



agenzia del Territorio

direzione centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore Gianni Guerrieri

RAPPORTO IMMOBILIARE 2006



a cura di

ufficio studi

Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
dc_omi@agenziaterritorio.it



Indice dei Contenuti

1. INTRODUZIONE	2
2. RIEPILOGO NAZIONALE.....	4
2.1 <i>Il settore Residenziale.....</i>	<i>10</i>
2.1.1 Le Regioni del Nord	17
2.1.2 Le Regioni del Centro.....	22
2.1.3 Le Regioni del Sud	27
2.1.4 Note sull'edilizia di pregio	32
2.2 <i>Il settore Terziario.....</i>	<i>37</i>
2.2.1 Le Regioni del Nord	42
2.2.2 Le Regioni del Centro.....	44
2.2.3 Le Regioni del Sud	47
2.3 <i>Il settore Commerciale.....</i>	<i>50</i>
2.3.1 Le Regioni del Nord	55
2.3.2 Le Regioni del Centro.....	57
2.3.3 Le Regioni del Sud	60
2.4 <i>Il settore Produttivo.....</i>	<i>63</i>
2.4.1 Le Regioni del Nord	68
2.4.2 Le Regioni del Centro.....	70
2.4.3 Le Regioni del Sud	73
3. SCHEDE REGIONALI	76
3.1 <i>ABRUZZO e MOLISE</i>	<i>77</i>
3.2 <i>CALABRIA.....</i>	<i>91</i>
3.3 <i>CAMPANIA.....</i>	<i>103</i>
3.4 <i>EMILIA ROMAGNA.....</i>	<i>115</i>
3.5 <i>LAZIO</i>	<i>129</i>
3.6 <i>LIGURIA.....</i>	<i>141</i>
3.7 <i>LOMBARDIA.....</i>	<i>153</i>
3.8 <i>MARCHE e UMBRIA</i>	<i>165</i>
3.9 <i>PUGLIA e BASILICATA</i>	<i>178</i>
3.10 <i>SARDEGNA</i>	<i>191</i>
3.11 <i>SICILIA.....</i>	<i>203</i>
3.12 <i>TOSCANA.....</i>	<i>215</i>
3.13 <i>VENETO e FRIULI VENEZIA GIULIA.....</i>	<i>227</i>
3.14 <i>PIEMONTE e VALLE D'AOSTA</i>	<i>240</i>
4. GLI ANDAMENTI E I DIFFERENZIALI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI	254
4.1 <i>Gli andamenti dei prezzi medi delle abitazioni</i>	<i>254</i>
4.2 <i>I differenziali dei valori.....</i>	<i>268</i>



1. INTRODUZIONE

di Gianni Guerrieri

Il «Rapporto Immobiliare» è ormai al suo sesto anno di redazione¹ ed in questo periodo più volte è stato oggetto di modifiche nell'*editing* e nella disposizione degli argomenti trattati, nonché nel contenuto stesso degli argomenti attraverso monografie di studio specifiche.

Il cuore del Rapporto è dato dalla presentazione dettagliata (più approfondita di quella offerta nella nota semestrale di maggio che illustra il consuntivo annuo) dell'andamento e della relativa distribuzione territoriale² delle compravendite immobiliari afferenti i fabbricati per alcuni grandi comparti tipologici (residenziale, terziario – ossia uffici -, commerciale – ossia negozi e laboratori – ecc..).

Anche quest'anno il «Rapporto Immobiliare» si concentra su questo aspetto, dedicando ad esso i capitoli di riepilogo nazionale, con l'analisi dei singoli settori tipologici, e di analisi regionali, mediante apposite schede che consentono di approfondire in modo sintetico gli andamenti dei diversi settori a livello provinciale.

Le novità del presente «Rapporto Immobiliare» sono due: l'assenza di specifiche monografie inerenti un particolare argomento, quale, ad esempio, l'«*Analisi dei contraenti: compravendite del 2002 e caratteristiche degli acquirenti e dei venditori*», e l'introduzione di un nuovo capitolo ed un nuovo argomento: «*L'andamento e i differenziali dei prezzi delle abitazioni*».

La prima scelta, quella del non inserimento di specifici studi monografici, deriva dalla convinzione che sia giunto il momento opportuno per distinguere il «Rapporto immobiliare» da altri studi e analisi, soprattutto ora che si avvia il completamento del *set* informativo offerto dal «Rapporto» mediante l'analisi dell'andamento dei prezzi o, più esattamente, delle quotazioni immobiliari.

Quindi non si abbandonerà l'approfondimento tematico mediante specifici studi, ma questi saranno pubblicati a parte nel corso dell'anno una volta conclusi, senza, quindi, una periodicità predeterminata. A tal fine, entro l'anno sul sito *internet* dell'Agenzia del territorio, presso le «pubblicazioni OMI» sarà definito un nuovo «blocco» intitolato, appunto, «Monografie OMI» nel quale saranno inclusi gli studi tematici che d'ora in poi si realizzeranno e che sono stati fin qui pubblicati nell'ambito del «Rapporto immobiliare». Si può anticipare che entro l'anno saranno pubblicati due nuovi studi. Il primo è uno speciale *paper* sulla specifica forma di finanziamento degli acquisti immobiliari mediante i mutui ipotecari, analizzando i volumi di credito erogato, il livello dei tassi iniziali, la durata, ecc, mediante un'analisi anche di tipo territoriale, limitatamente al biennio 2004-2005, basata sui dati delle iscrizioni ipotecarie. Il secondo rappresenta un'analisi dettagliata sulle nuove costruzioni realizzate nel 2005 in Italia, suddivise per tipologia edilizia (abitazioni, negozi, uffici, etc.), che fornisce il numero di nuove unità immobiliari, la superficie ed il numero di vani, nonché una stima del valore di mercato del costruito, basata sui dati estratti dall'archivio delle denunce informatizzate effettuate dai proprietari (Docfa).

La seconda scelta, quella di introdurre il nuovo argomento inerente l'andamento dei prezzi, dà attuazione ad una volontà già manifestata all'atto della pubblicazione del «Rapporto Immobiliare 2001-2002». Infatti, proprio alla fine della «Presentazione» di quel volume era scritto: «*Non di meno si è consapevoli che i Rapporti finora elaborati, raccolti in questo volume, necessitano di ulteriori affinamenti e soprattutto dell'integrazione dell'analisi dei volu-*

¹ Si rammenta che il primo Rapporto fu redatto nel 2001 relativamente ai dati del 2000, ma fu pubblicato assieme a quello del 2002 (relativamente ai dati dell'anno 2001) nel volume «Rapporto immobiliare 2001-2002», edito dal Sole-24 ore, volume presentato a Roma il 6 febbraio 2003.

² 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.



mi con quelle dei prezzi e dei valori». Siamo ora in grado di avviare, con il «Rapporto immobiliare 2006» questa auspicata integrazione.

E' opportuno spendere qualche parola ancora su tale novità. Anzitutto, va sottolineato che essa deriva dall'aver avviato a partire dal I semestre 2004 il *nuovo Osservatorio*, ossia la realizzazione di una banca dati delle quotazioni immobiliari fondata su processi di rilevazione ed elaborazione standardizzati e su regole di impianto e di gestione definite univocamente. Ciò significa che su oltre 1.100 comuni, rappresentanti però il 65% del mercato immobiliare in termini di numero di transazioni, le quotazioni derivano da specifiche indagini dirette effettuate dai tecnici degli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Nei rimanenti comuni, su cui pure sono pubblicate quotazioni inerenti i valori immobiliari, ovviamente le rilevazioni sono più episodiche e l'analisi è fondata su tecniche comparative e su processi di rilevazioni delle informazioni più indirette.

Il complesso delle informazioni raccolte relativamente a quattro semestri (2004-2005) ha consentito di poter elaborare un valore di riferimento e di osservarne l'andamento nel tempo.

Per una descrizione sintetica delle modalità di elaborazione di tale valore di riferimento si rinvia al citato capitolo 4 del «Rapporto». Qui occorre sottolineare il fatto che si tratta di un primo tentativo, per questo limitato alle sole abitazioni, e che dal punto di vista metodologico sono in corso ulteriori approfondimenti e verifiche.

La qualità dell'informazione resa è, a nostro avviso, sufficientemente attendibile per poter essere pubblicata e per poter fornire chiavi di lettura e di interpretazione ai fenomeni reali che accadono nel mercato immobiliare. Non di meno, tale qualità può essere migliorata, soprattutto dal punto di vista dei processi di aggregazione delle informazioni a livello comunale e delle coerenze intertemporali delle quotazioni medesime, talvolta influenzate dalle modifiche dei riferimenti territoriali sub comunali (zone OMI) delle quotazioni stesse.

Si tratta appunto di un primo tentativo che andrà poi esteso anche ad altri settori tipologici. L'obiettivo è quello di pervenire ad un'analisi congiunta di prezzi e volumi, per comprendere più esattamente le vere dinamiche di mercato, in quanto l'osservazione di una sola dimensione può rilevarsi talvolta del tutto insufficiente³.

In questo primo approccio, si è voluto affrontare dal punto di vista analitico non solo il tema dell'andamento dei «prezzi», ma anche quello dei differenziali esistenti tra diversi comuni. Questa parte dell'analisi sviluppa un livello di informazione di dettaglio territoriale assai utile per ampliare il livello conoscitivo del nostro Paese.

I dati di base relativi ai volumi di compravendita sono stati resi disponibili dalla SOGEL che ha curato l'estrazione dei dati stessi dagli archivi interessati, mentre le elaborazioni sono state effettuate dall'Ufficio studi. I dati di base relativi ai «prezzi di mercato» utilizzati nel capitolo 4, sono stati elaborati da Maurizio Festa responsabile dell'Ufficio gestione Banca dati e tratti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio.

Il presente Rapporto è stato diretto da Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio del mercato immobiliare e redatto da Caterina Andreussi, responsabile dell' Ufficio Studi, con il contributo di Alessandro Tinelli, Stefano Cenciarelli, Claudio Trucchi, collaboratori dell'Ufficio Studi.

³ Si pensi al fatto che se lo «stato di salute» del mercato fosse rilevato solo dall'andamento dei prezzi, potremmo trovarci in una condizione di crescita dei prezzi, riduzione delle compravendite e magari di stazionarietà, in termini di spesa per acquisti, del mercato stesso. Per cui a seconda di cosa osserviamo potremmo parlare di mercato in crescita (prezzi), di mercato in contrazione (n. compravendite), oppure più adeguatamente di *stazionarietà* qualora considerassimo il volume monetario richiesto dall'investimento immobiliare.



2. RIEPILOGO NAZIONALE

Nel 2005, come già anticipato nella nota semestrale concernente l'andamento delle compravendite nel II semestre 2005 pubblicata nel mese di marzo 2006, continua l'incremento del volume di compravendite, NTN, del settore Residenziale e degli immobili catalogati in Altro e la ripresa delle compravendite negli altri tre settori⁴, Terziario, Produttivo e Commerciale, rispetto al 2003, già evidenziata nel 2004.

Il risultato registrato nel 2005, pertanto, conferma il *trend* positivo per il settore Residenziale, mentre i settori Terziario, Commerciale, e Produttivo, pur non raggiungendo i volumi relativi al 2002, risultano, comunque, in crescita rispetto al 2003 ed al 2004, anche se si nota un rallentamento del tasso annuale di variazione.

La Tabella 2-1: NTN 2000-05 per settore e totale riassume l'andamento del NTN a partire dal 2000, mentre i grafici riportati nelle figure 2.1 e 2.2 riguardano rispettivamente la ripartizione relativa tra settori delle transazioni⁵ (NTN) e dello *stock*.

Nel 2005 il volume delle transazioni complessive risulta pari a 1.805.758 NTN segnando un incremento del 5,2% rispetto al 2004 e con una crescita rispetto al 2000 del 30% circa. Il tasso tendenziale annuo, 2005-04, dei diversi settori, risulta ampiamente differenziato: l'incremento minimo 1,3% si ha nel settore Commerciale, seguono i Magazzini, 2,6%, il settore Residenziale, 3,6%, il settore Terziario, 6,9%, l'Altro, 7,5%, ed infine il massimo incremento si ha per il settore Produttivo, con l'8,2%.

Tabella 2-1: NTN 2000-05 per settore e totale (al netto della cartolarizzazione- v. nota 3)

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
2000	690.476	14.213	49.065	13.098	93.459	545.455	1.405.765
2001	681.266	17.214	47.556	14.191	95.501	566.332	1.422.059
2002	761.520	28.879	59.544	19.285	114.407	641.317	1.624.952
2003	762.086	18.507	51.059	14.381	113.201	647.777	1.607.012
2004	804.126	20.569	54.309	16.034	118.575	703.629	1.717.241
2005	833.350	21.990	55.035	17.343	121.608	756.431	1.805.758
var% 04-05	3,6%	6,9%	1,3%	8,2%	2,6%	7,5%	5,2%

La quota maggiore di unità immobiliari compravendute nel 2005 è quella del settore Residenziale con più del 46% del totale (Figura 2-1). Seguono le tipologie raggruppate in Altro con una quota del 42% circa, mentre per gli altri settori le quote sono relativamente molto più basse: 6,7% per i Magazzini, 3% per il Commerciale, 1,2% per il Terziario e l'1% per il Produttivo. Dal confronto con le rispettive quote di *stock* dei diversi settori, Figura 2-12, si può notare, rispetto allo *stock*, uno spostamento della ripartizione delle compravendite, soprattutto verso le tipologie raggruppate in Altro (30% circa dello *stock* complessivo e 41,9% di NTN), quella degli uffici è, seppur in misura lieve, più alta (1% di *stock* rispetto ad 1,2% di NTN). Le quote di NTN relative ai settori Residenziale, Commerciale ed ai Magazzini sono sensibilmente inferiori alle quote di *stock*.

⁴ Si rammenta che anche il Rapporto 2006, come il precedente Rapporto 2005, analizza i dati del comparto chiamato genericamente Commerciale nei rapporti 2000-2004 scindendolo nei tre settori: Terziario, che comprende gli uffici, Commerciale, che comprende negozi, laboratori e centri commerciali, e Produttivo, che comprende i capannoni e le industrie. I magazzini, già compresi nel settore Commerciale dei Rapporti precedenti, sono considerati a parte e vengono esaminati solo a livello nazionale, poiché in questa categoria di fabbricati sono presenti in gran parte le cantine ed i piccoli locali di deposito riconducibili maggiormente al settore Residenziale.

⁵ Le compravendite (NTN) relative alla cartolarizzazione degli immobili di proprietà di enti pubblici gestita tramite la società Scip, sono state nel 2005 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 possono considerarsi di mercato, sia per il contenuto normativo-procedurale sia per la straordinarietà che, in qualche modo, caratterizza il fenomeno.



Figura 2-1: quota di NTN per settore nel 2005

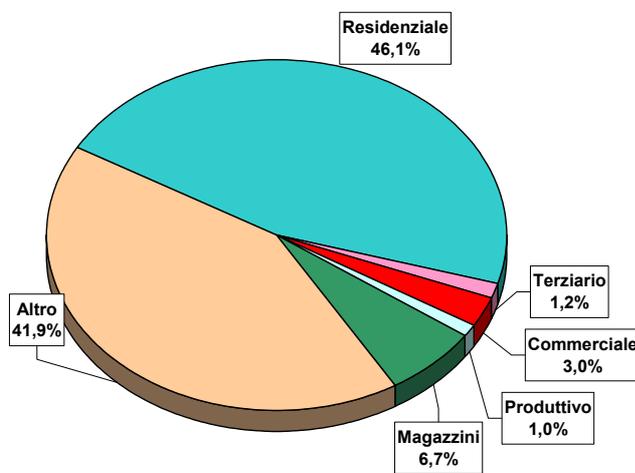
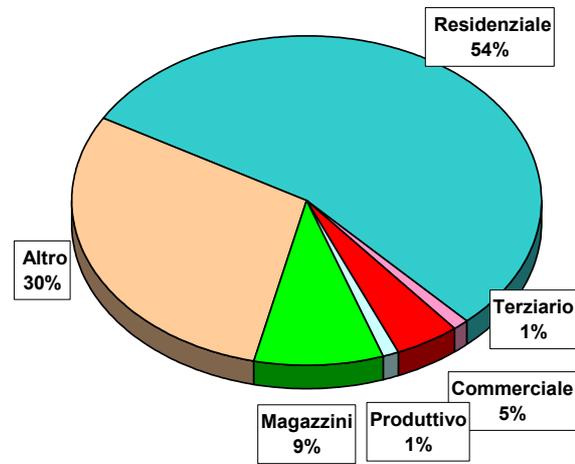


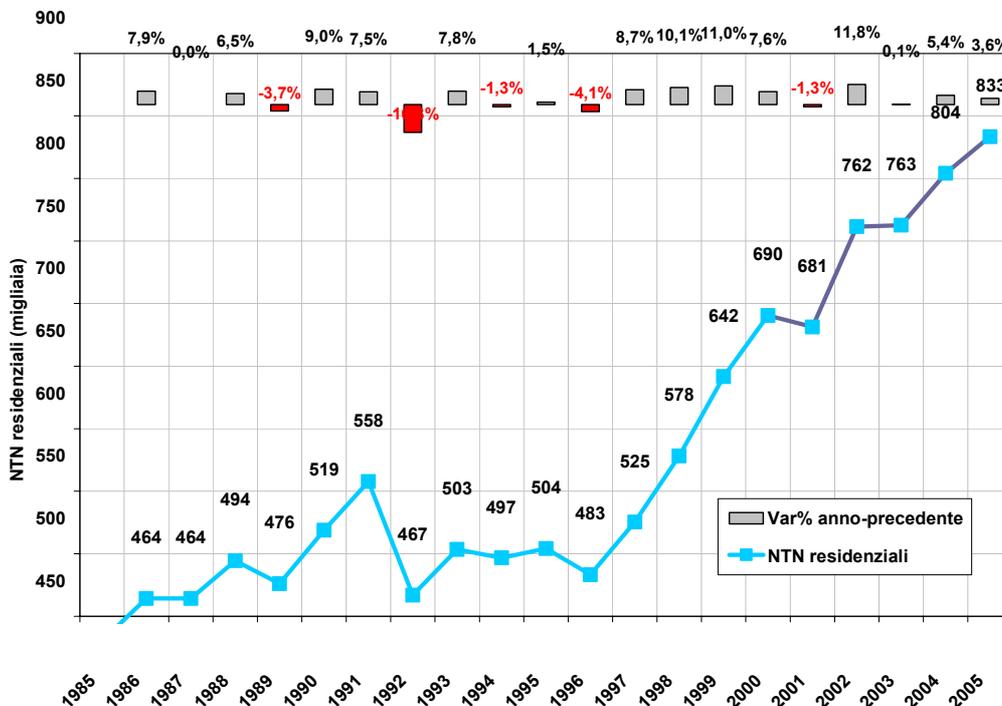
Figura 2-2: quota stock per settore nel 2005



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

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 sia iniziato a partire dal 1997 ed ha registrato ad oggi un tasso medio annuo di crescita del 6,5% circa. Il volume di compravendite di abitazioni negli ultimi nove anni è quindi incrementato del 72% circa, una crescita davvero impressionante del mercato residenziale.

Figura 2-3⁶: andamento del NTN del settore Residenziale dal 1985 al 2005

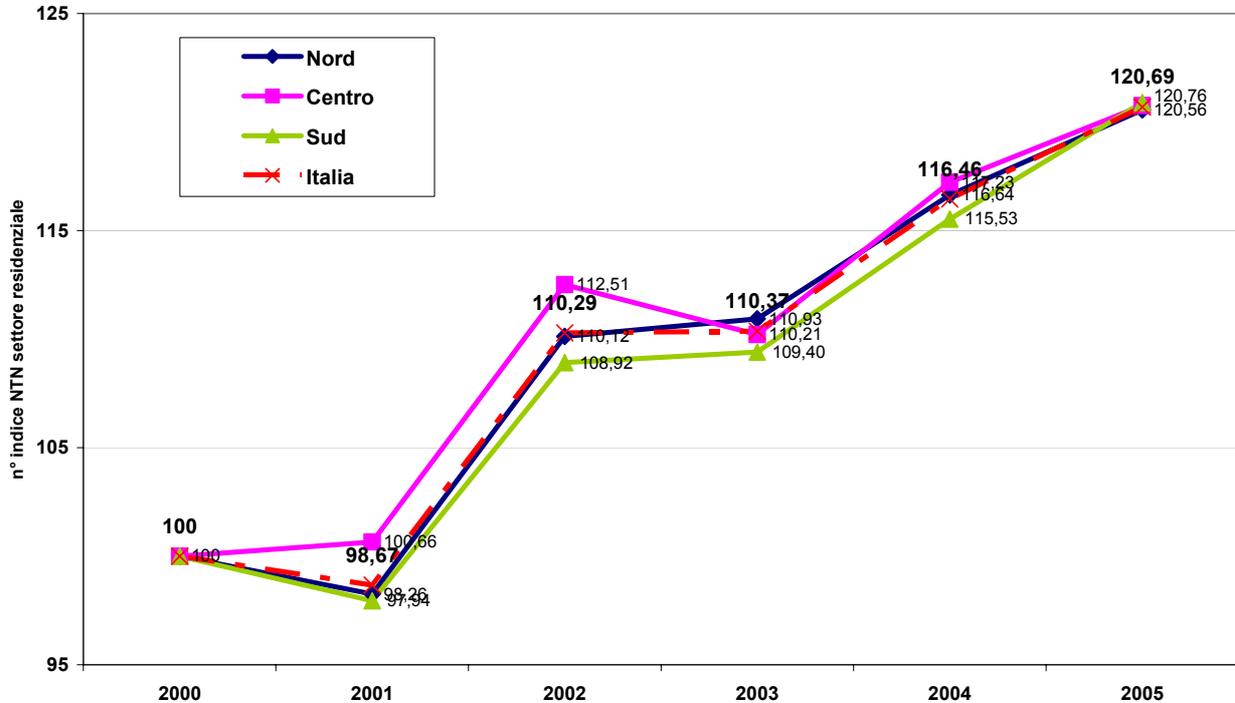


⁶ I dati dal 1985 al 2000 sono una nostra stima sulla base dei dati pubblicati dal Ministero dell'Interno, mentre per gli anni successivi i dati riportati appartengono alla banca dati dell'Osservatorio.



L'andamento del n. indice del settore Residenziale della Figura 2-4, mostra un *trend* delle compravendite costantemente in crescita dal 2000, pur con una lieve flessione registrata nel 2001, collegata all'effetto Invim⁷, inoltre si nota che è cresciuto in maniera concorde per le tre macroaree geografiche, Nord-Centro-Sud, con un incremento delle compravendite superiore al 20% circa dal 2000.

Figura 2-4: n. indice NTN 2000-05 per il settore Residenziale



I Magazzini, considerati a sè per le loro peculiarità, vedi nota 4, mostrano un andamento sostanzialmente simile al settore Residenziale, al quale sono in buona parte collegati, pur registrando incrementi superiori nel quinquennio, +30% circa, mentre rispetto al 2004, il dato tendenziale è leggermente inferiore, +2,6%.

Il settore Terziario, ovvero gli uffici, riprende quota con 21.990 NTN, con un volume di compravendite superiore del 6,9 % circa rispetto al 2004 e del 55% circa dal 2000, pur non raggiungendo il NTN registrato nel 2002⁸ (28.879). Dalla Figura 2-6 emerge la maggior crescita di questo settore al Sud, con un volume di compravendite che ha superato del 68% quello del 2000. Il mercato degli immobili del settore Commerciale: negozi, laboratori e centri commerciali risulta essere il più stabile e quello con minor crescita complessiva dal 2000 (+12% circa) ed è, inoltre, il settore che mostra maggiormente il rallentamento delle compravendite nell'ultimo anno, soprattutto al Centro-Nord, mentre al Sud presenta una sensibile ripresa del mercato, cominciata già nel 2003 con un tasso medio, in questi due anni, superiore al 6%.

Il settore Produttivo, capannoni ed industrie, ha un andamento intermedio tra i due settori Terziario e Commerciale, e mostra una crescita considerevole nel periodo considerato (2000-05), +32% circa, ed un incremento tendenziale rispetto al 2004 del 8,2% circa. Per questo settore si nota un

⁷ 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.

⁸ Come, già rimarcato nei Rapporti precedenti, va sottolineato che l'incremento delle compravendite nel 2002 e la successiva flessione nel 2003 avvenuti in modo significativo nei settori Terziario, Commerciale e Produttivo, sono da imputare all'effetto generato dalla conclusione, nel 2002, degli incentivi fiscali agli investimenti forniti dalla c.d. legge "Tremonti-bis".



rallentamento del volume di mercato, nel 2005 rispetto al 2004, al Nord, mentre continua la ripresa al Centro ed al Sud, cominciata nel 2004 dopo il calo di compravendite del 2003 (vedi nota 8). In costante crescita risulta il volume di compravendite degli immobili compresi in *altro* (box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, immobili pubblici e categorie speciali) con dato tendenziale annuo pari a 8,6%, e ben del 33% nel periodo esaminato, registrando ben 703.629 NTN.

Figura 2-5 : n. indice NTN 2000-05 per i Magazzini

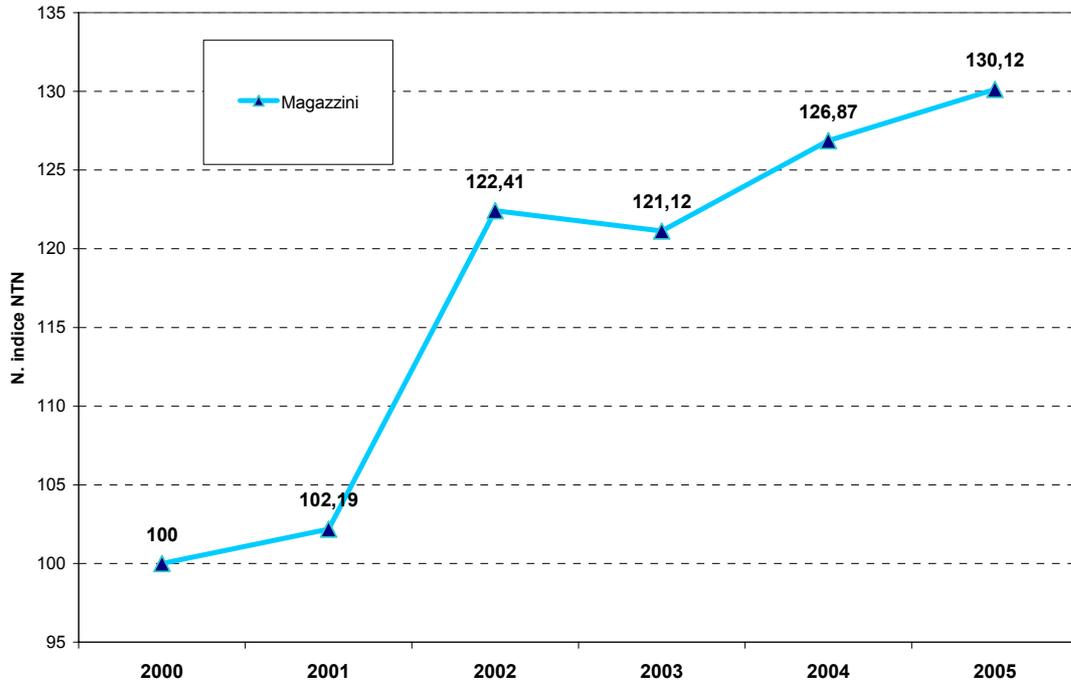


Figura 2-6: n. indice NTN 2000-05 per il settore Terziario

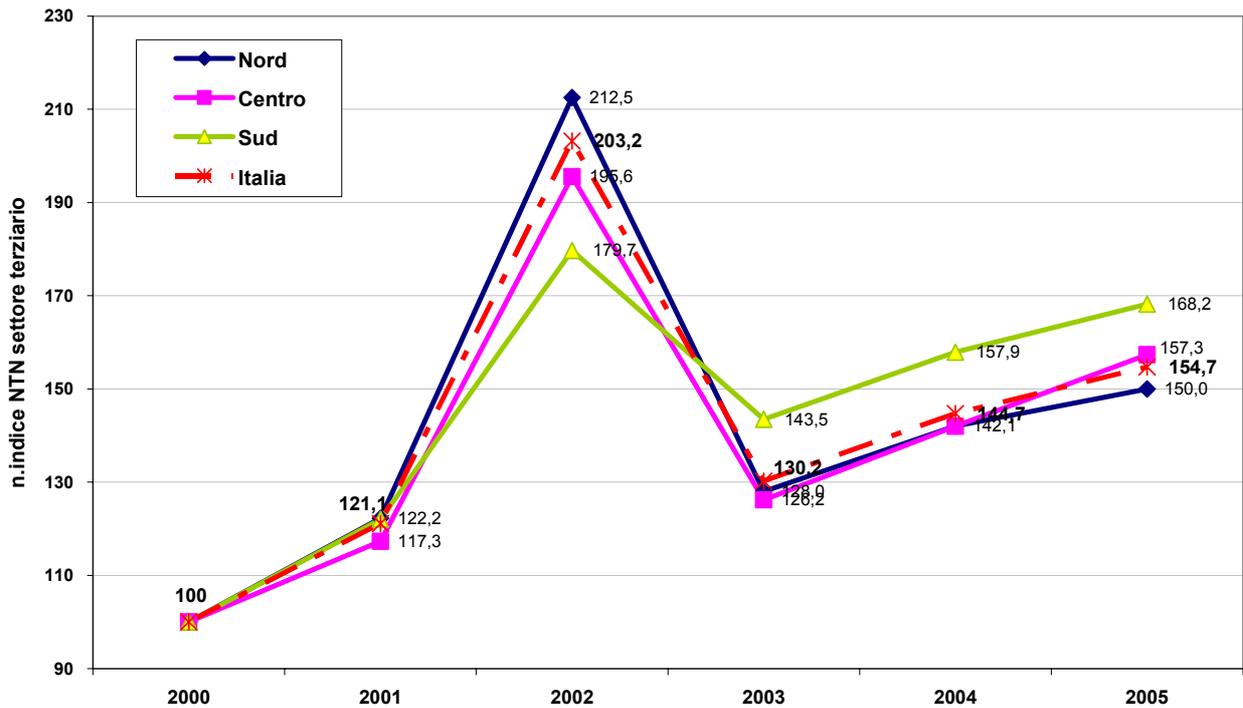




Figura 2-7: n. indice NTN 2000-05 per il settore Commerciale

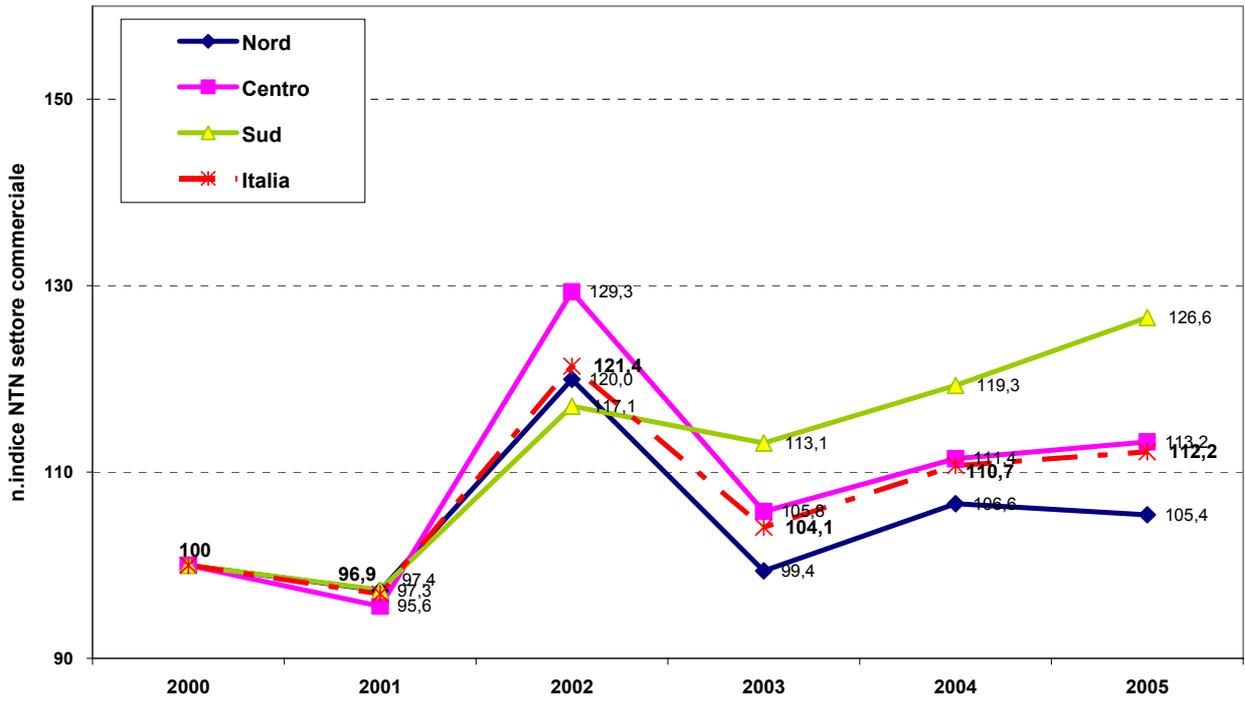


Figura 2-8: n. indice NTN 2000-05 per il settore Produttivo

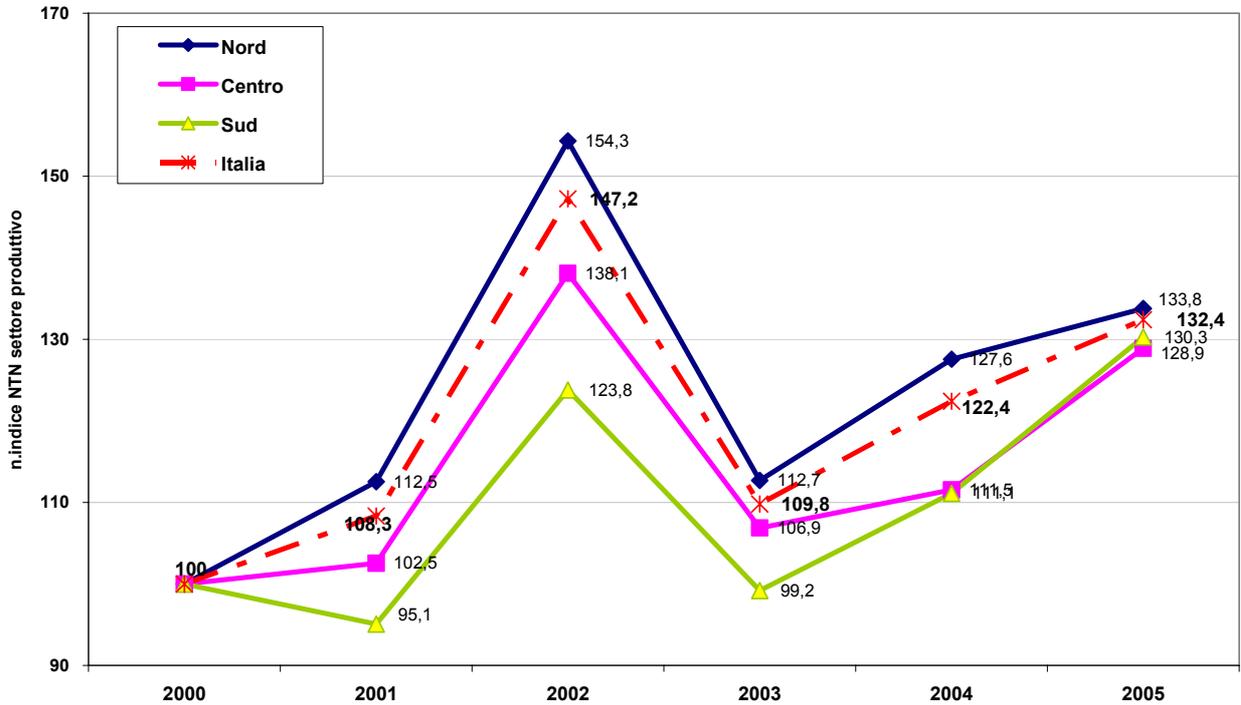
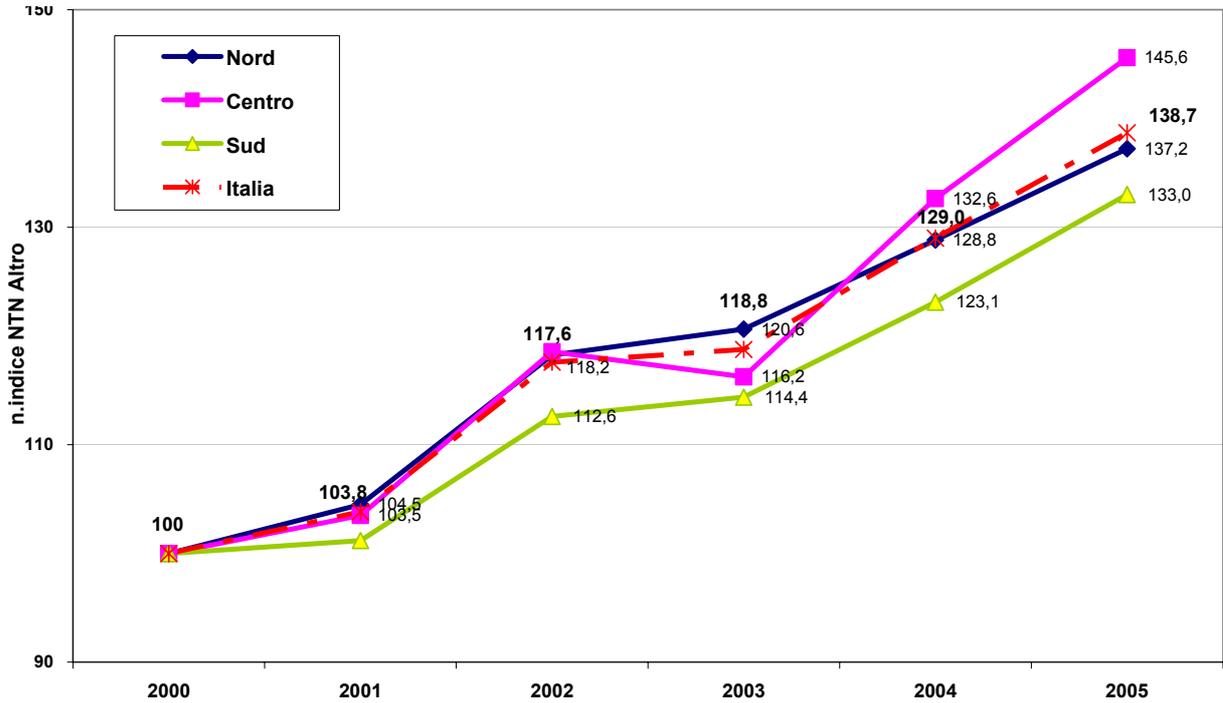




Figura 2-9: n. indice NTN 2000-04 per altro



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 macro aree geografiche e gli andamenti regionali dei settore 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 ed IMI per macro aree geografiche (Nord, Centro e Sud) suddividendo tra il mercato dei capoluoghi e quello del resto della 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 strettamente 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 scarsamente edificabile. 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 2005 conferma la maggior crescita del volume di compravendite nei comuni della provincia e anche la progressiva riduzione della quota di mercato delle città capoluogo: meno quattro punti percentuali rispetto all'anno 2000.

Tabella 2-2: NTN 2000-05 del settore Residenziale per aree geografiche suddiviso tra Capoluoghi e Resto provincia, variazione 2004-05 e quota di NTN dei Capoluoghi sul totale provinciale.

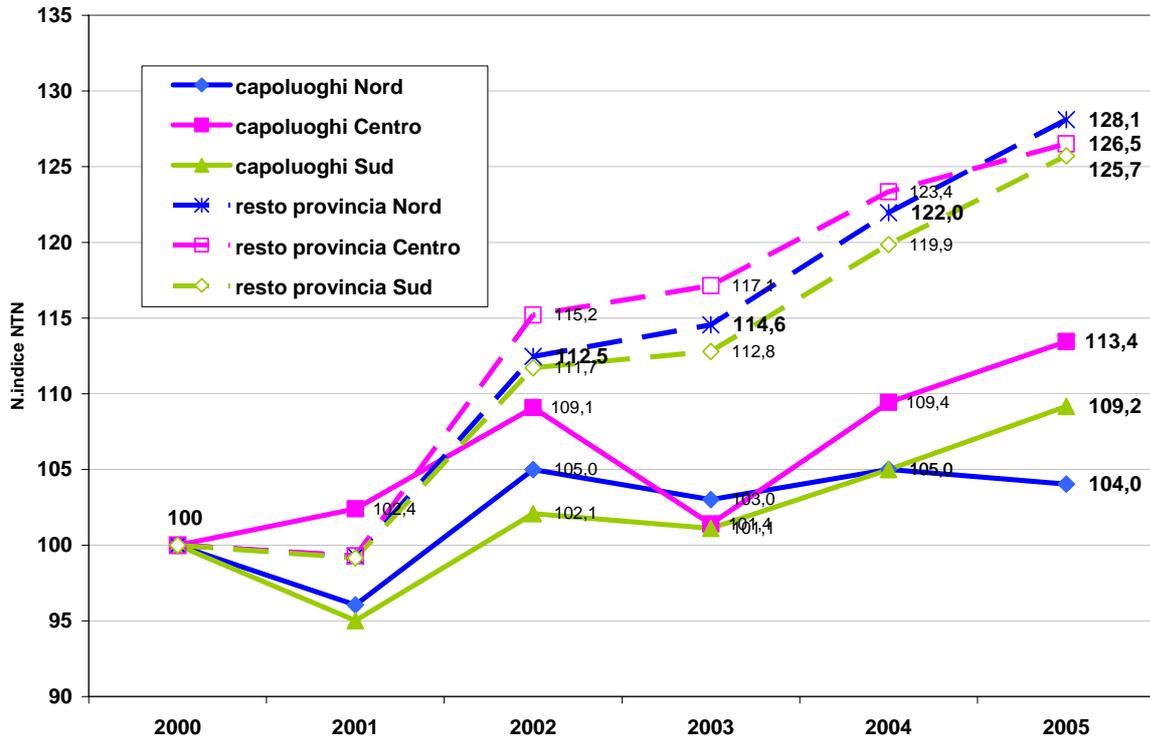
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	var % NTN 04-05
Nord	Capoluoghi	113.367	108.881	119.021	116.784	119.036	117.937	-0,9%
	Resto provincia	247.968	246.155	278.893	284.058	302.414	317.672	5,0%
	Totale	361.335	355.036	397.914	400.842	421.450	435.609	3,4%
	quota cap/tot prov.	31,4%	30,7%	29,9%	29,1%	28,2%	27,1%	
Centro	Capoluoghi	62.591	64.090	68.275	63.465	68.499	71.008	3,7%
	Resto provincia	79.560	78.996	91.661	93.204	98.138	100.659	2,6%
	Totale	142.151	143.087	159.937	156.669	166.637	171.667	3,0%
	quota cap/tot prov.	44,0%	44,8%	42,7%	40,5%	41,1%	41,4%	
Sud	Capoluoghi	54.383	51.669	55.516	54.987	57.100	59.372	4,0%
	Resto provincia	132.610	131.473	148.156	149.588	158.939	166.702	4,9%
	Totale	186.993	183.142	203.672	204.575	216.039	226.074	4,6%
	quota cap/tot prov.	29,1%	28,2%	27,3%	26,9%	26,4%	26,3%	
Italia	Capoluoghi	230.341	224.640	242.812	235.236	244.635	248.317	1,5%
	Resto provincia	460.137	456.625	518.710	526.849	559.490	585.033	4,6%
	Totale	690.478	681.264	761.522	762.086	804.126	833.350	3,6%
	quota cap/tot prov.	33,4%	33,0%	31,9%	30,9%	30,4%	29,8%	

E' confermata l'importanza dimensionale del mercato Residenziale del Nord, che rappresenta, mediamente, più del 52% 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 negli ultimi due anni. Ma ciò che colpisce è la differenziazione degli andamenti tra comuni della provincia e capoluoghi: sono, infatti, i primi a trascinare il mercato Residenziale con un incremento considerevole soprattutto al Nord, 28% dal 2000 e + 5% nel 2005, mentre il mercato dei capoluoghi è decisamente fermo, -1% circa nel 2005. Anche al Centro ed al Sud l'incremento del mercato Residenziale che si ha nei comuni minori è particolarmente consistente ed analogo a quello del Nord, +26% circa dal 2000, anche se nell'ultimo anno i comuni del centro mostrano un leggero rallentamento nella crescita con un +2,6%, ma diverso è l'andamento dei capoluoghi. Infatti, contrariamente a quanto si verifica al Nord, anche il mercato dei capoluoghi risulta, mediamente, in crescita del 3,7% al Centro e del 4% al Sud.



Figura 2-10: n. indice NTN 2000-05 per i capoluoghi e resto provincia Nord-Centro-Sud



Lo *stock*⁹, peraltro, risulta in maggior crescita al Nord, sia pure tenendo presente le considerazioni della nota 9, con un incremento lineare nel periodo 2000-05 pari al 10% circa ed un tasso medio annuo di variazione 2000-05 pari al 2%. Si rileva, inoltre, come lo *stock* dei comuni del Centro sia incrementato costantemente del 1,8% annuo, mentre per il Sud si nota una crescita inferiore, pari al 1,1% annuo.

Tabella 2-3: stock Residenziale per aree geografiche 200-05 e tasso medio annuo di variazione

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	tasso medio annuo
Nord	12.148.246	12.401.779	12.639.238	12.906.099	13.164.667	13.426.872	2,0%
Centro	5.228.337	5.301.618	5.394.585	5.501.133	5.605.967	5.711.125	1,8%
Sud	10.045.759	10.160.616	10.294.987	10.405.858	10.517.981	10.633.182	1,1%
Totale	27.422.342	27.864.013	28.328.810	28.813.090	29.288.615	29.771.179	1,7%

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 dei comuni del resto della provincia è pari al 2,4% rispetto al 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 del 1,4%, ed il resto della provincia, tasso medio pari al 2%, è meno accentuata. In questo caso è rilevante il contributo di Roma, unica tra le

⁹ 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.



grandi città con un elevata crescita dello *stock*, dovuta alle nuove costruzioni¹⁰. Al Sud infine, lo *stock* dei capoluoghi cresce solamente del 0,8% annualmente, mentre quello del resto della provincia del 1,2%.

Figura 2-11: stock Residenziale 2000-05 totale + tasso medio di variazione 00-04 Capoluoghi e Resto provincia Nord

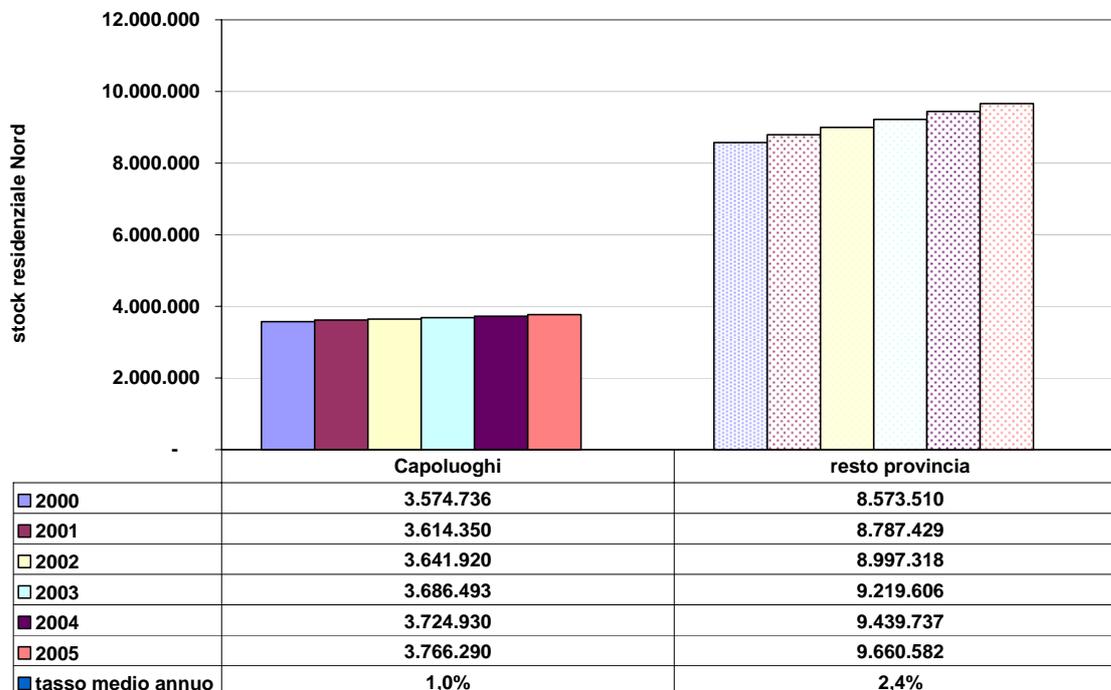
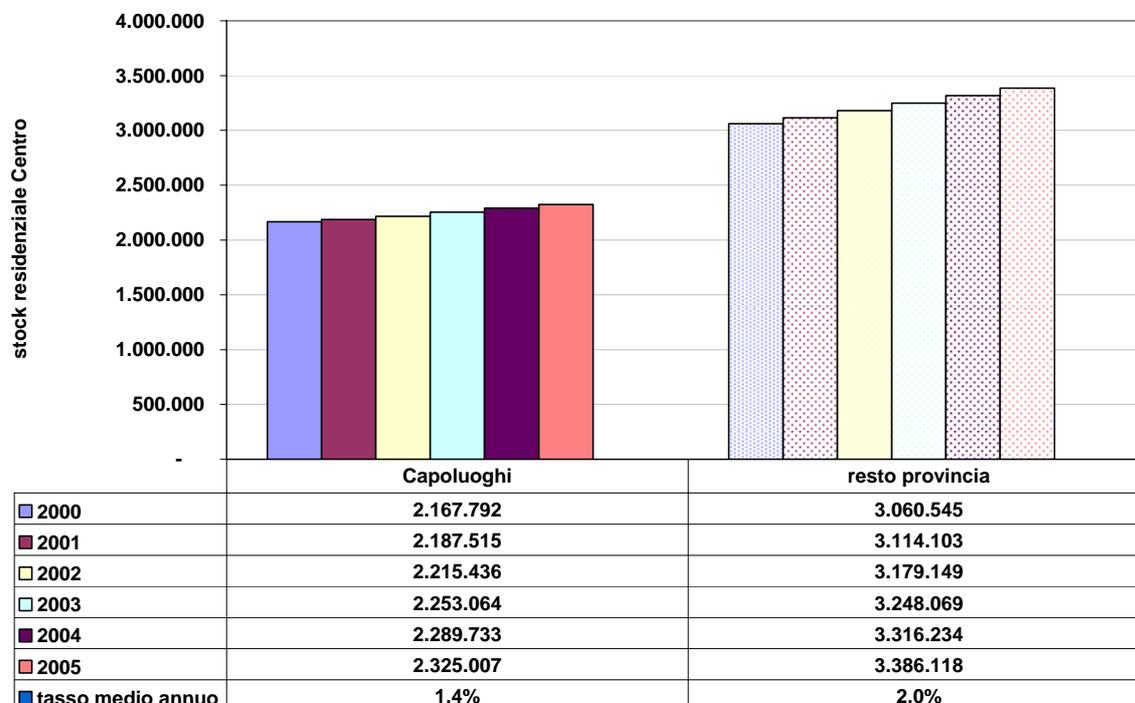


Figura 2-12: stock Residenziale 2000-05 totale + tasso medio di variazione 00-04 Capoluoghi e Resto provincia Centro



¹⁰ 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 2000-05 totale + tasso medio di variazione 00-04 Capoluoghi e Resto provincia Sud

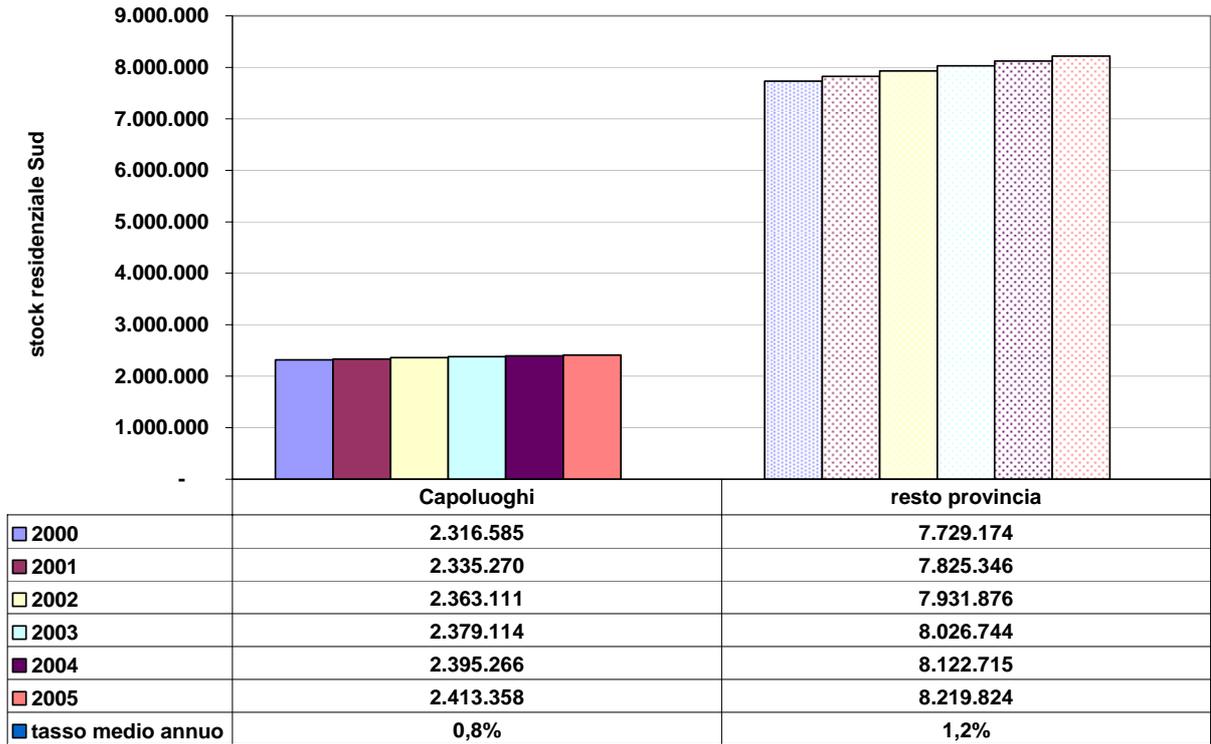
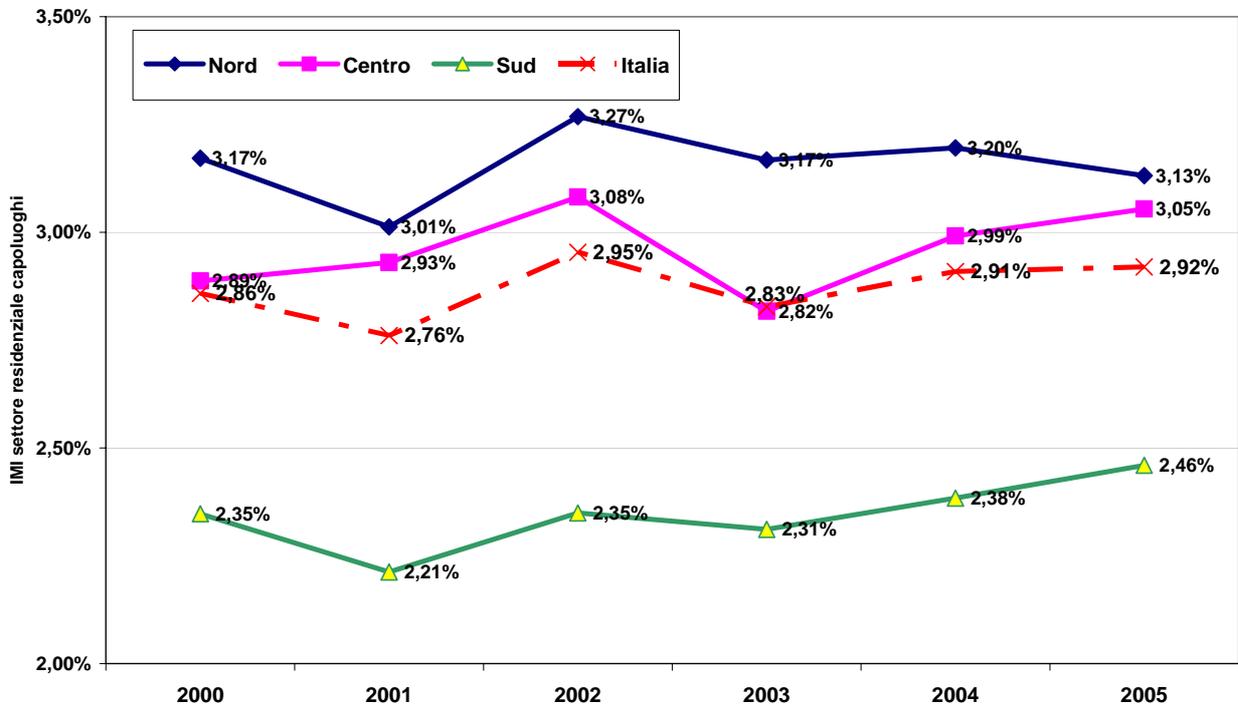


Figura 2-14: andamento dell'IMI dei Capoluoghi per area geografica + totale

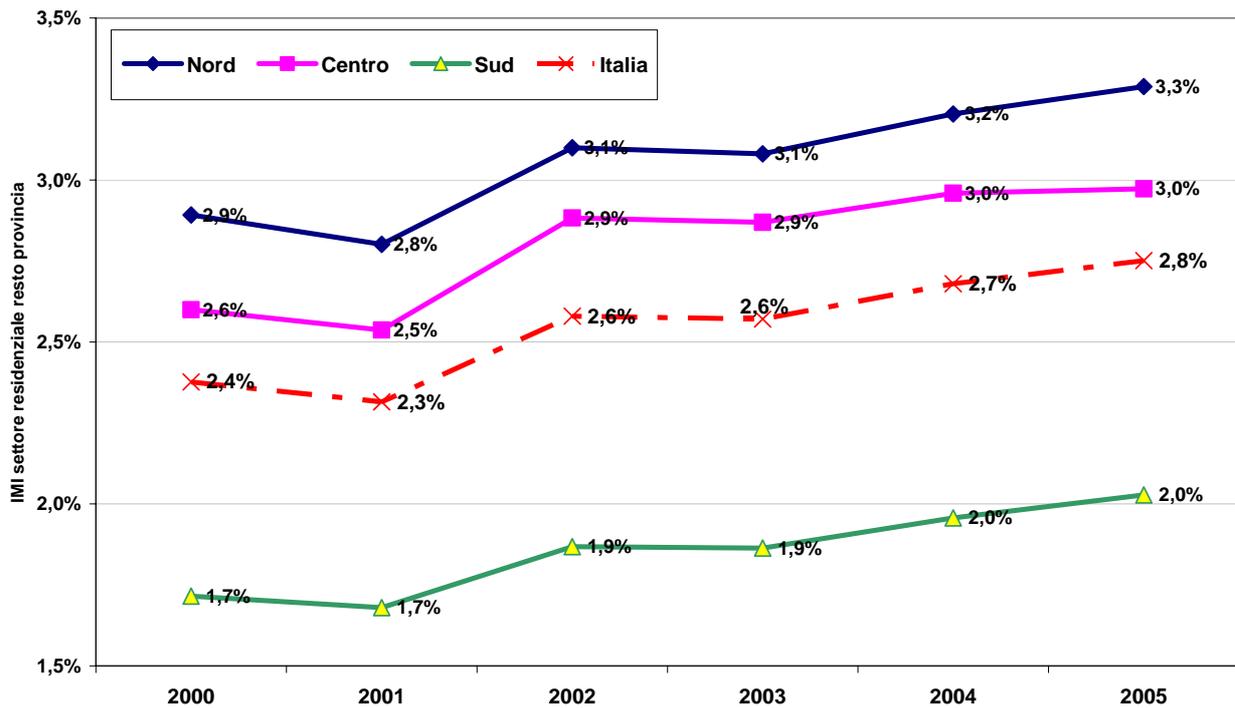


L'IMI, indicatore dell'intensità del mercato immobiliare, evidenzia il calo di compravendite che si ha tra i capoluoghi del Nord e, pur rimanendo molto più elevato di quello del Sud, si sta, invece, avvicinando a quello dei capoluoghi del Centro, 3,13% rispetto al 3,05% (Figura 2-14).



Continua, infatti, la ripresa dell'IMI per i capoluoghi del Centro, che, risultava leggermente in calo nel 2003 rispetto al 2002. Tale variazione è influenzata dal notevole aumento di compravendite che si è avuto proprio tra le province del Centro nel 2004 e nel 2005 rispetto al 2003, ed in particolare nella provincia di Roma, che con il suo volume di NTN influenza tutto il Centro. L'IMI delle città del Sud è sostanzialmente stabile anche se in leggero aumento. L'andamento dell'IMI dei comuni della provincia, Figura 2-15, rispecchia l'andamento delle NTN e risulta in crescita soprattutto al Nord, dove si è passata dal 2,9 del 2000 al 3,3% del 2005. Al Centro si è fermato al 3% del 2004, anche se risulta in crescita rispetto al 2000. Al Sud, infine, l'indice continua a crescere, sia pure molto lentamente e sempre su valori molto inferiori, passando dal 1,7% al 2%.

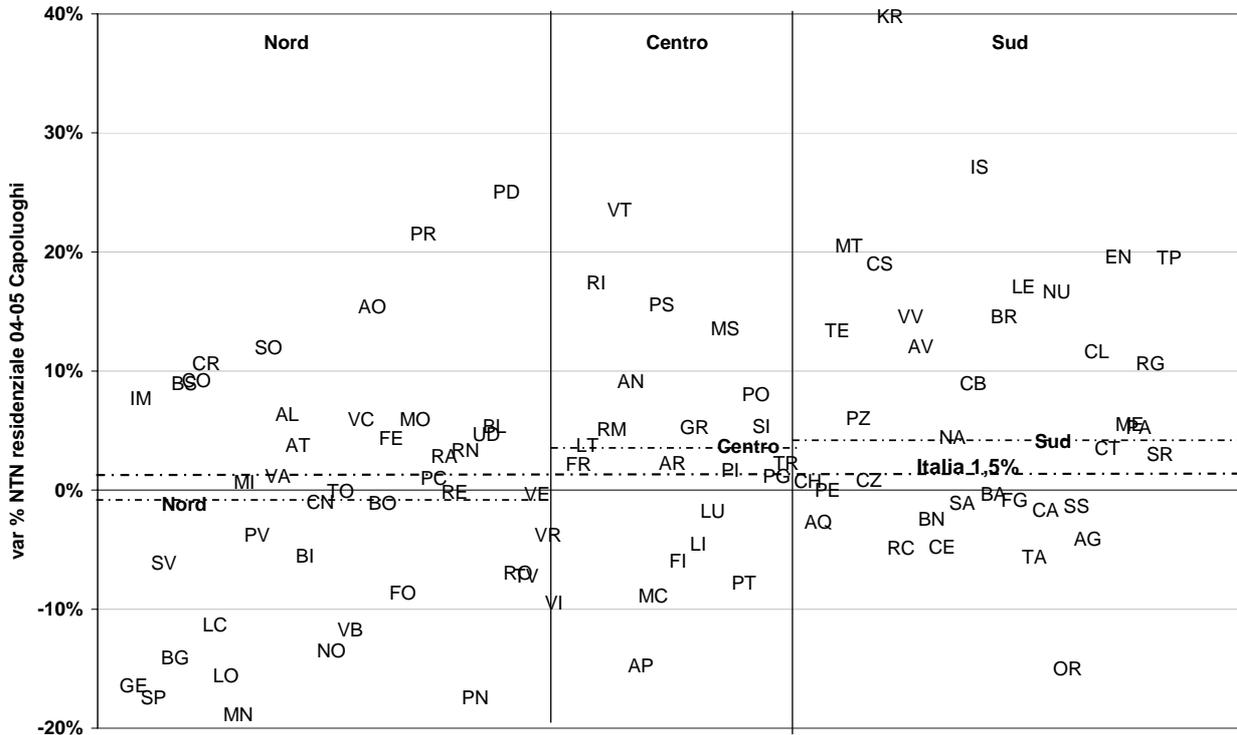
Figura 2-15: andamento dell'IMI del resto della provincia per area geografica + totale



Prendendo in esame la variazione del NTN 2004-05, per i capoluoghi e per il resto della provincia, Figura 2-16 e Figura 2-17, emerge il maggior incremento registrato normalmente tra i comuni del resto della provincia, che mediamente risultano sempre superiori ai rispettivi capoluoghi. Si nota, infatti, come per molti capoluoghi, in particolare del Nord, si registri un calo consistente nel volume di compravendite, **superiore al 10%**, in particolare a Genova, Bergamo, La Spezia, Mantova, Lodi, Lecco, Verbania, Novara e Pordenone, mentre al Centro ciò accade solo ad Ascoli Piceno ed al Sud ad Oristano. Per alcuni capoluoghi, peraltro, si hanno delle crescite del mercato Residenziale sensibilmente rilevanti, superiori al 20% (Padova, Parma, Viterbo, Matera ed Isernia). I comuni del resto della provincia, invece, hanno un comportamento più uniforme, con incrementi e decrementi meno accentuati e nella maggior parte dei casi positivi. Sono in 16 casi le "province" (al netto dei capoluoghi) risultano con valori negativi. Tra queste troviamo ben 6 province del Centro di cui 5 toscane (Firenze, Livorno, Pistoia, Grosseto e Siena) e Pesaro, mentre al Nord si hanno 5 province (Imola, Savona, Verona, Vicenza e Rovigo), come al Sud (Crotone, Vibo Valentia, Campobasso, Lecce ed Isernia).



Figura 2-16: variazione % NTN 2004-05 per i capoluoghi di provincia

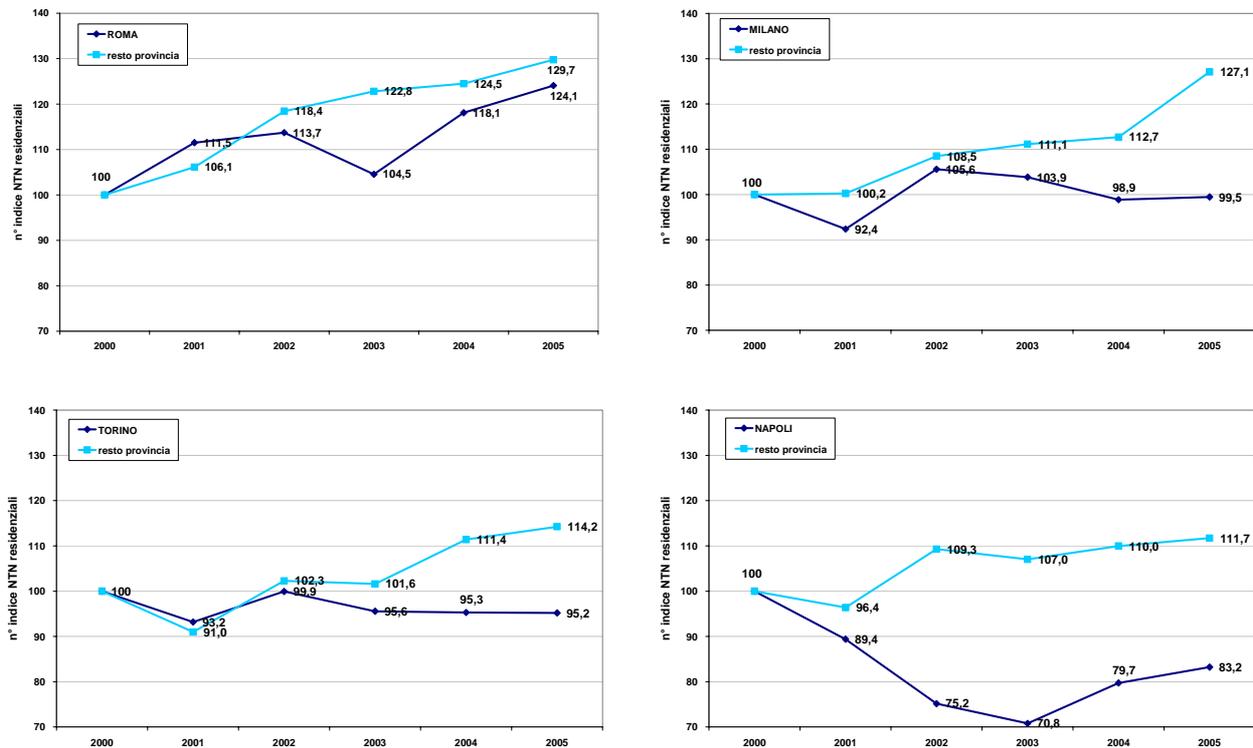




Considerando, infine, le quattro principali città (con n° di abitanti superiore a 800.000) e le rispettive province e cominciando dalla Capitale, Figura 2-18, vediamo come si registrino situazioni piuttosto differenziate tra le quattro metropoli e tra ciascuna di esse e la propria provincia.

Tra le metropoli, Roma è quella che spicca particolarmente sia per ampiezza del mercato sia per la sua crescita complessiva nel periodo esaminato. Anche il mercato della relativa provincia è particolarmente vivace con una crescita costante, anche se meno accentuata negli ultimi anni, con un andamento più dinamico di quello della metropoli (n° indice NTN pari a 129,7 nel resto della provincia e 124,1 a Roma città). Nel complesso, pertanto, sia per la provincia sia per Roma il mercato Residenziale continua a mostrare una notevole vivacità, sicuramente influenzata anche dall'elevato numero di nuove abitazioni: lo *stock*, infatti, è cresciuto sensibilmente sia nella città che nella provincia in modo superiore a quello delle altre aree metropolitane.

Figura 2-18: n° indice NTN settore Residenziale Roma, Milano, Torino, Napoli e relative province 2000-05



Le due metropoli del Nord, Torino e Milano, mostrano un andamento del volume di compravendite piuttosto simile. Ciò è vero in particolare per le metropoli in cui il mercato risulta decisamente *fiacco* con un numero di transazioni ridimensionato a partire dal 2002 e che non raggiunge i risultati del 2000.

Per i comuni della provincia gli andamenti si presentano anche in questo caso simili, ma solo fino al 2004 (+12,7% rispetto al 2000 per i comuni della provincia di Milano, +11,4% per quelli Torino). Nel 2005, invece, si assiste ad un incremento di gran lunga superiore nei comuni della provincia di Milano (+12,8% rispetto a +2,5%). Il relativo rallentamento della provincia di Torino può essere accaduto per una sorta di stasi del mercato delle compravendite avvenuto nel periodo delle olimpiadi invernali e dovuto all'opportunità di realizzo di canoni di locazione vantaggiosi. Si dovrà osservare se nel 2006 il ritmo di crescita ritornerà o meno a seguire quello dei comuni della provincia di Milano.

Passando a considerare Napoli, vediamo come l'andamento del mercato Residenziale risulta notevolmente differente rispetto a quello delle altre città. Il mercato risulta molto più stabile nel resto della provincia, rispetto a quello di Napoli città. Pur non rilevandosi la crescita delle altre principali province, comunque, il mercato dei comuni della provincia di Napoli risulta in lenta continua cre-

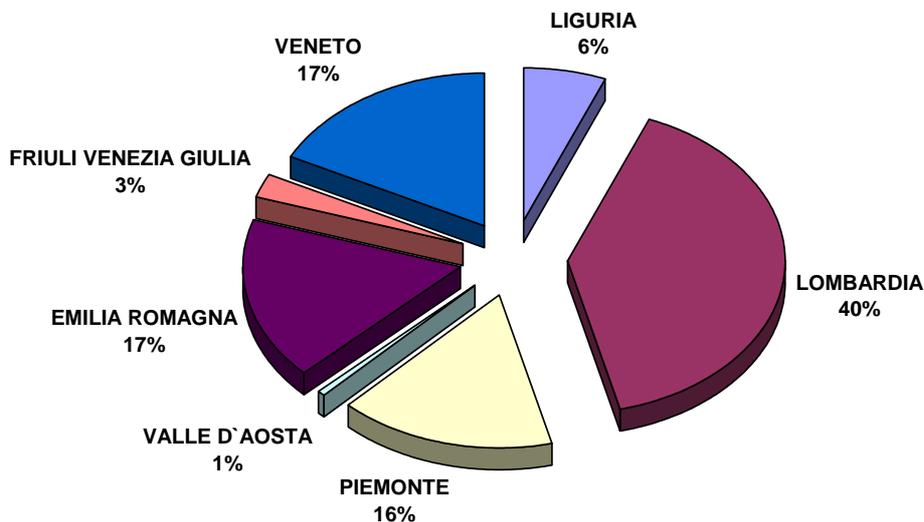


scita, con un incremento delle compravendite superiore all'11% dal 2000. Napoli, invece, dopo il crollo del mercato registrato fino al 2003, quando il numero di compravendite si ridusse di un 30% circa rispetto al 2000, vede una buona ripresa negli ultimi due anni.

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%) anche se in leggero calo rispetto al 2004 (42%), seguita dal Veneto e dall' Emilia-Romagna (17%) e dal Piemonte (16%), mentre le altre regioni danno un contributo piuttosto marginale. Nel complesso, presentano *trend* di mercato tutti in crescita, tranne la Liguria, ma gli andamenti, come mostra la Figura 2-20, sono differenziati.

Figura 2-19: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Residenziale tra le regioni del Nord



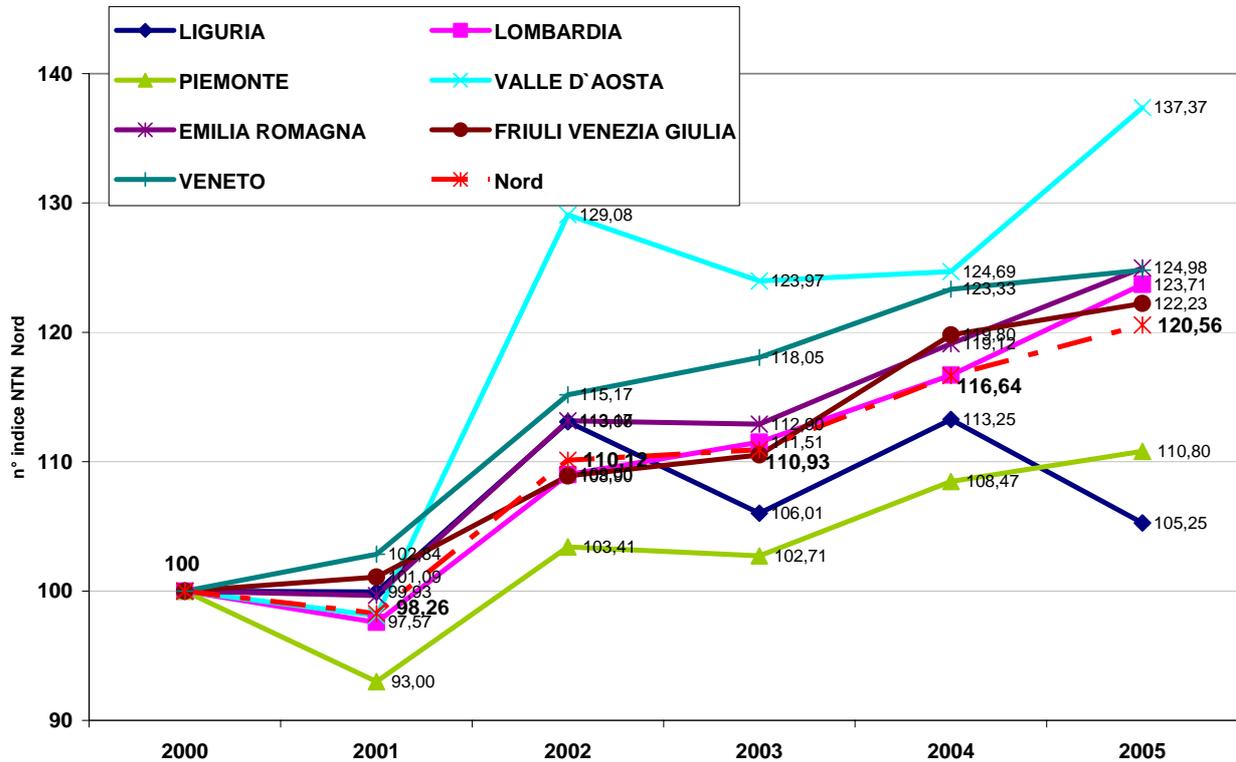
E' sempre la Valle d'Aosta a guidare la classifica (+37% nel periodo 2000-05) ed a registrare un picco notevole nel 2002, ma trattandosi di piccoli numeri (NTN pari a 2.461 nel 2005, rispetto a 173.960 della Lombardia), anche una differenza non importante in termini assoluti, provoca notevoli variazioni negli indici. In questa piccola regione dopo la stasi del 2004 il mercato nel 2005 è tornato a crescere notevolmente (+10,2%).

La crescita uniforme del Veneto, che dal 2000 incrementa il NTN del 25% circa, pare arrestarsi nell'ultimo anno, come per Il Friuli. La Lombardia e l'Emilia Romagna crescono nel 2005 e si mettono al pari con l'incremento (dal 2000) del Veneto.

Differenti gli andamenti della Liguria e del Piemonte. La prima, in netta ripresa nel 2004 dopo il forte calo del 2003, torna a scendere pesantemente nel 2005, ritornando in pratica al volume di compravendite del 2003, il secondo, continua la lenta crescita con un aumento complessivo del NTN del 10,8%.



Figura 2-20: n. indice NTN settore Residenziale 2000-05 regioni del Nord



Rispetto al 2004 (Figura 2-21), le compravendite sono cresciute maggiormente in Valle d'Aosta con un tasso tendenziale del 10,2%. Inoltre, in questo caso, la crescita risulta maggior nel capoluogo, Aosta, (+15,4%) piuttosto che nei comuni della provincia. Anche per il Veneto si nota una leggera preferenza verso i capoluoghi (2,3%) rispetto al 0,9% dei comuni non capoluogo, contrariamente a quanto si riscontra nelle altre regioni del Nord e generalmente anche in tutta Italia. Infatti, in tutte le altre regioni si nota un andamento del mercato Residenziale migliore nella provincia: anche dove il mercato è in calo, come in Liguria, la contrazione del NTN è rilevante per i capoluoghi, -15% circa, mentre nei comuni della provincia il calo è poco significativo (-0,5%). In Lombardia, Piemonte e Friuli, il mercato è sostanzialmente trainato dai comuni minori, mentre nelle città segna una stasi od un calo del NTN. Ciò è particolarmente evidente in Lombardia, dove il volume di compravendite cresce del 6% circa, ma tale crescita è rilevante solo nei comuni non capoluogo, +7,8%, mentre nelle città il mercato è fermo, -0,2%. Diverso, invece, risulta il comportamento dell'Emilia-Romagna, dove il mercato Residenziale risulta in crescita anche nei capoluoghi, sia pure con un tasso tendenziale, 3%, pari alla metà di quello dei comuni non capoluogo.



Figura 2-21: variazione percentuale NTN 2004-05 regioni del Nord

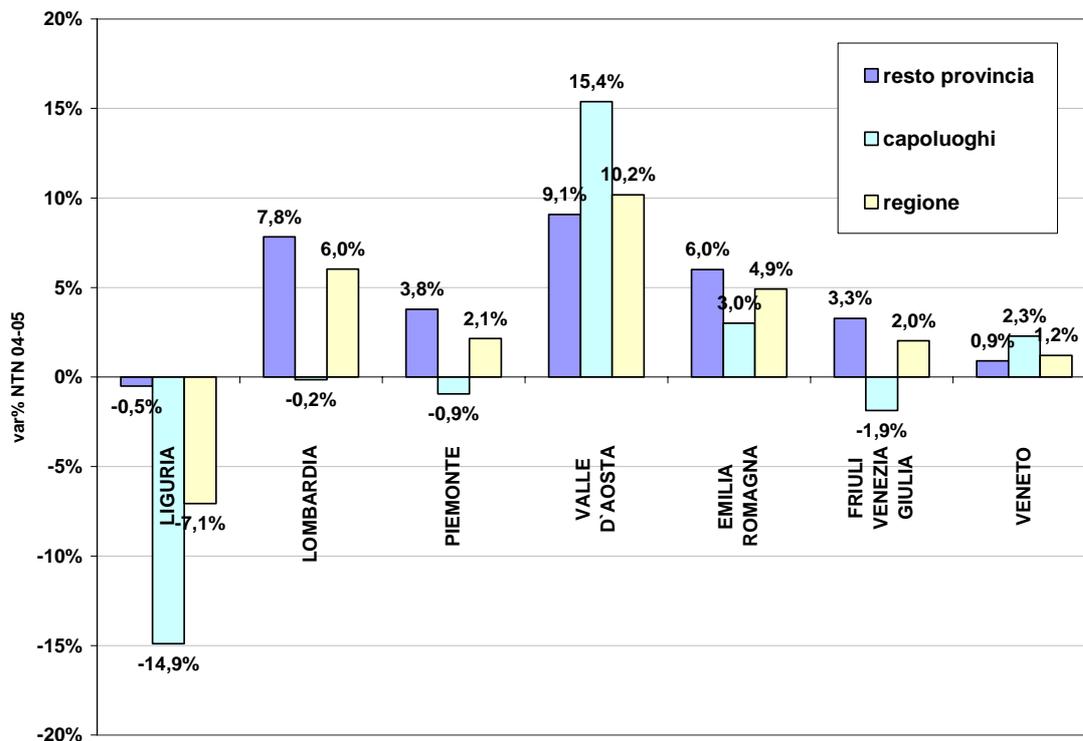
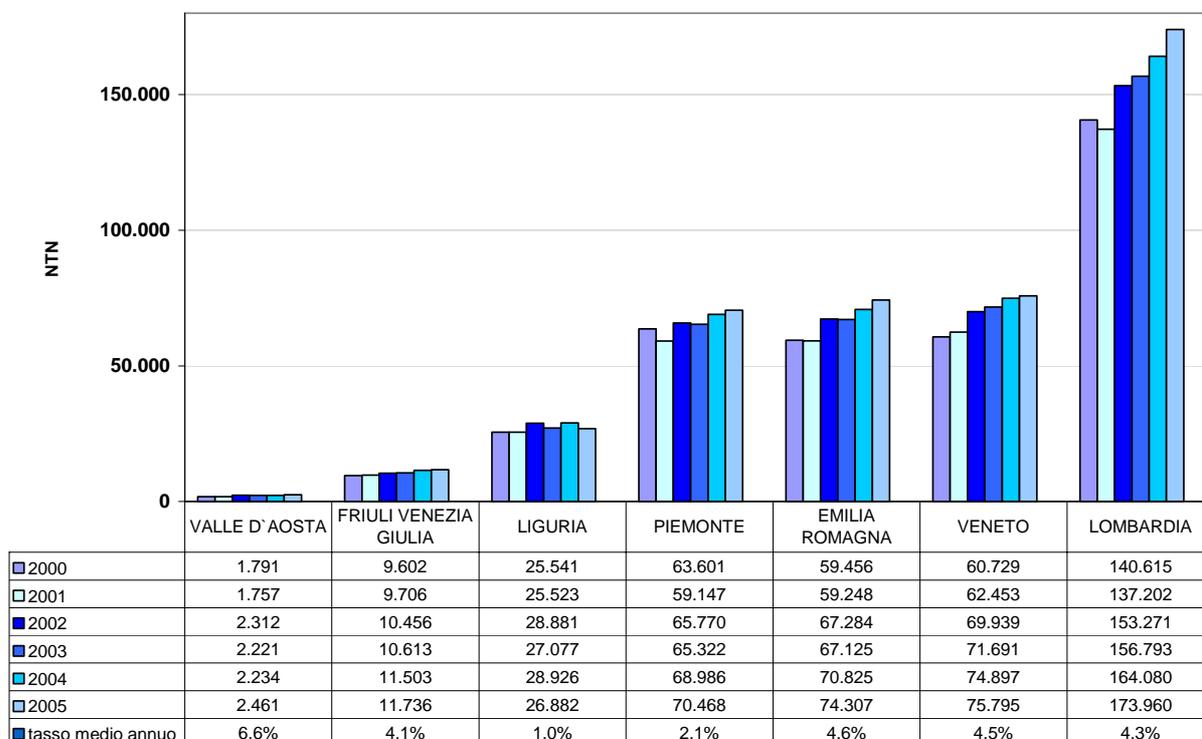


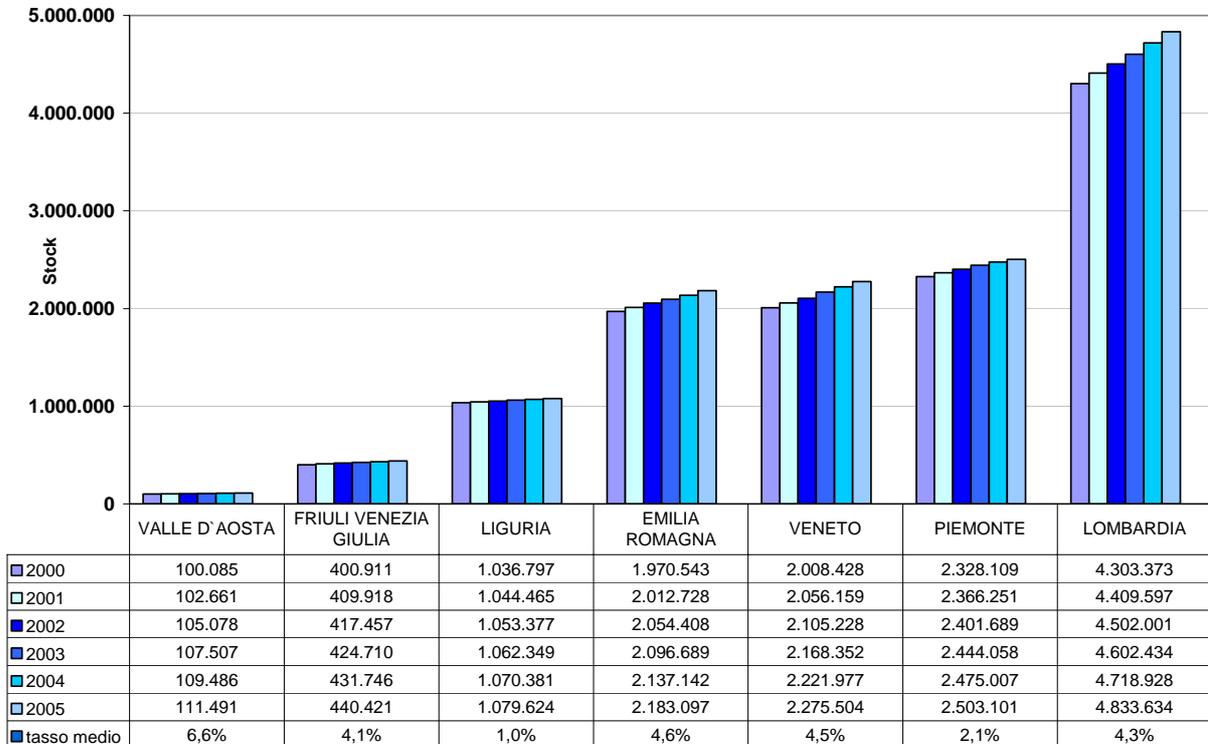
Figura 2-22: NTN 2000-05 regioni del Nord





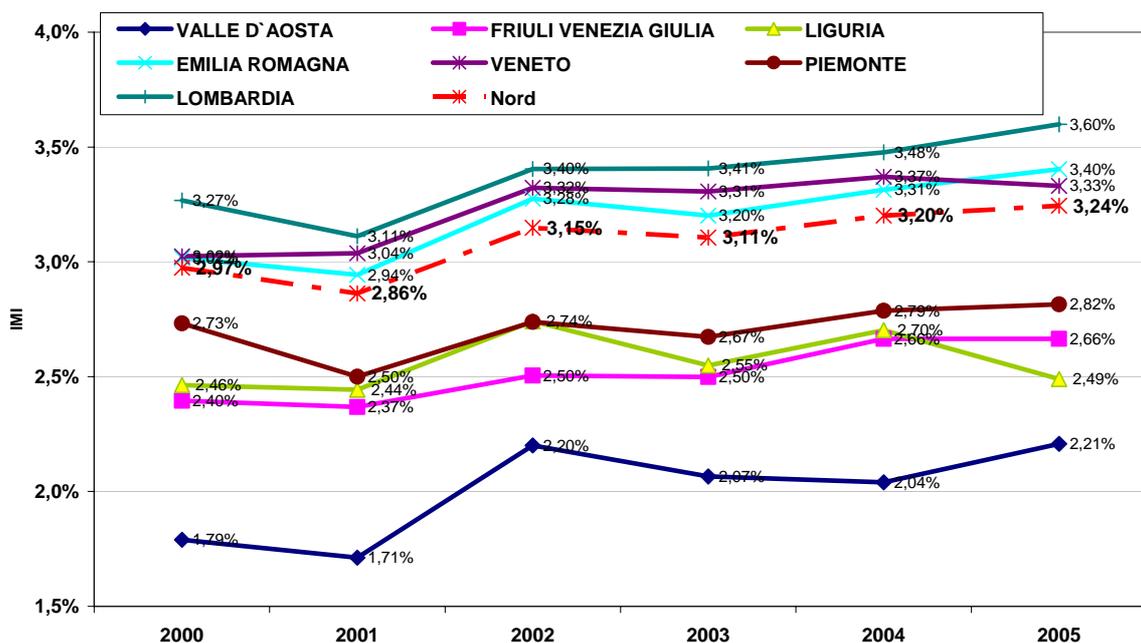
Lo *stock* Residenziale aumenta soprattutto in Valle d'Aosta, seguita da Emilia-Romagna, Veneto ed in Lombardia, mentre è la Liguria la regione con il minor tasso medio di crescita dello *stock* nel quinquennio (vedi Figura 2-23).

Figura 2-23: stock 2000-05 regioni del Nord



L'IMI, seguendo l'andamento delle compravendite risulta in crescita in Veneto, Emilia e Friuli, ma è sempre la Lombardia a registrare i valori di IMI più elevati raggiungendo il massimo del quinquennio nel 2004 con l'IMI pari a 3,6% circa.

Figura 2-24: IMI 2000-05 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 cresce maggiormente, ed in modo sensibile, proprio nei comuni del resto della provincia, dove mediamente l'incremento è del 28% circa relativamente al volume di compravendite del 2000, rispetto al 4% circa dei capoluoghi. In particolare questo fenomeno è accentuato per i comuni minori della Valle d'Aosta, Lombardia e del Veneto, meno evidente in Piemonte ed in Liguria.

Figura 2-25: n. indice NTN 2000-05 capoluoghi di provincia - Nord

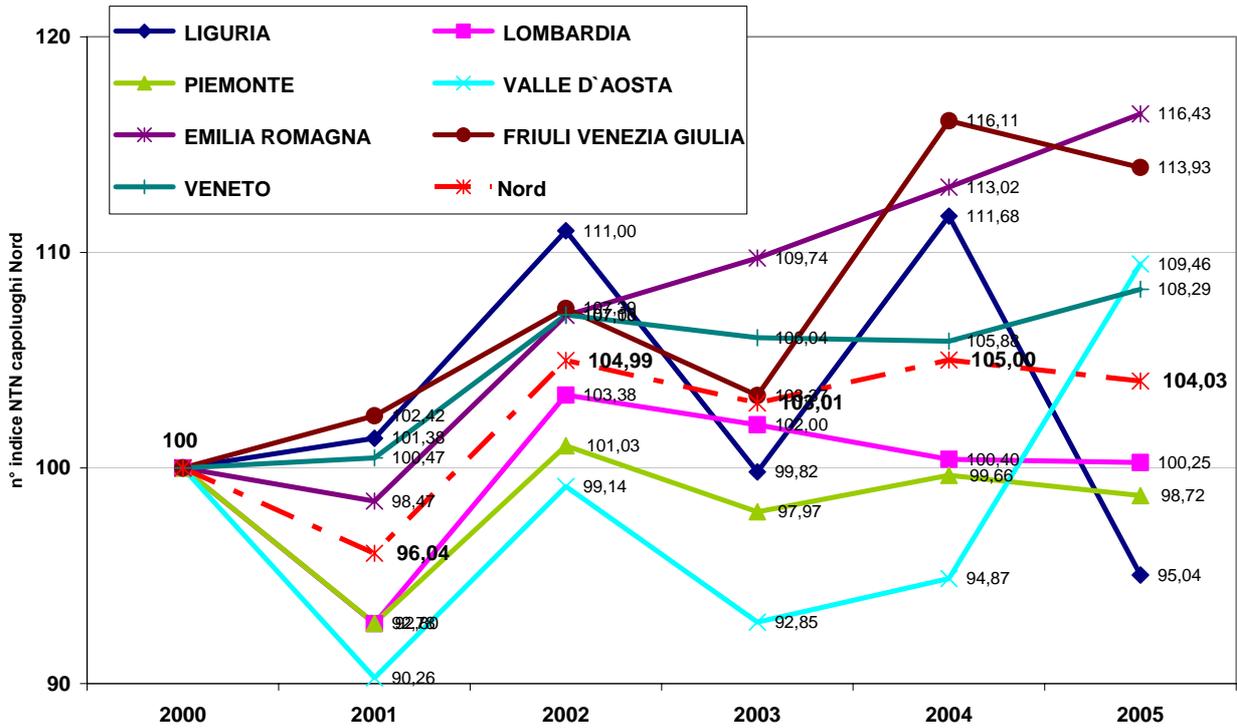
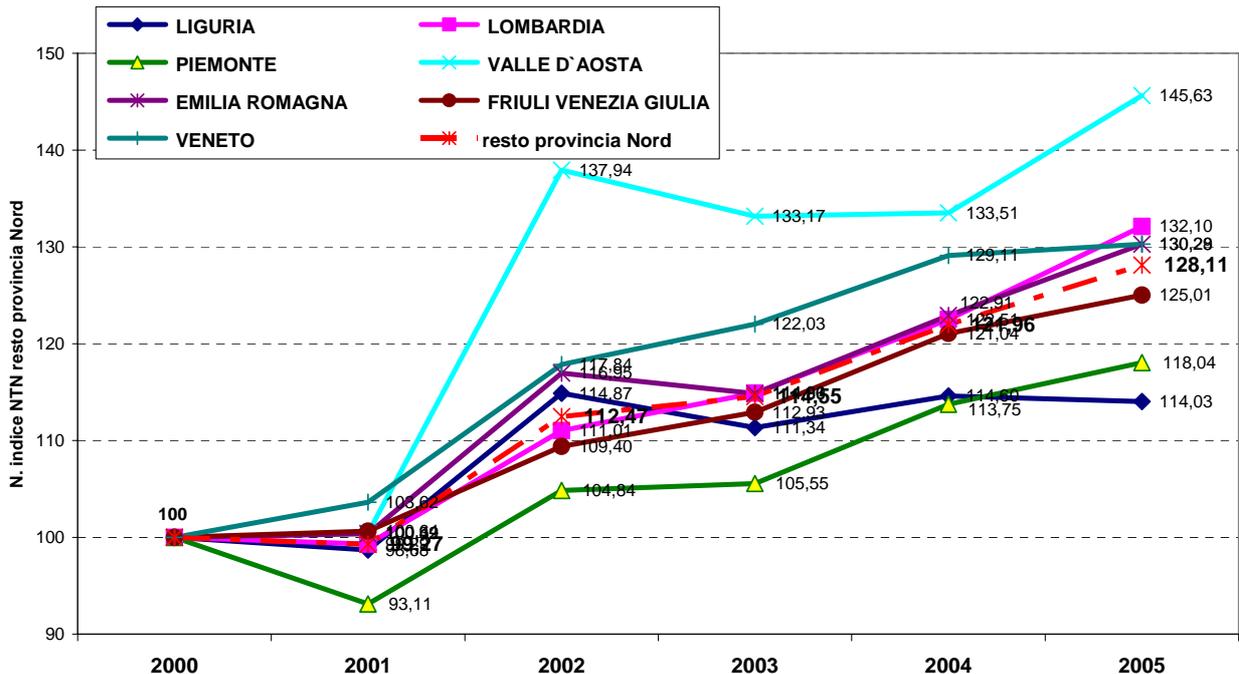


Figura 2-26: n. indice NTN 2000-05 resto della provincia - Nord

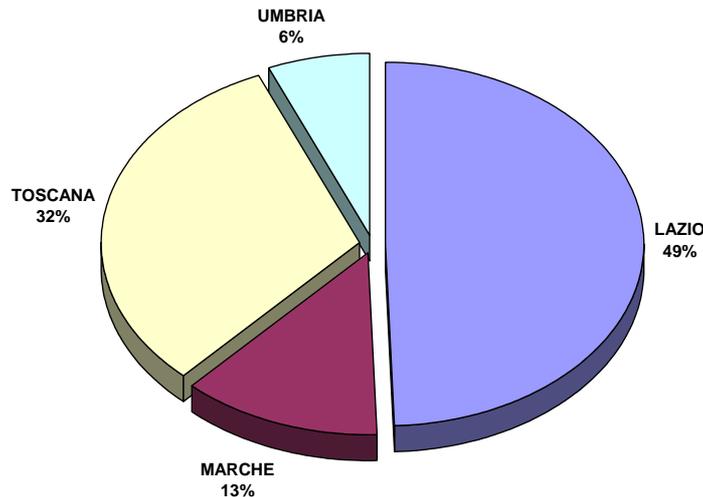




2.1.2 Le Regioni del Centro

Tra le quattro regioni del Centro, appare evidente l'importanza del mercato Residenziale del Lazio, la cui quota di NTN nel 2005 è pari a circa la metà (49%) del complesso del settore (Figura 2-27). La Toscana rappresenta il secondo mercato del Centro, con il 32% di NTN, seguita da quello delle Marche, 13%, ed infine dell'Umbria, 6%.

Figura 2-27: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Residenziale tra le regioni del Centro



Considerando l'andamento delle compravendite dal 2000 (Figura 2-28 e Figura 2-30) si nota che è il Lazio la regione con l'incremento massimo del periodo, pari al 30% circa. Nel caso specifico si tratta di un buon recupero dopo il calo di NTN del 2003 e viene superato anche il volume di compravendite molto elevato del 2002, inoltre, l'indice del Lazio supera nel 2005 quello, già molto elevato, dell'Umbria (+29%).

Analogo andamento presenta anche Marche, sia pure con una crescita del volume del mercato Residenziale complessivamente inferiore, +21,6% dal 2000. La Toscana, invece, mostra segni di rallentamento del mercato che risulta in leggero calo nel 2005 e che rispetto al 2000 cresce solamente del 6% circa.

Considerando la variazione 2005 rispetto al 2004 (Figura 2-29), risulta evidente la crescita del Lazio con il +5,2% di incremento del volume di transazioni, ed in questo caso si conferma la maggior crescita dei capoluoghi (+5,6%), che dei comuni minori (+4,8%). Anche per le Marche si nota un andamento simile (+4,1% mediamente) e con i capoluoghi in maggior crescita (4,3%), sia pure di poco, rispetto ai comuni minori. Per quanto concerne l'Umbria è, invece, evidente la maggior crescita della provincia, +7,5%, mentre i due capoluoghi si attestano sul 3,5%. In Toscana il mercato, come già rilevato precedentemente, risulta in leggero calo senza distinzioni apprezzabili tra capoluoghi ed altri comuni (-0,7%). Si tratta, comunque, di buoni risultati, che mostrano la buona 'salute' del mercato Residenziale nel Centro, testimoniato anche dai tassi medi annui di variazione del NTN, particolarmente elevati per il Lazio e l'Umbria (5,5-5,3%), leggermente inferiori per le Marche, 4% circa. Solo la Toscana mostra un mercato meno dinamico con un tasso medio annuo pari ad 1,3% ed in leggera diminuzione nel 2005.



Figura 2-28: n. indice NTN 2000-05 regioni del Centro

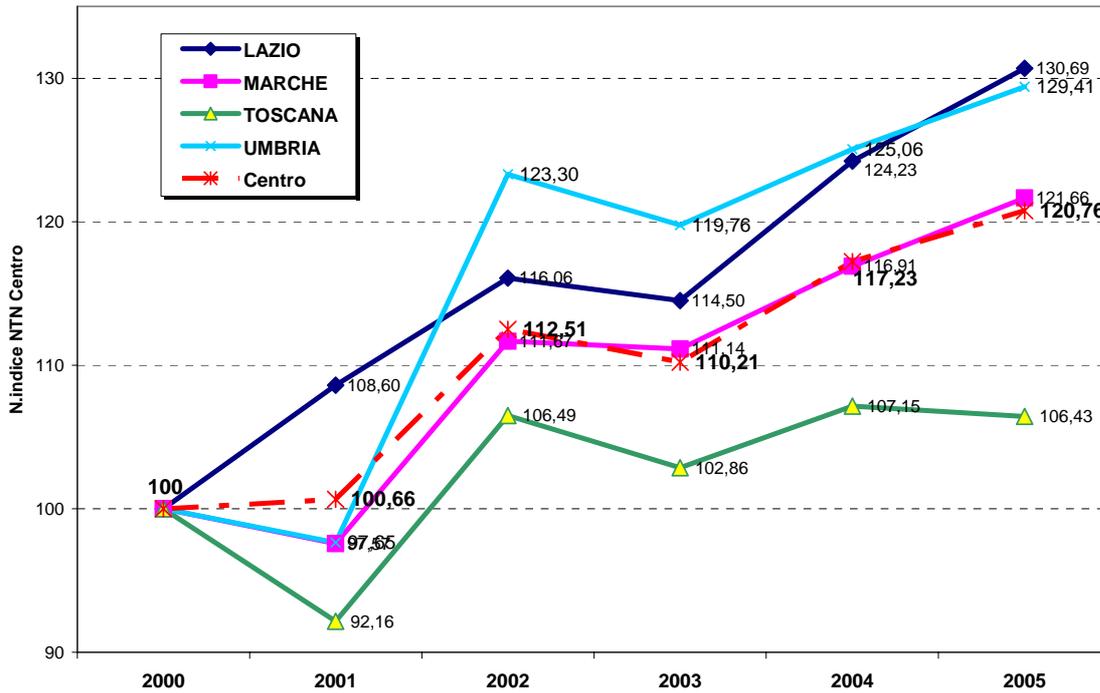
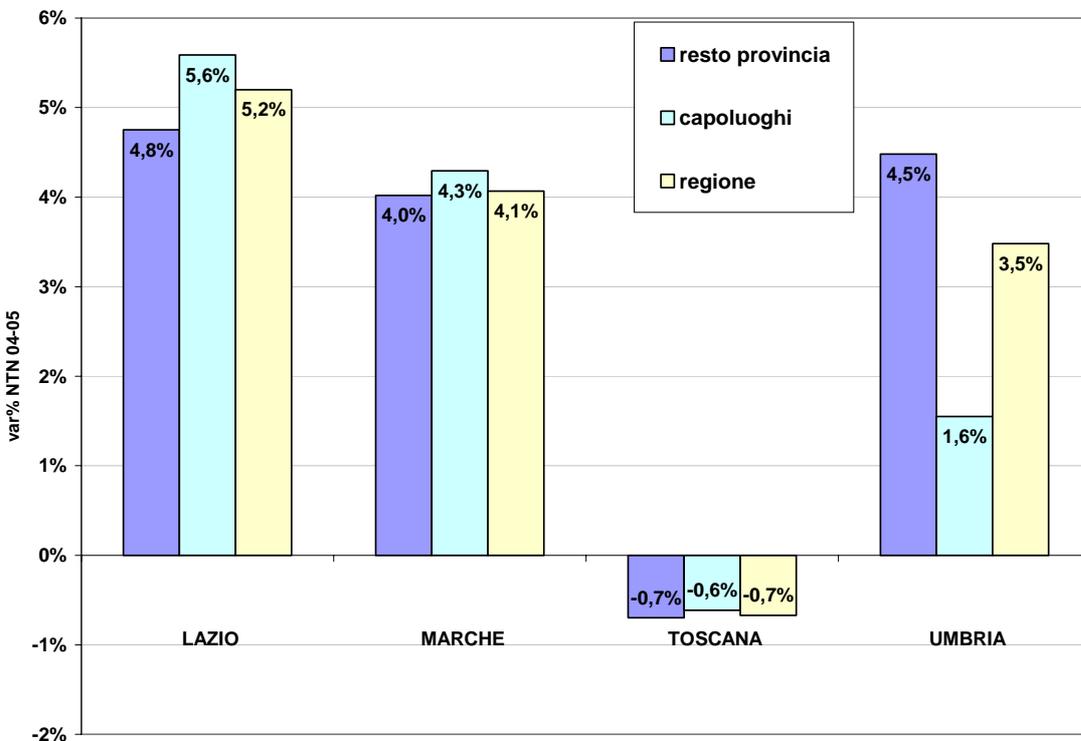


Figura 2-29: variazione percentuale NTN 2004-05 regioni del Centro



La minor crescita del NTN della Toscana risulta, tra l'altro, abbastanza in contrasto con la variazione dello *stock* Residenziale che proprio in questa regione è cresciuto maggiormente (Figura 2-31).



Figura 2-30: NTN 2000-05 regioni del Centro

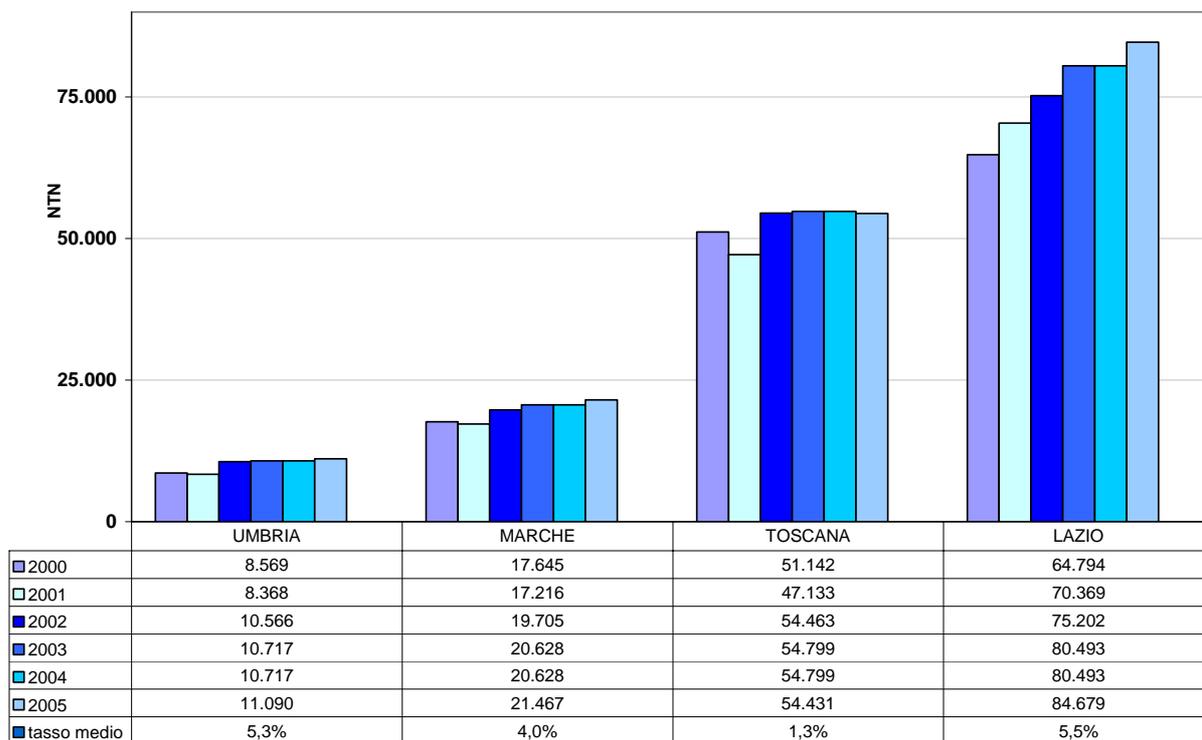
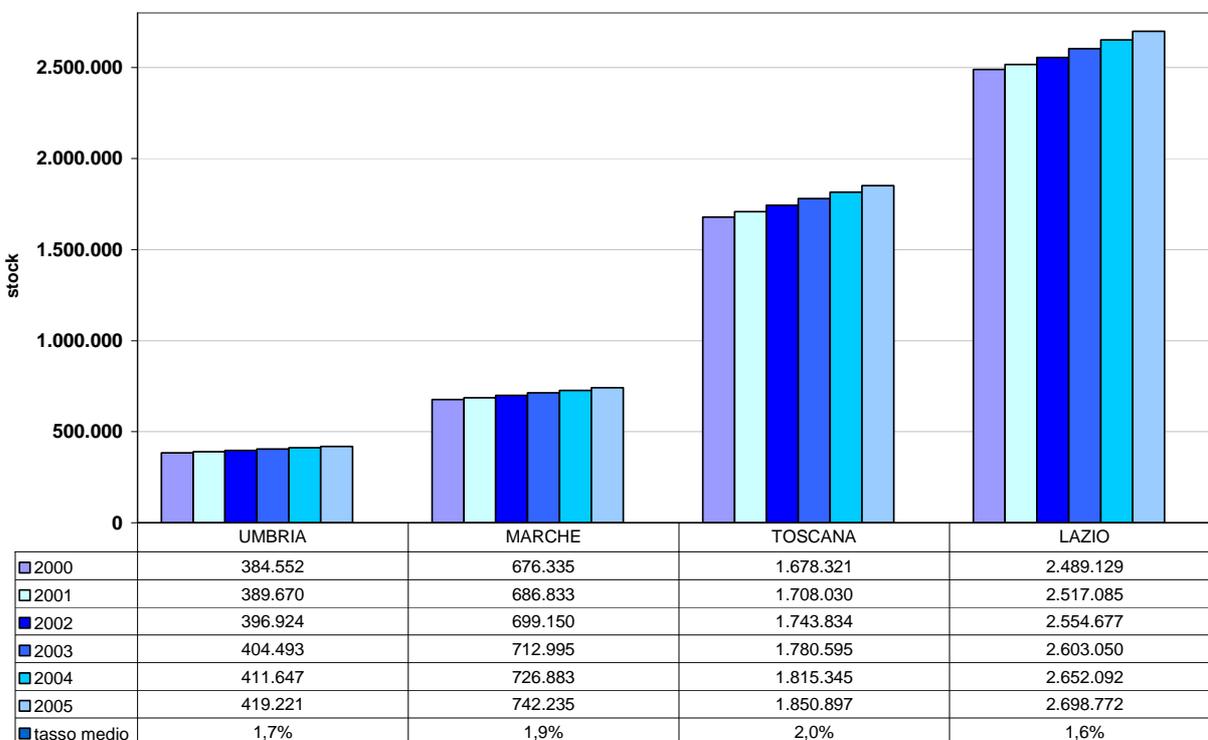


Figura 2-31: stock 2000-05 regioni del Centro

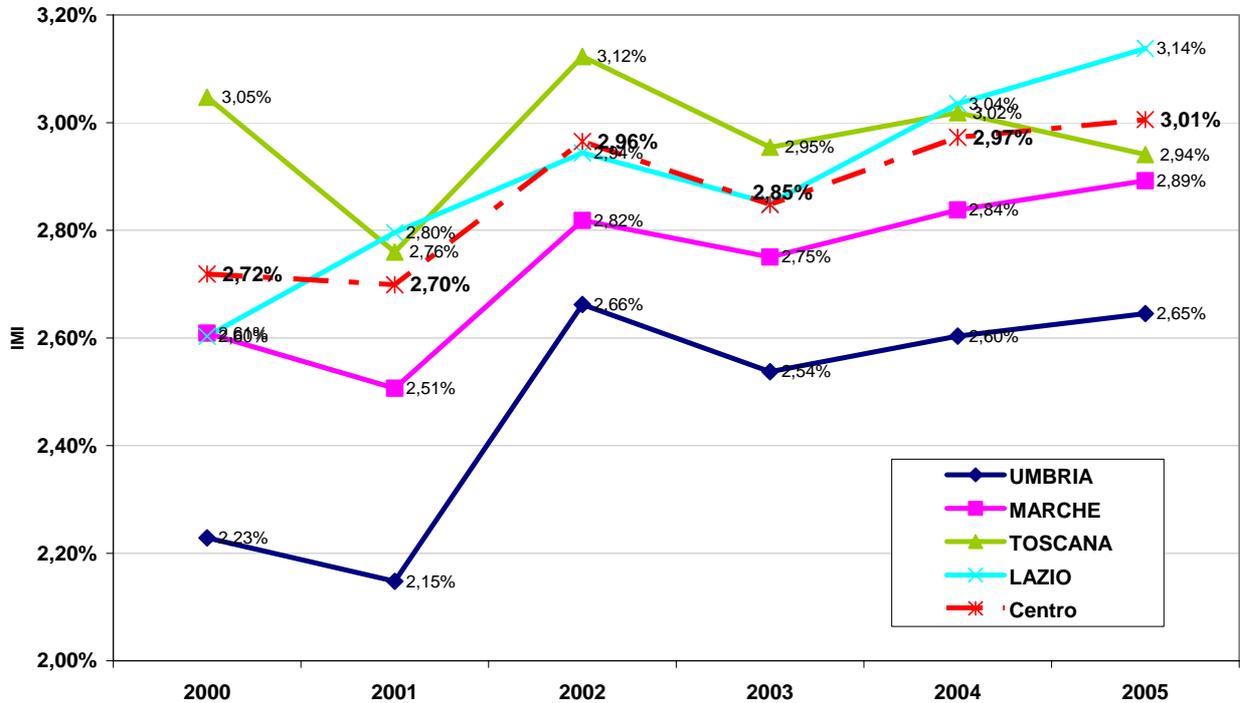


Ciò si riflette sull'IMI della Toscana, che pur continuando ad essere relativamente elevato, risulta in netto calo e non raggiunge i valori riscontrati nel 2000 e che, nel 2005, viene superato dall'IMI del Lazio, pari al 3,14%, valore massimo tra le regioni del Centro. nettamente inferiore, anche se



in forte crescita rispetto al 2000, rimane l'IMI dell'Umbria, 2,65%, mentre quello delle Marche si attesta su un valore intermedio (2,9%) analogo a quello della Toscana.

Figura 2-32: IMI settore Residenziale 2000-2005 regioni del 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 tendenza ad una maggior crescita del mercato dei comuni minori, rispetto a quello delle città. Appare, infatti (Figura 2-34), molto netta la costante crescita del volume di compravendite dei comuni non capoluogo, con incrementi medi del 26% rispetto al 2000, particolarmente elevati per i comuni dell'Umbria (+40% circa) e del Lazio (+37% circa). Anche per le altre regioni il volume di compravendite del settore Residenziale è incrementato proprio dalle vendite registrate nei comuni della provincia, piuttosto che nei capoluoghi, con solo alcune eccezioni (tra cui quella più rilevante di Roma).

Il mercato Residenziale dei capoluoghi (Figura 2-33) mostra andamenti meno stabili, con decrementi accentuati nel 2001 (tranne il Lazio) e nel 2003. Nel complesso, comunque, l'incremento medio di NTN dei capoluoghi del Centro nel quinquennio pari al 13,4% risulta molto inferiore a quello del resto della provincia. Il mercato dei capoluoghi del Lazio, influenzato dall'ottimo risultato di Roma¹¹, mostra chiaramente la netta ripresa di compravendite avvenuta a partire dal 2003. Anche i capoluoghi umbri mostrano una sensibile ripresa di compravendite nel 2004 e nel 2005. Per le Marche il mercato delle città è in leggera ripresa nel 2005, mentre per le città della Toscana risulta in leggero calo, ed, inoltre, il volume di compravendite dei capoluoghi di queste due regioni è minore di quello del 2000.

¹¹ La città di Roma da sola assorbe circa il 57% del mercato dei capoluoghi del Lazio. Nel 2004 ha incrementato il NTN del 13% circa rispetto al 2003.



Figura 2-33: n. indice NTN 2000-05 Capoluoghi di provincia - Centro

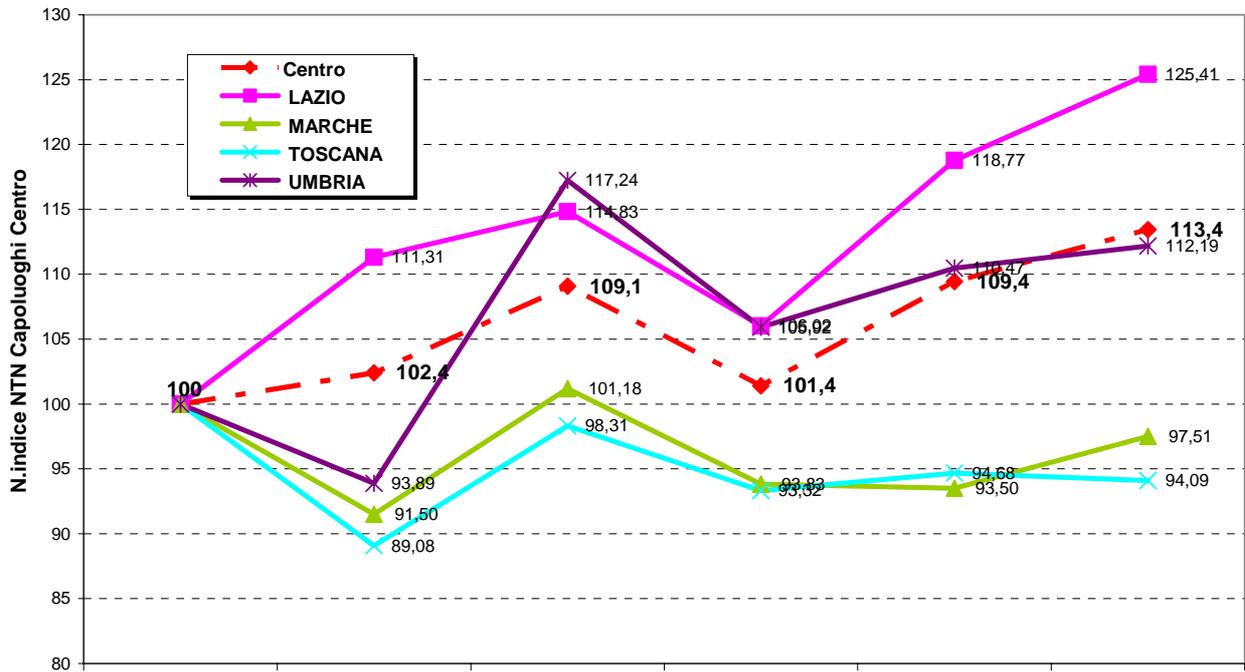
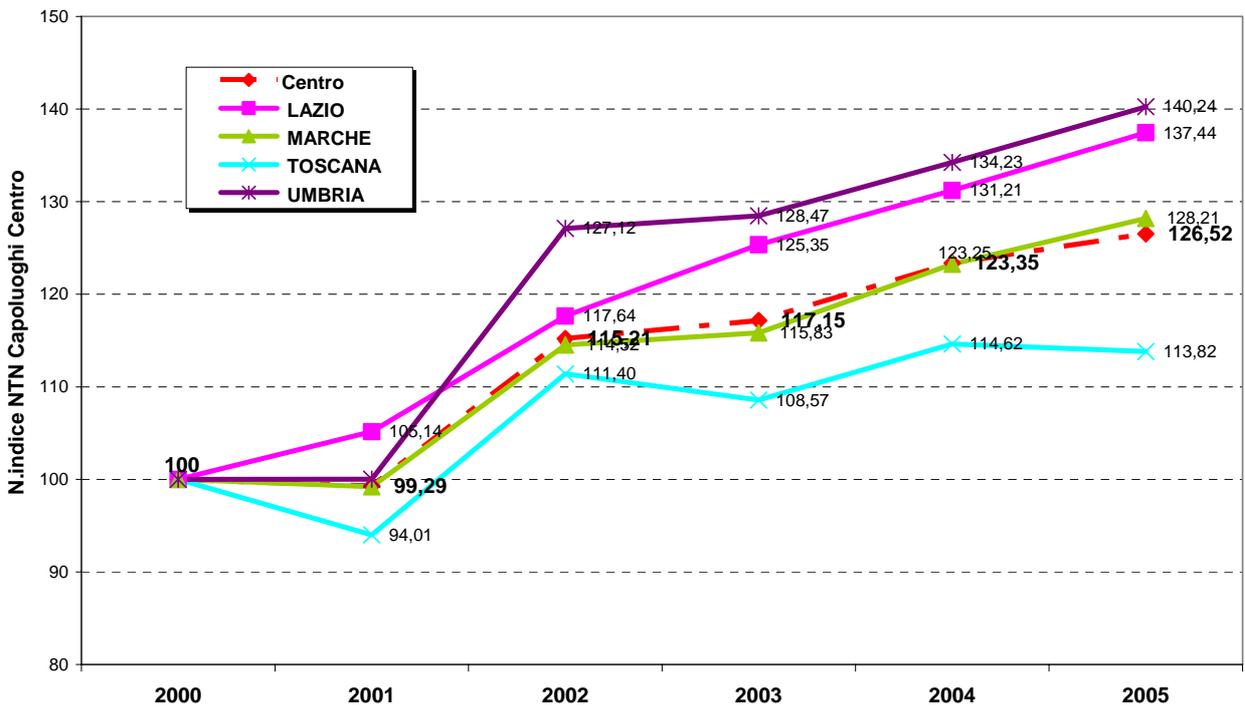


Figura 2-34: n. indice NTN 2000-05 resto della provincia - Centro

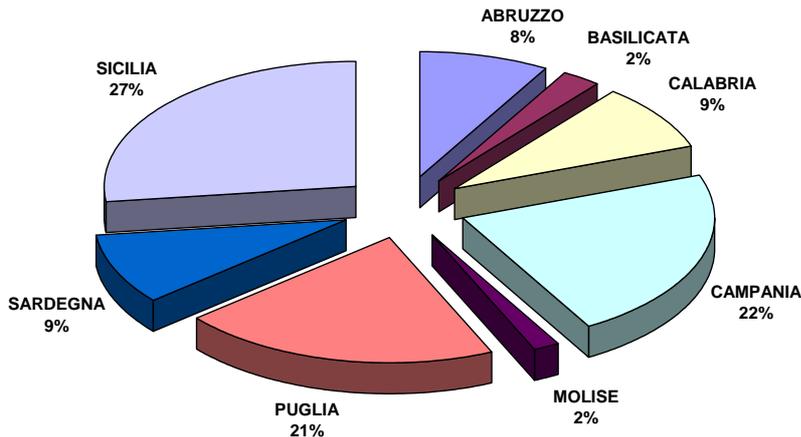




2.1.3 Le Regioni del Sud

Il mercato Residenziale del Sud risulta particolarmente segmentato e suddiviso in molteplici realtà territoriali. Le regioni maggiori, Sicilia, Campania e Puglia si suddividono il 70% del volume di compravendite residenziali del Sud, mentre altre tre regioni, Calabria, Sardegna ed Abruzzo, hanno quote intorno al 8-9% ed, infine, il Molise e la Basilicata hanno una quota di mercato molto inferiore, pari al 2% circa (Figura 2-36).

Figura 2-35: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Residenziale tra le regioni del Sud



Anche gli andamenti mostrano alcune differenze significative. La regione che spicca per il maggior incremento del numero indice del settore Residenziale è l' Abruzzo, con una crescita praticamente continua nel quinquennio ed un tasso medio annuo particolarmente elevato (Figura 2.36) superiore al 8% con un incremento di NTN del 2005 superiore del 47% rispetto al NTN del 2000. Incrementi molto inferiori si riscontrano in Campania e Basilicata (in ripresa, peraltro, rispetto al 2004) e, soprattutto, in Molise, dove il mercato Residenziale nel 2005 si è fermato, dopo una buona crescita nel 2004. Le altre regioni, Calabria, Sardegna e Sicilia, mostrano andamenti abbastanza simili e, pur registrando variazioni del volume di compravendite diversificate nel periodo in esame, convergono nel 2005, con una crescita, rispetto al 2000, intorno al 22-25%.

Il dato tendenziale rispetto al 2005 (Figura 2.35) rivela l'ottimo incremento della Basilicata (+10% mediamente e +13% nei due capoluoghi) che, invece, risultava in sensibile calo nel 2004, ed evidenza anche la ripresa del mercato della Sicilia (+7,3%) e della Campania (+5,2%). Crescite, mediamente, ancora positive, per le altre regioni, ma con forti differenziazioni tra capoluoghi e comuni non capoluogo. Particolarmente elevato risulta il tasso tendenziale annuo dei capoluoghi del Molise, +14,3%, regione in cui, invece, il volume di compravendite dei comuni provinciali è leggermente diminuito, ma bisogna tener conto che si tratta di NTN piuttosto contenuti, per cui piccole variazioni in valore assoluto, provocano elevate variazioni degli indici.



