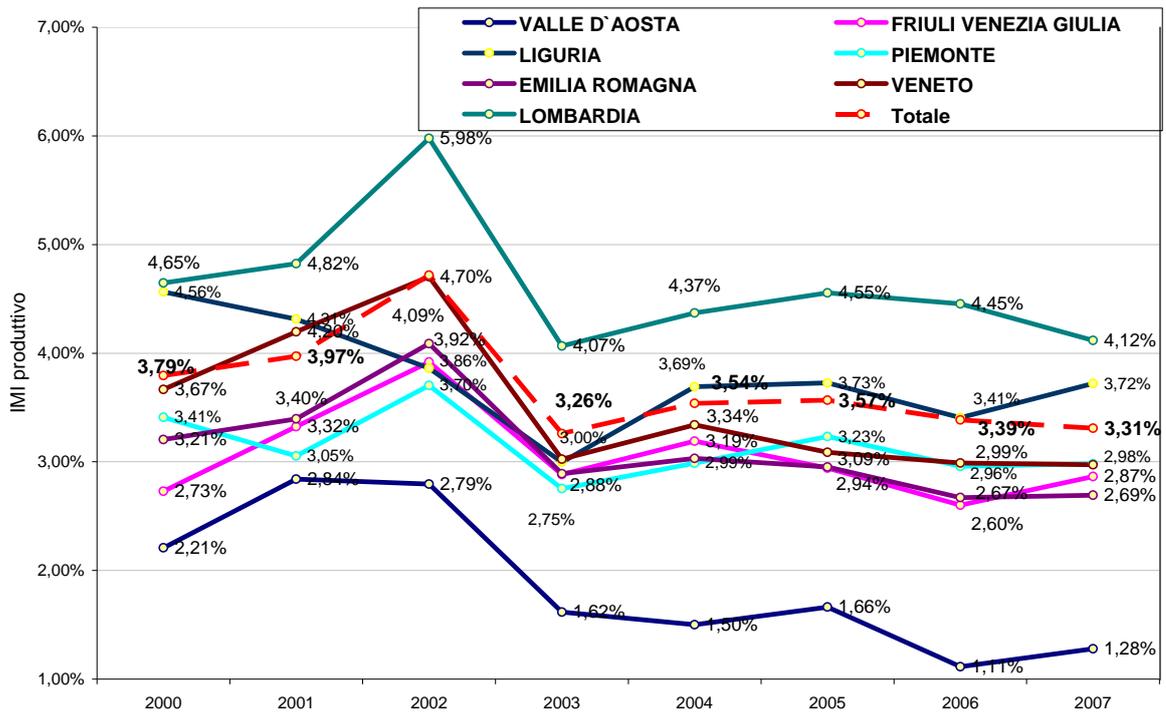
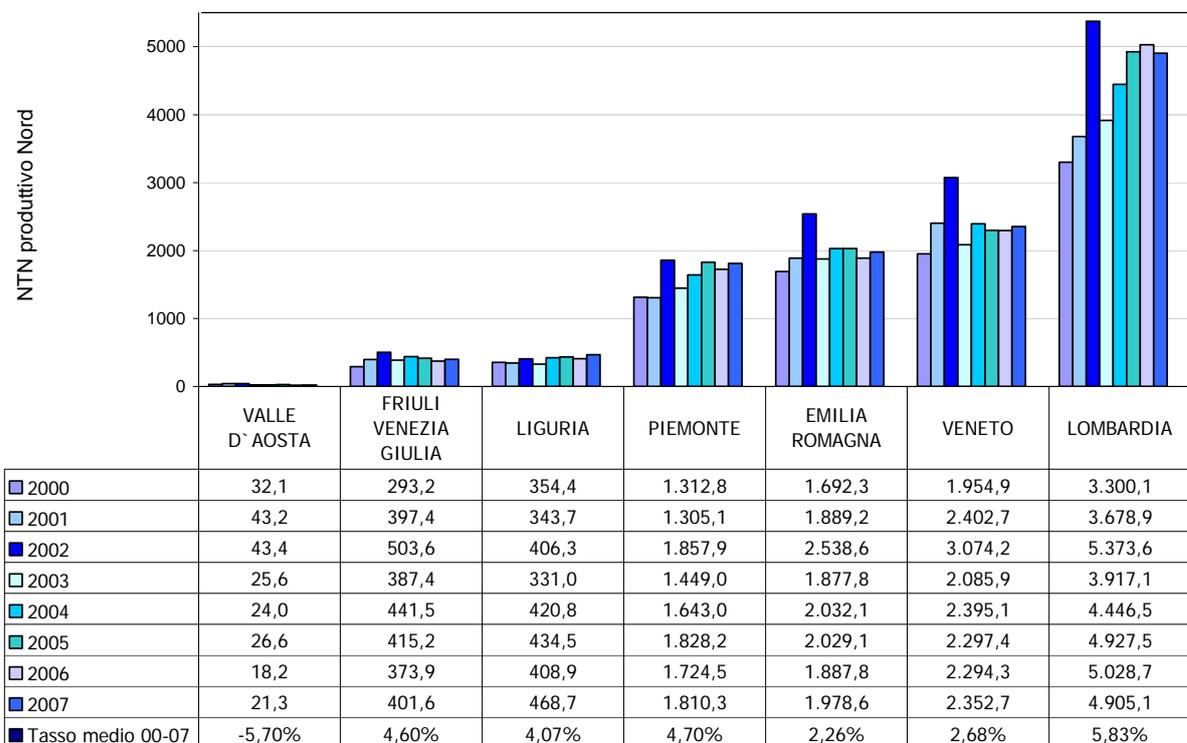


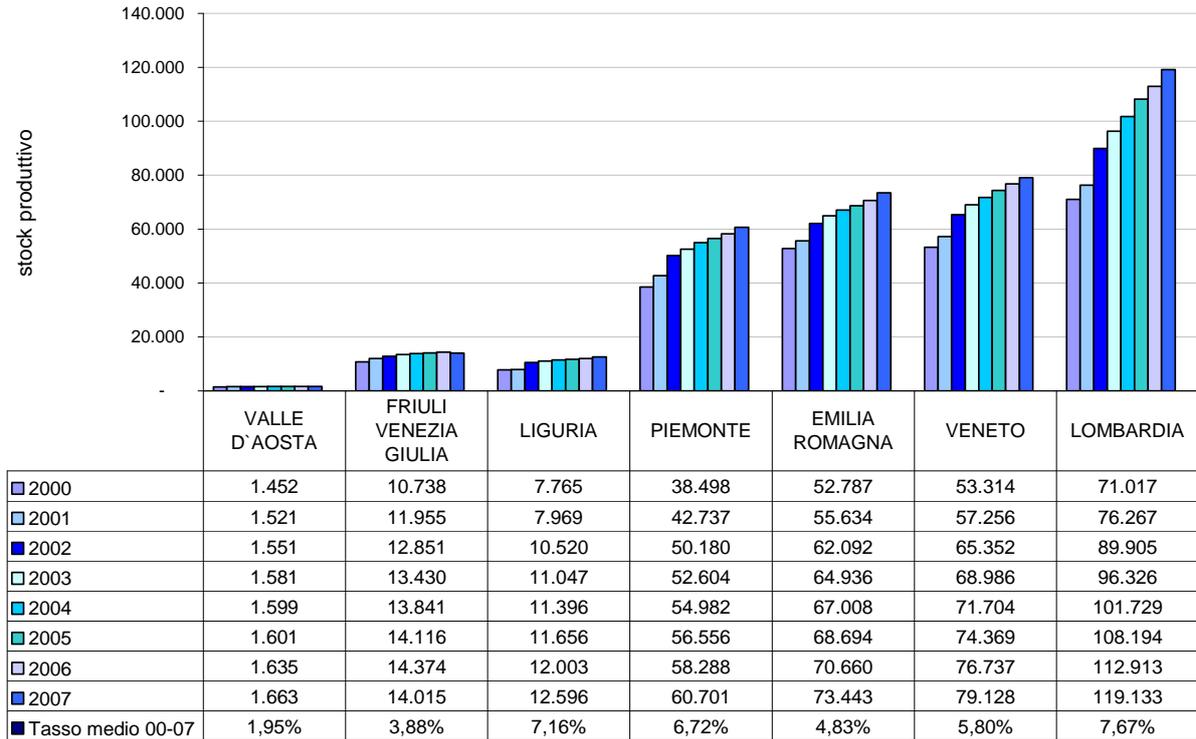
Figura 2.96: NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Nord



Dalla Figura 2.96, il NTN delle Regioni del Nord nell'arco di tempo che va dal 2000 al 2007 ha registrato un valore medio del 4,22%. Significativamente in Lombardia il tasso medio annuo di variazione è del 5,83% nel periodo, del 4,70% in Piemonte e 4,60% in Friuli. La Valle d'Aosta, invece, continua a far registrare un valore negativo.

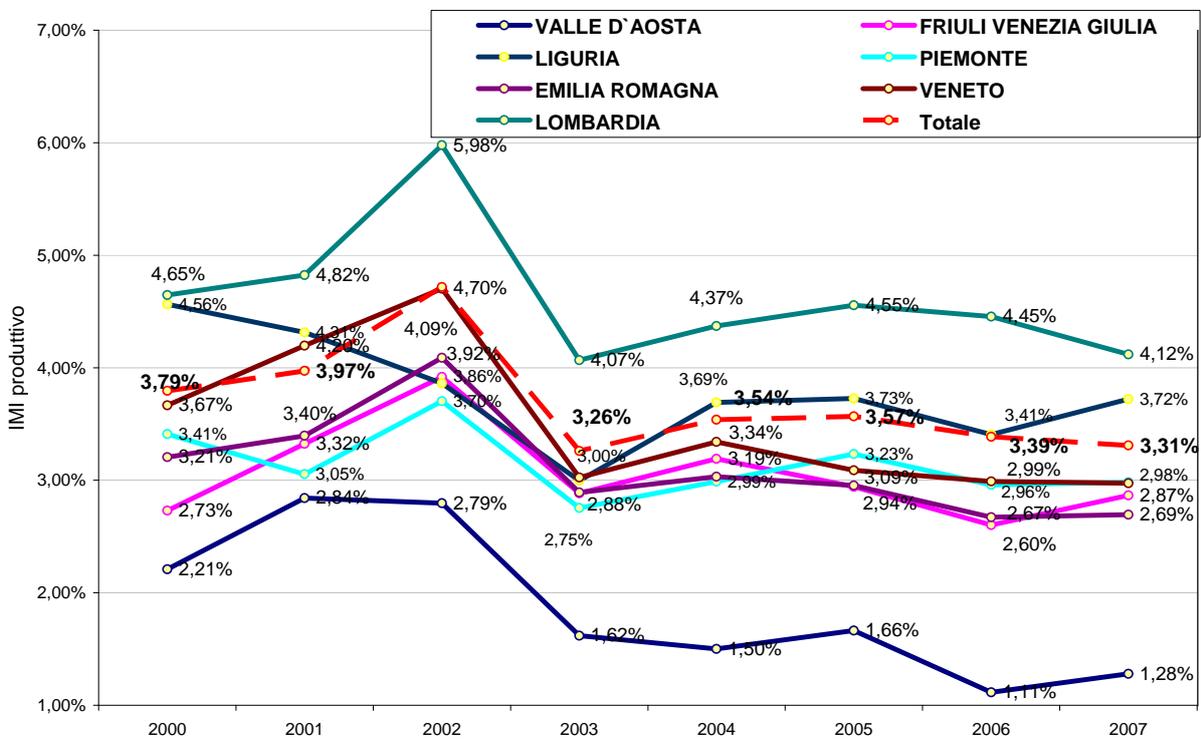


Figura 2.97: *stock* settore Produttivo 2000-07 regioni del Nord



Il tasso medio annuo di variazione dello *stock* del settore Produttivo è molto variabile, passando dal minimo della Valle d'Aosta, 1,95%, al massimo di 7,67% della Lombardia.

Figura 2.98: IMI settore Produttivo 2000-07 regioni del Nord + totale



L'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Figura 2.98) dopo la forte crescita del 2002 e il conseguente calo del 2003, è rimasto nel complesso abbastanza stabile. Nel 2007 risulta in crescita in



Liguria ed in Friuli, e leggermente anche nella Valle d'Aosta. In calo solamente in Lombardia, dove, comunque assume il valore più elevato, 4,12%, mentre è stabile nelle altre regioni.

2.4.2 Le Regioni del Centro

Il mercato del settore Produttivo del Centro mostra una particolare concentrazione, rispetto agli altri settori, in Toscana con il 43% nel 2007 e nelle Marche con il 27,4% nel 2007. Terza regione per importanza è il Lazio con il 20%. Dalla Figura 2.100 la Toscana, inoltre in termini quantitativi passa da NTN 1.342 a 1.165 unità nel 2007. Da rilevare che al di fuori dell'incremento dell'Umbria tutto il settore produttivo del Centro continua a far registrare una contrazione.

Figura 2.99: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Produttivo tra le regioni del Centro

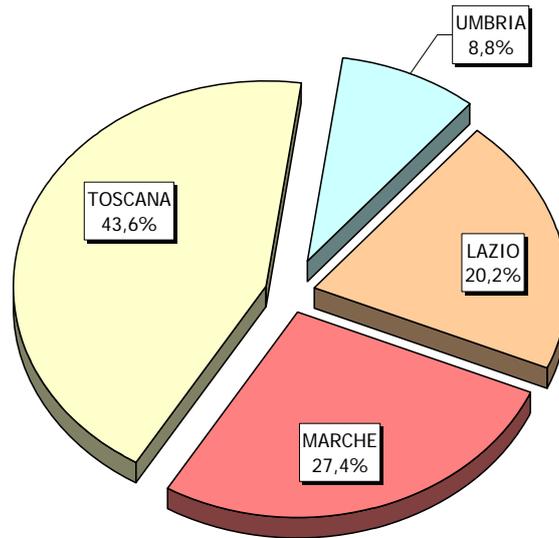
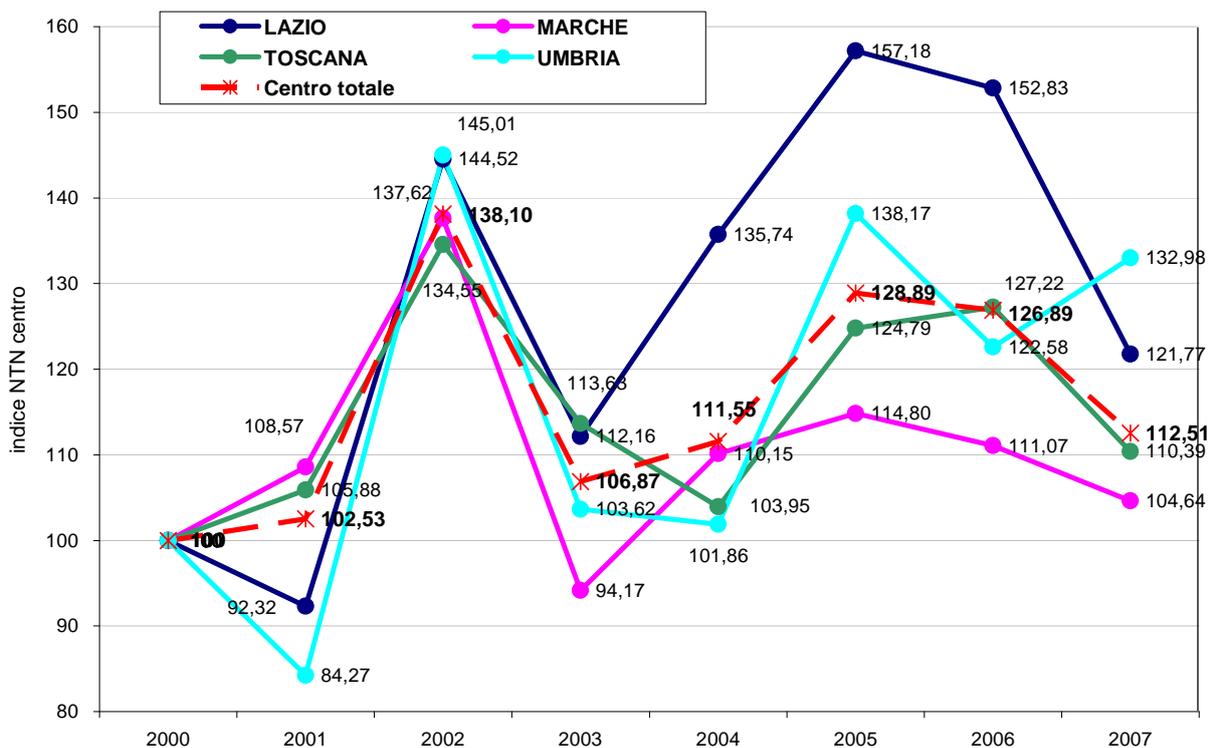


Figura 2.100: n. indice NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Centro + totale





Dalla Figura 2.101 il NTN della Toscana è il più elevato dell'area con una riduzione nel 2007 rispetto al 2006.

Figura 2.101: NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Centro

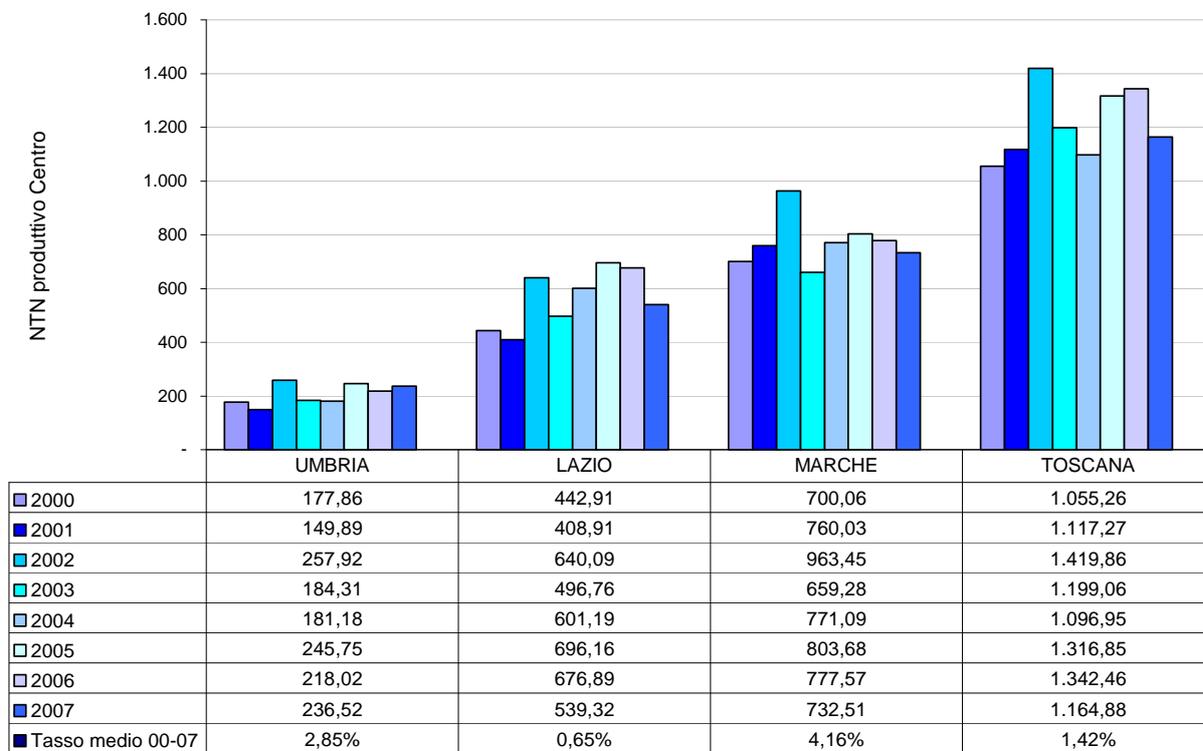


Figura 2.102: stock settore Produttivo 2000-07 regioni del Centro

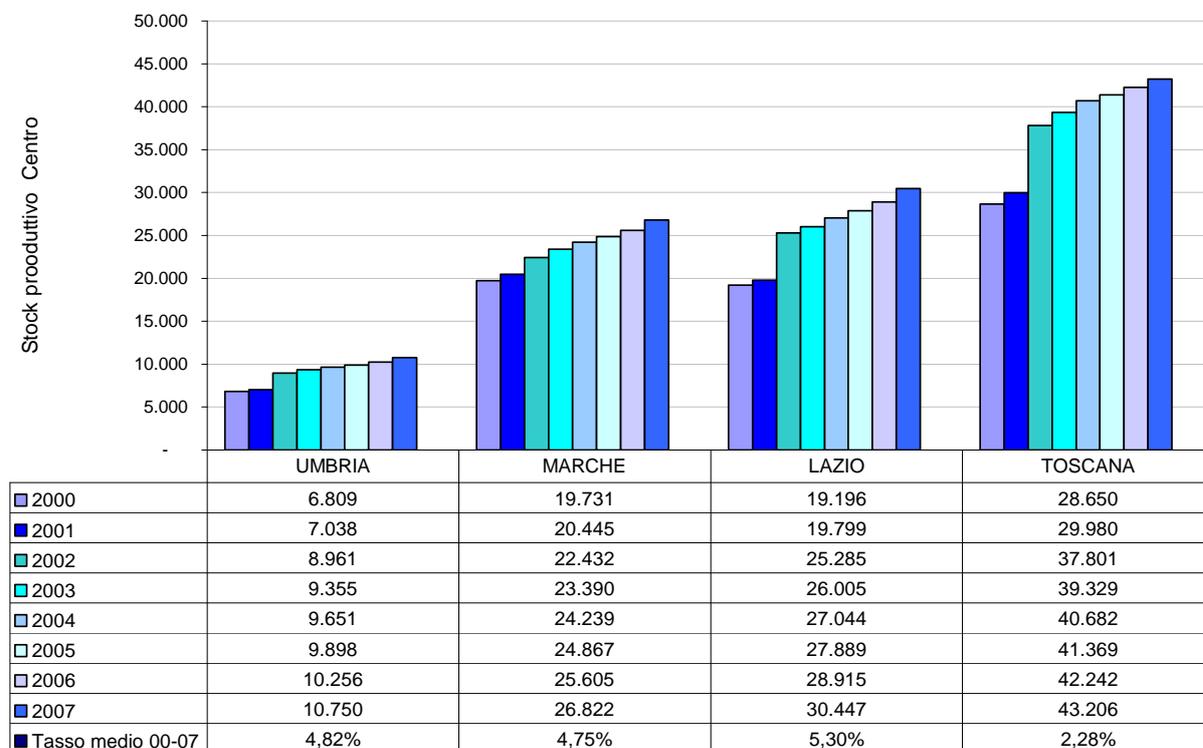
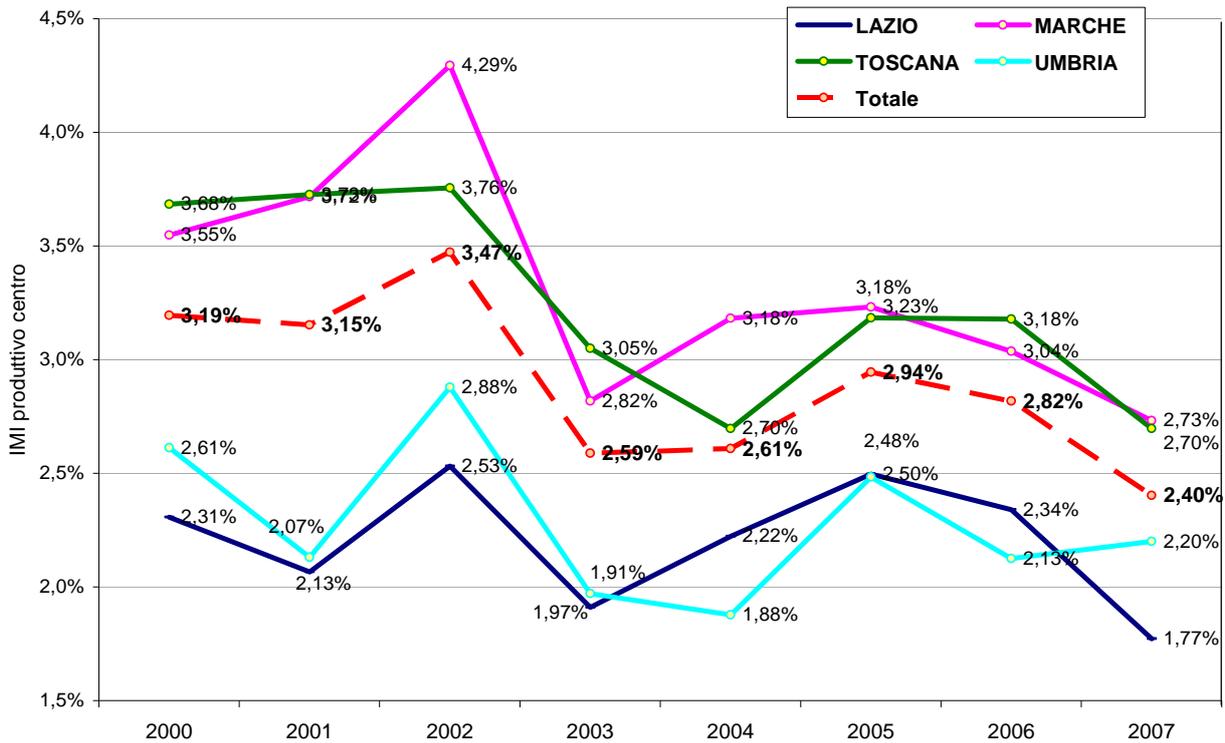




Figura 2.103: IMI settore Produttivo 2000-07 regioni del Centro + totale



2.4.3 Le Regioni del Sud

Dalla Figura 2.104 è evidente che il mercato del settore Produttivo nel Sud si concentra prevalentemente in Puglia ed in Campania con una quota del 25 % circa, in Abruzzo con il 18% ed in Sicilia con il 13%.

Se si osserva la Figura 2.105 in cui sono riportati gli indici delle compravendite, si rileva che nel 2007 il mercato si è contratto in tutte le Regioni salvo che in Abruzzo ed in Sardegna

Figura 2.104: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Produttivo tra le regioni del Sud

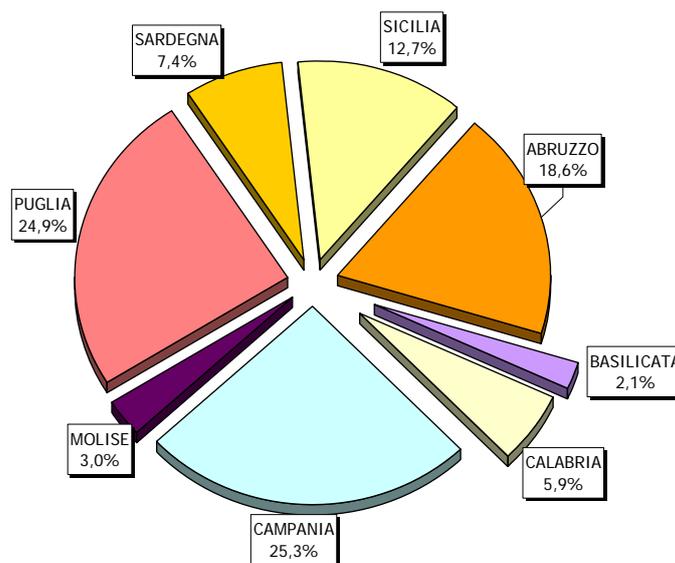




Figura 2.105: n. indice NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Sud + totale

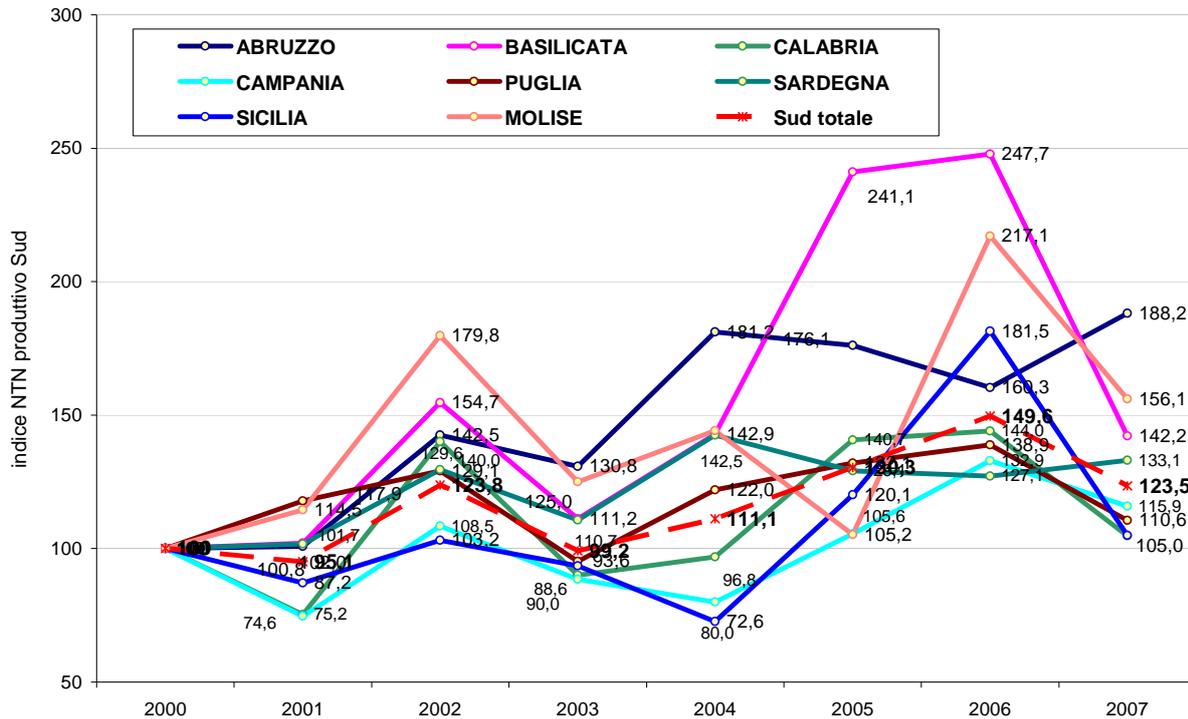
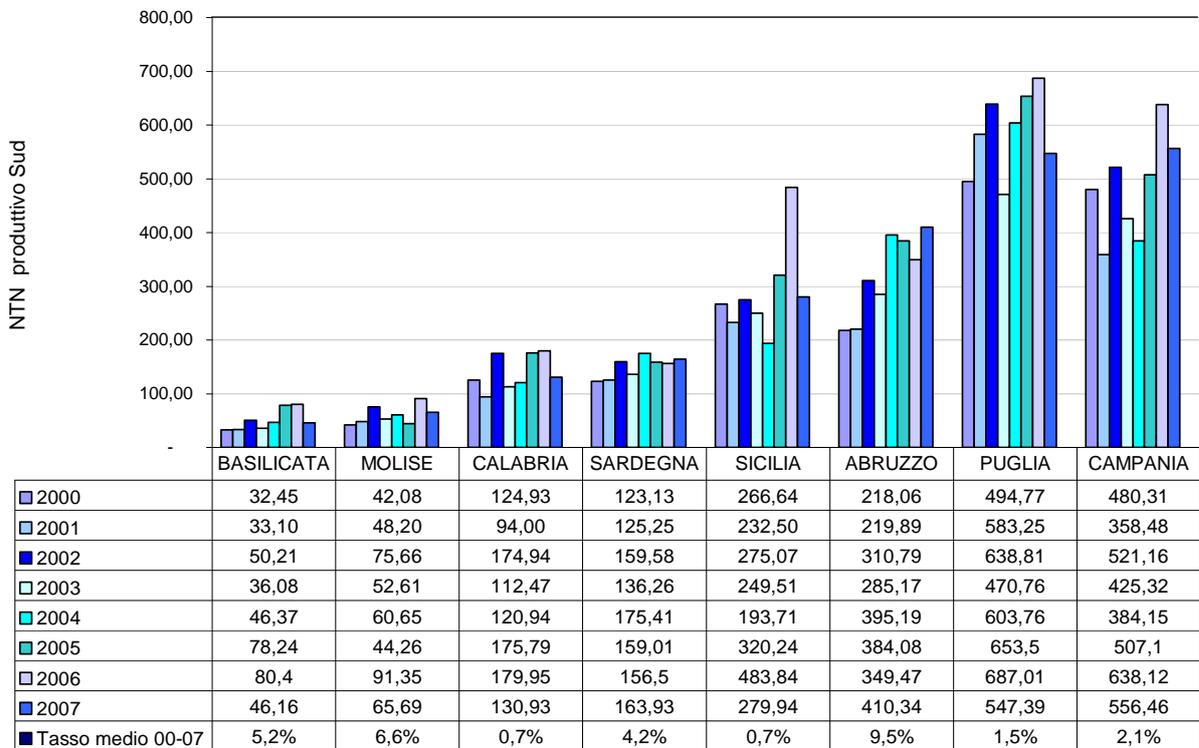


Figura 2.106: NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Sud



Il NTN di Figura 2.106 mostra chiaramente quanto già evidenziato con gli indici e cioè la riduzione del numero delle transazioni in tutte le regioni tranne che in Abruzzo ed in Sardegna. Il tasso medio annuo di variazione 2000-07 risulta molto elevato per l'Abruzzo, 9,5%, seguito dal Molise, 6,6%, la Basilicata, 2% e la Sardegna, 4,2%. Per le altre regioni il tasso medio è meno elevato,



anche se continua ad essere positivo, nonostante la frenata del 2007, per l'elevata crescita del settore registrata negli anni precedenti.

Figura 2.107: stock settore Produttivo 2000-07 regioni del Sud

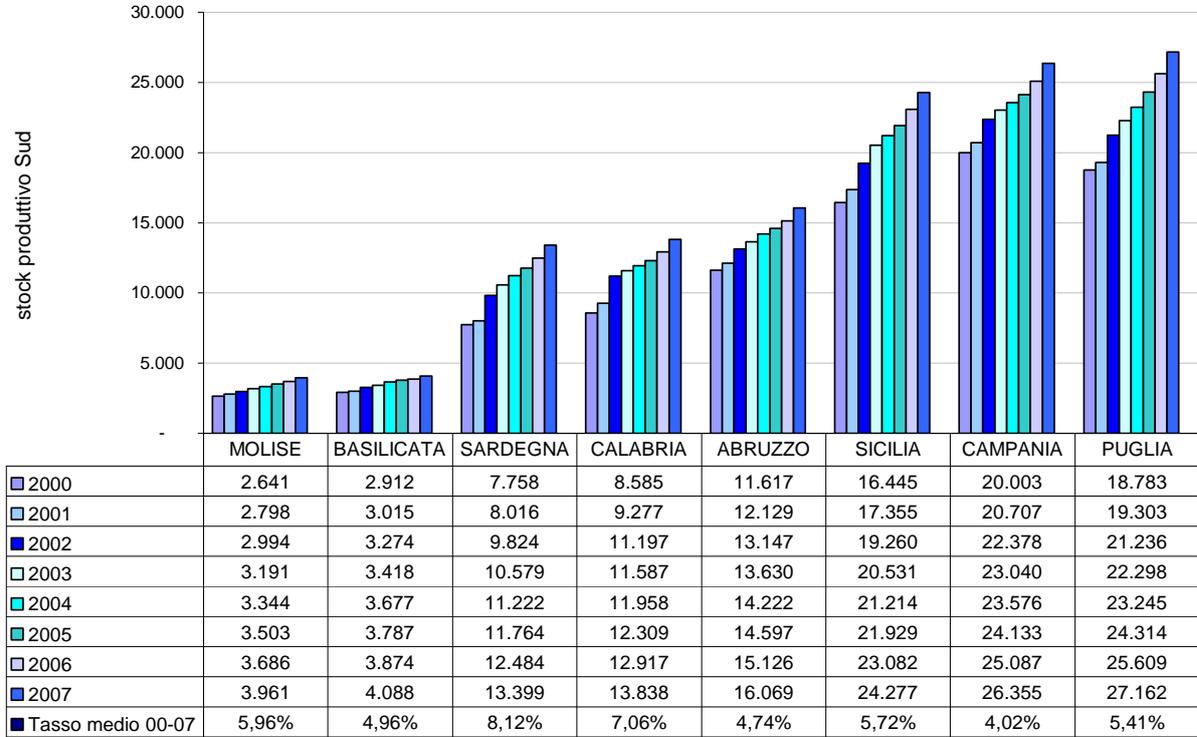
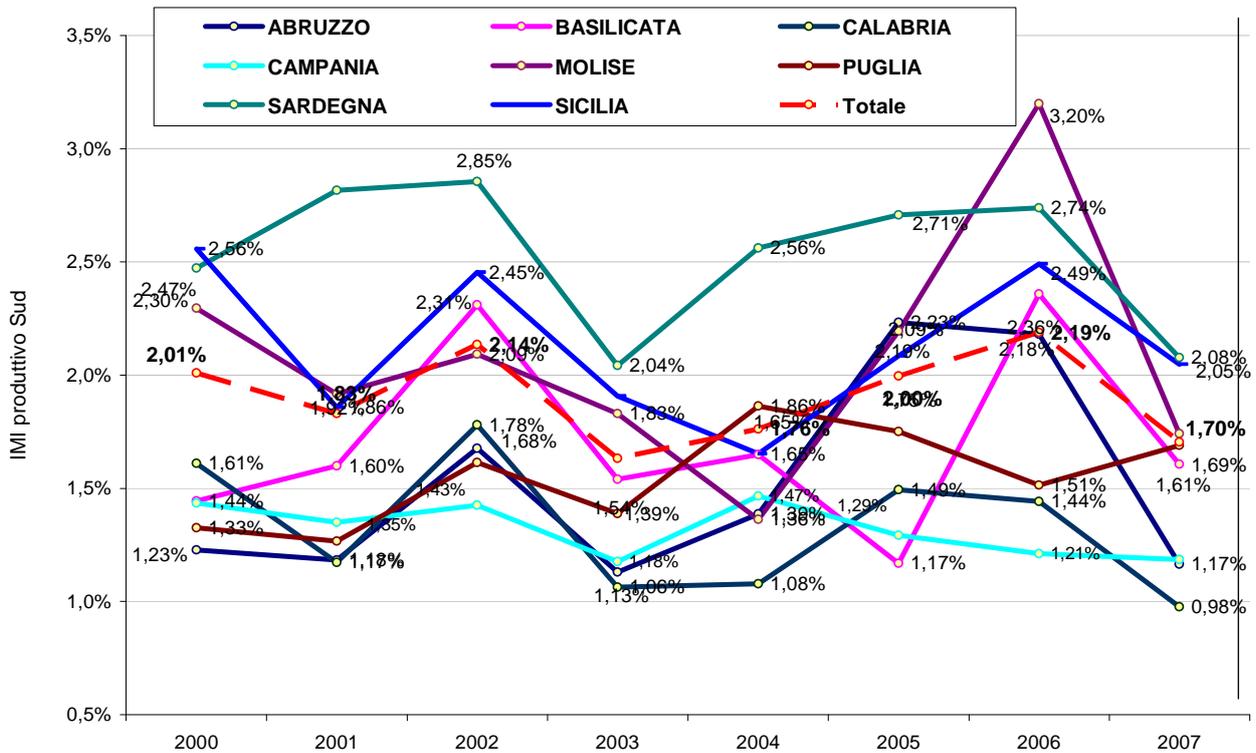


Figura 2.108: IMI settore Produttivo 2000-07 regioni del Sud + totale





L'incremento consistente dello *stock* e la diminuzione del NTN nel 2007 ha comportato una riduzione dell'IMI in tutte le regioni del Sud (vedere Figura 2.108).

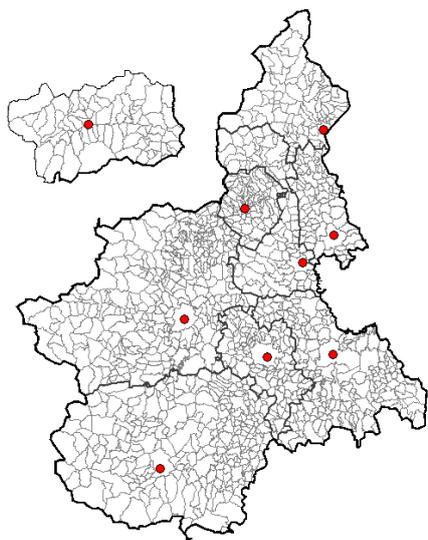
L'IMI delle regioni del Sud rimane sempre molto inferiore rispetto a quello del Nord, il minimo si ha nella Calabria, addirittura inferiore ad 1, ed il massimo, testimone di una maggiore vivacità di questo settore, si ottiene in Sardegna, 2,08%, molto lontano, comunque dai valori del Nord, superiori mediamente al 3,3%.



3. Schede regionali



3.1 Piemonte e Val d'Aosta



Il settore residenziale in Piemonte registra un calo contenuto delle transazioni, mentre la Val d'Aosta registra un crollo che arriva quasi al 10%.

Il tasso tendenziale annuo dei valori registra nelle due regioni un trend molto simile che in Piemonte è trainato verso l'alto dalla provincia di Vercelli (+11,2%) seguita da Torino (+8,1%) e Novara (+7,4%), tuttavia anche la provincia di Aosta registra un buon trend (+6%). Per i capoluoghi, risalta l'alto incremento di Torino (+12%) e di Verbania (+11,4%).

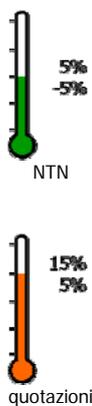
In Piemonte il settore produttivo e terziario risultano in crescita (rispettivamente +5% e +1,5%), al contrario il settore commerciale registra una contrazione del 3,6% che raggiunge il -10% nel resto della provincia, mentre nei capoluoghi si registra un incremento del 4,9%.

In Val d'Aosta il settore commerciale registra una notevole crescita (+35,5%), anche gli altri due settori risultano in crescita (terziario +12,9% produttivo +16,7%), per il settore produttivo tuttavia il numero di transazioni limitato (complessivamente 21,3 NTN) genera alte variazioni percentuali.

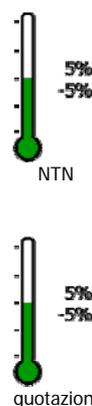
L'IMI del Piemonte rapportato a quello nazionale colloca tre dei quattro settori al di sopra della media, mentre il settore terziario si attesta al di sotto, la Valle d'Aosta al contrario si colloca su tutti e 4 i settori al di sotto della media nazionale.

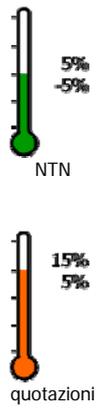
settore RESIDENZIALE

Capoluogo	NTN	var. %	tasso medio	IMI	tasso tendenziale
	2007	NTN 2006/07	NTN 2000/07	2007	valori II 2006/II 2007
ALESSANDRIA	1.463,9	-2,8%	2,6%	2,9%	2,9%
ASTI	1.139,7	-6,0%	0,9%	2,9%	1,1%
BIELLA	810,3	-6,4%	-0,1%	2,9%	-1,3%
CUNEO	621,8	-3,4%	-1,9%	2,1%	-2,3%
NOVARA	1.566,7	-3,2%	-0,7%	2,9%	8,2%
TORINO	16.020,5	-4,3%	-0,9%	3,2%	12,0%
VERBANIA	491,2	5,6%	-2,1%	2,7%	11,4%
VERCELLI	672,4	-12,0%	-0,4%	2,5%	7,7%
TOTALE	22.786,6	-4,3%	-0,6%	3,1%	10,1%
AOSTA	393,0	-4,8%	-0,6%	2,0%	2,7%



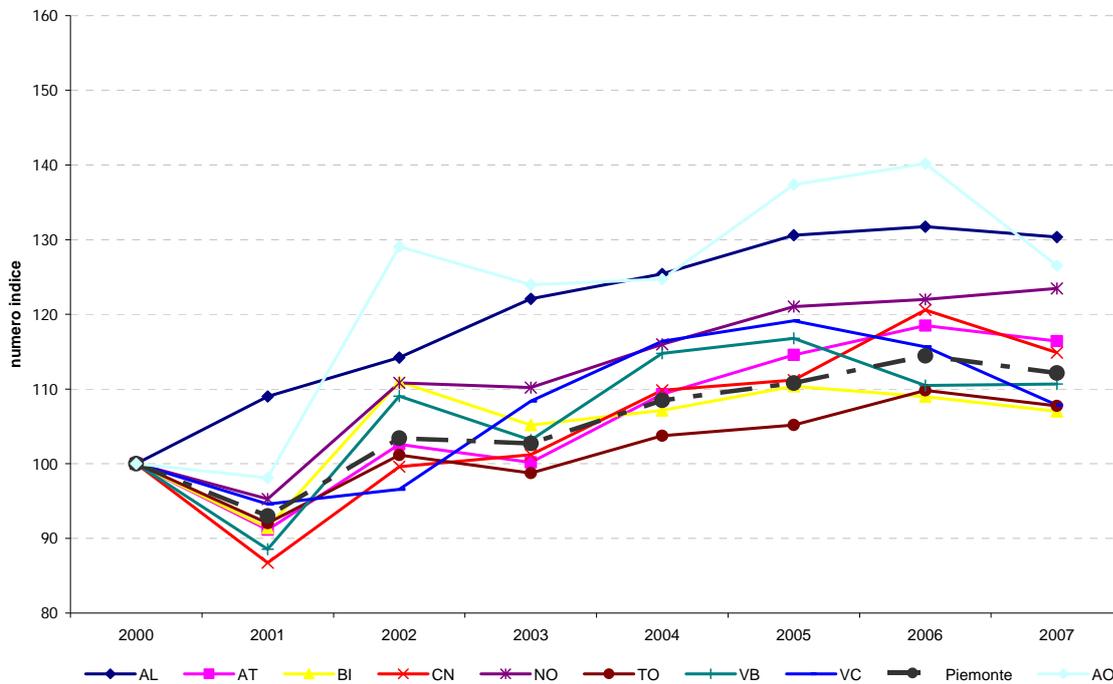
Resto Provincia	NTN	var. %	tasso medio	IMI	tasso tendenziale
	2007	NTN 2006/07	NTN 2000/07	2007	valori II 2006/II 2007
ALESSANDRIA	5.523,4	-0,6%	4,2%	2,5%	2,4%
ASTI	2.055,9	0,8%	2,9%	2,4%	1,7%
BIELLA	1.954,7	0,2%	1,5%	2,1%	-0,2%
CUNEO	7.940,8	-4,9%	2,4%	2,4%	1,0%
NOVARA	4.528,6	2,8%	4,7%	3,0%	7,1%
TORINO	22.648,2	-0,1%	2,7%	3,0%	4,5%
VERBANIA	2.078,9	-1,0%	2,5%	1,9%	3,3%
VERCELLI	1.809,0	-4,6%	1,7%	2,0%	12,6%
TOTALE	48.539,6	-0,9%	2,9%	2,6%	3,9%
AOSTA	1.873,5	-10,7%	4,4%	1,9%	6,5%





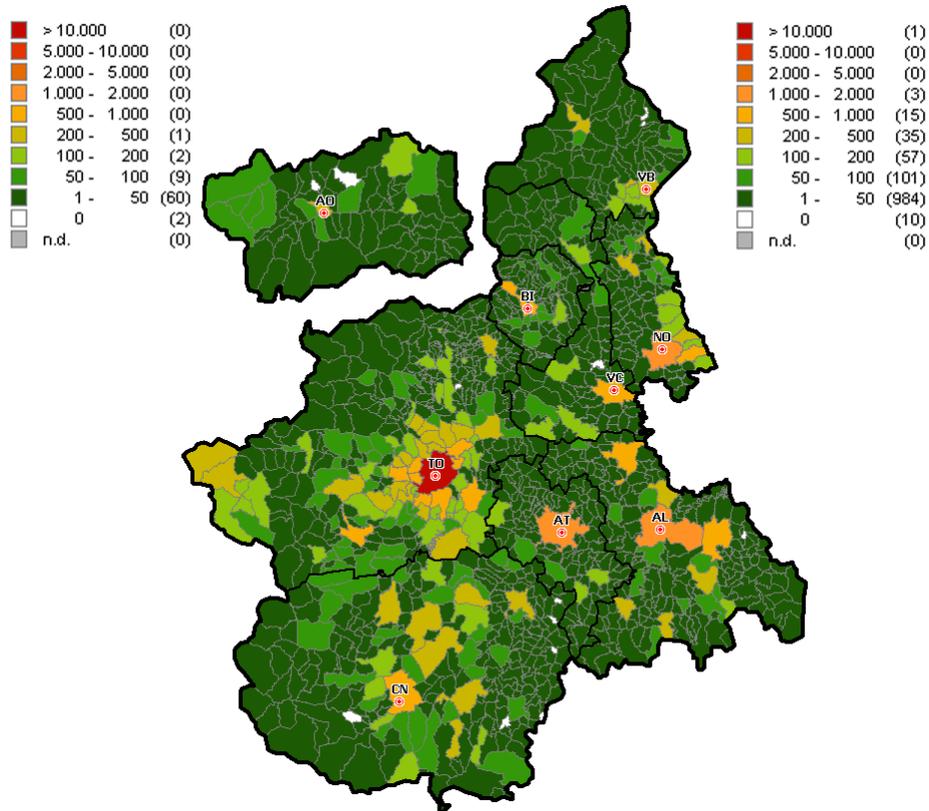
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
ALESSANDRIA	6.987,3	-1,1%	3,9%	2,6%	2,5%
ASTI	3.195,6	-1,8%	2,2%	2,6%	1,3%
BIELLA	2.765,1	-1,8%	1,0%	2,3%	-0,7%
CUNEO	8.562,6	-4,7%	2,0%	2,3%	0,6%
NOVARA	6.095,3	1,2%	3,1%	3,0%	7,4%
TORINO	38.668,7	-1,9%	1,1%	3,1%	8,1%
VERBANIA	2.570,1	0,2%	1,5%	2,0%	4,6%
VERCELLI	2.481,5	-6,8%	1,1%	2,1%	11,2%
TOTALE	71.326,2	-2,0%	1,7%	2,8%	6,2%
AOSTA	2.266,5	-9,7%	3,4%	1,9%	6,0%

Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

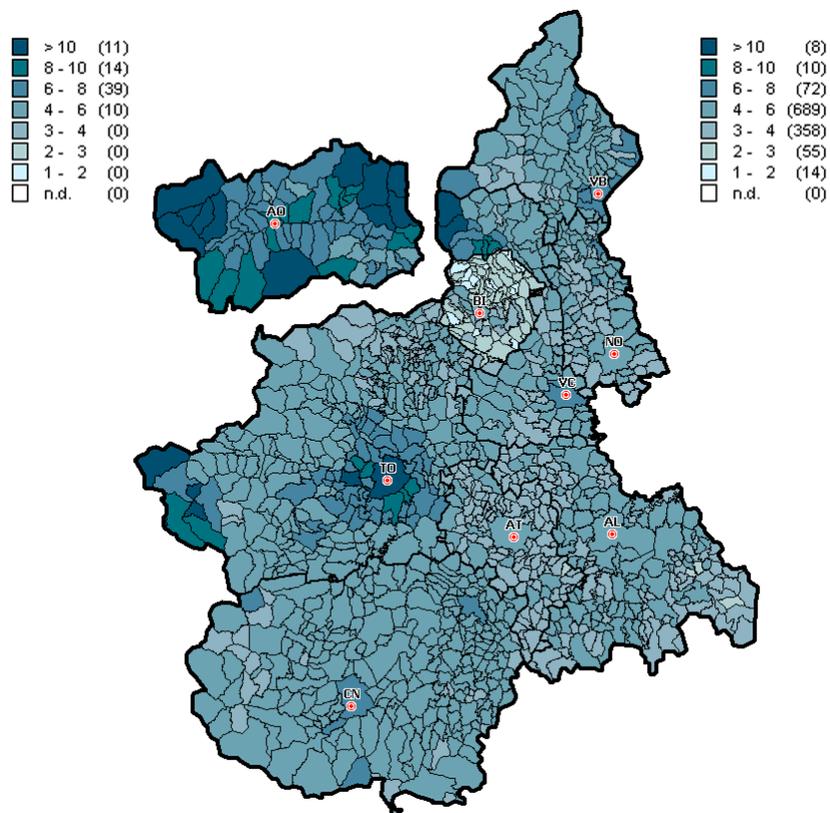




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

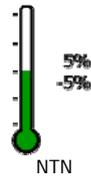


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale

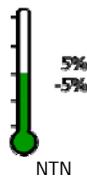




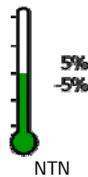
settore TERZIARIO



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ALESSANDRIA	32,0	-25,6%	3,9%	3,0%
ASTI	38,0	46,3%	13,2%	3,7%
BIELLA	45,0	-48,4%	-1,0%	3,3%
CUNEO	30,0	122,2%	13,3%	6,0%
NOVARA	41,5	-37,8%	-7,4%	2,3%
TORINO	347,0	15,8%	5,6%	3,6%
VERBANIA	15,0	-21,4%	2,6%	3,1%
VERCELLI	17,0	-32,2%	2,8%	2,4%
TOTALE	565,5	-3,6%	3,8%	3,4%
AOSTA	7,6	-44,2%	-12,2%	0,9%



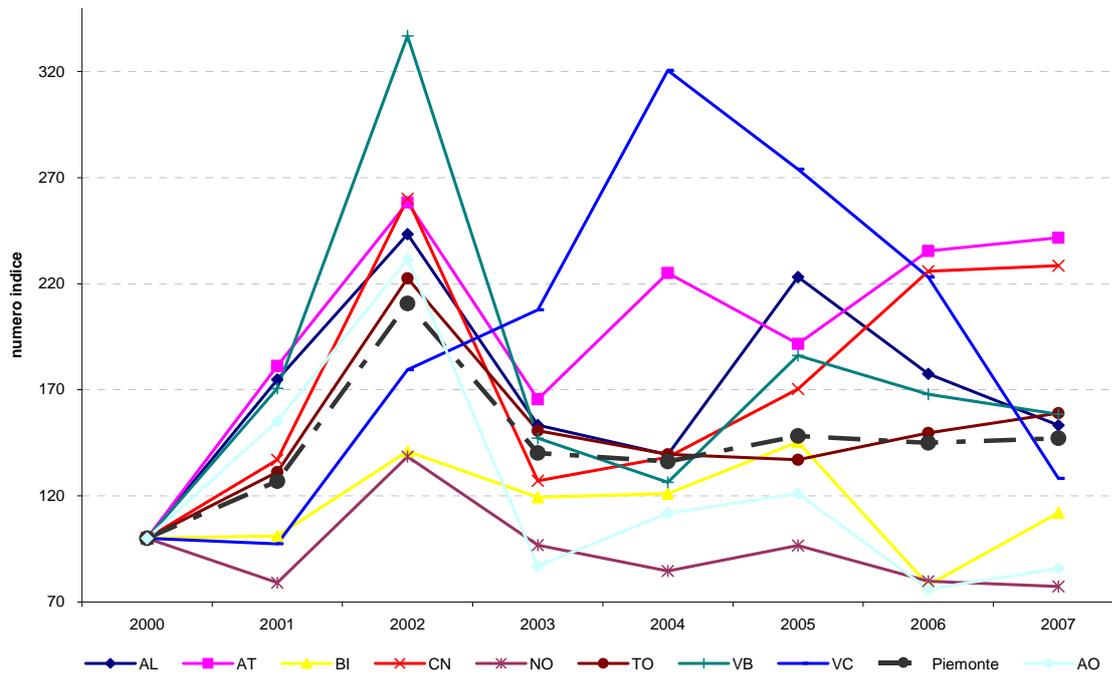
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ALESSANDRIA	71,6	-0,6%	7,5%	2,6%
ASTI	20,0	17,6%	14,0%	2,6%
BIELLA	17,0	131,9%	13,1%	3,1%
CUNEO	62,5	-12,5%	12,2%	3,5%
NOVARA	50,5	-1,0%	0,7%	2,5%
TORINO	237,2	15,1%	8,9%	3,3%
VERBANIA	27,0	-19,4%	9,8%	2,5%
VERCELLI	8,0	-59,0%	5,5%	1,0%
TOTALE	493,9	3,3%	8,2%	2,9%
AOSTA	25,0	64,3%	4,0%	2,8%



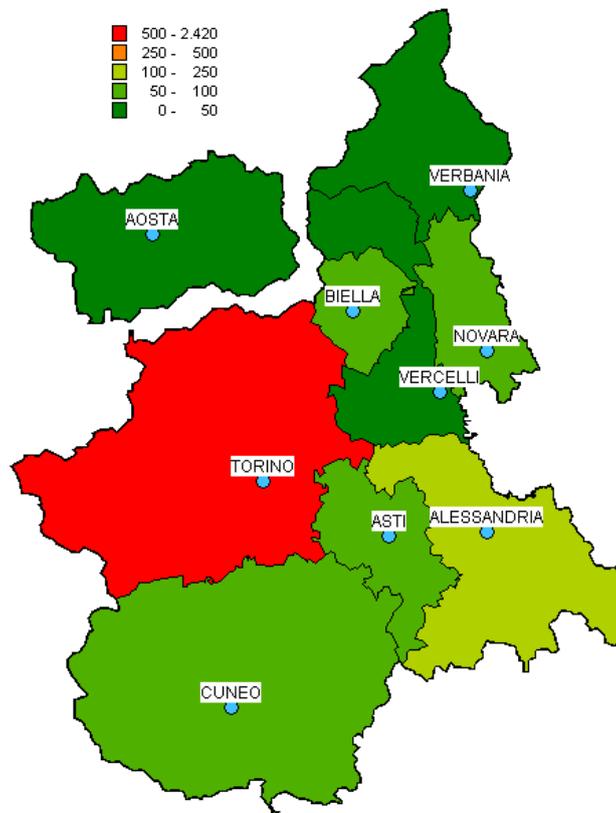
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ALESSANDRIA	103,6	-13,7%	6,3%	2,7%
ASTI	58,0	2,7%	13,4%	3,2%
BIELLA	62,0	43,7%	1,6%	3,2%
CUNEO	92,5	1,1%	12,5%	4,1%
NOVARA	92,0	-3,2%	-3,6%	2,4%
TORINO	584,2	6,3%	6,8%	3,5%
VERBANIA	42,0	-5,6%	6,8%	2,7%
VERCELLI	25,0	-42,5%	3,6%	1,6%
TOTALE	1.059,4	1,5%	5,7%	3,2%
AOSTA	32,6	12,9%	-2,2%	1,9%



**Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

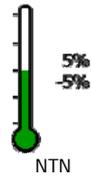


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario**

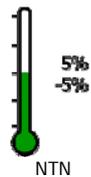




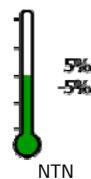
settore COMMERCIALE



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ALESSANDRIA	76,2	-25,4%	-4,4%	1,8%
ASTI	84,8	13,8%	-0,9%	2,3%
BIELLA	81,7	2,1%	-0,7%	3,0%
CUNEO	30,4	-28,6%	-3,8%	1,1%
NOVARA	102,7	-1,3%	-1,5%	2,7%
TORINO	1.277,8	10,1%	1,8%	3,0%
VERBANIA	31,5	-17,0%	-5,7%	1,9%
VERCELLI	63,0	-3,1%	-0,7%	2,8%
TOTALE	1.748,1	4,9%	0,8%	2,8%
AOSTA	33,0	53,5%	0,8%	1,7%



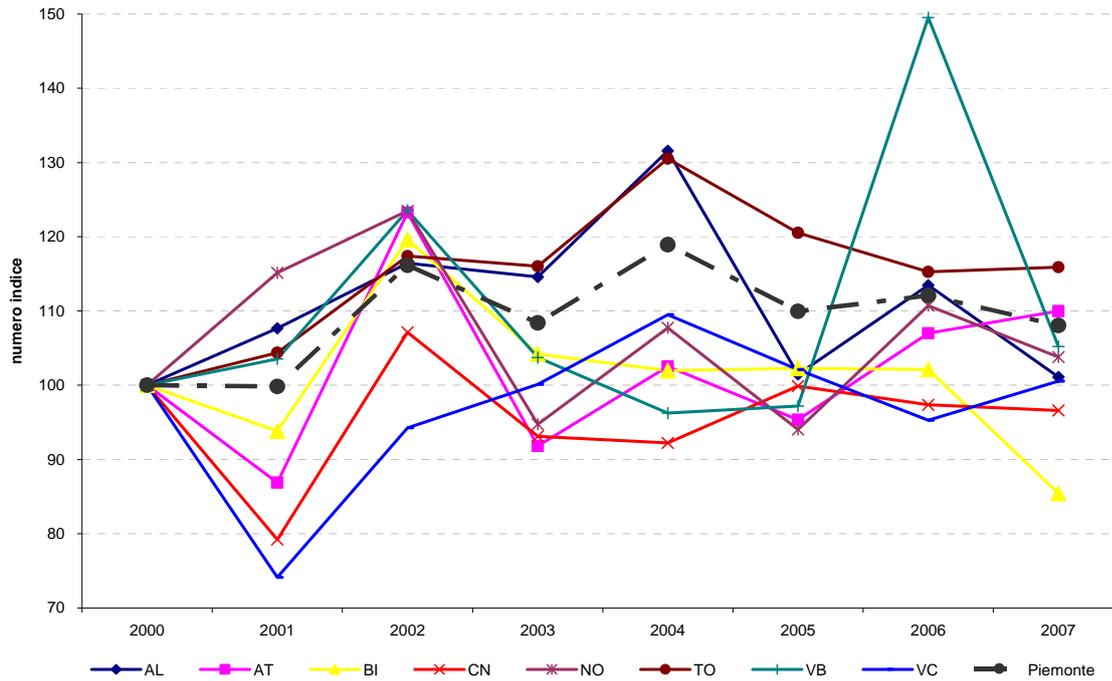
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ALESSANDRIA	294,1	-6,1%	0,5%	1,8%
ASTI	93,6	-5,5%	2,2%	1,5%
BIELLA	77,7	-29,7%	-3,7%	1,2%
CUNEO	380,3	2,4%	-0,2%	1,5%
NOVARA	206,4	-8,5%	1,3%	1,8%
TORINO	828,6	-11,3%	1,8%	1,9%
VERBANIA	135,1	-32,0%	2,1%	1,9%
VERCELLI	105,9	11,4%	0,4%	1,6%
TOTALE	2.121,5	-9,6%	1,1%	1,7%
AOSTA	82,2	29,4%	3,0%	1,5%



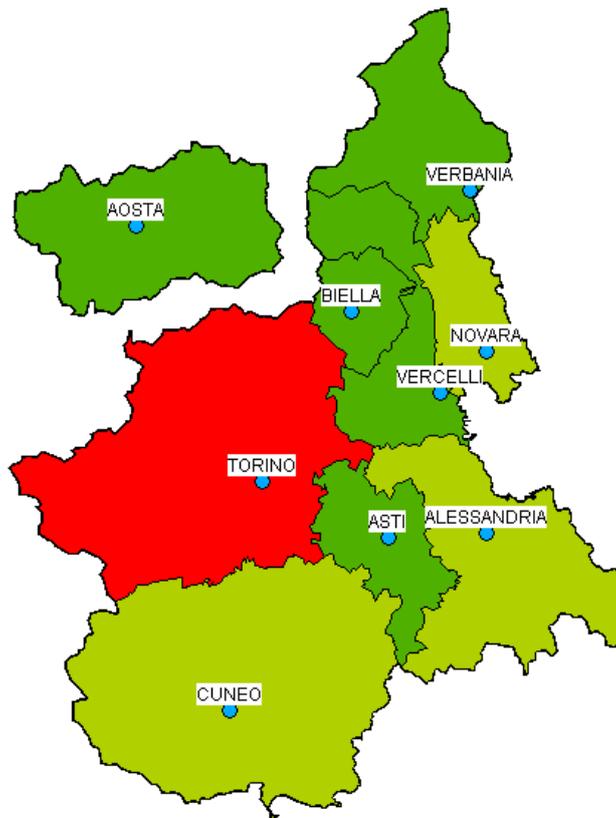
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ALESSANDRIA	370,3	-10,9%	-0,1%	1,8%
ASTI	178,4	2,8%	1,2%	1,8%
BIELLA	159,4	-16,3%	-2,2%	1,7%
CUNEO	410,6	-0,8%	-0,5%	1,5%
NOVARA	309,1	-6,2%	0,3%	2,0%
TORINO	2.106,4	0,6%	1,9%	2,4%
VERBANIA	166,6	-29,6%	0,6%	1,9%
VERCELLI	168,9	5,5%	0,0%	1,9%
TOTALE	3.869,6	-3,6%	1,0%	2,1%
AOSTA	115,2	35,5%	2,8%	1,6%



**Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

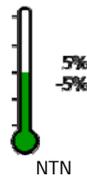


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale**

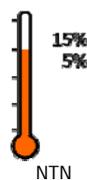




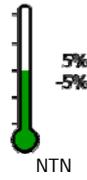
settore **PRODUTTIVO**



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ALESSANDRIA	18,5	-33,9%	-7,1%	2,0%
ASTI	24,0	55,0%	-3,6%	2,9%
BIELLA	33,0	46,8%	-2,3%	5,3%
CUNEO	7,0	75,0%	0,4%	1,6%
NOVARA	20,5	57,7%	-3,7%	2,8%
TORINO	188,7	-1,9%	5,9%	3,4%
VERBANIA	23,0	-52,1%	-2,3%	4,8%
VERCELLI	19,0	72,7%	-8,9%	4,2%
TOTALE	333,7	-0,2%	2,8%	3,3%
AOSTA	2,0	94,2%	-202,7%	1,3%



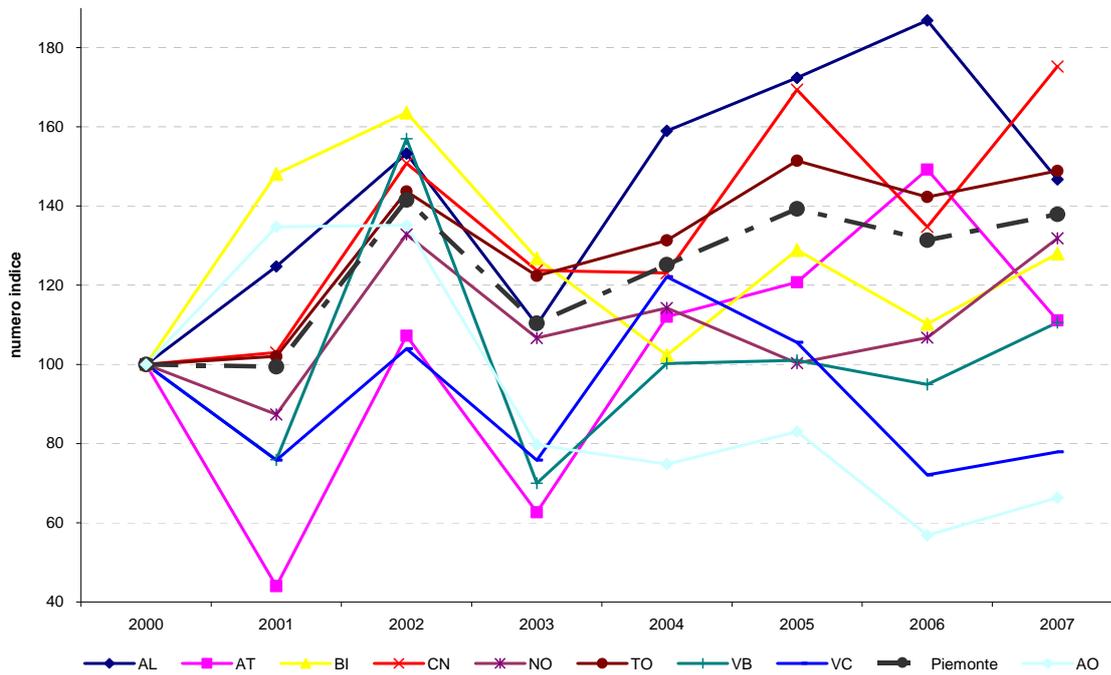
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ALESSANDRIA	136,8	-19,4%	5,3%	2,2%
ASTI	52,7	-39,8%	-1,9%	1,8%
BIELLA	98,5	8,5%	4,6%	2,9%
CUNEO	175,6	28,8%	8,7%	2,3%
NOVARA	165,3	20,3%	5,1%	3,2%
TORINO	725,8	6,5%	5,7%	3,5%
VERBANIA	69,1	122,3%	1,1%	3,1%
VERCELLI	53,0	-4,7%	-4,9%	2,0%
TOTALE	1.476,7	6,2%	4,8%	2,9%
AOSTA	19,3	12,1%	-5,1%	1,3%



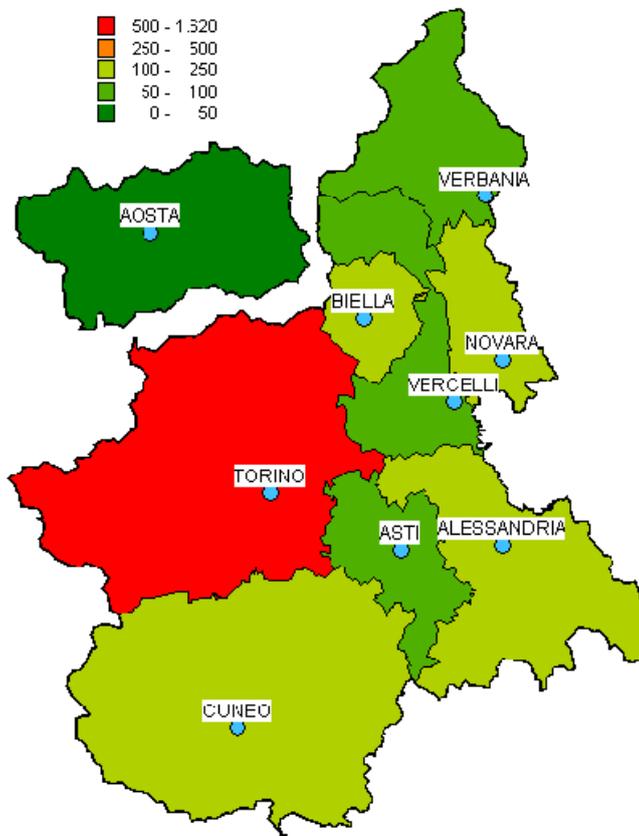
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ALESSANDRIA	155,3	-21,5%	4,1%	2,2%
ASTI	76,7	-25,5%	-1,6%	2,1%
BIELLA	131,5	16,1%	2,7%	3,3%
CUNEO	182,6	30,1%	8,3%	2,3%
NOVARA	185,8	23,5%	4,0%	3,2%
TORINO	914,5	4,6%	5,8%	3,5%
VERBANIA	92,1	16,5%	0,1%	3,4%
VERCELLI	72,0	8,0%	-5,6%	2,4%
TOTALE	1.810,3	5,0%	4,5%	3,0%
AOSTA	21,3	16,7%	-5,8%	1,3%



**Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

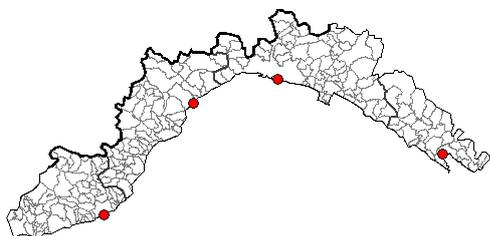


**Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo**





3.2 Liguria

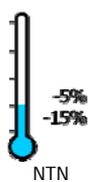


Compravendite in calo e prezzi in aumento per quanto riguarda il settore residenziale. Per quanto riguarda il tasso tendenziale annuo dei valori l'aumento medio è del 5%, ma il dato risente del notevole incremento della provincia di La Spezia (+11,5%) in primis ed in parte della provincia di Imperia +6,3% (trainata dal capoluogo +14,1%).

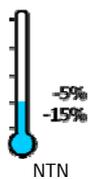
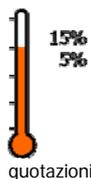
Nel Settore terziario si registra un calo a livello regionale del 3%, che è influenzato negativamente dai capoluoghi (-8,8%), mentre il settore commerciale e produttivo, registrano il primo una sostanziale stabilità ed il secondo incrementa di circa il 15% le transazioni del 2006, bisogna però sottolineare l'aumento consistente nelle città capoluogo (+35,8%).

L'IMI dei vari settori rapportato all'intero territorio nazionale, conferma i settori terziario e produttivo al di sopra dell'IMI nazionale mentre il settore residenziale ed il commerciale si attestano poco al di sotto della media nazionale.