Figura 2-36: n. indice NTN 2000-05 regioni del Sud

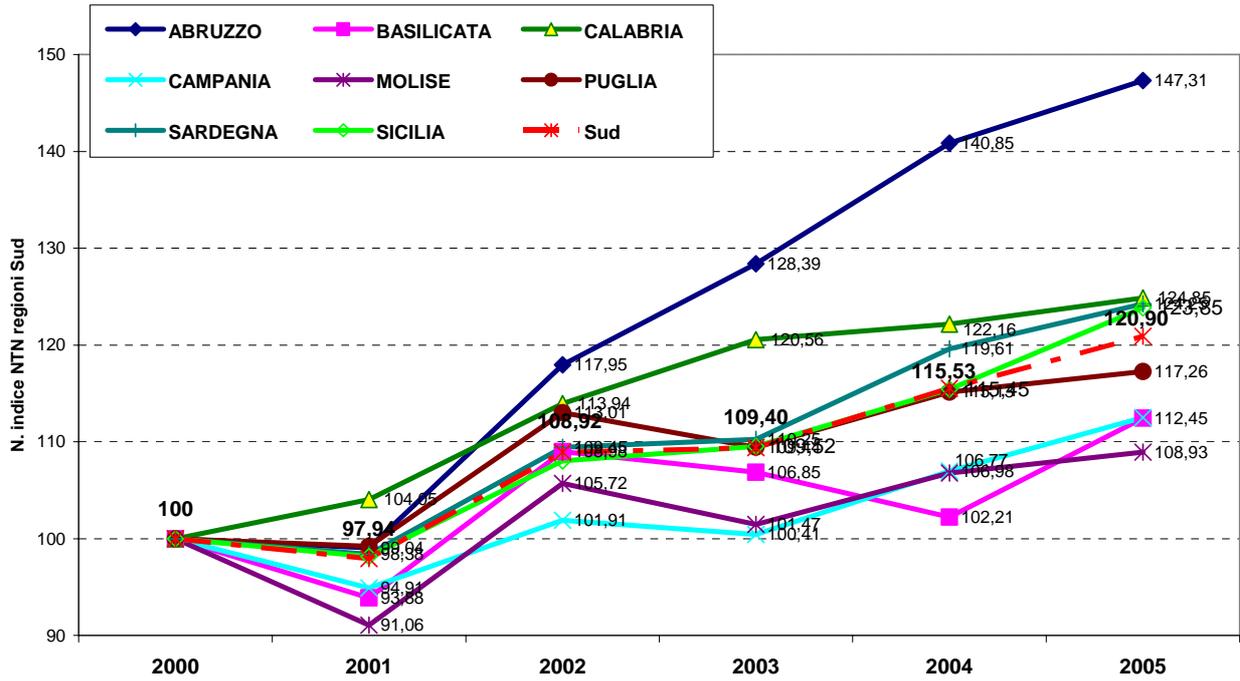


Figura 2-37: variazione percentuale NTN 2003-04 regioni del Sud

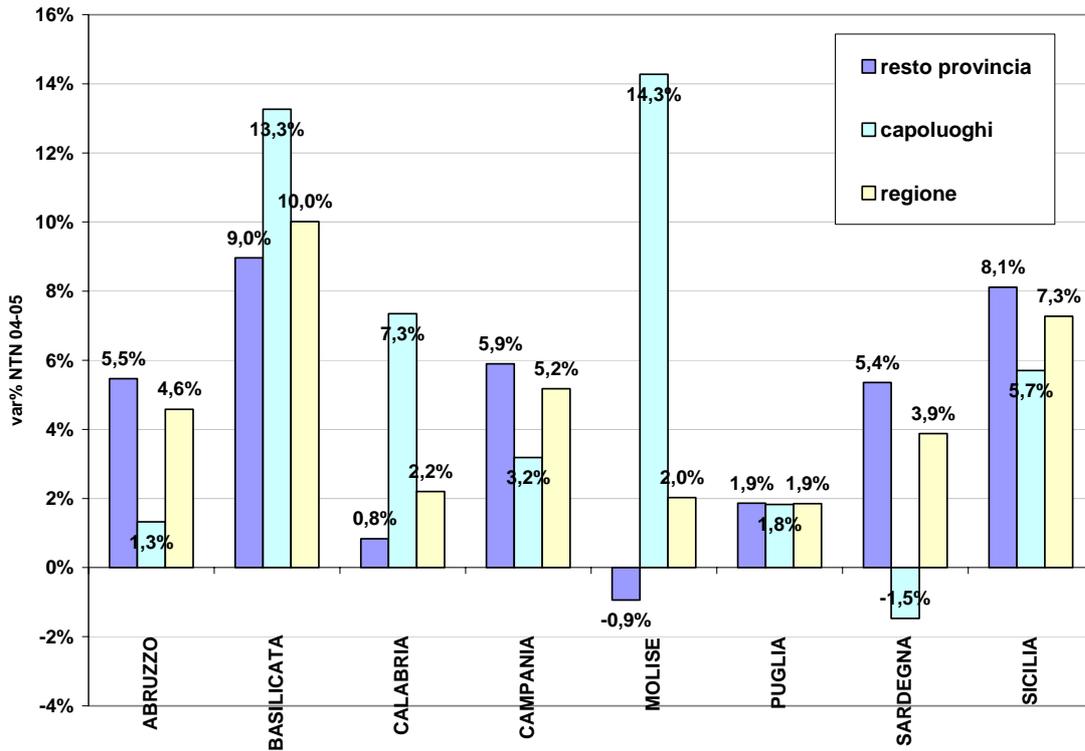




Figura 2-38: NTN residenziali 2000-2005 regioni del Sud

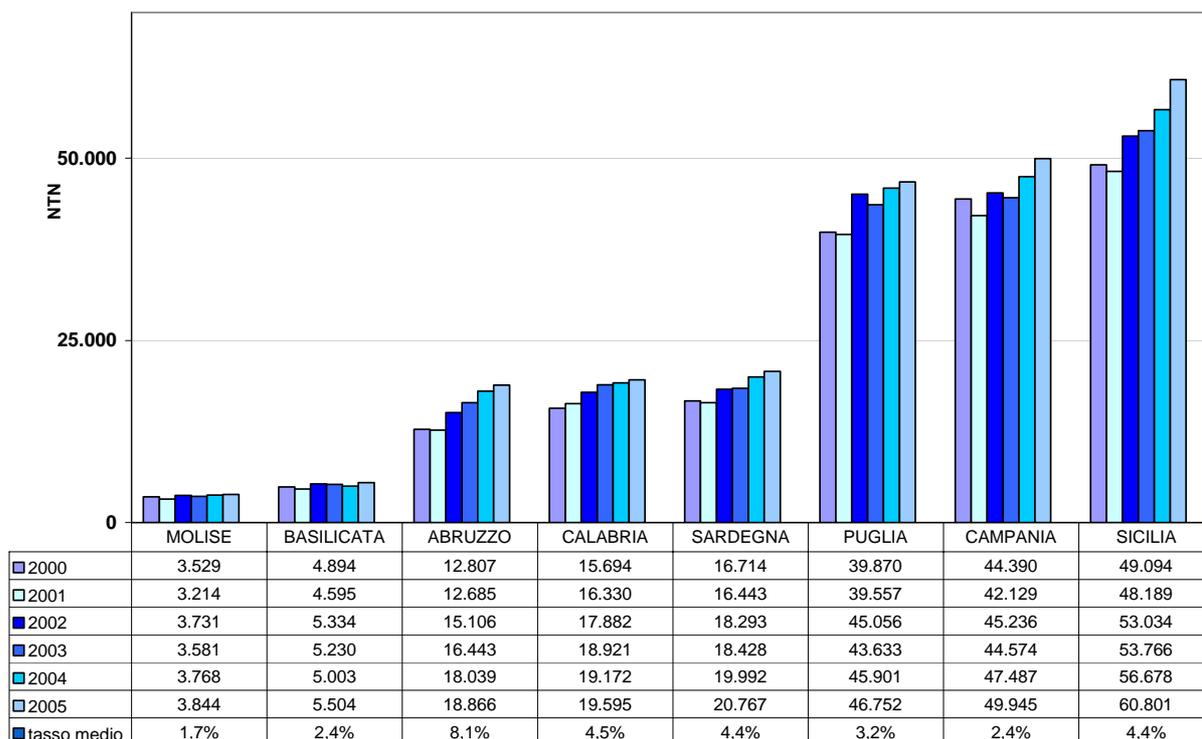
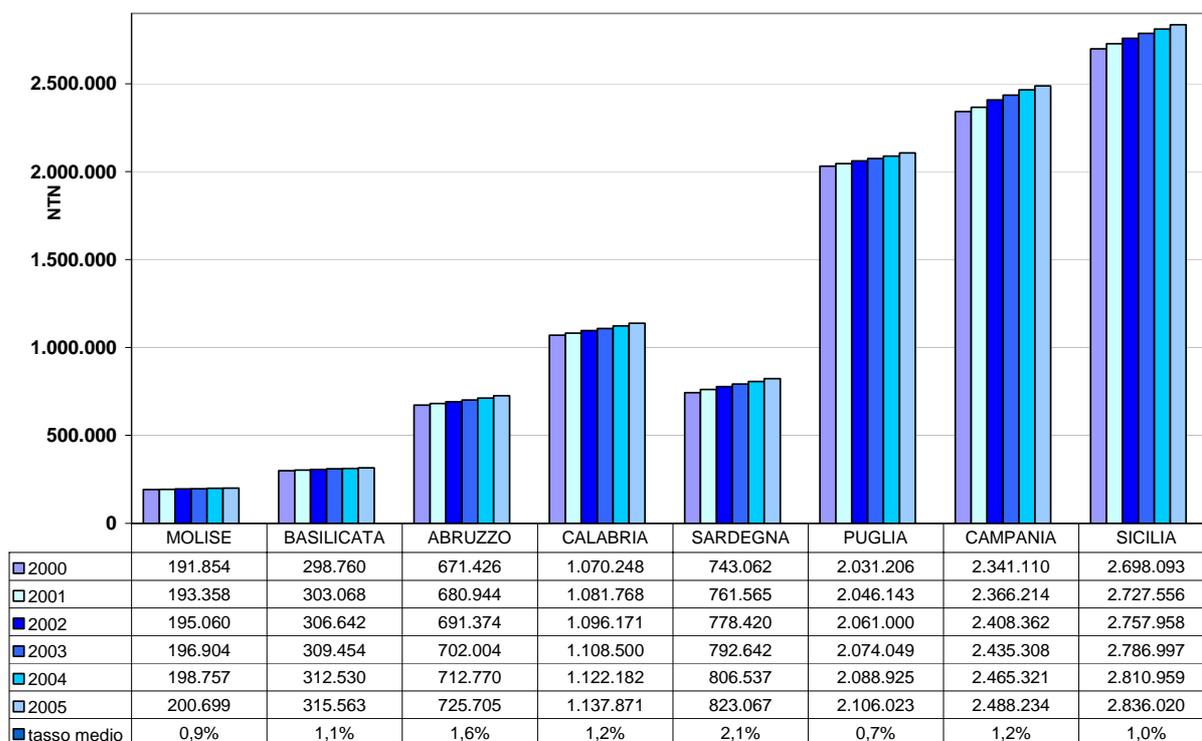


Figura 2-39: stock Residenziale 2000-2005 regioni del Sud

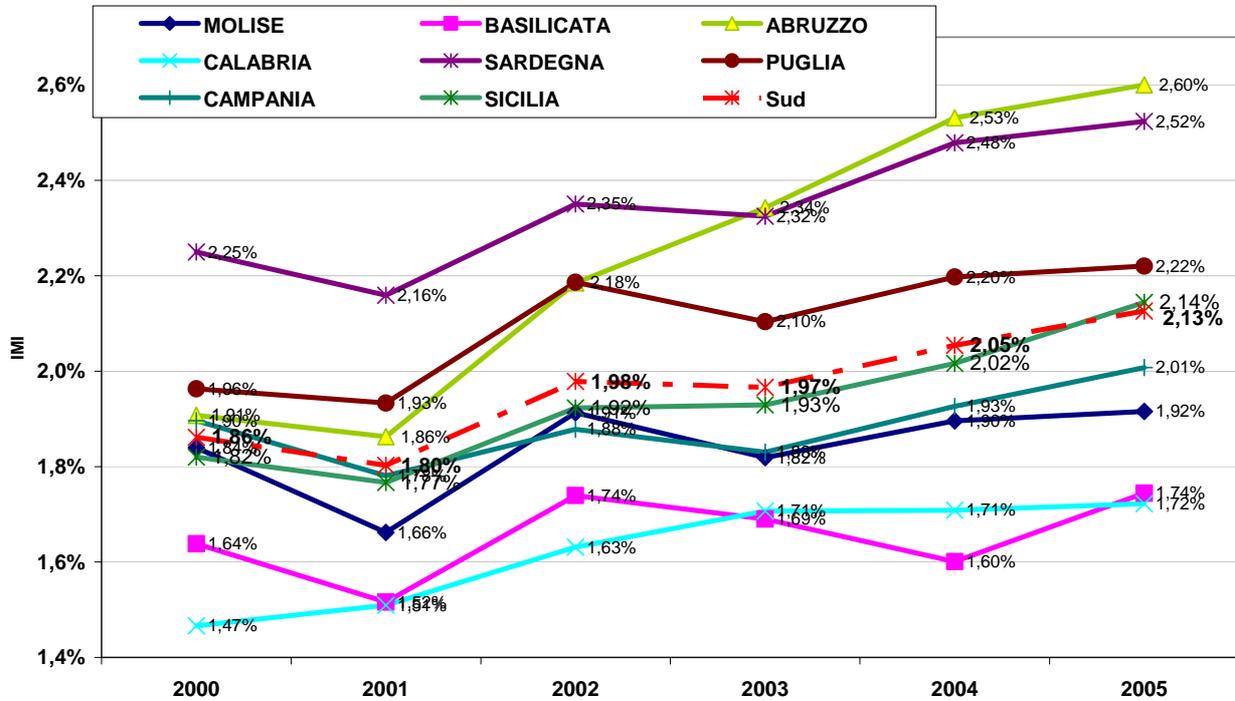


Lo *stock* Residenziale delle regioni del Sud cresce meno che nel resto d'Italia e solamente in Sardegna si ha un tasso medio annuo piuttosto elevato, 2,1%.



L'IMI risulta ancora in crescita in Abruzzo ed in Sardegna dove raggiunge valori superiori al 2,5% nettamente superiori alla media del Sud, 2,13%. Sempre molto inferiore alla media risulta l'IMI della Calabria e della Basilicata, anche se, quest'ultimo appare in crescita nel 2005, mentre quello della Calabria è fermo allo stesso valore del 2004, 1,7% circa.

Figura 2-40: IMI Residenziale 2000-2004 regioni del Sud



Anche per il Sud, il volume del mercato Residenziale dei capoluoghi, registra, mediamente, un incremento rispetto al 2000 molto inferiore a quello del resto della provincia e pari rispettivamente al 9% ed al 27% circa (Figura 2-41 e Figura 2-42). Su tutti spicca la crescita dell'indice NTN sia dei capoluoghi (+35% circa) che dei comuni minori abruzzesi (+50%). Si nota, inoltre, una leggera ripresa del mercato dei capoluoghi in tutte le altre regioni, tranne la Sardegna. Il numero di transazioni nel periodo esaminato aumenta per i comuni non capoluogo, oltre che in Abruzzo, anche in Sardegna, entrambe regioni a netta vocazione turistica. Interessante anche la crescita del mercato Residenziale dei comuni non capoluogo della Sicilia e della Campania, molto probabilmente collegato anch'esso, almeno in parte, al turismo.



Figura 2-41: n. indice NTN residenziali 2000-04 capoluoghi di provincia - Sud

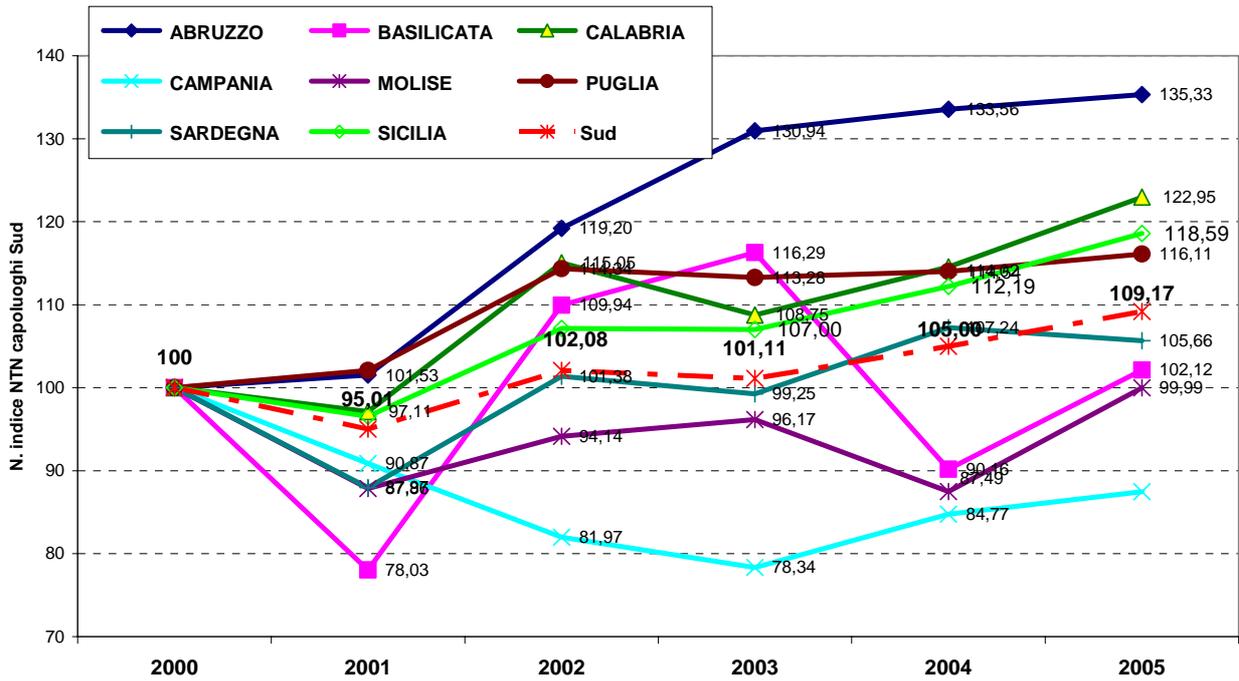
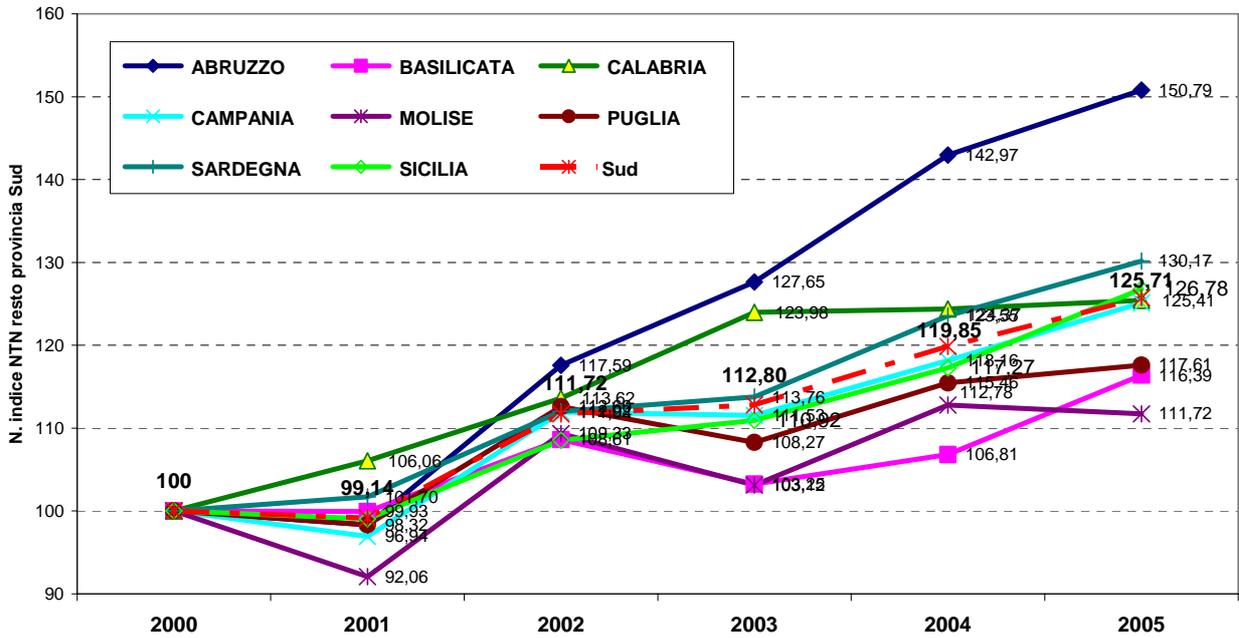


Figura 2-42: n. indice NTN residenziali 2000-04 resto della provincia - Sud

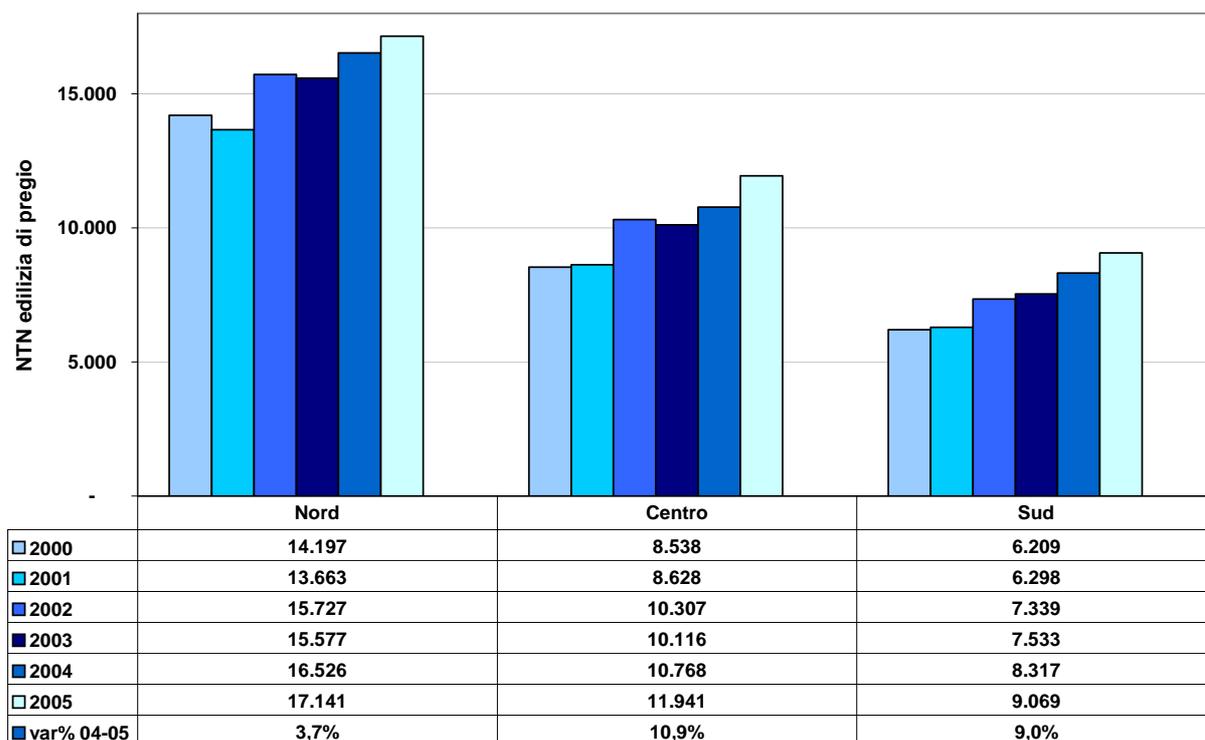




2.1.4 Note sull'edilizia di pregio

L'edilizia di "pregio" è definita sulla base delle categorie catastali vigenti e comprende essenzialmente¹² le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni di lusso), A7 (ville), A8 (villini). Nel complesso rappresenta una percentuale dell'edilizia Residenziale totale pari a circa il 6% dello *stock* ed al 4,6% del NTN.

Figura 2-43: NTN 2000-05 dell'edilizia Residenziale di pregio per aree geografiche e variazione % 2004-05



Si tratta, in effetti, di un segmento di mercato particolare, che non sempre comprende fabbricati di particolare pregio¹³ e che risulta maggiormente diffuso tra i centri minori, piuttosto che nei capoluoghi di provincia. Il volume di compravendite registrato nei capoluoghi rappresenta, infatti, solo il 16% circa dell'intero segmento di mercato.

Si nota, inoltre, una distribuzione del NTN per macroarea leggermente diversa rispetto al totale del settore Residenziale.

Infatti, il mercato dell'edilizia di pregio risulta maggiormente presente nel Centro, con il 31% circa di NTN rispetto al 21% dell'edilizia totale, mentre, ovviamente risultano minori le quote rispettive del Nord (45% rispetto al 52% circa) e del Sud (24% rispetto al 27% circa).

Complessivamente, il volume di compravendite dell'edilizia di pregio continua a crescere maggiormente rispetto al totale del settore Residenziale. Il tasso annuo di variazione del NTN di questo segmento di mercato risulta, infatti, pari a 7,1% nel 2005 ovvero più del doppio di quello dell'intero settore Residenziale (3,4%). In particolare, il maggior incremento rispetto al 2005, si registra al Centro con un tasso tendenziale annuo pari a 10,9% ed un aumento di NTN del 40% circa relativamente al 2000 (Figura 2-44 e Figura 2-43). Si conferma, l'ottima crescita di questo mercato nel Sud, con un tasso tendenziale del 9% ed una crescita del volume di compravendite

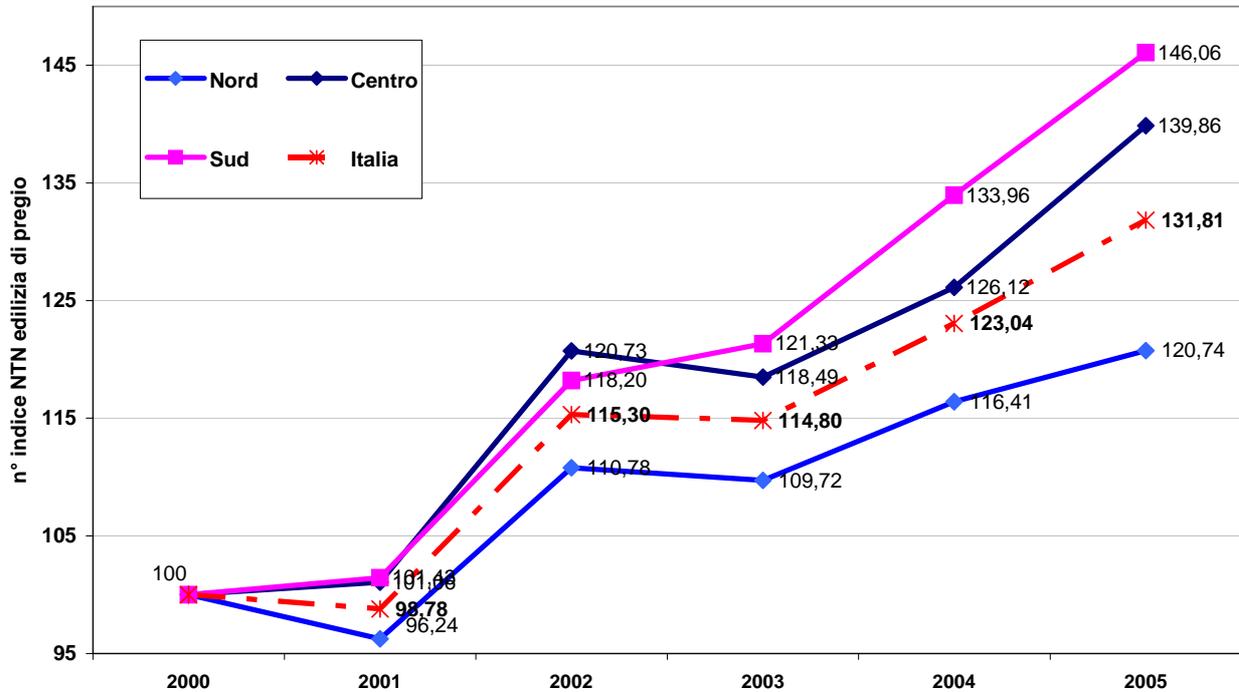
¹² E' compresa anche la categoria A9: castelli e fabbricati di particolare valore artistico e storico, poco rilevante per numero di u.i.

¹³ In effetti nella categoria A7, villini, possiamo trovare fabbricati, quali i villini a schiera, di non particolare pregio.



del 46% rispetto al 2000. E' al Nord, invece, che questo segmento dell'edilizia Residenziale cresce di meno, ad un tasso pari a 3,7% (anche se leggermente superiore a quello dell'intero settore Residenziale, pari al Nord al 3,4%) e con un 21% circa di incremento del NTN nel periodo in esame.

Figura 2-44: n. indice NTN edilizia di pregio 2000-05 per aree geografiche e totale



Lo *stock* dell'edilizia di pregio, vedi Figura 2-45, mostra una crescita sensibile al Centro pari al 3,4% medio annuo, al Nord le variazioni dello *stock* sono più contenute, con un tasso medio annuo pari al 2,8%. Al Sud, infine, lo *stock* di questo segmento di mercato risulta crescere, mediamente, del 2,3%.

L'IMI dell'edilizia di pregio continua ad essere di gran lunga più elevato al Centro (vedi Figura 2-46): 3,2% rispetto al 2,1% del Nord ed al 1,7% del Sud. Inoltre, l'intensità di mercato del Sud è stabile sul valore del 2000, mentre risulta in crescita al Centro, passando dal 2,8% al 3,2% ed al Nord dove passa dal 1,6% al 2,1%, con una differenza, in entrambi i casi, di 0,4 punti percentuali.



Figura 2-45: stock edilizia di pregio per aree geografiche e tasso medio di variazione 2000-04

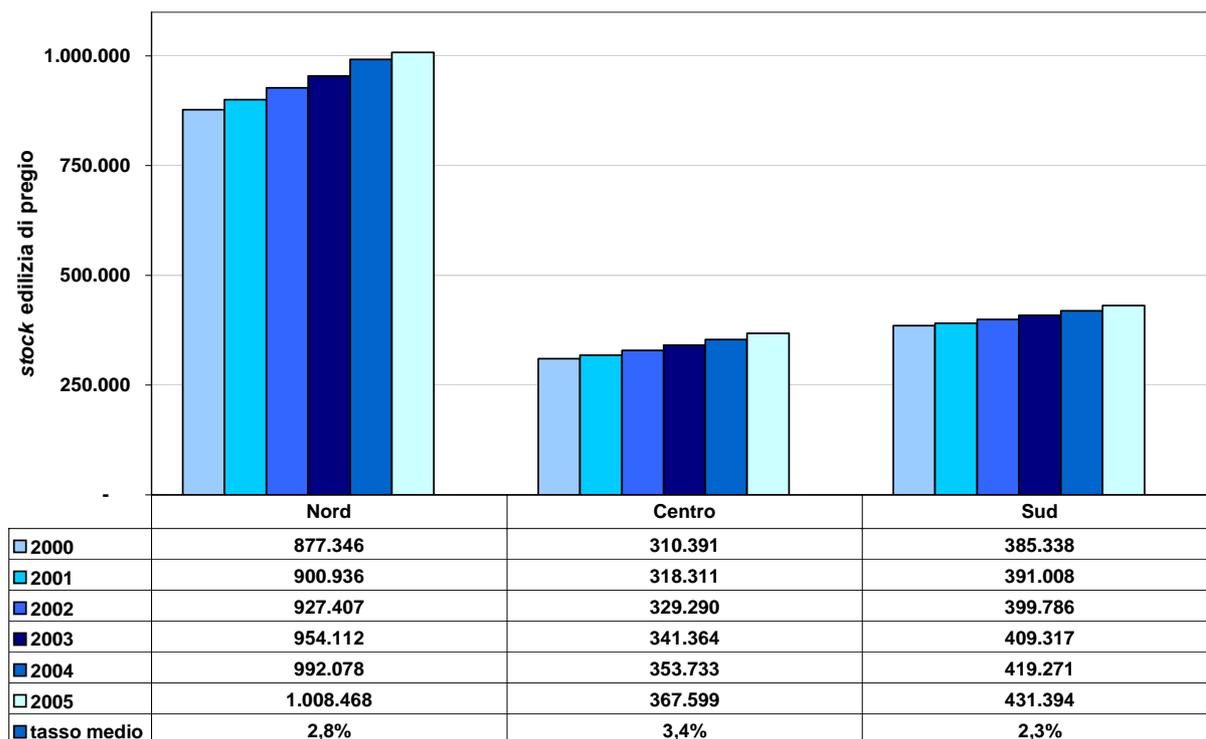
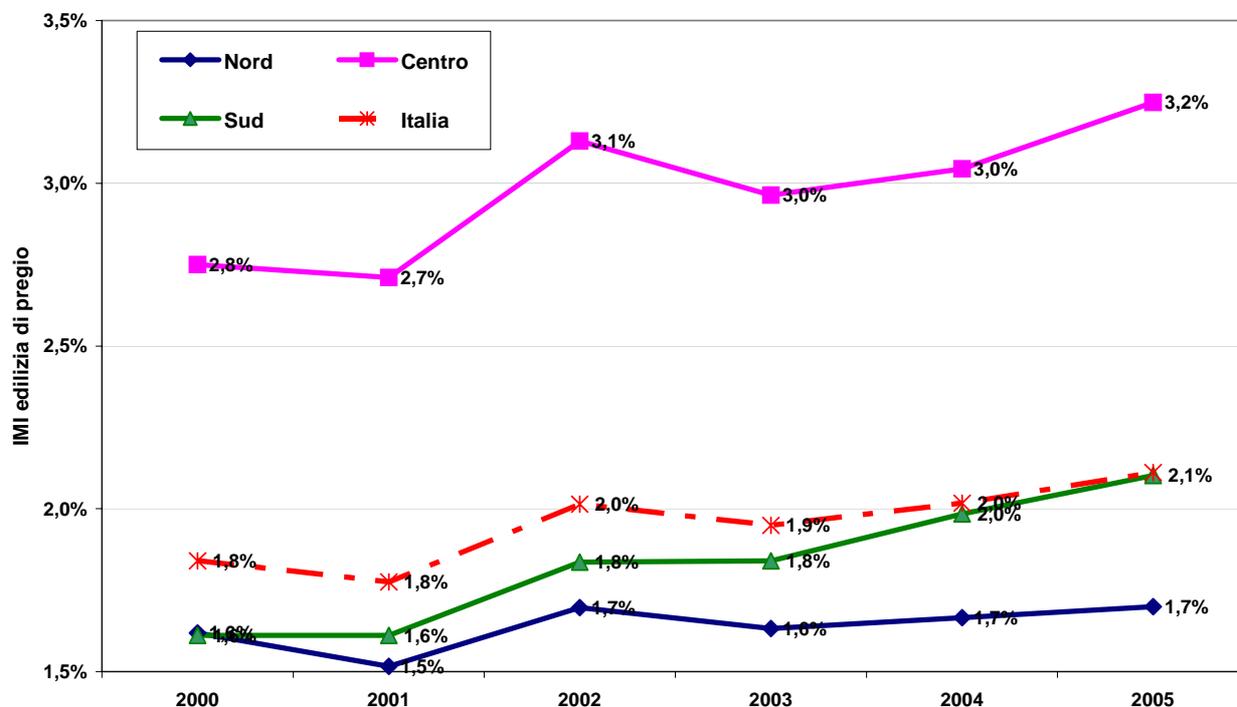


Figura 2-46: IMI edilizia di pregio per aree geografiche e totale.

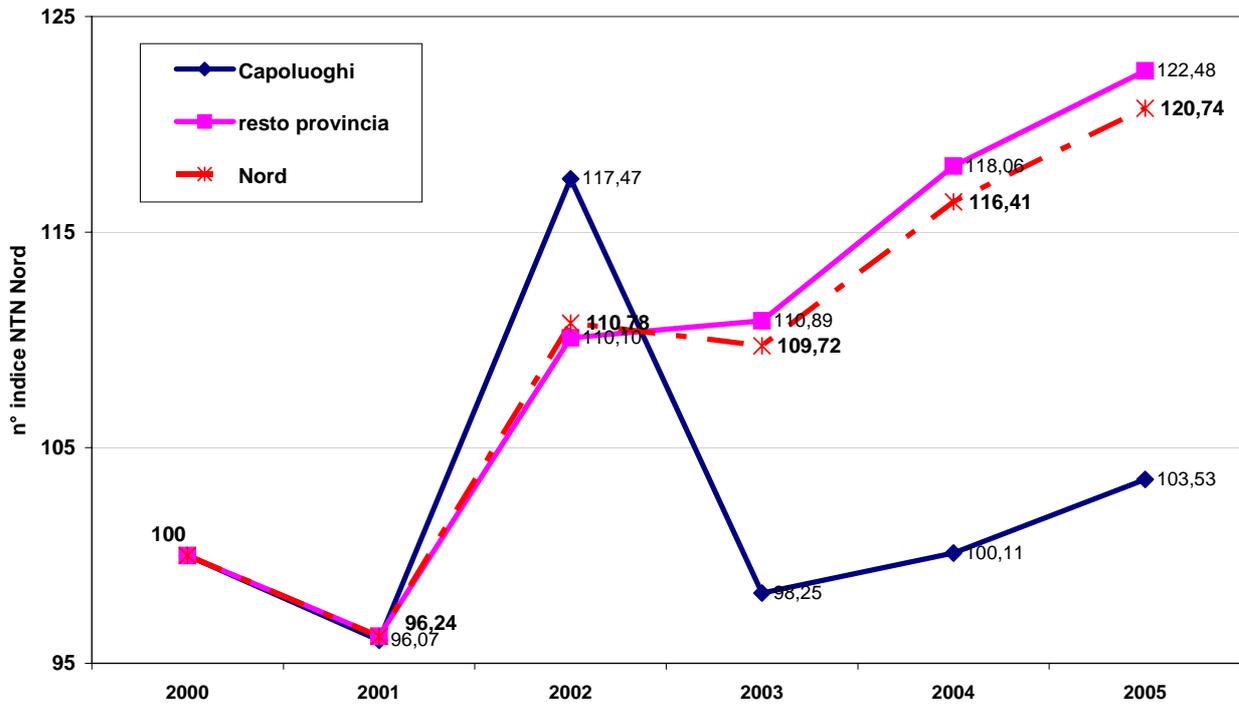


Considerando, infine, il numero indice del NTN 2000-04 dei capoluoghi e del resto della provincia per questo segmento di mercato, possiamo notare come, in questo caso, gli andamenti siano sensibilmente diversi a seconda dell'area geografica.



Per il Nord, in particolare, continua a verificarsi una forte crescita delle compravendite dei comuni della provincia rispetto ai capoluoghi (solo nel 2003 si registrò una frenata del NTN), mentre i capoluoghi vedono sensibilmente ridimensionato questo mercato nel 2003, dopo un picco del 2002, e presentano una leggera ripresa nel biennio successivo. Dal 2002 il divario tra i due mercati si è accentuato con un 22,5% circa di aumento del NTN per i comuni non capoluogo del Nord, rispetto al 3,5% dei capoluoghi.

Figura 2-47: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Nord



Al Centro, al contrario, il mercato dell'edilizia di pregio risulta maggiormente incrementato nei capoluoghi. Infatti, dopo una contrazione considerevole nel 2003, il volume di NTN dell'edilizia di pregio è cresciuto notevolmente sia nel 2004 sia nel 2005, portando ad una crescita del NTN superiore al 51% rispetto al 2000. Nei comuni non capoluogo, invece, non si è avuto il calo del 2003, e la crescita è stata costante anche se meno accentuata. Pertanto, il volume di compravendite rispetto al 2000 è cresciuto 'solamente' del 35% circa.

Al Sud è ancora il mercato del resto della provincia a registrare l'incremento maggiore, che risulta costante e molto elevata nei sei anni contemplati, pari quasi al 53%. Nei capoluoghi, si hanno andamenti meno uniformi e, nell'intero periodo, la crescita è notevolmente inferiore, pari al 16% circa.



Figura 2-48: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Centro

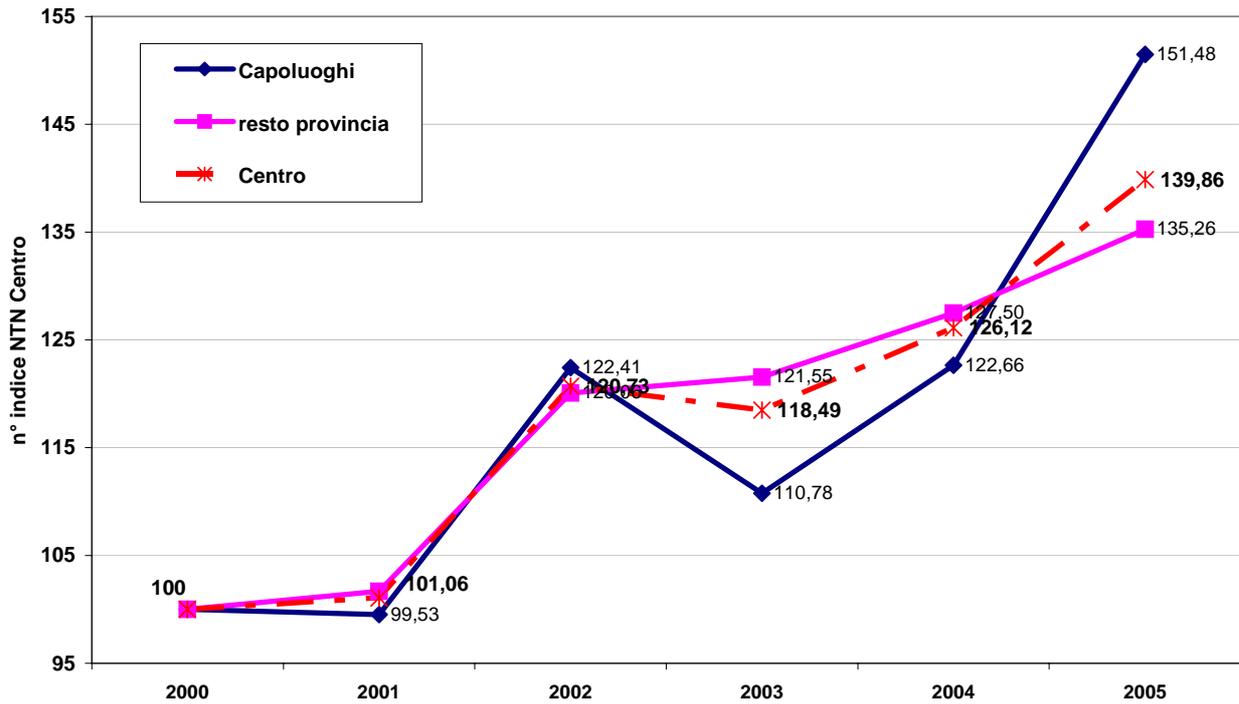
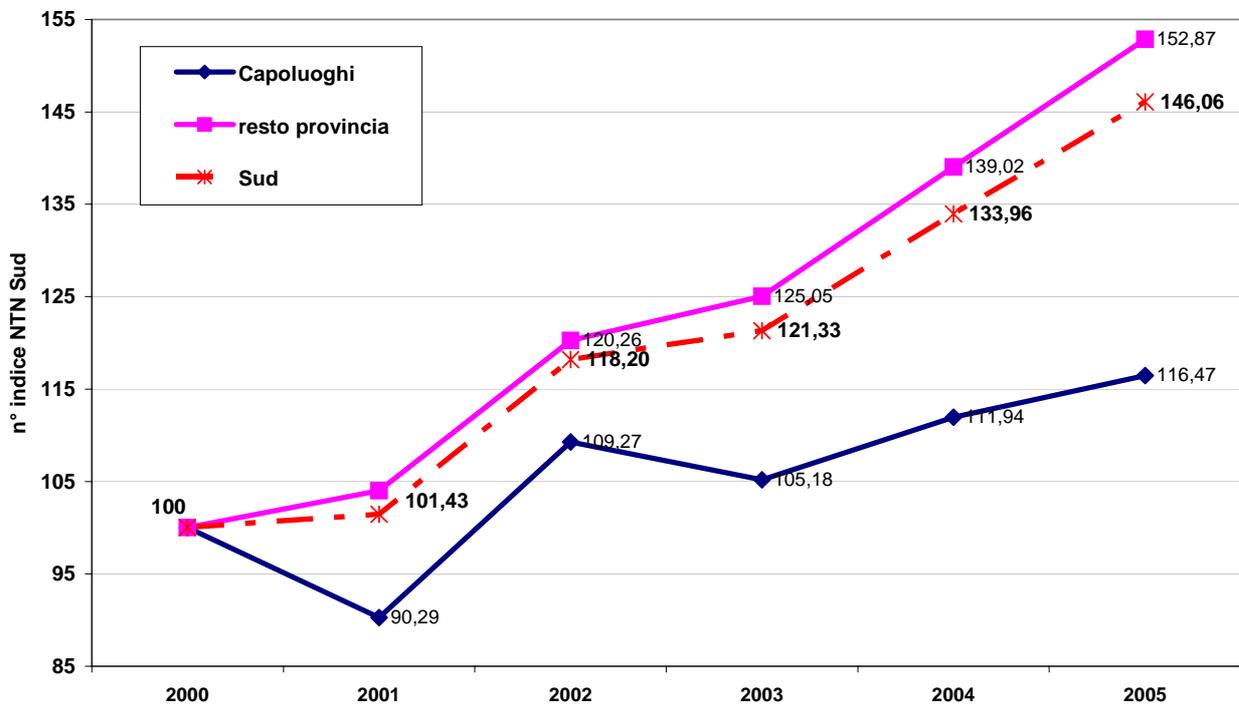


Figura 2-49: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Sud





2.2 Il settore Terziario

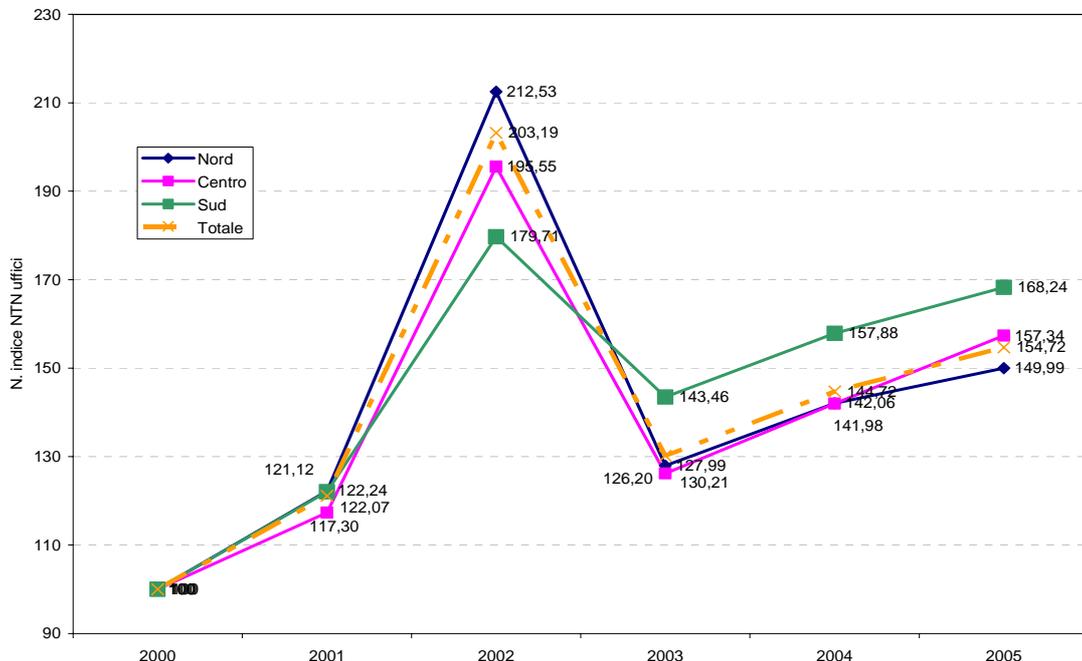
Il settore Terziario, ovvero gli **uffici**, mostra andamenti sensibilmente diversi rispetto al settore Residenziale, con differenze sostanziali della distribuzione e concentrazione dello *stock* e del NTN. Il volume di mercato del Nord rappresenta, infatti, più del 60% del totale mentre il relativo *stock* è pari al 58% circa. Nella Tabella 2-4, seguente, sono riassunti i dati del NTN e dell'IMI del settore Terziario, per aree geografiche dal 2000 al 2005.

Tabella 2-4: NTN ed IMI 2000-05 del settore Terziario per aree geografiche

	2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	NTN	IMI										
Nord	8.646,26	3,64%	10.569,20	4,26%	18.375,62	7,11%	11.065,94	4,03%	12.282,59	4,32%	12.968,64	4,40%
Centro	3.155,56	3,32%	3.701,59	3,80%	6.170,80	6,13%	3.982,18	3,77%	4.480,40	4,10%	4.965,11	4,39%
Sud	2.411,00	2,96%	2.943,16	3,48%	4.332,86	4,84%	3.458,84	3,68%	3.806,38	3,88%	4.056,20	3,96%
Totale	14.212,82	3,43%	17.213,95	4,00%	28.879,28	6,44%	18.506,96	3,90%	20.569,37	4,18%	21.989,95	3,96%

Come è stato già ricordato (vedi nota 5) la vistosa impennata delle compravendite avvenuta nel 2002 ed in particolare al Nord e al Centro con il raddoppio delle compravendite rispetto al 2000, è attribuibile agli effetti della normativa fiscale ("Tremonti bis"). Il Sud si discosta maggiormente, registrando, nel 2002 un aumento inferiore e nel 2003 una minore decrescita. Rispetto al 2000, inoltre, le compravendite di uffici nel Sud si sono incrementate del 68% circa, relativamente, ovviamente, ad un volume di NTN pari a meno di un terzo di quello del Nord. Il Centro-Nord, peraltro, recupera parzialmente il calo di compravendite del 2003 registrando un aumento di NTN pari al 50% circa per il Nord ed al 57% per il Centro.

Figura 2-50: n. indice NTN 2000-05 del settore Terziario per aree geografiche + totale



Il fatto importante è che nonostante il picco del 2002, che in qualche misura ha anticipato acquisti futuri per cogliere i benefici fiscali, nel 2003 e negli anni successivi le compravendite comunque aumentano rispetto al 2001.

Il tasso tendenziale annuo, mostra un aumento del volume di compravendite nel 2005 rispetto al 2004 pari al 5,2% nel Nord (tale incremento è inferiore a quello registrato nel 2004 rispetto al



2003 pari all'11%). Al Centro il tasso di variazione annuo del settore Terziario risulta nettamente superiore (9,7%) ed anche al Sud l'incremento annuo è superiore (6,2%), ma in maniera meno marcata. Le figure seguenti riportano le variazioni del NTN, dello *stock* e dell'IMI del settore Terziario.

Figura 2-51: NTN Uffici 2000-05 per aree geografiche + totale

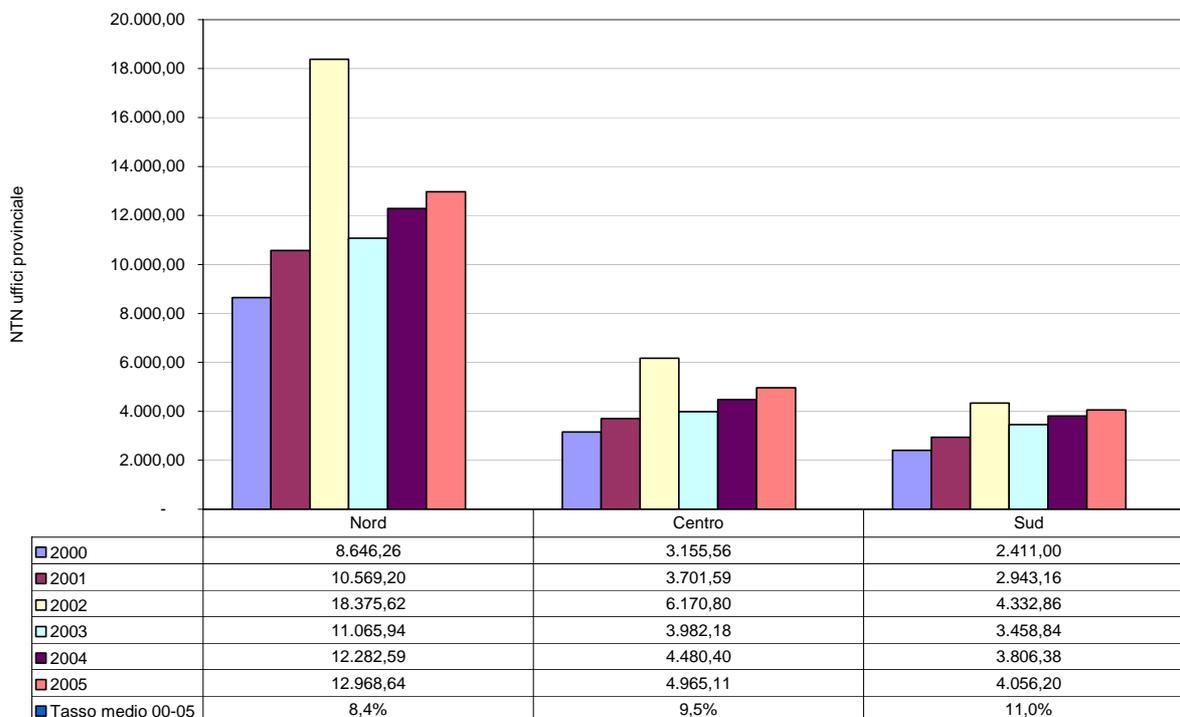


Figura 2-52: stock Uffici 2000-05 per aree geografiche + totale

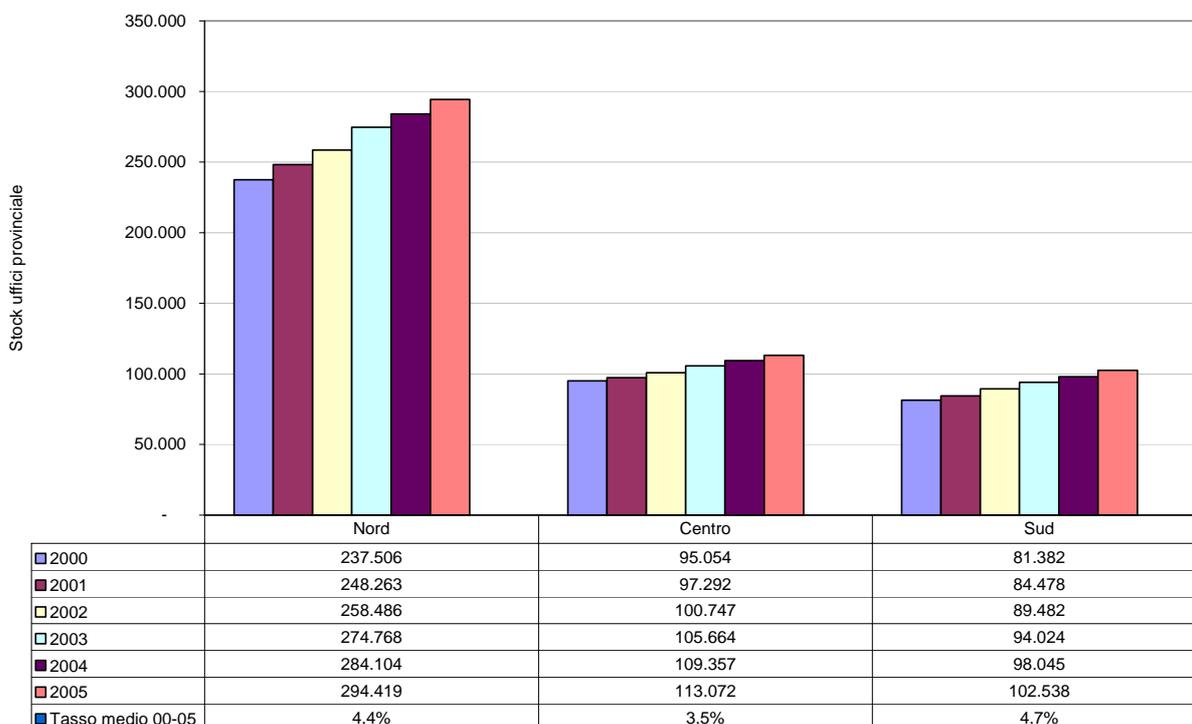
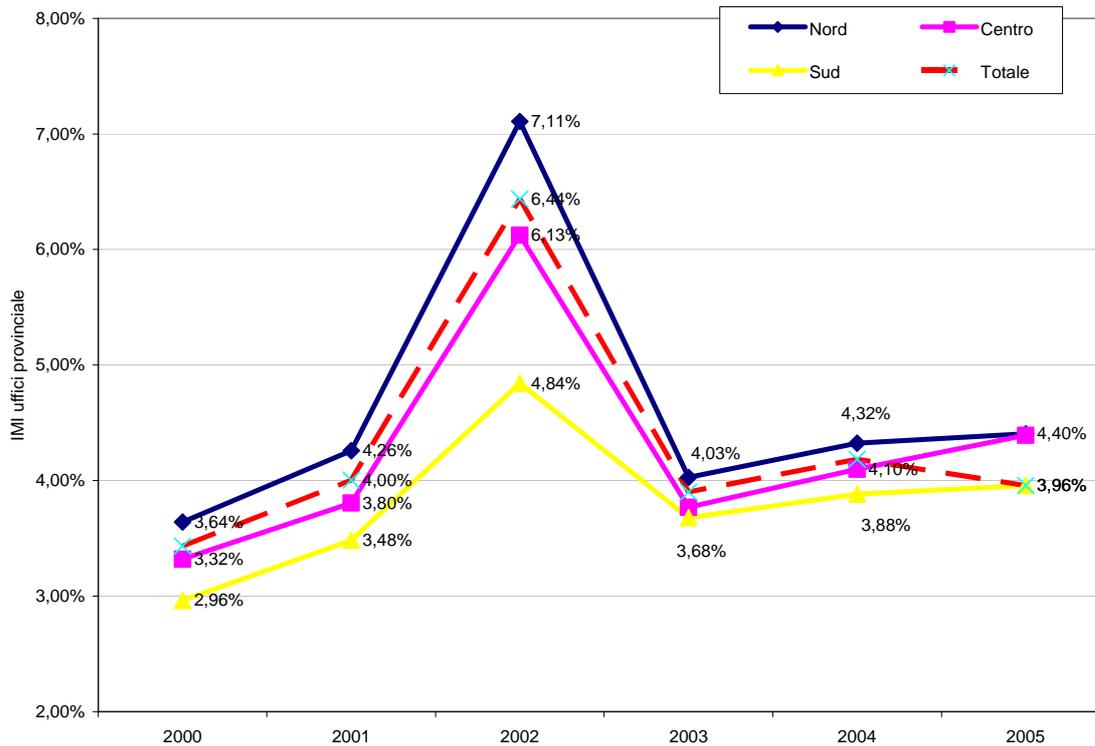




Figura 2-53: IMI Uffici 2000-05 per aree geografiche + totale



Rispetto al settore Residenziale, risulta evidente l'elevato tasso medio annuo di variazione del periodo sia del NTN, con valori dell'8,4% al Nord, del 9,5% al Centro e dell'11% al Sud, sia dello *stock*, con un tasso di crescita annuo del 3,5% per il Centro, del 4,4% per il Nord e del 4,7% per il Sud.

L'IMI, dopo i notevoli risultati raggiunti nel 2002 in tutte le aree e dopo il crollo del 2003, si assesta su valori più contenuti. Per questo settore, inoltre, la differenza di intensità del mercato, misurata da questo indicatore, risulta meno marcata tra il Centro-Nord ed il Sud: tale differenza si è, inoltre, quasi dimezzata dal 2000 al 2005: al Sud si ha, infatti, nel 2005 un IMI pari quasi al 4% rispetto al 4,4% del Nord.

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

Da questa suddivisione si rileva che nei capoluoghi il numero delle compravendite è pari mediamente al 60% circa del settore ed evidenzia l'elevata concentrazione degli uffici nelle città capoluogo rispetto ai comuni minori (Tabella 2-5): tale quota risulta particolarmente elevata al Centro (influenzata dalla presenza di Roma dove si registra il 30% di tutte le compravendite di uffici del Centro) pari a circa il 63% ed inferiore al Nord, 51% circa, dove il settore Terziario risulta cospicuo anche nei comuni minori. Anche per questo settore i volumi di compravendita sono cresciuti di più percentualmente nel resto della provincia rispetto ai capoluoghi, ma, rispetto al settore Residenziale, la differenza degli incrementi registrati è molto meno sensibile.

Confrontando i rispettivi numeri indice del NTN dei capoluoghi e del resto della provincia (Figura 2-54, Figura 2-55 e Figura 2-576) si notano andamenti sostanzialmente omogenei tra le diverse aree geografiche.

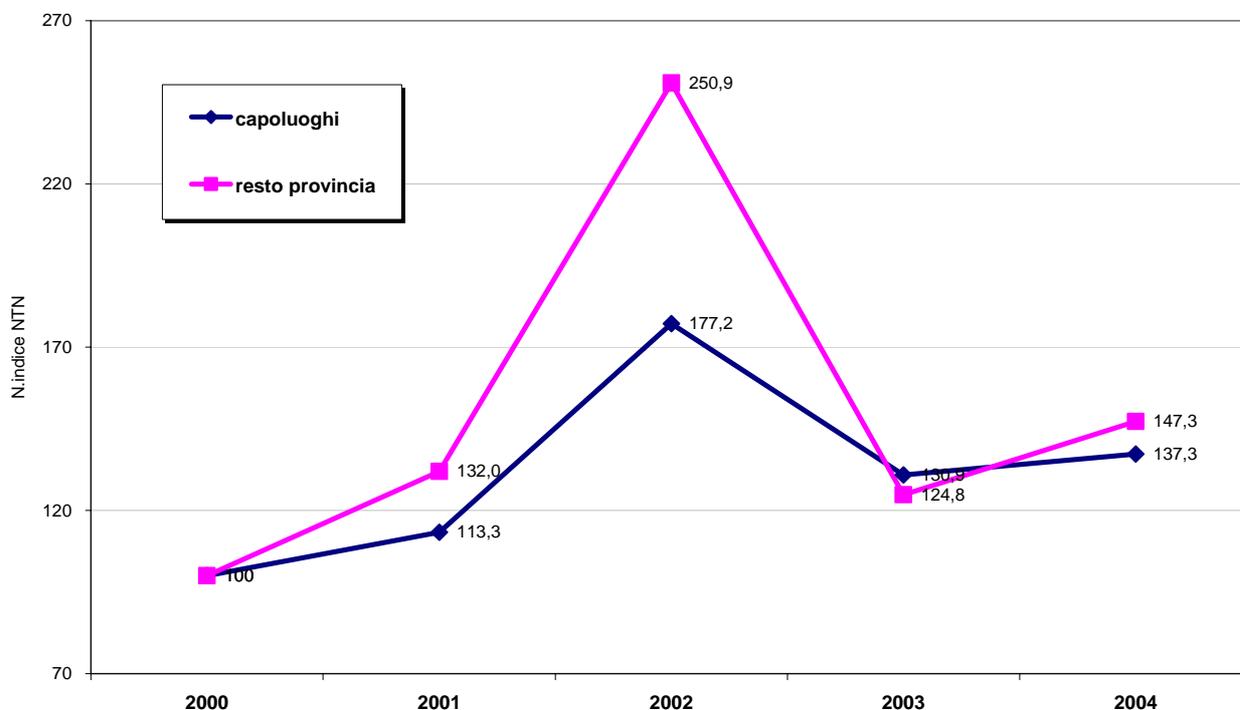
Mentre nel 2002 il picco di compravendite ha interessato in misura rilevante i comuni minori, piuttosto che i capoluoghi, nel 2005, invece, si registra un allineamento dell'indice del NTN dei capoluoghi a quello del resto della provincia. In particolare, sia nei capoluoghi del Centro che del Sud si sono avuti oltre il doppio delle compravendite rispetto al resto della provincia.



Tabella 2-5: NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
nord	capoluoghi	4.503,61	5.102,56	7.980,01	5.894,39	6.181,96	6.634,73
	resto provincia	4.142,65	5.466,64	10.395,61	5.171,55	6.100,63	6.333,91
	% NTN capol/tot.prov.	52%	48%	43%	53%	50%	51%
centro	capoluoghi	2.089,72	2.352,93	3.848,20	2.646,08	2.865,70	3.142,84
	resto provincia	1.065,84	1.348,66	2.322,60	1.336,10	1.614,70	1.822,27
	% NTN capol/tot.prov.	66%	64%	62%	66%	64%	63%
sud	capoluoghi	1.448,77	1.705,27	2.387,19	2.049,26	2.264,18	2.446,39
	resto provincia	962,23	1.237,89	1.945,67	1.409,58	1.542,20	1.609,81
	% NTN capol/tot.prov.	60%	58%	55%	59%	59%	60%

Figura 2-54: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Nord



Nei comuni non capoluogo del Nord, nel 2005, si registra una leggera ripresa delle compravendite di uffici, e il relativo indice del NTN si mantiene al disopra di quello del capoluoghi, confermando quindi la tendenza del 2004.

Al Centro, invece, si ha una decisa ripresa delle compravendite in provincia rispetto ai capoluoghi che registrano, a loro volta, una buona crescita.

Da rilevare che al Nord e al Centro l'anno 2003 è stato caratterizzato da una convergenza dell'indice dei mercati del capoluogo con quelli del resto della provincia e che, da quella data in poi, i due mercati si sono mossi in modo divergente più al Centro che al Nord.

Diverso, invece, l'andamento al Sud dove la convergenza non è avvenuta nel 2003 ma nel secondo semestre del 2004.



Figura 2-55: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Centro

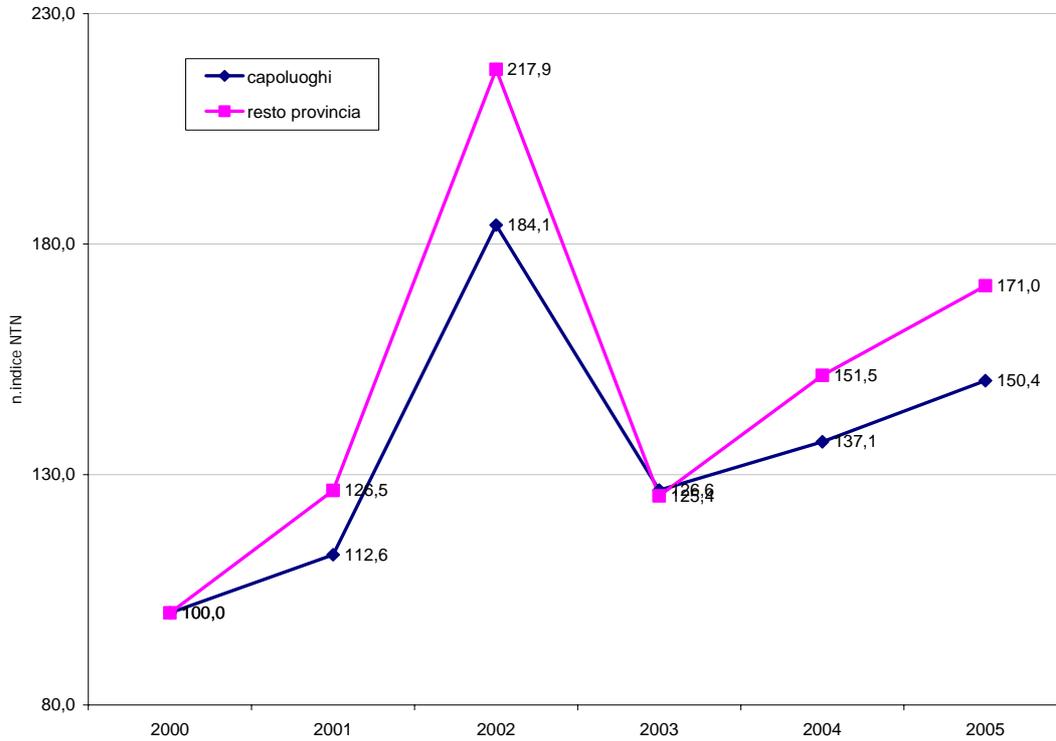
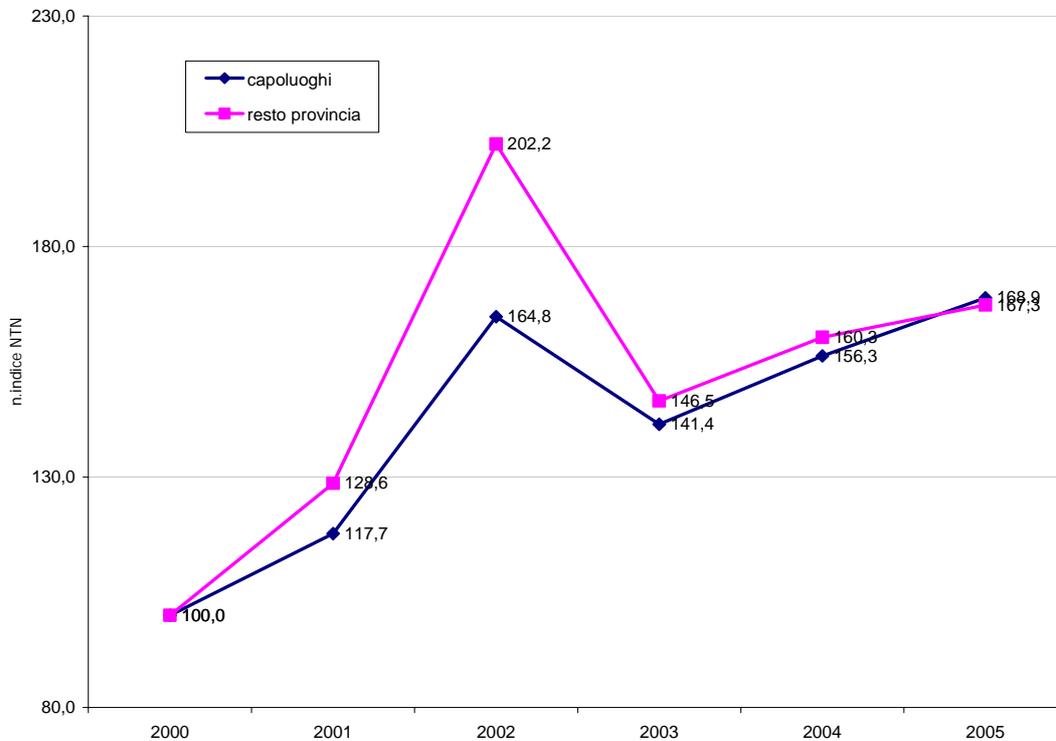


Figura 2-56: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Sud

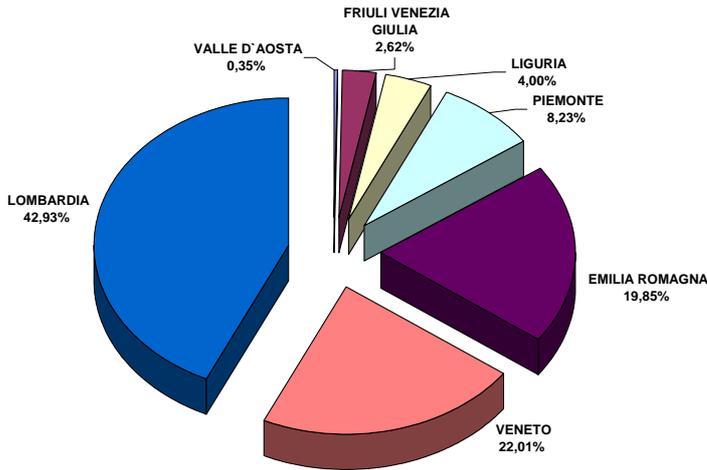




2.2.1 Le Regioni del Nord

Anche per il settore Terziario, ovvero gli uffici, la quota principale di mercato nel Nord è detenuta dalla Lombardia con il 43%, quote inferiori del NTN degli Uffici, si hanno in Piemonte, 8% contro il 9% del 2004, mentre le quote dell'Emilia Romagna (20%) e del Veneto (22%) risultano inferiori a quelle del 2004.

Figura 2-57: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Terziario tra le regioni del Nord



Gli andamenti del volume di compravendite (Figura 2-58 e Figura 2-59) mostrano una lenta ripresa nel periodo 2003–2005, dopo il picco di compravendite del 2002 ed il successivo crollo del 2003, per tutte le regioni. Ma, nel 2005 si è avuto un forte ridimensionamento delle compravendite in Liguria che dal 70% del 2004 è scesa al 41% nel 2005.

In definitiva, al Nord, sebbene si registri una netta riduzione in Liguria, nelle altre regioni l'andamento delle compravendite è comunque in crescita ed il mercato degli uffici aumenta sensibilmente i volumi di compravendita del 2000, soprattutto in Emilia-Romagna (+68% circa).

Figura 2-58 : n. indice NTN Uffici 2000-05 regioni del Nord

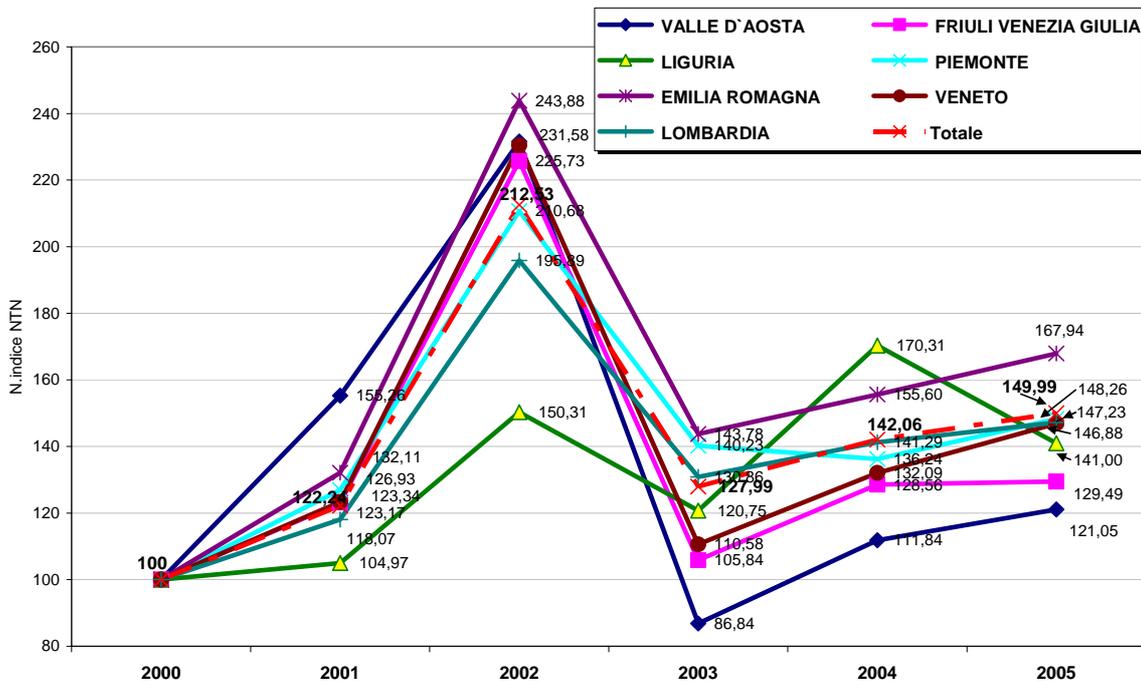




Figura 2-59 : NTN Uffici 2000-05 regioni del Nord

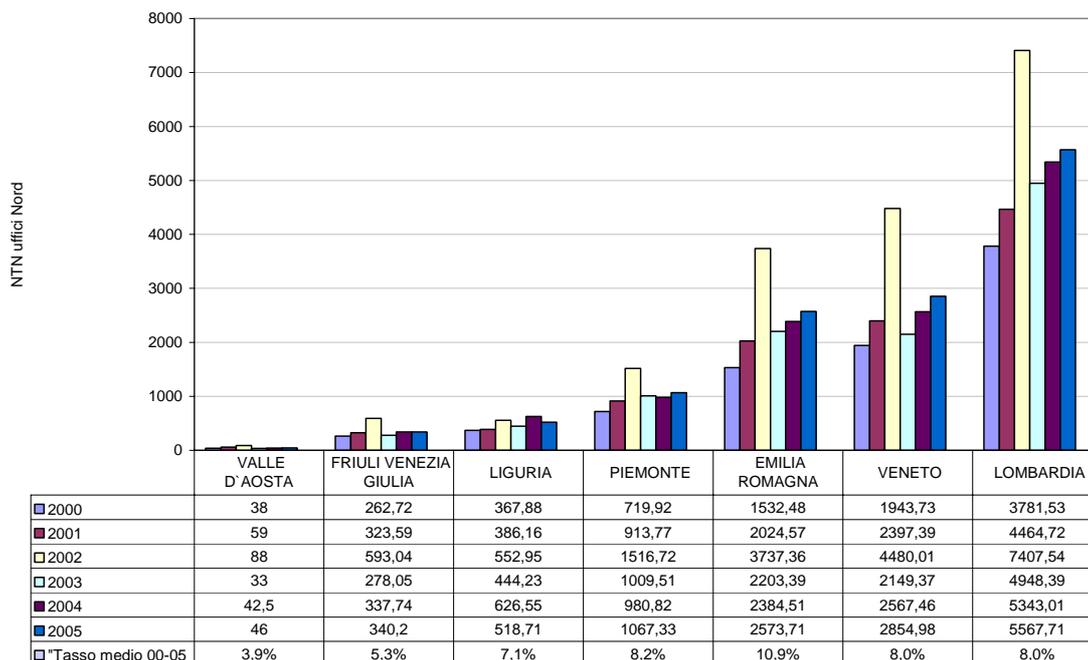
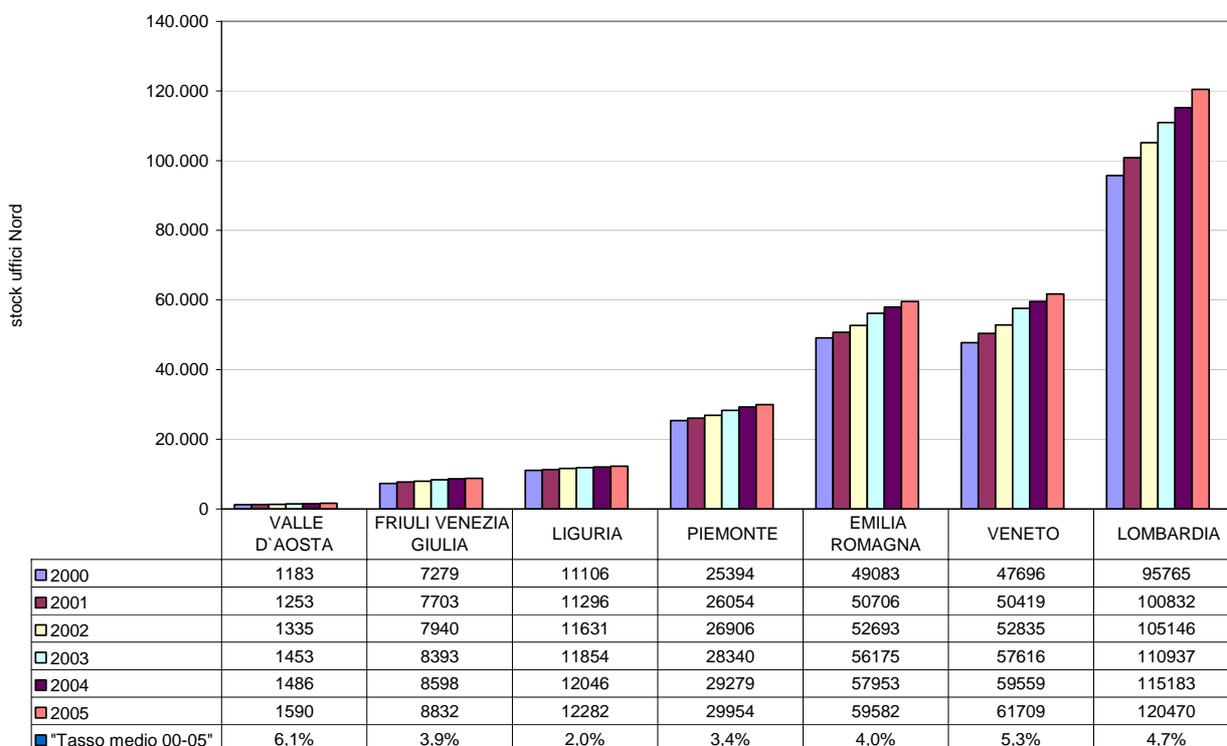


Figura 2-60 : stock Uffici 2000-05 regioni del Nord

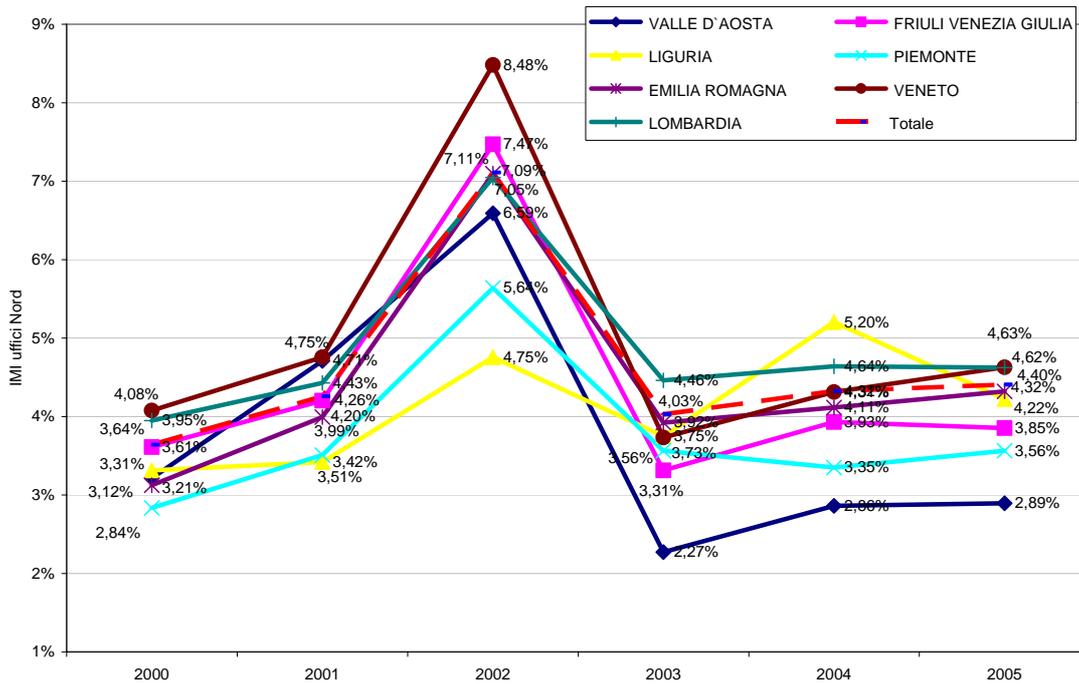


Lo *stock* degli Uffici, mostra una crescita costante in tutte le regioni, meno accentuata in Liguria (2,0%), molto consistente nel Veneto (5,3%) ed in Lombardia (4,7%) elevato in Valle D'Aosta (6,1).

L'IMI, in accordo, con quanto rilevato sul NTN e sullo *stock*, risulta massimo nel Veneto ed in Lombardia (4,6%) (Figura 2-60).



Figura 2-61 : IMI Uffici 2000-05 regioni del Nord + totale

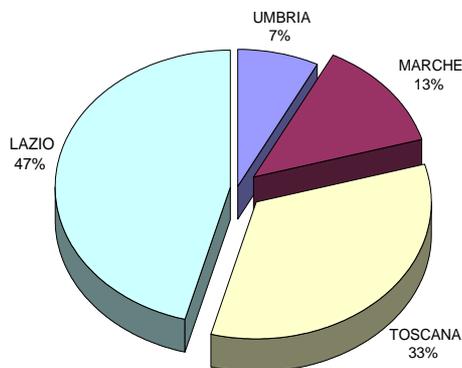


La conferma della ripresa del mercato è data anche dall'andamento dell'IMI - intensità di mercato del settore Terziario – il cui valore è sostanzialmente stabile rispetto al 2004 per la Lombardia, diminuisce sensibilmente in Liguria (quasi un punto percentuale rispetto al 2004), cala leggermente nel Friuli, passando dal 3,93 al 3,85 ed, infine, risulta in leggera crescita nelle altre regioni. Alquanto stabile è invece il valore della Valle D'Aosta sebbene vi sia la crescita dello *stock* ma non altrettanto eclatante del NTN.

2.2.2 Le Regioni del Centro

Il mercato del settore Terziario delle regioni del Centro si distribuisce in quote ampiamente variabile nel 2005 rispetto al 2004: aumenta di 3 punti percentuali la quota del Lazio, passando dal 44% al 47% circa, mentre si riduce il mercato della Toscana dal 37% del 2004 e 33% del 2005 con una perdita di quota di mercato di 4 punti percentuali.

Figura 2-62 : distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Terziario tra le regioni del Centro



La quota di mercato dell'Umbria è leggermente in aumento, mentre quella delle Marche è stabile.

Per quanto riguarda l'andamento del NTN (Figura 2-63 e

Figura 2-64) risulta evidente, come già rilevato per le regioni del Nord, il recupero del volume di compravendite nell'ultimo biennio che porta a superare ampiamente quello del 2000 e dove spicca, in particolare, il buon andamento del Lazio (+80% circa) e dell'Umbria (+62%). In controtendenza, invece, la



Toscana che, anche in questo settore, registra un calo di NTN nel 2005, analogo a quello del Residenziale.

Figura 2-63 : n. indice NTN Uffici 2000-05 regioni del Centro

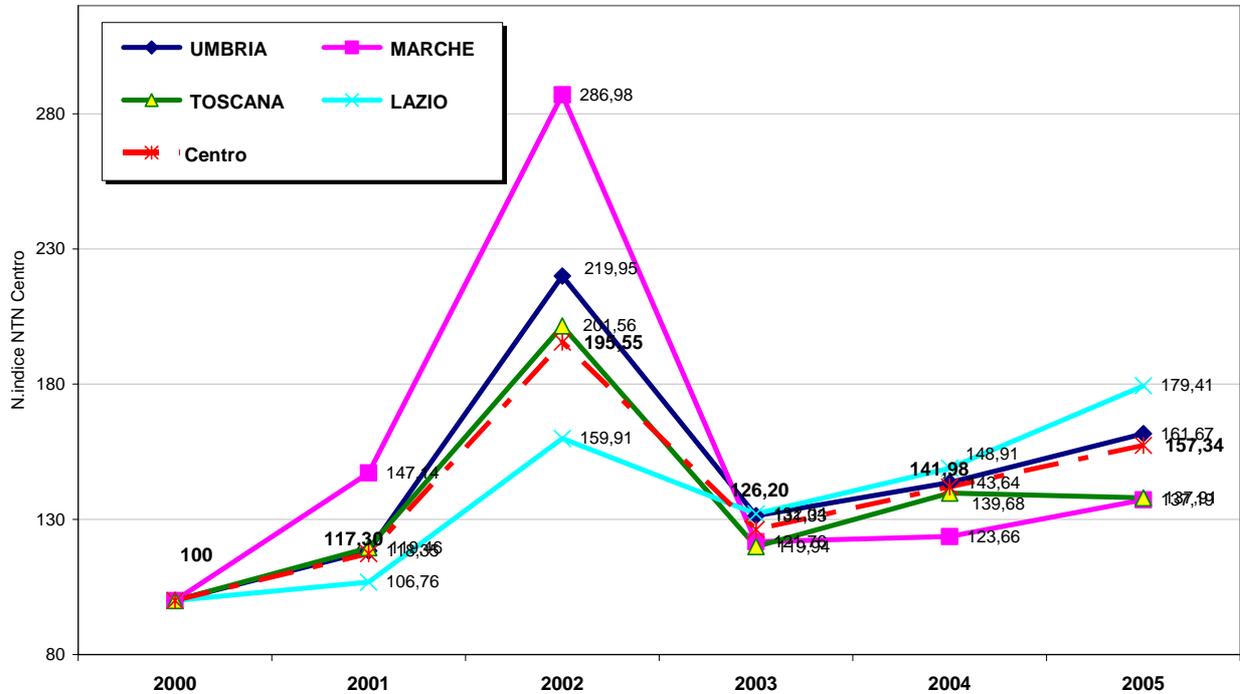


Figura 2-64 : NTN Uffici 2000-05 regioni del Centro

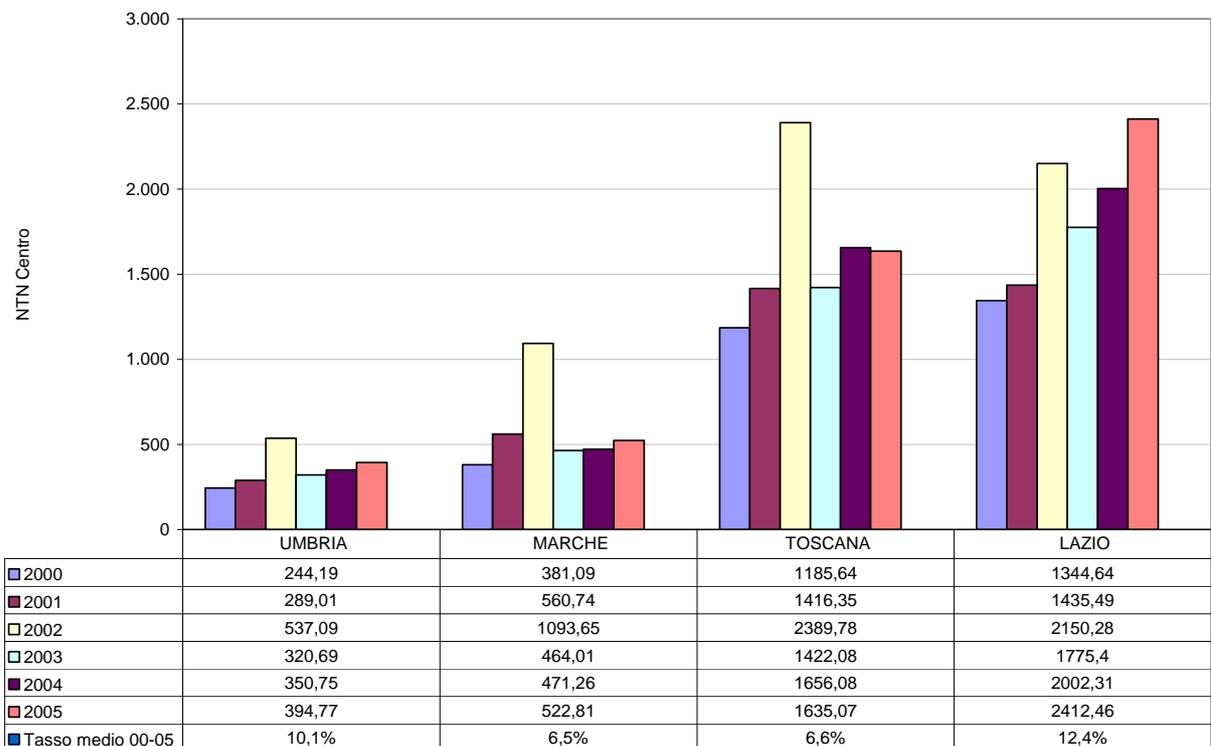
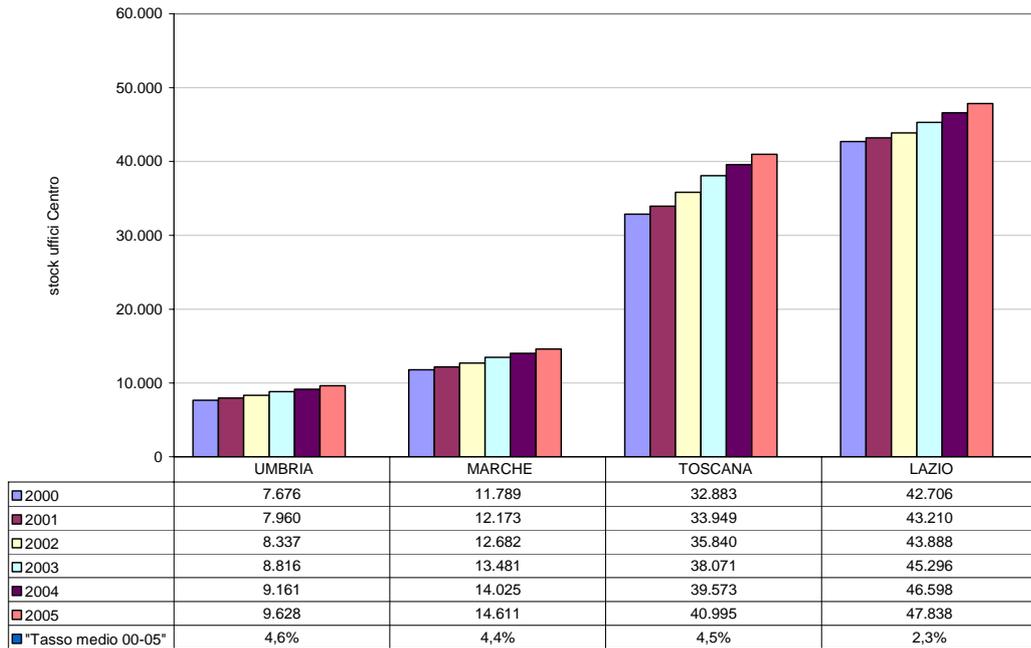




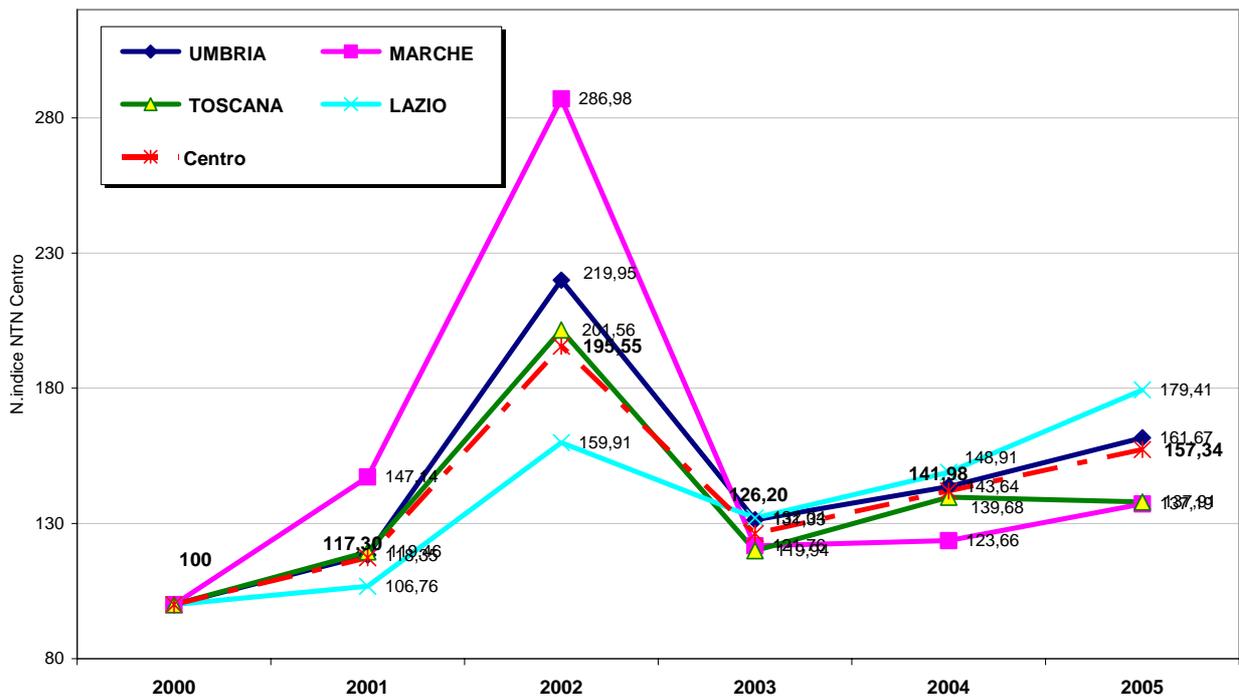
Figura 2-65: stock Uffici 2000-05 regioni del Centro



Per ciò che concerne l'andamento dello *stock* degli Uffici, si segnala che i tassi d'incremento medio annui (2000-2005) si attestano intorno al 4,6% ed il 4,4%, con la sola eccezione del Lazio in cui lo *stock* è incrementato di solo il 2,3% medio annuo.

Conseguentemente, l'IMI è aumentato sensibilmente nel Lazio (5%) superando, nel 2005, il valore delle altre regioni, inoltre, cresce leggermente anche nelle Marche, mentre diminuisce leggermente in Umbria e in Toscana.

Figura 2-66: IMI Uffici 2000-05 regioni del Centro + totale

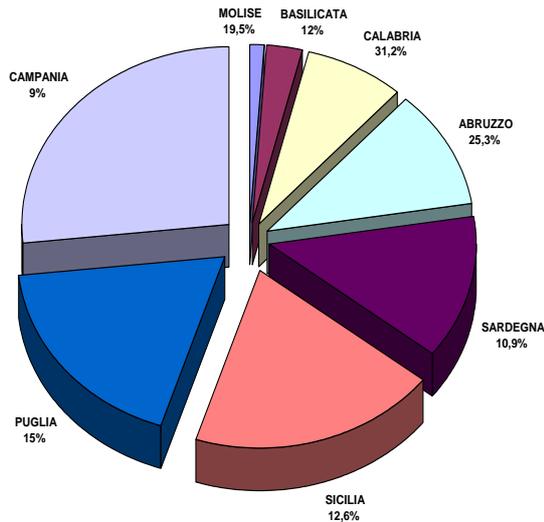




2.2.3 Le Regioni del Sud

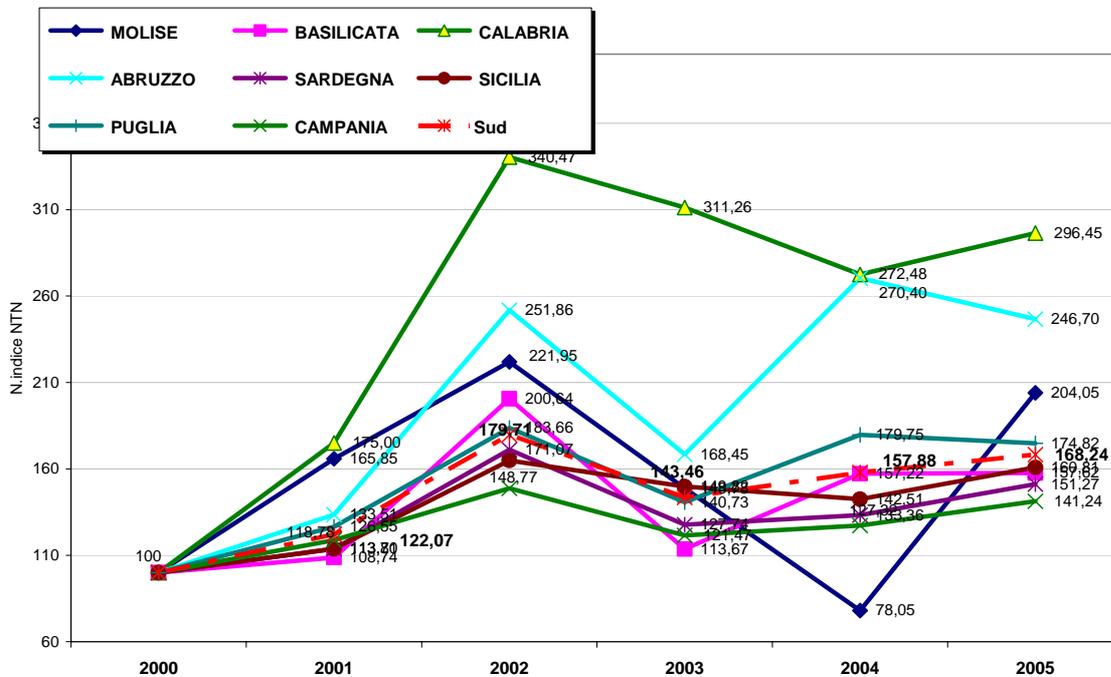
Dalla Figura 2-67 si rilevano le quote di mercato del settore Terziario delle regioni del Sud. Si nota, in particolare, l'aumento della quota delle compravendite, nel 2005 rispetto al 2004, in Calabria con un 31,2% contro un 22%, in Abruzzo (25,3%) contro un 17% del 2004 e nel Molise (19,5%) contro un 13,1% del 2004.

Figura 2-67: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Terziario tra le regioni del Sud



L'andamento del mercato di questo settore appare fortemente differenziato tra le diverse regioni del meridione (Figura 2-68 e Figura 2-69), anche se nel complesso il settore Terziario risulta in decisa crescita, +13,9% nell'ultimo anno e che, solo per la Puglia e la Basilicata si registra una contrazione del NTN nel 2005.

Figura 2-68: n. indice NTN uffici 2000-05 regioni del Sud + totale



Da rilevare che il numero delle compravendite complessive registrate nel 2005 è pari a 4.056, ovvero meno del 30% delle compravendite del Nord (pari a 12.900 circa). Appare evidente, quindi,



come, talvolta, ad elevate variazioni degli indici registrate in alcune regioni corrispondono bassi volumi di compravendite. Infine, come si nota dalla Figura 2-68, il volume di compravendite del 2005, anche se in netta crescita rispetto al 2000, non raggiunge quello del 2002, anno di boom di questo settore e di quello Commerciale e Produttivo, verificatosi in tutta Italia per gli effetti, già menzionati della legge 'Tremonti-bis'.

Figura 2-69: NTN uffici 2000-05 regioni del Sud

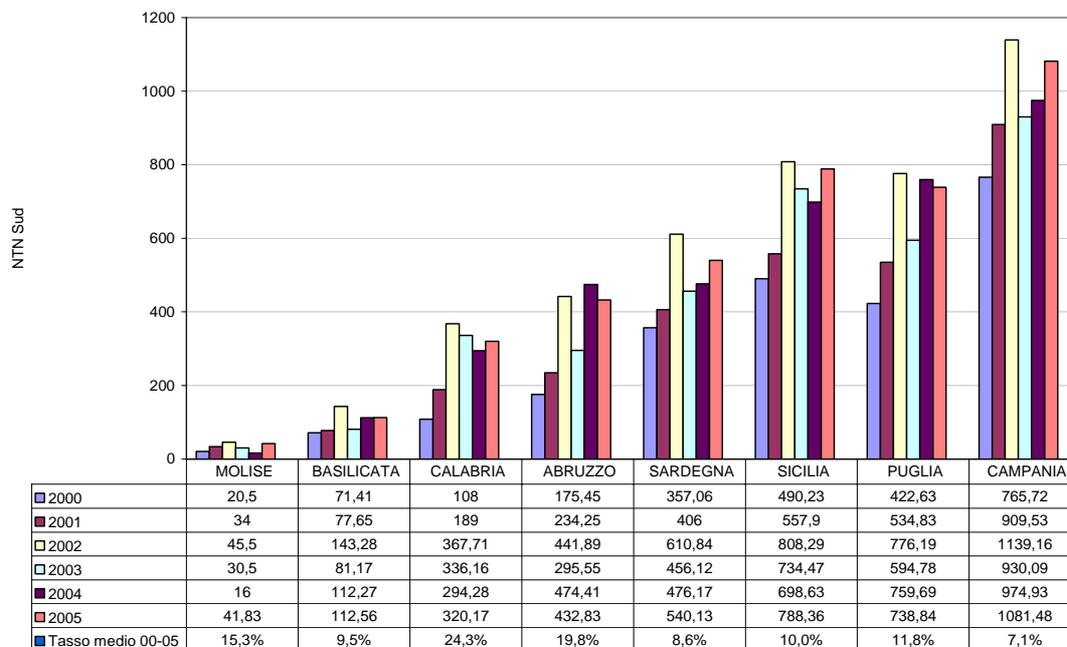
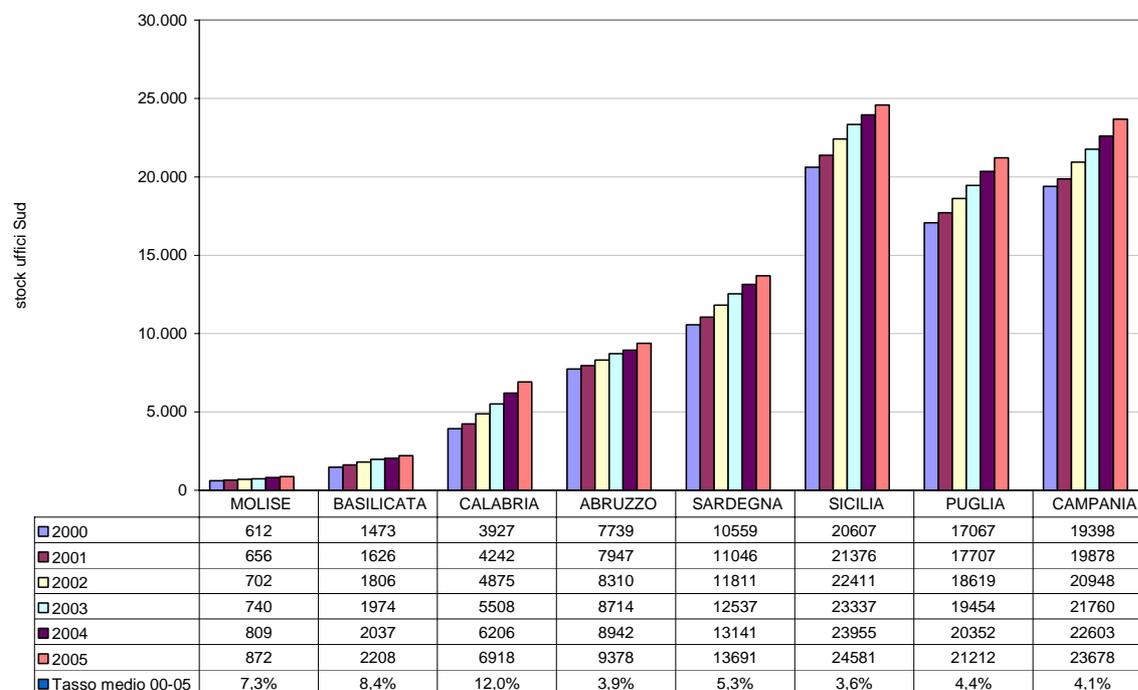


Figura 2-70: stock uffici 2000-05 regioni del Sud



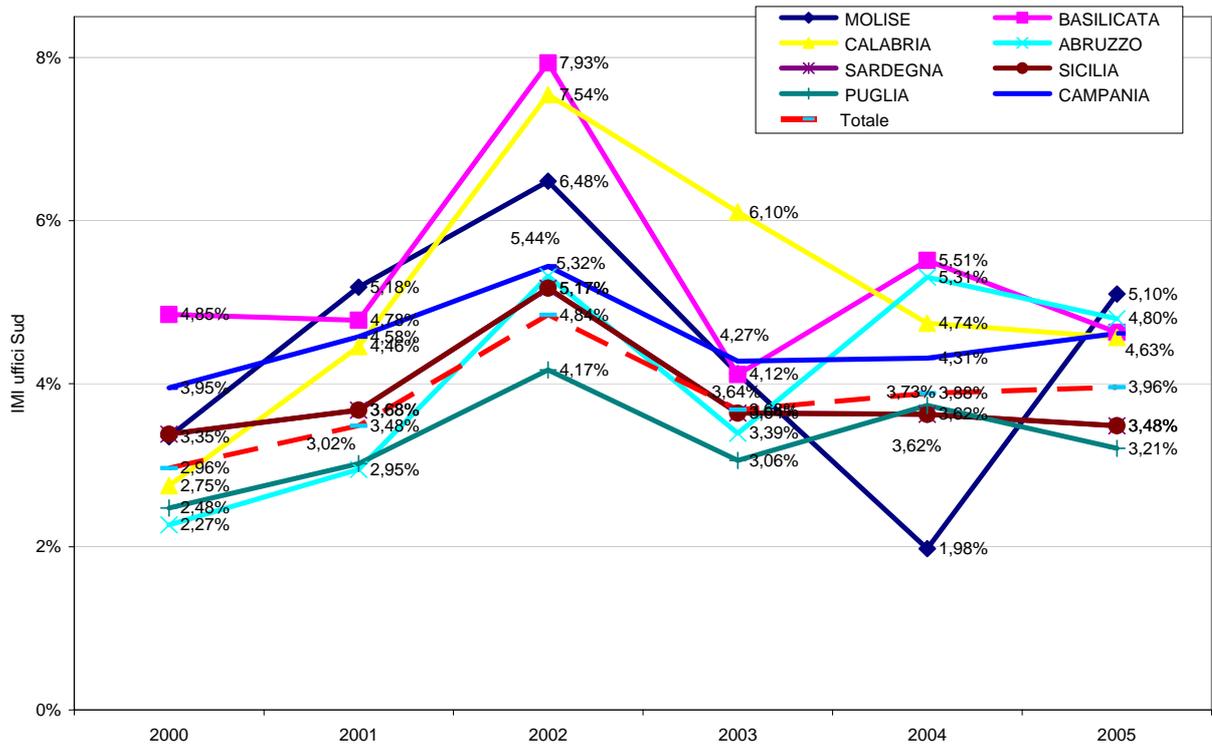


Lo *stock*, Figura 2-70, risulta in rilevante crescita¹⁴ in tutte le regioni ed in particolare in Calabria ed in Basilicata, in termini relativi, ma come valori assoluti, lo *stock* cresce nelle regioni più grandi, Sicilia, Campania e Puglia.

L'indice IMI degli uffici, risulta particolarmente elevato in Molise, con valori superiori al 5%.

Tra le regioni con il mercato di dimensione maggiore l'IMI più elevato si ha in Campania (4,62%), seguita dalla Calabria con il 4,57%.

Figura 2-71: IMI uffici 2000-05 regioni del Sud + totale



¹⁴ 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.



2.3 Il settore Commerciale

Il settore Commerciale che comprende i negozi, laboratori e centri commerciali, rappresenta un mercato rilevante per volumi di compravendite (NTN), 55.033 nel 2005, più del doppio del mercato degli uffici, che però ha mostrato, nell'anno 2005, una crescita ridotta.

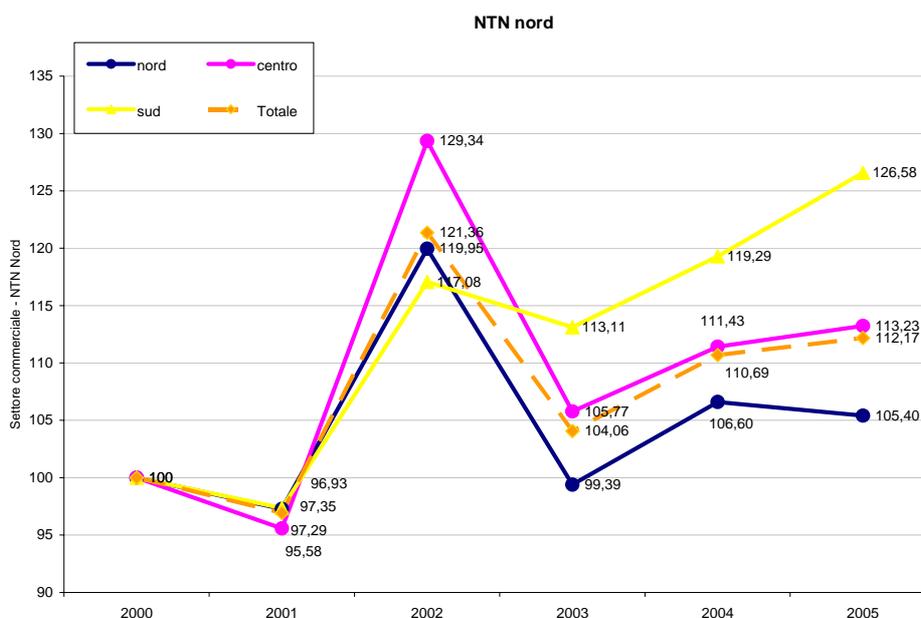
Il complesso del mercato nel 2005 è così suddiviso: un 51% concentrato al Nord, un 22% al Centro ed il restante 27% al Sud. L'anno 2005 è quindi caratterizzato da una perdita di mercato nelle aree del Nord che si sposta nelle aree del Centro ma soprattutto del Sud.

Tabella 2-6: NTN ed IMI e stock 2000-05 del settore Commerciale per aree geografiche

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN
nord	26.510,83	25.792,01	31.800,06	26.348,19	28.261,81	27.942,41
centro	10.907,20	10.425,43	14.107,46	11.536,37	12.153,85	12.350,54
sud	11.646,86	11.338,71	13.636,20	13.174,30	13.893,38	14.742,35
Totale	49.064,89	47.556,15	59.543,72	51.058,86	54.309,04	55.035,30
	IMI	IMI	IMI	IMI	IMI	IMI
nord	2,53%	2,42%	2,94%	2,41%	2,56%	2,51%
centro	2,14%	2,02%	2,69%	2,16%	2,24%	2,25%
sud	1,56%	1,49%	1,74%	1,64%	1,69%	1,75%
Totale	2,13%	2,03%	2,49%	2,10%	2,20%	2,20%
	STOCK	STOCK	STOCK	STOCK	STOCK	STOCK
nord	1.049.902,00	1.066.042,00	1.079.838,00	1.093.233,00	1.104.008,00	1.113.801,00
centro	509.320,00	515.462,00	524.183,00	533.542,00	541.750,00	548.370,00
sud	744.633,00	761.138,00	783.001,00	801.057,00	820.219,00	840.658,00
Totale	2.303.855,00	2.342.642,00	2.387.022,00	2.427.832,00	2.465.977,00	2.502.829,00

L'andamento delle compravendite, Figura 2-72 e Figura 2-73, evidenzia la continua espansione del mercato del Sud, il leggero recupero del Centro e la lieve flessione del Nord.

Figura 2-72: n. indice 2000-05 settore Commerciale per aree geografiche + totale



Anche il tasso medio annuo del NTN è nettamente superiore al Sud, dove passa dal 4,5% del 2004 al 4,8%, rispetto al 2,52% del Centro (era del 2,7% nel 2004) ed al 1,06% del Nord (era all'1,7 nel 2004).



Figura 2-73: NTN settore Commerciale 2000-05 per aree geografiche

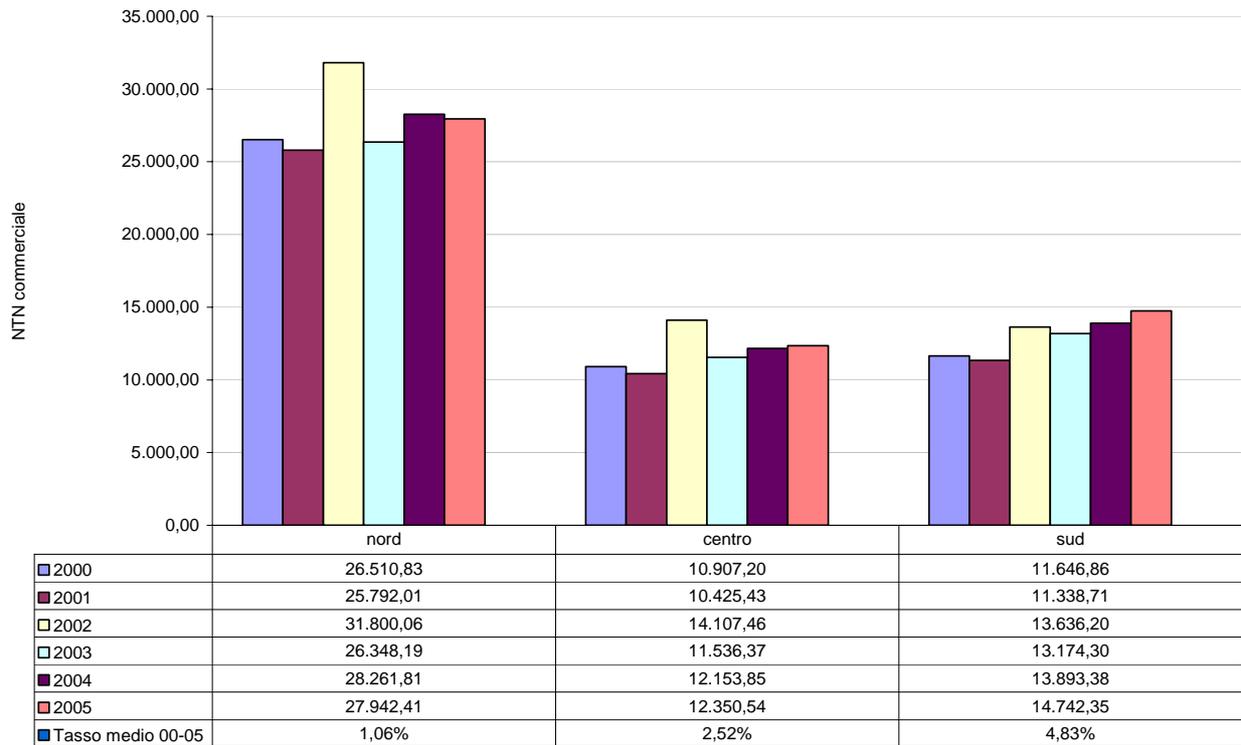
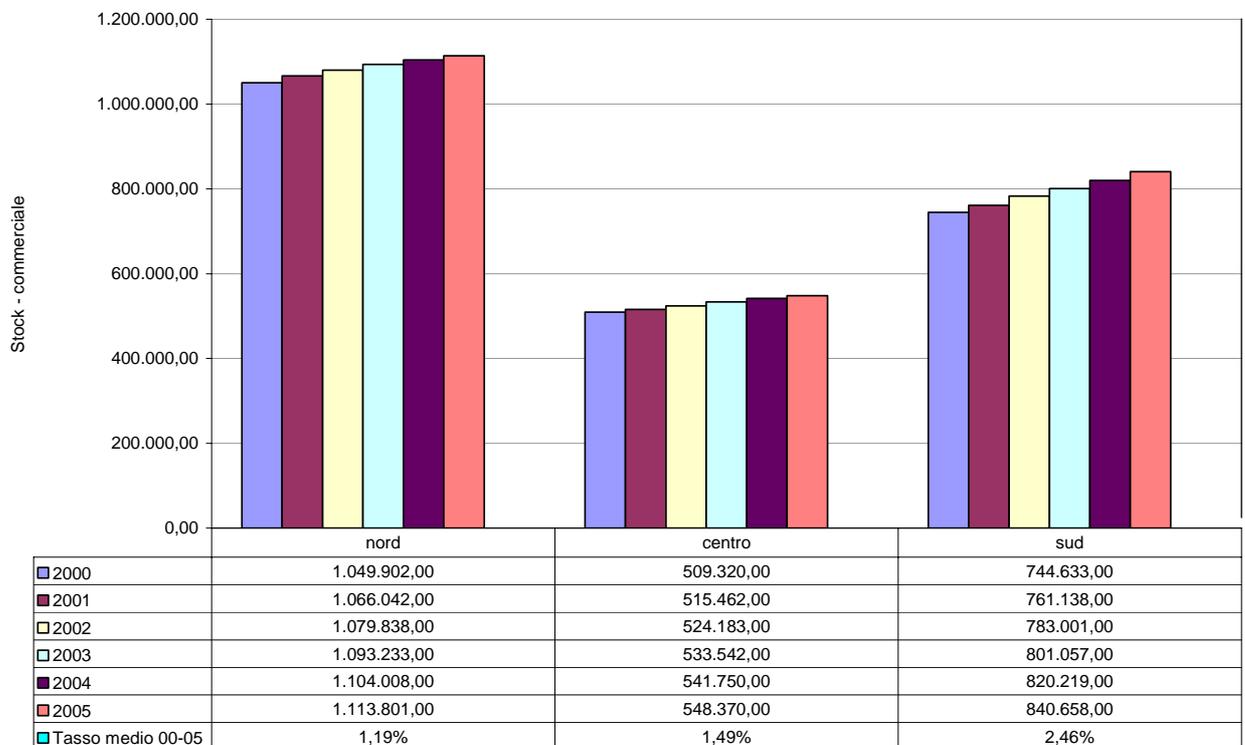


Figura 2-74: stock settore Commerciale 2000-05 per aree geografiche

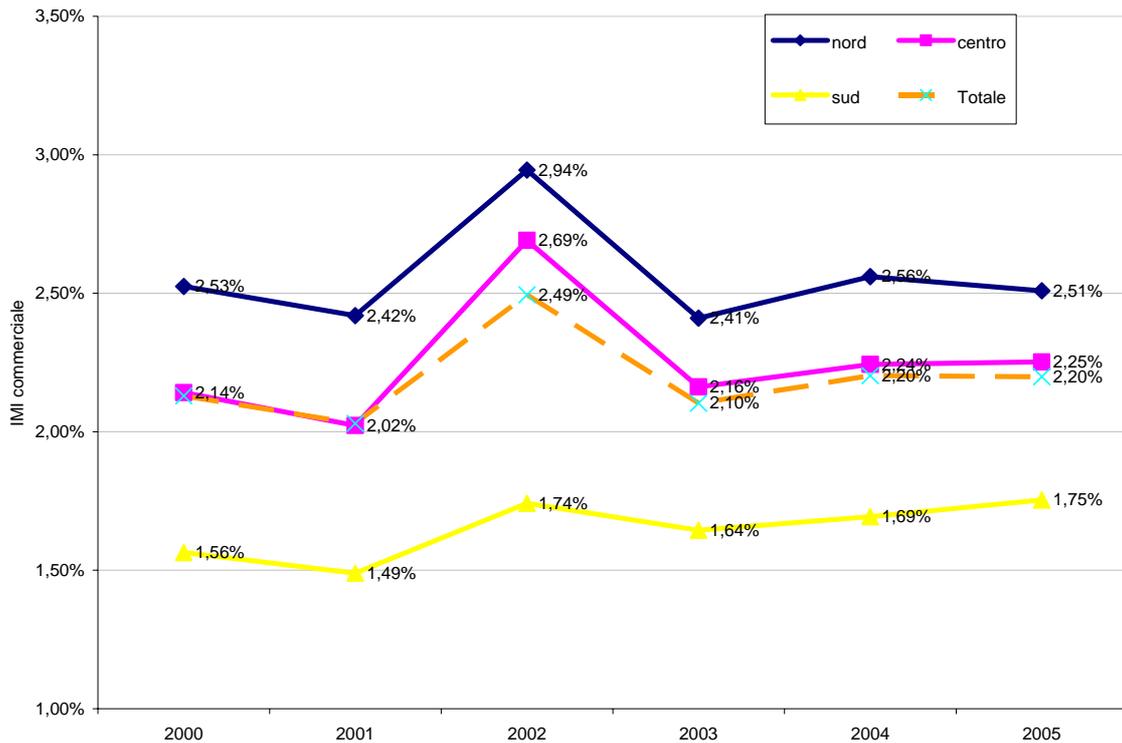




Anche lo *stock* è aumentato maggiormente al Sud, con un tasso medio annuo del 2,46%, rispetto all'1,19% del Nord ed un 1,49% nel Centro. Sebbene lo *stock* nel Sud continui ad incrementarsi con ritmi decisamente maggiori, l'indicatore dell'intensità del mercato, IMI, non subisce grandi variazioni.

Infatti, l'IMI al Sud rimane molto più basso che al Centro-Nord (1,75%), sia pure in ripresa rispetto al 2004 (1,5%). L'IMI del Nord (2,5%) e del Centro (2,25%), anche se più elevati, rimangono sostanzialmente stabili rispetto al 2004 con un leggero incremento al Centro.

Figura 2-75: IMI settore Commerciale 2000-05 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 di mercato del settore Commerciale nel resto della provincia piuttosto che nei Capoluoghi, con quote di mercato anche superiori a quelle del settore Residenziale.

Tabella 2-7: NTN commerciali dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
nord	capoluoghi	9.699,25	9.407,02	11.136,61	9.887,74	10.170,25	10.189,64
	resto provincia	16.811,58	16.384,99	20.663,45	16.460,45	18.091,56	17.752,77
	%NTN capol/prov	37%	36%	35%	38%	36%	36%
centro	capoluoghi	5.454,58	4.993,06	6.861,40	5.588,56	5.582,07	5.980,25
	resto provincia	5.452,62	5.432,37	7.246,06	5.947,81	6.571,78	6.370,29
	%NTN capol/prov	50%	48%	49%	48%	46%	48%
sud	capoluoghi	4.483,33	3.844,23	4.501,74	4.529,06	4.763,45	5.019,11
	resto provincia	7.163,53	7.494,48	9.134,46	8.645,24	9.129,93	9.723,24
	%NTN capol/prov	38%	34%	33%	34%	34%	34%

Il settore Commerciale, contrariamente al Residenziale, non mostra particolari differenze tra capoluoghi e resto-provincia al Centro-Nord, mentre per il Sud è molto netta la crescita del mercato dei comuni minori.



Per il Nord, si nota la convergenza dell'indice del resto della provincia verso quello dei capoluoghi all'inizio e alla fine del 2003 e analogo fenomeno si potrebbe verificare al Centro anche se in linea tendenziale, mentre al Sud i due mercati si muovono su linee pressoché parallele con una prevalenza del mercato del resto della provincia.

Se andiamo nel dettaglio si rileva che, al Nord le differenze tra i due mercati appaiono molto meno accentuate. Osservando il mercato del capoluogo nel triennio 2003-2005 si rileva che ha subito meno oscillazioni rispetto a quello del resto della provincia passando da una fase di crescita nel 2004 – recuperando parzialmente il dato negativo del 2003 - per poi perdere parte di questa crescita, circa 2 punti percentuali, nel 2005.

Figura 2-76: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia –Nord

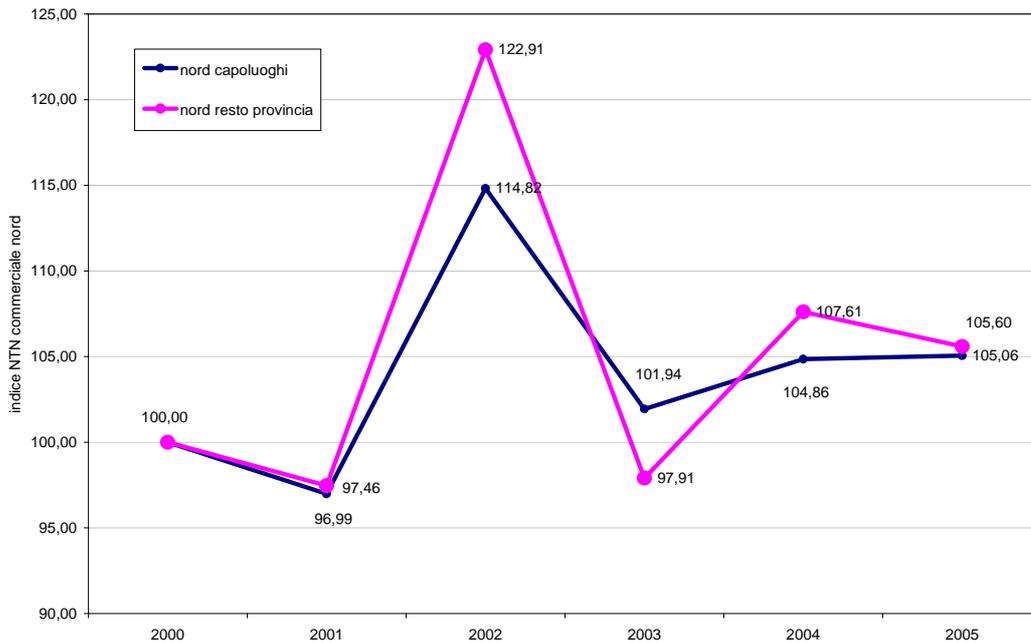
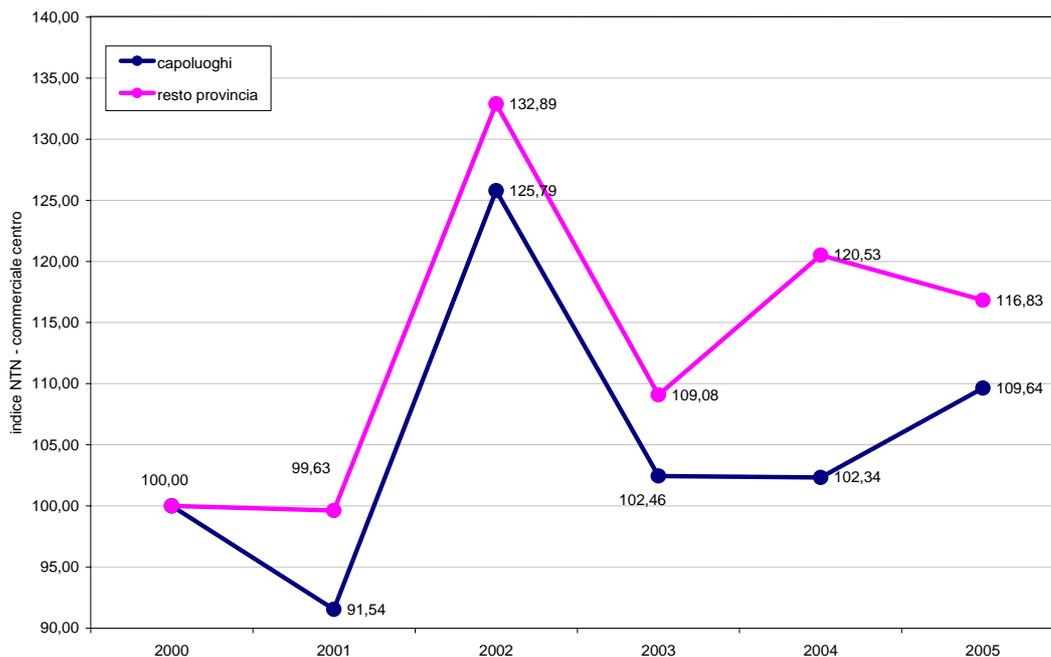


Figura 2-77: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Centro





Per quanto riguarda il Centro, si nota la forte ripresa del 2004 del resto della provincia mentre non si è ripetuto per il 2005 analogo processo dove la riduzione è stata alquanto netta (-3,7%), mentre il mercato dei capoluoghi rispetto alla stagnazione del periodo 2003 – 2004 ha subito nel 2005 un incremento del 7%. Al Sud invece il mercato dei capoluoghi rispetto al resto della provincia si muovono in modo indipendente con la prevalenza di quest'ultimo. Entrambi sono comunque in crescita costante dal dato negativo del 2003.

Figura 2-78: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Sud

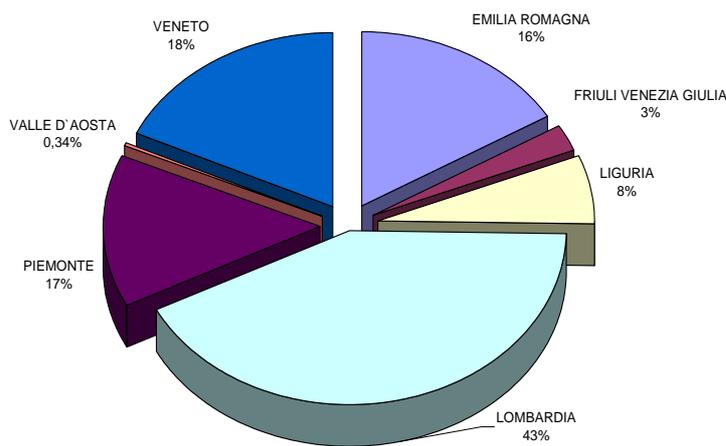




2.3.1 Le Regioni del Nord

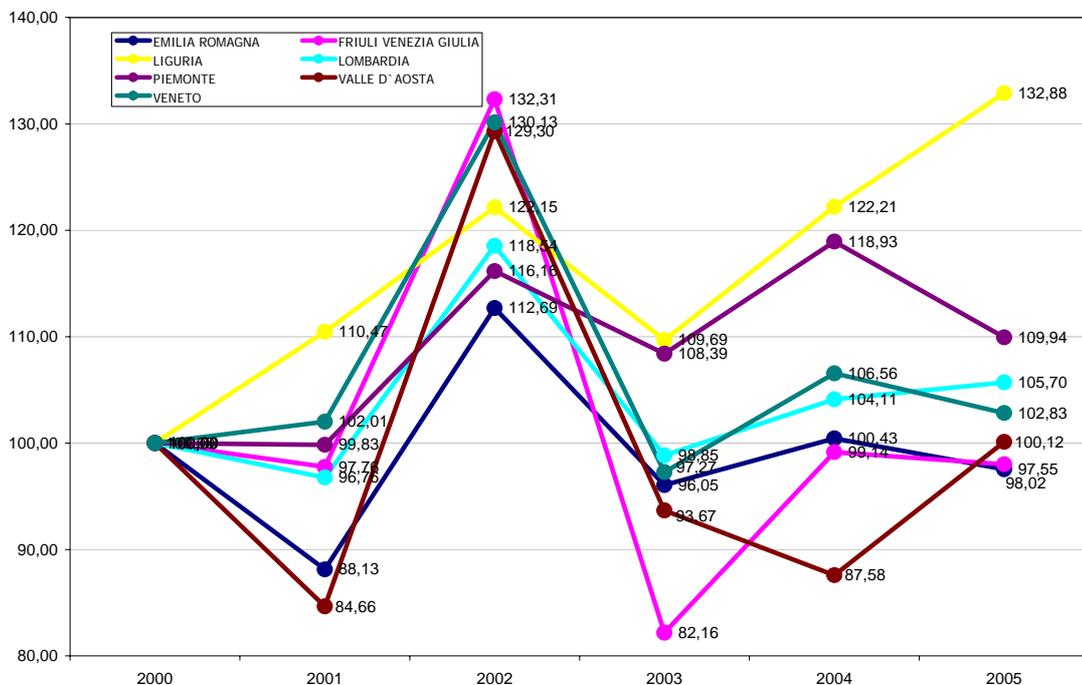
Analogamente agli altri settori, anche per il Commerciale è la Lombardia a rappresentare il principale mercato del Nord con il 43% di compravendite. Seguono il Veneto (18%), l'Emilia Romagna (16%) ed il Piemonte (17%).

Figura 2-79: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore Commerciale tra le regioni del Nord



Gli andamenti dei volumi di compravendita, Figura 2-80 e Figura 2-81, sono fortemente differenziati nel 2005. Mentre nel quinquennio 2000-2004 la Lombardia, l'Emilia Romagna e il Veneto, si comportarono in modo simile, anche se con qualche differenza di valore dell'indice, nel 2005 la Lombardia vede aumentare il NTN, mentre il Veneto e l'Emilia Romagna risultano in calo. In decisa crescita è la Liguria che registra un incremento del 9%. In Piemonte si ha una contrazione del mercato del 9% circa.

Figura 2-80: n. indice NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Nord



La Figura 2-81 mostra l'andamento dell'NTN e si nota una sostanziale stabilità del settore Commerciale del Nord, che oscilla attorno ad volume medio di compravendite con una crescita com-



pressiva abbastanza modesta, + 1,6% tasso medio rispetto al 2000 e che è in leggero calo nel 2005.

Figura 2-81: NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Nord

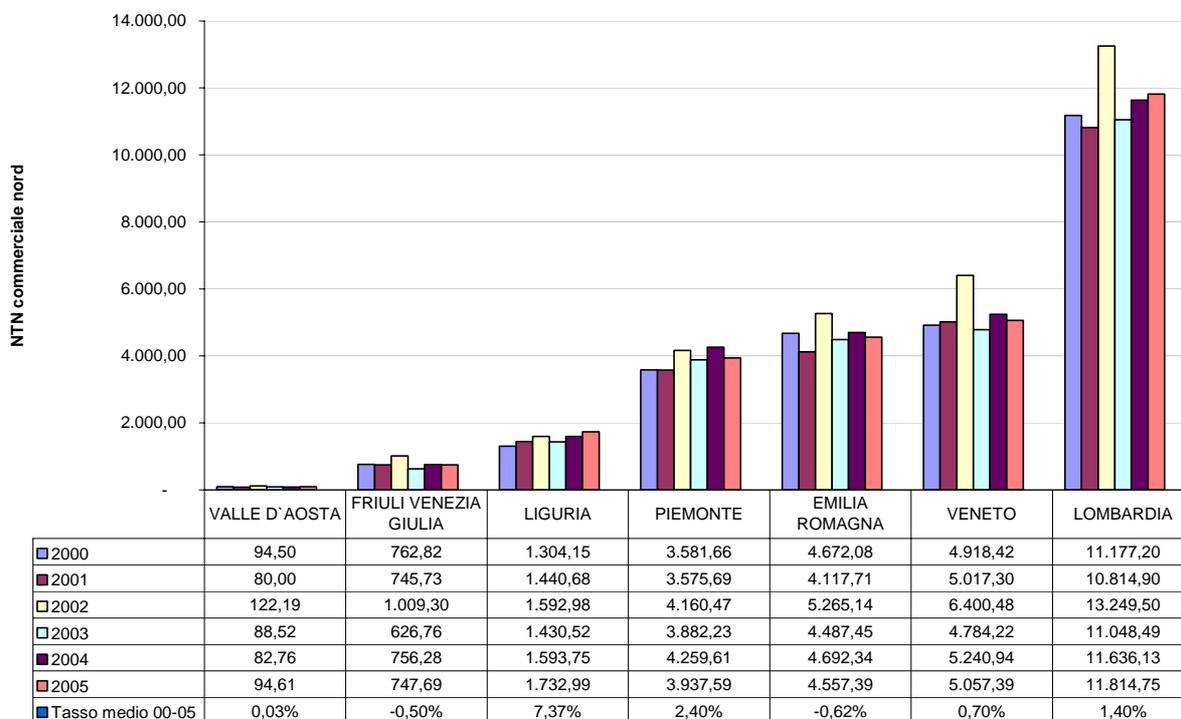
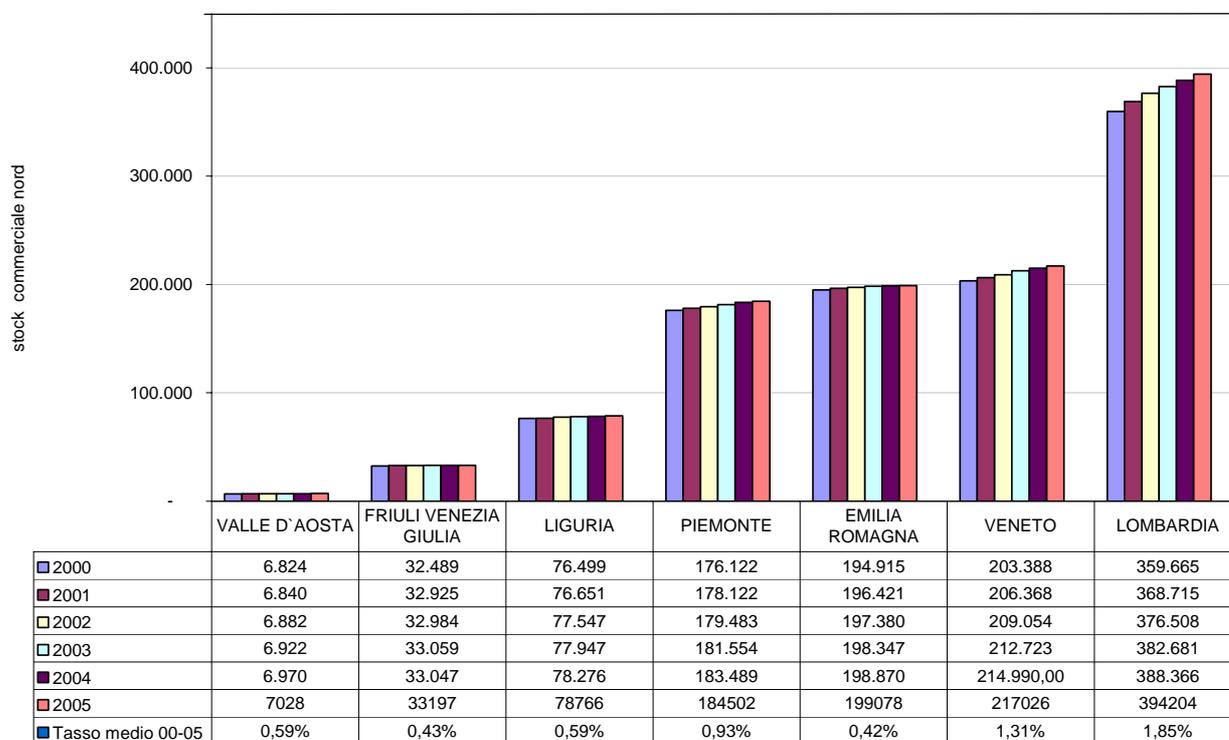


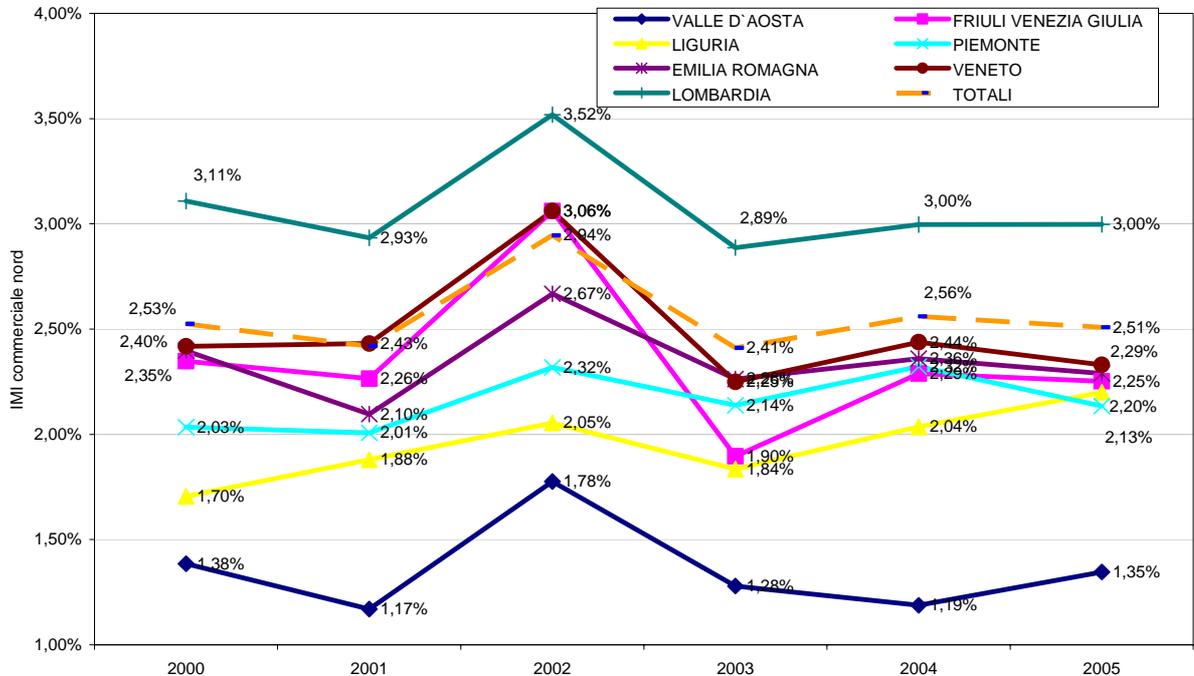
Figura 2-82: stock settore Commerciale 2000-05 regioni del Nord





Lo *stock* rimane molto stabile con tassi di crescita annui poco rilevanti, tranne che in Lombardia dove si ha mediamente l'1,85% di variazione annua.

Figura 2-83: IMI settore Commerciale 2000-05 regioni del Nord + totale

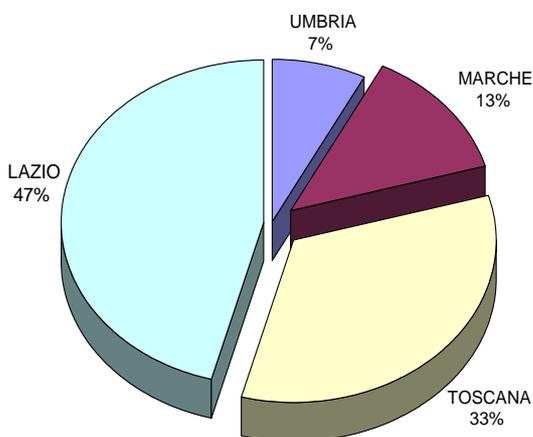


L'IMI rimane sostanzialmente ai livelli del 2000, ed aumenta solo in Liguria mentre cala leggermente in Lombardia (a causa dell'aumento consistente dello *stock*).

2.3.2 Le Regioni del Centro

Anche qui il mercato del settore Commerciale, come già notato per gli uffici, mostra, nella distribuzione per quota tra le regioni del Centro, che nel Lazio si concentra il 47% del volume di compravendite, in crescita di 4 punti rispetto al 43% del 2004. Segue la Toscana, dove, al contrario, il mercato diminuisce passando dal 37% al 33% ed attestandosi ai valori del 2003, mentre sia l'Umbria che le Marche coprono entrambe il 20% del mercato.

Figura 2-84: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Commerciale tra le regioni del Centro



Analizzando gli andamenti del settore Commerciale, Figura 2-85 e Figura 2-86, si nota la crescita dei mercati regionali nel 2002, meno accentuata per il Lazio e più forte per la Toscana e Marche, mentre si diversificano tra il 2003 e il 2005. In particolare, nel Lazio si riscontra una ripresa nel 2004 che porta il mercato di questa regione a livelli vicini a quelli del 2002, con un incremento rispetto al 2000 del



16% ed un tasso medio dal 2000 al 2005 del 3,8%. La risalita si completa nel 2005 con una percentuale che supera il valore del 2002. Infatti l'indice si innalza fino a 123,41 rispetto al 120% circa del 2002. Anche nell'Umbria si registra una buona ripresa nel 2005 pur non raggiungendo il valore del 2002. In leggera ripresa il settore Commerciale nelle Marche, che rimane molto distante dagli incrementi del Lazio e dell'Umbria. Infine, la Toscana, per la quale, anche per questo settore si registra una contrazione delle compravendite nel 2005, portando questa regione ad una crescita molto esigua rispetto al 2000, pari al 2,7%.

Figura 2-85: n. indice NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Centro + totale

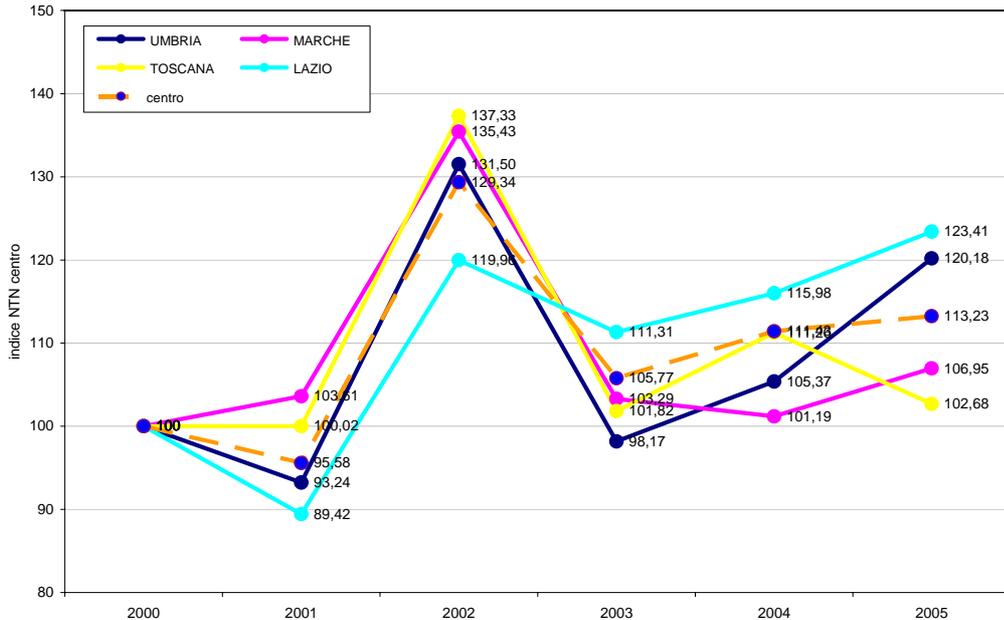
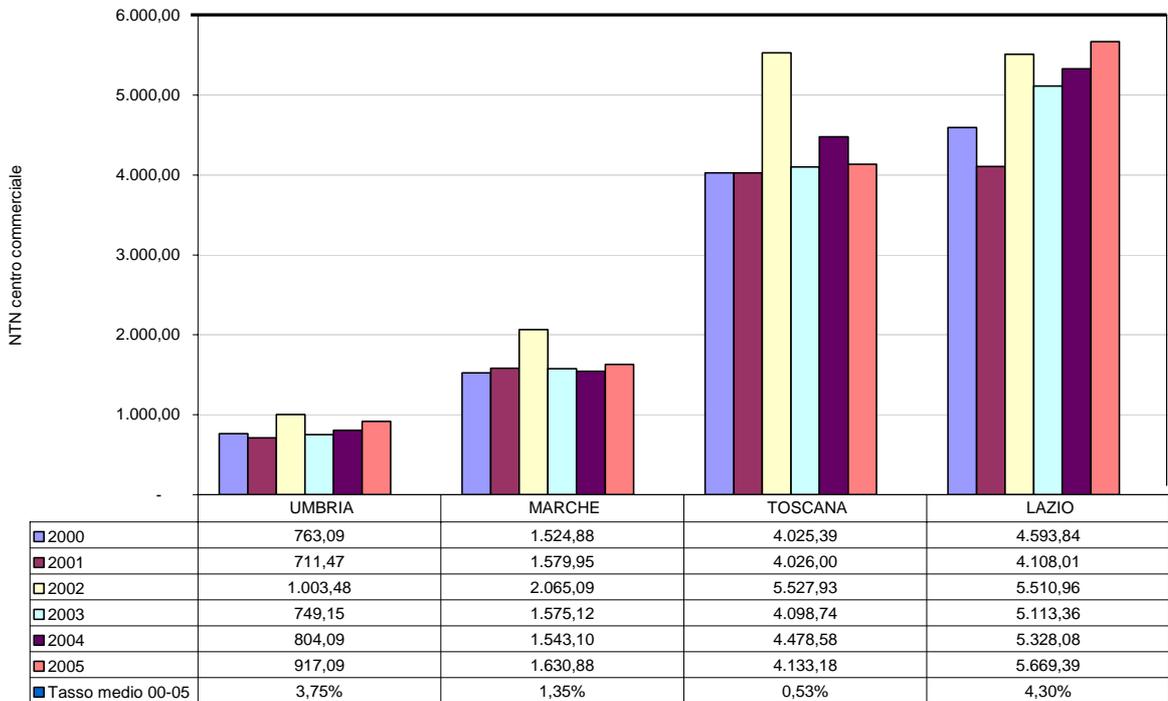


Figura 2-86: NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Centro





Lo *stock* del settore Commerciale risulta in ulteriore aumento nel Lazio, con un tasso medio annuo del 1,9%, mentre è più stabile nelle altre regioni, con incrementi intorno al 1-1,37%. L'IMI nel 2005 aumenta in Umbria e nelle Marche e nel Lazio, mentre, in Toscana diminuisce, seguendo l'andamento del mercato.

Figura 2-87: stock settore Commerciale 2000-05 regioni del Centro

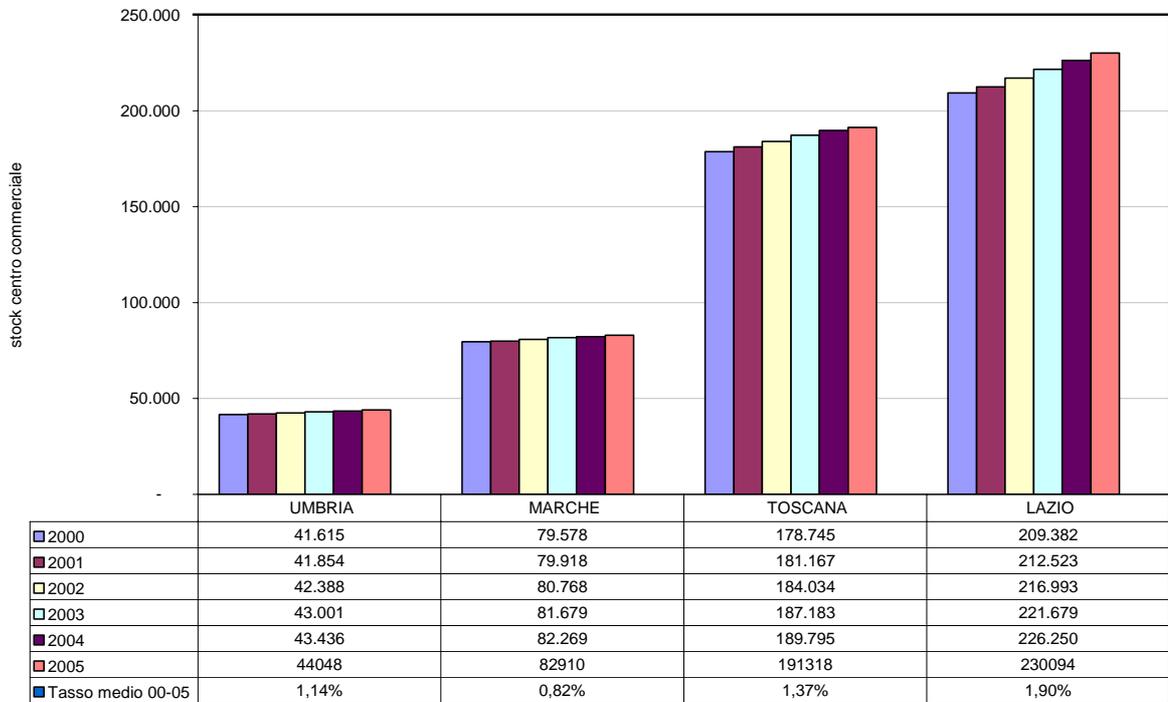
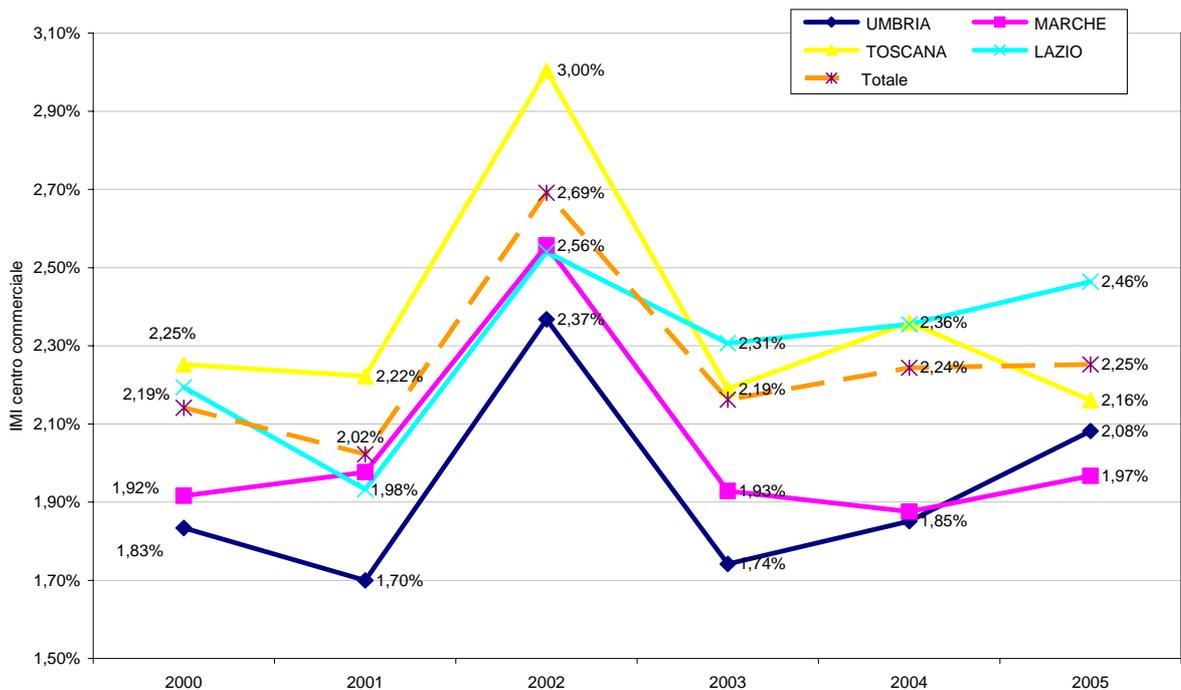


Figura 2-88: IMI settore Commerciale 2000-05 regioni del Centro + totale

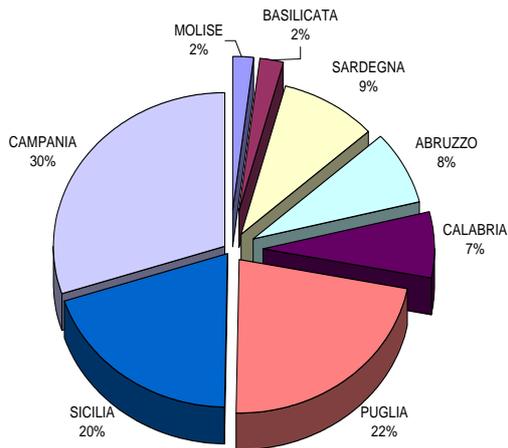




2.3.3 Le Regioni del Sud

Il mercato del settore Commerciale si distribuisce tra le regioni del Sud in quote leggermente diverse da quelle del settore Residenziale. Infatti, aumenta la quota della Campania, 28% contro il 22%, e diminuisce quella della Sicilia, 21% rispetto al 27% del Residenziale.

Figura 2-89: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore Commerciale tra le regioni del Sud



Nel quinquennio 2000 – 2004 si rilevano notevoli differenze tra gli andamenti del volume di compravendite delle diverse regioni e nel 2005 notiamo una crescita più o meno accentuata in cinque regioni: Campania, Sardegna, Molise, Abruzzo e Puglia. In due regioni, la Calabria e la Basilicata, invece il mercato si contrae, mentre in Sicilia rimane stabile.

Dal grafico della Figura 2-90 si rileva, in particolare, che la Campania, dopo il crollo del 2001, ha incrementato costantemente il numero delle compravendite arrivando a coprire il 30% del mercato del Sud. La Calabria che con un -9% nel 2005 rispetto al 2004

torna ai valori del 2003; la Basilicata con un -17% nel 2005 rispetto al 2004 torna al volume di NTN del 2000. Infine, molto elevata è l'espansione del mercato del Molise con un incremento del 21% rispetto al 2004, con un volume di compravendite analogo a quello del 2002.

Figura 2-90: n. indice NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Sud + totale

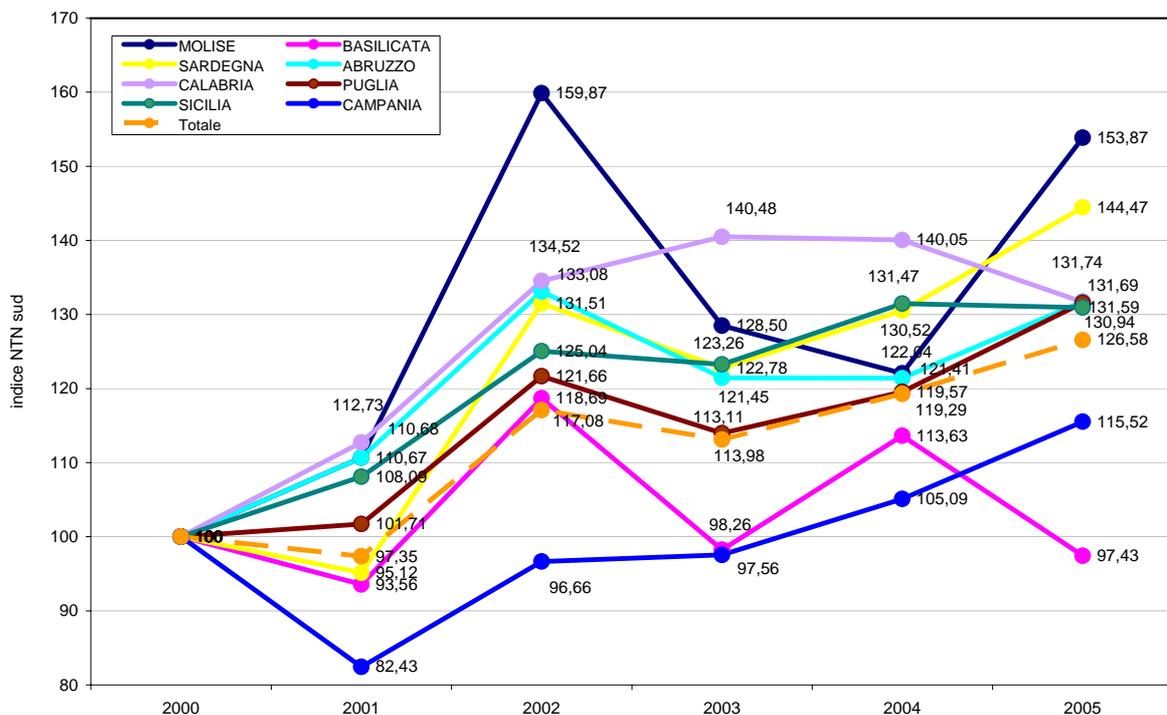




Figura 2-91: NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Sud

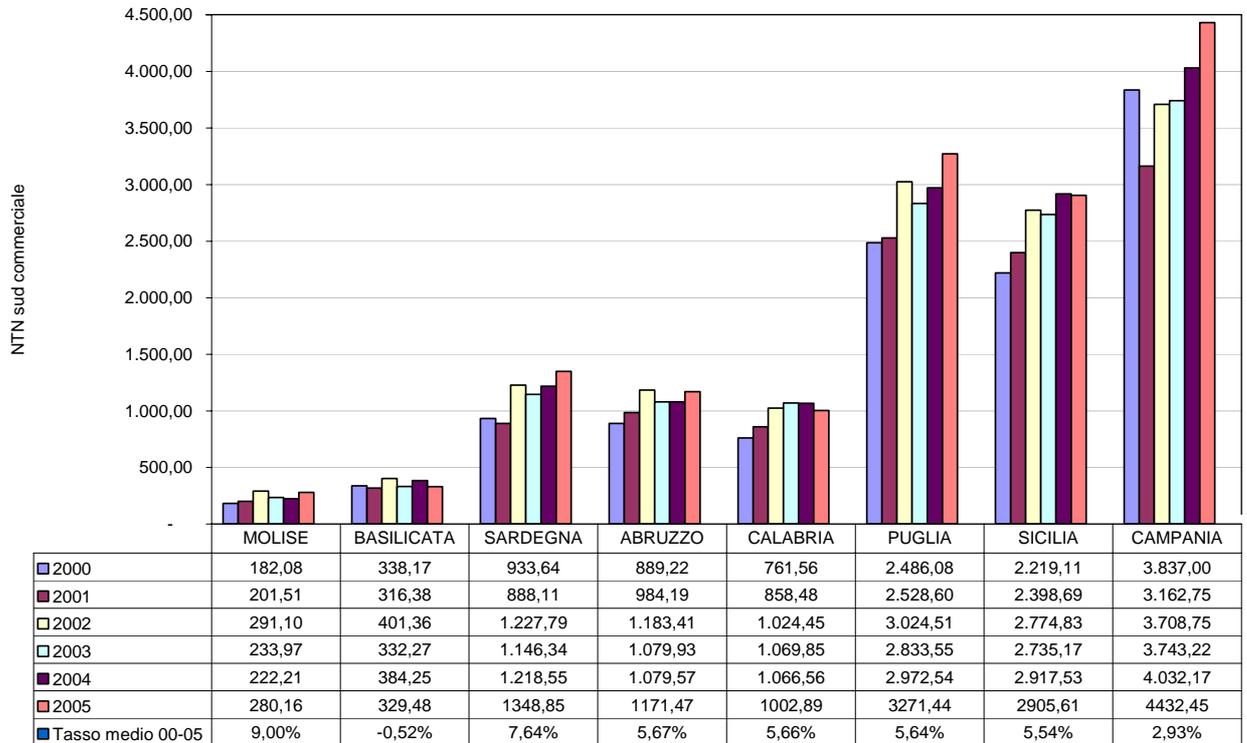


Figura 2-92: stock settore Commerciale 2000-05 regioni del Sud

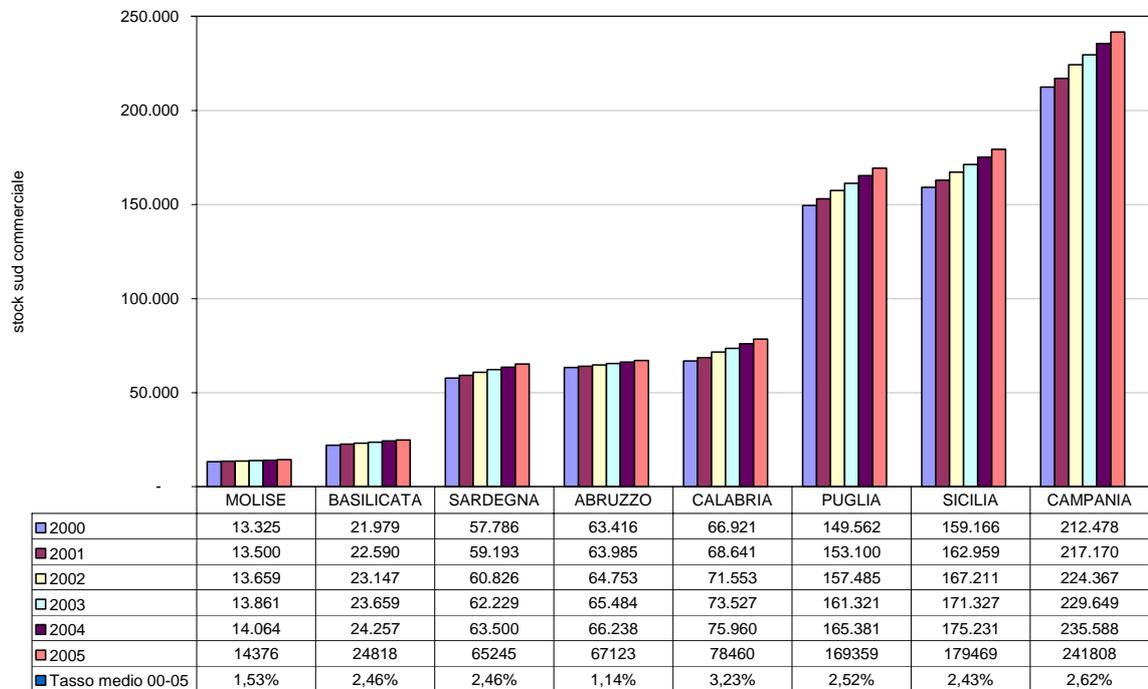
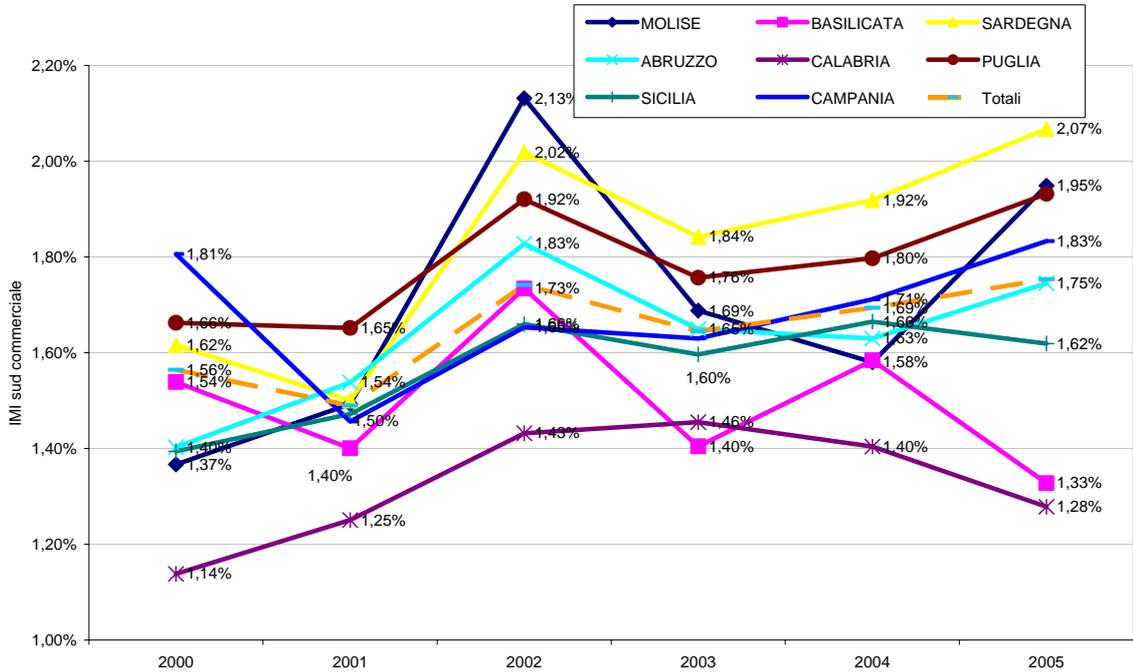




Figura 2-93: IMI settore Commerciale 2000-05 regioni del Sud



Anche lo *stock* cresce nelle regioni del Sud con tassi di crescita medi annui particolarmente rilevanti in Calabria (3,23%) e nelle regioni maggiori come la Puglia e la Campania rispettivamente con un 2,62% ed un 2,52%.

L'IMI aumenta nelle regioni del Molise, Sardegna, Abruzzo, Puglia e Campania mentre si riduce in Basilicata, Calabria e Sicilia.



2.4 Il settore Produttivo

Il mercato del settore Produttivo, che comprende le categorie catastali D1 (opifici-capannoni) e D7 (industrie), è fortemente concentrato al Nord, con una quota di NTN nel 2005 pari al 69%, rispetto ad una quota di *stock* del 60%. La quota di mercato del Centro è del 18%, rispetto ad una quota di *stock* del 19%, quella del Sud è pari al 13% contro una quota di *stock* del 21%. Questi dati mettono in risalto come il mercato del settore Produttivo si ‘muove’ essenzialmente al Nord, anche se nel 2005 è cresciuto in proporzione più al Sud che al Nord.

Dopo il boom del 2002 e la successiva contrazione del 2003, nel 2005 questo mercato riprende sensibilmente quota soprattutto al Nord con una variazione positiva superiore al 34% rispetto al 2000. Al Centro-Sud raggiunge invece il 29%, registrando nel periodo 2000 – 2005 un tasso medio del 5,3% al Sud, del 5,21 al Centro e del 5,99 % al Nord.

Tabella 2-8: stock, NTN ed IMI 2000-05 del settore Produttivo per aree geografiche

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN
Nord	8.939,75	10.060,16	13.797,43	10.073,77	11.403,02	11.958,48
Centro	2.376,09	2.436,10	3.281,32	2.539,41	2.650,41	3.062,44
Sud	1.782,37	1.694,67	2.206,22	1.768,18	1.980,18	2.322,22
Totale	13.098,20	14.190,93	19.284,97	14.381,36	16.033,61	17.343,14

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	STOCK	STOCK	STOCK	STOCK	STOCK	STOCK
Nord	235.570,92	253.339,00	292.451,00	308.910,00	322.259,00	335.186,00
Centro	74.386,17	77.262,00	94.479,00	98.079,00	101.616,00	104.023,00
Sud	88.745,48	92.600,00	103.310,00	108.274,00	112.458,00	116.336,00
Totale	398.702,57	423.201,00	490.240,00	515.263,00	536.333,00	555.545,00

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	IMI	IMI	IMI	IMI	IMI	IMI
Nord	3,79%	3,97%	4,72%	3,26%	3,54%	3,57%
Centro	3,19%	3,15%	3,47%	2,59%	2,61%	2,94%
Sud	2,01%	1,83%	2,14%	1,63%	1,76%	2,00%
Totale	3,29%	3,35%	3,93%	2,79%	2,99%	3,12%



Figura 2-95: n.indice 2000-2005 settore Produttivo per aree geografiche + totale

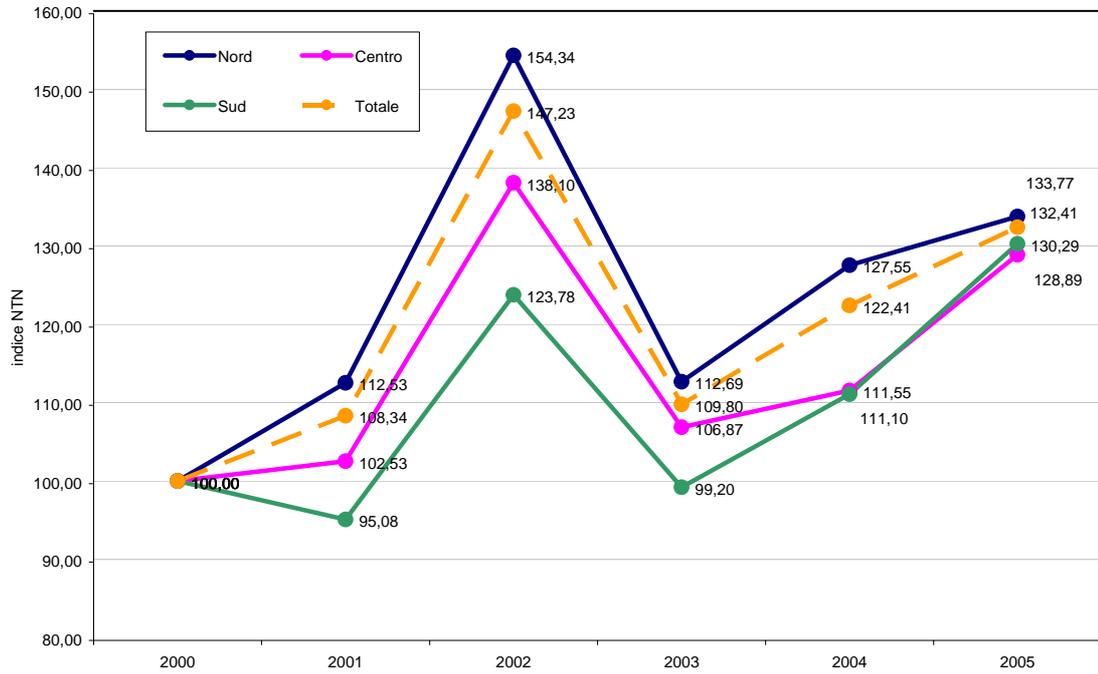


Figura 2-95: NTN settore Produttivo 2000-05 per aree geografiche + totale

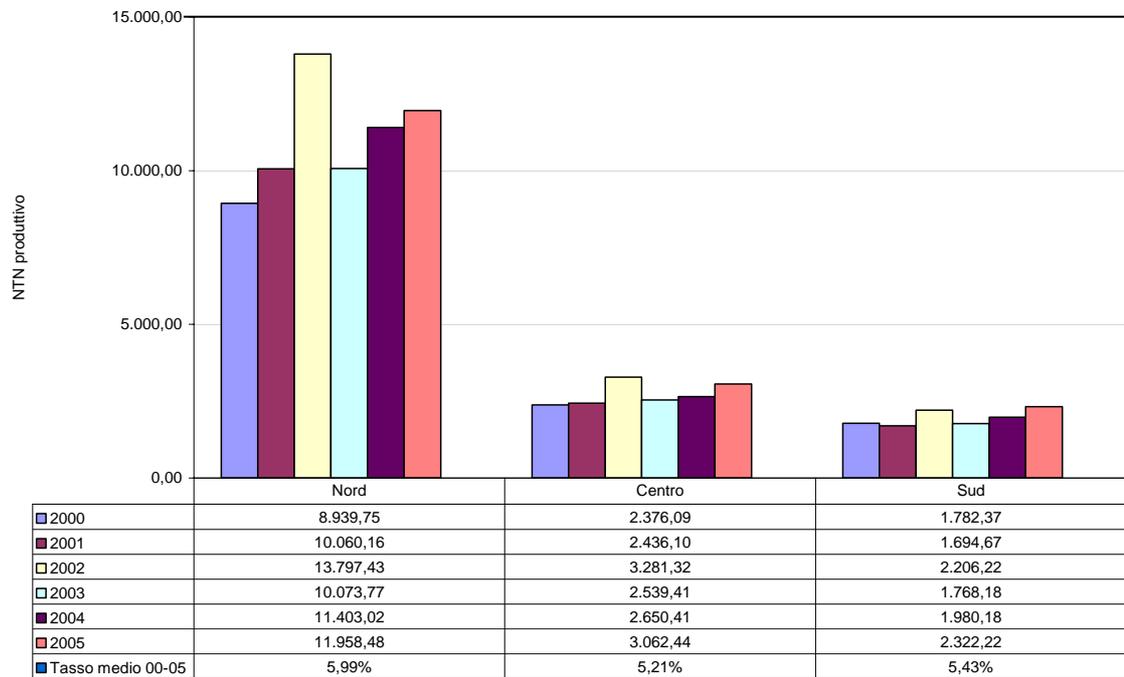
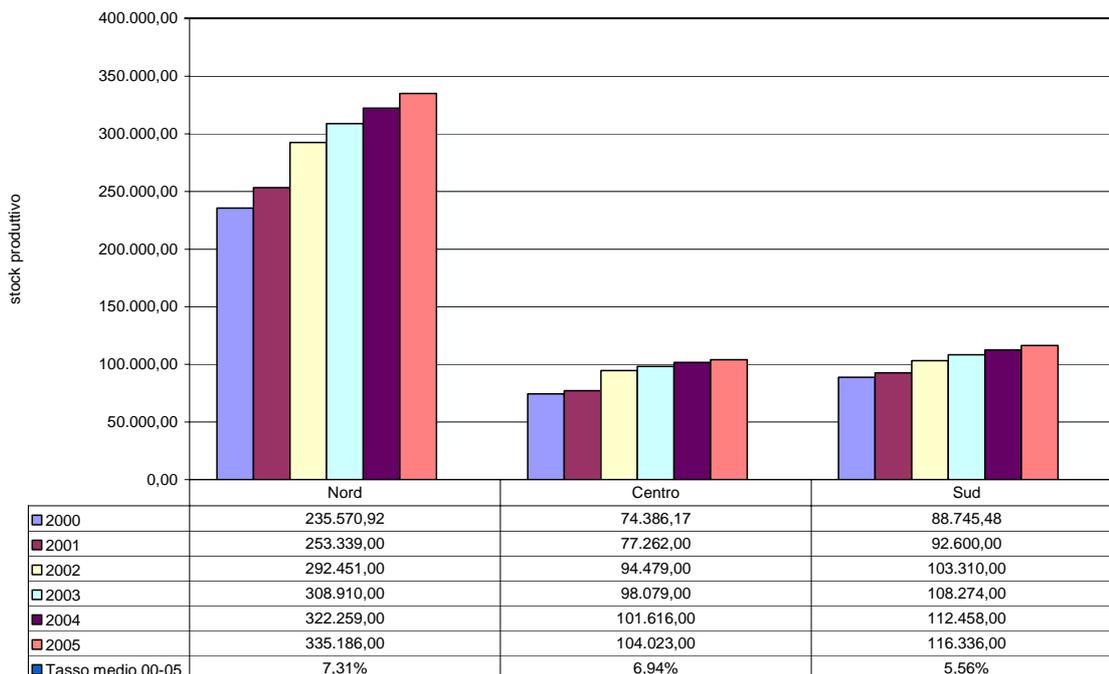


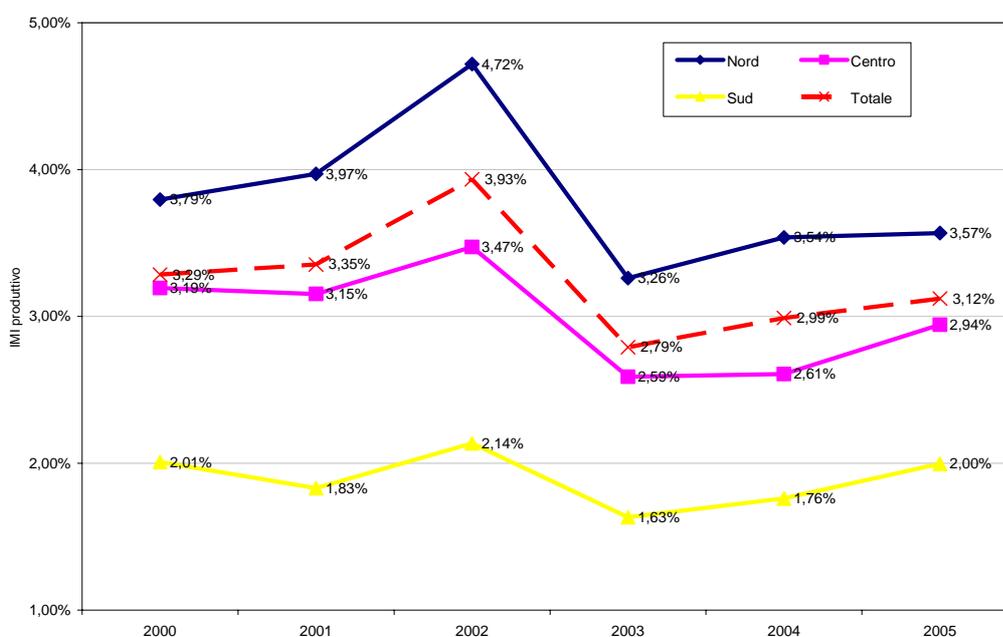


Figura 2-96: stock settore Produttivo 2000-05 per aree geografiche + totale



Anche lo *stock* del settore Produttivo è cresciuto in maniera notevole, con tassi medi annui superiori agli altri settori: si va dal 7,31% del Nord, al 5,56% del Sud e al 6,94% del Centro. L'indice IMI rimane sempre molto più elevato al Nord (3,57% nel 2005), anche se in leggero calo rispetto al 2000, ma con segni di ripresa anche nel 2005 rispetto all'anno precedente. Anche per il Centro-Sud l'IMI appare in ripresa rispetto al 2000.

Figura 2-97: IMI settore Produttivo 2000-05 per aree geografiche + totale



Da rilevare, inoltre, che al Sud l'IMI del 2005 ha raggiunto i livelli del 2000 mentre le altre aree si mantengono ancora lontane. Rispetto ai settori Commerciale e Terziario, il settore Produttivo è maggiormente presente nel resto della provincia piuttosto che nei capoluoghi, soprattutto per il



Nord, mentre per il Centro-Sud la quota dei capoluoghi è leggermente più consistente (Tabella 2-9).

Tabella 2-9: NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
nord	capoluoghi	1.508,71	1.730,93	2.058,49	1.522,02	1.887,34	1.709,85
	resto provincia	7.431,04	8.329,23	11.738,94	8.551,75	9.515,68	10.248,63
	% NTN capol/totale	16,88%	17,21%	14,92%	15,11%	16,55%	14,30%
centro	capoluoghi	661,91	626,36	821,81	670,20	715,27	797,45
	resto provincia	1.714,17	1.809,74	2.459,51	1.869,21	1.935,14	2.264,99
	% NTN capol/totale	27,86%	25,71%	25,05%	26,39%	26,99%	26,04%
sud	capoluoghi	374,19	469,18	481,81	355,89	468,80	518,00
	resto provincia	1.408,18	1.225,49	1.724,41	1.412,29	1.511,38	1.804,22
	% NTN capol/totale	20,99%	27,69%	21,84%	20,13%	23,67%	22,31%

Per questo settore si nota che la maggior crescita relativa del NTN nel resto della provincia rispetto a quella avuta nei capoluoghi è presente nel Centro-Nord, mentre nel Sud ciò non si verifica. Nel 2005 il mercato dei capoluoghi ha subito una contrazione al Nord ed un incremento nel Centro e nel Sud. Dalla Figura 2-98, relativa al Nord, si nota chiaramente la diminuzione dell'indice dei capoluoghi nel 2005 (-9% circa), mentre nel resto della provincia il mercato si espande ulteriormente (+7,6% nell'ultimo anno), con una netta ripresa cominciata già nel 2004, pur non raggiungendo l'elevato volume di compravendite del boom 2002.

Nel Centro, invece, il mercato del settore Produttivo risulta in crescita sia nei capoluoghi sia nel resto della provincia, ma in provincia l'incremento è sensibilmente superiore (17% contro l'11%). Diverso l'andamento del Sud dove, al contrario, è il mercato dei capoluoghi quello che spinge il settore Commerciale con un incremento negli ultimi due anni pari a circa il 46%, arrivano ad un volume di compravendite superiore al 2002 (ma è necessario tener conto delle dimensioni limitate di questo segmento di mercato). Ottimo anche il recupero dei comuni non capoluogo, dove il NTN si riporta ai valori del 2002, con una ripresa, dal 2004, del 28% circa.

Figura 2-98: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia –Nord

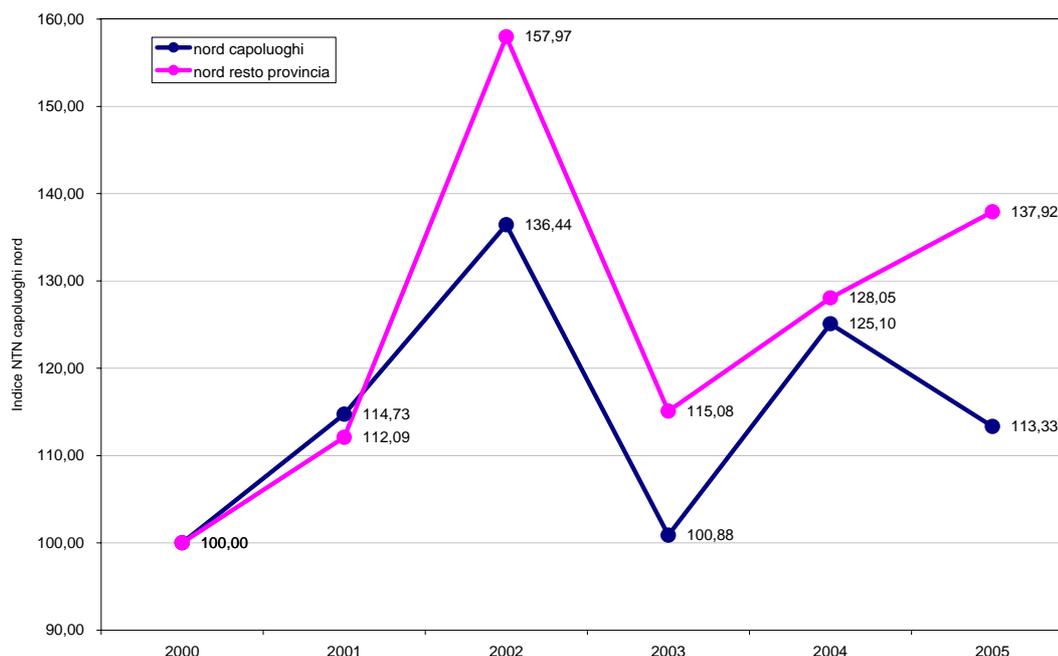




Figura 2-99: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia-Centro

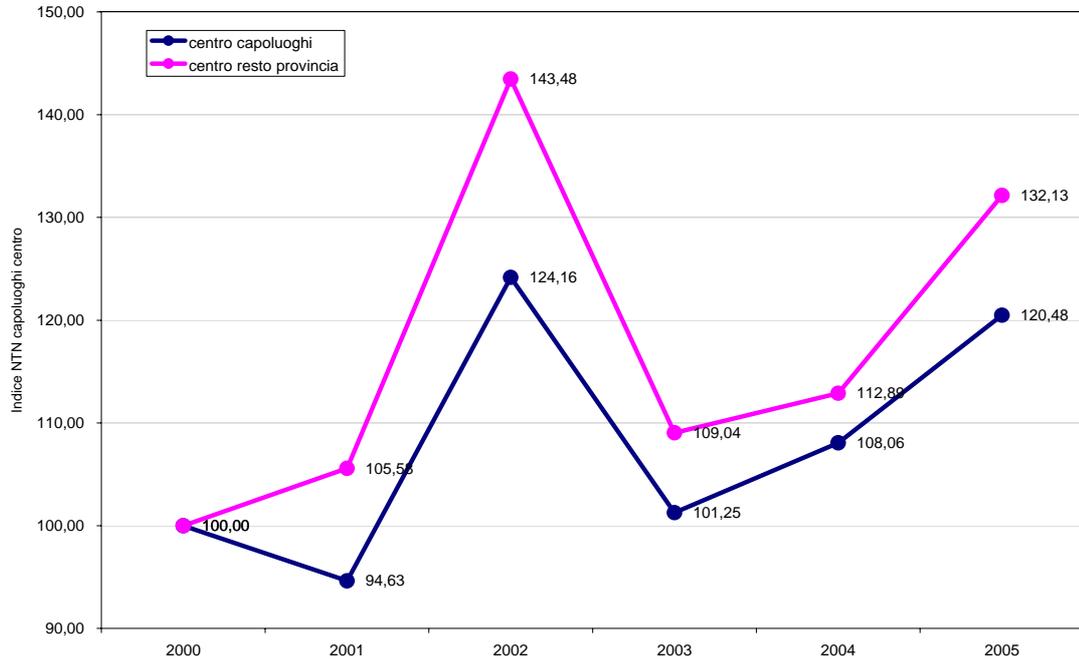
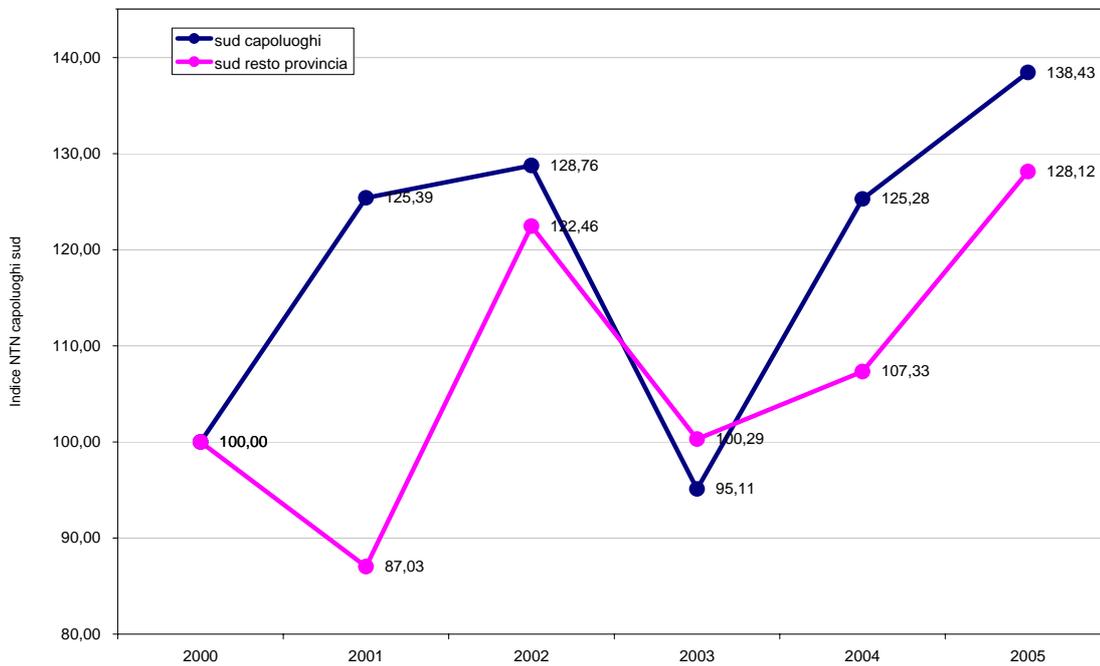


Figura 2-100: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia-Sud

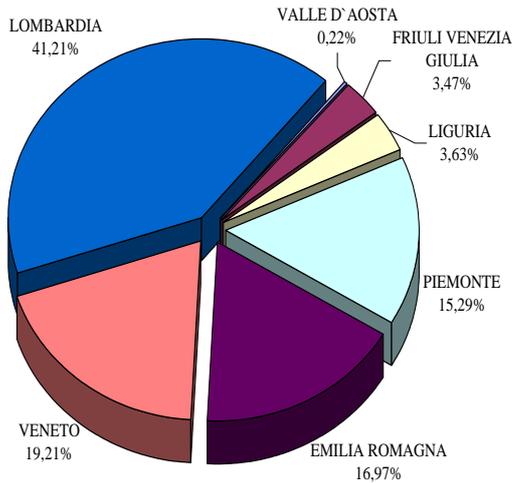




2.4.1 Le Regioni del Nord

Analogamente agli altri settori, anche per il Produttivo la massima concentrazione di mercato si ha in Lombardia, con il 41.2% di NTN nel 2005. Rilevanti anche le quote di mercato del Veneto (19%), Emilia Romagna (17%) e Piemonte (15,5%).

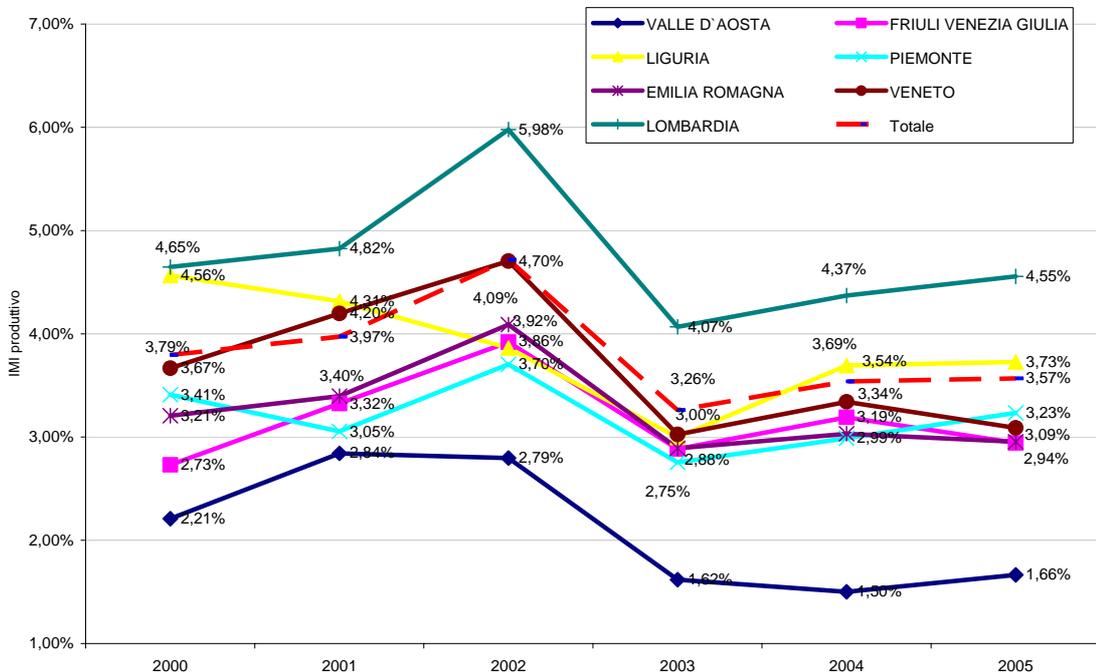
Figura 2-101: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore Produttivo tra le regioni del Nord.



Gli andamenti del settore Produttivo risultano molto simili per queste quattro regioni, dove si concentra più del 90% delle compravendite del Nord. Tra queste regioni, è in Lombardia che si ha il risultato migliore, circa due punti percentuali in più rispetto al 2004. La Valle D'Aosta, Liguria e Piemonte hanno avuto anch'esse incrementi rispetto al 2004 seppur in termini contenuti.

Nelle altre regioni minori, (escludendo naturalmente la Valle D'Aosta), gli andamenti risultano meno significativi vista l'esiguità del mercato ma, comunque, sia in queste aree che nelle altre gli incrementi sono susseguenti il brusco calo del 2003.

Figura 2-102: n. indice NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Nord

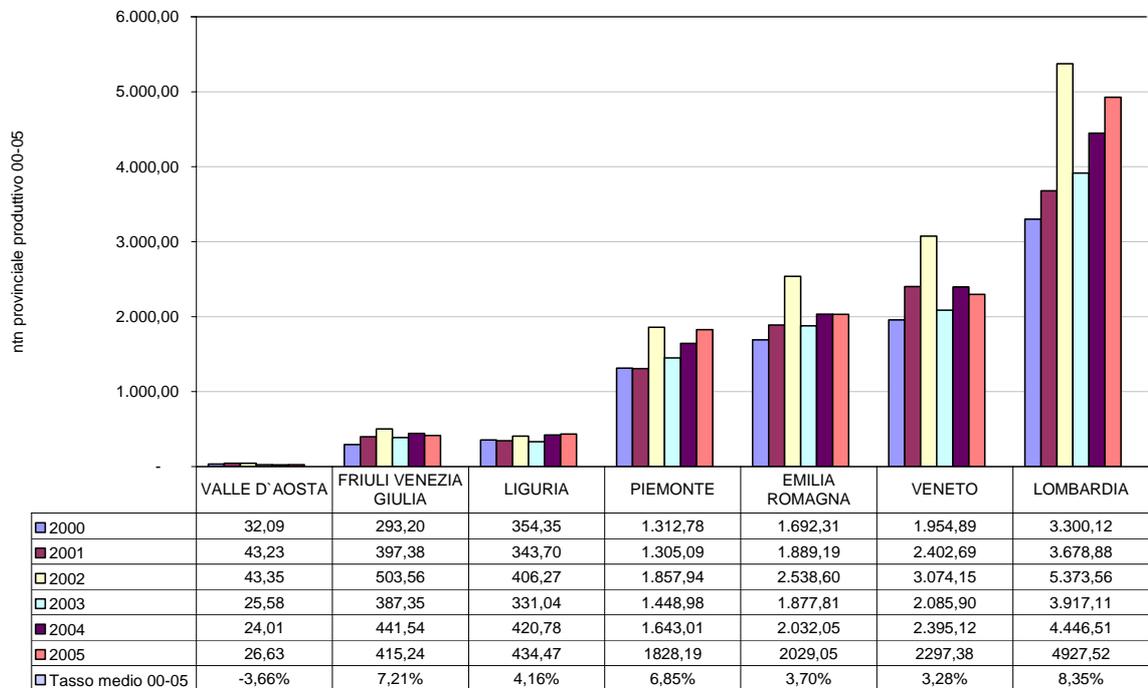


L'andamento comunque è contrastato nelle regioni del Nord in quanto all'incremento generale del 2004 (salvo che in Valle d'Aosta) è proseguito l'incremento delle compravendite in tutte le regioni salvo che in Friuli ed in Emilia Romagna dove si è manifestata una riduzione.



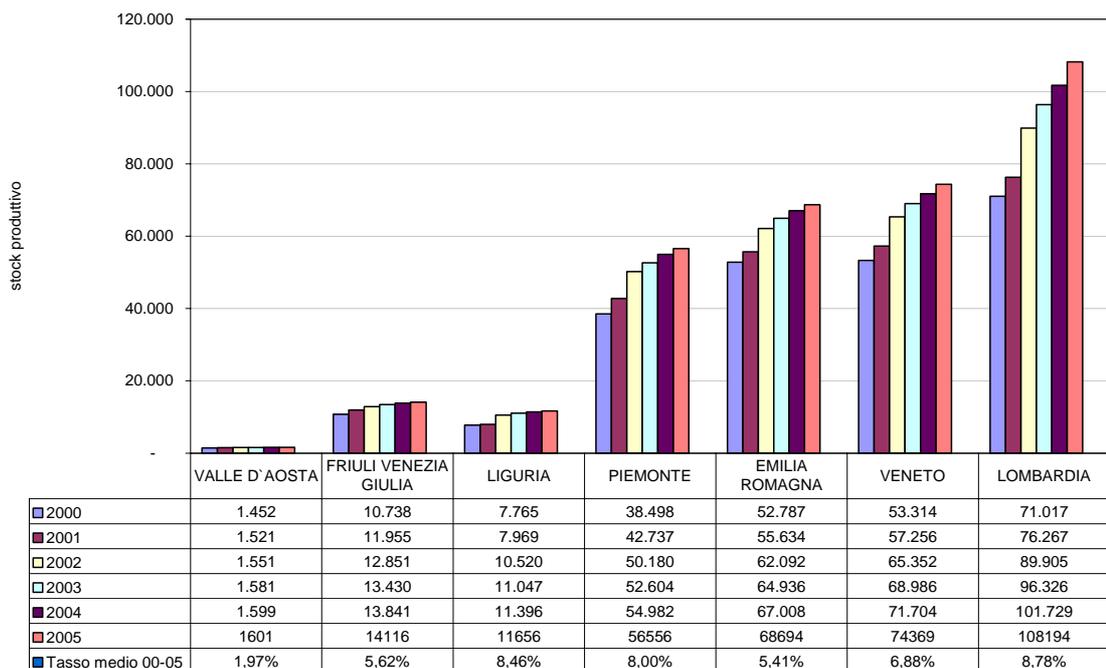
Da rilevare, inoltre, che la Valle D'Aosta dopo il calo del 2003, il più elevato dell'area, ha proseguito nel *trend* negativo anche nel 2004 mentre nel 2005 come detto ha leggermente recuperato rispetto al dato del 2003.

Figura 2-103: NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Nord



Andando ad osservare la Figura 2-104, l'NTN delle Regioni del Nord nell'arco di tempo che va dal 2000 al 2005 ha registrato un valore medio dell'11% in Lombardia e un 9% sia in Piemonte che in Friuli. La Valle d'Aosta, invece, nel periodo è l'unica regione che registra un valore negativo.

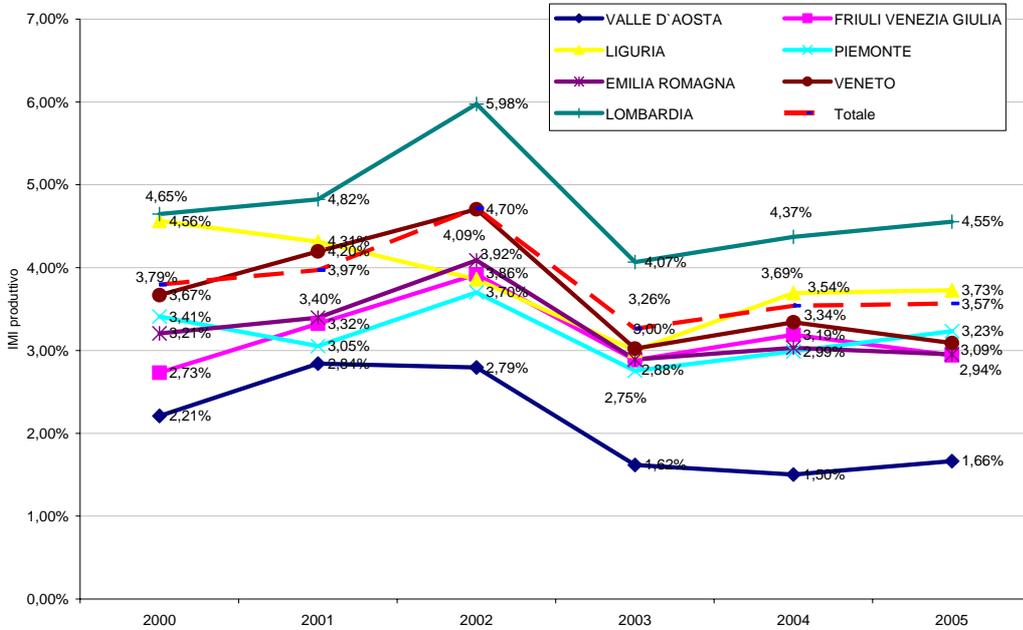
Figura 2-104: stock settore Produttivo 2000-05 regioni del Nord





Le variazioni dello *stock* del settore Produttivo registra una riduzione generalizzata che nel caso della Lombardia si passa dal 9,4% del 2004 all'8,78% del 2005 e per le altre regioni abbiamo per la Liguria dal 10,1% all'8,46%. Sono in diminuzione anche i valori per il Veneto, dal 7,7% all'6,86, Friuli dal 6,1% al 5,62% e l' Emilia Romagna dal 6,1% al 5,41% Il Piemonte, infine, decremmenta il suo valore dal 9,3% del 2000-2004 al 8% dal 2000-2005.

Figura 2-105: IMI settore Produttivo 2000-05 regioni del Nord + totale



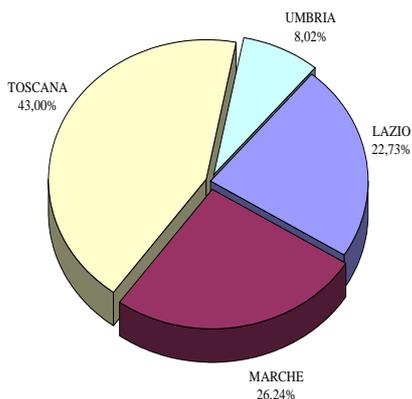
L'indicatore della intensità del mercato, IMI, risulta particolarmente elevato in Lombardia, 4,55 % circa, con un netto incremento rispetto al 2000, anche se non si raggiungono i valori eccezionali del 2002 (Figura 2-105). Decisamente negativo l'andamento, invece, in Friuli, Emilia Romagna e Veneto.

2.4.2 Le Regioni del Centro

Il mercato del settore Produttivo del Centro mostra una particolare concentrazione, rispetto agli altri settori, in Toscana e nelle Marche, piuttosto che nel Lazio.

In queste due regioni si concentra, infatti, circa il 70% del volume di compravendite del settore Produttivo: 43% in Toscana e 26% nelle Marche. Da rilevare che la Toscana rispetto al 2004 ha subito un incremento di 2 punti mentre le Marche che oggi possiede una quota di mercato del 26,2%, nel 2004 aveva una quota superiore di quasi 3 punti percentuali, il 29%.

Figura 2-106: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Produttivo tra le regioni del Centro

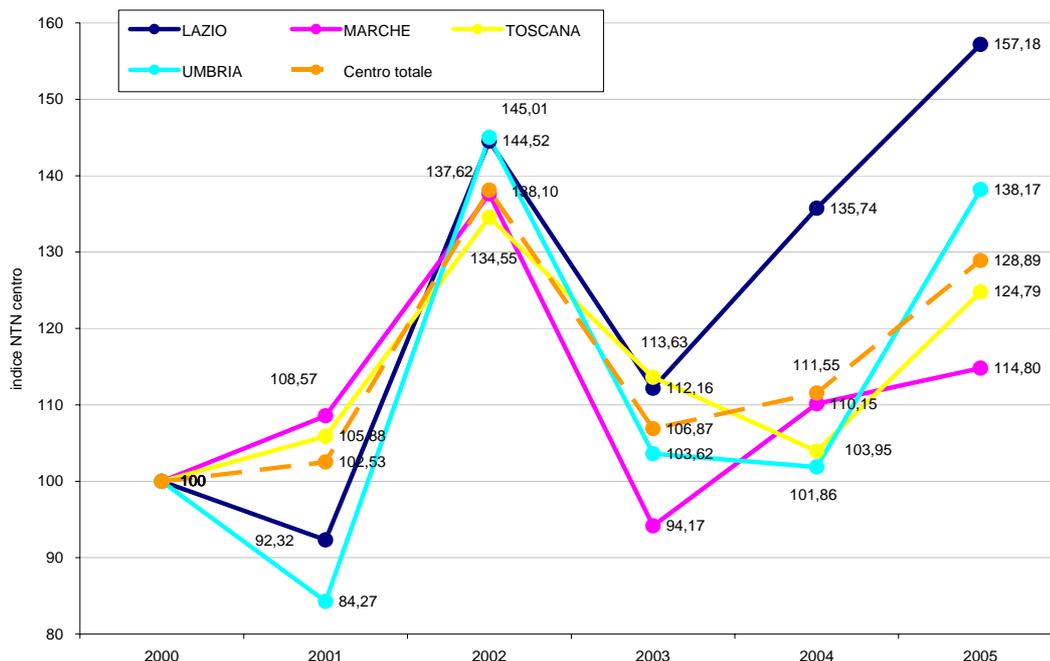


Gli andamenti del settore Produttivo risultano pari al 23% circa per il Lazio che è stabile rispetto al 2004 mentre l'Umbria passa dal 7% all'8% del 2005.

Dalla Figura 2-107, si rileva che nel Lazio dopo il calo del 2003 l'incremento del mercato è stato sensibilmente rispetto alle altre regioni; la Toscana oltre al forte calo del 2003 proseguito nel 2004 registra un discreto incremento nel 2005 e sulla stessa linea anche l'Umbria sebbene quest'ultima registri un aumento molto più elevato.



Figura 2-107: n. indice NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Centro + totale



Anche nelle Marche continua la ripresa del mercato del settore Produttivo, già iniziata nel 2004, ma con incrementi molto più modesti, infatti, è la regione dove l'incremento totale dal 2000 è minore.

Il tasso medio annuo risulta massimo in Toscana con un 9,47% dopo i continui ribassi registrati dal 2002 al 2004 a seguire l'Umbria con il 6,68% e le Marche con il 4,53% mentre il Lazio fa registrare un tasso medio del 2,80%.

Figura 2-108: NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Centro

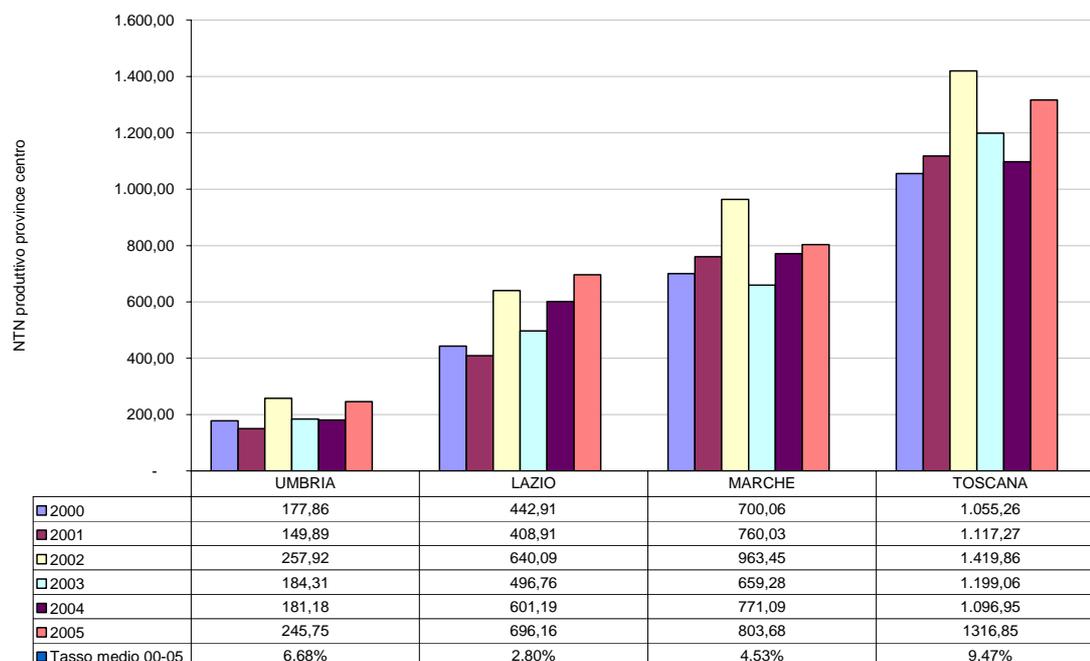




Figura 2-109: stock settore Produttivo 2000-05 regioni del Centro

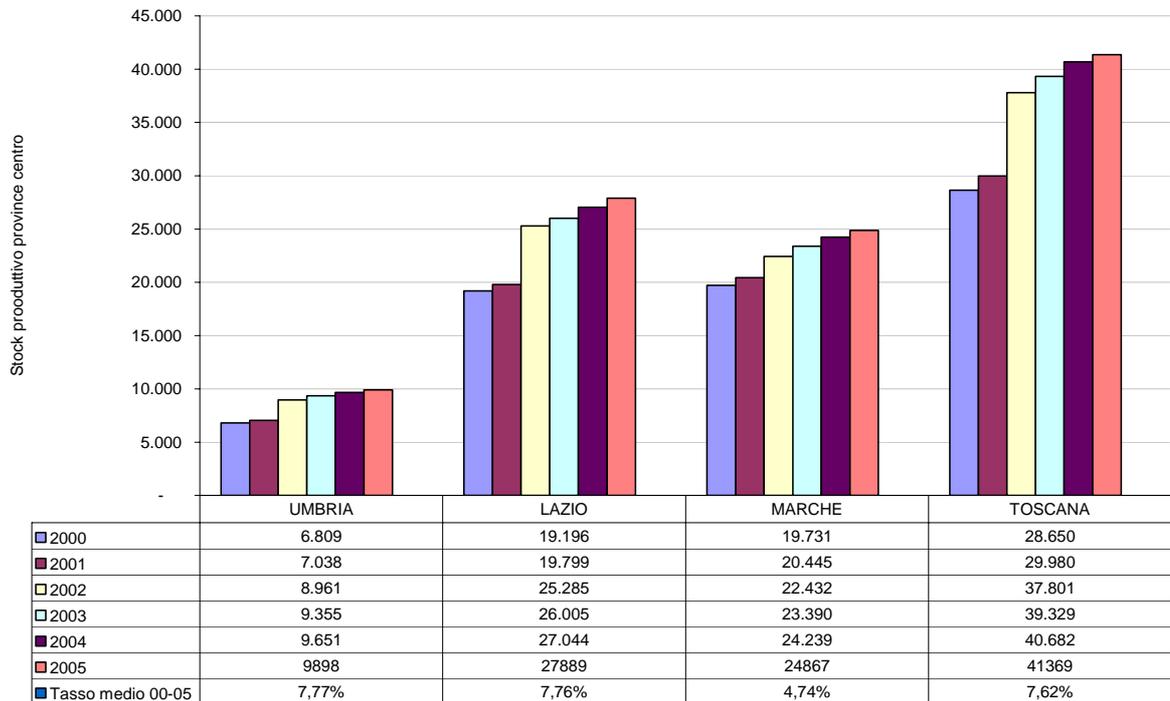
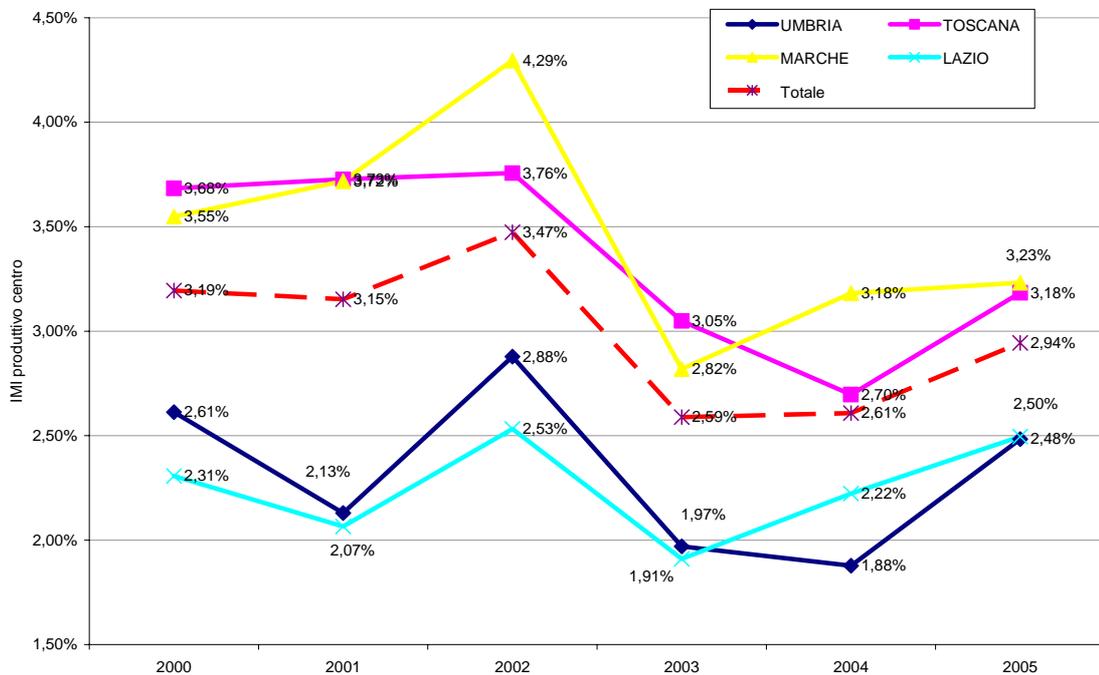


Figura 2-110: IMI settore Produttivo 2000-05 regioni del Centro + totale



Lo *stock*, fa registrare un livellamento dei valori intorno al 7% per tutte le province fatto salvo le Marche dove il valore si attesta sul 4,74%.

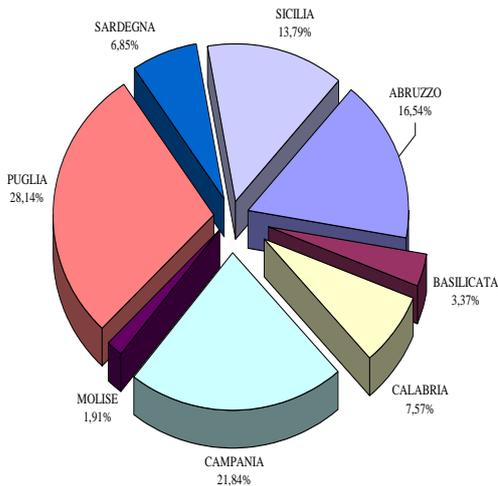
L'IMI a sua volta nel 2005 risulta in crescita dopo il 2002 ad eccezione del Lazio dove il valore sebbene sia in crescita rispetto al 2004 si mantiene comunque al di sotto anche rispetto al 2002.



2.4.3 Le Regioni del Sud

Dalla Figura 2-111 è evidente che il mercato del settore Produttivo nel Sud si concentra prevalentemente in Puglia con il 28,14%, in Campania con il 21,84%, nell'Abruzzo con il 16,54% e infine in Sicilia con il 13,78%.

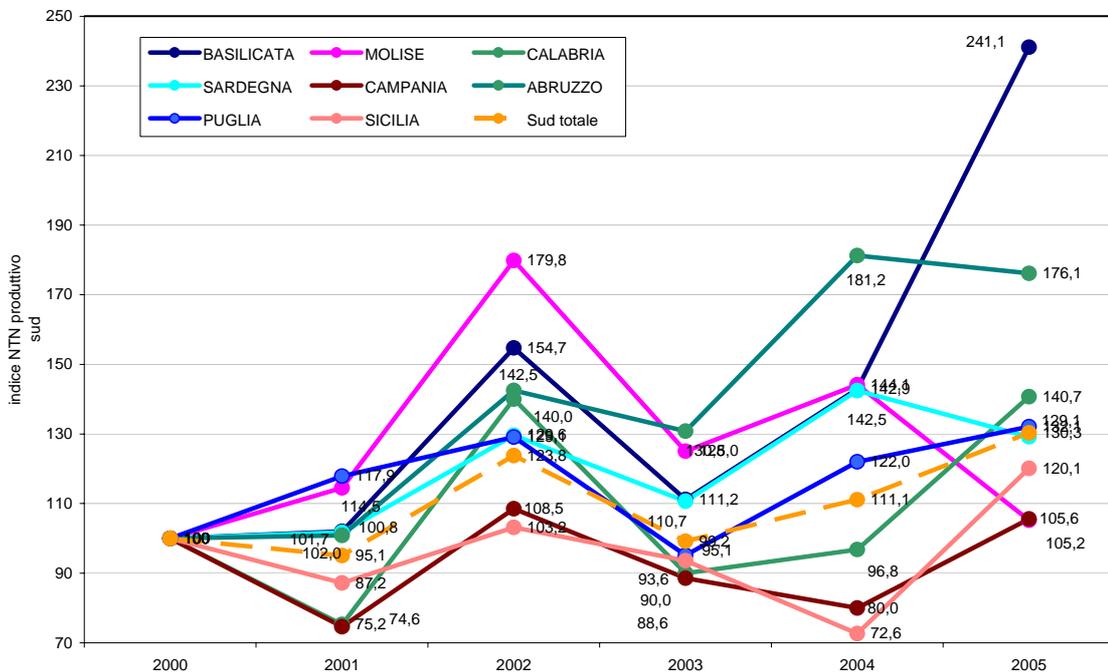
Figura 2-111: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Produttivo tra le regioni del Sud



Se si osserva la Figura 2-112 in cui sono riportati gli indici delle compravendite, si rileva nel 2005 una significativa crescita del mercato della Basilicata di circa il doppio del valore del 2004 mentre le regioni della Sardegna e della Calabria registrano una flessione rispetto al 2004 che avevano avuto invece una consistente crescita.

La Puglia, a sua volta, dal dato negativo del 2003 e dopo il notevole incremento del 2004 ha rallentato la sua crescita, mentre la Sicilia, dopo il calo del 2004, raggiunge i valori registrati nel Sud nel 2001.

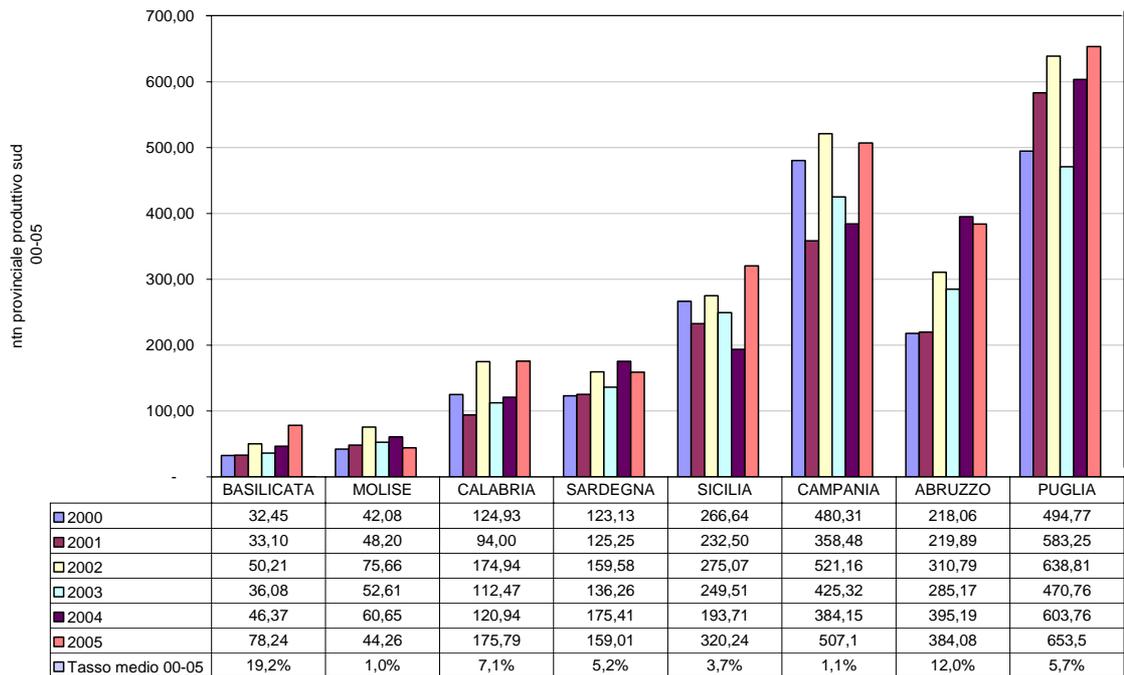
Figura 2-112: n. indice NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Sud + totale



L'Abruzzo, invece, dopo il vistoso incremento del 2004 registra una lieve flessione mentre è decisamente negativo l'andamento delle compravendite in Molise con un numero di compravendite ben al di sotto del suo dato negativo del 2001. In definitiva in tutta l'area del Sud il dato del settore Produttivo è comunque in crescita dopo il calo del 2003. Da rilevare inoltre che la Basilicata ha subito dal 2000 al 2005 un incremento medio delle compravendite più elevato di tutto il Sud seguita solo dall'Abruzzo con un 12%.

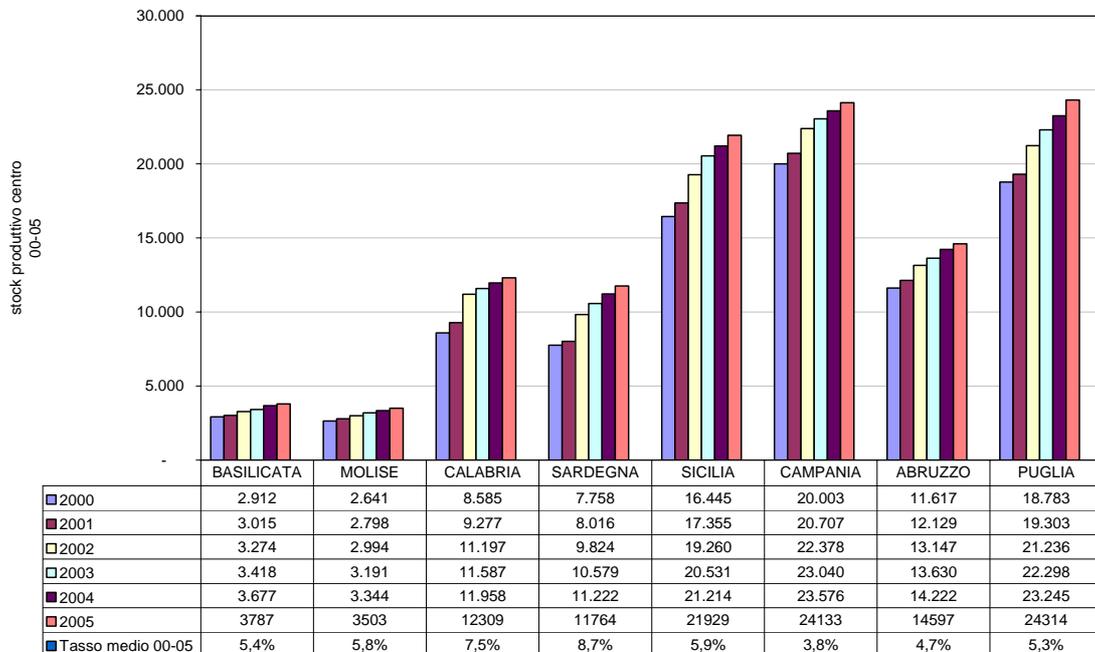


Figura 2-113: NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Sud



Da rilevare infine un miglioramento delle compravendite in Sicilia, Campania e Calabria che avevano fatto registrare nel quinquennio 2000-2004 un tasso medio negativo che però nel 2005 hanno subito una netta inversione con un incremento alquanto elevato di compravendite (+32% in Campania, +65% in Sicilia e +45% in Calabria).

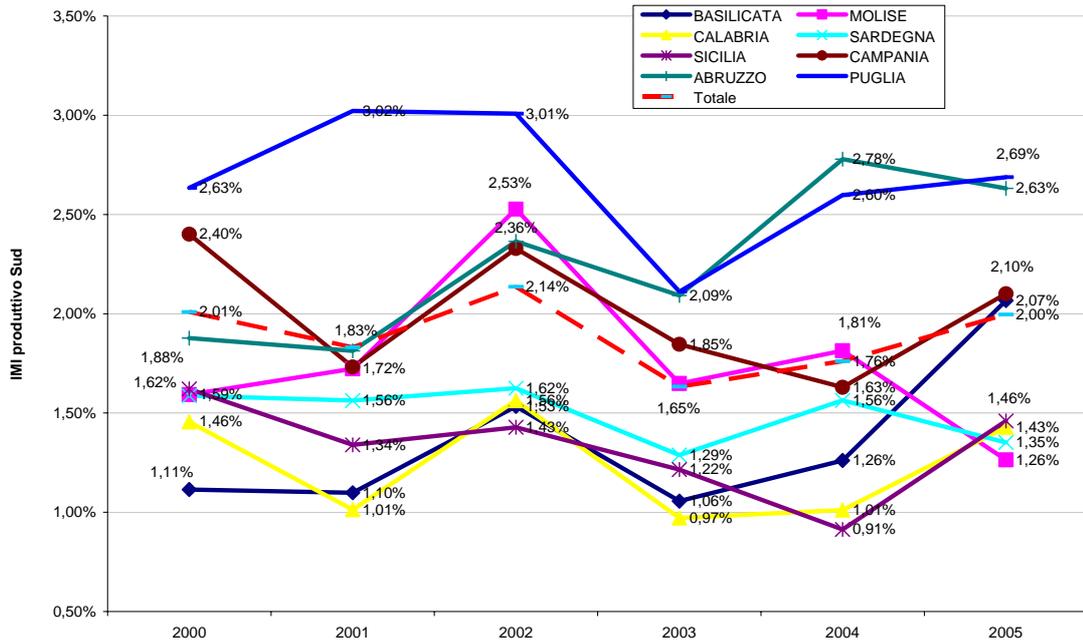
Figura 2-114: stock settore Produttivo 2000-05 regioni del Sud



Lo *stock* (Figura 2-114) risulta in diminuzione in tutte le province con una lieve riduzione percentuale con un "picco" in Calabria di -1,1% ed un minimo in Puglia di -0,2%.



Figura 2-115: IMI settore Produttivo 2000-05 regioni del Sud + totale



Il decremento dello *stock* ha comportato un innalzamento dell'IMI nella maggior parte delle regioni del Sud rispetto al 2000. L'IMI globalmente nel Sud subisce un incremento che dall'1,76 al 2% indice di una maggiore vivacità del mercato soprattutto dovuto alla Basilicata che dal 1,26% passa al 2,07% e dalla Campania che dall'1,63% del 2004 passa al 2,10% del 2005. Incrementi si registrano inoltre in Sicilia e Calabria mentre in tutte le altre regioni l'IMI è in flessione nel 2005 rispetto al 2004.

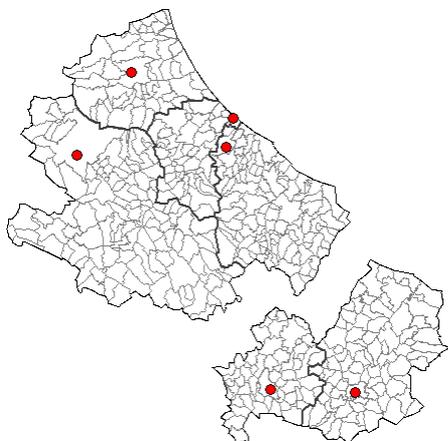
Rispetto al 2003, l'IMI risulta in sensibile aumento in Puglia ed in Sardegna mentre è particolarmente basso in Sicilia con un 0,9%. Anche in Campania l'IMI scende dal 2,4% del 2000 all' 1,6% del 2004. Nel complesso in tutto il Sud si nota la scarsa vivacità del settore Produttivo dove però le uniche due regioni che manifestino valori di intensità di mercato paragonabili con quelli del Centro-Nord sono la Puglia e l'Abruzzo.



3. SCHEDE REGIONALI



3.1 ABRUZZO e MOLISE



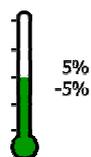
L'Abruzzo, è una tra le regioni in crescita su tutti i settori nell'intero periodo considerato (2000-2005), mostra però una contrazione nel 2005 nei soli settori terziario e produttivo. Il Molise, invece, ha registrato dei dati altalenanti con un 2002 di maggior vivacità nell'ambito della regione.

Il buon *trend* dell'Abruzzo, è evidenziato su 3 dei quattro settori oggetto di studio. In particolare il settore commerciale, che nel 2002 registrò il suo dato migliore, ha conseguito nel 2005 un risultato poco distante da quello della migliore *performance* di NTN.

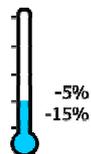
Il settore residenziale nel Molise, è l'unico settore che registra nel 2005 il suo miglior dato di NTN. Per quanto riguarda gli altri settori, quello terziario insieme al commerciale registra un aumento percentuale consistente rispetto al 2004, mentre il settore produttivo presenta il peggior dato di IMI con la percentuale più bassa nel corso dei 6 anni.

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni nella regione Abruzzo

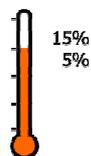
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



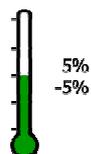
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Abruzzo						
<i>Stock</i>	671.426	680.944	691.374	702.004	712.770	725.705
NTN	12.806,93	12.684,51	15.105,68	16.442,90	18.039,20	18.865,80
IMI	1,91%	1,86%	2,18%	2,34%	2,53%	2,60%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Abruzzo						
<i>Stock</i>	7.739	7.947	8.310	8.714	8.942	9.378
NTN	175,45	234,25	441,89	295,55	474,41	432,83
IMI	2,27%	2,95%	5,32%	3,39%	5,31%	4,62%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Abruzzo						
<i>Stock</i>	63.416	63.985	64.753	65.484	66.238	67.123
NTN	889,22	984,19	1.183,41	1.079,93	1.079,57	1.171,47
IMI	1,40%	1,54%	1,83%	1,65%	1,63%	1,75%

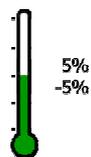


PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Abruzzo						
<i>Stock</i>	11.617	12.129	13.147	13.630	14.222	14.597
NTN	218,06	219,89	310,79	285,17	395,19	384,08
IMI	1,88%	1,81%	2,36%	2,09%	2,78%	2,63%

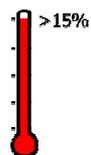


Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni nella regione Molise

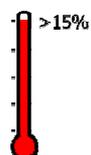
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



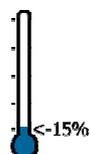
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Molise						
<i>Stock</i>	191.854	193.358	195.060	196.904	198.757	200.699
NTN	3.529,11	3.213,71	3.730,97	3.581,05	3.768,05	3.844,35
IMI	1,84%	1,66%	1,91%	1,82%	1,90%	1,92%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Molise						
<i>Stock</i>	612	656	702	740	809	872
NTN	20,50	34,00	45,50	30,50	16,00	41,83
IMI	3,35%	5,18%	6,48%	4,12%	1,98%	4,80%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Molise						
<i>Stock</i>	13.325	13.500	13.659	13.861	14.064	14.376
NTN	182,08	201,51	291,10	233,97	222,21	280,16
IMI	1,37%	1,49%	2,13%	1,69%	1,58%	1,95%



PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Molise						
<i>Stock</i>	2.641	2.798	2.994	3.191	3.344	3.503
NTN	42,08	48,20	75,66	52,61	60,65	44,26
IMI	1,59%	1,72%	2,53%	1,65%	1,81%	1,26%

Il mercato *RESIDENZIALE*

La dimensione dei mercati provinciali, mostra una certa uniformità in Abruzzo, mentre in Molise vi è la netta prevalenza di Campobasso.

Il grafico del numero indice NTN dei capoluoghi, evidenzia l'andamento positivo di Pescara nel periodo considerato (è l'unica città che continua la progressione dal 2000) e Teramo che negli ultimi due anni registra la crescita maggiore nella regione, mentre il Molise registra un *trend* negativo arrivando solo nel 2005 ad eguagliare i dati del 2000.

Il mercato nell'ambito resto provincia, vede sempre l'Abruzzo in continua crescita dal 2000, la provincia più costante è quella di Teramo, che arriva nel 2005 ad ottenere un aumento delle compravendite rispetto al 2000 superiore al 64%.

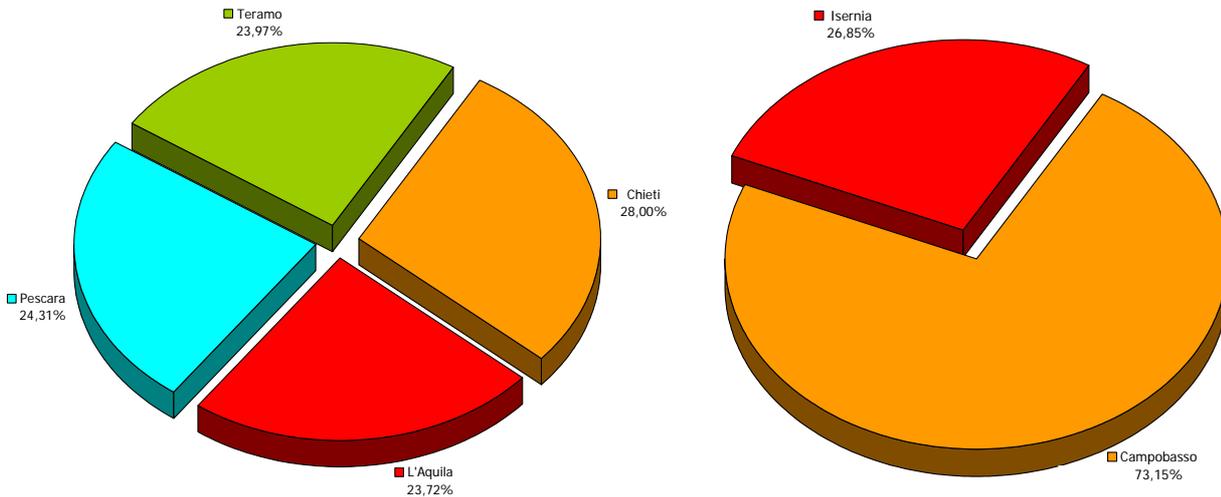
L'IMI dei capoluoghi, mette in risalto il *trend* positivo di Pescara, che è confermato anche nel resto provincia dove il *trend* di Teramo risulta superiore alla media regionale, mentre l'IMI più basso, si registra ad Isernia che supera l'1,5% solamente nel 2004 e nel 2005 rimane invariato.

Nell'edilizia di pregio, la provincia dell'Aquila registra un *trend* costantemente positivo dal 2000 al 2004, mentre nel 2005 mostra una leggera flessione pur rimanendo la provincia con incrementi maggiori dal 2000. E' interessante notare l'andamento altalenante della provincia di Isernia giustificato dall'esiguo nume-

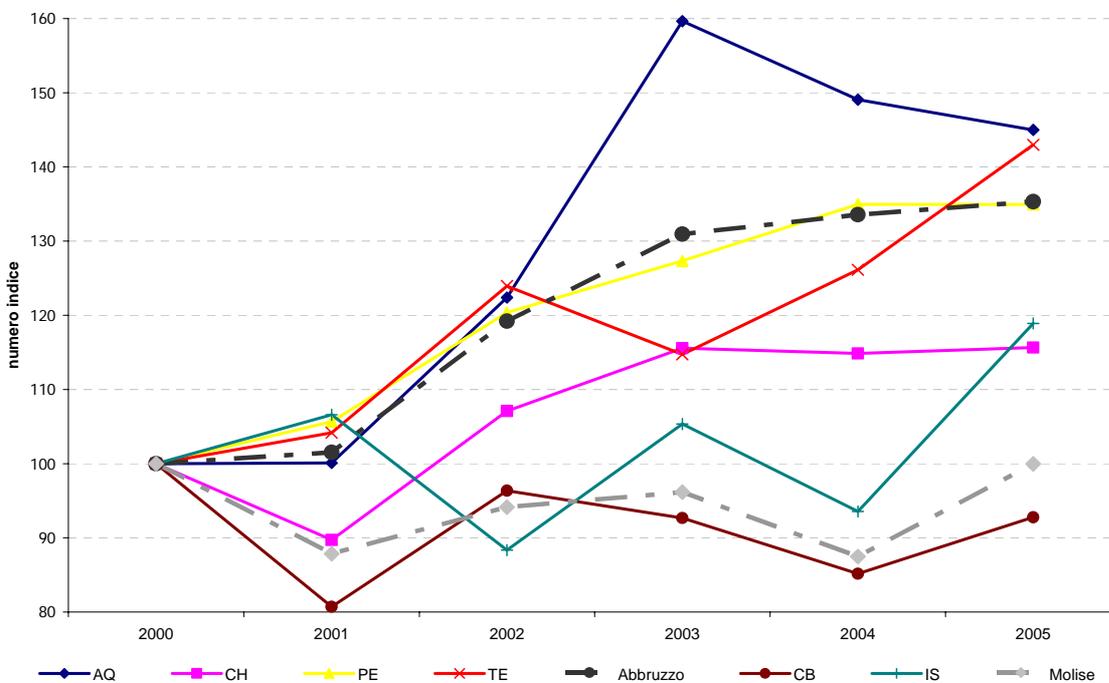


ro di compravendite riferito a questo sub segmento del settore residenziale (nel 2003 anno di maggiore crescita, il numero complessivo in questa provincia è stato di solo 38,08 NTN). Le due medie regionali, sono in crescita dal 2000 al 2004 e registrano un incremento superiore al 60%, tuttavia nel Molise il dato è reso vano a causa del notevole calo delle compravendite nel 2005. Campobasso in questo settore registra l'IMI sempre superiore al 2,5%, miglior dato tra le province, anche se nel 2005 registra il suo dato peggiore. Analizzando le due medie regionali, si evince inoltre che è il Molise la regione più appetibile in questo settore.

Composizione percentuale del NTN delle Regioni Abruzzo e Molise nell'anno 2005

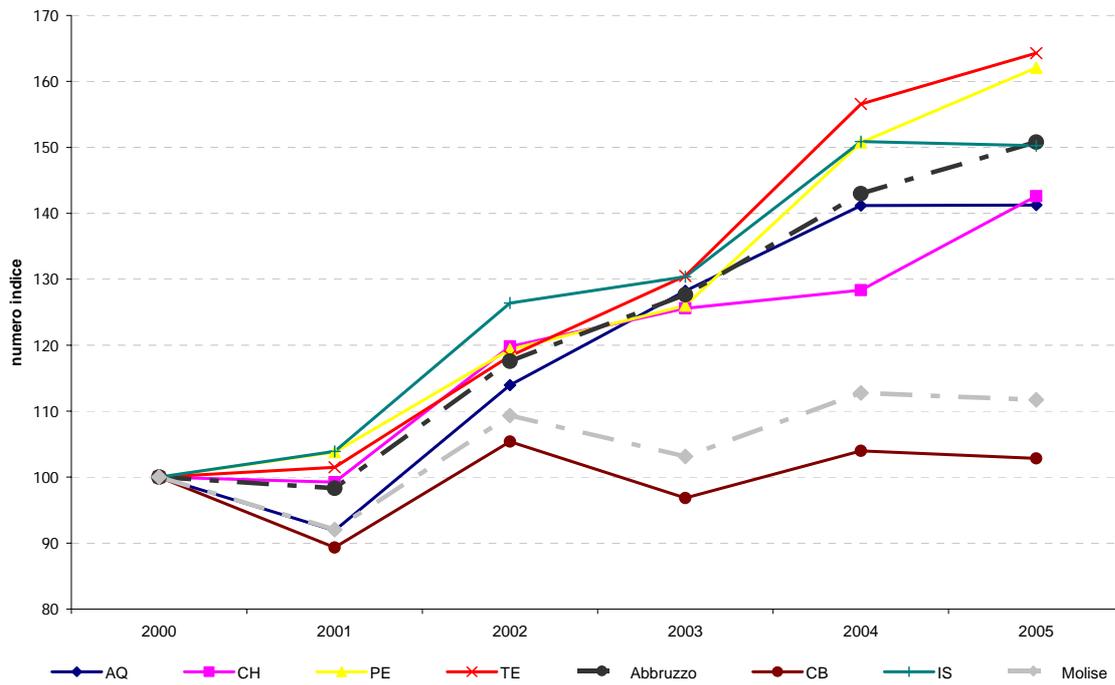


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

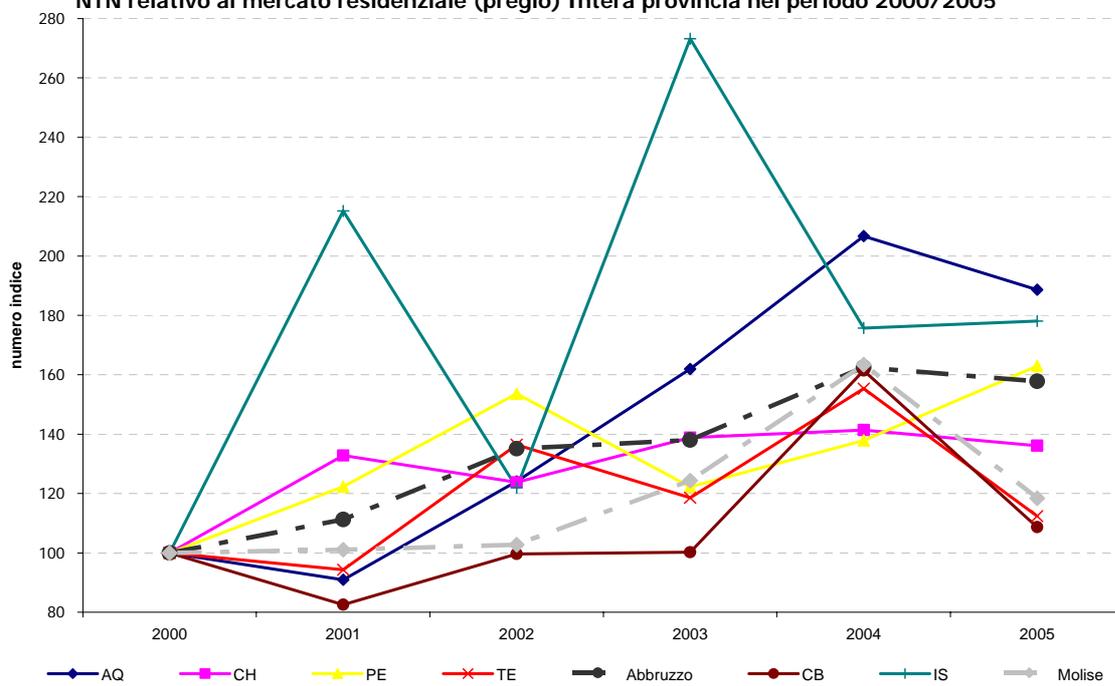




NTN relativo al mercato residenziale (Totale) per resto provincia nel periodo 2000/2005

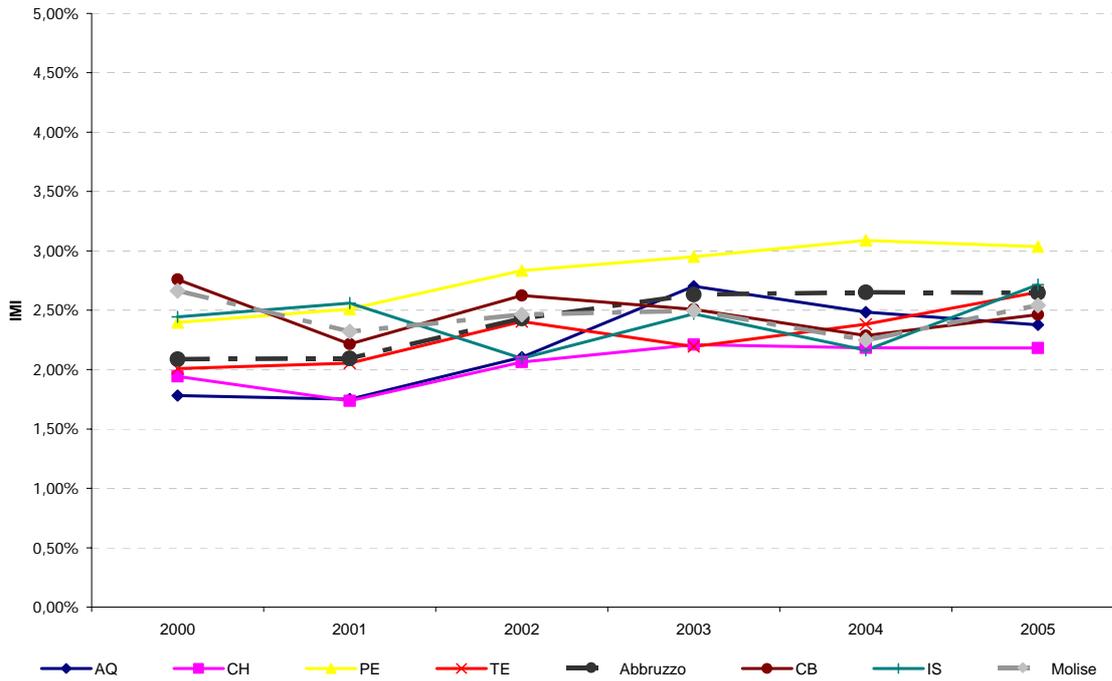


NTN relativo al mercato residenziale (prezzo) Intera provincia nel periodo 2000/2005

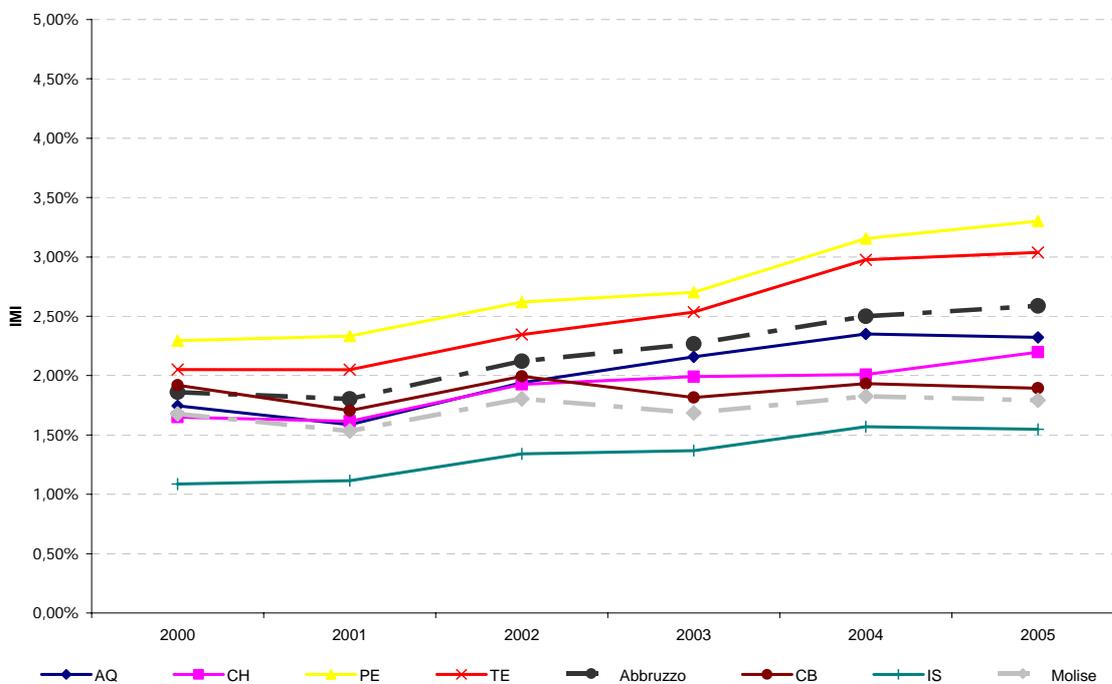




IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

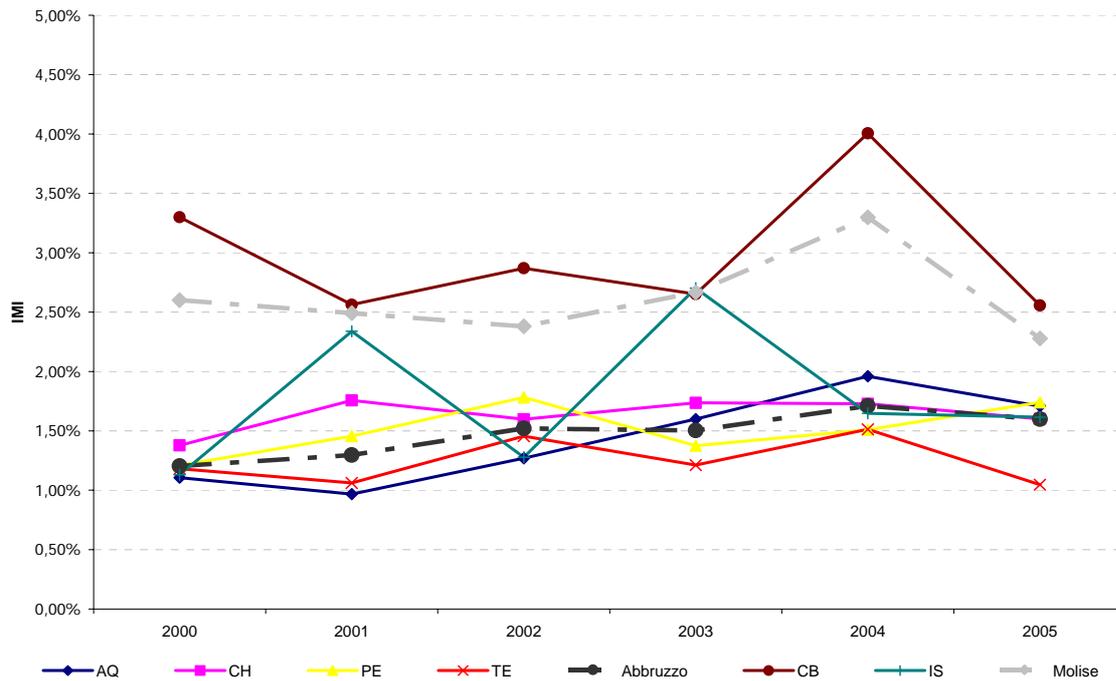


IMI relativo al mercato residenziale (totale) per resto provincia nel periodo 2000/2005

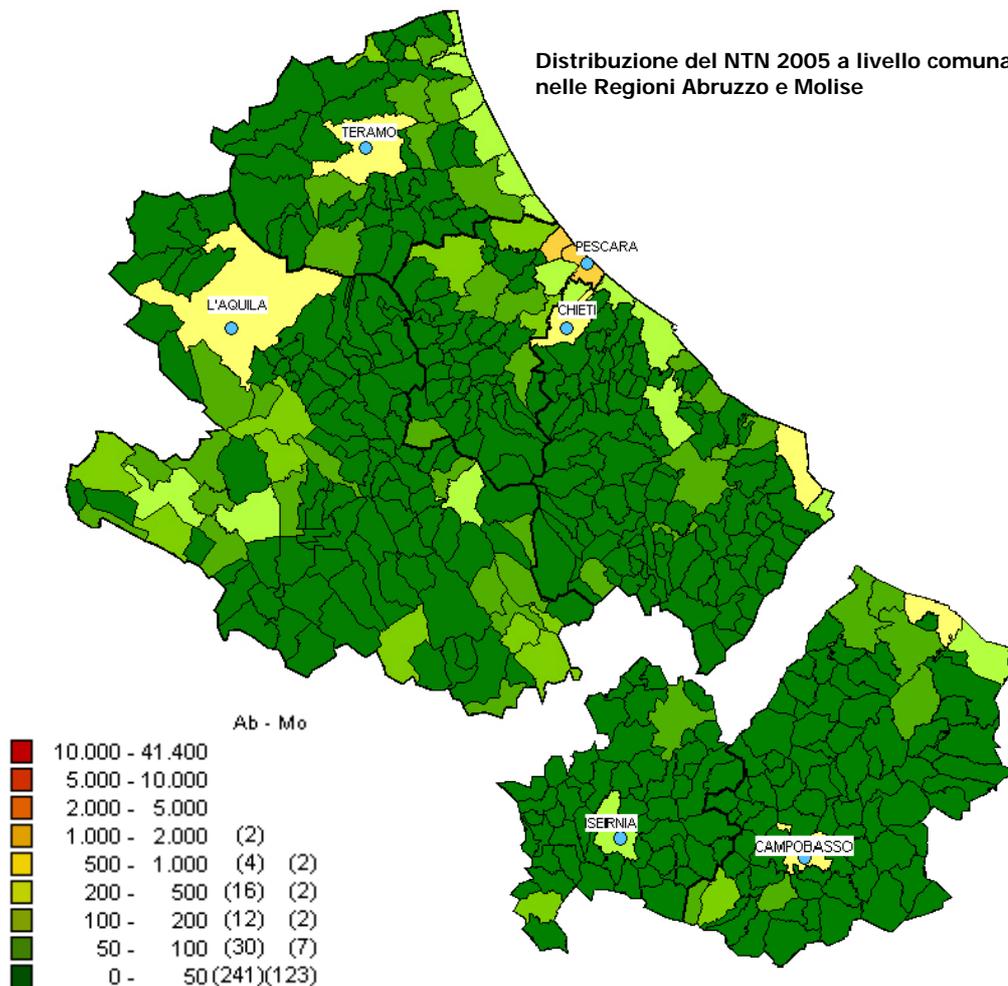


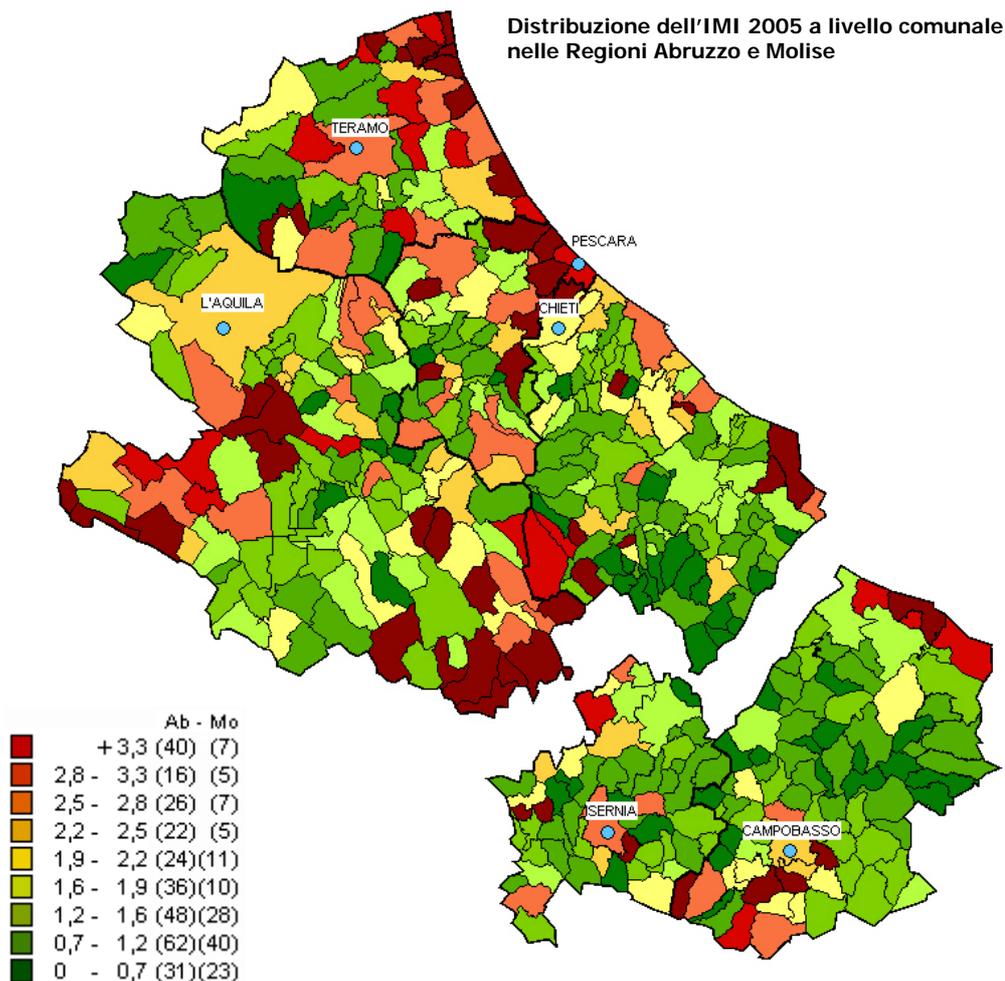


IMI relativo al mercato residenziale (prezzo) intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nelle Regioni Abruzzo e Molise





Il mercato TERZIARIO

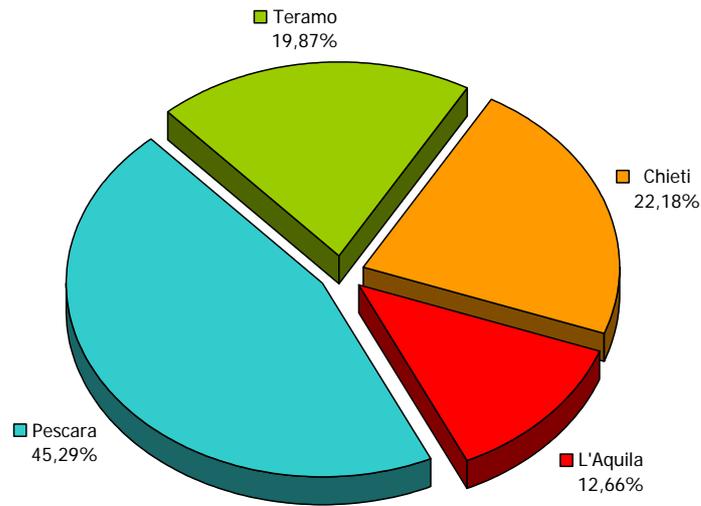
Per quanto riguarda la distribuzione delle NTN nel 2005, il grafico a torta, mostra chiaramente la supremazia della provincia di Pescara nell'ambito della regione Abruzzo, e l'assenza di compravendite nella provincia di Isernia.