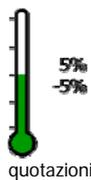
settore RESIDENZIALE

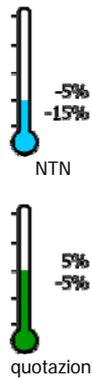


Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
GENOVA	7.859,7	-10,3%	-2,3%	2,4%	6,2%
IMPERIA	485,9	-17,7%	1,8%	1,8%	14,1%
LA SPEZIA	1.300,4	-6,6%	0,2%	2,5%	9,9%
SAVONA	784,4	-2,3%	-1,1%	2,3%	5,9%
TOTALE	10.430,4	-9,6%	-1,8%	2,4%	6,9%



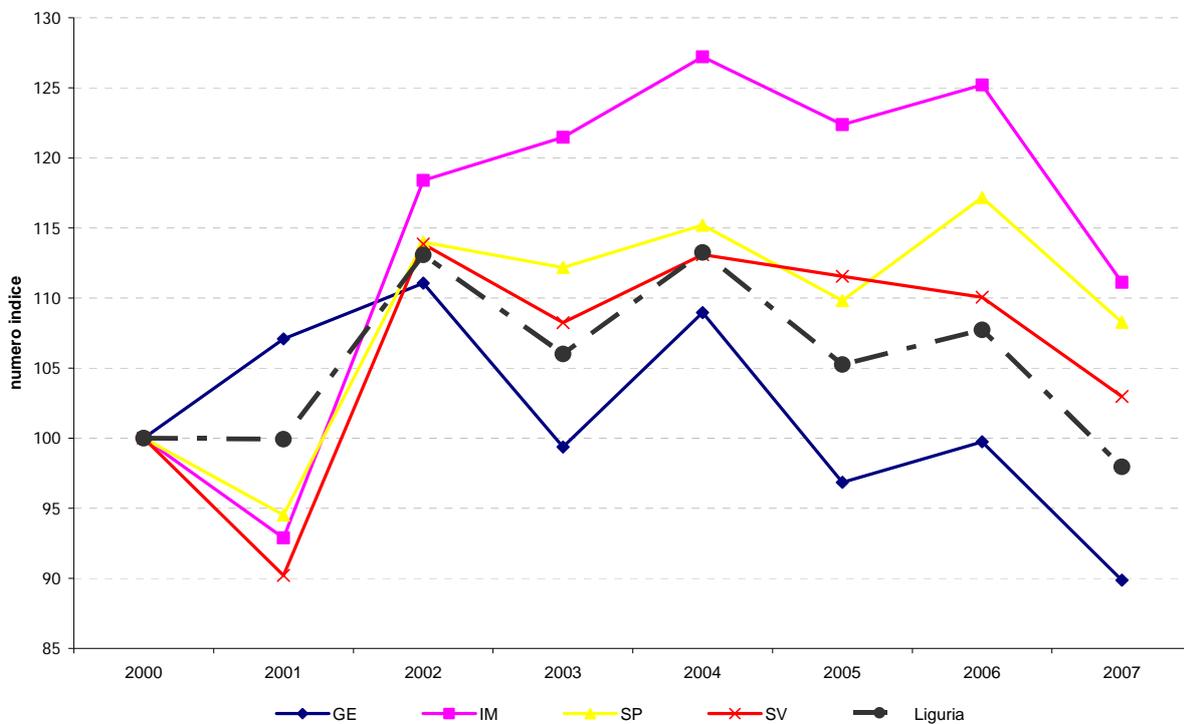
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
GENOVA	4.138,9	-9,2%	0,1%	1,9%	0,4%
IMPERIA	3.685,1	-10,3%	1,5%	2,3%	5,0%
LA SPEZIA	1.954,6	-8,2%	1,8%	2,2%	12,3%
SAVONA	4.807,7	-7,1%	0,7%	2,3%	4,6%
TOTALE	14.586,3	-8,7%	0,9%	2,2%	3,9%





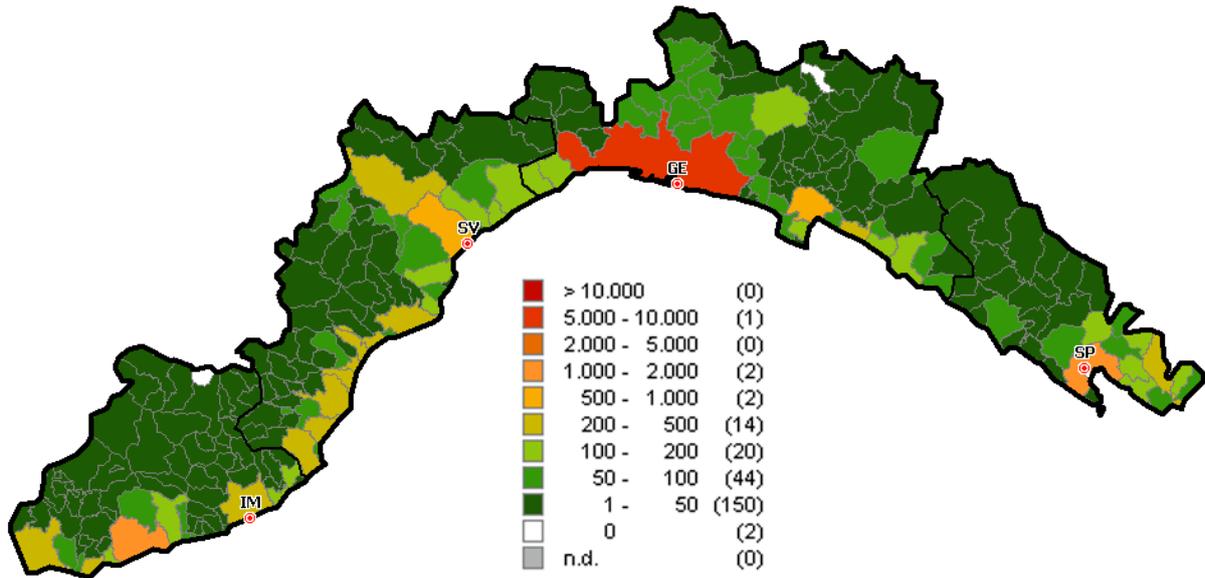
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
GENOVA	11.998,6	-9,9%	-1,5%	2,2%	3,8%
IMPERIA	4.171,0	-11,2%	1,5%	2,2%	6,3%
LA SPEZIA	3.254,9	-7,6%	1,1%	2,3%	11,5%
SAVONA	5.592,1	-6,4%	0,4%	2,3%	4,8%
TOTALE	25.016,6	-9,1%	-0,3%	2,3%	5,0%

Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

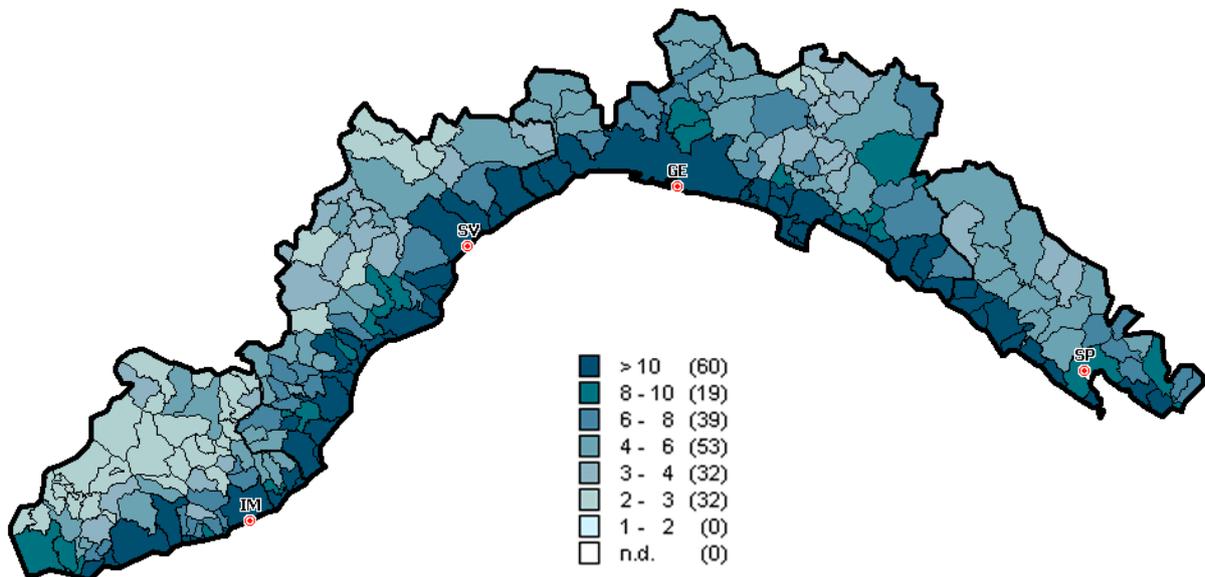




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

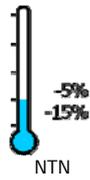


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale

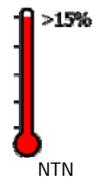




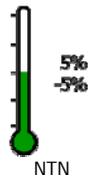
settore TERZIARIO



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
GENOVA	375,3	-12,4%	7,1%	4,8%
IMPERIA	15,0	-6,3%	11,5%	3,7%
LA SPEZIA	44,0	16,5%	3,5%	3,1%
SAVONA	27,0	14,1%	4,4%	4,1%
TOTALE	461,3	-8,8%	6,7%	4,5%



Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
GENOVA	24,6	29,5%	7,3%	3,4%
IMPERIA	25,0	19,0%	-0,9%	2,9%
LA SPEZIA	15,5	6,9%	-3,7%	2,4%
SAVONA	41,0	70,8%	18,9%	8,3%
TOTALE	106,1	35,1%	5,3%	3,9%



Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
GENOVA	399,9	-10,6%	7,1%	4,7%
IMPERIA	40,0	8,1%	2,5%	3,2%
LA SPEZIA	59,5	13,8%	1,2%	2,9%
SAVONA	68,0	42,6%	11,3%	5,9%
TOTALE	567,4	-2,9%	6,4%	4,4%

Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



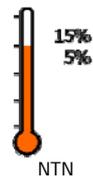


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario

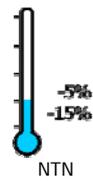




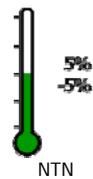
settore COMMERCIALE



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
GENOVA	736,4	2,3%	3,3%	2,7%
IMPERIA	27,3	87,9%	1,9%	1,4%
LA SPEZIA	117,9	20,9%	-0,1%	2,3%
SAVONA	66,0	1,0%	5,1%	1,9%
TOTALE	947,4	5,6%	3,1%	2,5%

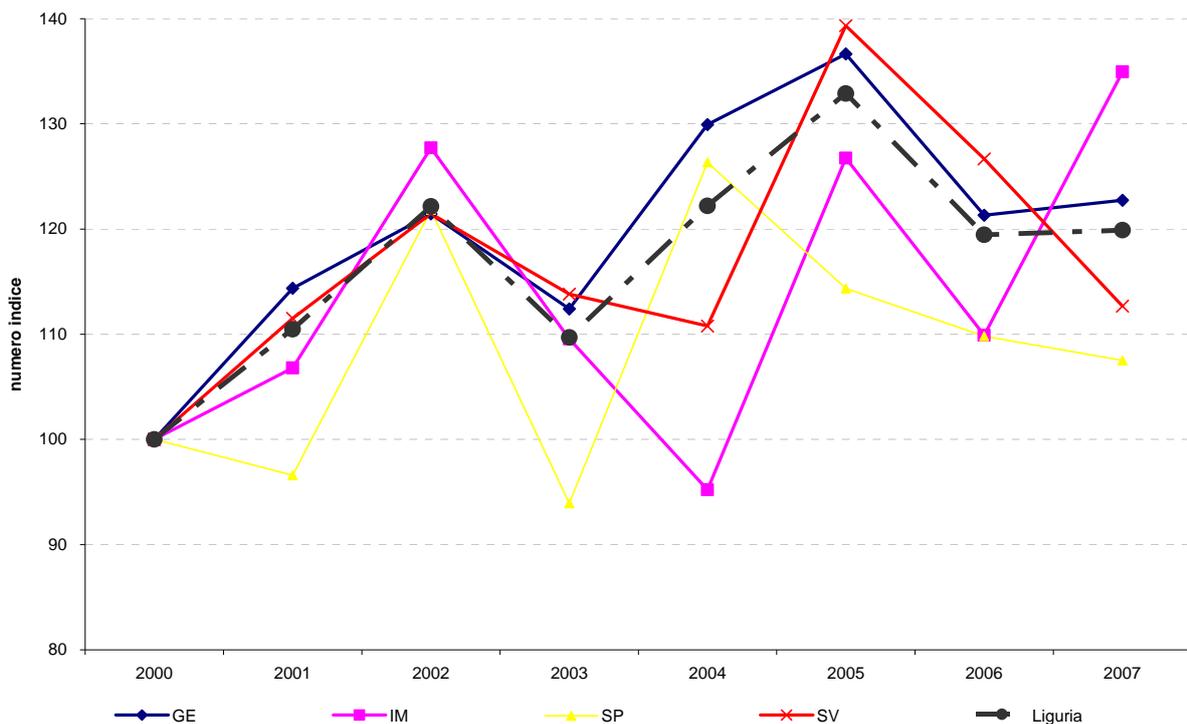


Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
GENOVA	165,2	-3,7%	-0,5%	1,2%
IMPERIA	155,2	15,8%	4,4%	1,6%
LA SPEZIA	85,7	-22,4%	0,1%	1,4%
SAVONA	210,2	-14,2%	0,8%	1,6%
TOTALE	616,3	-6,8%	1,5%	1,4%



Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
GENOVA	901,6	1,2%	2,7%	2,2%
IMPERIA	182,4	22,8%	4,0%	1,6%
LA SPEZIA	203,6	-2,1%	0,1%	1,8%
SAVONA	276,1	-11,0%	1,7%	1,7%
TOTALE	1.563,7	0,4%	2,5%	1,9%

Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



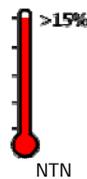


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale

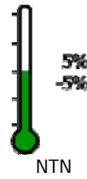




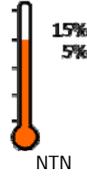
settore **PRODUTTIVO**



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
GENOVA	155,7	38,4%	3,0%	5,2%
IMPERIA	4,7	57,0%	-8,5%	1,9%
LA SPEZIA	33,0	20,0%	5,3%	4,8%
SAVONA	12,4	44,7%	-12,0%	4,1%
TOTALE	205,8	35,8%	2,7%	4,9%

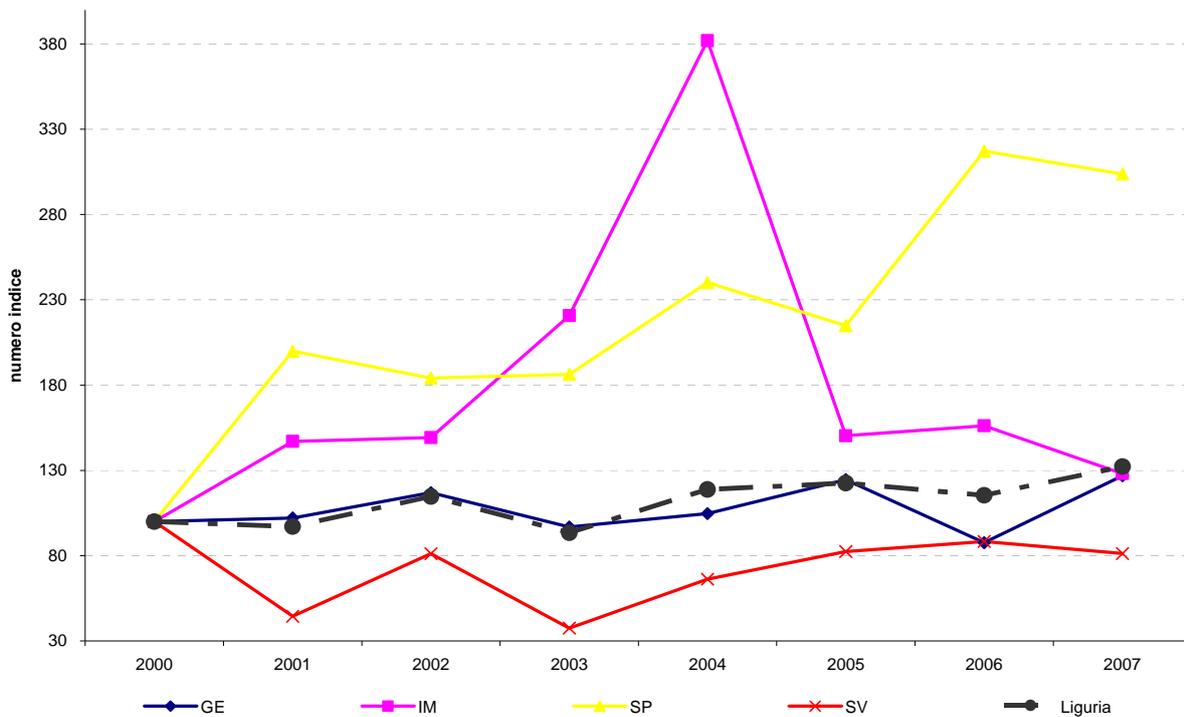


Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
GENOVA	91,0	57,6%	-1,0%	3,2%
IMPERIA	13,4	-29,8%	4,0%	0,9%
LA SPEZIA	83,5	-11,3%	20,6%	4,5%
SAVONA	75,0	-13,2%	-5,4%	3,3%
TOTALE	262,8	2,1%	3,1%	3,1%



Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
GENOVA	246,7	44,9%	3,4%	4,2%
IMPERIA	18,1	-18,0%	0,7%	1,1%
LA SPEZIA	116,5	-4,2%	16,3%	4,6%
SAVONA	87,4	-8,0%	-5,8%	3,4%
TOTALE	468,7	14,6%	3,4%	3,7%

Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



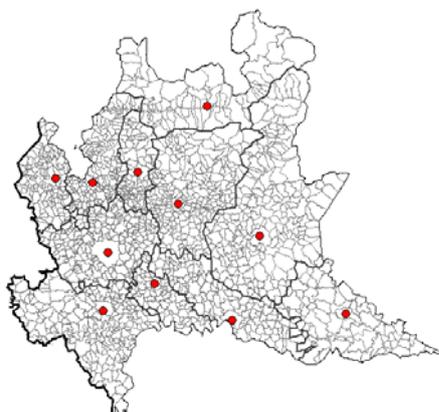


Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo





3.3 Lombardia



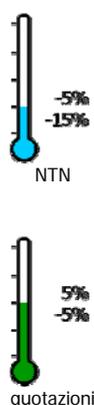
Compravendite in calo per tutti i settori nel 2007.

Per il settore residenziale si segnalano la province di Lecco che risulta in controtendenza (+7,1%) nonostante il capoluogo registri una variazione negativa nel NTN. Sempre a livello capoluogo è da sottolineare l'ottimo incremento di compravendite a Lodi dove si registra una crescita del 25,2%. Per il tasso tendenziale dei valori, a fronte di una crescita media del 2,3%, è da notare il picco di crescita nel resto della provincia di Pavia (+19,2%) in controtendenza al relativo capoluogo dove si registra un calo dei valori del 4,3%. Si evidenzia inoltre a Como città un decremento del 12,7%.

Nel settore terziario il calo di compravendite (-10,4%) è attenuato notevolmente dagli andamenti in crescita delle province di Pavia (+20,6%) e Varese (+14,9%). A livello capoluogo Mantova registra un'impennata del +38%. Il calo del settore commerciale (-5,7%) si può assegnare esclusivamente ai capoluoghi (-16,9%) in quanto nel resto provincia si registra mediamente una sostanziale stabilità. La città di Milano perde il 22,7%, mentre Como registra un rialzo delle compravendite (+34,3%) così come il resto della provincia di Lodi (+36,6%).

Nel settore produttivo nonostante la diminuzione del 2,5% del NTN a livello provinciale, si registrano aumenti per circa il 3,8% per quanto riguarda i capoluoghi, tuttavia viene riconfermato l'enorme divario nel settore produttivo tra capoluoghi (398 NTN nel 2007) ed il resto provincia (4.507 NTN) dove questo settore è generalmente molto più sviluppato.

settore RESIDENZIALE



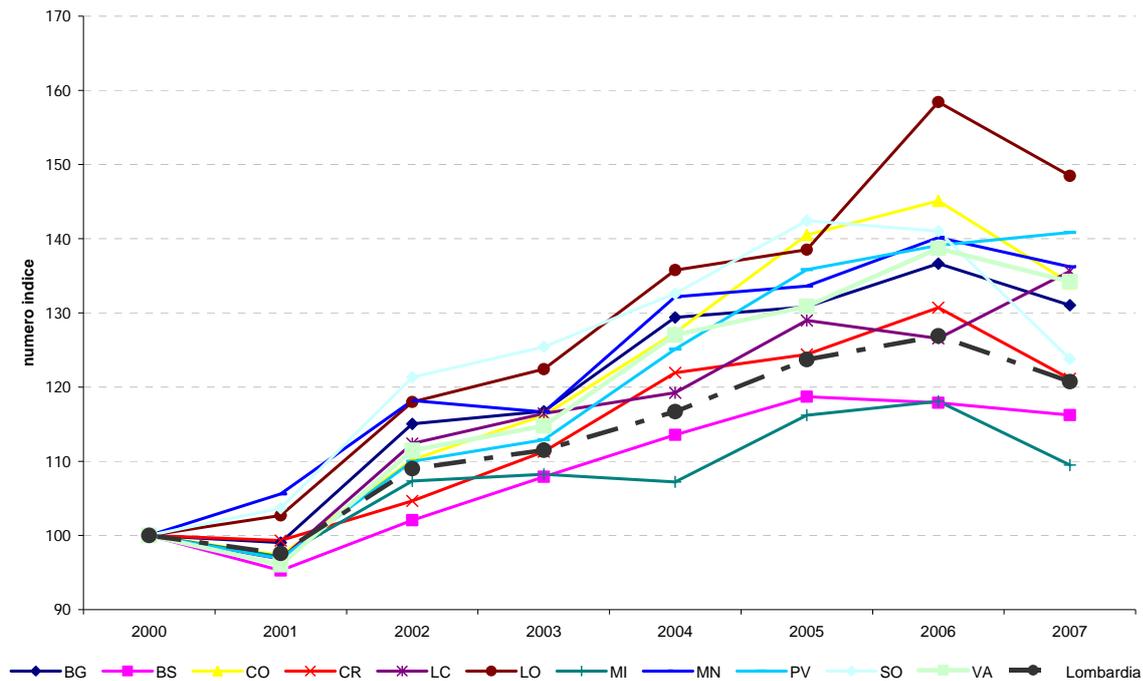
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
BERGAMO	1.800,3	-12,1%	-0,7%	2,8%	0,0%
BRESCIA	2.950,2	14,0%	-1,8%	2,9%	0,3%
COMO	1.400,0	-3,3%	1,3%	3,1%	-12,7%
CREMONA	978,4	-19,2%	-2,9%	2,5%	-3,2%
LECCO	639,9	-10,3%	0,0%	2,6%	4,4%
LODI	895,6	25,2%	5,4%	3,8%	6,5%
MANTOVA	888,6	-13,5%	4,2%	3,1%	4,1%
MILANO	21.842,7	-11,8%	-1,8%	2,8%	1,8%
PAVIA	1.105,8	15,9%	-0,6%	2,6%	-4,3%
SONDRIO	283,2	-8,8%	0,9%	2,2%	3,0%
VARESE	1.204,4	-4,6%	0,9%	2,7%	0,9%
TOTALE	33.989,0	-8,3%	-1,2%	2,8%	0,8%



NTN quotazioni	Resto Provincia		tasso me- dio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenzia- le valori II 2006/II 2007	
	NTN 2007	var.% NTN 2006/07				
	BERGAMO	18.041,6	-3,2%	4,5%	3,6%	-0,6%
	BRESCIA	17.365,9	-3,6%	3,0%	3,2%	5,2%
	COMO	8.563,2	-8,3%	4,8%	3,1%	1,2%
	CREMONA	4.689,5	-4,4%	4,4%	3,5%	-1,5%
	LECCO	5.293,9	9,7%	5,1%	3,2%	4,1%
	LODI	3.830,9	-11,5%	5,9%	4,6%	0,8%
	MANTOVA	5.297,1	-0,8%	4,6%	3,3%	4,2%
	MILANO	47.110,7	-5,0%	3,1%	3,8%	3,6%
	PAVIA	9.427,1	-0,2%	5,9%	3,7%	19,2%
	SONDRIO	2.222,9	-12,6%	3,4%	1,5%	5,1%
	VARESE	13.959,7	-3,1%	4,6%	3,4%	-0,2%
	TOTALE	135.802,5	-4,0%	3,9%	3,5%	3,4%

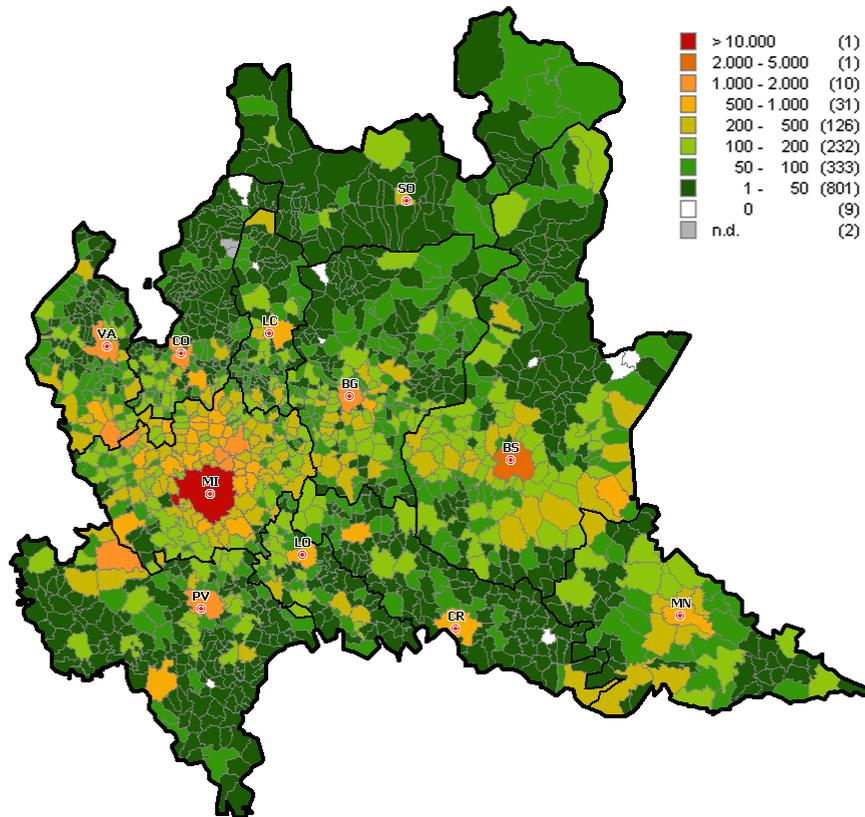
NTN quotazioni	Intera Provincia		tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007	
	NTN 2007	var.% NTN 2006/07				
	BERGAMO	19.841,9	-4,1%	3,9%	3,5%	-0,6%
	BRESCIA	20.316,1	-1,4%	2,2%	3,1%	3,9%
	COMO	9.963,1	-7,6%	4,3%	3,1%	-1,8%
	CREMONA	5.667,9	-7,3%	2,8%	3,2%	-2,2%
	LECCO	5.933,8	7,1%	4,4%	3,1%	4,2%
	LODI	4.726,5	-6,3%	5,8%	4,4%	2,3%
	MANTOVA	6.185,7	-2,8%	4,5%	3,3%	4,1%
	MILANO	68.953,4	-7,3%	1,3%	3,4%	2,4%
	PAVIA	10.532,9	1,2%	5,0%	3,6%	13,6%
	SONDRIO	2.506,1	-12,2%	3,1%	1,6%	4,9%
	VARESE	15.164,1	-3,2%	4,3%	3,3%	-0,1%
	TOTALE	169.791,5	-4,8%	2,7%	3,3%	2,2%

Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

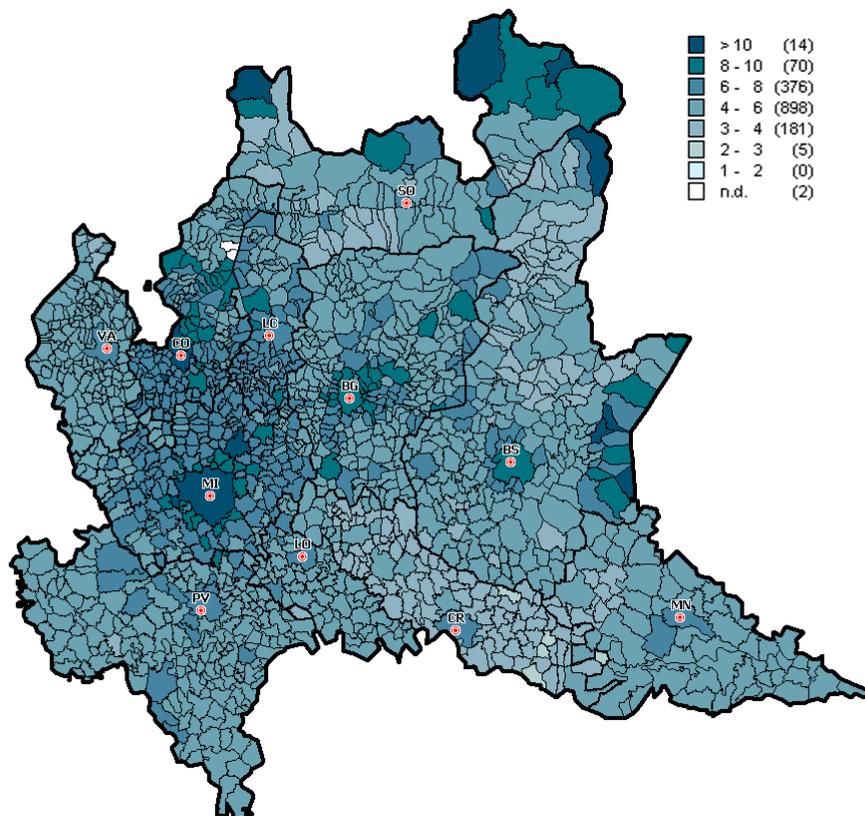




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

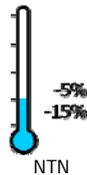


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale

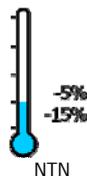




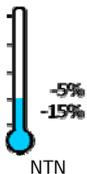
sette TERZIARIO



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso me- dio NTN 2000/07	IMI 2007
BERGAMO	164,2	5,2%	0,5%	4,1%
BRESCIA	303,3	6,1%	6,6%	6,0%
COMO	72,7	-14,9%	2,3%	3,2%
CREMONA	53,7	-3,4%	2,6%	3,5%
LECCO	42,1	10,3%	4,1%	3,8%
LODI	31,8	-3,1%	0,1%	3,3%
MANTOVA	66,0	38,0%	4,0%	3,9%
MILANO	1.361,8	-21,5%	0,5%	3,3%
PAVIA	21,5	-37,9%	-3,1%	1,6%
SONDRIO	14,0	-51,8%	-5,6%	2,1%
VARESE	88,3	31,7%	13,2%	3,9%
TOTALE	2.219,3	-13,5%	1,7%	3,6%



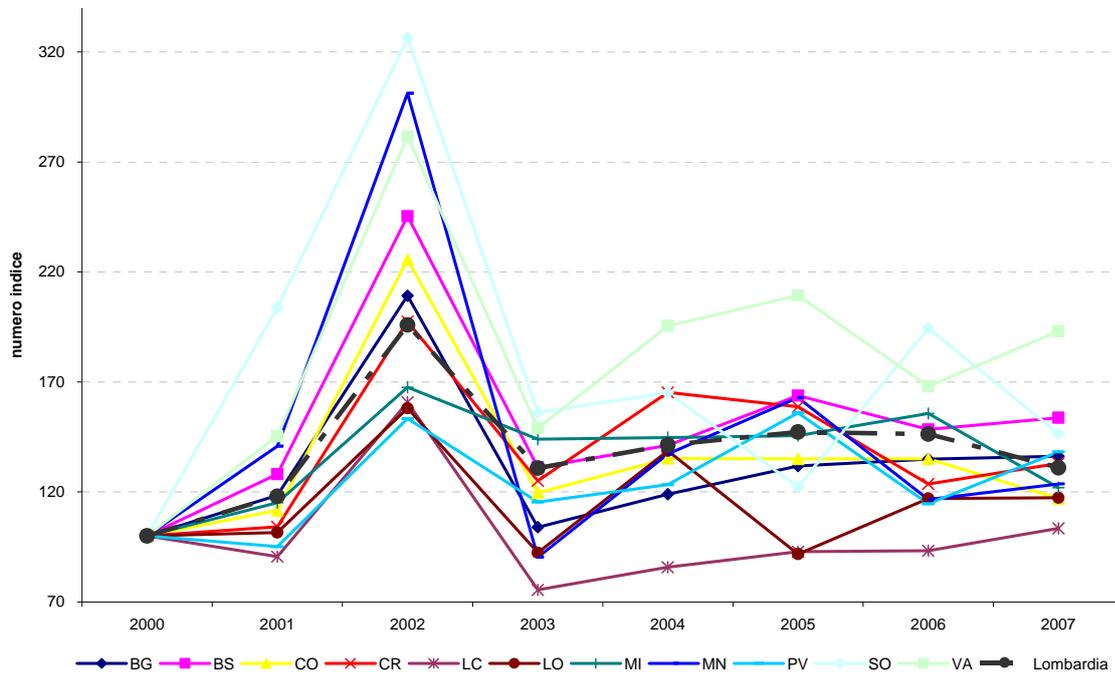
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BERGAMO	386,6	-0,8%	6,7%	5,0%
BRESCIA	447,3	1,9%	6,2%	4,4%
COMO	120,3	-12,4%	2,3%	3,0%
CREMONA	85,3	15,9%	5,2%	3,3%
LECCO	98,0	11,3%	-0,8%	4,4%
LODI	52,7	2,4%	3,8%	4,7%
MANTOVA	90,2	-9,4%	2,4%	2,7%
MILANO	1.049,3	-21,9%	6,8%	4,2%
PAVIA	111,2	47,3%	7,0%	4,2%
SONDRIO	27,7	5,3%	20,5%	2,4%
VARESE	267,9	10,3%	8,9%	3,5%
TOTALE	2.736,4	-7,8%	6,1%	4,0%



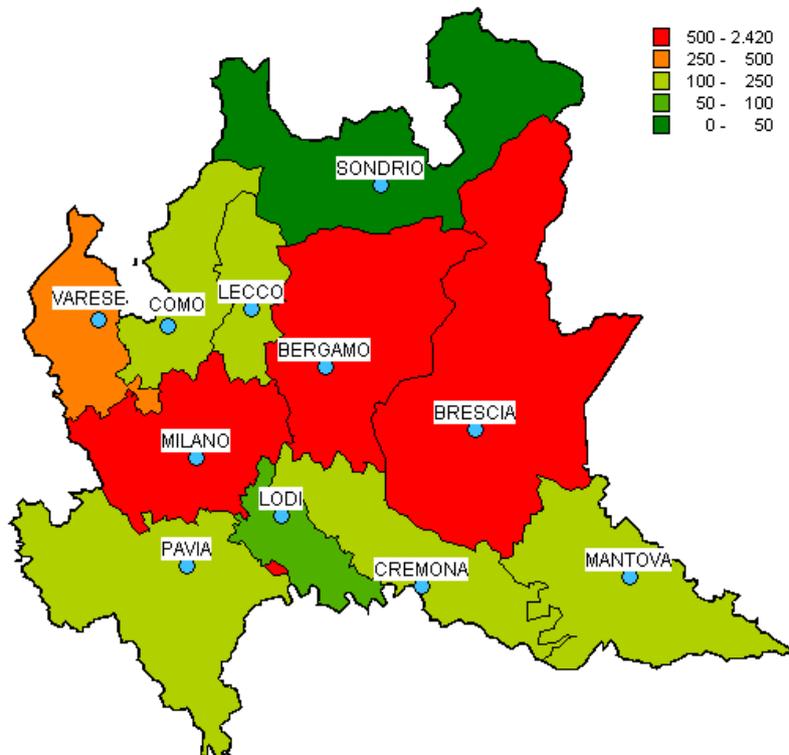
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BERGAMO	550,8	0,9%	4,5%	4,7%
BRESCIA	750,6	3,5%	6,3%	4,9%
COMO	193,0	-13,4%	2,3%	3,1%
CREMONA	138,9	7,6%	4,2%	3,4%
LECCO	140,1	11,0%	0,5%	4,2%
LODI	84,5	0,3%	2,3%	4,0%
MANTOVA	156,2	6,0%	3,1%	3,1%
MILANO	2.411,1	-21,7%	2,9%	3,6%
PAVIA	132,7	20,6%	4,7%	3,4%
SONDRIO	41,7	-24,7%	5,6%	2,3%
VARESE	356,1	14,9%	9,9%	3,6%
TOTALE	4.955,7	-10,4%	3,9%	3,8%



**Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

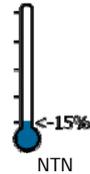


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario**

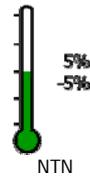




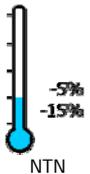
settore COMMERCIALE



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BERGAMO	163,3	-15,0%	-1,4%	2,9%
BRESCIA	330,5	3,0%	1,2%	3,4%
COMO	114,3	34,3%	-0,7%	2,9%
CREMONA	61,2	-17,3%	-7,3%	2,0%
LECCO	60,6	25,5%	-2,2%	2,5%
LODI	44,7	-0,4%	0,5%	2,4%
MANTOVA	83,4	13,7%	1,1%	3,0%
MILANO	2.444,5	-22,7%	-1,4%	3,6%
PAVIA	55,5	-16,2%	-4,5%	1,8%
SONDRIO	29,5	6,0%	6,0%	2,2%
VARESE	110,6	-4,5%	0,2%	2,9%
TOTALE	3.498,1	-16,9%	-1,0%	3,3%



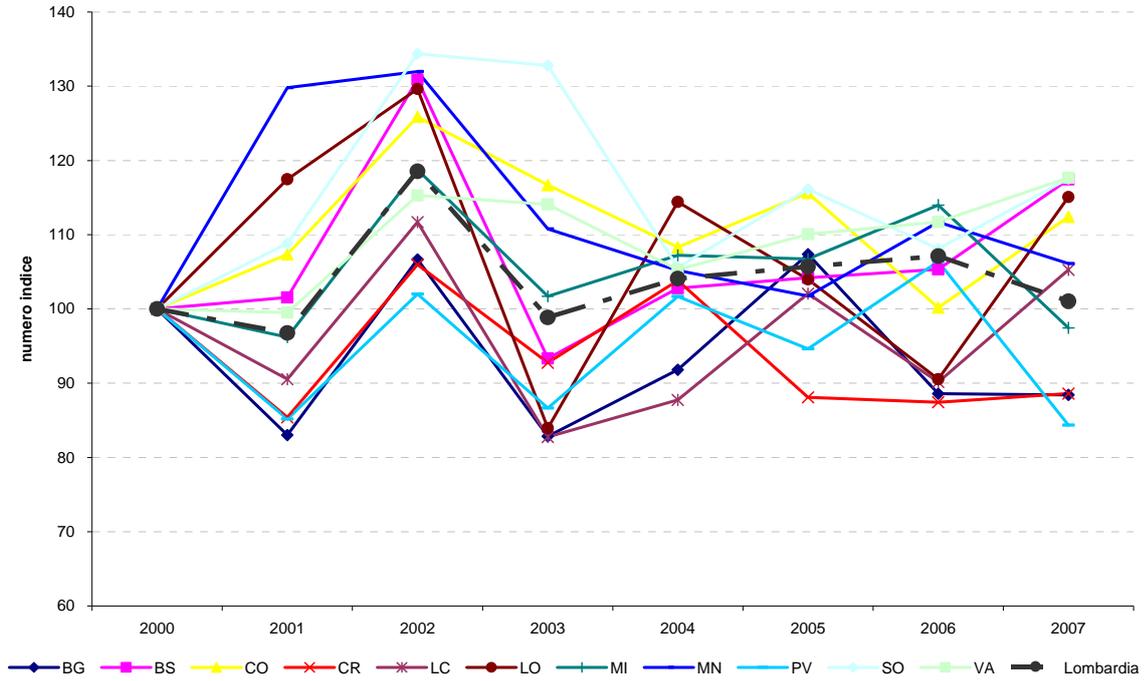
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BERGAMO	899,1	3,1%	-2,1%	2,6%
BRESCIA	1.336,3	13,8%	2,4%	2,9%
COMO	384,8	7,0%	2,4%	2,0%
CREMONA	249,2	7,3%	-0,5%	2,3%
LECCO	260,1	14,9%	1,5%	2,5%
LODI	177,1	36,6%	1,0%	3,3%
MANTOVA	304,8	-9,1%	-0,1%	1,9%
MILANO	3.044,1	-6,6%	0,4%	3,1%
PAVIA	336,1	-21,4%	-2,6%	1,9%
SONDRIO	96,8	9,6%	-3,1%	1,1%
VARESE	708,4	7,1%	2,6%	2,5%
TOTALE	7.796,5	0,4%	0,6%	2,6%



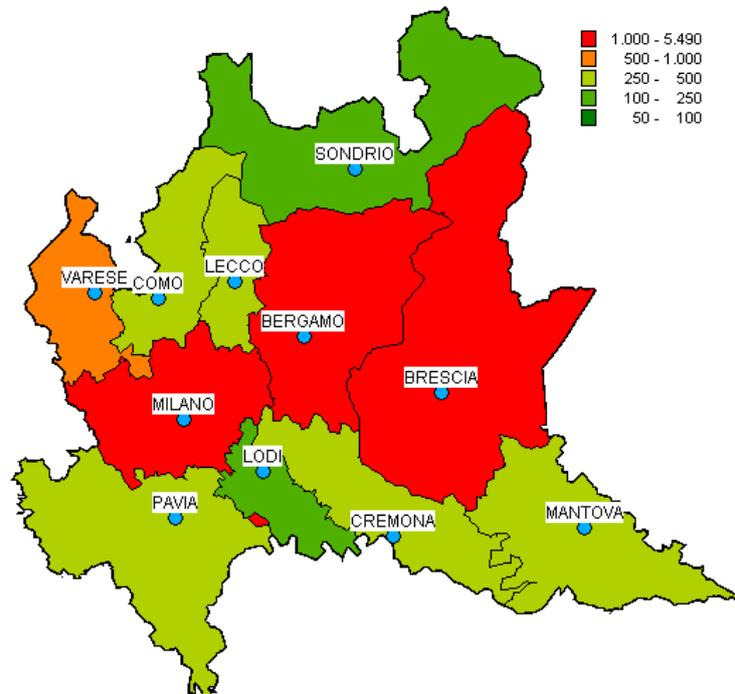
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BERGAMO	1.062,4	-0,2%	-1,9%	2,6%
BRESCIA	1.666,7	11,5%	2,2%	3,0%
COMO	499,1	12,2%	1,6%	2,1%
CREMONA	310,4	1,3%	-1,9%	2,2%
LECCO	320,7	16,7%	0,7%	2,5%
LODI	221,8	27,1%	1,0%	3,1%
MANTOVA	388,2	-5,0%	0,8%	2,1%
MILANO	5.488,5	-14,5%	-0,4%	3,3%
PAVIA	391,6	-20,7%	-2,7%	1,9%
SONDRIO	126,3	8,7%	1,3%	1,2%
VARESE	819,0	5,3%	2,3%	2,6%
TOTALE	11.294,6	-5,7%	0,1%	2,8%



**Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

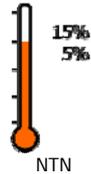


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale**

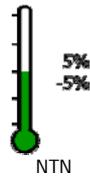




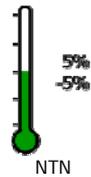
settore **PRODUTTIVO**



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BERGAMO	14,6	-26,4%	0,6%	2,0%
BRESCIA	77,6	39,6%	2,6%	5,1%
COMO	24,0	38,7%	4,5%	3,7%
CREMONA	26,0	85,7%	-26,1%	4,1%
LECCO	19,4	82,4%	3,4%	3,8%
LODI	13,0	62,5%	n.d.	5,9%
MANTOVA	10,0	226,1%	-6,1%	2,2%
MILANO	164,9	-18,4%	-2,3%	3,2%
PAVIA	13,9	-0,9%	5,6%	2,6%
SONDRIO	6,0	200,0%	-2,6%	4,2%
VARESE	28,6	46,3%	0,9%	3,3%
TOTALE	397,9	8,7%	1,1%	3,5%



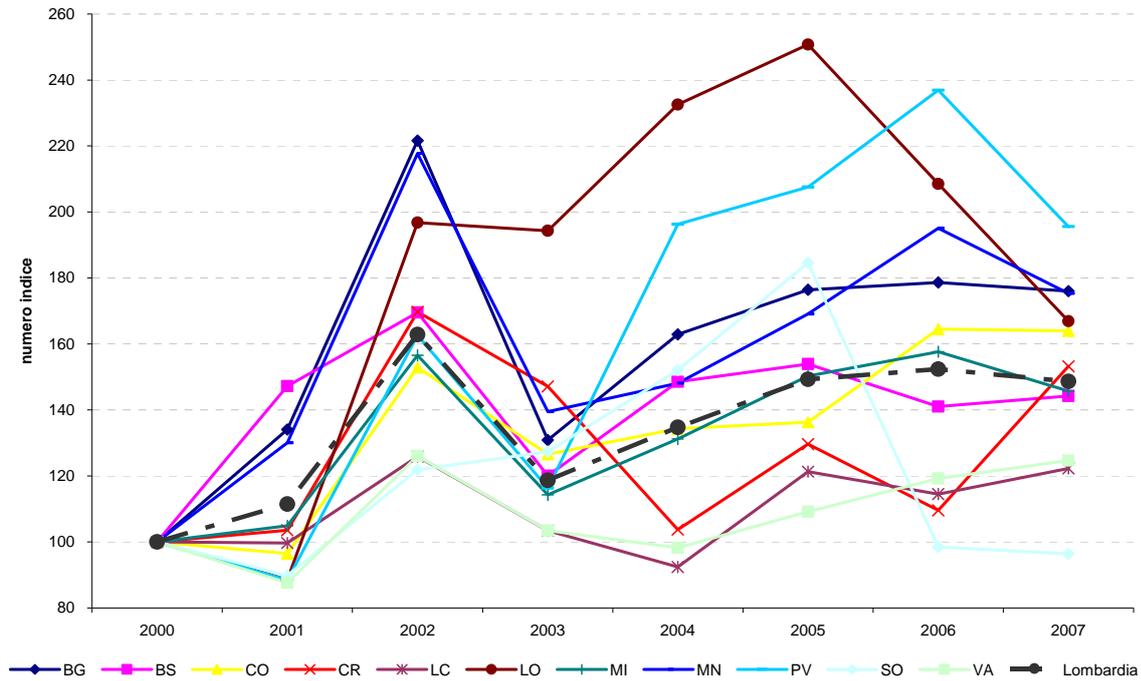
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BERGAMO	762,7	-0,8%	8,0%	5,2%
BRESCIA	660,6	-0,8%	5,0%	3,7%
COMO	304,8	-2,5%	7,5%	4,5%
CREMONA	132,7	33,4%	3,2%	3,6%
LECCO	186,9	2,4%	2,6%	4,1%
LODI	50,3	-29,2%	5,5%	2,6%
MANTOVA	110,2	-15,7%	10,1%	2,2%
MILANO	1.448,3	-6,1%	0,1%	0,1%
PAVIA	226,9	-18,3%	7,3%	3,3%
SONDRIO	35,0	-12,3%	-1,5%	1,3%
VARESE	588,9	3,1%	3,2%	3,9%
TOTALE	4.507,2	-3,3%	6,1%	4,2%



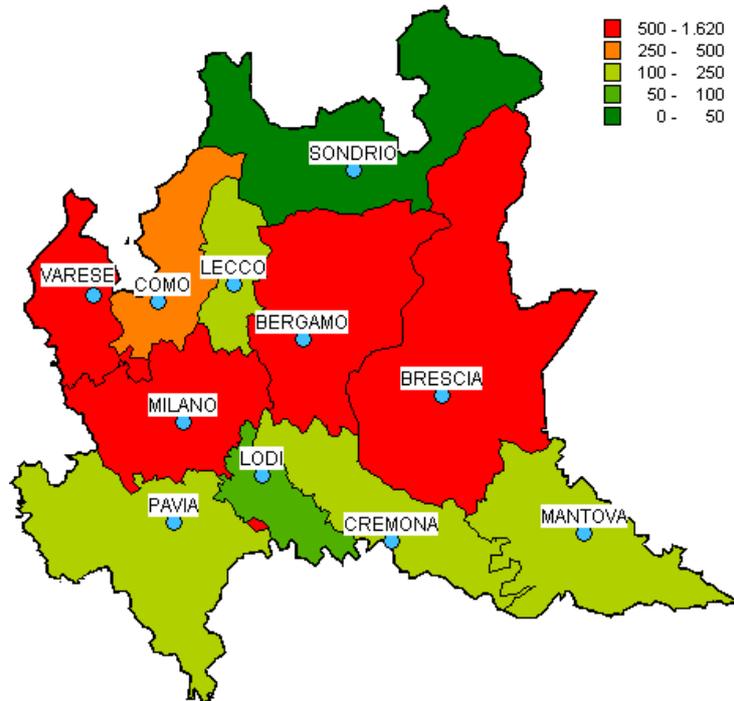
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BERGAMO	777,3	-1,5%	7,8%	5,0%
BRESCIA	738,2	2,3%	4,8%	3,8%
COMO	328,7	-0,3%	7,3%	4,4%
CREMONA	158,7	39,9%	3,4%	3,6%
LECCO	206,2	6,8%	2,7%	4,1%
LODI	63,3	-19,9%	7,2%	3,0%
MANTOVA	120,2	-10,1%	8,3%	2,2%
MILANO	1.613,2	-7,5%	5,3%	4,8%
PAVIA	240,8	-17,4%	7,2%	3,3%
SONDRIO	41,0	-2,1%	-0,9%	1,5%
VARESE	617,5	4,5%	3,2%	3,9%
TOTALE	4.905,1	-2,5%	5,6%	4,1%



**Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**



**Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo**





3.4 Veneto e Friuli Venezia Giulia

Compravendite in calo e valori in aumento relativamente al settore residenziale per le due regioni. Accentuato il calo del NTN nei capoluoghi veneti (-11,3%).

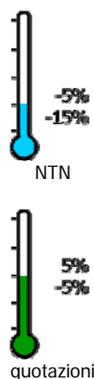
Tasso tendenziale annuo dei valori in crescita contenuta, fa eccezione la provincia di Treviso che registra sia nel capoluogo che nel resto provincia incrementi a due cifre in Veneto e il resto della provincia di Udine che aumenta del 13,9%.

Diminuzione del NTN in Veneto sia per il settore terziario che per il commerciale, il settore produttivo registra al contrario una crescita del 2,5%, tuttavia

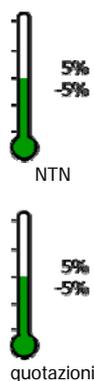
per quanto riguarda i capoluoghi la flessione supera il 18%. Stesso discorso per il Friuli Venezia Giulia⁸ riguardo al settore produttivo, (+7,4% provincia, -19% capoluoghi), e per il settore commerciale, mentre il settore terziario registra aumenti di quasi il 25% le compravendite.

L'indice di intensità del mercato (IMI) si mantiene sopra la media nazionale su tutti i settori in Veneto, mentre in Friuli Venezia Giulia, tutti i settori risultano sotto la media nazionale.

settore RESIDENZIALE

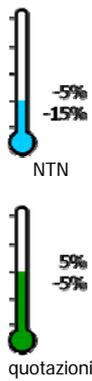


Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
BELLUNO	477,9	-13,5%	2,7%	2,2%	0,0%
PADOVA	3.271,3	-18,7%	-0,5%	2,9%	7,8%
ROVIGO	861,1	-3,7%	3,9%	3,4%	0,0%
TREVISO	1.281,0	-1,1%	1,2%	3,1%	10,3%
VENEZIA	4.049,0	-7,3%	0,4%	2,7%	3,5%
VICENZA	1.744,0	-12,6%	-1,4%	3,0%	0,0%
VERONA	2.981,3	-12,5%	-2,7%	2,3%	5,1%
TOTALE	14.665,6	-11,3%	-0,4%	2,7%	4,6%

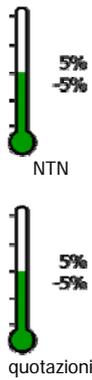


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
BELLUNO	2.816,6	3,3%	3,2%	1,9%	8,4%
PADOVA	10.493,4	-6,6%	5,6%	3,5%	2,4%
ROVIGO	2.892,9	-1,7%	1,5%	2,9%	2,8%
TREVISO	10.436,2	-8,2%	1,9%	3,0%	10,2%
VENEZIA	10.984,5	0,9%	3,1%	3,5%	1,2%
VICENZA	9.972,7	-4,0%	3,1%	2,8%	0,2%
VERONA	10.306,6	-4,2%	4,6%	3,3%	2,4%
TOTALE	57.902,9	-4,0%	3,5%	3,1%	3,7%

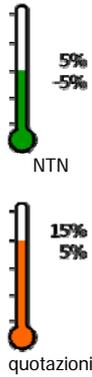
⁸ Si fa presente che i dati relativi alla regione Friuli Venezia Giulia sono da intendersi al netto delle province di **Trieste** e **Gorizia**, i cui dati sulle compravendite non pervengono all'Agenzia del Territorio, in quanto gestiti direttamente dalle autonomie locali.



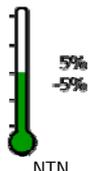
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
BELLUNO	3.294,5	0,4%	3,1%	1,9%	7,5%
PADOVA	13.764,8	-9,8%	3,8%	3,3%	4,1%
ROVIGO	3.754,0	-2,2%	2,0%	3,0%	2,2%
TREVISO	11.717,2	-7,4%	1,9%	3,0%	10,2%
VENEZIA	15.033,5	-1,4%	2,3%	3,3%	2,0%
VICENZA	11.716,7	-5,4%	2,3%	2,8%	0,0%
VERONA	13.287,9	-6,2%	2,6%	3,0%	3,2%
TOTALE	72.568,5	-5,6%	2,6%	3,0%	3,8%



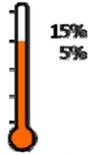
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
PORDENONE	687,9	-8,4%	0,1%	2,6%	0,9%
UDINE	1.768,7	1,4%	0,4%	3,2%	0,0%
TOTALE	2.456,6	-1,6%	0,3%	3,0%	0,3%



Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
PORDENONE	3.312,6	-7,0%	2,5%	2,6%	1,2%
UDINE	5.413,5	-1,1%	3,0%	2,1%	13,9%
TOTALE	8.726,1	-3,4%	2,8%	2,3%	9,5%



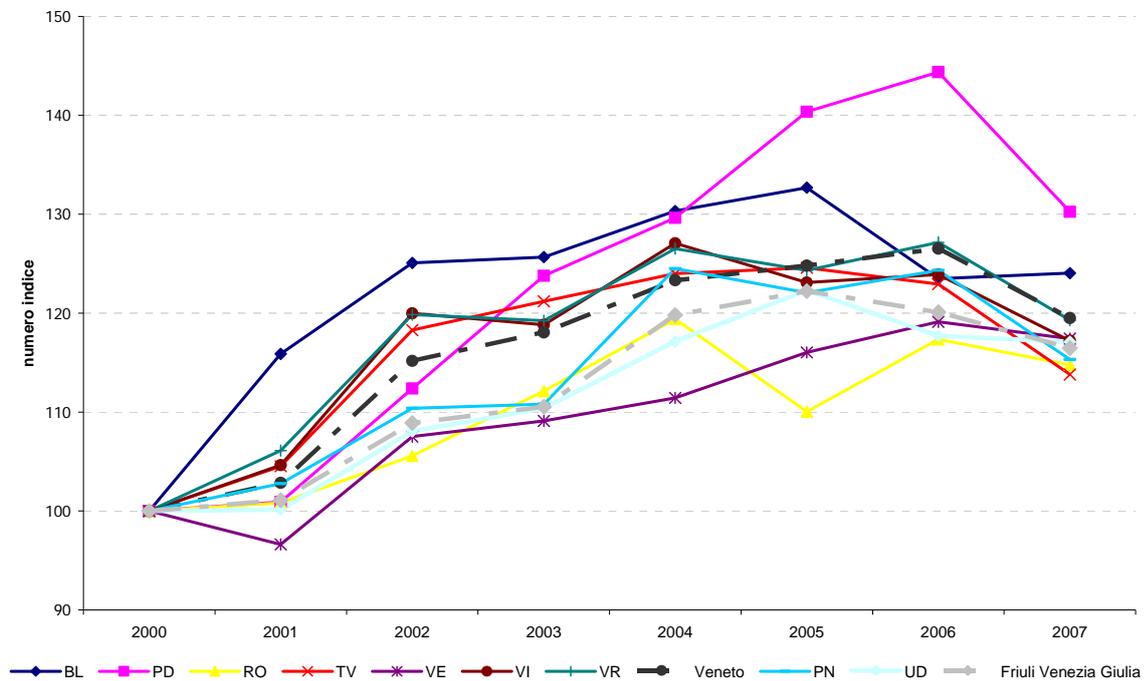
NTN



quotazioni

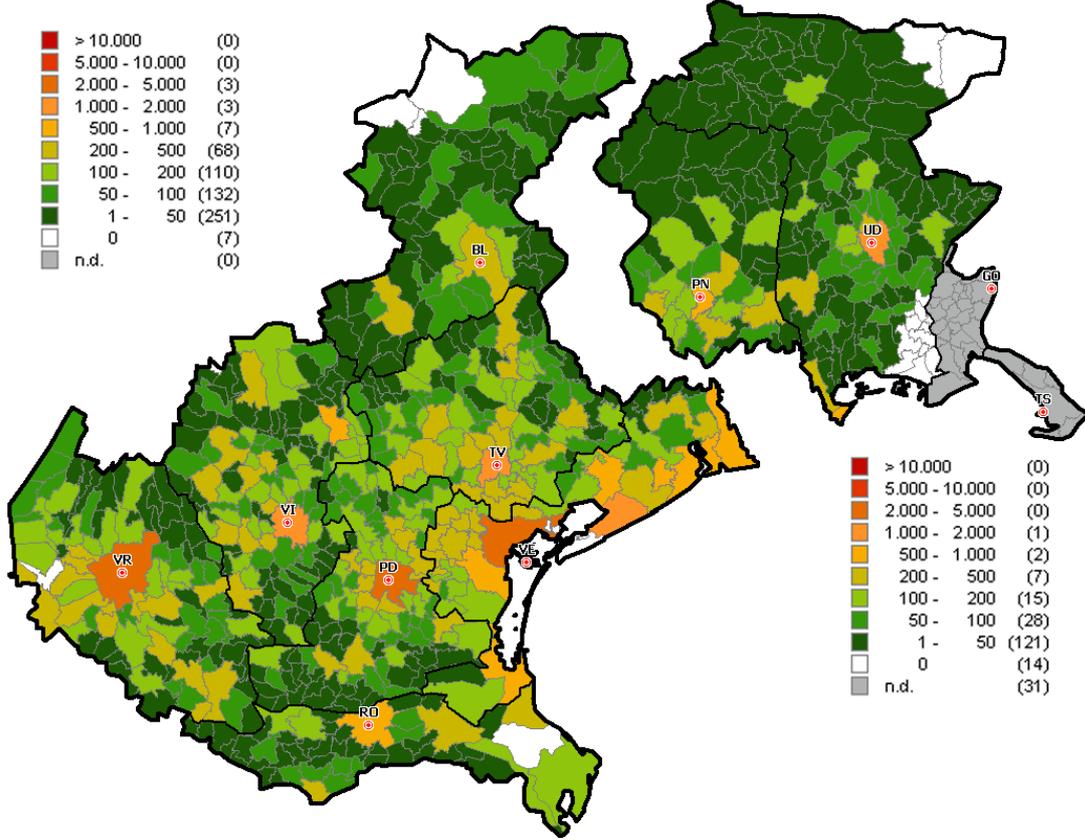
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
PORDENONE	4.000,5	-7,2%	2,1%	2,6%	1,1%
UDINE	7.182,2	-0,5%	2,3%	2,3%	10,4%
TOTALE	11.182,7	-3,0%	2,2%	2,4%	7,2%

Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

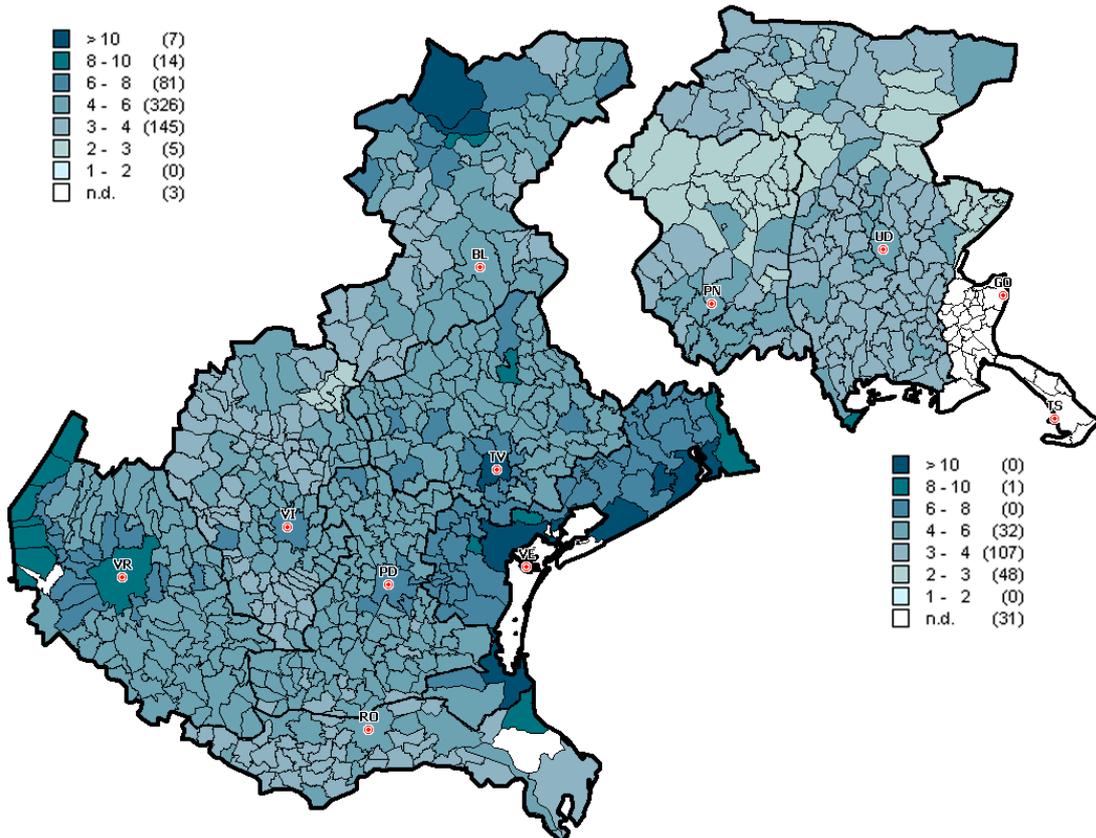




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

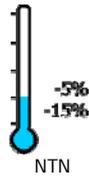


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale

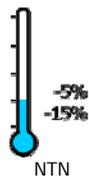




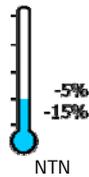
settore TERZIARIO



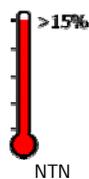
Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BELLUNO	19,2	101,7%	8,3%	2,4%
PADOVA	357,0	-21,7%	10,8%	5,6%
ROVIGO	61,7	4,0%	2,6%	4,2%
TREVISO	129,6	13,4%	0,5%	5,0%
VENEZIA	242,0	15,5%	6,6%	4,5%
VICENZA	112,0	-20,5%	1,0%	3,1%
VERONA	148,9	-2,8%	-3,0%	2,9%
TOTALE	1.070,4	-6,3%	4,2%	4,2%



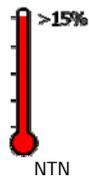
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BELLUNO	46,0	12,2%	7,7%	3,4%
PADOVA	285,3	-21,0%	1,6%	3,4%
ROVIGO	64,8	12,7%	7,4%	3,0%
TREVISO	269,4	-3,9%	-0,5%	3,2%
VENEZIA	207,8	-7,1%	4,0%	3,6%
VICENZA	257,9	9,4%	3,0%	3,2%
VERONA	280,6	-14,4%	7,3%	4,0%
TOTALE	1.411,8	-7,6%	3,1%	3,4%



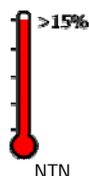
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BELLUNO	65,2	29,0%	7,9%	3,0%
PADOVA	642,2	-21,4%	6,0%	4,4%
ROVIGO	126,5	8,3%	4,8%	3,5%
TREVISO	399,0	1,2%	-0,2%	3,6%
VENEZIA	449,8	3,8%	5,3%	4,0%
VICENZA	369,9	-1,8%	2,4%	3,1%
VERONA	429,6	-10,7%	2,7%	3,5%
TOTALE	2.482,2	-7,0%	3,6%	3,7%



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PORDENONE	41,0	-1,2%	-4,2%	3,0%
UDINE	136,5	45,7%	7,4%	4,7%
TOTALE	177,5	31,3%	3,6%	4,2%



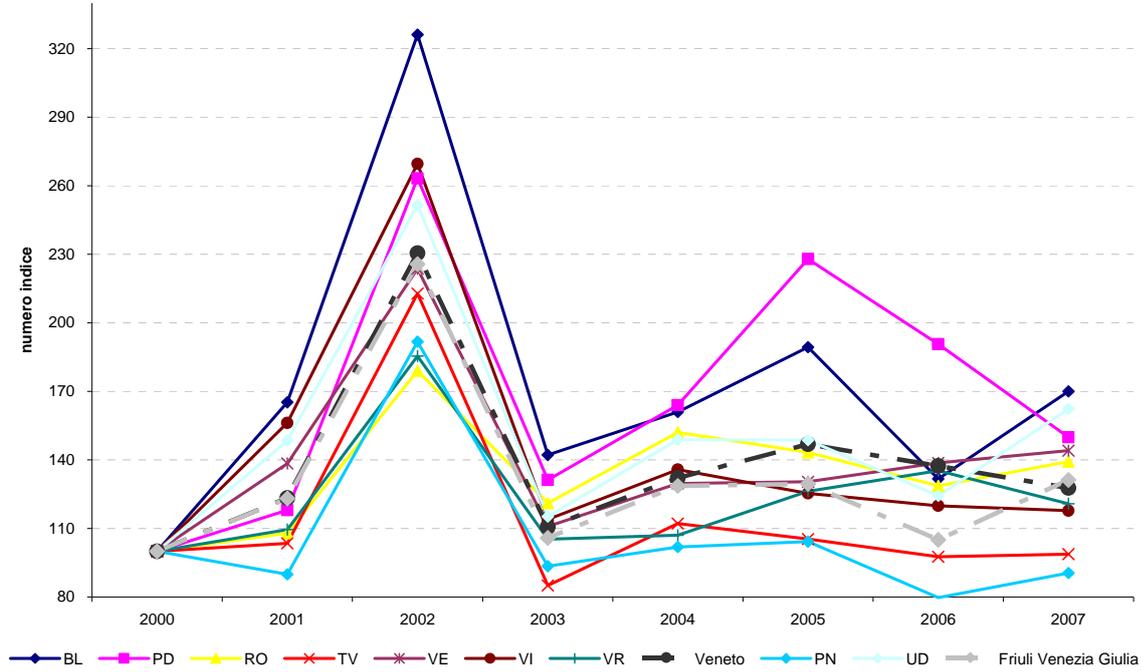
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PORDENONE	61,7	25,9%	0,8%	2,9%
UDINE	105,7	15,0%	6,9%	3,4%
TOTALE	167,3	18,8%	4,3%	3,2%



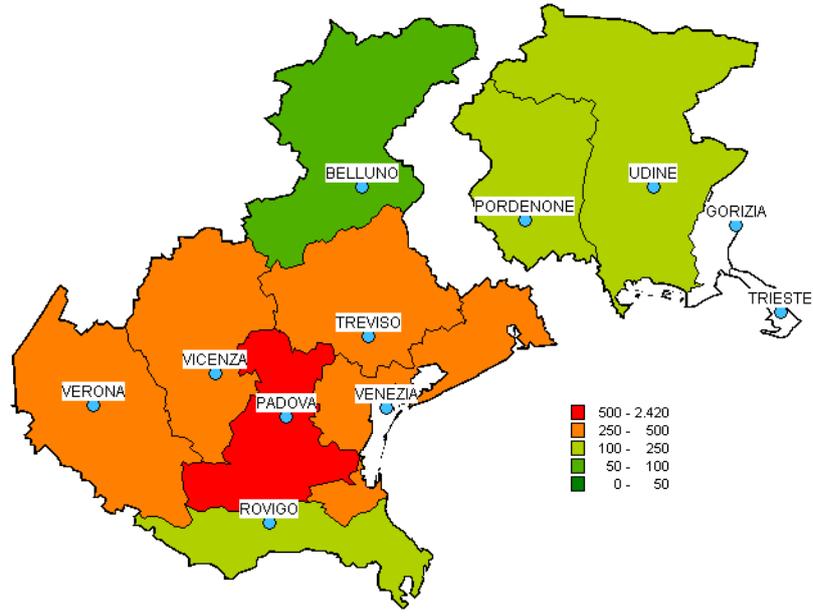
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PORDENONE	102,7	13,4%	-1,4%	3,0%
UDINE	242,2	30,5%	7,2%	4,0%
TOTALE	344,8	24,9%	4,0%	3,6%



**Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
 Intera Provincia**

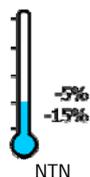


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
 Settore terziario**

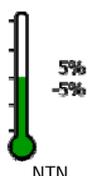




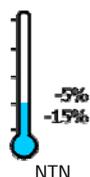
settore COMMERCIALE



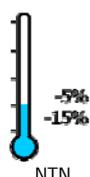
Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BELLUNO	18,3	-35,3%	-6,5%	1,1%
PADOVA	272,4	-7,4%	-3,8%	2,6%
ROVIGO	73,1	9,9%	-3,4%	2,6%
TREVISO	104,9	-2,4%	-4,5%	2,7%
VENEZIA	327,9	-3,3%	0,2%	2,2%
VICENZA	120,2	-20,1%	-2,3%	2,1%
VERONA	190,8	-7,8%	-4,8%	1,9%
TOTALE	1.107,8	-7,1%	-2,6%	2,2%



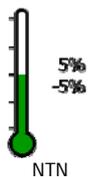
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BELLUNO	100,8	-16,8%	-3,5%	1,0%
PADOVA	674,6	-12,7%	-0,5%	2,1%
ROVIGO	250,8	17,3%	1,4%	2,5%
TREVISO	633,8	-3,2%	-3,0%	1,8%
VENEZIA	518,7	-3,3%	-2,1%	2,1%
VICENZA	603,8	4,8%	-2,0%	1,9%
VERONA	541,5	-10,3%	0,4%	1,8%
TOTALE	3.323,9	-4,4%	-1,3%	1,9%



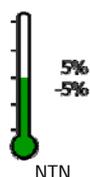
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BELLUNO	119,1	-20,3%	-3,9%	1,0%
PADOVA	947,0	-11,3%	-1,2%	2,3%
ROVIGO	323,9	15,6%	0,3%	2,5%
TREVISO	738,8	-3,0%	-3,2%	1,9%
VENEZIA	846,6	-3,3%	-1,2%	2,1%
VICENZA	724,0	-0,3%	-2,0%	1,9%
VERONA	732,3	-9,7%	-1,2%	1,9%
TOTALE	4.431,6	-5,1%	-1,6%	2,0%



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PORDENONE	43,3	-36,7%	-4,2%	1,8%
UDINE	133,0	2,1%	-2,8%	3,2%
TOTALE	176,4	-11,2%	-2,4%	2,7%



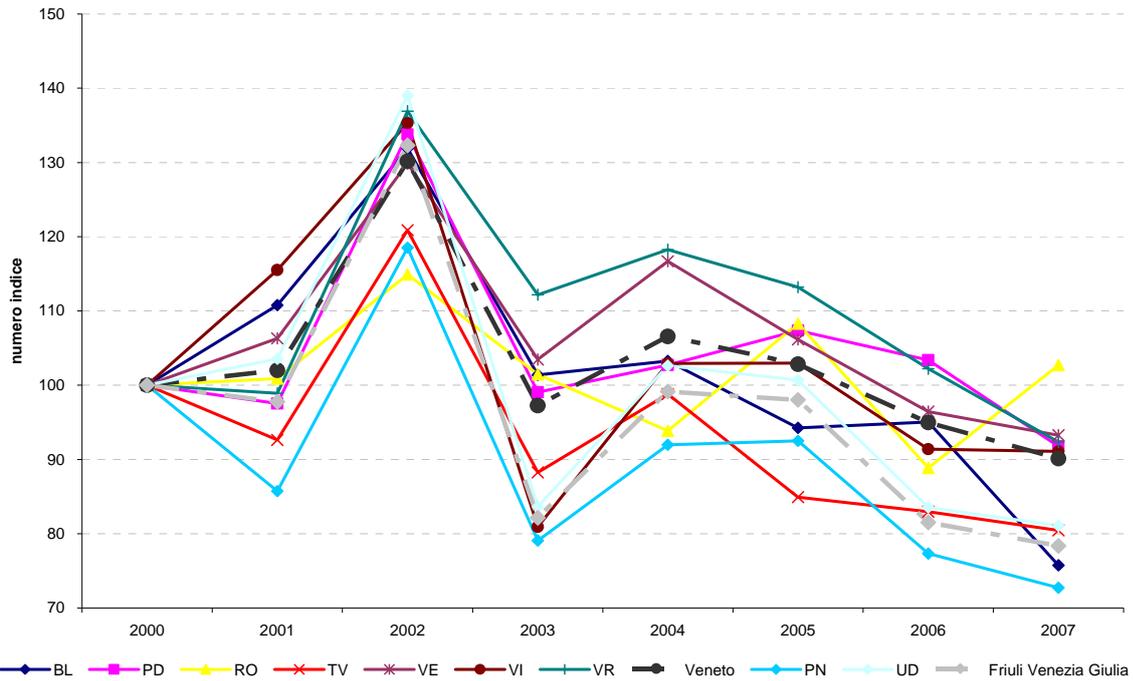
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PORDENONE	137,6	11,1%	-5,5%	1,6%
UDINE	283,9	-5,1%	-3,9%	1,5%
TOTALE	421,5	-0,4%	-4,4%	1,6%



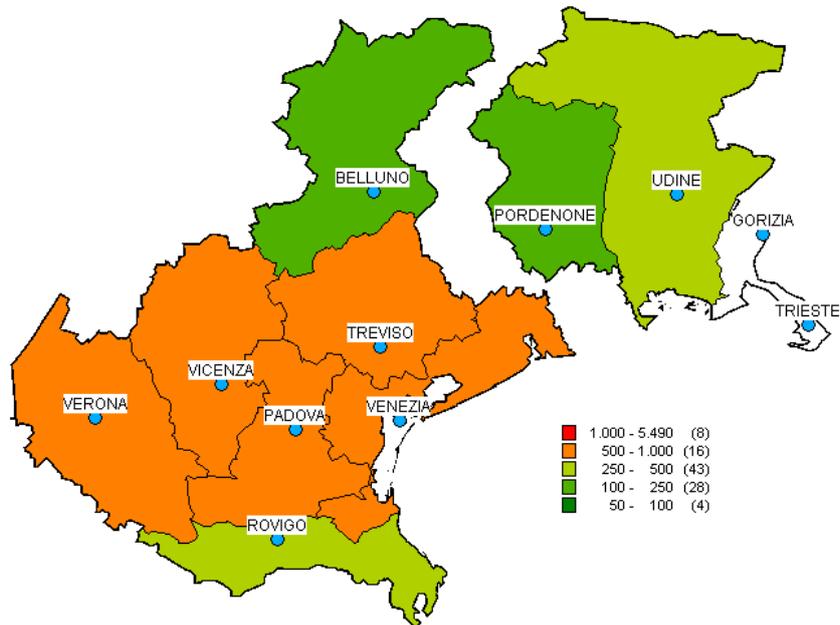
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PORDENONE	180,9	-5,9%	-4,7%	1,6%
UDINE	416,9	-2,9%	-3,4%	1,8%
TOTALE	597,8	-3,9%	-3,8%	1,8%



**Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
 Intera Provincia**

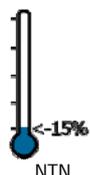


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
 Settore commerciale**

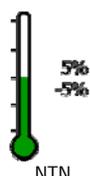




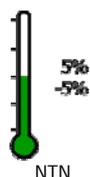
settore **PRODUTTIVO**



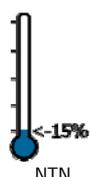
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BELLUNO	12,0	71,4%	-6,8%	2,6%
PADOVA	35,0	11,1%	0,4%	2,2%
ROVIGO	9,1	-47,2%	-3,6%	1,5%
TREVISO	14,5	10,3%	-9,7%	2,1%
VENEZIA	60,6	16,5%	-3,2%	2,9%
VICENZA	27,1	-58,4%	-12,5%	2,2%
VERONA	39,9	-29,8%	-3,9%	1,9%
TOTALE	198,2	-18,4%	-3,9%	2,2%



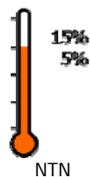
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BELLUNO	91,7	31,9%	10,4%	2,2%
PADOVA	435,0	1,4%	5,8%	3,3%
ROVIGO	53,5	-18,7%	27,5%	2,1%
TREVISO	460,1	6,6%	2,0%	3,2%
VENEZIA	302,1	20,2%	2,8%	3,7%
VICENZA	535,1	1,8%	-0,3%	3,0%
VERONA	277,0	-0,4%	5,7%	2,6%
TOTALE	2.154,5	5,0%	3,2%	3,1%



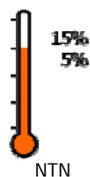
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BELLUNO	103,7	35,5%	9,7%	2,2%
PADOVA	470,1	2,0%	5,3%	3,2%
ROVIGO	62,6	-24,6%	16,5%	2,0%
TREVISO	474,7	6,7%	1,6%	3,1%
VENEZIA	362,7	19,5%	1,8%	3,5%
VICENZA	562,2	-4,8%	-1,3%	3,0%
VERONA	316,9	-5,4%	4,2%	2,5%
TOTALE	2.352,7	2,5%	2,4%	3,0%



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PORDENONE	18,3	25,1%	1,9%	3,5%
UDINE	7,0	-57,8%	-13,3%	1,1%
TOTALE	25,3	-19,0%	-4,5%	2,2%



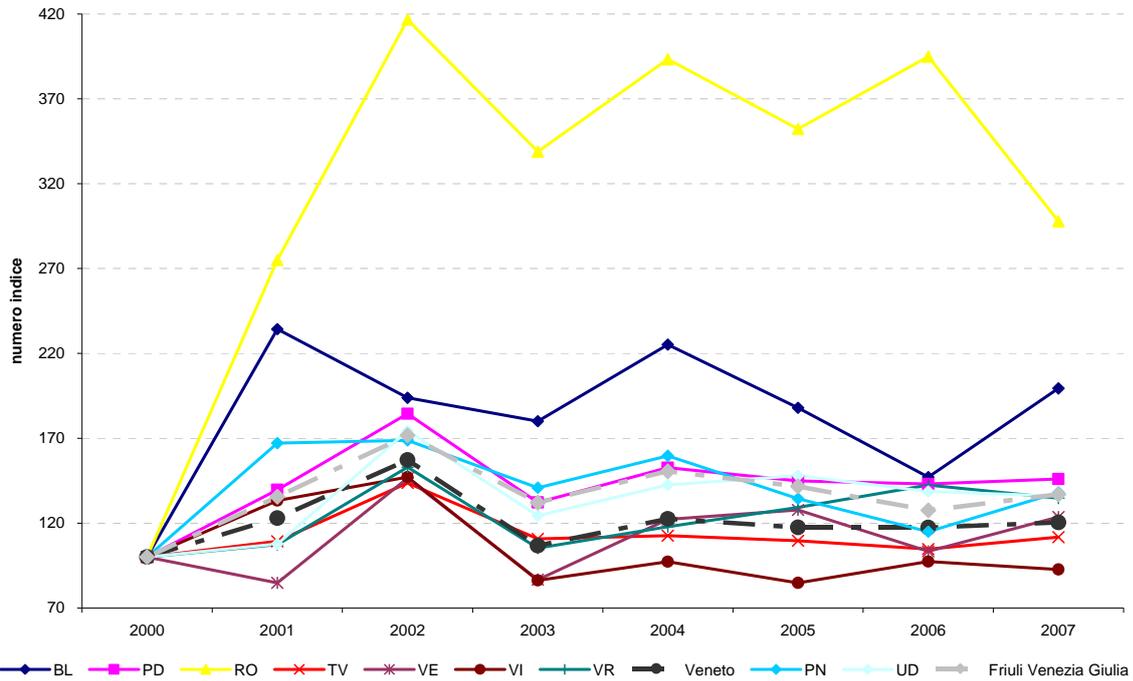
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PORDENONE	171,3	19,7%	4,7%	3,5%
UDINE	205,0	2,7%	5,5%	2,4%
TOTALE	376,3	9,8%	5,2%	2,8%



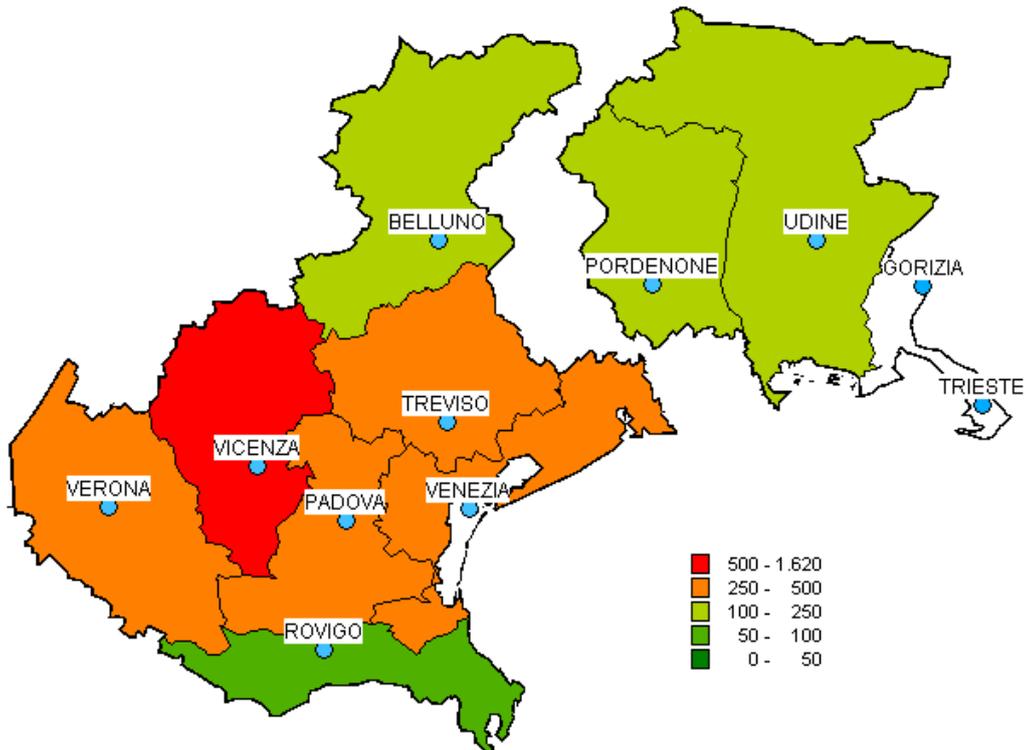
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PORDENONE	189,6	20,2%	4,5%	3,5%
UDINE	212,0	-1,9%	4,2%	2,3%
TOTALE	401,6	7,4%	4,4%	2,7%

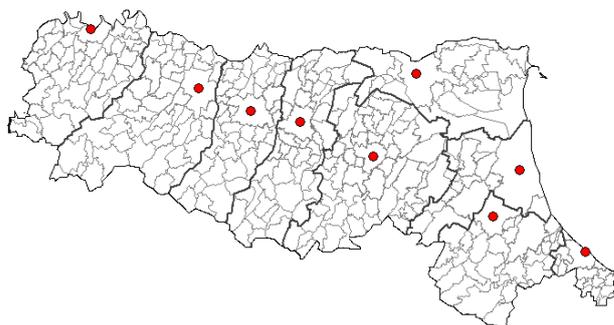


**Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
 Intera Provincia**



**Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
 Settore produttivo**





3.5 Emilia Romagna

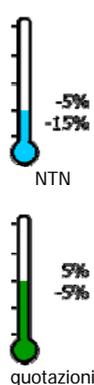
Compravendite in calo e prezzi in aumento per il settore residenziale. I capoluoghi registrano cali consistenti di transazioni (-8,6%), mentre il tasso tendenziale dei valori denota aumenti meno consistenti nei capoluoghi (fa eccezione Ravenna con un +6,6%) rispetto ai comuni del resto della provincia.

Il settore produttivo registra un aumento di compravendite del 4,8%, ma il dato sorprendente è quello relativo ai capoluoghi, che crescono mediamente del 17,6%.

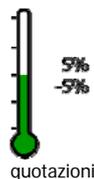
Il settore terziario risulta sostanzialmente stabile (-0,9%), mentre il commerciale registra una flessione del 2,2% del numero di compravendite, il calo in tutti e due i settori è determinato dai capoluoghi in quanto nel resto provincia si registrano incrementi.

L'IMI del settore residenziale e commerciale si confermano per l'ottavo anno consecutivo al di sopra del dato medio nazionale.

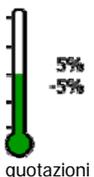
settore RESIDENZIALE

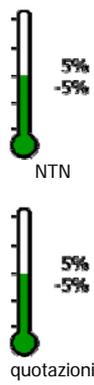


Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
BOLOGNA	5.495,8	-11,4%	-0,9%	2,5%	-0,2%
FERRARA	2.295,6	-11,3%	1,4%	3,1%	4,6%
FORLI'	1.498,8	-10,1%	-0,3%	2,7%	0,9%
MODENA	2.374,6	-5,4%	1,0%	2,6%	1,8%
PIACENZA	1.609,7	6,0%	1,6%	2,9%	2,2%
PARMA	3.282,5	3,8%	4,2%	3,3%	4,4%
RAVENNA	3.470,5	-16,2%	1,8%	3,7%	6,6%
REGGIO EMILIA	2.995,6	-11,9%	1,5%	3,8%	2,0%
RIMINI	1.863,3	-8,0%	3,8%	2,5%	4,3%
TOTALE	24.886,4	-8,6%	1,3%	3,0%	1,9%



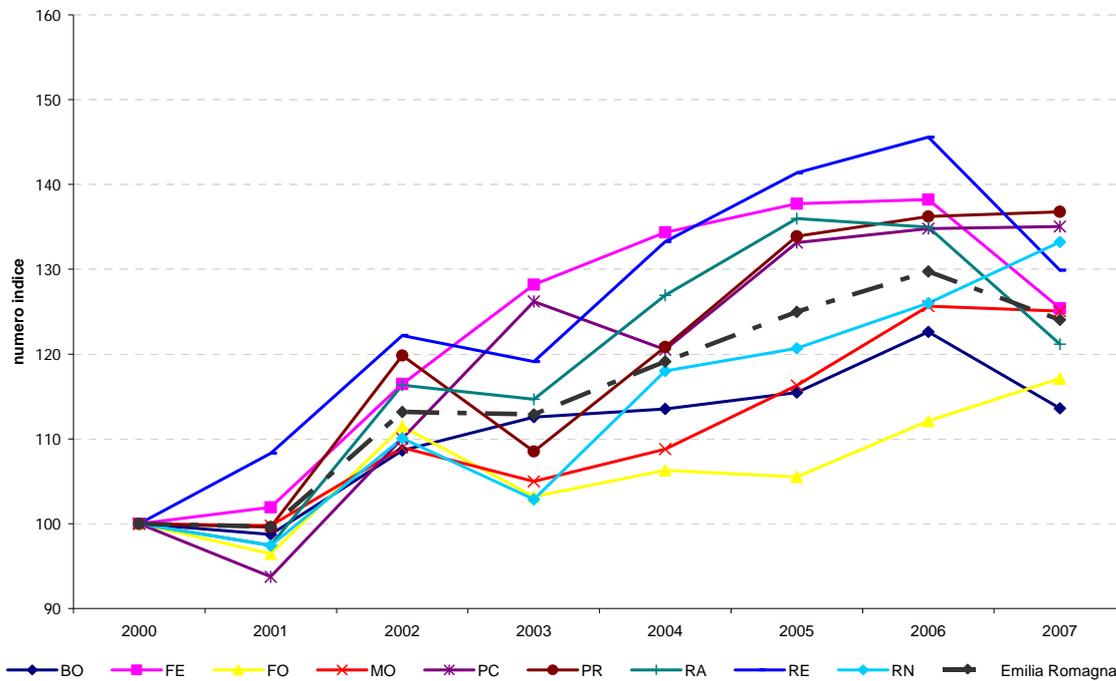
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
BOLOGNA	10.752,1	-5,1%	3,5%	3,4%	7,10%
FERRARA	4.542,4	-8,2%	4,3%	3,3%	4,70%
FORLI'	4.155,1	11,0%	3,3%	3,1%	6,90%
MODENA	9.120,7	0,9%	3,9%	3,5%	2,40%
PIACENZA	3.359,4	-2,4%	6,0%	3,1%	8,30%
PARMA	4.145,4	-2,1%	4,9%	2,9%	1,30%
RAVENNA	3.874,3	-4,1%	3,7%	3,3%	1,00%
REGGIO EMILIA	5.803,4	-10,2%	5,2%	3,3%	2,20%
RIMINI	3.111,1	16,1%	4,4%	3,5%	5,00%
TOTALE	48.863,9	-2,1%	4,2%	3,3%	4,6%





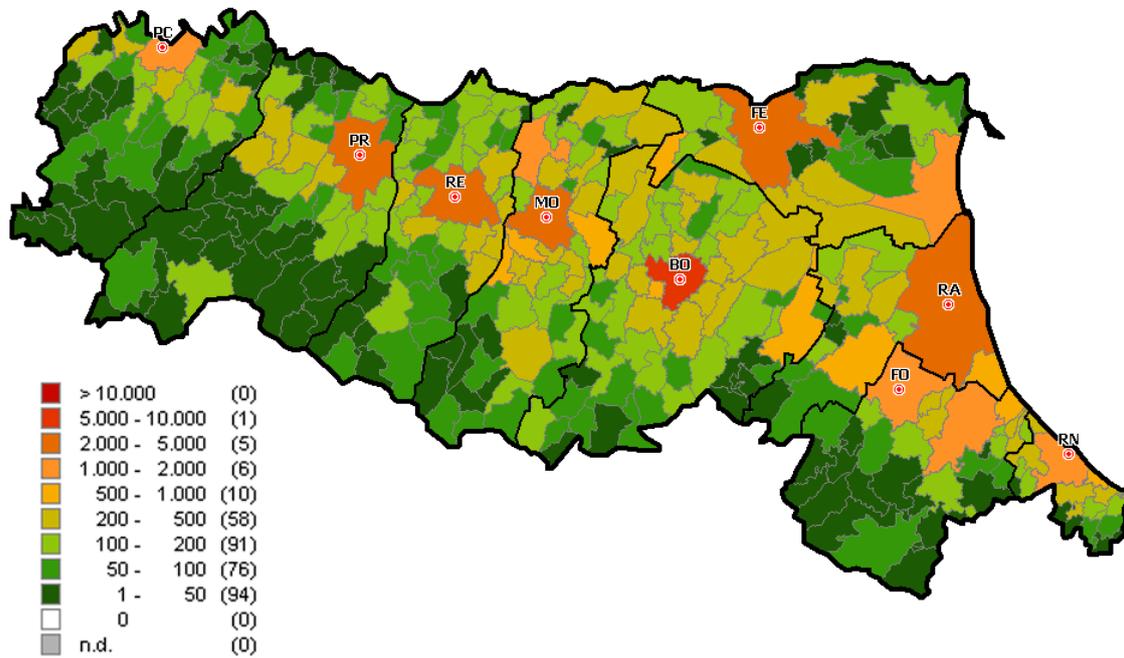
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
BOLOGNA	16.247,9	-7,3%	1,8%	3,1%	2,6%
FERRARA	6.838,0	-9,3%	3,3%	3,2%	4,7%
FORLI'	5.653,9	4,5%	2,3%	3,0%	4,9%
MODENA	11.495,3	-0,5%	3,2%	3,2%	2,0%
PIACENZA	4.969,0	0,2%	4,4%	3,0%	5,0%
PARMA	7.427,9	0,4%	4,6%	3,1%	2,7%
RAVENNA	7.344,8	-10,2%	2,8%	3,5%	3,5%
REGGIO EMILIA	8.799,0	-10,8%	3,8%	3,5%	2,0%
RIMINI	4.974,4	5,7%	4,2%	3,1%	4,6%
TOTALE	73.750,2	-4,4%	3,1%	3,2%	3,1%

Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

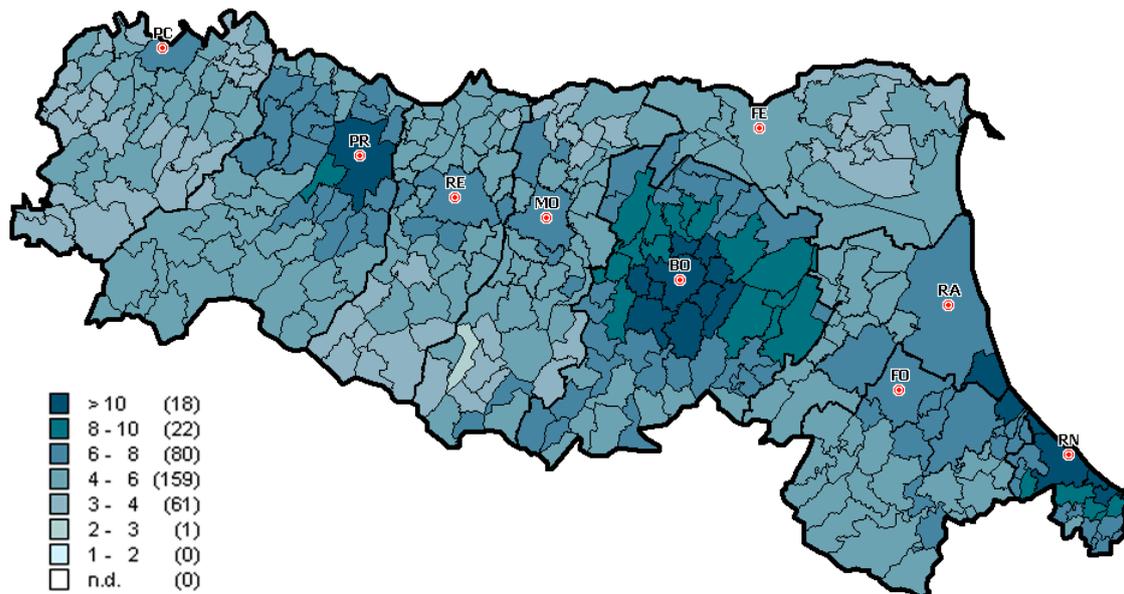




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

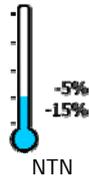


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale

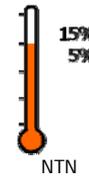




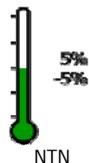
settore TERZIARIO



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BOLOGNA	346,2	-28,2%	8,8%	3,6%
FERRARA	130,7	22,6%	2,6%	5,0%
FORLI'	61,2	12,1%	2,7%	2,8%
MODENA	150,8	-9,3%	10,4%	4,1%
PIACENZA	110,2	11,3%	12,3%	4,2%
PARMA	139,3	8,9%	6,3%	3,5%
RAVENNA	144,0	-9,1%	3,5%	5,0%
REGGIO EMILIA	203,7	8,8%	9,9%	5,3%
RIMINI	54,0	-12,7%	-0,7%	2,5%
TOTALE	1.340,1	-7,2%	6,9%	4,0%



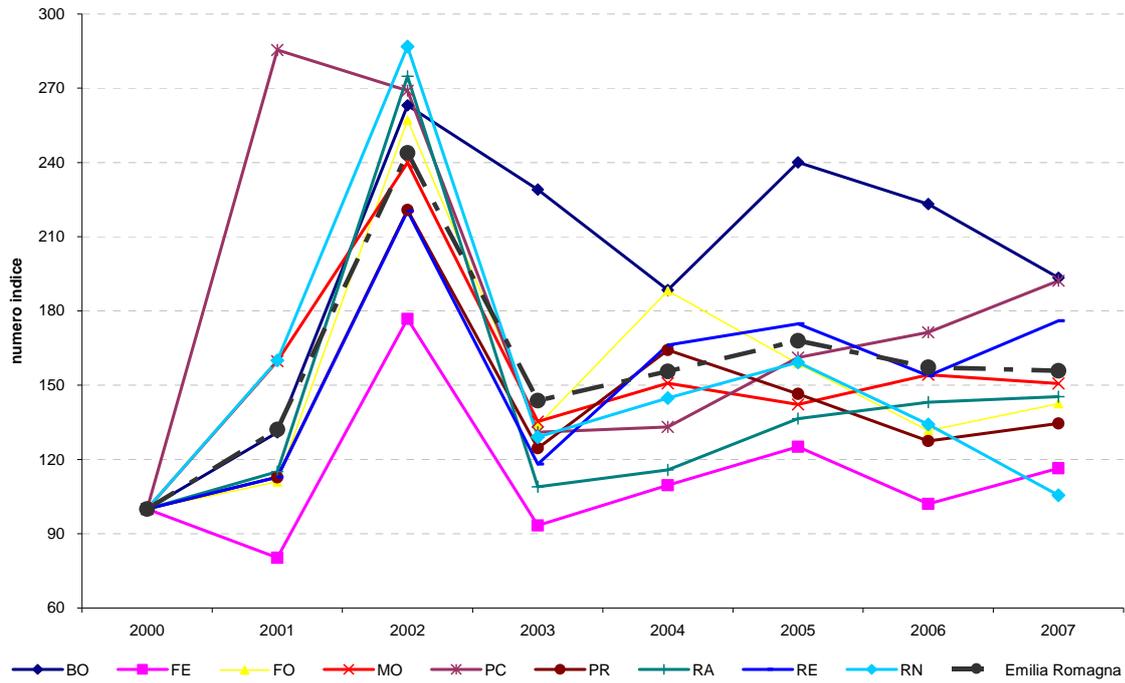
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BOLOGNA	273,4	17,5%	11,3%	4,0%
FERRARA	44,2	-5,3%	1,2%	1,8%
FORLI'	118,0	6,5%	6,7%	3,6%
MODENA	227,6	3,0%	3,8%	3,6%
PIACENZA	29,5	15,6%	3,1%	1,9%
PARMA	71,0	-0,4%	1,2%	2,7%
RAVENNA	120,6	18,1%	8,3%	3,9%
REGGIO EMILIA	124,4	25,1%	6,3%	3,8%
RIMINI	38,5	-30,9%	3,1%	2,6%
TOTALE	1.047,3	8,5%	6,1%	3,4%



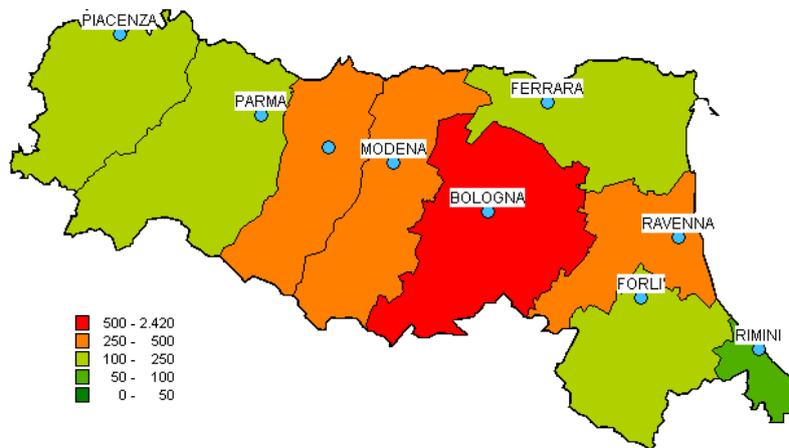
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BOLOGNA	619,6	-13,3%	9,9%	3,7%
FERRARA	175,0	14,1%	2,2%	3,5%
FORLI'	179,2	8,3%	5,2%	3,3%
MODENA	378,5	-2,3%	6,0%	3,8%
PIACENZA	139,7	12,2%	9,8%	3,3%
PARMA	210,3	5,6%	4,3%	3,2%
RAVENNA	264,6	1,6%	5,5%	4,4%
REGGIO EMILIA	328,1	14,4%	8,4%	4,6%
RIMINI	92,5	-21,3%	0,8%	2,6%
TOTALE	2.387,4	-0,9%	6,5%	3,7%



**Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

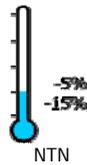


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario**

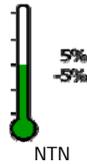




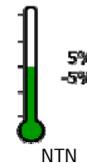
settore COMMERCIALE



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BOLOGNA	384,5	-18,7%	-2,3%	2,1%
FERRARA	167,0	-3,9%	3,8%	2,8%
FORLI'	80,5	10,8%	-6,3%	1,8%
MODENA	225,3	-4,9%	-4,5%	2,2%
PIACENZA	134,9	21,5%	-2,8%	2,6%
PARMA	159,6	-7,3%	-2,5%	2,0%
RAVENNA	235,5	-1,6%	3,2%	3,4%
REGGIO EMILIA	203,3	6,7%	-3,0%	2,8%
RIMINI	115,0	-23,9%	-7,3%	1,4%
TOTALE	1.705,6	-6,3%	-2,0%	2,3%



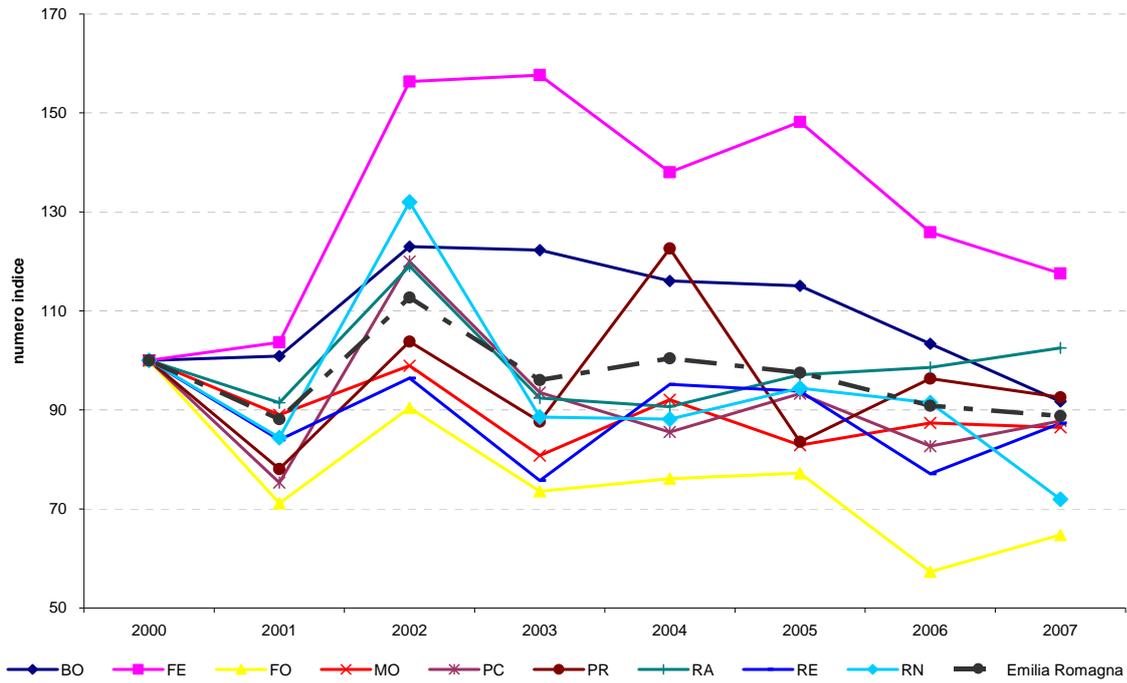
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BOLOGNA	477,7	-4,2%	-0,3%	2,1%
FERRARA	195,7	-8,8%	0,7%	1,8%
FORLI'	210,0	13,8%	-6,0%	1,7%
MODENA	532,2	0,7%	-1,2%	2,0%
PIACENZA	137,2	-5,6%	-1,8%	1,6%
PARMA	194,1	-0,9%	-2,1%	1,8%
RAVENNA	257,8	9,7%	-2,0%	2,2%
REGGIO EMILIA	310,7	17,9%	-2,3%	2,2%
RIMINI	127,6	-18,9%	-1,6%	1,4%
TOTALE	2.442,9	0,8%	-1,5%	1,9%



Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BOLOGNA	862,2	-11,2%	-1,3%	2,1%
FERRARA	362,6	-6,6%	2,0%	2,1%
FORLI'	290,5	13,0%	-6,0%	1,7%
MODENA	757,5	-1,0%	-2,3%	2,1%
PIACENZA	272,1	6,2%	-2,0%	2,0%
PARMA	353,8	-3,9%	-2,3%	1,9%
RAVENNA	493,3	4,0%	0,4%	2,7%
REGGIO EMILIA	514,0	13,2%	-2,5%	2,4%
RIMINI	242,6	-21,3%	-4,6%	1,4%
TOTALE	4.148,5	-2,2%	-1,7%	2,1%



**Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

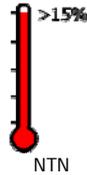


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale**

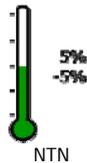




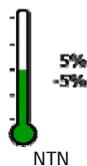
settore **PRODUTTIVO**



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BOLOGNA	57,0	14,7%	-0,8%	3,0%
FERRARA	48,2	-3,6%	6,3%	3,2%
FORLI'	50,5	-16,7%	-3,7%	2,0%
MODENA	81,9	-16,1%	0,9%	2,6%
PIACENZA	40,9	135,2%	1,9%	5,1%
PARMA	116,9	114,4%	7,8%	4,6%
RAVENNA	29,8	-18,8%	-6,4%	2,2%
REGGIO EMILIA	92,4	35,3%	2,6%	3,7%
RIMINI	26,0	-5,0%	1,9%	1,8%
TOTALE	543,6	17,6%	2,2%	3,0%



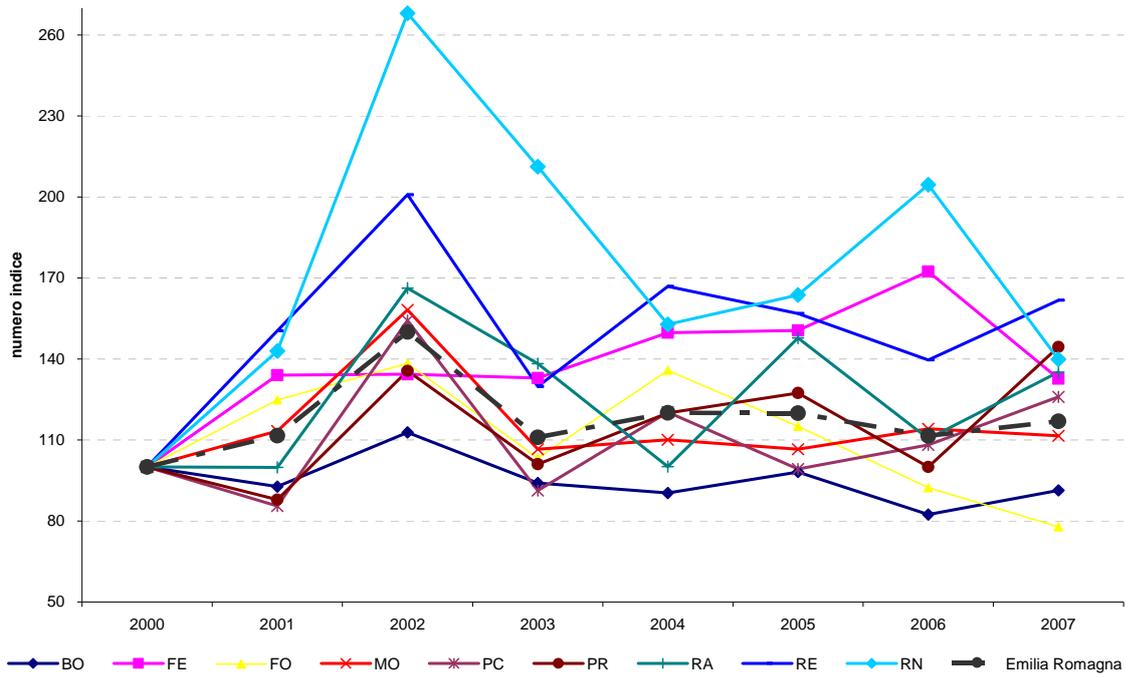
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BOLOGNA	340,9	10,3%	-1,5%	3,1%
FERRARA	86,0	-30,8%	2,5%	2,3%
FORLI'	84,1	-15,1%	-4,7%	1,5%
MODENA	328,5	1,9%	1,6%	2,8%
PIACENZA	70,7	-9,9%	1,2%	2,5%
PARMA	137,9	13,2%	2,8%	2,1%
RAVENNA	65,6	58,8%	9,0%	2,4%
REGGIO EMILIA	271,8	10,4%	7,9%	3,4%
RIMINI	49,5	-40,4%	3,0%	1,7%
TOTALE	1.435,0	0,7%	2,1%	2,6%



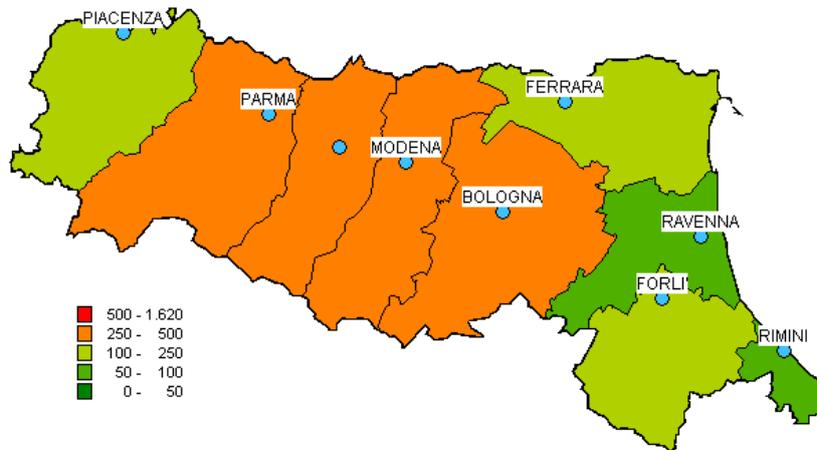
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BOLOGNA	397,9	10,9%	-1,3%	3,0%
FERRARA	134,2	-23,0%	3,9%	2,6%
FORLI'	134,6	-15,7%	-4,3%	1,6%
MODENA	410,5	-2,3%	1,6%	2,7%
PIACENZA	111,6	16,4%	2,5%	3,0%
PARMA	254,8	44,5%	5,0%	2,7%
RAVENNA	95,4	22,3%	2,1%	2,3%
REGGIO EMILIA	364,2	15,8%	6,3%	3,5%
RIMINI	75,5	-31,6%	2,6%	1,7%
TOTALE	1.978,6	4,8%	2,2%	2,7%

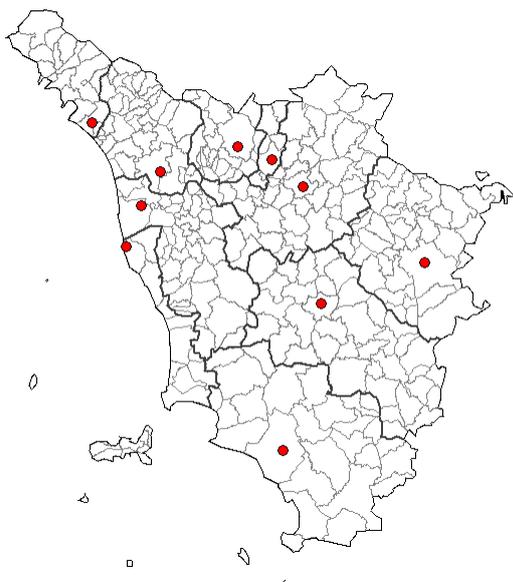


**Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**



**Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo**





3.6 Toscana

Il mercato residenziale della Toscana segue il *trend* nazionale caratterizzato da una flessione nel numero di transazioni, maggiormente evidente nei capoluoghi di provincia (-5,1%), mentre nei comuni minori si presentano casi in controtendenza e un dato complessivo in leggero aumento (+0,5%), con tassi tendenziali di crescita dei valori in deciso aumento soprattutto nelle province di Prato (+9,7%) e Pistoia (+7,2%).

Settore terziario in discreta salute in tutta la regione, testimoniato da un IMI che supera abbondantemente il 3% sia nei capoluoghi di provincia che nei comuni restanti, con la significativa eccezione di Firenze, che presenta un numero complessivo di compravendite in calo dal 2004 (-13,3% solo nell'ultimo anno).

Sostanzialmente stabili sono il mercato commerciale e quello produttivo, dato confermato dall'analisi del tasso medio NTN relativo agli ultimi sette anni.

settore RESIDENZIALE

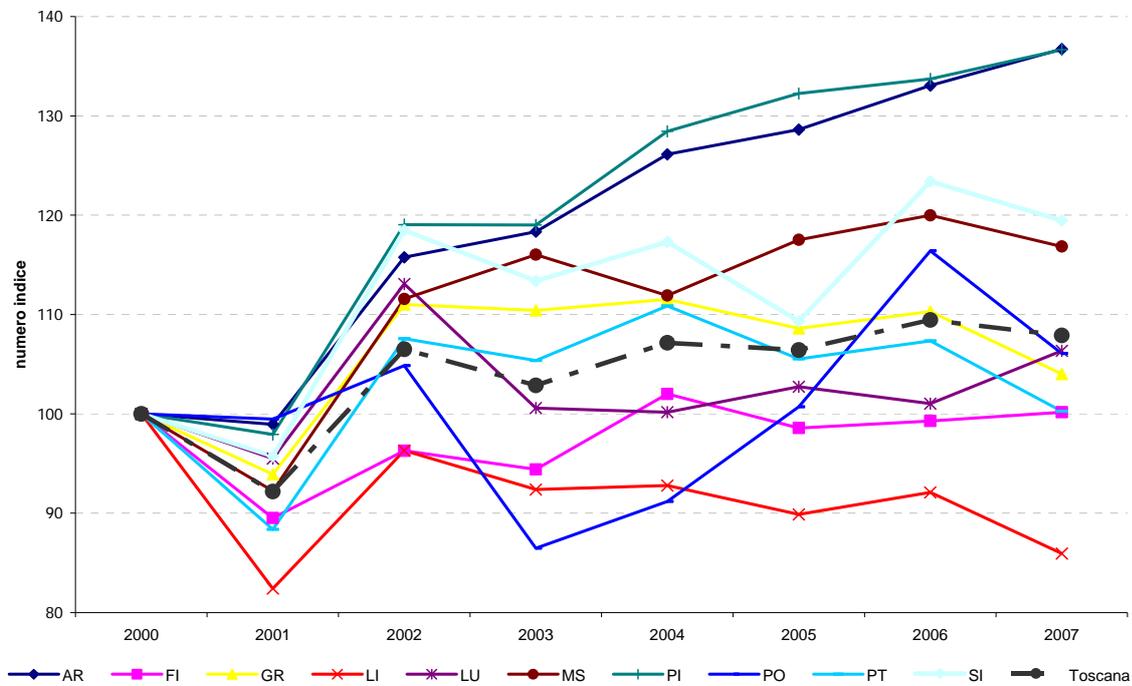
Capoluogo	NTN	var. %	tasso medio	IMI	tasso tendenziale
	2007	NTN 2006/07	NTN 2000/07	2007	valori II 2006/II 2007
AREZZO	1.464,6	5,2%	5,2%	3,2%	4,4%
FIRENZE	4.881,9	-2,8%	-1,7%	2,5%	2,8%
GROSSETO	1.573,9	-11,3%	1,2%	3,7%	2,5%
LIVORNO	2.347,2	-12,0%	-5,0%	3,1%	7,7%
LUCCA	1.530,1	20,3%	3,9%	3,5%	10,6%
MASSA	866,9	-4,9%	1,1%	2,2%	-1,5%
PISA	1.389,5	-2,4%	-1,5%	2,6%	6,0%
PRATO	2.430,6	-14,8%	-0,2%	3,2%	9,5%
PISTOIA	924,1	-12,3%	-3,1%	2,1%	6,4%
SIENA	496,9	-1,9%	-4,7%	1,7%	-1,5%
TOTALE	17.905,7	-5,1%	-1,0%	2,8%	4,2%

Resto Provincia	NTN	var. %	tasso medio	IMI	tasso tendenziale
	2007	NTN 2006/07	NTN 2000/07	2007	valori II 2006/II 2007
AREZZO	3.542,3	1,8%	4,3%	2,8%	4,4%
FIRENZE	8.321,9	3,2%	1,1%	2,9%	1,5%
GROSSETO	2.930,7	-2,4%	0,2%	2,5%	3,2%
LIVORNO	3.470,6	-2,7%	0,3%	2,7%	5,7%
LUCCA	4.352,9	0,8%	0,0%	2,5%	4,8%
MASSA	2.012,3	-1,6%	2,8%	2,4%	3,8%
PISA	5.512,4	3,4%	6,7%	3,7%	6,0%
PRATO	935,6	11,1%	4,0%	3,5%	10,3%
PISTOIA	2.820,9	-4,6%	1,3%	2,8%	7,7%
SIENA	3.377,0	-3,4%	4,1%	2,9%	-1,6%
TOTALE	37.276,6	0,5%	2,2%	2,9%	3,6%



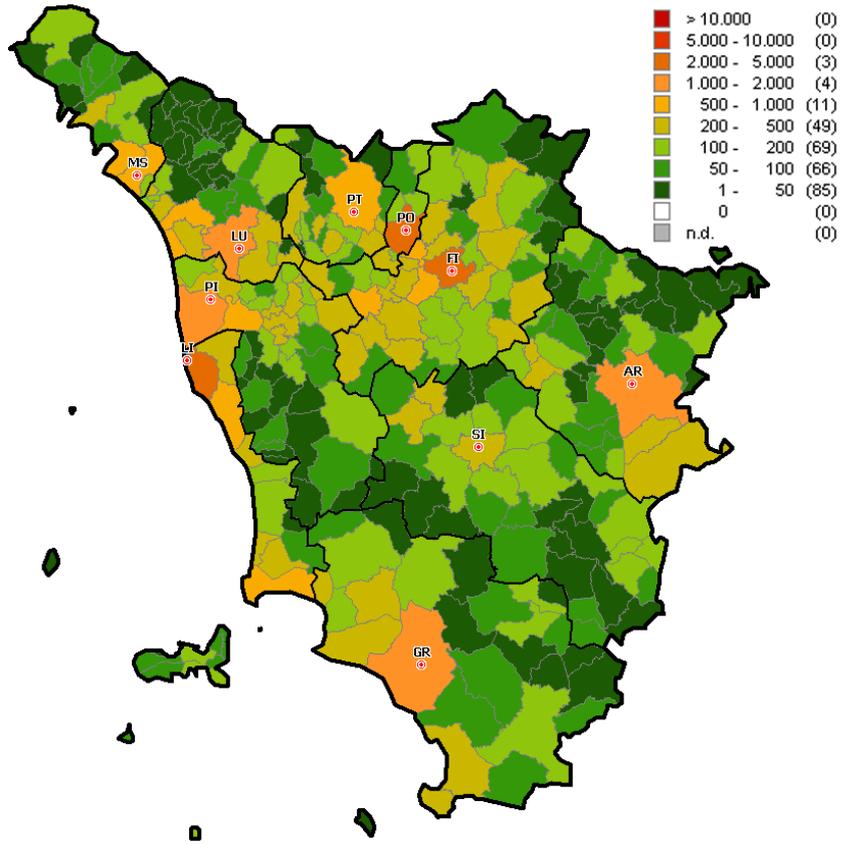
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
AREZZO	5.006,9	2,8%	4,6%	2,9%	4,4%
FIRENZE	13.203,8	0,9%	0,0%	2,8%	2,0%
GROSSETO	4.504,7	-5,7%	0,6%	2,8%	3,0%
LIVORNO	5.817,8	-6,7%	-2,1%	2,9%	6,5%
LUCCA	5.883,0	5,3%	0,9%	2,7%	5,9%
MASSA	2.879,2	-2,6%	2,2%	2,3%	1,4%
PISA	6.901,9	2,2%	4,6%	3,4%	5,9%
PRATO	3.366,1	-8,9%	0,8%	3,3%	9,7%
PISTOIA	3.745,0	-6,6%	0,0%	2,6%	7,2%
SIENA	3.873,9	-3,2%	2,6%	2,7%	-1,8%
TOTALE	55.182,3	-1,4%	1,1%	2,8%	3,8%

Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

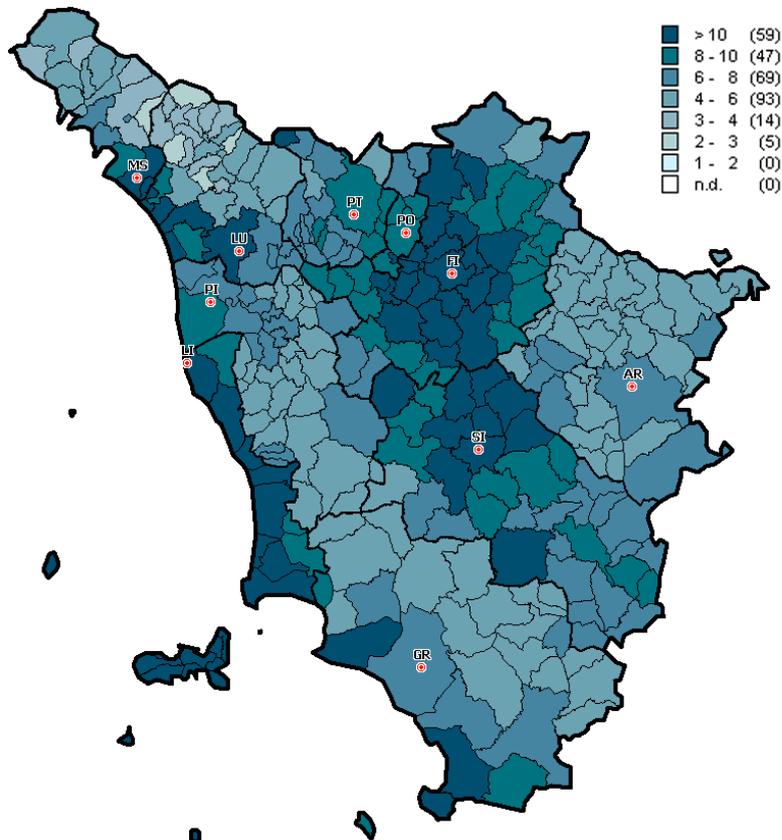




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

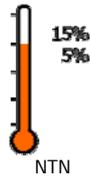


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale

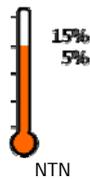




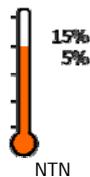
settore TERZIARIO



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AREZZO	58,7	-12,5%	-4,3%	3,2%
FIRENZE	212,9	-13,2%	0,5%	2,7%
GROSSETO	41,7	-14,6%	0,6%	3,2%
LIVORNO	180,5	55,8%	25,7%	9,1%
LUCCA	43,2	25,4%	4,6%	2,3%
MASSA	40,5	37,3%	13,7%	4,1%
PISA	70,0	-4,1%	12,9%	4,8%
PRATO	158,7	1,2%	-5,9%	4,4%
PISTOIA	50,5	67,4%	13,7%	3,9%
SIENA	25,3	23,9%	-2,4%	2,1%
TOTALE	882,1	7,4%	2,7%	3,8%



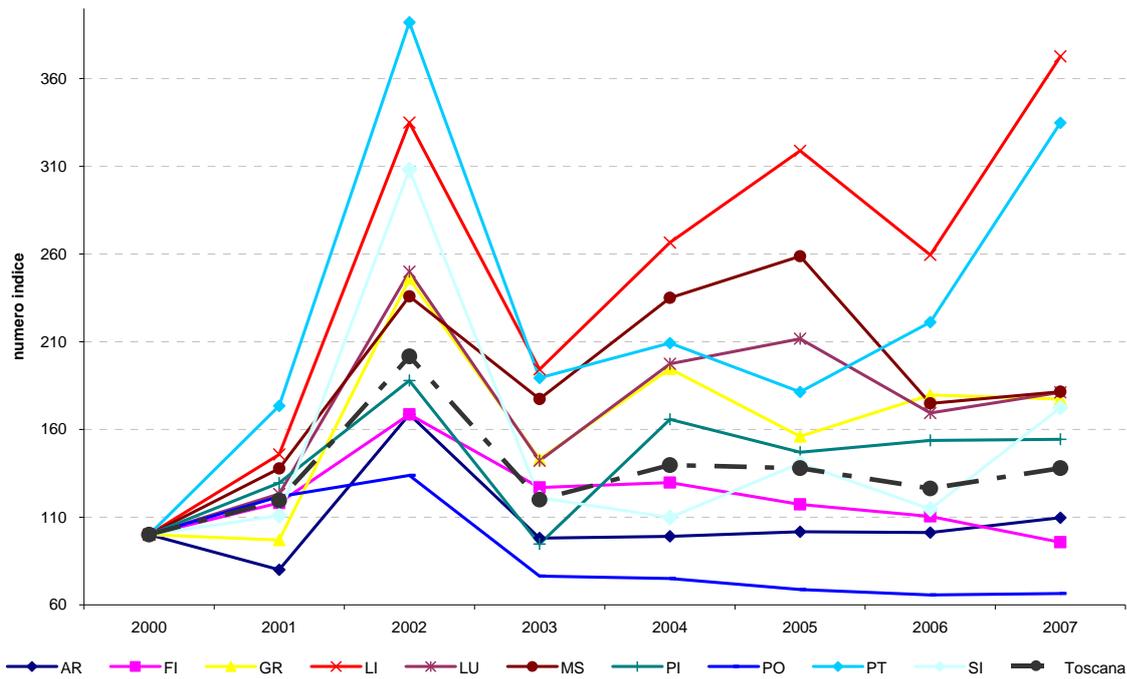
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AREZZO	61,6	40,0%	10,8%	3,0%
FIRENZE	110,5	-13,6%	-2,6%	2,3%
GROSSETO	47,0	14,6%	24,7%	4,5%
LIVORNO	52,5	13,2%	10,5%	3,9%
LUCCA	144,6	2,4%	10,4%	4,1%
MASSA	44,8	-15,0%	5,6%	3,1%
PISA	87,5	4,2%	2,8%	3,3%
PRATO	9,0	0,0%	-1,5%	2,9%
PISTOIA	84,0	43,2%	23,0%	3,9%
SIENA	111,7	58,0%	12,3%	5,1%
TOTALE	753,3	11,5%	7,5%	3,5%



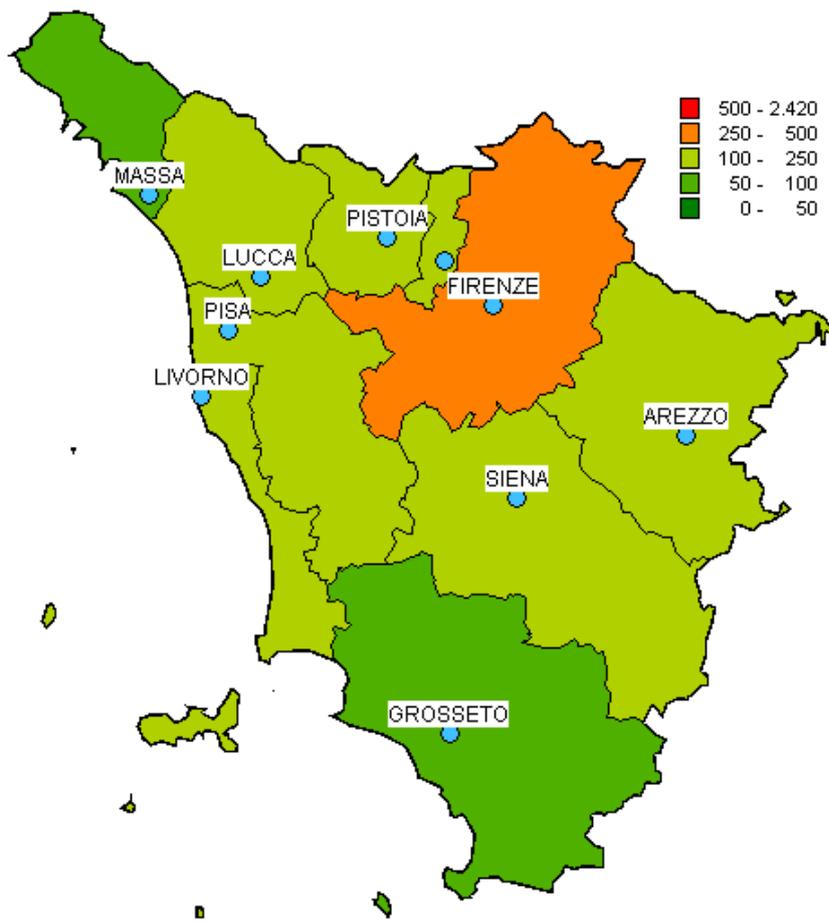
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AREZZO	120,4	8,3%	1,3%	3,1%
FIRENZE	323,4	-13,3%	-0,6%	2,6%
GROSSETO	88,7	-1,3%	8,5%	3,8%
LIVORNO	233,0	43,6%	20,7%	7,0%
LUCCA	187,8	6,9%	8,9%	3,5%
MASSA	85,3	3,8%	8,9%	3,5%
PISA	157,6	0,4%	6,4%	3,8%
PRATO	167,7	1,1%	-5,7%	4,3%
PISTOIA	134,5	51,4%	18,8%	3,9%
SIENA	137,1	50,4%	8,1%	4,1%
TOTALE	1.635,3	9,2%	4,7%	3,7%



**Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

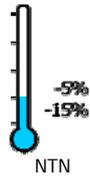


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario**

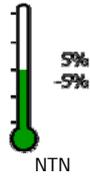




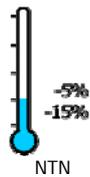
settore COMMERCIALE



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AREZZO	140,9	17,7%	0,3%	2,3%
FIRENZE	408,0	-21,6%	-5,0%	2,0%
GROSSETO	86,3	-11,8%	-0,9%	2,4%
LIVORNO	167,0	-12,8%	-1,6%	2,5%
LUCCA	68,8	-19,4%	-7,3%	1,5%
MASSA	79,8	-11,5%	9,3%	2,3%
PISA	97,9	2,8%	0,2%	2,0%
PRATO	265,6	13,5%	-2,5%	2,6%
PISTOIA	72,7	7,6%	-2,8%	1,6%
SIENA	50,3	-16,1%	-2,3%	1,7%
TOTALE	1.437,2	-8,0%	-2,0%	2,1%



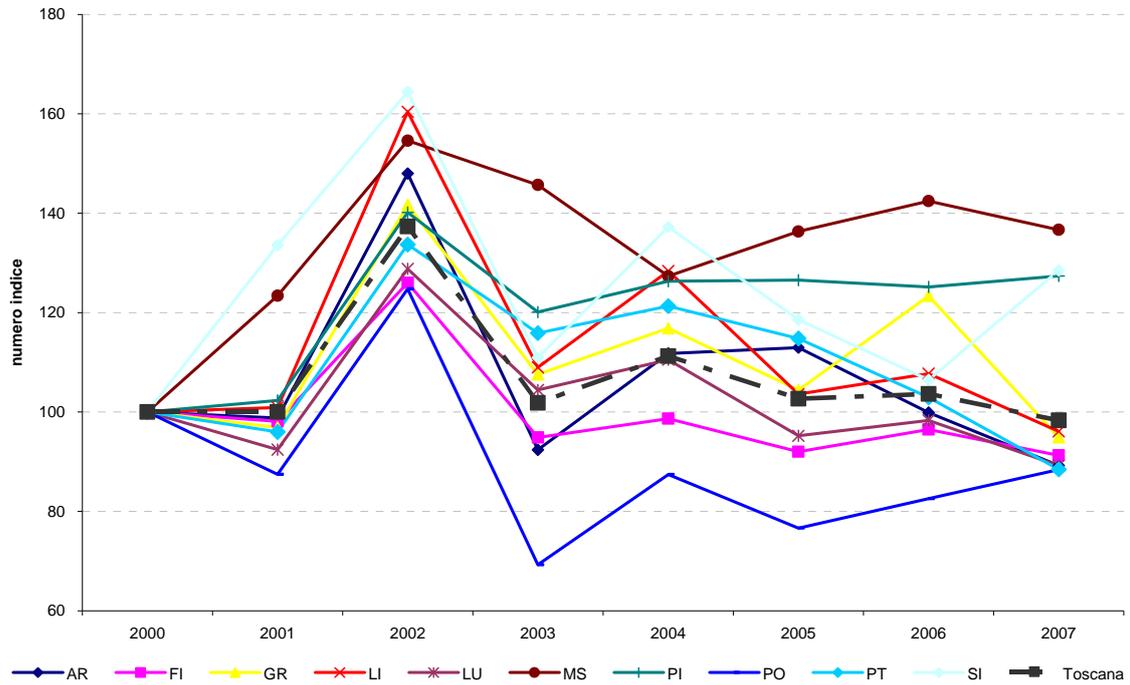
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AREZZO	210,4	-23,1%	-3,9%	1,5%
FIRENZE	671,7	8,1%	-0,1%	2,4%
GROSSETO	134,0	-28,9%	-0,9%	1,5%
LIVORNO	149,2	-8,4%	-0,4%	1,6%
LUCCA	337,9	-6,9%	-0,2%	1,9%
MASSA	124,2	1,5%	1,6%	1,7%
PISA	385,3	1,5%	4,4%	2,3%
PRATO	73,8	-11,0%	-2,0%	2,1%
PISTOIA	170,8	-20,9%	-1,3%	1,4%
SIENA	263,1	31,7%	4,4%	2,3%
TOTALE	2.520,2	-3,4%	0,6%	2,0%



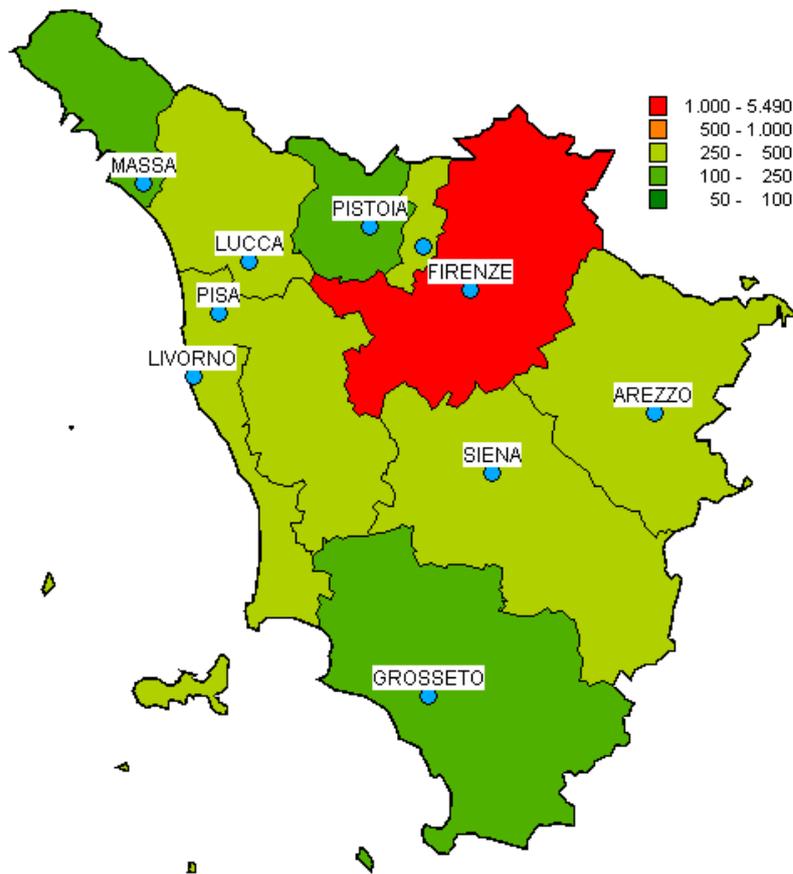
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AREZZO	351,3	-10,7%	-2,0%	1,7%
FIRENZE	1.079,6	-5,4%	-1,3%	2,2%
GROSSETO	220,3	-23,1%	-0,8%	1,8%
LIVORNO	316,2	-10,8%	-0,9%	2,0%
LUCCA	406,7	-9,3%	-1,7%	1,8%
MASSA	204,0	-4,1%	4,3%	1,9%
PISA	483,1	1,8%	3,5%	2,3%
PRATO	339,3	7,1%	-2,4%	2,5%
PISTOIA	243,5	-14,1%	-1,8%	1,5%
SIENA	313,5	20,7%	3,1%	2,2%
TOTALE	3.957,5	-5,1%	-0,3%	2,0%



Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

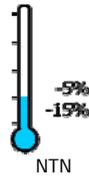


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale

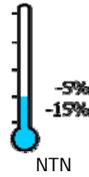




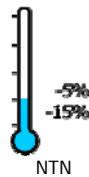
settore **PRODUTTIVO**



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AREZZO	10,6	-41,3%	-9,1%	1,6%
FIRENZE	39,4	-11,2%	-4,5%	2,7%
GROSSETO	16,3	-66,7%	0,7%	2,4%
LIVORNO	54,8	-8,1%	-6,4%	4,1%
LUCCA	33,3	22,4%	-25,7%	4,1%
MASSA	11,3	0,4%	-14,2%	2,0%
PISA	19,0	90,0%	-2,1%	2,5%
PRATO	75,2	-3,5%	1,4%	2,8%
PISTOIA	19,0	-24,0%	-6,7%	2,5%
SIENA	11,0	83,8%	-217,6%	3,2%
TOTALE	289,9	-11,7%	-2,4%	2,9%



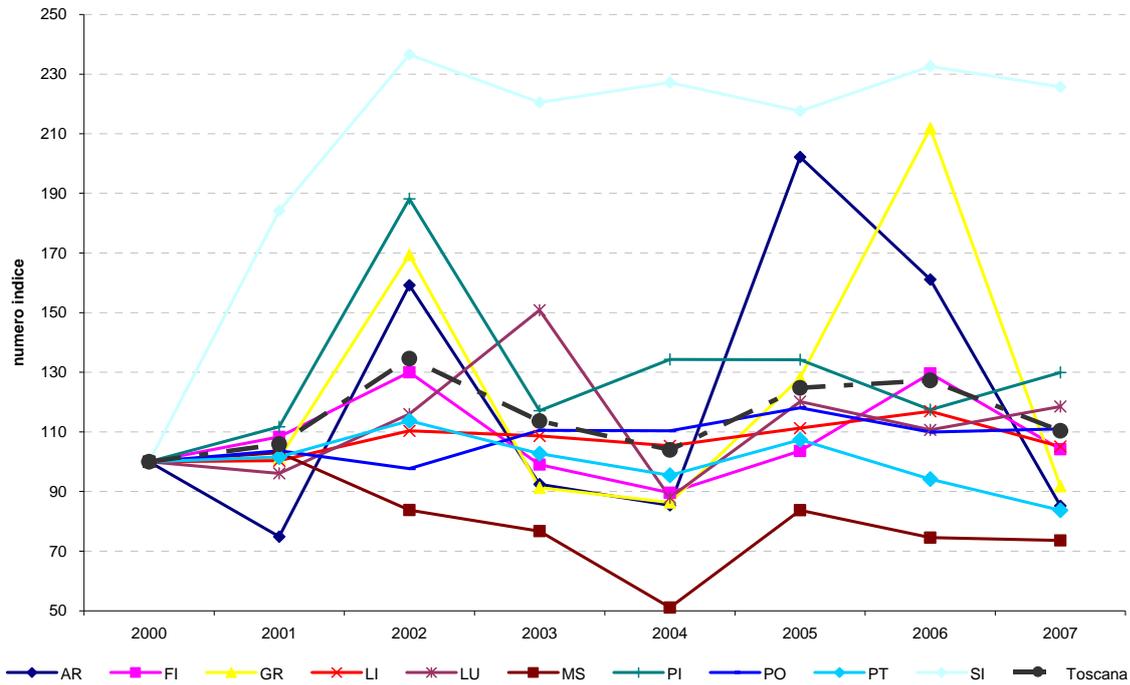
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AREZZO	55,5	-48,1%	-0,9%	2,3%
FIRENZE	223,7	-20,9%	0,7%	3,0%
GROSSETO	23,7	-45,4%	-2,7%	1,3%
LIVORNO	75,2	-11,6%	10,8%	3,0%
LUCCA	103,5	3,0%	-5,9%	2,4%
MASSA	23,0	-2,1%	-10,0%	2,0%
PISA	144,3	4,8%	4,0%	2,7%
PRATO	64,4	6,7%	1,5%	4,4%
PISTOIA	60,1	-6,0%	-1,3%	2,3%
SIENA	101,6	-7,7%	12,3%	2,7%
TOTALE	875,0	-13,7%	2,7%	2,6%



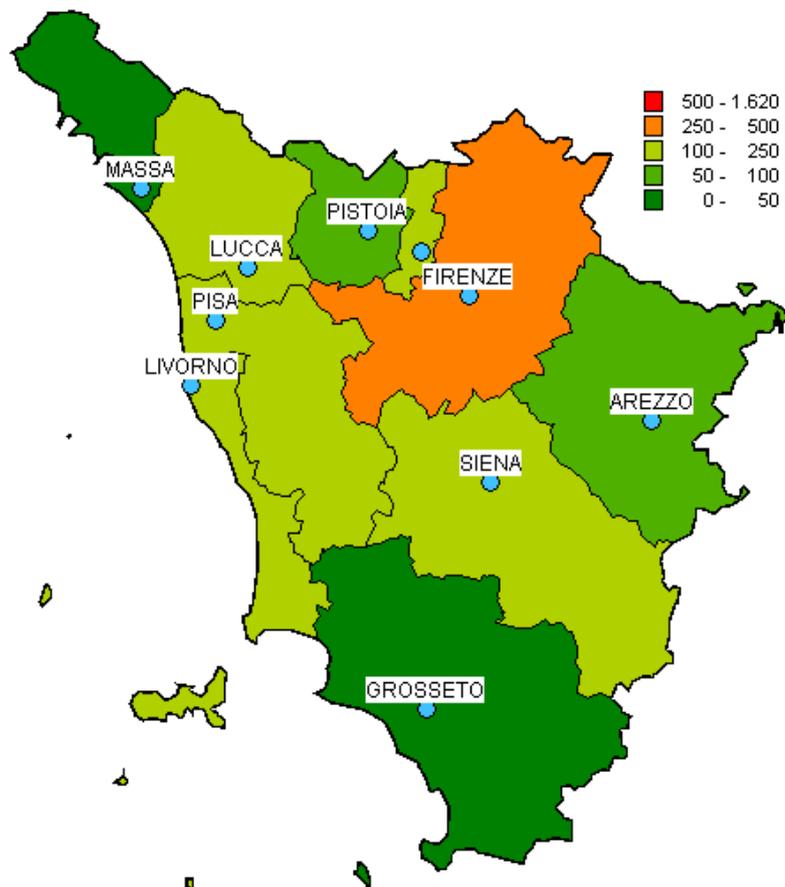
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AREZZO	66,2	-47,1%	-2,4%	2,1%
FIRENZE	263,1	-19,6%	0,4%	2,9%
GROSSETO	40,0	-56,7%	-1,3%	1,6%
LIVORNO	130,0	-10,1%	0,7%	3,4%
LUCCA	136,7	7,1%	-7,5%	2,7%
MASSA	34,3	-1,3%	-8,2%	2,0%
PISA	163,3	10,6%	3,6%	2,6%
PRATO	139,6	1,0%	1,5%	3,4%
PISTOIA	79,1	-11,1%	-2,6%	2,3%
SIENA	112,6	-3,0%	12,3%	2,7%
TOTALE	1.164,9	-13,2%	1,3%	2,7%



**Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

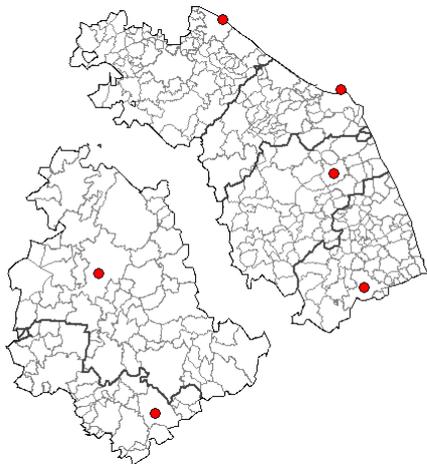


**Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo**





3.7 Marche e Umbria

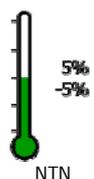


Andamento negativo per 3 settori nelle Marche (solo il residenziale rimane stabile), solo nel resto della provincia del settore terziario si assiste ad una cospicua crescita del NTN (+19,6%) ed in particolare è la provincia di Ancona (+60%) che trascina il resto provincia ad incrementi significativi. Per quanto riguarda l'Umbria si assiste ad incrementi in tre dei quattro settori analizzati, solo il settore commerciale registra un'ulteriore contrazione.

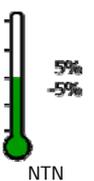
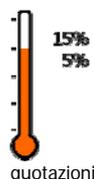
In crescita per tutte e due le regioni il tasso tendenziale valori, nelle Marche si evidenzia l'alto incremento delle città di Ascoli Piceno (+11,3%), Pesaro (+7,5%) e Ancona (+6,4%), mentre in Umbria è ancora Perugia (+4,8%) a fare da traino. Bisogna segnalare nel resto della provincia l'incremento dei valori registrato a Terni (+6,8%) e ad Ascoli Piceno (+5,3%).

Relativamente all'IMI l'Umbria raggiunge solamente nel settore residenziale l'IMI medio nazionale, mentre nelle Marche sono due i settori (residenziale e produttivo) in linea con la media nazionale.

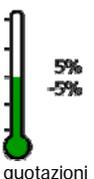
settore RESIDENZIALE

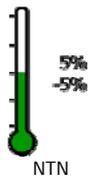


Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2005/II 2006
ANCONA	1.315,7	-1,5%	-1,3%	2,6%	6,4%
ASCOLI PICENO	538,4	-9,3%	5,0%	2,2%	11,3%
MACERATA	484,8	-19,0%	-0,7%	2,3%	-0,3%
PESARO	1.308,9	5,1%	-1,2%	2,9%	7,5%
TOTALE	3.647,9	-3,3%	-0,4%	2,6%	6,4%

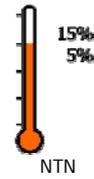
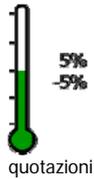


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2005/II 2006
ANCONA	5.887,1	3,7%	4,1%	3,1%	4,7%
ASCOLI PICENO	4.320,9	-1,2%	5,5%	2,6%	5,3%
MACERATA	3.716,5	3,8%	4,6%	2,6%	2,5%
PESARO	4.537,2	-2,9%	2,7%	3,0%	3,1%
TOTALE	18.461,8	0,8%	4,2%	2,8%	4,0%

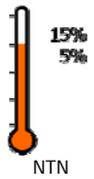
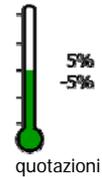




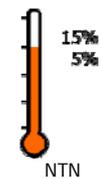
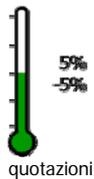
Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2005/II 2006
ANCONA	7.202,8	2,7%	2,9%	3,0%	5,0%
ASCOLI PICENO	4.859,4	-2,2%	5,5%	2,5%	6,0%
MACERATA	4.201,3	0,5%	3,9%	2,5%	2,0%
PESARO	5.846,1	-1,3%	1,7%	3,0%	4,4%
TOTALE	22.109,6	0,1%	3,3%	2,8%	4,5%



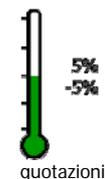
Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2005/II 2006
PERUGIA	2.484,7	2,8%	2,2%	3,1%	4,8%
TERNI	1.565,6	16,5%	4,3%	2,9%	-0,6%
TOTALE	4.050,3	7,7%	2,9%	3,0%	3,0%



Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2005/II 2006
PERUGIA	6.575,6	7,2%	6,6%	2,7%	2,0%
TERNI	1.670,3	4,8%	6,8%	2,5%	6,8%
TOTALE	8.245,9	6,7%	6,6%	2,7%	2,9%

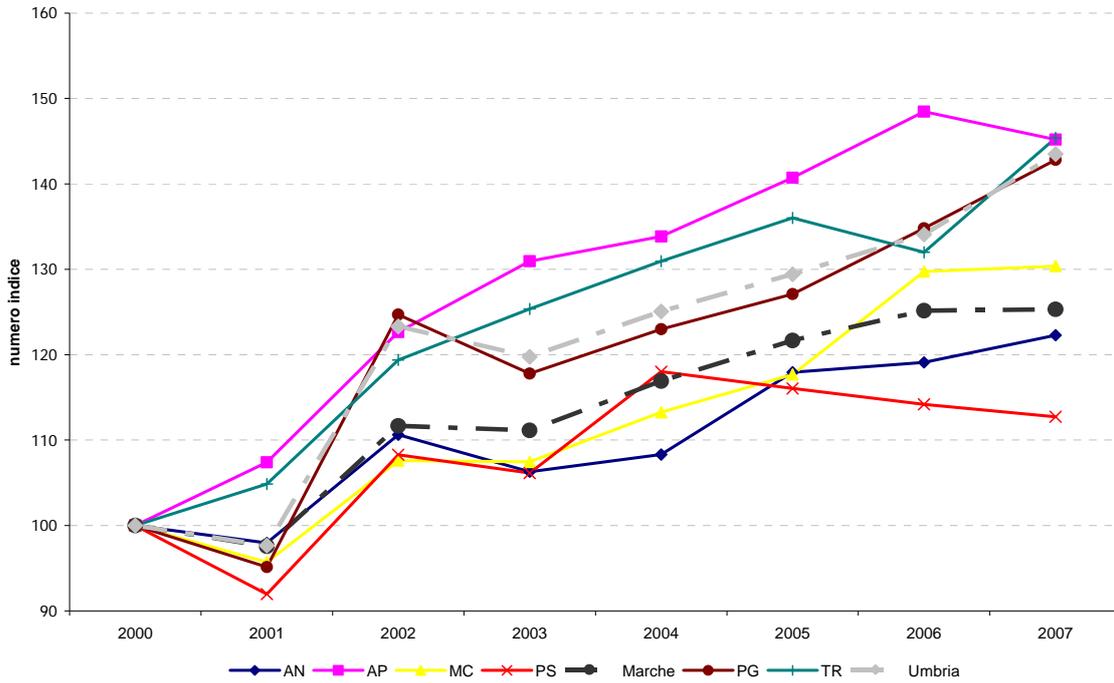


Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2005/II 2006
PERUGIA	9.060,3	6,0%	5,2%	2,8%	2,8%
TERNI	3.235,9	10,2%	5,5%	2,7%	3,1%
TOTALE	12.296,2	7,0%	5,3%	2,8%	4,3%

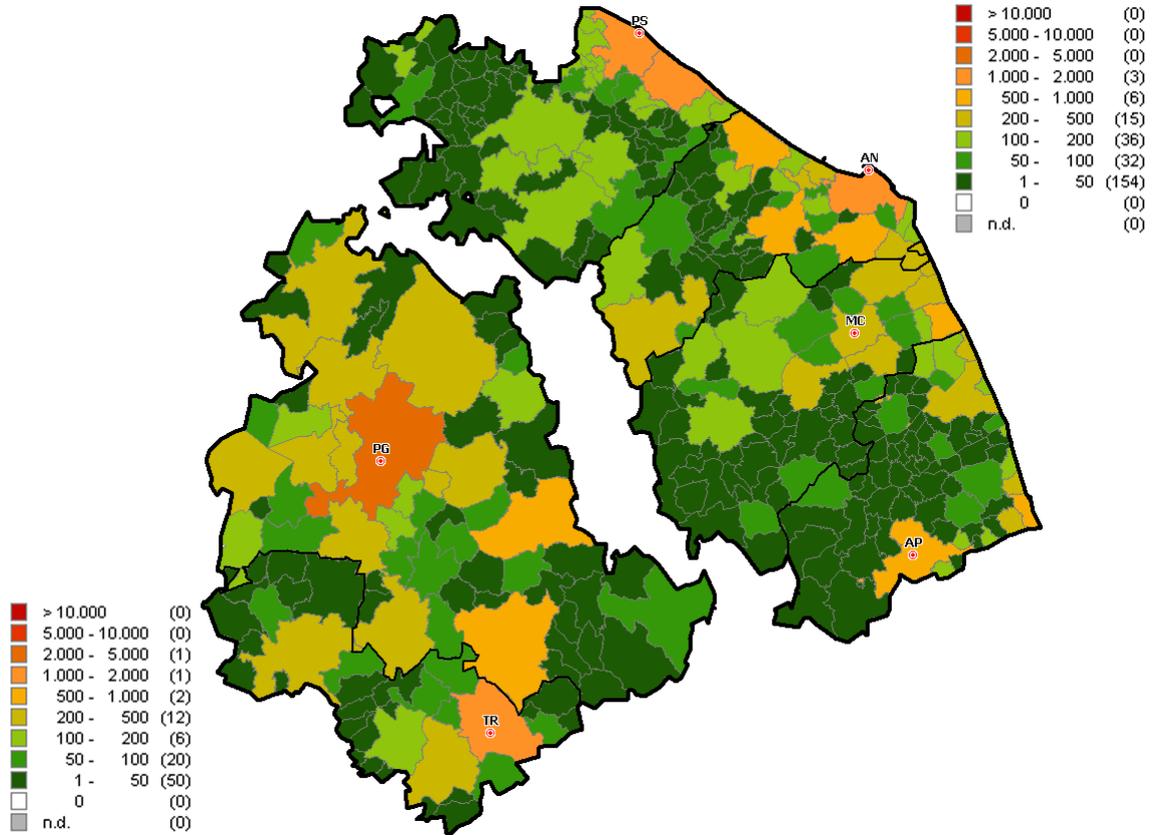




Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

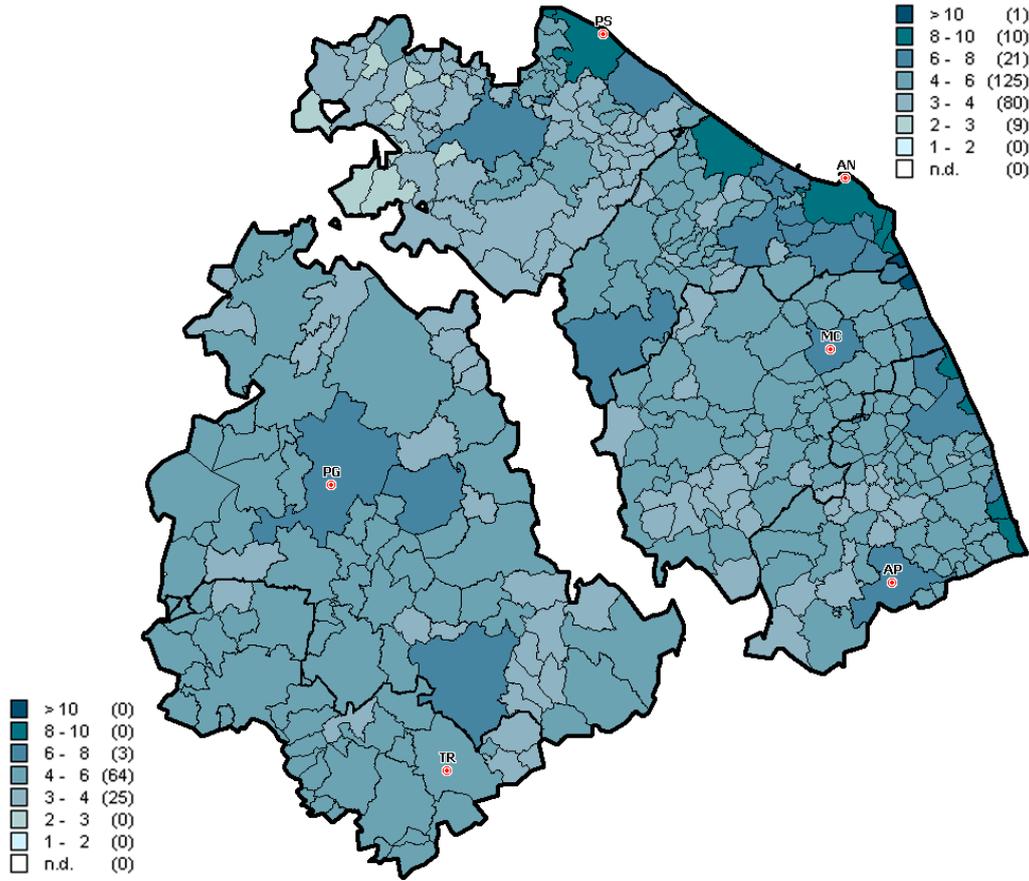


Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale



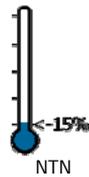


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
 Settore residenziale

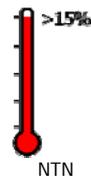




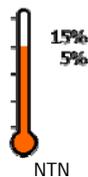
settore TERZIARIO



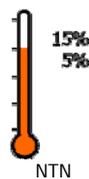
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ANCONA	58,6	-24,1%	6,9%	3,1%
ASCOLI PICENO	29,3	-38,1%	6,4%	3,5%
MACERATA	24,0	26,3%	7,8%	3,0%
PESARO	53,5	-6,1%	-2,4%	3,0%
TOTALE	165,3	-17,5%	3,1%	3,1%



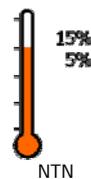
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ANCONA	157,4	60,0%	9,0%	5,4%
ASCOLI PICENO	85,0	-4,2%	7,6%	2,8%
MACERATA	67,8	-8,5%	6,0%	3,2%
PESARO	87,4	22,8%	4,1%	3,4%
TOTALE	397,6	19,6%	7,0%	3,7%



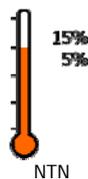
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ANCONA	216,0	23,0%	8,4%	4,5%
ASCOLI PICENO	114,2	-16,0%	7,2%	2,9%
MACERATA	91,8	-1,4%	6,5%	3,1%
PESARO	140,9	9,9%	1,2%	3,2%
TOTALE	563,0	5,7%	5,7%	3,5%



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PERUGIA	116,0	56,8%	6,8%	4,2%
TERNI	45,0	-42,6%	3,6%	2,6%
TOTALE	161,0	5,7%	5,9%	3,6%



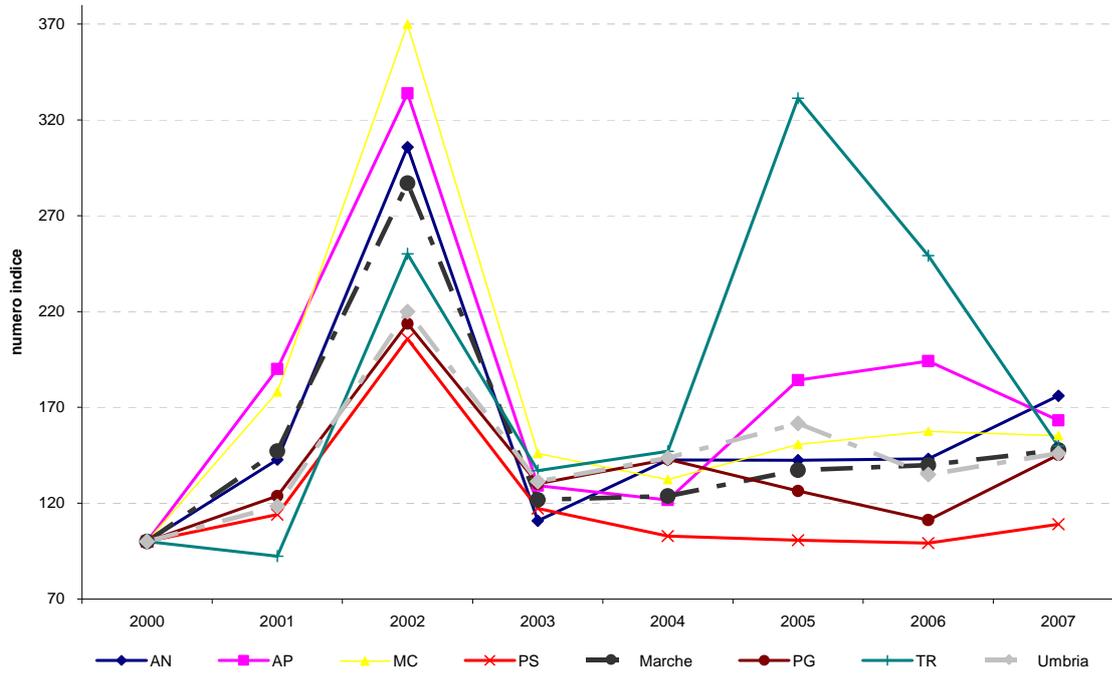
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PERUGIA	177,4	17,7%	4,6%	3,35%
TERNI	18,0	-31,9%	14,4%	1,81%
TOTALE	195,4	10,3%	5,3%	3,10%



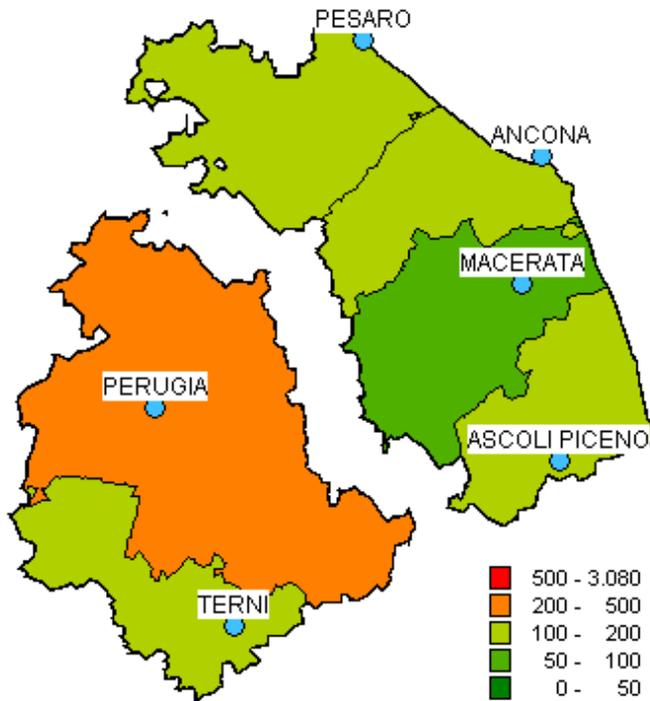
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PERUGIA	293,4	30,6%	5,5%	3,6%
TERNI	63,0	-39,9%	5,9%	2,3%
TOTALE	356,4	8,2%	5,6%	3,3%



**Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

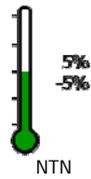


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario**

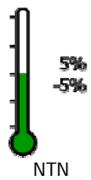




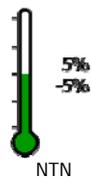
settore COMMERCIALE



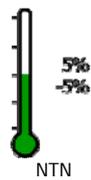
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ANCONA	142,3	-21,1%	3,5%	3,0%
ASCOLI PICENO	74,1	5,1%	4,6%	2,3%
MACERATA	46,7	82,1%	-0,2%	1,9%
PESARO	95,3	13,2%	-6,7%	2,1%
TOTALE	358,3	-0,6%	-0,1%	2,4%



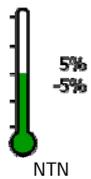
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ANCONA	414,8	16,2%	2,6%	2,3%
ASCOLI PICENO	327,7	-18,3%	-0,8%	1,4%
MACERATA	247,1	10,0%	0,6%	1,5%
PESARO	204,2	-14,0%	-3,0%	1,6%
TOTALE	1.193,7	-2,2%	0,2%	1,7%



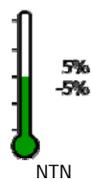
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ANCONA	557,1	3,6%	2,9%	2,4%
ASCOLI PICENO	401,7	-14,8%	0,1%	1,5%
MACERATA	293,8	17,4%	0,9%	1,6%
PESARO	299,5	-6,9%	-3,9%	1,7%
TOTALE	1.552,0	-1,8%	0,2%	1,8%



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PERUGIA	167,9	-6,4%	-2,7%	2,1%
TERNI	86,3	3,2%	-3,5%	1,7%
TOTALE	254,2	-3,4%	-2,7%	1,9%



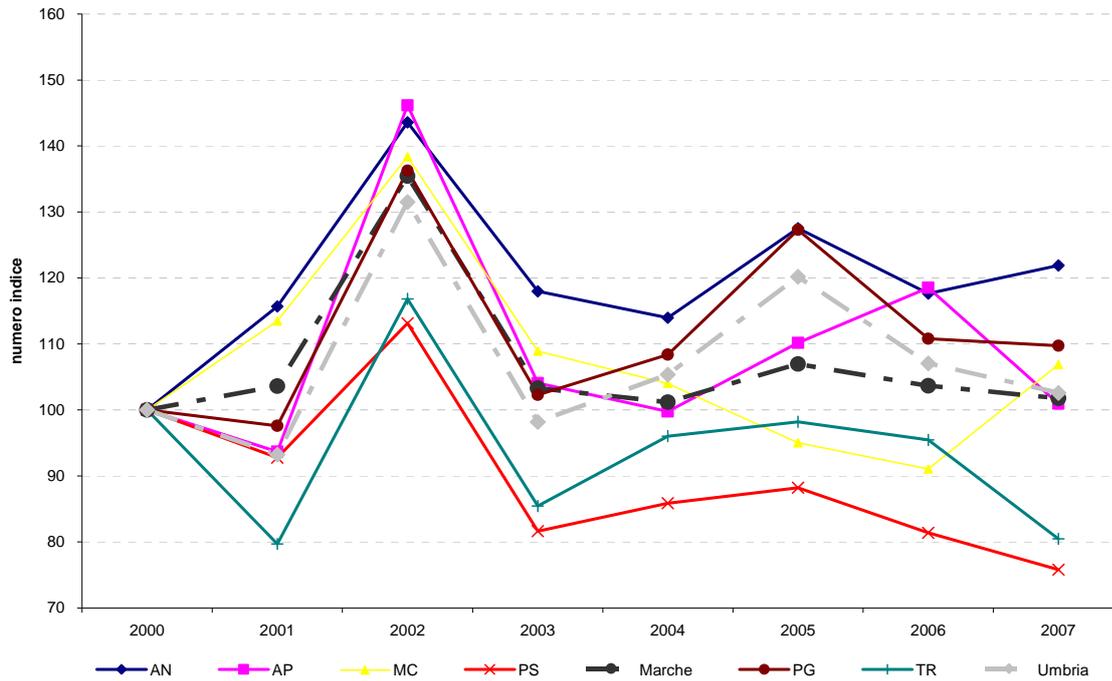
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PERUGIA	464,8	1,2%	3,1%	1,7%
TERNI	63,9	-32,4%	-3,7%	1,1%
TOTALE	528,6	-4,5%	2,1%	1,6%



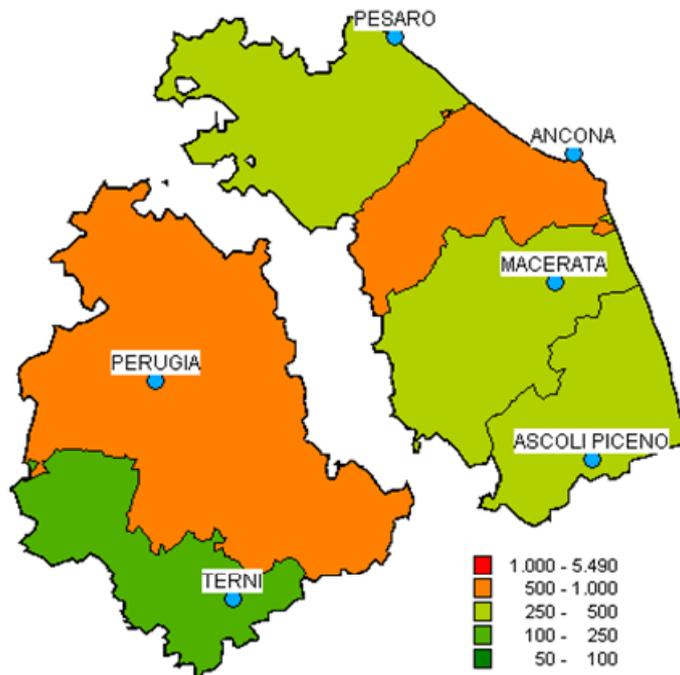
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PERUGIA	632,7	-0,9%	1,3%	1,8%
TERNI	150,1	-15,7%	-3,2%	1,4%
TOTALE	782,8	-4,2%	0,3%	1,7%



**Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

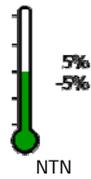


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale**

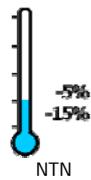




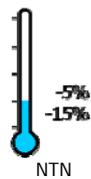
settore **PRODUTTIVO**



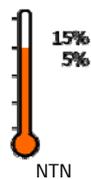
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ANCONA	16,0	-43,7%	-2,8%	2,3%
ASCOLI PICENO	36,1	89,8%	1,1%	5,0%
MACERATA	15,0	113,1%	12,5%	2,6%
PESARO	48,5	-26,0%	0,7%	3,1%
TOTALE	115,6	-3,7%	2,4%	3,2%



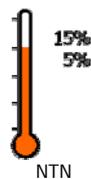
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ANCONA	128,1	2,4%	-2,5%	2,6%
ASCOLI PICENO	103,3	-37,9%	3,7%	2,0%
MACERATA	142,1	-14,5%	-1,0%	2,2%
PESARO	243,4	21,8%	0,4%	3,7%
TOTALE	616,9	-6,2%	0,0%	2,7%



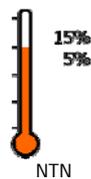
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
ANCONA	144,2	-6,2%	-2,5%	2,5%
ASCOLI PICENO	139,3	-24,8%	4,1%	2,4%
MACERATA	157,1	-9,3%	-0,1%	2,2%
PESARO	291,9	10,0%	0,4%	3,5%
TOTALE	732,5	-5,8%	0,3%	2,7%



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PERUGIA	31,0	24,0%	4,1%	2,1%
TERNI	21,0	-12,5%	-6,5%	2,4%
TOTALE	52,0	6,1%	-1,2%	2,2%



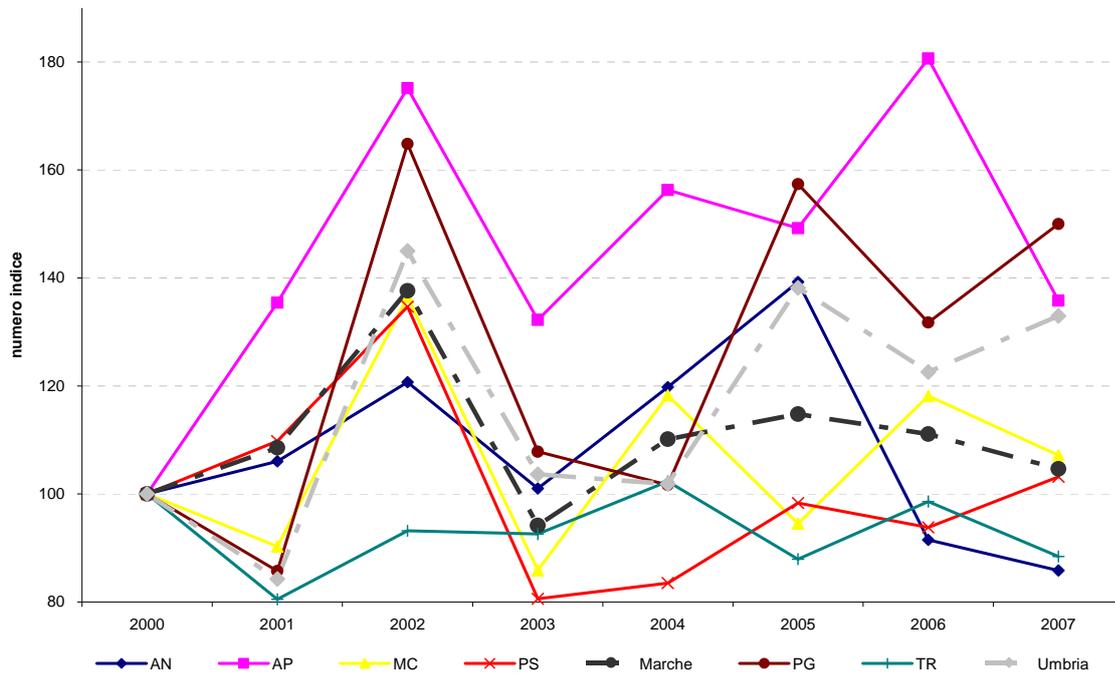
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PERUGIA	162,0	12,1%	6,2%	2,4%
TERNI	22,5	-8,2%	4,3%	1,4%
TOTALE	184,5	9,2%	6,0%	2,2%



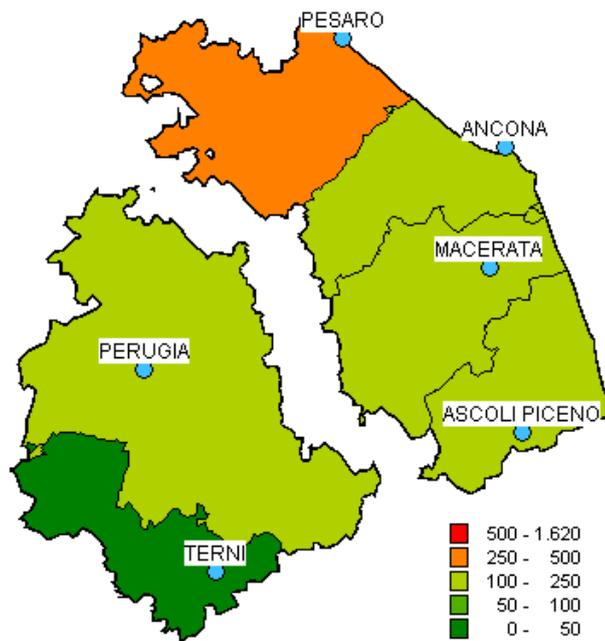
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
PERUGIA	193,0	13,9%	5,9%	2,3%
TERNI	43,5	-10,3%	-1,9%	1,8%
TOTALE	236,5	8,5%	4,2%	2,2%



**Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

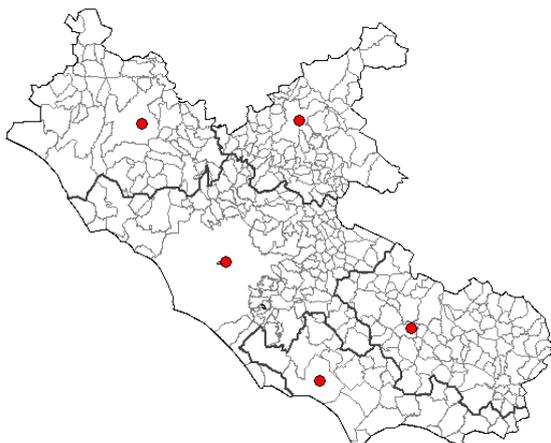


**Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo**





3.8 Lazio



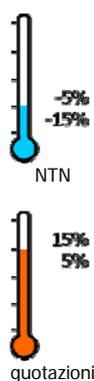
Il settore residenziale registra un calo delle transazioni del 7,5%, in controtendenza la provincia di Rieti (nel resto provincia registra l'unico incremento del NTN tra le 5 province), mentre quella di Frosinone risulta stabile (+12,7% il capoluogo).