Nella regione Abruzzo, le province nell'arco dei sei anni, hanno registrato un comportamento simile con una crescita fino al 2002, un crollo nel 2003 e un recupero nel 2004, si distingue Pescara con un incremento notevole nel 2004 ed una contrazione nel 2005. Campobasso, al contrario registra un aumento di compravendite fino al 2002, un decremento continuo per gli anni successivi ed il recupero nel 2005.

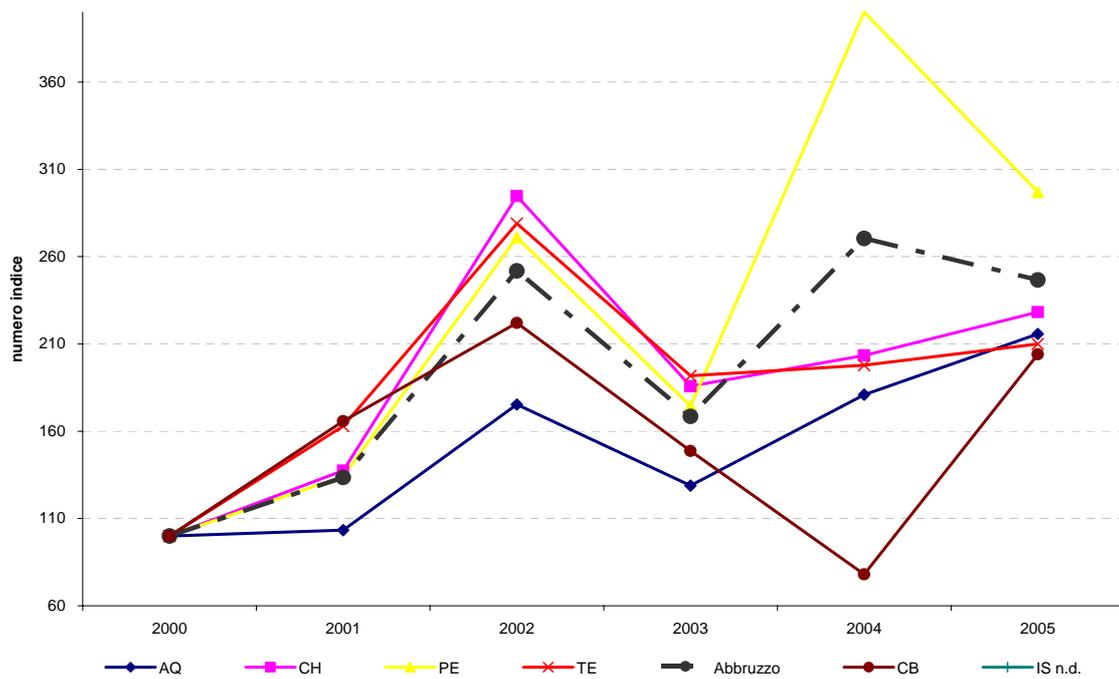
L'IMI conferma esattamente l'andamento delle compravendite, infatti, Pescara, nel 2005 registra un IMI appena inferiore al 6% (perdendo 2 punti percentuali rispetto l'anno precedente), mentre Campobasso recupera e registra il secondo dato di IMI tra le due regioni.



Composizione percentuale del NTN della Regione Abruzzo¹⁵ nell'anno 2005.



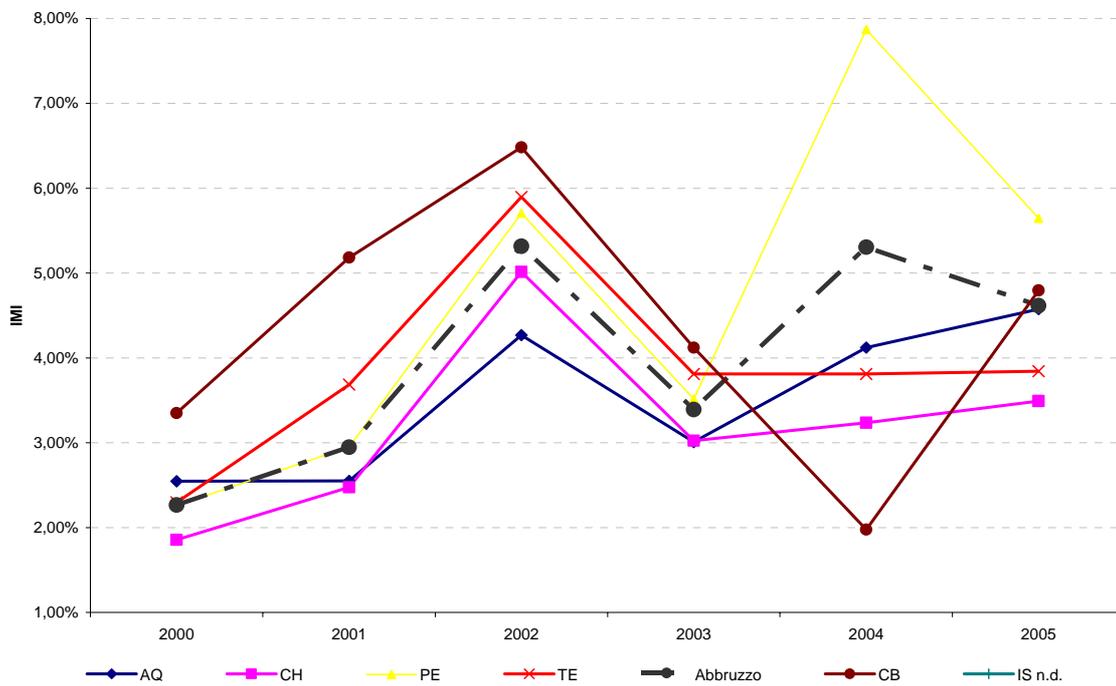
Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005



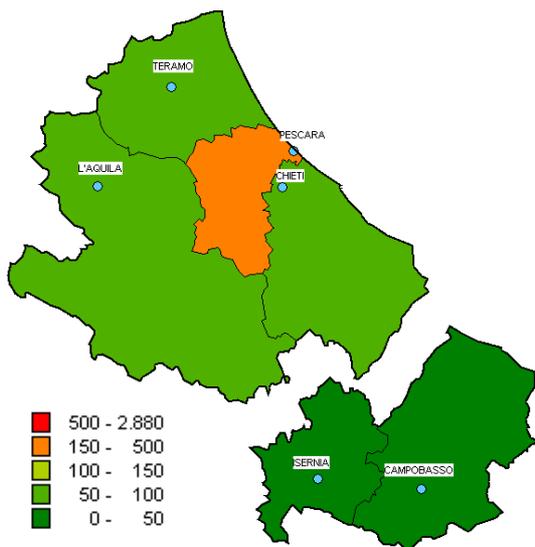
¹⁵ Il grafico a torta per il NTN del Molise, non è riportato in quanto la totalità delle transazioni registrate nel settore terziario sono state effettuate nel territorio della provincia di Campobasso.



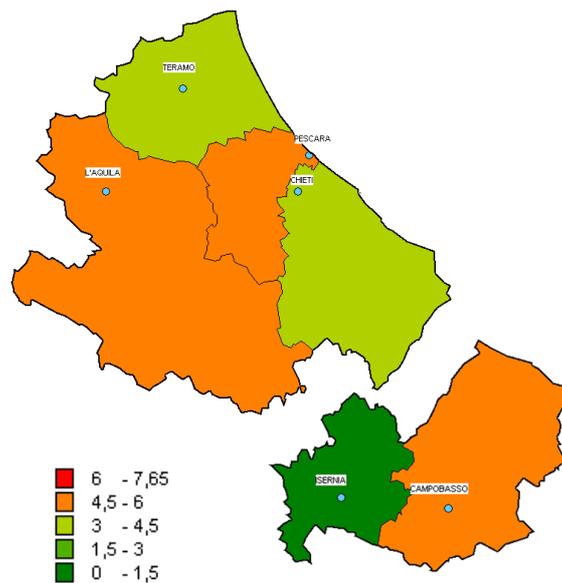
IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Abruzzo e Molise



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Abruzzo e Molise



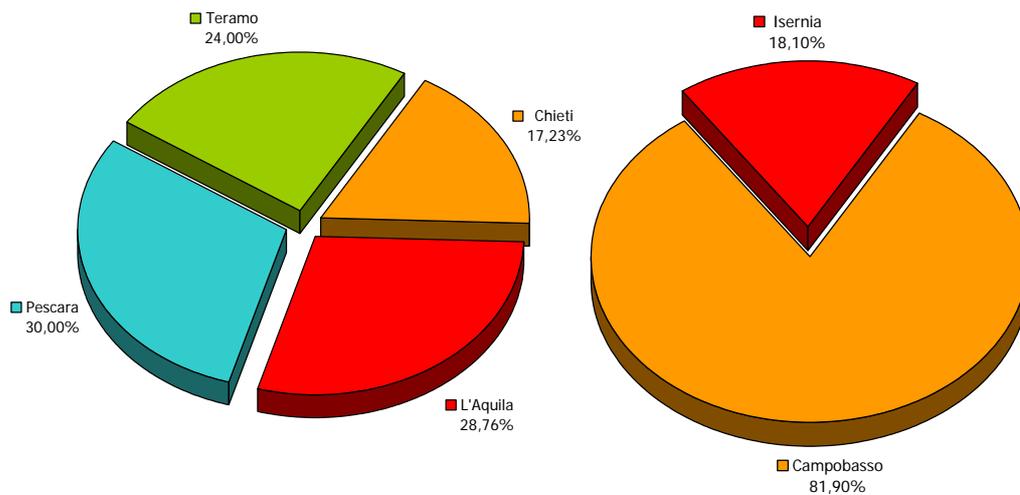


Il mercato COMMERCIALE

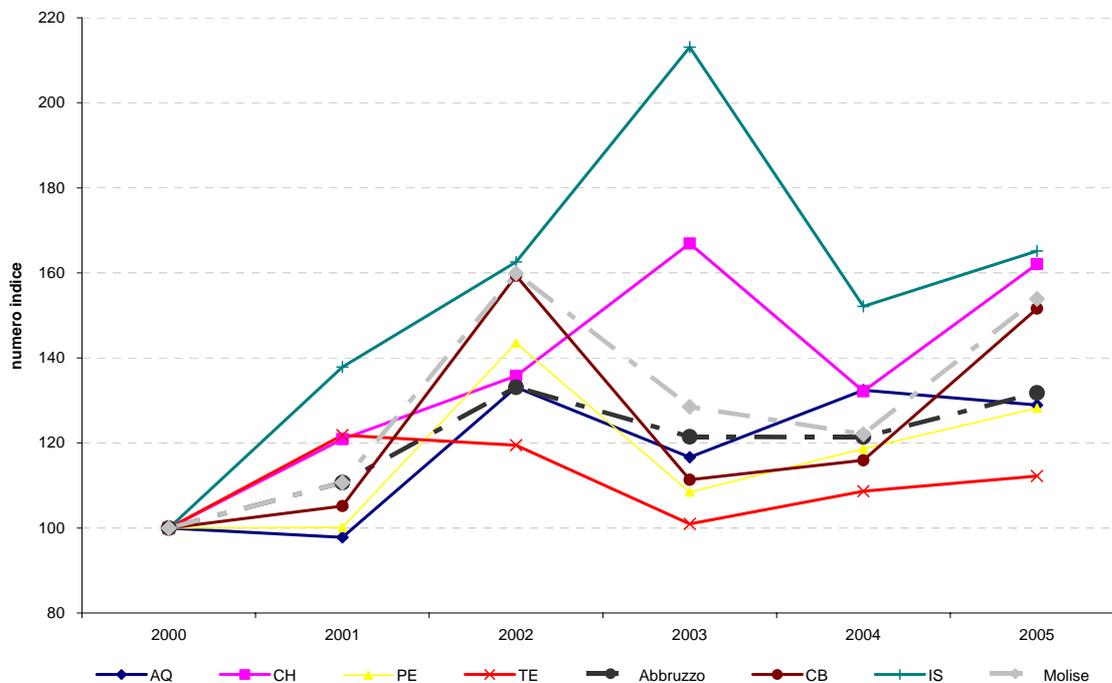
Il settore commerciale, mostra una distribuzione delle compravendite tra le province simile a quelle del settore residenziale. Le province, mostrano un andamento molto variegato nel corso degli anni. Isernia mostra l'aumento complessivo più elevato (particolarmente accentuato fino al 2003), seguita dalla provincia di Chieti.

Per quanto riguarda l'IMI, l'andamento dei sei anni è stato molto vario, registrando in tutte le province nel 2005 valori superiori al 2000.

Composizione percentuale del NTN delle Regioni Abruzzo e Molise nell'anno 2005

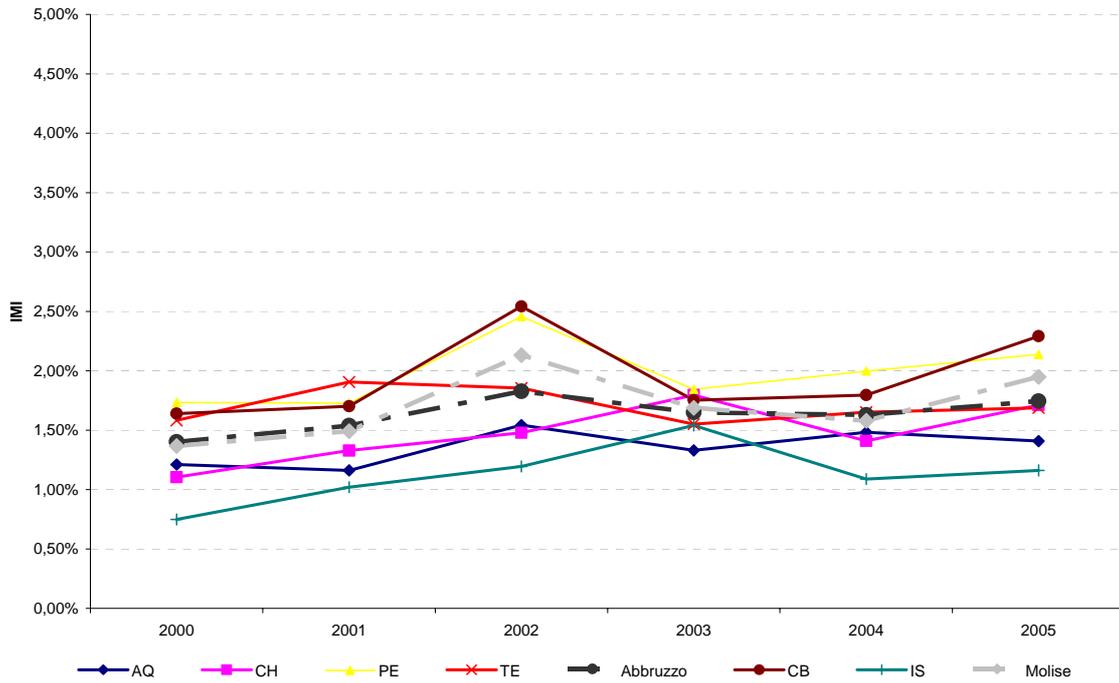


Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

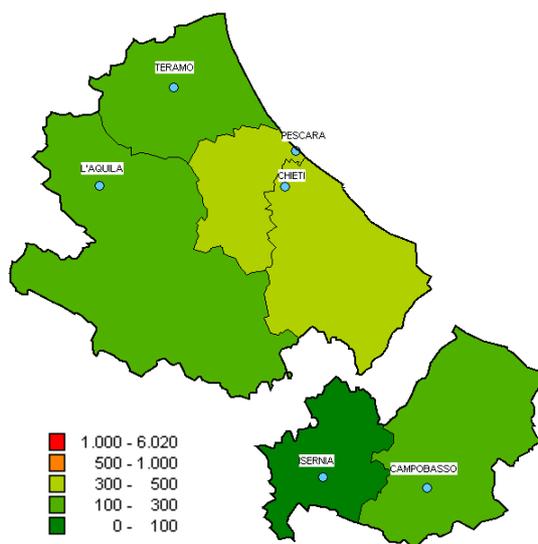




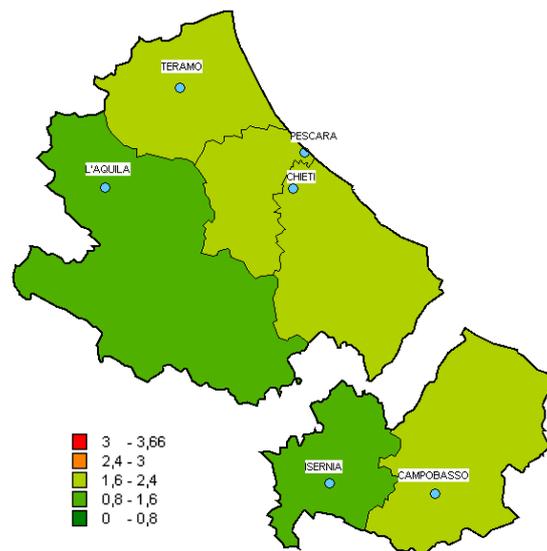
IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Abruzzo e Molise



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Abruzzo e Molise



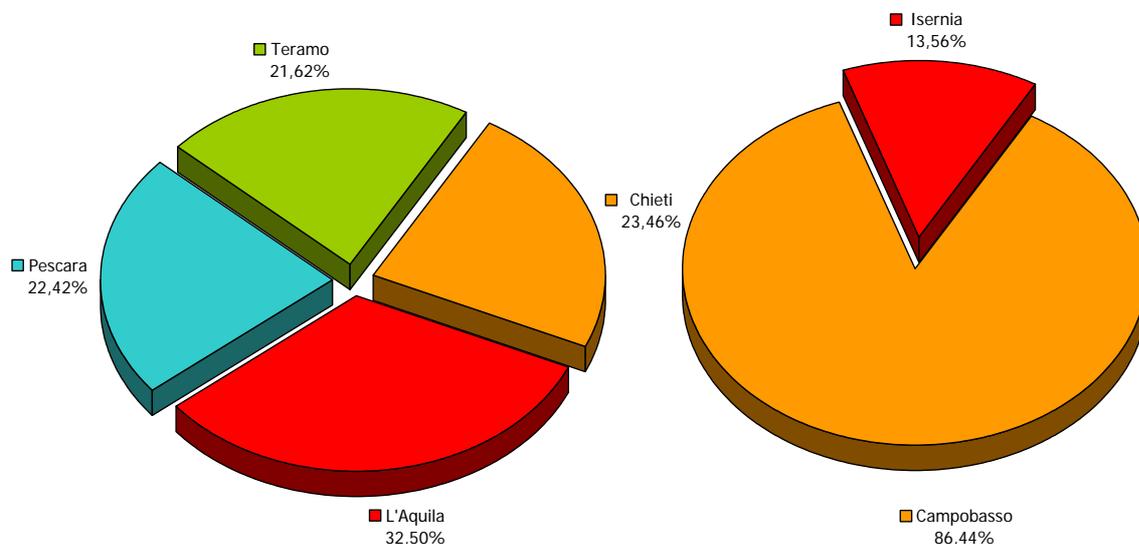


Il mercato PRODUTTIVO

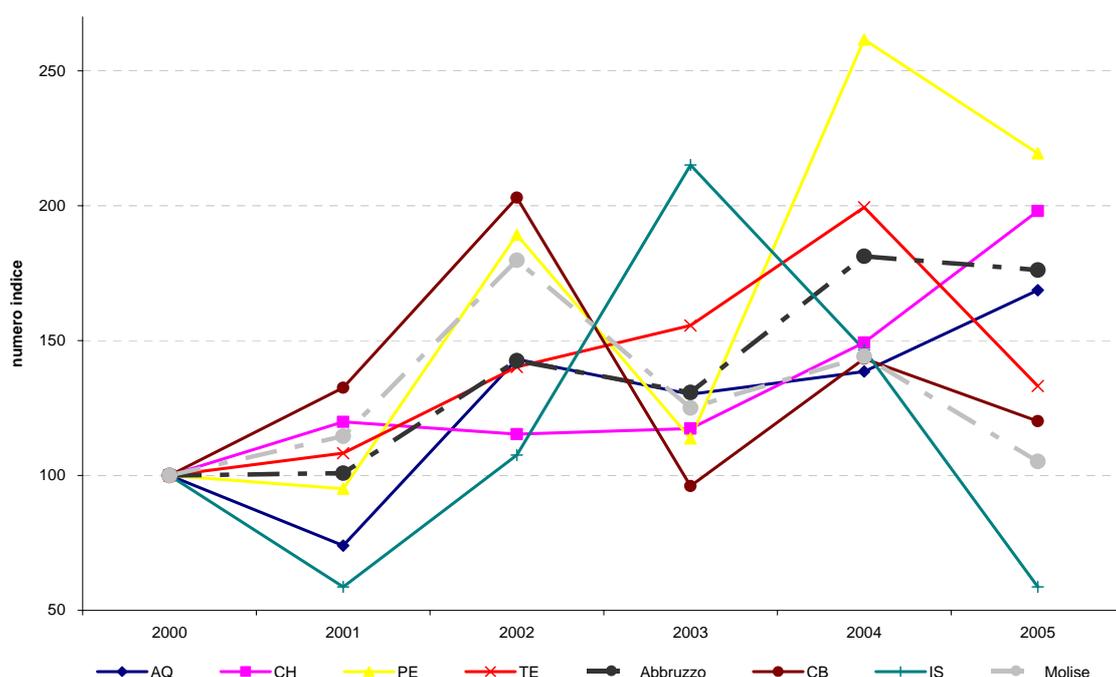
La distribuzione delle compravendite anche in questo settore conferma le quote di mercato delle varie province.

L'andamento tra le diverse province, nel periodo considerato è stato annualmente piuttosto differenziato. In effetti seppure tutte le province registrano un forte aumento nel 2002 (effetto "tremonti bis") successivamente gli andamenti si differenziano notevolmente. Per rimanere al 2005-2004 si può osservare che solo due province (L'Aquila e Chieti) registrano una variazione positiva. Le altre province mostrano una riduzione delle compravendite rispetto all'anno precedente. Particolarmente critica risulta essere la situazione di Isernia, dove la caduta delle transazioni riporta il loro livello, nel 2005, ben al di sotto di quello di inizio periodo (anno 2000).

Composizione percentuale dell'NTN nelle Regioni Abruzzo e Molise nell'anno 2005

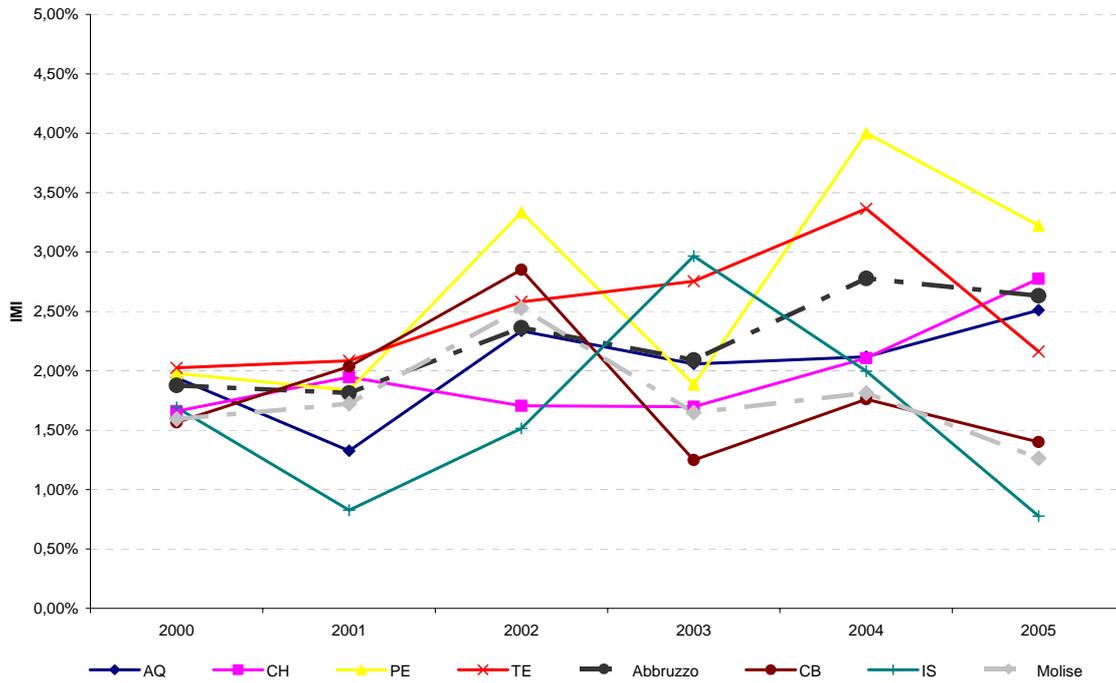


Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

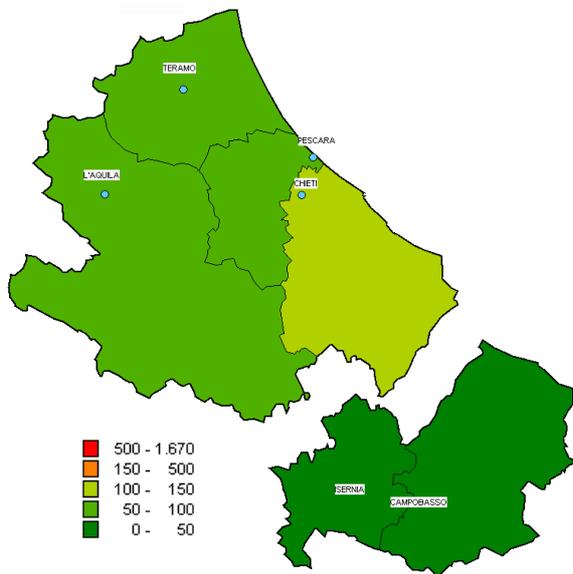




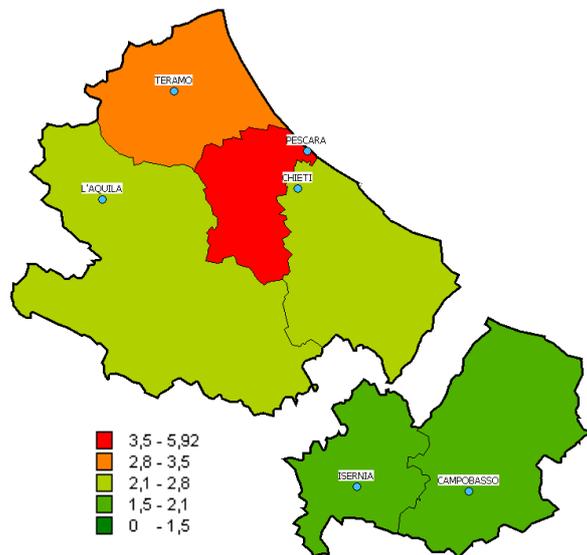
IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Abruzzo e Molise

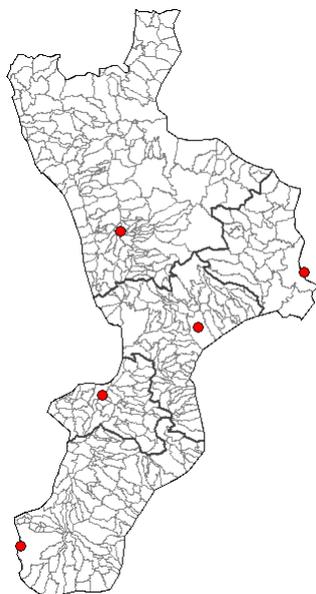


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Abruzzo e Molise





3.2 CALABRIA



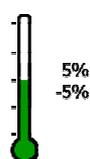
Nella Regione Calabria, dai dati in tabella, risulta che nel corso dei sei anni in analisi, a fronte di una costante (seppur modesta) crescita del numero di *stock*, non segue un corrispondente incremento del numero di compravendite (NTN) su tre dei quattro mercati. Il mercato residenziale è l'unico mercato in continua crescita, tuttavia l'IMI è cresciuta dal 2000 al 2005 di solo 0,25 punti percentuali.

Per quanto riguarda i tassi di dinamicità del mercato (IMI), nel 2005, si registrano percentuali ben al di sotto della media nazionale, con gap che sfiorano il 2%.

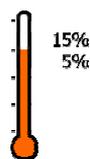
Nel mercato produttivo, in crescita dal 2003, si accorcia la forbice con l'IMI nazionale, attestandosi sullo scostamento dell'1,37% (era 2,26% nel 2004). L'unico mercato che registra un IMI superiore alla media nazionale (4,31%) è il mercato terziario (4,63%).

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Calabria

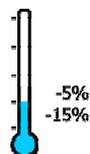
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



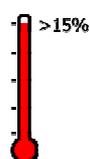
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Calabria						
<i>stock</i>	1.070.248	1.081.768	1.096.171	1.108.500	1.122.182	1.137.871
NTN	15.694,27	16.329,78	17.882,21	18.920,64	19.172,07	19.595,03
IMI	1,47%	1,51%	1,63%	1,71%	1,71%	1,72%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Calabria						
<i>stock</i>	3.927	4.242	4.875	5.508	6.206	6.918
NTN	108,00	189,00	367,71	336,16	294,28	320,17
IMI	2,75%	4,46%	7,54%	6,10%	4,74%	4,63%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Calabria						
<i>stock</i>	6.921	8.641	71.553	73.527	75.960	78.460
NTN	761,56	858,48	1.024,45	1.069,85	1.066,56	1.002,89
IMI	1,14%	1,25%	1,43%	1,46%	1,40%	1,28%



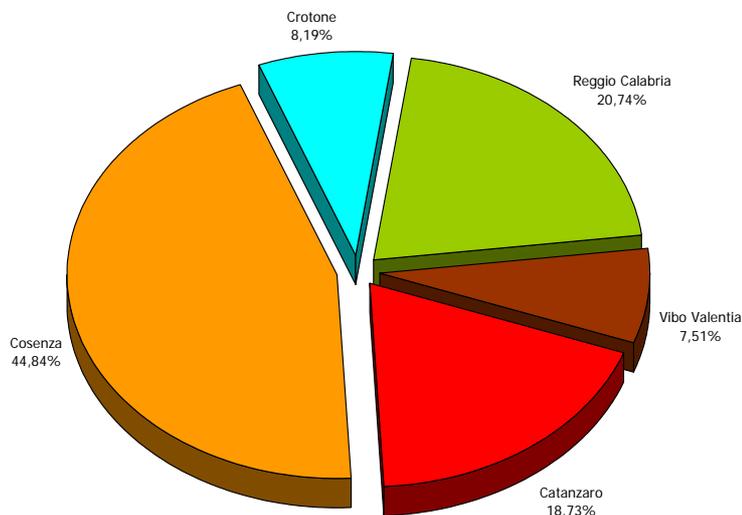
PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Calabria						
<i>stock</i>	8.585	9.277	11.197	11.587	11.958	12.309
NTN	124,93	94,00	174,94	112,47	120,94	175,79
IMI	1,46%	1,01%	1,56%	0,97%	1,01%	1,43%



Il mercato RESIDENZIALE

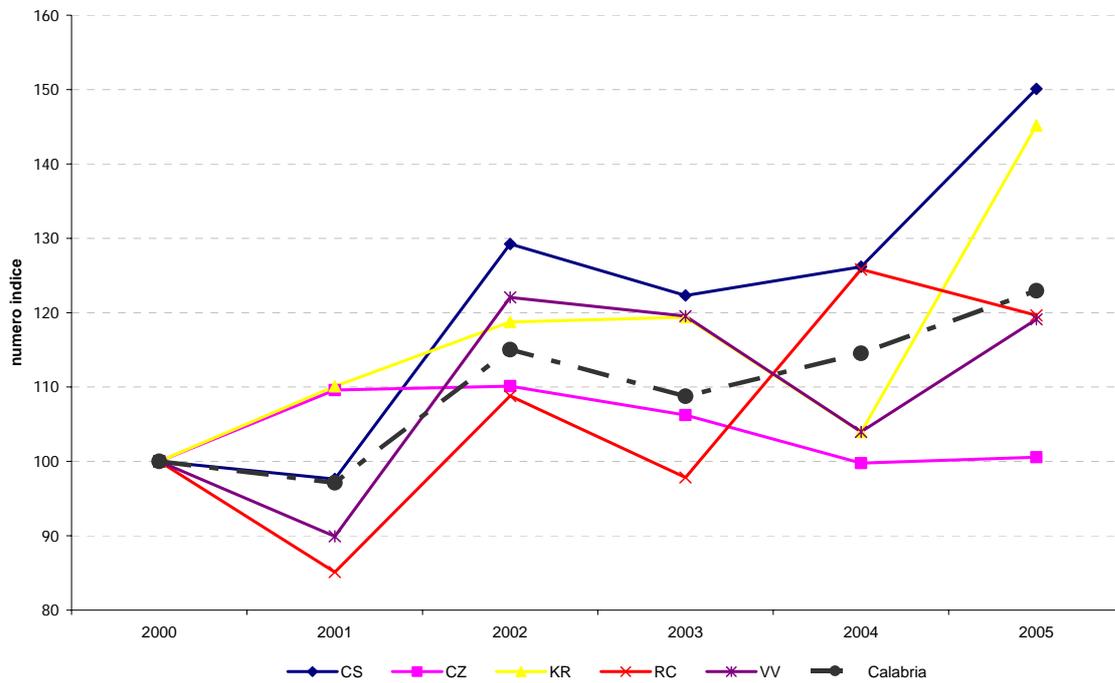
Nel mercato residenziale, la sola provincia di Cosenza assorbe quasi la metà (44,84%) delle compravendite nel 2005. Per quanto riguarda i capoluoghi, nel 2005, la città di Cosenza registra un ulteriore aumento delle compravendite registrando il suo dato migliore, +50% rispetto al 2000, mentre la città di Crotona nell'ultimo anno registra un aumento di NTN del 39,7%. La variazione a livello resto provincia ricalca l'andamento tendenziale positivo dell'intera Regione: l'unica eccezione è Vibo Valentia che registra un calo del 4.1% in termini di NTN, con l'indice IMI che scende all'1,31% (Reggio Calabria si conferma anche nel 2005 la provincia con il più basso indice IMI, sia nel resto provincia, con una percentuale che si attesta all'1,18%, sia nei capoluoghi con l'1,81%). Infine, nell'edilizia di pregio c'è da registrare la netta ripresa della provincia di Vibo Valentia dopo il crollo del 2004, il cui IMI passa dallo 0,64% del 2004 al 2,67% del 2005. Buono anche il mercato nella provincia di Cosenza, che dopo l'arresto del 2004, continua la crescita di NTN anche nel 2005 e della provincia di Crotona che registra il suo dato migliore dal 2001.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Calabria nell'anno 2005

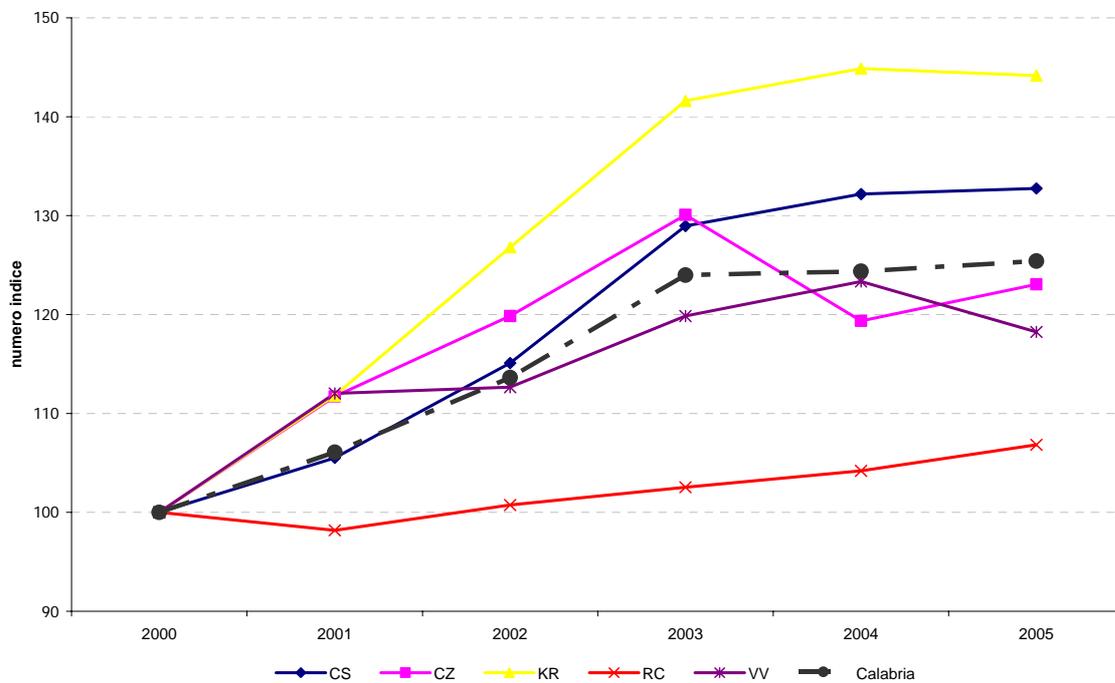


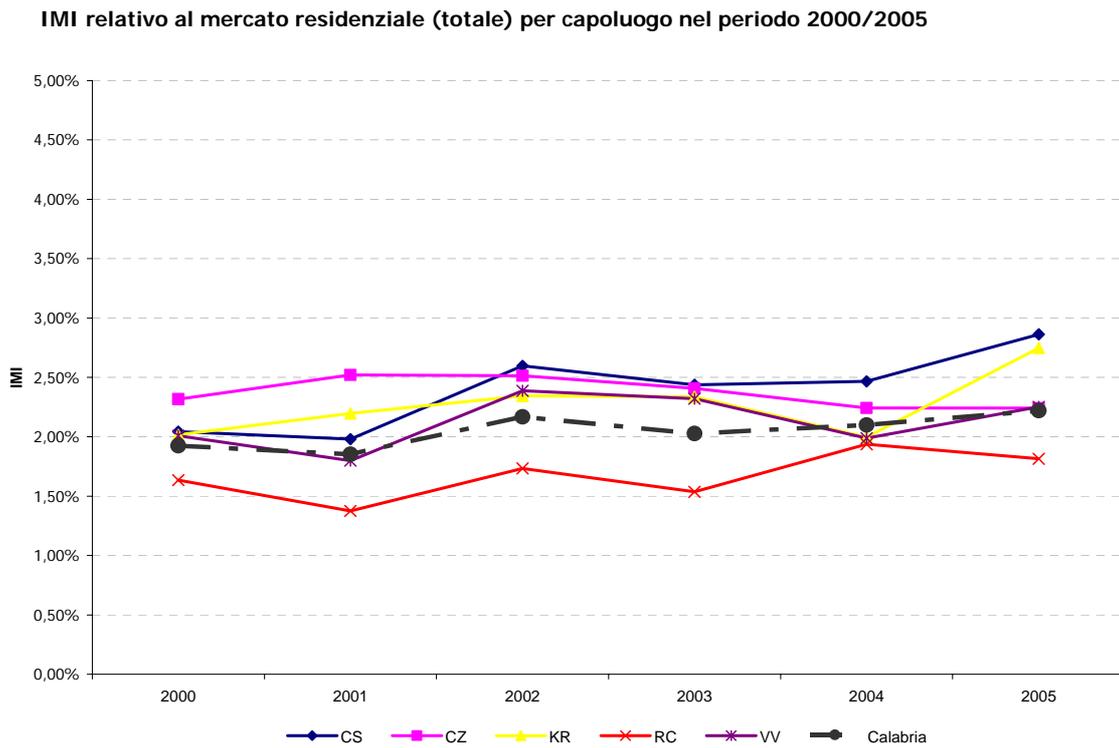
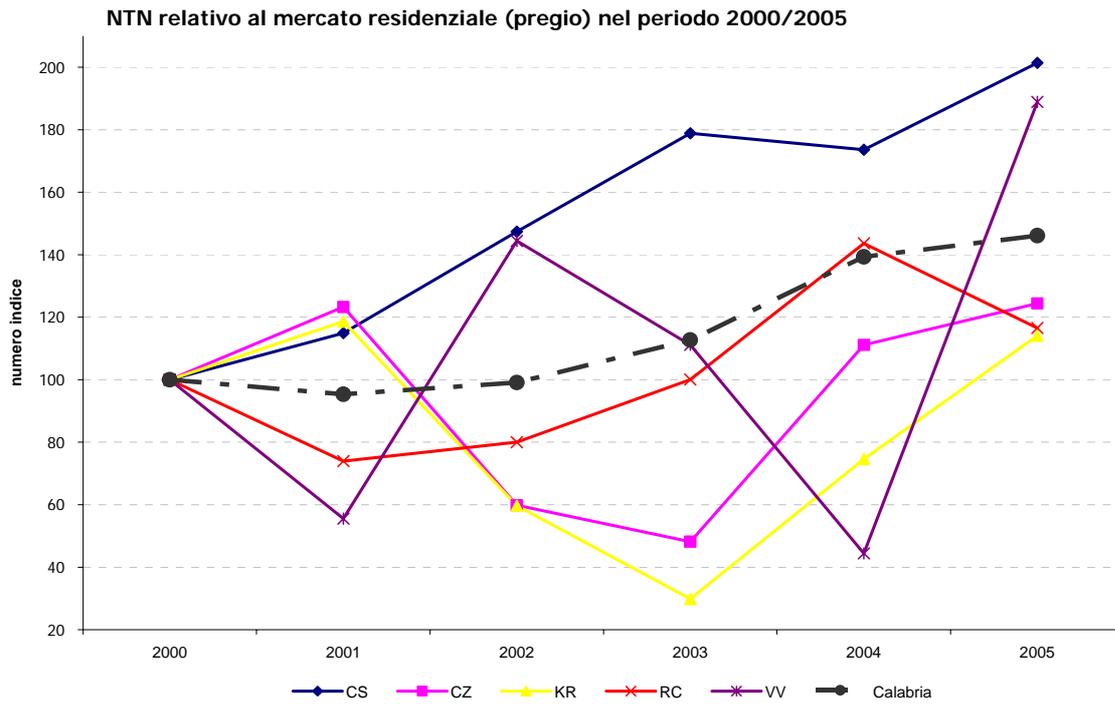


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005



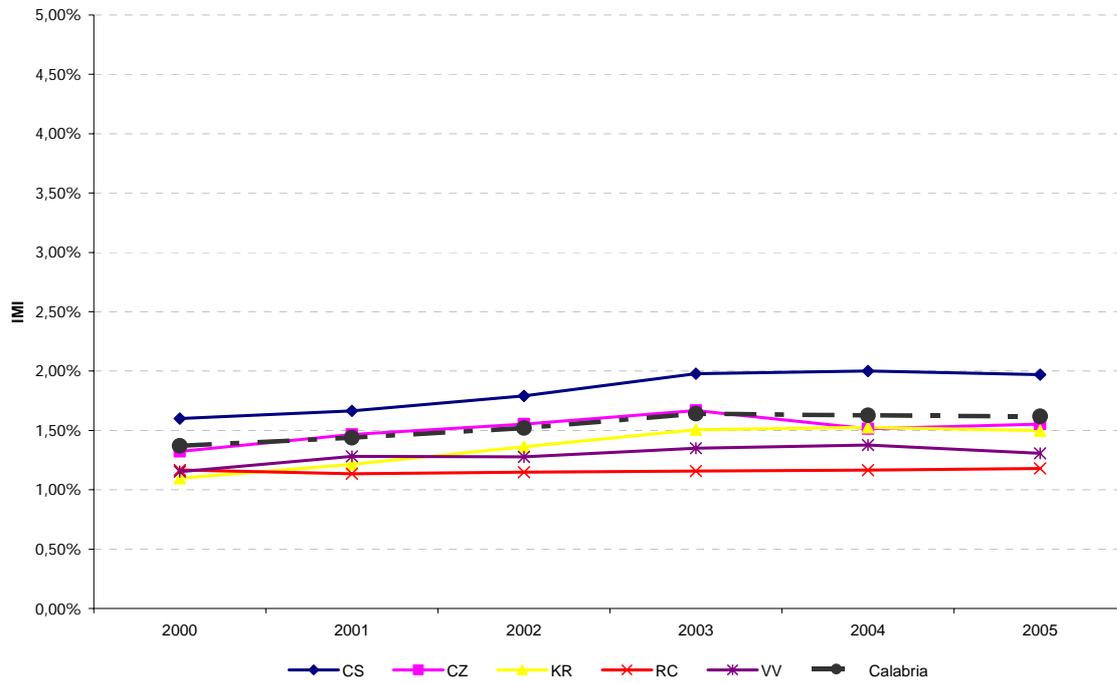
Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005



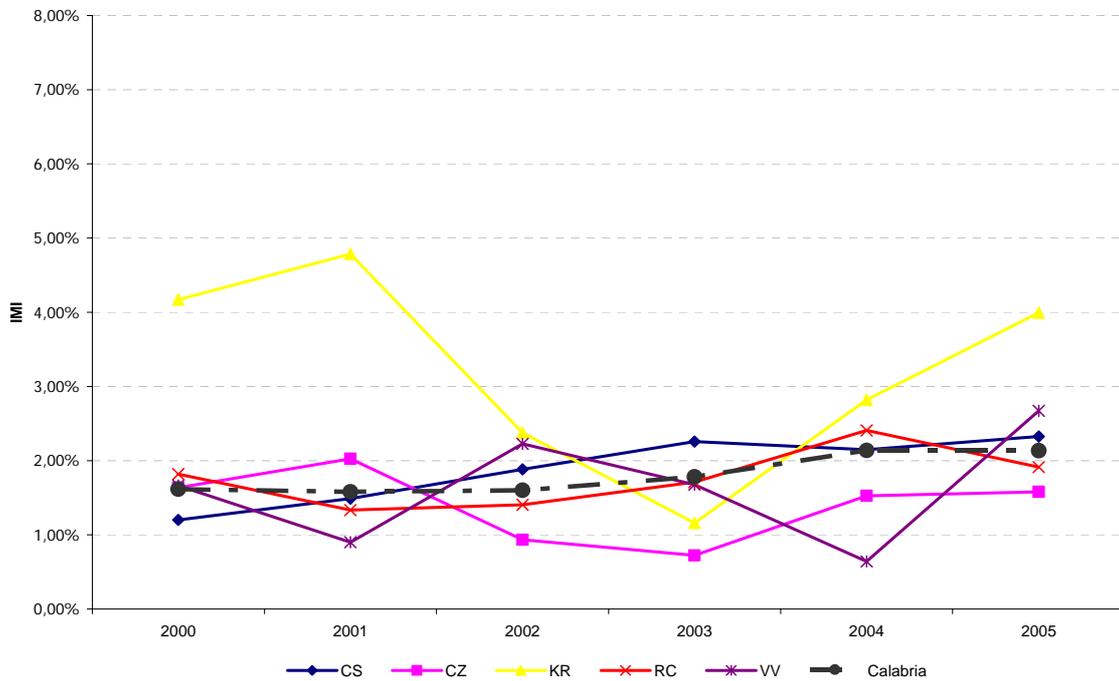




IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005



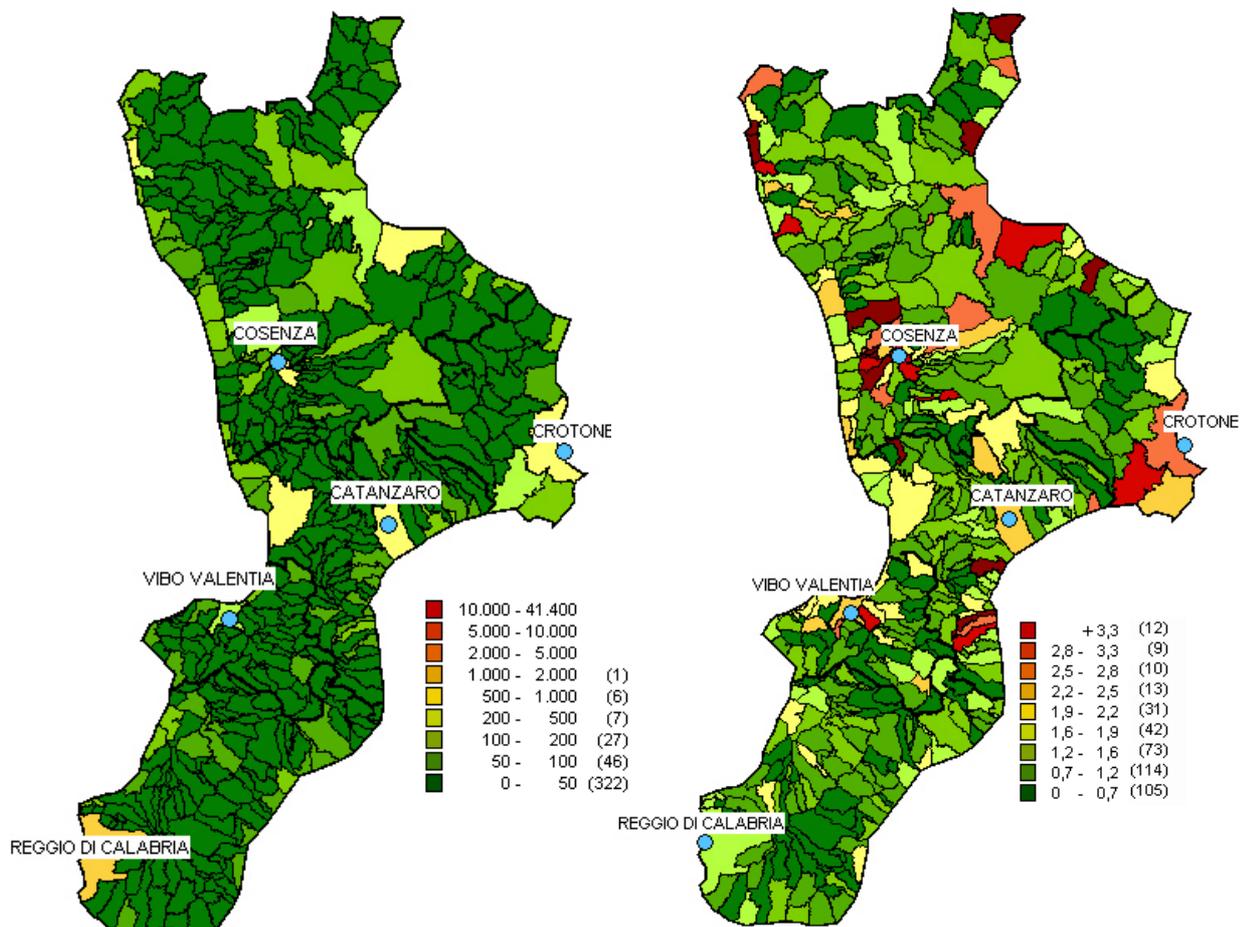
IMI relativo al mercato residenziale (pregio) nel periodo 2000/2005





Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nella Regione Calabria

Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nella Regione Calabria

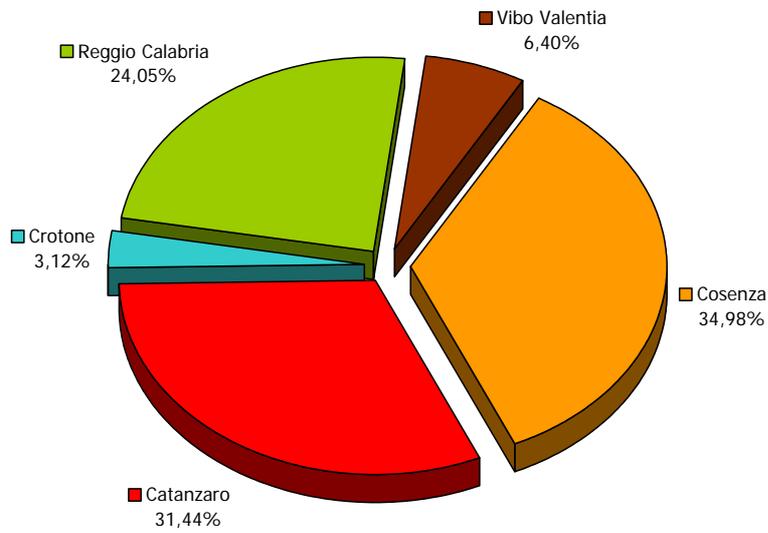


Il mercato **TERZIARIO**

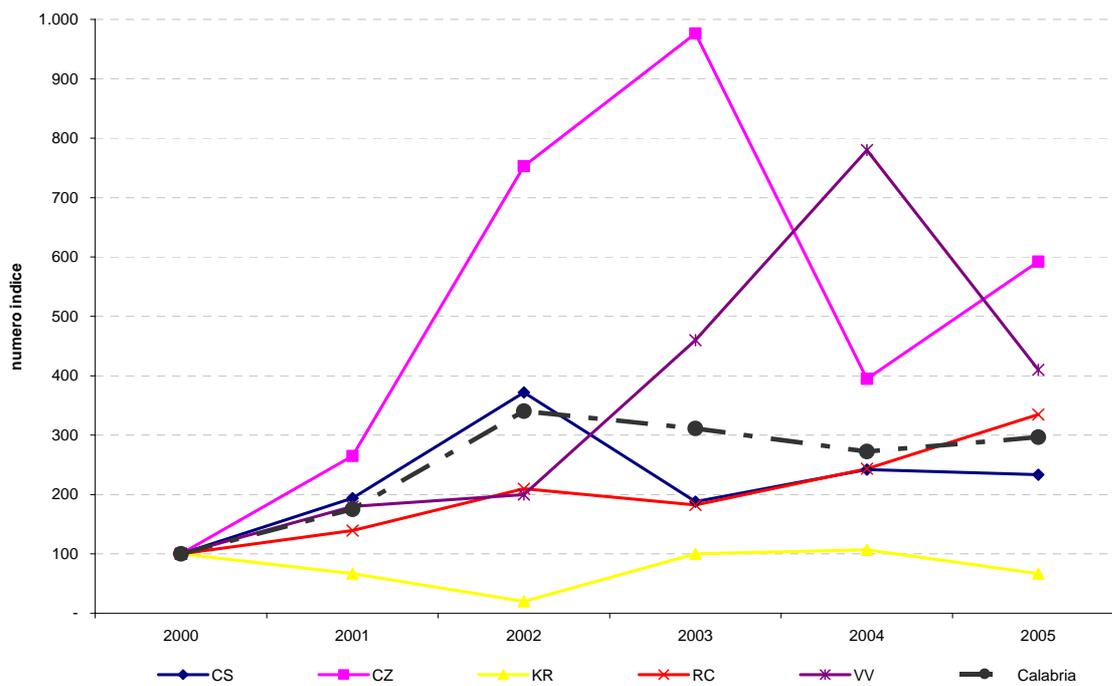
Nel settore terziario, a differenza del 2004, le compravendite nel 2005 si distribuiscono principalmente nella provincia di Cosenza e in quella di Catanzaro, ma anche in quella di Reggio di Calabria che segna una quota percentuale pari al 24,05%. Le singole province hanno fatto registrare nel corso del 2005 tendenze piuttosto dissimili: c'è da segnalare, tra l'altro, il parziale recupero della provincia di Catanzaro dopo il forte calo subito nel 2004, con conseguente recupero dell'indice IMI che è tornato ad essere il più alto della regione con il 6,63% (era al 4,80% nel 2004 e al 12,34% nel 2003). La provincia di Vibo Valentia, registra invece nel 2005 il primo dato negativo dal 2000 perdendo più del 4% di IMI dal 2004 al 2005.



Composizione percentuale dell'NTN della Regione Calabria nell'anno 2005

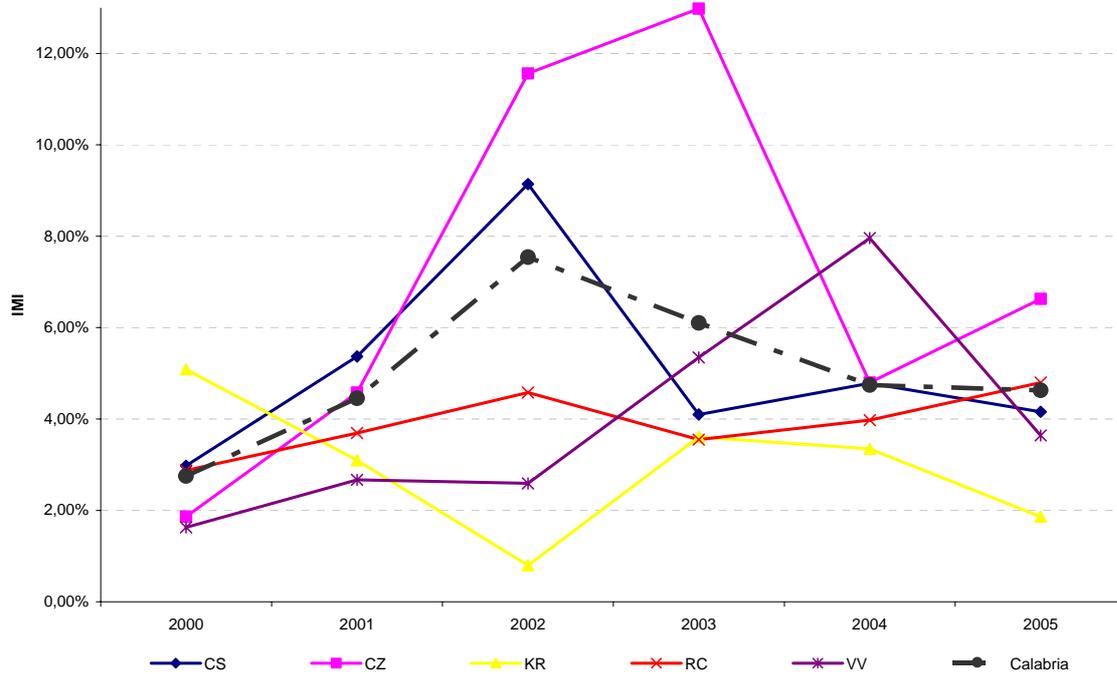


Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005



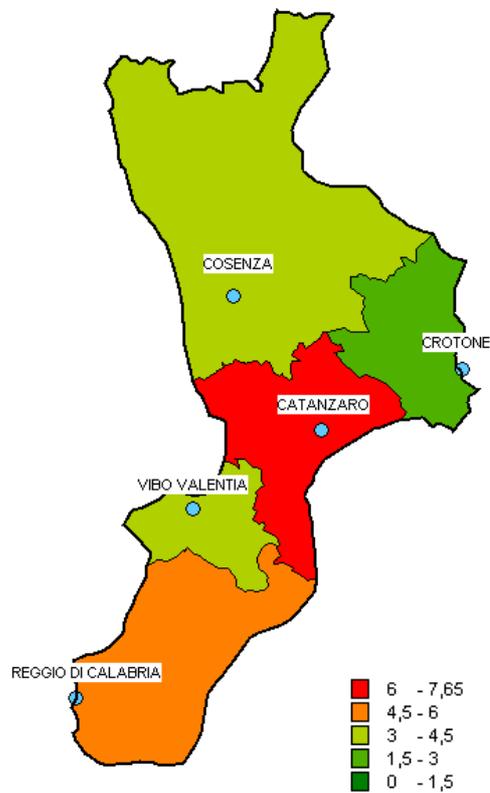


IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Calabria

Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Calabria

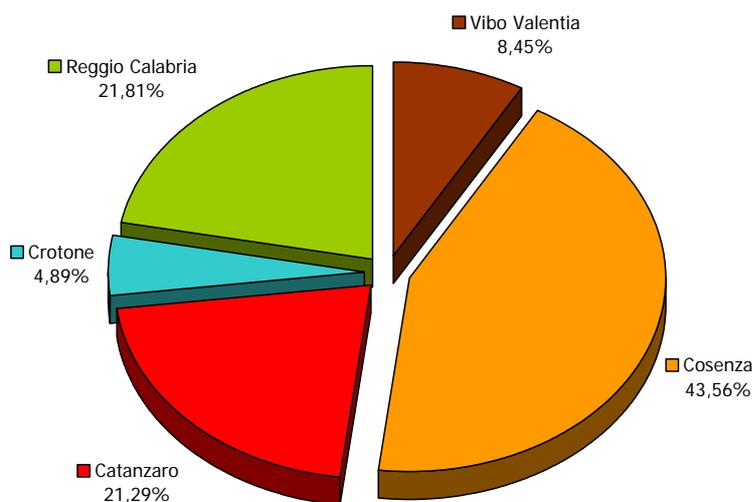




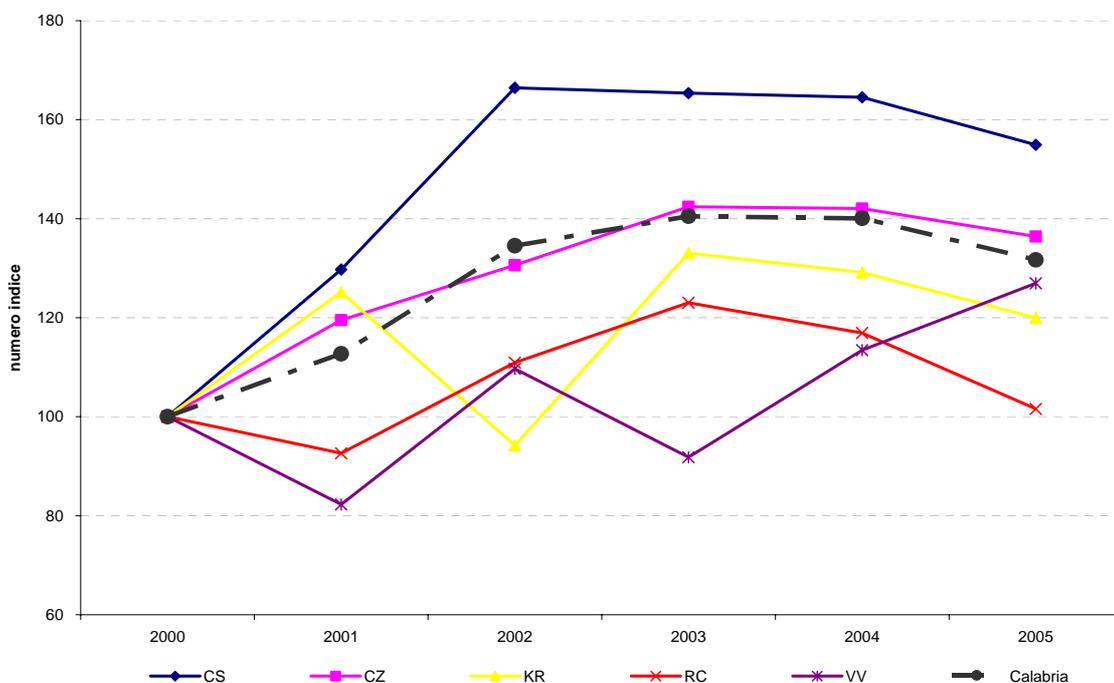
Il mercato COMMERCIALE

Anche nel mercato commerciale si conferma la netta concentrazione nella provincia di Cosenza (43,56%) del numero di compravendite del 2005. Nel biennio 2003/2005, la sostanziale stazionarietà che si riscontra nell'ambito dell'intera Regione è confermata a livello di singola provincia: l'unica eccezione è Vibo Valentia, che mostra discreti segnali di ripresa già dal 2004, confermandosi anche nel 2005 l'unica provincia in crescita (il NTN è cresciuto del 11,9%; l'IMI registra una crescita dello 0,11% risultando la provincia con l'indice maggiore).

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Calabria nell'anno 2005

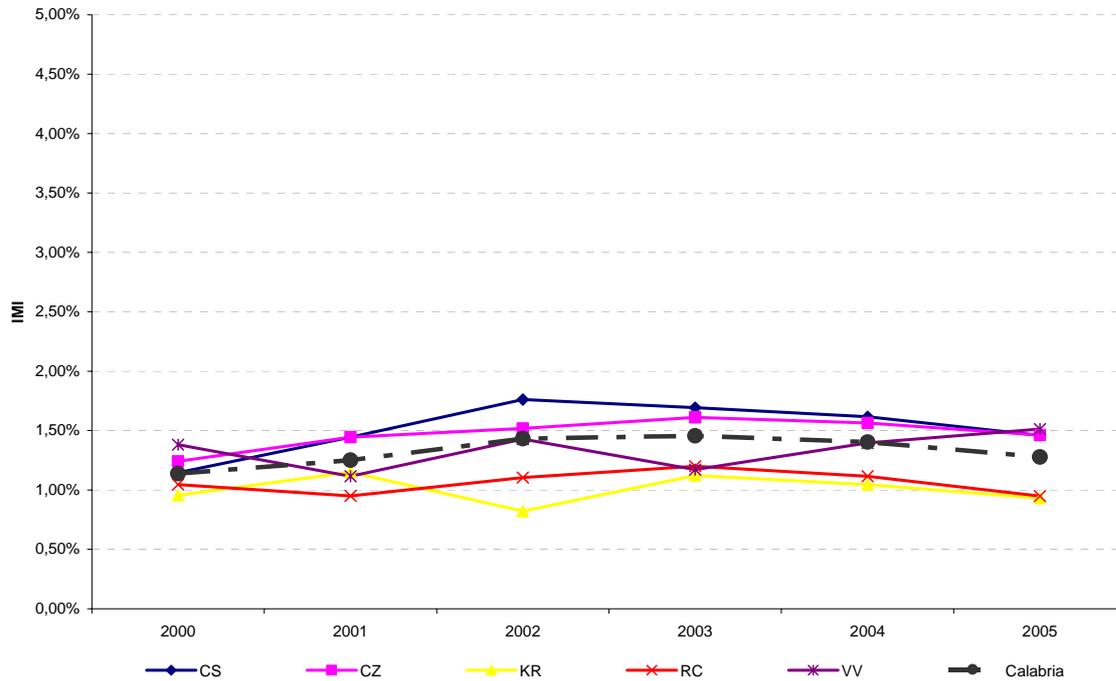


Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

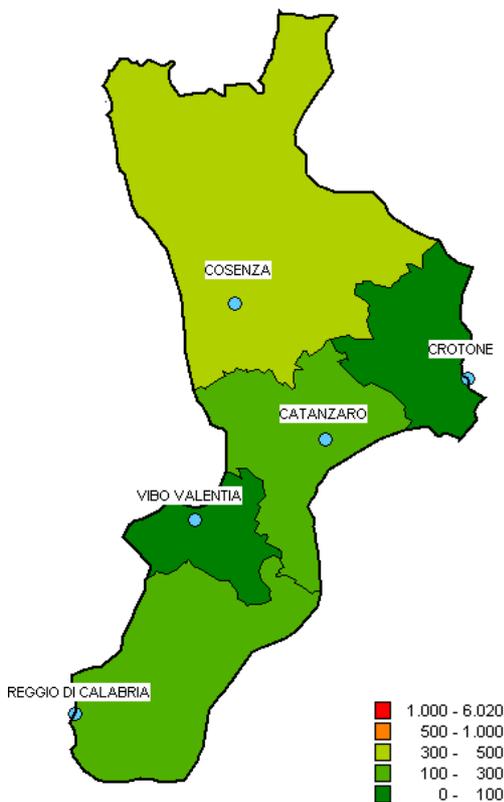




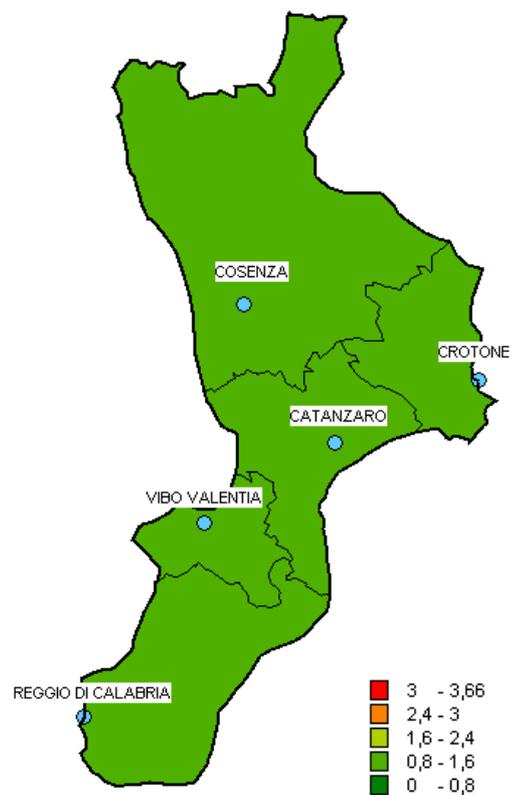
IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Calabria



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Calabria

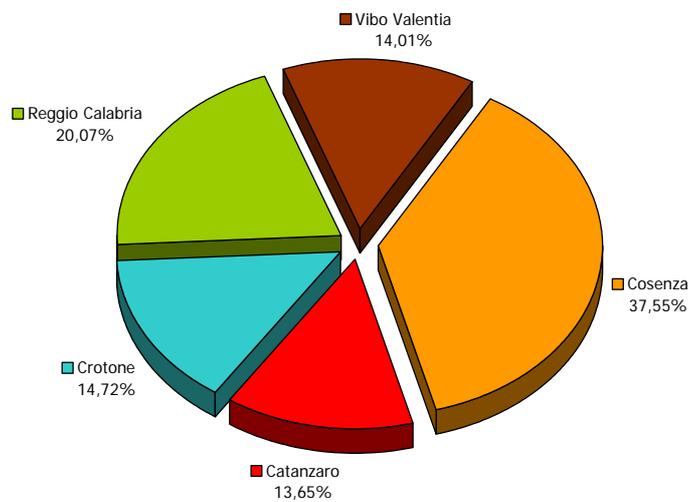




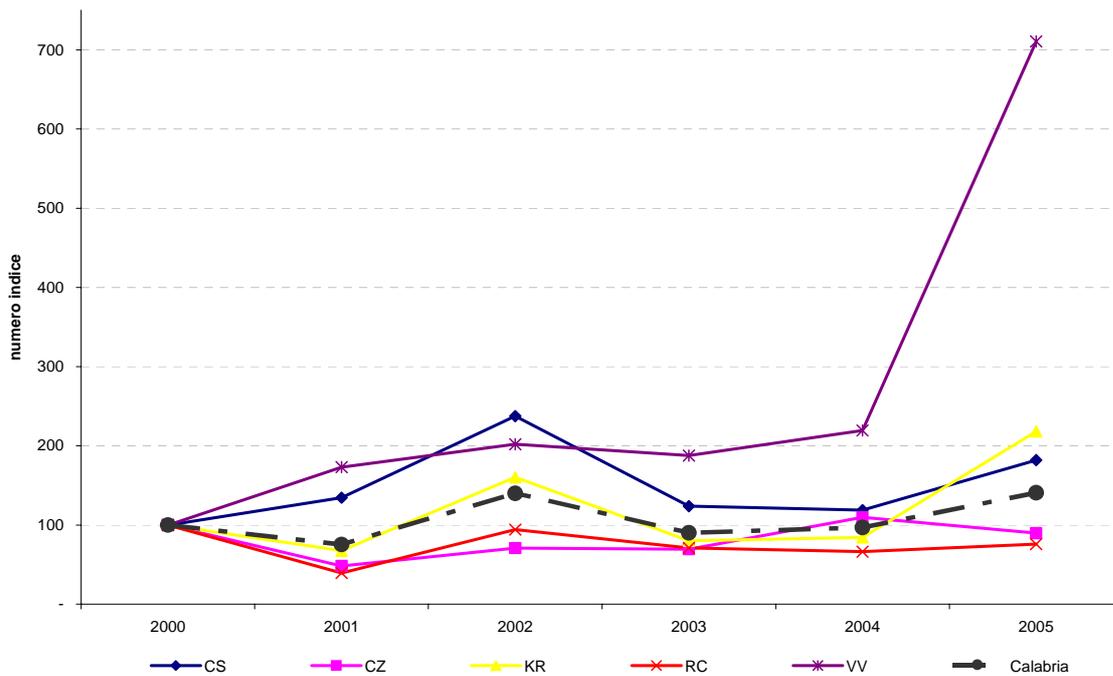
Il mercato *PRODUTTIVO*

Il mercato produttivo è l'unico, tra i settori in analisi, ad aver registrato una notevole crescita nel corso del 2005 (+45,35%). L'andamento regionale si riflette sostanzialmente sulle tendenze nelle singole province, ad eccezione della provincia di Catanzaro (l'unica in tendenza negativa rispetto al 2004), con incrementi percentuali (in termini di NTN) che nella sola provincia di Vibo Valentia superano il 224%. Anche la provincia di Crotona, registra un buon incremento di compravendite, registrando l'IMI più alto insieme a Vibo Valentia.

Composizione percentuale del NTN della Regione Calabria nell'anno 2005

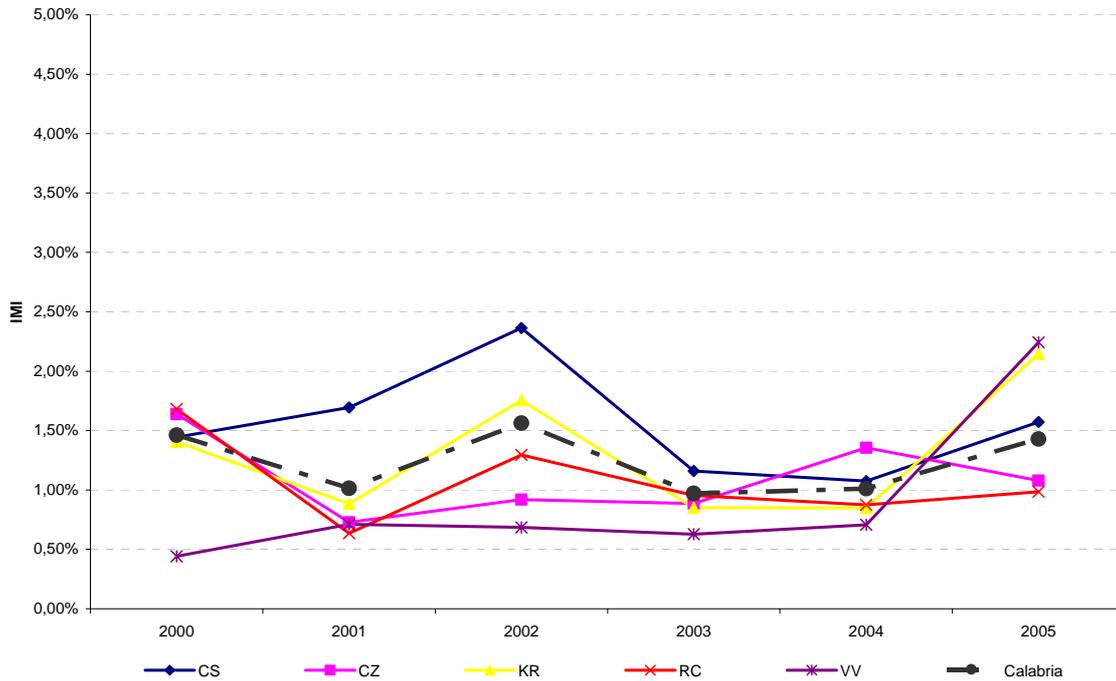


Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

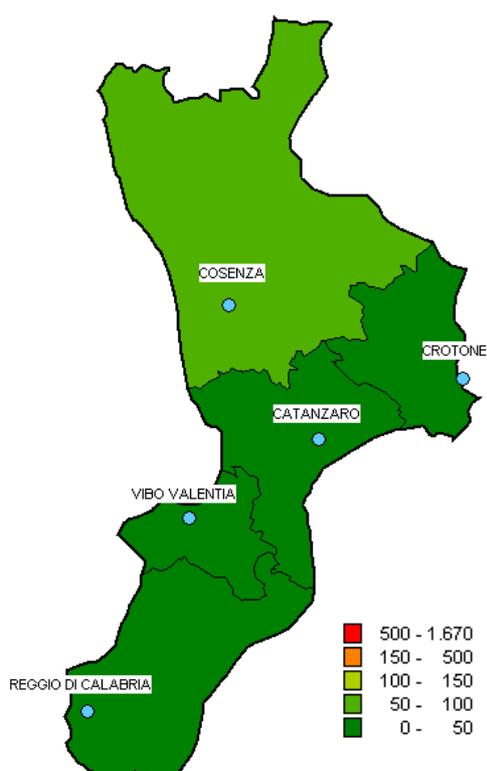




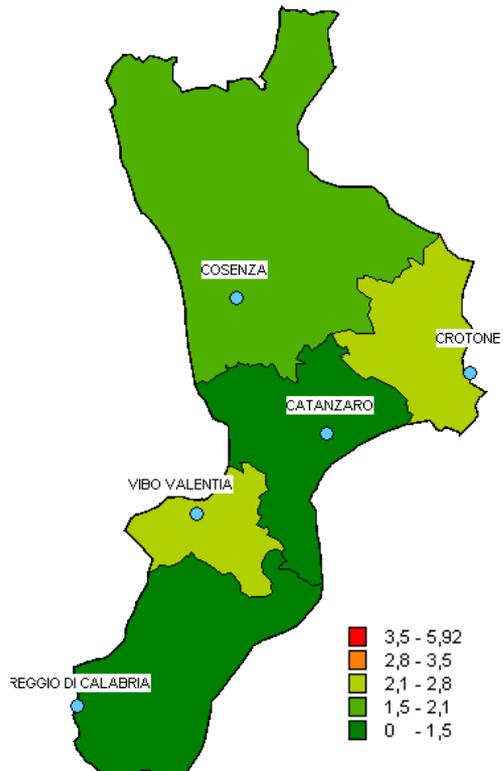
IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Calabria

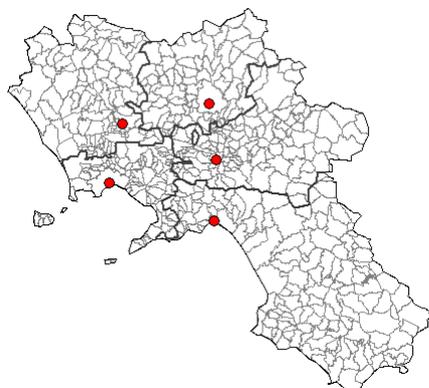


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Calabria





3.3 CAMPANIA



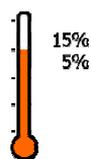
In Campania, nei sei anni oggetto di analisi, a fronte di una crescita significativa dello *stock* in tutti i settori, non segue un corrispondente incremento del numero di transazioni normalizzate (NTN). Solo nel 2004 si assiste ad una ripresa generalizzata del NTN, accentuata nel 2005, con incrementi rispetto al 2004, superiori al 5% per tutti i settori e perfino superiore al 15% per il settore produttivo.

La nota positiva è registrata sia dal settore residenziale sia dal settore commerciale, che pur rimanendo inferiori alla media nazionale, registrano nel 2005 i dati migliori sia in termini di NTN sia di IMI.

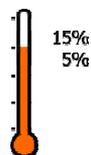
Di tutti i settori, l'unico che registra un IMI superiore alla media nazionale è il terziario, ove si registra un indice IMI (intensità del mercato immobiliare) pari al 4,57%.

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Campania

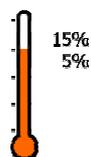
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



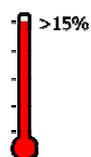
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Campania						
<i>stock</i>	2.341.110	2.366.214	2.408.362	2.435.308	2.465.321	2.488.234
NTN	44.390,39	42.129,09	45.236,21	44.573,68	47.486,62	49.944,60
IMI	1,90%	1,78%	1,88%	1,83%	1,93%	2,01%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Campania						
<i>stock</i>	19.398	19.878	20.948	21.760	22.603	23.678
NTN	765,72	909,53	1.139,16	930,09	974,93	1.081,48
IMI	3,95%	4,58%	5,44%	4,27%	4,31%	4,57%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Campania						
<i>stock</i>	212.478	217.170	224.367	229.649	235.588	241.808
NTN	3.837,00	3.162,75	3.708,75	3.743,22	4.032,17	4.432,45
IMI	1,81%	1,46%	1,65%	1,63%	1,71%	1,83%



PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Campania						
<i>stock</i>	20.003	20.707	22.378	23.040	23.576	24.133
NTN	480,31	358,48	521,16	425,32	384,15	507,1
IMI	2,40%	1,73%	2,33%	1,85%	1,63%	2,10%

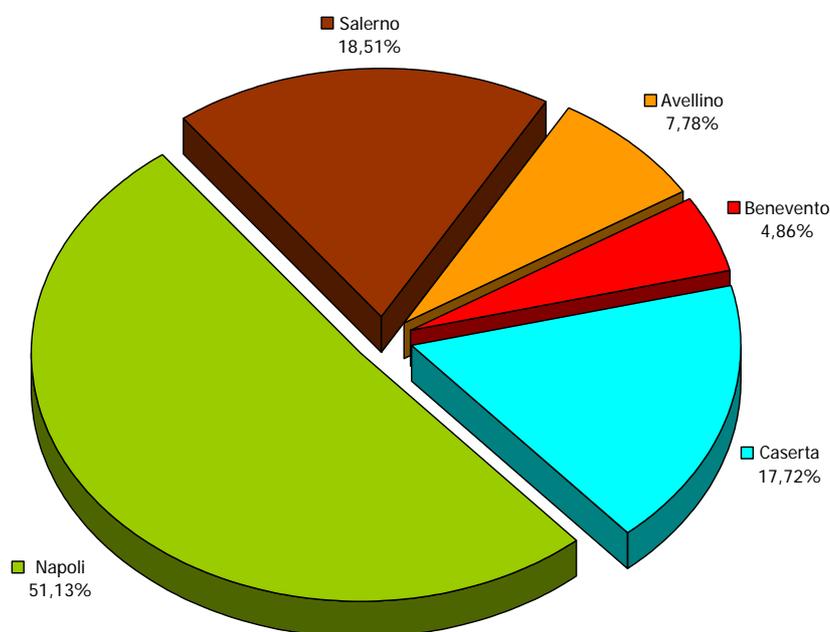


Il mercato **RESIDENZIALE**

Il mercato residenziale, assorbito per più della metà dalla provincia di Napoli, *in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN)*, segna anche nel 2005 un incremento (+3,19%) rispetto all'anno precedente e da solo rappresenta il 5,24% dell'intero territorio nazionale; inoltre, nei sei anni in analisi, si evidenzia, per tutte le province un *trend* che ricalca la media regionale, con una crescita continua (*in termini di numero indice per l'edilizia residenziale totale*) della provincia di Avellino, che registra una continua ascesa sia per il capoluogo che per il resto provincia dal 2001, riducendo in termini di IMI il divario rispetto alle altre province, passando dall'indice più basso nel 2000 al medio nel 2005. Vi è da segnalare, infine, la città di Napoli che denota una tendenza positiva dal 2004, pur rimanendo la città con maggior decremento di NTN rispetto al 2000 (-16,8% circa).

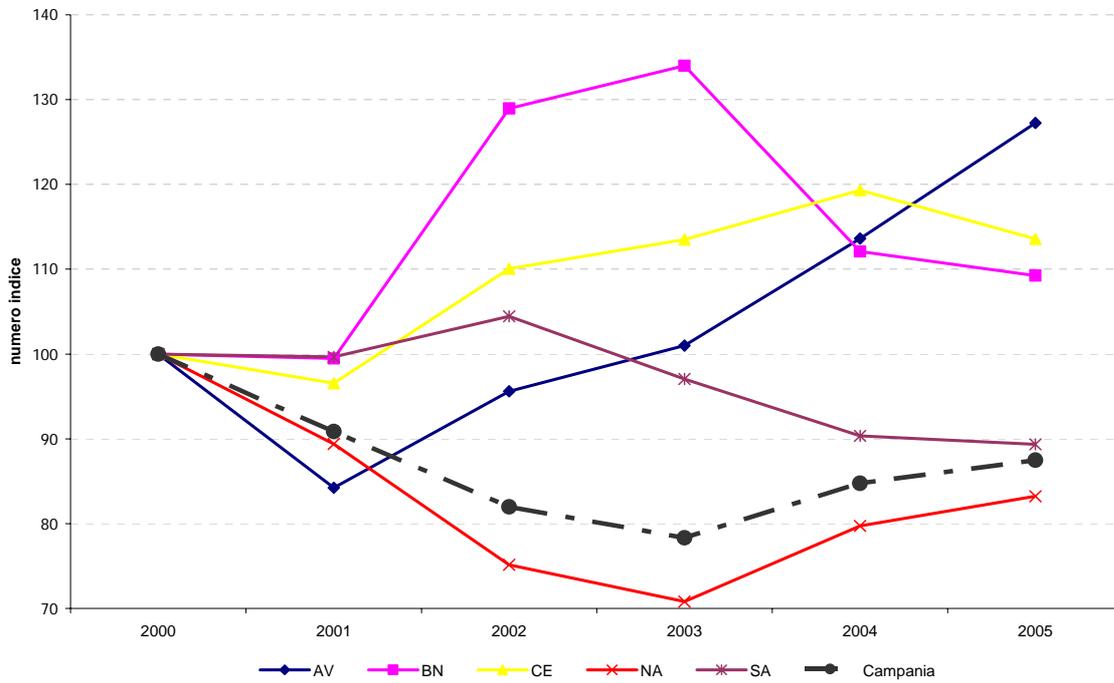
Per quanto riguarda l'edilizia di pregio, è da segnalare il crollo del NTN nella provincia di Caserta che pur rimanendo quella con l'indice IMI più alto, registra una flessione del 22,5% in termini di NTN rispetto al 2004.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Campania nell'anno 2005

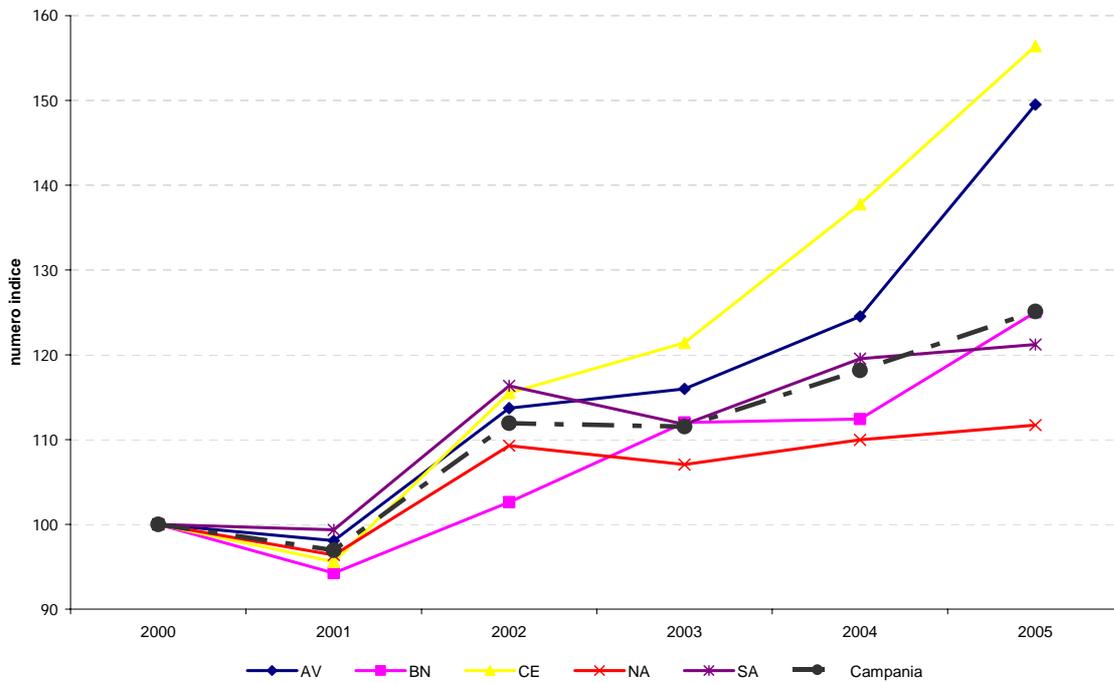




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

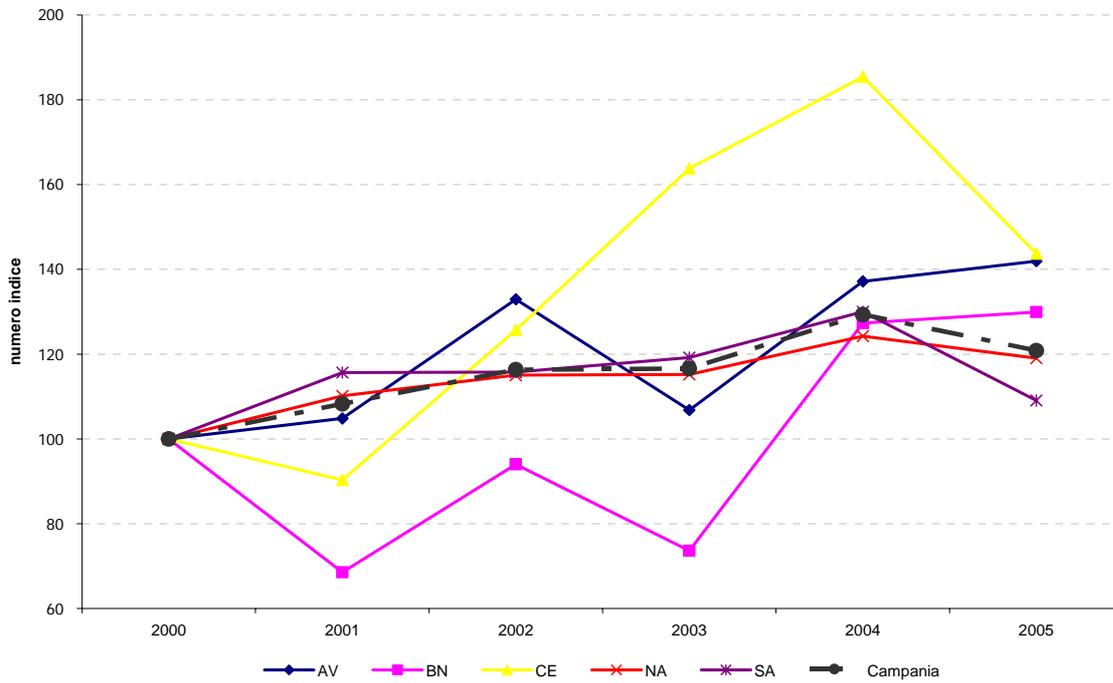


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2005

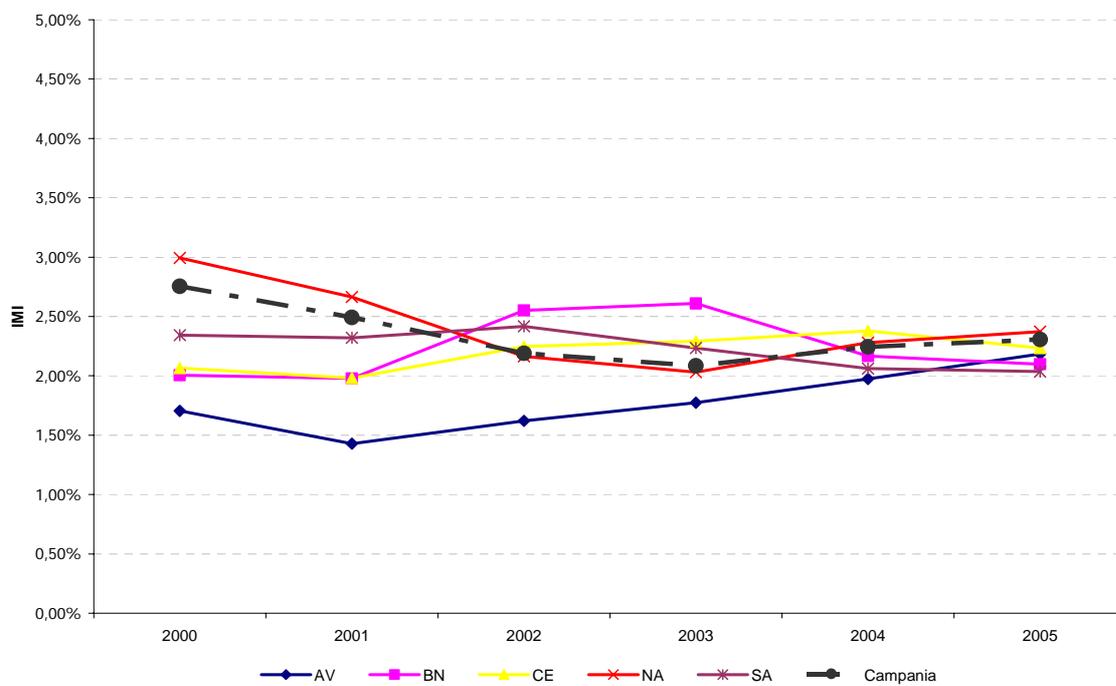




NTN relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

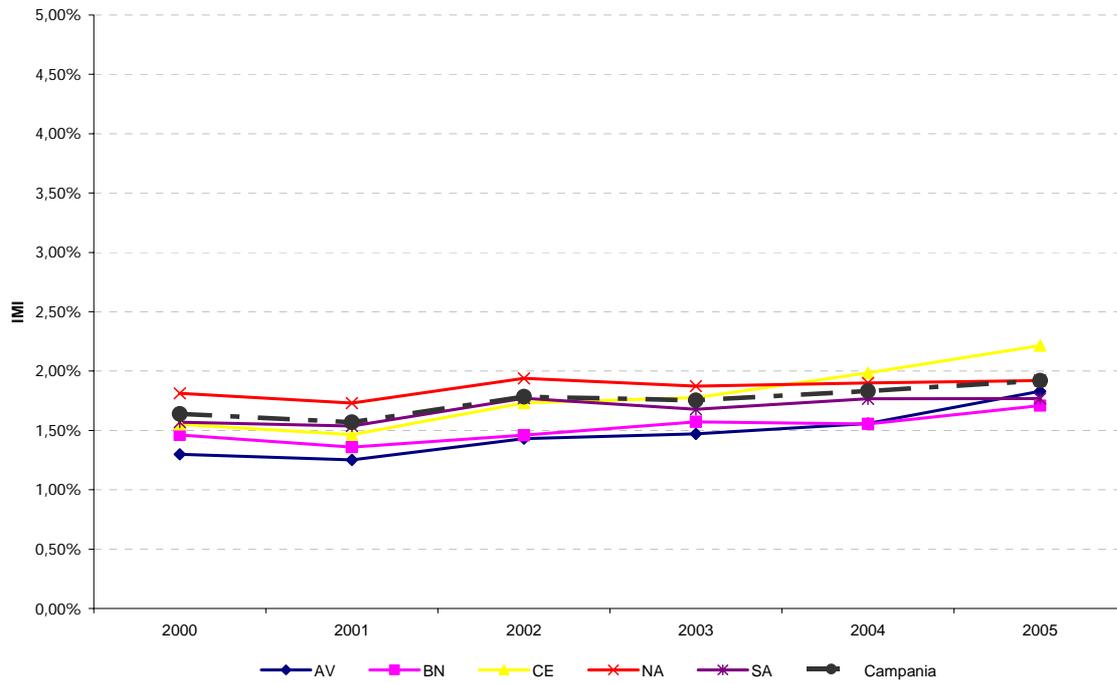


IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

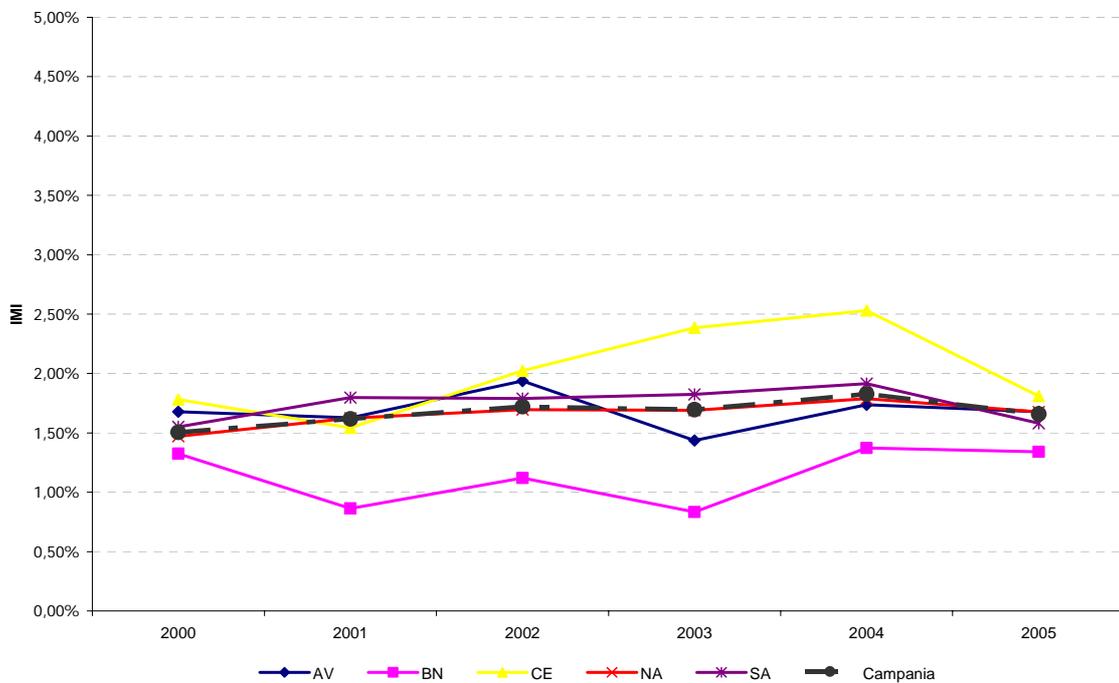




IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2005

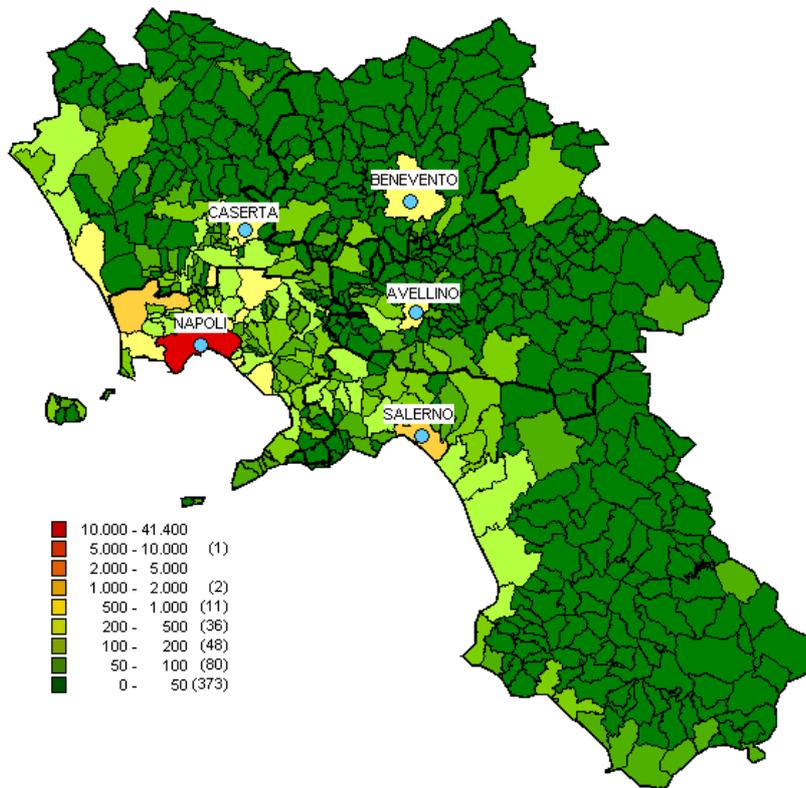


IMI relativo al mercato residenziale (prezzo) intera provincia nel periodo 2000/2005

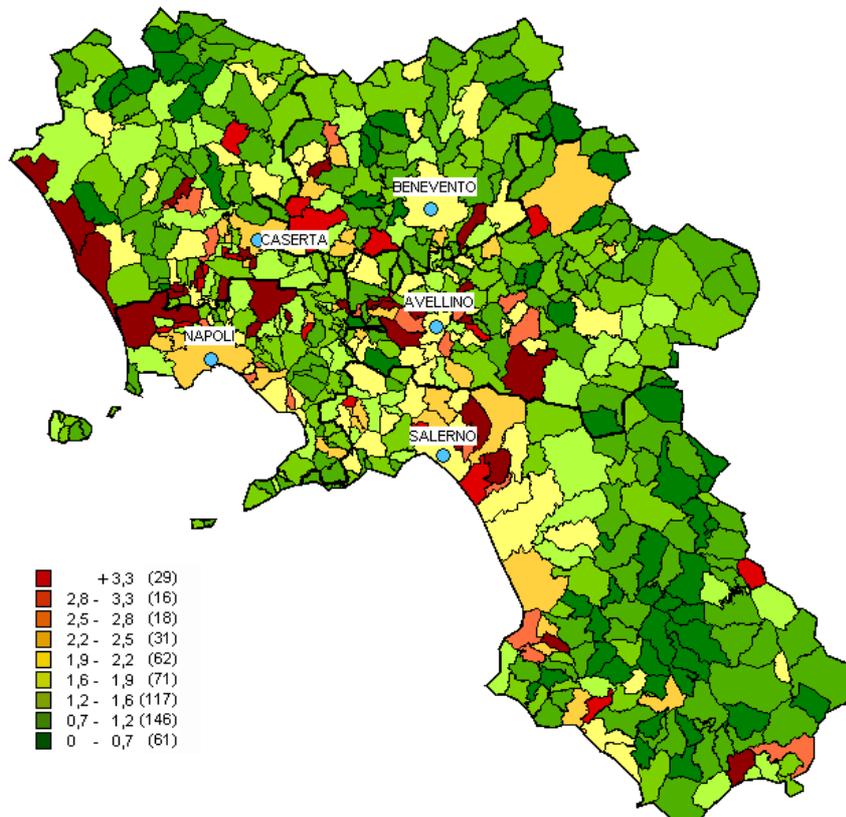




Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nella Regione Campania



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nella Regione Campania

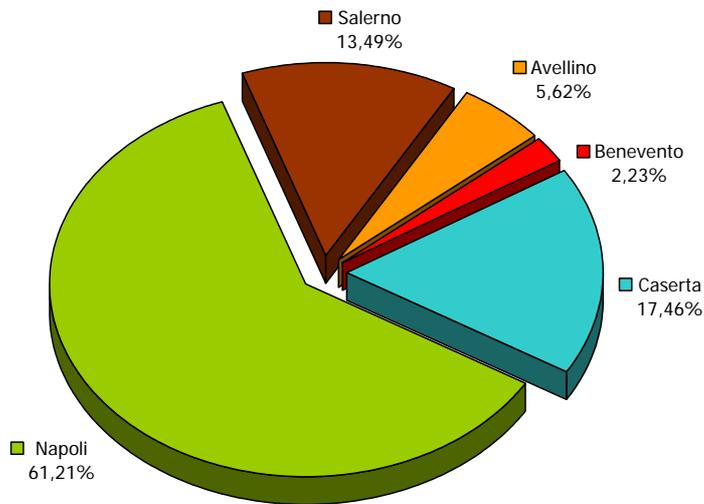




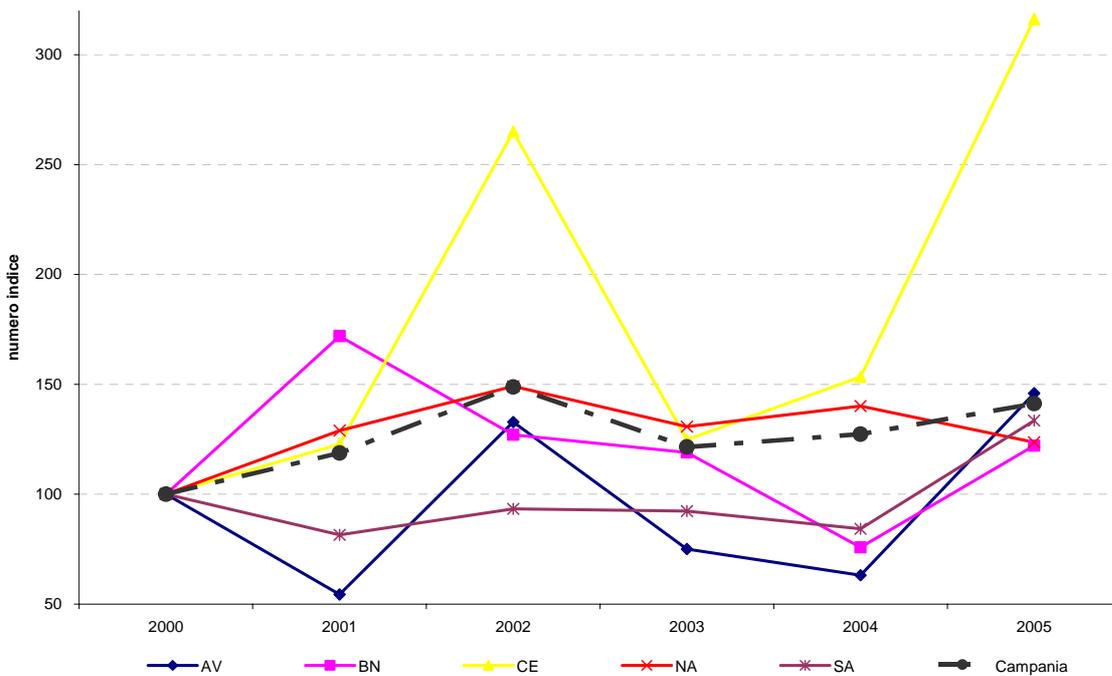
Il mercato TERZIARIO

Nel settore terziario si assiste, come nel residenziale, ad una concentrazione del numero di transazioni normalizzate nella provincia di Napoli, dove si registra una percentuale del 61,24% (in calo del 15,7% rispetto al 2004). Nel 2005 tutte le province, ad eccezione di quella di Napoli, hanno fatto registrare *trend* positivi. Si distinguono tra tutte le province quelle di Caserta e di Avellino che incrementano le compravendite rispetto all'anno precedente di percentuali superiori al 200%. E' interessante notare che quattro delle cinque province campane superano l'IMI nazionale ed in particolare le due province menzionate sopra fanno registrare un incremento notevole rispetto al 2004 arrivando ad una percentuale di circa il 6%.

Composizione percentuale del NTN della Regione Campania nell'anno 2005

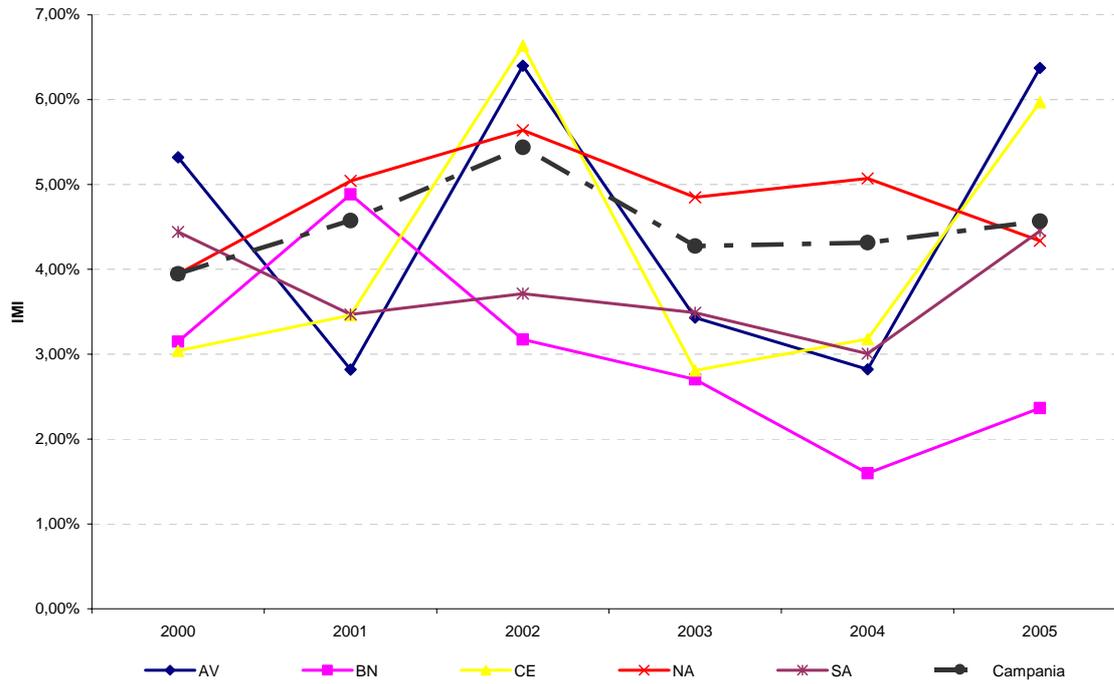


Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

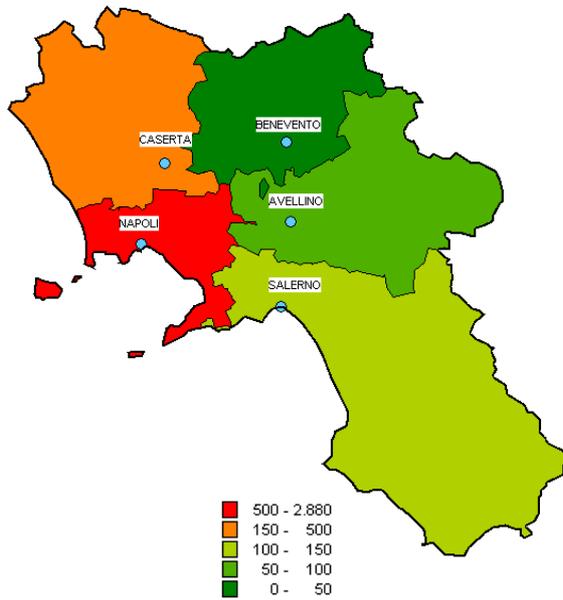




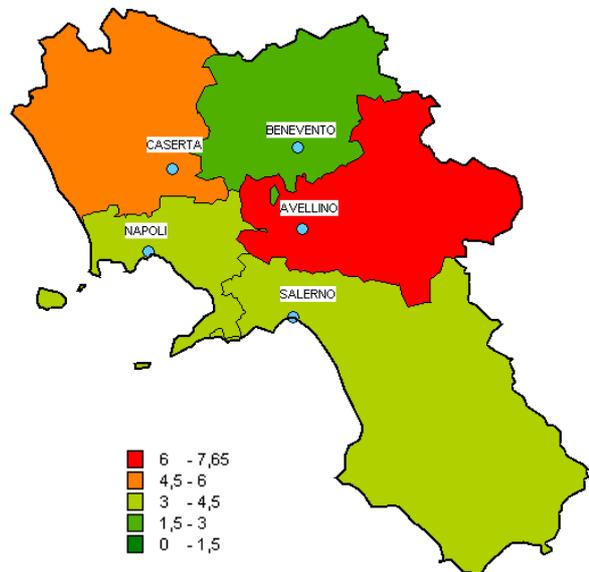
IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Campania



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Campania

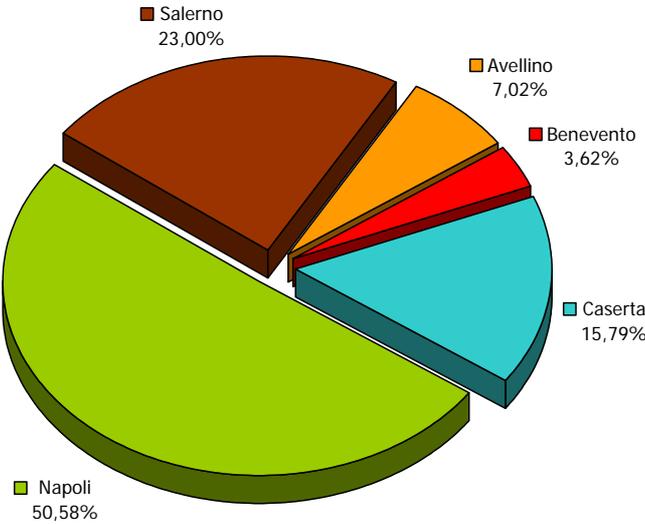




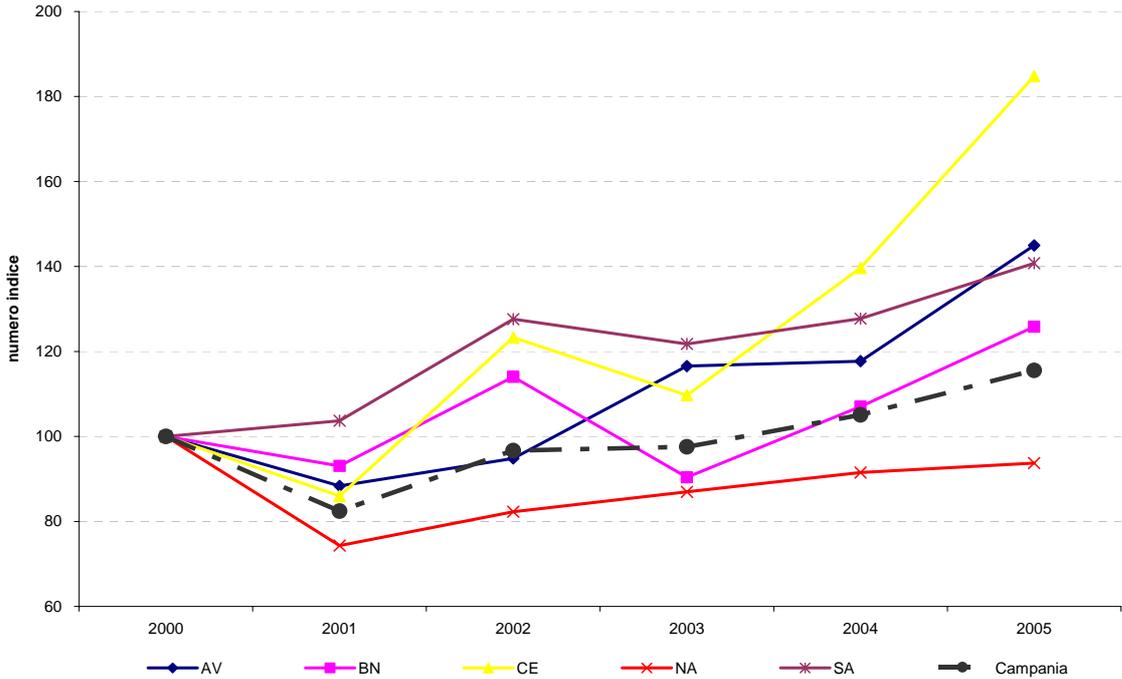
Il mercato COMMERCIALE

Nel settore commerciale, la concentrazione del numero di transazioni normalizzate (NTN), nella sola provincia di Napoli è meno marcata: essa risulta pari al 50,6% dell'intera Regione. Anche in tal caso, *in termini di NTN*, si assiste nel triennio 2003/2005 ad una ripresa generalizzata rispetto al periodo precedente, con particolare riguardo alla provincia di Caserta, dove si registra (*in termini percentuali*) il più alto livello di crescita sia per il 2004 sia per il 2005. Fa eccezione la provincia di Napoli, che continua a mostrare un andamento tendenziale positivo dal 2002 (+2,41% nel 2005 rispetto al 2004), tuttavia il dato migliore rimane quello del 2000 (-6,28% nel 2005 rispetto al 2000).