Tassi in crescita in tutta la regione, si registrano aumenti considerevoli, soprattutto a livello capoluoghi dove a fronte di una crescita media dell'8,2% si registra la performance di Rieti (+17%), ma anche Frosinone e Latina denotano una crescita a due cifre. Nel resto provincia si evidenziano aumenti considerevoli (sono sopra il 15% tre delle cinque province).

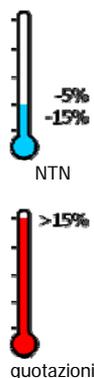
Sostanzialmente stabile il settore terziario (in aumento i capoluoghi e in calo il resto provincia), mentre il settore commerciale registra una flessione consistente (-11,1%), accentuato il calo del NTN per il settore produttivo (-20,%) il dato è trainato dal resto provincia che denota una perdita di circa il 26%.

Unico settore che si posiziona sotto il dato medio nazionale di IMI è il produttivo.

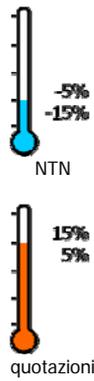
settore RESIDENZIALE



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
FROSINONE	422,2	12,7%	6,1%	2,0%	13,9%
LATINA	1.704,7	-9,3%	2,6%	3,1%	12,7%
RIETI	613,6	2,6%	4,0%	2,4%	17,0%
ROMA	34.971,1	-8,3%	0,7%	2,6%	8,1%
VITERBO	1.014,0	-1,8%	2,5%	3,0%	5,7%
TOTALE	38.725,6	-7,8%	0,9%	2,6%	8,2%

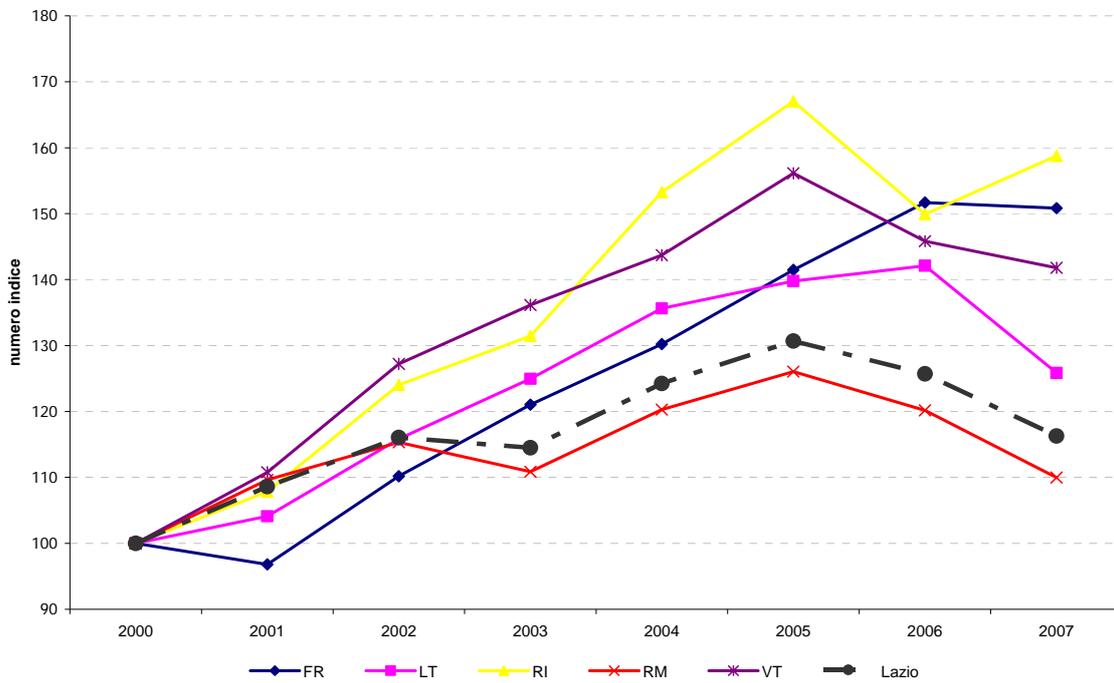


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
FROSINONE	4.085,1	-1,8%	6,0%	1,8%	8,4%
LATINA	4.983,9	-12,1%	3,6%	2,2%	20,1%
RIETI	2.036,8	6,9%	7,8%	2,2%	15,8%
ROMA	21.160,6	-8,8%	2,6%	3,2%	16,9%
VITERBO	4.351,8	-3,0%	5,8%	2,9%	13,1%
TOTALE	36.618,2	-7,1%	3,7%	2,7%	16,3%



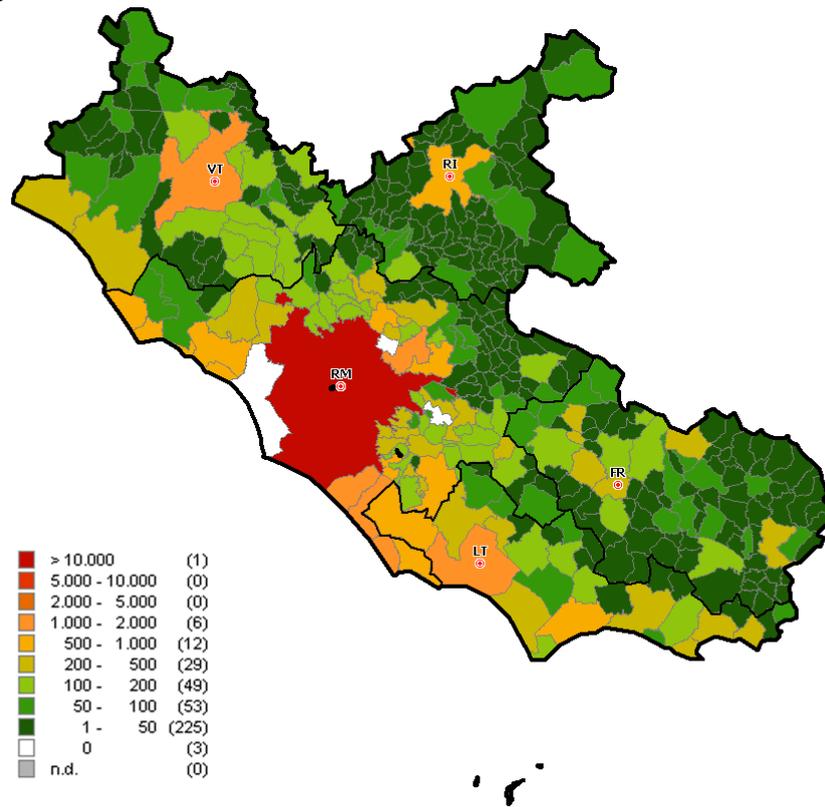
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
FROSINONE	4.507,3	-0,6%	6,0%	1,9%	9,2%
LATINA	6.688,6	-11,4%	3,3%	2,4%	18,4%
RIETI	2.650,4	5,9%	6,8%	2,2%	16,1%
ROMA	56.131,8	-8,5%	1,4%	2,8%	9,9%
VITERBO	5.365,8	-2,8%	5,1%	2,9%	11,4%
TOTALE	75.343,8	-7,5%	2,2%	2,6%	10,5%

Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

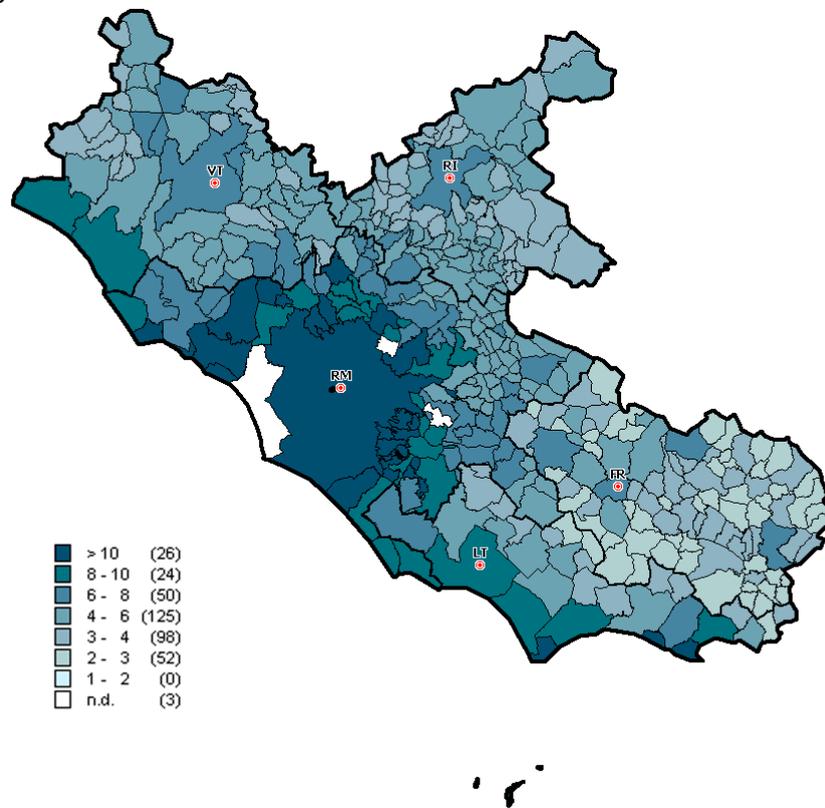




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

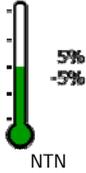


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale

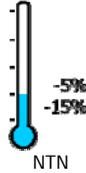




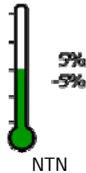
settore TERZIARIO



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
FROSINONE	79,5	127,1%	28,8%	8,6%
LATINA	69,0	-9,2%	-0,1%	3,0%
RIETI	40,5	31,0%	4,1%	3,9%
ROMA	1.363,4	-0,6%	5,0%	3,8%
VITERBO	60,0	13,2%	7,6%	6,4%
TOTALE	1.612,4	2,9%	5,4%	3,9%

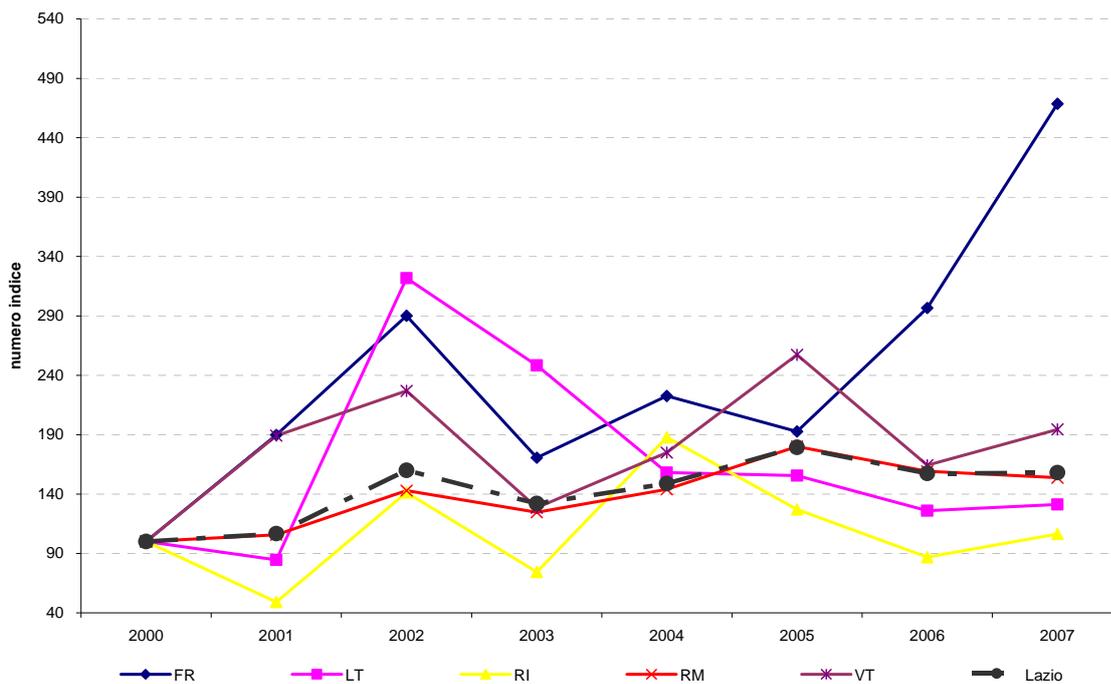


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
FROSINONE	40,0	-1,6%	18,8%	2,2%
LATINA	44,9	34,7%	14,6%	2,7%
RIETI	6,0	-14,3%	-10,5%	1,6%
ROMA	399,6	-12,0%	12,0%	5,8%
VITERBO	21,7	35,4%	20,1%	2,7%
TOTALE	512,2	-7,1%	12,2%	4,4%



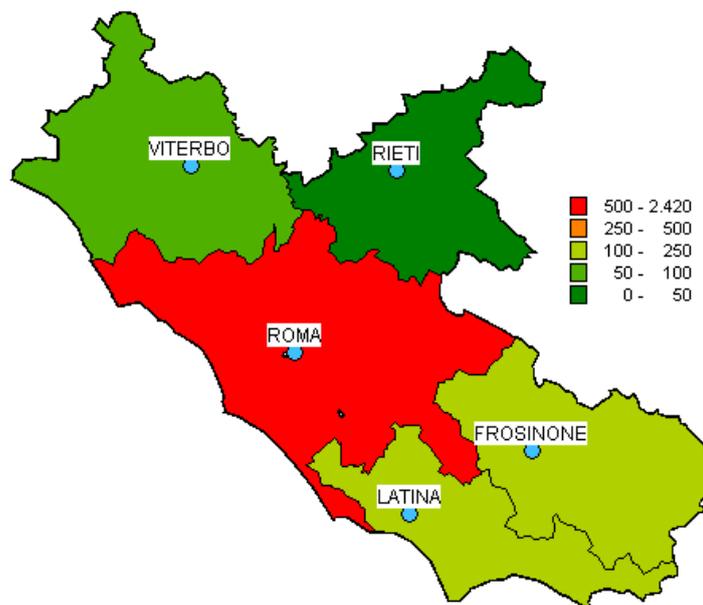
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
FROSINONE	119,5	57,9%	24,7%	4,4%
LATINA	113,9	4,2%	4,0%	2,9%
RIETI	46,5	22,6%	0,9%	3,3%
ROMA	1.763,1	-3,4%	6,3%	4,1%
VITERBO	81,7	18,4%	10,0%	4,7%
TOTALE	2.124,6	0,3%	6,8%	4,0%

Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



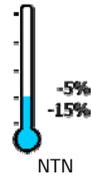


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario

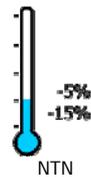




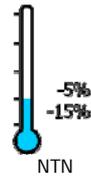
settore COMMERCIALE



Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
FROSINONE	39,1	-11,4%	2,2%	1,5%
LATINA	163,8	-11,1%	5,2%	2,6%
RIETI	52,2	7,0%	5,6%	2,1%
ROMA	2.637,9	-13,7%	-1,3%	2,1%
VITERBO	81,9	4,5%	4,1%	2,3%
TOTALE	2.974,8	-12,8%	-0,8%	2,1%



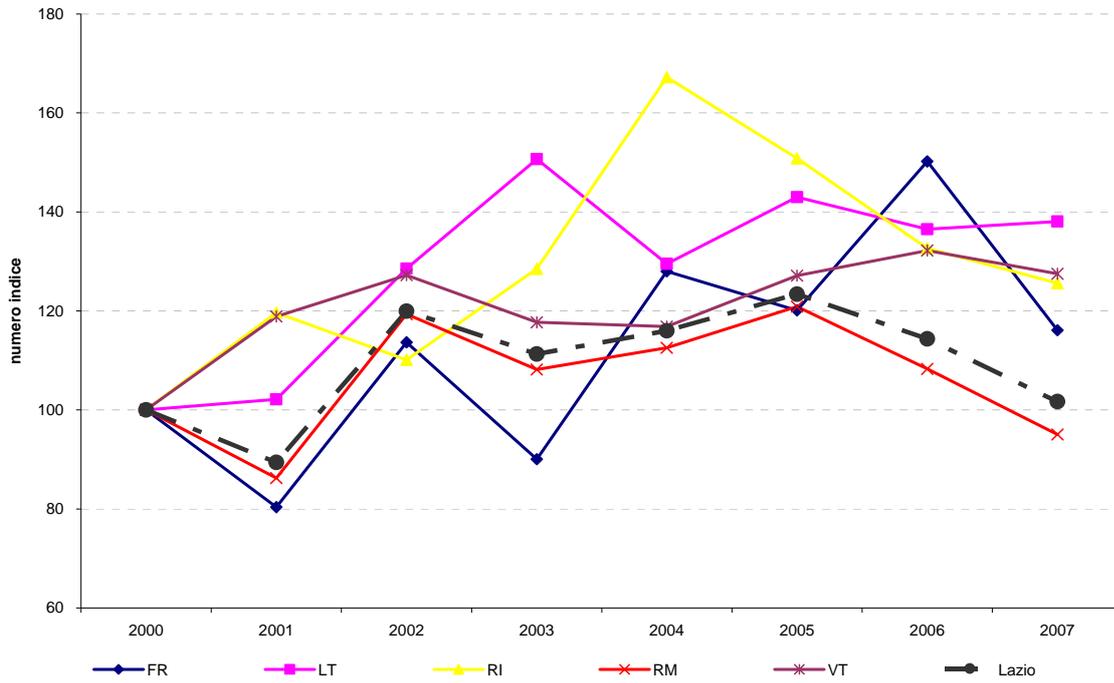
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
FROSINONE	245,4	-24,2%	0,6%	1,2%
LATINA	316,5	8,9%	3,6%	1,7%
RIETI	62,8	-13,6%	0,2%	1,2%
ROMA	860,1	-7,5%	1,2%	1,8%
VITERBO	211,6	-6,3%	3,2%	1,9%
TOTALE	1.696,4	-8,0%	2,2%	1,7%



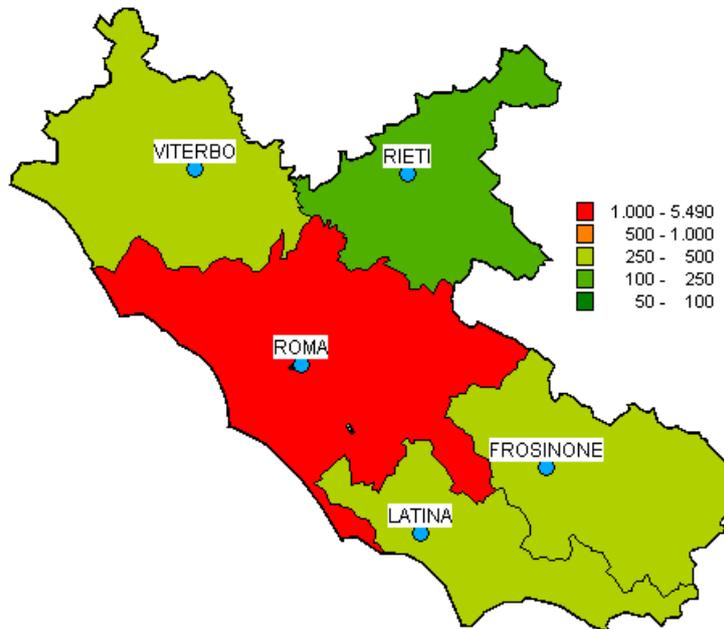
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
FROSINONE	284,5	-22,7%	0,8%	1,3%
LATINA	480,3	1,1%	4,3%	2,0%
RIETI	115,0	-5,3%	2,5%	1,5%
ROMA	3.498,0	-12,2%	-0,7%	2,0%
VITERBO	293,5	-3,5%	3,5%	2,0%
TOTALE	4.671,2	-11,1%	0,2%	1,9%



**Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

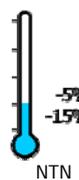


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale**





settore PRODUTTIVO



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
FROSINONE	8,0	-42,9%	-215,3%	1,6%
LATINA	10,5	-12,5%	-4,0%	1,2%
RIETI	13,0	8,3%	6,6%	3,9%
ROMA	145,8	-6,2%	-0,2%	2,2%
VITERBO	12,8	27,5%	2,5%	1,7%
TOTALE	190,1	-6,6%	0,1%	2,1%

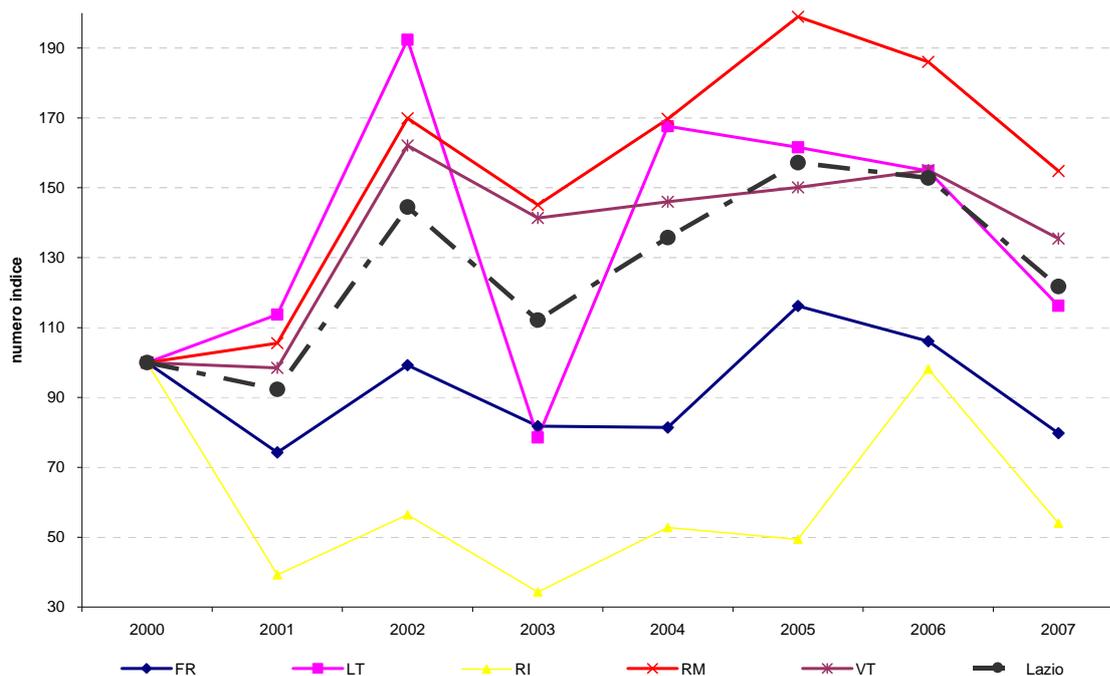


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
FROSINONE	75,7	-22,2%	-2,9%	1,9%
LATINA	46,9	-27,2%	-3,4%	1,2%
RIETI	9,0	-67,9%	-18,5%	0,7%
ROMA	178,2	-23,8%	13,1%	2,0%
VITERBO	39,5	-20,7%	4,2%	1,2%
TOTALE	349,3	-26,2%	3,7%	1,6%



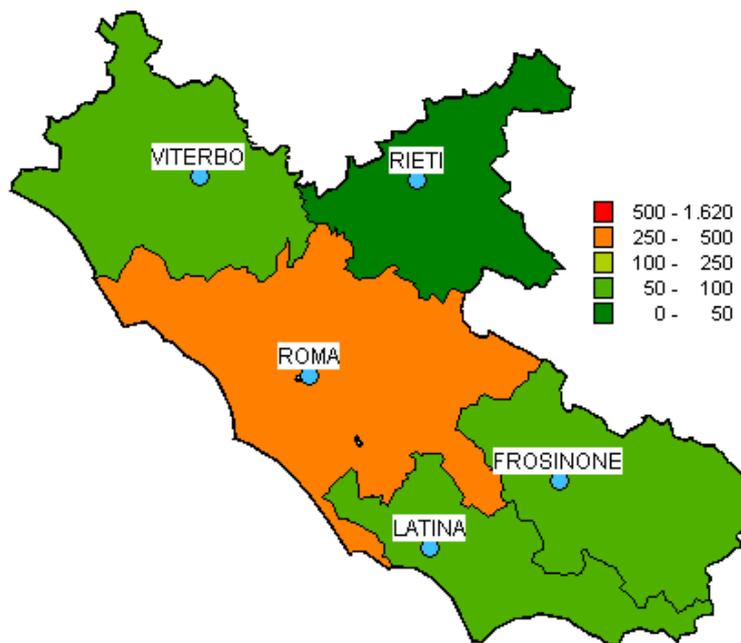
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
FROSINONE	83,7	-24,8%	-3,2%	1,9%
LATINA	57,4	-24,9%	-2,6%	1,2%
RIETI	22,0	-45,0%	-10,1%	1,4%
ROMA	324,0	-16,8%	6,1%	2,1%
VITERBO	52,3	-12,6%	4,4%	1,3%
TOTALE	539,3	-20,3%	2,4%	1,8%

Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



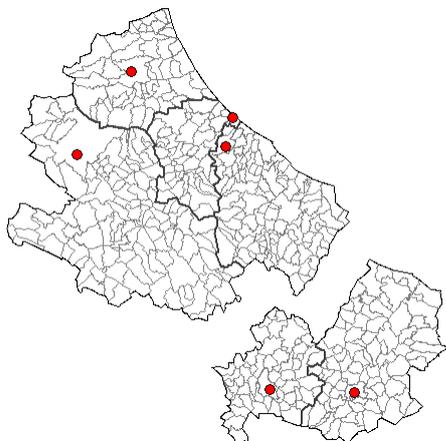


Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo





3.9 Abruzzo e Molise

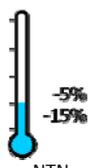


Il settore residenziale si presenta in lieve crescita per quanto riguarda il Molise nel 2007 (+4,4% NTN rispetto al 2006, con la provincia di Campobasso in evidenza) e in leggera flessione per l'Abruzzo (-2,2% nell'ultimo anno), con gli indici dei valori in deciso rialzo nei capoluoghi di Chieti (+10,7%) e Pescara (+6,5%).

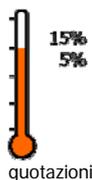
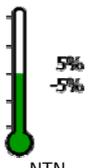
Sostanzialmente stabile il numero di compravendite effettuate in Abruzzo nel 2007 per il settore terziario e quello commerciale, anche se è interessante osservare come al forte calo dei mercati dei capoluoghi corrisponda un deciso aumento di scambi nei comuni minori. In decisa e netta crescita il settore produttivo.

Nella regione Molise in aumento il numero delle transazioni relative al mercato terziario e quello commerciale (con l'eccezione del numero di uffici compravenduti nel 2007 a Campobasso, -6,2%), In sostanziale flessione il settore produttivo, anche qui con il capoluogo di regione in controtendenza.

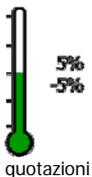
settore RESIDENZIALE

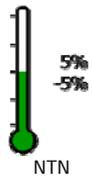


Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
L'AQUILA	941,5	-4,0%	5,0%	2,2%	5,8%
CHIETI	617,9	-4,2%	3,9%	2,4%	10,7%
PESCARA	1.618,3	-10,4%	3,2%	2,7%	6,5%
TERAMO	579,2	-6,0%	3,9%	2,3%	0,4%
TOTALE	3.756,9	-7,2%	3,9%	2,4%	6,1%

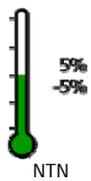
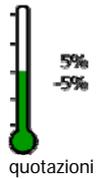



Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
L'AQUILA	4.238,6	-3,1%	4,8%	2,2%	9,5%
CHIETI	4.266,9	-1,7%	6,5%	2,3%	3,1%
PESCARA	3.211,4	1,1%	9,1%	3,4%	4,7%
TERAMO	3.924,4	0,6%	7,5%	2,8%	0,3%
TOTALE	15.641,3	-1,0%	6,7%	2,5%	4,6%

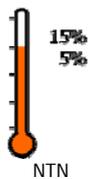
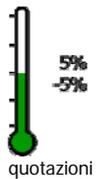




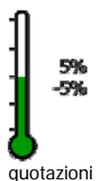
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
L'AQUILA	5.180,1	-3,3%	4,8%	2,2%	8,7%
CHIETI	4.884,8	-2,0%	6,1%	2,3%	4,1%
PESCARA	4.829,7	-3,1%	6,8%	3,1%	5,4%
TERAMO	4.503,6	-0,3%	7,0%	2,7%	0,3%
TOTALE	19.398,2	-2,2%	6,1%	2,5%	4,9%



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
CAMPOBASSO	571,3	3,4%	-0,9%	2,4%	0,1%
ISERNIA	204,1	-21,8%	-1,8%	1,9%	5,0%
TOTALE	775,4	-4,7%	-1,1%	2,2%	1,4%

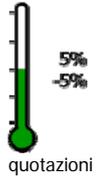
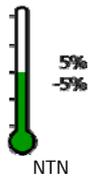


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
CAMPOBASSO	2.401,3	8,9%	1,3%	1,9%	1,4%
ISERNIA	690,3	0,8%	4,6%	1,4%	4,9%
TOTALE	3.091,7	7,0%	2,0%	1,8%	2,3%

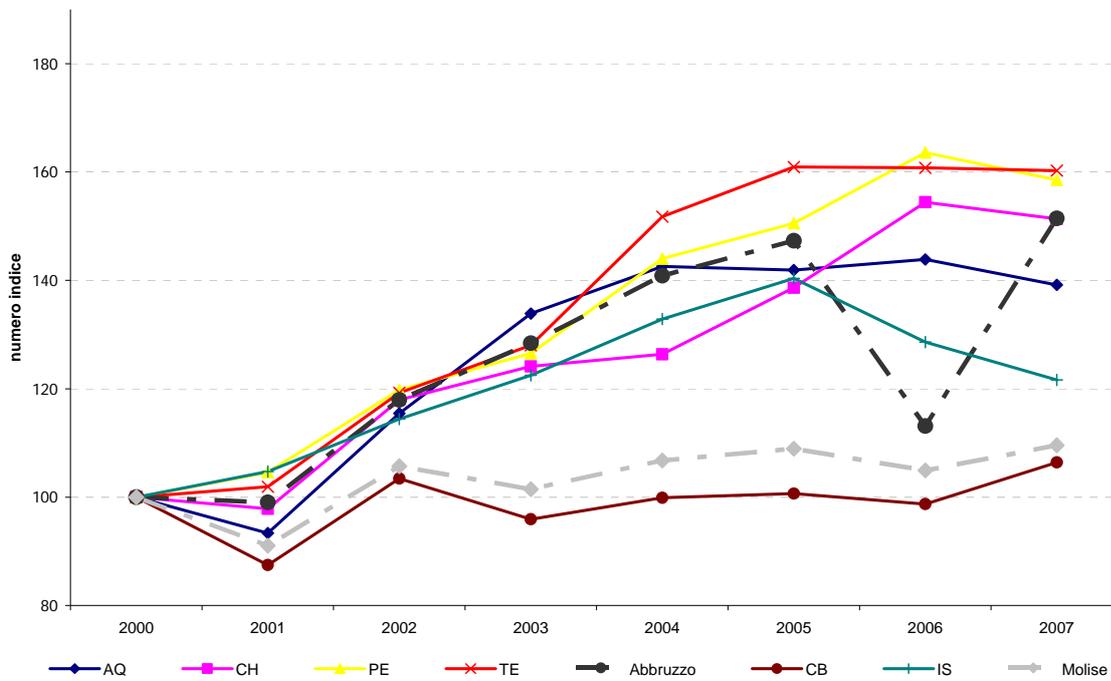




Intera Provincia	NTN	var. %	tasso medio	IMI	tasso tendenziale
	2007	NTN	NTN	2007	valori
		2006/07	2000/07		II 2006/II 2007
CAMPOBASSO	2.972,6	7,8%	0,9%	2,0%	1,0%
ISERNIA	894,4	-5,4%	2,8%	1,5%	4,9%
TOTALE	3.867,1	4,4%	1,3%	1,8%	2,0%

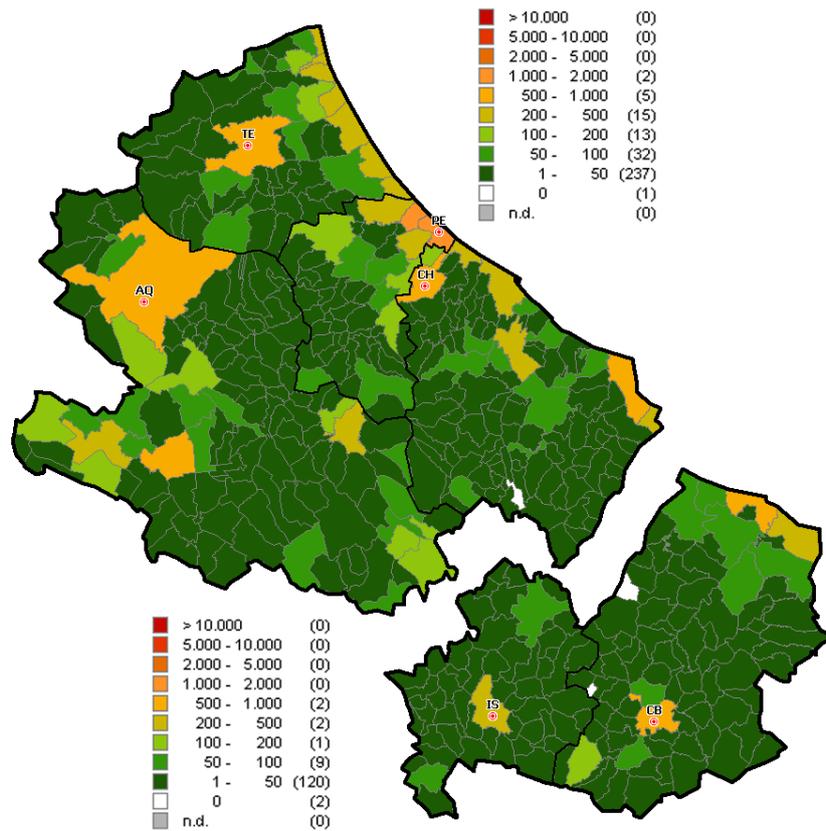


Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

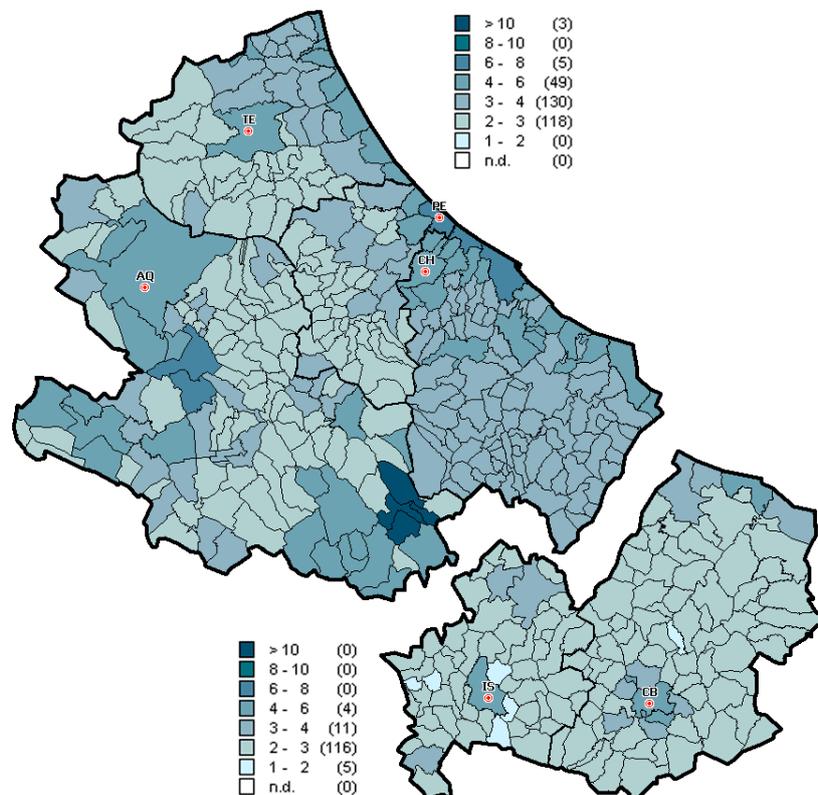




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

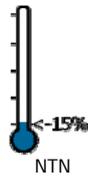


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale

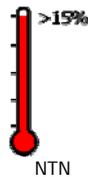




settore TERZIARIO



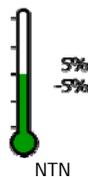
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
L'AQUILA	23,5	-30,2%	3,1%	2,5%
CHIETI	10,0	-42,3%	7,6%	1,5%
PESCARA	127,0	-18,6%	15,6%	4,9%
TERAMO	25,0	13,6%	15,5%	2,9%
TOTALE	185,5	-19,0%	12,7%	3,7%



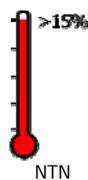
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
L'AQUILA	46,0	-32,7%	8,8%	3,0%
CHIETI	74,0	100,0%	22,4%	5,1%
PESCARA	37,5	-8,5%	9,4%	3,2%
TERAMO	78,8	33,6%	13,8%	4,5%
TOTALE	236,3	15,1%	13,8%	4,0%



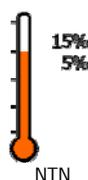
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
L'AQUILA	69,5	-31,9%	6,6%	2,8%
CHIETI	84,0	54,6%	19,6%	3,9%
PESCARA	164,5	-16,5%	13,9%	4,3%
TERAMO	103,8	28,2%	14,2%	4,0%
TOTALE	421,8	-2,9%	13,4%	3,8%



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAMPOBASSO	23,0	-6,2%	22,7%	4,6%
ISERNIA	3,0	50,0%	-	3,6%
TOTALE	26,0	-2,0%	24,8%	4,5%



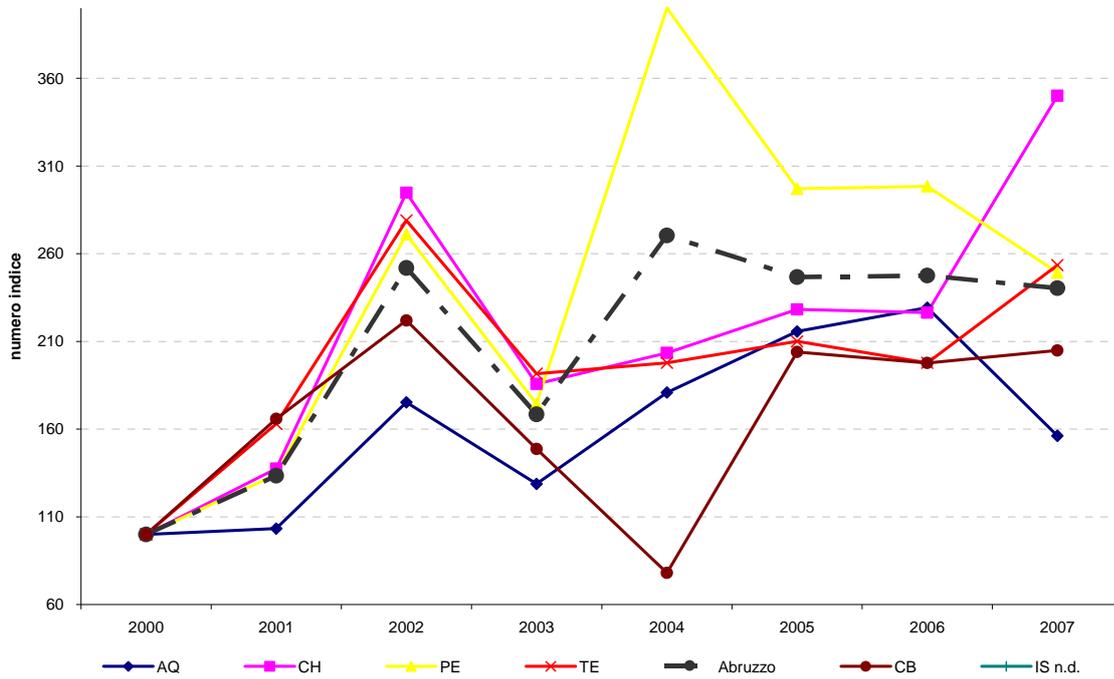
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAMPOBASSO	19,0	18,8%	3,4%	2,8%
ISERNIA	0,0	-	-	0,0%
TOTALE	19,0	18,8%	3,4%	2,7%



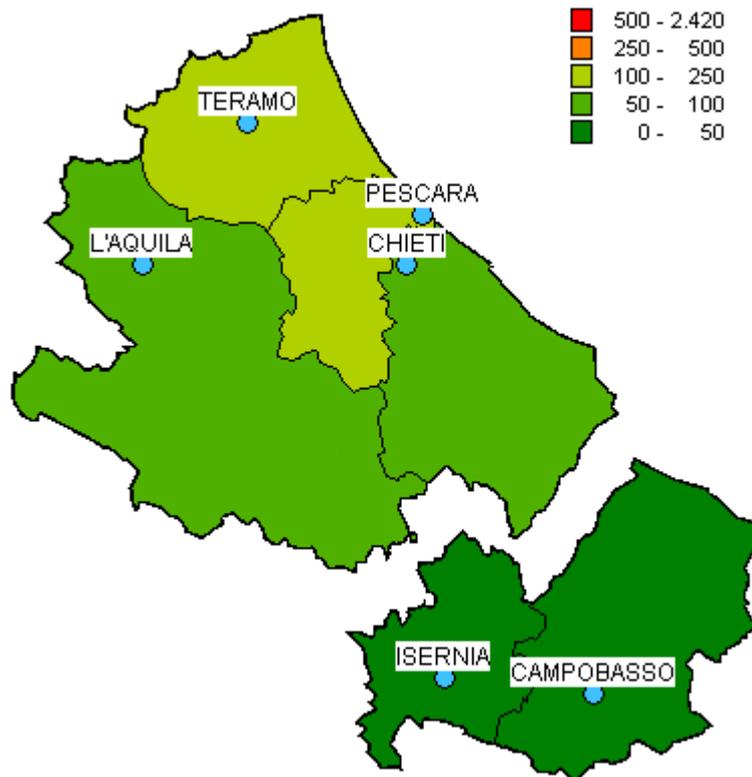
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAMPOBASSO	42,0	3,7%	10,8%	3,6%
ISERNIA	3,0	50,0%	-	2,9%
TOTALE	45,0	5,8%	11,9%	3,5%



Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

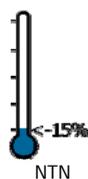


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario

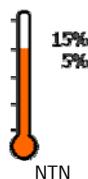




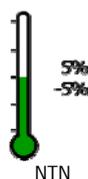
settore COMMERCIALE



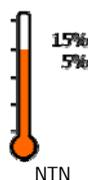
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
L'AQUILA	45,2	7,6%	2,4%	1,4%
CHIETI	58,5	19,0%	6,1%	2,2%
PESCARA	126,6	-33,4%	-2,8%	1,6%
TERAMO	29,4	-47,3%	-7,5%	1,0%
TOTALE	259,7	-22,9%	-1,0%	1,6%



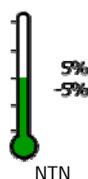
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
L'AQUILA	175,6	18,9%	5,4%	1,4%
CHIETI	243,7	-10,7%	2,7%	1,4%
PESCARA	176,8	0,7%	5,4%	1,9%
TERAMO	264,5	27,1%	3,8%	1,8%
TOTALE	860,6	7,0%	5,0%	1,6%



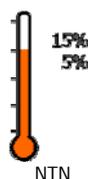
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
L'AQUILA	220,8	16,4%	4,8%	1,4%
CHIETI	302,2	-6,2%	4,4%	1,5%
PESCARA	303,4	-17,0%	1,3%	1,8%
TERAMO	293,9	11,4%	2,2%	1,7%
TOTALE	1.120,3	-1,8%	3,4%	1,6%



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAMPOBASSO	67,1	12,1%	1,1%	2,4%
ISERNIA	18,0	0,0%	-2,8%	1,4%
TOTALE	85,1	9,3%	0,1%	2,1%



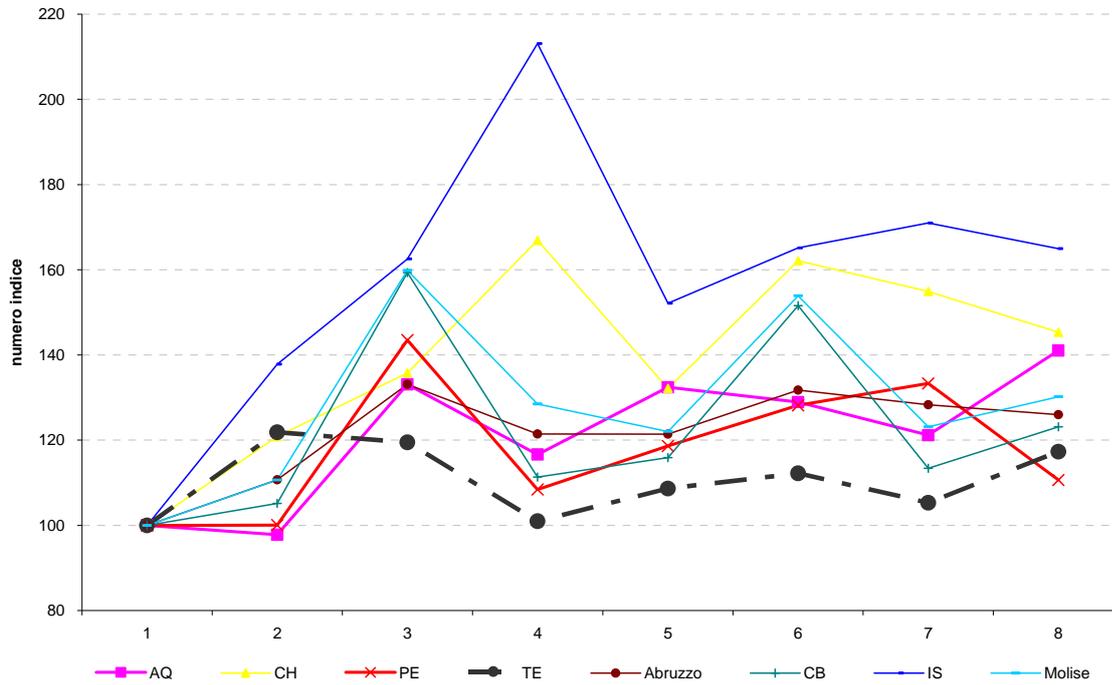
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAMPOBASSO	119,4	6,7%	1,7%	1,5%
ISERNIA	32,7	-5,3%	9,7%	1,0%
TOTALE	152,0	3,9%	3,6%	1,3%



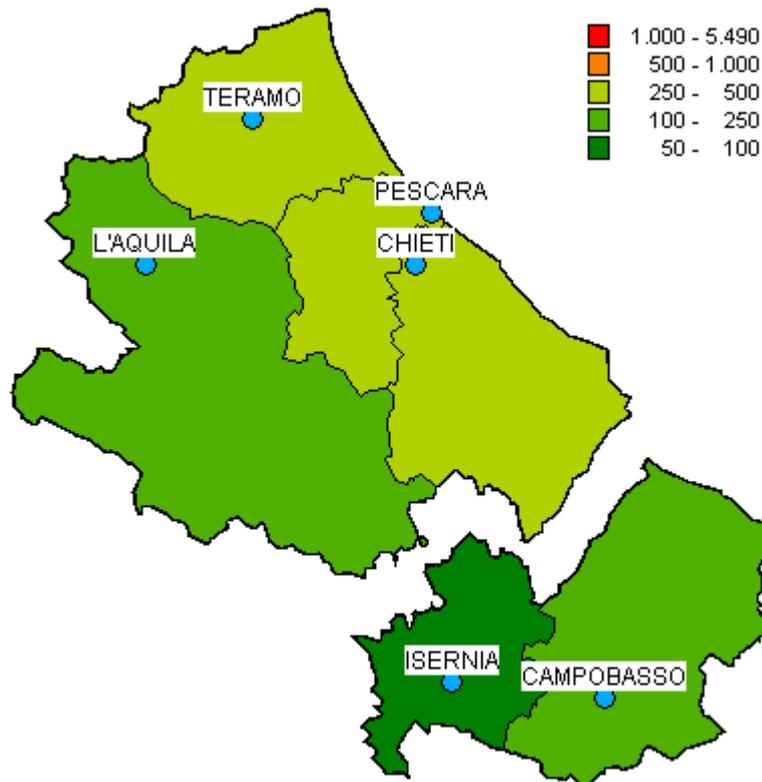
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAMPOBASSO	186,4	8,6%	3,0%	1,7%
ISERNIA	50,7	-3,5%	4,8%	1,1%
TOTALE	237,1	5,7%	3,8%	1,5%



**Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

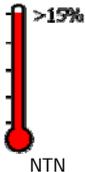


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale**

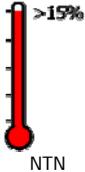




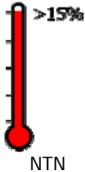
settore **PRODUTTIVO**



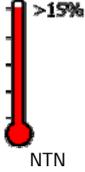
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
L'AQUILA	18,0	-12,20%	17,5%	2,7%
CHIETI	31,0	244,44%	1,4%	6,5%
PESCARA	15,0	-25,00%	1,3%	2,9%
TERAMO	13,0	-7,14%	-4,6%	2,9%
TOTALE	77,0	21,26%	6,2%	3,6%



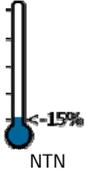
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
L'AQUILA	55,2	39,2%	1,8%	1,7%
CHIETI	69,6	-2,1%	4,1%	1,6%
PESCARA	80,9	28,5%	10,1%	3,3%
TERAMO	127,6	13,7%	13,8%	3,3%
TOTALE	333,3	16,6%	8,3%	2,4%



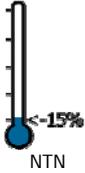
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
L'AQUILA	73,2	21,7%	4,5%	1,9%
CHIETI	100,6	25,6%	6,2%	2,1%
PESCARA	95,9	15,6%	7,5%	3,2%
TERAMO	140,6	11,4%	11,5%	3,2%
TOTALE	410,3	17,4%	8,2%	2,6%



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAMPOBASSO	17,0	70,0%	7,3%	5,1%
ISERNIA	0,0	-100,0%	-	0,0%
TOTALE	17,0	30,8%	4,3%	4,0%



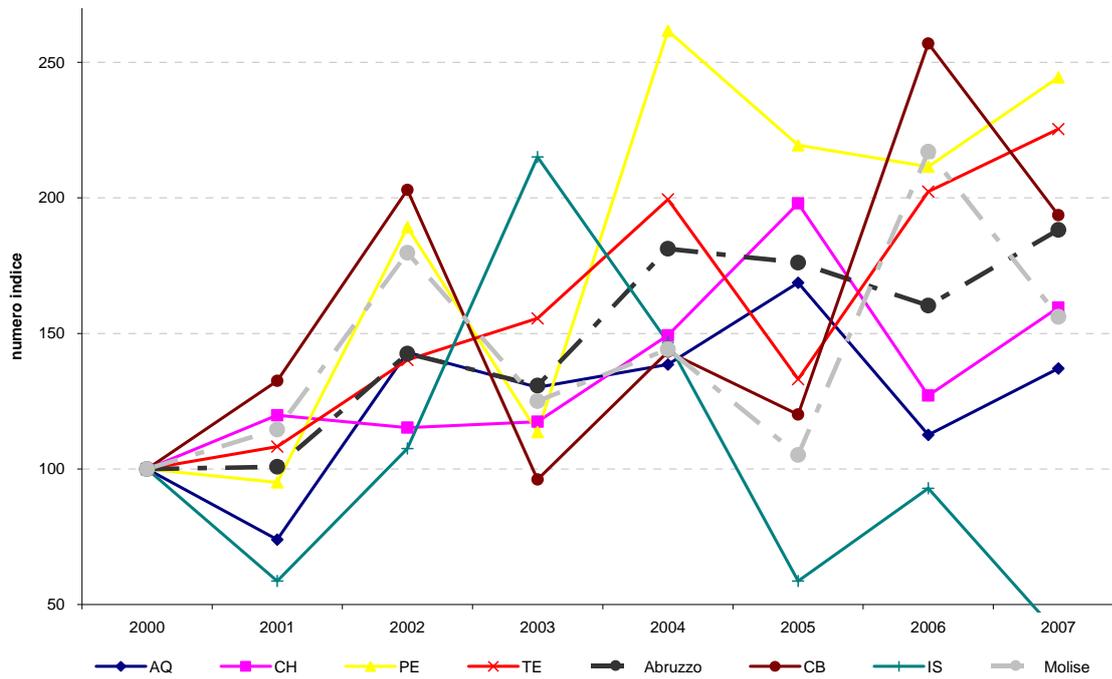
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAMPOBASSO	44,7	-37,8%	7,1%	1,6%
ISERNIA	4,0	-38,5%	-14,2%	0,6%
TOTALE	48,7	-37,9%	5,1%	1,4%



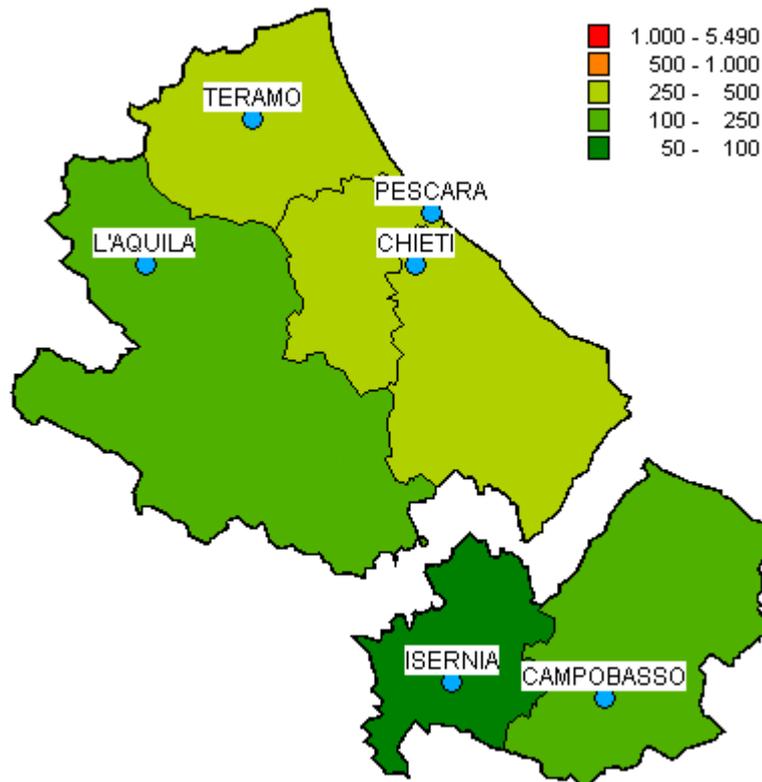
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAMPOBASSO	61,7	-24,6%	8,1%	2,0%
ISERNIA	4,0	-57,9%	-15,6%	0,5%
TOTALE	65,7	-28,1%	6,3%	1,7%



**Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**



**Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo**





Campania



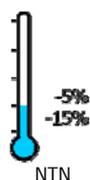
Prosegue il calo delle compravendite nel settore residenziale, dove la provincia di Salerno conferma il calo del 2006 (-5,4%) e la sola provincia di Caserta in controtendenza rispetto alle altre con un 1,8% in più rispetto al 2006.

Il capoluogo ha subito una forte riduzione nel 2007 rispetto al 2006, dato fortemente influenzato dal NTN di Napoli. Anche il resto della provincia subisce un calo come tutte le altre aree con l'unico dato in controtendenza di Benevento. Da rilevare inoltre un dato positivo dell'IMI che denota, comunque una buona vivacità del mercato, nonostante il forte rallentamento. Il tasso tendenziale per il residenziale è in incremento nelle tre aree.

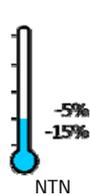
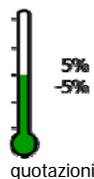
Stesso *trend* si rileva anche per il terziario con una buona tenuta del resto della provincia (-2,5%) una caduta del capoluogo (-15,4%) rispetto al 2006. Il Commerciale manifesta gli stessi problemi del terziario (-14,8%) nel capoluogo, (-7,0%) nel resto della provincia ed un -9,6% nell'intera provincia. Qui l'IMI è sufficientemente elevato, dato che invece non si riscontra negli altri settori merceologici.

Per quanto concerne il settore produttivo il capoluogo subisce la minore sofferenza con un -1,27% mentre il resto della provincia con un -15% subisce una forte riduzione di compravendite mentre nell'intera provincia il dato è molto vicino a quello del resto provincia (-12,8%) rispetto sempre al 2006.

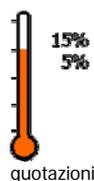
settore RESIDENZIALE

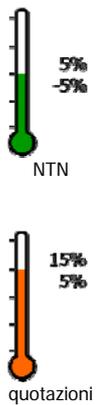


Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
AVELLINO	520,5	7,9%	2,8%	2,0%	-0,8%
BENEVENTO	573,5	8,2%	2,2%	2,2%	22,1%
CASERTA	756,1	-6,5%	-0,1%	1,9%	18,5%
NAPOLI	7.698,1	-16,2%	-6,0%	1,8%	3,1%
SALERNO	938,8	-6,5%	-5,0%	1,6%	15,3%
TOTALE	10.487,1	-12,7%	-4,9%	1,8%	5,0%



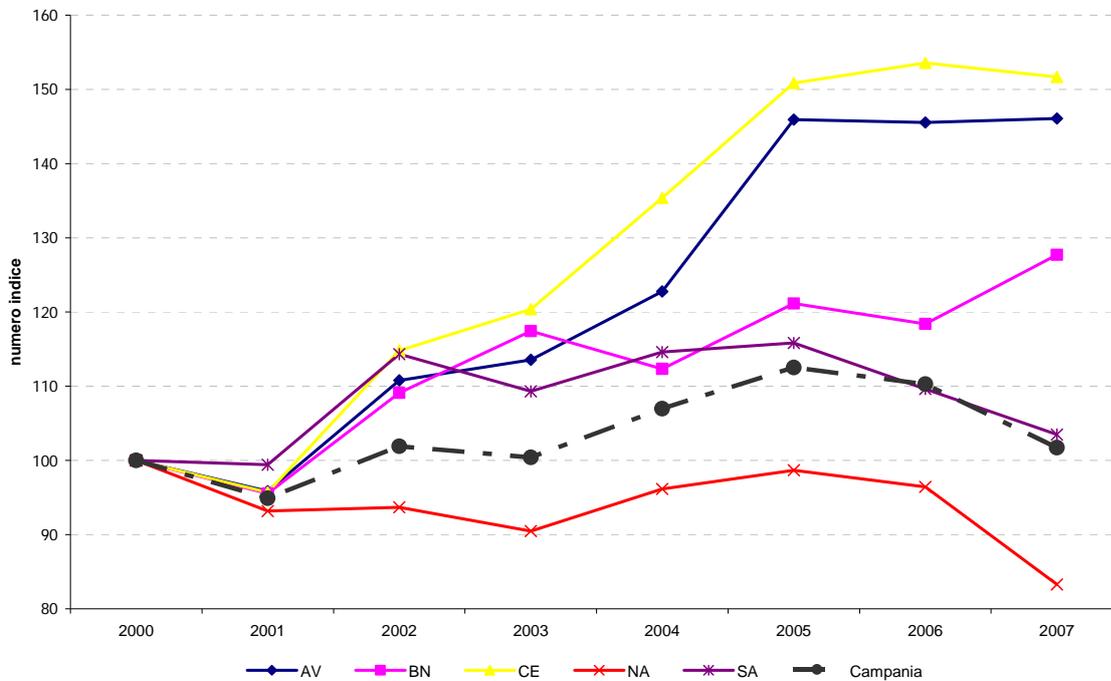
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
AVELLINO	3.371,6	-0,7%	6,1%	1,7%	0,2%
BENEVENTO	1.985,9	7,8%	4,0%	1,7%	30,7%
CASERTA	8.141,4	-0,7%	6,9%	2,1%	3,7%
NAPOLI	13.850,2	-12,2%	-0,2%	1,6%	8,1%
SALERNO	7.318,2	-5,5%	1,4%	1,5%	17,9%
TOTALE	34.667,2	-6,2%	2,3%	1,7%	9,5%





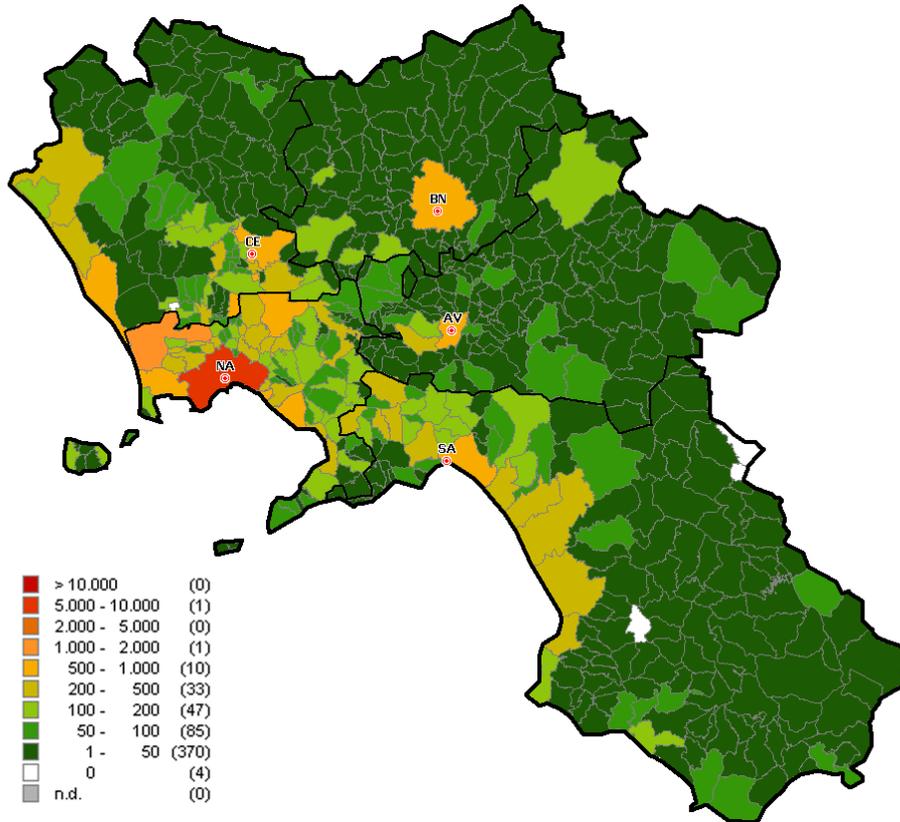
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2005/II 2006
AVELLINO	3.892,1	-0,3%	5,6%	1,8%	-0,1%
BENEVENTO	2.559,4	-2,3%	3,6%	1,8%	28,2%
CASERTA	8.897,5	1,8%	6,1%	2,1%	6,0%
NAPOLI	21.548,3	-2,3%	-2,6%	1,7%	5,8%
SALERNO	8.257,0	-5,4%	0,5%	1,5%	17,2%
TOTALE	45.154,3	-2,0%	0,2%	1,7%	8,0%

Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

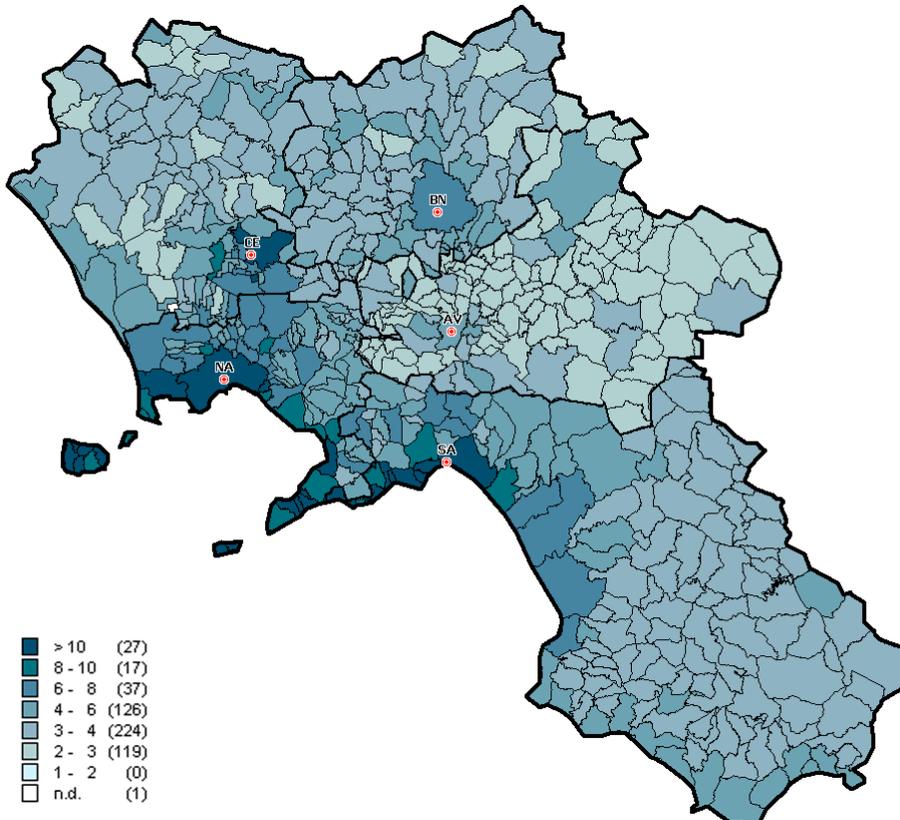




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

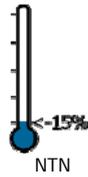


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale

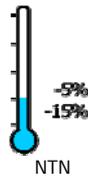




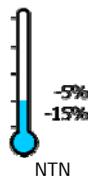
settore TERZIARIO



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/06	IMI 2007
AVELLINO	45,1	-18,8%	1,2%	4,5%
BENEVENTO	20,0	-42,9%	18,8%	4,0%
CASERTA	78,0	-13,3%	11,5%	7,9%
NAPOLI	467,8	-13,8%	3,0%	4,7%
SALERNO	24,0	-11,0%	-6,0%	1,9%
TOTALE	635,0	-15,4%	3,4%	4,6%

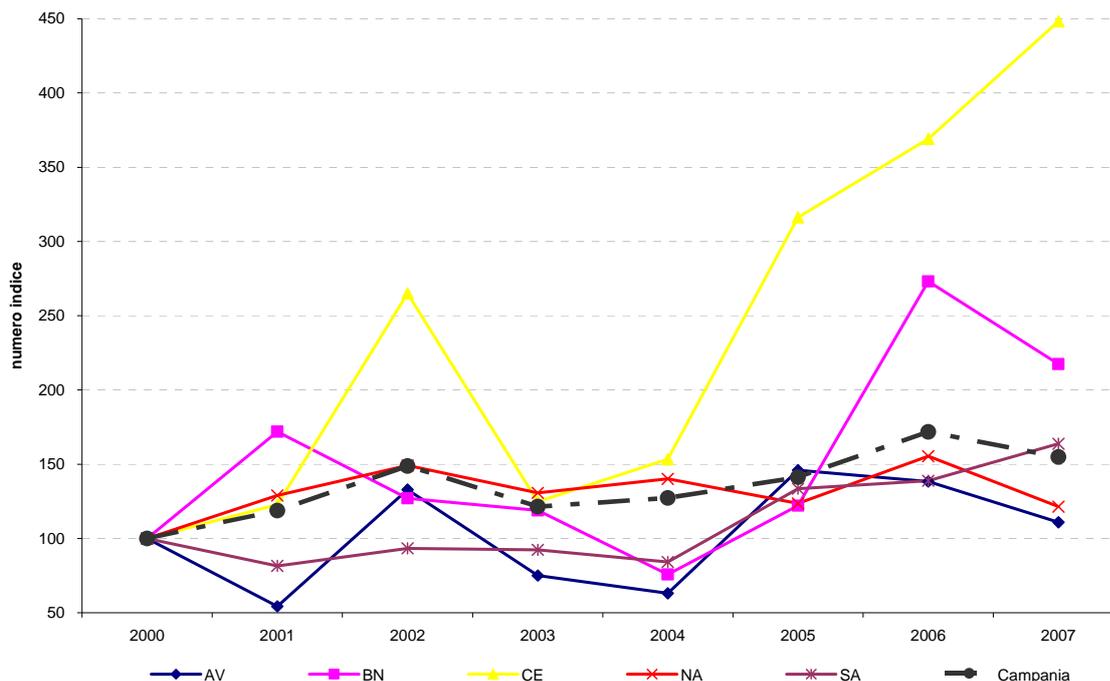


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AVELLINO	1,0	-50,0%	-	1,4%
BENEVENTO	23,0	21,1%	7,6%	2,9%
CASERTA	189,6	45,4%	34,9%	5,7%
NAPOLI	182,4	-36,8%	2,4%	2,5%
SALERNO	155,0	24,2%	11,5%	5,1%
TOTALE	551,0	-2,5%	11,1%	3,8%



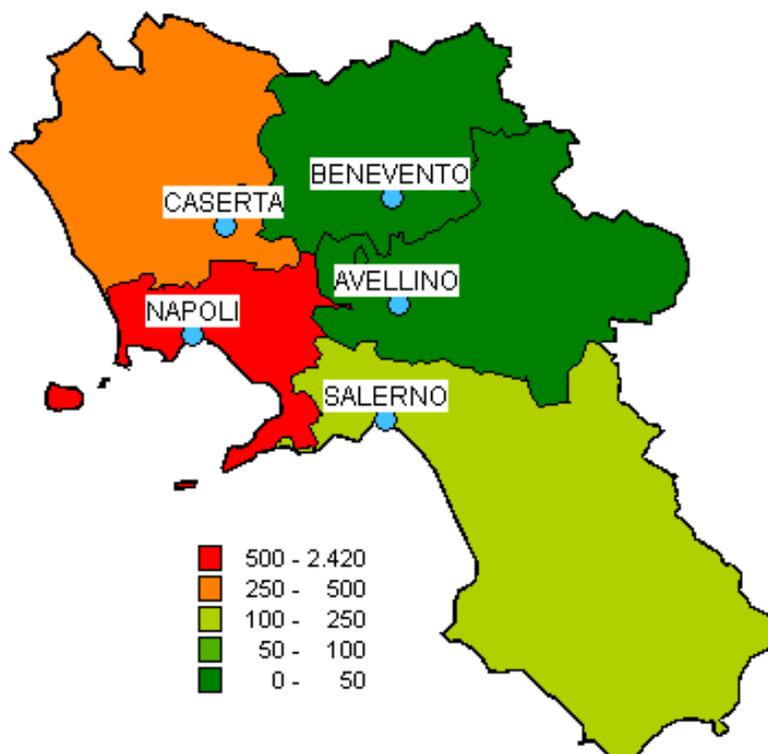
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AVELLINO	46,1	-19,9%	1,5%	4,2%
BENEVENTO	43,0	-20,4%	11,7%	3,3%
CASERTA	267,6	21,4%	23,9%	6,2%
NAPOLI	650,2	-21,8%	2,8%	3,8%
SALERNO	179,0	17,9%	7,3%	4,1%
TOTALE	1.186,0	-9,8%	6,4%	4,2%

Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



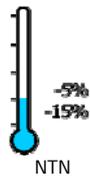


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario

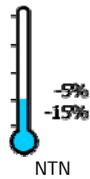




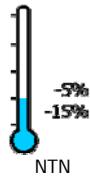
settore COMMERCIALE



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AVELLINO	68,2	-32,0%	-0,8%	2,0%
BENEVENTO	48,6	4,5%	-2,4%	1,7%
CASERTA	57,5	-8,7%	-0,3%	1,5%
NAPOLI	752,7	-11,7%	-9,1%	1,6%
SALERNO	115,1	-28,3%	-4,9%	1,2%
TOTALE	1.042,0	-14,8%	-7,6%	1,6%

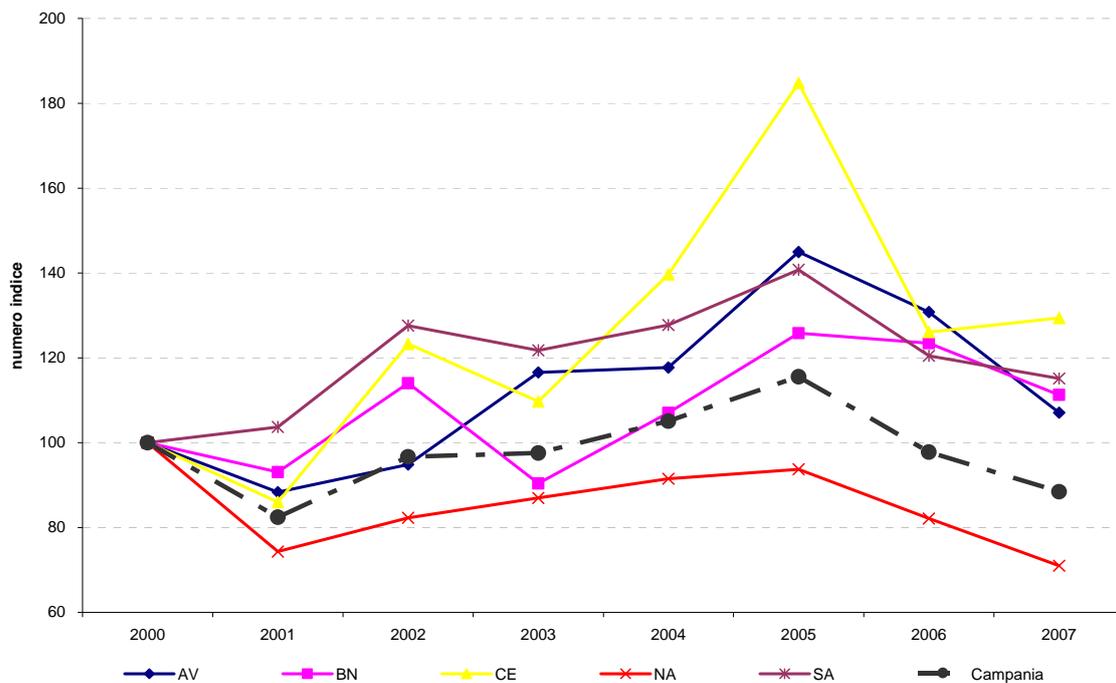


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AVELLINO	161,6	-10,4%	1,5%	1,0%
BENEVENTO	93,3	-15,9%	3,5%	1,0%
CASERTA	432,5	4,3%	3,5%	1,4%
NAPOLI	945,4	-15,0%	0,1%	1,1%
SALERNO	718,7	0,9%	3,6%	1,4%
TOTALE	2.351,5	-7,0%	2,0%	1,2%



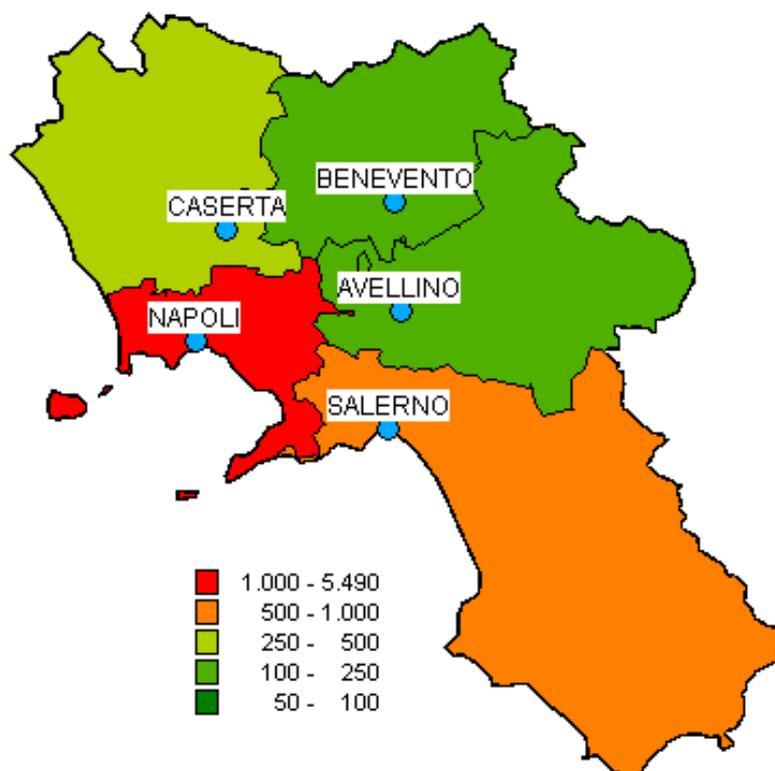
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AVELLINO	229,8	-18,1%	1,0%	1,2%
BENEVENTO	141,9	-9,9%	1,2%	1,2%
CASERTA	490,0	2,6%	3,1%	1,4%
NAPOLI	1.698,1	-13,5%	-4,8%	1,3%
SALERNO	833,7	-4,4%	2,0%	1,3%
TOTALE	3.393,5	-9,6%	-1,8%	1,3%

Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



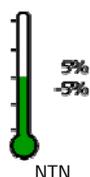


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale

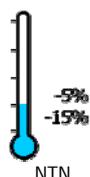




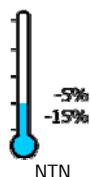
settore PRODUTTIVO



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AVELLINO	7,0	-36,27%	-7,4%	3,5%
BENEVENTO	13,0	-22,53%	8,5%	2,8%
CASERTA	8,0	-11,11%	19,8%	2,5%
NAPOLI	55,9	10,86%	-6,6%	2,3%
SALERNO	17,0	13,33%	2,3%	2,8%
TOTALE	100,9	-1,27%	-1,6%	2,5%

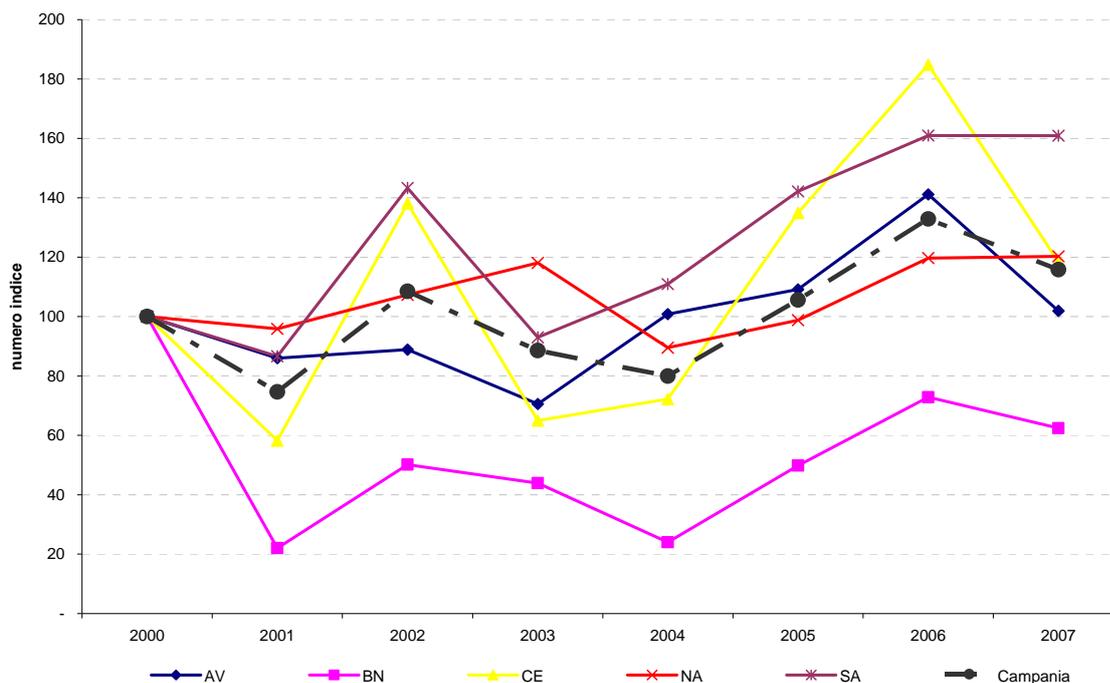


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AVELLINO	28,4	-25,3%	-1,3%	1,2%
BENEVENTO	35,1	-10,8%	-190,8%	1,8%
CASERTA	100,8	-37,4%	1,2%	2,6%
NAPOLI	184,0	-2,3%	5,0%	2,1%
SALERNO	107,4	-1,9%	7,3%	1,9%
TOTALE	455,6	-15,0%	2,8%	2,0%



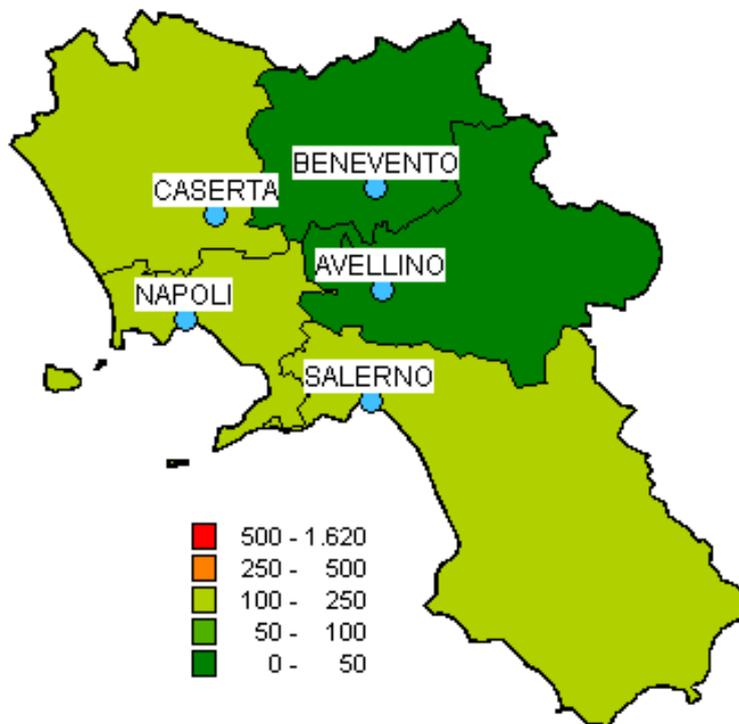
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AVELLINO	35,4	-27,8%	-1,1%	1,4%
BENEVENTO	48,1	-14,3%	-20,8%	2,0%
CASERTA	108,8	-36,0%	2,3%	2,6%
NAPOLI	239,8	0,5%	1,1%	2,2%
SALERNO	124,4	0,0%	6,6%	2,0%
TOTALE	556,5	-12,8%	2,0%	2,1%

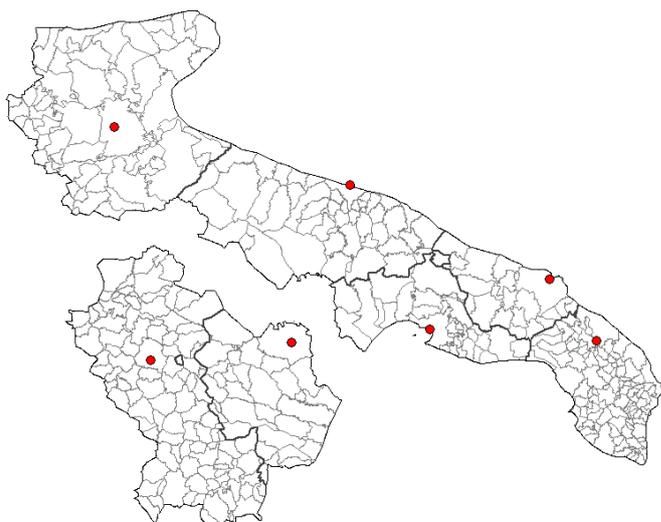
Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia





Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo





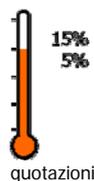
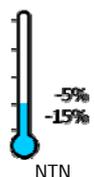
3.10 Puglia e Basilicata

Il settore residenziale di queste due regioni si presenta in flessione, di più in Puglia che in Basilicata e più marcata per quanto riguarda il settore dei capoluoghi rispetto ai restanti comuni della provincia.

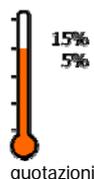
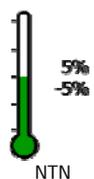
Per gli uffici si segnala la provincia di Brindisi (+36,2% rispetto al 2006, +54,7% il solo capoluogo) in un mercato sostanzialmente stabile. Settore commerciale in continua flessione per i comuni della Puglia (-5,4% complessivamente rispetto al 2006) e per quelli della Basilicata (-5,3%), in linea con quanto già registrato l'anno scorso. In decisa flessione anche il mercato produttivo delle due regioni, con -20,3% e -42,6% NTN nel 2007 rispettivamente per Puglia e Basilicata.

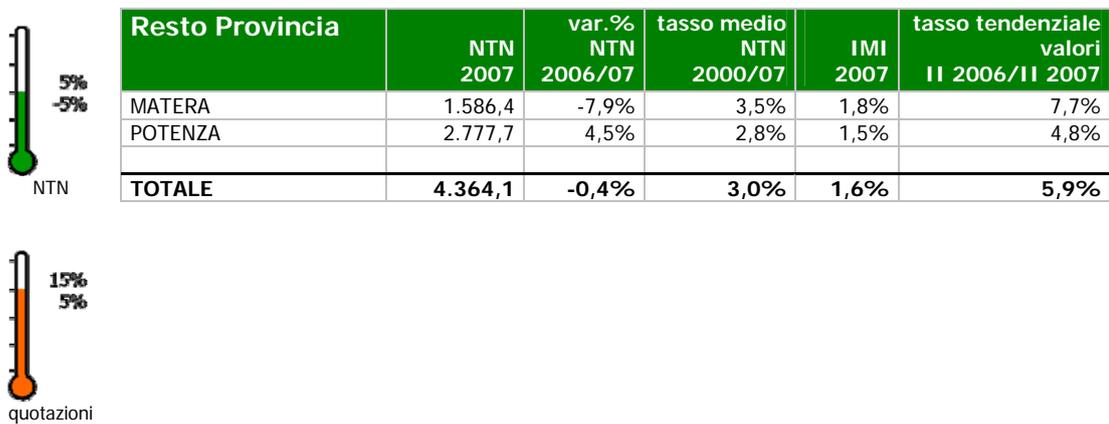
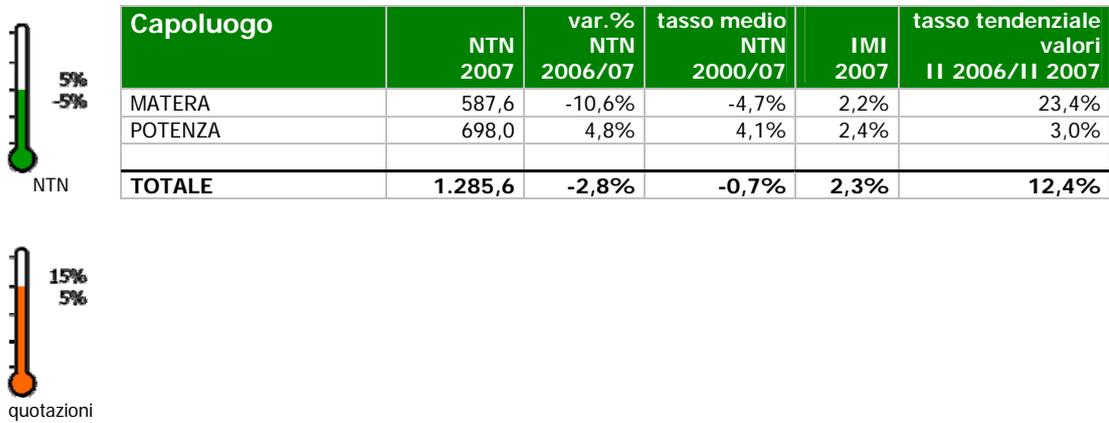
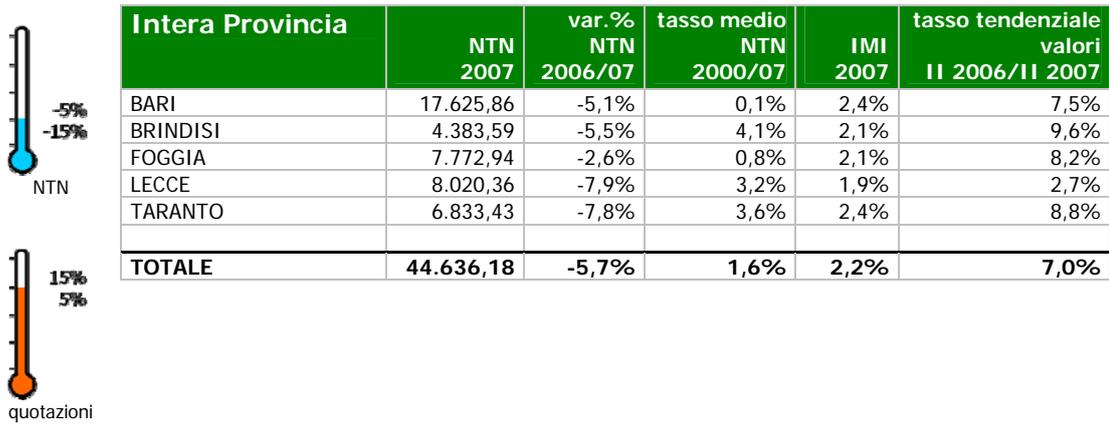
settore RESIDENZIALE

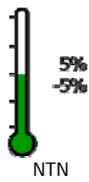
Capoluogo	NTN	var. %	tasso medio	IMI	tasso tendenziale
	2007	NTN 2006/07	NTN 2000/07	2007	valori II 2006/II 2007
BARI	3.267,8	-7,7%	-2,8%	2,1%	5,1%
BRINDISI	1.058,7	-19,7%	5,1%	2,6%	4,5%
FOGGIA	1.575,8	-0,1%	3,3%	2,5%	11,1%
LECCE	1.290,7	-8,9%	1,7%	2,3%	3,0%
TARANTO	2.478,6	-16,5%	2,1%	2,5%	8,2%
TOTALE	9.671,7	-10,6%	0,6%	2,3%	6,3%



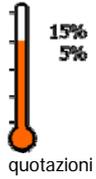
Resto Provincia	NTN	var. %	tasso medio	IMI	tasso tendenziale
	2007	NTN 2006/07	NTN 2000/07	2007	valori II 2006/II 2007
BARI	14.358,0	-4,6%	0,9%	2,3%	8,5%
BRINDISI	3.324,9	0,2%	3,8%	1,8%	11,3%
FOGGIA	6.197,1	-3,2%	0,2%	2,0%	7,5%
LECCE	6.729,7	-7,7%	3,5%	1,6%	2,7%
TARANTO	4.354,8	-2,0%	4,6%	2,0%	9,3%
TOTALE	34.964,5	-4,2%	1,9%	2,0%	7,3%



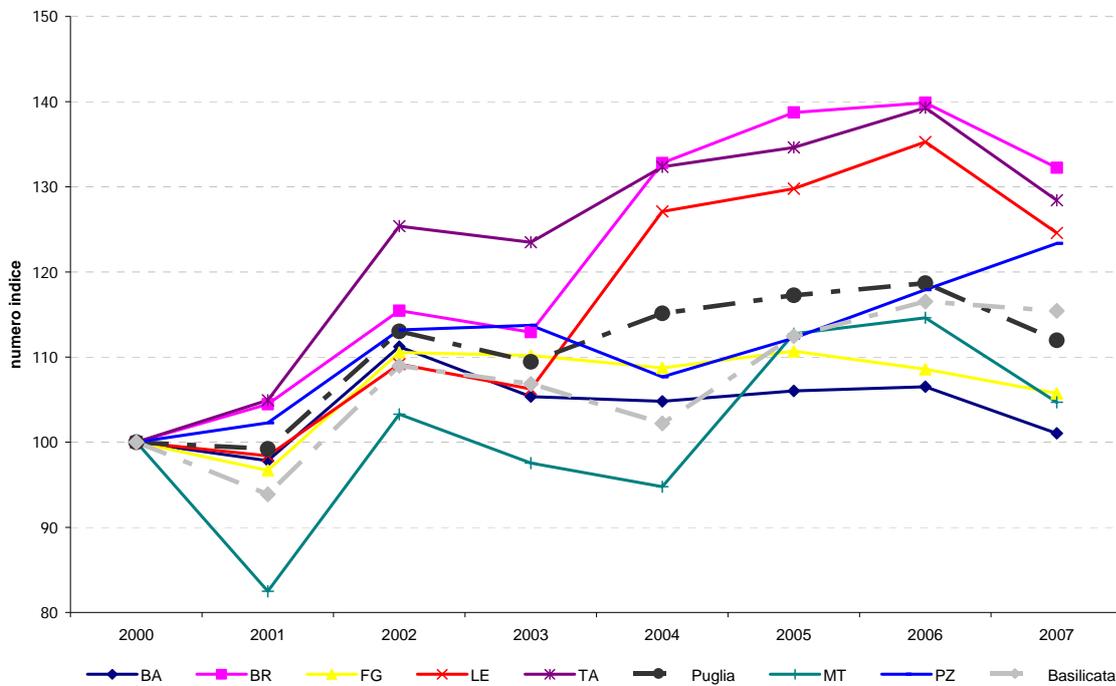




Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
MATERA	2.174,0	-8,7%	0,7%	1,9%	13,6%
POTENZA	3.475,7	4,6%	3,0%	1,6%	4,2%
TOTALE	5.649,7	-0,9%	2,1%	1,7%	8,0%

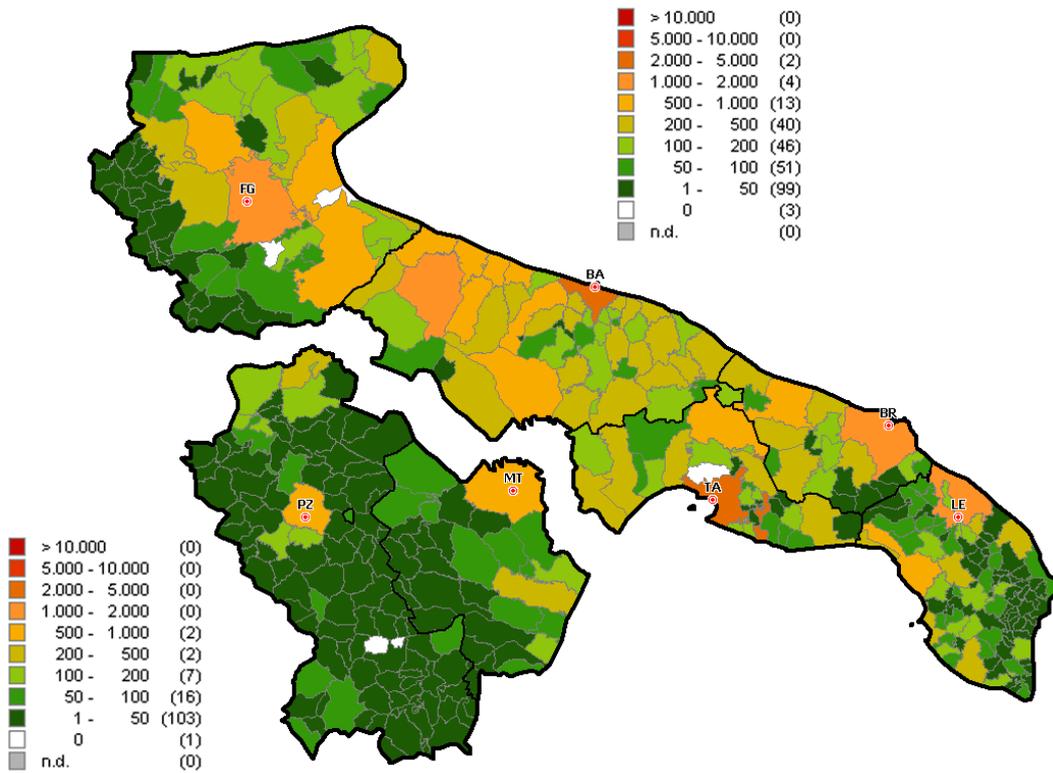


Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

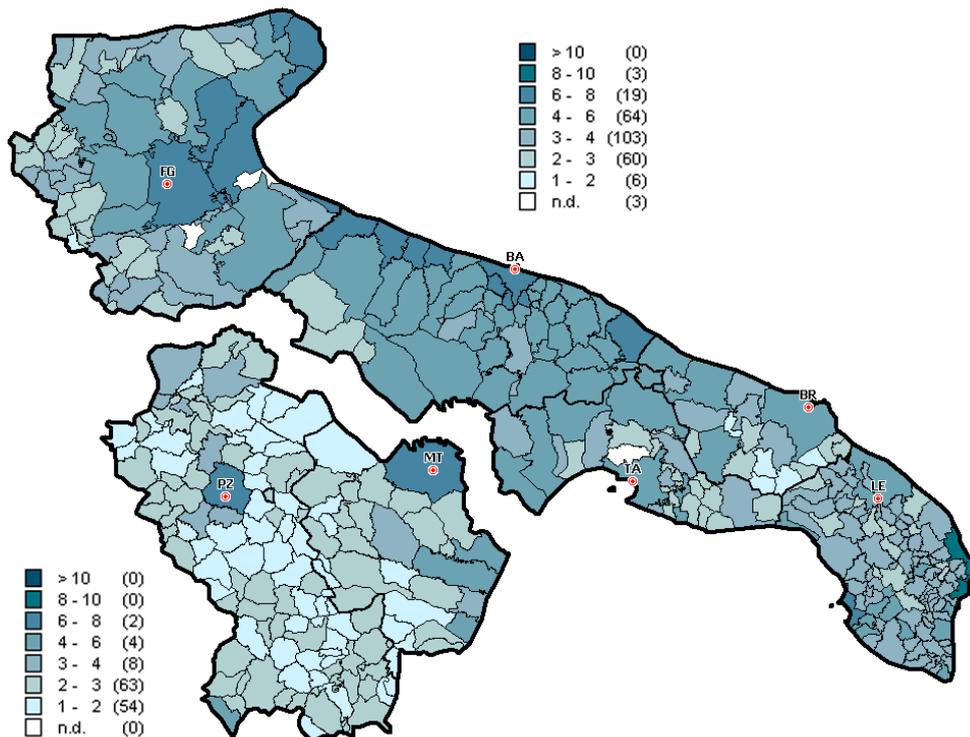




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

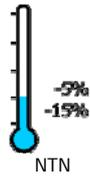


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale

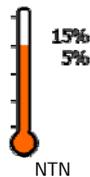




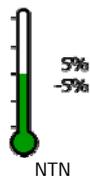
settore TERZIARIO



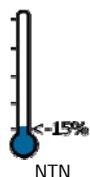
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BARI	114,6	-6,7%	-1,5%	2,6%
BRINDISI	35,1	54,7%	19,1%	4,4%
FOGGIA	89,8	-8,9%	24,6%	4,8%
LECCE	82,0	-21,4%	7,0%	4,5%
TARANTO	41,0	-8,8%	18,4%	2,9%
TOTALE	362,5	-7,9%	7,3%	3,5%



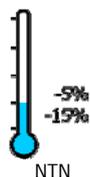
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BARI	249,2	9,8%	10,9%	3,4%
BRINDISI	36,0	22,0%	14,8%	2,9%
FOGGIA	42,2	-4,1%	1,5%	1,9%
LECCE	54,5	38,5%	15,0%	1,7%
TARANTO	12,0	100,0%	4,2%	2,6%
TOTALE	393,8	13,9%	10,0%	2,7%



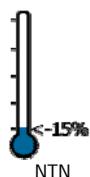
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BARI	363,8	4,0%	5,6%	3,1%
BRINDISI	71,1	36,2%	16,8%	3,5%
FOGGIA	132,0	-7,4%	12,7%	3,2%
LECCE	136,5	-5,0%	9,7%	2,7%
TARANTO	53,0	4,0%	13,7%	2,8%
TOTALE	756,3	2,3%	8,7%	3,0%



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
MATERA	25,0	-41,9%	-9,8%	3,4%
POTENZA	35,5	-17,7%	14,7%	4,2%
TOTALE	60,5	-29,8%	-1,0%	3,8%



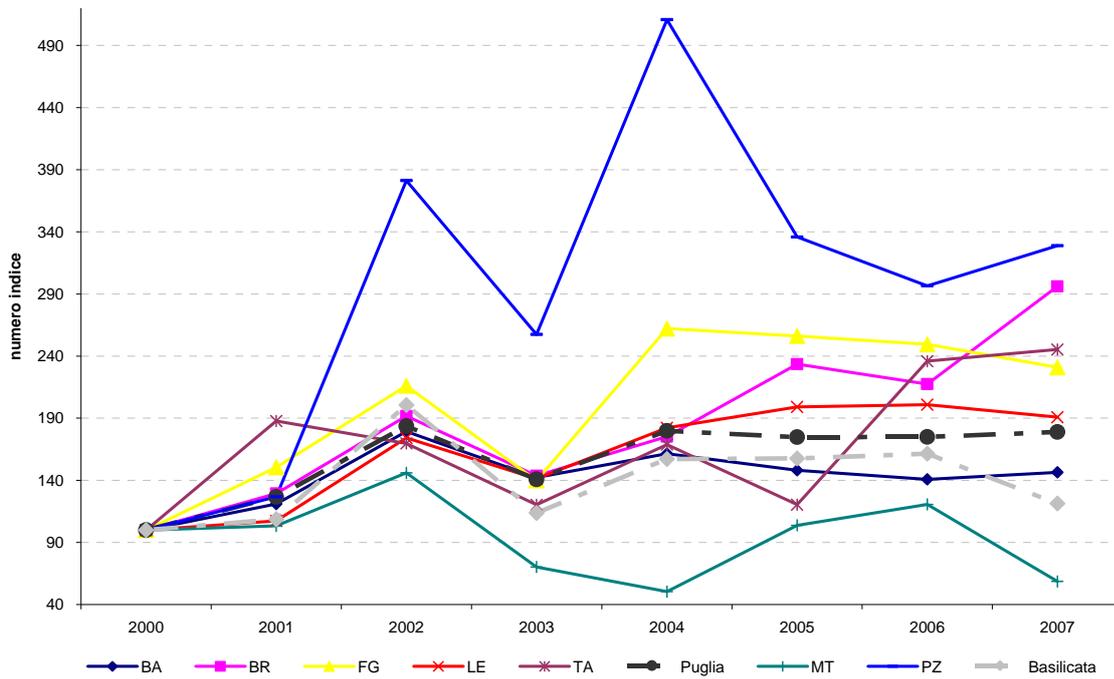
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
MATERA	7,2	-69,1%	11,5%	1,2%
POTENZA	19,0	216,7%	30,2%	3,0%
TOTALE	26,2	-10,3%	22,5%	2,1%



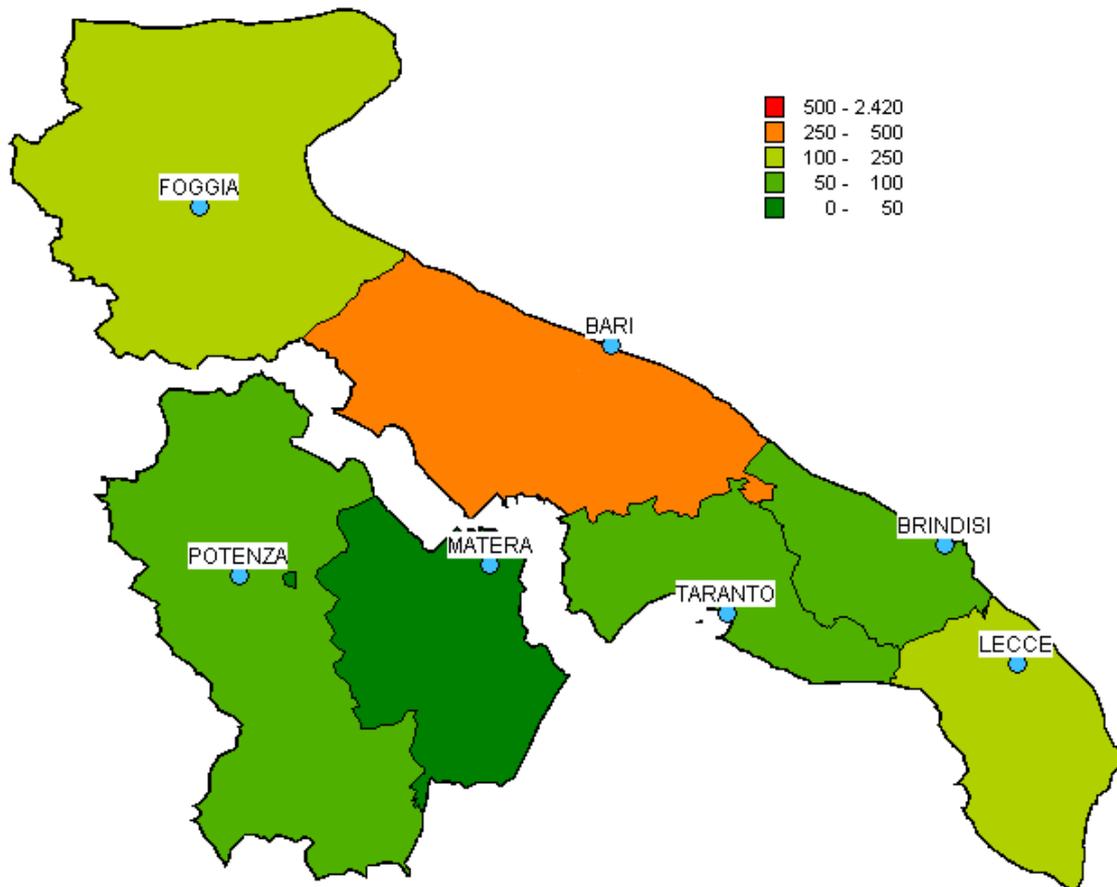
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
MATERA	32,2	-51,4%	-7,3%	2,4%
POTENZA	54,5	10,9%	18,5%	3,7%
TOTALE	86,7	-24,8%	2,8%	3,1%



Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

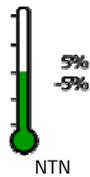


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario

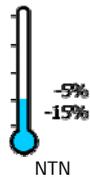




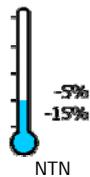
settore COMMERCIALE



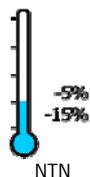
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BARI	280,7	8,9%	5,7%	2,0%
BRINDISI	81,6	-17,5%	3,7%	2,3%
FOGGIA	173,1	8,5%	3,9%	2,6%
LECCE	82,7	3,8%	0,4%	1,5%
TARANTO	148,4	-22,3%	3,1%	1,9%
TOTALE	766,5	-2,6%	4,0%	2,0%



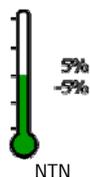
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BARI	914,0	-14,8%	-1,4%	1,6%
BRINDISI	206,3	-14,3%	3,2%	1,3%
FOGGIA	317,3	-0,5%	2,5%	1,6%
LECCE	408,5	10,3%	4,0%	1,1%
TARANTO	231,2	6,3%	4,0%	1,4%
TOTALE	2.077,2	-6,4%	1,2%	1,4%



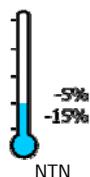
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BARI	1.194,7	-10,2%	0,0%	1,7%
BRINDISI	287,9	-15,2%	3,4%	1,5%
FOGGIA	490,4	2,5%	3,0%	1,8%
LECCE	491,2	9,2%	3,3%	1,2%
TARANTO	379,6	-7,1%	3,6%	1,6%
TOTALE	2.843,7	-5,4%	1,9%	1,6%



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
MATERA	53,3	-42,3%	-3,2%	1,9%
POTENZA	84,5	43,0%	8,3%	2,5%
TOTALE	137,8	-9,0%	2,6%	2,2%



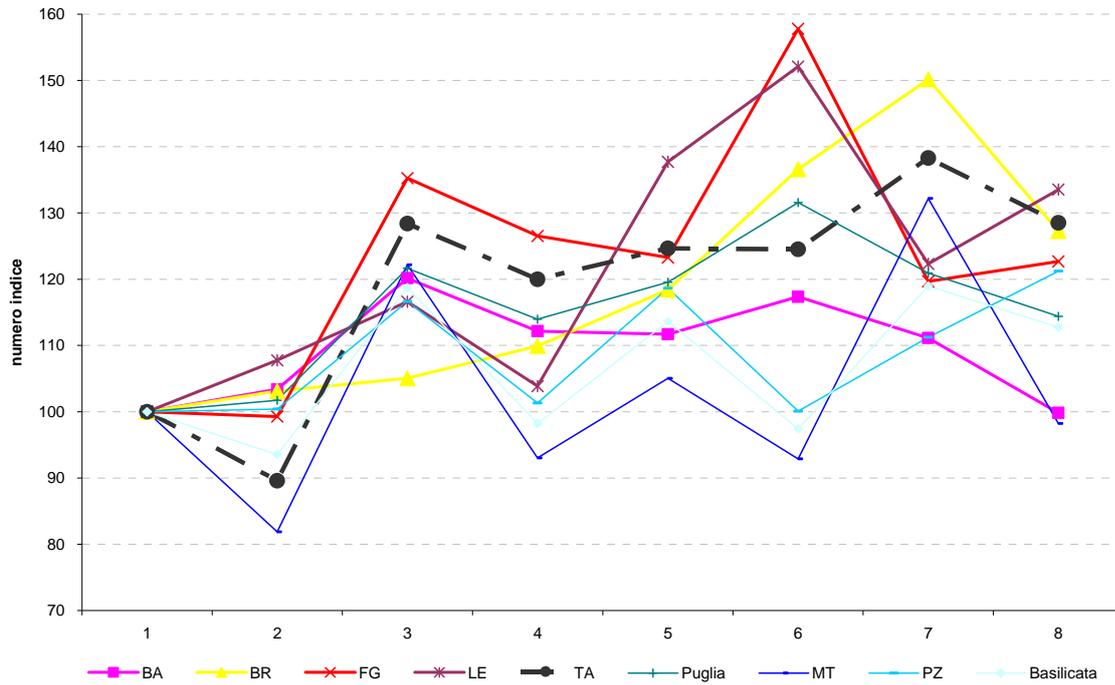
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
MATERA	69,4	-4,7%	2,1%	1,1%
POTENZA	174,0	-2,3%	0,3%	1,2%
TOTALE	243,4	-3,0%	0,9%	1,1%



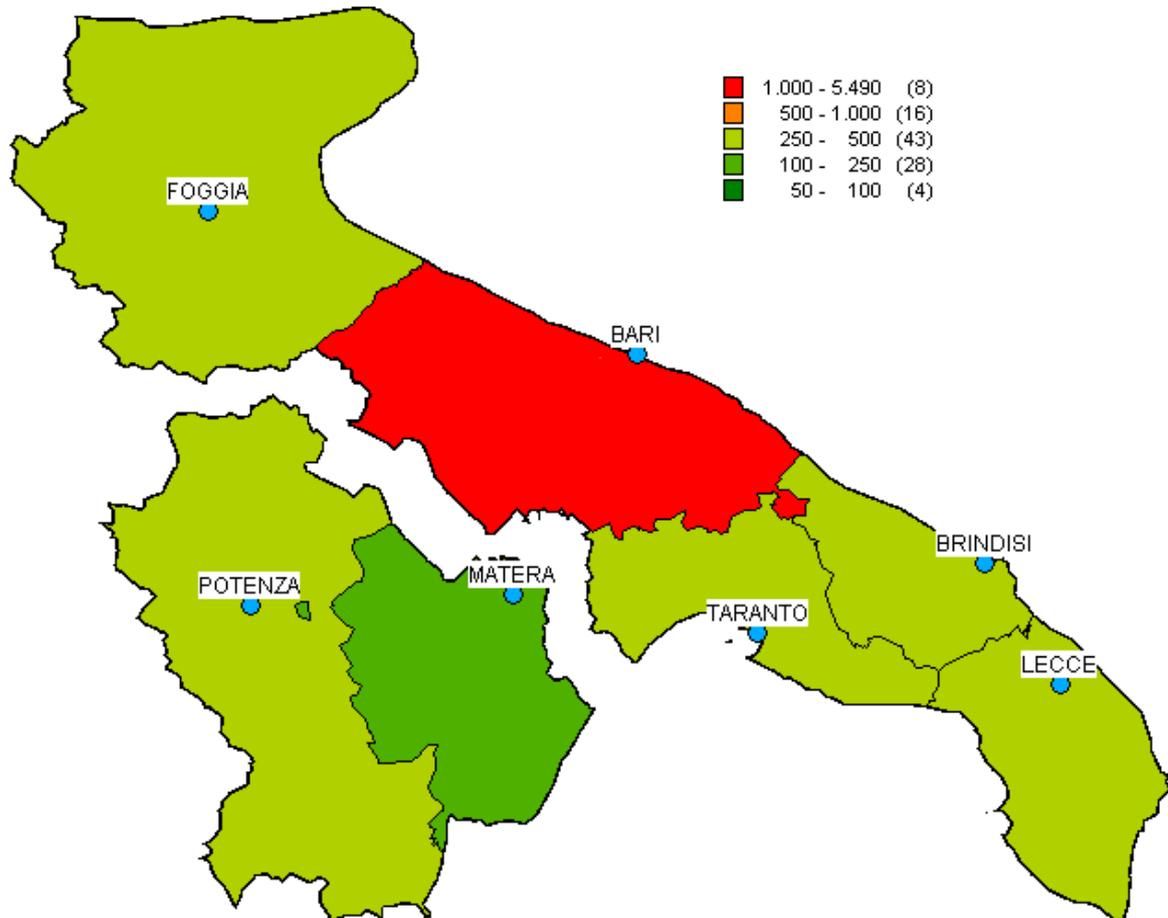
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
MATERA	122,7	-25,7%	-0,4%	1,3%
POTENZA	258,5	9,0%	2,5%	1,4%
TOTALE	381,2	-5,3%	1,5%	1,4%



**Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

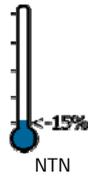


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale**

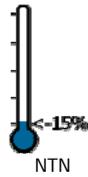




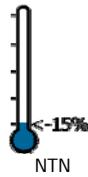
settore **PRODUTTIVO**



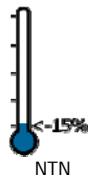
Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BARI	38,2	0,4%	0,8%	2,7%
BRINDISI	17,5	-43,5%	0,9%	2,3%
FOGGIA	31,0	-9,5%	1,3%	2,7%
LECCE	15,0	-31,8%	2,6%	2,3%
TARANTO	6,0	-45,7%	-10,9%	0,9%
TOTALE	107,7	-21,0%	2,0%	2,3%



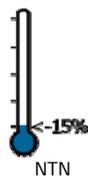
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BARI	241,6	-30,3%	-0,6%	2,3%
BRINDISI	41,0	-2,5%	2,7%	2,0%
FOGGIA	64,3	28,2%	1,0%	1,7%
LECCE	55,3	-29,3%	1,2%	1,4%
TARANTO	37,5	11,9%	-0,4%	2,0%
TOTALE	439,7	-20,2%	0,4%	2,0%



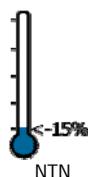
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
BARI	279,8	-27,3%	-0,3%	2,3%
BRINDISI	58,5	-19,9%	2,3%	2,0%
FOGGIA	95,4	12,9%	1,4%	1,9%
LECCE	70,3	-29,9%	2,8%	1,5%
TARANTO	43,5	-2,4%	-1,8%	1,7%
TOTALE	547,4	-20,3%	0,7%	2,0%



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
MATERA	3,0	-76,92%	-249,0%	0,9%
POTENZA	4,0	-68,00%	-4,7%	1,2%
TOTALE	7,0	-72,55%	-22,5%	1,0%



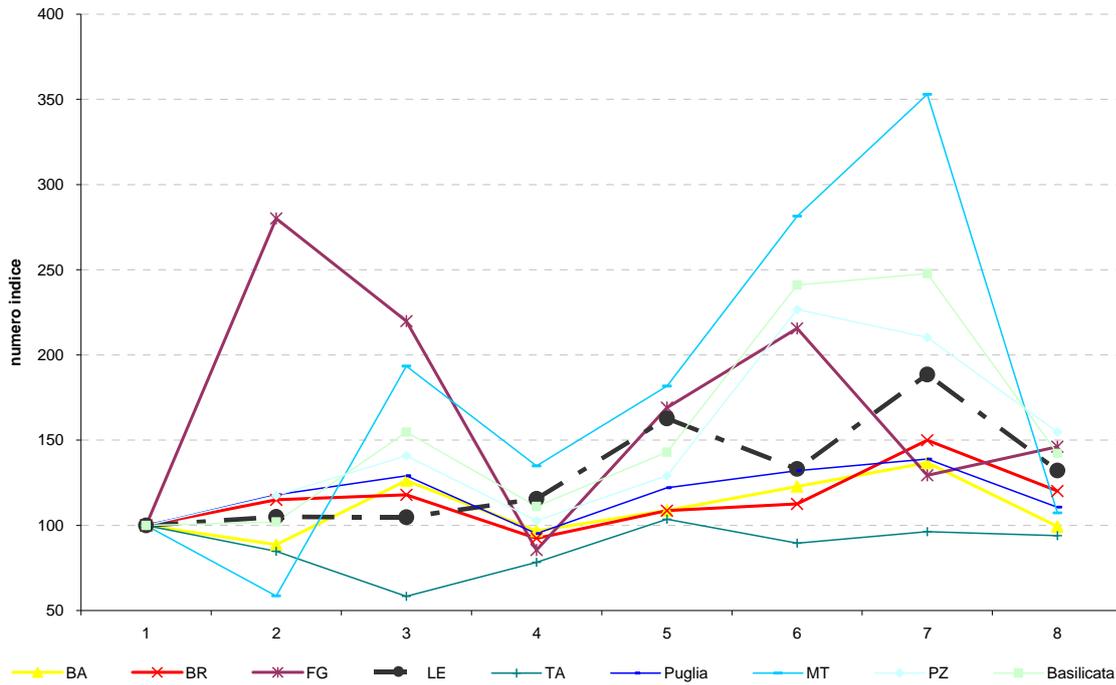
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
MATERA	6,2	-64,0%	6,3%	0,7%
POTENZA	33,0	-12,7%	7,8%	1,3%
TOTALE	39,2	-28,7%	6,9%	1,2%



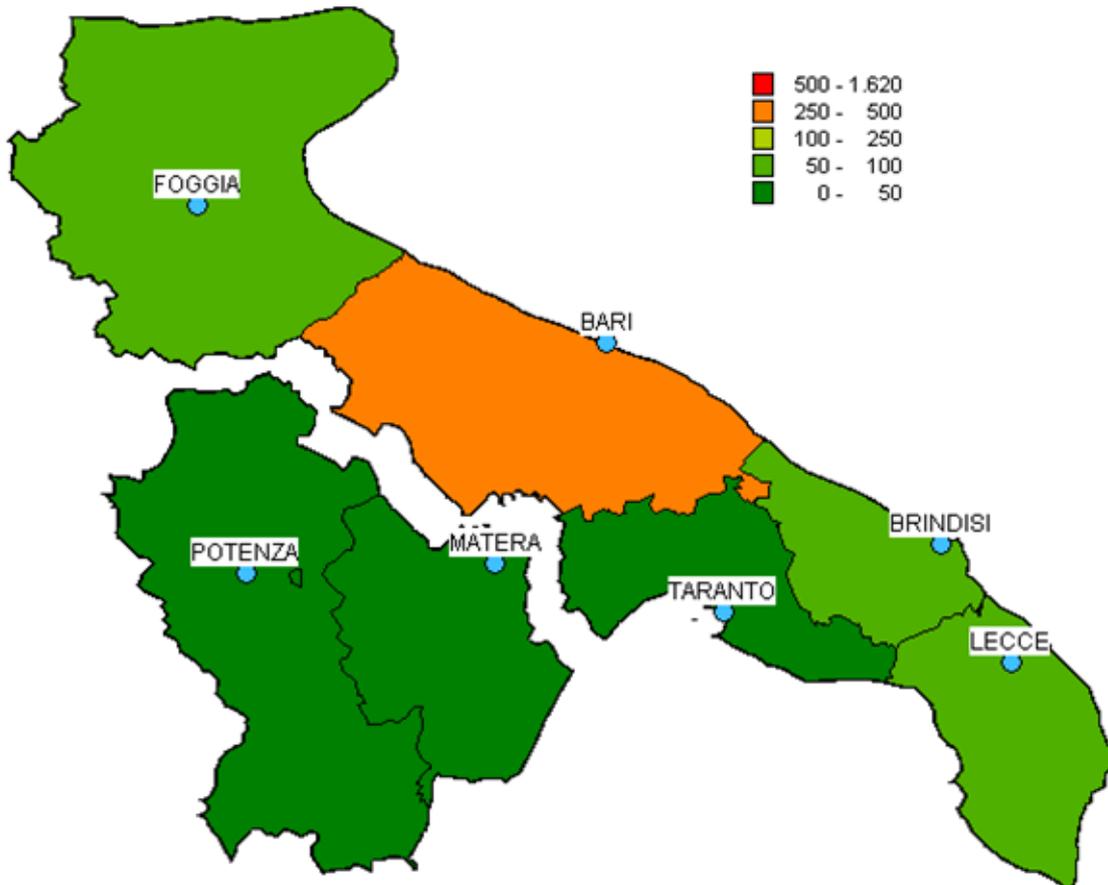
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
MATERA	9,2	-69,6%	0,0%	0,7%
POTENZA	37,0	-26,4%	5,8%	1,3%
TOTALE	46,2	-42,6%	4,4%	1,1%

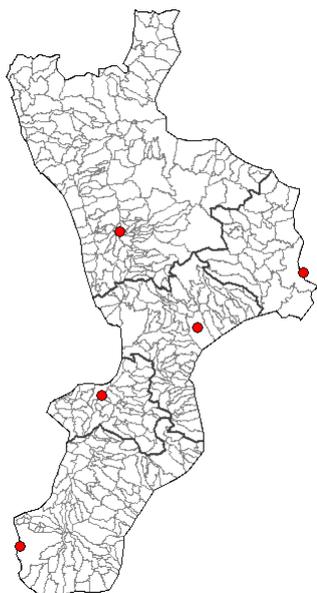


**Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**



**Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo**





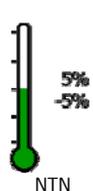
3.11 Calabria

Compravendite in lieve calo per quanto riguarda la regione Calabria (-0,8%), con la provincia di Vibo Valentia che fa registrare nel 2007 una flessione delle transazioni del 5,4% (-15,5% nel solo capoluogo di provincia). Il tasso tendenziale dei valori è in forte crescita nelle aree meridionali della regione, in controtendenza (-1,3%) il capoluogo di Cosenza, che rallenta vistosamente dopo la crescita registrata negli anni passati.

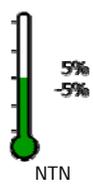
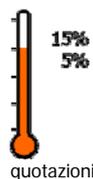
Il settore terziario vede un calo nel numero di compravendite effettuate (-2,7%), più marcatamente per quanto riguarda i capoluoghi di provincia (-8,0%), rispetto ai comuni minori.

Trend opposto per il settore commerciale, con il mercato dei capoluoghi sugli scudi (+11,5%), con Reggio Calabria (+23,8%) e Cosenza (+17,4%) in evidenza. Forte flessione anche per il mercato produttivo, anche se le grandezze in gioco sono molto ridotte, soprattutto se paragonate ai volumi di scambio delle altre regioni.

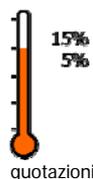
settore RESIDENZIALE

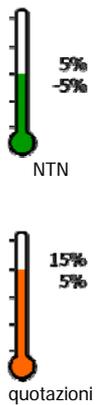


Capoluogo	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
COSENZA	799,0	5,3%	3,9%	2,4%	-1,3%
CATANZARO	876,4	-5,4%	-0,8%	2,0%	14,3%
CROTONE	710,3	6,7%	7,7%	3,0%	3,6%
REGGIO CALABRIA	1.571,2	4,4%	3,2%	1,8%	14,1%
VIBO VALENTIA	307,1	-15,5%	0,0%	1,8%	3,1%
TOTALE	4.264,1	1,1%	2,7%	2,1%	9,2%



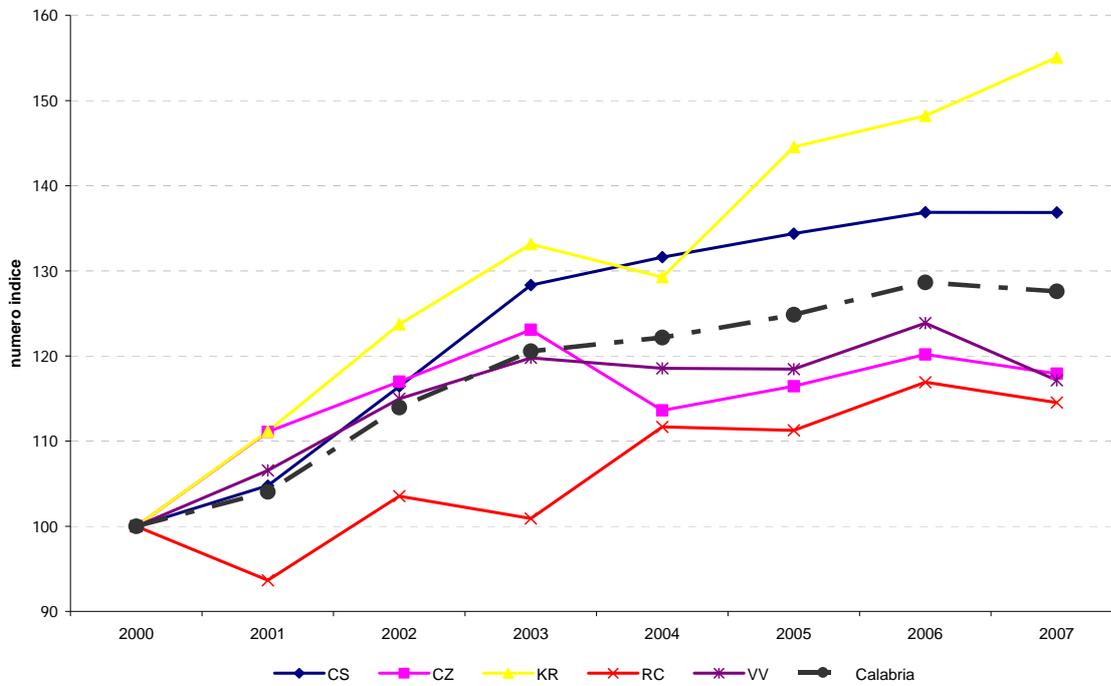
Resto Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
COSENZA	8.148,4	-0,5%	4,7%	1,9%	6,5%
CATANZARO	2.839,6	-0,7%	3,5%	1,5%	17,4%
CROTONE	1.011,5	3,2%	5,7%	1,5%	3,5%
REGGIO CALABRIA	2.611,2	-5,6%	1,3%	1,2%	11,4%
VIBO VALENTIA	1.148,1	-2,3%	3,0%	1,3%	6,9%
TOTALE	15.758,7	-1,3%	3,8%	1,6%	9,7%





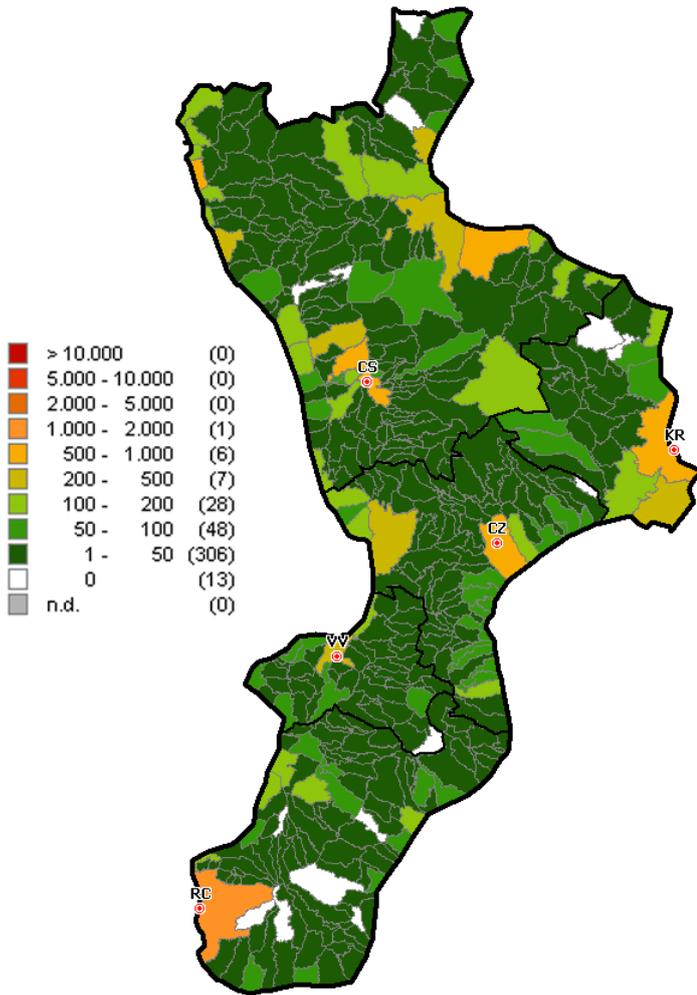
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
COSENZA	8.947,4	0,0%	4,6%	2,0%	5,6%
CATANZARO	3.716,1	-1,9%	2,4%	1,6%	16,5%
CROTONE	1.721,8	4,6%	6,5%	1,9%	3,7%
REGGIO CALABRIA	4.182,4	-2,0%	2,0%	1,3%	12,4%
VIBO VALENTIA	1.455,2	-5,4%	2,3%	1,4%	6,0%
TOTALE	20.022,8	-0,8%	3,5%	1,7%	9,6%

Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

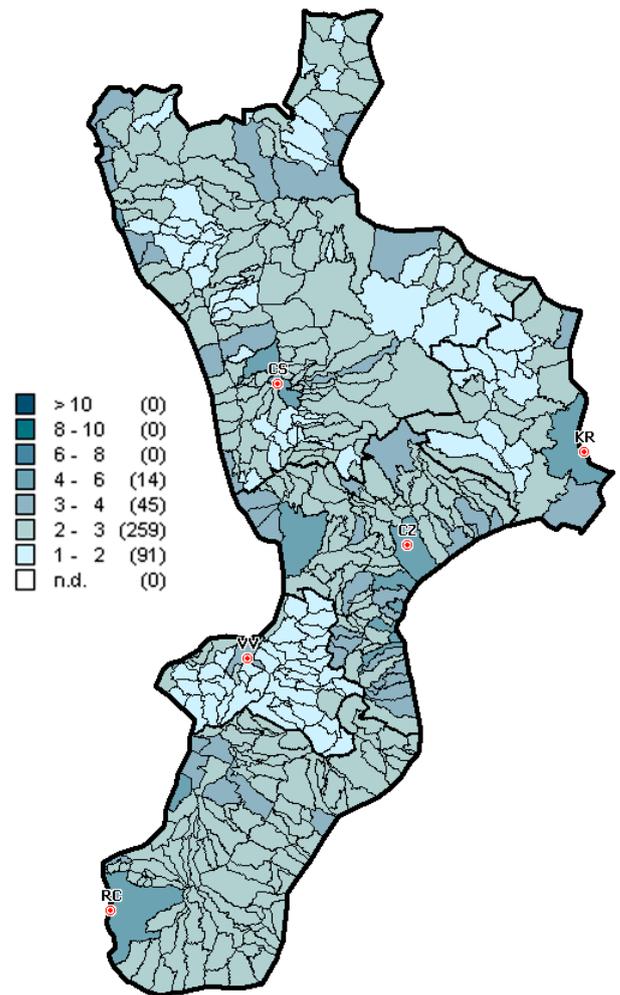




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale



Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale





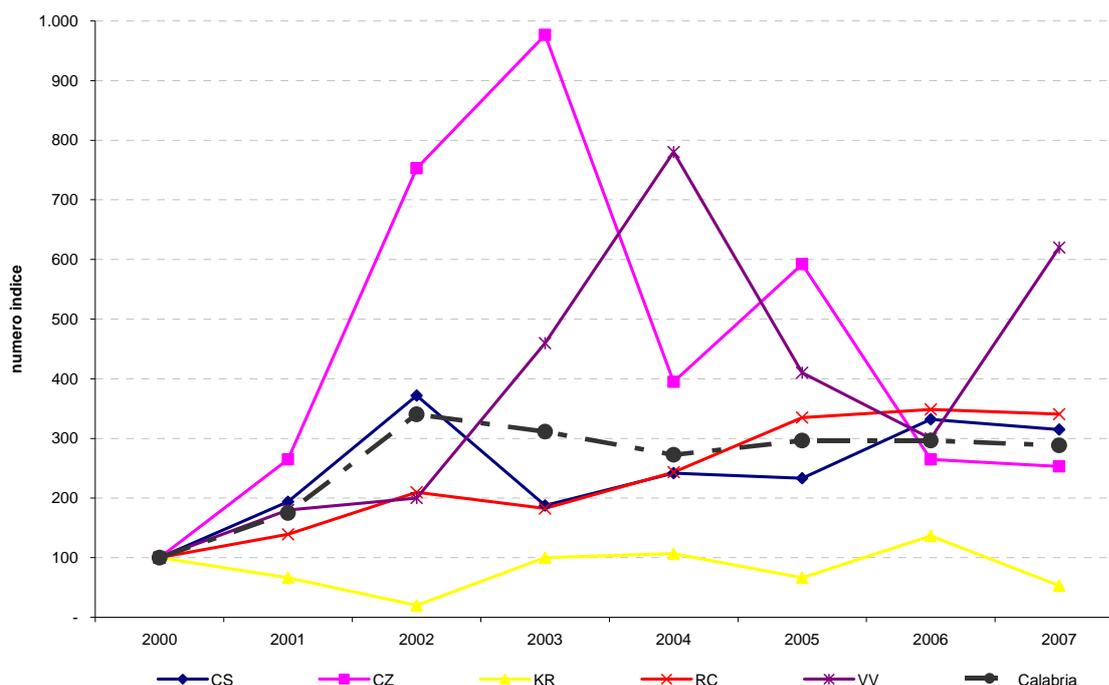
settore TERZIARIO

Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
COSENZA	62,1	-1,0%	28,1%	5,2%
CATANZARO	22,0	-24,1%	17,8%	2,4%
CROTONE	5,0	-67,7%	-10,7%	1,4%
REGGIO CALABRIA	56,0	-16,6%	26,2%	5,0%
VIBO VALENTIA	27,0	107,7%	36,9%	7,0%
TOTALE	172,1	-8,2%	21,9%	4,4%

Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
COSENZA	89,0	-7,9%	13,4%	3,7%
CATANZARO	21,0	31,3%	11,2%	2,1%
CROTONE	3,0	-40,0%	-4,0%	0,9%
REGGIO CALABRIA	22,3	71,8%	9,3%	1,9%
VIBO VALENTIA	4,0	100,0%	10,4%	1,3%
TOTALE	139,3	5,0%	11,5%	2,7%

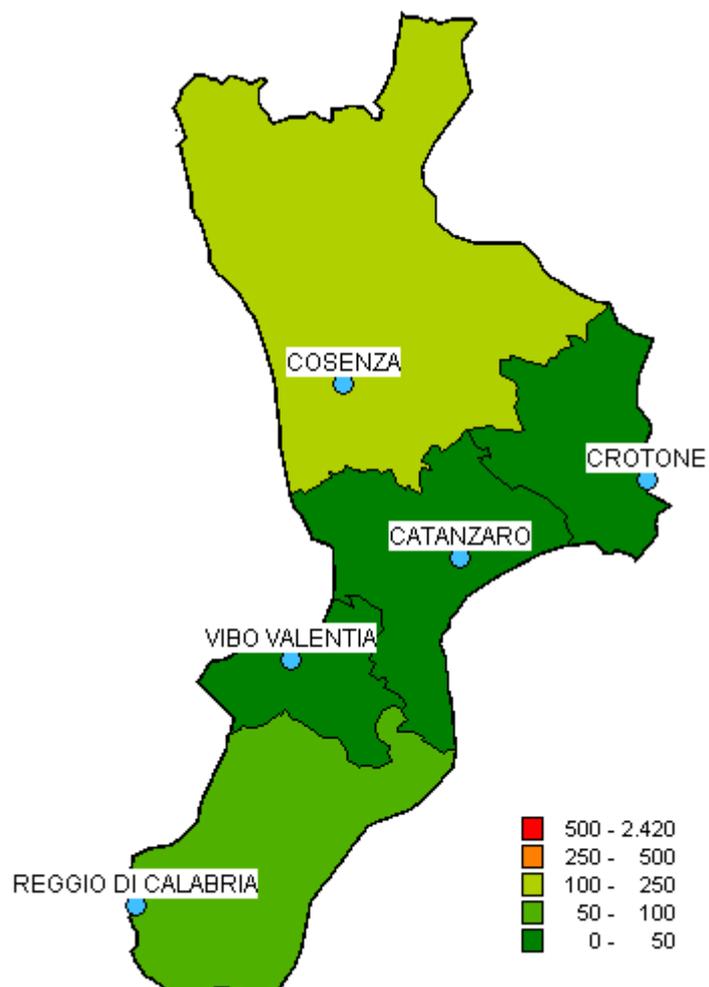
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
COSENZA	151,1	-5,2%	17,8%	4,2%
CATANZARO	43,0	-4,4%	14,2%	2,2%
CROTONE	8,0	-61,0%	-8,6%	1,2%
REGGIO CALABRIA	78,3	-2,3%	19,1%	3,5%
VIBO VALENTIA	31,0	106,7%	29,8%	4,5%
TOTALE	311,5	-2,7%	16,3%	3,4%

Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



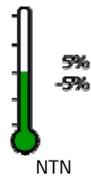


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario

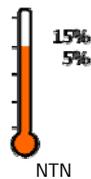




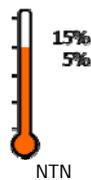
settore COMMERCIALE



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
COSENZA	87,3	17,4%	0,8%	2,0%
CATANZARO	68,8	9,6%	1,8%	1,6%
CROTONE	35,7	-4,5%	5,1%	2,1%
REGGIO CALABRIA	80,9	23,8%	-1,1%	1,2%
VIBO VALENTIA	27,2	-6,9%	-2,2%	2,4%
TOTALE	299,9	11,5%	1,0%	1,6%

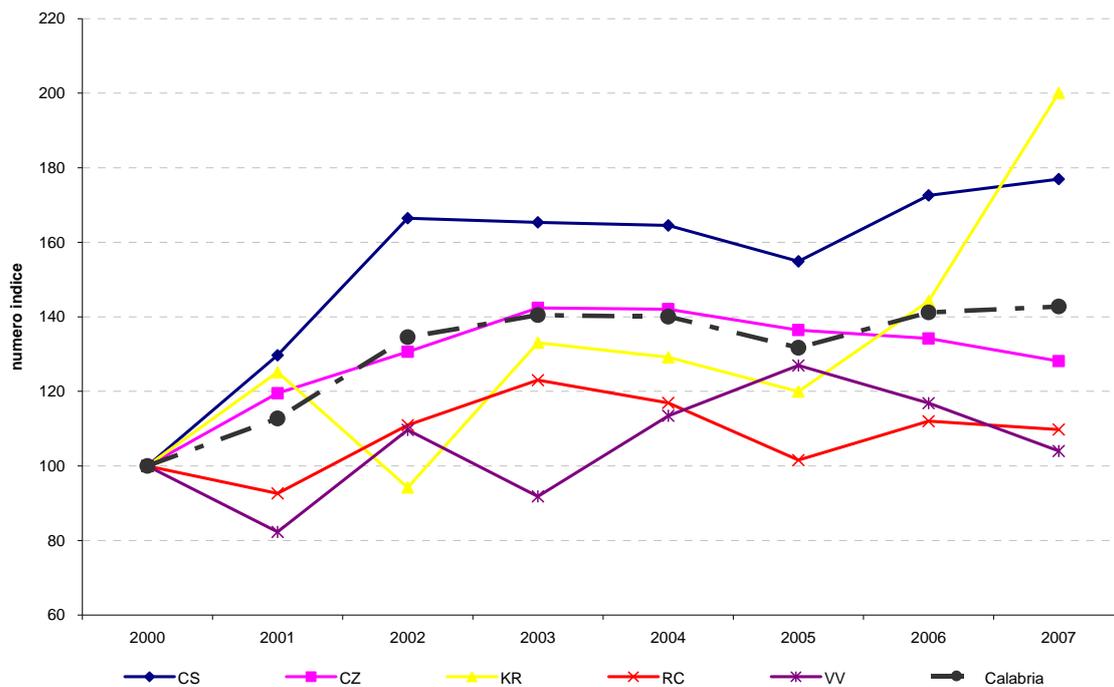


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
COSENZA	411,9	-0,1%	10,5%	1,4%
CATANZARO	131,8	-10,6%	4,5%	1,1%
CROTONE	46,0	114,0%	8,8%	1,1%
REGGIO CALABRIA	155,5	-11,6%	2,7%	0,9%
VIBO VALENTIA	42,3	-13,4%	-0,5%	0,9%
TOTALE	787,4	-2,3%	6,9%	1,2%



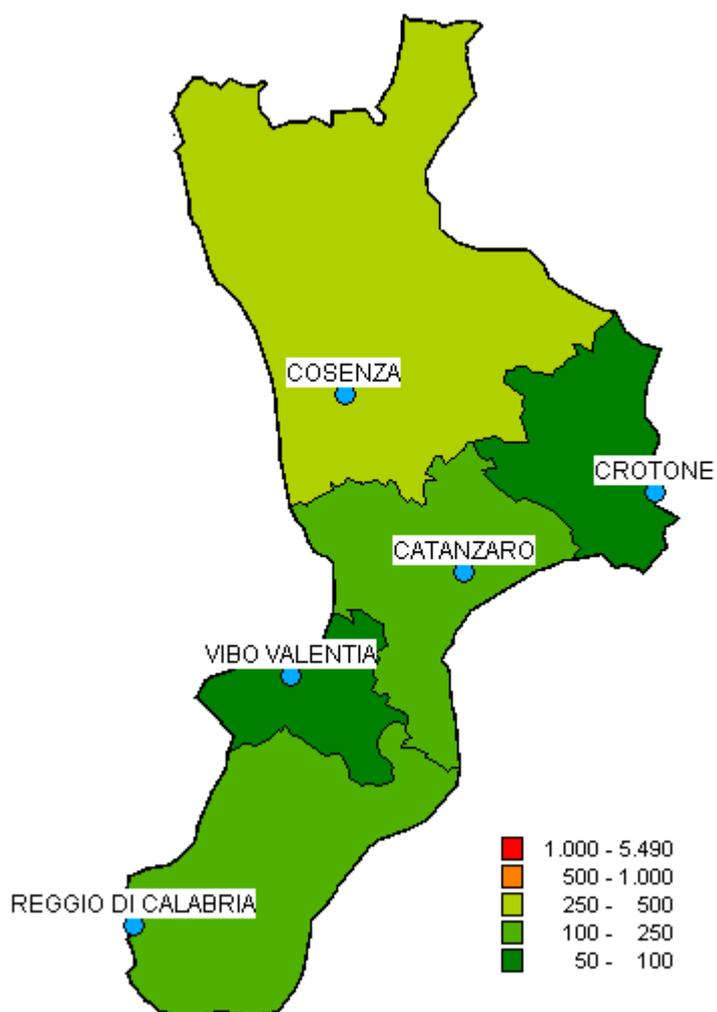
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
COSENZA	499,2	2,6%	8,5%	1,5%
CATANZARO	200,6	-4,5%	3,6%	1,3%
CROTONE	81,7	38,7%	10,4%	1,4%
REGGIO CALABRIA	236,4	-2,0%	1,3%	1,0%
VIBO VALENTIA	69,4	-11,0%	0,0%	1,1%
TOTALE	1.087,3	1,1%	5,2%	1,3%

Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



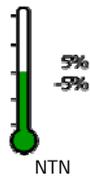


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale

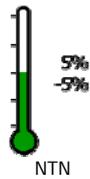




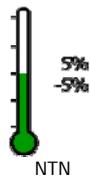
settore **PRODUTTIVO**



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
COSENZA	13,0	30,00%	24,9%	4,9%
CATANZARO	7,0	-22,22%	-169,0%	2,0%
CROTONE	5,0	-50,00%	-4,2%	1,1%
REGGIO CALABRIA	5,0	-16,67%	-3,0%	0,6%
VIBO VALENTIA	2,0	-67,59%	-	0,9%
TOTALE	32,0	-22,27%	2,3%	1,5%

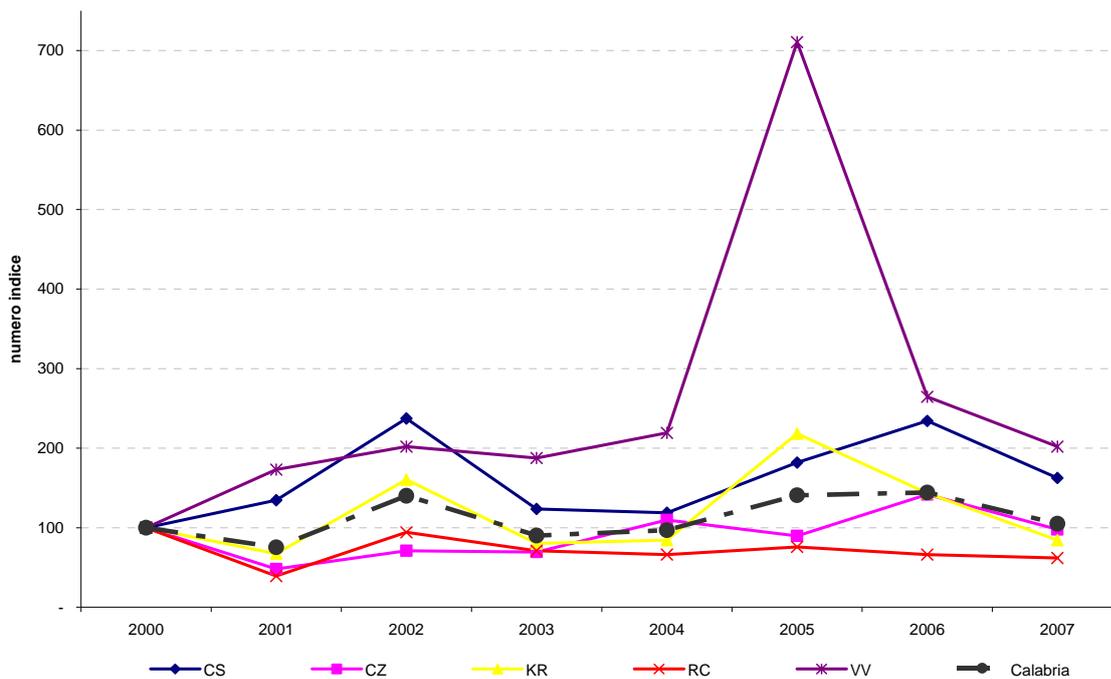


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
COSENZA	46,0	-38,7%	4,1%	1,0%
CATANZARO	19,2	-33,9%	2,6%	0,9%
CROTONE	5,0	-28,6%	-0,5%	0,6%
REGGIO CALABRIA	23,8	-4,1%	-8,8%	0,8%
VIBO VALENTIA	5,0	66,7%	5,1%	0,5%
TOTALE	98,9	-28,7%	0,1%	0,8%



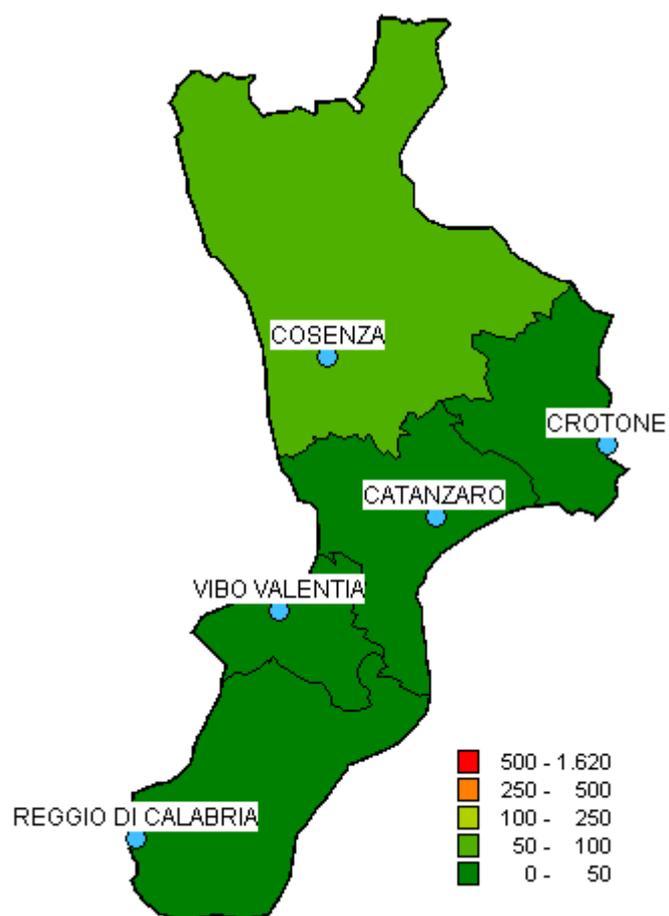
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
COSENZA	59,0	-30,6%	7,2%	1,2%
CATANZARO	26,2	-31,1%	-2,4%	1,1%
CROTONE	10,0	-41,2%	-2,4%	0,7%
REGGIO CALABRIA	28,8	-6,6%	-6,7%	0,8%
VIBO VALENTIA	7,0	-23,7%	10,2%	0,6%
TOTALE	130,9	-27,2%	0,6%	0,9%

Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



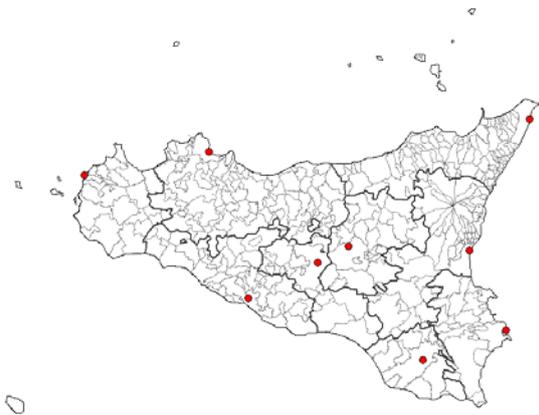


Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo





Sicilia

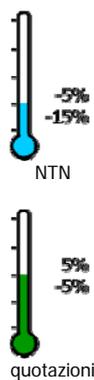


Settore residenziale in calo per la Sicilia, con un numero di compravendite inferiore al 2006 del -6,3%. In netta controtendenza il capoluogo di Messina, che a fronte di un tasso tendenziale di crescita dei valori prossimo allo zero, registra un incremento nel numero delle compravendite del 21,5%.

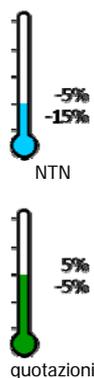
Il mercato degli uffici cresce, anche se molto lentamente, nei capoluoghi di provincia (+2%), mentre subisce una decisa flessione nei comuni restanti (-6%); il settore commerciale fa invece registrare una certa stabilità nel numero di compravendite annuali, soprattutto se si considera l'intero periodo di osservazione (2000/2007), con l'eccezione della provincia di Ragusa, che nell'ultimo anno ha visto incrementare del 30% il numero delle compravendite.

In calo il settore produttivo (-42%), che, dopo il picco registrato nell'anno 2006, ritorna su volumi in linea con i dati degli anni precedenti.