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Campania nell'anno 2005

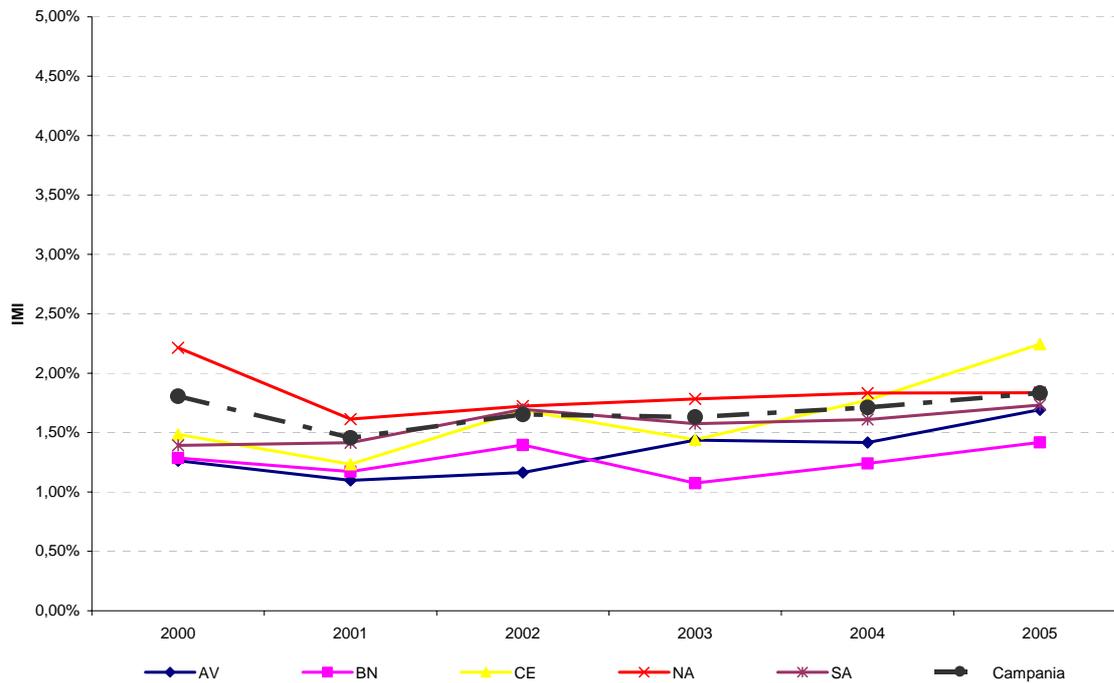


Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

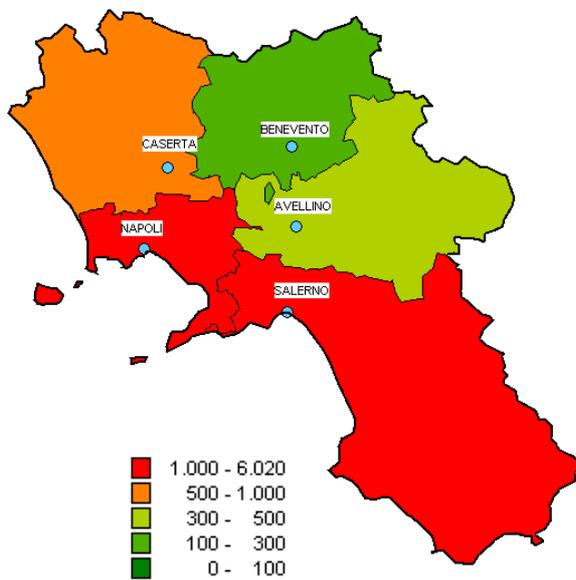




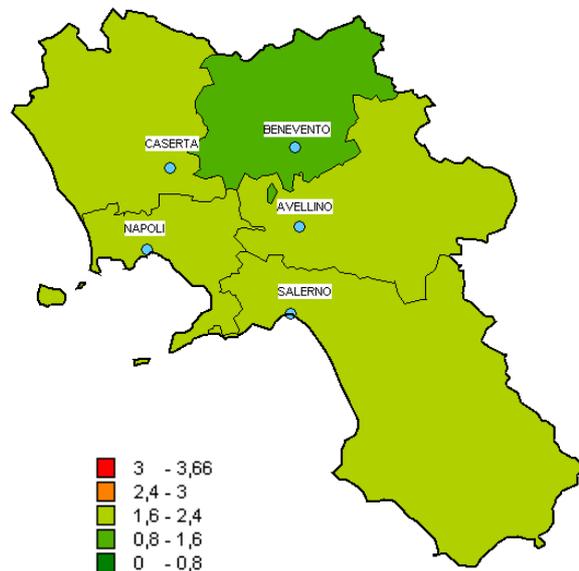
IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Campania



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Campania

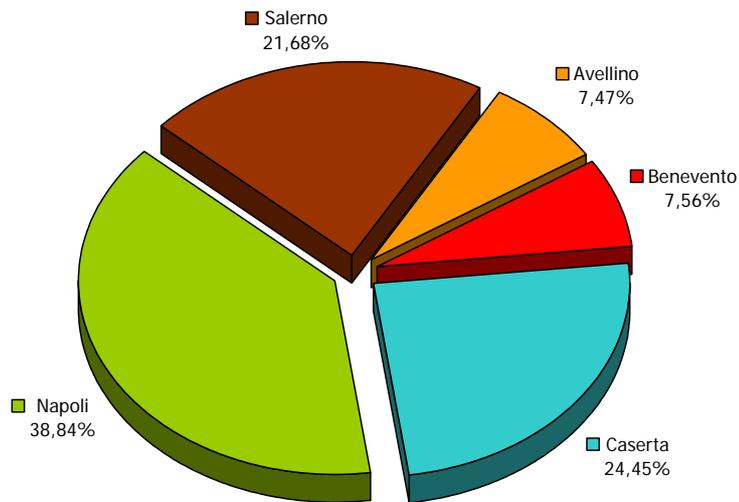




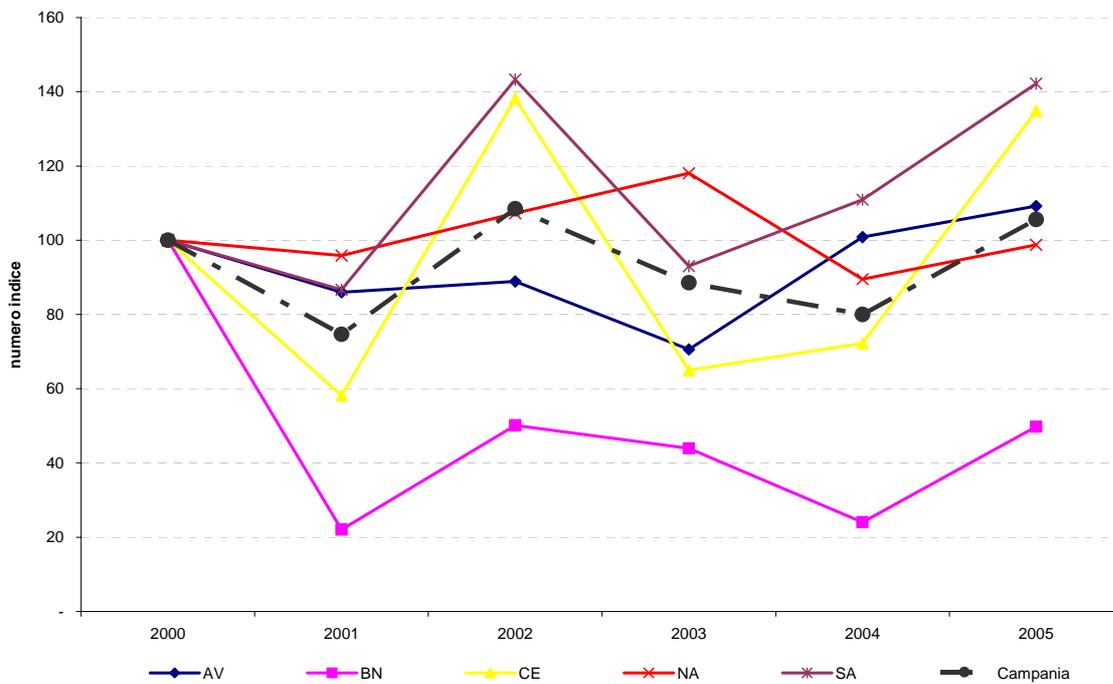
*Il mercato **PRODUTTIVO***

Nel biennio 2004/2005 si registra a livello regionale un incremento generalizzato di NTN in tutte le province. Anche in questo settore, come nel terziario e nel commerciale la provincia di Caserta registra il *trend* migliore registrando nel 2005 un IMI del 3,42% (era dell'1,89% nel 2004) superiore a quella nazionale che si attesta sul 3,12%.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Campania nell'anno 2005

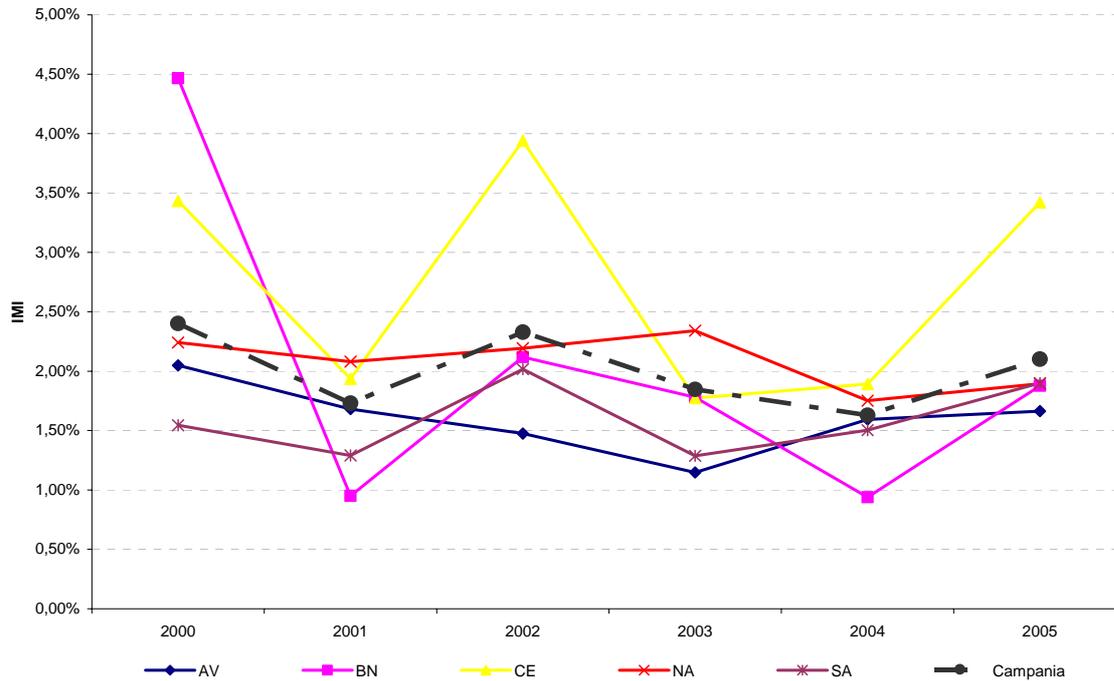


Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

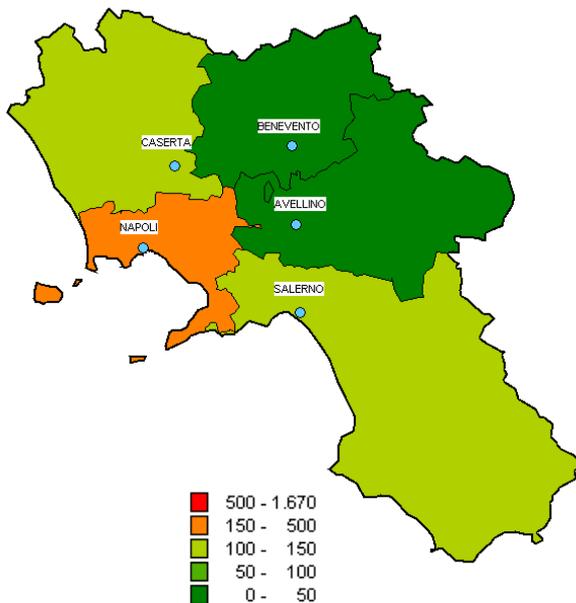




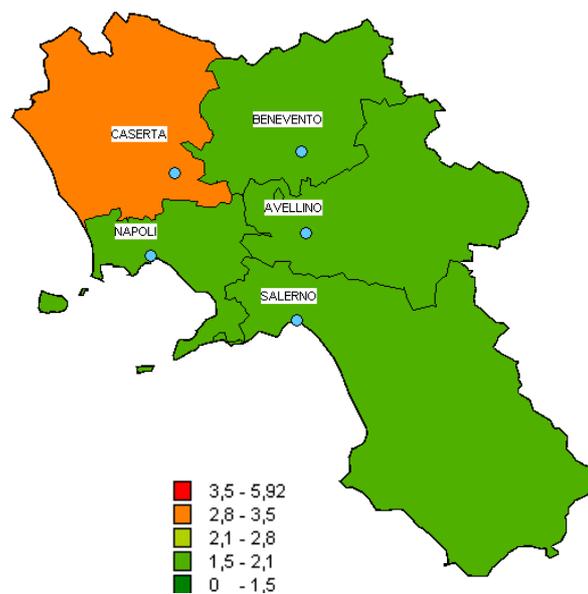
IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Campania

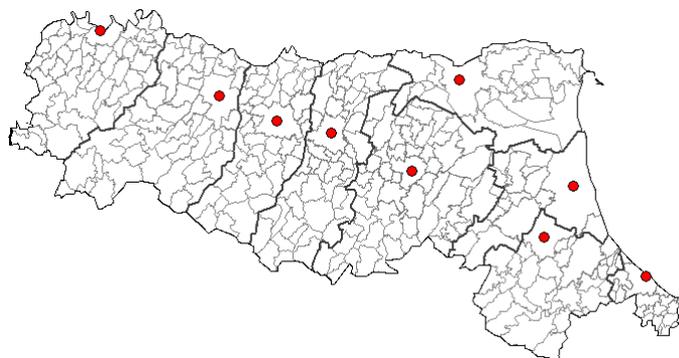


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Campania





3.4 EMILIA ROMAGNA

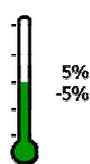


La Regione Emilia Romagna mostra rispetto al 2004 due settori in crescita (mercato del residenziale e mercato degli uffici-terziario) e due in flessione seppur lieve (commerciale e produttivo). Comparando i livelli di compravendita registrate nel 2005 con quelli del 2000 si osservano *performance* ottime in tutti i mercati (+25% residenziale, +65% terziario, +20% produttivo) tranne nel commerciale che mostra invece una riduzione complessiva del 2,5%.

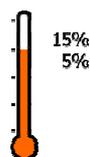
Nei quattro mercati in analisi, le quote di NTN si attestano su valori significativi se rapportate all'intero territorio nazionale (si passa dal 8,28% del mercato commerciale, al 12,37% del mercato produttivo); per quanto riguarda il settore commerciale, si conferma in termini di IMI sempre sopra il dato nazionale nella arco dei sei anni. Il settore residenziale per il sesto anno di seguito si registra un IMI superiore alla media nazionale e ottiene nel 2005 la migliore *performance* tra IMI regionale e IMI nazionale (0,6%) aumentando le compravendite del 2004 del 4,9%, questo è l'unico settore che ha registrato una continua crescita del NTN dal 2001. Si segnala anche per gli altri due settori un IMI che ricalca, a grandi linee, il dato nazionale.

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Emilia Romagna

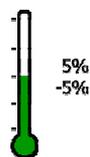
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



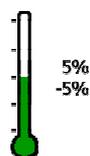
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Emilia Romagna						
<i>stock</i>	1.970.543	2.012.728	2.054.408	2.096.689	2.137.142	2.183.097
NTN	59.455,76	59.247,66	67.283,94	67.124,98	70.824,60	74.306,76
IMI	3,02%	2,94%	3,28%	3,20%	3,31%	3,40%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Emilia Romagna						
<i>stock</i>	49.083	50.706	52.693	56.175	57.953	59.582
NTN	1.532,48	2.024,57	3.737,36	2.203,39	2.384,51	2.573,71
IMI	3,12%	3,99%	7,09%	3,92%	4,11%	4,32%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Emilia Romagna						
<i>stock</i>	194.915	196.421	197.380	198.347	198.870	199.078
NTN	4.672,08	4.117,71	5.265,14	4.487,45	4.692,34	4.557,39
IMI	2,40%	2,10%	2,67%	2,26%	2,36%	2,29%



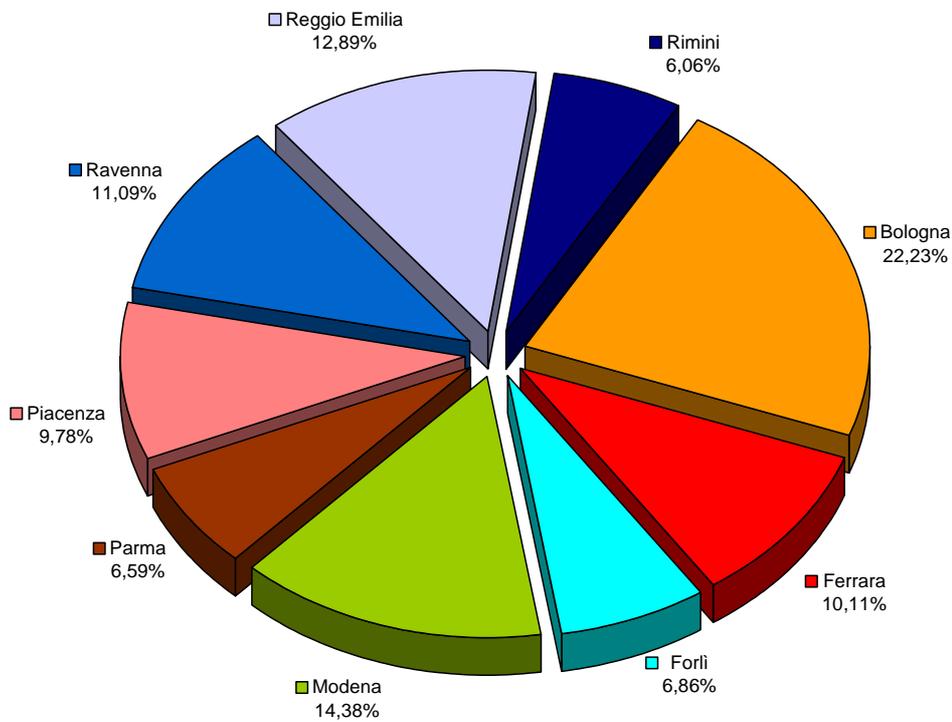
PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Emilia Romagna						
<i>stock</i>	52.787	55.634	62.092	64.936	67.008	68.694
NTN	1.692,31	1.889,19	2.538,60	1.877,81	2.032,05	2.029,05
IMI	3,21%	3,40%	4,09%	2,89%	3,03%	2,95%



Il mercato RESIDENZIALE

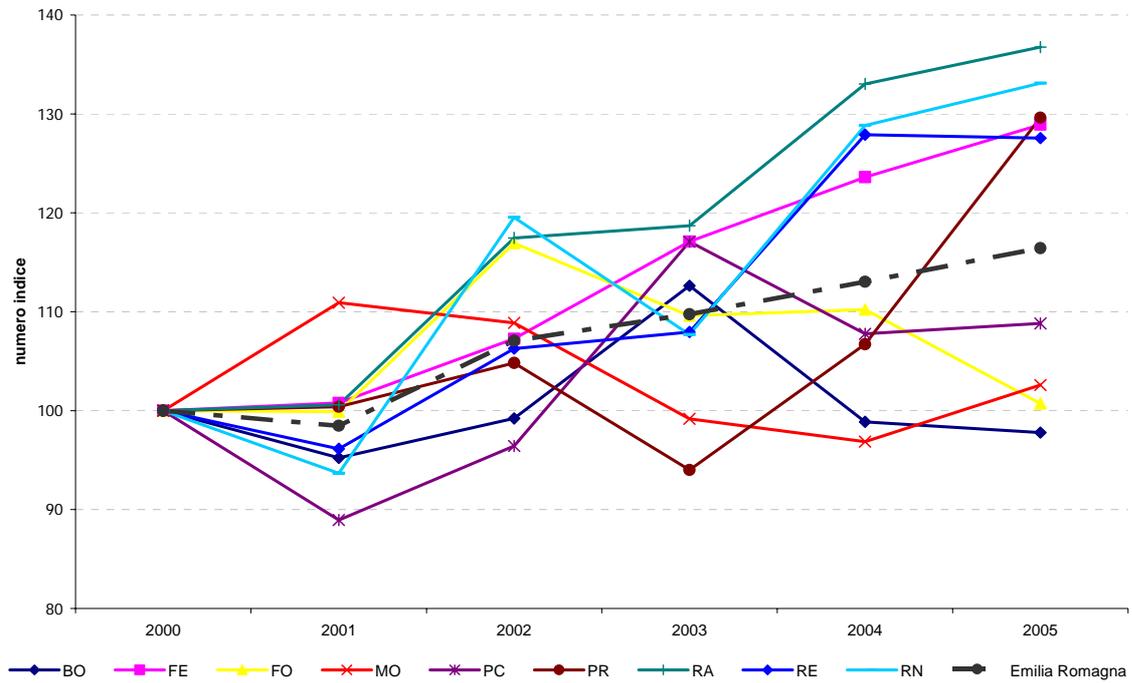
Nel mercato residenziale, dall'analisi dei dati a livello provinciale, si registra un *trend* sostanzialmente simile, con fasi altalenanti nel corso dei sei anni. In particolare, nel corso del 2005 le singole province hanno continuato a mostrare netti segnali di ripresa già registrati nel 2004 dopo il brusco calo verificatosi nel 2003: le città che hanno registrato una flessione, seppur lieve, sono Bologna (che registra il suo dato peggiore nell'arco dei sei anni) e Reggio Emilia. Il dato interessante, si è verificato nel mercato del resto provincia, registrando un *trend* positivo per tutte le province. Infine, per quanto riguarda il mercato di pregio, vi è da segnalare la forte crescita di Reggio Emilia e di Bologna che nel 2005 registrano un IMI superiore alla media nazionale (entrambe hanno riportato il valore massimo dei sei anni, in termini di NTN), per contro, la brusca flessione di Forlì, che registra altresì il dato peggiore di NTN dal 2000 e l'indice IMI più basso del 2005 (appena lo 0,57%).

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Emilia Romagna nell'anno 2005

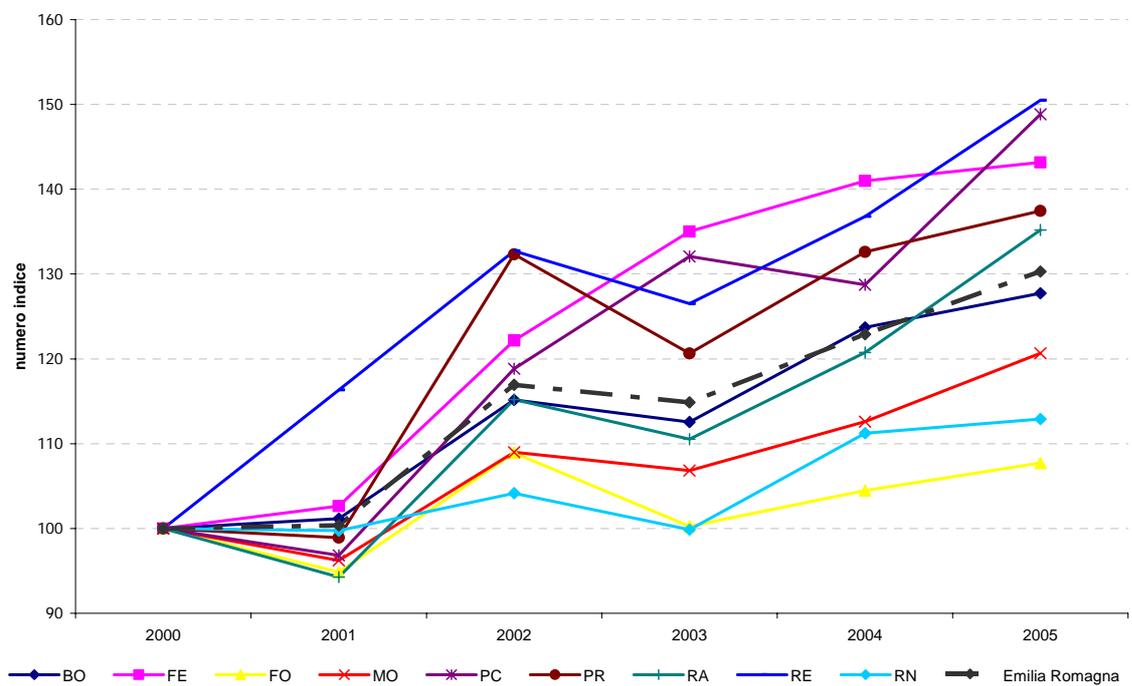




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

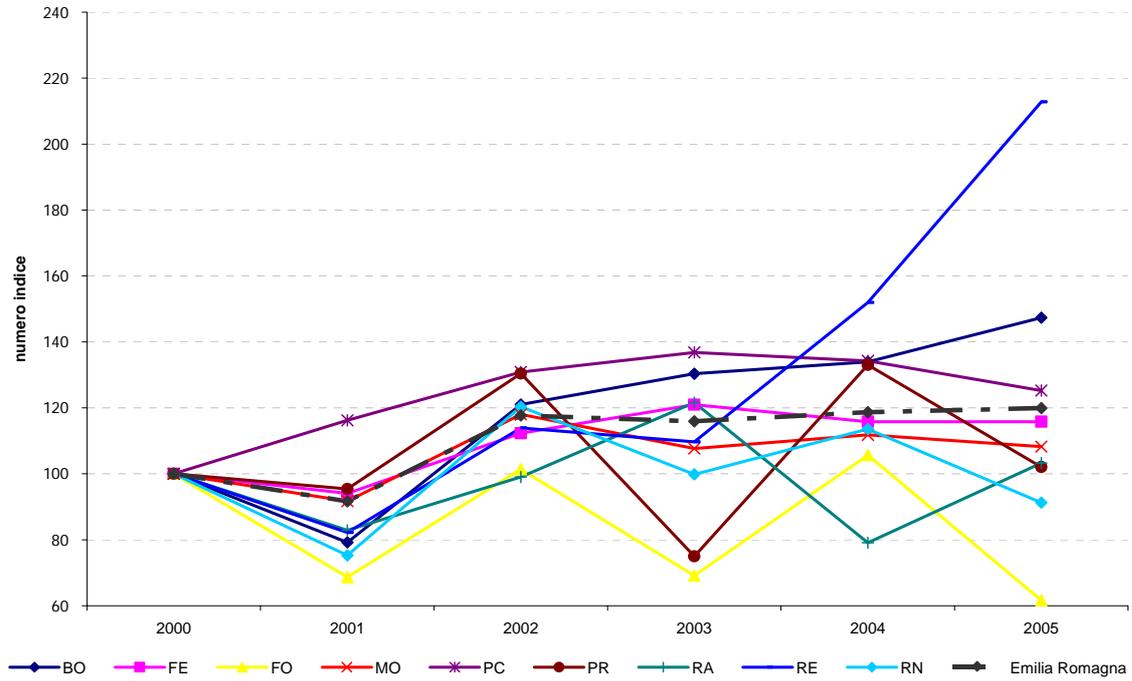


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

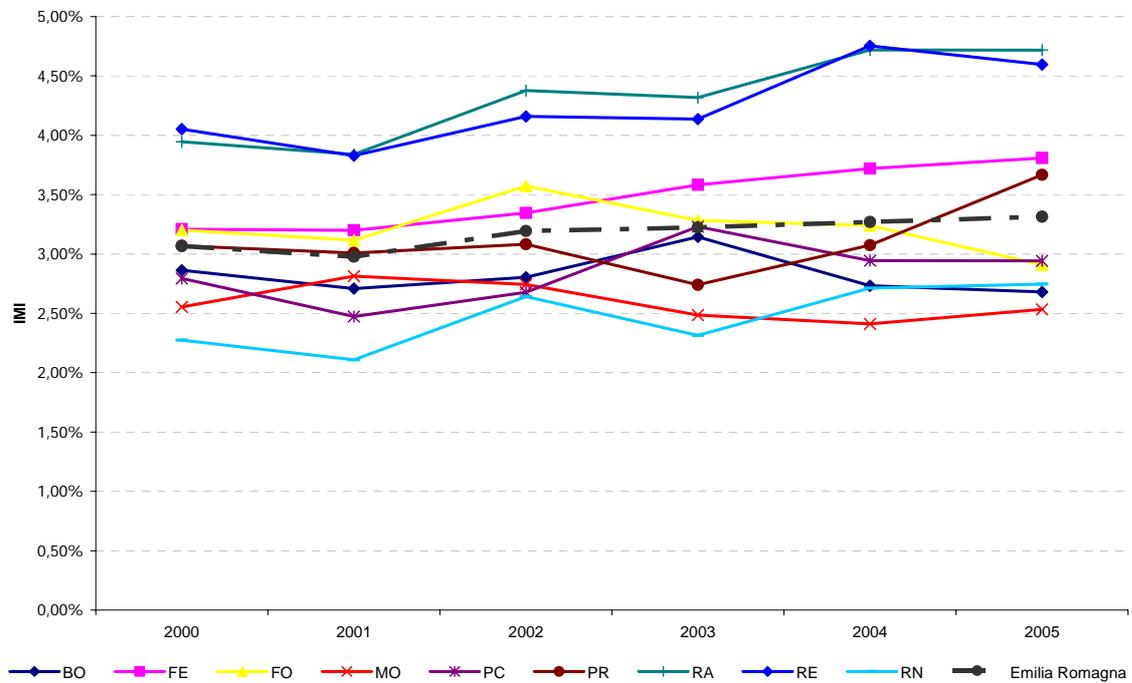




NTN relativo al mercato residenziale (pregio) nel periodo 2000/2005

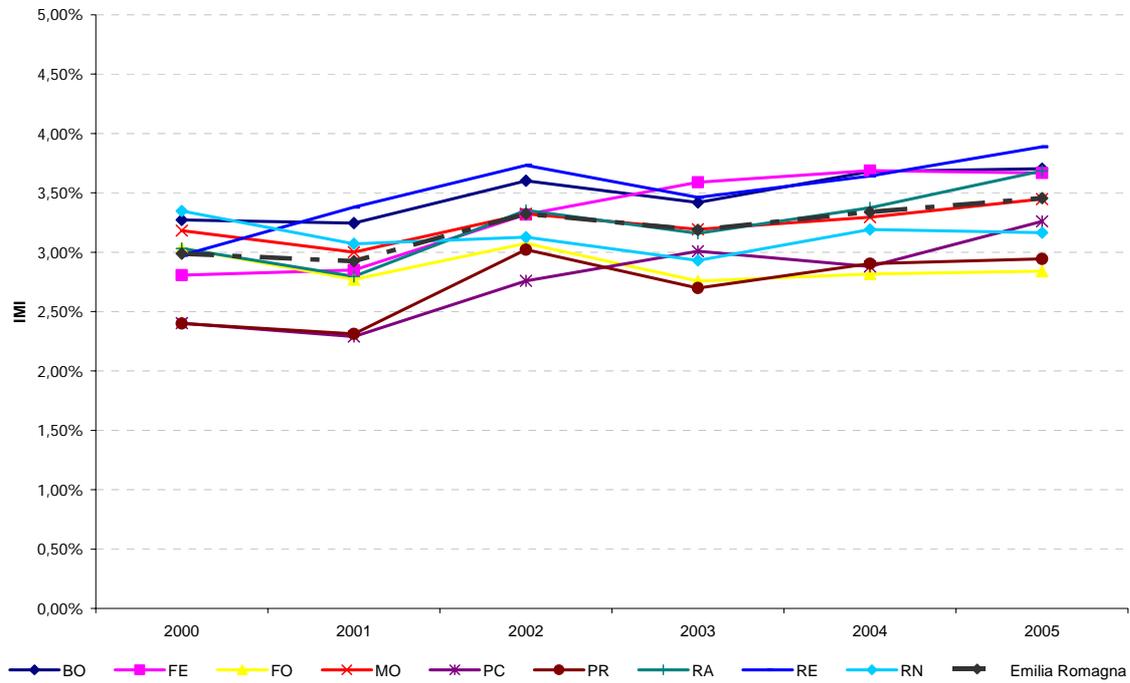


IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

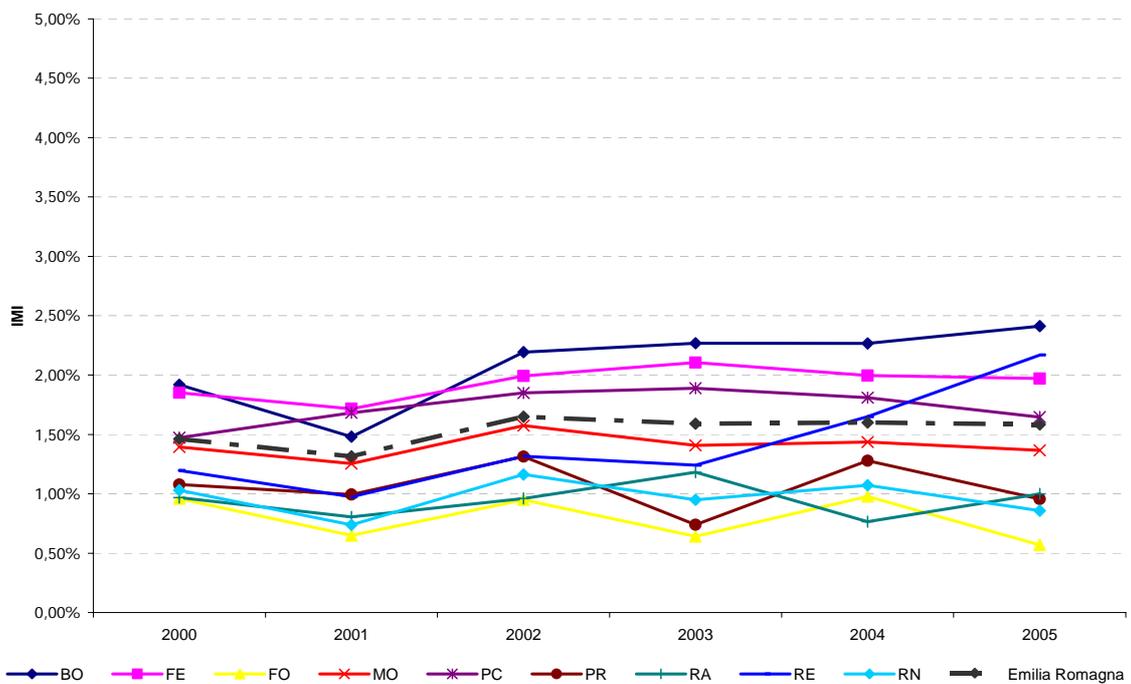




IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

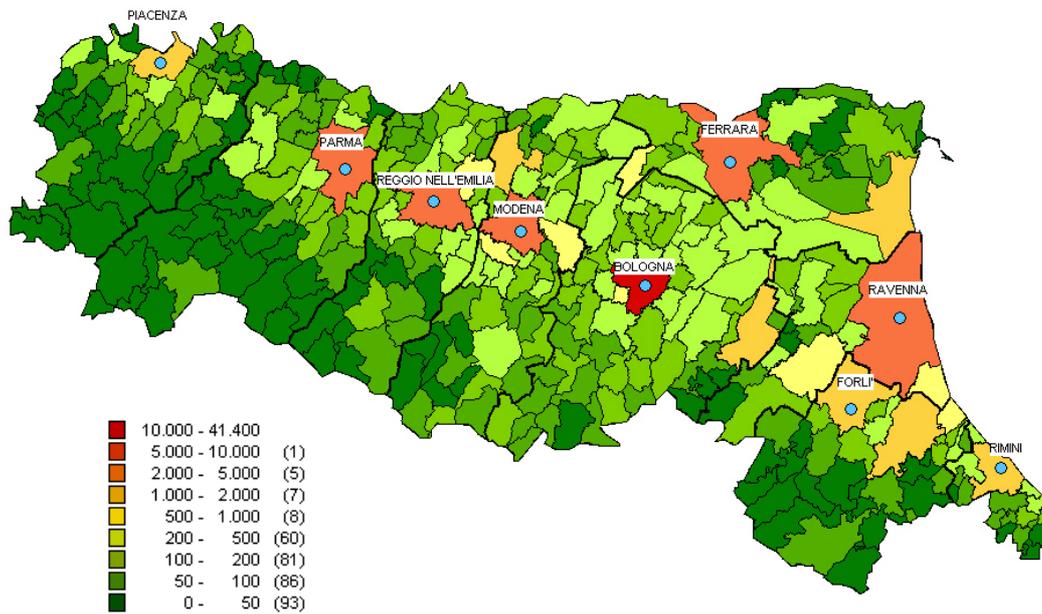


IMI relativo al mercato residenziale (prezzo) nel periodo 2000/2005

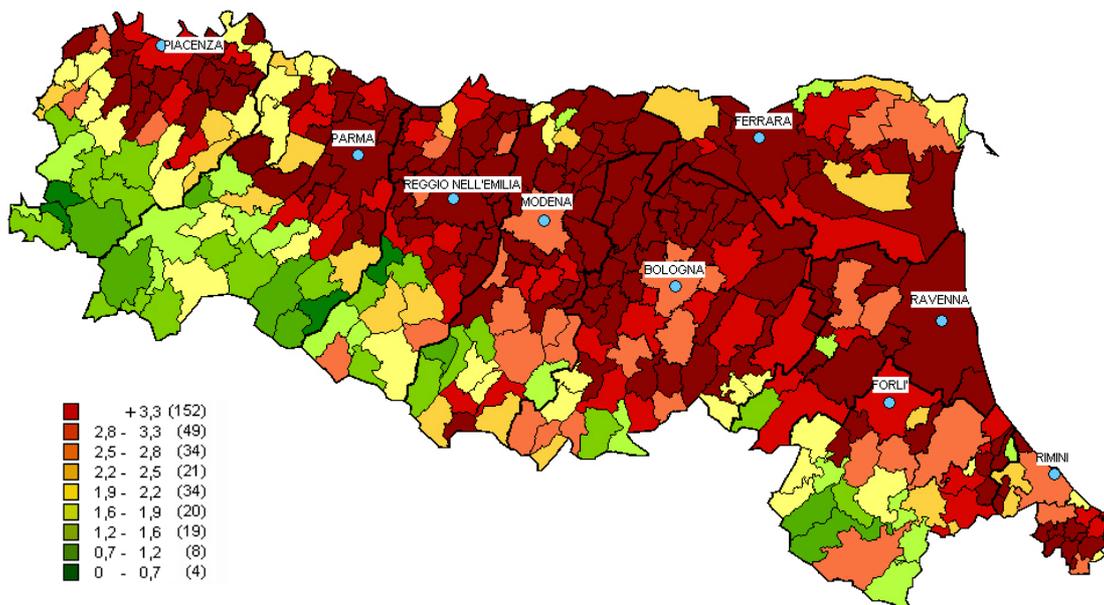




Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nella Regione Emilia Romagna



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nella Regione Emilia Romagna

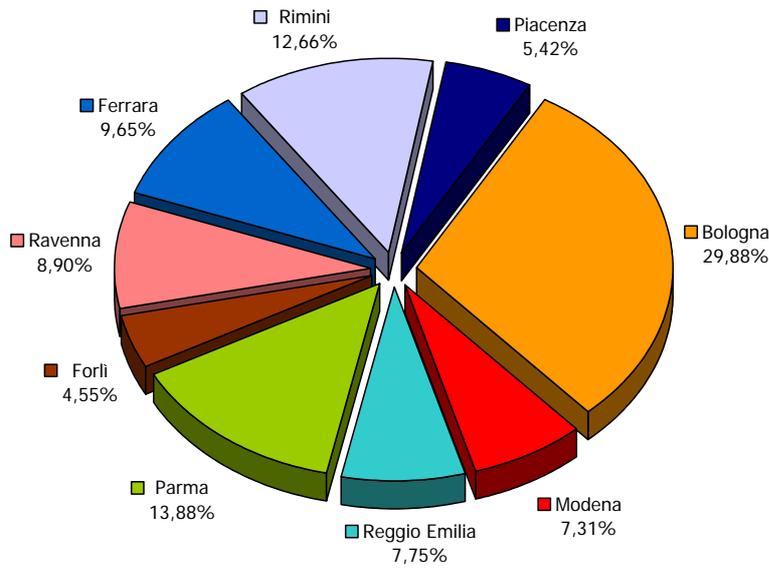




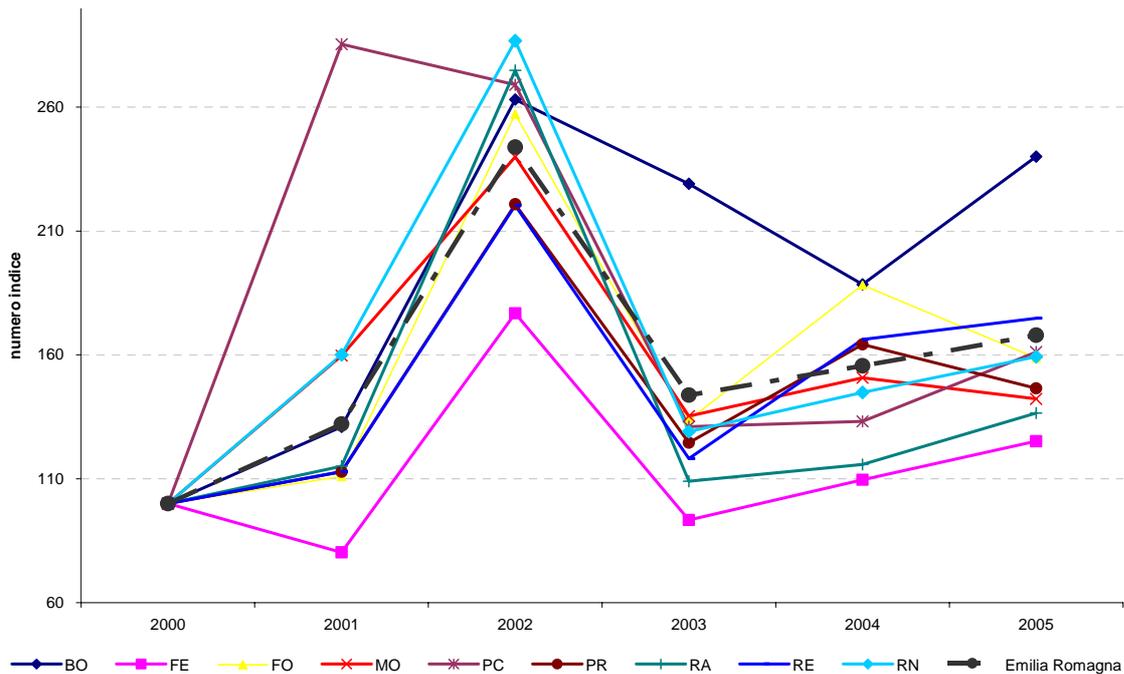
Il mercato TERZIARIO

Nel mercato terziario, la provincia di Bologna assorbe quasi il 30% dell'intero numero di compravendite. Il trend delle singole province rispecchia nel corso dei sei anni l'andamento tendenziale registrato nell'intera Regione: in particolare, nel 2005, si sono ripetuti i segnali di ripresa già registrati nel 2004. La provincia di Bologna recupera (+27,37%) nel 2005 la flessione registrata nel 2004 (-18%) tornando a valori superiori al 2003 sia *in termini di IMI* che di NTN. Anche la provincia di Reggi Emilia in particolare e quelle di Ravenna e Bologna, registrano un IMI superiore alla media nazionale.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Emilia Romagna nell'anno 2005

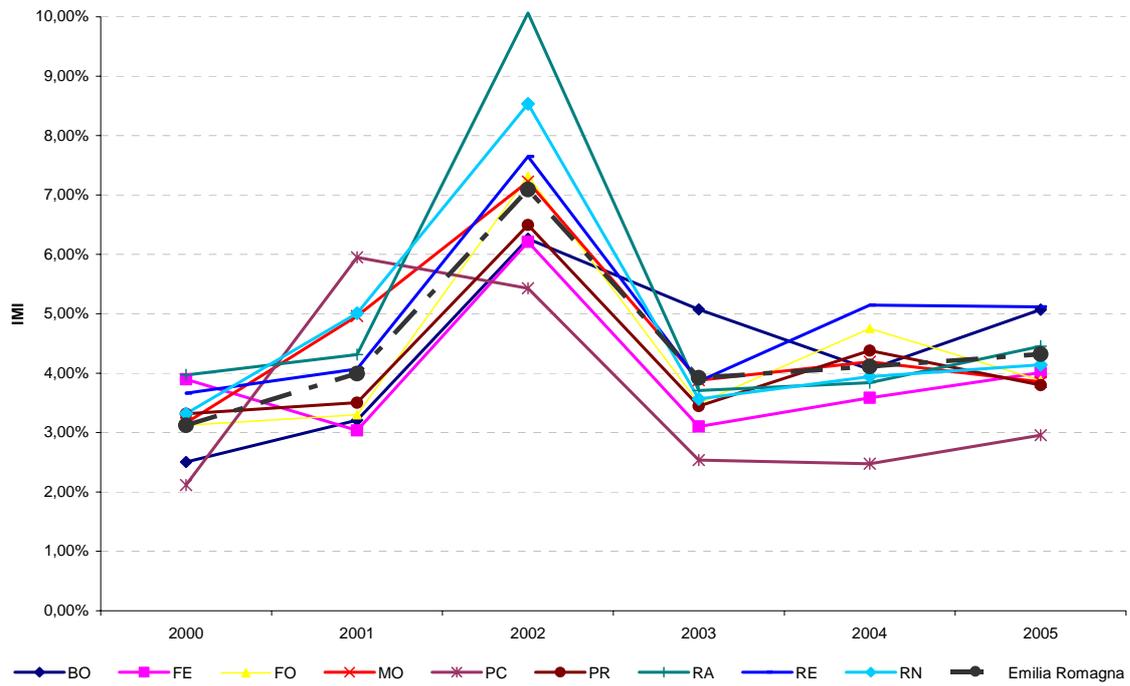


Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

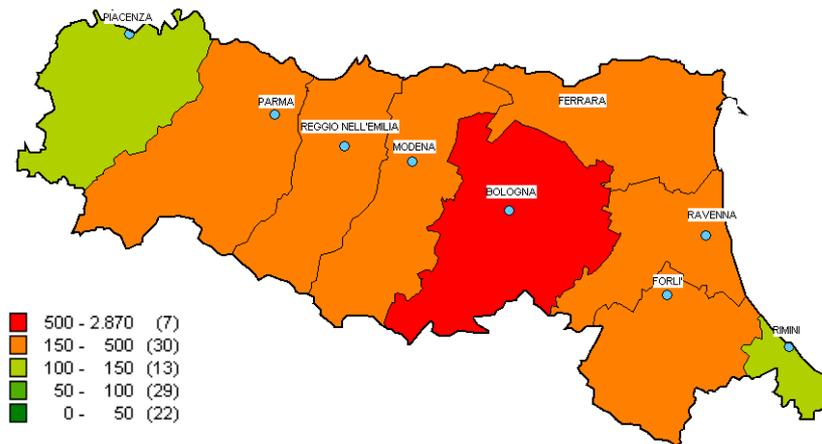




IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

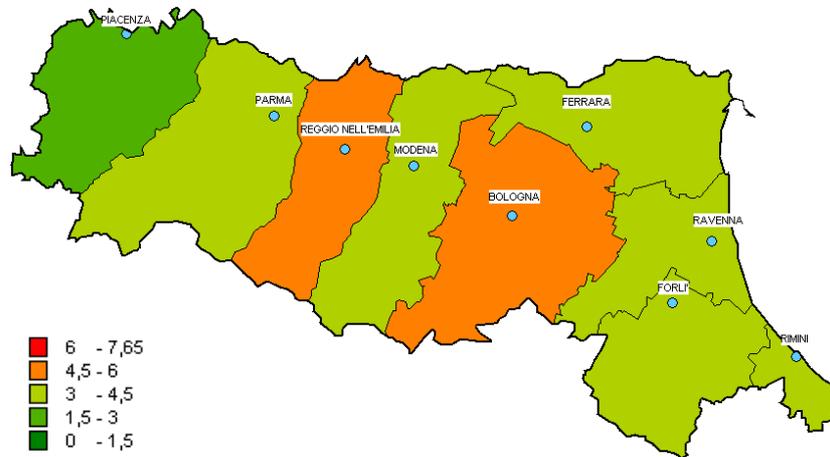


Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna





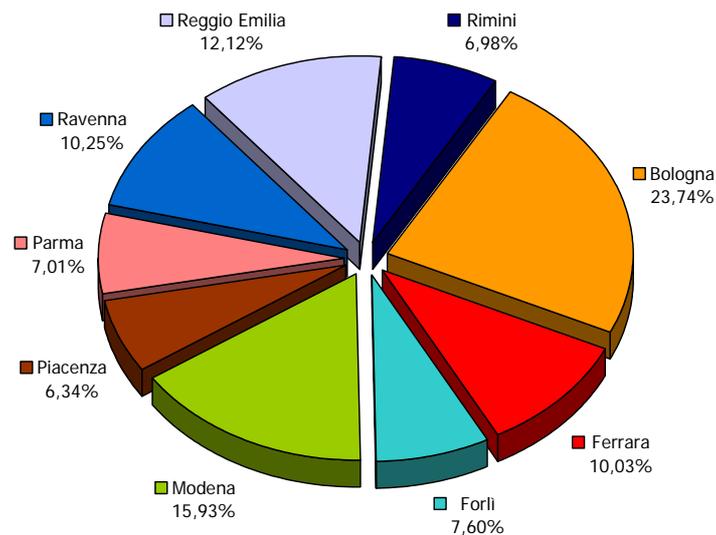
Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna



Il mercato COMMERCIALE

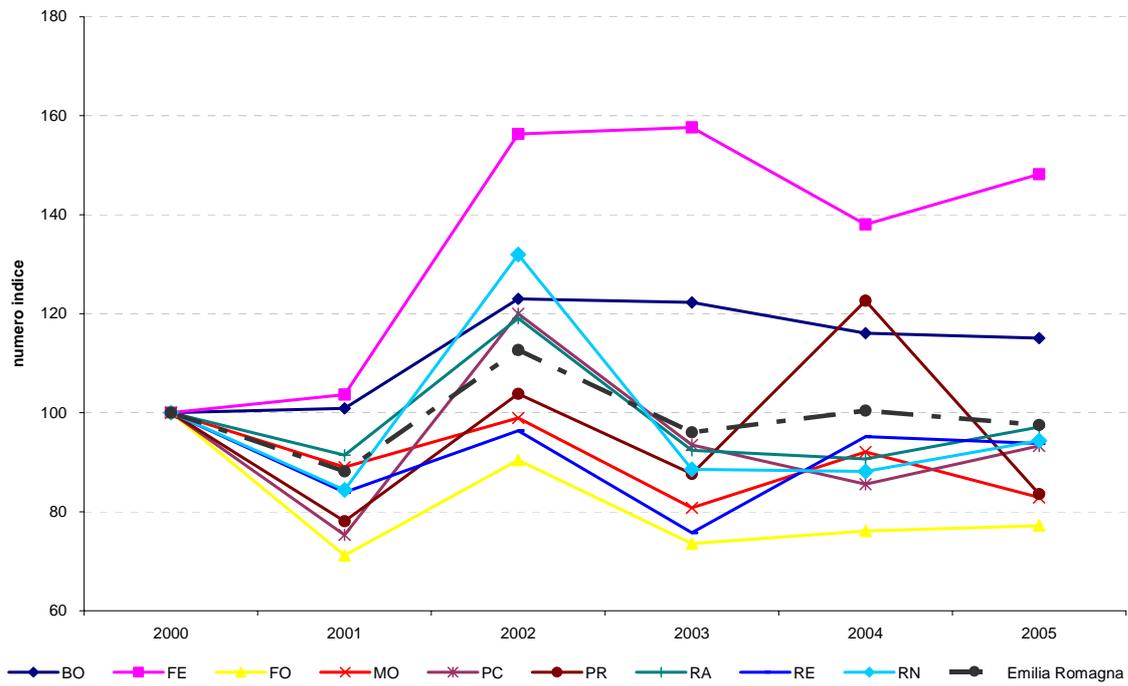
Anche nel settore commerciale vi è una discreta concentrazione nella provincia di Bologna che registra quasi il 24% del numero di compravendite. Nel complesso, l'andamento delle singole province ricalca il *trend* moderatamente decrescente a livello regionale; interessante, è notare il recupero della provincia di Ferrara che dopo la battuta d'arresto del 2004, recupera la leadership regionale in relazione alla dinamicità di mercato (ora si attesta al 2,70%). Si sottolinea infine che le province di Bologna, Reggio Emilia e Ravenna superano la media nazionale in termini di IMI.

Composizione percentuale del NTN della Regione Emilia Romagna nell'anno 2005

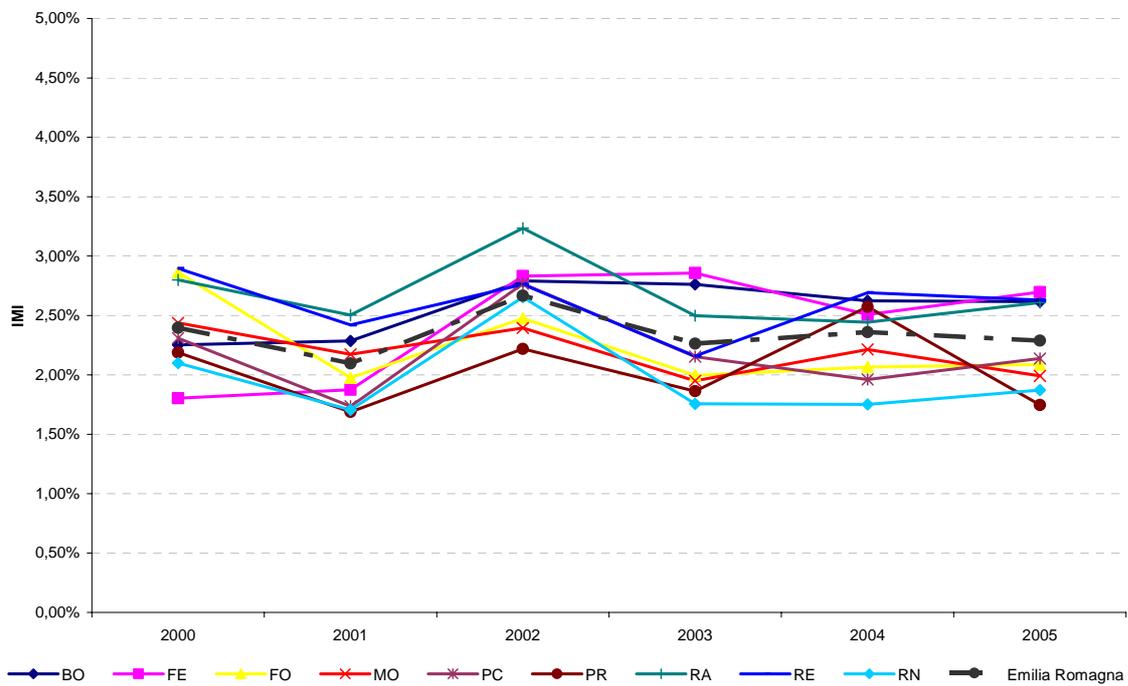




Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

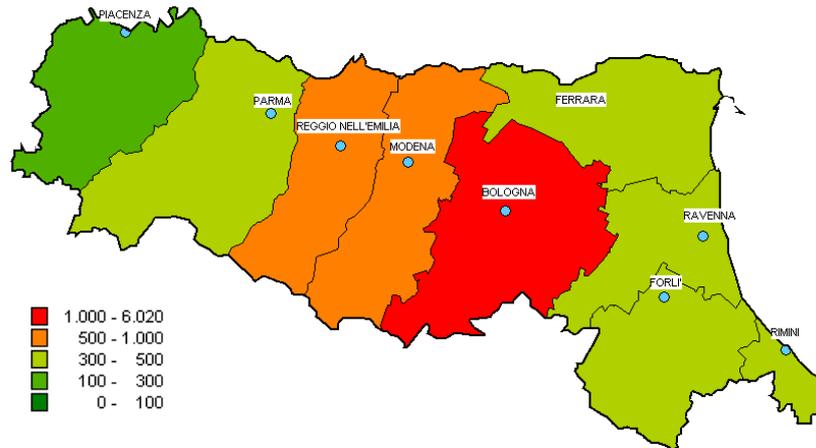


IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005





Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna

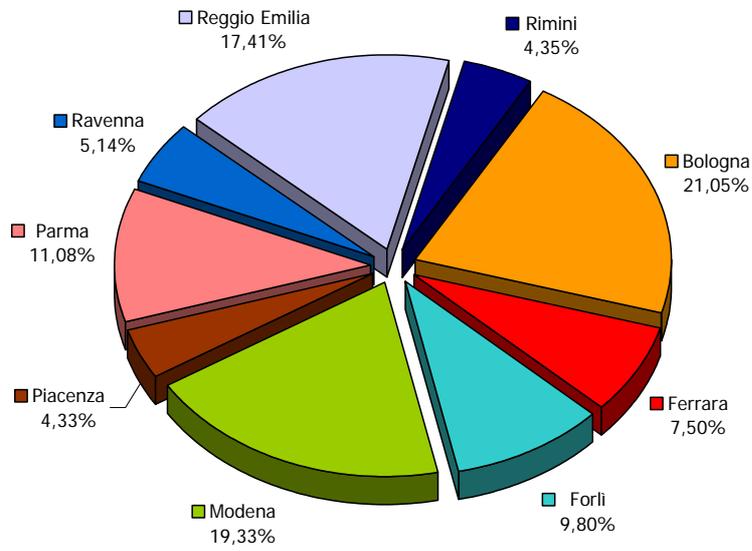


*Il mercato **PRODUTTIVO***

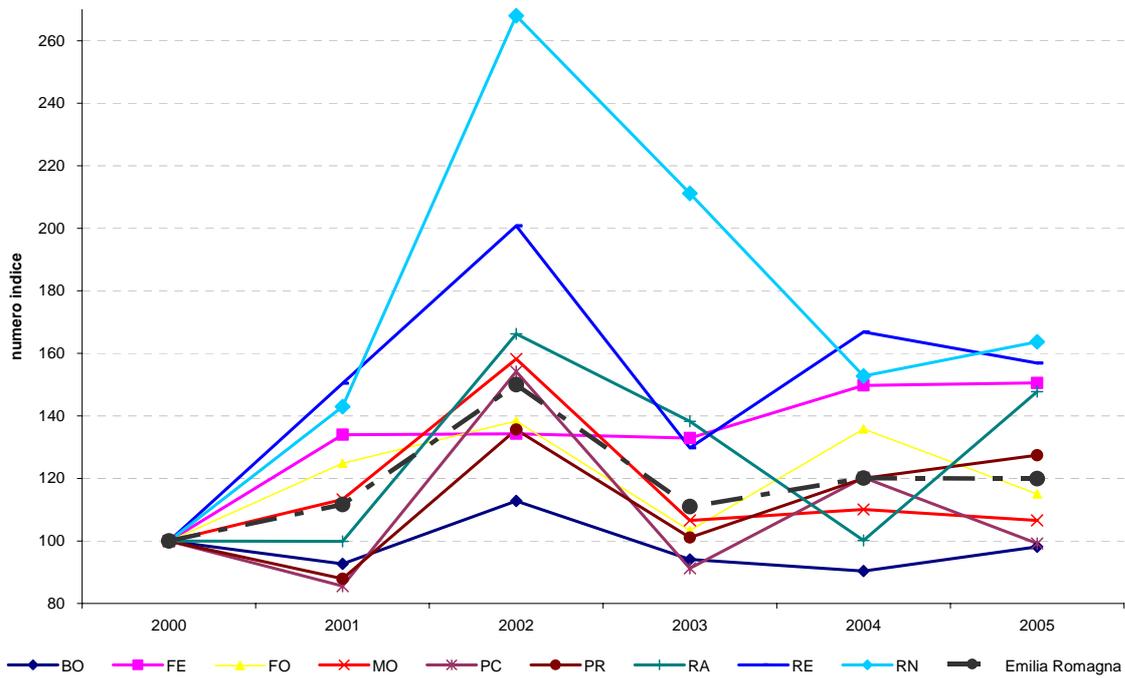
Il mercato produttivo, a livello provinciale, ha fatto registrare nel corso dei sei anni un andamento in linea con il *trend* regionale. Si distingue Bologna che dopo il continuo calo dal 2002, registra un dato superiore a quello del 2000 (*in termini di NTN*) registrando il secondo miglior dato di IMI dopo la provincia di Reggio Emilia ed insieme le due province sono le uniche della regione che superano la media nazionale. Interessante è notare il recupero della provincia di Ravenna che registra il secondo miglior dato nell'arco dei sei anni passando dal dato più basso del 2004 al quarto posto in termini di IMI nel 2005.



Composizione percentuale dell'NTN della Regione Emilia Romagna nell'anno 2005

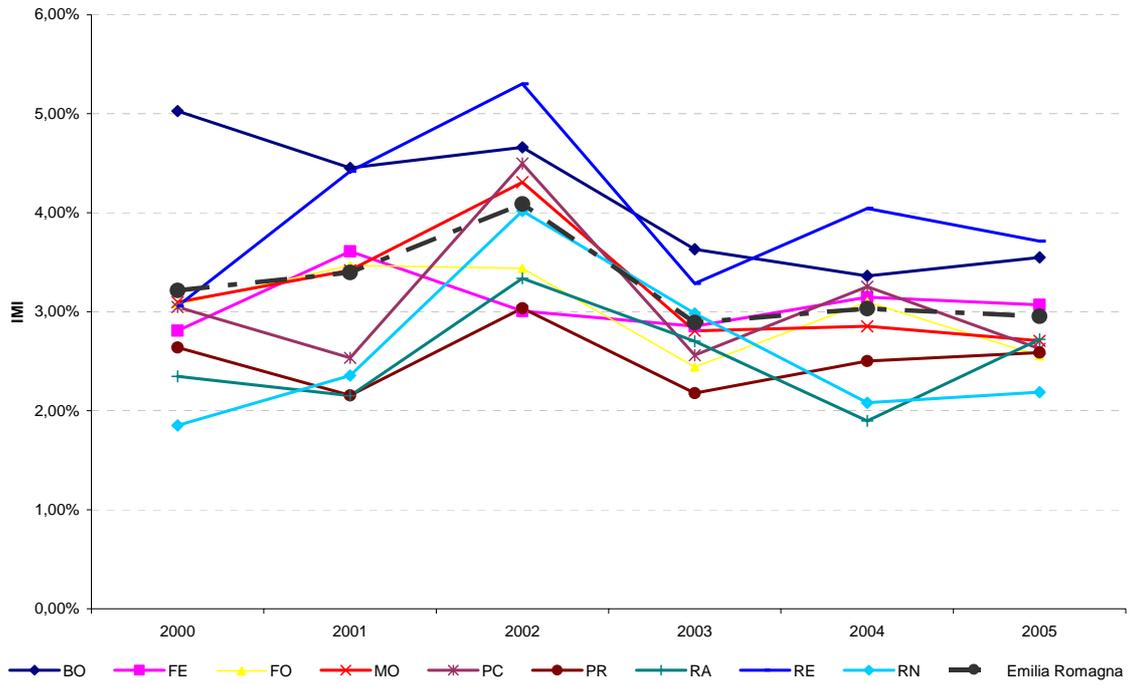


Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

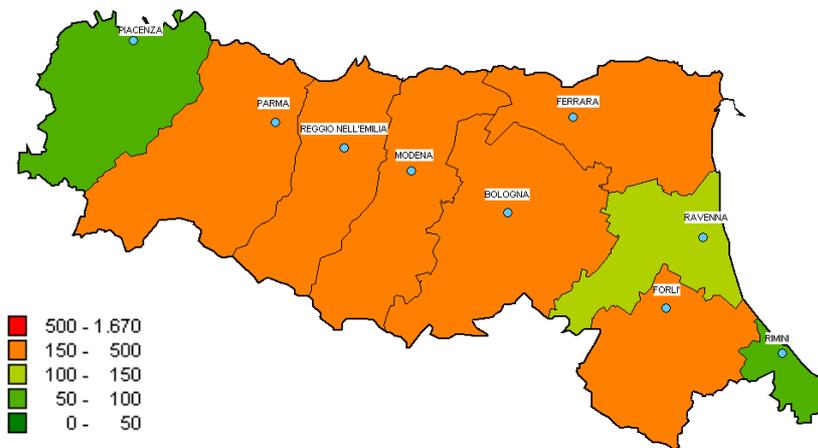




IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

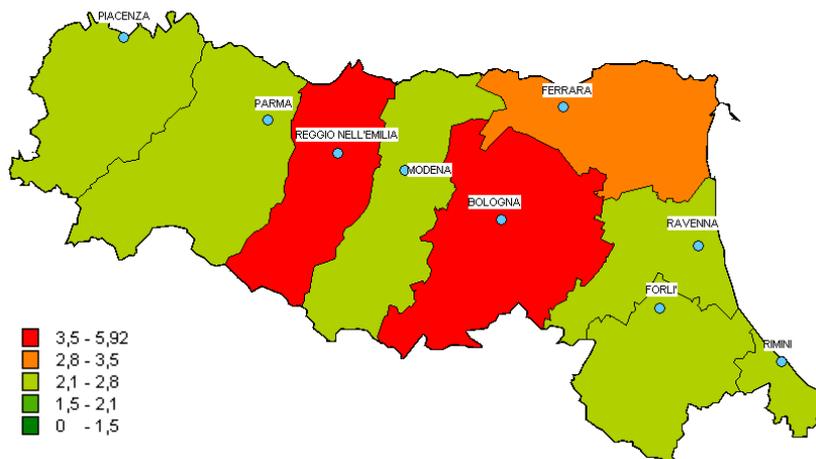


Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna



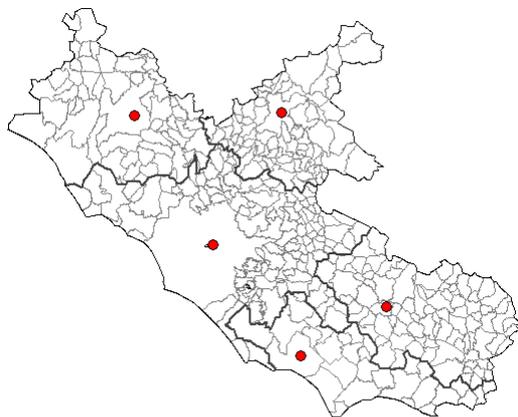


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna





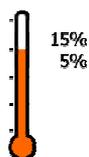
3.5 LAZIO



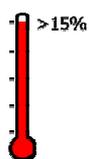
La regione Lazio, ha fatto registrare nei sei anni una crescita generalizzata (seppur lieve) in termini di *stock*; per il NTN che nel 2004, ha fatto registrare una crescita significativa in tutti i mercati (nel produttivo, l'incremento è stato di oltre il 15%), registra nel 2005 il record su tutti i settori. Inoltre, nei quattro mercati in analisi, le quote di NTN si attestano su valori apprezzabili se rapportate all'intero territorio nazionale (oscillano tutti sopra al 10%, tranne il produttivo che si attesta al 4%); si segnala, infine un valore di IMI che supera per tre dei quattro settori il dato medio nazionale, fa eccezione il produttivo che continua a riportare scostamenti negativi rispetto alla media (nel 2005 si è registrata la migliore *performance*, diminuendo il divario sino allo 0,63%).

Andamento di stock, NTN ed IMI negli ultimi sei anni nella regione Lazio

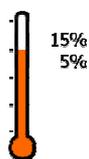
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



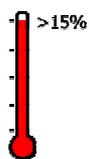
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Lazio						
<i>stock</i>	2.489.129	2.517.085	2.554.677	2.603.050	2.652.092	2.698.772
NTN	64.794,09	70.369,29	75.202,49	74.192,08	80.493,00	84.679,01
IMI	2,60%	2,80%	2,94%	2,85%	3,04%	3,14%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Lazio						
<i>stock</i>	42.706	43.210	43.888	45.296	46.598	47.838
NTN	1.344,64	1.435,49	2.150,28	1.775,40	2.002,31	2.412,46
IMI	3,15%	3,32%	4,90%	3,92%	4,30%	5,04%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Lazio						
<i>stock</i>	209.382	212.523	216.993	221.679	226.250	230.094
NTN	4.593,84	4.108,01	5.510,96	5.113,36	5.328,08	5.669,39
IMI	2,19%	1,93%	2,54%	2,31%	2,35%	2,46%



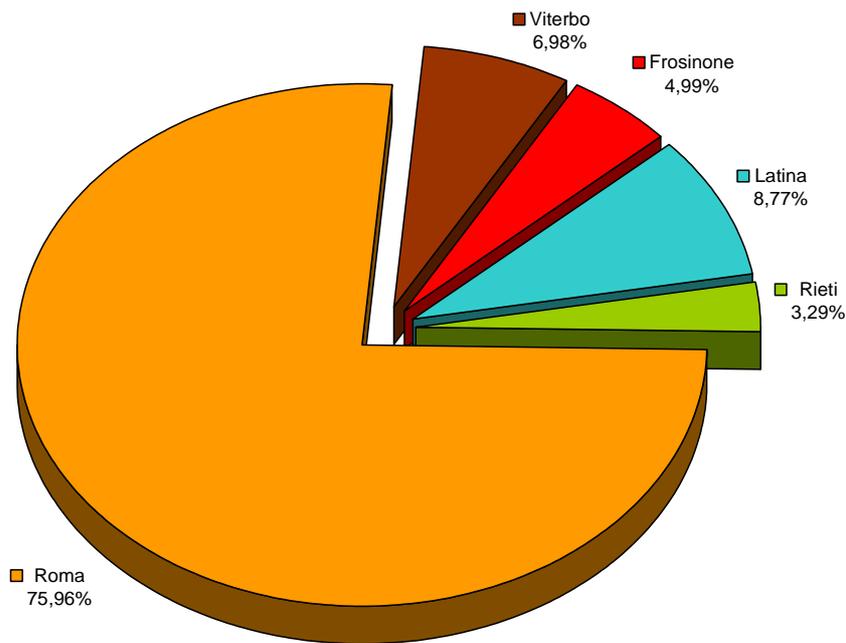
PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Lazio						
<i>stock</i>	19.196	19.799	25.285	26.005	27.044	27.889
NTN	442,91	408,91	640,09	496,76	601,19	696,16
IMI	2,31%	2,07%	2,53%	1,91%	2,22%	2,50%



Il mercato **RESIDENZIALE**

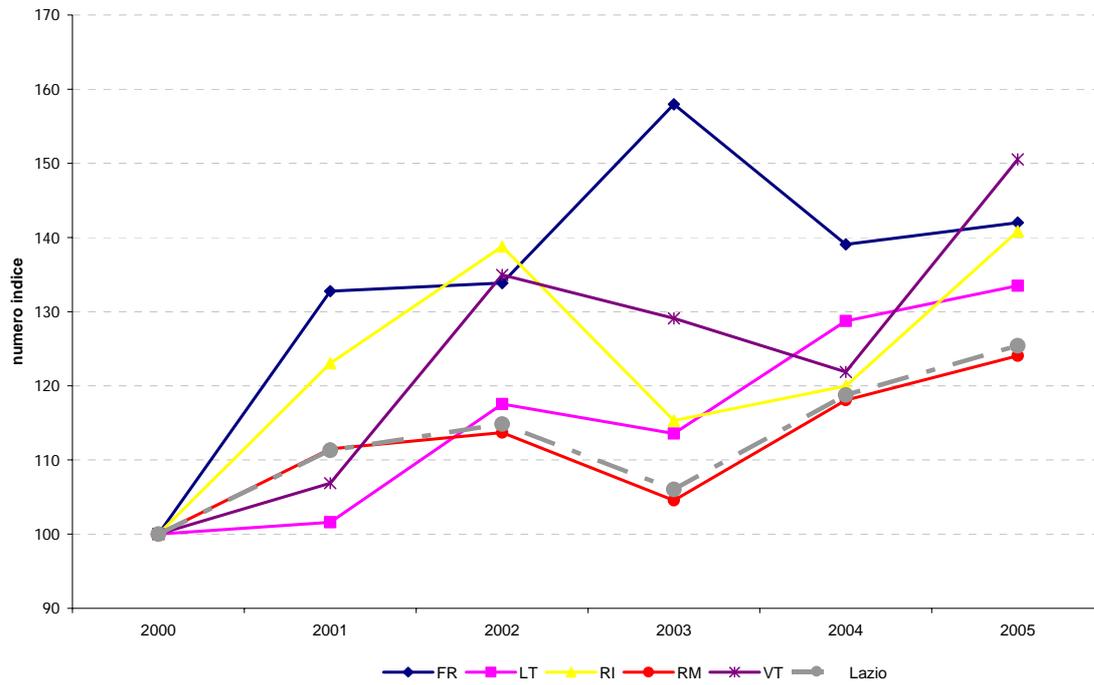
Il mercato del settore residenziale, è fortemente concentrato nella provincia di Roma, nella quale avvengono circa il 76% del numero di compravendite del territorio regionale. Il *trend* positivo, che si evidenzia a livello provinciale nel corso dei sei anni, ricalca sostanzialmente la dinamica regionale; in particolare, si registra una crescita continua e consistente nell'arco di tempo preso in considerazione nel resto della provincia per l'intera regione. La provincia di Roma si conferma leader *in termini di IMI* (nel 2005 si è attestata oltre il 3,8%), ma anche la provincia di Viterbo registra un IMI superiore a quello nazionale. Per ciò che concerne i capoluoghi, Roma, il cui IMI segue di pari passo l'andamento regionale (3,15%) ha riportato nel 2005 un incremento delle compravendite pari al 5% circa, ma il dato interessante riguarda le città di Viterbo (+23% di NTN rispetto al 2004) e di Rieti (+17%) che superano la capitale registrando un'IMI rispettivamente del 4% e del 3,7%. Infine, nell'edilizia di pregio vi è da segnalare la provincia di Rieti che continua a mostrare costanti tassi di crescita dal 2001, ma la *performance* migliore nel 2005 la registra la provincia di Viterbo che aumenta del 21% le compravendite del 2004. Anche la provincia di Roma registra il suo dato migliore dal 2000 e in definitiva, quattro delle cinque province laziali, registrano un IMI superiore alla media nazionale.

Composizione percentuale del NTN della Regione Lazio nell'anno 2005

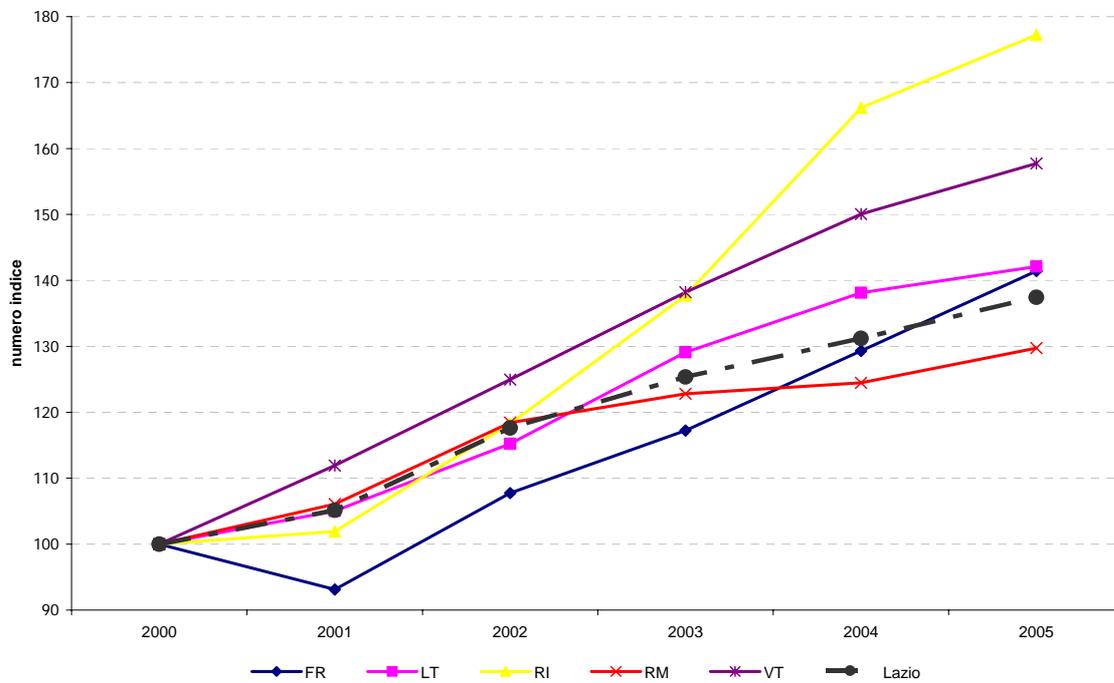




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

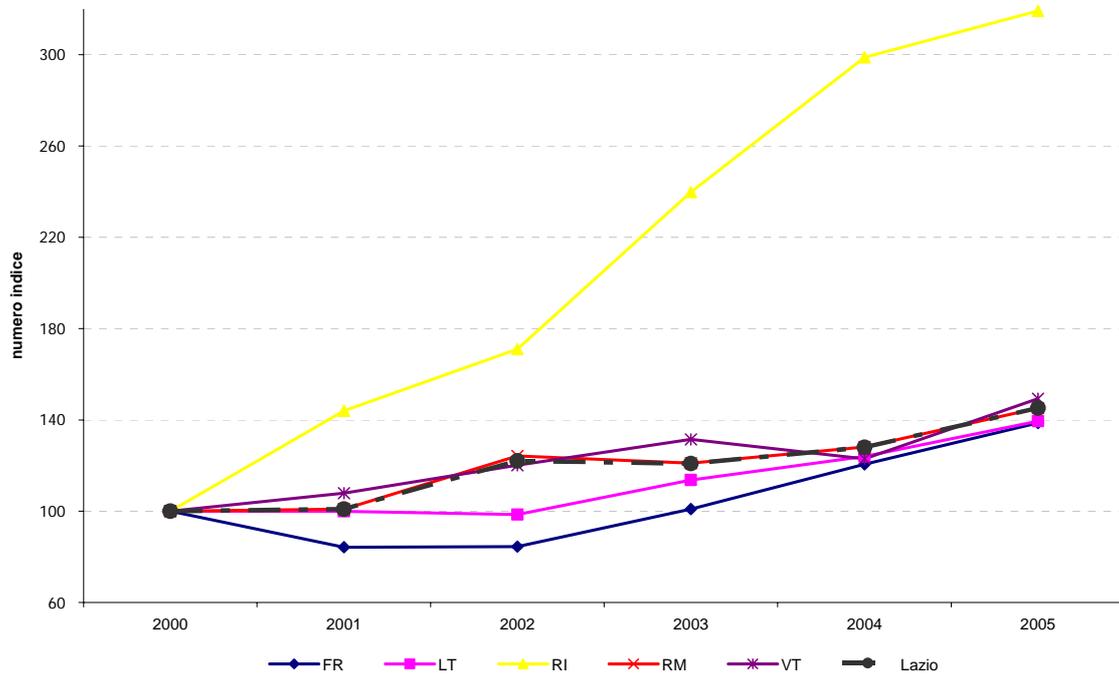


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2005

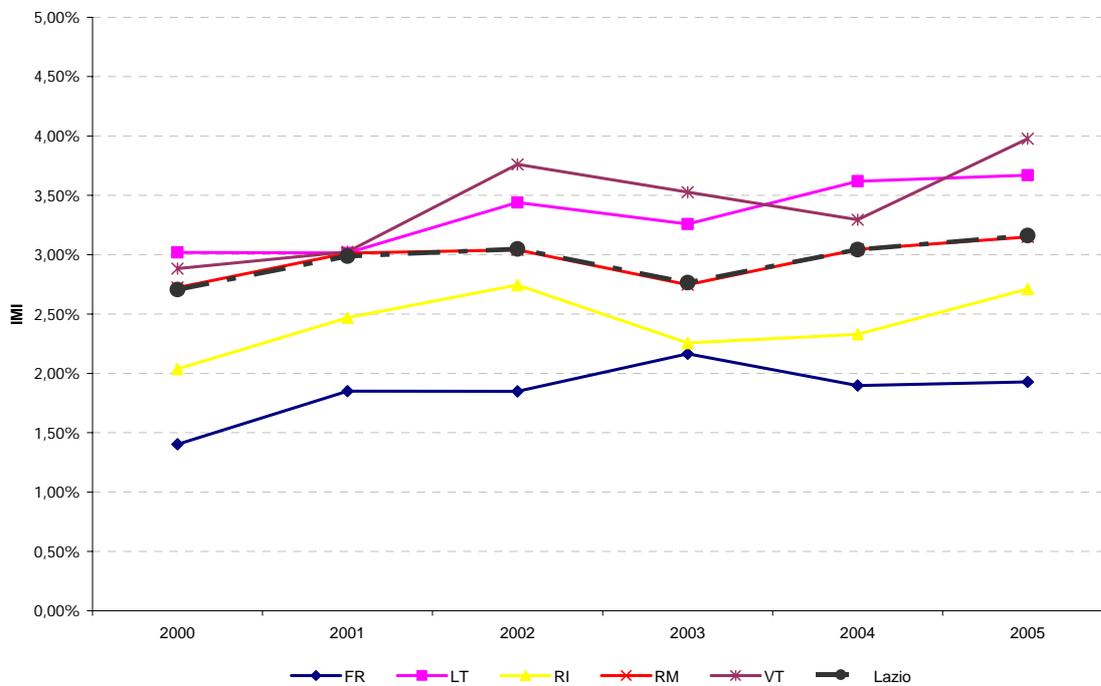




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

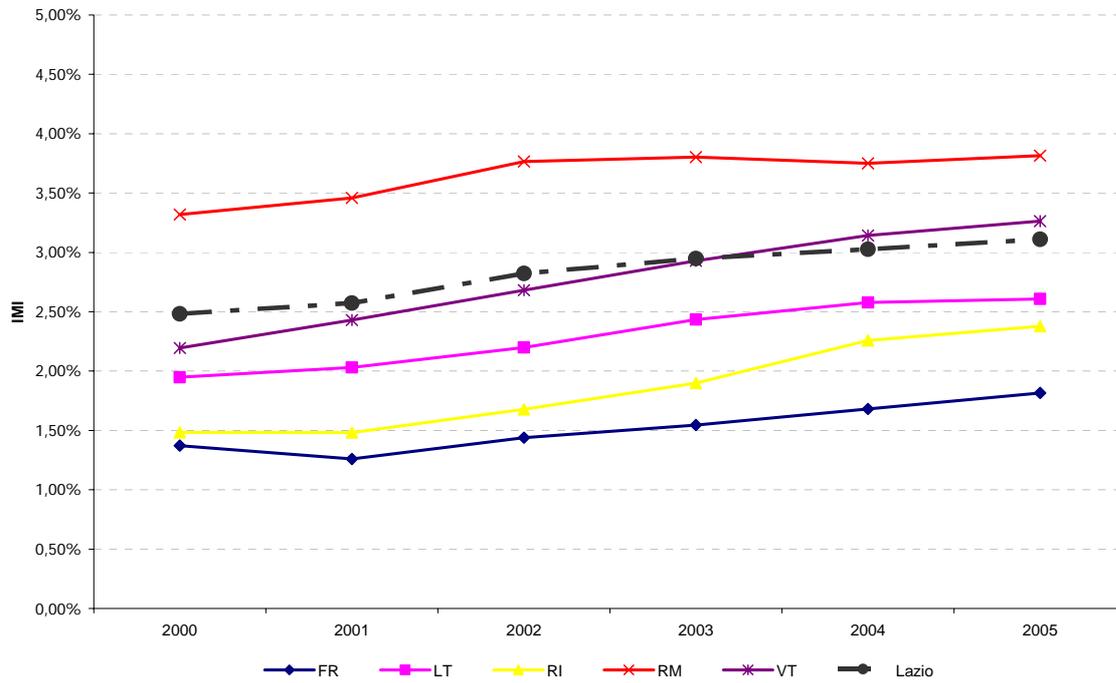


IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

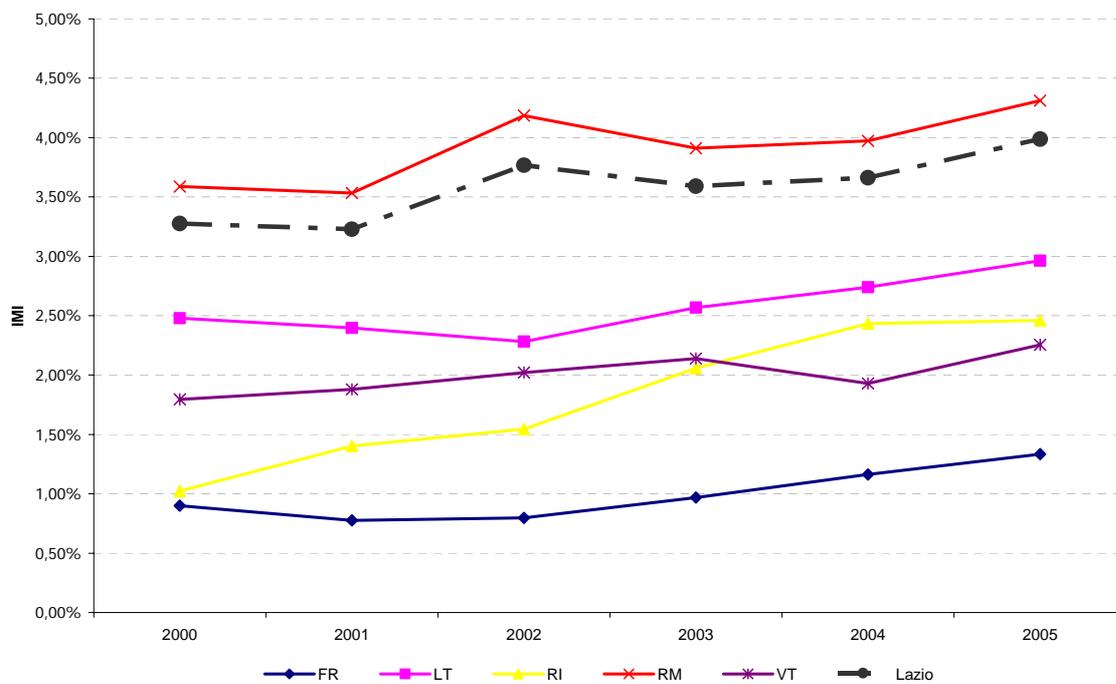




IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2005

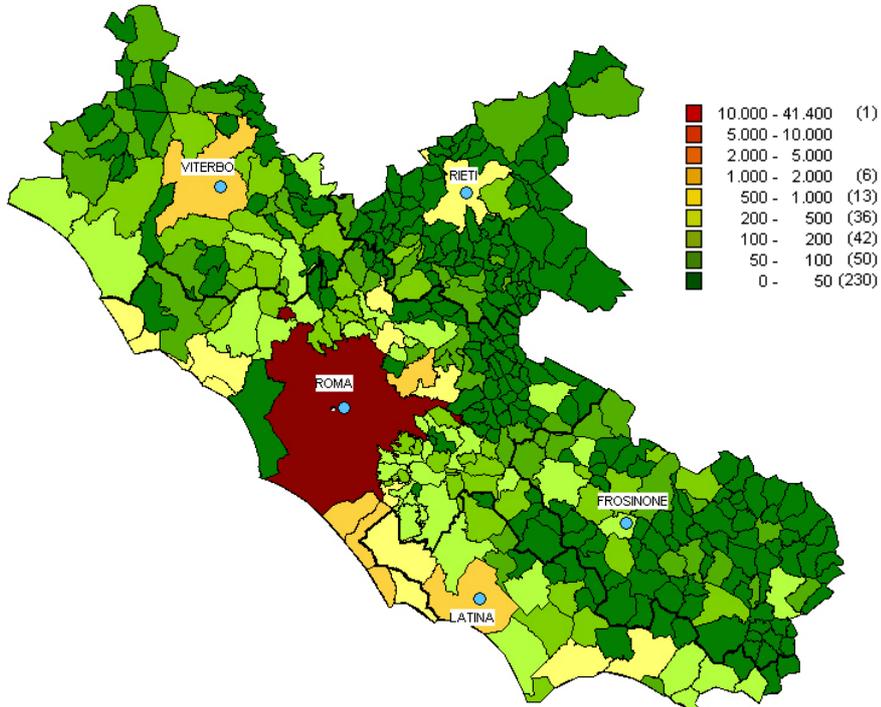


IMI relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

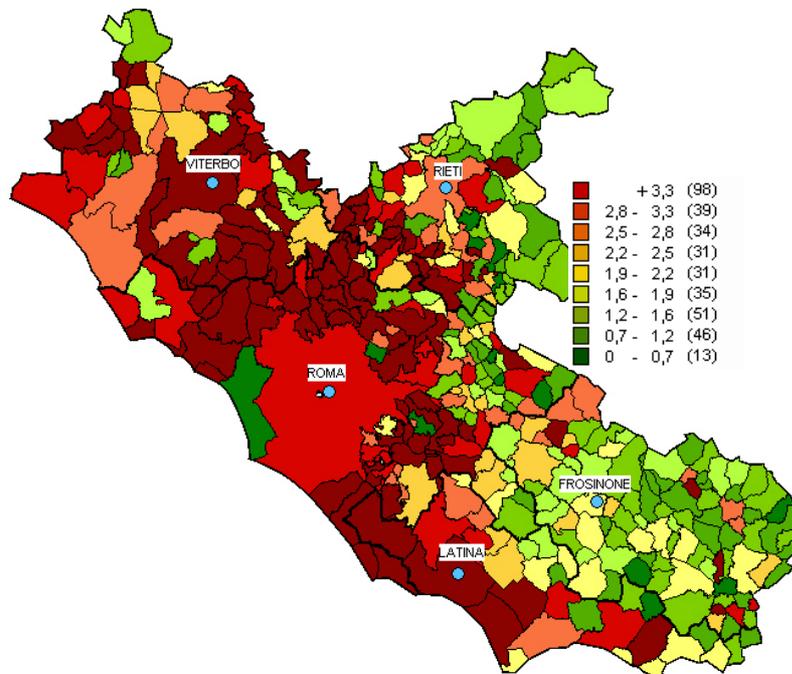




Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nella Regione Lazio



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nella Regione Lazio

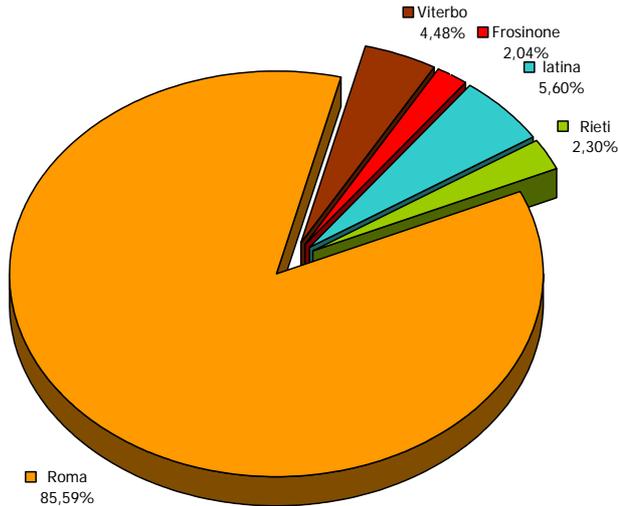




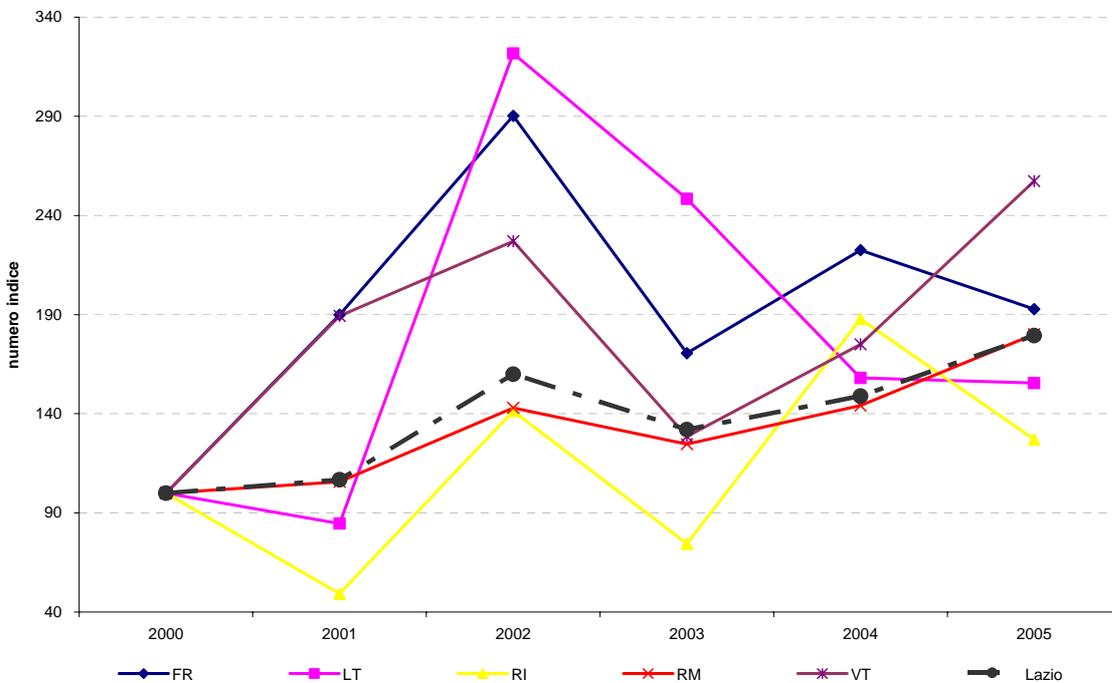
Il mercato TERZIARIO

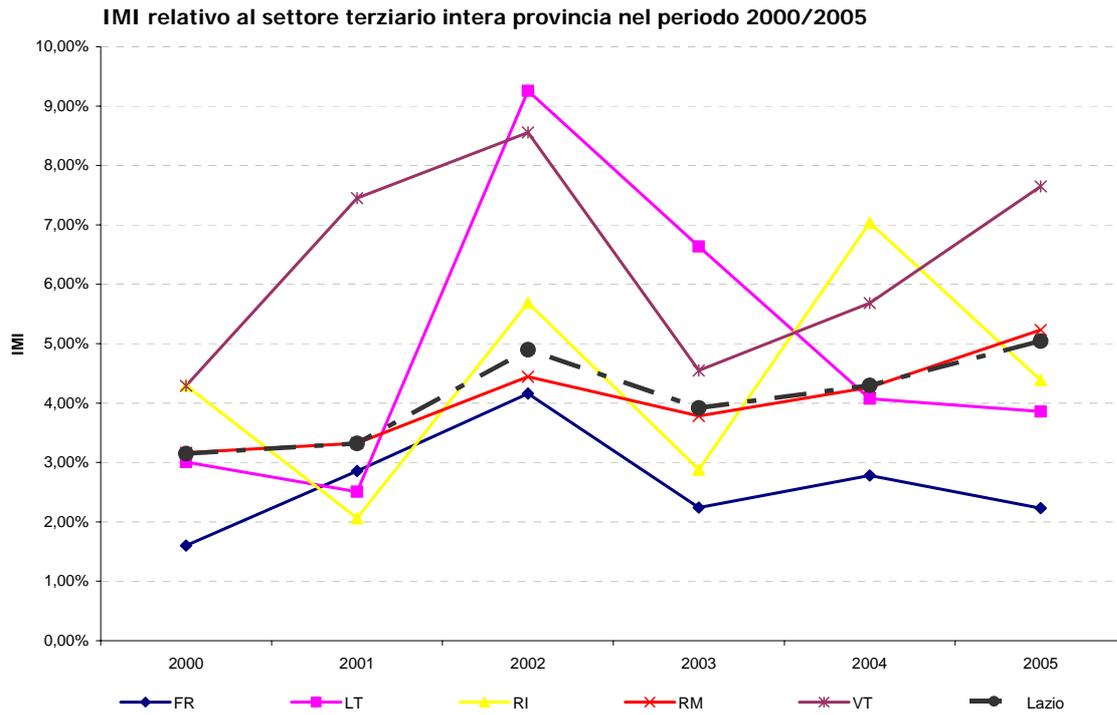
Nel settore terziario, la concentrazione del numero di compravendite nella sola provincia di Roma è ancora più marcata (l'86% circa nel 2005). Il trend a livello provinciale ricalca sostanzialmente l'andamento tendenziale altalenante dell'intera regione nel corso dei sei anni: in particolare, nel corso del 2005 si assiste ad un incremento generalizzato, con la provincia di Viterbo che supera la quota del 7% in termini di IMI, registrata nella provincia di Rieti nel 2004 (nel 2005 scende al 4,4%); fa eccezione la provincia di Frosinone che registra il suo dato peggiore dal 2001 in termini di IMI.

Composizione percentuale del NTN della Regione Lazio nell'anno 2005

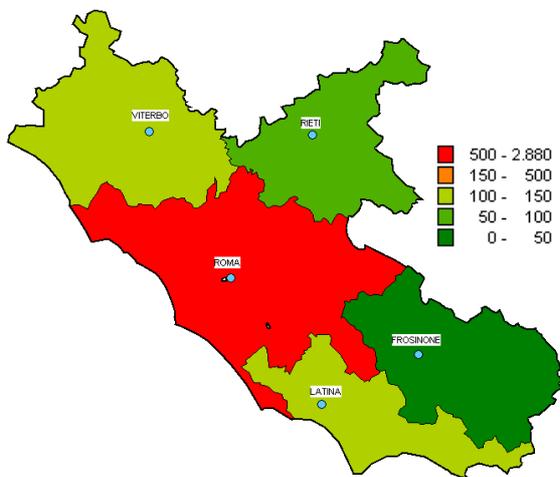


Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

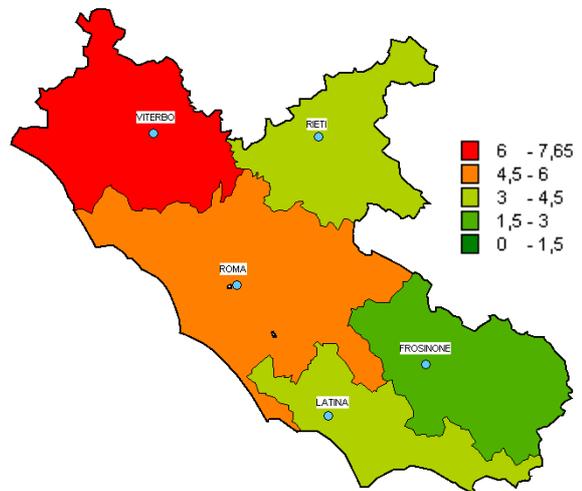




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Lazio



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Lazio

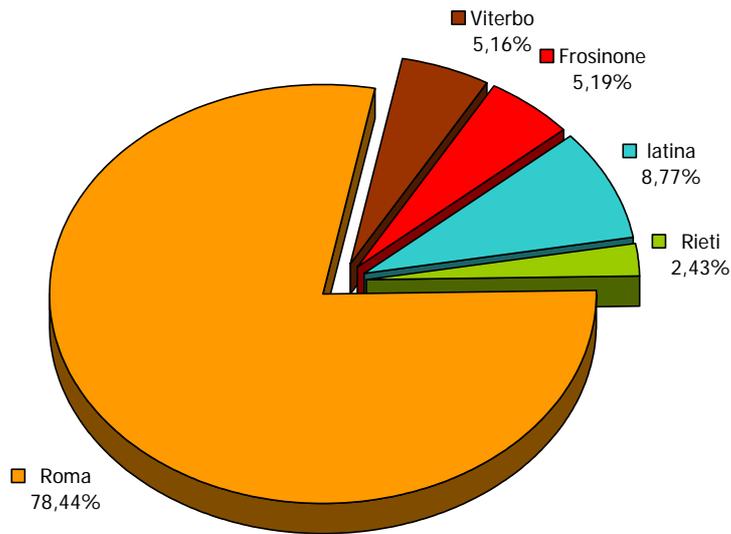




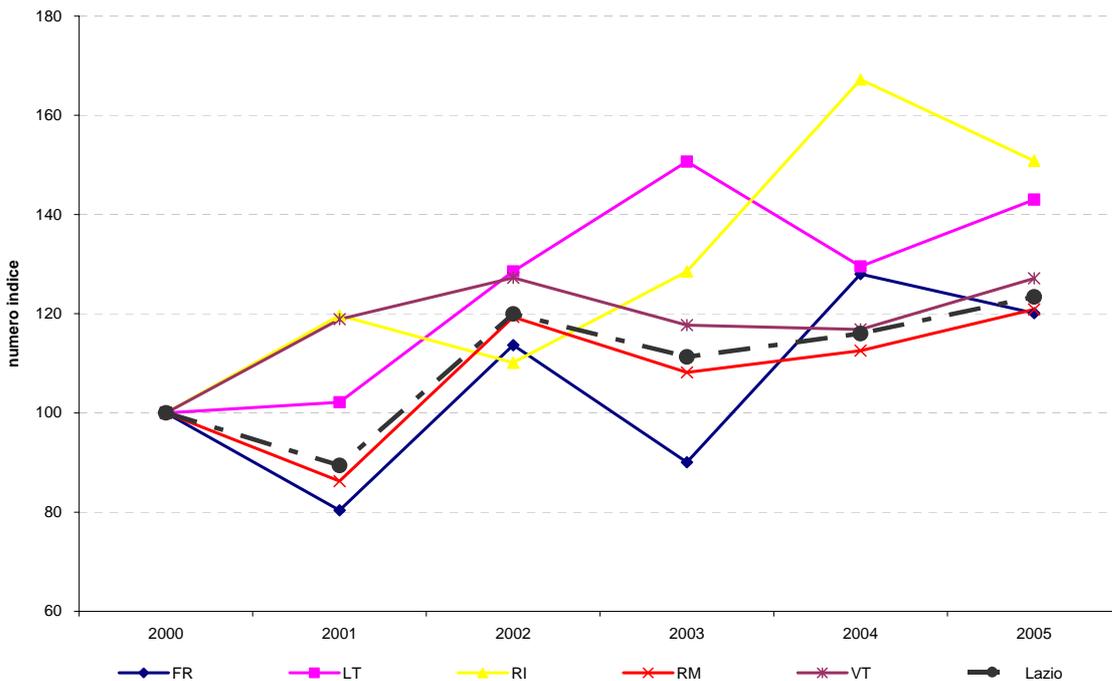
Il mercato COMMERCIALE

Anche il settore commerciale ricalca sostanzialmente quanto detto in precedenza: vi è una sostanziale omogeneità tra *trend* regionale e delle singole province, fa eccezione quella di Rieti che registra un *trend* disomogeneo rispetto alla regione, si pensi che in questa provincia a differenza di tutte le altre, nel 2002 si è registrato un dato in flessione, mentre sia a livello regionale che nazionale il 2002 è stato l'anno di incrementi notevoli. Nel 2005 si sono verificati incrementi per tre delle cinque province, con la sola provincia di Roma che supera in termini di IMI il dato nazionale.

Composizione percentuale del NTN della Regione Lazio nell'anno 2005

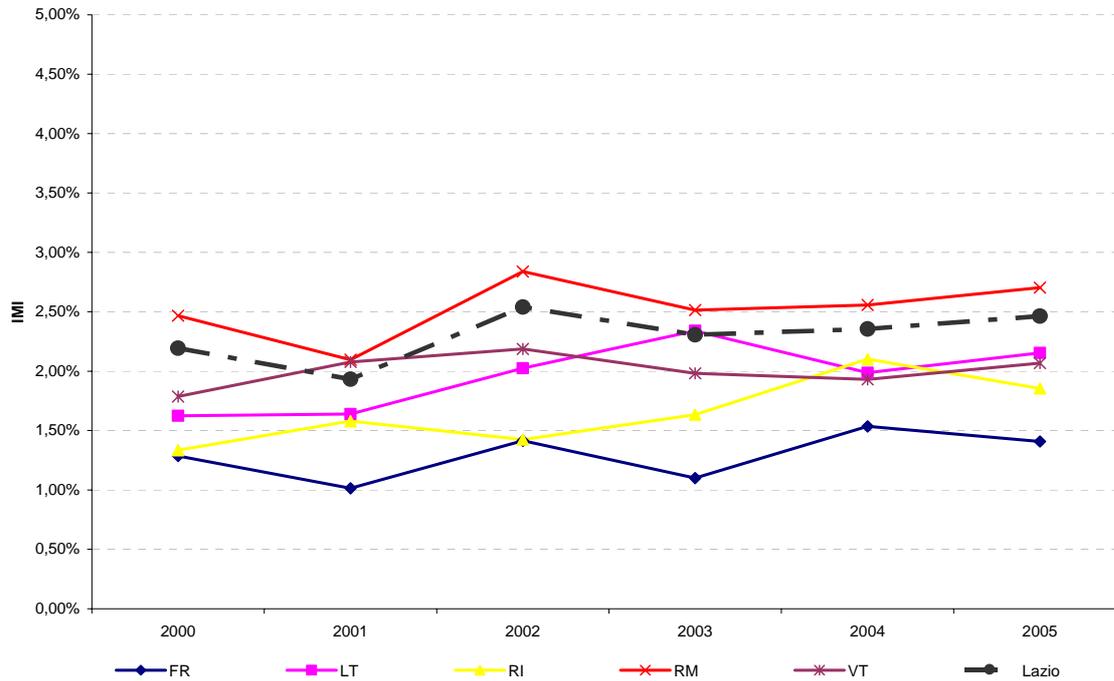


Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

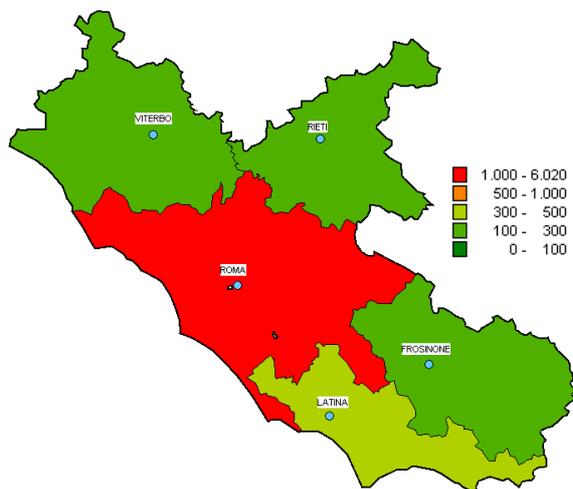




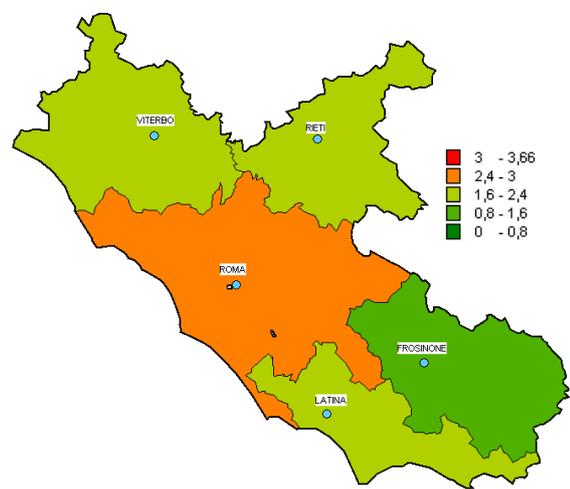
IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Lazio



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Lazio



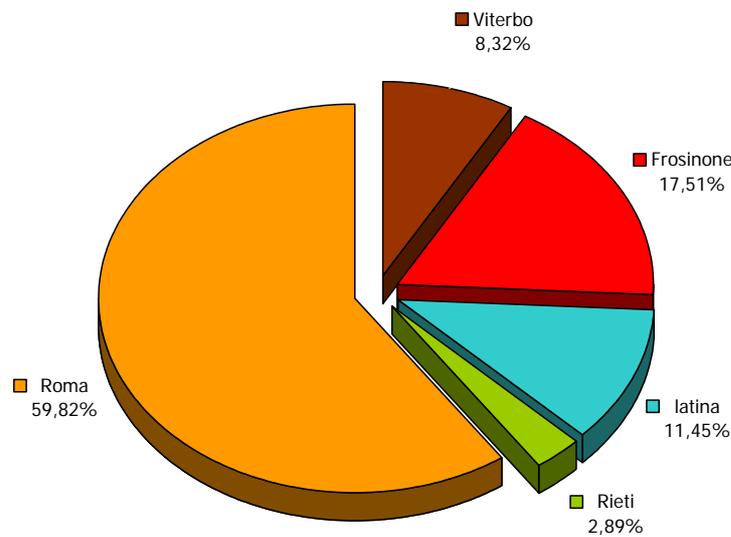


Il mercato *PRODUTTIVO*

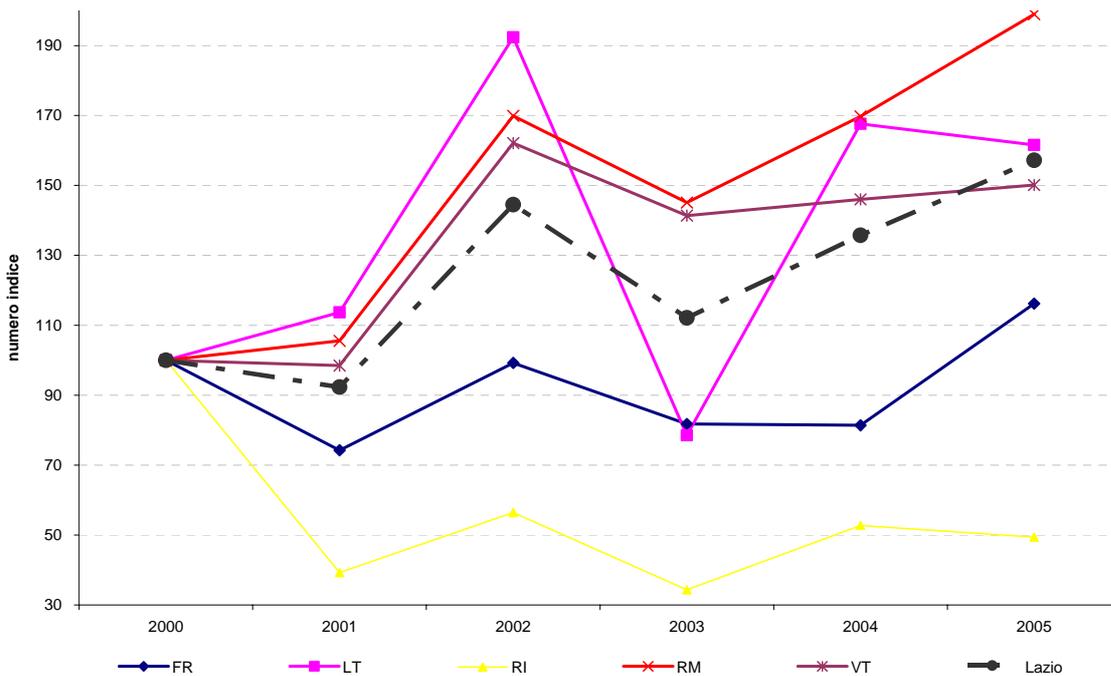
Nel settore produttivo, la quota del numero di compravendite nella provincia di Roma si conferma superiore al 59%.

Nel corso dei sei anni, vi è una sostanziale omogeneità tra gli andamenti delle singole province rispetto al *trend* regionale; in particolare, nel 2005, va segnalata la provincia di Roma che raddoppia le compravendite del 2000 e la provincia di Frosinone che registra la migliore *performance* dal 2000. Tutte e due registrano in termini di IMI un dato intorno al 3% che pur essendo inferiore (seppur di poco) alla media nazionale, distano più di un punto percentuale dalla provincia di Latina che è in terza posizione in termini di IMI nella regione Lazio.

Composizione percentuale del NTN della Regione Lazio nell'anno 2005

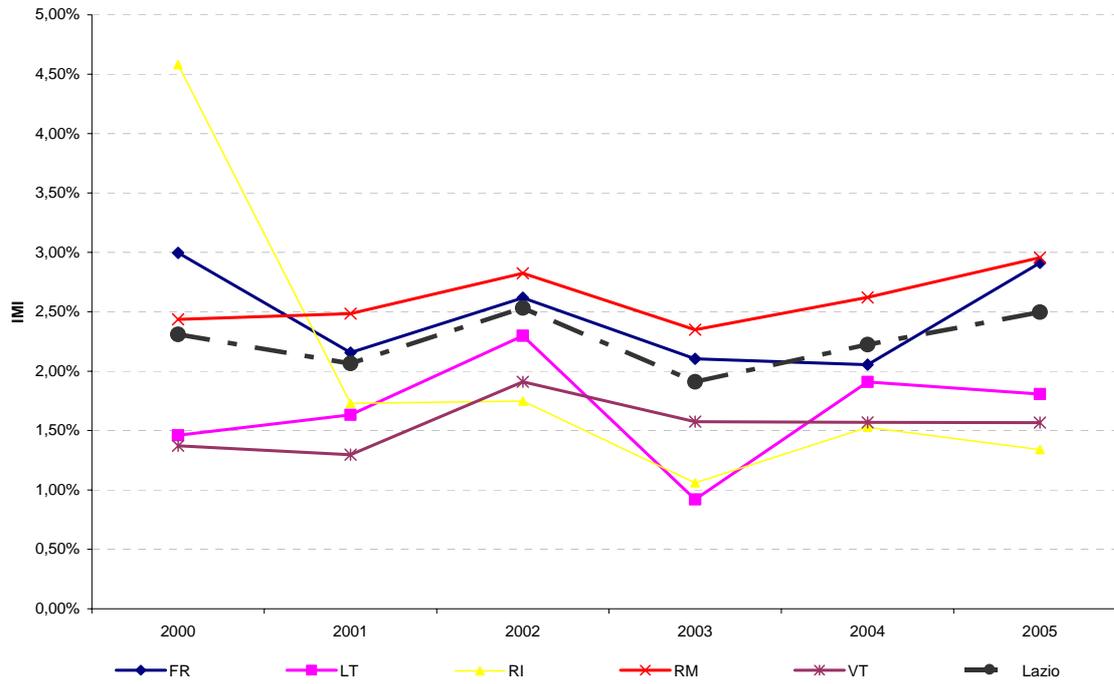


Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

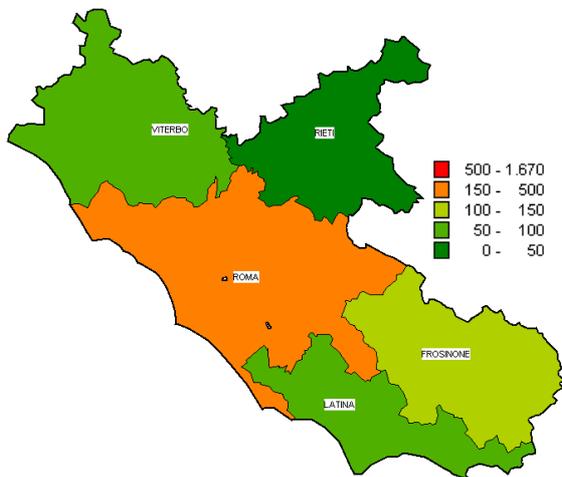




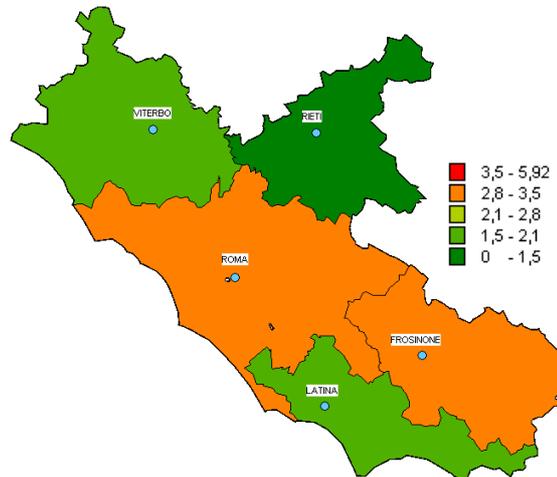
IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Lazio

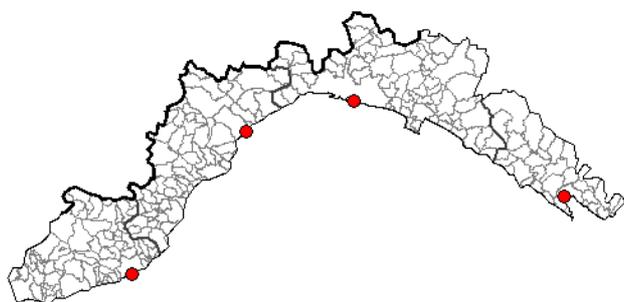


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Lazio





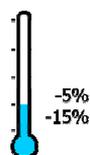
3.6 LIGURIA



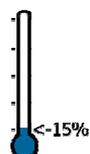
La regione Liguria, mostra come generalmente le altre regioni italiane, un andamento altalenante delle compravendite nell'arco del quinquennio, facendo registrare nel 2005 una crescita su due dei quattro settori (commerciale e produttivo) che superano la media nazionale, mentre il settore terziario e il residenziale registrano delle flessioni, che riguardo al numero di compravendite degli uffici, raggiunge il -17%; per il settore residenziale dopo la notevole crescita dall'anno 2000 al 2002, la flessione del 2003 e la ripresa nel 2004, nel 2005 si registra un'ulteriore flessione (-7%).

Andamento di stock, NTN ed IMI negli ultimi sei anni nella regione Liguria

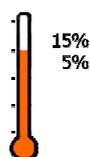
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



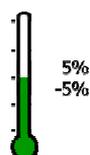
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Liguria						
<i>stock</i>	1.036.797	1.044.465	1.053.377	1.062.349	1.070.381	1.079.624
<i>NTN</i>	25.541,05	25.522,80	28.881,23	27.076,90	28.925,73	26.881,85
<i>IMI</i>	2,46%	2,44%	2,74%	2,55%	2,70%	2,49%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Liguria						
<i>stock</i>	11.106	11.296	11.631	11.854	12.046	12.282
<i>NTN</i>	367,88	386,16	552,95	444,23	626,55	518,71
<i>IMI</i>	3,31%	3,42%	4,75%	3,75%	5,20%	4,22%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Liguria						
<i>stock</i>	76.499	76.651	77.547	77.947	78.276	78.766
<i>NTN</i>	1.304,15	1.440,68	1.592,98	1.430,52	1.593,75	1.732,99
<i>IMI</i>	1,70%	1,88%	2,05%	1,84%	2,04%	2,20%



PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Liguria						
<i>stock</i>	7.765	7.969	10.520	11.047	11.396	11.656
<i>NTN</i>	354,35	343,70	406,27	331,04	420,78	434,47
<i>IMI</i>	4,56%	4,31%	3,86%	3,00%	3,69%	3,73%



Il mercato **RESIDENZIALE**

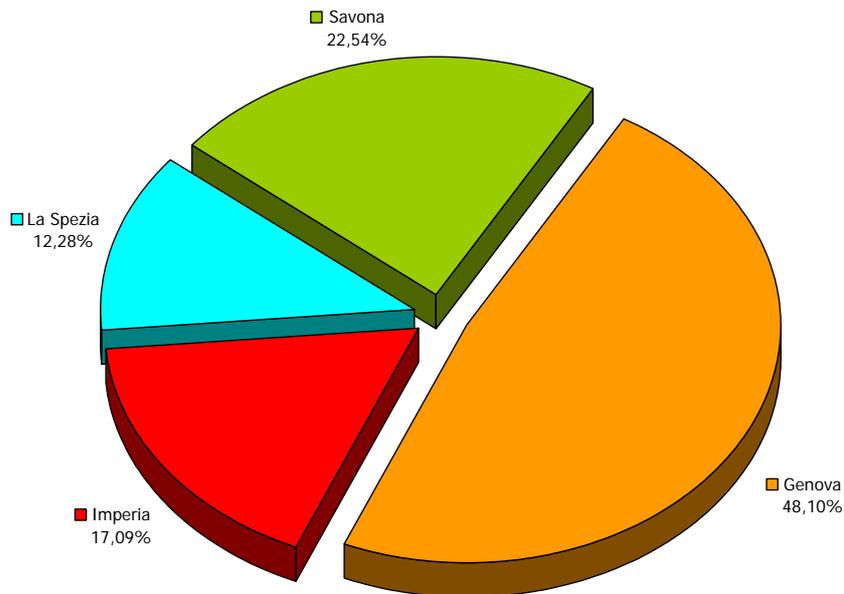
Come si può constatare nel grafico sottostante, più del 48% delle compravendite nel 2005 sono state assorbite dalla provincia di Genova.

Analizzando il numero indice NTN per capoluoghi, si evince che è Imperia la città che ha avuto nell'arco dei sei anni il mercato più vivace, tuttavia, l'IMI risulta inferiore a tutte le altre città capoluogo. Genova risulta delle quattro città la più depressa nel 2005 registrando il dato peggiore dal 2000.

Per quanto riguarda il resto provincia, il miglior dato è registrato da La Spezia che ha aumentato le compravendite del 2004 (+5,1%), mentre è Imperia quella che nell'arco di tempo preso in considerazione ha avuto il mercato più vivace (attestandosi negli ultimi tre anni al primo posto in termini di IMI) pur registrando nel 2005 una flessione del 5,2%.