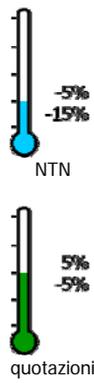
settore RESIDENZIALE



Capoluogo	NTN	var.%	tasso medio	IMI	tasso tendenziale
	2007	NTN 2006/07	NTN 2000/07	2007	valori II 2006/II 2007
AGRIGENTO	693,4	-11,5%	-0,3%	1,9%	4,3%
CALTANISSETTA	853,0	0,1%	-0,2%	2,2%	2,6%
CATANIA	4.178,9	-2,9%	2,1%	2,5%	6,2%
ENNA	267,3	-16,4%	2,0%	1,6%	0,0%
MESSINA	3.202,0	21,5%	4,2%	2,5%	0,2%
PALERMO	6.447,0	-12,4%	-0,2%	2,1%	4,3%
RAGUSA	1.042,2	-23,4%	1,3%	2,2%	6,1%
SIRACUSA	1.667,2	4,7%	0,6%	2,7%	3,7%
TRAPANI	906,9	-18,3%	3,7%	2,3%	4,5%
TOTALE	19.257,8	-5,2%	1,3%	2,3%	4,1%

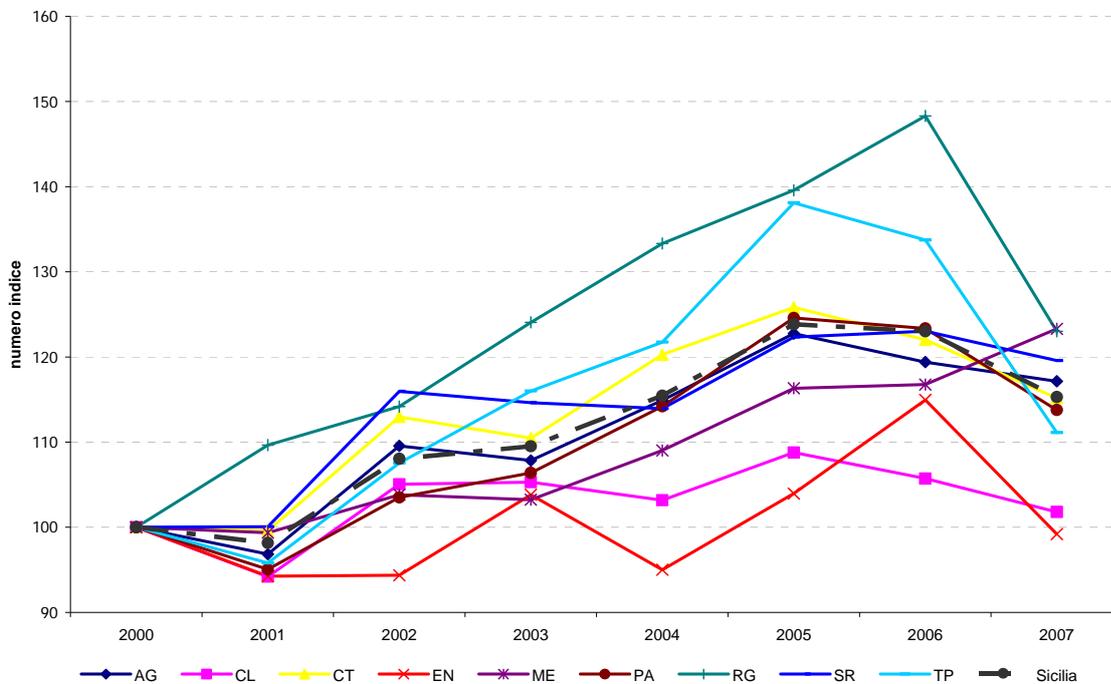


Resto Provincia	NTN	var.%	tasso medio	IMI	tasso tendenziale
	2007	NTN 2006/07	NTN 2000/07	2007	valori II 2006/II 2007
AGRIGENTO	4.036,3	0,0%	2,8%	1,5%	1,4%
CALTANISSETTA	2.074,9	-5,2%	0,4%	1,5%	2,7%
CATANIA	8.386,6	-6,9%	2,0%	2,1%	8,8%
ENNA	1.512,4	-13,2%	-0,5%	1,5%	0,0%
MESSINA	4.706,6	-3,0%	2,3%	1,6%	7,9%
PALERMO	6.678,4	-2,8%	4,2%	1,9%	5,0%
RAGUSA	3.000,4	-14,6%	3,7%	2,1%	6,2%
SIRACUSA	3.442,2	-6,1%	3,7%	2,1%	2,6%
TRAPANI	3.500,5	-16,5%	1,0%	1,6%	3,5%
TOTALE	37.338,2	-6,8%	2,5%	1,8%	5,4%



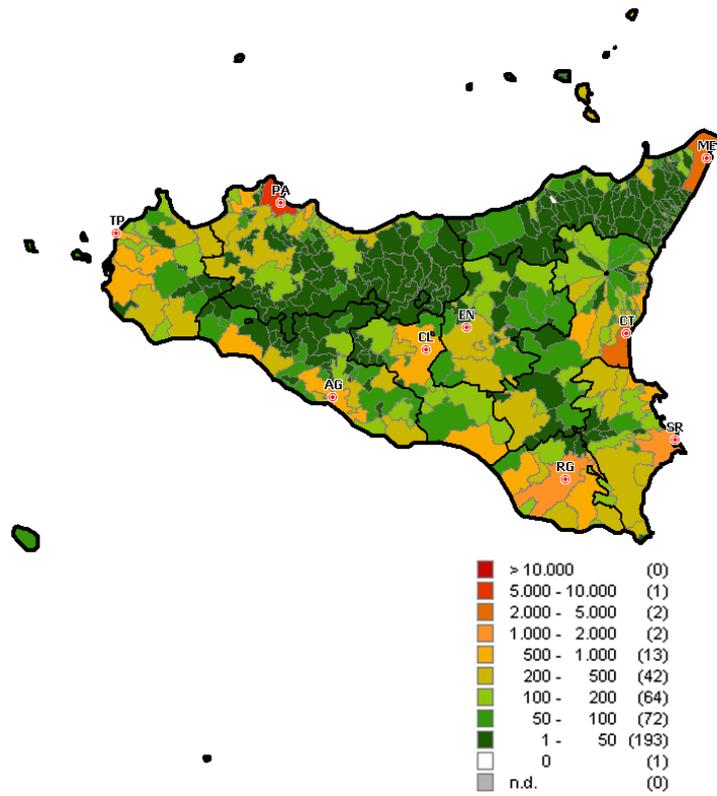
Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
AGRIGENTO	4.729,7	-1,9%	2,3%	1,6%	1,9%
CALTANISSETTA	2.927,9	-3,7%	0,3%	1,7%	2,6%
CATANIA	12.565,5	-5,6%	2,0%	2,2%	7,6%
ENNA	1.779,7	-13,7%	-0,1%	1,5%	0,0%
MESSINA	7.908,6	5,6%	3,0%	1,9%	4,8%
PALERMO	13.125,4	-7,8%	1,9%	2,0%	4,4%
RAGUSA	4.042,6	-17,1%	3,0%	2,2%	6,2%
SIRACUSA	5.109,4	-2,8%	2,6%	2,3%	3,0%
TRAPANI	4.407,3	-16,9%	1,5%	1,7%	3,6%
TOTALE	56.596,0	-6,3%	2,1%	1,9%	4,7%

Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia

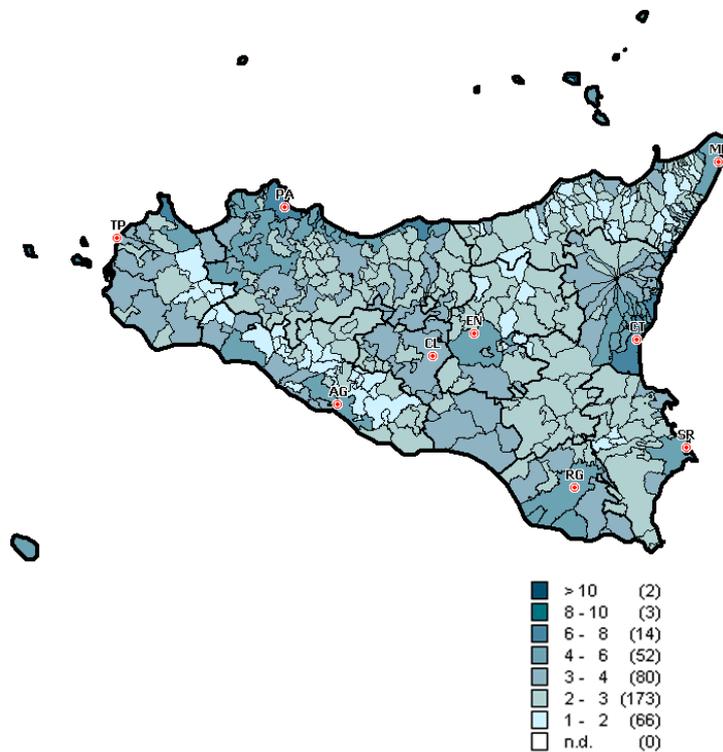




Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

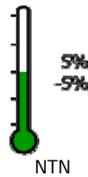


Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007
Settore residenziale

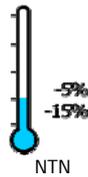




settore TERZIARIO



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AGRIGENTO	6,0	500,0%	-	11,3%
CALTANISSETTA	62,6	303,7%	17,7%	9,9%
CATANIA	126,5	51,5%	21,9%	5,3%
ENNA	9,0	50,0%	12,3%	3,0%
MESSINA	24,8	-1,0%	0,7%	1,8%
PALERMO	220,7	-20,7%	2,3%	2,4%
RAGUSA	17,0	-10,7%	5,1%	2,6%
SIRACUSA	21,0	-47,1%	0,3%	2,4%
TRAPANI	8,0	-55,7%	-10,2%	1,3%
TOTALE	495,6	2,0%	6,6%	3,1%



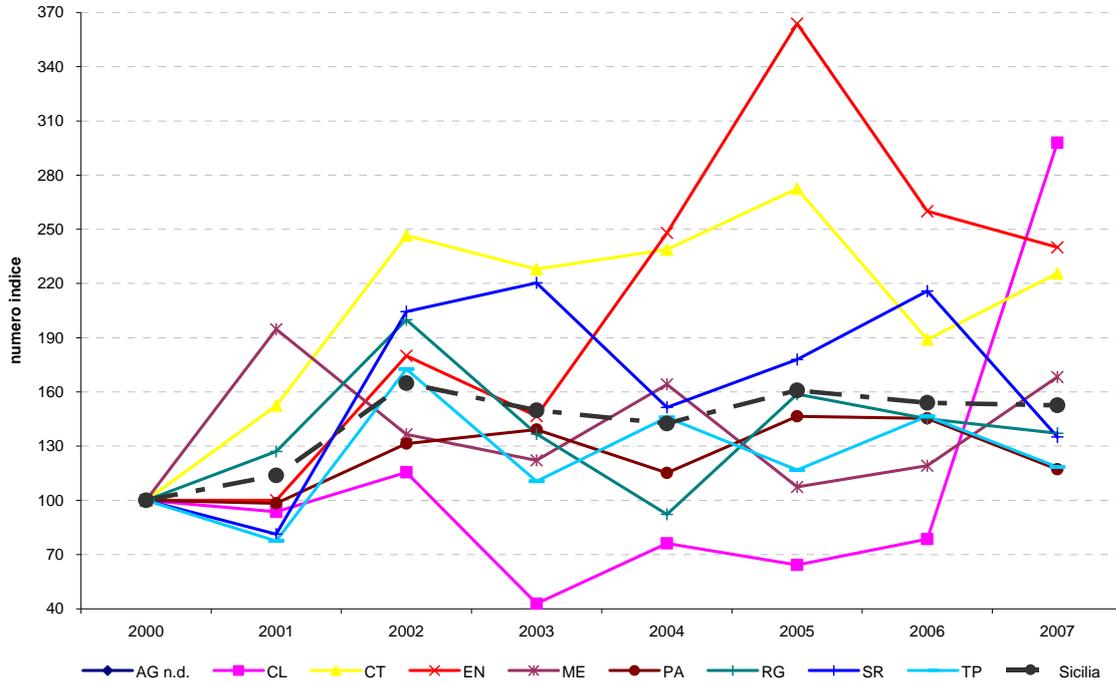
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AGRIGENTO	5,0	-16,7%	-	2,3%
CALTANISSETTA	0,0	-100,0%	-	-
CATANIA	46,5	-24,3%	0,5%	2,0%
ENNA	3,0	-57,1%	17,0%	0,7%
MESSINA	47,3	81,9%	13,8%	3,1%
PALERMO	36,1	-10,2%	2,1%	1,5%
RAGUSA	35,2	-2,8%	4,4%	2,4%
SIRACUSA	18,8	-21,5%	11,1%	1,7%
TRAPANI	60,8	-9,3%	5,8%	2,7%
TOTALE	252,7	-6,0%	5,5%	2,2%



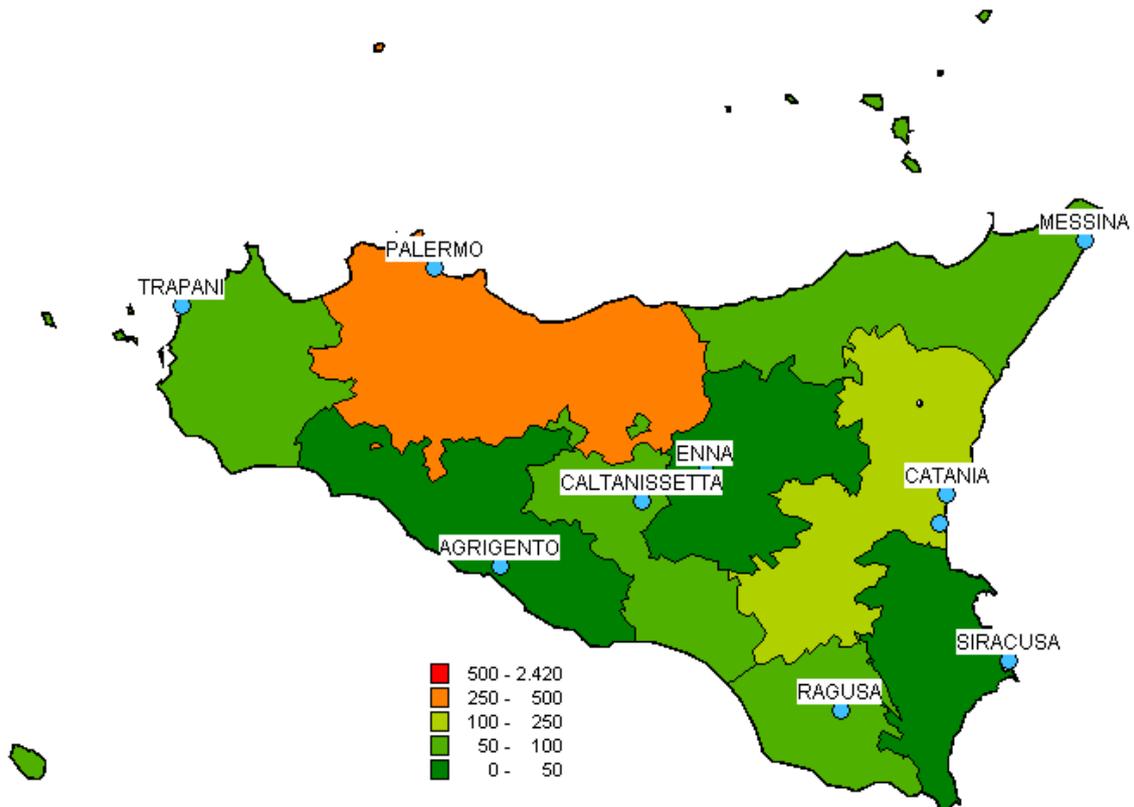
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AGRIGENTO	11,0	57,1%	-	4,1%
CALTANISSETTA	62,6	279,3%	16,9%	9,9%
CATANIA	173,0	19,4%	12,3%	3,7%
ENNA	12,0	-7,7%	13,3%	1,6%
MESSINA	72,1	41,3%	7,7%	2,5%
PALERMO	256,8	-19,4%	2,3%	2,2%
RAGUSA	52,2	-5,5%	4,6%	2,4%
SIRACUSA	39,8	-37,4%	4,4%	2,0%
TRAPANI	68,8	-19,1%	2,5%	2,4%
TOTALE	748,3	-0,9%	6,2%	2,7%



**Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

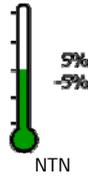


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario**





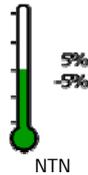
settore COMMERCIALE



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AGRIGENTO	29,0	-20,0%	5,4%	1,7%
CALTANISSETTA	90,8	-11,7%	2,6%	2,4%
CATANIA	284,2	-9,8%	0,3%	1,9%
ENNA	30,3	25,2%	0,0%	1,9%
MESSINA	133,5	6,8%	2,1%	1,4%
PALERMO	355,3	-12,7%	1,0%	1,5%
RAGUSA	129,5	125,2%	18,4%	3,7%
SIRACUSA	112,1	-22,2%	3,0%	2,3%
TRAPANI	82,7	-10,6%	7,1%	2,2%
TOTALE	1.247,4	-4,4%	3,0%	1,9%



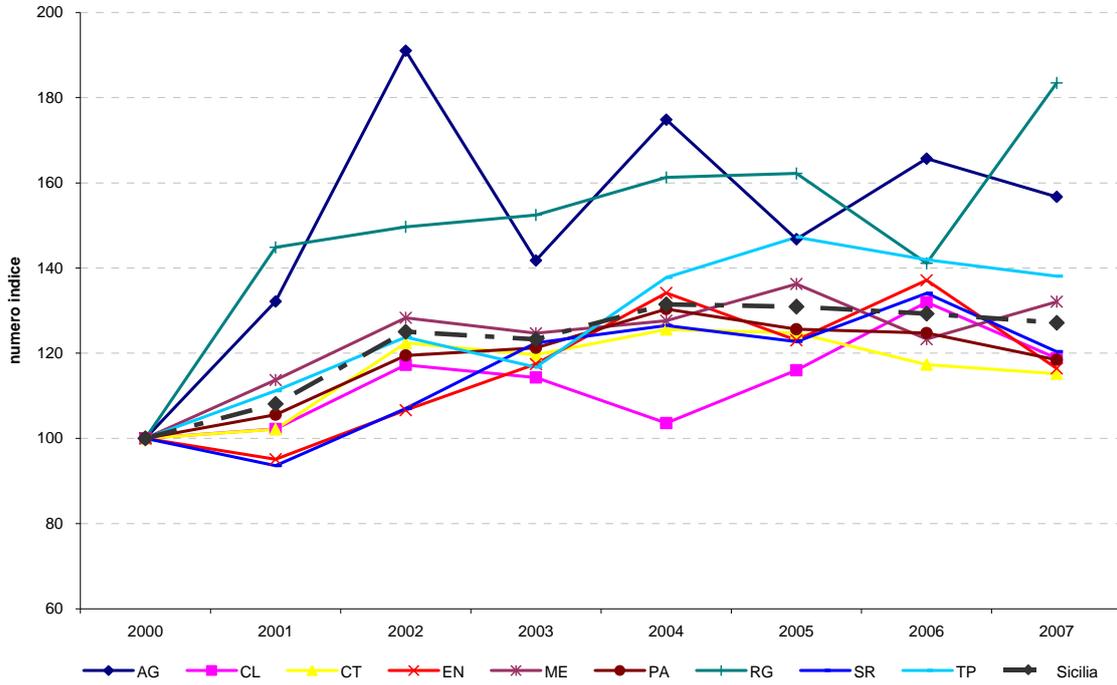
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AGRIGENTO	137,6	-1,7%	6,1%	1,1%
CALTANISSETTA	93,4	-8,2%	1,0%	1,3%
CATANIA	340,0	6,0%	3,6%	1,4%
ENNA	78,6	-24,5%	1,3%	1,1%
MESSINA	234,4	7,3%	5,3%	1,2%
PALERMO	214,2	11,0%	5,1%	1,2%
RAGUSA	121,7	-10,3%	3,1%	1,1%
SIRACUSA	155,7	1,0%	2,4%	1,4%
TRAPANI	198,4	1,0%	3,4%	1,4%
TOTALE	1.573,9	0,6%	3,8%	1,3%



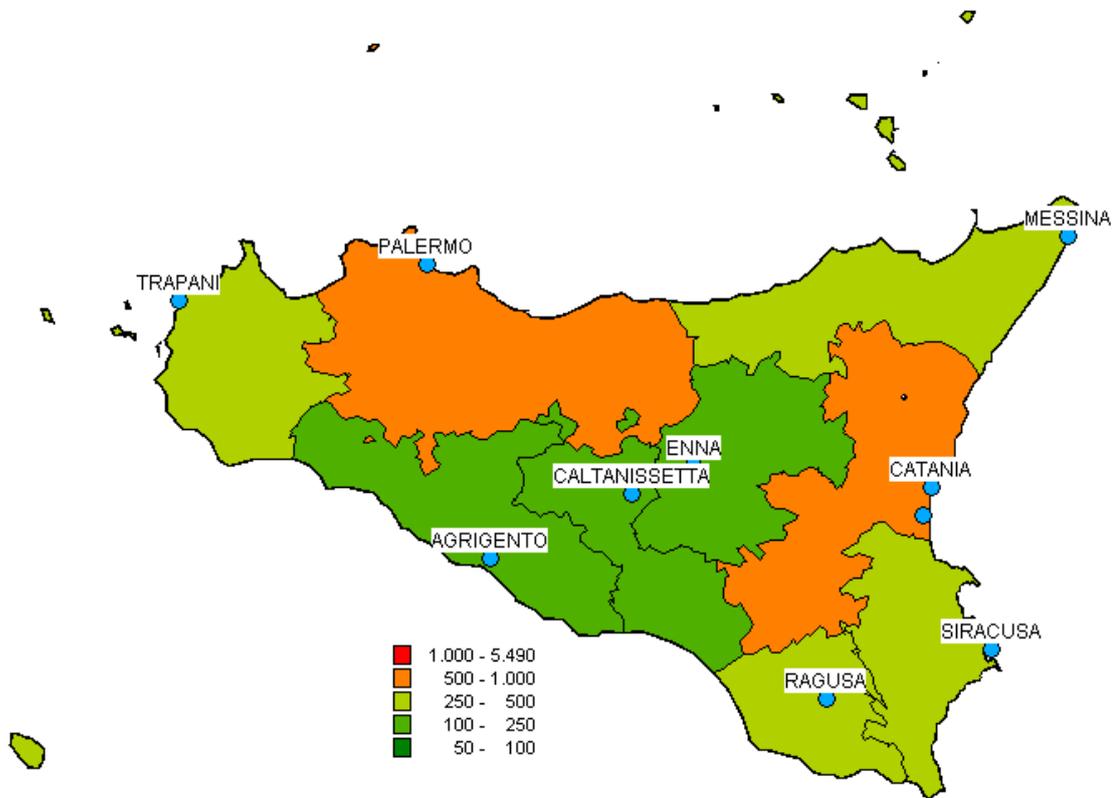
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AGRIGENTO	166,6	-5,4%	6,1%	1,1%
CALTANISSETTA	184,2	-10,0%	2,3%	1,7%
CATANIA	624,3	-1,8%	2,0%	1,6%
ENNA	108,9	-15,1%	2,0%	1,3%
MESSINA	367,9	7,1%	4,0%	1,3%
PALERMO	569,4	-5,0%	2,4%	1,4%
RAGUSA	251,2	30,0%	9,0%	1,8%
SIRACUSA	267,8	-10,2%	2,7%	1,7%
TRAPANI	281,0	-2,7%	4,4%	1,5%
TOTALE	2.821,3	-1,6%	3,4%	1,5%



**Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**

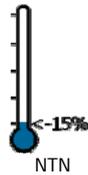


**Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale**

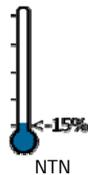




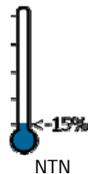
settore **PRODUTTIVO**



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AGRIGENTO	1,0	-85,7%	-	0,5%
CALTANISSETTA	6,5	30,0%	10,3%	1,4%
CATANIA	23,5	11,9%	0,4%	2,6%
ENNA	0,0	-100,0%	-	0,0%
MESSINA	5,3	-66,7%	-4,6%	0,6%
PALERMO	26,7	-23,8%	3,2%	1,4%
RAGUSA	20,9	90,2%	4,2%	3,0%
SIRACUSA	11,0	-4,3%	3,8%	2,2%
TRAPANI	4,0	-55,9%	-190,8%	1,1%
TOTALE	98,9	-16,6%	6,5%	1,6%



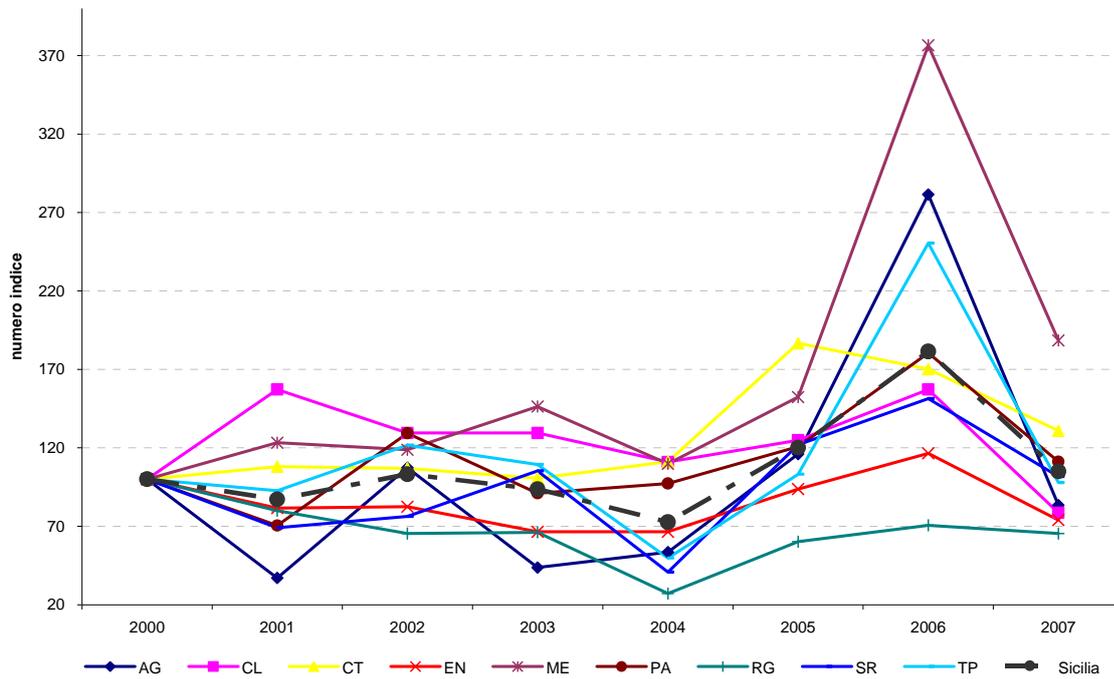
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AGRIGENTO	13,3	-67,7%	-3,9%	0,7%
CALTANISSETTA	2,0	-83,3%	-20,0%	0,2%
CATANIA	37,8	-35,5%	3,1%	1,2%
ENNA	6,1	-7,7%	-4,2%	0,7%
MESSINA	33,3	-45,6%	11,4%	1,3%
PALERMO	32,6	-46,7%	-0,6%	1,1%
RAGUSA	12,8	-49,7%	-195,1%	0,7%
SIRACUSA	16,3	-44,0%	-218,2%	1,0%
TRAPANI	27,0	-61,6%	-188,6%	1,1%
TOTALE	181,0	-50,4%	-6,4%	1,0%



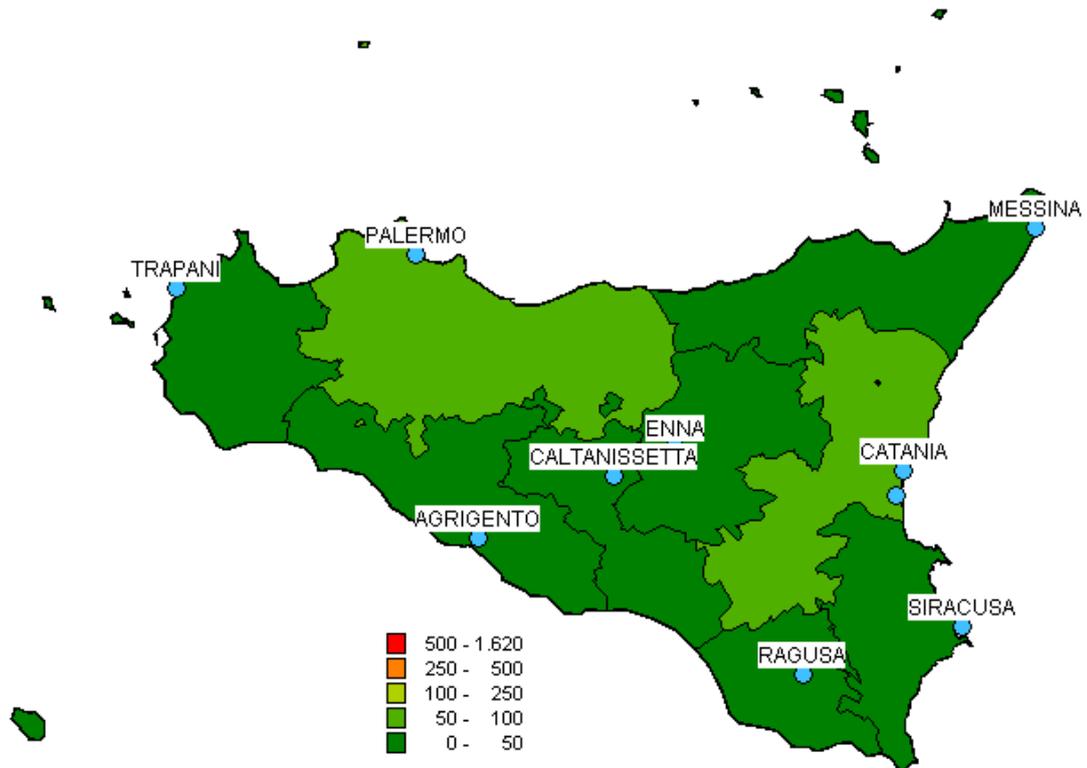
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
AGRIGENTO	14,3	-70,3%	-3,0%	0,7%
CALTANISSETTA	8,5	-50,0%	-3,8%	0,6%
CATANIA	61,3	-23,0%	3,8%	1,5%
ENNA	6,1	-36,4%	-4,2%	0,6%
MESSINA	38,7	-50,0%	7,7%	1,1%
PALERMO	59,2	-38,4%	1,5%	1,2%
RAGUSA	33,7	-7,4%	-194,9%	1,3%
SIRACUSA	27,3	-32,8%	-206,2%	1,3%
TRAPANI	31,0	-60,9%	-188,6%	1,1%
TOTALE	279,9	-42,1%	-0,5%	1,2%

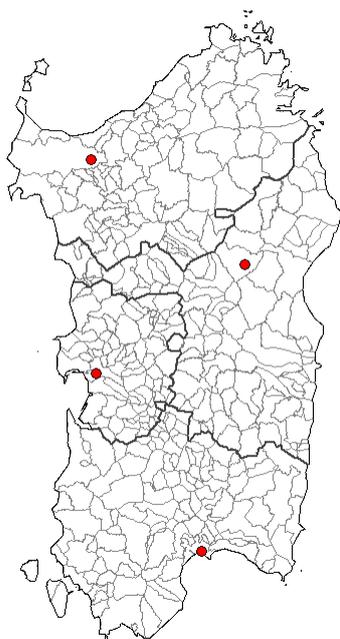


**Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia**



**Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo**





3.12 Sardegna

La regione Sardegna registra una diminuzione di NTN nel settore residenziale (-5,3%), in controtendenza e quindi in ascesa gli altri settori analizzati.

Nel settore residenziale è evidente la diminuzione di NTN nella maggior parte delle province con l'eccezione della provincia di Oristano (+7,3%). A livello capoluogo è da sottolineare l'incremento di compravendite a Sassari dove si registra una crescita del 6,5%.

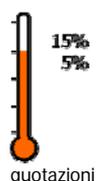
Nel settore terziario si assiste ad un incremento generalizzato di compravendite soprattutto nella provincia di Sassari (+66,1%).

Nel settore commerciale è da segnalare un calo delle compravendite nei capoluoghi di Nuoro e Oristano (-25,7% e -30,8%).

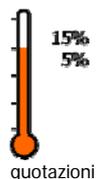
Nel settore produttivo, i capoluoghi di Cagliari e Sassari registrano un aumento delle compravendite confermando l'andamento positivo della regione in questo settore.

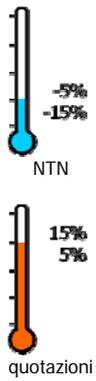
settore RESIDENZIALE

Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
CAGLIARI	1.717,1	-6,4%	-0,6%	1,9%	16,8%
NUORO	324,7	-0,2%	-1,7%	2,0%	3,9%
ORISTANO	352,8	1,8%	0,0%	2,3%	9,5%
SASSARI	1.707,6	6,5%	1,7%	2,8%	9,5%
TOTALE	4.102,2	-0,2%	0,2%	2,3%	13,1%



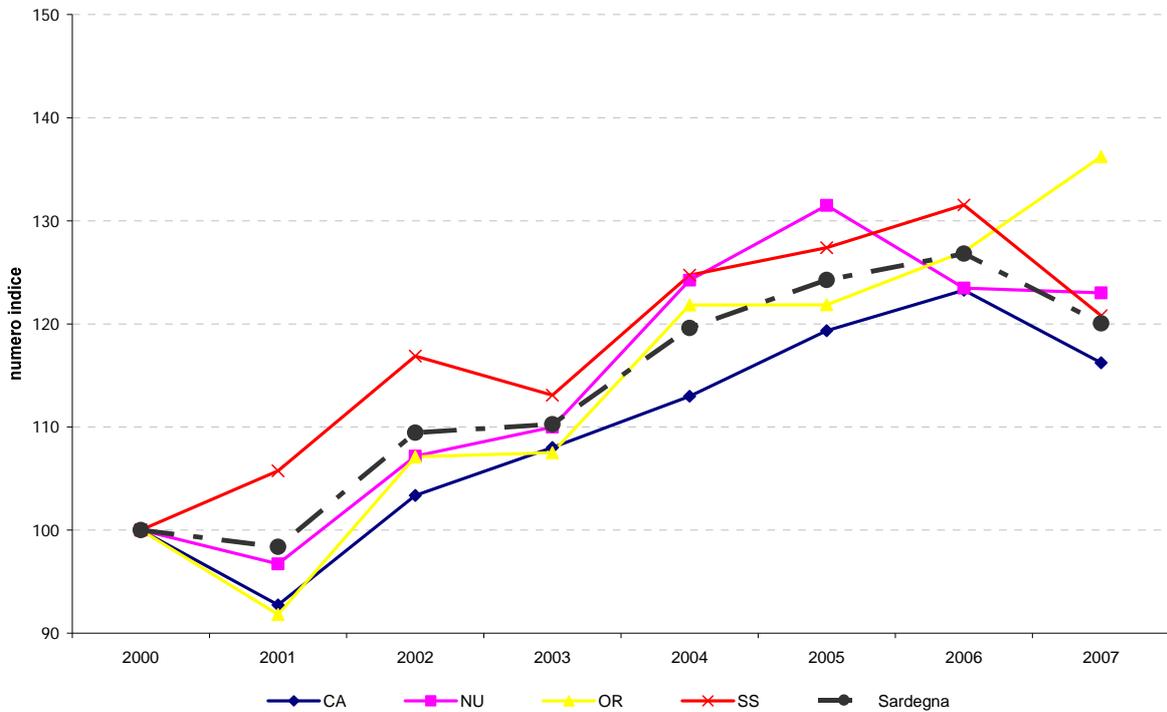
Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
CAGLIARI	6.372,6	-5,5%	3,0%	2,4%	14,9%
NUORO	2.316,6	-0,4%	3,8%	1,7%	2,7%
ORISTANO	940,7	9,5%	6,7%	1,5%	4,7%
SASSARI	6.334,4	-11,4%	3,0%	2,7%	18,7%
TOTALE	15.964,3	-6,6%	3,3%	2,3%	14,0%





Intera Provincia	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006/II 2007
CAGLIARI	8.089,74	-5,7%	2,2%	2,3%	15,2%
NUORO	2.641,23	-0,4%	3,0%	1,7%	2,9%
ORISTANO	1.293,57	7,3%	4,5%	1,7%	6,4%
SASSARI	8.041,99	-8,2%	2,7%	2,7%	16,9%
TOTALE	20.066,53	-5,3%	2,6%	2,3%	13,6%

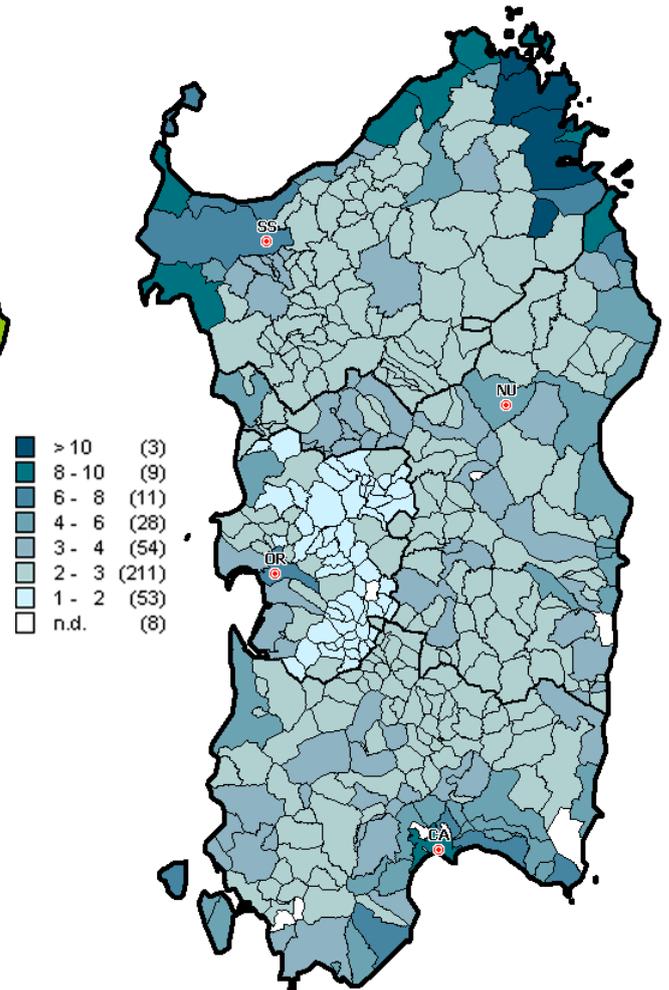
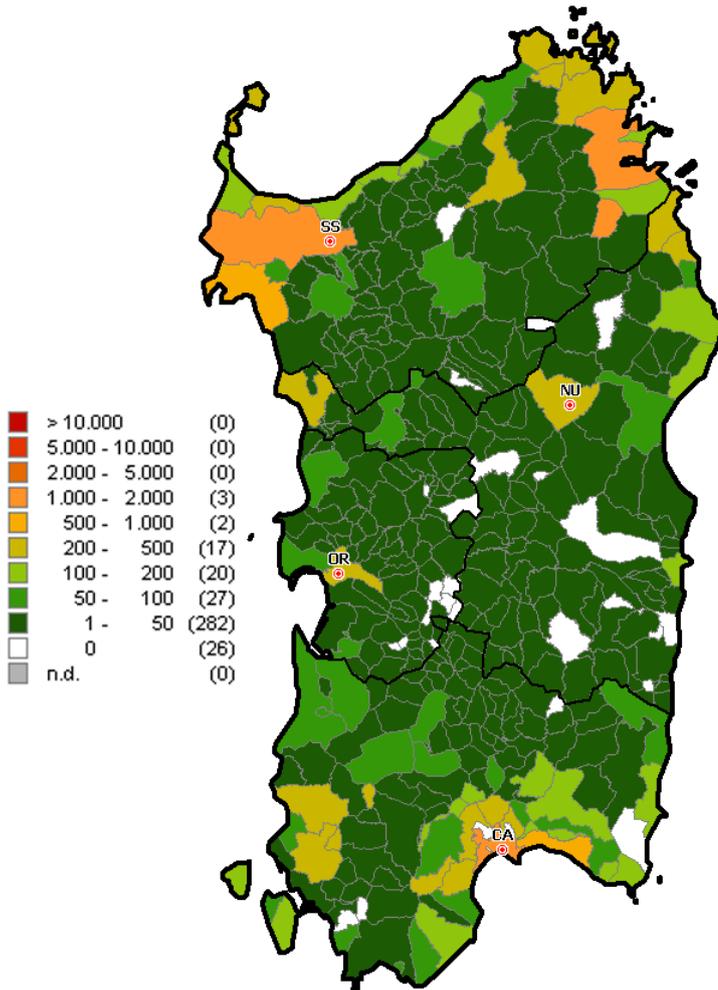
Numero indice NTN relativo al settore residenziale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia





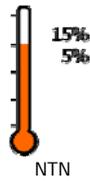
Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore residenziale

Differenziale dei valori di riferimento per l'anno 2007

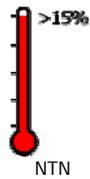




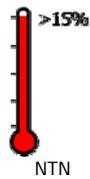
settore TERZIARIO



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAGLIARI	100,5	-12,8%	-2,8%	2,4%
NUORO	10,0	-25,0%	-7,3%	2,1%
ORISTANO	20,0	39,3%	-10,1%	2,7%
SASSARI	93,4	77,9%	15,3%	5,1%
TOTALE	223,9	14,5%	0,5%	3,1%

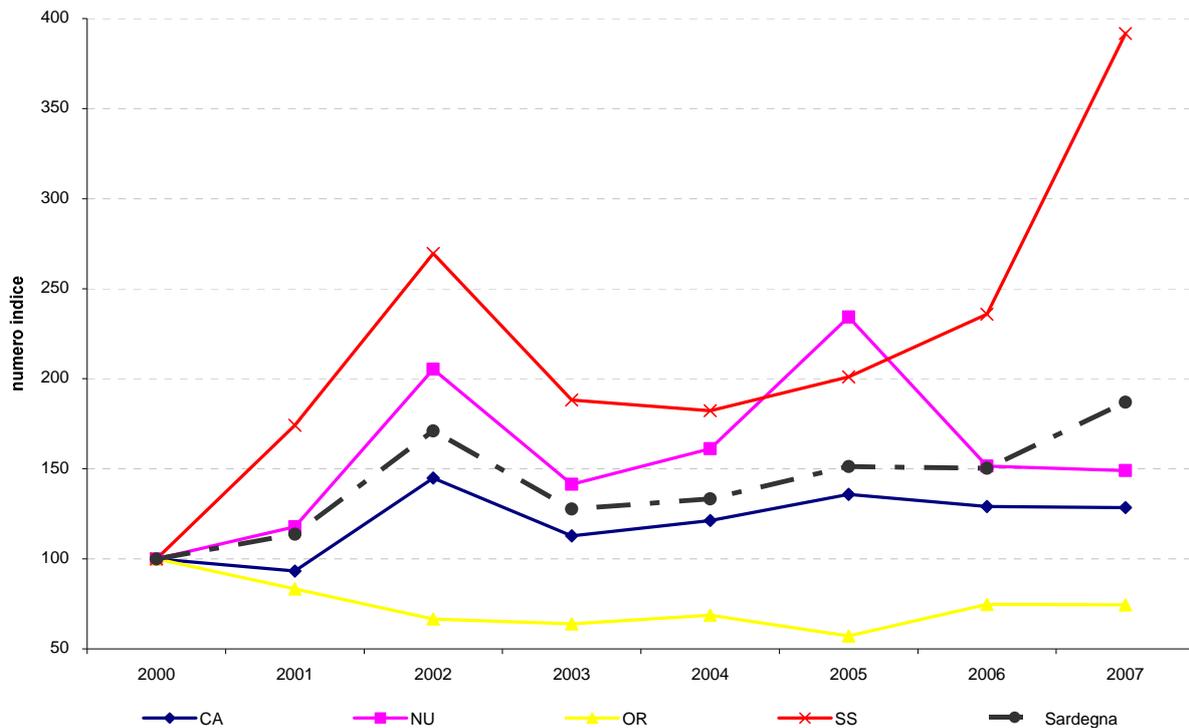


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAGLIARI	152,1	9,8%	10,8%	3,9%
NUORO	39,1	7,0%	13,7%	2,9%
ORISTANO	11,3	-33,6%	-	2,5%
SASSARI	241,5	61,9%	24,9%	8,4%
TOTALE	444,0	30,1%	17,8%	5,2%



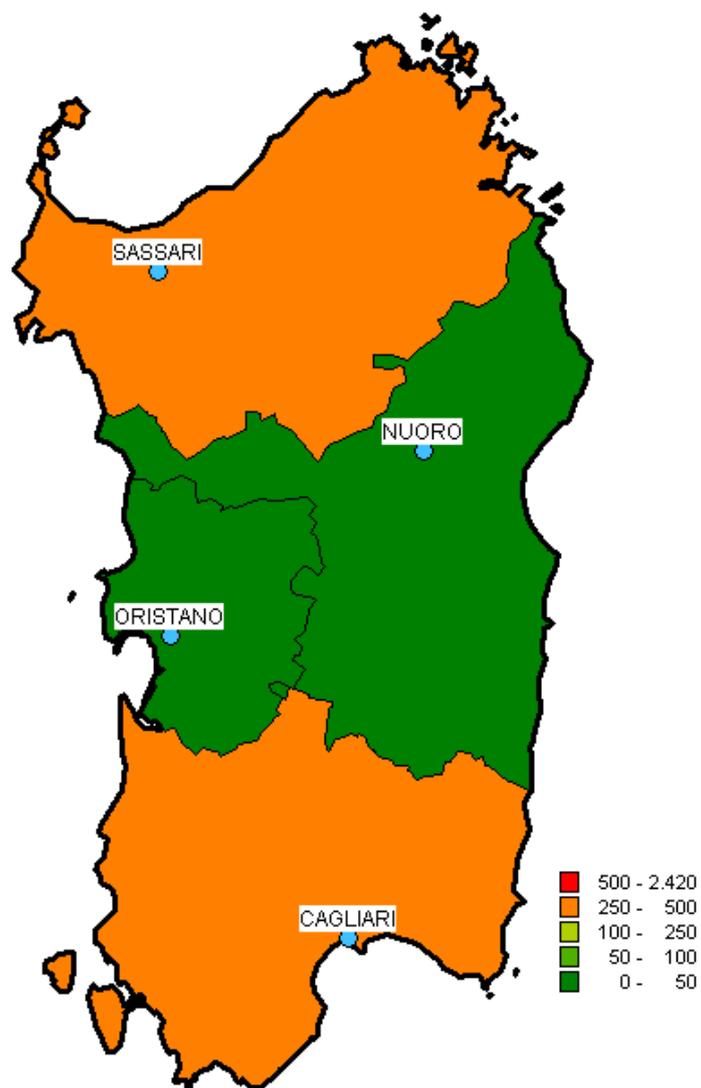
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAGLIARI	252,6	-0,5%	3,6%	3,1%
NUORO	49,1	-1,6%	5,9%	2,7%
ORISTANO	31,3	-0,3%	-4,1%	2,6%
SASSARI	334,9	66,1%	21,5%	7,1%
TOTALE	667,9	24,4%	9,4%	4,2%

Numero indice NTN relativo al settore terziario nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



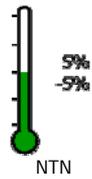


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore terziario

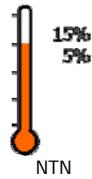




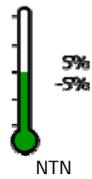
settore COMMERCIALE



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAGLIARI	222,1	3,8%	1,3%	2,2%
NUORO	27,0	-25,7%	-0,5%	1,5%
ORISTANO	27,0	-30,8%	-3,6%	1,6%
SASSARI	128,9	8,4%	1,3%	2,7%
TOTALE	405,1	-0,8%	1,3%	2,2%



Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAGLIARI	395,9	10,9%	6,8%	1,9%
NUORO	109,5	13,9%	5,5%	1,0%
ORISTANO	50,1	22,5%	5,3%	1,0%
SASSARI	306,6	-4,5%	5,2%	2,0%
TOTALE	862,0	5,8%	6,1%	1,7%



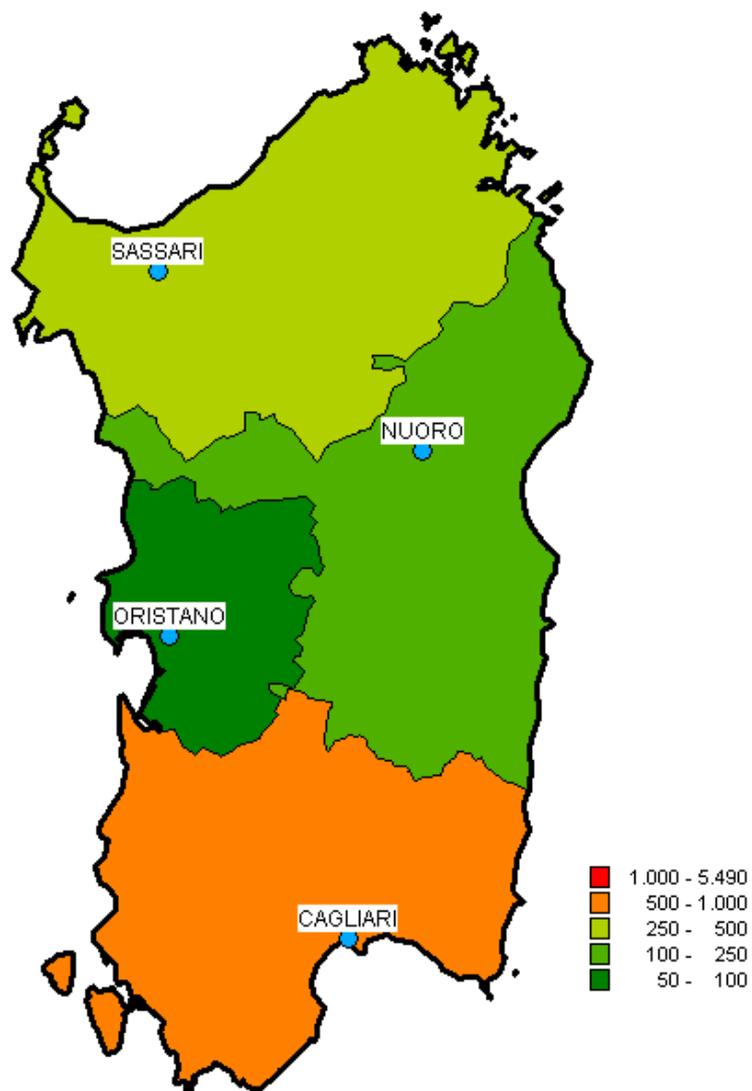
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAGLIARI	618,0	8,2%	4,6%	2,0%
NUORO	136,6	3,0%	5,0%	1,1%
ORISTANO	77,1	-3,5%	1,6%	1,2%
SASSARI	435,5	-1,0%	4,4%	2,2%
TOTALE	1.267,1	3,6%	4,4%	1,8%

Numero indice NTN relativo al settore commerciale nel periodo 2000/2007
Intera Provincia



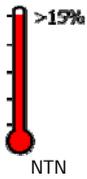


Distribuzione di NTN provinciale nell'anno 2007
Settore commerciale

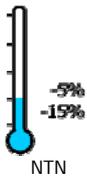




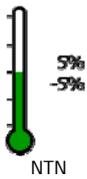
settore PRODUTTIVO



Capoluogo	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAGLIARI	13,0	44,4%	-7,0%	1,6%
NUORO	3,0	-25,0%	-19,4%	1,1%
ORISTANO	4,0	-11,1%	-1,1%	1,4%
SASSARI	28,5	75,2%	10,6%	3,0%
TOTALE	48,5	43,6%	3,8%	2,1%

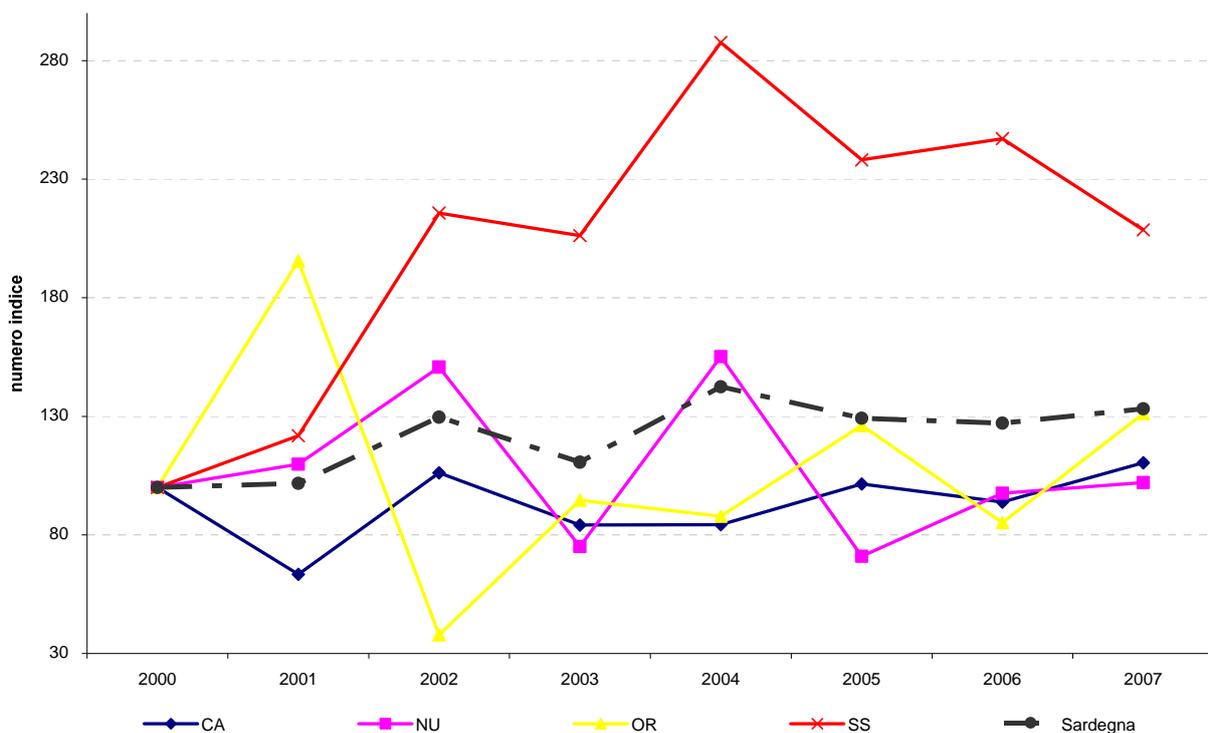


Resto Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAGLIARI	50,6	12,3%	1,7%	1,3%
NUORO	20,0	11,2%	-1,2%	0,8%
ORISTANO	16,8	86,7%	2,8%	1,1%
SASSARI	28,0	-44,7%	9,1%	0,8%
TOTALE	115,4	-5,9%	3,0%	1,0%



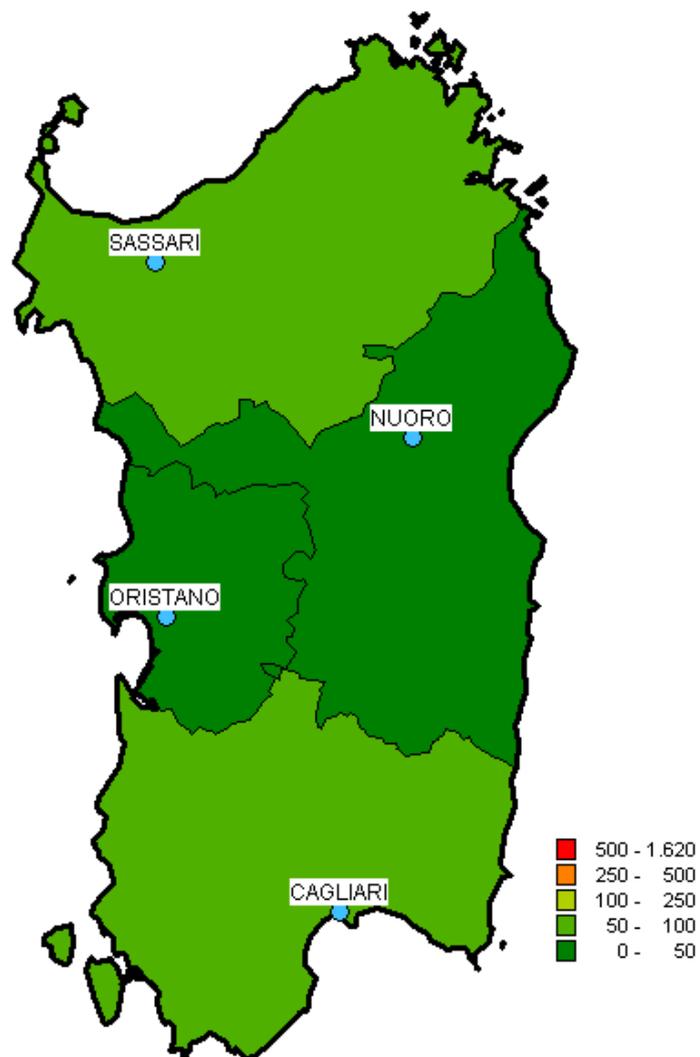
Intera Provincia	NTN 2007	var.% NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007
CAGLIARI	63,6	17,6%	1,4%	1,4%
NUORO	23,0	4,6%	-4,1%	0,9%
ORISTANO	20,8	54,1%	3,9%	1,2%
SASSARI	56,5	-15,6%	9,8%	1,3%
TOTALE	163,9	4,7%	3,4%	1,2%

Numero indice NTN relativo al settore produttivo nel periodo 2000/2007
Intera Provincia





Distribuzione di NTN comunale nell'anno 2007
Settore produttivo





PARTE SECONDA

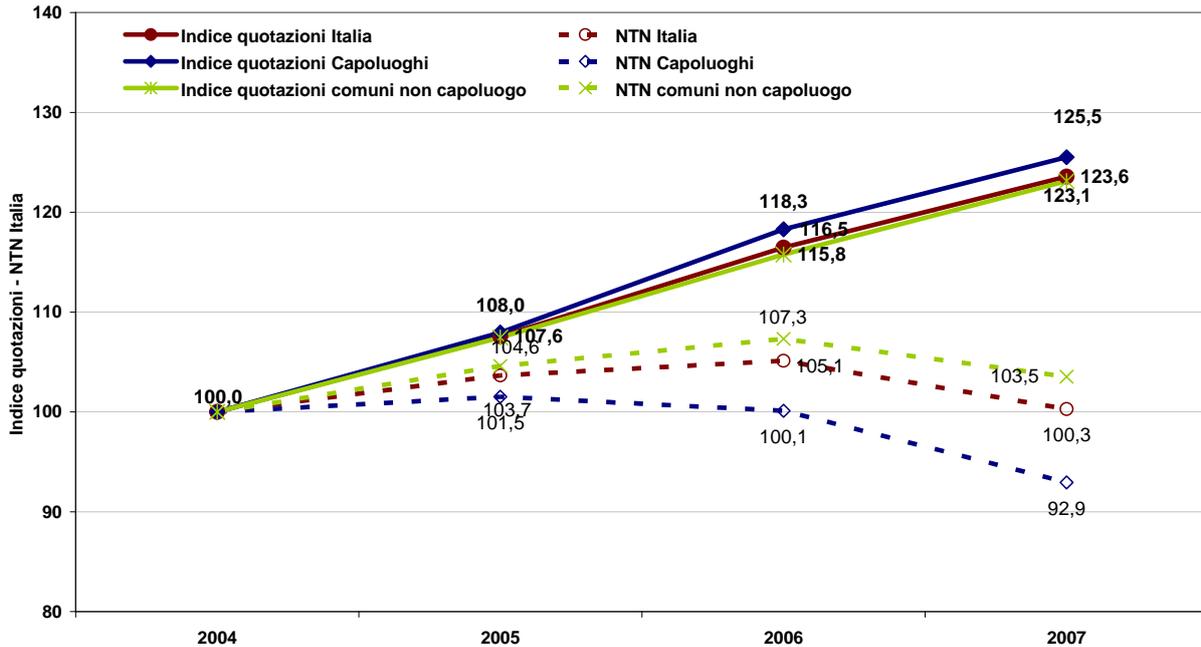


4. Approfondimenti

4.1 I prezzi delle abitazioni: andamenti nazionali e territoriali

Relativamente all'andamento delle quotazioni del settore residenziale, si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nei precedenti Rapporti Immobiliari utilizzando gli stessi criteri per la definizione della quotazione di riferimento comunale e dell'indice di variazione⁹.

Figura 4.1: indice di variazione annuo delle quotazioni e del NTN nazionale, capoluoghi e comuni non capoluogo



Nel 2007 si registra per la quotazione media nazionale degli immobili residenziali una crescita del 25,5% rispetto la quotazione media del 2004. Nell'ultimo anno la variazione è stata del +6,1% con il valore medio di un immobile residenziale che sale a 1.536 €/mq nel 2007 contro 1.448 €/mq del 2006. Le quotazioni, quindi, mediamente sono cresciute anche nel 2007, ma meno che nel precedente periodo quando, nel 2006, la crescita era stata del 8,3% rispetto al 2005. Questa decelerazione delle quotazioni si aggiunge, come si è visto nei precedenti paragrafi, all'inversione di rotta nella crescita dei volumi immobiliari scambiati nel 2007.

Lievi differenze possono essere rilevate tra capoluoghi e non capoluoghi in termini di variazione della quotazione media. Essenzialmente identica è la crescita della quotazione media nel 2007 per i comuni capoluogo e i non capoluoghi (+6,1% e +6,3% rispettivamente). Maggiormente diminui-

⁹ La banca dati delle quotazioni fornisce per tutti i comuni italiani (8.095), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali, aggregate in quattro categorie (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, Nord, Centro, Sud, Italia) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni comune, rispetto allo *stock* totale dell'aggregazione considerata. Si rammenta che anche per l'andamento delle quotazioni sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia. Le serie storiche delle quotazioni dal 1° 2004 sono state, in questo rapporto, ricostruite rendendo coerente la suddivisione territoriale di alcuni comuni capoluogo (Taranto, Cagliari, Roma e Venezia) che negli archivi catastali hanno incluso o ancora includono ambiti territoriali che da diverso tempo sono comuni amministrativi separati (Statte - TA, Elmas e Monserrato - CA, Fiumicino - Roma, Cavallino-Treporti - VE). Per tale motivo gli indici delle quotazioni presentano in questo rapporto lievi scostamenti rispetto quanto pubblicato nei precedenti rapporti e note semestrali e, pertanto, sono stati rettificati.

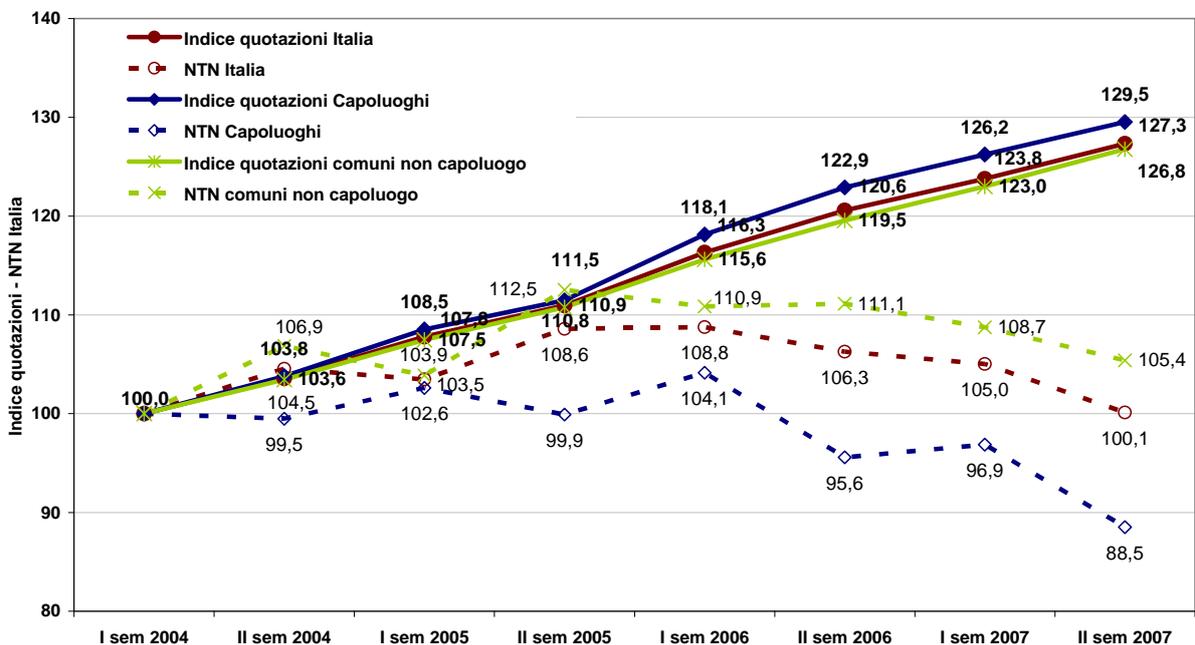


ta invece è stata la crescita della quotazione media nel 2007 nei capoluoghi (era stata +9,6% nel 2006 sul 2005) rispetto ai non capoluoghi (+7,8% nel 2006 sul 2005), in accordo con la minor perdita di volumi di scambio dei comuni minori (-3,5% contro -7,2% dei capoluoghi).

Nel grafico successivo (Figura 4.2) è riportato il dettaglio delle variazioni semestrali delle quotazioni medie confrontate con quelle dei volumi di compravendita. Mentre nel 2° semestre 2007 i volumi di compravendita delle abitazioni in Italia tornano ai valori del 1° semestre 2004 (+0,1%), la quotazione media di riferimento continua a crescere e risulta pari a 1.558 € (+ 27,3% dal 1° semestre 2004).

Considerando le sole città capoluogo la quotazione media di riferimento (€ 2.259) è cresciuta, sempre dal 1° semestre 2004, del 29,5%; leggermente inferiore al dato nazionale risulta l'incremento, pari a +26,8%, della quotazione media di riferimento nello stesso periodo nei comuni non capoluogo (pari a 1.287 € nel 2° semestre 2007).

Figura 4.2: indice di variazione semestrale delle quotazioni e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluogo



Nel 2° semestre 2007 crescono le quotazioni del 2,9% su base semestrale e del 5,6% su base annua facendo quindi registrare, ancora questo semestre, un incremento inferiore a quello rilevato nel semestre precedente su base annua (+6,4% nel I 2007, +8,7% nel II 2006). I valori crescono nei capoluoghi del +2,6% sul semestre precedente (+2,7% nel I semestre 2007) e +5,4% su base annua (+6,9% nel I semestre 2007). Nei comuni non capoluogo le quotazioni aumentano del 3,1% nel semestre (+2,9% nel I semestre 2007) e del 6,0% (+6,4% nel I semestre 2007) su base annua.

Nei grafici di Figura 4.3 e Figura 4.3 sono rappresentati gli andamenti della variazione % delle quotazioni, su base semestrale e su base annua, e del NTN su base annua. Emerge un rallentamento della crescita delle quotazioni a partire dal I semestre 2007 e una flessione, dal II semestre 2006, dei volumi di compravendita che ancora nel II 2007 perdono il 5,8% del NTN su base annua.



Figura 4.3: variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni nazionale, capoluoghi e comuni non capoluogo

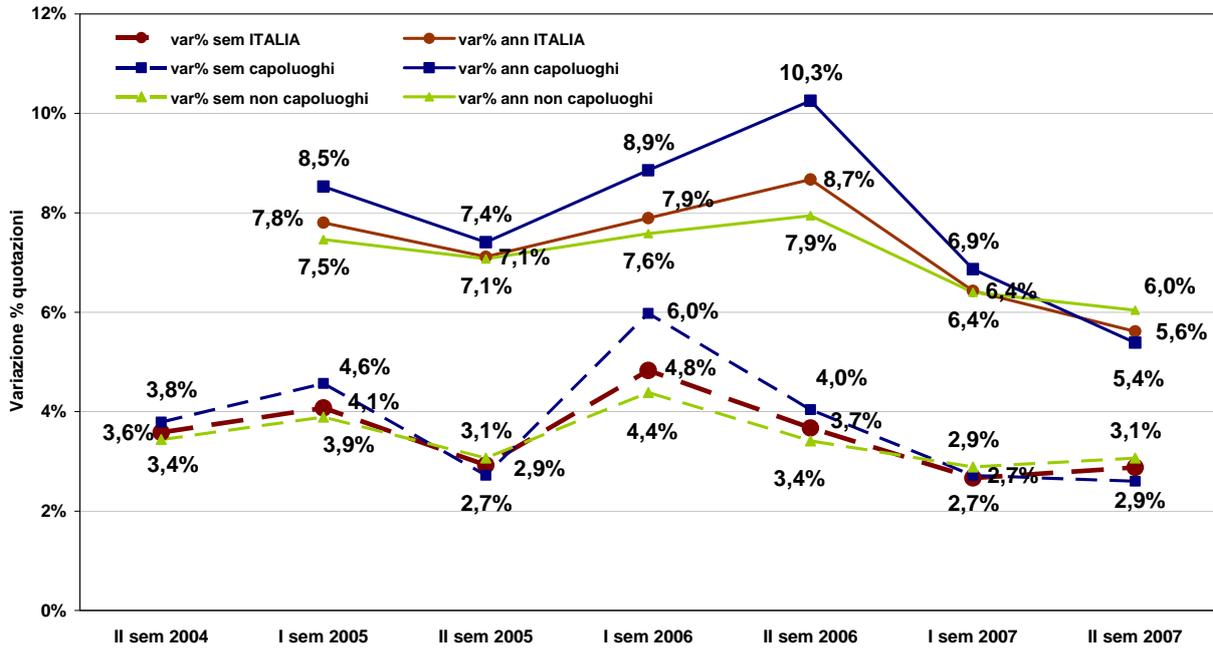
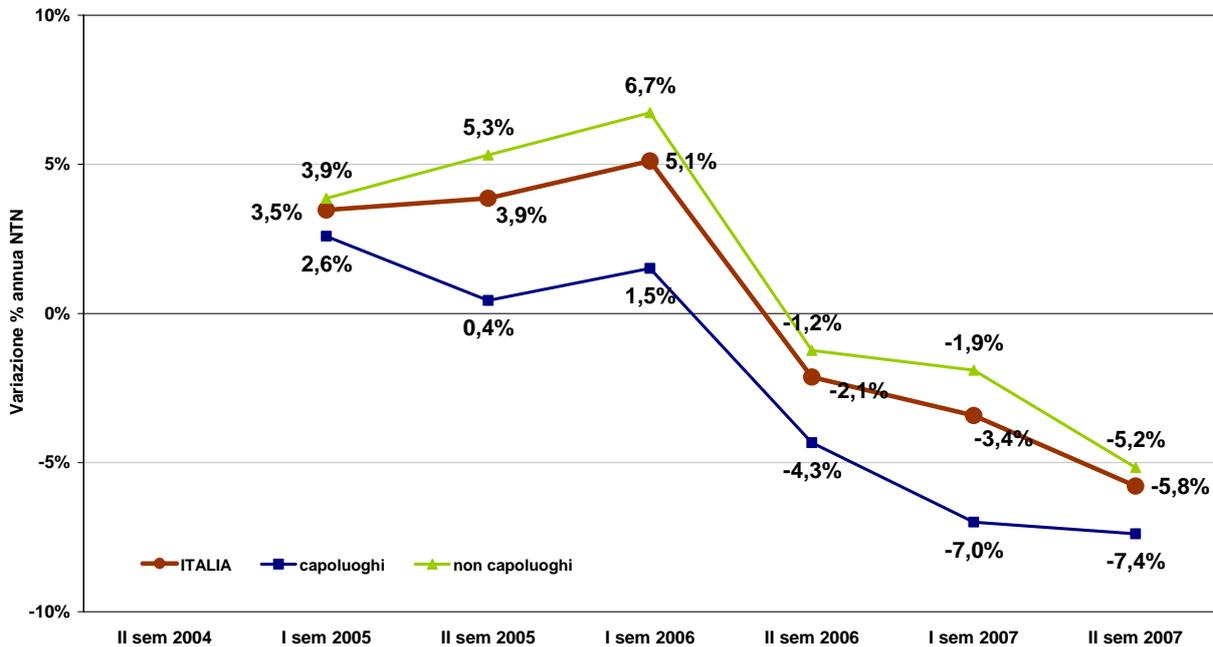


Figura 4.4: variazione % annuale del NTN abitazioni nazionale, capoluoghi e comuni non capoluogo



Nei comuni capoluogo la crescita delle quotazioni si è quasi dimezzata negli ultimi due semestri, passando dal +10,3% registrato nel II 2006 (rispetto al II 2005) al +5,4% registrato nel II 2007 su base annua. I volumi di compravendita nei capoluoghi perdono nel II semestre 2007 il 7,4% rispetto al II 2006, con una flessione analoga a quella già registrata nel I semestre 2007 (-7,0%). Nei comuni non capoluogo la diminuzione della crescita delle quotazioni risulta più contenuta passando dal +7,9% registrato nel II 2006 (rispetto al II 2005) al +6,0% registrato nel II 2007 su base annua. In termini di volumi di compravendita, nei comuni non capoluogo la flessione del NTN è pari al -5,2%, quasi triplicata rispetto alla flessione registrata su base annua nel I 2007 (-1,9%).



Considerando le quotazioni per macro-area geografica (Figura 4.7, Figura 4.6 e Figura 4.5), si nota che al Sud le quotazioni medie comunali nel II semestre 2007 rallentano ancora la crescita sia nelle città capoluogo con +6,0% su base annua (+8,6% nel I semestre 2007, era +10,6% nel II 2006) sia nel resto della provincia con +8,1% su base annua (+9,3% nel I semestre 2007, era +11,0% nel II 2006). Dal 2004 le quotazioni aumentano mediamente del 35,9% nelle città e di poco meno nella provincia con +34,9%.

Figura 4.5: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo – Nord

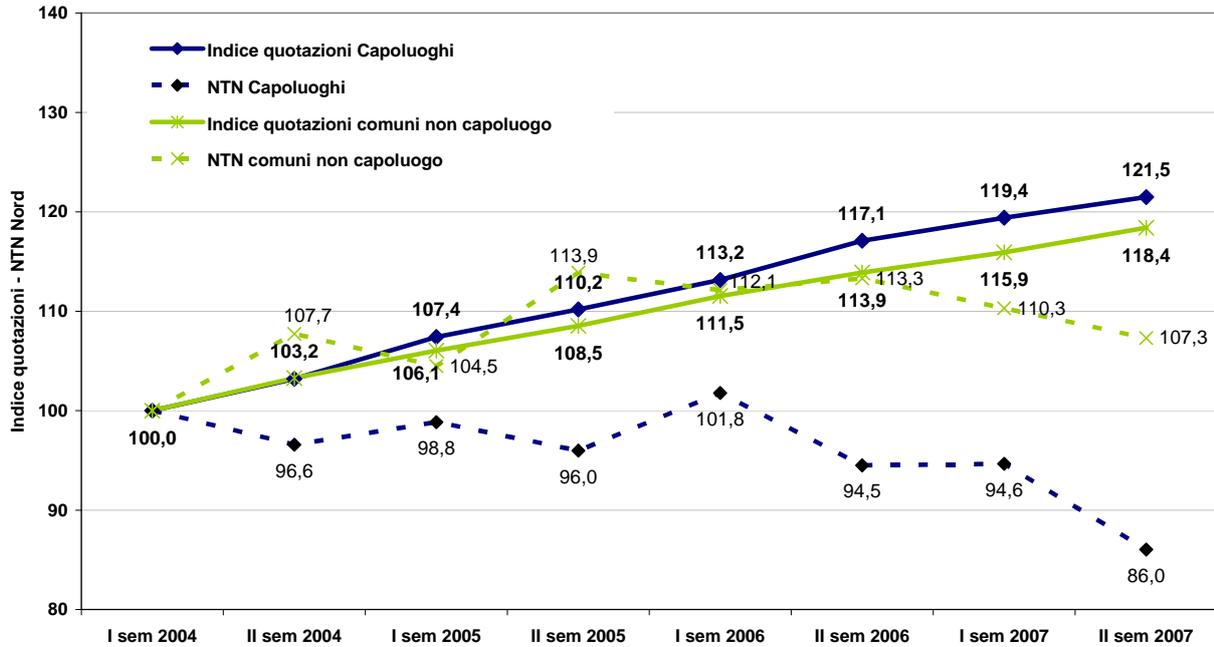


Figura 4.6: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo – Centro

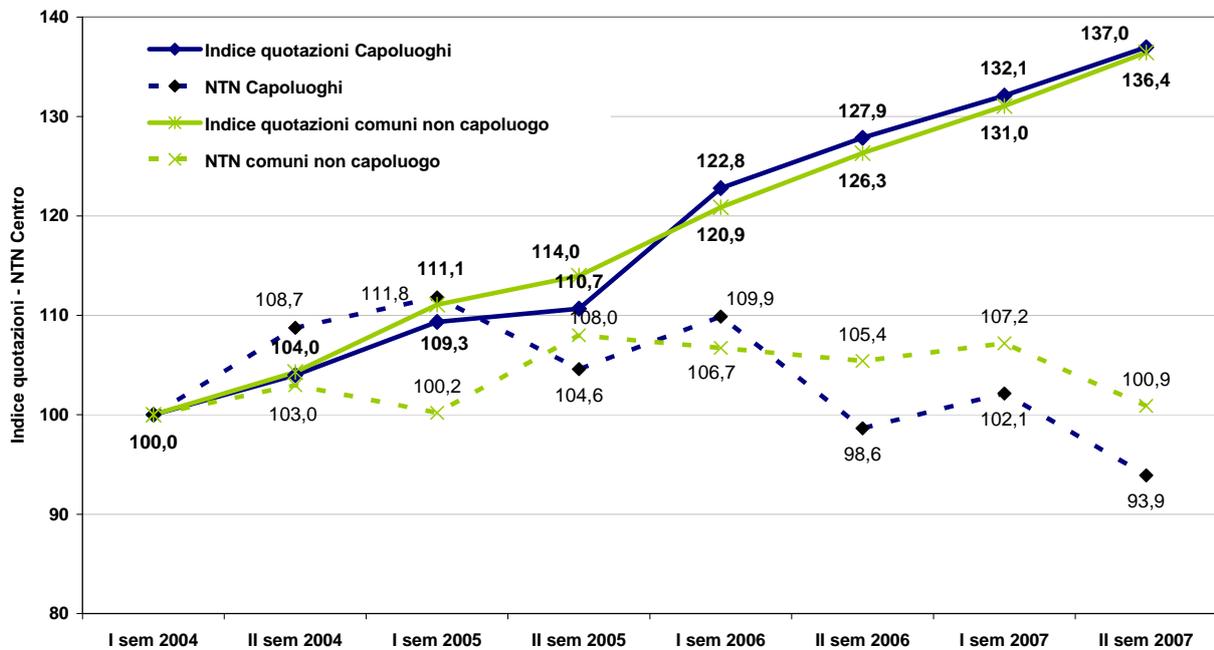
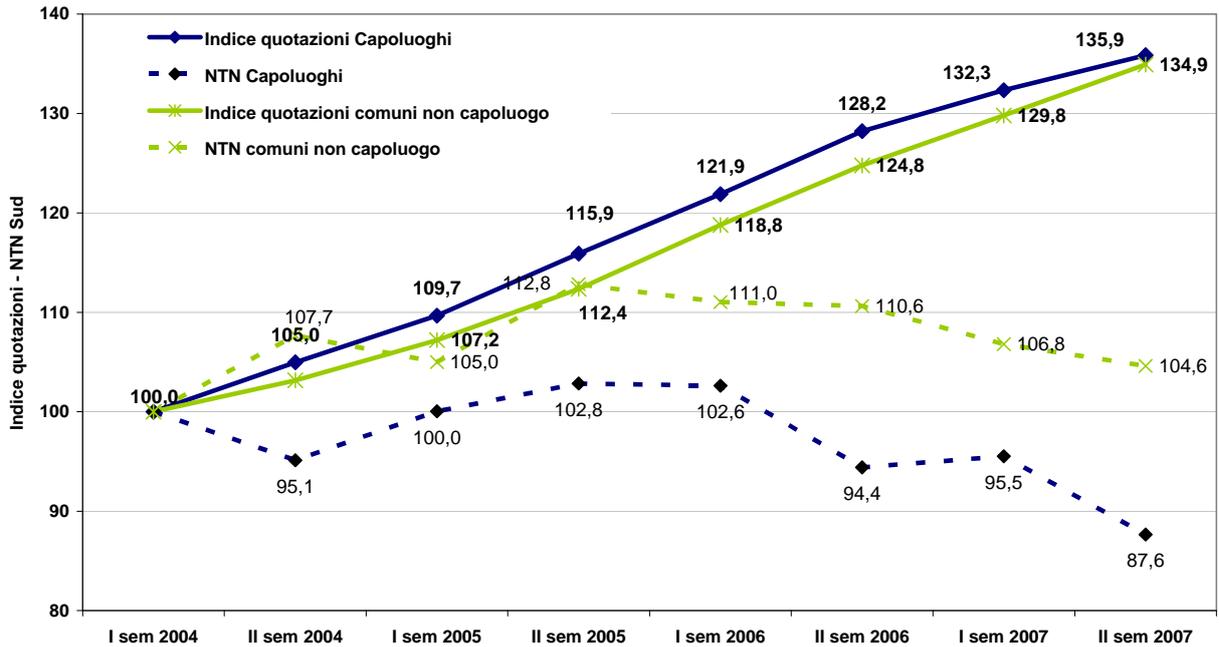




Figura 4.7: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo – Sud



Sempre al Sud i volumi di compravendita nelle città capoluogo continuano a subire, per il terzo semestre consecutivo, una consistente flessione su base annua, pari al -7,2% (-6,9% registrato nel I 2007, -8,2% nel II 2006). Anche nei comuni non capoluogo, ma più moderata, si registra la terza flessione consecutiva del NTN pari al -5,4% su base annua (-3,8% registrato nel I 2007, -1,9% nel II 2006).

Al Centro, nel II semestre 2007, si registra un lieve rallentamento della crescita delle quotazioni con un aumento medio nei capoluoghi pari al +7,1% su base annua (+7,6% nel I semestre 2007, era +15,5% nel II 2006) e al +8,0% per i comuni minori rispetto al II semestre 2006 (+8,4% nel I semestre 2007, era +10,8% nel II 2006). Dal 2004 le quotazioni sono cresciute del 37,0% nelle città e leggermente meno nei comuni delle province, + 36,4%. Quanto ai volumi di compravendita delle abitazioni, nel II semestre 2007 si registra una flessione su base annua simile nei capoluoghi, pari al -4,8%, e nei comuni minori, pari al -4,3%, ma per le città si tratta del quinto semestre negativo consecutivo.

Le quotazioni del Nord mostrano una crescita più contenuta rispetto alle altre aree territoriali con +3,7% su base annua per i capoluoghi, anche qui in rallentamento rispetto i valori di crescita registrati nei semestri precedenti (+5,5% nel I 2007), +4,0% nel resto della provincia (+3,9% nel I 2007). Dal I semestre 2004 le quotazioni sono cresciute del 21,5% per le città e del 18,4% per i comuni minori. Risulta sensibile il calo delle compravendite delle abitazioni nei capoluoghi del Nord, pari al -9,0% rispetto al NTN del II 2006, e nei comuni minori, pari al -5,3% nello stesso periodo.

In tutte le aree geografiche si registra quindi un diffuso rallentamento della crescita delle quotazioni e una frenata dei volumi di compravendita sempre più accentuata nei comuni capoluoghi (-9,0% al Nord, -4,8% al Centro, -7,2% al Sud rispetto il II semestre 2006) rispetto i comuni minori della stessa area (-5,3% al Nord, -4,3% al Centro, -5,4% al Sud rispetto il II semestre 2006).