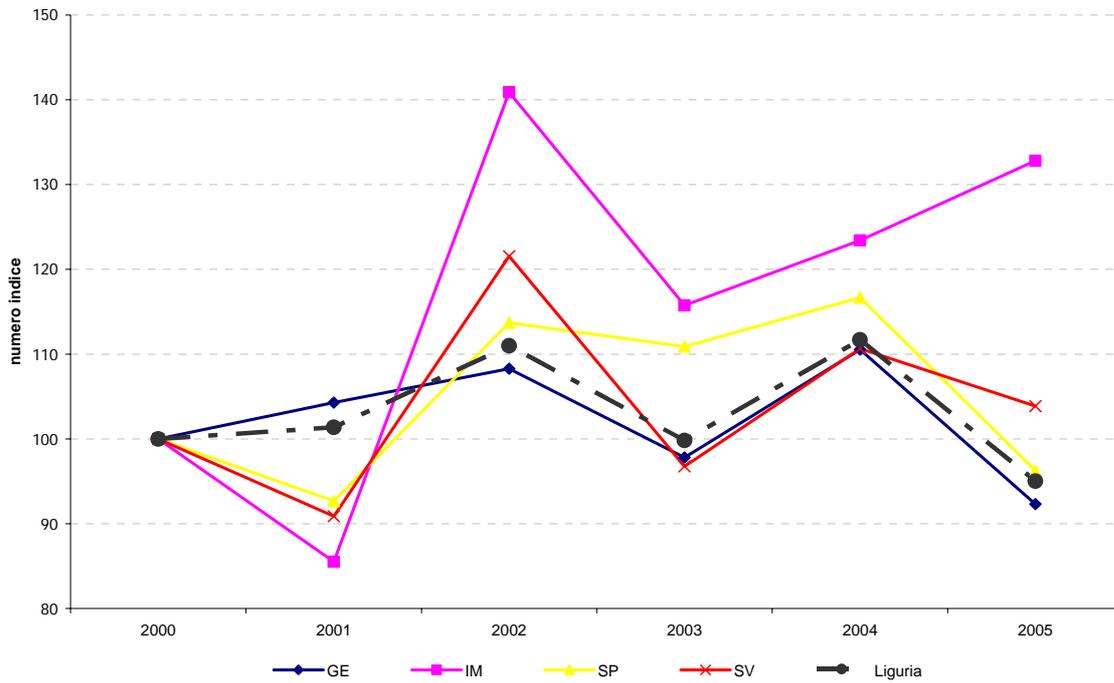
L'edilizia residenziale di pregio, mostra un andamento generalizzato con la distinzione della provincia di La Spezia che denota una crescita fino al 2002 per poi calare nel 2003 e nel 2004, ma nel 2005 registra la migliore *performance* registrando oltre al suo miglior dato dal 2000, una crescita di compravendite del 64,6% rispetto al 2004.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Liguria nell'anno 2005

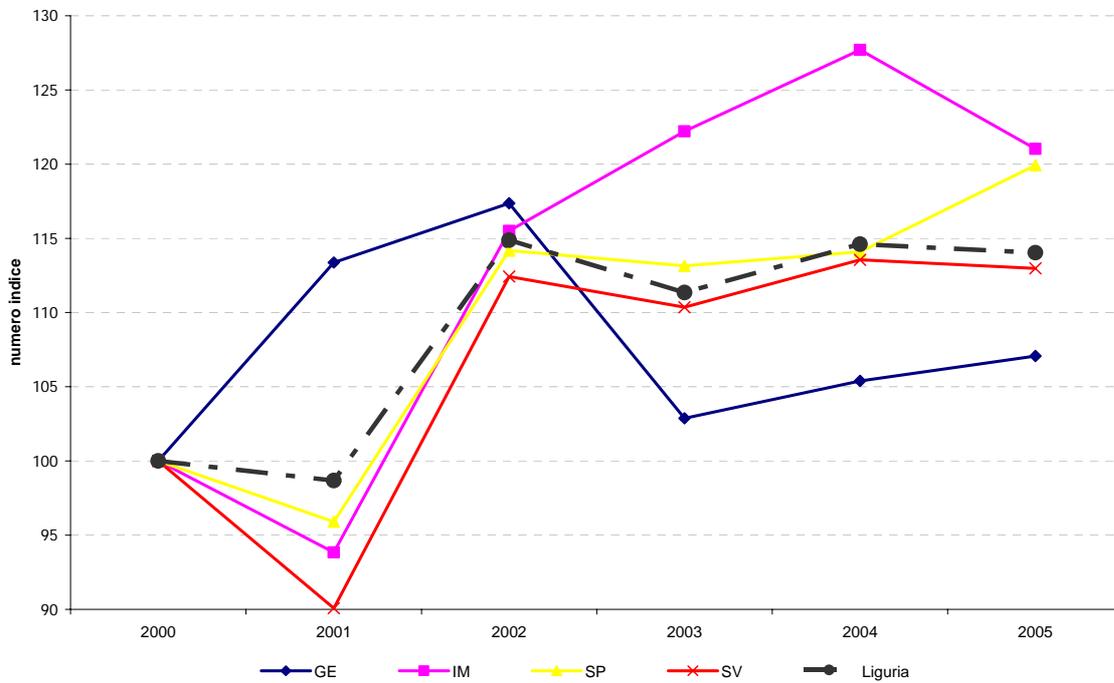




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

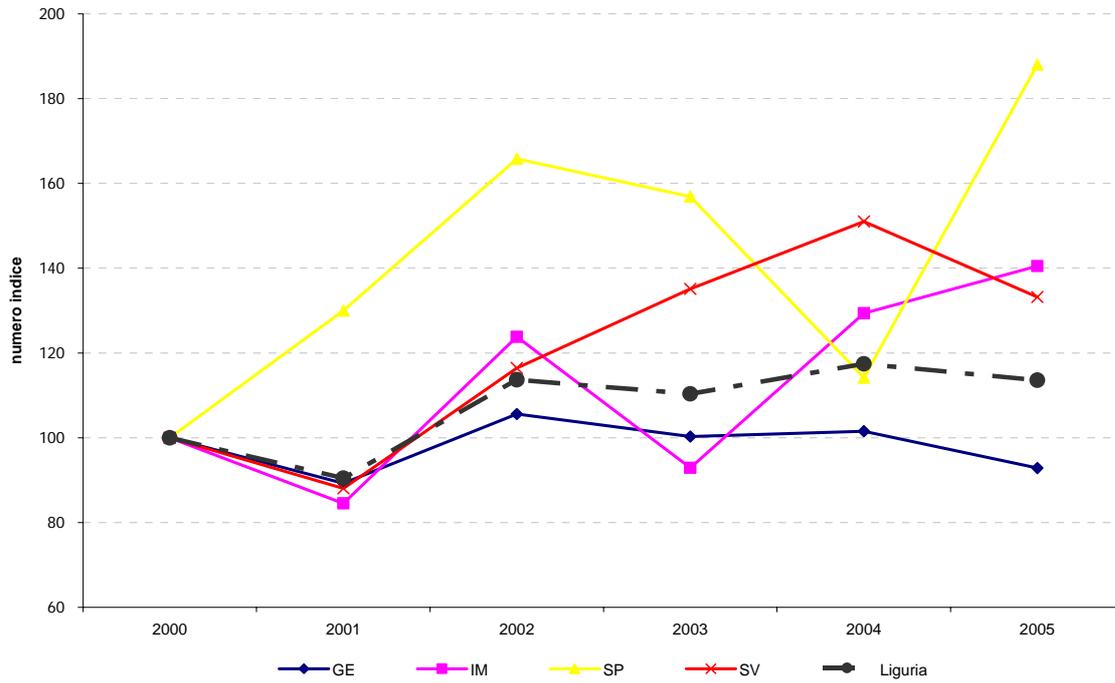


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

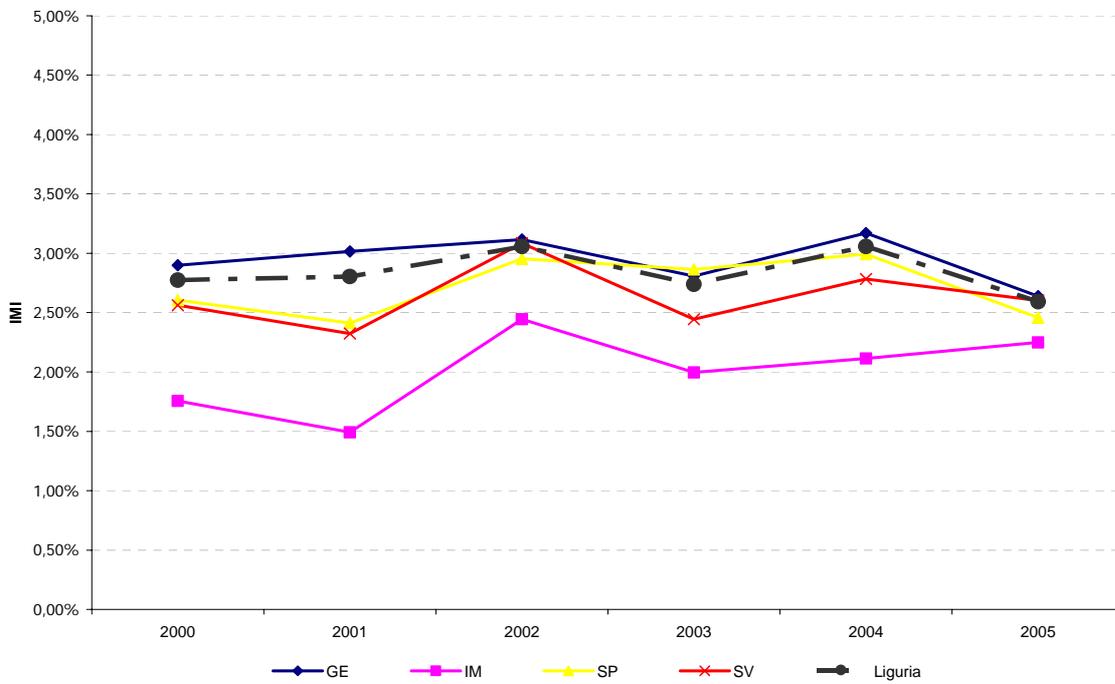




NTN relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

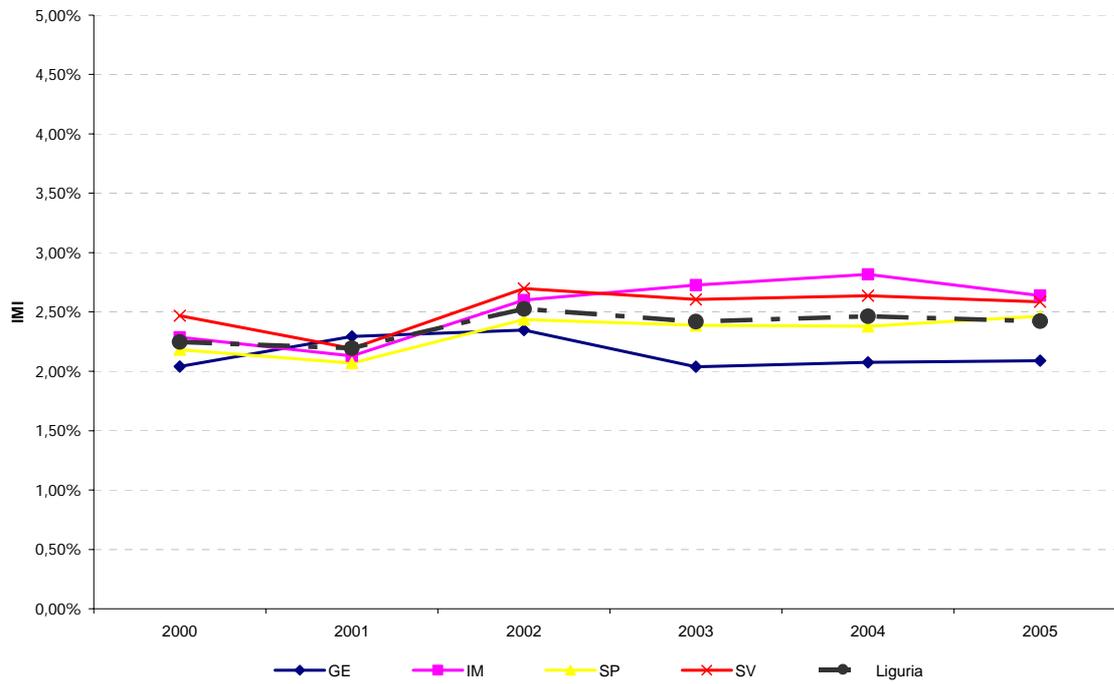


IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

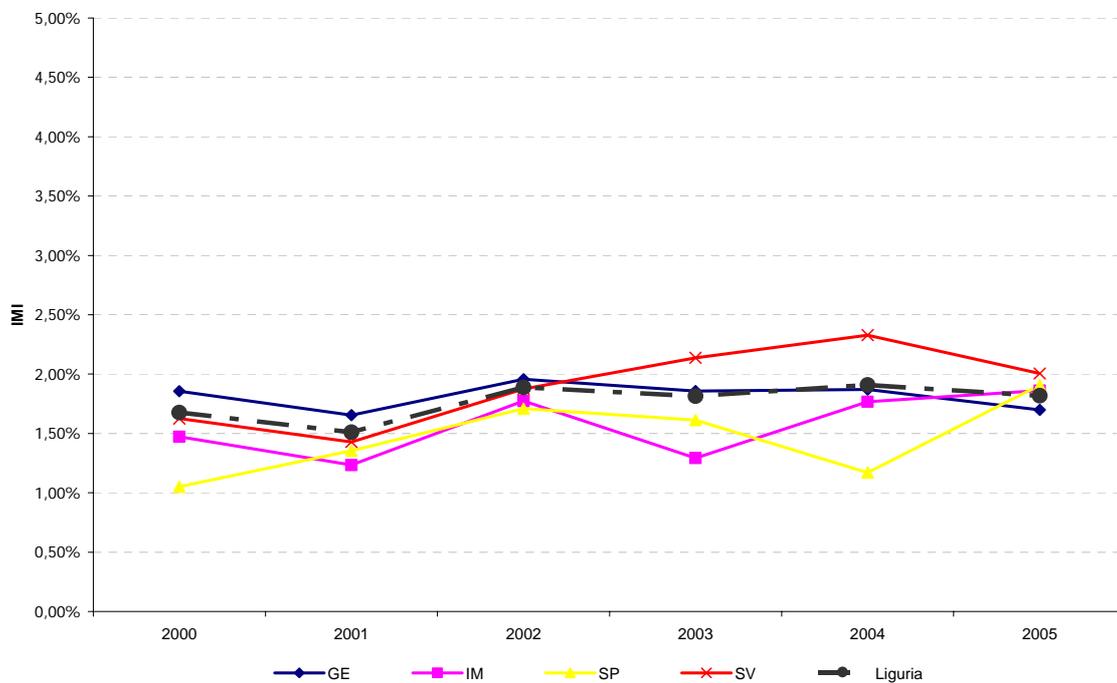




IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

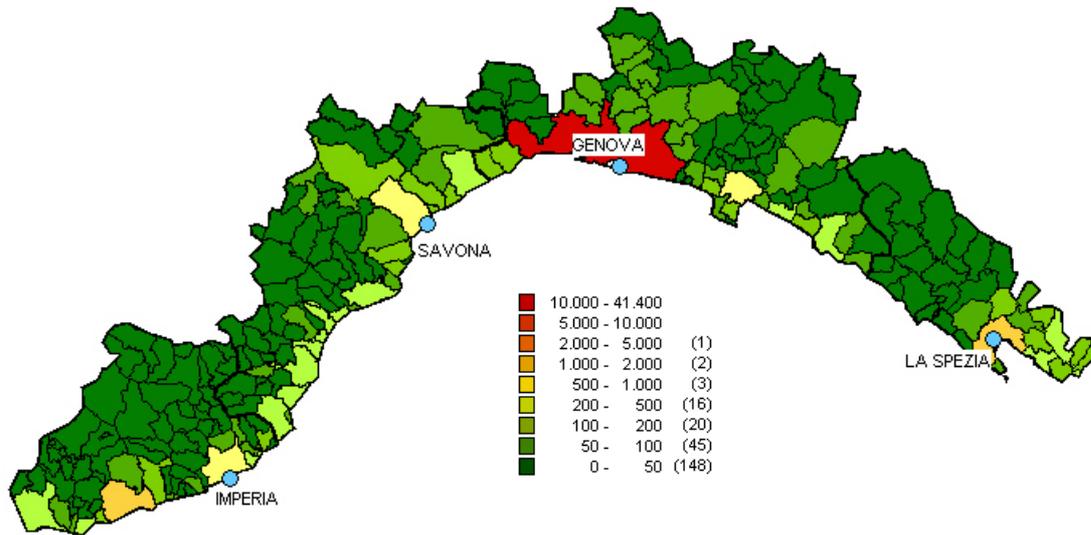


IMI relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

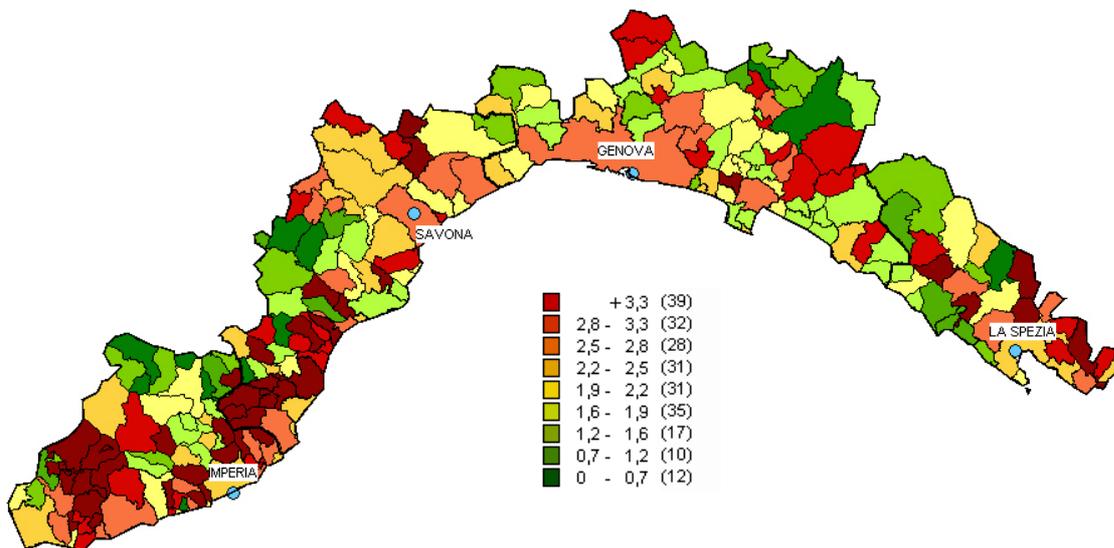




Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nella Regione Liguria



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nella Regione Liguria

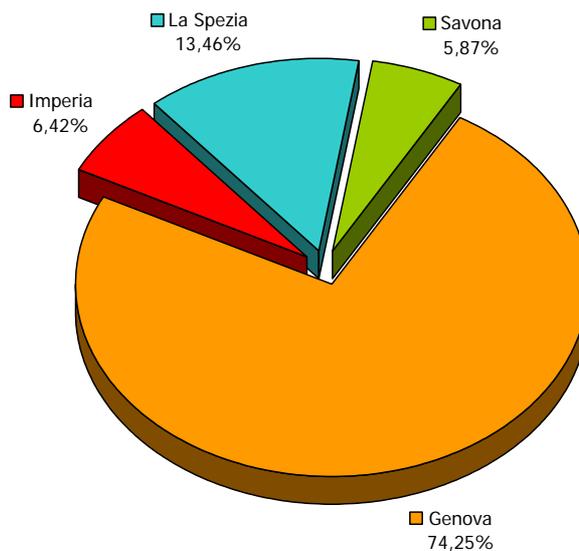




Il mercato TERZIARIO

Per quanto riguarda gli uffici, la provincia di Genova assorbe circa il 74% dell'intero mercato. Il numero indice NTN mostra un andamento generalmente altalenante, confermato anche nel 2005, infatti tutte le province registrano un calo di compravendite che risulta notevole nella provincia di Savona (-54% rispetto al 2004), anche se in termini assoluti, si passa da 66,16 NTN per il 2004 a 30,44 nel 2005. Di tutte le province, l'unica che registra nel 2005 un indice IMI superiore alla media nazionale è Genova, mentre la provincia di Savona registra l'indice più basso dal 2000.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Liguria nell'anno 2005

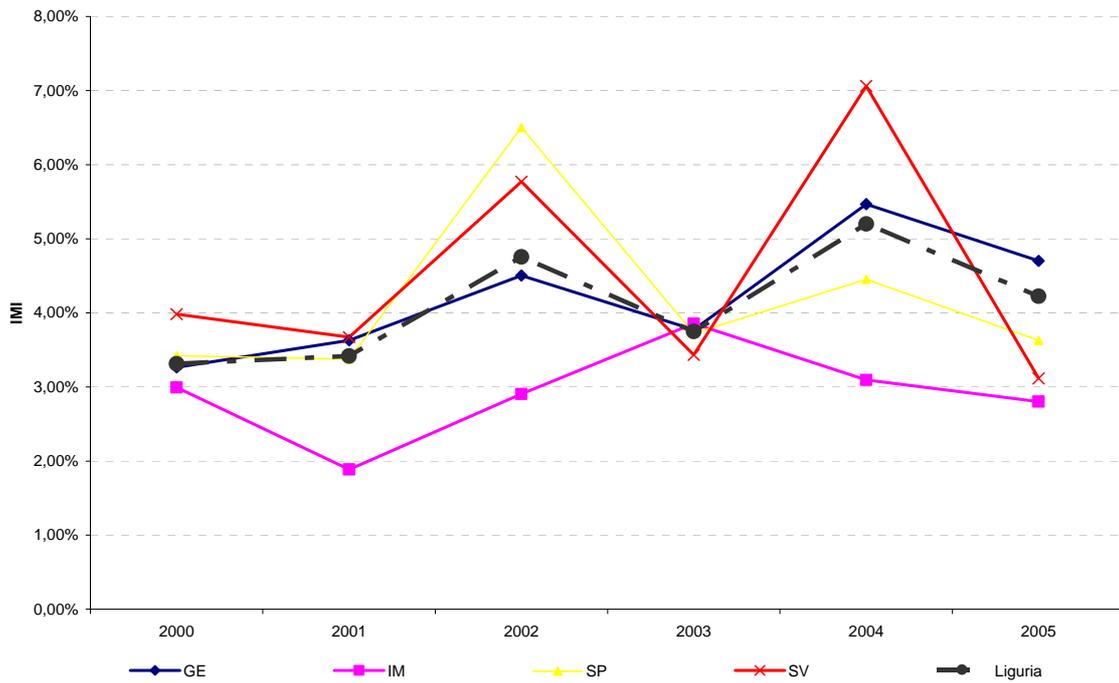


Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

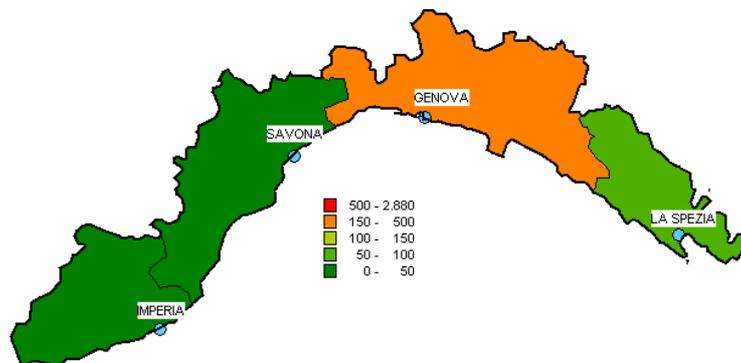




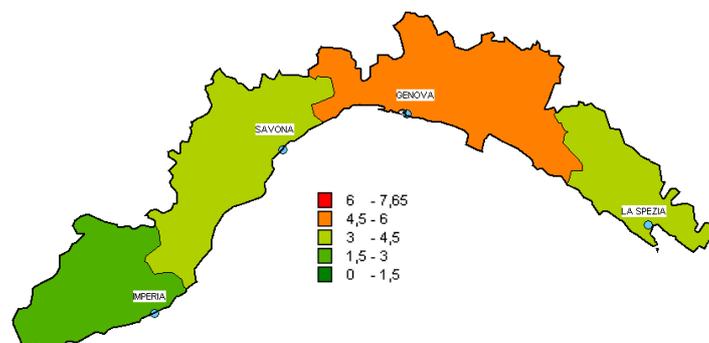
IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Liguria



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Liguria

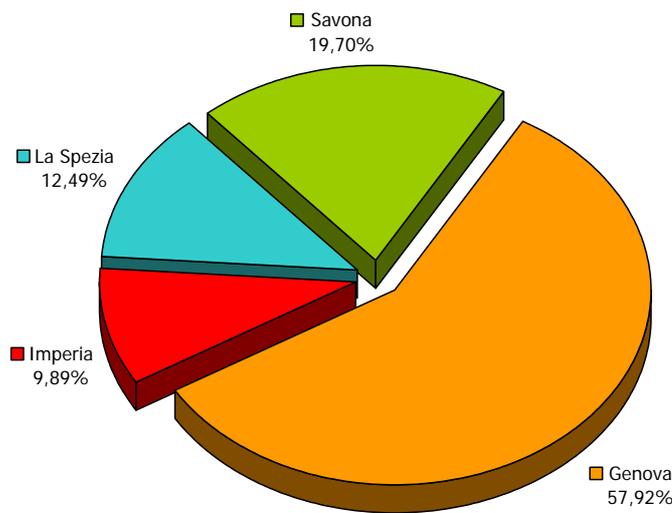




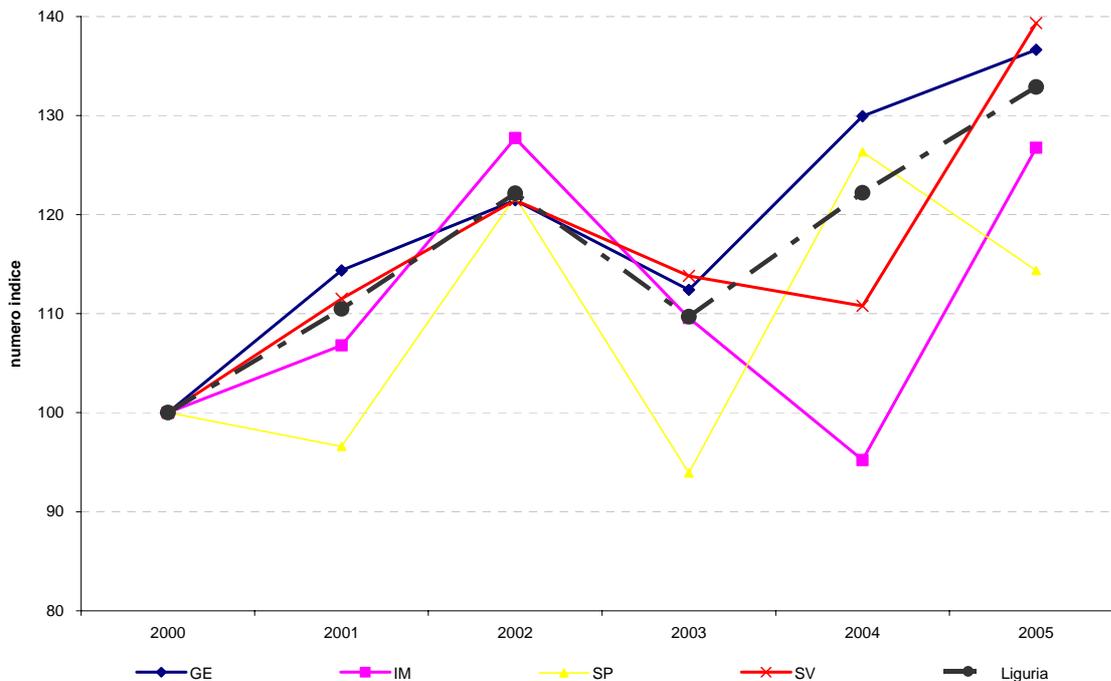
Il mercato COMMERCIALE

Anche il settore commerciale, conferma la concentrazione del mercato nella provincia di Genova. Il mercato che desta maggiore interesse è proprio quello di Genova che registra valori sempre superiori al 2000 con un picco nel 2004 ed un ulteriore crescita nel 2005, che la colloca al di sopra della media nazionale in termini di IMI. Grandi sono gli incrementi percentuali delle province di Imperia che registra un incremento di compravendite rispetto al 2004 del 33% e Savona che con l'incremento del 26% registra il suo dato migliore dal 2000.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Liguria nell'anno 2005

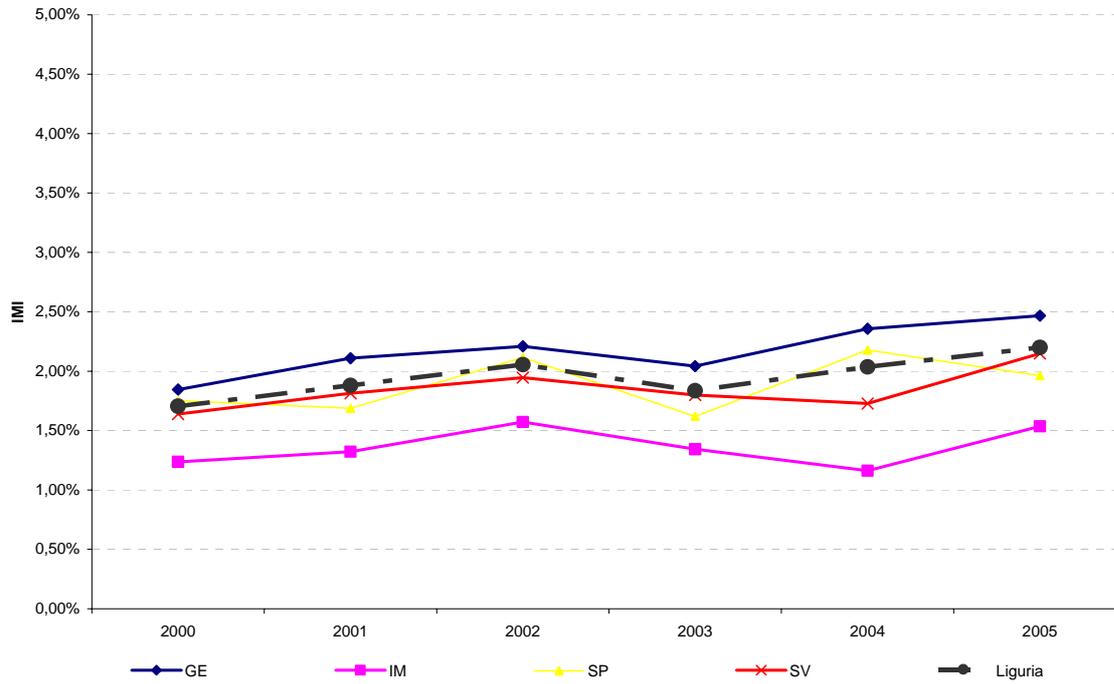


Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

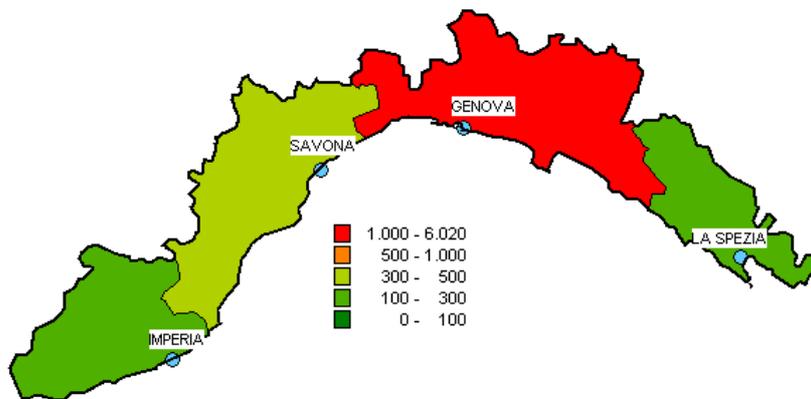




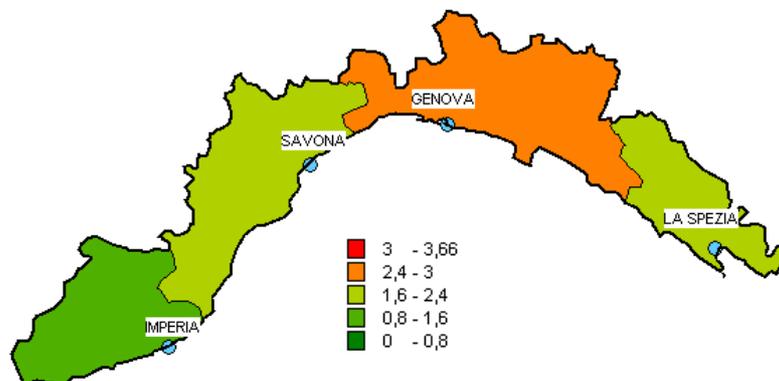
IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Liguria



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Liguria

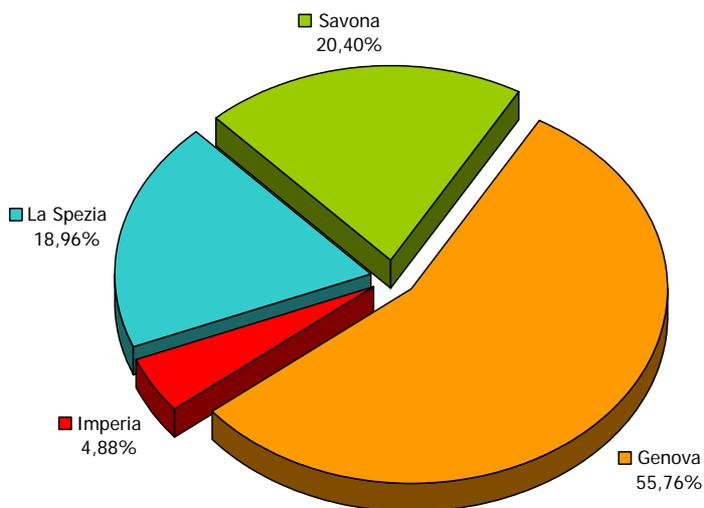




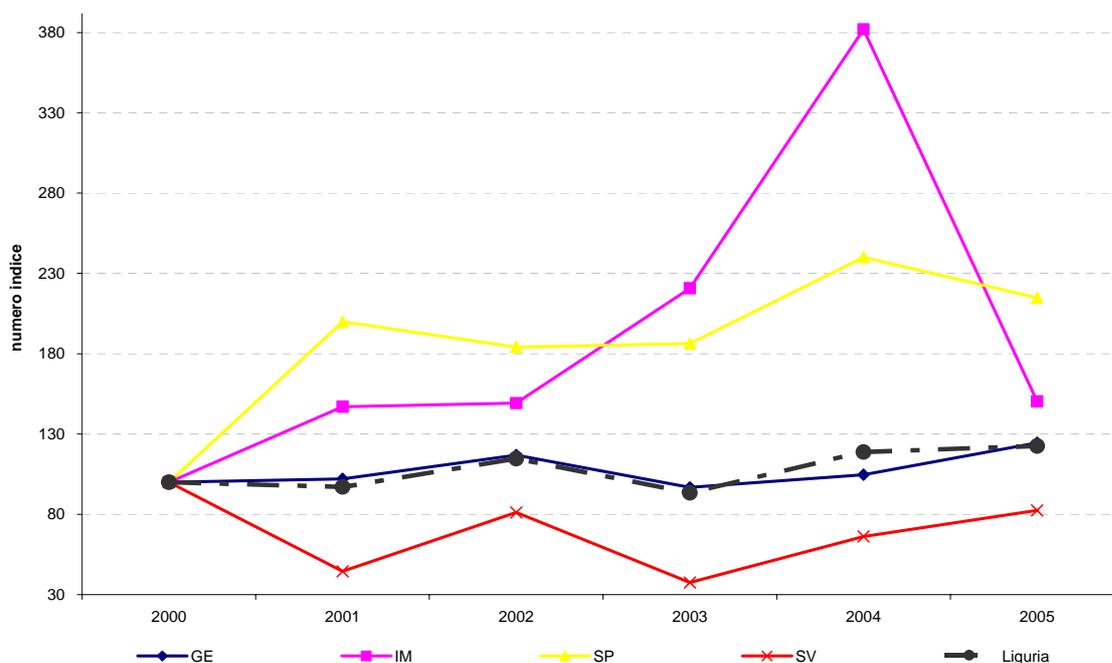
*Il mercato **PRODUTTIVO***

Il mercato degli immobili a destinazione produttiva, nella Liguria, risulta uno tra i più vivaci tra le regioni italiane e supera la media nazionale in termini di IMI su 5 dei 6 anni presi in considerazione. Nel 2005 la provincia che ha registrato una flessione consistente è stata Imperia che perde il 61% di compravendite rispetto all'anno precedente e ottiene un indice IMI dell'1,3% (il più basso dal 2001) perdendo circa due punti percentuali rispetto al 2004. Il dato della provincia di Genova, risulta stabile nei sei anni e l'IMI supera notevolmente la media Regionale stabilendosi tra le province d'Italia con il mercato più attivo.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Liguria nell'anno 2005

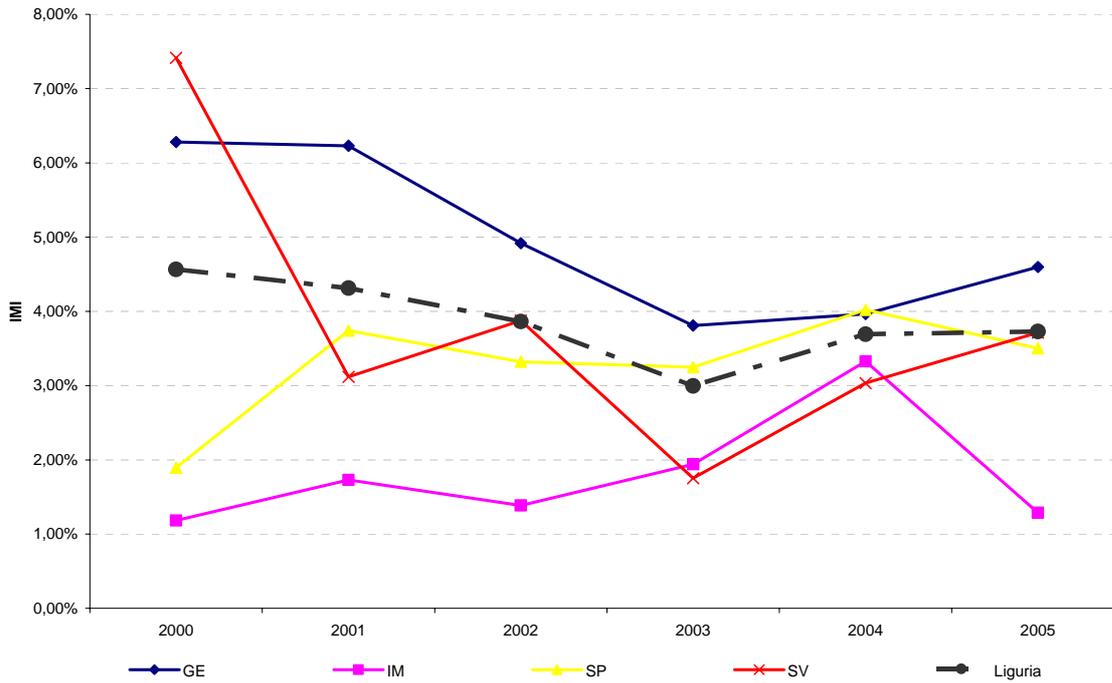


Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

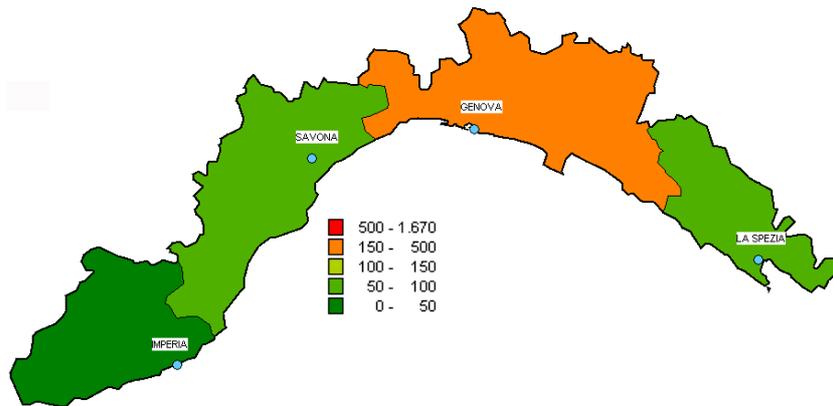




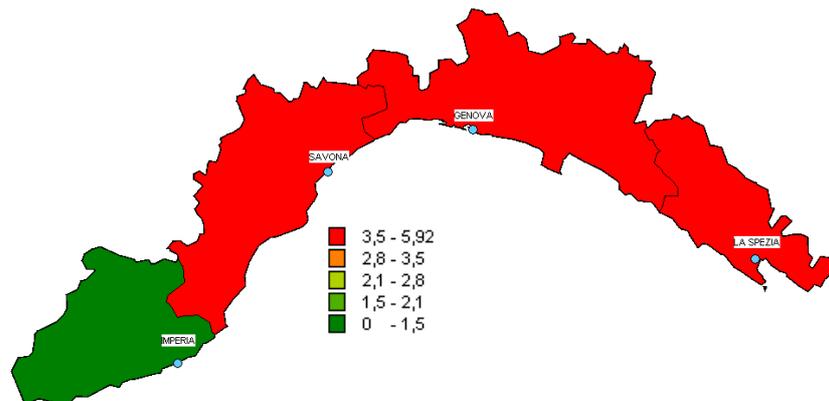
IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Liguria

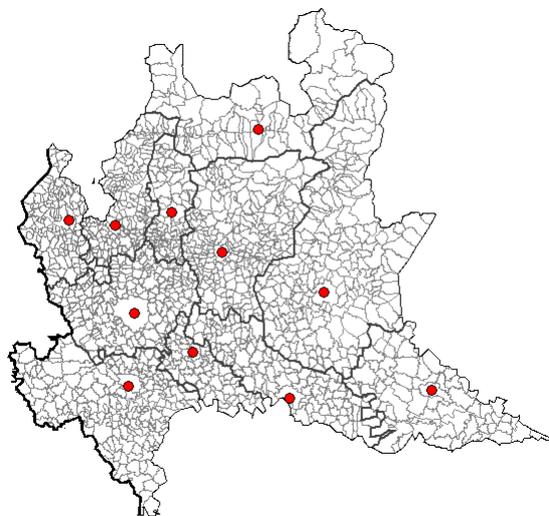


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Liguria





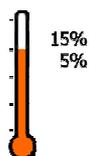
3.7 LOMBARDIA



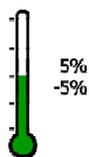
La regione Lombardia segue il *trend* nazionale: nel corso dei sei anni, all'incremento costante in termini di *stock* non segue una corrispondente crescita del numero di transazioni normalizzate (NTN). Solo nel 2004, confermato anche dai dati del 2005, si assiste ad una ripresa generalizzata in tutti i settori (dopo i cali del 2003), sia in termini di IMI che di NTN. Inoltre, la Lombardia con la sua *leadership* nei quattro mercati in analisi, registra delle quote di NTN con valori rilevanti se rapportate all'intero territorio nazionale (si passa dal 20,8% del mercato residenziale, al 28,4% del mercato produttivo); si segnala, infine un tasso di dinamicità del mercato (IMI) che si mantiene costantemente sopra la media nazionale in tutti i settori.

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Lombardia

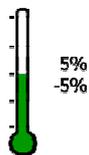
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



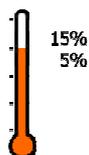
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Lombardia						
<i>stock</i>	4.303.373	4.409.597	4.502.001	4.602.434	4.718.928	4.833.634
NTN	140.614,7	137.202,3	153.271,2	156.792,6	164.079,6	173.959,9
IMI	3,27%	3,11%	3,40%	3,41%	3,48%	3,60%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Lombardia						
<i>stock</i>	95.765	100.832	105.146	110.937	115.183	120.470
NTN	3.781,53	4.464,72	7.407,54	4.948,39	5.343,01	5.567,71
IMI	3,95%	4,43%	7,05%	4,46%	4,64%	4,62%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Lombardia						
<i>stock</i>	359.665	368.715	376.508	382.681	388.366	394.204
NTN	11.177,20	10.814,90	13.249,50	11.048,49	11.636,13	11.814,75
IMI	3,11%	2,93%	3,52%	2,89%	3,00%	3,00%



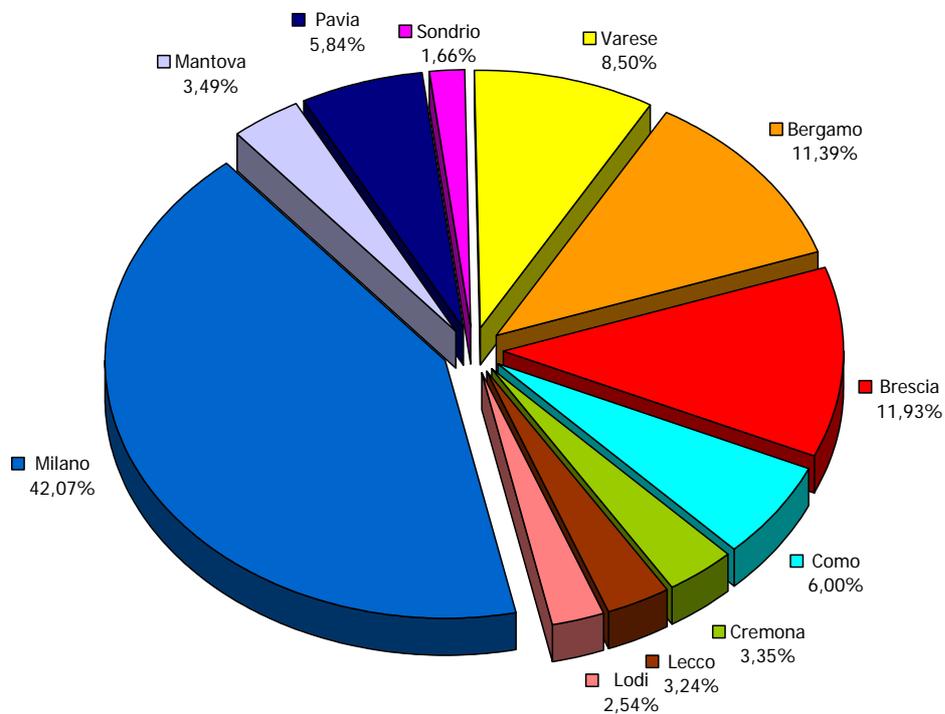
PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Lombardia						
<i>stock</i>	71.016	76.267	89.905	96.326	101.729	108.194
NTN	3.300,12	3.678,88	5.373,56	3.917,11	4.446,51	4.927,52
IMI	4,65%	4,82%	5,98%	4,07%	4,37%	4,55%



Il mercato **RESIDENZIALE**

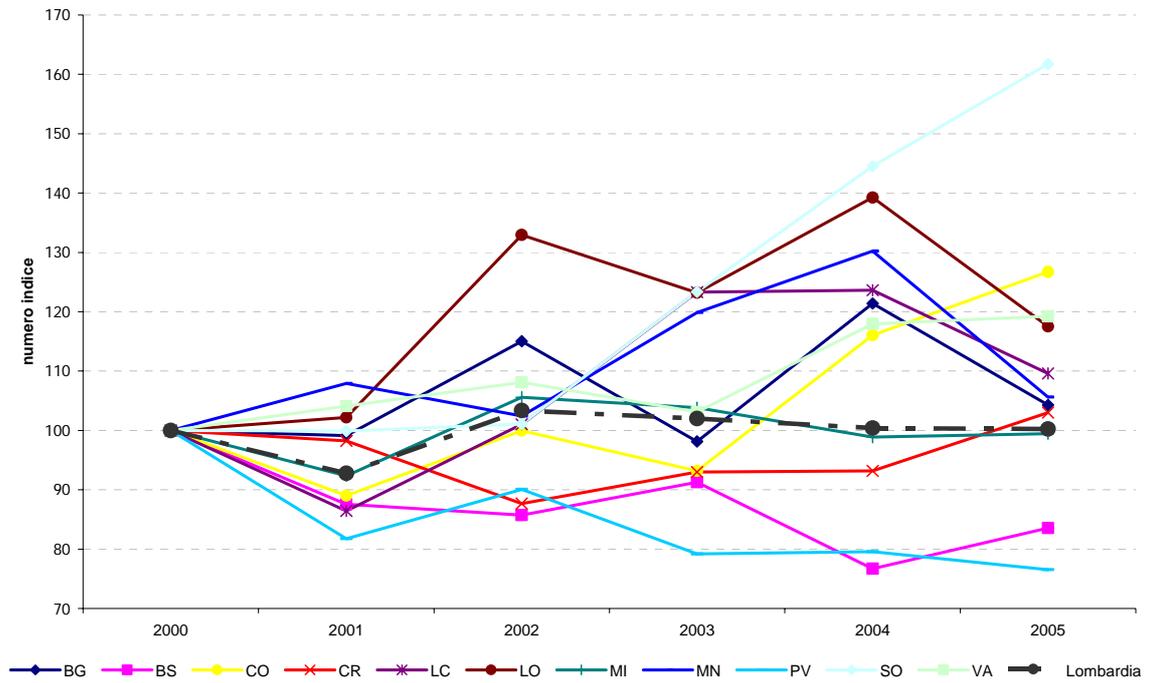
Nel mercato residenziale, vi è da segnalare che la sola provincia di Milano registra una quota di numero di transazioni normalizzate (NTN) pari al 42% dell'intero territorio regionale; dall'analisi dei dati a livello provinciale, si registra nei sei anni un *trend* sostanzialmente simile, ovvero un andamento tendenziale positivo (sia in termini di NTN che di IMI) in tutte le province. Nell'ambito dei capoluoghi, la città di Milano registra per il secondo anno di seguito un dato peggiore al 2000, d'altro canto, di tutti i capoluoghi, solamente Brescia, Mantova e Pavia registrano un IMI inferiore alla media nazionale. Per i comuni diversi dal capoluogo, si registra un *trend* positivo per tutte le province, registrando il dato migliore proprio nel 2005. Per quanto riguarda, infine, l'edilizia di pregio, le tre province che si attestano sopra la media nazionale (in termini di IMI) sono Bergamo, Lodi e Pavia, mentre la media regionale per la prima volta nell'arco dei sei anni registra un dato inferiore a quello medio nazionale.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Lombardia nell'anno 2005

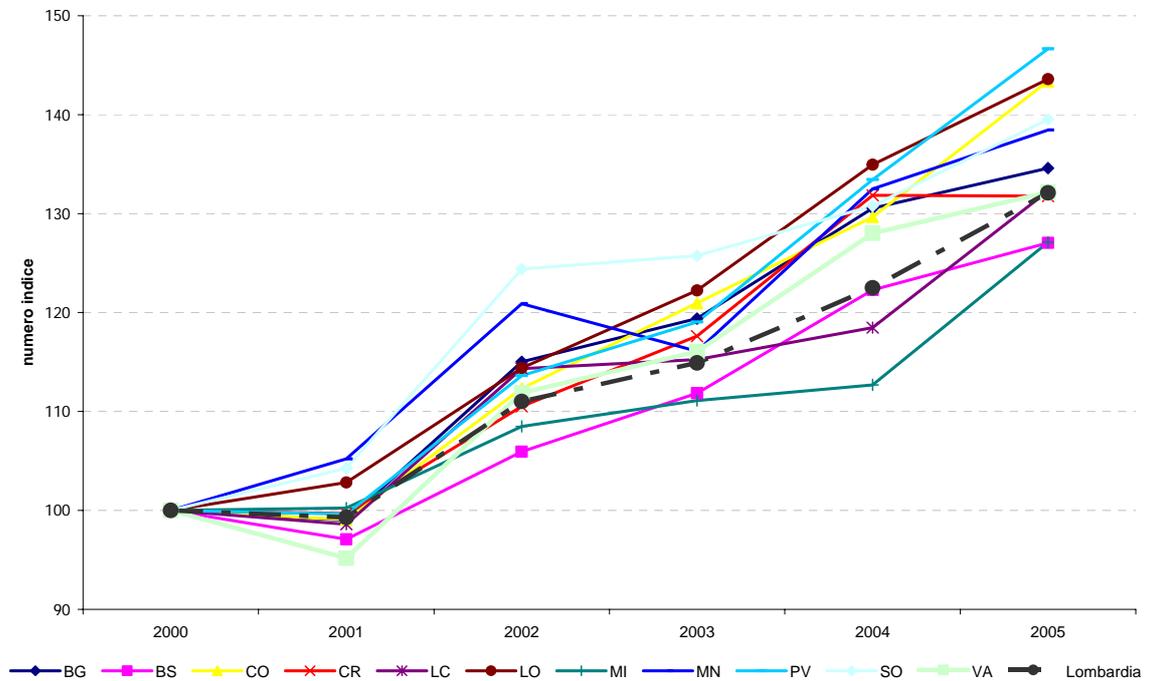




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

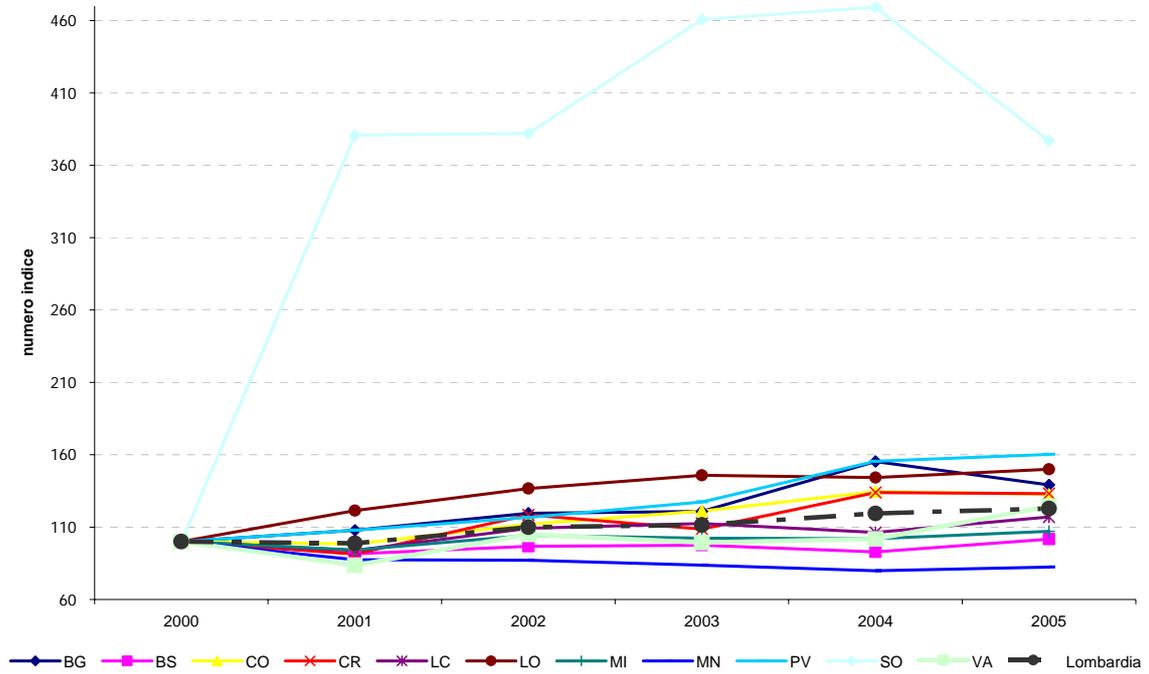


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

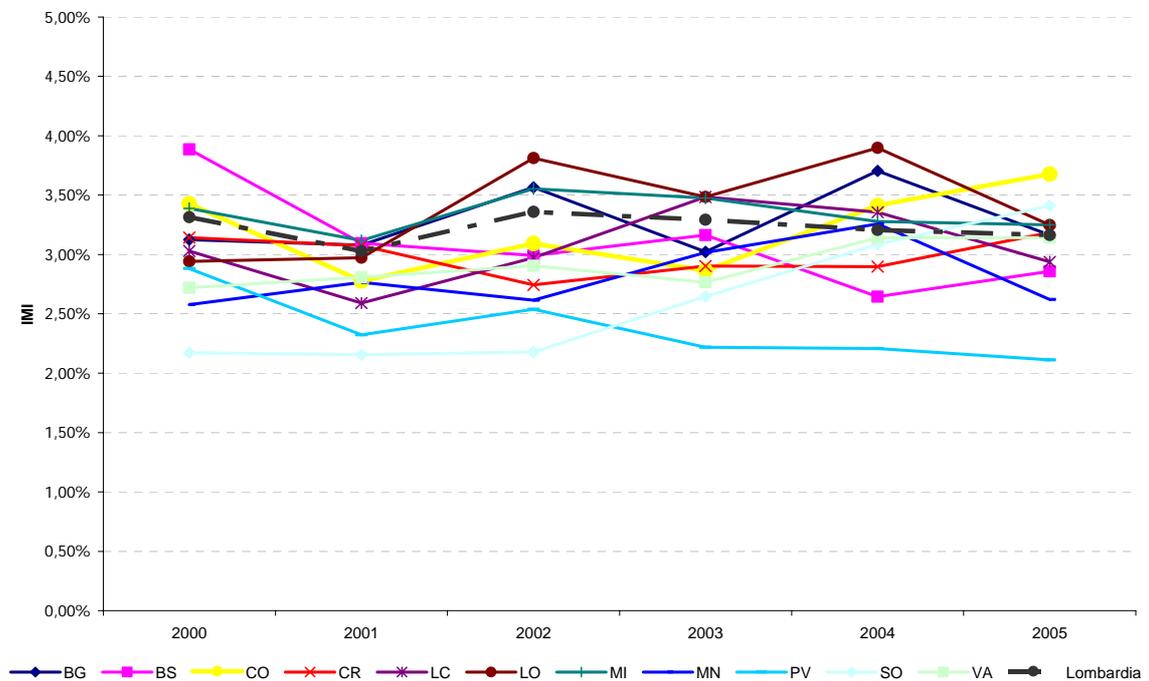




NTN relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

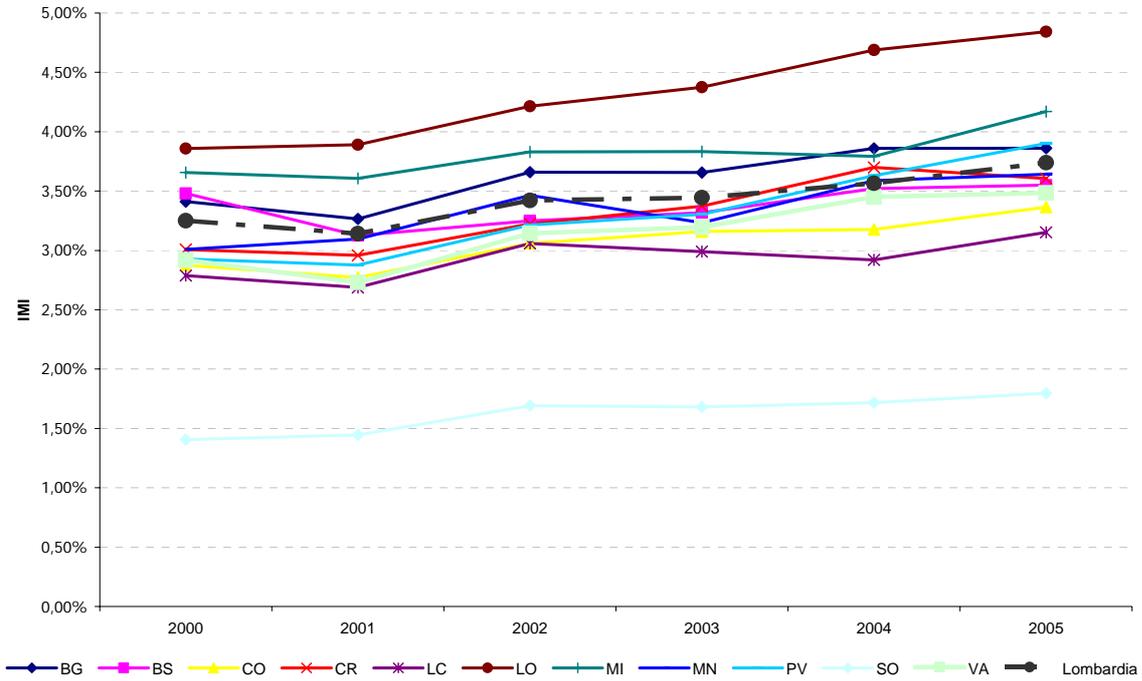


IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

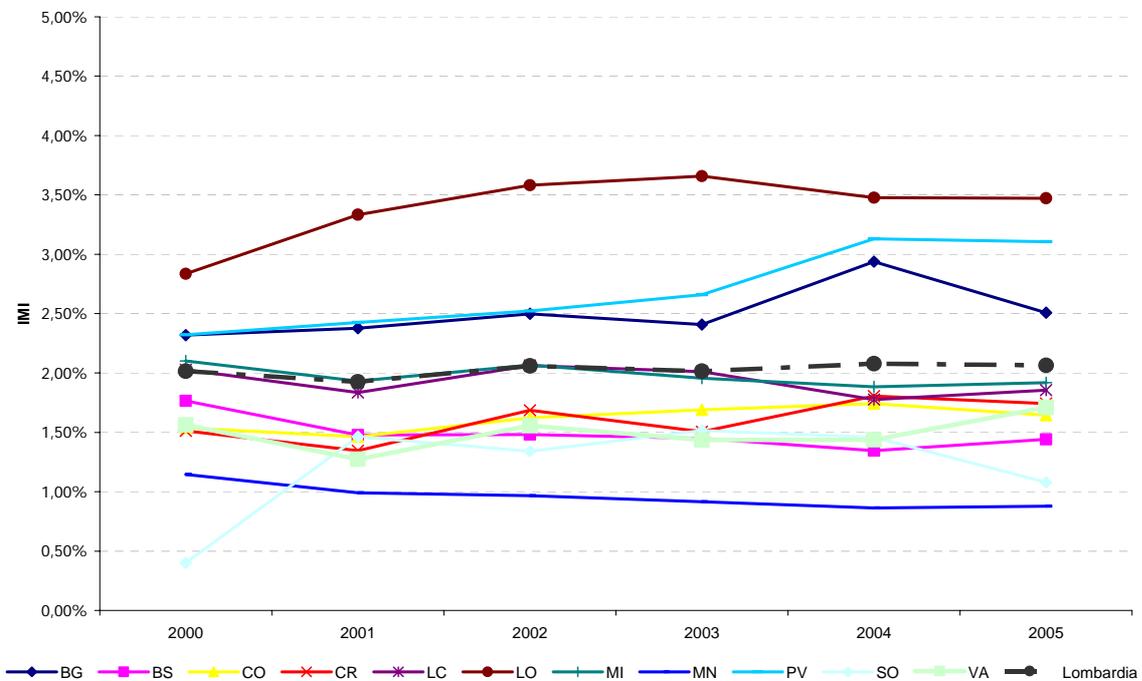




IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

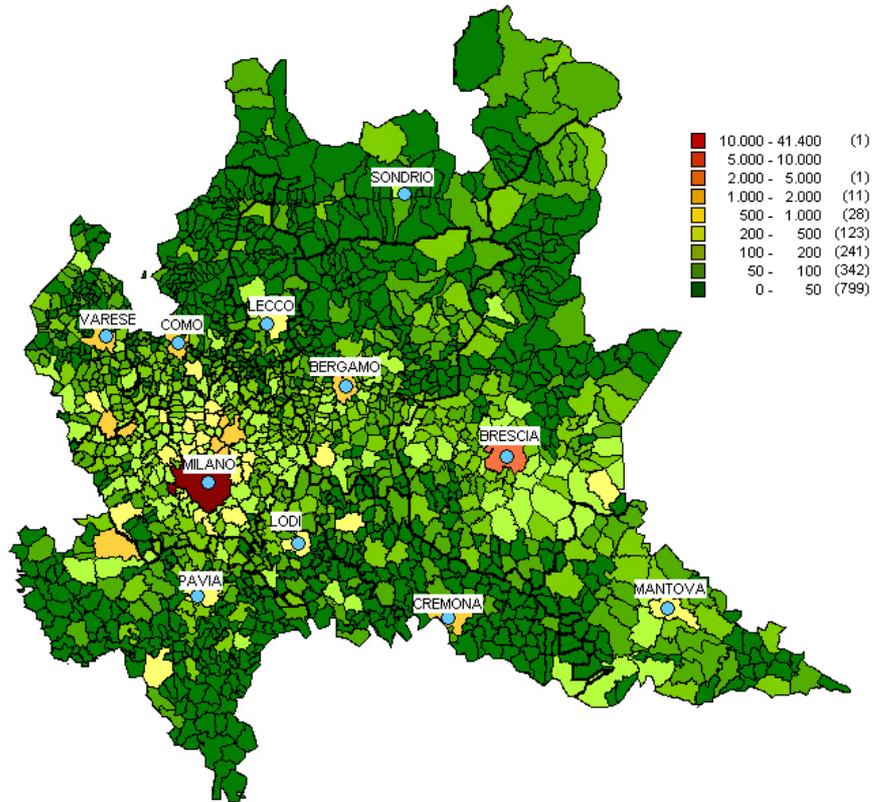


IMI relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

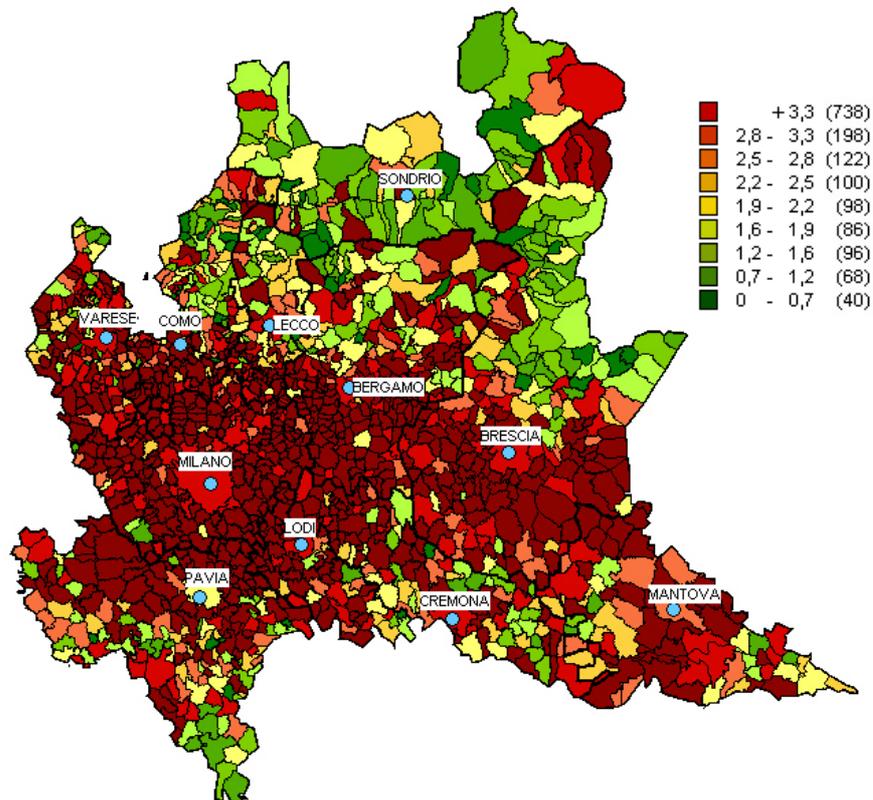




Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nella Regione Lombardia



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nella Regione Lombardia

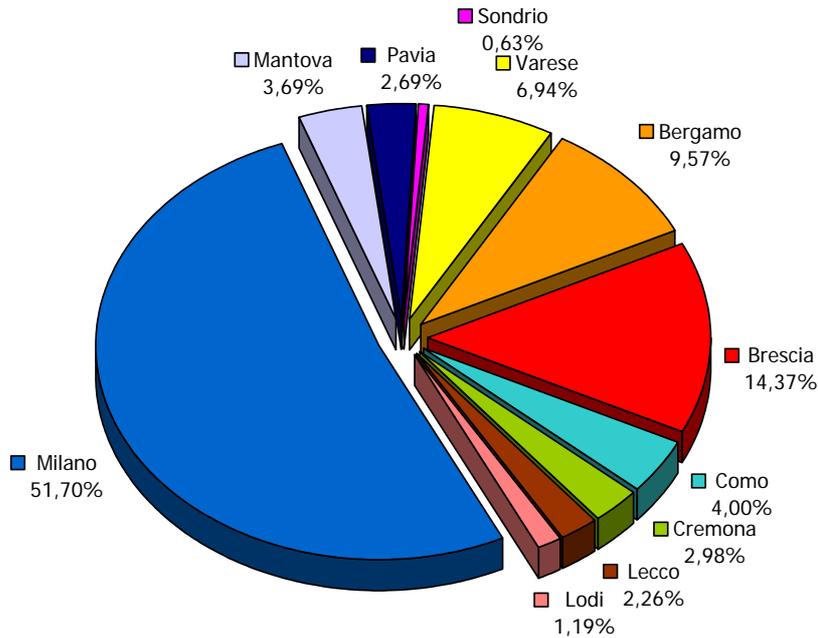




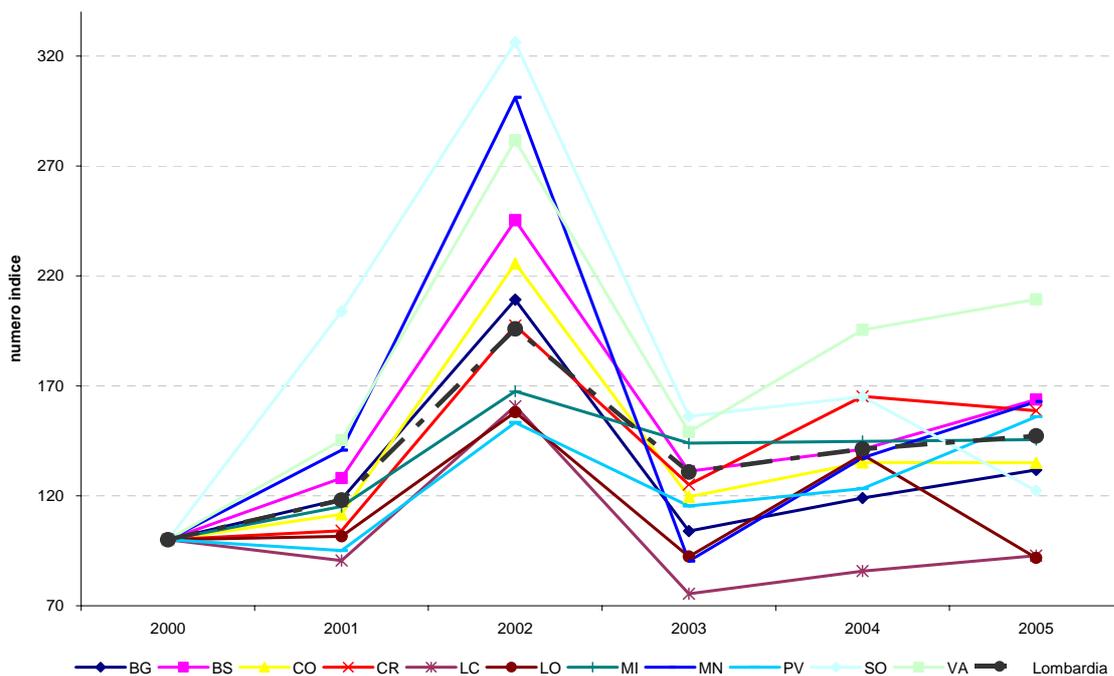
Il mercato TERZIARIO

Anche nel mercato terziario si registra, in termini di NTN, una netta concentrazione nella provincia di Milano, con una percentuale che si attesta al 51,7%. Il trend (in termini di NTN) risulta disomogeneo in tutte le province, ma denota un'ulteriore crescita del 4,2%, a livello regionale, rispetto al 2004. In termini di IMI la provincia di Brescia nel 2005 registra un dato molto interessante, arrivando al 6% (media nazionale 4,31%), di contro la provincia di Lodi, che nel 2004 registrava il dato migliore della regione, registra nel 2005 una flessione congrua (-2,06%) ottenendo il suo dato peggiore dal 2000 e attestandosi al penultimo posto all'interno della regione.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Lombardia nell'anno 2005

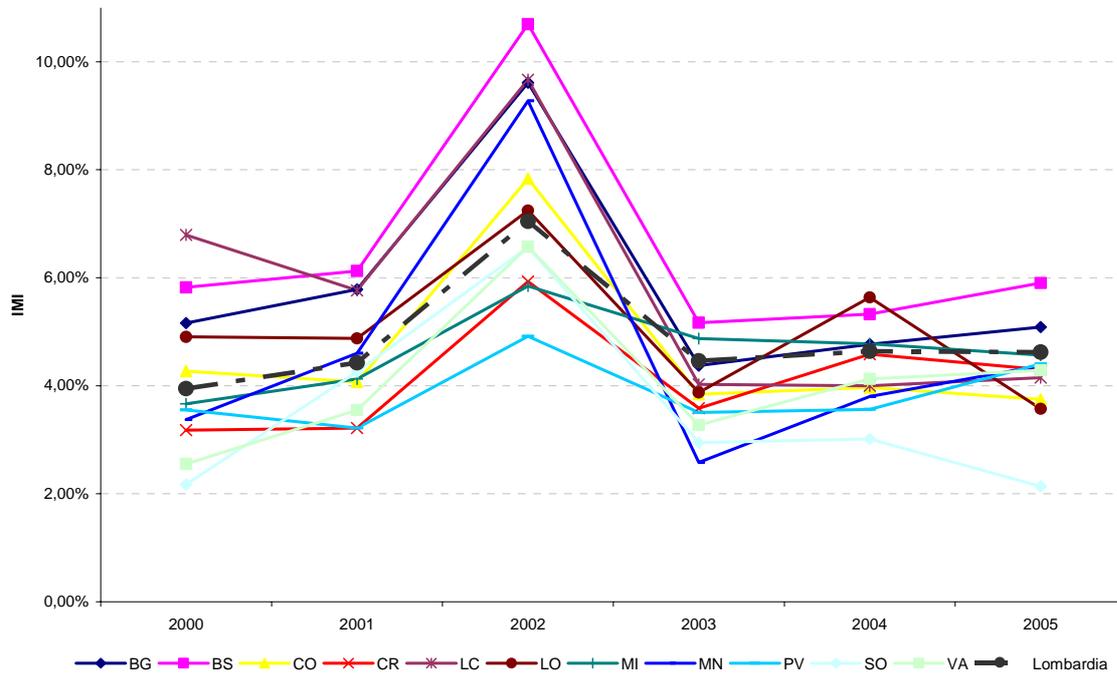


Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

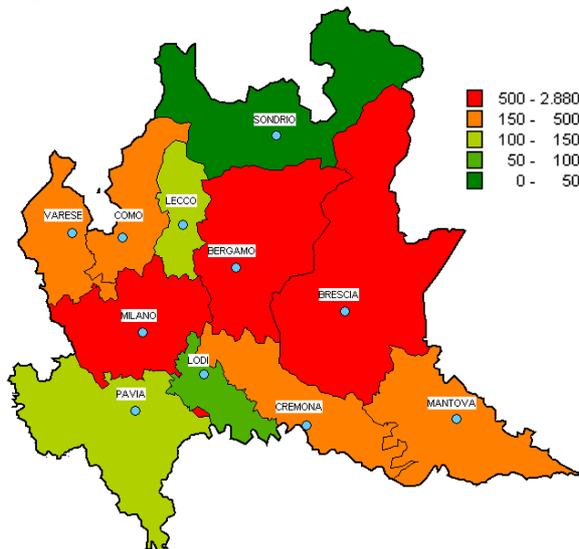




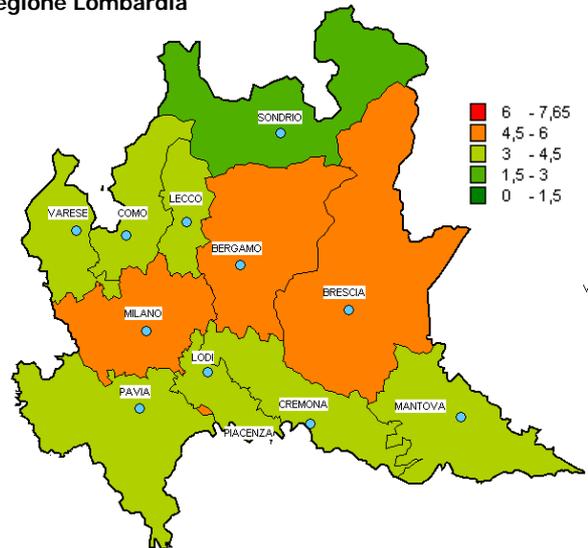
IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Lombardia



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Lombardia

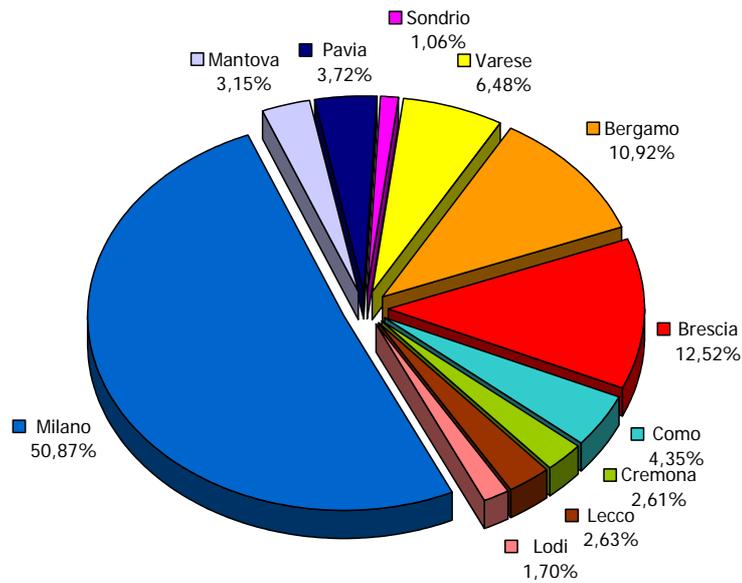




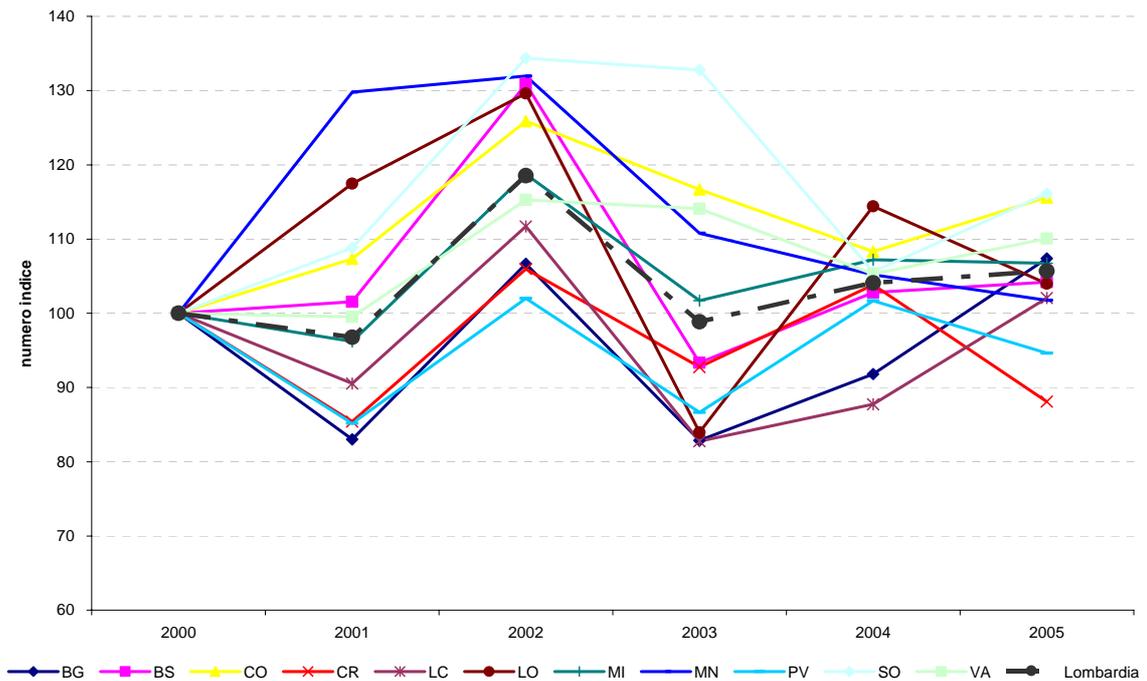
Il mercato COMMERCIALE

Nel mercato commerciale, la provincia di Milano, registra più della metà del numero di transazioni normalizzato dell'intero territorio regionale. Nel 2005, il tasso di variazione dell'intera regione segnala un *trend* leggermente al rialzo (+1,5%), mentre le singole province denotano un andamento variegato con incrementi superiori al 16% (Bergamo e Lodi) e flessioni fino al -15,2% (Cremona); In termini di IMI non si registrano nel 2005 delle variazioni consistenti rispetto al 2004, sommariamente l'intensità del mercato non raggiunge scostamenti superiori allo 0,45% sia in aumento che in diminuzione.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Lombardia nell'anno 2005

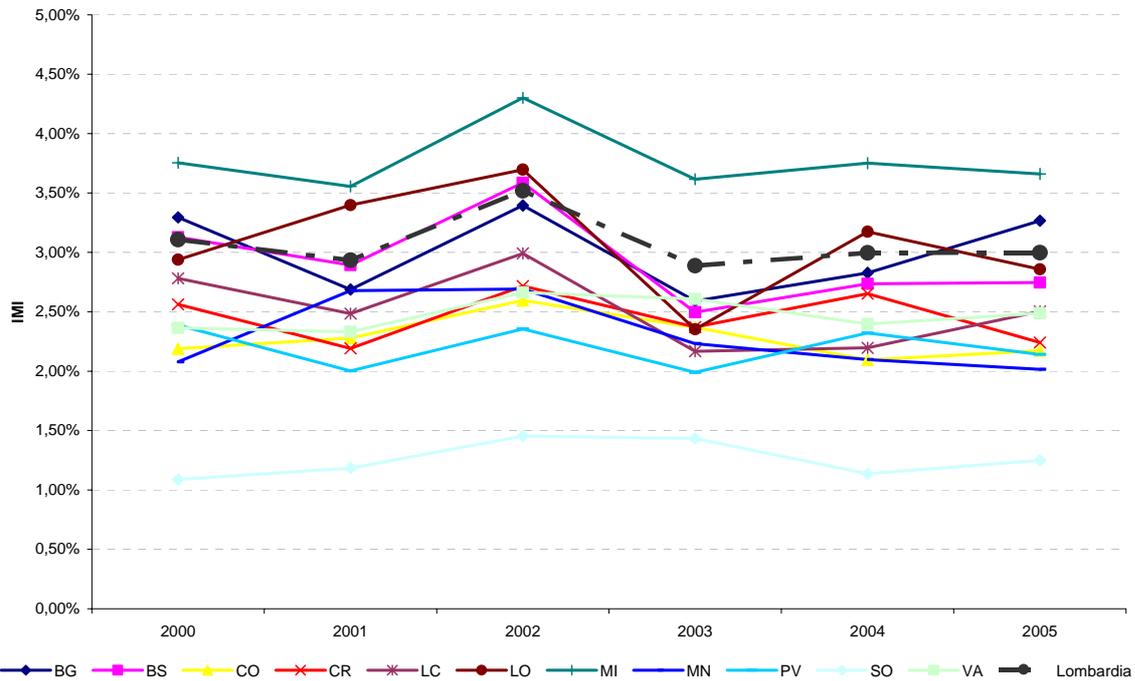


Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

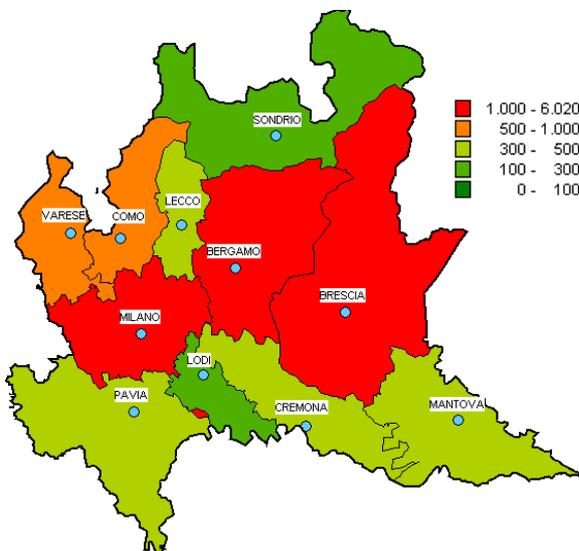




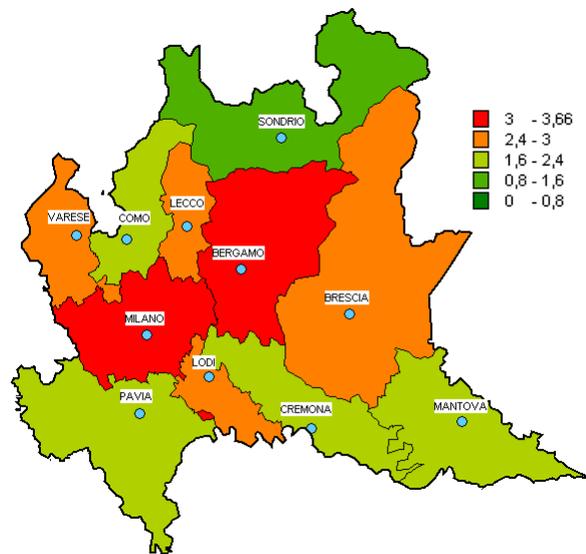
IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Lombardia



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Lombardia

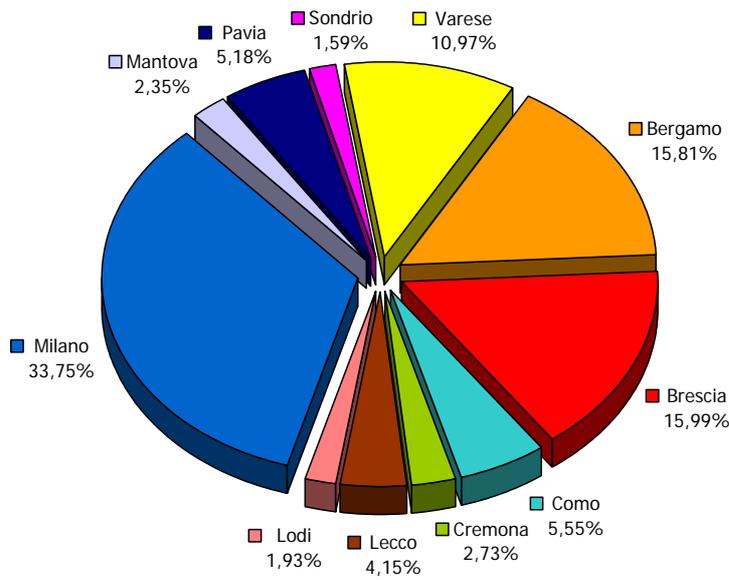




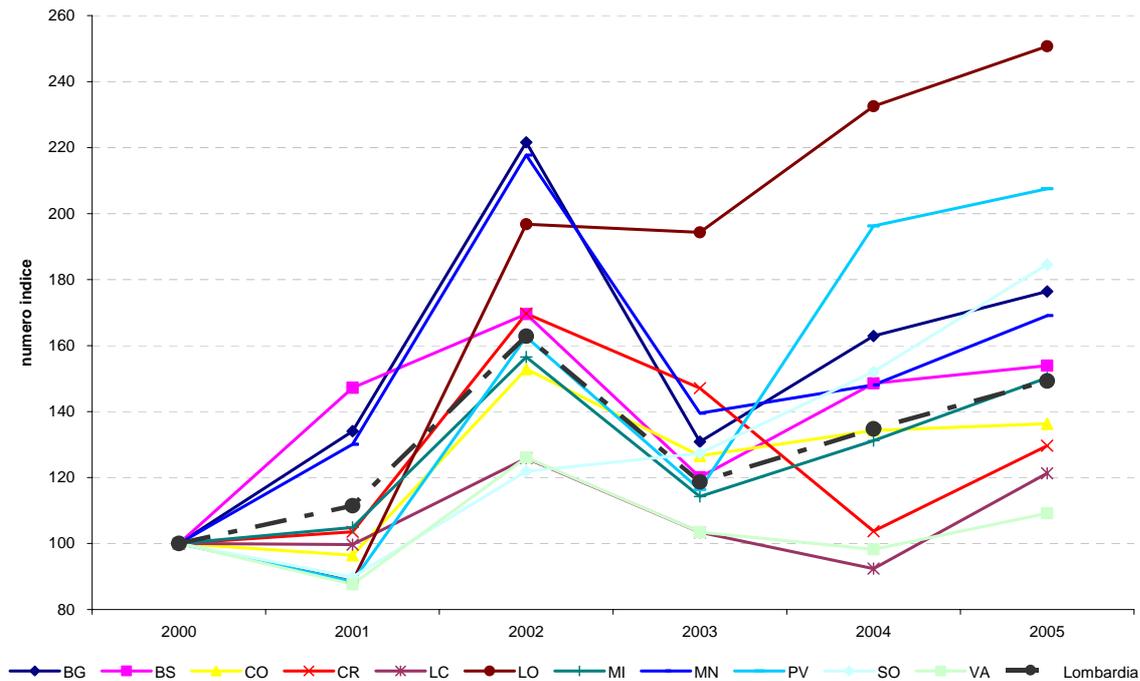
Il mercato *PRODUTTIVO*

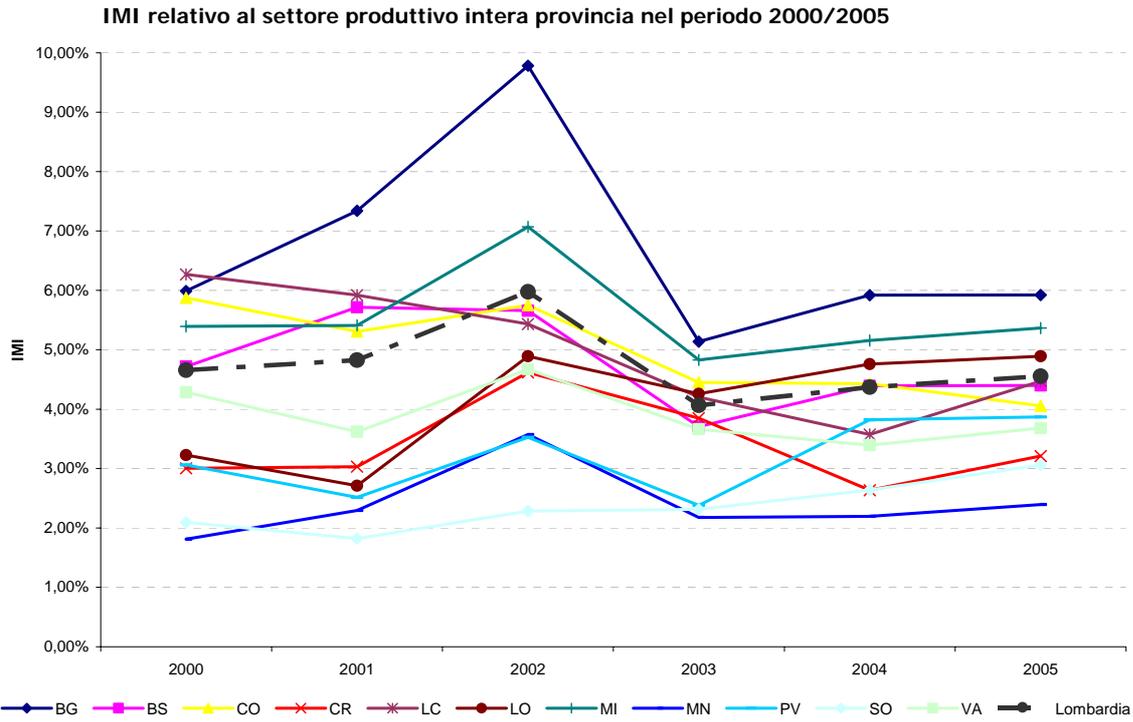
Nel settore produttivo, il livello di concentrazione della provincia di Milano (*in termini di NTN*) è meno marcato rispetto agli altri mercati: si attesta, infatti al 33,75%; tutte le province seguono il *trend* crescente che si registra a livello regionale nel 2005, confermando il dato in crescita del 2004, con punte massime del 31,2% a Lecco, del 25% a Cremona e del 21,4% a Pavia che continua l'ascesa dell'anno precedente. Bergamo è la provincia più vivace della Lombardia con il tasso di IMI più elevato nel 2004 e nel 2005 (5,92%); segue la provincia di Milano che migliora i dati del 2004 (5,37%) e sommariamente tutta la regione, ad eccezione delle province di Mantova e Sondrio, registra dati di IMI superiori alla media Nazionale.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Lombardia nell'anno 2005

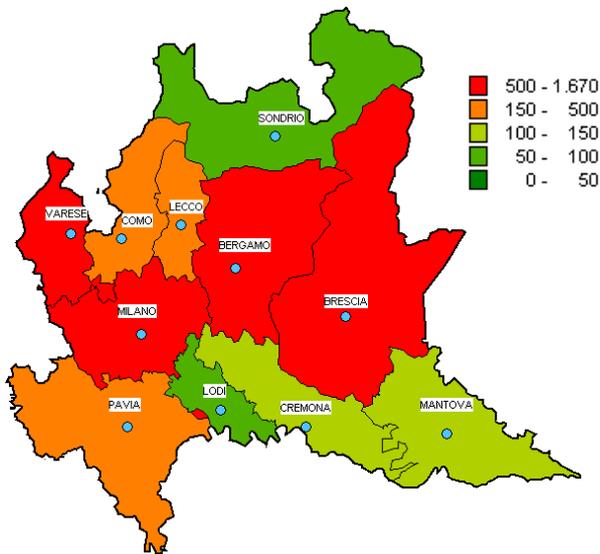


Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

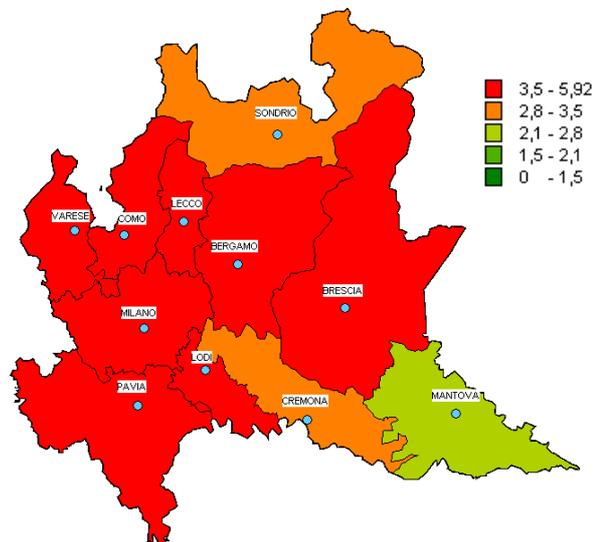




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Lombardia

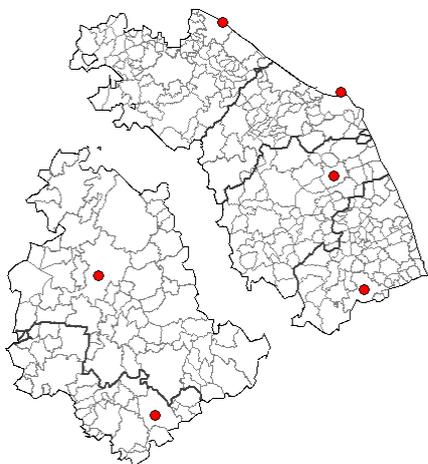


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Lombardia





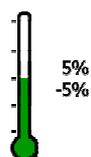
3.8 MARCHE e UMBRIA



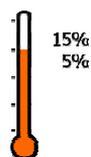
Nelle regioni Marche e Umbria, a fronte di una continua crescita dello *stock* nel corso dei sei anni, si assiste, dopo la scarsa ripresa del 2004, ad un ulteriore incremento nel 2005 del NTN in tutti i mercati oggetto di analisi. Particolarmente rilevante è la crescita rilevata per il settore produttivo nella regione Umbria (+80%). Anche il mercato del settore terziario registra incrementi superiori al 10%, mentre il mercato residenziale è cresciuto in misura più contenuta. Si segnala, infine che l'intensità del mercato (IMI) ricalca, a grandi linee, il dato medio nazionale in entrambe le regioni: l'unico *gap*, che però è in notevole diminuzione, si registra nel settore produttivo della regione Umbria, con un +2,48% (media nazionale +3,12%), la differenza era del 1,39% nel 2004.

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni nella regione Marche

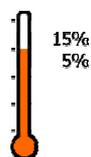
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



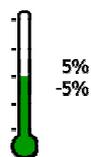
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Marche						
<i>stock</i>	676.335	686.833	699.150	712.995	726.883	742.235
NTN	17.645,10	17.216,09	19.704,61	19.610,35	20.628,02	21.467,05
IMI	2,61%	2,51%	2,82%	2,75%	2,84%	2,89%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Marche						
<i>stock</i>	11.789	12.173	12.682	12.682	14.025	14.611
NTN	381,09	560,74	1.093,65	464,01	471,26	522,81
IMI	3,23%	4,61%	8,62%	3,44%	3,36%	3,58%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Marche						
<i>stock</i>	79.578	79.918	80.768	81.679	82.269	82.910
NTN	1.524,88	1.579,95	2.065,09	1.575,12	1.543,10	1.630,88
IMI	1,92%	1,98%	2,56%	1,93%	1,88%	1,97%

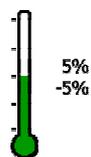


PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Marche						
<i>stock</i>	19.731	20.445	22.432	23.390	24.239	24.867
NTN	700,06	760,03	963,45	659,28	771,09	803,68
IMI	3,55%	3,72%	4,29%	2,82%	3,18%	3,23%

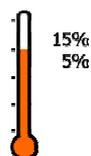


Andamento di stock, NTN ed IMI negli ultimi sei anni nella regione Umbria

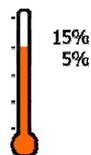
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



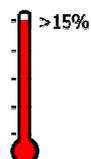
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Umbria						
stock	384.552	389.670	396.924	404.493	411.647	419.221
NTN	8.569,42	8.368,27	10.566,48	10.263,02	10.716,82	11.089,89
IMI	2,23%	2,15%	2,66%	2,54%	2,60%	2,65%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Umbria						
stock	7.676	7.960	8.337	8.816	9.161	9.628
NTN	244,19	289,01	537,09	320,69	350,75	394,77
IMI	3,18%	3,63%	6,44%	3,64%	3,83%	4,10%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Umbria						
stock	41.615	41.854	42.388	43.001	43.436	44.048
NTN	763,09	711,47	1.003,48	749,15	804,09	917,09
IMI	1,83%	1,70%	2,37%	1,74%	1,85%	2,08%



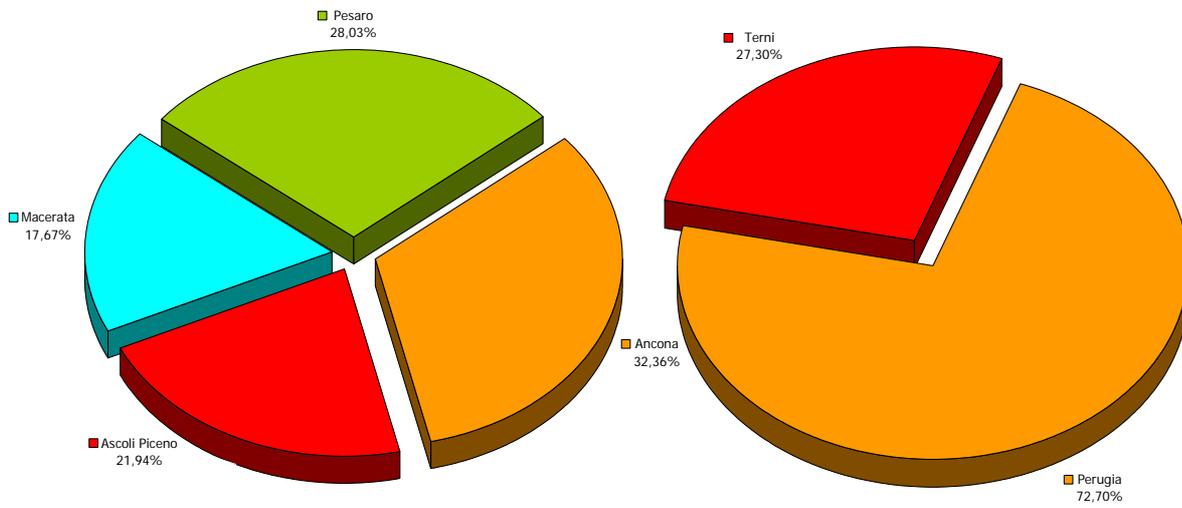
PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Umbria						
stock	6.809	7.038	8.961	9.355	9.651	9.898
NTN	177,86	149,89	257,92	184,31	181,18	245,75
IMI	2,61%	2,13%	2,88%	1,97%	1,88%	2,48%

Il mercato RESIDENZIALE

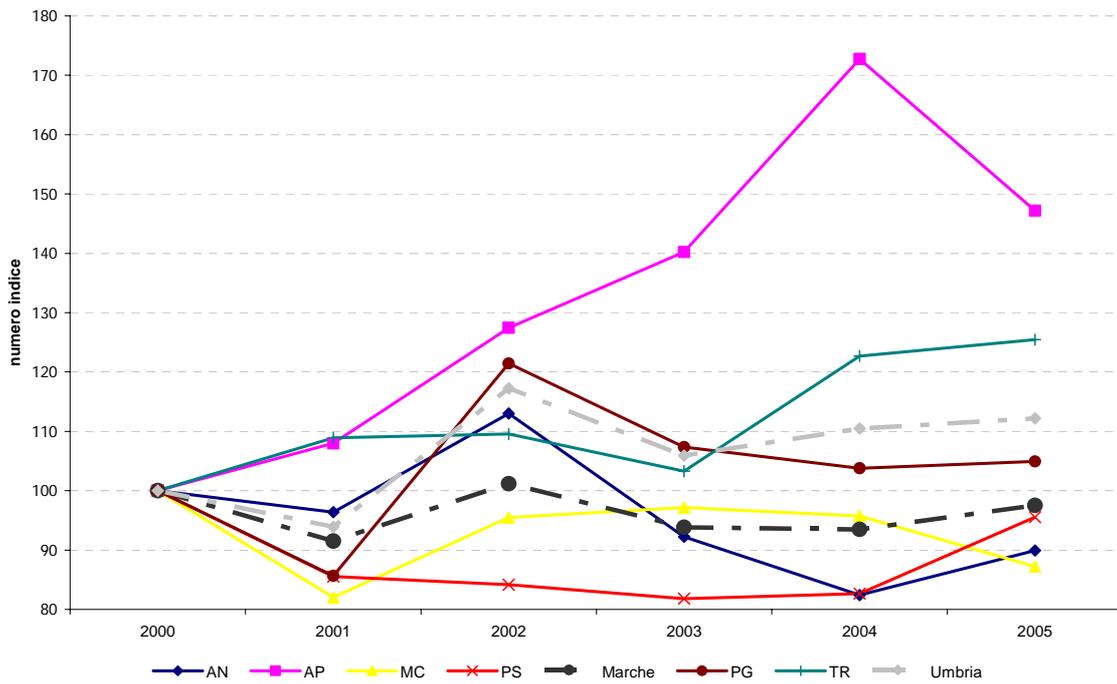
Nel mercato residenziale, il *trend* positivo che si evidenzia a livello provinciale nel corso dei sei anni oggetto di analisi, ricalca sostanzialmente la dinamica regionale; in particolare, continua la crescita generalizzata già evidenziata nel corso del 2004. L'andamento positivo delle due regioni è confermato dalla provincia di Ancona che ha registrato il maggior incremento di compravendite (+8,9%) rispetto al 2004 ottenendo il miglior dato di NTN dal 2000 e conseguendo, per la seconda volta nel corso dei sei anni, un valore dell'IMI sopra al 3%. L'unica nota dolente è registrata dalla provincia di Pesaro che dopo la *performance* del 2004 (+11,8%), nel 2005 registra una flessione dell'1,7%, mantenendo tuttavia la *leadership* per quel che concerne l'IMI (3,31%). Per quanto riguarda i capoluoghi, c'è da segnalare la prima flessione (-14,8% di NTN) nel corso dei sei anni di Ascoli Piceno e la crescita seppur lieve di Pesaro, che peraltro nei comuni del "resto provincia" registra una flessione (-5,8%) che risulta essere l'unica flessione per Marche ed Umbria. Infine, l'edilizia di pregio ha fatto registrare tendenze piuttosto simili: alla crescita costante di Perugia, si aggiunge la ripresa della provincia di Ascoli Piceno che registra la migliore crescita nell'ambito delle due regioni nel periodo in analisi. La provincia di Macerata è quella che registra l'incremento maggiore di NTN (+63,2%), ma l'esiguo numero di compravendite rende ridondante l'incremento (+15,5% di NTN nel corso del 2005), mentre l'unica provincia che registra una flessione è Pesaro che dal 2000 perde più del 45% di compravendite, arrivando ad occupare l'ultima posizione *in termini di IMI*.



Composizione percentuale del NTN delle Regioni Marche e Umbria nell'anno 2005

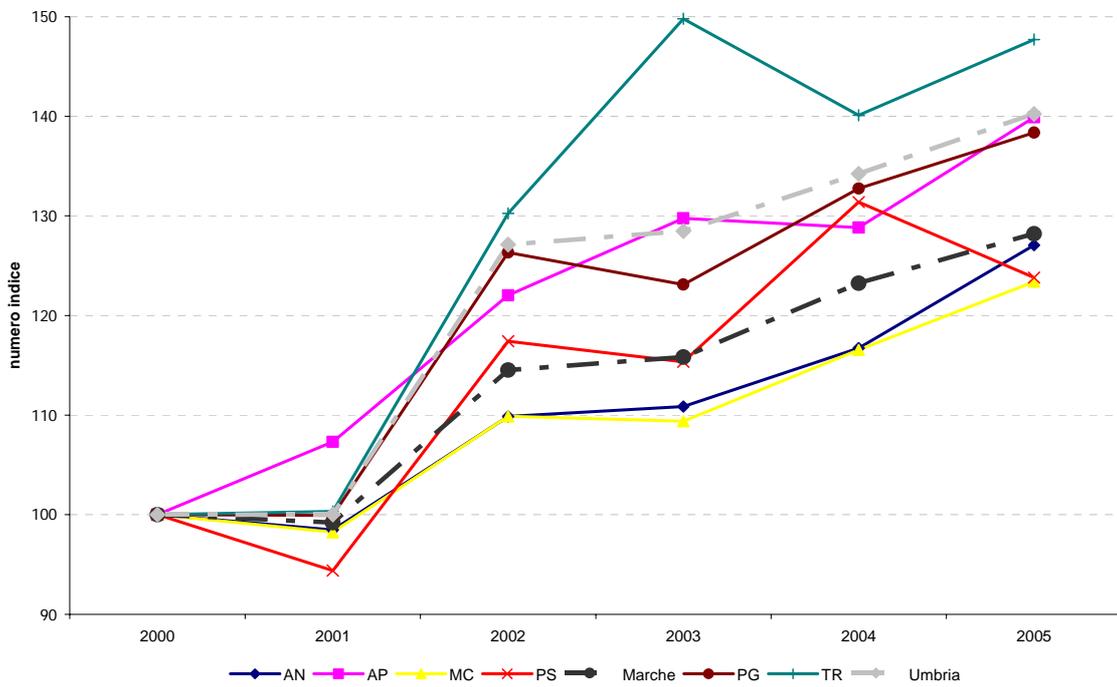


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

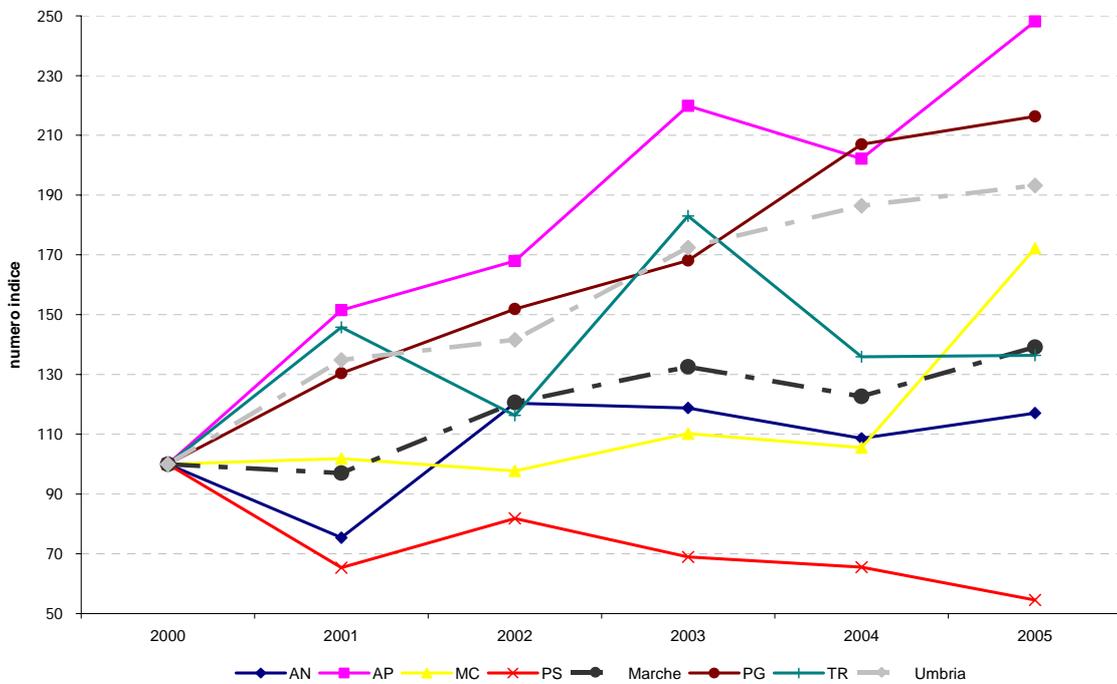




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2005

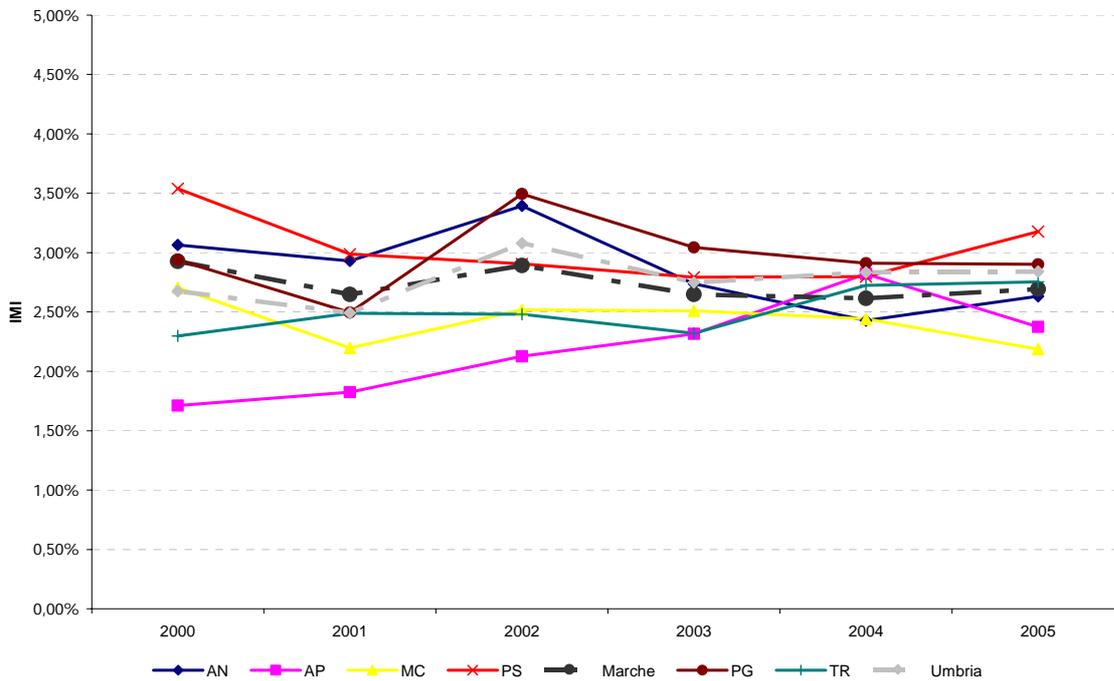


NTN relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

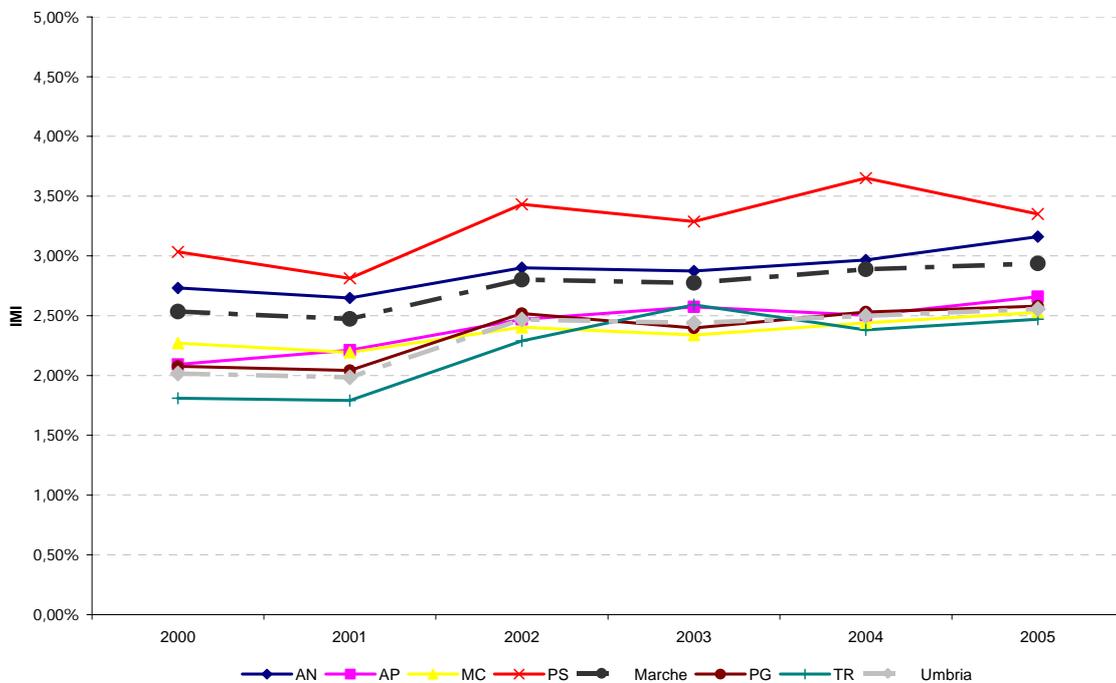




IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

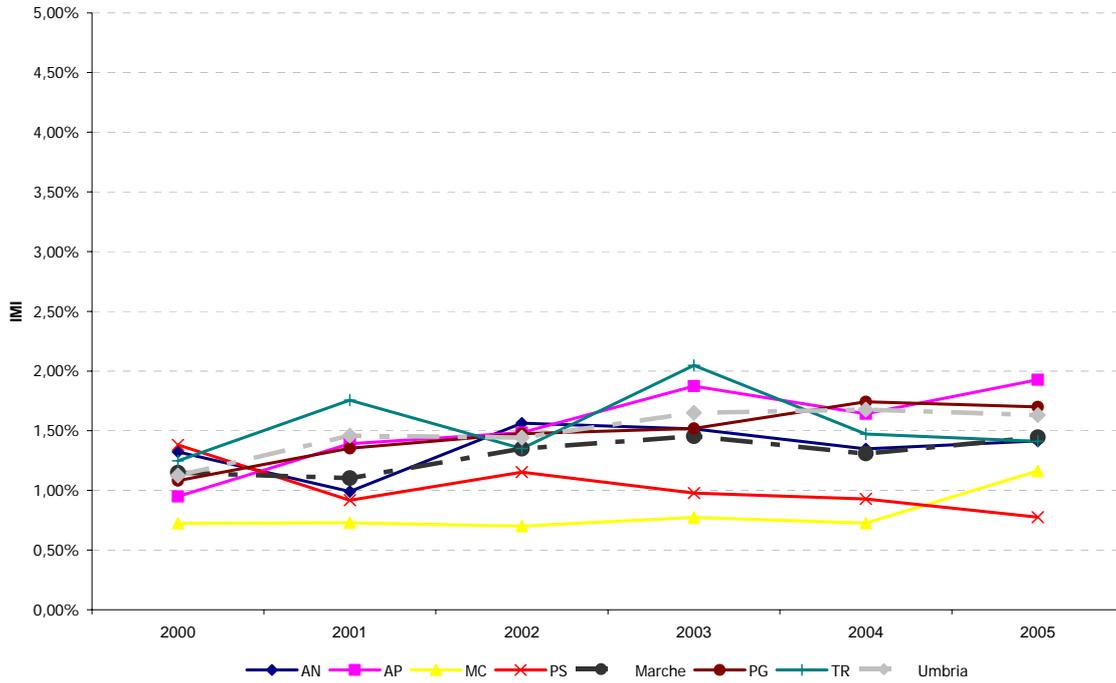


IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2005

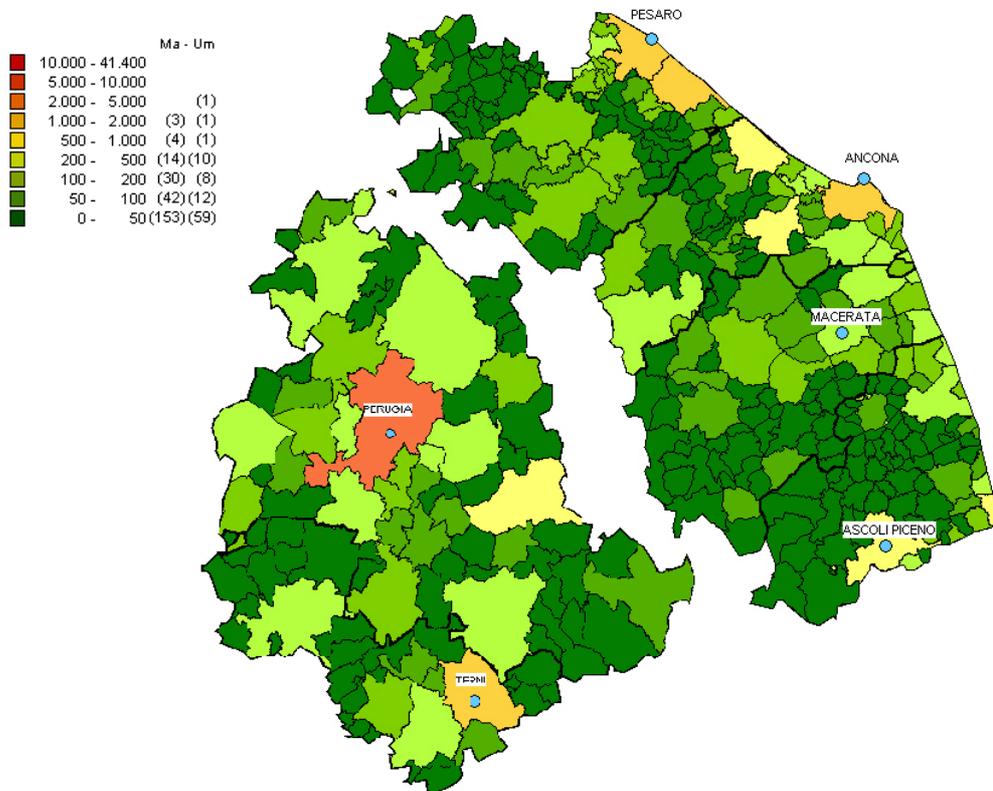




IMI relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

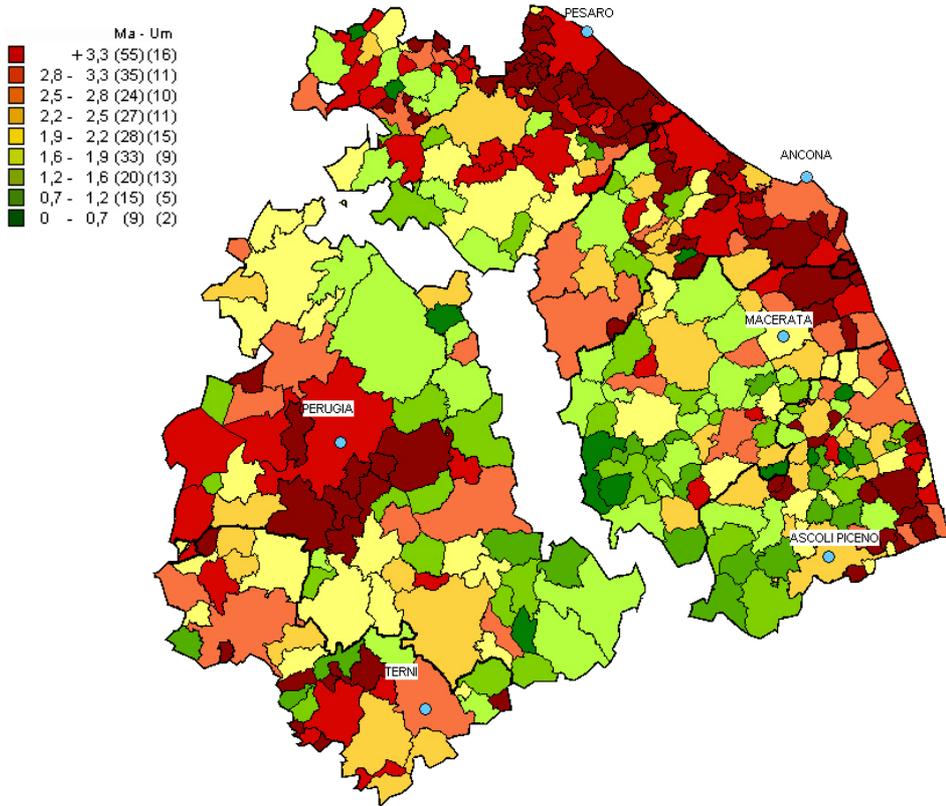


Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nelle Regioni Marche e Umbria





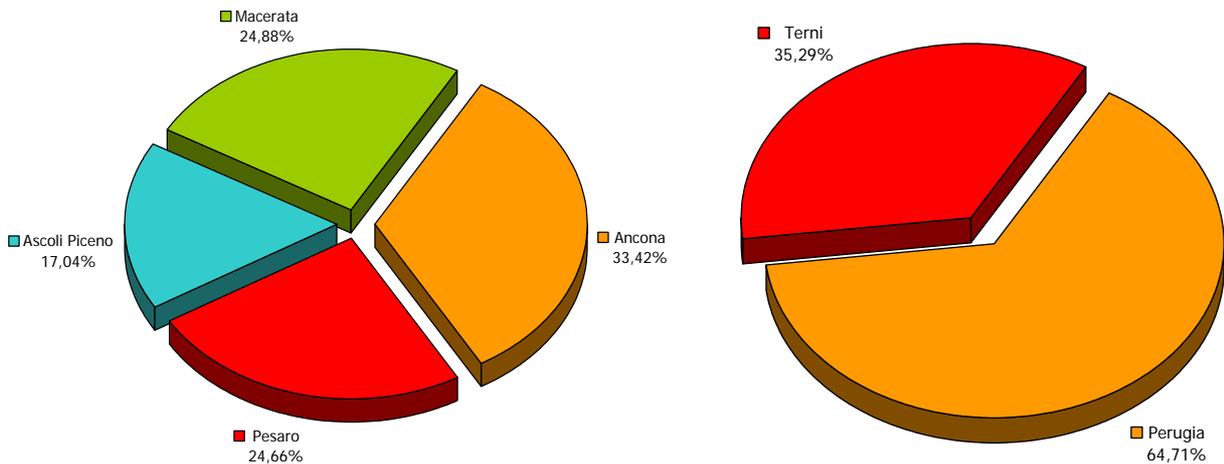
Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nelle Regioni Marche e Umbria



Il mercato TERZIARIO

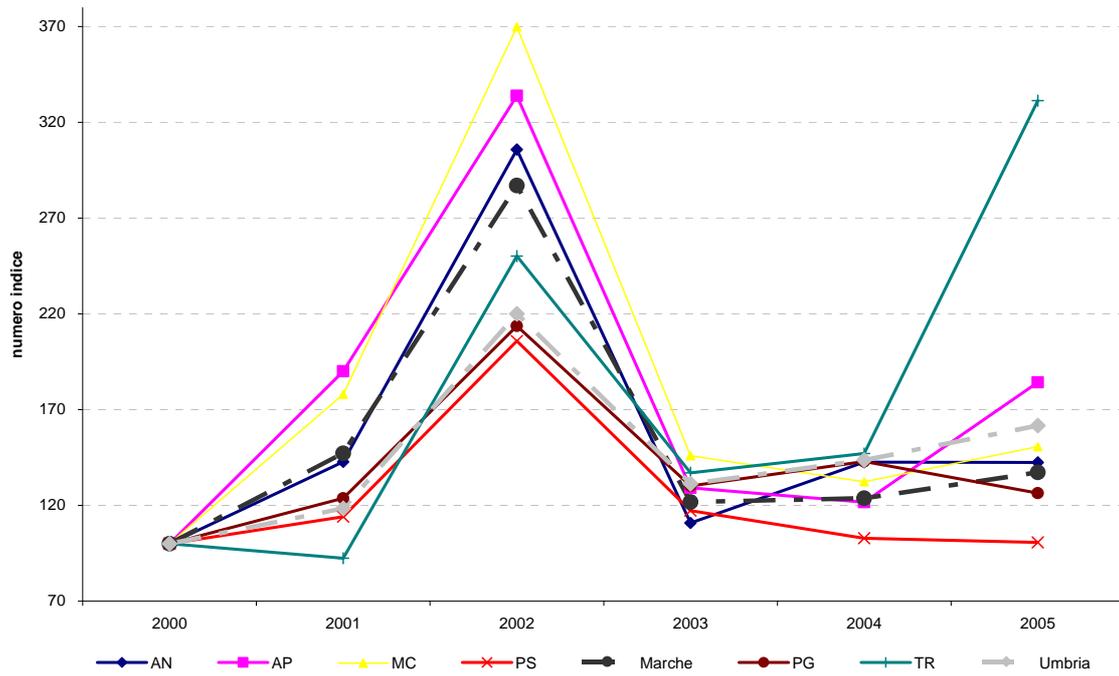
Nel mercato terziario, dopo una sostanziale omogeneità di direzione degli andamenti tra le province delle due regioni, nel 2005 si registra una pronunciata differenziazione, in particolare si evidenzia il grande incremento di NTN nella provincia di Terni (+125,3%) e seppur in maniera inferiore quello della provincia di Ascoli Piceno (+51,4%), mentre nelle altre province l'andamento risulta abbastanza stazionario se non proprio negativo rispetto all'anno precedente (la flessione maggiore è registrata da Perugia che perde l'11,6%). *In termini di IMI* la provincia di Terni registra un indice del 6,24%, notevolmente superiore alla media nazionale, e soprattutto passa dalla penultima alla prima posizione registrando una differenza dalla seconda di 2,27 punti percentuali.

Composizione percentuale dell'NTN delle Marche e Umbria nell'anno 2005

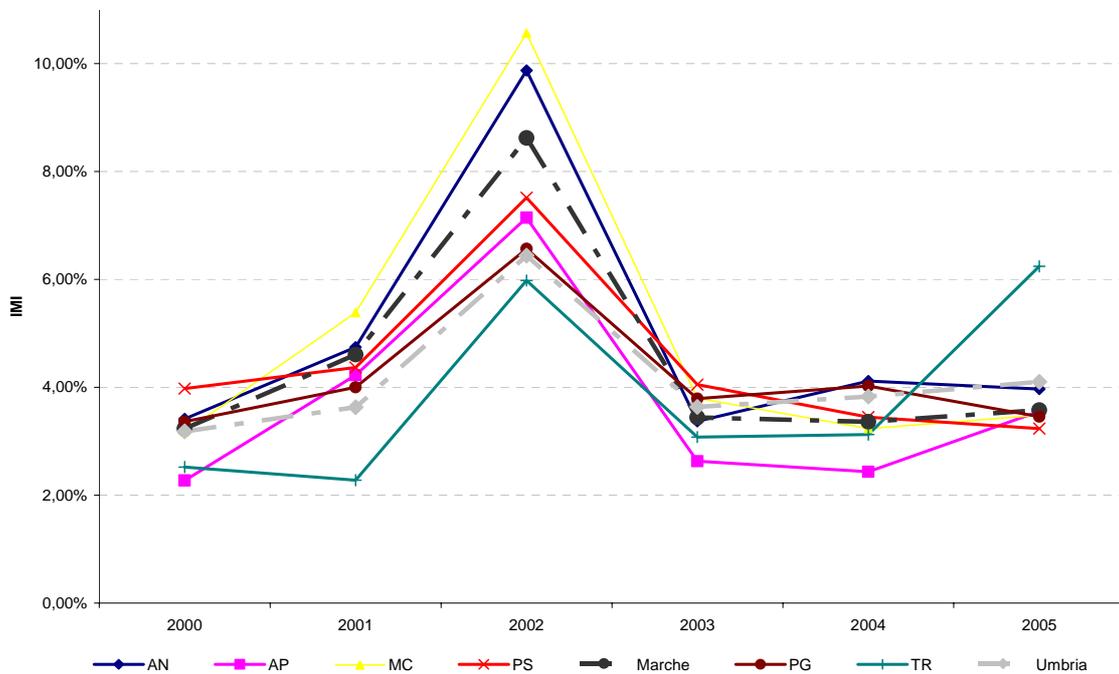




Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

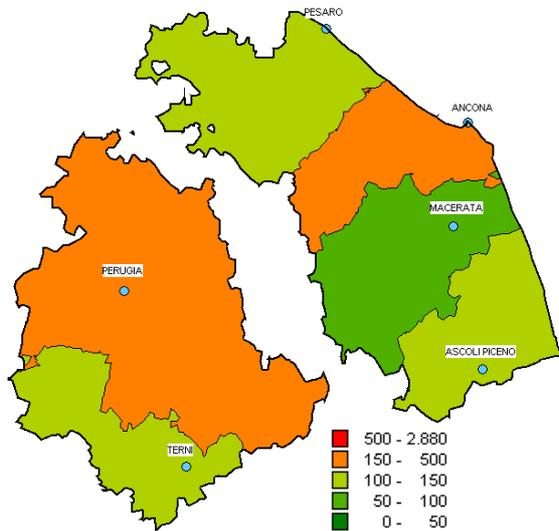


IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

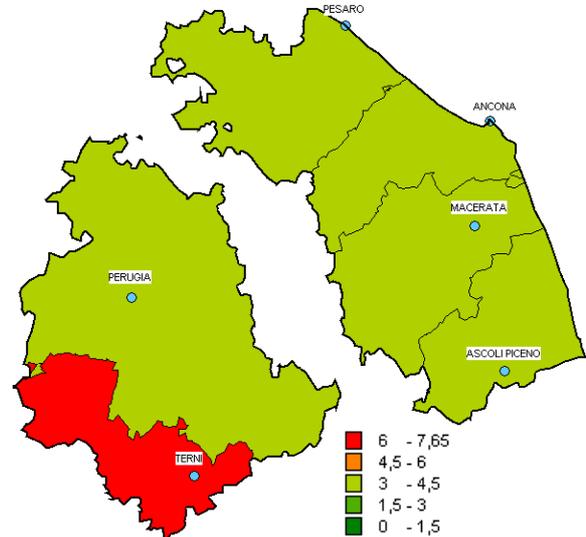




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Marche e Umbria



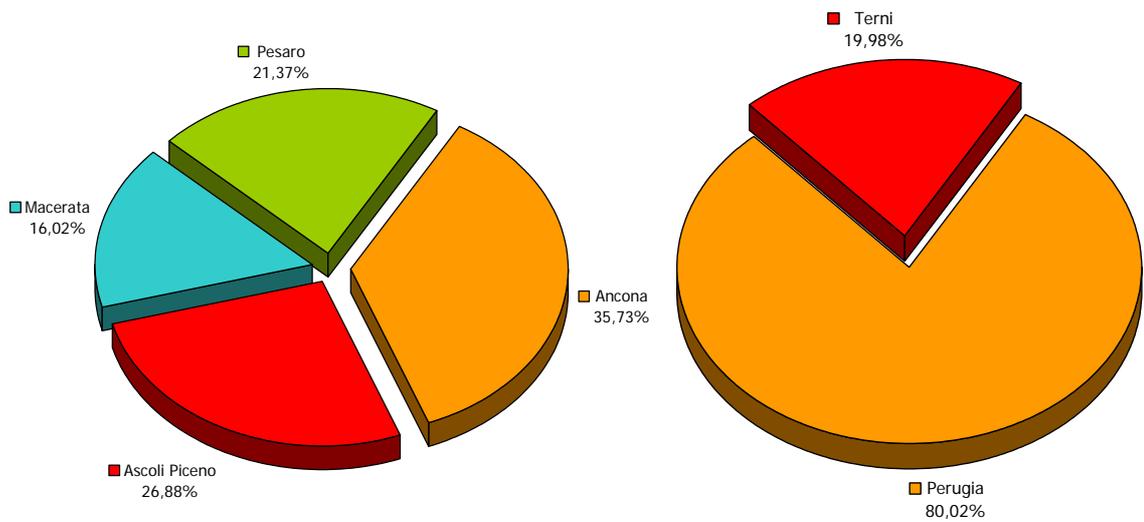
Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Marche e Umbria



Il mercato COMMERCIALE

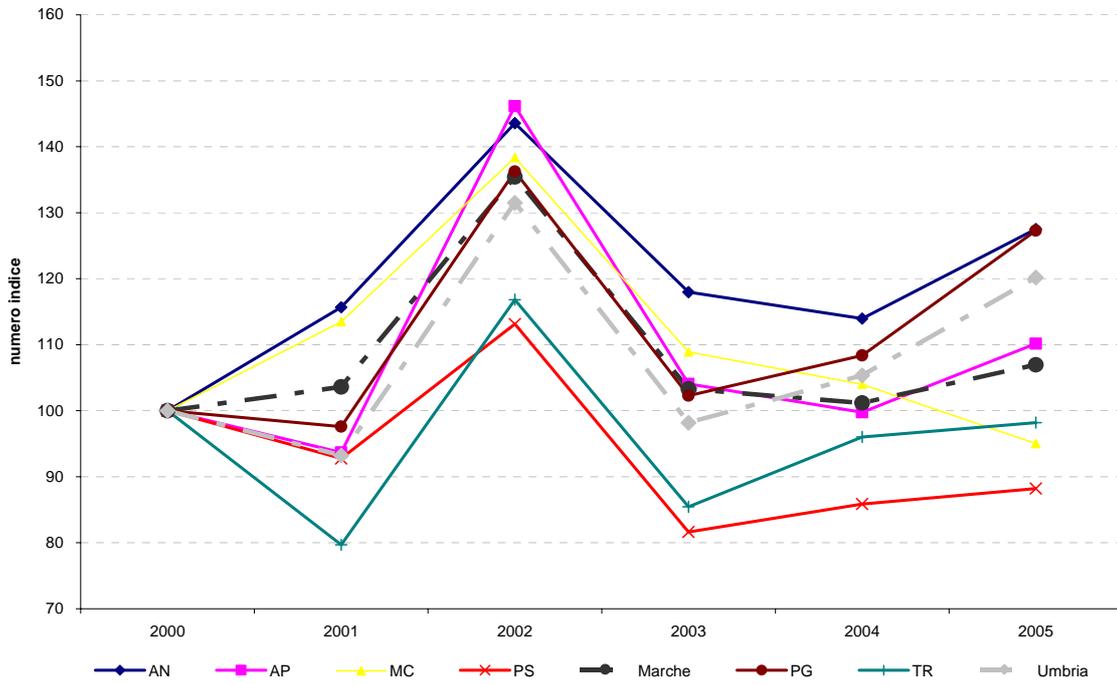
Nel mercato commerciale, si continua a registrare un andamento simile tra media regionale e singole province nel corso dei sei anni; l'unica provincia che registra un andamento diverso è quello di Macerata che registra un continuo calo di compravendite dal 2003, arrivando nel 2005 a registrare meno compravendite del 2000, e altresì registrando un IMI inferiore all'1,5%.

Composizione percentuale del NTN delle Regioni Marche e Umbria nell'anno 2005

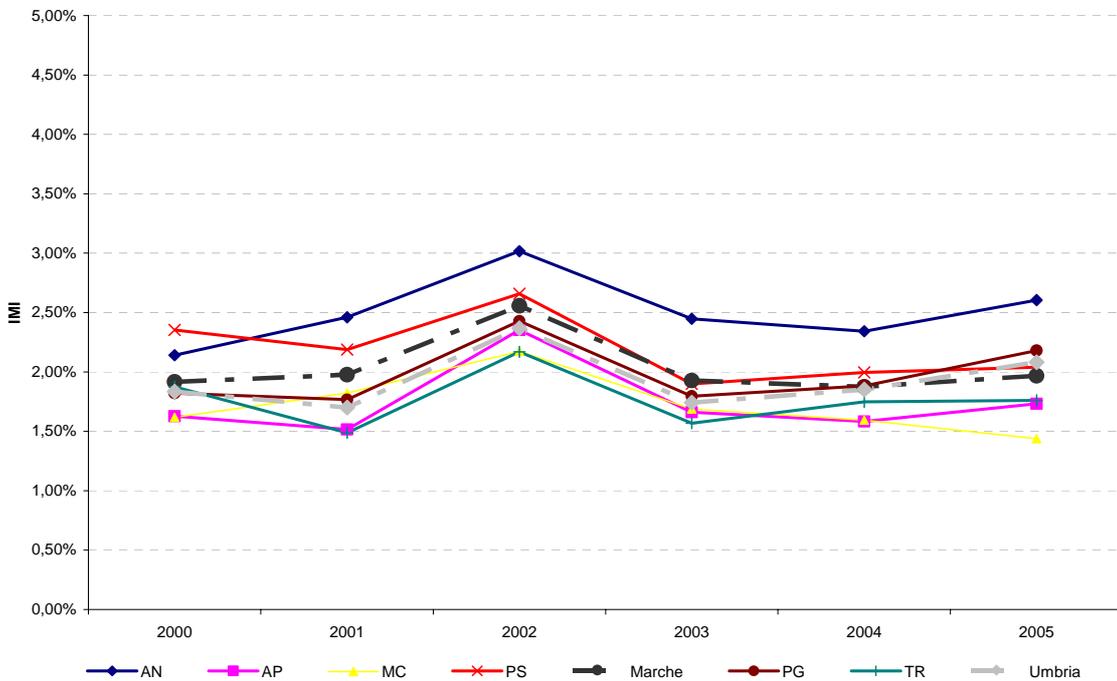




Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

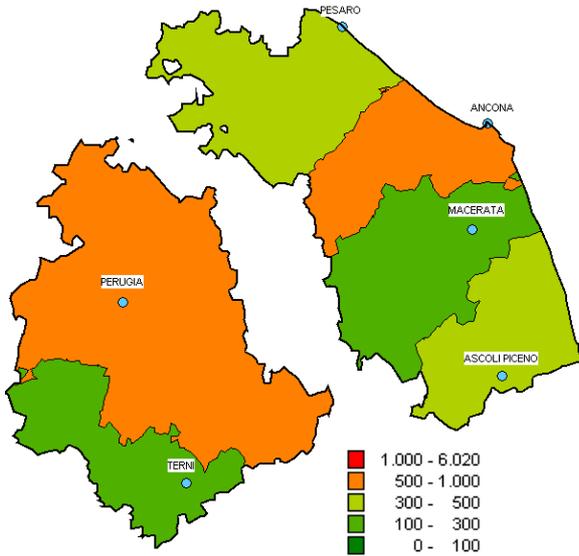


IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

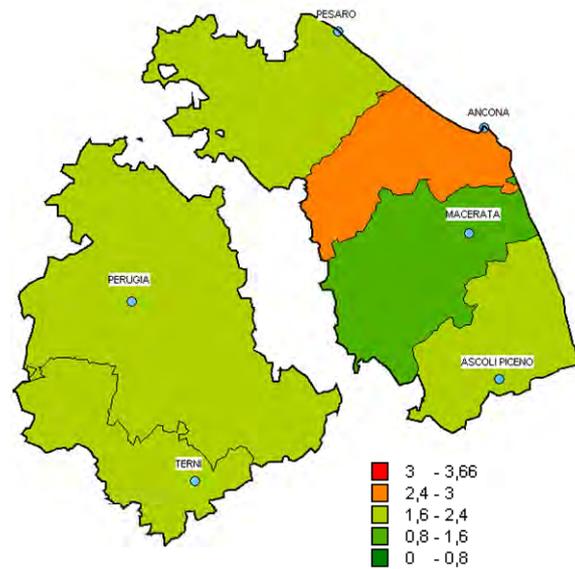




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Marche e Umbria



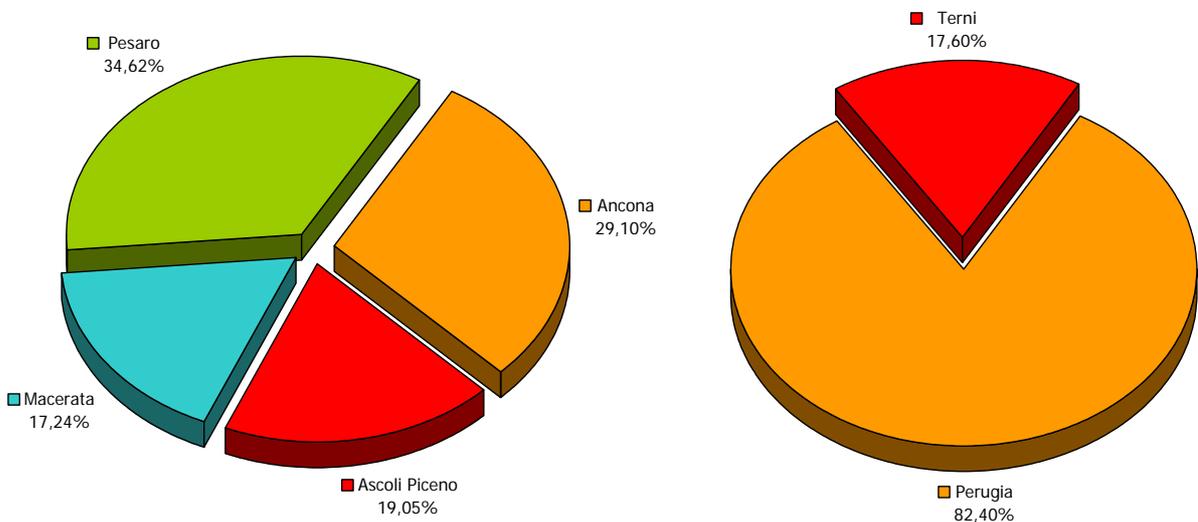
Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Marche e Umbria



*Il mercato **PRODUTTIVO***

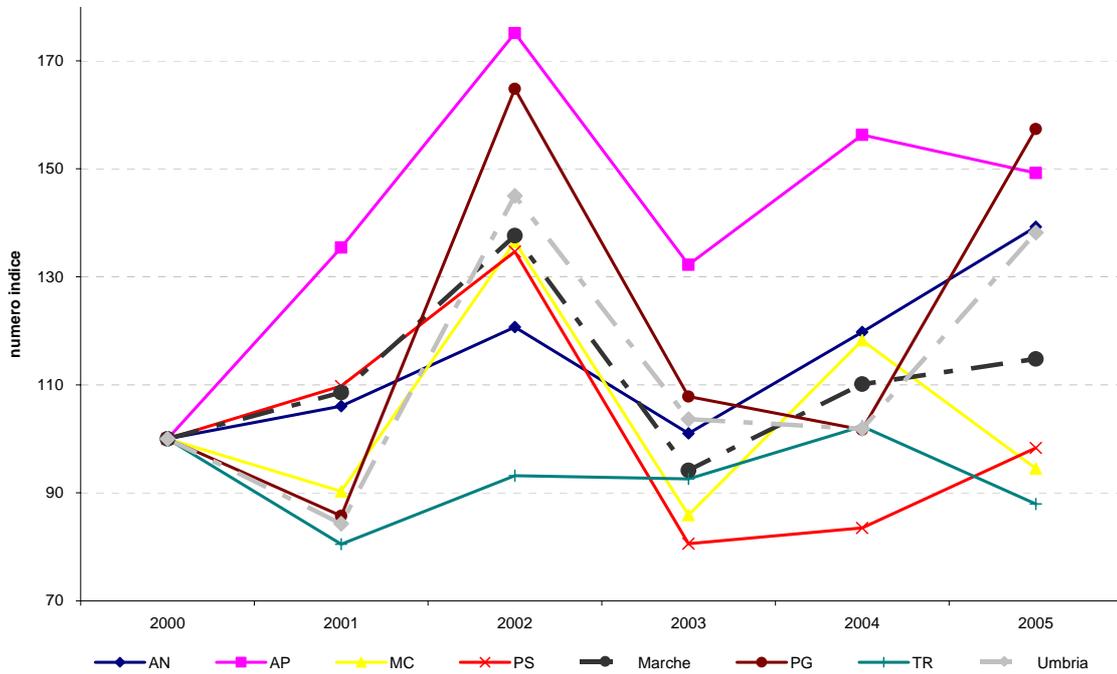
Di tutti i mercati, il produttivo è quello in cui l'andamento delle singole province nel 2005 è completamente dissimile tra provincia e provincia. Si segnala il notevole incremento di NTN nella provincia di Perugia (+54,8%) e il brusco calo di Macerata (-20,1%). Per quanto riguarda l'IMI, si distingue la provincia di Ancona che detiene la leadership con il 4,38%, seguita da quella di Pesaro con il 3,64%, insieme sono le uniche due province che superano la media nazionale.

Composizione percentuale del NTN nelle Regioni Marche e Umbria nell'anno 2005

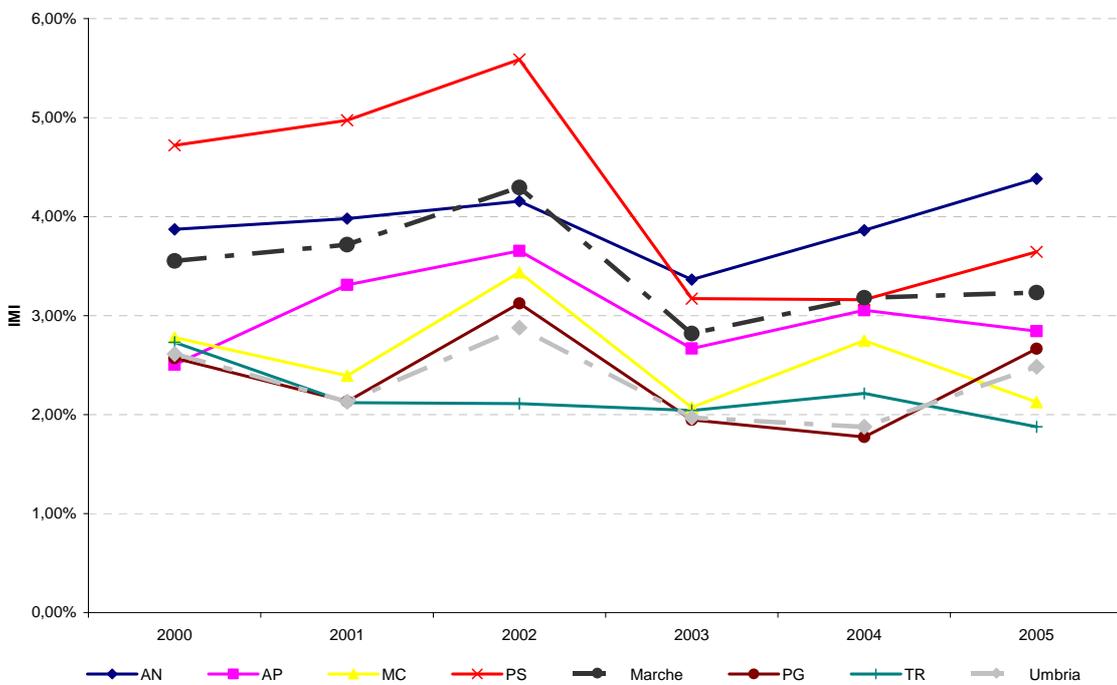




Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

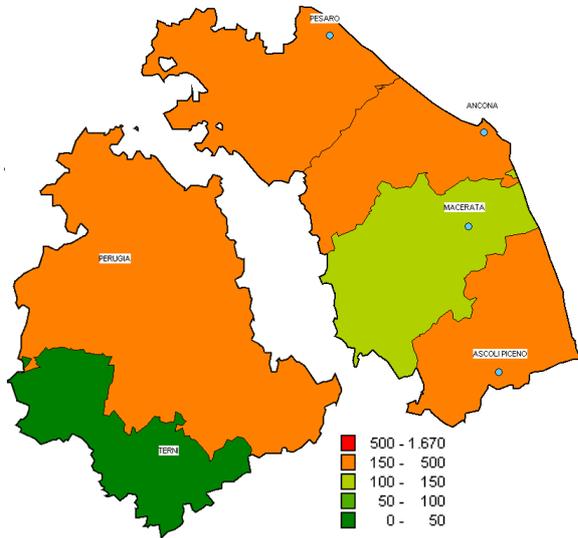


IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

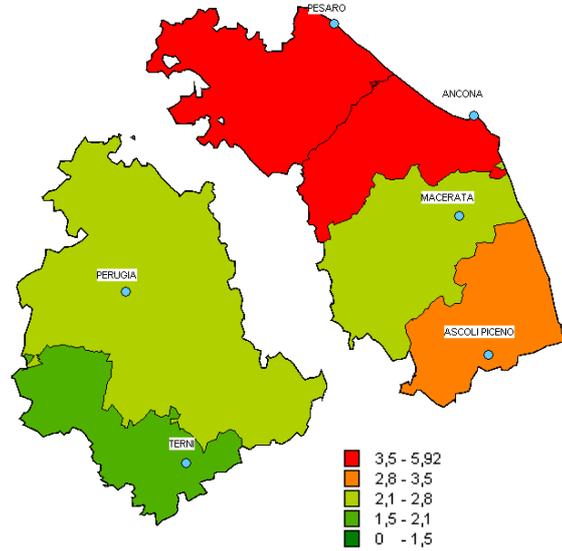




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle
Regioni Marche e Umbria

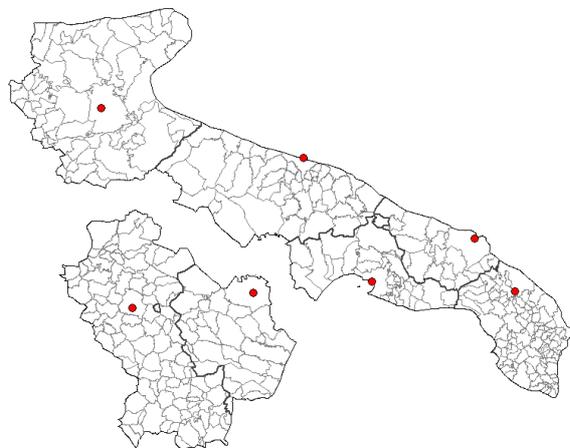


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle
Regioni Marche e Umbria





3.9 PUGLIA e BASILICATA

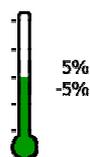


Nelle Regioni Puglia e Basilicata, dai dati in tabella, risulta che nel corso dei sei anni, a fronte di una costante (seppur modesta) crescita del numero di *stock* in tutti i settori, segue un corrispondente incremento del numero di compravendite (NTN). Le dimensioni dei mercati espresse in termini di NTN sono cresciute in entrambe le regioni. Soprattutto in Puglia i dati della crescita sono netti. L'unico settore che stenta è quello commerciale in Basilicata che vede una riduzione di circa il 2,6% per l'intero periodo. Di tutti i mercati, il produttivo è quello che per l'intero periodo 2000-2005 mostra incrementi più elevati (74,8%) in Puglia e (141%) in Basilicata. Nell'ultimo anno (2005-2004) incrementi più elevati si registrano ancora dal settore produttivo, seguito da quello residenziale, mentre il mercato commerciale regi-

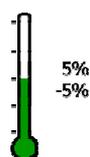
stra aumenti sopra il 10% in Puglia e decrementi superiori al 14% in Basilicata. I tassi di intensità del mercato (IMI) hanno fatto registrare nel 2005 percentuali ben al di sotto della media nazionale, con *gap* significativi nella Regione Basilicata, dove fa eccezione il mercato terziario che registra una quota pari al 5,1% (media nazionale 4,31%).

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Puglia

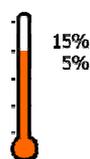
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



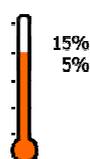
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Puglia						
<i>stock</i>	2.031.206	2.046.143	2.061.000	2.074.049	2.088.925	2.106.023
NTN	39.869,65	39.556,95	45.055,96	43.632,58	45.901,04	46.751,96
IMI	1,96%	1,93%	2,19%	2,10%	2,20%	2,22%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Puglia						
<i>stock</i>	17.067	17.707	18.619	19.454	20.352	21.212
NTN	422,63	534,83	776,19	594,78	759,69	738,84
IMI	2,48%	3,02%	4,17%	3,06%	3,73%	3,48%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Puglia						
<i>stock</i>	149.562	153.100	157.485	161.321	165.381	169.359
NTN	2.486,08	2.528,60	3.024,51	2.833,55	2.972,54	3.271,44
IMI	1,66%	1,65%	1,92%	1,76%	1,80%	1,93%

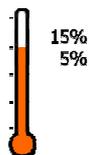


PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Puglia						
<i>stock</i>	18.783	19.303	21.236	22.298	23.245	24.314
NTN	494,77	583,25	638,81	470,76	603,76	653,5
IMI	2,63%	3,02%	3,01%	2,11%	2,60%	2,69%

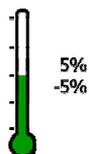


Andamento di stock, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Basilicata

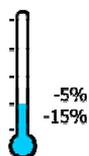
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



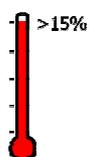
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Basilicata						
<i>stock</i>	298.760	303.068	306.642	309.454	312.530	315.563
NTN	4.894,47	4.594,97	5.333,99	5.229,96	5.002,81	5.503,86
IMI	1,64%	1,52%	1,74%	1,69%	1,60%	1,74%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Basilicata						
<i>stock</i>	1.473	1.626	1.806	1.974	2.037	2.208
NTN	71,41	77,65	143,28	81,17	112,27	112,56
IMI	4,85%	4,78%	7,93%	4,11%	5,51%	5,10%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Basilicata						
<i>stock</i>	21.979	22.590	23.147	23.659	24.257	24.818
NTN	338,17	316,38	401,36	332,27	384,25	329,48
IMI	1,54%	1,40%	1,73%	1,40%	1,58%	1,33%



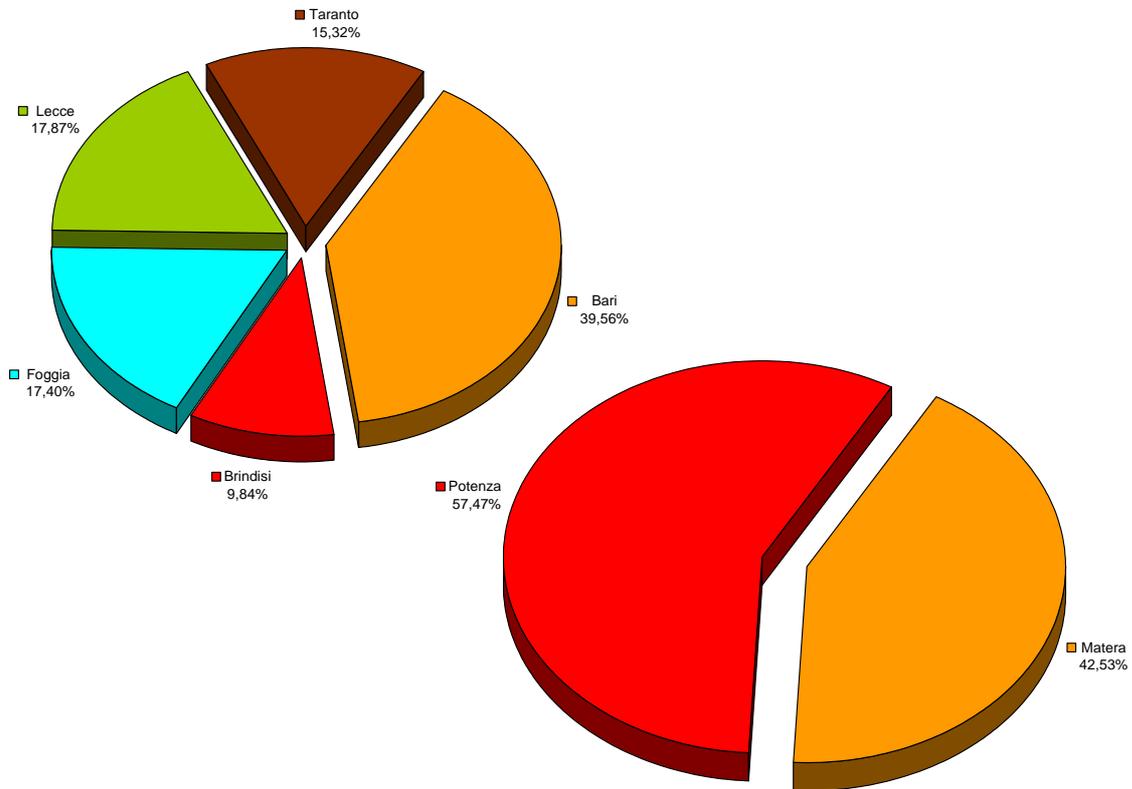
PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Basilicata						
<i>stock</i>	2.912	3.015	3.274	3.418	3.677	3.787
NTN	32,45	33,10	50,21	36,08	46,37	78,24
IMI	1,11%	1,10%	1,53%	1,06%	1,26%	2,07%

Il mercato RESIDENZIALE

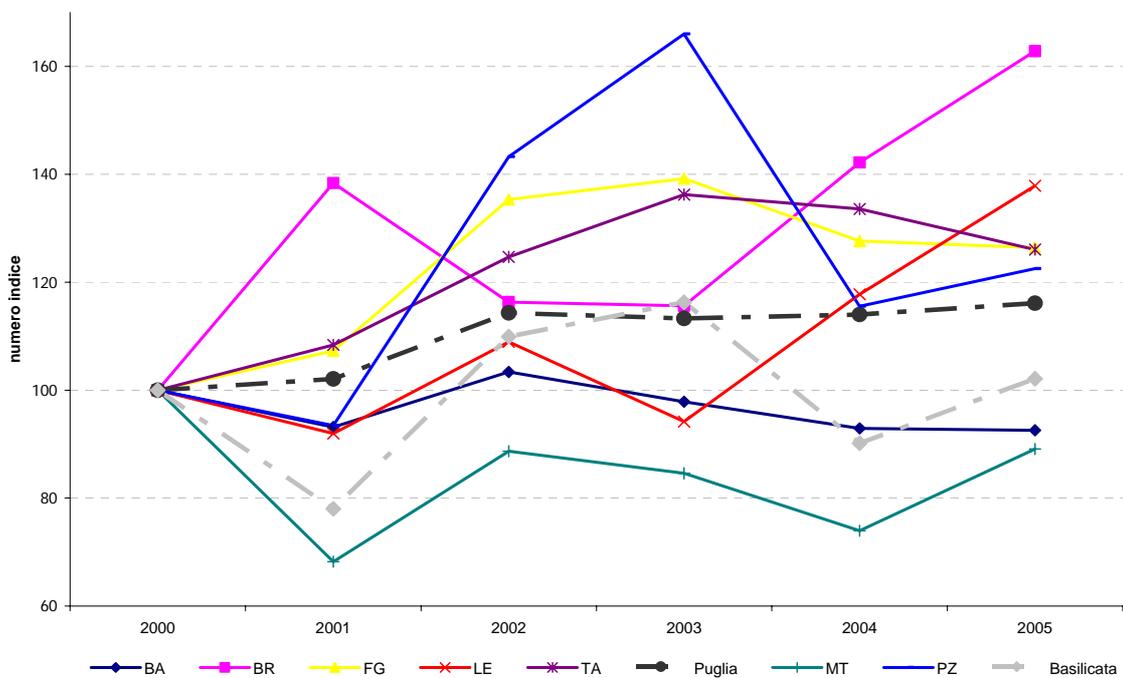
Nel mercato residenziale si evidenziano fenomeni di concentrazione delle compravendite in entrambe le Regioni (Bari è al 39,56%, Potenza al 57,47%). Il *trend* positivo che si evidenzia a livello provinciale nel corso del corso dei sei anni, ricalca sostanzialmente la dinamica regionale, con Bari che si conferma anche nel 2005 la provincia con la più elevata intensità di mercato (2,44%). A livello di capoluoghi, vi è da segnalare la conferma della crescita di Brindisi che incrementa, in termini di NTN, il valore massimo raggiunto nel 2004, con un aumento del 14,5% circa e del 62,8% rispetto al 2000. Anche la provincia di Lecce segue sommariamente la scia di Brindisi registrando negli ultimi due anni un aumento complessivo delle compravendite del 46,4%. A livello resto provincia si distingue la provincia di Taranto che registra dal 2002 incrementi sempre superiori alle altre province. Anche quest'anno c'è da segnalare la provincia di Potenza, per quanto concerne l'edilizia di pregio, ma a differenza degli anni precedenti quando era la provincia con la maggiore vivacità del mercato, il 2005 l'ha vista come la provincia più depressa (dopo Lecce che nell'arco dei sei anni non ha mai raggiunto un IMI del 1%), un dato estremamente significativo è denotato dall'IMI che è scesa all'1% (dato peggiore di tutto il periodo preso in esame) e dall'NTN che registra valori simili al 2000.



Composizione percentuale del NTN delle Regioni Puglia e Basilicata nell'anno 2005

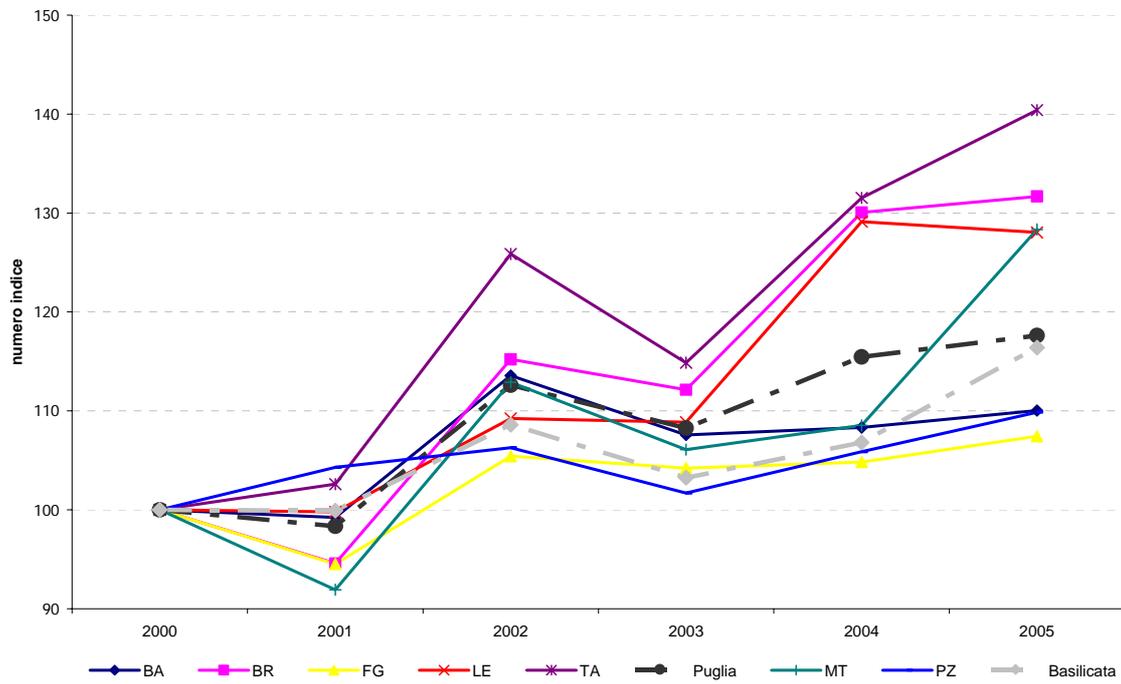


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

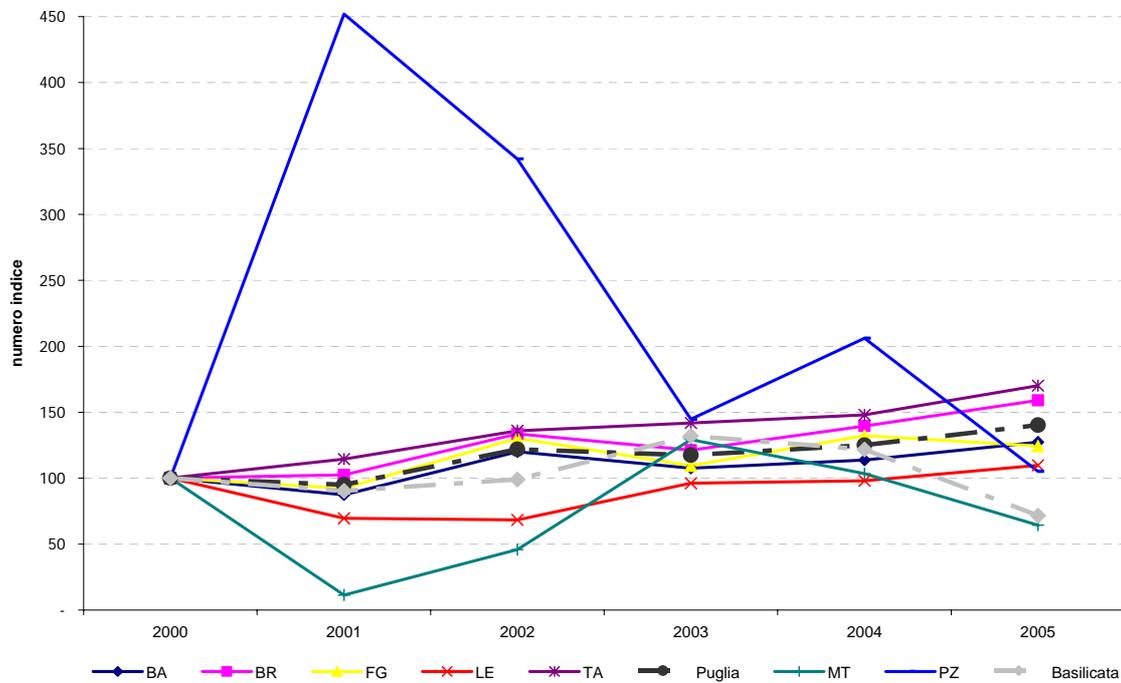




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

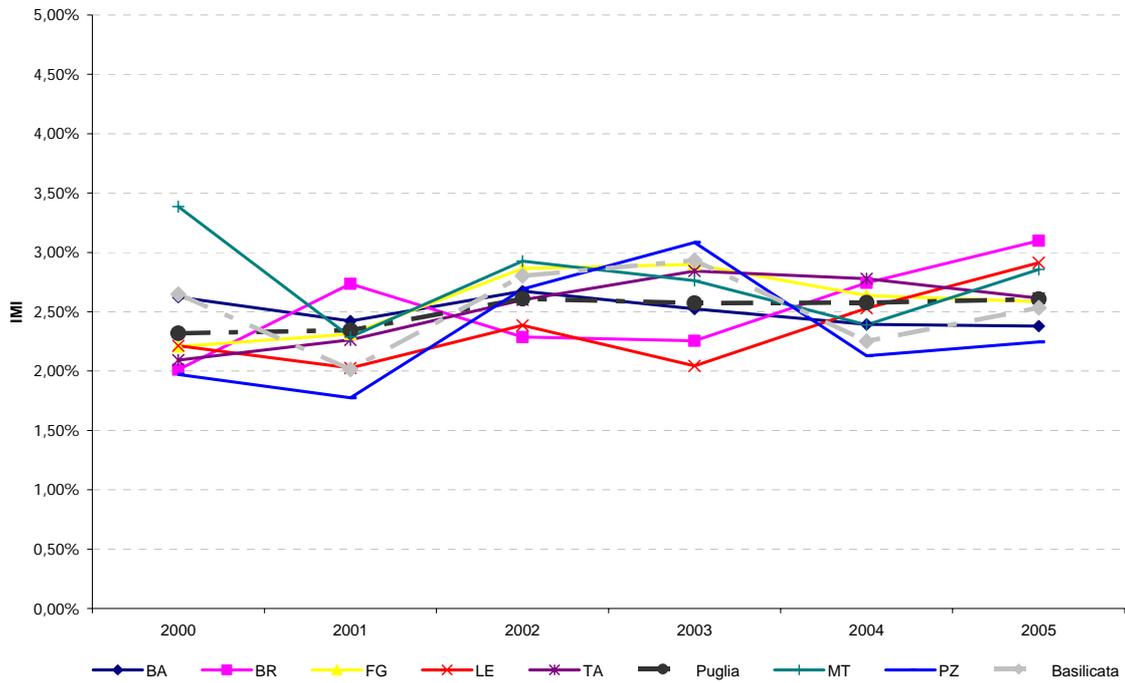


NTN relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

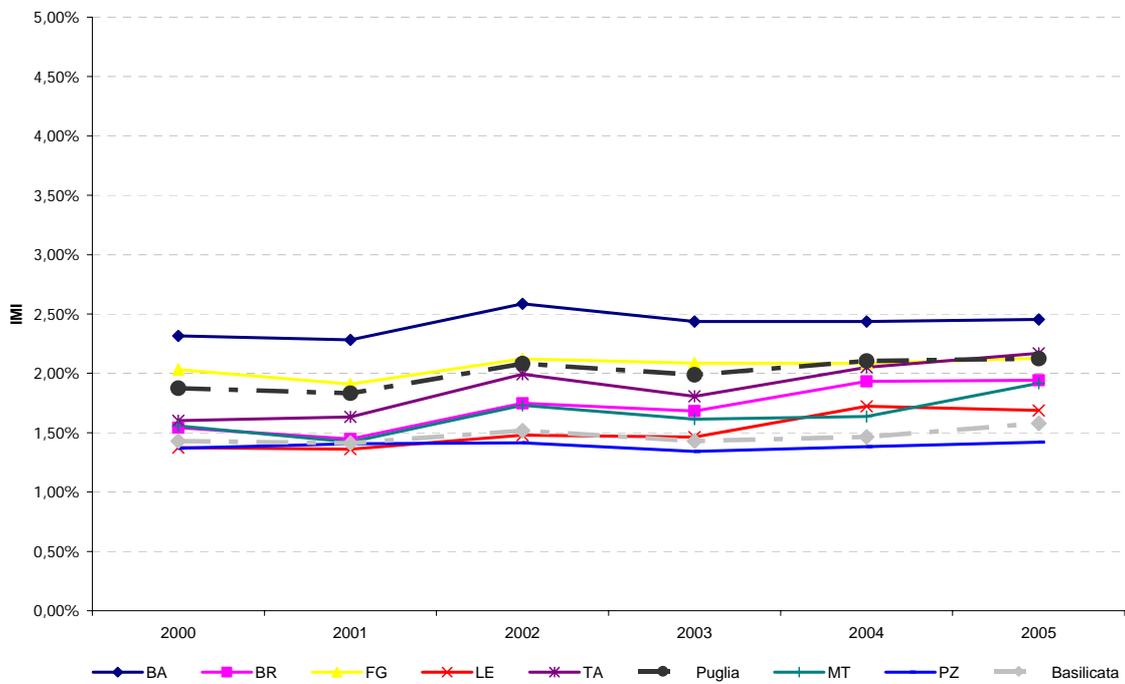




IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

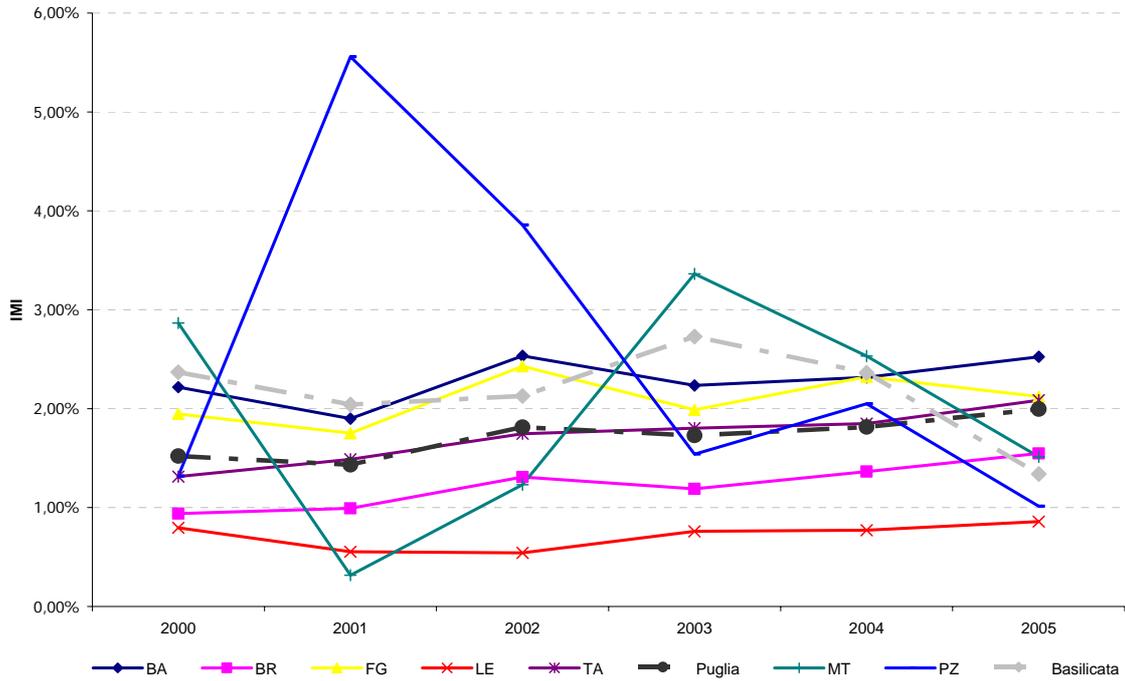


IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

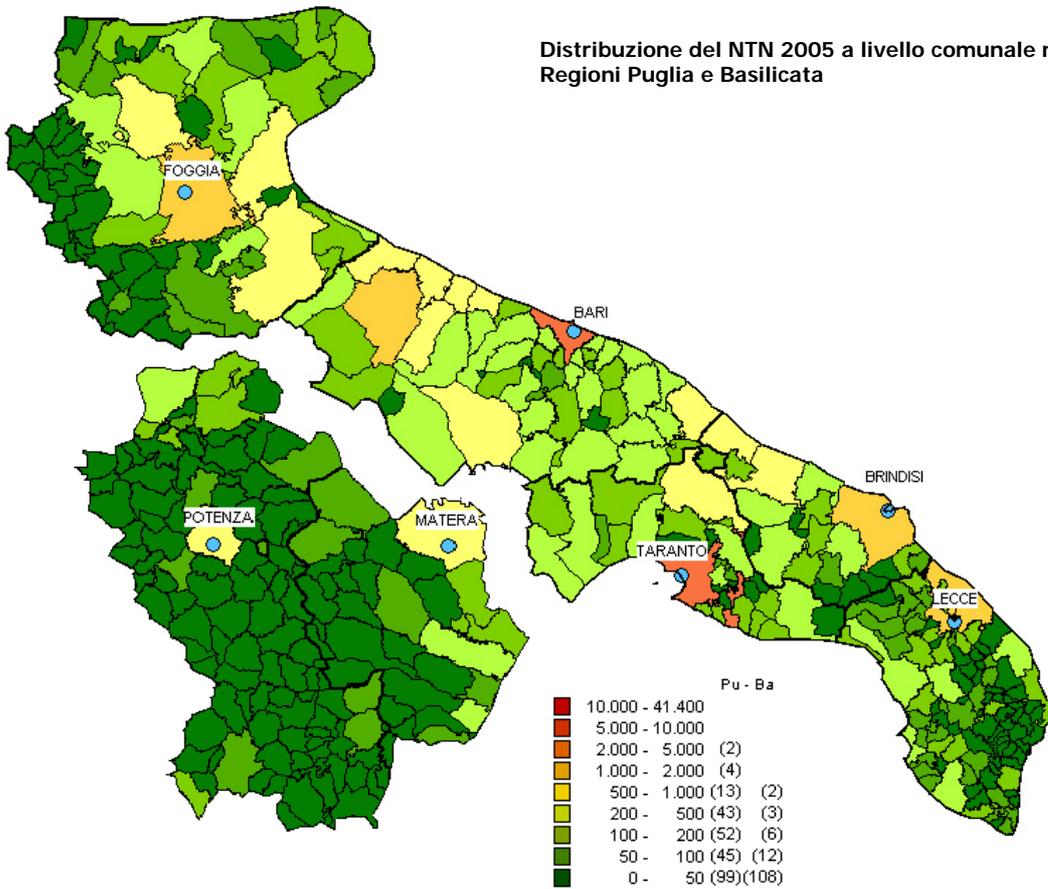


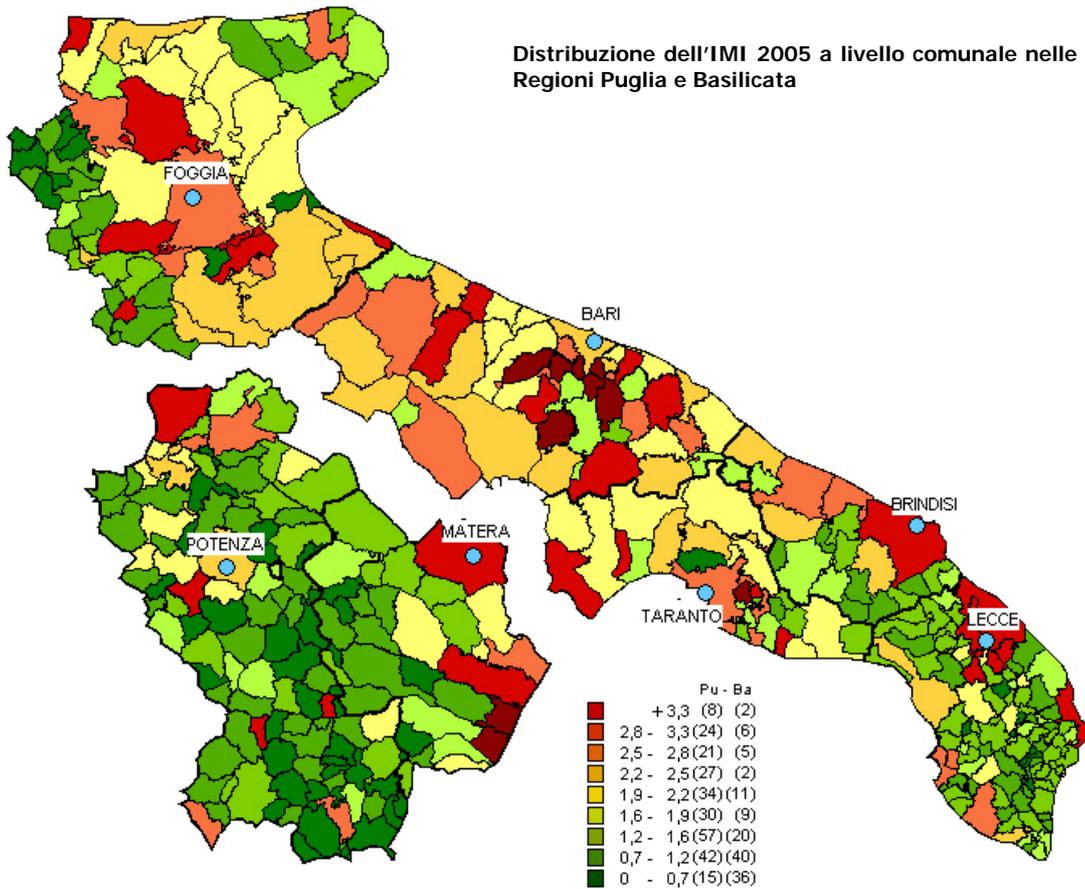


IMI relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nelle Regioni Puglia e Basilicata

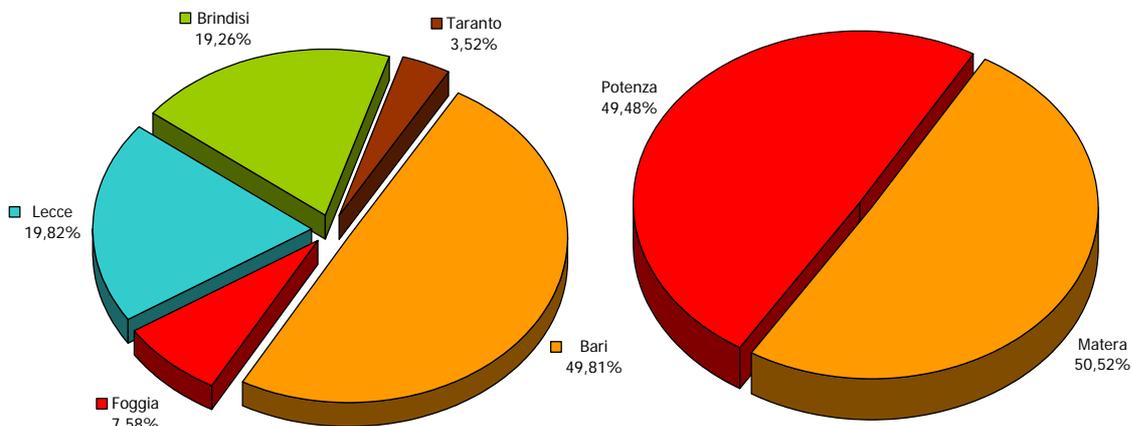




Il mercato TERZIARIO

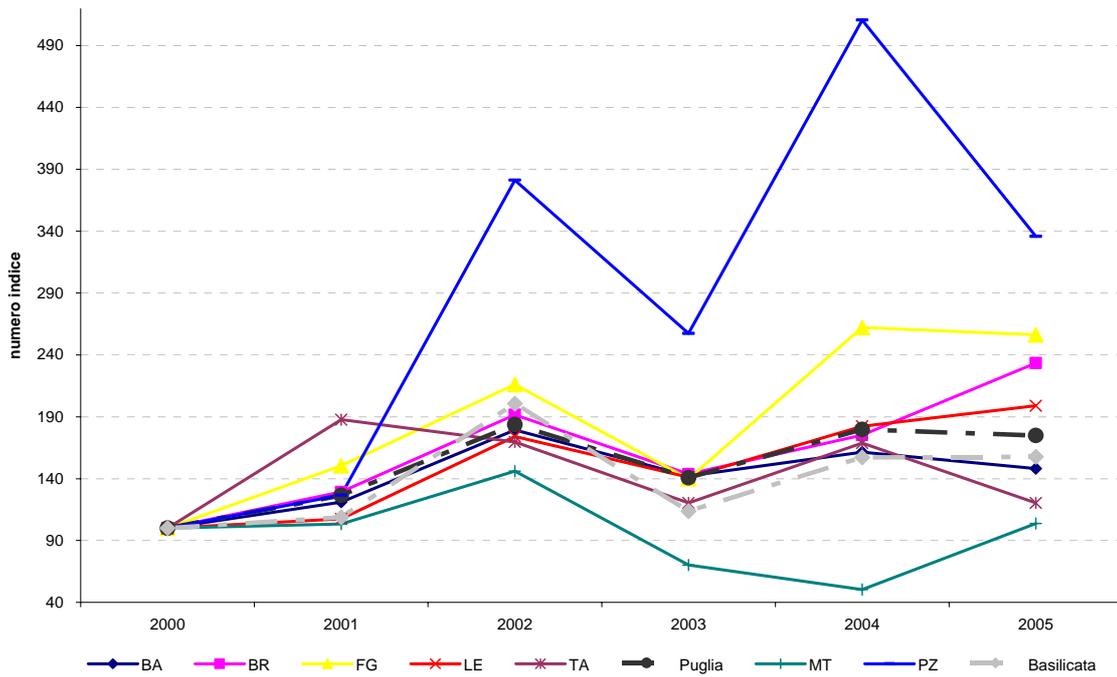
Nel mercato terziario, la concentrazione del numero di compravendite assume caratteri sempre più marcati in Puglia: Bari si attesta al 49,8%, mentre Potenza perde una bella fetta di mercato (era del 75,4% nel 2004), assorbita da Matera, che nel 2005 la supera in percentuale. Nel 2005 come accennato in precedenza è la provincia di Matera che raddoppia il NTN dell'anno precedente, addirittura superando in termini di IMI la provincia di Potenza che dal 2002 deteneva la *leadership* delle due regioni. In Puglia l'incremento maggiore nell'intero periodo considerato è conseguito dalla provincia di Foggia seguita da quella di Brindisi.

Composizione percentuale del NTN delle Regioni Puglia e Basilicata nell'anno 2005

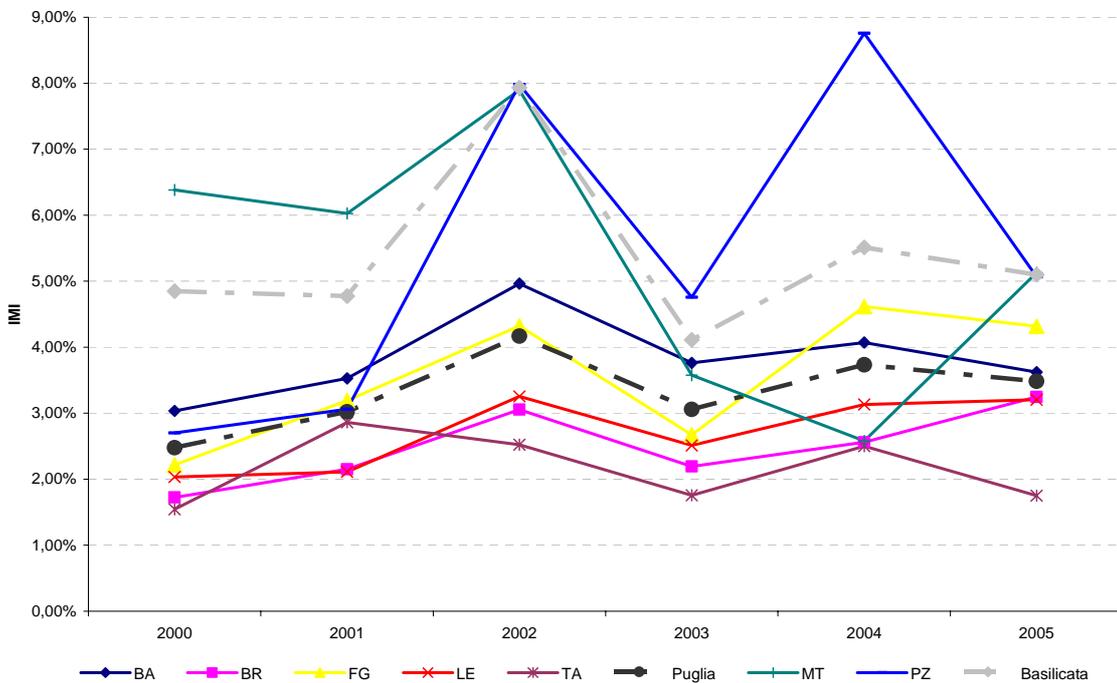




Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

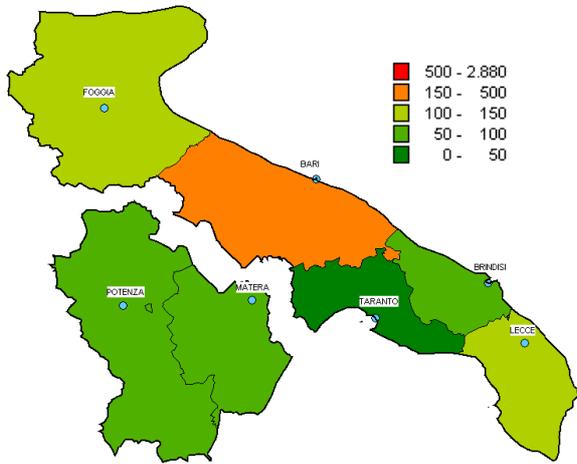


IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

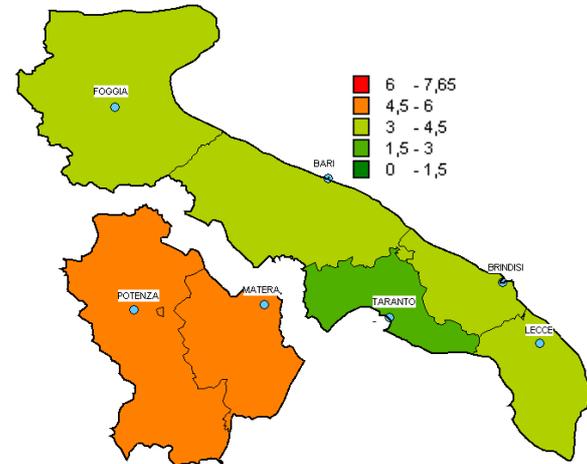




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Puglia e Basilicata



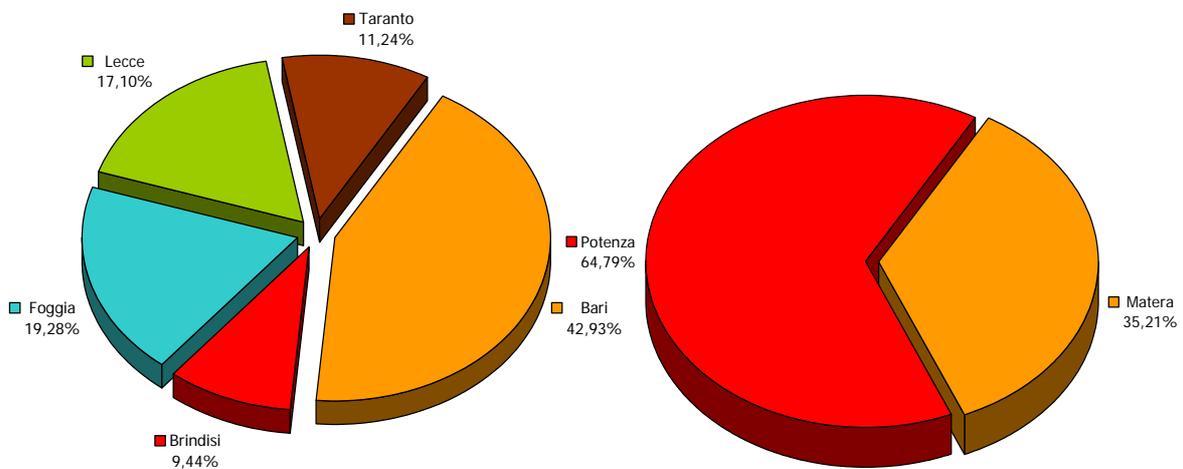
Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Puglia e Basilicata



Il mercato COMMERCIALE

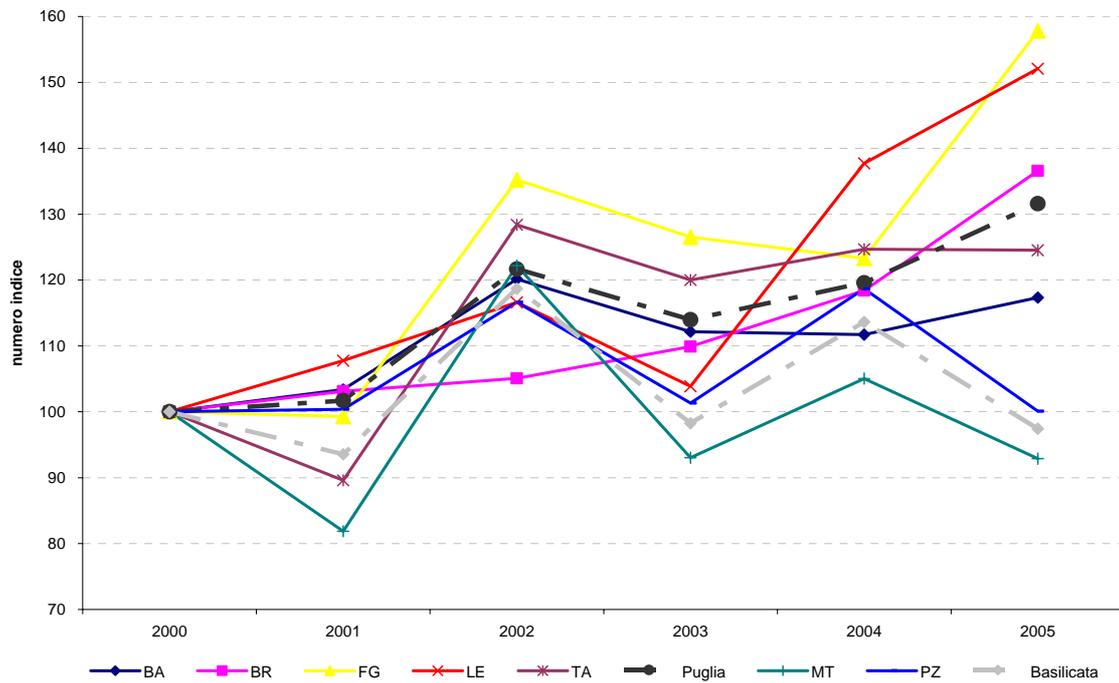
Nel mercato commerciale, la provincia di Bari e Potenza assorbono una quota consistente del mercato delle compravendite (rispettivamente il 42,93% e il 64,79%). L'andamento tendenziale positivo a livello regionale si riflette nelle singole province pugliesi, mentre l'andamento della Basilicata subisce una battuta d'arresto dopo il recupero del 2004. La provincia che nel 2005 ha riscosso più interesse è stata Foggia, con un incremento del 28% rispetto all'anno precedente, che la porta ad ottenere per il 2005 l'indice IMI più elevato tra le due regioni. Per la provincia di Bari, il mercato rimane abbastanza stabile oscillando negli ultimi quattro anni tra le 1.337 e 1.438 NTN, registrando un indice IMI per tutti e sei gli anni superiore al 2%.

Composizione percentuale del NTN delle Regioni Puglia e Basilicata nell'anno 2005

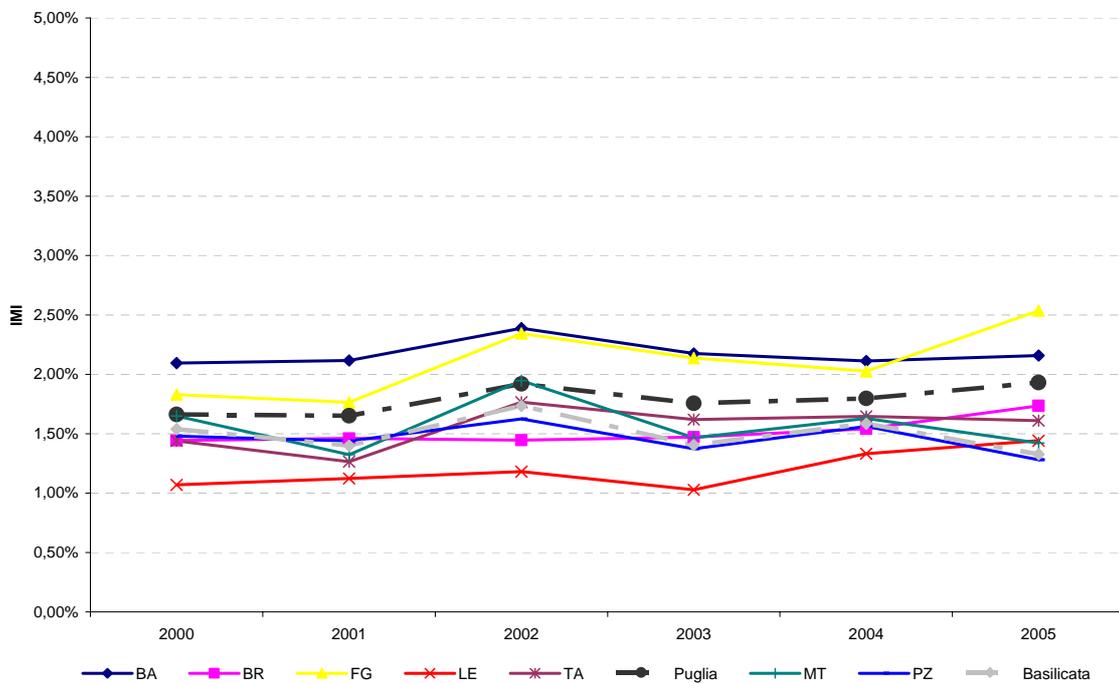




Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

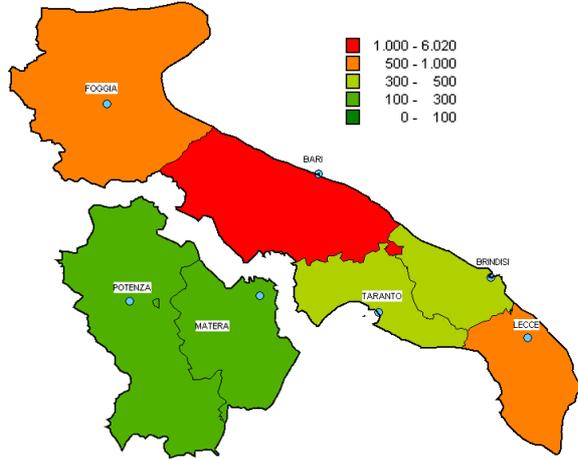


IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

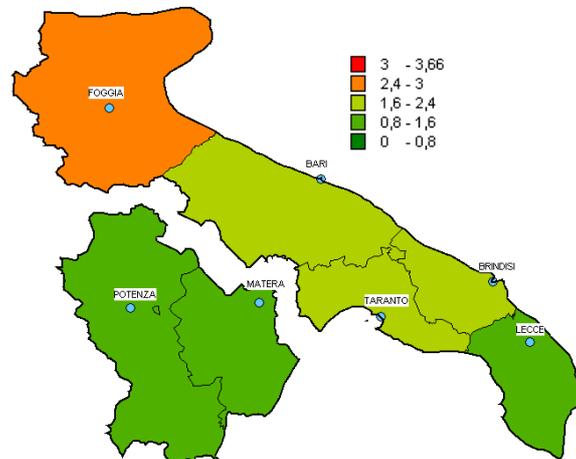




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Puglia e Basilicata



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Puglia e Basilicata

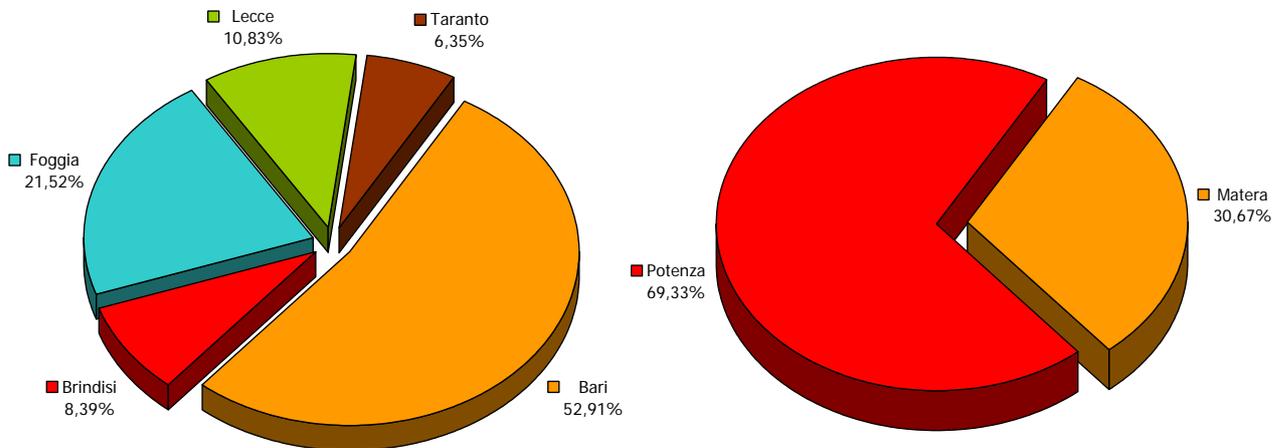


*Il mercato **PRODUTTIVO***

Nel mercato produttivo, come nel residenziale e commerciale, si nota la netta concentrazione del NTN nelle province di Bari e di Potenza, denotando una certa omogeneità degli andamenti provinciali rispetto alla media regionale; vi è da segnalare, inoltre, l'inversione di tendenza, già delineata nel 2004 e confermata nel 2005, della provincia di Foggia che, dopo i continui cali verificatisi dal 2002, nel 2005, insieme alla provincia di Bari, ha superato in termini di IMI la media nazionale.

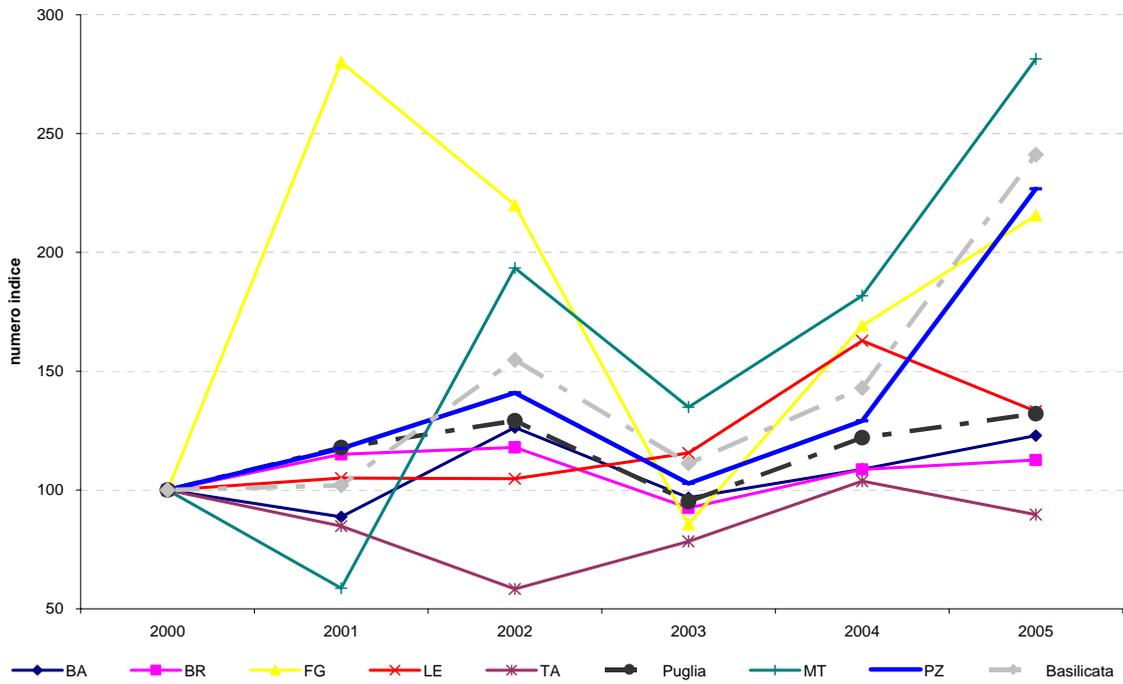
In Basilicata il 2005 è stato l'anno di maggiore vivacità per tutte e due le province che arrivano a superare il doppio delle compravendite del 2000 attestando l'indice IMI sopra al 2%; c'è da dire altresì che il numero di compravendite delle due province è molto limitato, basti pensare che la provincia di Potenza registra nel 2005 solamente 54,24 NTN, mentre quella di Matera arriva appena a 24.

Composizione percentuale del NTN delle Regioni Puglia e Basilicata nell'anno 2005

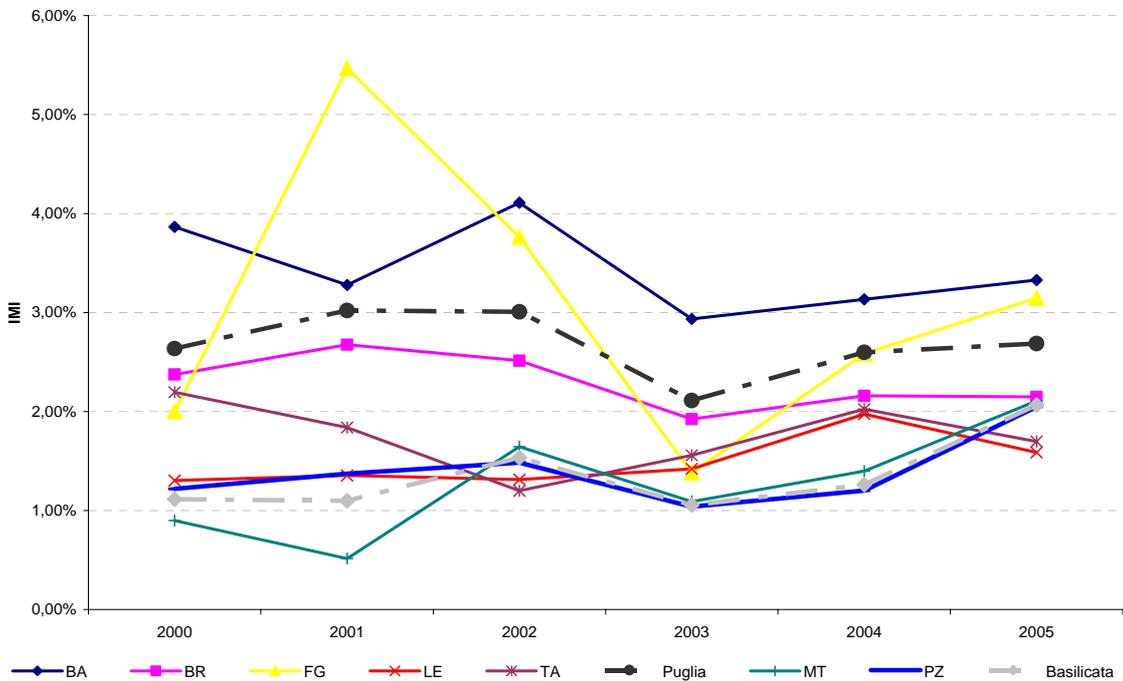




Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

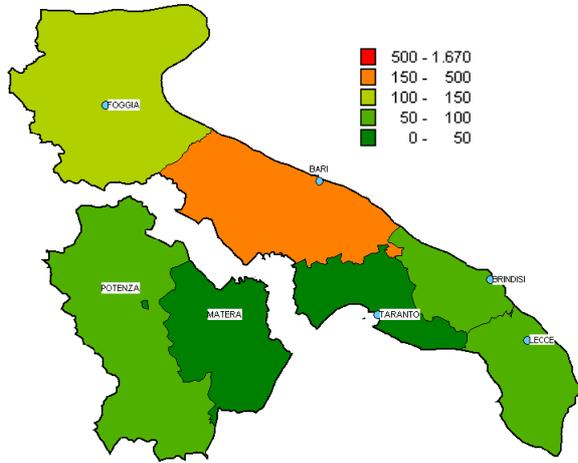


IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

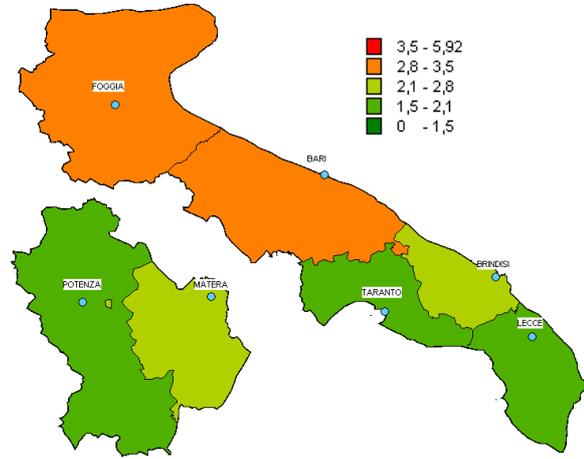




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Puglia e Basilicata

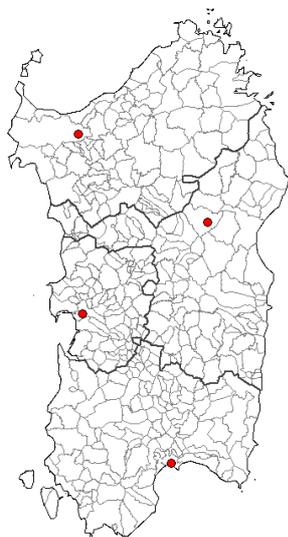


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Puglia e Basilicata





3.10 SARDEGNA

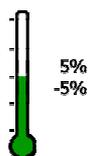


La Sardegna mostra un *trend* che non si discosta dall'andamento nazionale: ad una continua (anche se modesta) ascesa dei valori di *stock* in tutti i mercati nei sei anni considerati, non è seguito un corrispondente incremento delle quote di NTN, nel 2005, dopo la ripresa del 2004, si notano dei buoni segnali di incremento su tre dei quattro mercati; fa eccezione il mercato produttivo che registra una flessione superiore al 5%.

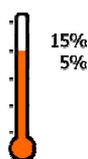
Il mercato residenziale registra il suo miglior dato nel periodo in analisi, incrementando le compravendite rispetto all'anno precedente del 3,9%, analogamente, il mercato commerciale, come quello residenziale, registra il miglior dato nel 2005, incrementando le compravendite rispetto all'anno precedente del 10,7%. Il mercato terziario, invece, anche se tra tutti è quello che ha ottenuto l'incremento maggiore (13,4%), non registra il suo dato migliore che è ancor oggi quello del 2002; per contro, l'intensità del mercato (IMI) nel 2005 si attesta ancora su valori al di sotto della media nazionale.

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Sardegna

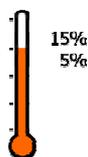
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



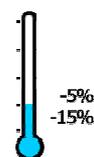
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Sardegna						
<i>stock</i>	743.062	761.565	778.420	792.642	806.537	823.067
NTN	16.714,23	16.443,46	18.292,92	18.427,93	19.991,62	20.767,12
IMI	2,25%	2,16%	2,35%	2,32%	2,48%	2,52%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Sardegna						
<i>stock</i>	10.559	11.046	11.811	12.537	13.141	13.691
NTN	357,06	406,00	610,84	456,12	476,17	540,13
IMI	3,38%	3,68%	5,17%	3,64%	3,62%	3,95%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Sardegna						
<i>stock</i>	57.786	59.193	60.826	62.229	63.500	65.245
NTN	933,64	888,11	1.227,79	1.146,34	1.218,55	1.348,85
IMI	1,62%	1,50%	2,02%	1,84%	1,92%	2,07%



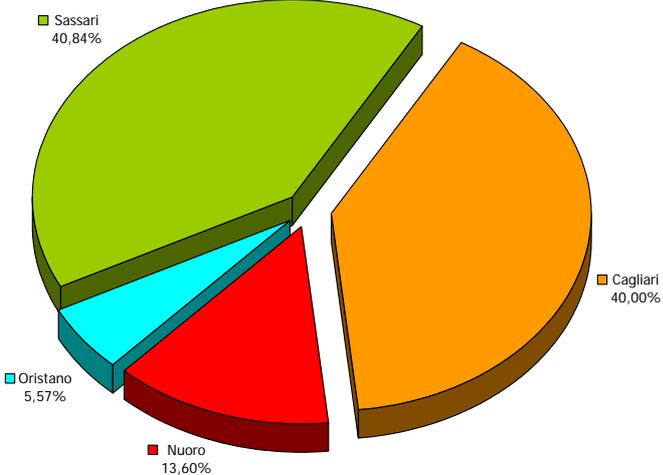
PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Sardegna						
<i>stock</i>	7.758	8.016	9.824	10.579	11.222	11.764
NTN	123,13	125,25	159,58	136,26	175,41	159,01
IMI	1,59%	1,56%	1,62%	1,29%	1,56%	1,35%



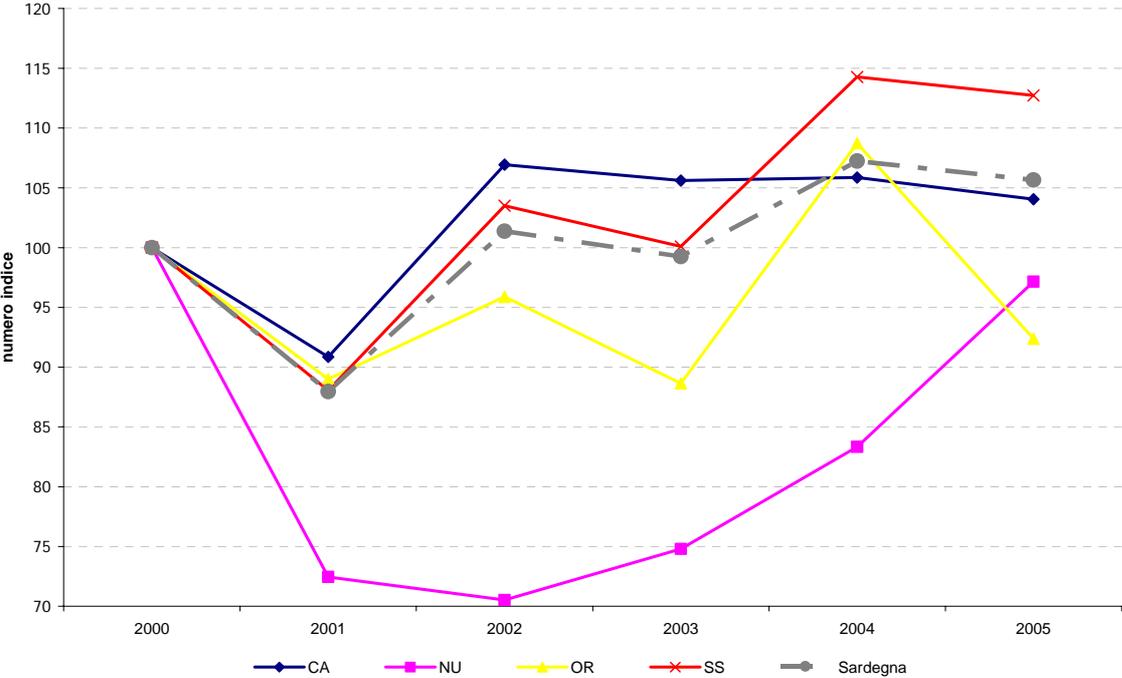
Il mercato RESIDENZIALE

Nel mercato residenziale, le province di Sassari e Cagliari assorbono più dell'80% delle compravendite, espresse in numero delle transazioni normalizzate (NTN), a livello regionale registratesi nel 2005. Il trend delle singole province è in linea con l'andamento regionale: sia il NTN sia l'IMI, infatti, mostrano una crescita costante, seppur moderata. Tra tutte le province, quella che desta maggiore attenzione sul mercato residenziale è la provincia di Nuoro che registra incrementi sia per l'edilizia totale sia per quella di pregio. Infine, per quanto concerne esclusivamente il mercato di pregio, Sassari che da due anni è in leggera ripresa, conferma la *leadership in termini di IMI*, tuttavia il suo dato migliore rimane quello del 2000.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Sardegna nell'anno 2005

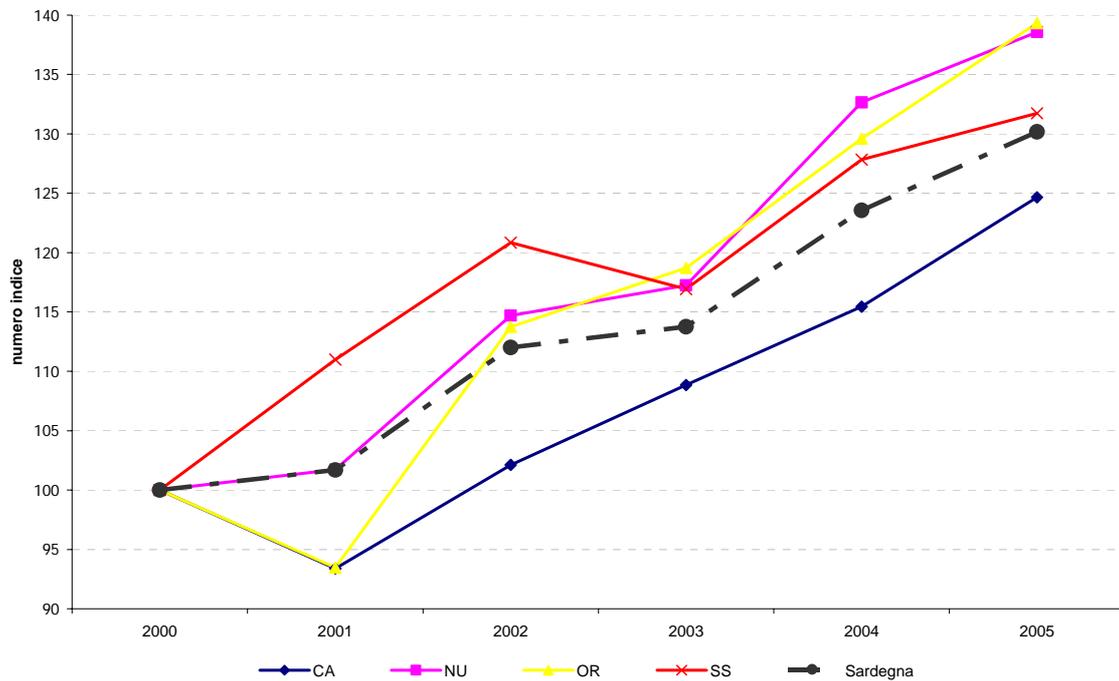


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

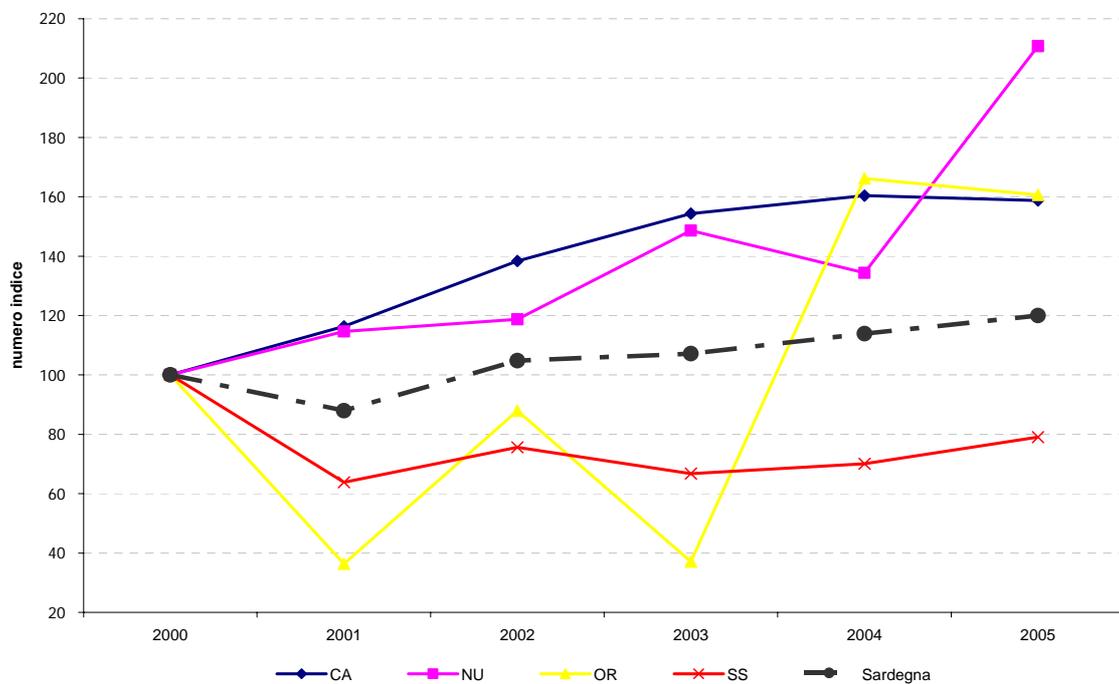




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

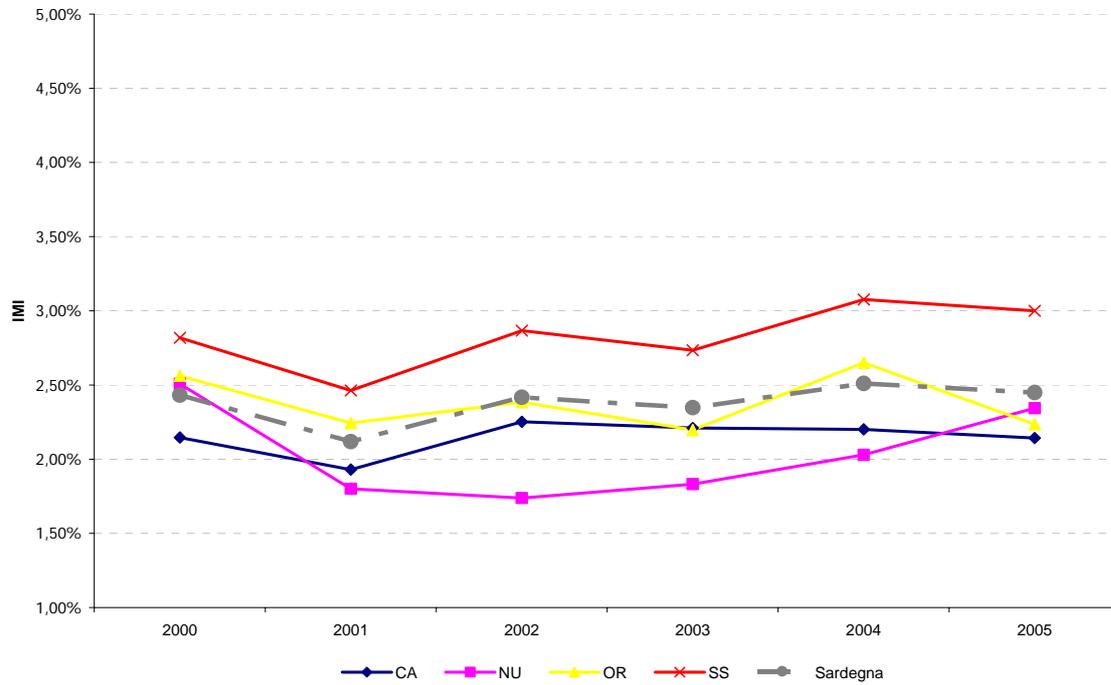


NTN relativo al mercato residenziale (prezzo) intera provincia nel periodo 2000/2005

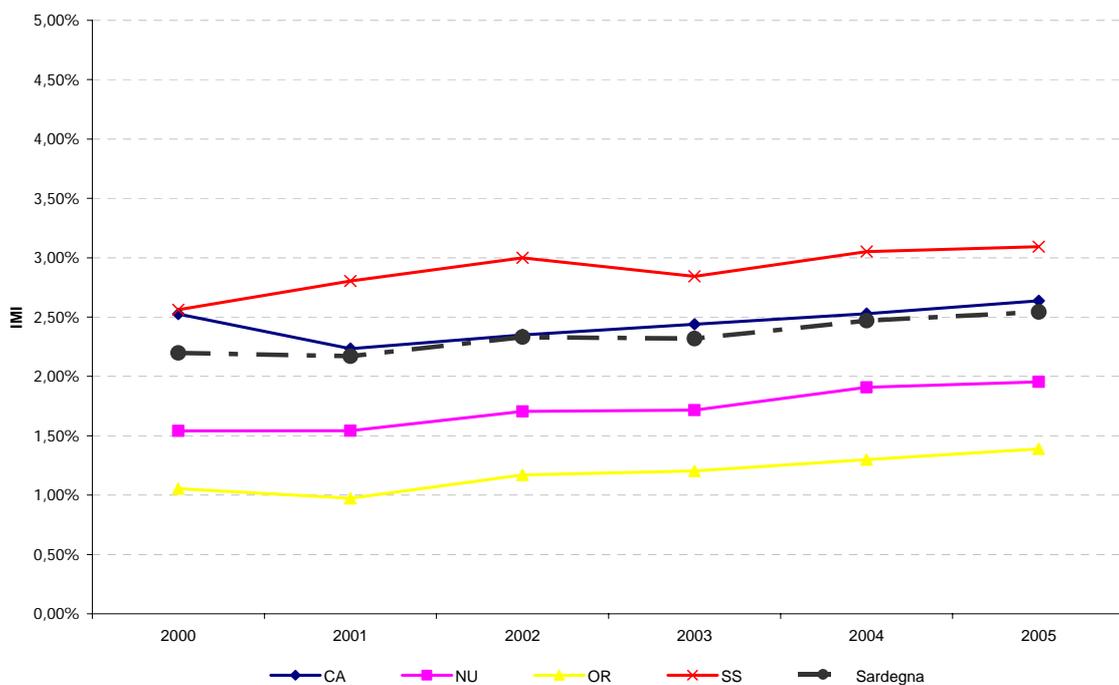




IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

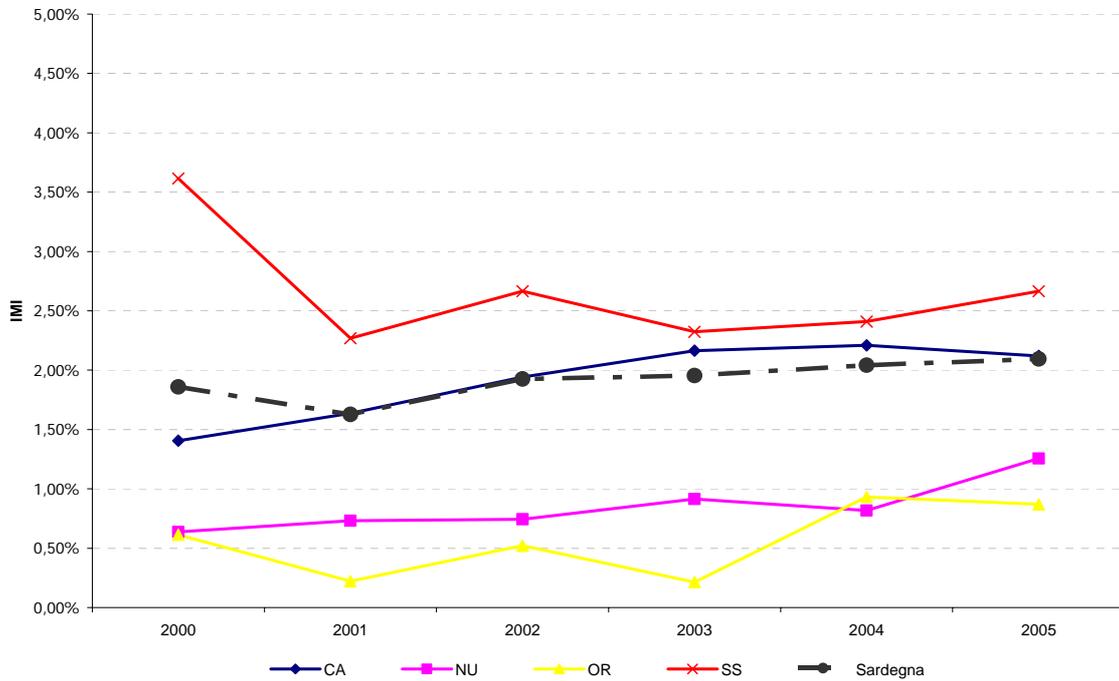


IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

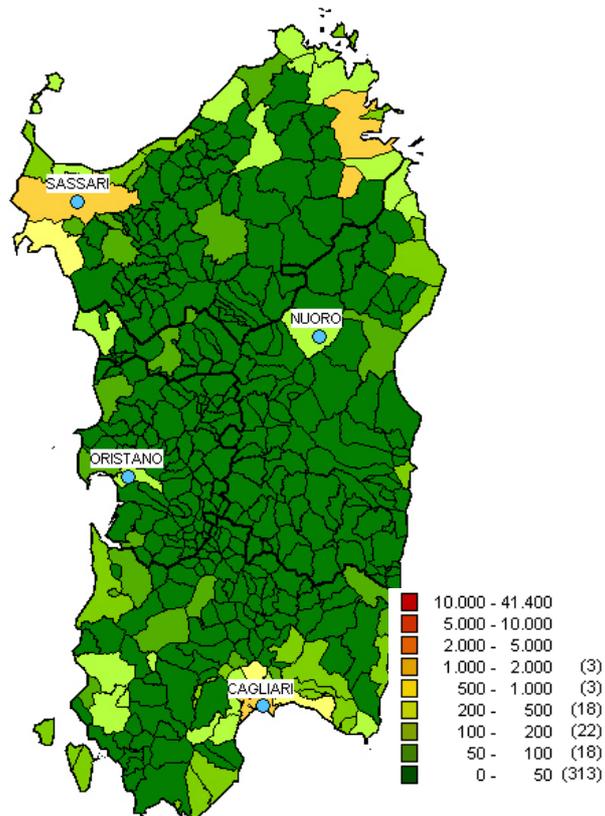




IMI relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

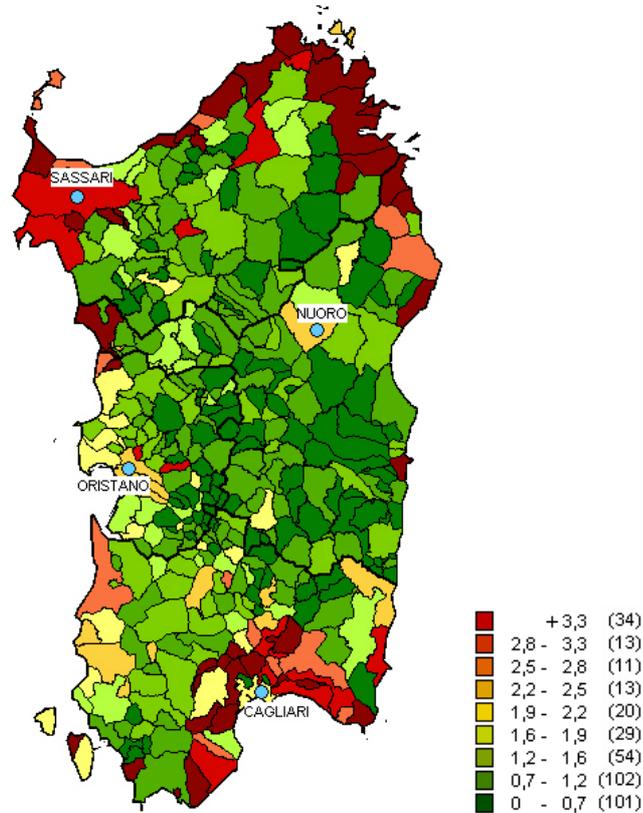


Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nella Regione Sardegna





Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nella Regione Sardegna



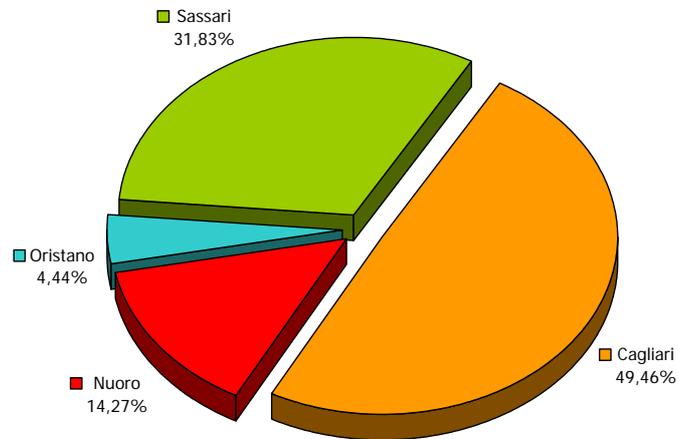
Il mercato TERZIARIO

Nel mercato terziario, una quota rilevante (circa il 50%) del NTN, è concentrato nella provincia di Cagliari. Il *trend* a livello provinciale nel 2005 si mostra alquanto omogeneo con l'andamento regionale: fa eccezione la provincia di Oristano che registra una continua flessione passando da un IMI del 5,17% nel 2000 al 2,24% nel 2005.

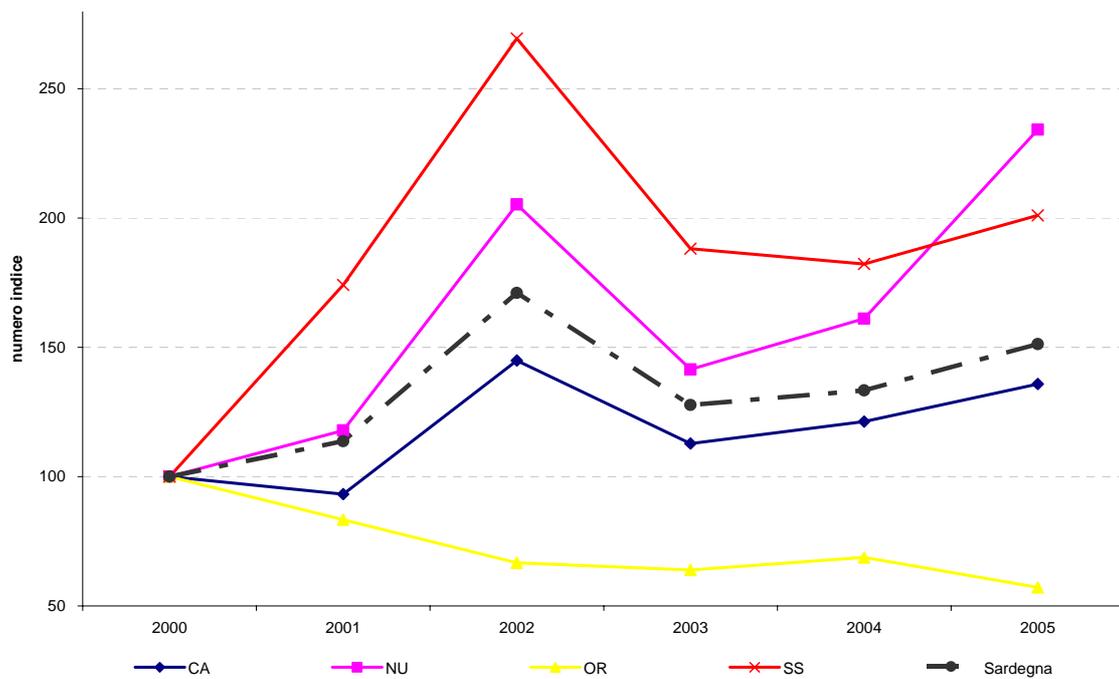
La provincia di Nuoro, dopo aver accorciato il gap nel 2004, supera di slancio la provincia di Sassari, attestandosi con un IMI del 5,13% al primo posto nell'ambito regionale.



Composizione percentuale dell'NTN della Regione Sardegna nell'anno 2005

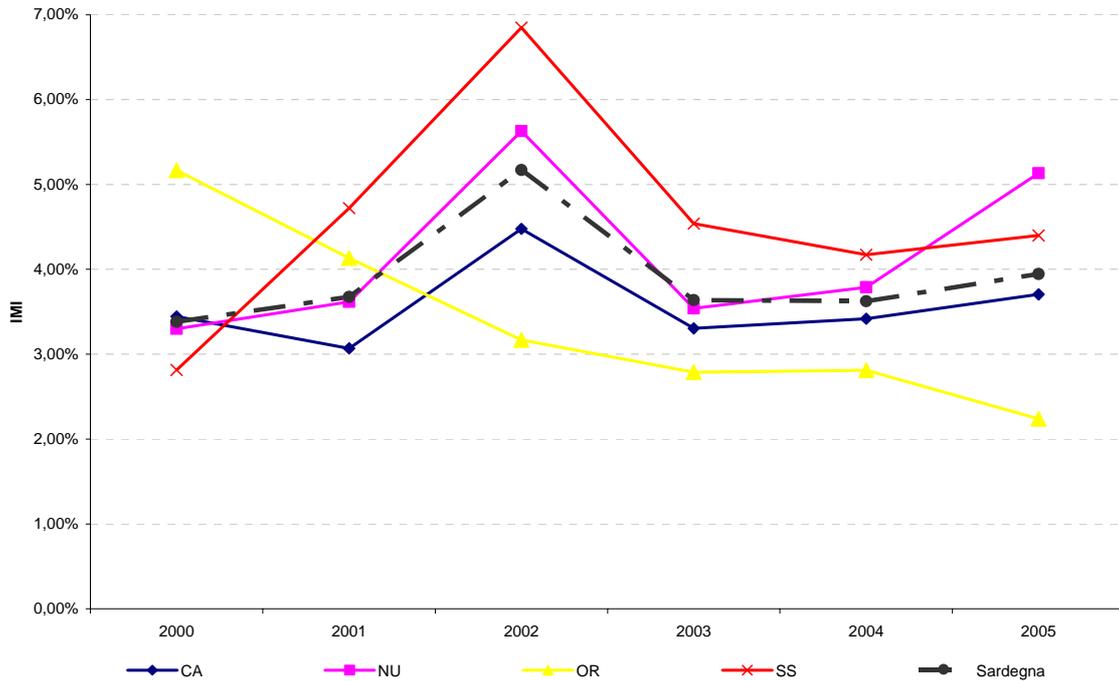


Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005



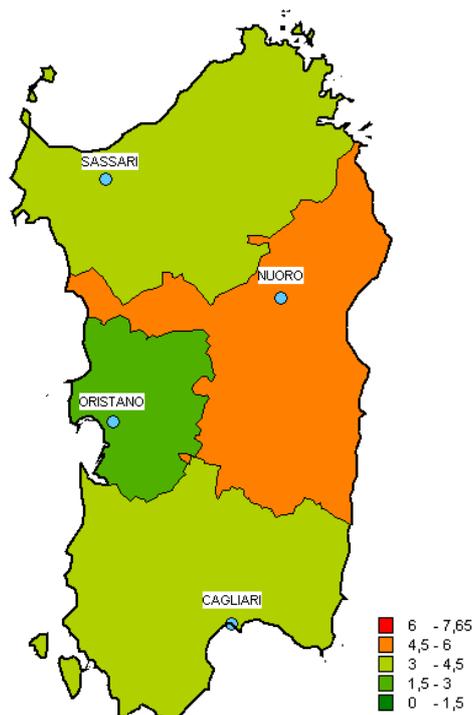
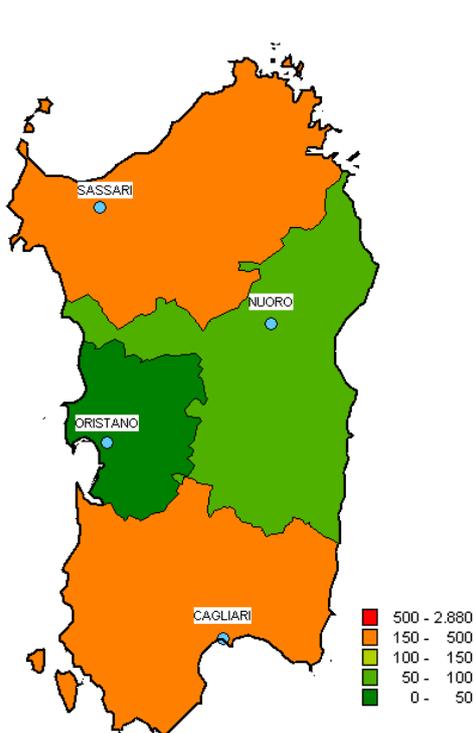


IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Sardegna

Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Sardegna

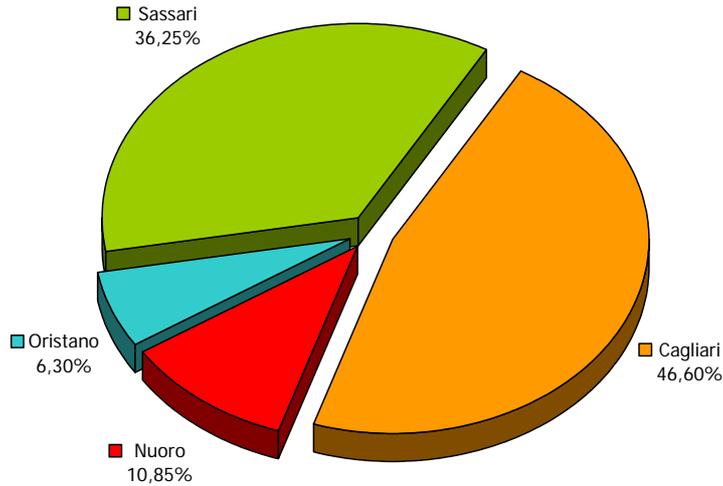




Il mercato COMMERCIALE

Nel settore commerciale, la provincia di Cagliari assorbe quasi la metà delle transazioni (46,6%). L'andamento delle singole province segue sostanzialmente il *trend* regionale, verificatosi nel corso dei sei anni. Nel 2005 tutte le province registrano un andamento positivo, accorciando il *gap* degli anni precedenti, che si attesta sotto il punto percentuale in *termini di IMI*. Altresì ben due delle quattro province superano la media nazionale (nel 2004 era una sola).

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Sardegna nell'anno 2005

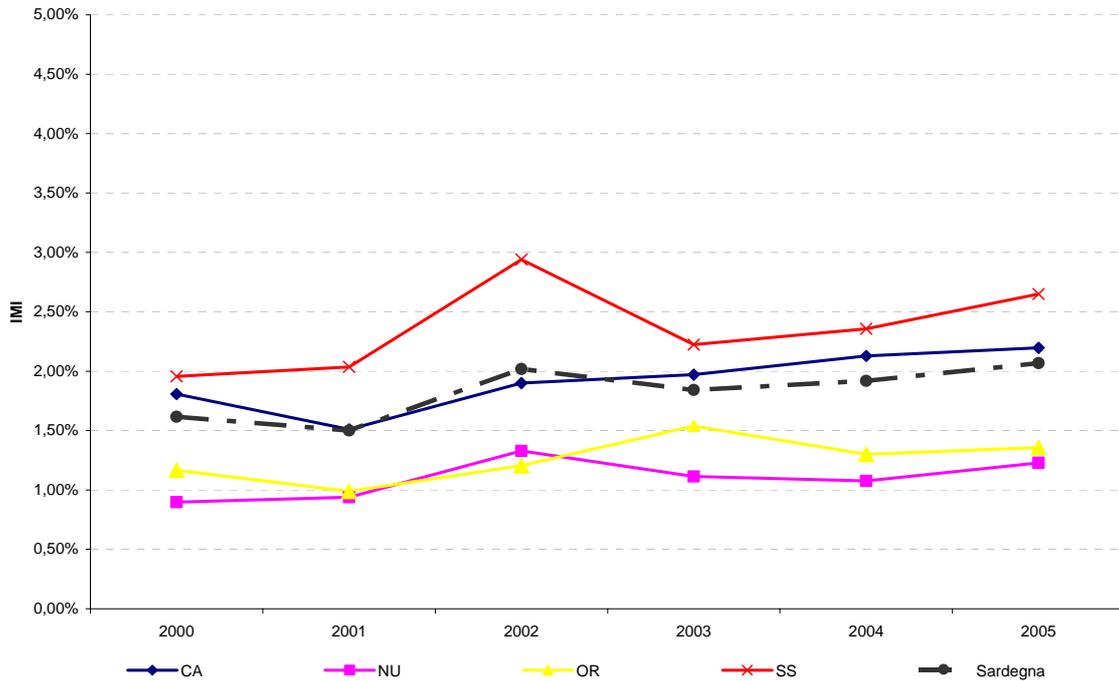


Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

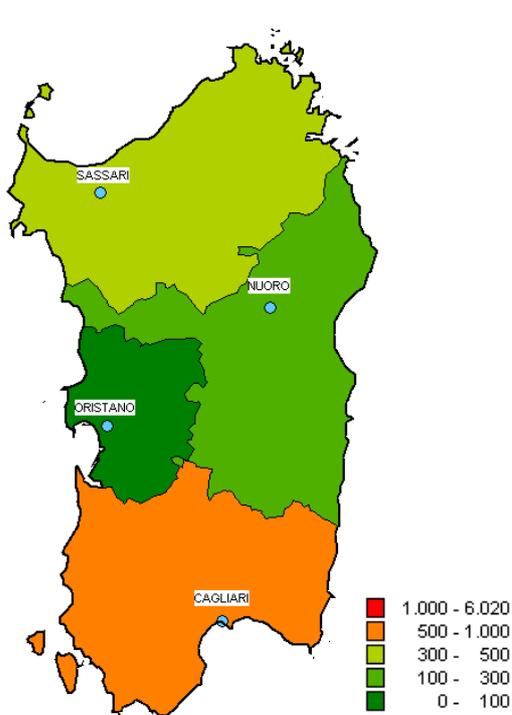




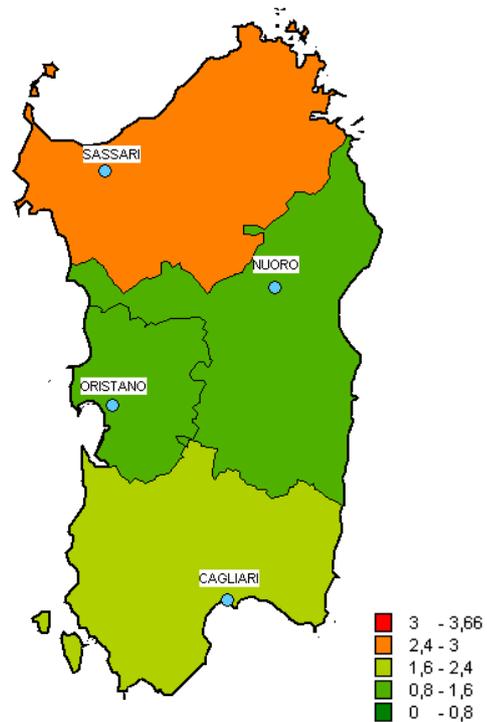
IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Sardegna



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Sardegna



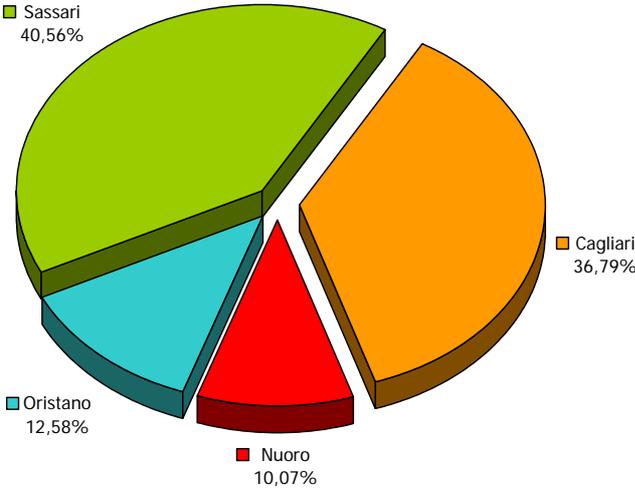


*Il mercato **PRODUTTIVO***

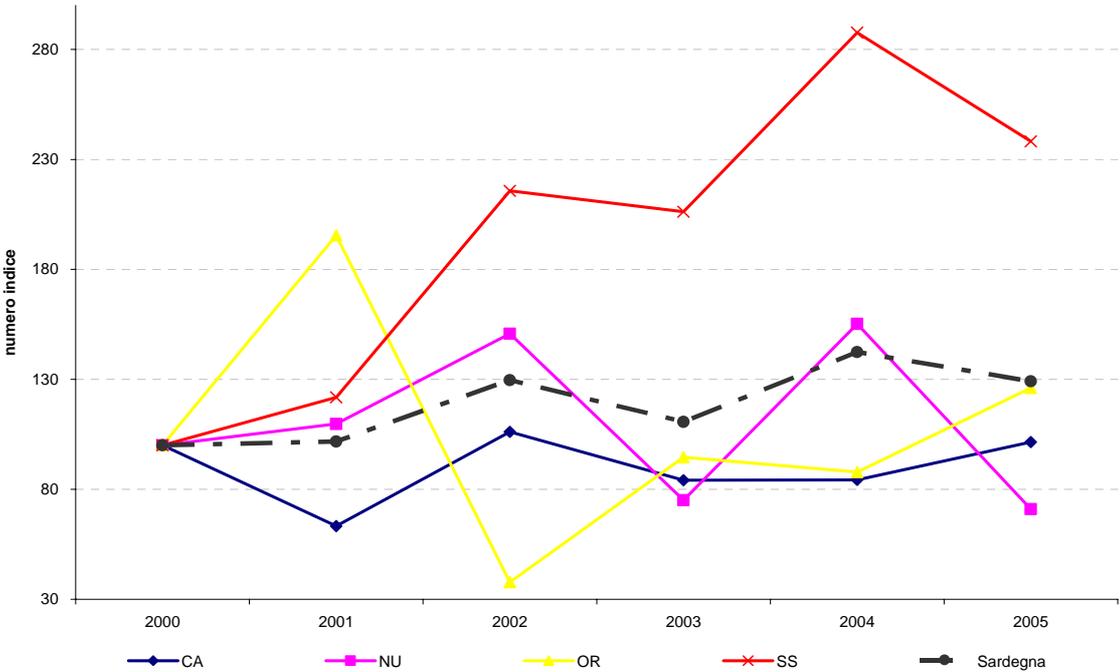
Il mercato produttivo, a differenza del residenziale, terziario e commerciale, mostra una concentrazione (*in termini di NTN*) nella provincia di Sassari (40,5%), che però insieme a quella di Cagliari raggiunge come negli altri settori più del 77% dell'intera regione.

Da segnalare la congrua flessione della provincia di Nuoro che nel 2005 perde circa il 54% di NTN rispetto al 2004, ma anche la provincia di Sassari nel 2005 ha segnato il passo, confermandosi tuttavia anche nel 2005 la provincia con la più alta dinamicità di mercato (1,7%).

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Sardegna nell'anno 2005

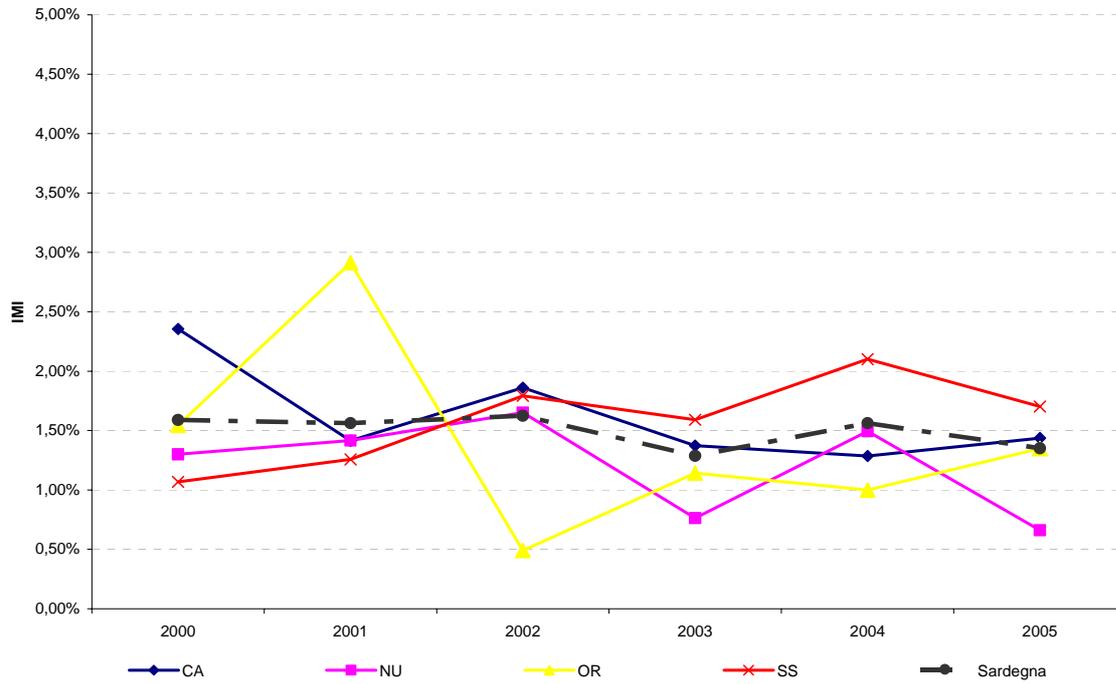


Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

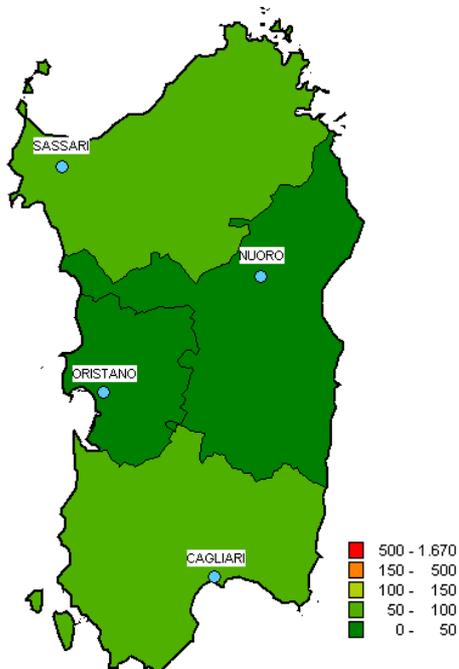




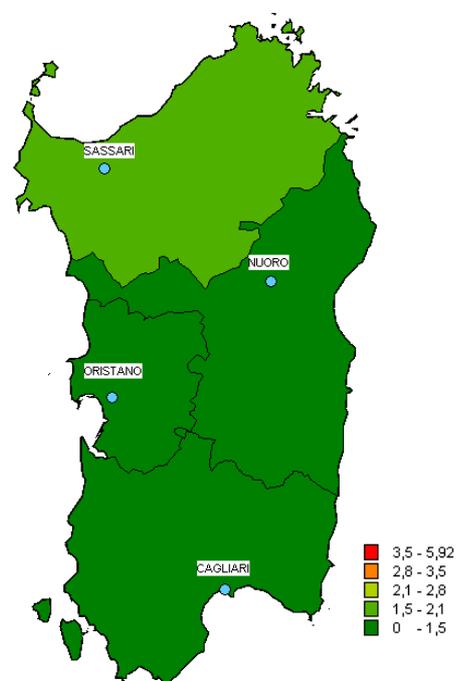
IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Sardegna

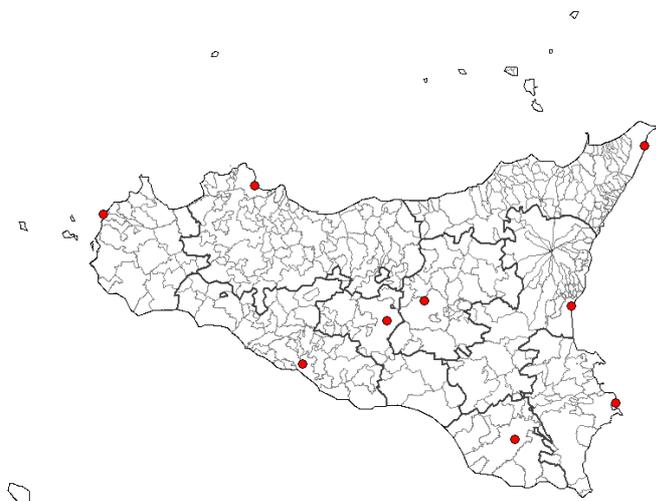


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Sardegna





3.11 SICILIA

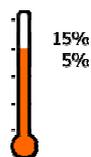


La Sicilia ha fatto registrare nei sei anni oggetto di analisi, una crescita generalizzata (seppur lieve) in termini di *stock*; non può dirsi altrettanto del numero di transazioni normalizzate (NTN), che mostrano un andamento altalenante nei vari settori. Dopo il calo del 2004, i mercati residenziale, terziario e produttivo segnano degli incrementi congrui che vanno dal 7% del residenziale al 12,8% del terziario, mentre il settore produttivo recupera la forte flessione del 2004 portandosi ad un livello comunque più elevato rispetto al 2000 (+20% circa sul 2000). In ogni caso, dei quattro mercati in analisi, sono due quelli che ottengono quote di NTN che si attestano su valori discreti se rapportati all'intero territorio nazionale (8.4% per il mercato residenziale, 7,2% per il mercato commerciale). Si segnala, infine, un tasso di dinamicità del mercato (IMI) con valori ben al di sotto della media nazionale in tutti i mercati.

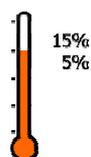
zionale (8.4% per il mercato residenziale, 7,2% per il mercato commerciale). Si segnala, infine, un tasso di dinamicità del mercato (IMI) con valori ben al di sotto della media nazionale in tutti i mercati.