Figura 4.8: indice delle quotazioni per classi di comuni

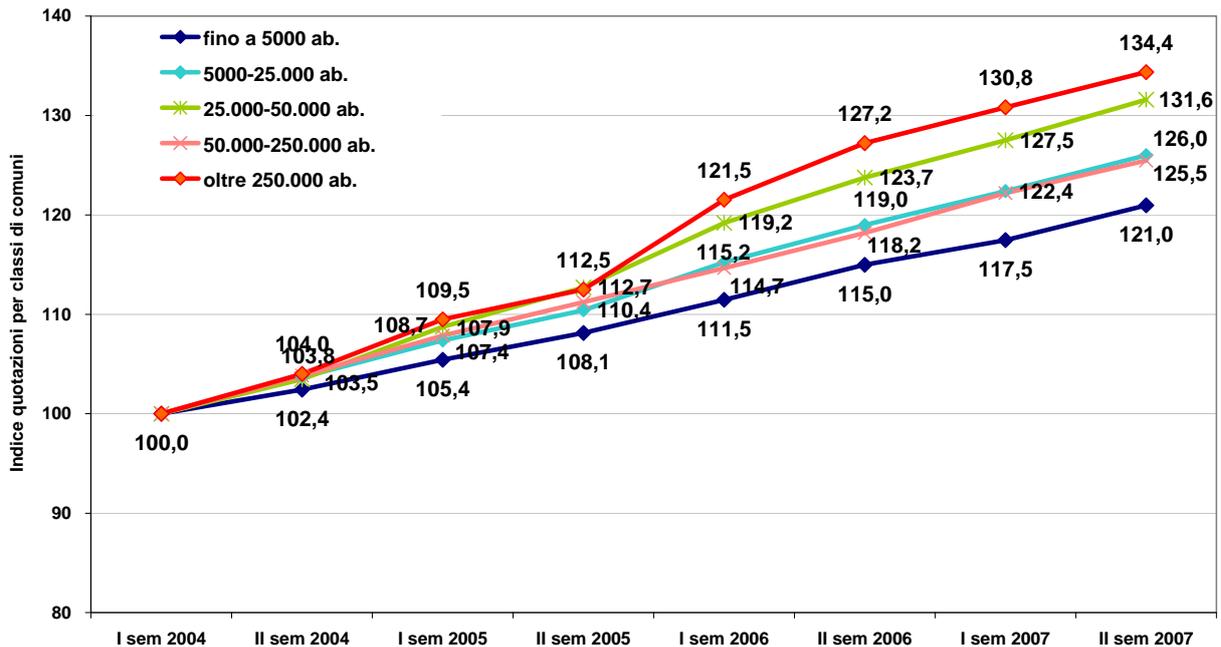
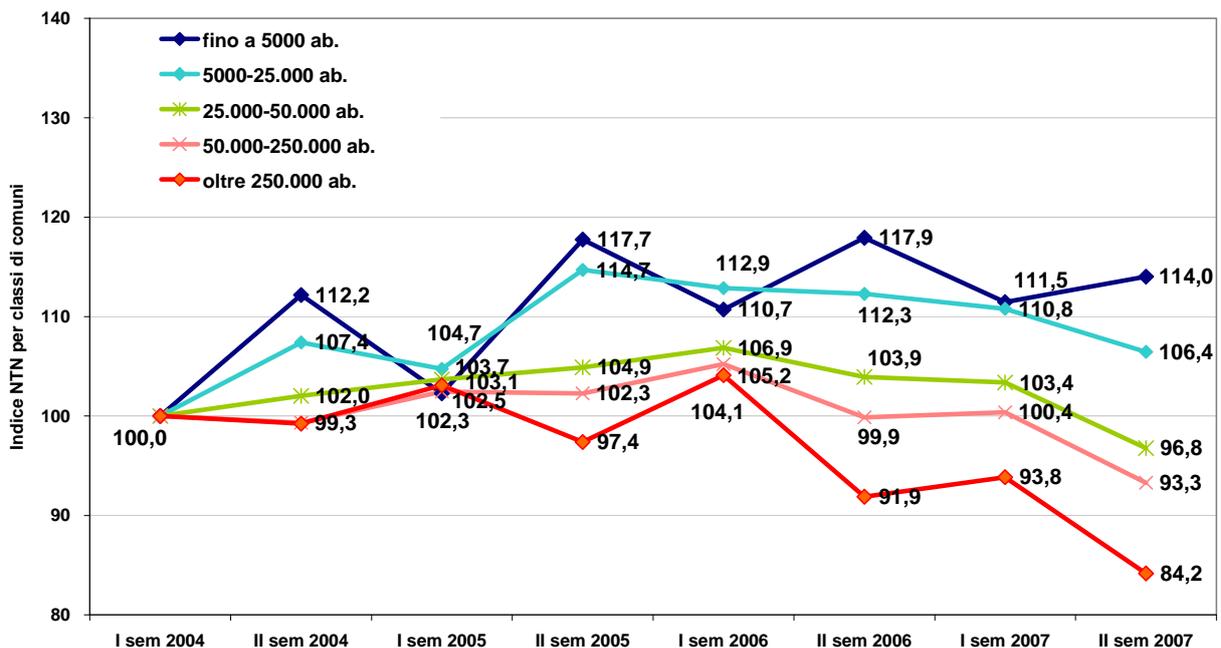


Figura 4.9: indice NTN per classi di comuni



I grafici della Figura 4.8 e della Figura 4.9 pongono a confronto l'andamento dell'indice delle quotazioni con quello del volume di compravendite (NTN) per classi demografiche¹⁰ di comuni, nella Figura 4.10 e nella Figura 4.11 sono rappresentati i grafici dell'andamento delle variazioni % su base annua delle quotazioni e delle NTN, sempre distinte per classi demografiche dei comuni. Nelle grandi città, con più di 250.000 abitanti, sebbene risulti evidente il maggior incremento delle quotazioni, +34,4% rispetto al I semestre 2004, ancora nell'ultimo semestre la crescita subisce un deciso rallentamento. Nel II semestre 2007 le quotazioni, infatti, crescono del +5,6% su base

¹⁰ Le classi demografiche sono costruite con i dati di popolazione al 31 dicembre 2006 (fonte ISTAT).



annua contro +7,6% registrato nel I 2007 e il +13,1% registrato nel II 2006. Si registra, inoltre, una notevole frenata anche per l'indice del NTN che continua a perdere su base annua per il terzo semestre consecutivo. È pari al -8,4% la perdita di NTN rispetto ai valori del II semestre 2006 (la perdita è stata -9,9% nel I 2007 rispetto al I 2006; -5,7% nel II 2006 rispetto al II 2005).

La classe di comuni con numero di abitanti compreso tra 50.000 e 250.000 presenta un lieve rallentamento nella crescita delle quotazioni con +2,7% su base semestrale e +6,2% su base annua contro rispettivamente +3,4% e +6,6% registrato nel I semestre 2007. Anche per questa classe di comuni, le compravendite di abitazioni continuano la frenata con -6,6% di NTN registrato nel II semestre 2007 su base annua (-4,6% nel I 2007 e -2,4% nel II 2006), ma in maniera meno accentuata rispetto alle città maggiori.

Nella classe dei comuni con numero di abitanti compreso tra 25.000 e 50.000 la crescita delle quotazioni aumenta lievemente su base semestrale con +3,2% (+3,0% nel I semestre 2007), rallenta su base annua facendo registrare il +6,3% (+7,0% nel I semestre 2007). Per questa classe il volume di compravendite risulta in sensibile calo: -6,9% rispetto il II semestre 2006 (-3,3% nel I 2007 su base annua).

Analogo comportamento si presenta per i comuni della classe con numero di abitanti compreso tra 5.000 e 25.000, con crescita delle quotazioni sostanzialmente stabile su base semestrale con +3,0% rispetto il +2,9% registrato il precedente semestre, e lieve rallentamento su base annua con +5,9% nel II 2007 rispetto al II 2006 contro il +6,2% del I 2007 rispetto al I 2006. Le compravendite di abitazioni calano, su base annua, del 5,2%.

Infine, la classe dei comuni minori (fino a 5.000 abitanti) è l'unica che presenta una crescita stabile delle quotazioni su base annua pari al +5,2%, appena superiore (+5,4%) il dato registrato nel precedente semestre. Il volume di compravendite di questa classe, dopo cinque semestri di crescita su base annua, registra la prima flessione dal 2004 con -3,3% NTN rispetto al II semestre 2006.

Figura 4.10: variazione annua indice quotazioni per classi di comuni

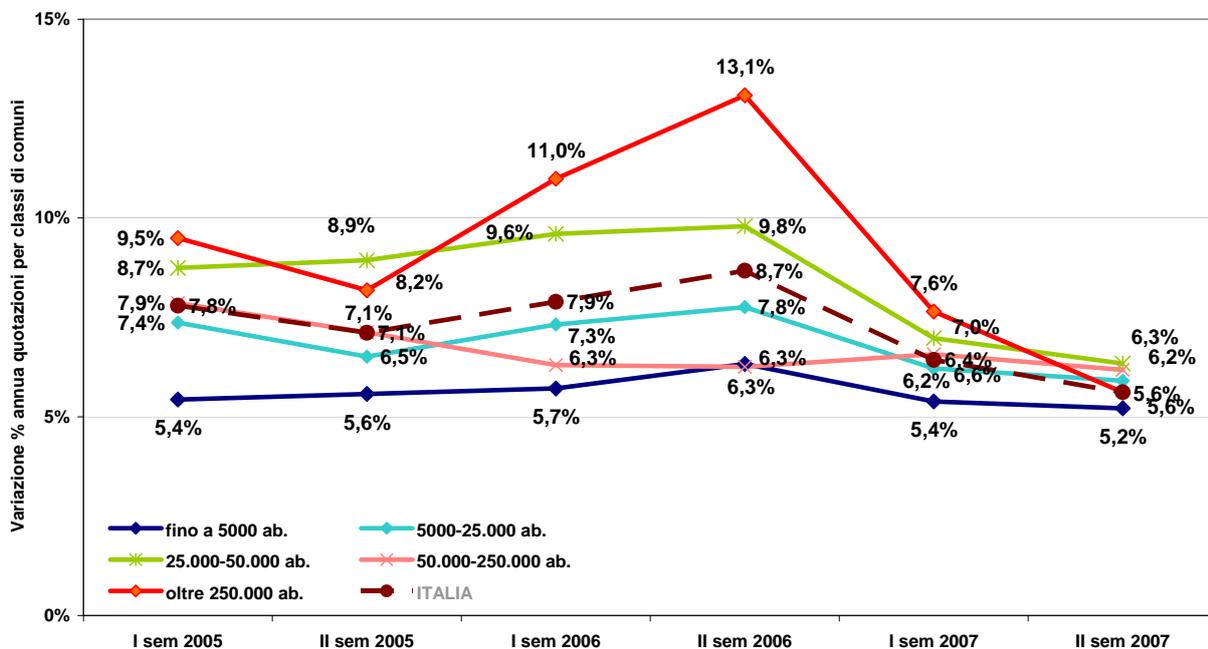
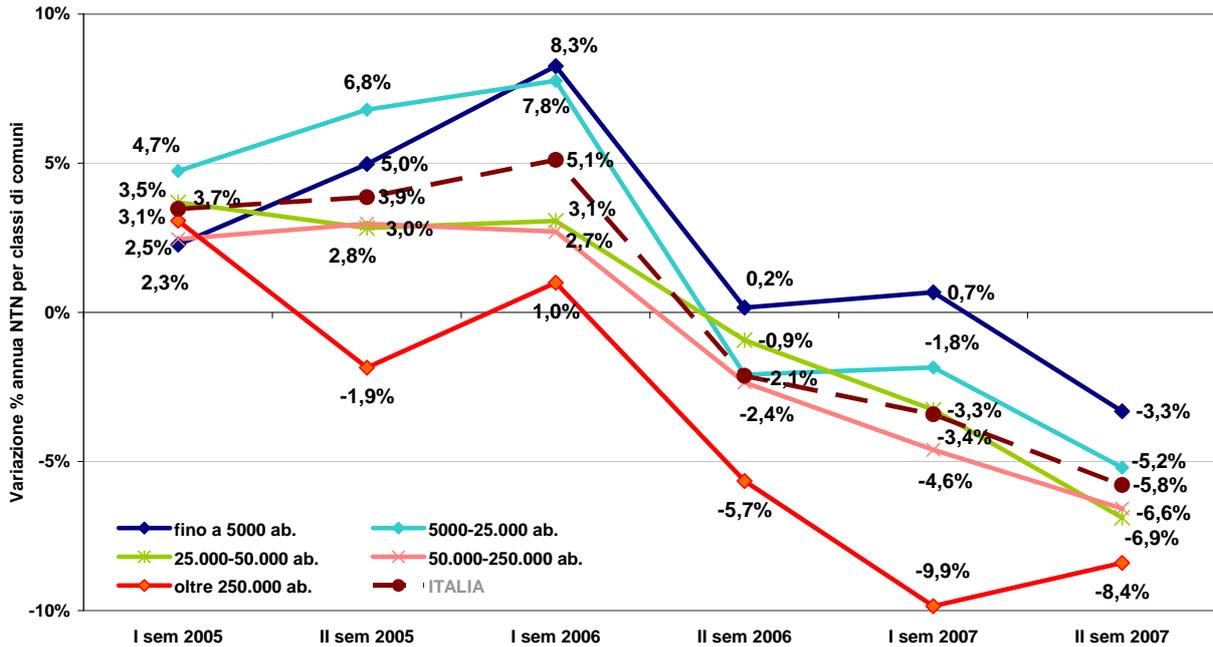




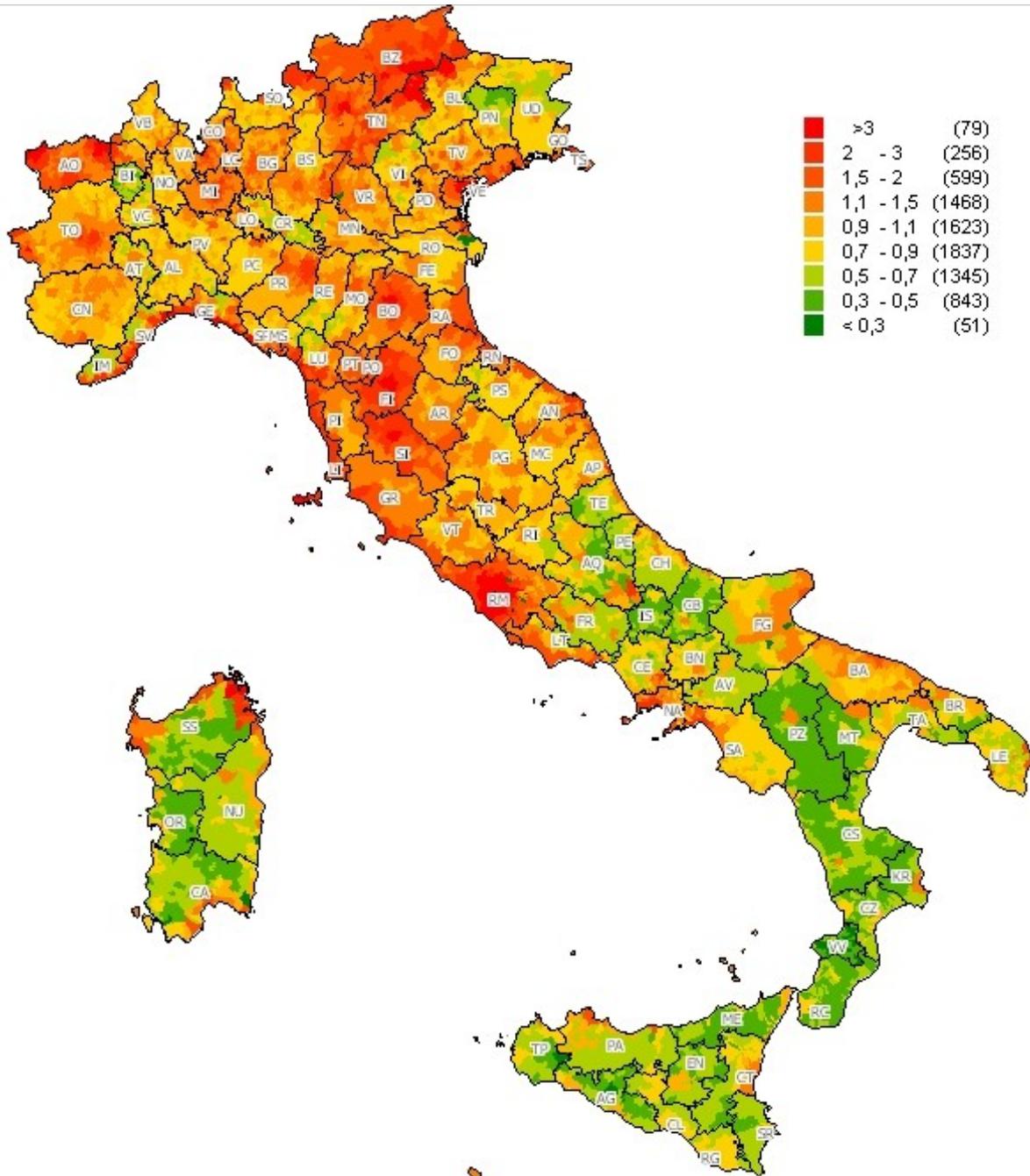
Figura 4.11: variazione annua indice NTN per classi di comuni



In Figura 4.12 è rappresentata la mappa dei differenziali rispetto la media nazionale delle quotazioni medie comunali registrate nel 2007. Il grafico mostra con evidenza la forte concentrazione nel Sud e nelle isole di comuni con livelli medi delle quotazioni al di sotto della media nazionale (aree colorate nelle gradazioni di verde). Fanno eccezione in tale macroarea i grandi centri urbani, i capoluoghi di provincia e i comuni litoranei turistici e/o vicini a città importanti o in aree industrializzate. Al Nord e al Centro i livelli medi comunali delle quotazioni residenziali sono generalmente pari o superiori alla media nazionale (aree con colori nella gradazione del rosso).



Figura 4.12: mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali relative all'anno 2007



Nella Tabella 4.1 sono riportati i dati della distribuzione di frequenza dei valori dei rapporti tra valore medio comunale e valore medio nazionale relativamente al Nord, Centro e Sud e in Figura 4.13 è rappresentato il grafico della distribuzione sempre con riferimento alle tre macroaree.

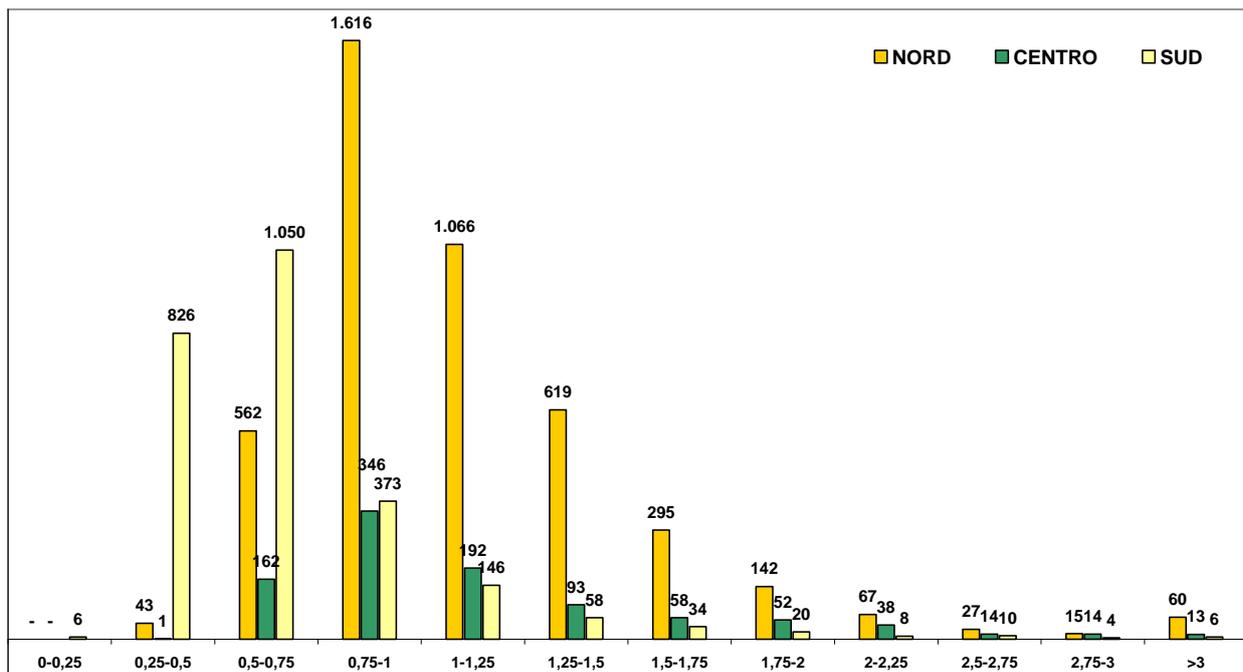


Tabella 4.1: distribuzione di frequenza dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale

	0-0,25	0,25-0,5	0,5-0,75	0,75-1	1-1,25	1,25-1,5	1,5-1,75	1,75-2	2-2,25	2,5-2,75	2,75-3	>3
NORD	-	43	562	1.616	1.066	619	295	142	67	27	15	60
CENTRO	-	1	162	346	192	93	58	52	38	14	14	13
SUD	6	826	1.050	373	146	58	34	20	8	10	4	6
ITALIA	6	870	1.774	2.335	1.404	770	387	214	113	51	33	79
NORD	0%	1%	12%	36%	24%	14%	7%	3%	1%	1%	0%	1%
CENTRO	0%	0%	16%	35%	20%	9%	6%	5%	4%	1%	1%	1%
SUD	0%	33%	41%	15%	6%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
ITALIA	0%	11%	22%	29%	17%	10%	5%	3%	1%	1%	0%	1%

Delle tre distribuzioni si differenzia in particolare modo, come già evidenziato nella mappa dei differenziali (Figura 4.12), quella relativa alla macroarea Sud nella quale è preponderante il numero di comuni con differenziale (rispetto la media nazionale) inferiore all'unità (circa 2.200 comuni pari all'89% del Sud). Al Nord c'è la più alta concentrazione di comuni con valori intorno alla media nazionale (0,75-1,25) con il 60% dei comuni della macroarea e più della metà dei Comuni (51%) presenta valori medi superiori o uguali al dato nazionale. Al Centro il 55% dei Comuni presentano valori intorno alla media nazionale e quasi la metà (47%) hanno valori superiori o uguali alla media italiana.

Figura 4.13: grafico della distribuzione di frequenza dei differenziali delle quotazioni medie comunali



Ponendo l'attenzione sui capoluoghi di provincia è interessante notare che le città con la quotazione media delle abitazioni più elevata sono, nel 2007, Bolzano, Siena, Bologna, Roma, Firenze e Venezia. In queste città il valore medio delle abitazioni supera di 3 volte il dato nazionale. Trapani e Vibo Valentia sono le città con il valore medio delle abitazioni più basso (2/3 del valore medio nazionale).

Tra i non capoluoghi sono i comuni turistici più celebri quelli con i valori medi più elevati. Si tratta di Portofino, Cortina d'Ampezzo e Capri i cui valori medi sono circa 9 volte la media nazionale. Di contro, in fondo alla scala dei valori, per i non capoluoghi, si trovano alcuni comuni delle province di Trapani e Vibo Valentia, con valori pari circa ad 1/4 della quotazione media nazionale.



4.2 Analisi dei rendimenti immobiliari

Sulla base delle informazioni relative ai canoni di locazione ed ai valori contenute nella banca dati delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata un'elaborazione sui tassi di rendimento lordi che esprime oggi il mercato per alcuni segmenti funzionali (residenziale, uffici, negozi, capannoni industriali, box e posti auto).

Il valore di locazione rappresenta il più probabile valore locativo mensile che può essere determinato per la locazione di un bene immobiliare in condizione di libera contrattazione. Ciò significa che le quotazioni dei canoni non riflettono il valor medio dei canoni locativi, ma il valore derivante dai nuovi contratti poiché tale valore è più reattivo rispetto al valore medio che, come noto, sconta la durata dei contratti e l'adeguamento parziale alle variazioni annuali dei "prezzi" di mercato. Conseguentemente è il tasso di rendimento lordo (al lordo dei costi di gestione e manutenzione e delle imposte) va inteso quale rendimento *marginale* stimato, appunto, sulle nuove locazioni a libera contrattazione.

L'elaborazione effettuata va assunta sicuramente con cautela trattandosi di una utilizzazione sperimentale dei dati riferiti ai canoni locativi e ai valori patrimoniali; essa si è basata sulla determinazione della media dei rendimenti riscontrati nelle diverse zone di un comune, nella distribuzione della curva dei rendimenti comunali per l'intero territorio nazionale e nello studio dei rendimenti medi per tipologia ed area geografica.

Come si può osservare dalla Tabella 4.2, i tassi di rendimento medi lordi rilevati nel II semestre 2007 (si ribadisce, al lordo cioè di tutte le spese di manutenzione e amministrazione, nonché di quelle fiscali), sono più bassi nel residenziale (4,14%) rispetto alle altre tipologie che, invece, variano tra il 5,1% circa dei box-posti auto ed il 5,7% circa di Negozi e Capannoni.

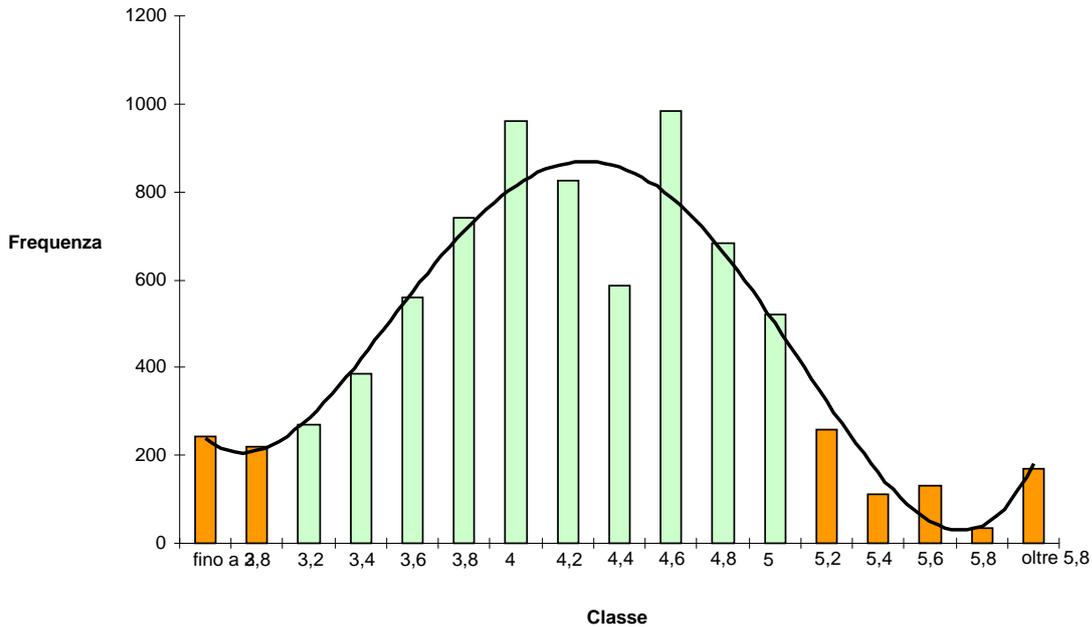
Tabella 4.2: rendimento medio Abitazioni, Box-posti auto, Uffici, Negozi, Capannoni nel II semestre 2007

	Rendimento medio
Abitazioni	4,14%
Box-posti auto	5,09%
Uffici	5,19%
Negozi	5,74%
Capannoni	5,67%

La distribuzione delle frequenze dei rendimenti si presenta per alcune tipologie piuttosto ampie. Il settore residenziale è quello che mostra una distribuzione dei rendimenti di tipo 'normale'. Quasi il 50% dei comuni mostra rendimenti attorno alla media tra il 3,6% ed il 4,4%. La distribuzione, in assoluto, passa da un livello inferiore al 2,8% in circa 245 comuni ad uno superiore, 5,8% in 33 comuni (vedi Figura 4.14).



Figura 4.14: distribuzione per comune dei rendimenti lordi settore residenziale (abitazioni)



Meno uniforme è invece la distribuzione dei tassi di rendimento lordi relativamente al settore terziario (uffici). In tal caso, infatti (vedi Figura 4.15), l'intervallo assoluto va da meno del 3,8% (446 comuni) ad oltre il 7% (101 comuni). Inoltre, come si può notare dalla curva che approssima la distribuzione delle frequenze, questa risulta più piatta rispetto a quella, per esempio, della Figura 4.14, confermando, appunto la maggiore dispersione, in questo settore, dei tassi di rendimento.

Figura 4.15: distribuzione per comune dei rendimenti lordi settore terziario (uffici)

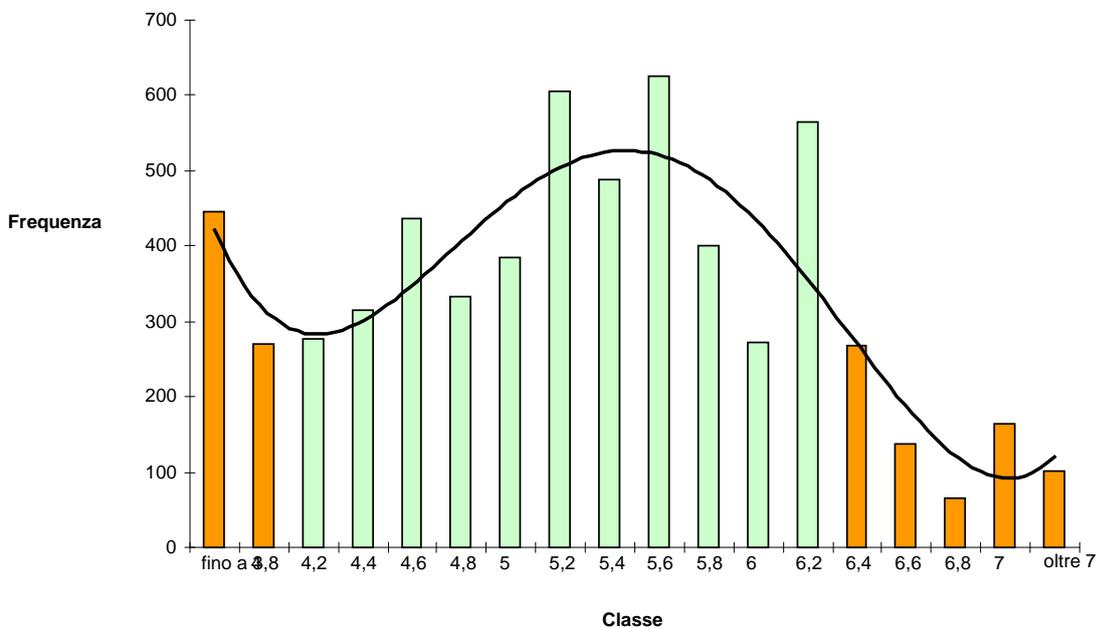




Figura 4.16: distribuzione per comune dei rendimenti lordi settore commerciale (negozi)

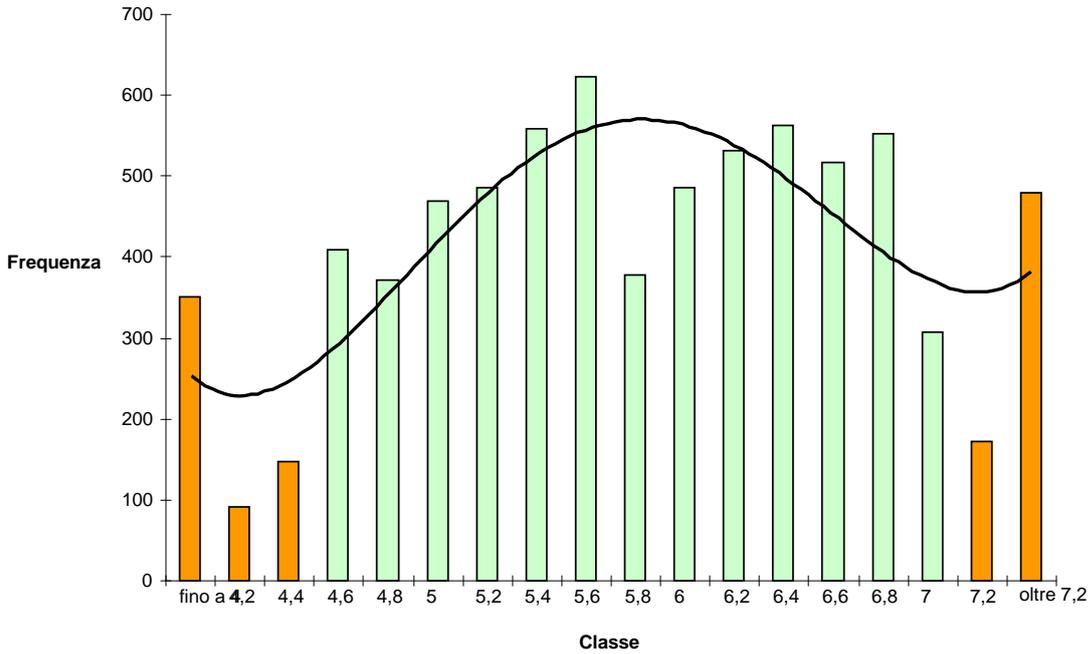
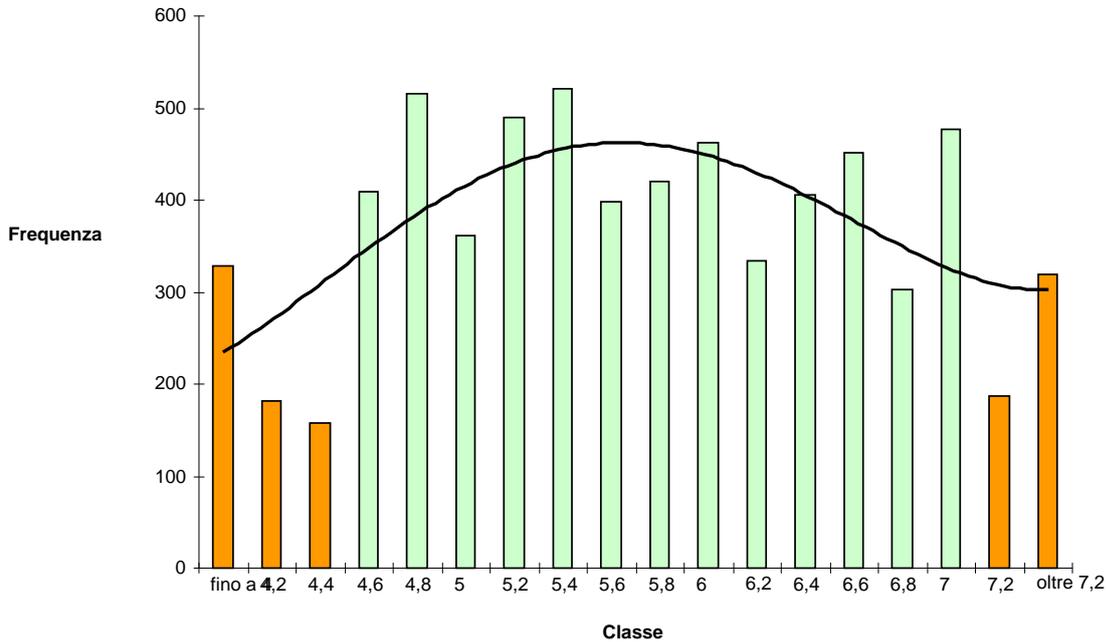


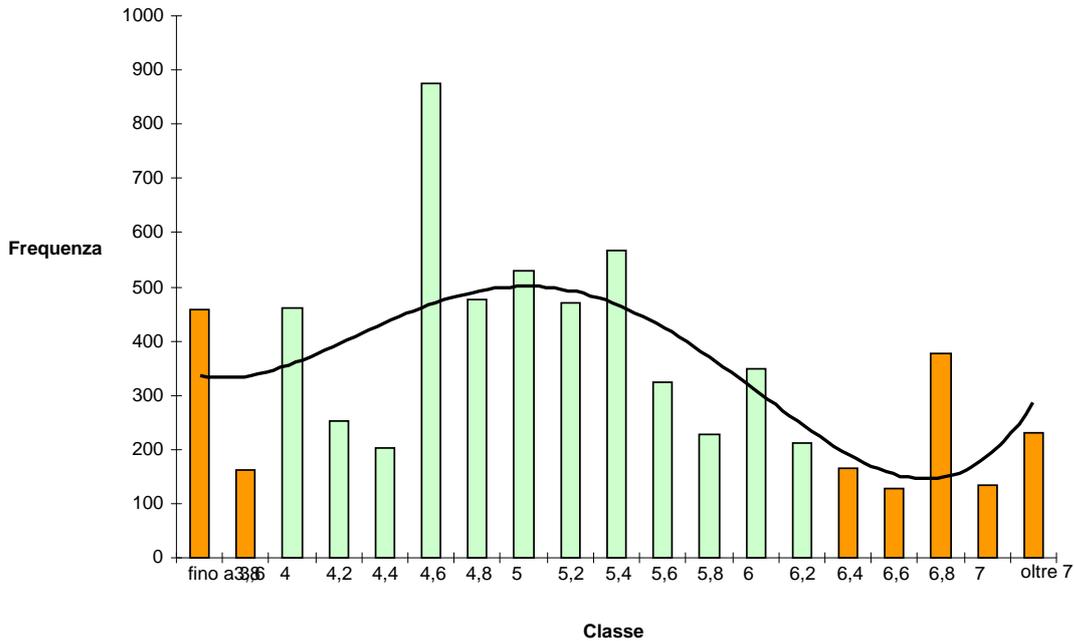
Figura 4.17: distribuzione per comune dei rendimenti lordi settore produttivo (capannoni)



Per i negozi (Figura 4.16) ed ancor più per i capannoni (Figura 4.17) si riscontra una situazione simile a quella osservata per gli Uffici con una notevole dispersione dei tassi di rendimento. Per i negozi l'intervallo dei tassi di rendimento che va dal 4,6% al 7% si riscontra per l'83,42% dei comuni, per i capannoni lo stesso intervallo si registra per l'82,54% dei comuni comprendendo in esso quindi la maggioranza degli stessi.



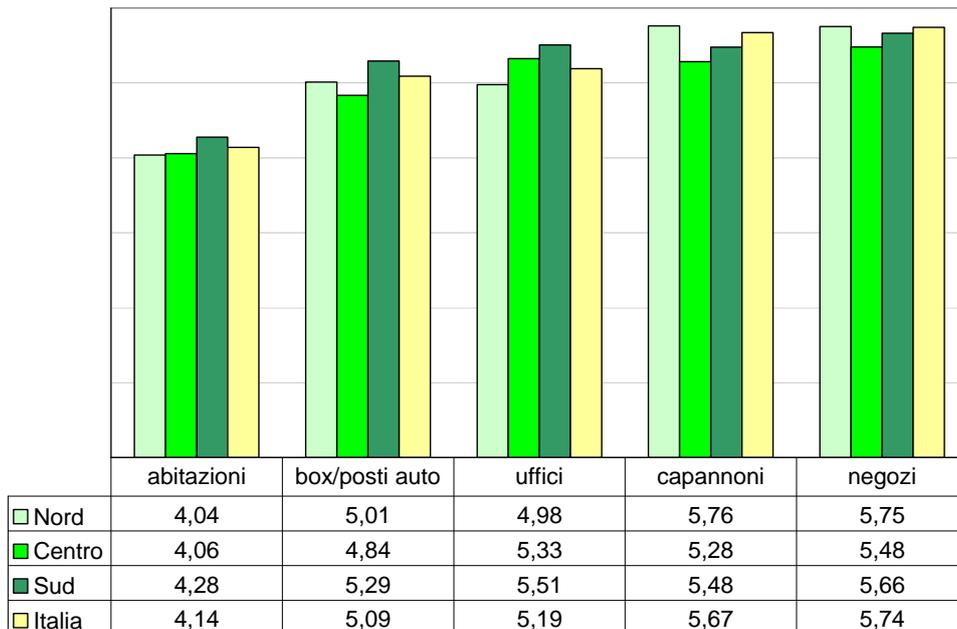
Figura 4.18: distribuzione per comune dei rendimenti lordi dei posti auto



Per i posti auto (Figura 4.18) l'intervallo dei tassi di rendimento che va dal 4% al 6,2% si riscontra per il 74,92% dei comuni facendo registrare un picco di incidenza di rendimento del 4,6%.

L'analisi della distribuzione per macroaree territoriali (Nord-Centro-Sud) è oltremodo indicativa delle differenze di rendimento riscontrabili sia tra le diverse tipologie sia per area geografica. Si nota (Figura 4.19), infatti, come i rendimenti siano maggiori nel Sud per le abitazioni (4,28%), i box/posti auto (5,29%) e gli uffici (5,51%), mentre i capannoni ed i negozi rendono di più nel Nord (5,75% circa).

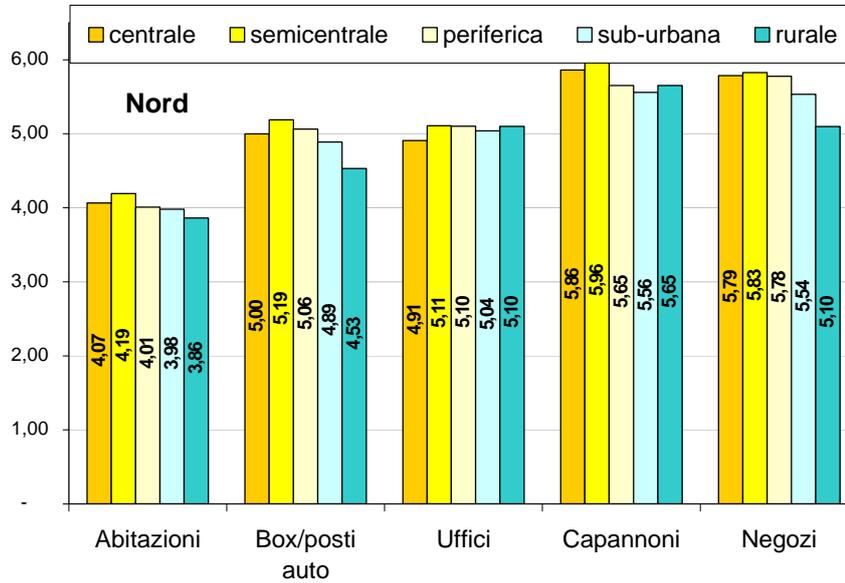
Figura 4.19: rendimenti medi per tipologia ed area geografica





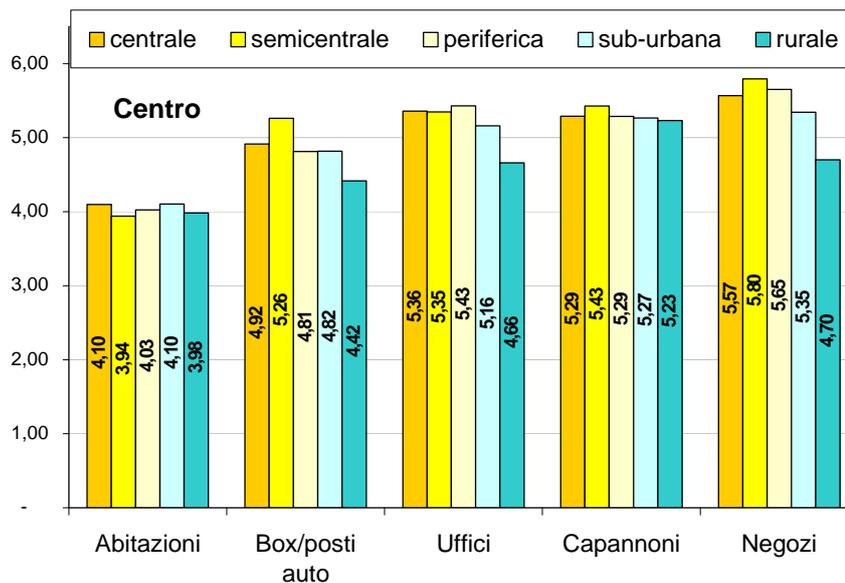
Come si evidenzia dalla Figura 4.20, infatti, i rendimenti dell'area Nord sono più alti per il settore produttivo (capannoni) e commerciale (negozi) rispetto gli altri settori e nei centri e semicentri rispetto alle altre aree; il settore terziario ha tassi di rendimento poco variabili nelle varie aree urbane; i rendimenti di tutti i settori sono più alti nelle zone semicentrali.

Figura 4.20: tassi di rendimento di Abitazioni, Box/Posti Auto, Uffici, Capannoni e Negozi nell'area Nord per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale



Nella Figura 4.21 sono esaminati i rendimenti dell'area Centro che sostanzialmente si eguagliano nelle varie aree per il settore produttivo (capannoni); il settore commerciale (negozi) registra i tassi di rendimento più alti soprattutto nelle aree semicentrali, periferiche e centrali, il settore terziario registra una diminuzione del rendimento per le aree rurali che si segnala anche per i posti auto. Come si evince dal grafico, infine, i rendimenti del residenziale e dei box- posti auto sono più alti nelle zone semicentrali. Il settore residenziale conferma i tassi più bassi e generalmente poco variabili in tutte le zone.

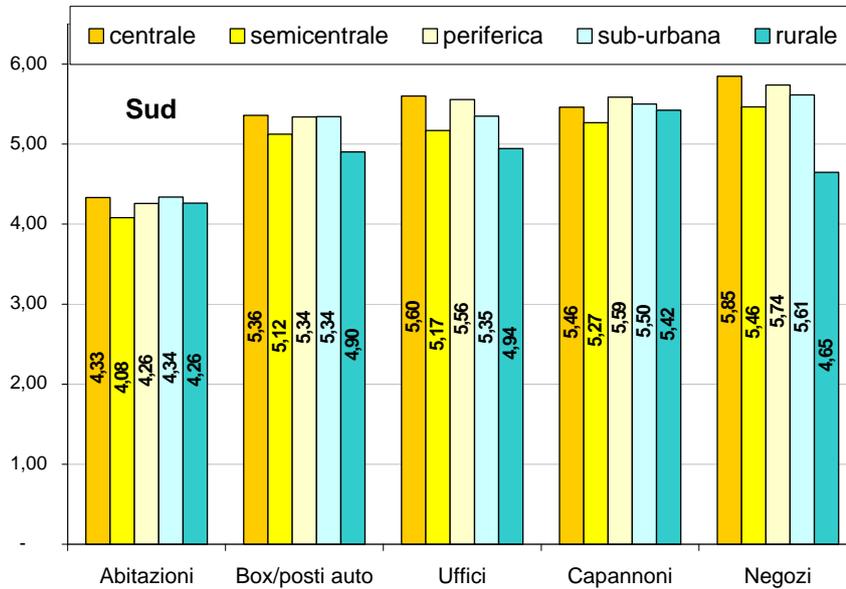
Figura 4.21: tassi di rendimento di Abitazioni, Box/Posti Auto, Uffici, Capannoni e Negozi nell'area Centro per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale





Nella Figura 4.22 sono esaminati i rendimenti dell'area Sud che evidenziano un valore superiore nei tassi di rendimento dei negozi delle aree centrali e per i settori posti auto, terziario (uffici) e produttivo (capannoni) si evince per le diverse aree (centro, semicentro, periferia, suburbana e rurale) una certa omogeneità di differenziazione dei tassi di rendimento; il settore produttivo diverge registrando un picco in periferia (5,59%).

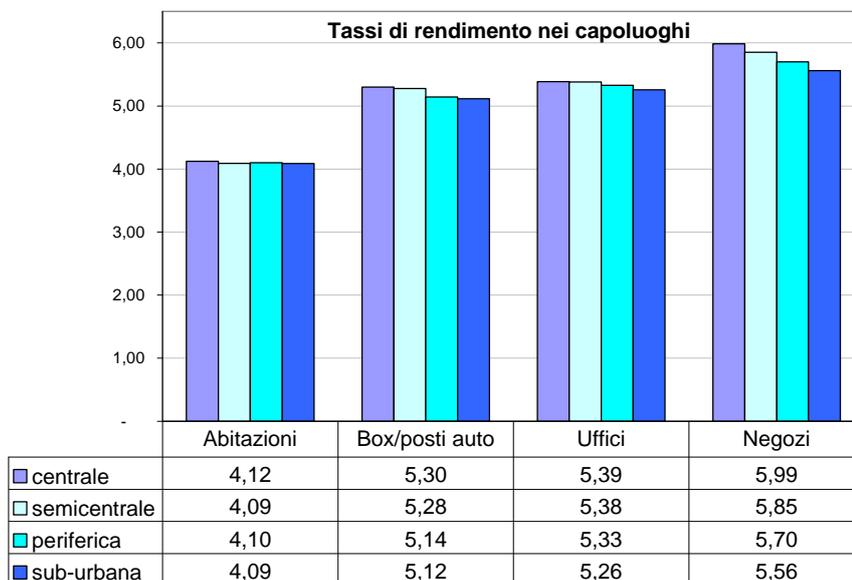
Figura 4.22: tassi di rendimento di Abitazioni, Box/Posti Auto, Uffici, Capannoni e Negozi nell'area Sud per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale



Anche per i capoluoghi di provincia si è osservato come variano i rendimenti a seconda della localizzazione degli immobili, distinguendoli per fascia centrale, semicentrale, periferica e sub-urbana, Figura 4.23. In questa analisi non sono stati considerati i capannoni perché poco presenti nelle zone centrali e semicentrali dei capoluoghi. I tassi di rendimento risultano superiori, anche in questo caso, per i Negozi e questa è anche la tipologia per cui si notano scostamenti maggiori passando dalle zone centrali a quelle più periferiche, passando dal 6% circa di rendimento per i negozi del Centro al 5,5% circa dei Negozi in zone sub-urbane. Per le Abitazioni il rendimento non sembra dipendere dalla collocazione all'interno delle città, mentre per i Box/posti auto e per gli Uffici si nota un leggero calo dei tassi di rendimento passando dal centro alla periferia.

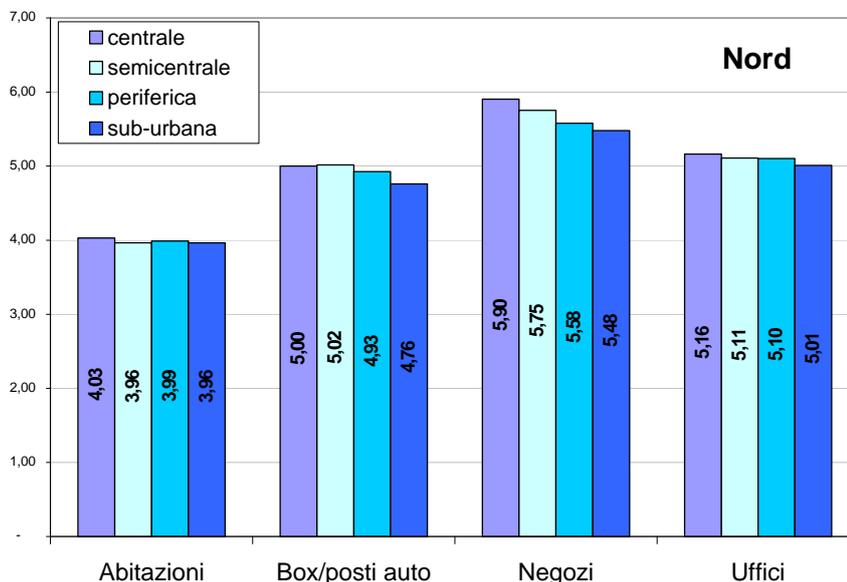


Figura 4.23: tassi di rendimento di Abitazioni, Box/posti auto, Uffici e Negozi nei capoluoghi per fascia centrale, semicentrale, periferica e sub-urbana



Per i capoluoghi dell'area Nord (Figura 4.24) si conferma la superiorità dei tassi di rendimento dei negozi nelle zone centrali, a seguire sono gli uffici, i box/posti auto e le abitazioni. Come si evince dal grafico per quel che riguarda le abitazioni il livello dei tassi di rendimento è abbastanza uniforme nelle quattro aree di osservazione.

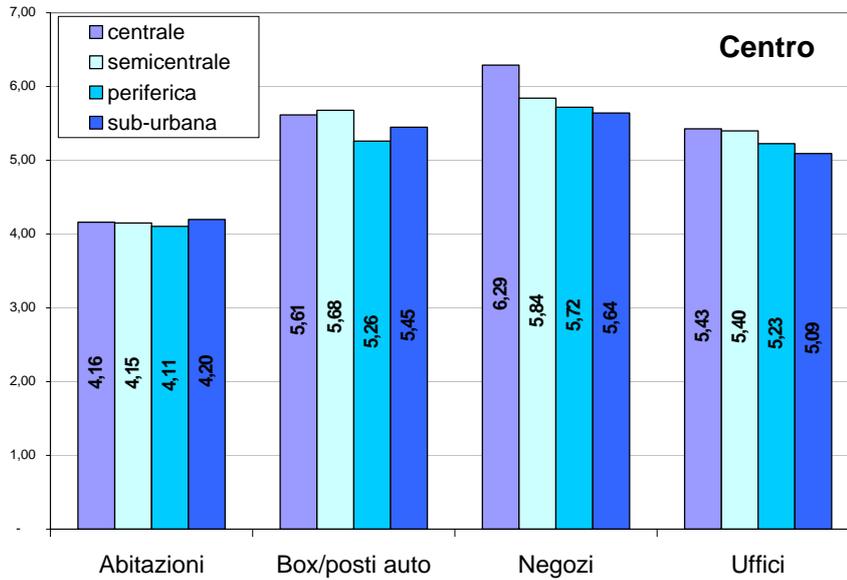
Figura 4.24: tassi di rendimento di Residenziale, Posti Auto, Negozi ed Uffici nei capoluoghi dell'area Nord per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale



Per i capoluoghi dell'area Centro (Figura 4.25) spicca ancora di più la superiorità dei tassi di rendimento dei negozi delle zone centrali, probabilmente dovuta alla presenza della capitale. Contrariamente ai capoluoghi del Nord per quel che riguarda le abitazioni è in fascia sub urbana che si registra un tasso di rendimento maggiore.

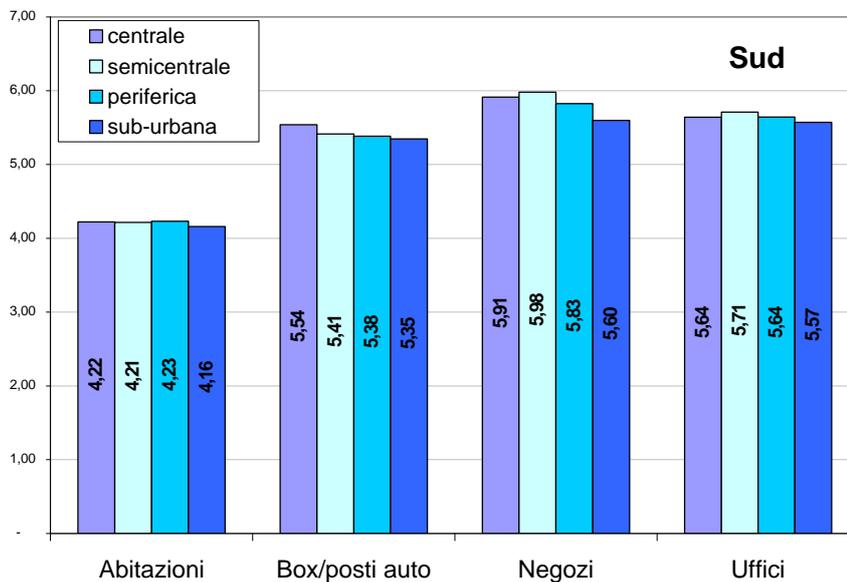


Figura 4.25: tassi di rendimento di Residenziale, Posti Auto, Negozi ed Uffici nei capoluoghi dell'area Centro per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale



Al Sud (Figura 4.26) è meno evidente il differenziale dei tassi di interesse dei negozi nelle zone centrali, spiccano un po' di più i posti auto al centro, il residenziale è uniforme su tutte le aree.

Figura 4.26: tassi di rendimento di Residenziale, Posti Auto, Negozi ed Uffici nei capoluoghi dell'area Sud per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale





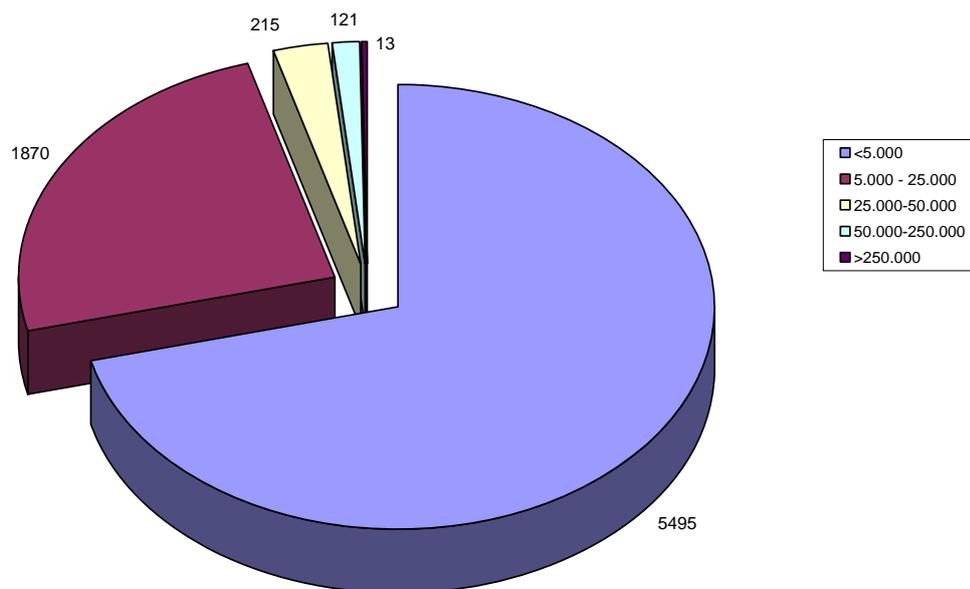
4.3 Le caratteristiche del Mercato immobiliare residenziale per classi dimensionali dei comuni e per classe altimetrica

In questo capitolo si analizza il mercato immobiliare residenziale considerando la dimensione abitativa dei comuni. Si considerano circa 7700 comuni distinti secondo la variabile classe demografica o, classe di residenti, che presenta cinque modalità:

- numero di residenti inferiore o uguale a 5.000;
- numero di residenti compreso tra 5.000 e 25.000;
- numero di residenti compreso tra 25.000 e 50.000;
- numero di residenti compreso tra 50.000 e 250.000;
- numero di residenti maggiore di 250.000.

La distribuzione dei comuni per classi di residenti viene riportata in Figura 4.27, dalla quale si può notare che i comuni piccoli (con un numero di abitanti inferiori a 5.000) rappresentano circa il 70% del totale dei comuni italiani, sono infatti, 5.495 rispetto ai 2.219 comuni con più di 5.000 abitanti, ma complessivamente, i residenti nei comuni minori rappresentano solo il 18% della popolazione.

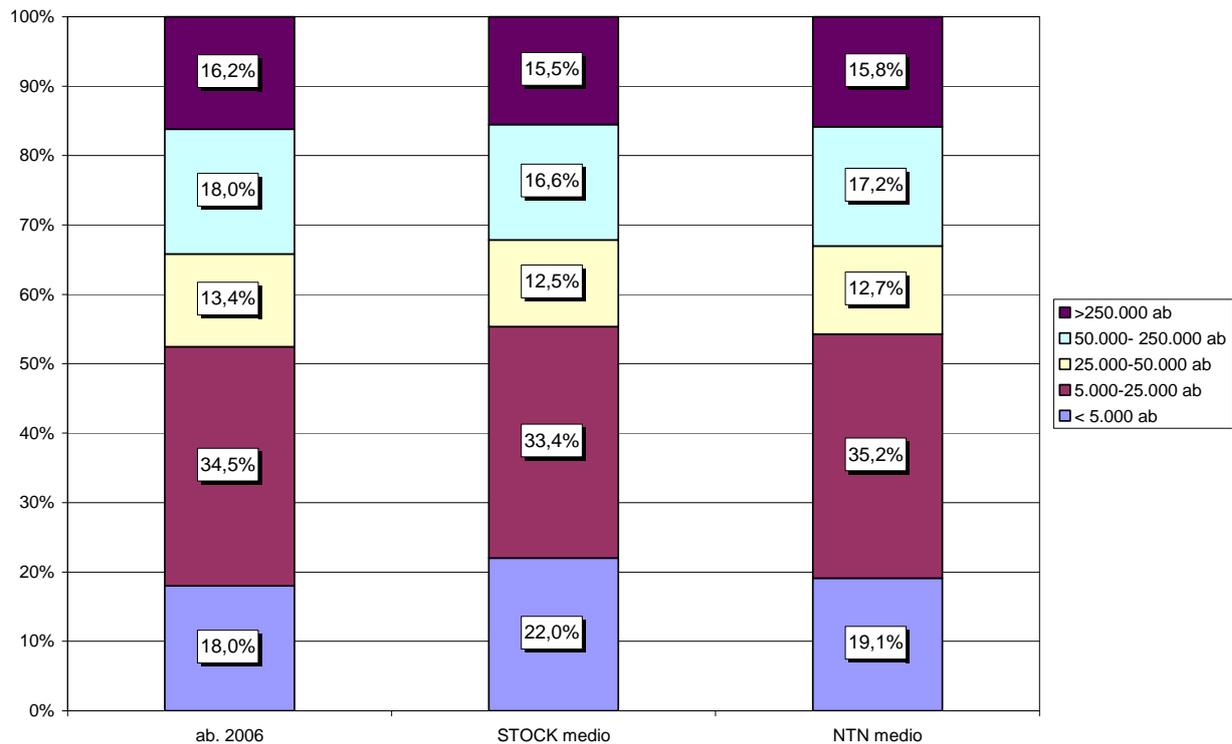
Figura 4.27: distribuzione dei comuni per classi di residenti



Analogamente alla percentuale degli abitanti, il mercato abitativo (NTN) dei comuni piccoli rappresenta una quota del 19%, relativamente ad uno *stock* residenziale che, invece, supera il 22% (vedi Figura 4.28).



Figura 4.28: distribuzione % di abitanti (2006), stock ed NTN (2007) per classi di comuni



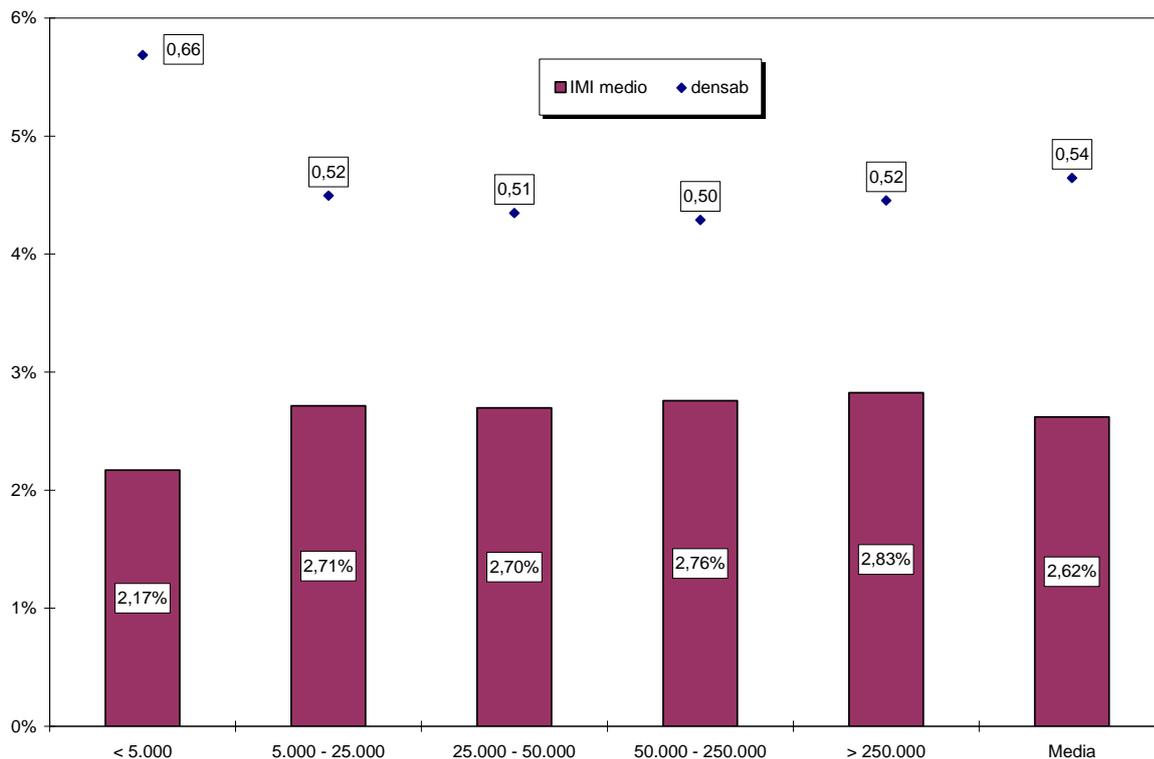
I tredici maggiori comuni (con numero di abitanti superiore a 250.000) rappresentano il 15,5% dello stock e il 15,8% del NTN.

Si può notare (Figura 4.29), inoltre, che la proporzione tra stock e numero di abitanti (densab) è minima nella classe tra 50.000 e 250.000, (0,50), leggermente più elevata per le altre classi e massima tra i piccoli comuni (0,66%). L'elevato valore del densab dei comuni minori è strettamente correlato sia alla propensione turistica sia allo spopolamento.

L'IMI è, invece, crescente con le classi di comuni, passando dal 2,17% dei comuni piccoli al 2,83% dei comuni maggiori con una valore medio del 2,62%.



Figura 4.29: IMI medio (2000 - 07) e densab per classi di comuni



Se consideriamo l'indice del NTN calcolato considerando come base fissa l'anno 2000 distinto per tutte le modalità della variabile classe demografica otteniamo i valori in serie storica riportati in Tabella 4.3. Tali valori mostrano che il mercato dei comuni minori negli anni, dopo una fase iniziale di discesa del 2001, che ha coinvolto tutte le classi dimensionali, ha subito un incremento maggiore rispetto a quello registrato nei comuni più grandi. Questi ultimi, invece, hanno avuto una crescita molto minore rispetto anche a tutte le altre classi.

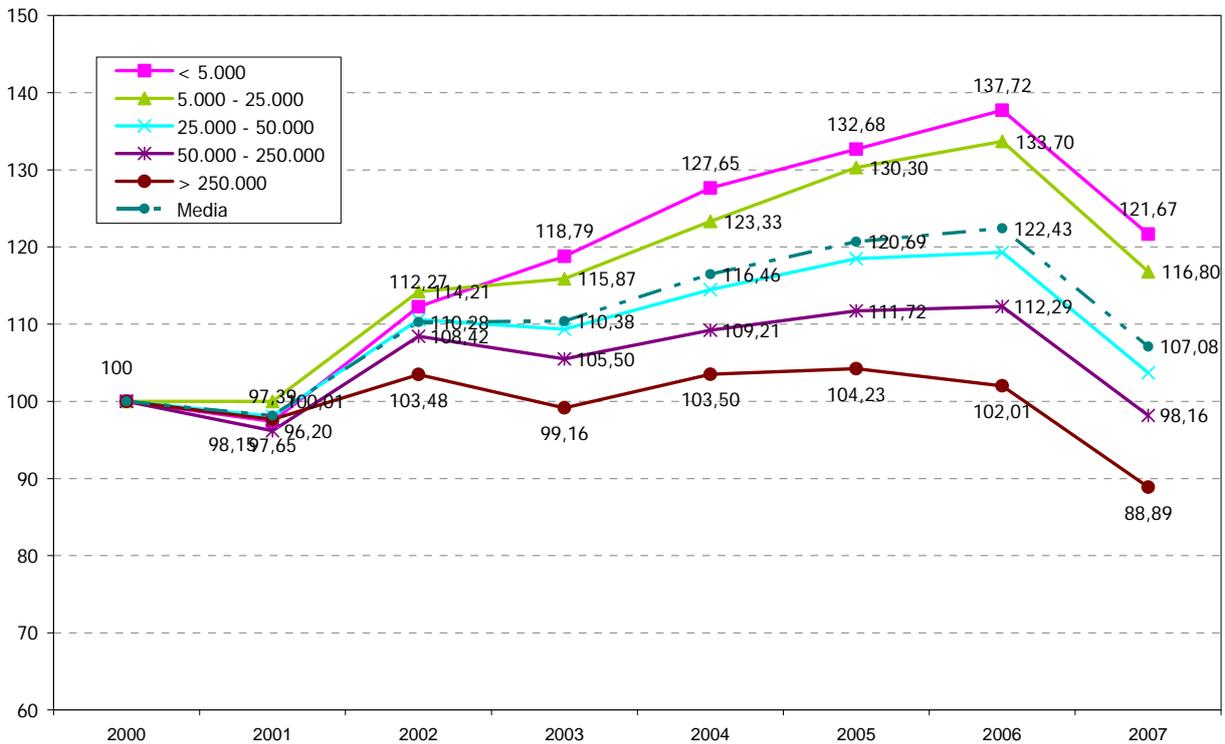
Tabella 4.3: indice NTN per classi demografiche

Classe demografica	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
< 5.000	100	97,39	112,27	118,79	127,65	132,68	137,72	121,67
5.000 - 25.000	100	100,01	114,21	115,87	123,33	130,30	133,70	116,80
25.000 - 50.000	100	98,05	110,59	109,35	114,46	118,47	119,30	103,70
50.000 - 250.000	100	96,20	108,42	105,50	109,21	111,72	112,29	98,16
> 250.000	100	97,65	103,48	99,16	103,50	104,23	102,01	88,89
Media	100	98,15	110,28	110,38	116,46	120,69	122,43	107,08

L'andamento dell'indice NTN per le diverse classi di comuni (Figura 4.30) mostra, inoltre, che il trend, crescente dal 2001, soprattutto per i comuni delle classi demografiche più piccole, ha subito nel 2007 un'inversione di tendenza per tornare su livelli simili a quelli di tre anni prima, nel caso dei comuni piccoli, di quattro anni prima nel caso dei comuni intermedi (con popolazione tra i 5.000 e i 25.000 abitanti) e di circa cinque anni per le altre classi di comuni.



Figura 4.30: numero indice NTN (base fissa 2000 = 100) per classe demografica



Rispetto al solo anno 2006 la flessione è abbastanza elevata per i comuni intermedi che registrano una diminuzione di circa il 14%. E', inoltre, interessante notare che la dinamica delle transazioni è sostanzialmente la stessa, anche se con intensità diverse, per tutte le classi di comuni mettendo in luce che le serie sembrano condividere un unico trend comune. La classe demografica, sembra quindi influenzare solo l'intensità del fenomeno e non le sue dinamiche. Ci si può quindi ragionevolmente attendere che in periodi di flessione i comuni appartenenti alle diverse classi reagiscano nello stesso modo a shock positivi o negativi del mercato, sia pure con un leggero spostamento temporale. Si nota, infatti, dal grafico precedente che la contrazione del mercato è iniziata dapprima nei comuni maggiori, spostandosi poi con diversa intensità alle classi successive nel biennio 2006-2007.

Considerando solo le due classi di comuni, inferiori o superiori ai 5.000 residenti, si è calcolato il valore medio dell'IMI per il periodo 2000 - 07 a livello provinciale (Figura 4.31). Risulta evidente la minor vivacità del mercato dei comuni minori, soprattutto tra le province del Sud con l'IMI (medio) che è quasi sempre inferiore a quello dei comuni maggiori. Si riscontra, infatti, una media nazionale pari al 2% rispetto al 3% dei comuni più grandi.

Peraltro, risulta anche visibile (Figura 4.32) che la variazione percentuale del NTN 2006/2007, sia quasi sempre maggiore proprio nei piccoli comuni, soprattutto tra le province del Sud. La differenza tra le variazioni del NTN tra un anno ed il precedente di queste due macro classi di comuni (inferiori o superiori ai 5.000 residenti) si è notevolmente affievolita nell'ultimo anno, dopo un lungo periodo in cui la crescita del settore residenziale è stata trainata proprio dai comuni minori.

La conclusione del ciclo immobiliare appare, pertanto, evidente: dopo l'aumento dei prezzi nei centri più grandi che aveva invogliato all'acquisto verso situazioni più economiche e con maggior offerta di abitazioni di nuova costruzione, la crisi del mercato ha raggiunto tutti i comuni, anche perché l'incremento dei prezzi negli ultimi anni ha cominciato ad essere più elevato proprio nei comuni minori, piuttosto che nei centri maggiori, già arrivati ad un livello di prezzi troppo elevato per gran parte della popolazione.



Figura 4.31: IMI medio 2000 - 07 per provincia e per comuni inferiori o superiori ai 5.000 abitanti

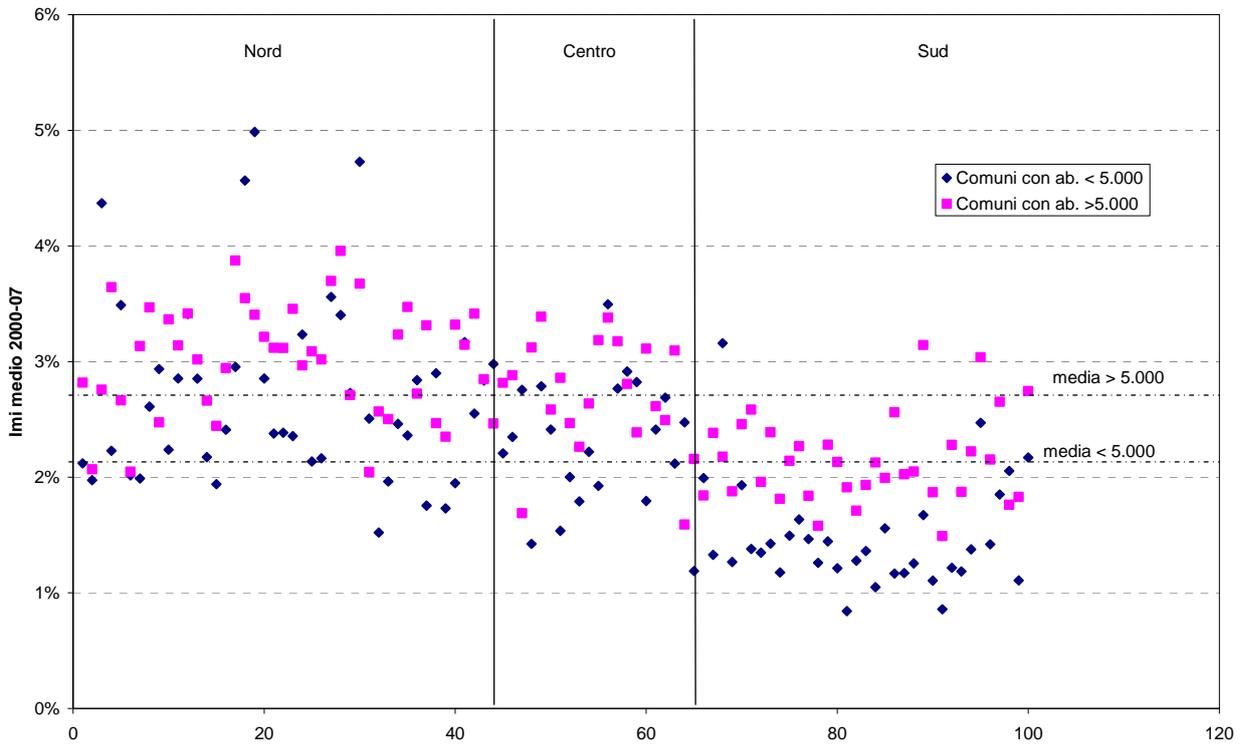
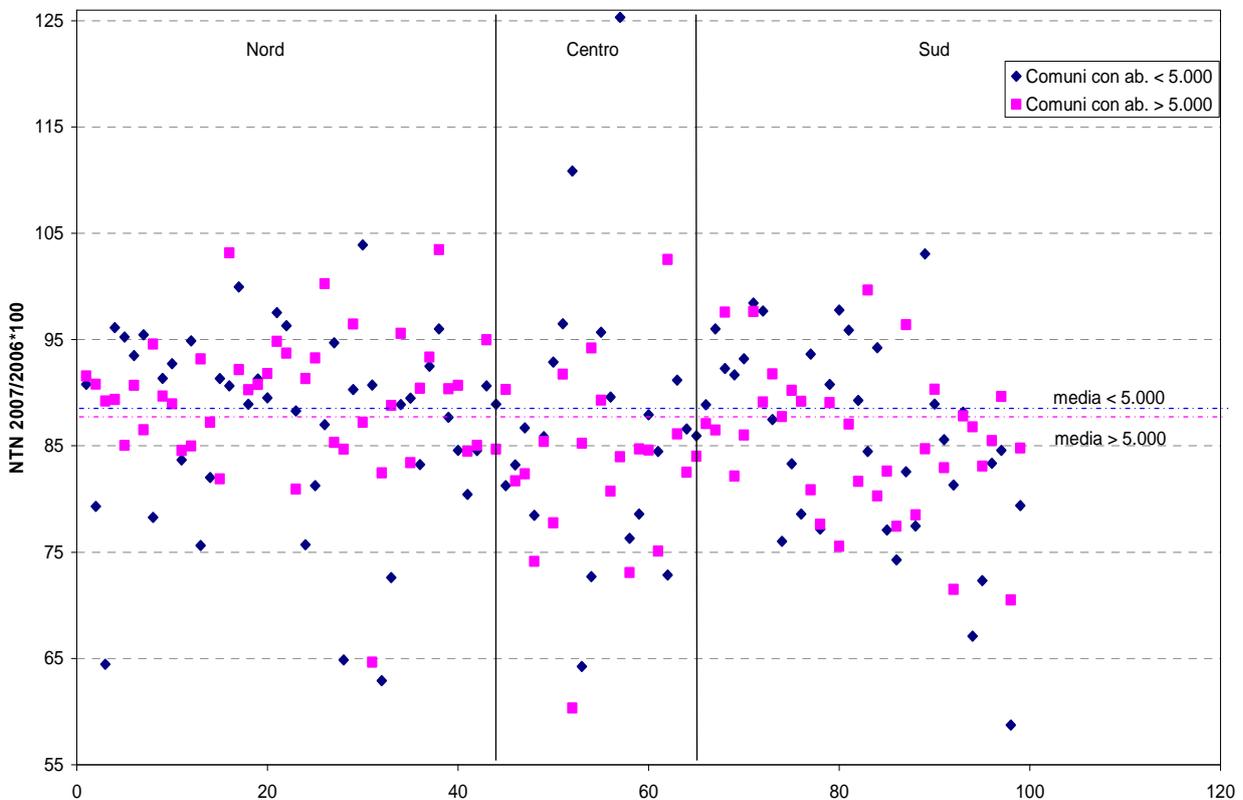


Figura 4.32: variazione NTN 2006/2007 per provincia e per comuni o superiori ai 5.000



Considerando l'IMI medio per classi di comuni dal 2000 (Figura 4.33) si riscontra, anche per questo indicatore, una diminuzione per tutti i comuni. Tuttavia, già dal 2003, anno in cui si ha



l'incremento massimo della serie, si nota un rallentamento della crescita di tutti i comuni rispetto al 2003. In Tabella 4.3 si riporta sinteticamente la somma del NTN 2007, il NTN medio per comune e l'IMI per comune.

Figura 4.33: andamento dell'IMI per classi di comuni

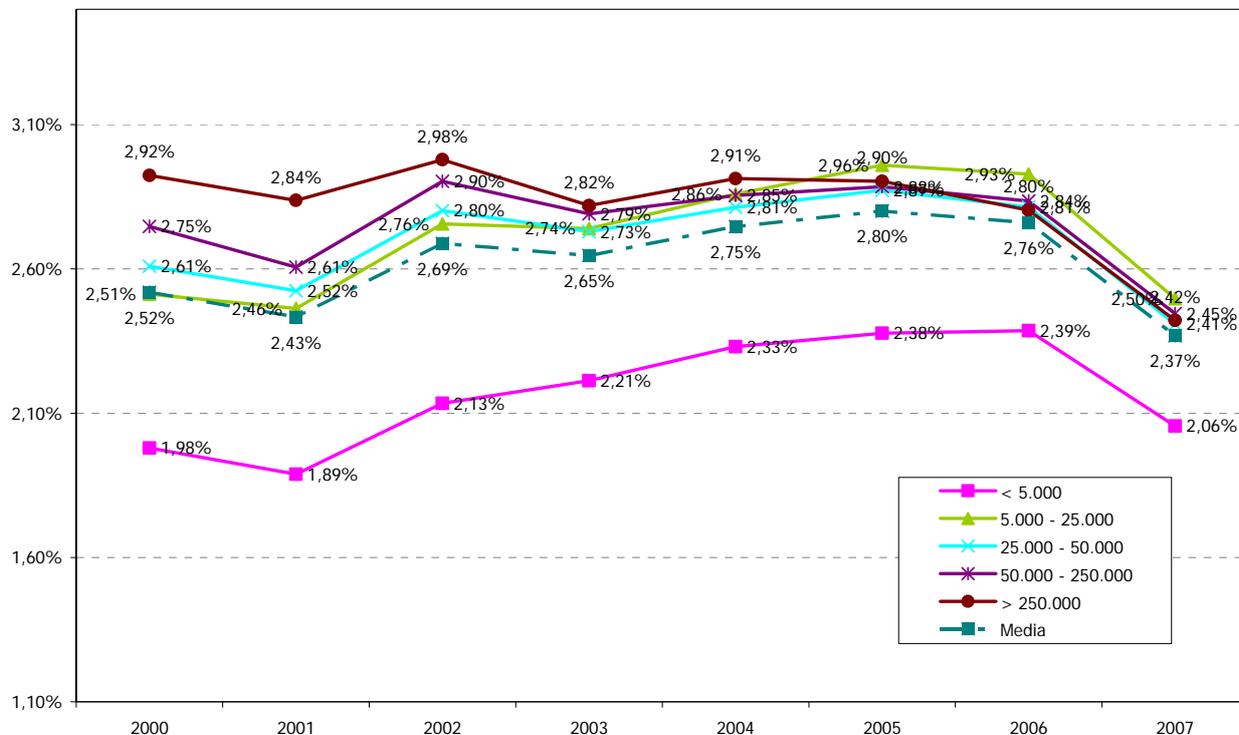


Tabella 4.4: andamento IMI e NTN medio per comune e totale NTN per classi di comuni.

Classi di comuni	somma NTN per classe							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
< 5.000	116.133,81	113.097,46	130.381,78	137.961,13	148.241,62	154.085,07	159.934,28	141.299,07
5.000 - 25.000	222.535,74	222.556,11	254.164,27	257.850,23	274.450,66	289.963,80	297.519,28	259.916,15
25.000 - 50.000	90.565,30	88.799,19	100.152,09	99.036,60	103.656,60	107.296,82	108.047,77	93.920,53
50.000 - 250.000	129.246,12	124.332,86	140.129,08	136.358,37	141.153,00	144.393,95	145.130,30	126.874,35
> 250.000	131.775,01	128.683,73	136.362,06	130.664,71	136.388,05	137.344,50	134.417,19	117.132,15
Media	690.255,98	677.469,35	761.189,28	761.871,04	803.889,93	833.084,14	845.048,82	739.142,25

Classi di comuni	IMI							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
< 5.000	1,98%	1,89%	2,13%	2,21%	2,33%	2,38%	2,39%	2,06%
5.000 - 25.000	2,51%	2,46%	2,76%	2,74%	2,86%	2,96%	2,93%	2,50%
25.000 - 50.000	2,61%	2,52%	2,80%	2,73%	2,81%	2,87%	2,81%	2,41%
50.000 - 250.000	2,75%	2,61%	2,90%	2,79%	2,85%	2,88%	2,84%	2,45%
> 250.000	2,92%	2,84%	2,98%	2,82%	2,91%	2,90%	2,80%	2,42%
Media	2,52%	2,43%	2,69%	2,65%	2,75%	2,80%	2,76%	2,37%

Classi di comuni	NTN medio per comune							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
< 5.000	21,13	20,58	23,73	25,11	26,98	28,04	29,11	25,71
5.000 - 25.000	119,00	119,01	135,92	137,89	146,77	155,06	159,10	138,99
25.000 - 50.000	421,23	413,02	465,82	460,64	482,12	499,05	502,55	436,84
50.000 - 250.000	1.068,15	1.027,54	1.158,09	1.126,93	1.166,55	1.193,34	1.199,42	1.048,55
> 250.000	10.136,54	9.898,75	10.489,39	10.051,13	10.491,39	10.564,96	10.339,78	9.010,17
Totale	89,48	87,82	98,68	98,76	104,21	108,00	109,55	95,82



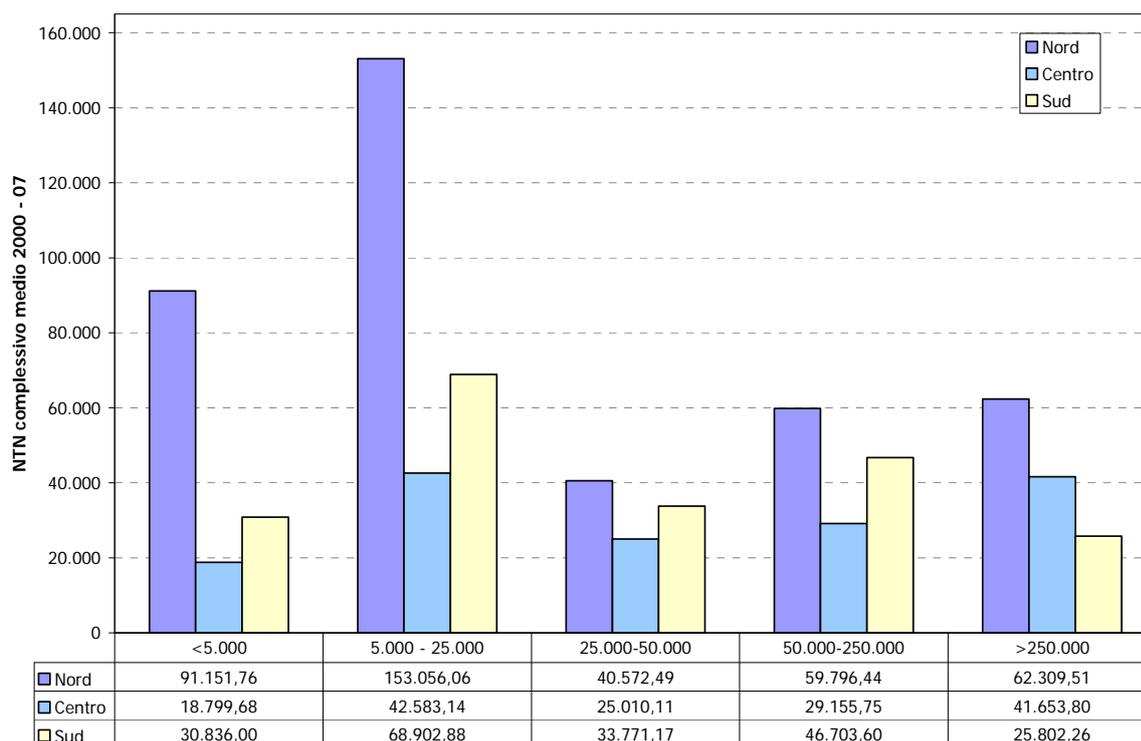
Considerando la dimensione *area geografica* (Nord, Centro e Sud), la cui suddivisione è riportata in Tabella 4.5, si è valutato il mercato per ogni classe di comuni.

Tabella 4.5: distribuzione dei comuni per classi di abitanti e per area geografica.

Classi di comuni	Nord	Centro	Sud	Totale
<5000	3122	642	1731	5495
5000-25000	931	285	654	1870
25000-50000	72	47	96	215
50000-250000	39	24	58	121
>250000	6	2	5	13
Totale	4170	1000	2544	7714

In Figura 4.34 si riporta la distribuzione del NTN complessivo medio del periodo 2000 -07 per area geografica e classe demografica. Si nota come il mercato sia alimentato soprattutto dai comuni del Nord delle prime due classi (4.053 comuni su un totale di 4.170). Il mercato del Centro, è, invece, dovuto alle città più grandi (Roma e Firenze) ed ai comuni della seconda (5.000 - 25.000) e terza classe (più di 250.000). Il mercato del Sud è, invece, prevalentemente alimentato dalla classe 5.000 - 25.000 che ha 654 comuni e dalla classe intermedia (50.000 - 250.000) che ha 58 comuni.

Figura 4.34: NTN complessivo medio 2000 - 07 per classi di comuni e per area geografica

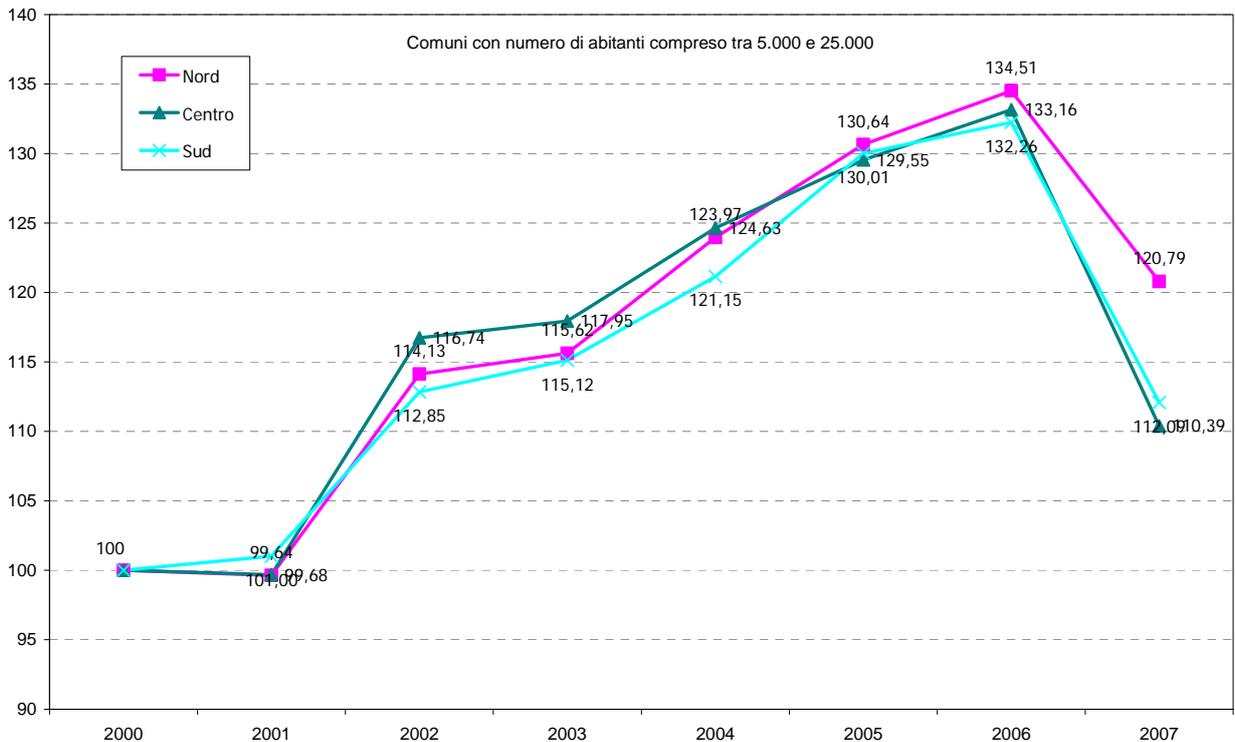
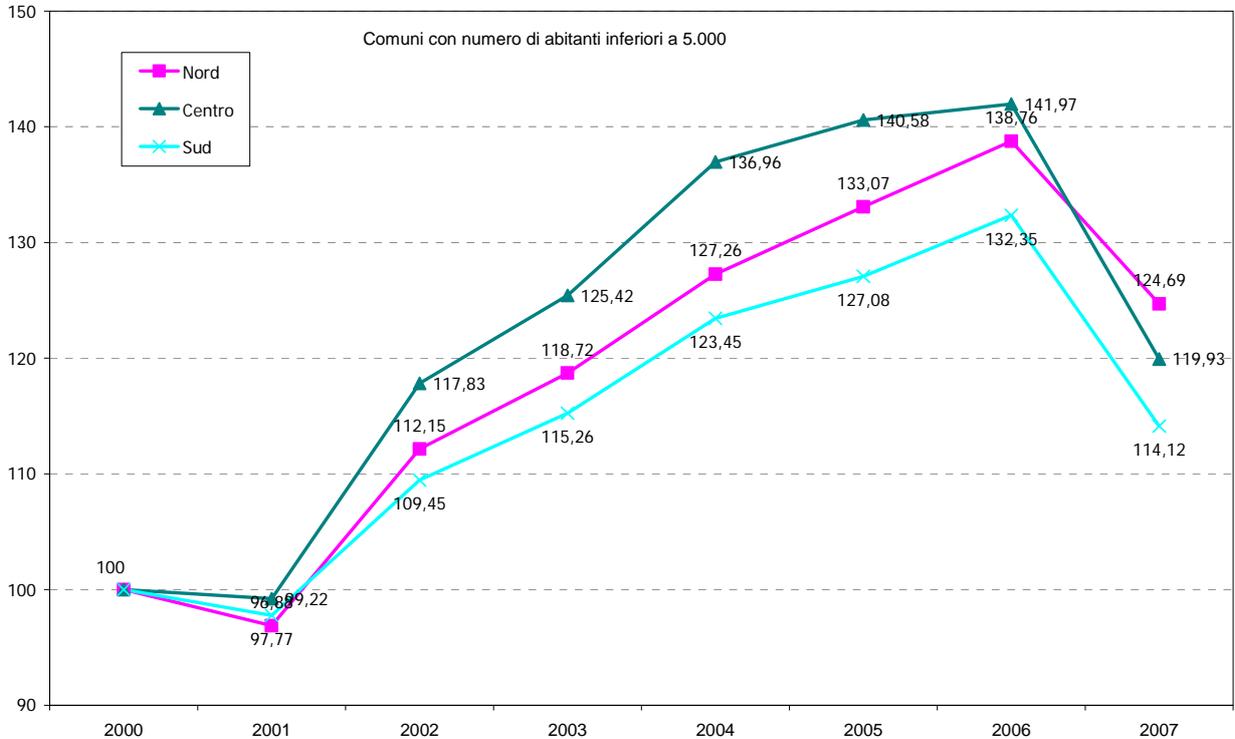


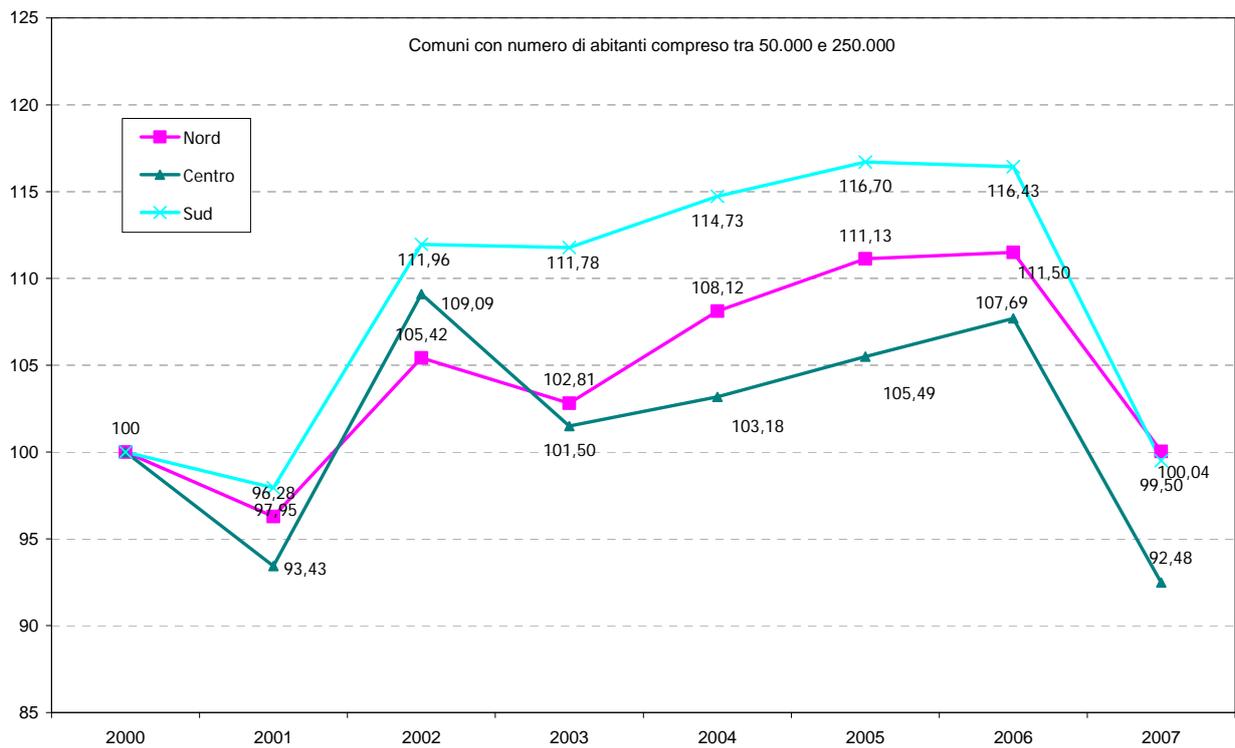
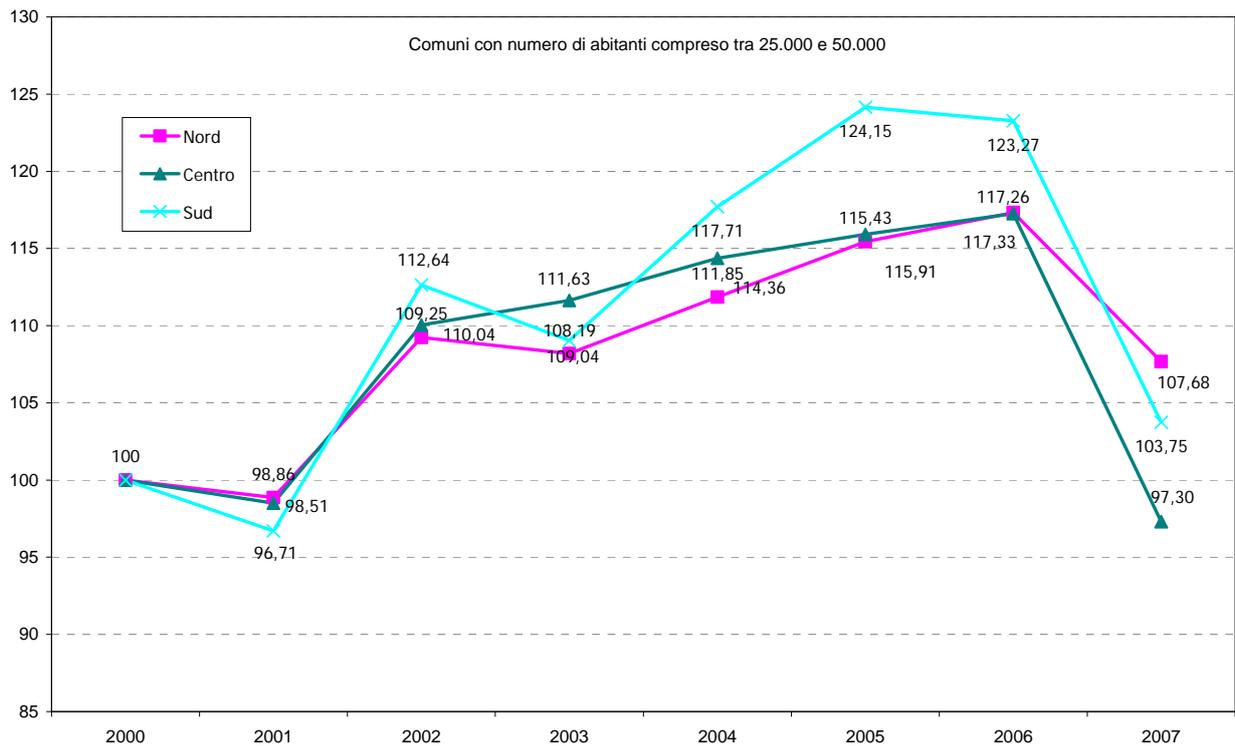
Rispetto all'area geografica possiamo considerare, ancora, il numero indice per ogni classe di comune e per ogni area geografica (Nord, Centro e Sud) che si riportano dalla Figura 4.35 alla 4.39. A livello globale è possibile affermare che, mentre le prime due classi seguono andamenti simili nel tempo, le altre classi presentano andamenti più variegati e meno lineari, caratterizzati da periodi di flessioni e aumenti alternati. In particolare per le prime due classi si nota una crescita più o meno costante, fino al 2006, dei comuni appartenenti a tutte le aree con una prevalenza dei comuni del Centro e del Nord. Per le altre classi di comuni si registra una maggiore crescita dei comuni del Sud. Tuttavia, è evidente, per tutte le classi di comuni e in tutte le aree geografiche,

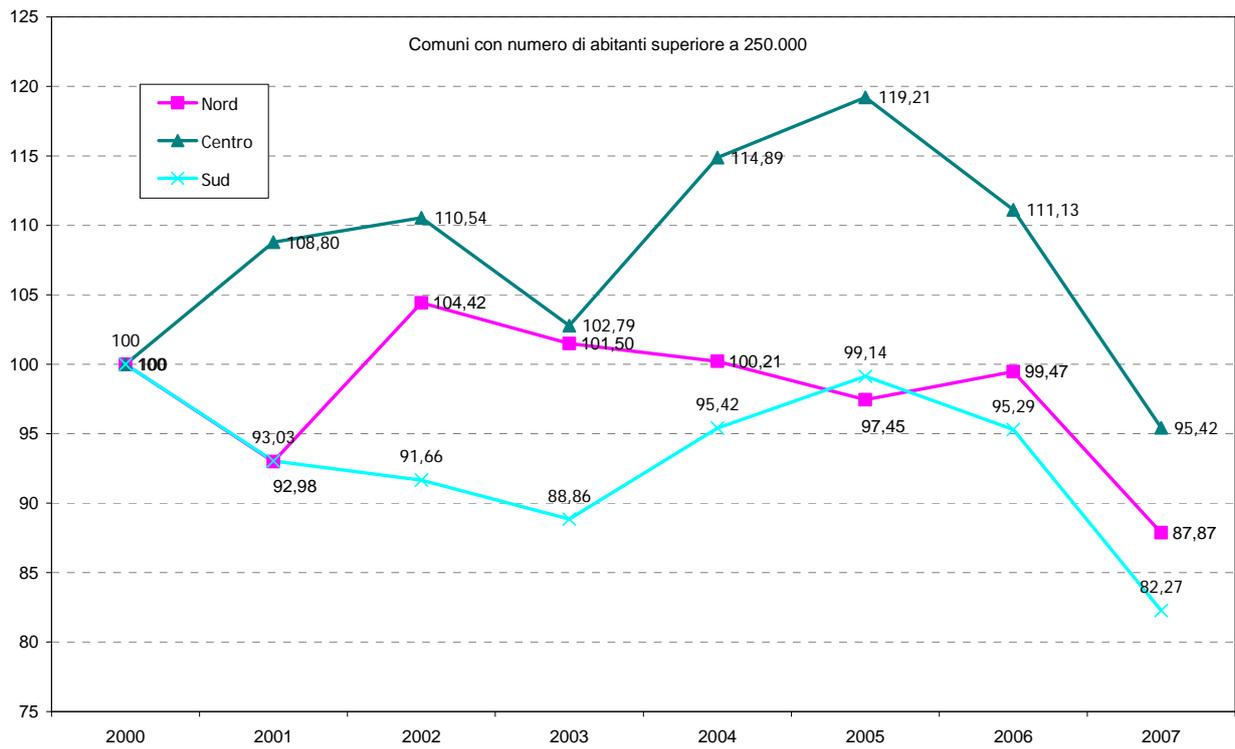


una diminuzione del NTN medio. Nelle ultime tre classi di comuni l'indice assume proprio nel 2007 il valore minimo dell'intera serie.

Figura 4.35, 4.36, 4.37, 4.38 e 4.39: numero indice NTN medio per comune, per classi di comuni e per area geografica







La Figura 4.40 e la Figura 4.41 evidenziano la localizzazione dei comuni con meno di 25.000 abitanti (prime due classi) per classi di NTN e IMI del 2007, anno in cui si è mediamente avuta una diminuzione sensibile del NTN in queste due classi.



Figura 4.40: NTN 2007 comunale per le sole classi di comuni 1 (< 5.000) e 2 (5.000 – 25.000)

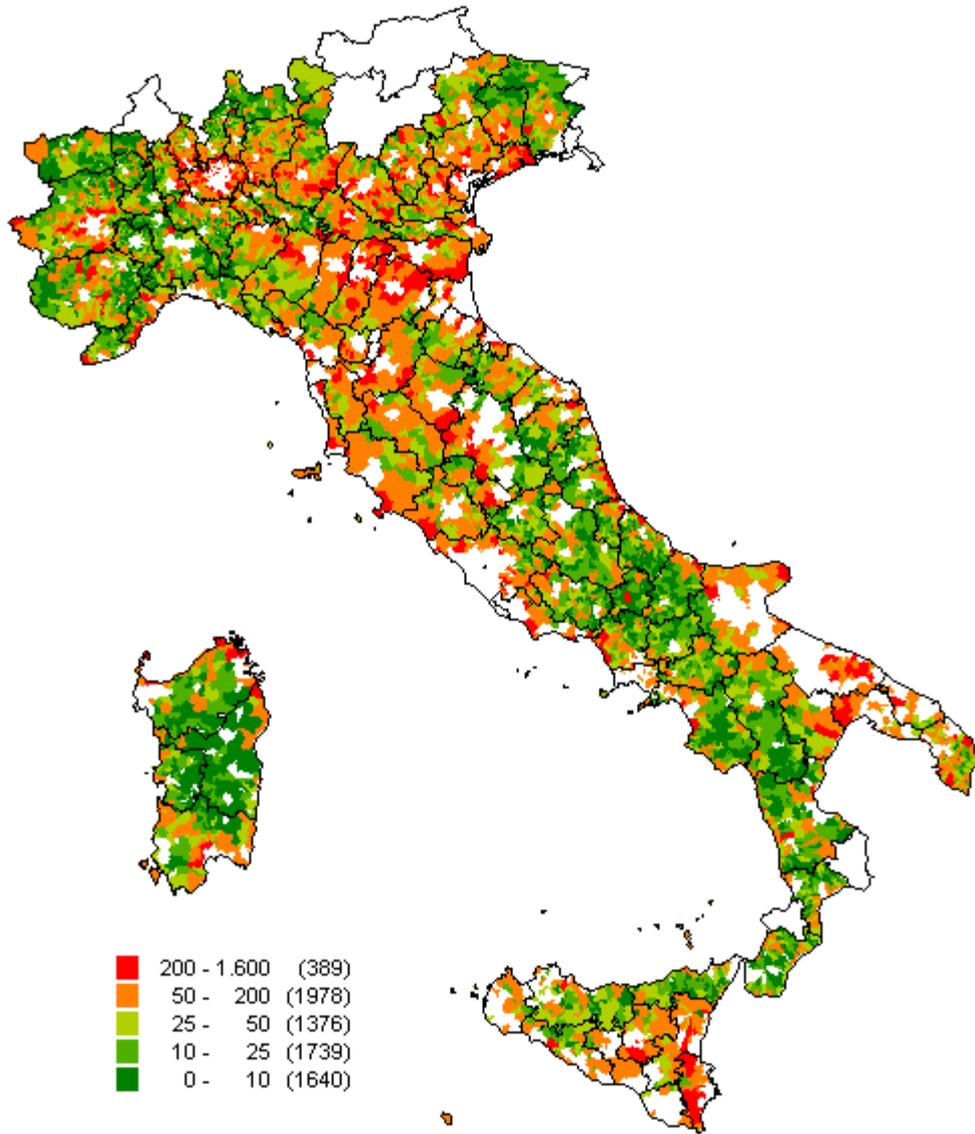
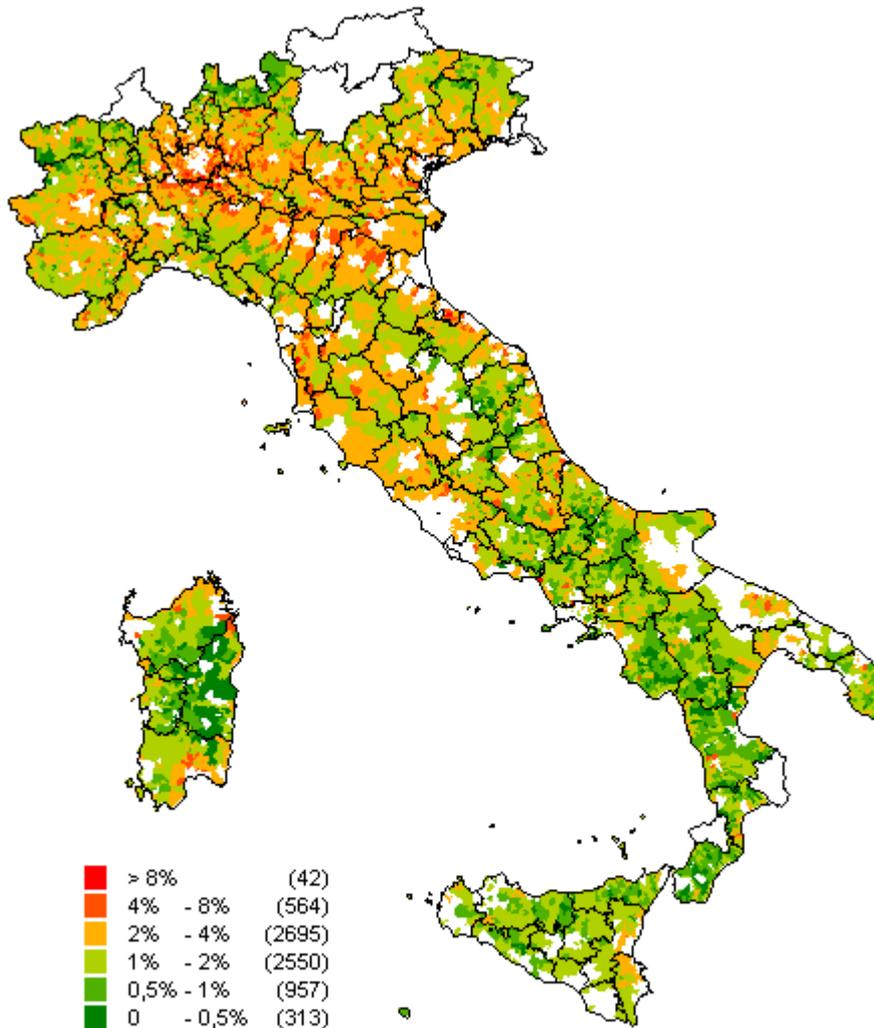




Figura 4.41: IMI 2007 per comune (classi di comuni 1 e 2)



Risulta evidente la maggior importanza del mercato residenziale dei comuni minori del Centro – Nord, dove spiccano sia i comuni limitrofi a città capoluogo, sia quelli tipicamente turistici (riviera romagnola, riviera toscana, zone di montagna turistiche).

Al Sud è maggiormente rilevante la collocazione turistica dei comuni con maggior NTN ed IMI, soprattutto in Sicilia, Sardegna, Calabria e Basilicata.

Considerando ancora la classe demografica distinta nelle sole classi comuni con meno di 5.000 e più di 5.000 si è analizzato come si distribuiscono i comuni per zona altimetrica e come variano i principali indici del mercato secondo questa classificazione.

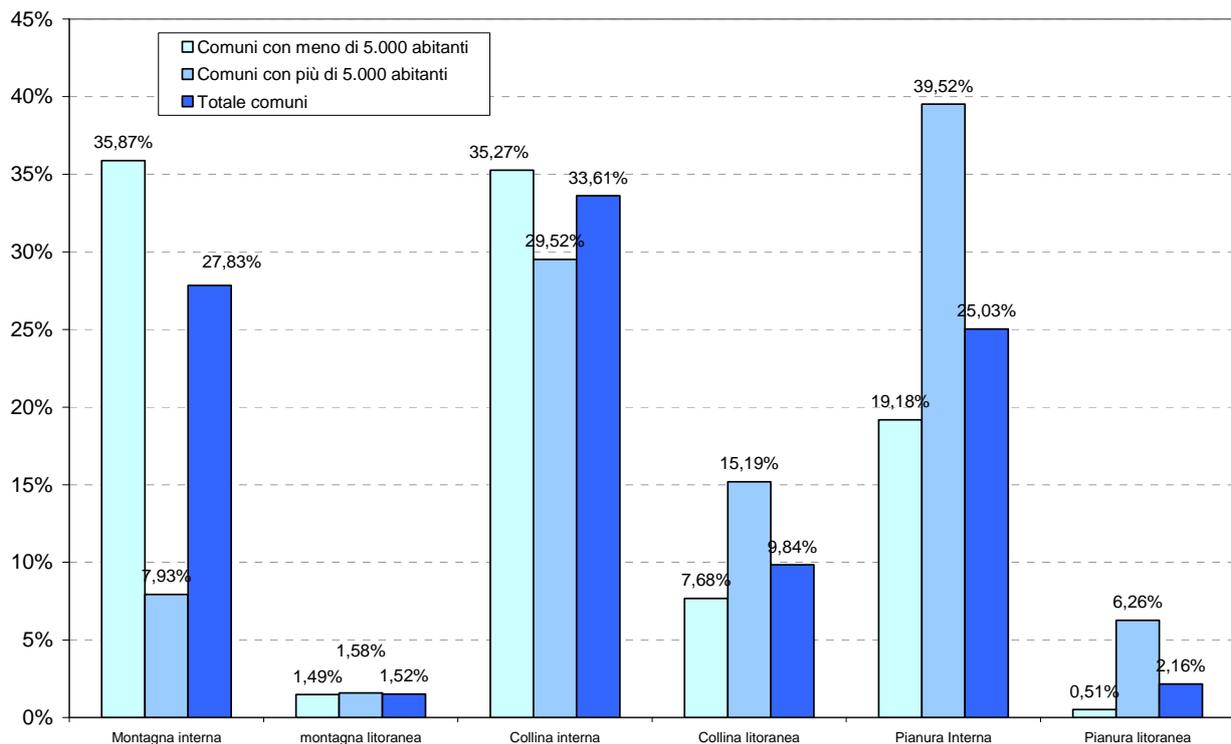
La Figura 4.42 definisce la distribuzione percentuale dei comuni per zona altimetrica¹¹. I comuni più piccoli si collocano con una percentuale maggiore nella montagna interna (35,87%) e in collina interna (35,27%), i comuni più grandi si trovano invece in pianura (39,52%).

¹¹ La suddivisione dei comuni per zona altimetrica è quella in sei classi:

Montagna interna;	Collina litoranea;
Montagna litoranea;	Pianura interna;
Collina interna;	Pianura litoranea.



Figura 4.42: distribuzione dei comuni per zona altimetrica



La Tabella 4.6 riassume per area geografica, Nord, Centro e Sud, i principali indici del mercato relativi ai comuni con meno di 5.000 abitanti e il resto dei comuni per zona altimetrica.

Risulta evidente la differenza di IMI tra le due categorie, con meno e più di 5.000 abitanti, soprattutto al Sud. Tale indice non supera infatti, mai il 2%, se non per i comuni grandi situati in collina interna. L'IMI risulta invece superiore al 3% per i comuni, sia piccoli che grandi, della pianura interna.

Per quanto concerne invece la variazione del NTN dal 2006 al 2007 queste si presentano tutte in negativo con l'eccezione di due soli valori del Centro che presentano un aumento molto elevato del 40% e dell'80%¹². I valori più negativi si registrano, invece per 4 comuni del Nord situati in montagna litoranea che hanno una variazione media di circa il 22% (si tratta di comuni della Liguria). Un'ulteriore punta negativa è rappresentata da 77 comuni piccoli del Sud situati in montagna litoranea che presentano una variazione media in negativo di circa il 21% (si tratta prevalentemente di comuni della Sicilia e della Calabria).

Anche il valore medio al mq si presenta piuttosto basso al Sud risulta infatti minore di 1.000 €/mq per quasi tutte le zone altimetriche dei comuni più piccoli e per alcune zone dei comuni più grandi. Al Centro e al Nord si presenta spesso compreso tra 1.000 e 2.500 €/mq con alcune importanti eccezioni rappresentati in gran parte dai valori di Roma che porta il valore medio al mq per i comuni del Centro situati in pianura litoranea a circa 3.000 €/mq.

¹² Si tratta di due soli comuni: Montecarlo in provincia di Lucca e Sperlonga in provincia di Latina.



Tabella 4.6: principali indici del mercato immobiliare per classe dei comuni, inferiori e superiori ai 5.000 abitanti e per zona altimetrica: Comuni del Nord, del Centro e del Sud

NORD

Zona Altimetrica	N. Comuni	% comuni	Var media NTN 07-06	Indice NTN 07 (base 00)	NTN medio 2007	IMI medio	Valore medio al mq 2007
comuni < 5000 abitanti							
1 Montagna interna	1162	37,2%	-11,15%	114,83	25,34	1,89	1215
2 Montagna litoranea	4	0,1%	-22,99%	101,16	45,94	1,98	1941
3 Collina interna	954	30,6%	-8,58%	122,26	27,45	2,62	1087
4 Collina litoranea	52	1,7%	-13,20%	109,02	44,90	2,34	2817
5 Pianura interna	947	30,3%	-10,13%	138,46	36,85	3,34	995
6 Pianura litoranea	3	0,1%	-14,57%	86,25	31,16	1,65	848
Totale	3122	100,0%	-10,14%	124,69	29,83	2,51	1169

comuni > 5000 abitanti							
1 Montagna interna	74	7,1%	-9,00%	108,54	145,98	2,20	1454
2 Montagna litoranea	7	0,7%	-10,78%	84,66	1214,26	2,34	2762
3 Collina interna	249	23,8%	-9,25%	108,95	215,22	2,80	1713
4 Collina litoranea	41	3,9%	-15,75%	93,04	246,84	2,06	2909
5 Pianura interna	653	62,3%	-9,96%	109,70	316,82	3,18	1679
6 Pianura litoranea	24	2,3%	-13,37%	101,63	753,29	2,82	2286
Totale	1048	100,00%	-10,24%	107,52	293,87	2,96	1805

tutti i comuni del Nord							
1 Montagna interna	1236	29,6%	-10,58%	113,07	32,56	1,96	1275
2 Montagna litoranea	11	0,3%	-11,08%	84,95	789,42	2,33	2741
3 Collina interna	1203	28,8%	-9,03%	112,99	66,31	2,74	1508
4 Collina litoranea	93	2,2%	-15,28%	95,67	133,93	2,11	2893
5 Pianura interna	1600	38,4%	-9,99%	113,09	151,11	3,20	1596
6 Pianura litoranea	27	0,6%	-13,38%	101,54	673,05	2,81	2273
Totale	4170	100,0%	-10,22%	111,07	96,19	2,84	1645

CENTRO

Zona Altimetrica	n° Comuni	% comuni	Var media NTN 07-06	Indice NTN 07 (base 00)	NTN medio 2006	ntn medio 00-06	IMI medio 2006
comuni < 5000 abitanti							
1 Montagna interna	232	36,1%	-13,03%	124,90	22,63	1,63	956
2 Montagna litoranea	1	0,2%	-15,42%	88,55	42,30	1,31	941
3 Collina interna	320	49,8%	-16,45%	115,75	27,66	2,15	1041
4 Collina litoranea	87	13,6%	-17,78%	124,85	43,08	2,63	1657
5 Pianura interna	1	0,2%	78,73%	68,87	40,41	2,06	1606
6 Pianura litoranea	1	0,2%	41,14%	135,25	71,91	2,25	2443
Totale	642	100,00%	-15,52%	119,93	28,04	2,03	1141

comuni > 5000 abitanti							
1 Montagna interna	33	9,2%	-16,88%	101,37	164,22	1,90	1346
2 Montagna litoranea	4	1,1%	-14,69%	92,14	445,16	2,05	2312
3 Collina interna	210	58,7%	-15,43%	103,72	221,02	2,47	1885
4 Collina litoranea	72	20,1%	-17,17%	89,77	288,95	2,47	1931
5 Pianura interna	19	5,3%	-12,92%	121,47	342,42	2,96	1673
6 Pianura litoranea	20	5,6%	-15,33%	97,45	2269,49	2,48	3063
Totale	358	100,00%	-15,61%	99,35	352,83	2,45	2273

tutti i comuni del Centro							
1 Montagna interna	265	26,5%	-15,03%	111,73	40,27	1,76	1141
2 Montagna litoranea	5	0,5%	-14,70%	92,05	364,59	2,02	2263
3 Collina interna	530	53,0%	-15,59%	105,47	104,27	2,41	1743
4 Collina litoranea	159	15,9%	-17,26%	93,79	154,41	2,49	1893
5 Pianura interna	20	2,0%	-12,64%	120,90	327,32	2,95	1673
6 Pianura litoranea	21	2,1%	-15,27%	97,49	2164,85	2,48	3063
Totale	1000	100,0%	-15,60%	101,52	144,32	2,39	2109



SUD

Zona Altimetrica	n° Comuni	% comuni	Var media NTN 07-06	Indice NTN 07 (base 00)	NTN medio 2006	ntn medio 00-06	IMI medio 2006
comuni < 5000 abitanti							
1 Montagna interna	577	33,3%	-11,58%	115,27	14,39	1,23	694
2 Montagna litoranea	77	4,4%	-21,73%	121,67	22,23	1,25	663
3 Collina interna	664	38,4%	-10,25%	107,58	12,70	1,14	643
4 Collina litoranea	283	16,3%	-17,62%	116,59	30,19	1,66	948
5 Pianura interna	106	6,1%	-11,66%	123,95	17,56	1,44	637
6 Pianura litoranea	24	1,4%	-14,26%	113,61	54,41	1,81	1026
Totale	1731	100,0%	-13,77%	114,12	17,42	1,33	679
comuni con più di 5000 abitanti							
1 Montagna interna	69	8,5%	-14,12%	108,40	106,89	1,67	842
2 Montagna litoranea	24	3,0%	-0,44%	126,85	243,56	2,15	858
3 Collina interna	196	24,1%	-13,29%	102,20	135,38	1,73	898
4 Collina litoranea	224	27,6%	-15,51%	96,12	232,94	1,88	1439
5 Pianura interna	205	25,2%	-14,65%	109,11	133,41	1,80	1084
6 Pianura litoranea	95	11,7%	-17,20%	101,02	466,07	1,98	1240
Totale	813	100,0%	-14,96%	101,87	201,18	1,86	1185
tutti i comuni del Sud							
1 Montagna interna	646	25,4%	-12,79%	111,93	24,27	1,40	714
2 Montagna litoranea	101	4,0%	-6,22%	125,64	74,82	1,85	780
3 Collina interna	860	33,8%	-12,58%	103,45	40,66	1,54	798
4 Collina litoranea	507	19,9%	-15,81%	98,56	119,76	1,84	1351
5 Pianura interna	311	12,2%	-14,46%	109,95	93,92	1,78	1049
6 Pianura litoranea	119	4,7%	-17,12%	101,34	383,05	1,98	1235
Totale	2544	100,0%	-14,78%	103,60	76,14	1,75	1082

Considerando ancora come livello di dettaglio la classe altimetrica possiamo calcolare l'indice del NTN per le classi di comuni con più e meno di 5.000 abitanti per le tre aree geografiche e le sei tipologie di zone altimetriche riportati in Figura 4.43 e Figura 4.44. Anche secondo questa distinzione è evidente l'andamento decrescente del NTN.



Figura 4.43: indice NTN (base fissa 2000) per i comuni con meno di 5.000 ab. per zona altimetrica

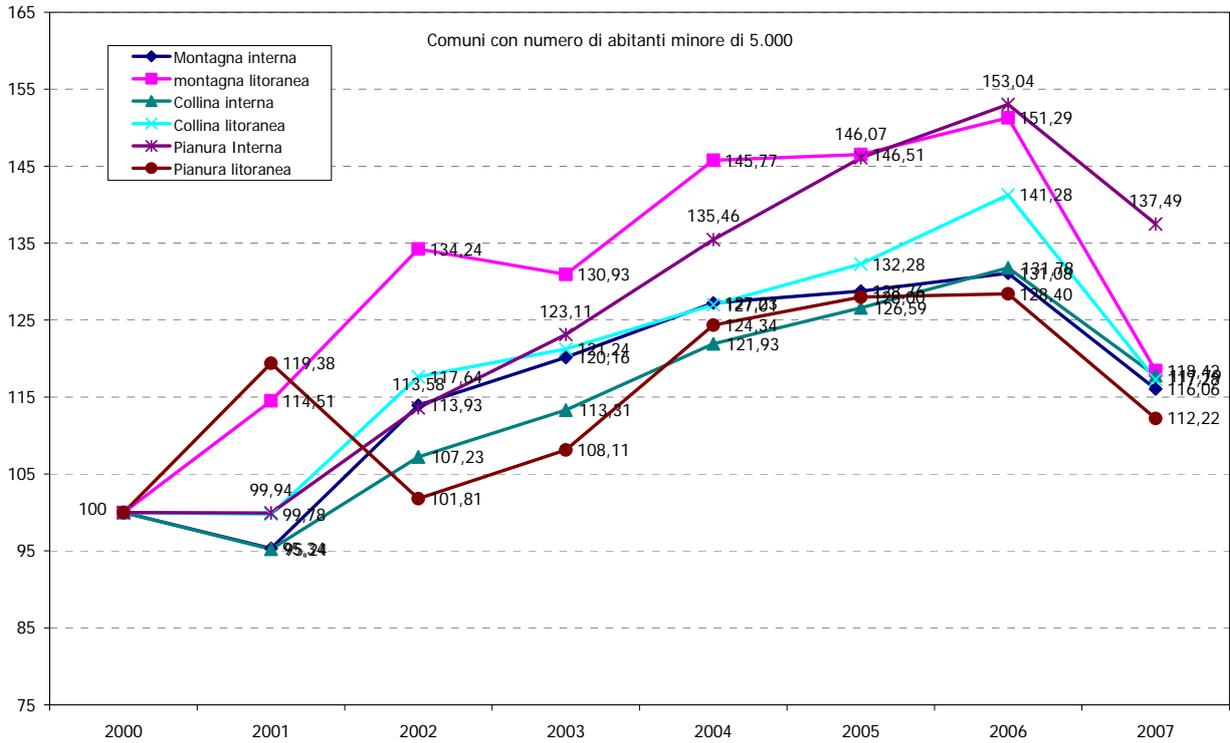
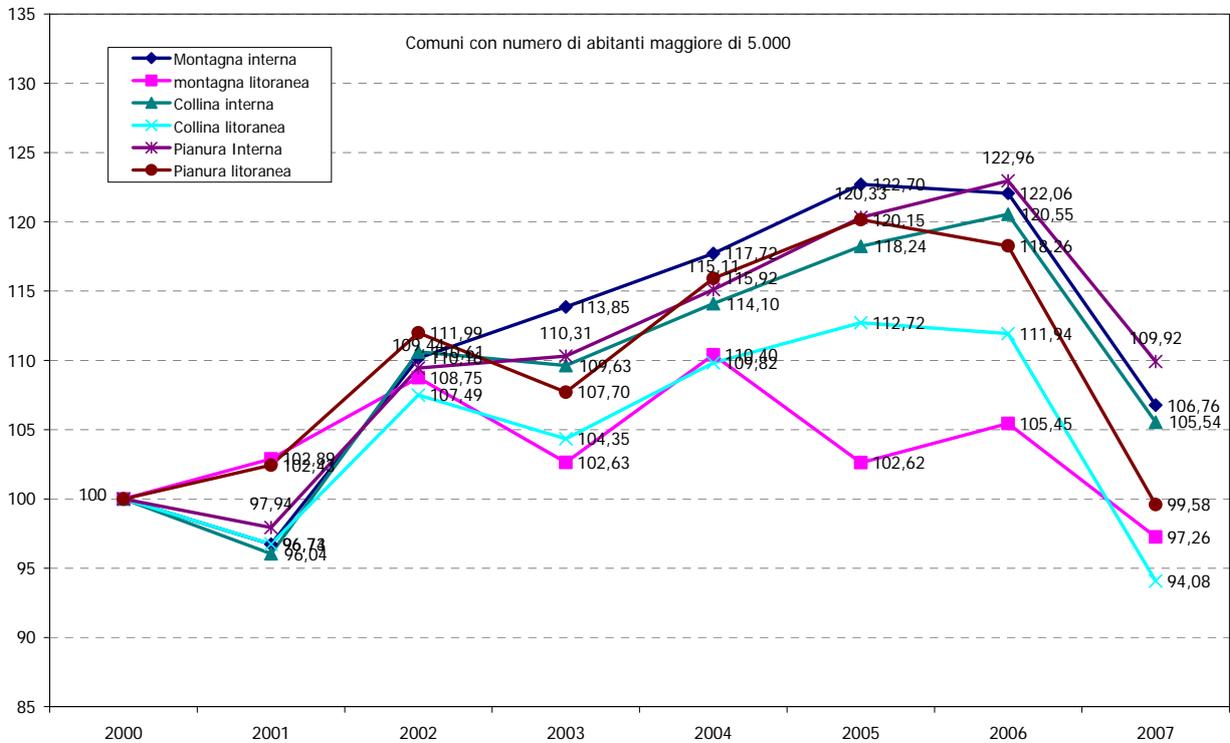


Figura 4.44: indice NTN (base fissa 2000) per i comuni con più di 5.000 ab. per zona altimetrica



Dalla Figura 4.45 alla Figura 4.50 si riportano gli andamenti degli indici considerando tutte le classi demografiche. Possiamo notare, ora, che il fenomeno presenta diverse sfumature. Come avevamo già avuto modo di introdurre in alcuni casi il valore dell'indice è in aumento rispetto alla discesa generale. In particolare si hanno valori in aumento per i comuni piccoli (meno di 5.000 abi-



tanti) del Centro situati in pianura interna e litoranea. Il mercato in questo caso non subisce la tendenza generale ma segue dinamiche che rispondono in qualche modo a logiche diverse. Inoltre, a differenza dall'analisi generale fatta in precedenza sulla sola distinzione per classi di comuni (Figura 4.30), questi indici mostrano un andamento che risente di fenomeni locali legati alla zona. Le zone con indici caratterizzate da dinamiche alternate sono prevalentemente quelle della montagna interna e della pianura litoranea. Per contro le zone di collina seguono andamenti più regolari.

Figura 4.45: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Nord con un numero di abitanti minore di 5.000

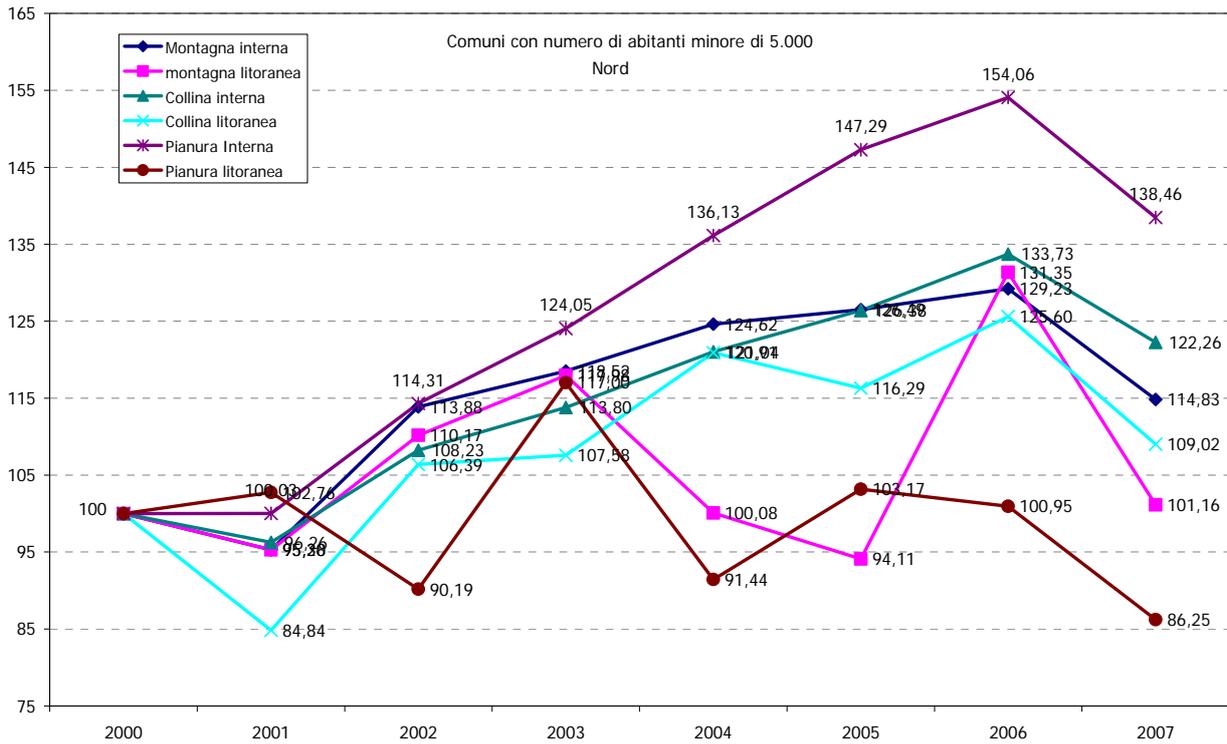




Figura 4.46: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Centro con un numero di abitanti minore di 5.000

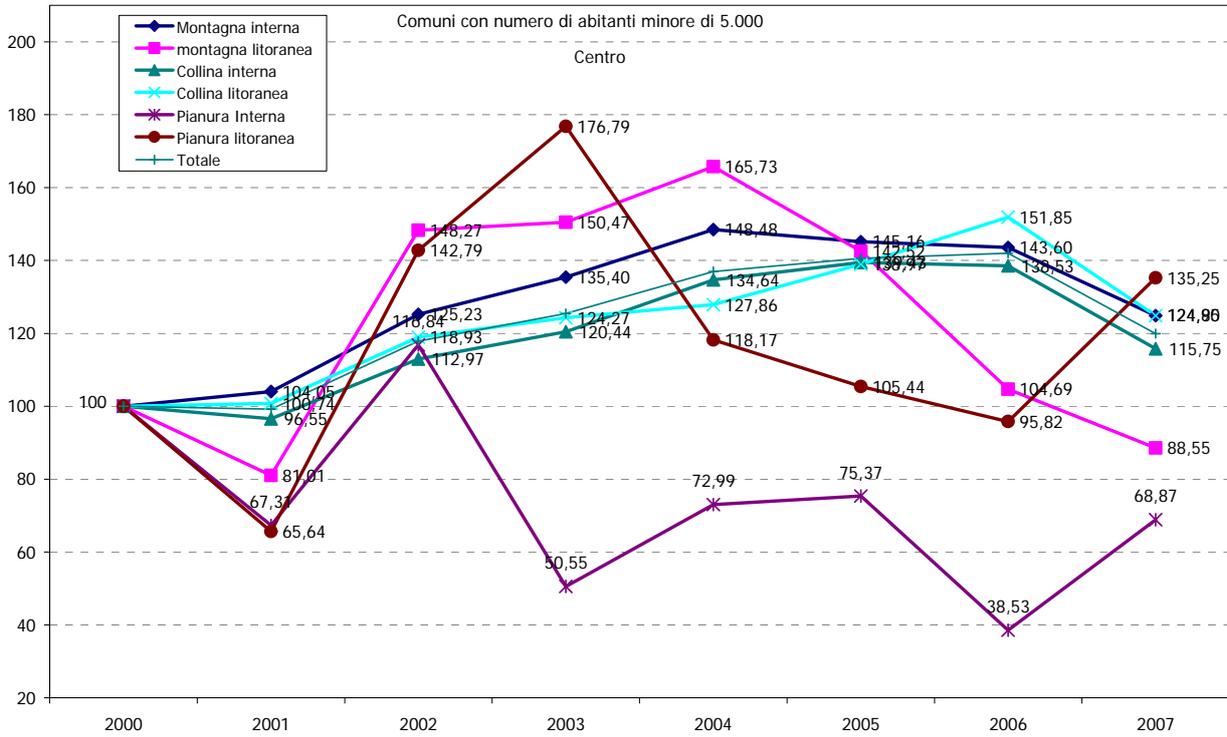


Figura 4.47: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Sud con un numero di abitanti minore di 5.000

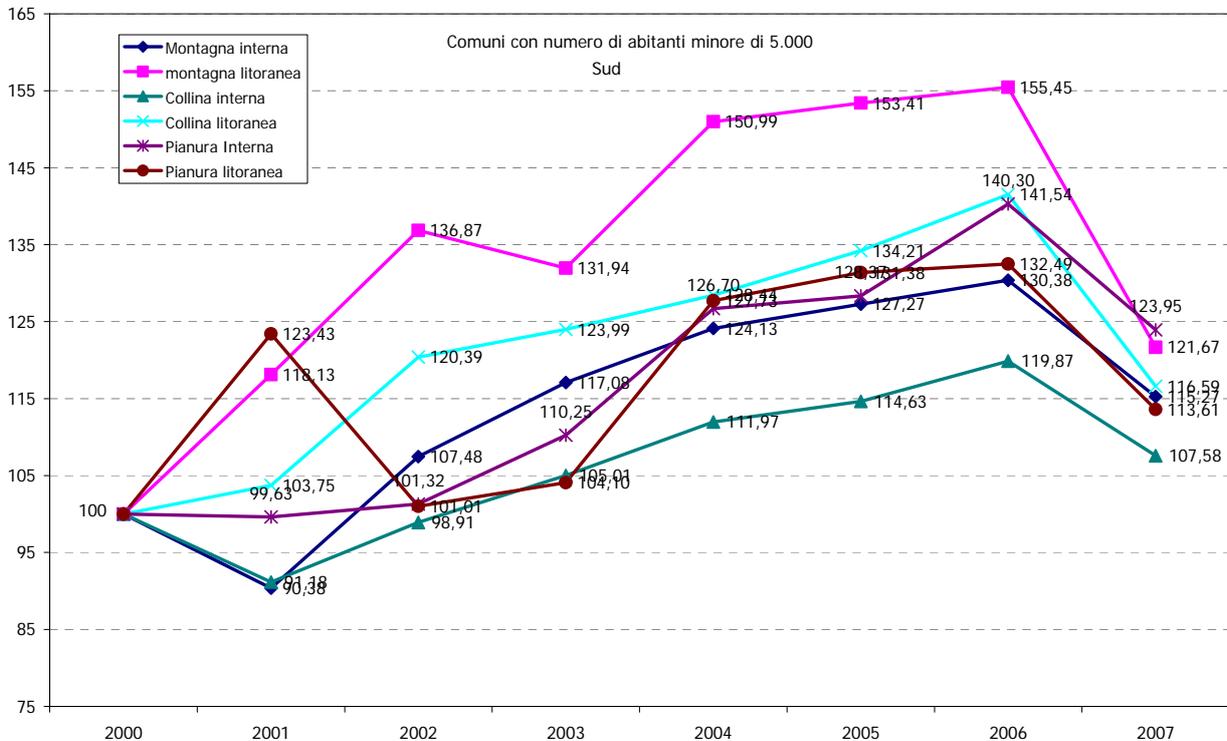




Figura 4.48: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Nord con un numero di abitanti maggiore di 5.000

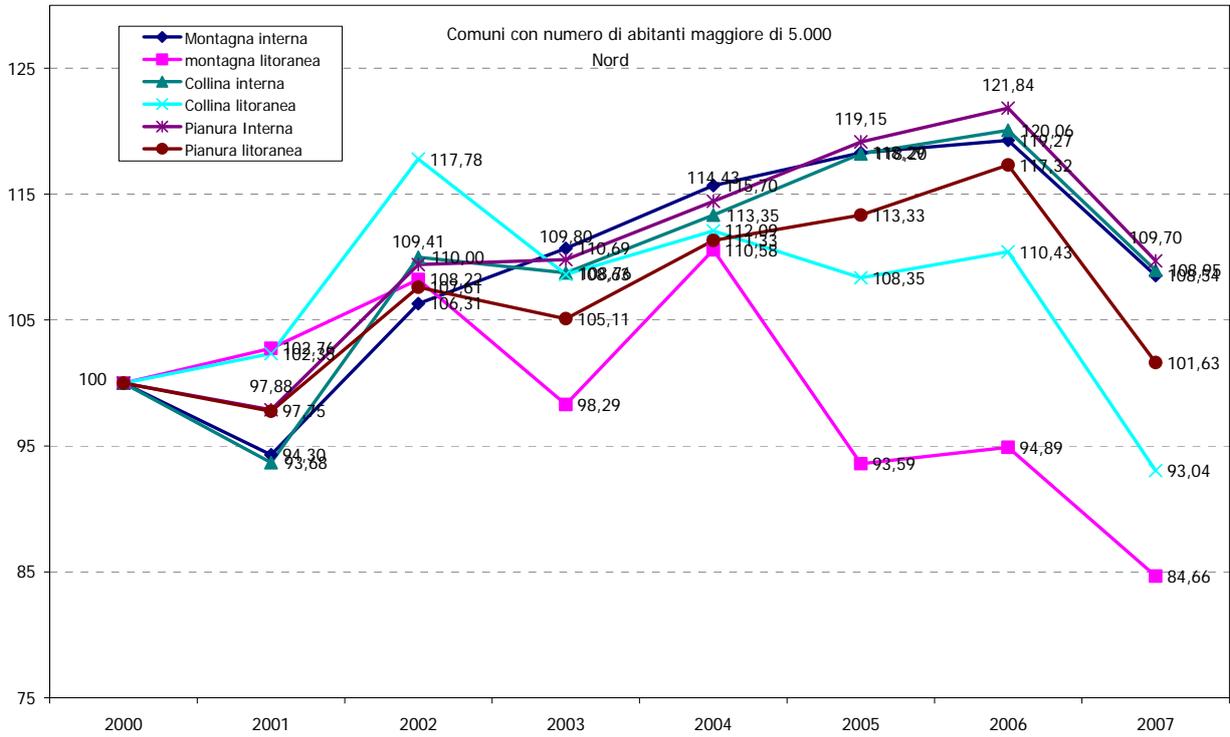


Figura 4.49: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Centro con un numero di abitanti maggiore di 5.000

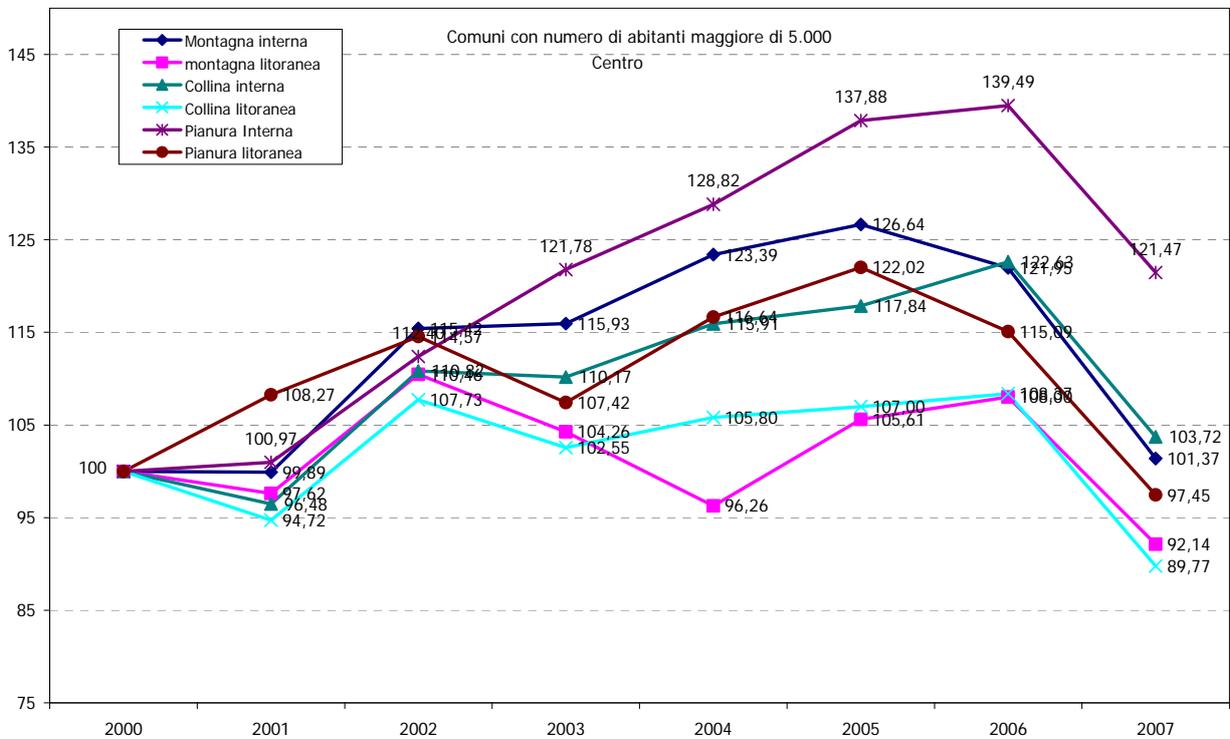
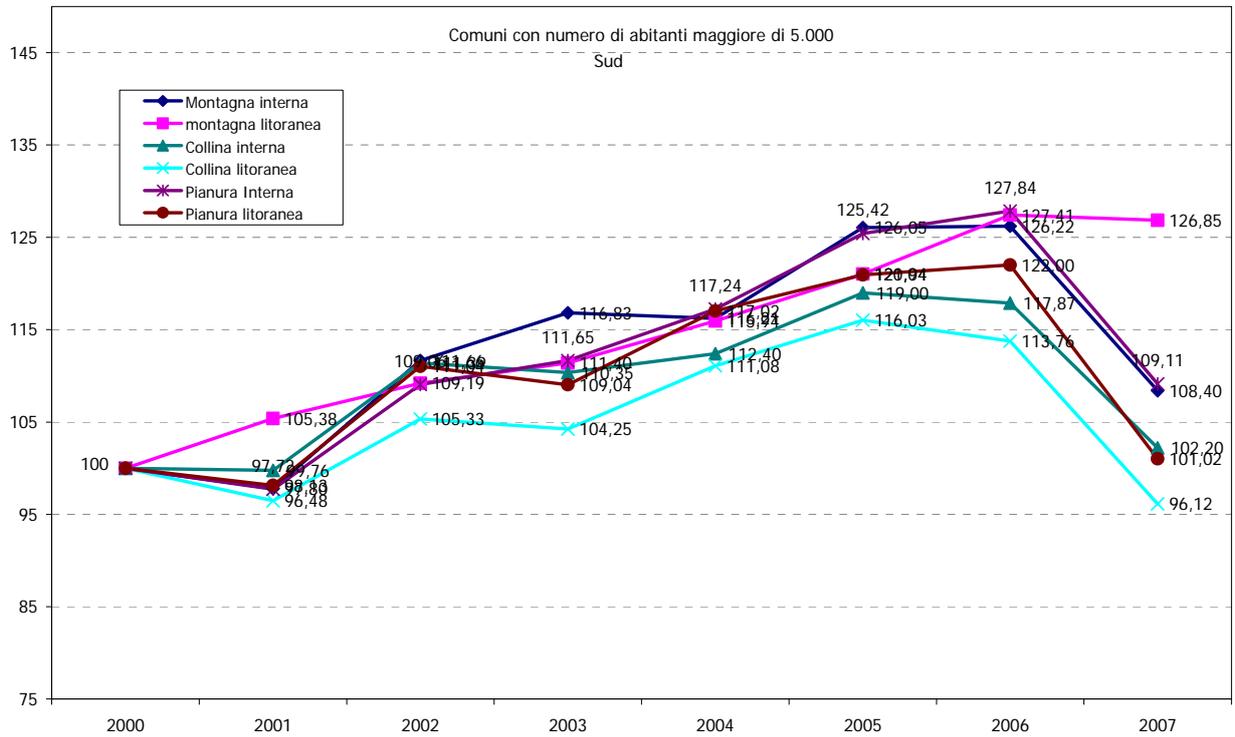




Figura 4.50: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Sud con un numero di abitanti maggiore di 5.000





Indice delle Figure

Figura 2.1: n. indice annuale NTN 2000-07 per settori + totale.....	3
Figura 2.2: quota di NTN per settore nel 2007	4
Figura 2.3: andamento del NTN del settore Residenziale dal 1985 al 2007.....	4
Figura 2.4: n. indice NTN 2000-07 per il settore Residenziale	5
Figura 2.5: n. indice NTN 2000-07 per i Magazzini	6
Figura 2.6: n. indice NTN 2000-07 per il settore Terziario.....	6
Figura 2.7: n. indice NTN 2000-07 per il settore Commerciale.....	7
Figura 2.8: n. indice NTN 2000-07 per il settore Produttivo	7
Figura 2.9: n. indice NTN 2000-07 per Altro	8
Figura 2.10: n. indice NTN 2000-07 per i capoluoghi e resto provincia Nord-Centro-Sud.....	10
Figura 2.11: <i>stock</i> Residenziale 2000-07 totale + tasso medio annuo di variazione 2000-07 Capoluoghi e Resto provincia - Nord	11
Figura 2.12: <i>stock</i> Residenziale 2000-07 totale + tasso medio annuo di variazione 2000-07 Capoluoghi e Resto provincia - Centro.....	11
Figura 2.13: <i>stock</i> Residenziale 2000-07 totale + tasso medio annuo di variazione 2000-07 Capoluoghi e Resto provincia - Sud.....	12
Figura 2.14: andamento dell'IMI dei capoluoghi settore residenziale per area geografica + totale.....	12
Figura 2.15: andamento dell'IMI del resto della provincia per area geografica + totale	13
Figura 2.16: variazione % NTN 2006-07 per i capoluoghi di provincia	14
Figura 2.17: variazione % NTN 2006-2007 per il resto della provincia	14
Figura 2.18: n. indice NTN settore Residenziale delle città di Milano, Torino, Genova, Bologna, Roma, Firenze, Napoli e Palermo e relative province 2000-07	16
Figura 2.19: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Residenziale tra le regioni del Nord	17
Figura 2.20: n. indice NTN settore Residenziale 2000-07 regioni del Nord	18
Figura 2.21: variazione percentuale NTN 2006-07 regioni del Nord	18
Figura 2.22: NTN 2000-07 regioni del Nord	19
Figura 2.23: <i>stock</i> 2000-07 regioni del Nord	19
Figura 2.24: IMI 2000-07 regioni del Nord.....	20
Figura 2.25: n. indice NTN 2000-07 capoluoghi di provincia - Nord	21
Figura 2.26: n. indice NTN 2000-07 resto della provincia - Nord	21
Figura 2.27: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Residenziale tra le regioni del Centro	22
Figura 2.28: n. indice NTN 2000-07 regioni del Centro	23
Figura 2.29: variazione percentuale NTN 2006-07 regioni del Centro.....	23
Figura 2.30: NTN 2000-07 regioni del Centro.....	24
Figura 2.31: <i>stock</i> 2000-07 regioni del Centro	24
Figura 2.32: IMI settore Residenziale 2000-2007 regioni del Centro	25
Figura 2.33: n. indice NTN 2000-07 Capoluoghi di provincia - Centro	25
Figura 2.34: n. indice NTN 2000-07 resto della provincia - Centro.....	26
Figura 2.35: distribuzione percentuale NTN 2006 del settore Residenziale tra le regioni del Sud	27
Figura 2.36: n. indice NTN 2000-06 regioni del Sud	28
Figura 2.37: variazione percentuale NTN 2006-07 regioni del Sud.....	28
Figura 2.38: NTN residenziali 2000-2007 regioni del Sud.....	29
Figura 2.39: <i>stock</i> Residenziale 2000-2007 regioni del Sud.....	29
Figura 2.40: IMI Residenziale 2000-2007 regioni del Sud	30
Figura 2.41: n. indice NTN residenziali 2000-07 capoluoghi di provincia - Sud.....	31
Figura 2.42: n. indice NTN residenziali 2000-07 resto della provincia - Sud.....	31
Figura 2.43: n. indice NTN 2000-07 del settore Terziario per aree geografiche + totale.....	32
Figura 2.44: NTN Uffici 2000-07 per aree geografiche + totale	33
Figura 2.45: <i>stock</i> Uffici 2000-07 per aree geografiche + totale	33
Figura 2.46: IMI Uffici 2000-07 per aree geografiche + totale	34
Figura 2.47: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Nord	35
Figura 2.48: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Centro	36
Figura 2.49: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Sud.....	36
Figura 2.50: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Terziario tra le regioni del Nord	37
Figura 2.51: n. indice NTN Uffici 2000-07 regioni del Nord	37
Figura 2.52: NTN Uffici 2000-07 regioni del Nord.....	38
Figura 2.53: <i>stock</i> Uffici 2000-07 regioni del Nord.....	38
Figura 2.54: IMI Uffici 2000-07 regioni del Nord + totale	39
Figura 2.55: distribuzione percentuale NTN 2007 regioni del Centro.....	39
Figura 2.56: n. indice NTN Uffici 2000-07 regioni del Centro.....	40
Figura 2.57: NTN Uffici 2000-07 regioni del Centro	40
Figura 2.58: <i>stock</i> Uffici 2000-07 regioni del Centro	41
Figura 2.59: IMI Uffici 2000-07 regioni del Centro + totale.....	41
Figura 2.60: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Terziario tra le regioni del Sud.....	42
Figura 2.61: n. indice NTN uffici 2000-07 regioni del Sud + totale	42
Figura 2.62: NTN uffici 2000-07 regioni del Sud.....	43
Figura 2.63: <i>stock</i> uffici 2000-07 regioni del Sud	44
Figura 2.64: IMI uffici 2000-07 regioni del Sud + totale	44
Figura 2.65 numeri indice 2000-2007 per aree + totale.....	45



Figura 2.66: NTN settore Commerciale 2000-07 per aree geografiche	46
Figura 2.67: <i>stock</i> settore Commerciale 2000-07 per aree geografiche	46
Figura 2.68: IMI settore Commerciale 2000-07 per aree geografiche + totale	47
Figura 2.69: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia – Nord	48
Figura 2.70: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Centro	48
Figura 2.71: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Sud	49
Figura 2.72: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Commerciale tra le regioni del Nord	49
Figura 2.73: n. indice NTN regioni del Nord settore commerciale 2000-07	50
Figura 2.74: NTN settore Commerciale 2000-07 regioni del Nord	50
Figura 2.75: <i>stock</i> settore Commerciale 2000-07 regioni del Nord	51
Figura 2.76: IMI settore Commerciale 2000-07 regioni del Nord + totale	51
Figura 2.77: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Commerciale tra le regioni del Centro	52
Figura 2.78: n. indice NTN settore Commerciale 2000-07 regioni del Centro + totale	52
Figura 2.79: NTN settore Commerciale 2000-07 regioni del Centro	53
Figura 2.80: <i>stock</i> settore Commerciale 2000-07 regioni del Centro	53
Figura 2.81: IMI settore Commerciale 2000-07 regioni del Centro + totale	54
Figura 2.82: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Commerciale tra le regioni del Sud	54
Figura 2.83: n. indice NTN settore Commerciale 2000-07 regioni del Sud + totale	55
Figura 2.84: NTN settore Commerciale 2000-07 regioni del Sud	55
Figura 2.85: <i>stock</i> settore Commerciale 2000-07 regioni del Sud	56
Figura 2.86: IMI settore Commerciale 2000-07 regioni del Sud	56
Figura 2.87: n. indice 2000-07 settore Produttivo per aree geografiche + totale	58
Figura 2.88: NTN settore Produttivo 2000-07 per aree geografiche + totale	58
Figura 2.89: <i>stock</i> settore Produttivo 2000-07 per aree geografiche + totale	59
Figura 2.90: IMI settore Produttivo 2000-07 per aree geografiche + totale	59
Figura 2.91: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia – Nord	61
Figura 2.92: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia - Centro	61
Figura 2.93: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia - Sud	62
Figura 2.94: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Produttivo tra le regioni del Nord	62
Figura 2.95: n. indice NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Nord	63
Figura 2.96: NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Nord	63
Figura 2.97: <i>stock</i> settore Produttivo 2000-07 regioni del Nord	64
Figura 2.98: IMI settore Produttivo 2000-07 regioni del Nord + totale	64
Figura 2.99: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Produttivo tra le regioni del Centro	65
Figura 2.100: n. indice NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Centro + totale	65
Figura 2.101: NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Centro	66
Figura 2.102: <i>stock</i> settore Produttivo 2000-07 regioni del Centro	66
Figura 2.103: IMI settore Produttivo 2000-07 regioni del Centro + totale	67
Figura 2.104: distribuzione percentuale NTN 2007 del settore Produttivo tra le regioni del Sud	67
Figura 2.105: n. indice NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Sud + totale	68
Figura 2.106: NTN settore Produttivo 2000-07 regioni del Sud	68
Figura 2.107: <i>stock</i> settore Produttivo 2000-07 regioni del Sud	69
Figura 2.108: IMI settore Produttivo 2000-07 regioni del Sud + totale	69
Figura 4.1: indice di variazione annuo delle quotazioni e del NTN nazionale, capoluoghi e comuni non capoluogo	203
Figura 4.2: indice di variazione semestrale delle quotazioni e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluogo	204
Figura 4.3: variazione % semestrale ed annuale delle quotazioni nazionale, capoluoghi e comuni non capoluogo	205
Figura 4.4: variazione % annuale del NTN abitazioni nazionale, capoluoghi e comuni non capoluogo	205
Figura 4.5: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo – Nord	206
Figura 4.6: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo – Centro	206
Figura 4.7: indice di variazione delle quotazioni capoluoghi e comuni non capoluogo – Sud	207
Figura 4.8: indice delle quotazioni per classi di comuni	208
Figura 4.9: indice NTN per classi di comuni	208
Figura 4.10: variazione annua indice quotazioni per classi di comuni	209
Figura 4.11: variazione annua indice NTN per classi di comuni	210
Figura 4.12: mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali relative all'anno 2007	211
Figura 4.13: grafico della distribuzione di frequenza dei differenziali delle quotazioni medie comunali	212
Figura 4.14: distribuzione per comune dei rendimenti lordi settore residenziale (abitazioni)	214
Figura 4.15: distribuzione per comune dei rendimenti lordi settore terziario (uffici)	214
Figura 4.16: distribuzione per comune dei rendimenti lordi settore commerciale (negozi)	215
Figura 4.17: distribuzione per comune dei rendimenti lordi settore produttivo (capannoni)	215
Figura 4.18: distribuzione per comune dei rendimenti lordi dei posti auto	216
Figura 4.19: rendimenti medi per tipologia ed area geografica	216
Figura 4.20: tassi di rendimento di Abitazioni, Box/Posti Auto, Uffici, Capannoni e Negozi nell'area Nord per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale	217
Figura 4.21: tassi di rendimento di Abitazioni, Box/Posti Auto, Uffici, Capannoni e Negozi nell'area Centro per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale	217
Figura 4.22: tassi di rendimento di Abitazioni, Box/Posti Auto, Uffici, Capannoni e Negozi nell'area Sud per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale	218
Figura 4.23: tassi di rendimento di Abitazioni, Box/posti auto, Uffici e Negozi nei capoluoghi per fascia centrale, semicentrale, periferica e sub-urbana	219
Figura 4.24: tassi di rendimento di Residenziale, Posti Auto, Negozi ed Uffici nei capoluoghi dell'area Nord per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale	219



Figura 4.25: tassi di rendimento di Residenziale, Posti Auto, Negozi ed Uffici nei capoluoghi dell'area Centro per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale	220
Figura 4.26: tassi di rendimento di Residenziale, Posti Auto, Negozi ed Uffici nei capoluoghi dell'area Sud per fascia centrale, semicentrale, periferica, sub-urbana e rurale	220
Figura 4.27: distribuzione dei comuni per classi di residenti	221
Figura 4.28: distribuzione % di abitanti (2006), <i>stock</i> ed NTN (2007) per classi di comuni	222
Figura 4.29: IMI medio (2000 - 07) e densab per classi di comuni	223
Figura 4.30: numero indice NTN (base fissa 2000 = 100) per classe demografica	224
Figura 4.31: IMI medio 2000 - 07 per provincia e per comuni inferiori o superiori ai 5.000 abitanti	225
Figura 4.32: variazione NTN 2006/2007 per provincia e per comuni o superiori ai 5.000	225
Figura 4.33: andamento dell'IMI per classi di comuni	226
Figura 4.34: NTN complessivo medio 2000 - 07 per classi di comuni e per area geografica.....	227
Figura 4.35, 4.36, 4.37, 4.38 e 4.39: numero indice NTN medio per comune, per classi di comuni e per area geografica	228
Figura 4.40: NTN 2007 comunale per le sole classi di comuni 1 (< 5.000) e 2 (5.000 – 25.000)	231
Figura 4.41: IMI 2007 per comune (classi di comuni 1 e 2)	232
Figura 4.42: distribuzione dei comuni per zona altimetrica.....	233
Figura 4.43: indice NTN (base fissa 2000) per i comuni con meno di 5.000 ab. per zona altimetrica.....	236
Figura 4.44: indice NTN (base fissa 2000) per i comuni con più di 5.000 ab. per zona altimetrica	236
Figura 4.45: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Nord con un numero di abitanti minore di 5.000	237
Figura 4.46: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Centro con un numero di abitanti minore di 5.000	238
Figura 4.47: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Sud con un numero di abitanti minore di 5.000.....	238
Figura 4.48: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Nord con un numero di abitanti maggiore di 5.000.....	239
Figura 4.49: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Centro con un numero di abitanti maggiore di 5.000.....	239
Figura 4.50: indice NTN (base fissa 2000 = 100) per i comuni del Sud con un numero di abitanti maggiore di 5.000	240



Indice delle Tabelle

Tabella 2.1: NTN 2006-07 per settore e totale (al netto della cartolarizzazione ²).....	3
Tabella 2.2: NTN 2002-07 del settore Residenziale per aree geografiche suddiviso tra Capoluoghi e Resto provincia, variazione 2006-07 e quota di NTN dei Capoluoghi sul totale provinciale.	9
Tabella 2.3: <i>stock</i> Residenziale per aree geografiche 2002-07 e tasso medio annuo di variazione (2000-2007)	10
Tabella 2.4: NTN ed IMI principali città e relative province 2006-07 e variazioni	15
Tabella 2.5: NTN ed IMI 2002-07 del settore Terziario per aree geografiche.....	32
Tabella 2.6: NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia.	34
Tabella 2.7: NTN ed IMI e <i>stock</i> 2002-07 del settore Commerciale per aree geografiche.....	45
Tabella 2.8: NTN commerciali dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia	47
Tabella 2.9: <i>stock</i> , NTN ed IMI 2002-07 del settore Produttivo per aree geografiche.....	57
Tabella 2.10: NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia	60
Tabella 4.1: distribuzione di frequenza dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale	212
Tabella 4.2: rendimento medio Abitazioni, Box-posti auto, Uffici, Negozi, Capannoni nel II semestre 2007	213
Tabella 4.3: indice NTN per classi demografiche	223
Tabella 4.4: andamento IMI e NTN medio per comune e totale NTN per classi di comuni.	226
Tabella 4.5: distribuzione dei comuni per classi di abitanti e per area geografica.	227
Tabella 4.6: principali indici del mercato immobiliare per classe dei comuni, inferiori e superiori ai 5.000 abitanti e per zona altimetrica: Comuni del Nord, del Centro e del Sud.....	234



L'Agenzia del Territorio pubblica periodicamente sul sito internet www.agenziaterritorio.gov.it i seguenti lavori a cura della Direzione Centrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Rapporti Immobiliari

Analisi approfondite riguardanti lo studio della distribuzione e degli andamenti dei volumi di compravendita del mercato immobiliare dei settori residenziale, terziario, commerciale e produttivo a livello nazionale, con dettaglio provinciale e per capoluogo. Pubblicati con cadenza annuale, ogni fine luglio, si riferiscono all'anno precedente quello di pubblicazione.

Note semestrali nazionali

Sintesi dell'andamento dei Volumi di compravendita dei mercati immobiliari a livello nazionale, con dettaglio provinciale e per capoluogo. La pubblicazione avviene con cadenza semestrale nei mesi di aprile ed ottobre di ogni anno.

Rapporti territoriali

I Rapporti Territoriali costituiscono una serie di pubblicazioni volte ad approfondire i mercati immobiliari locali a livello provinciale e con riferimento alle città capoluogo. Sono stati pubblicati i rapporti relativi alle province di Milano, Roma, Napoli, Genova, Palermo e Torino realizzati con la collaborazione dei rispettivi Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

Note semestrali territoriali

Sintesi dell'andamento dei volumi di compravendita e dei valori immobiliari del settore residenziale di alcune città e delle loro province: Roma, Milano, Torino, Napoli, Catania e Perugia. Realizzati dai rispettivi Uffici provinciali in collaborazione con la direzione centrale OMI, vengono pubblicati con cadenza semestrale nei mesi di giugno e novembre di ogni anno a partire dal 2006.

Sono inoltre pubblicate la Banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata semestralmente e la Banca dati dei volumi di compravendita, aggiornata annualmente.