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Sicilia

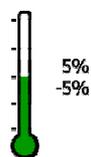
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



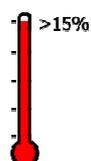
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Sicilia						
<i>stock</i>	2.698.093	2.727.556	2.757.958	2.786.997	2.810.959	2.836.020
NTN	49.093,68	48.189,07	53.033,88	53.766,12	56.677,83	60.801,24
IMI	1,82%	1,77%	1,92%	1,93%	2,02%	2,14%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Sicilia						
<i>stock</i>	20.607	21.376	22.411	23.337	23.955	24.581
NTN	490,23	557,90	808,29	734,47	698,63	788,36
IMI	2,38%	2,61%	3,61%	3,15%	2,92%	3,21%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Sicilia						
<i>stock</i>	159.166	162.959	167.211	171.327	175.231	179.469
NTN	2.219,11	2.398,69	2.774,83	2.735,17	2.917,53	2.905,61
IMI	1,39%	1,47%	1,66%	1,60%	1,66%	1,62%



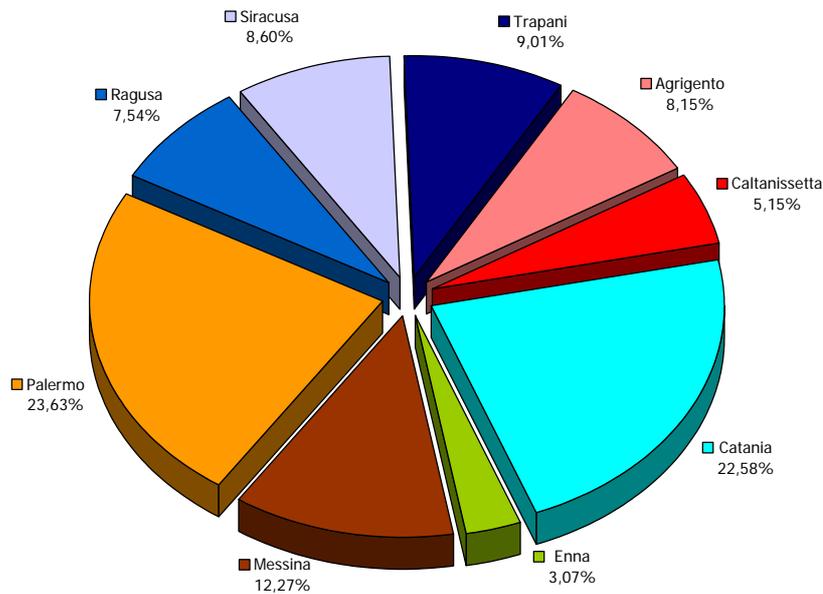
PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Sicilia						
<i>stock</i>	16.445	17.355	19.260	20.531	21.214	21.929
NTN	266,64	232,50	275,07	249,51	193,71	320,24
IMI	1,62%	1,34%	1,43%	1,22%	0,91%	1,46%



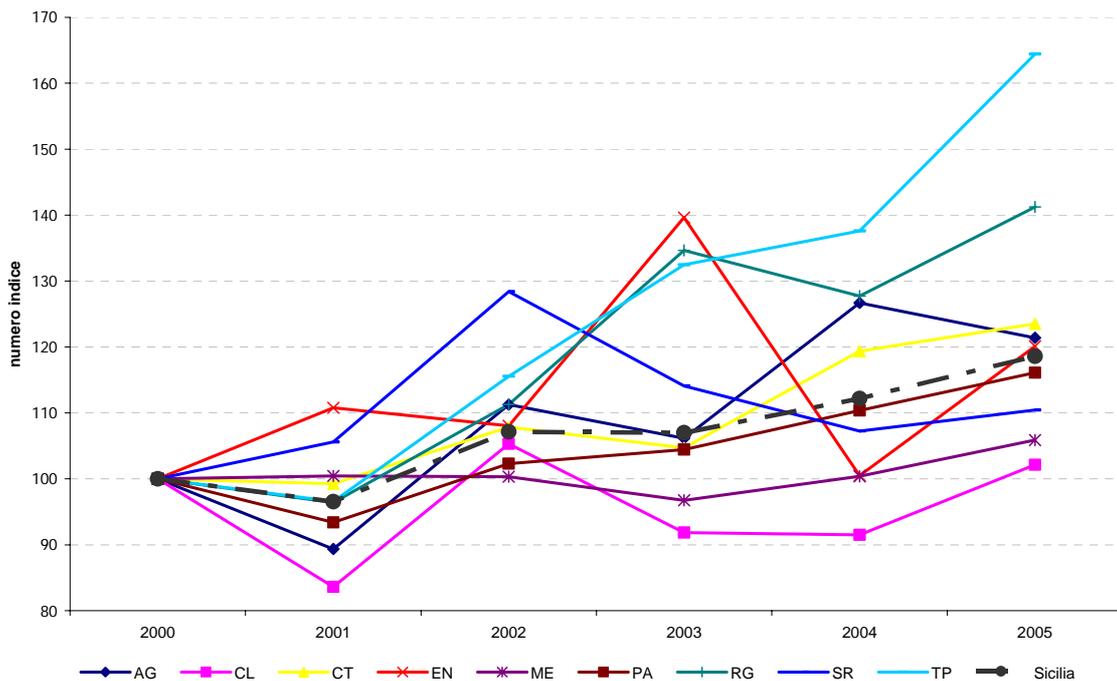
Il mercato RESIDENZIALE

Nel mercato residenziale, le province di Palermo e Catania assorbono quasi la metà del numero di compravendite verificatesi nel 2005 (46,21%). In termini di NTN, il trend delle singole province rispecchia sostanzialmente l'andamento tendenziale positivo dell'intera Regione (+7,28%); nel 2005 tutte le province registrano dati, positivi; si va dall'incremento minimo di Catania (+4,62%) al massimo di Trapani (+13,44%). In termini di IMI nessuna delle province siciliane raggiunge il dato medio nazionale. Discorso simile per l'edilizia di pregio, con Caltanissetta, Messina e Ragusa che segnano il passo (in termini di NTN), ma per quanto riguarda l'IMI sono 4 le province che si attestano al di sotto della media nazionale.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Sicilia nell'anno 2005

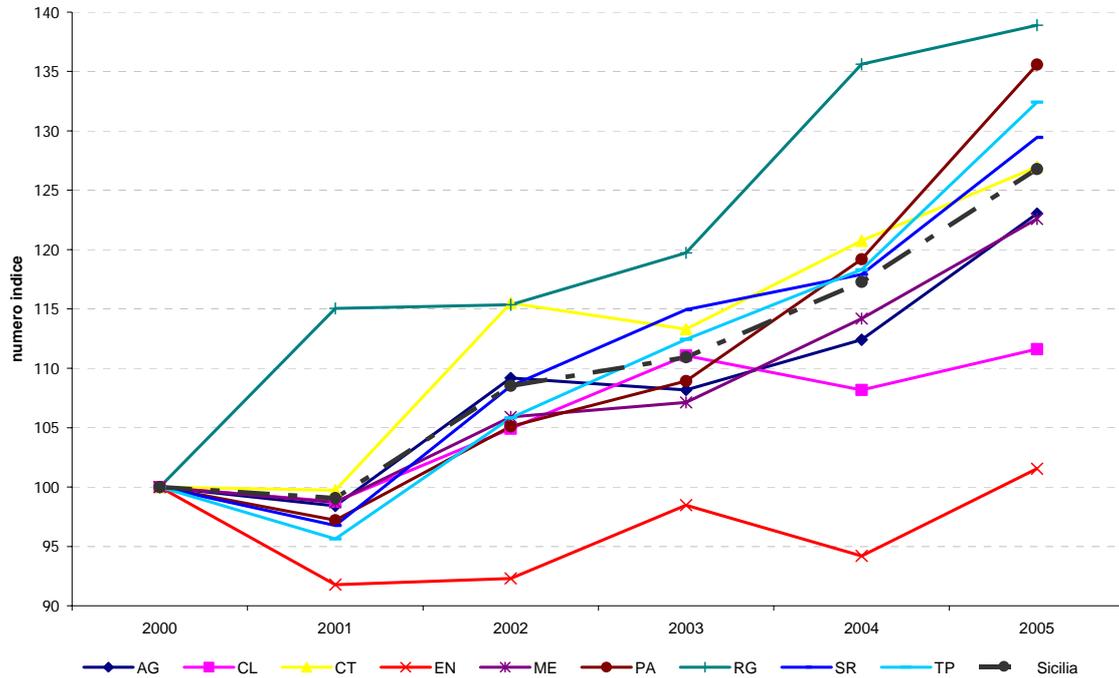


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

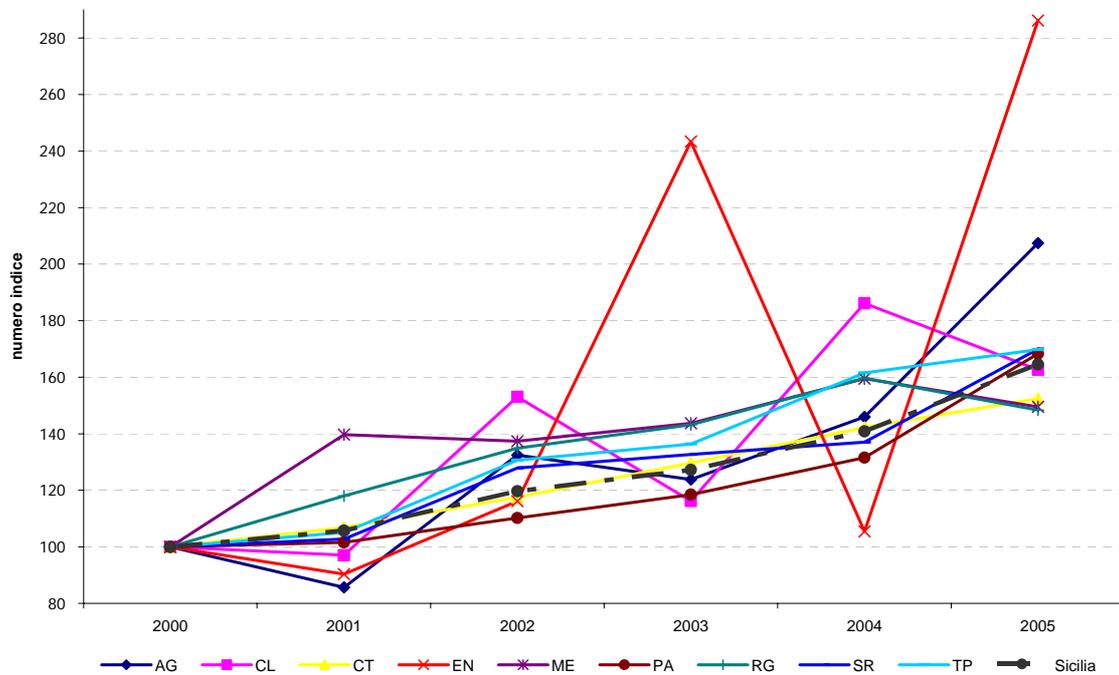




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

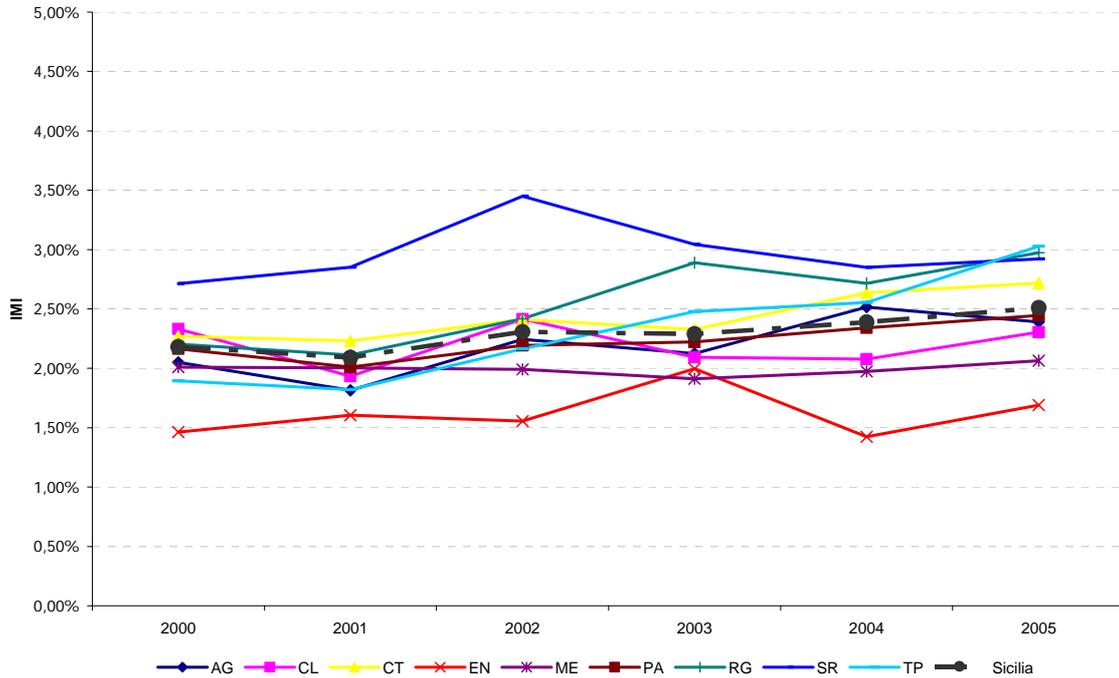


NTN relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

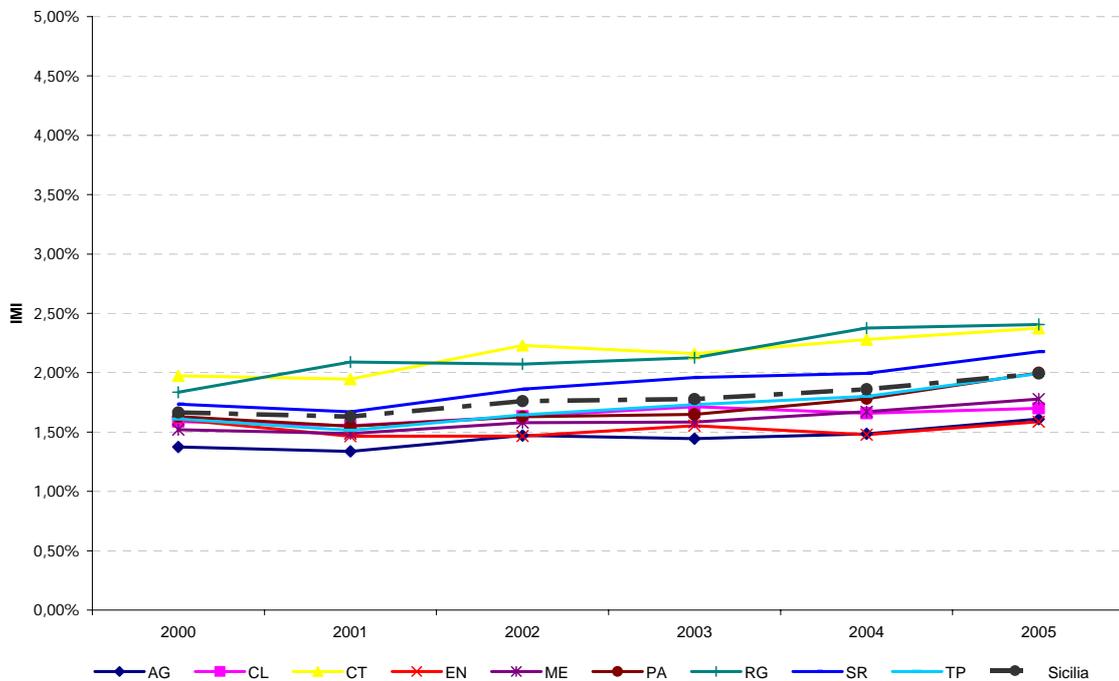




IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

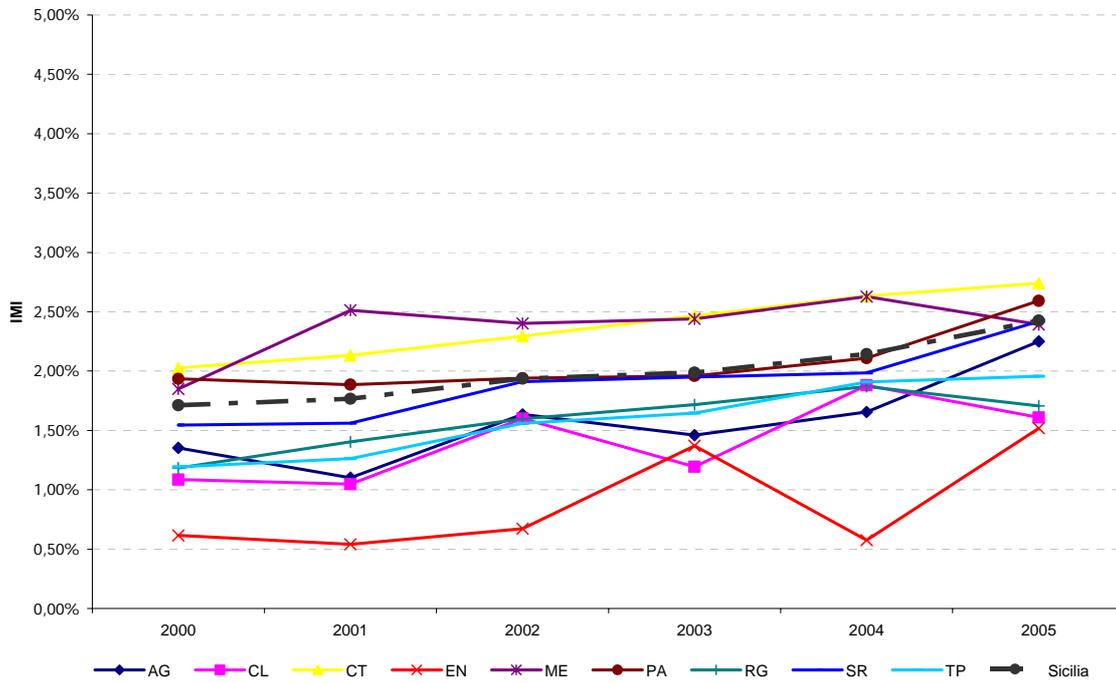


IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

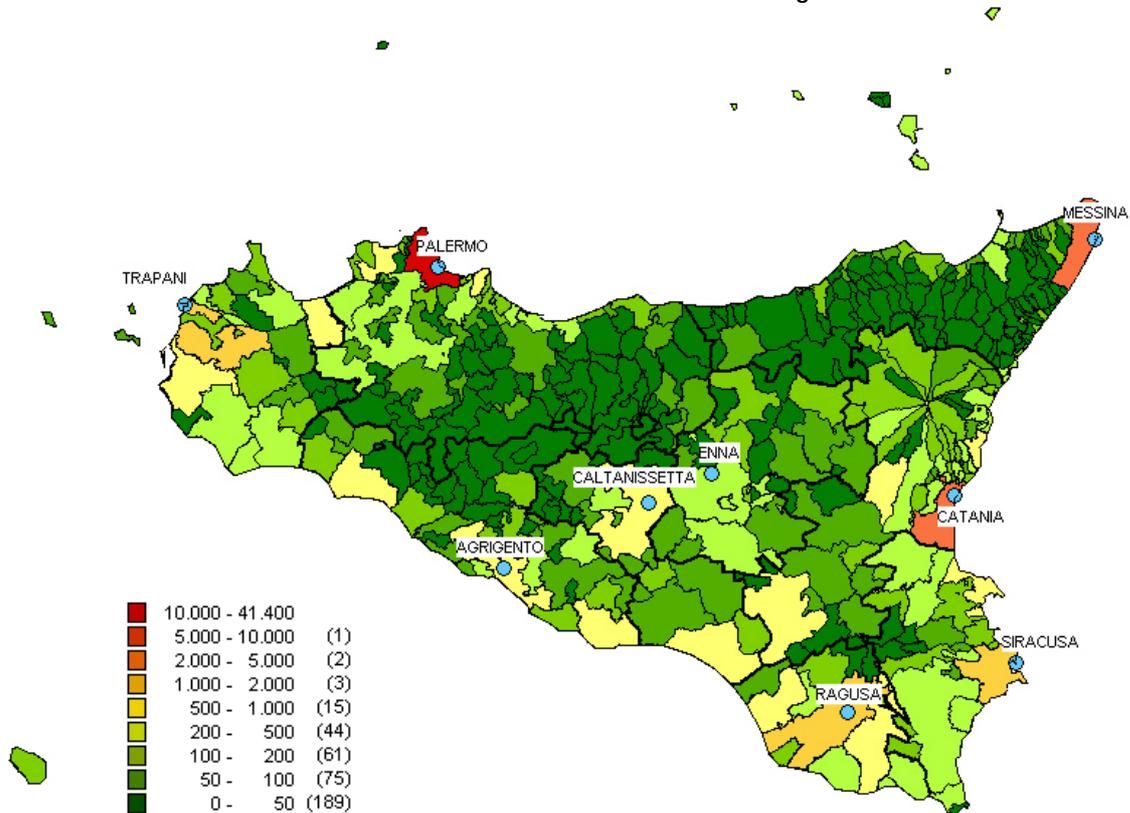




IMI relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

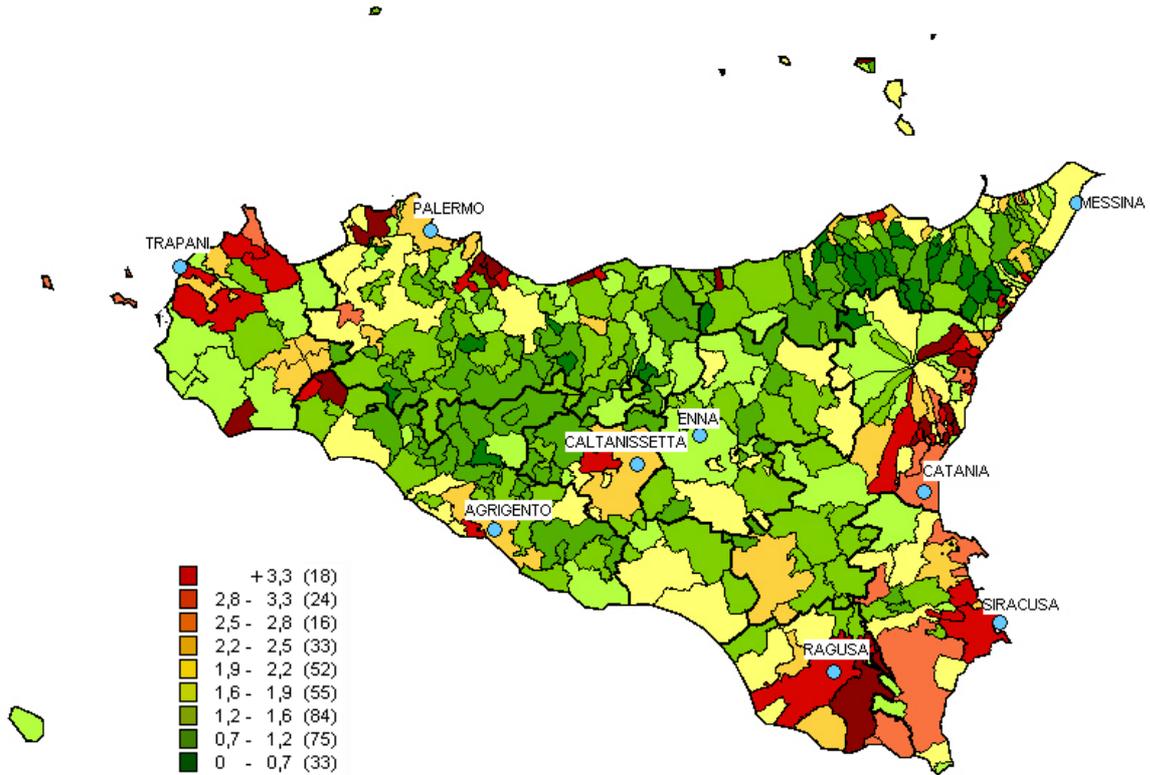


Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nella Regione Sicilia





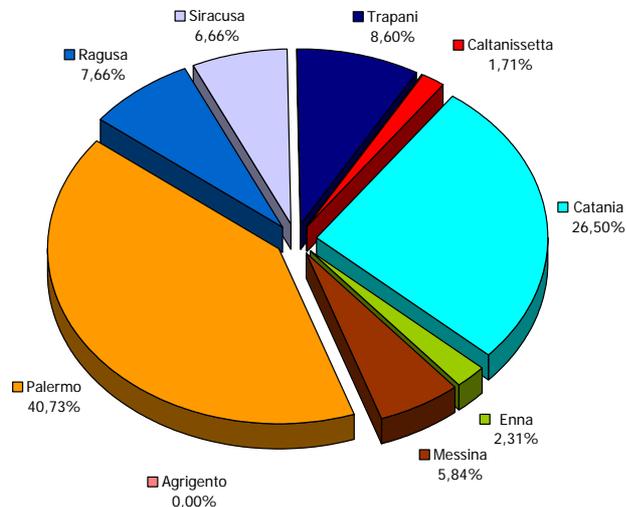
Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nella Regione Sicilia



Il mercato TERZIARIO

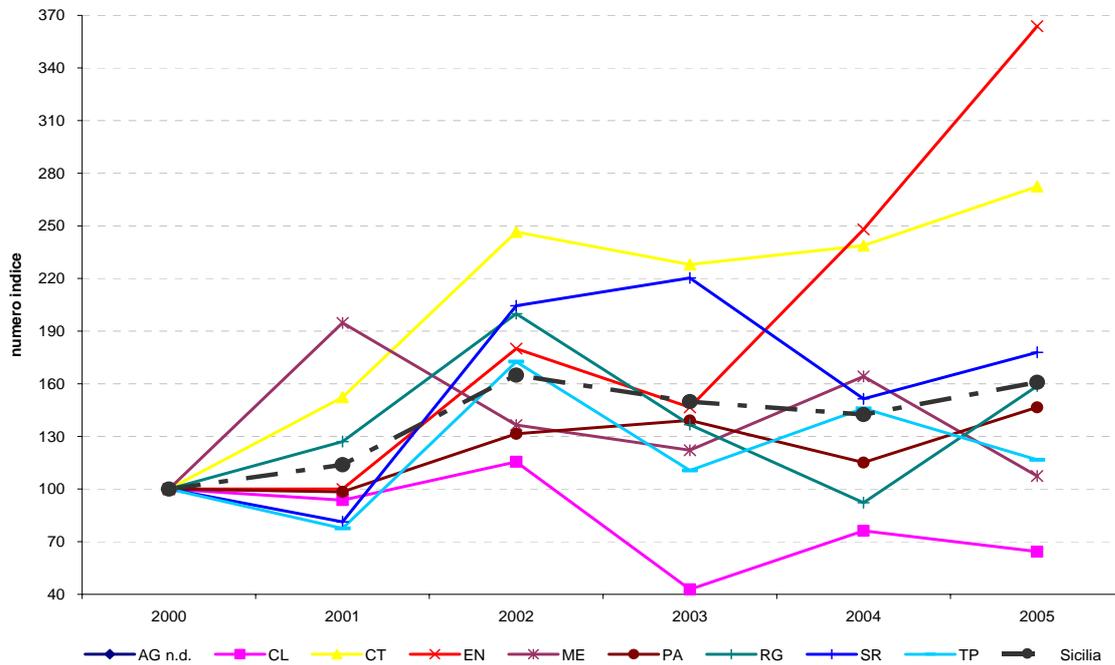
Nel settore terziario la concentrazione del mercato delle compravendite (NTN) nelle province di Palermo e Catania è ancor più marcata: queste, infatti, assorbono quasi i due terzi dell'intero mercato (67,23%). Dai grafici si evincono tendenze piuttosto dissimili: l'unica provincia ad attestarsi, nel corso del quinquennio, sui valori elevati è Catania che dal 2003 registra dei dati di IMI nettamente superiori a quelli medi nazionali. E' interessante vedere la progressione della provincia di Enna che nel 2005 recupera il divario nei confronti delle altre province e si attesta al terzultimo posto in ambito regionale, recuperando il gap persistente dal 2000; le altre province presentano un andamento tendenziale alquanto altalenante.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Sicilia nell'anno 2005

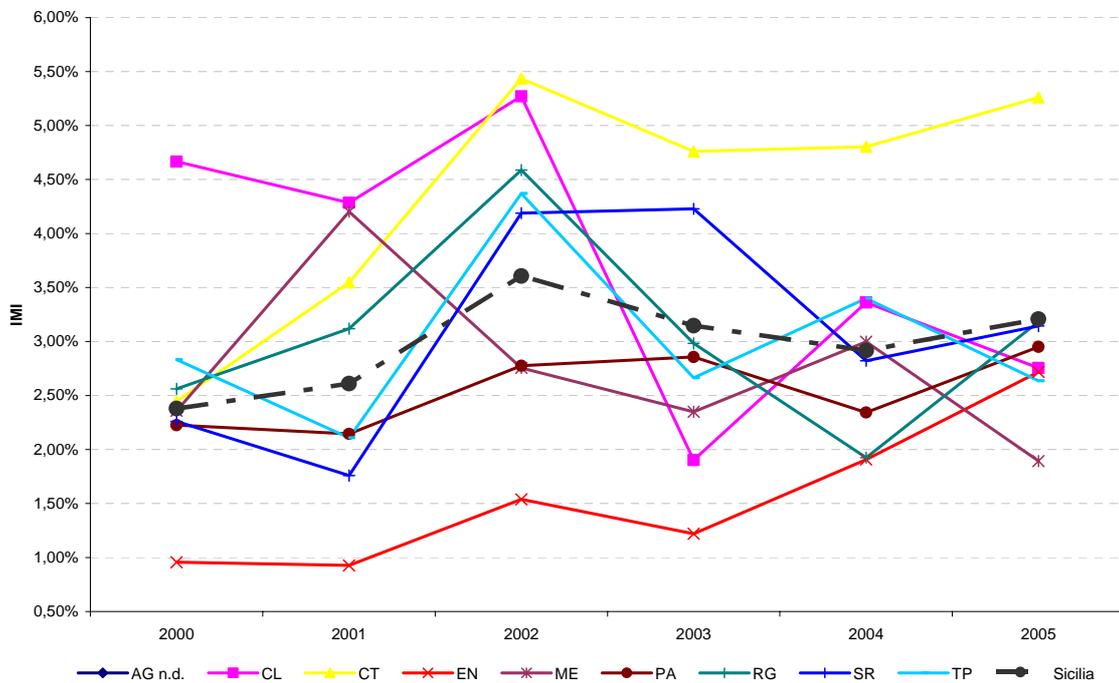




Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

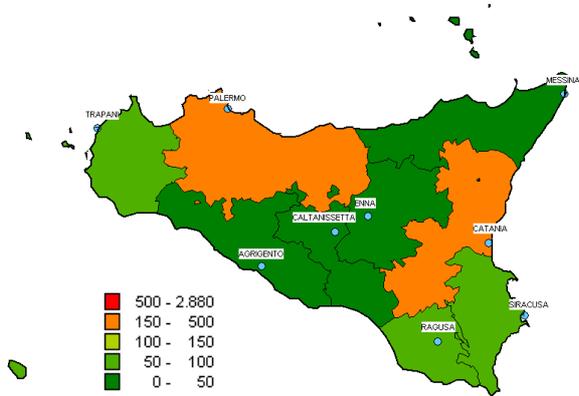


IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

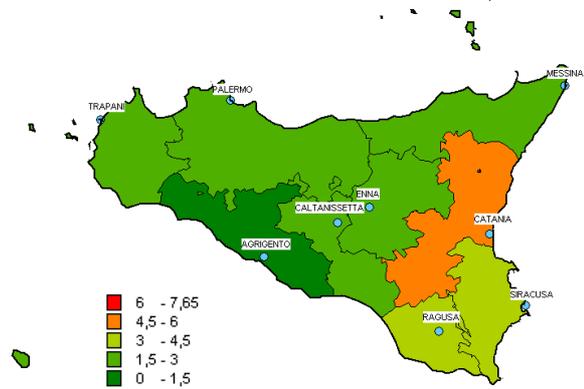




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Sicilia



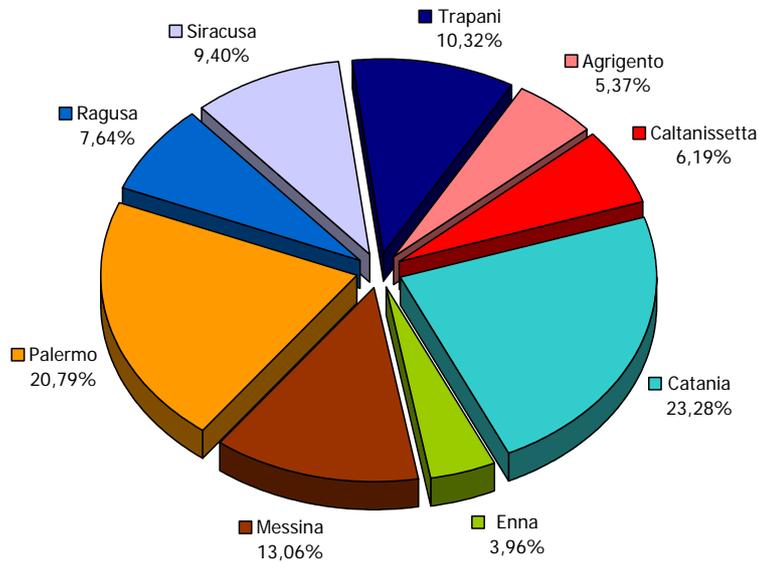
Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Sicilia



Il mercato **COMMERCIALE**

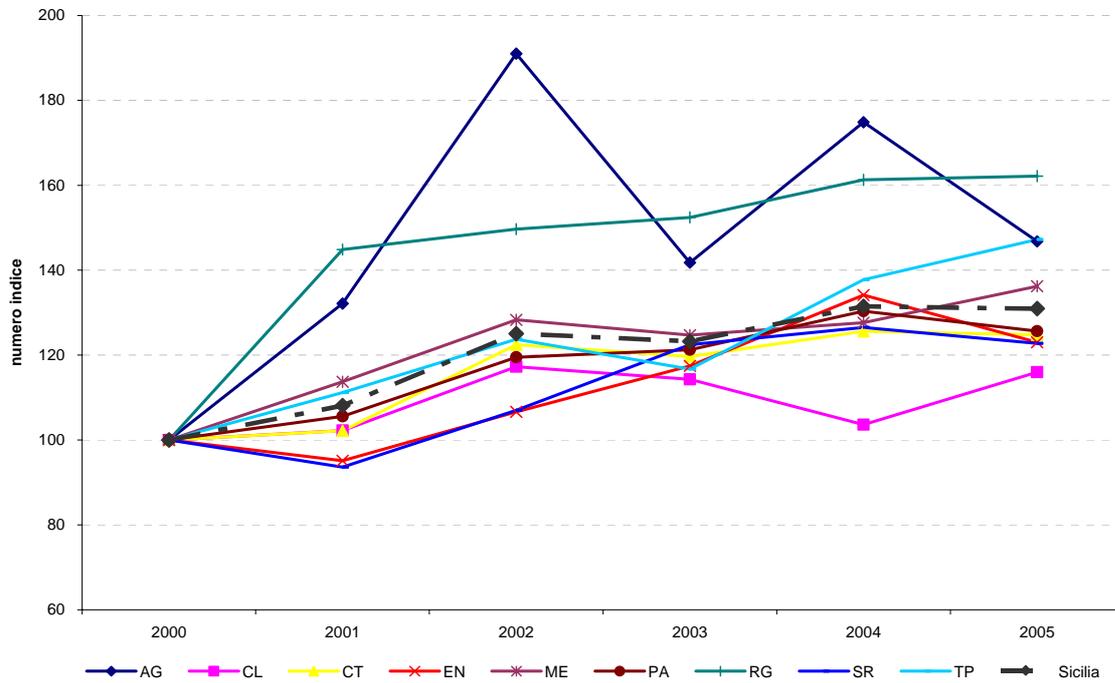
Nel mercato commerciale, le singole province mostrano un andamento tendenziale "in linea" con il *trend* della Regione: fa eccezione la provincia di Ragusa che mostra una continuità di crescita seppur lieve dal 2001, mentre ancorché altalenante, la provincia di Agrigento registra costantemente NTN superiori al 2001, ma in termini di IMI nel 2005 segna il passo registrando il dato peggiore della regione.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Sicilia nell'anno 2005

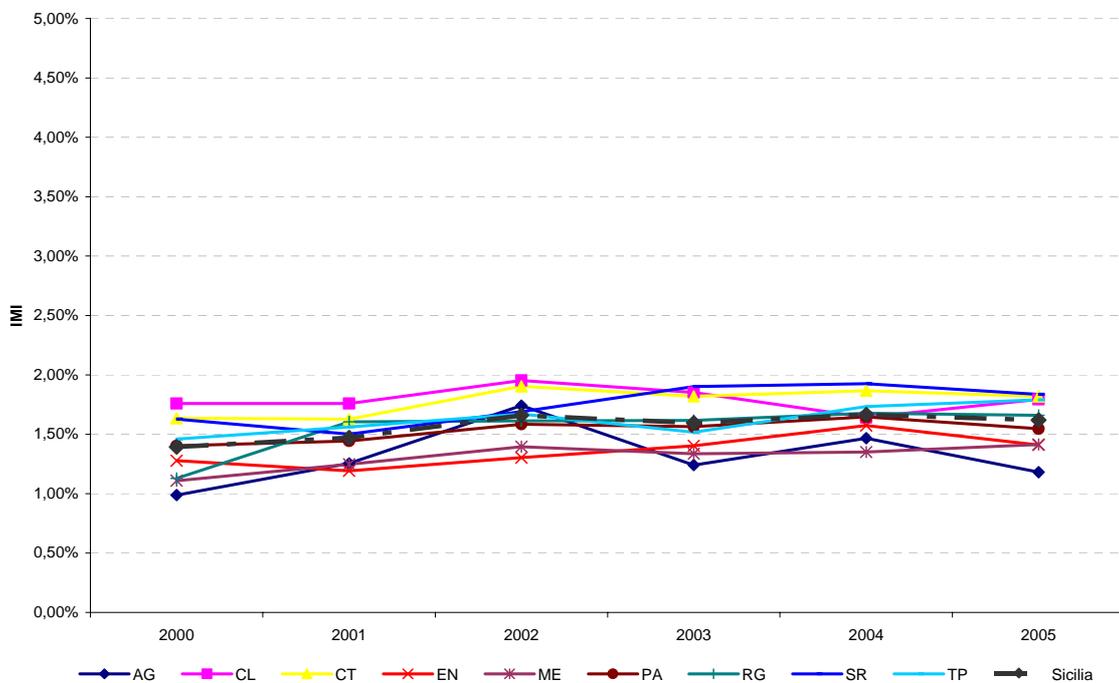




Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

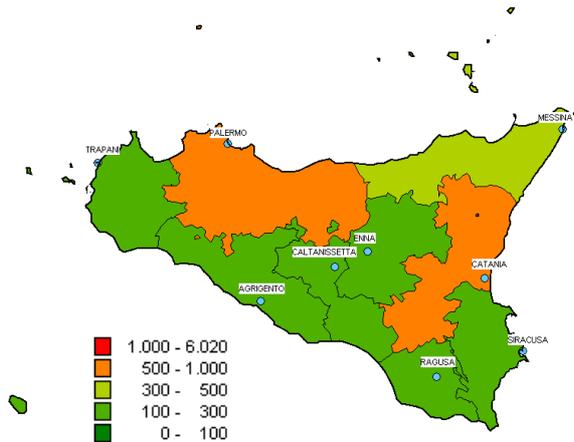


IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

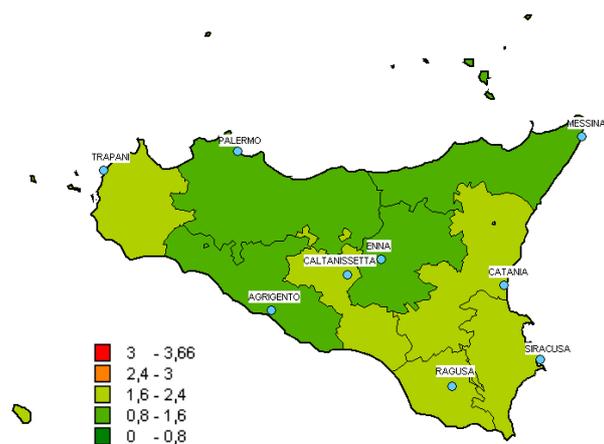




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Sicilia



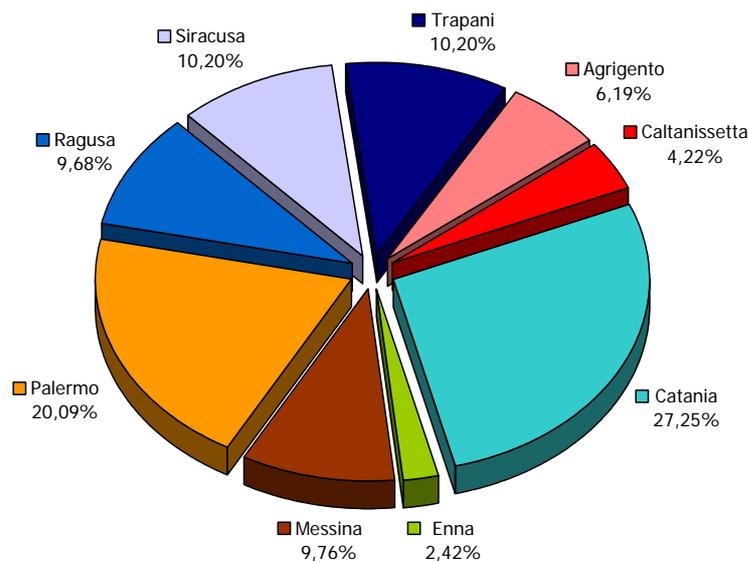
Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Sicilia



Il mercato **PRODUTTIVO**

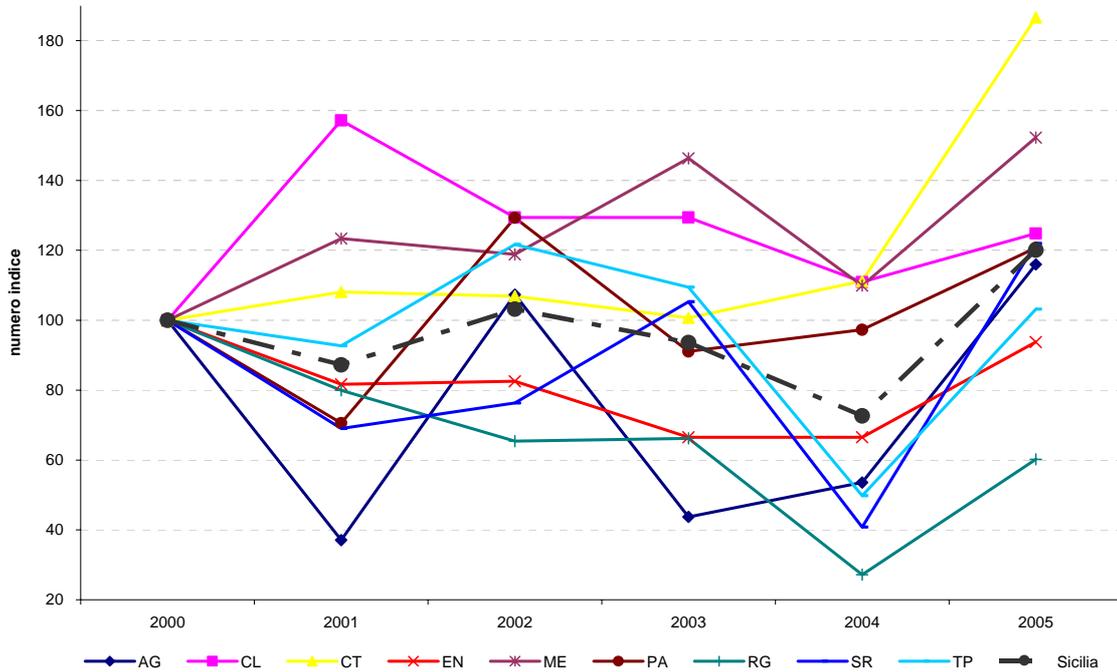
Il mercato produttivo è l'unico, tra i quattro in analisi, a registrare nel corso del 2005 un recupero sensibile (+65.3%) rispetto al 2004, anno nel quale le compravendite segnano un -22%. Tale andamento si riflette, ovviamente, a livello di singola provincia, con l'incremento minimo di Caltanissetta (+12,5%) e quello massimo di Siracusa (+199%). In termini di IMI anche se sussiste un recupero rispetto alla media nazionale (3,12%), rimane un gap sensibile, con la provincia di Catania (-0,64%) che è l'unica a scendere sotto l'1% di differenza.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Sicilia nell'anno 2005

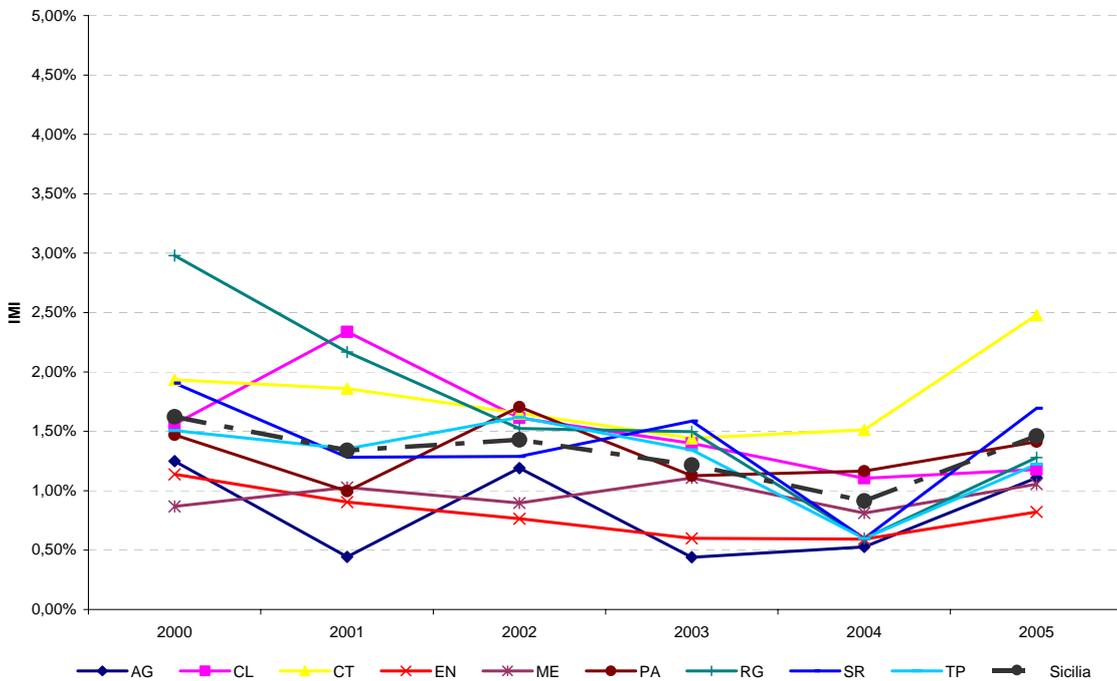




Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

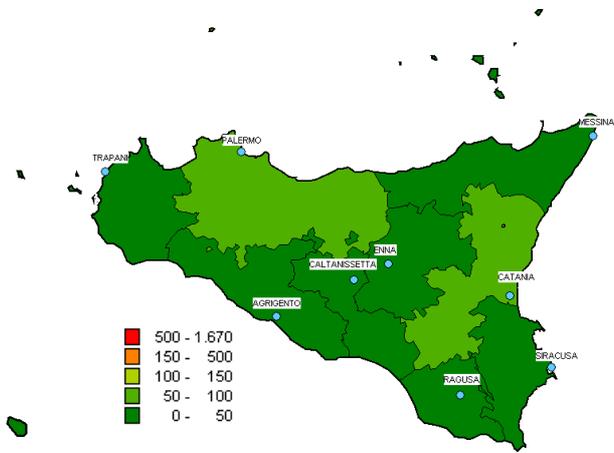


IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

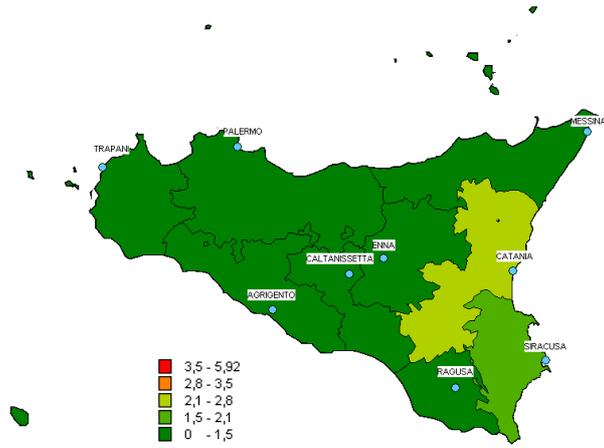




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Sicilia

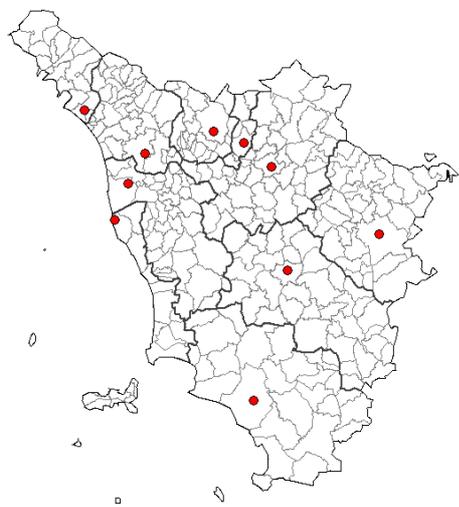


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Sicilia





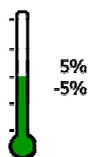
3.12 TOSCANA



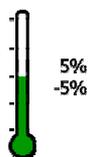
Nella Regione Toscana, si assiste ad un incremento tendenziale dello *stock* in tutti i settori; per quanto riguarda il NTN, dopo la crescita generalizzata del 2004, nel 2005 si assiste ad una contrazione del mercato su tre dei quattro settori oggetto di analisi; l'unica eccezione è il settore produttivo, dove nel 2005 si è registrato un incremento del 20% rispetto al 2004. Inoltre, la quota percentuale del NTN, rapportata a livello nazionale, oscilla, tra i vari settori, tra il 9% e il 13%. Infine, occorre segnalare una dinamicità di mercato (IMI) che si attesta su quote costantemente superiori alla media nazionale nei vari mercati, compreso il produttivo, dove si inverte la tendenza e per la prima volta in sei anni si supera la media nazionale.

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Toscana

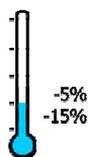
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



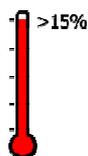
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Toscana						
<i>stock</i>	1.678.321	1.708.030	1.743.834	1.780.595	1.815.345	1.850.897
NTN	51.142,22	47.132,98	54.462,92	52.603,59	54.798,70	54.430,72
IMI	3,05%	2,76%	3,12%	2,95%	3,02%	2,94%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Toscana						
<i>stock</i>	32.883	33.949	35.840	38.071	39.573	40.995
NTN	1.185,64	1.416,35	2.389,78	1.422,08	1.656,08	1.635,07
IMI	3,61%	4,17%	6,67%	3,74%	4,18%	3,99%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Toscana						
<i>stock</i>	178.745	181.167	184.034	187.183	189.795	191.318
NTN	4.025,39	4.026,00	5.527,93	4.098,74	4.478,58	4.133,18
IMI	2,25%	2,22%	3,00%	2,19%	2,36%	2,16%



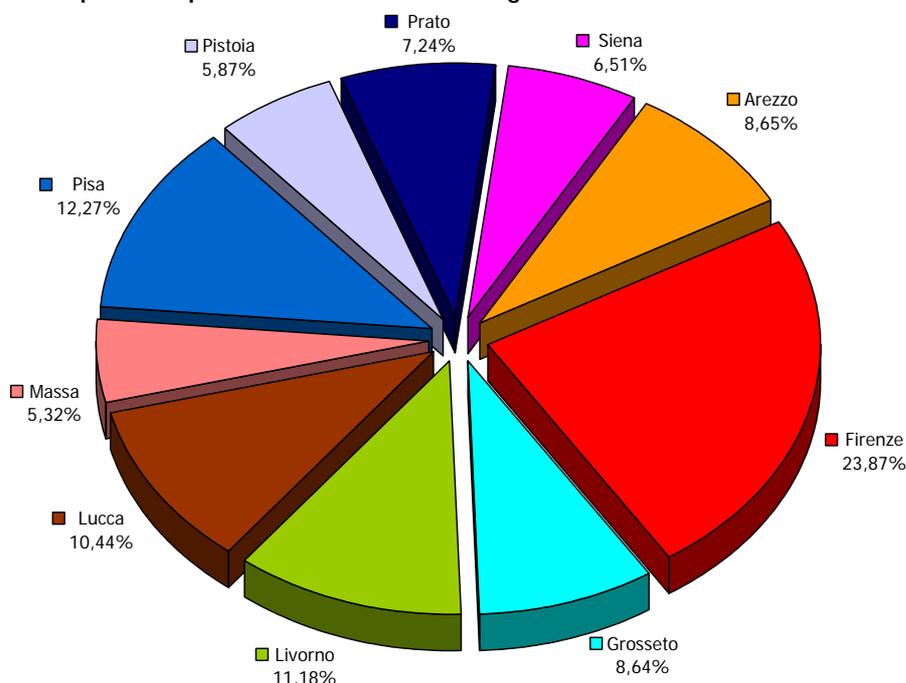
PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Toscana						
<i>stock</i>	28.650	29.980	37.801	39.329	40.682	41.369
NTN	1.055,26	1.117,27	1.419,86	1.199,06	1.096,95	1316,85
IMI	3,68%	3,73%	3,76%	3,05%	2,70%	3,18%



Il mercato **RESIDENZIALE**

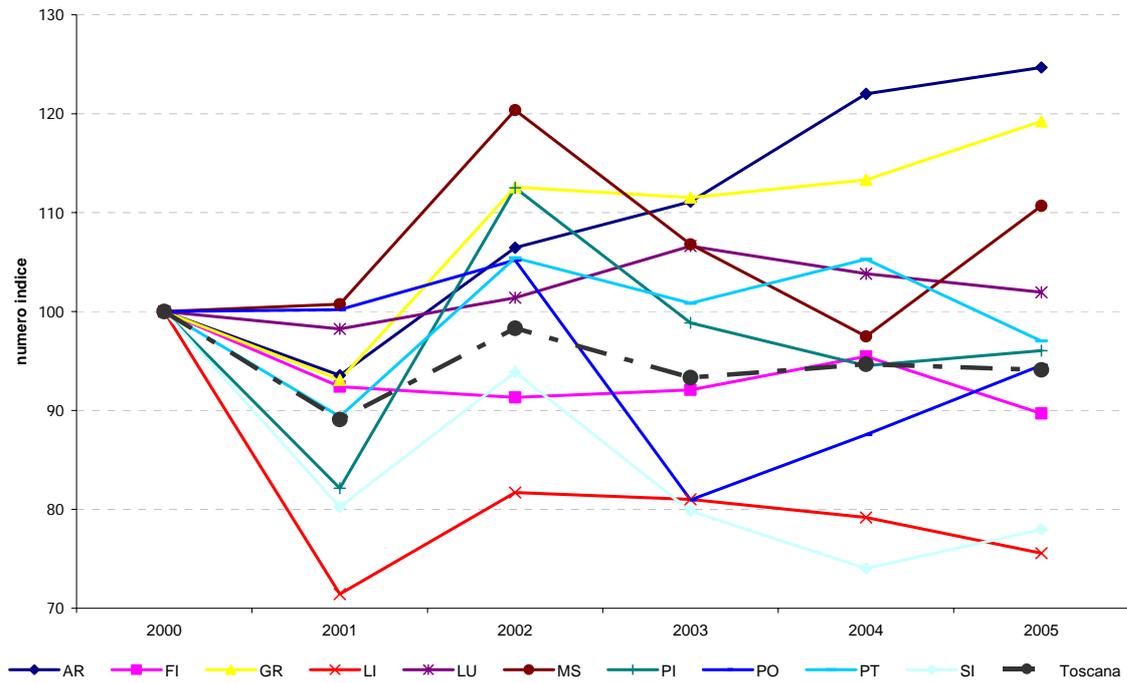
Per quanto concerne il numero di transazioni normalizzate (NTN), la provincia di Firenze assorbe, più del 23% della quota regionale. Nel 2005, inoltre, le province non seguono uniformemente il *trend* medio di crescita registrato a livello regionale, infatti metà delle province registrano una crescita, seppur lieve (la migliore *performance* è registrata da Prato con +10,43%), mentre l'altra metà registra una flessione rispetto all'anno precedente (il dato peggiore è di Siena con -6,80%). Per quanto riguarda l'indice IMI sono sette le province che registrano un dato superiore a quello medio nazionale. Per l'edilizia di pregio il discorso è simile, ma dato il numero esiguo di compravendite le percentuali in aumento e in diminuzione (*in termini di NTN*) risultano molto elevate, ad esempio Prato, che registra il miglior dato nell'arco dei sei anni, denota un incremento del 35,3%, mentre Pistoia registra una flessione del 23,4%. Infine, per quanto concerne i capoluoghi, vi è da segnalare la flessione di Firenze, che si attesta ancora su valori inferiori al 2000 (-10,%).

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Toscana nell'anno 2005

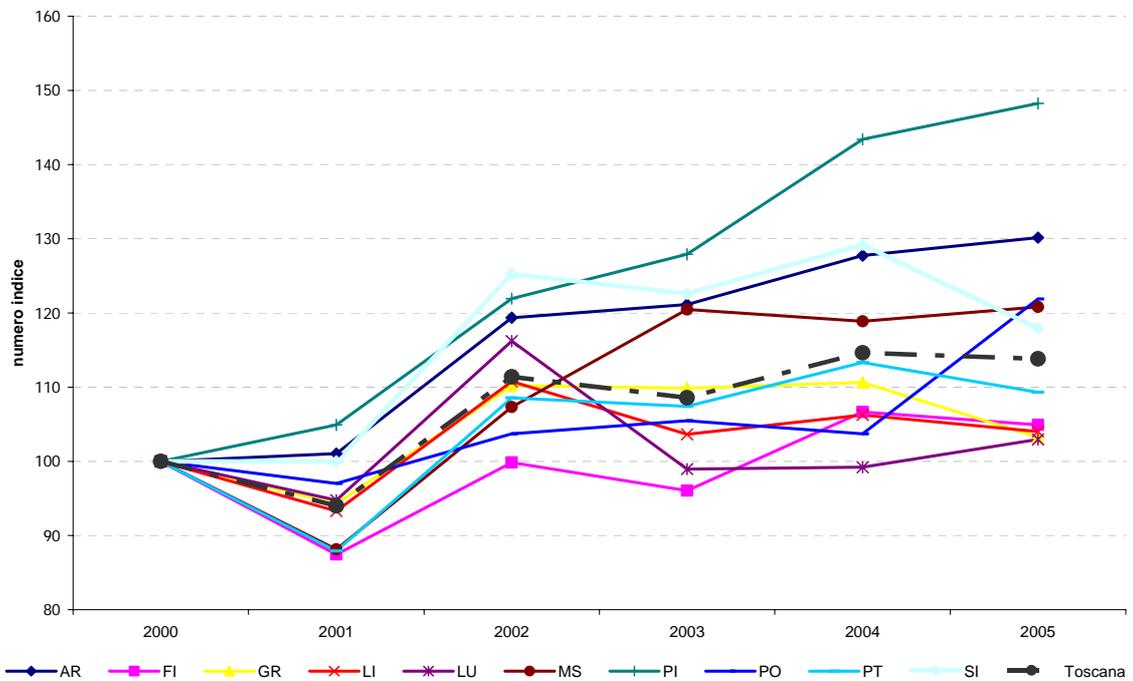




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

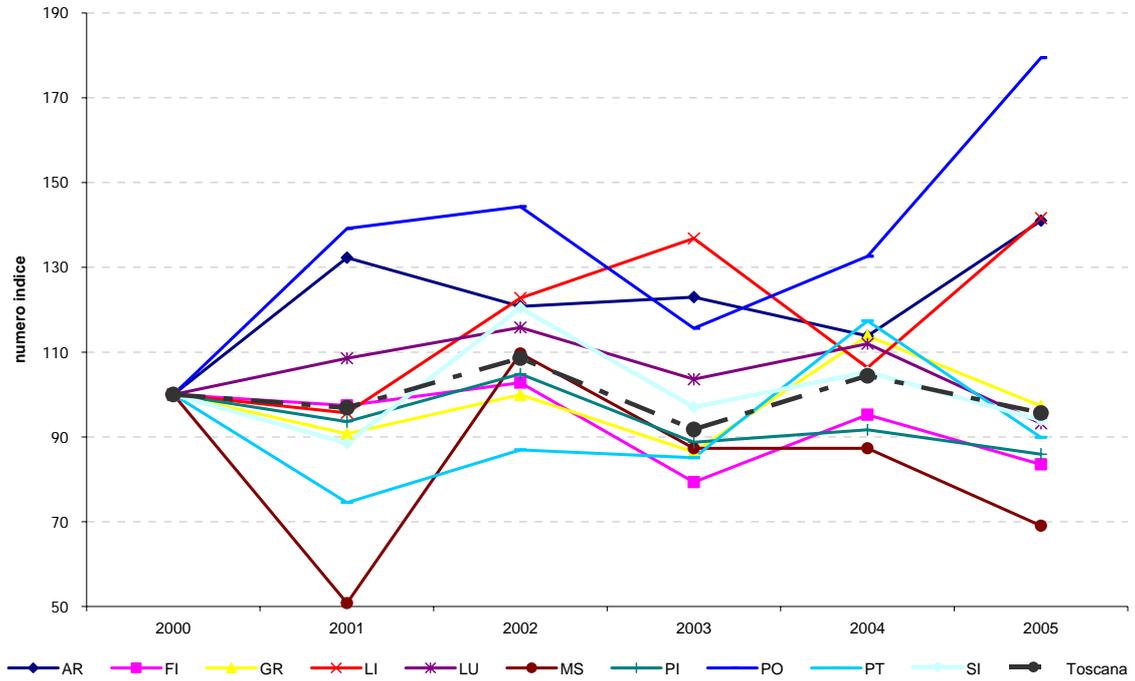


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

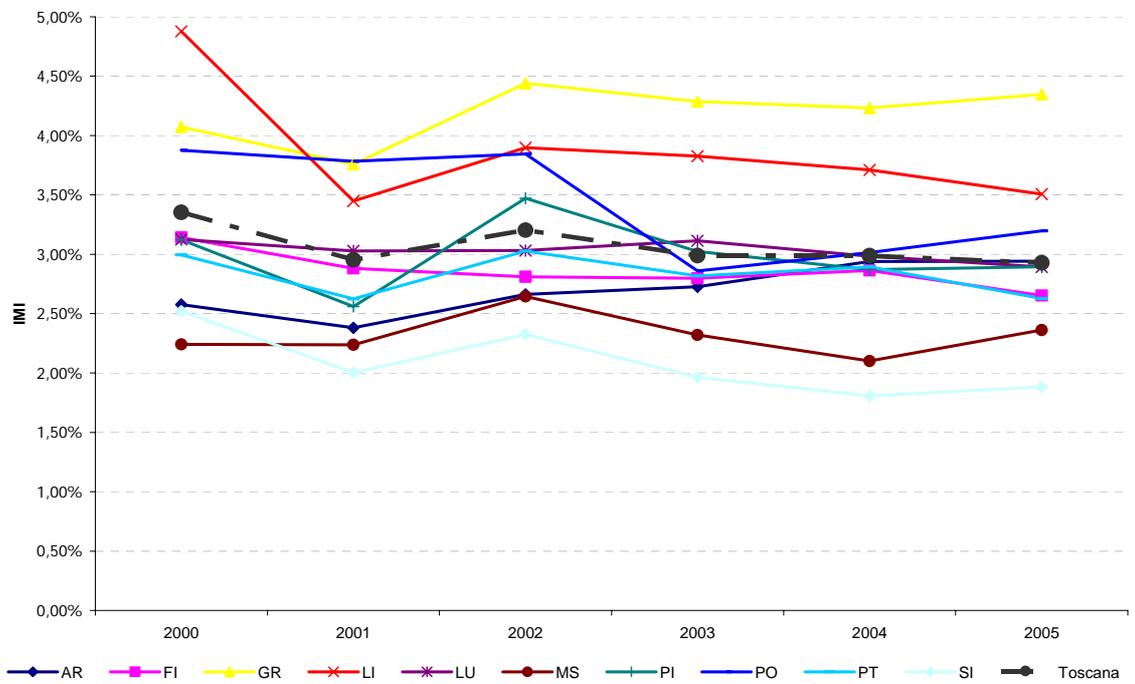




NTN relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

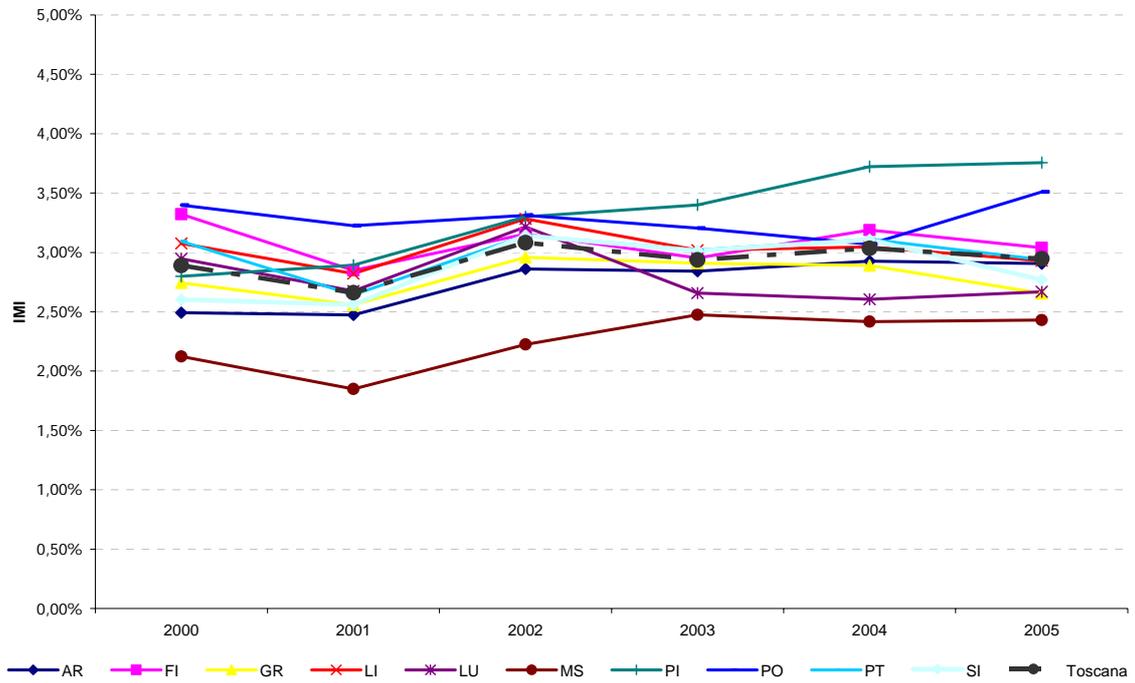


IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

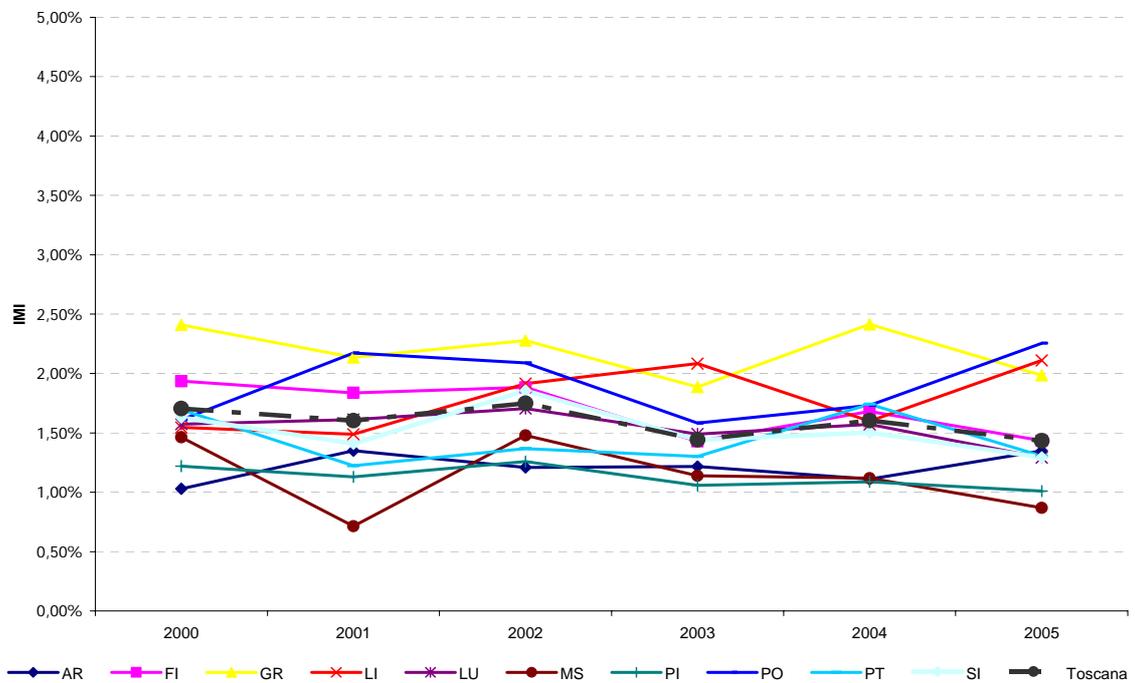




IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

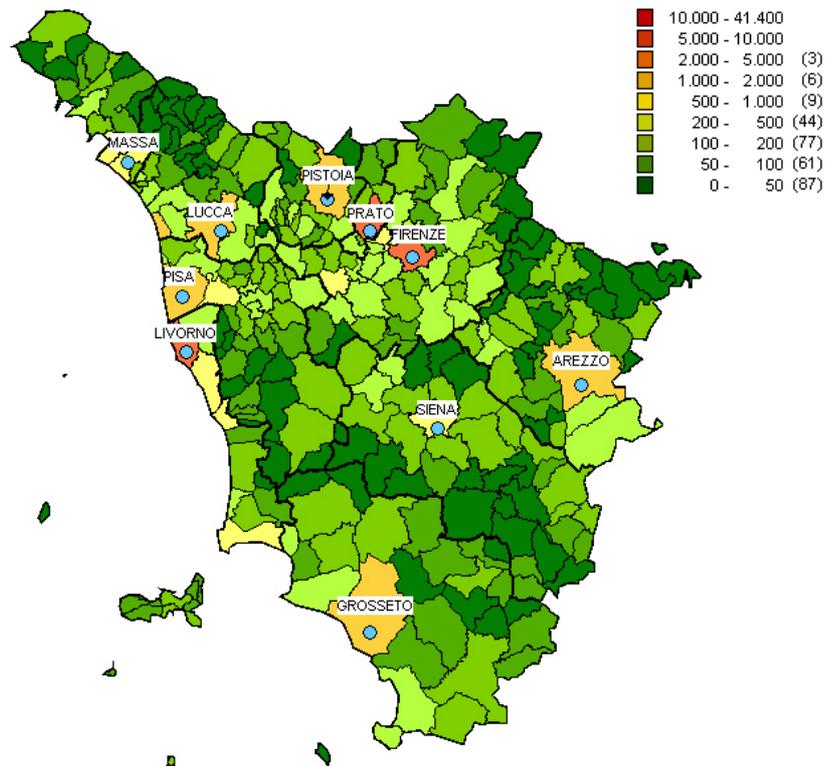


IMI relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

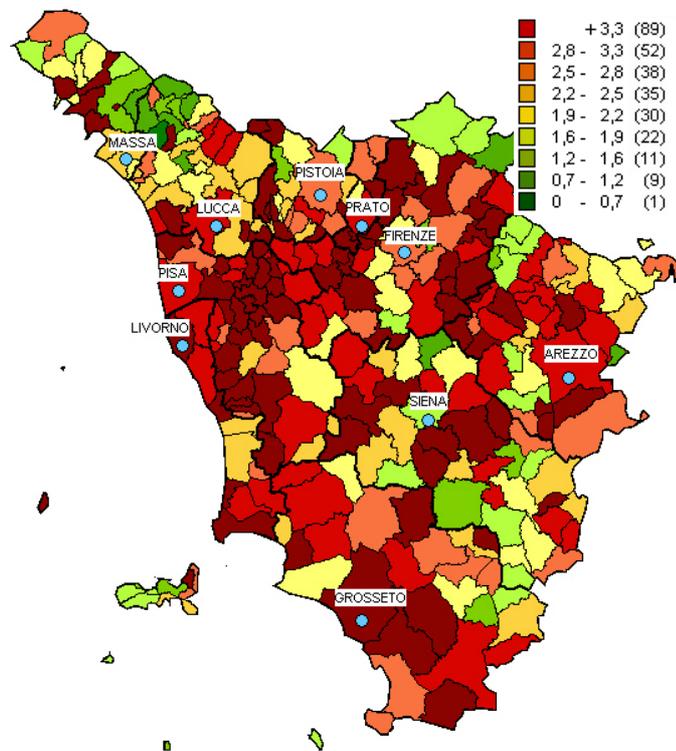




Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nella Regione Toscana



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nella Regione Toscana

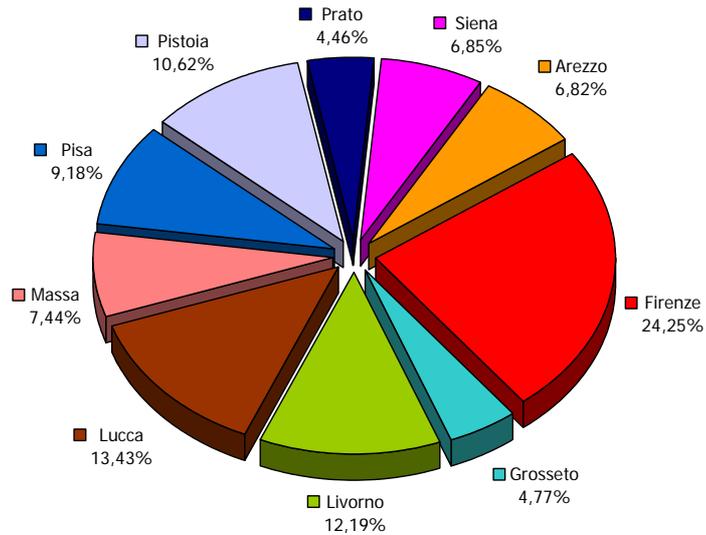




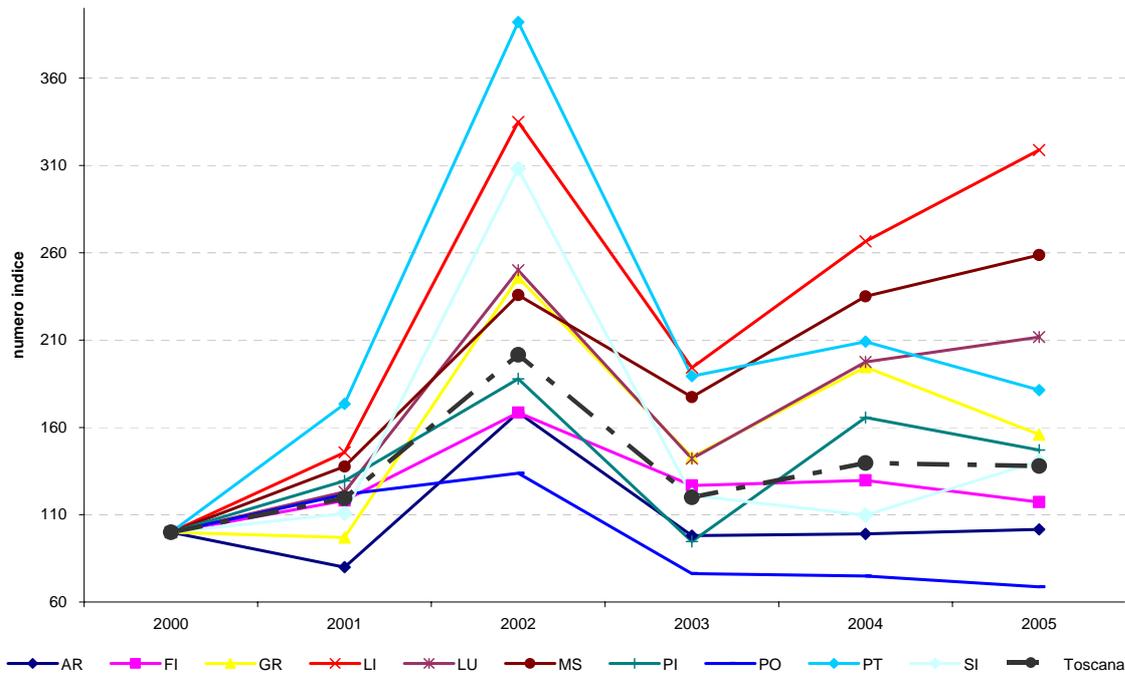
Il mercato TERZIARIO

Anche nel mercato terziario come in quello residenziale, la sola provincia di Firenze assorbe più del 24% dell'intera quota regionale; nel 2005, le province non seguono il *trend* di crescita regionale, si segnalano tra le altre, la provincia di Siena che recupera la flessione dell'anno precedente e segna la migliore *performance* della regione (+28.3%) mentre al contrario Grosseto registra la flessione maggiore (-19,8%).

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Toscana nell'anno 2005

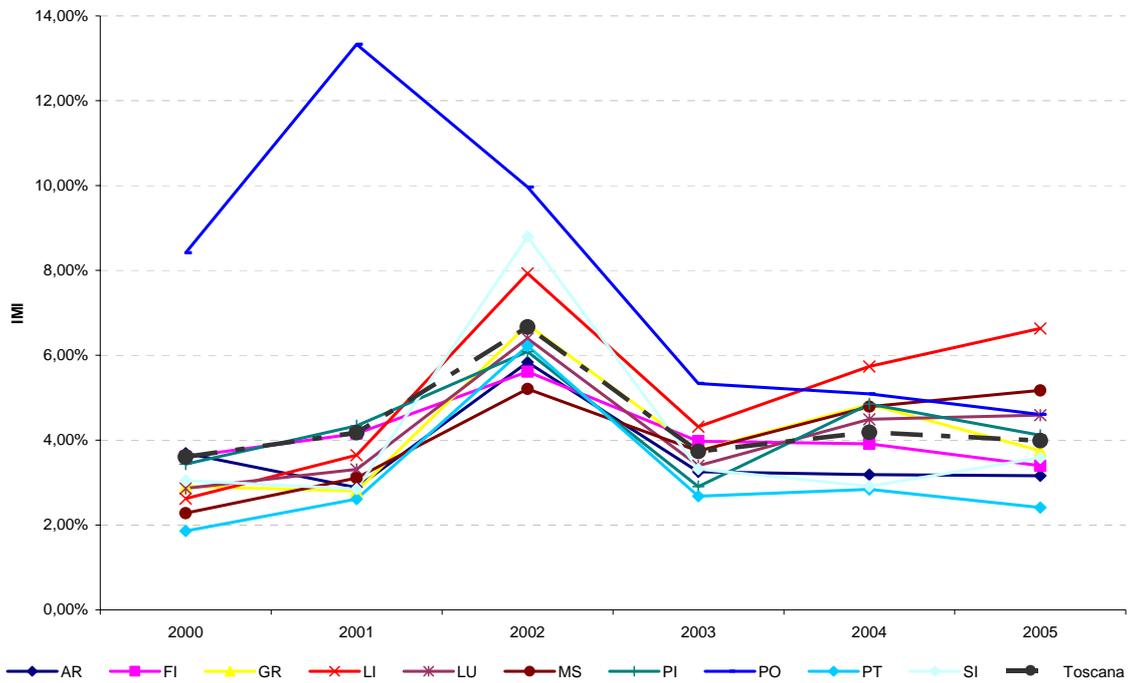


Numero indice NTN relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2005

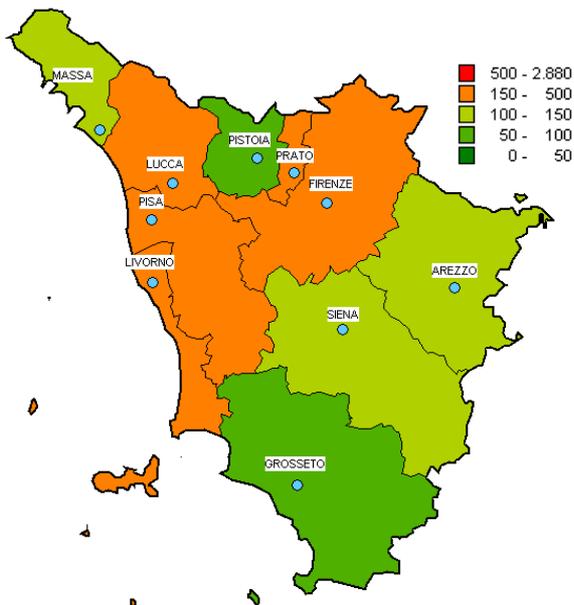




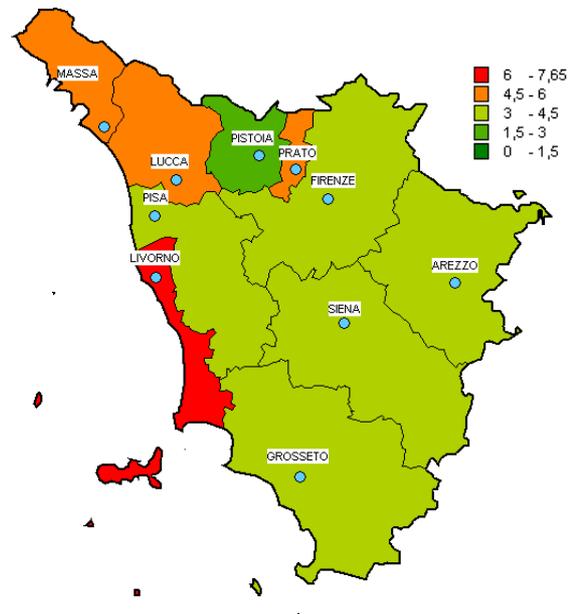
IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Toscana



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Toscana

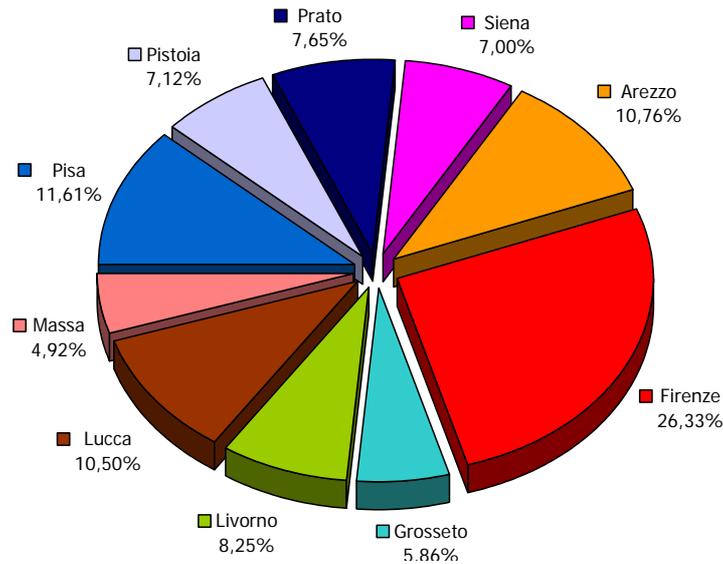




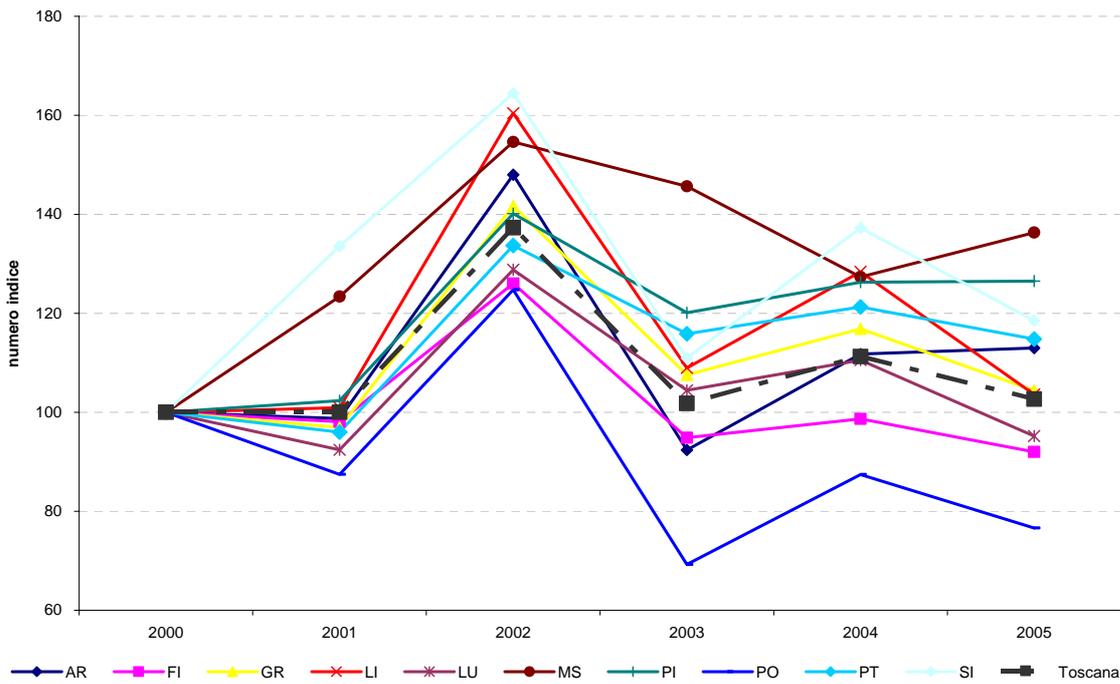
Il mercato COMMERCIALE

Nel mercato commerciale, si assiste nel 2005 ad una flessione generalizzata *in termini di NTN e IMI*. In particolare, per quanto riguarda, il numero di transazioni normalizzate (NTN), si registra un *trend* che ricalca l'andamento regionale, ovvero una decremento generalizzato nelle varie province, con l'eccezione di Arezzo, Massa e Pisa, dove si segnala un'incremento rispettivamente del 1,1%, 7% e 0,2%. la più bassa dinamicità di mercato a livello regionale è registrata da Pistoia con l'1,94% e da Massa con l'1,96%.

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Toscana nell'anno 2005

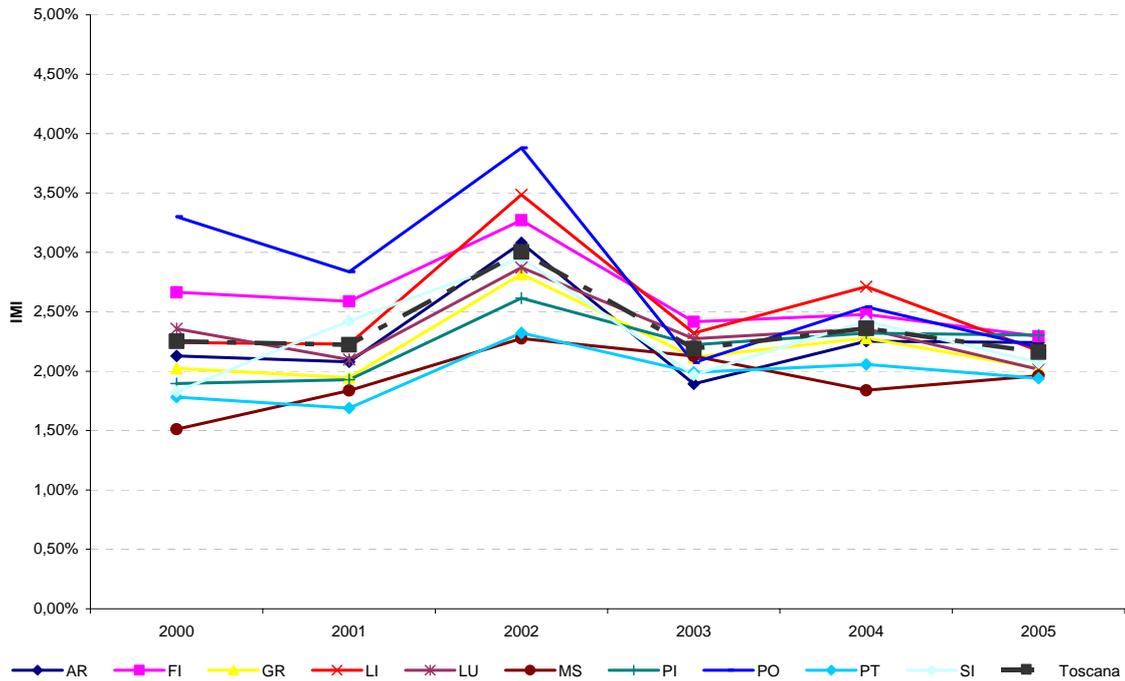


Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

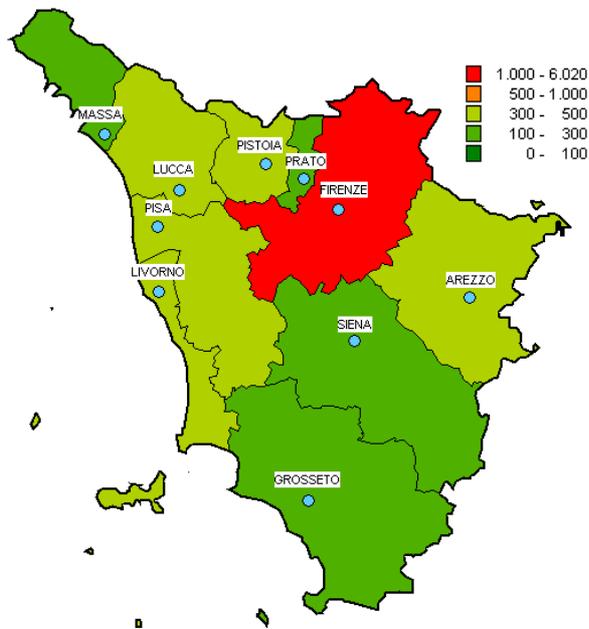




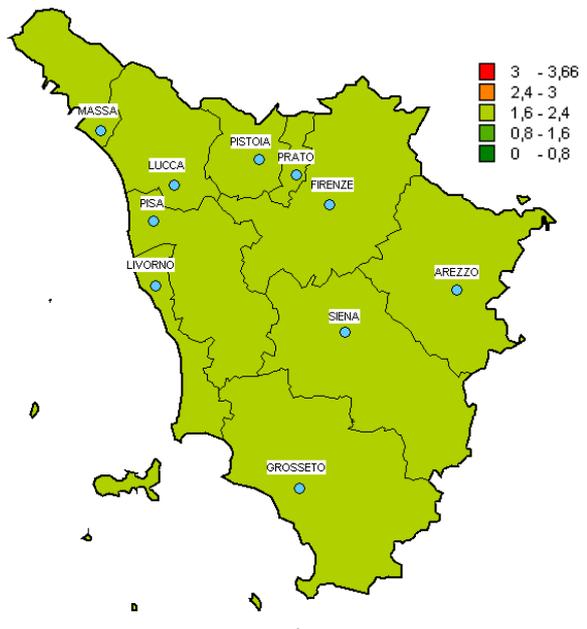
IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Toscana



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Toscana

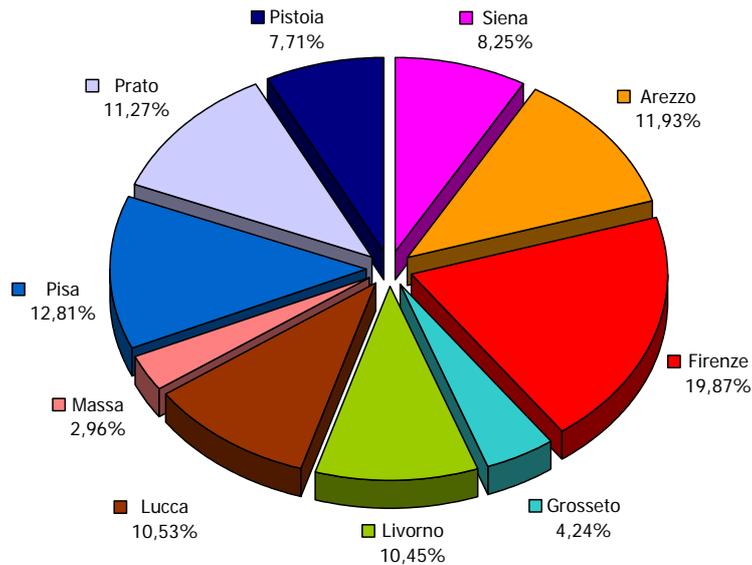




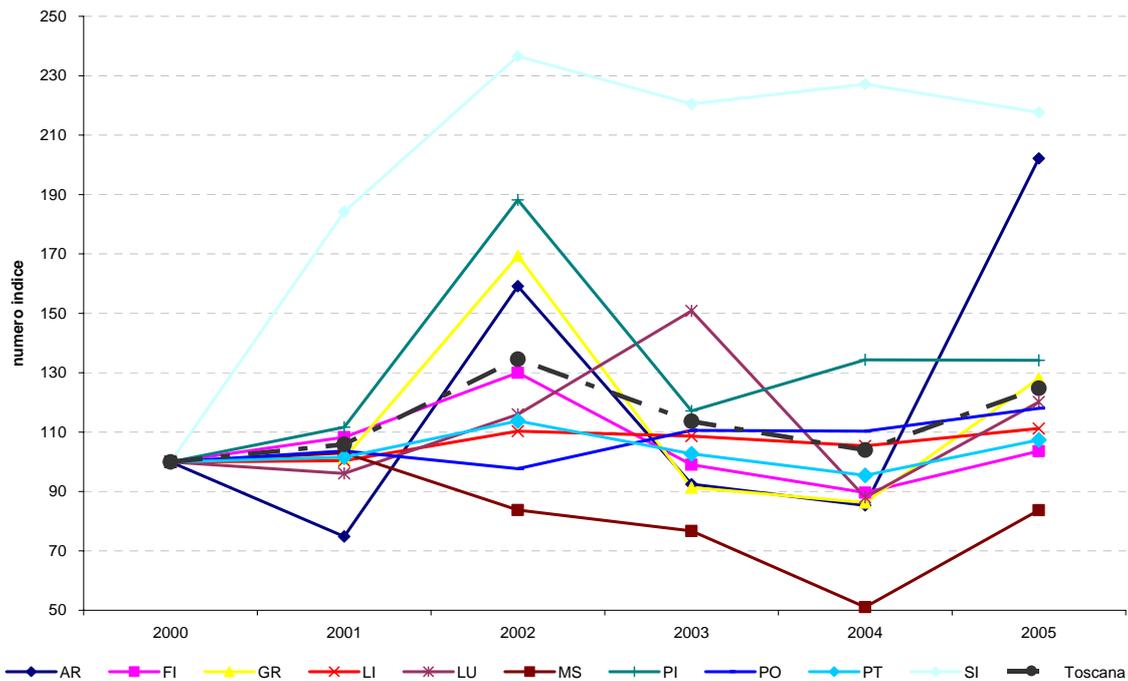
Il mercato *PRODUTTIVO*

Per quanto concerne la quota di ripartizione del NTN a livello regionale, la provincia di Firenze registra la percentuale più "bassa", rispetto ai mercati fin qui considerati: (20% circa); inoltre, va segnalato come il mercato produttivo, a differenza del settore terziario e commerciale registra un *trend* piuttosto omogeneo con il recupero seppur parziale dopo la flessione del 2004. Arezzo invece registra una *performance* notevole e incrementa del 136,8% le compravendite del 2004. La provincia con la più scarsa dinamicità di mercato (IMI) nel 2005, è Massa con il 2,35% (era dell' 1,45% nel 2004).

Composizione percentuale del NTN della Regione Toscana nell'anno 2005

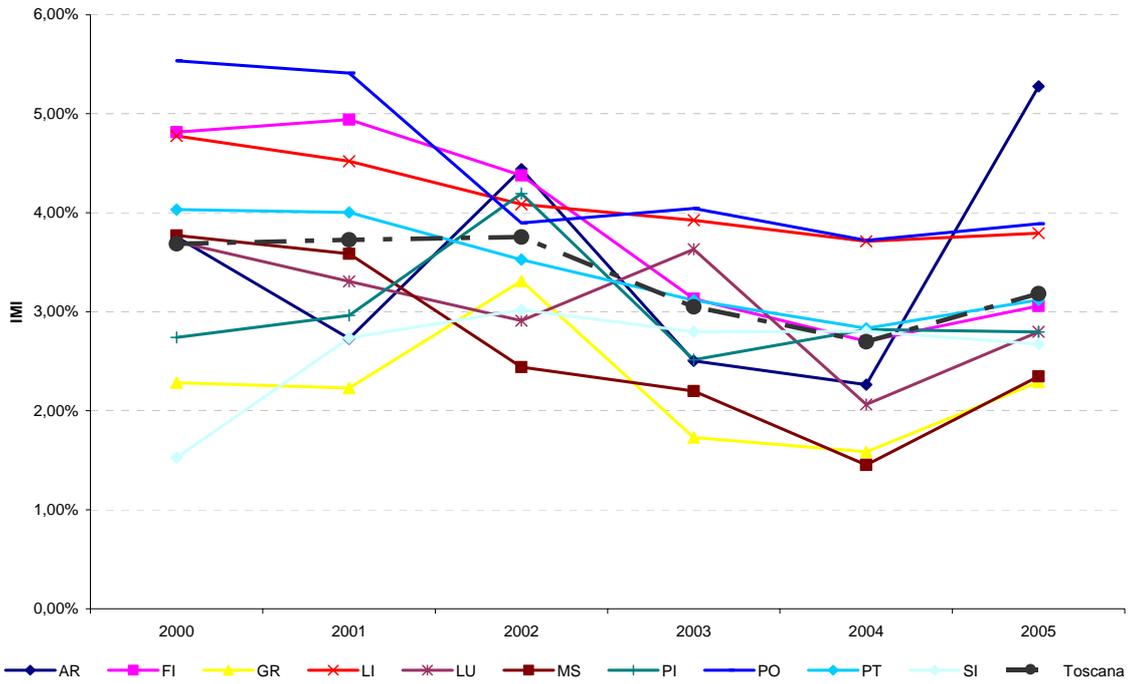


Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

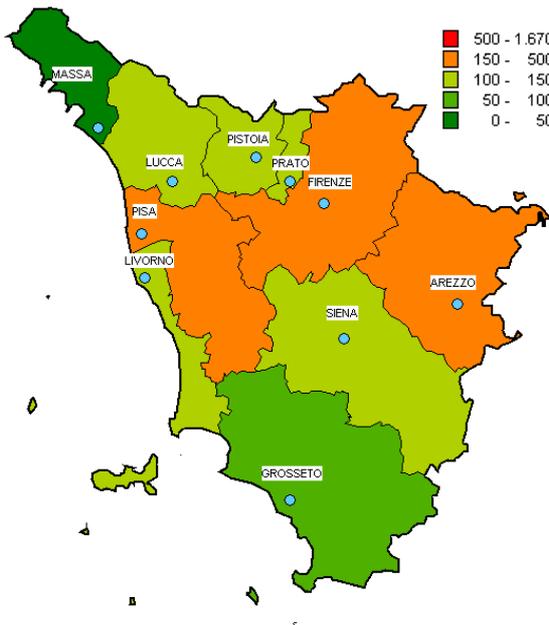




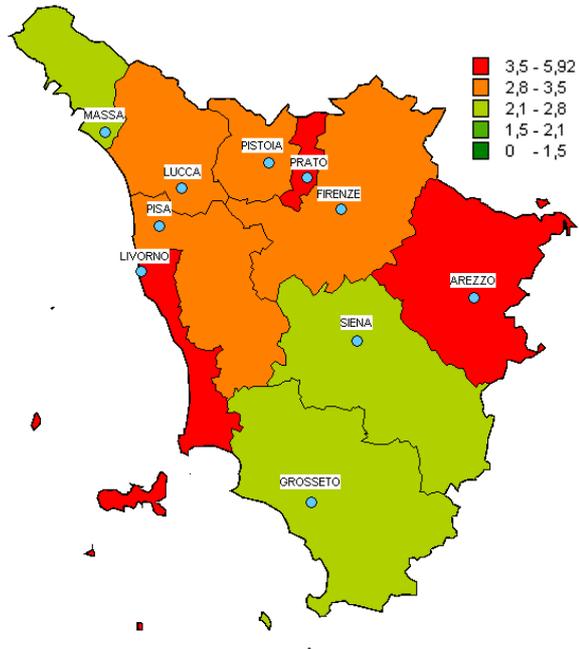
IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nella Regione Toscana



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nella Regione Toscana





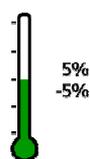
3.13 VENETO e FRIULI VENEZIA GIULIA



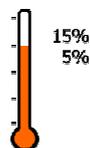
Le Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia¹⁶, mostrano, nel corso dei sei anni, una discreta crescita del numero di *stock* in tutti i settori; d'altronde, non vi è un *trend* similare per ciò che concerne il numero di compravendite (NTN): nel 2005 dopo la ripresa generalizzata del 2004 si assiste ad una sostanziale stazionarietà del NTN, dopo il brusco calo registrato nel biennio precedente. L'unico settore che registra un ulteriore incremento è quello terziario della regione Veneto. Si segnala, infine un indice di intensità del mercato (IMI) che si mantiene sopra la media nazionale per tre dei quattro settori in Veneto, mentre In Friuli Venezia Giulia, si registra una situazione diametralmente opposta, ossia tre dei quattro settori risultano sotto la media nazionale.

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Veneto

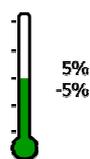
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



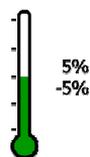
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Veneto						
<i>stock</i>	2.008.428	2.056.159	2.105.228	2.168.352	2.221.977	2.275.504
NTN	60.729,03	62.452,89	69.939,04	71.691,40	74.896,77	75.795,40
IMI	3,02%	3,04%	3,32%	3,31%	3,37%	3,33%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Veneto						
<i>stock</i>	47.696	50.419	52.835	57.616	59.559	61.709
NTN	1.943,73	2.397,39	4.480,01	2.149,37	2.567,46	2.854,98
IMI	4,08%	4,75%	8,48%	3,73%	4,31%	4,63%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Veneto						
<i>stock</i>	203.388	206.368	209.054	212.723	214.990	217.026
NTN	4.918,42	5.017,30	6.400,48	4.784,22	5.240,94	5.057,39
IMI	2,42%	2,43%	3,06%	2,25%	2,44%	2,33%



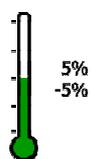
PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Veneto						
<i>stock</i>	53.314	57.256	65.352	68.986	71.704	74.369
NTN	1.954,89	2.402,69	3.074,15	2.085,90	2.395,12	2.297,38
IMI	3,67%	4,20%	4,70%	3,02%	3,34%	3,09%

¹⁶ 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.

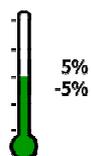


Andamento di stock, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Friuli Venezia Giulia

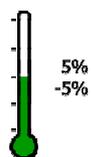
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



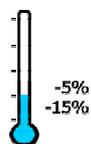
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Friuli Ven. Giulia ¹⁷						
stock	400.911	409.918	417.457	424.710	431.746	440.421
NTN	9.602,05	9.706,33	10.456,38	10.612,92	11.503,46	11.736,33
IMI	2,40%	2,37%	2,50%	2,50%	2,66%	2,66%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Friuli Ven. Giulia						
stock	7.279	7.703	7.940	8.393	8.598	8.832
NTN	262,72	323,59	593,04	278,05	337,74	340,20
IMI	3,61%	4,20%	7,47%	3,31%	3,93%	3,85%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Friuli Ven. Giulia						
stock	32.489	32.925	32.984	33.059	33.047	33.197
NTN	762,82	745,73	1.009,30	626,76	756,28	747,69
IMI	2,35%	2,26%	3,06%	1,90%	2,29%	2,25%



PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Friuli Ven. Giulia						
stock	10.737	11.955	12.851	13.430	13.841	14.116
NTN	293,20	397,38	503,56	387,35	441,54	415,24
IMI	2,73%	3,32%	3,92%	2,88%	3,19%	2,94%

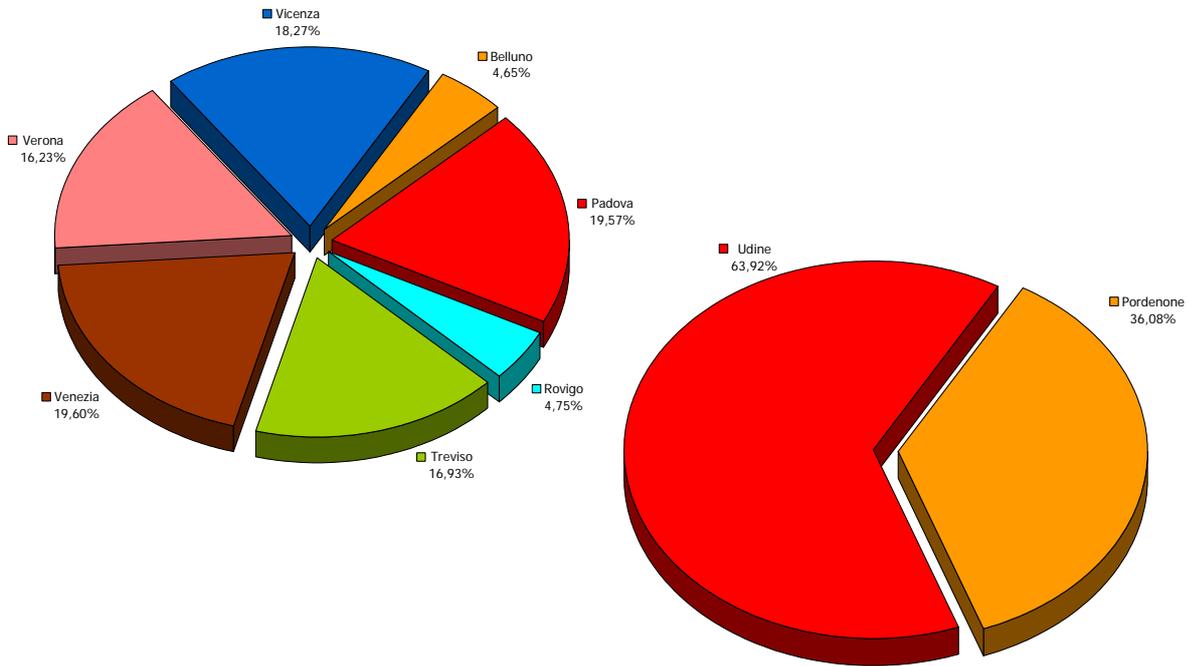
Il mercato **RESIDENZIALE**

Il mercato residenziale, nel corso dei sei anni, mostra un andamento tendenziale positivo a livello provinciale che ricalca la media regionale: in particolare, va segnalato un ulteriore aumento di NTN nella provincia di Padova nel corso del 2005, dopo l'*exploit* del 2004 (NTN +47%), che registra il valore massimo dei sei anni e altresì un indice IMI che registra il valore più elevato (3,87%). Nell'ambito dei capoluoghi, dopo Padova, Belluno mostra timidi segnali di ripresa (NTN +5,3% rispetto al 2004), anche se l'IMI continua a navigare su valori alquanto modesti (2,38%). Anche la provincia di Udine registra dati positivi, mentre tutte le altre province registrano una flessione di compravendite (il dato peggiore è di Pordenone che perde addirittura il 17,5% di NTN rispetto al 2004 seguito da Vicenza che perde il 9,5%). Infine, il mercato di pregio mostra a livello provinciale tendenze piuttosto dissimili: Rovigo detiene anche nel 2005 la *leadership*, con un indice IMI che si attesta all'1,36%, notevolmente inferiore alla media nazionale che si attesta sul 2,11%.

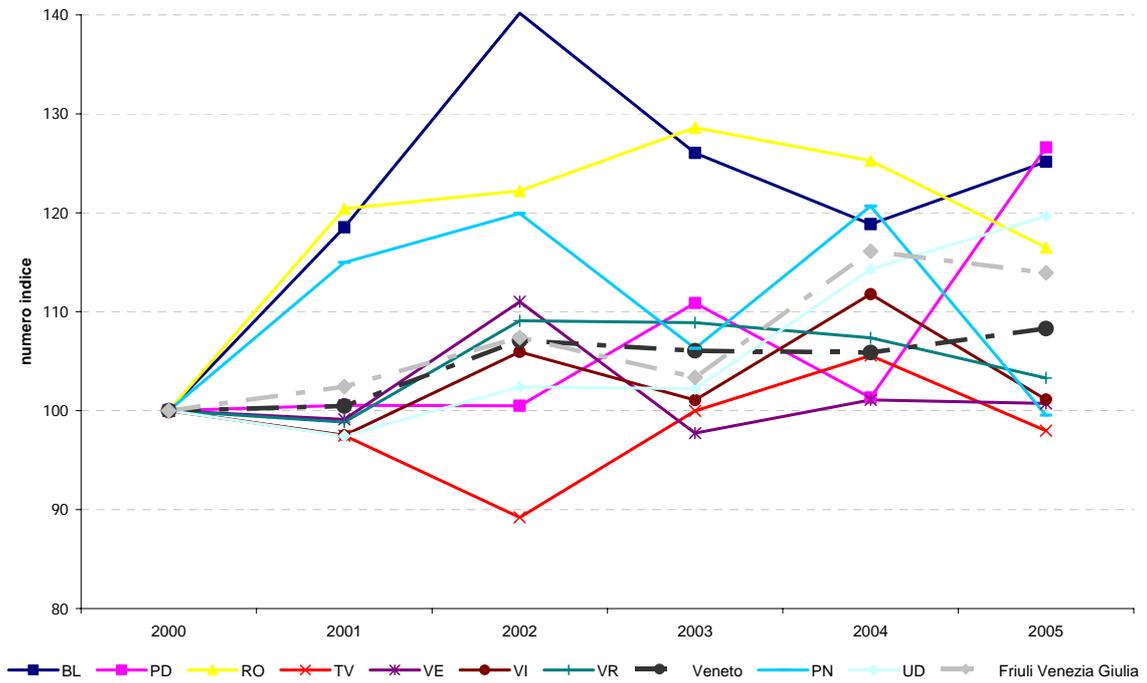
¹⁷ Si fa presente che i dati relativi alla regione Friuli Venezia Giulia sono da intendersi al netto delle province di **Trieste** e **Gorizia**, i cui dati sulle compravendite non pervengono all'Agenzia del Territorio, in quanto gestiti direttamente dalle autonomie locali.



Composizione percentuale dell'NTN delle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia nell'anno 2005

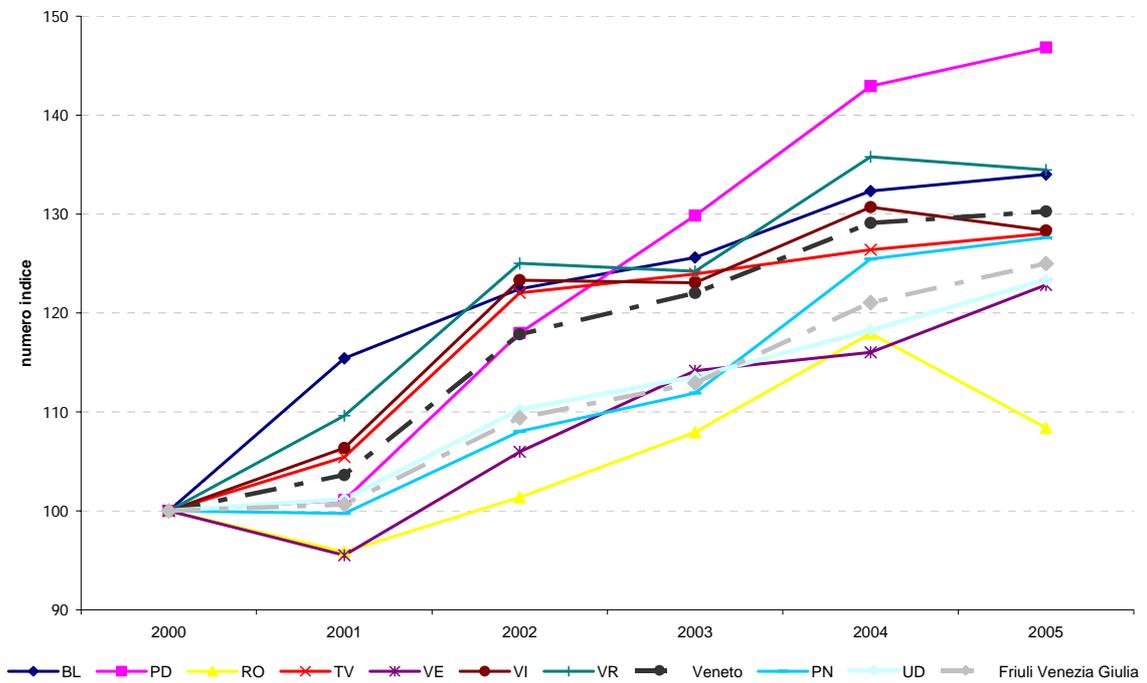


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

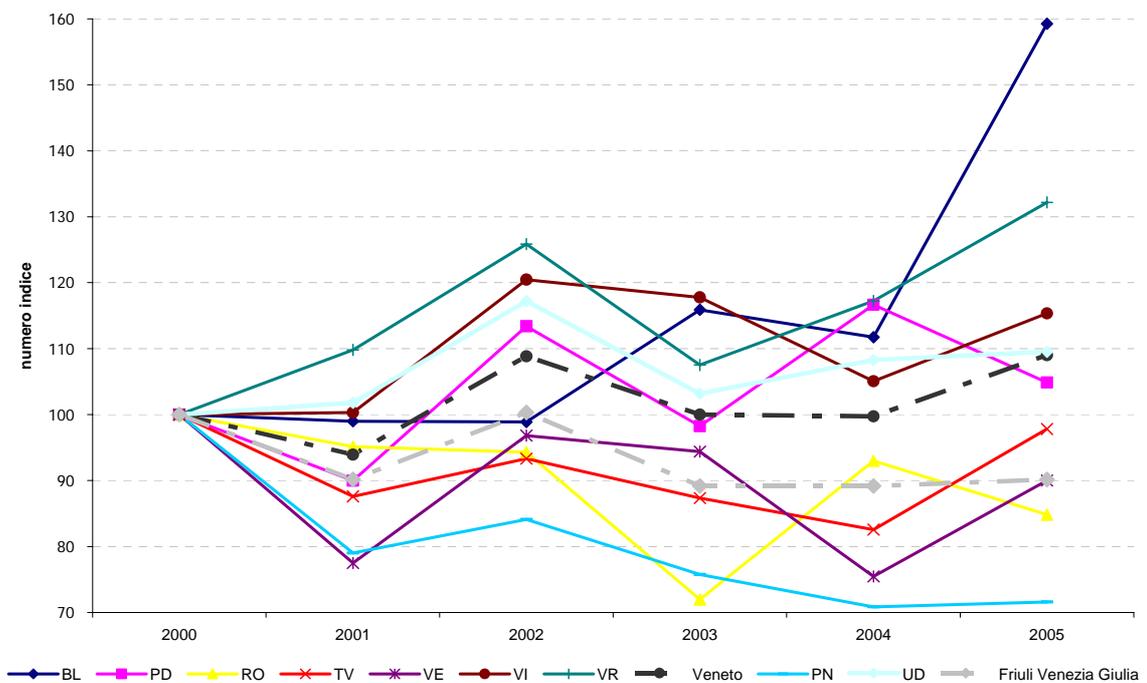




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

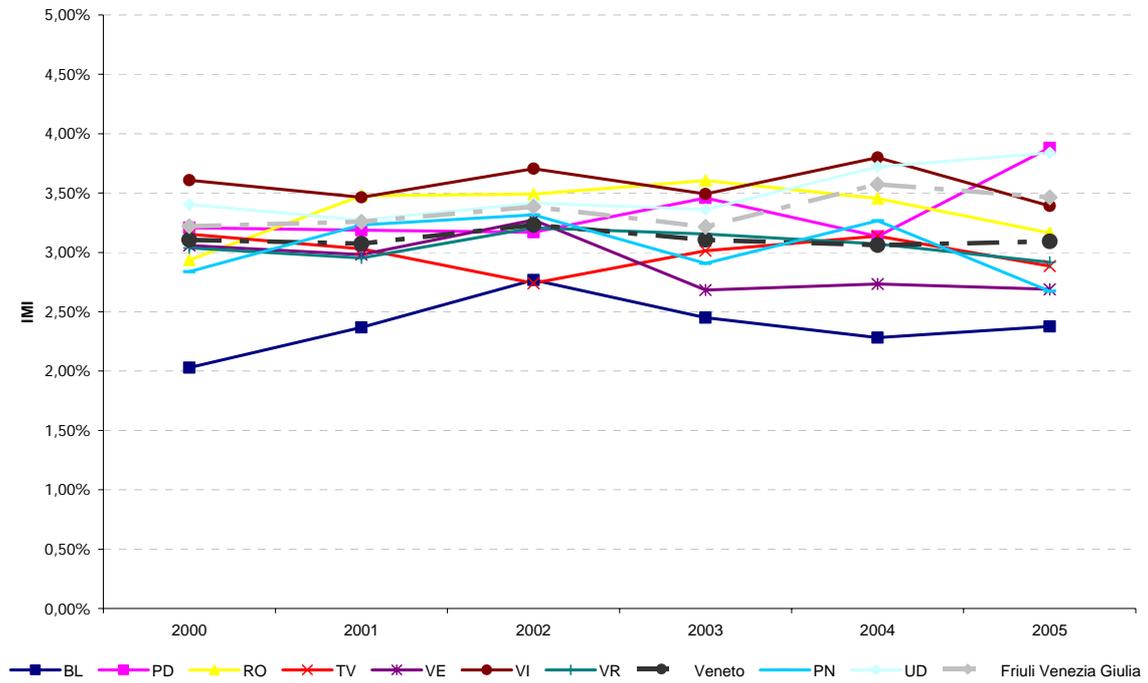


NTN relativo al mercato residenziale (prezzo) intera provincia nel periodo 2000/2005

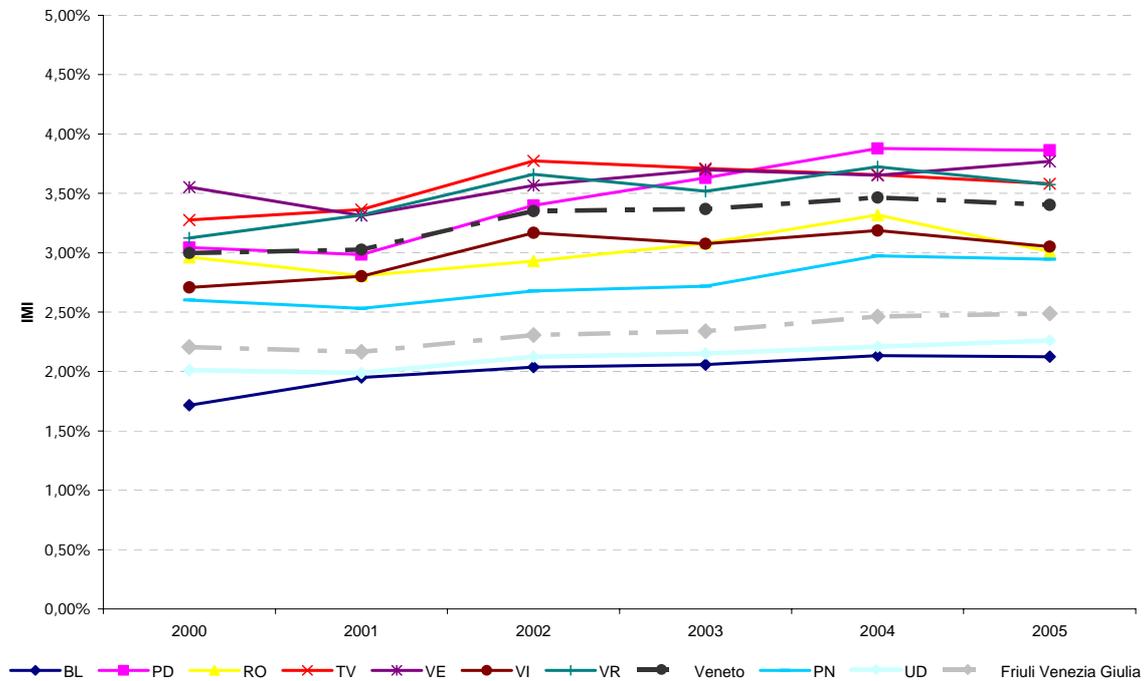




IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

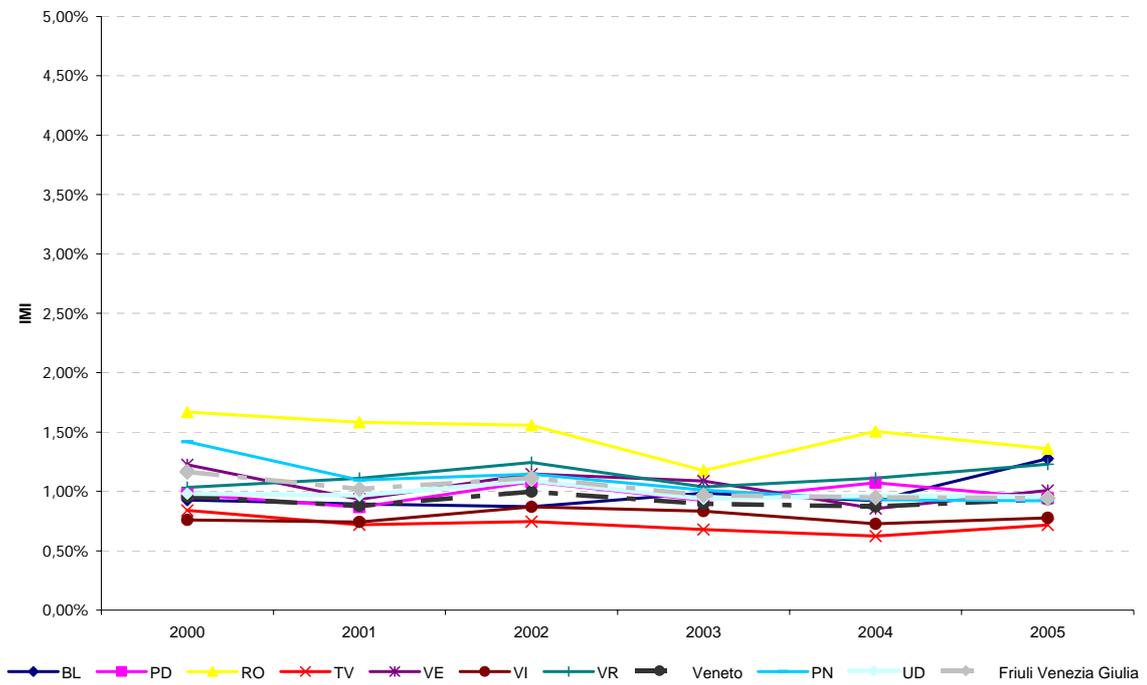


IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

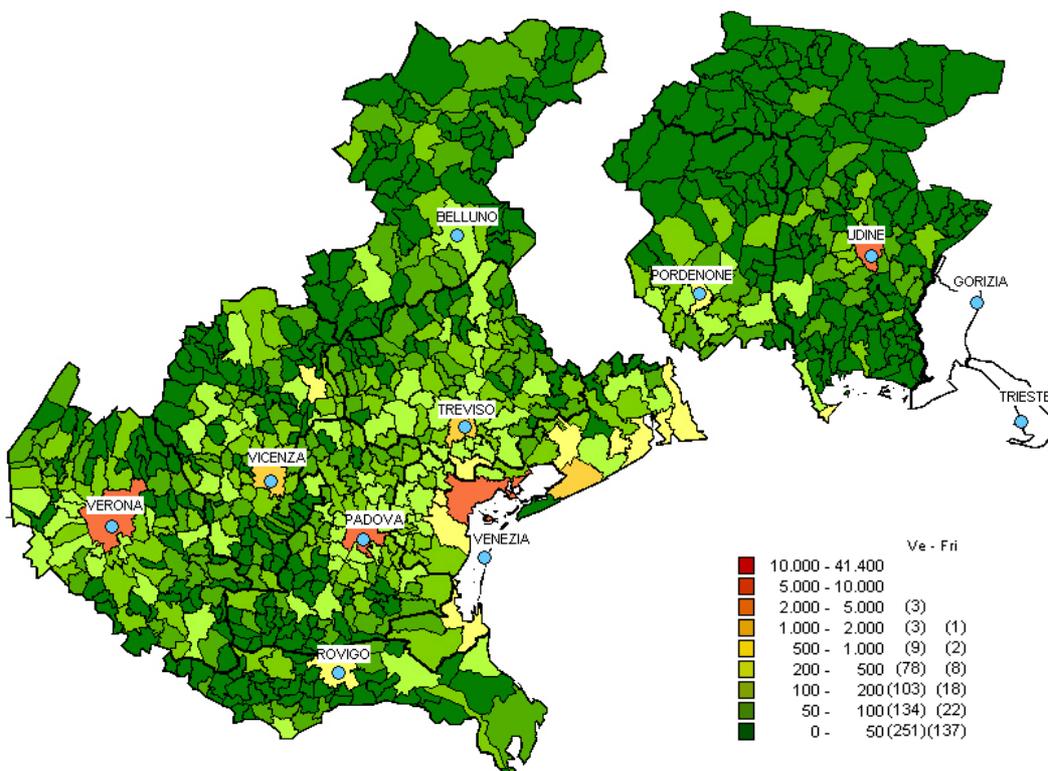




IMI relativo al mercato residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2005

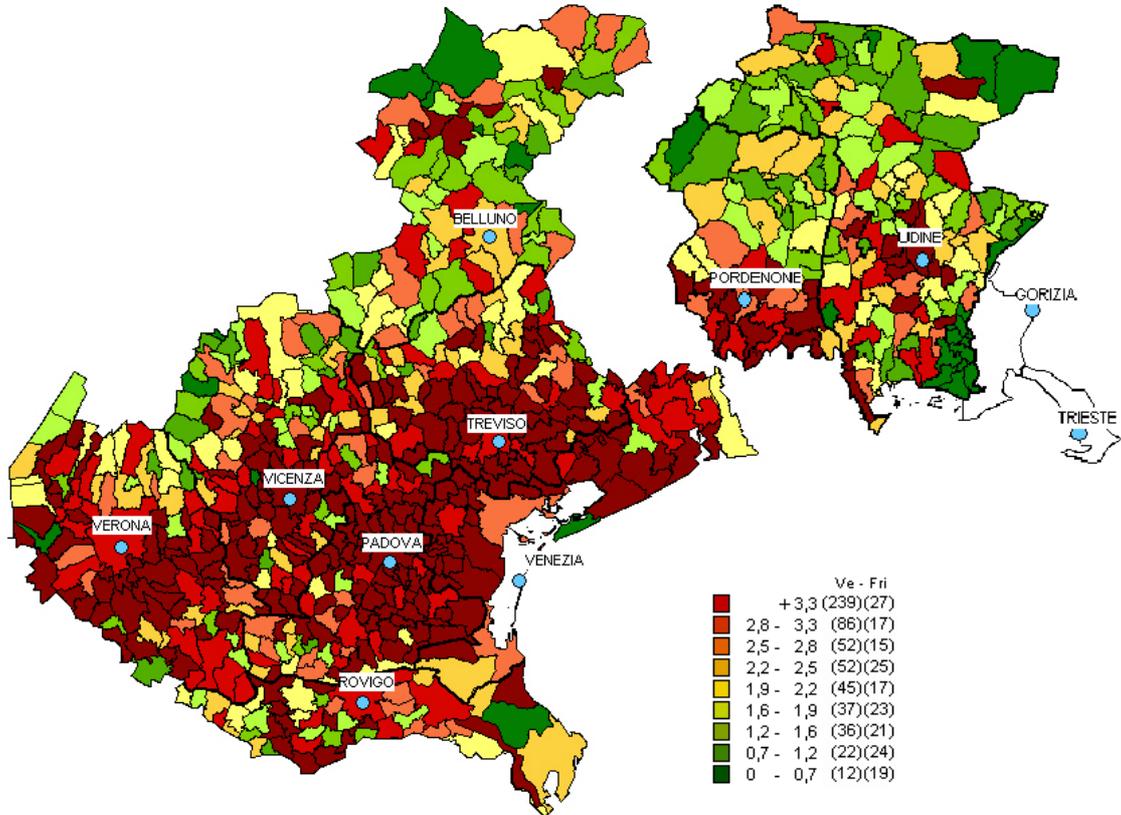


Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nelle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia





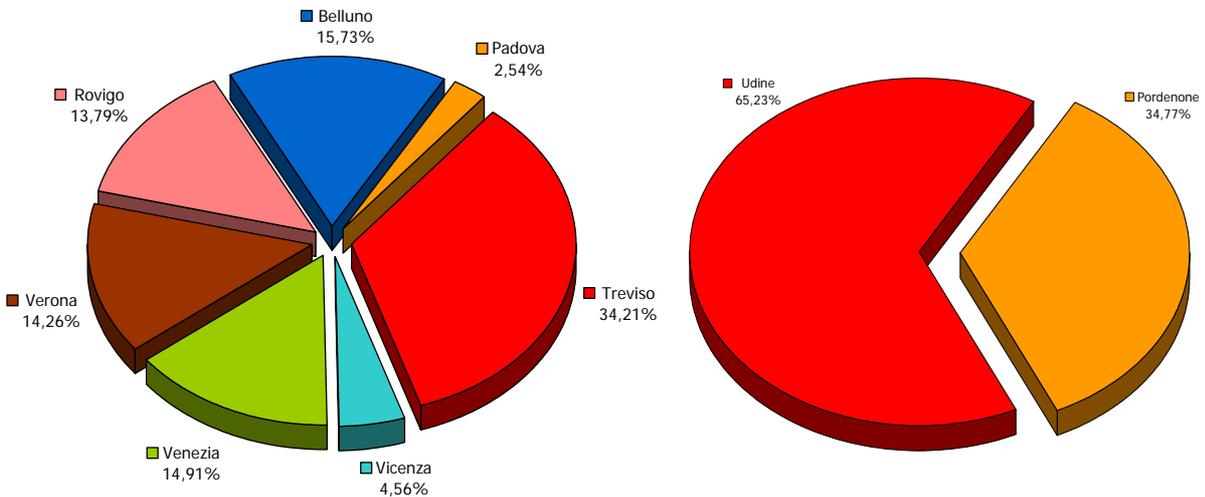
Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nelle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia



Il mercato TERZIARIO

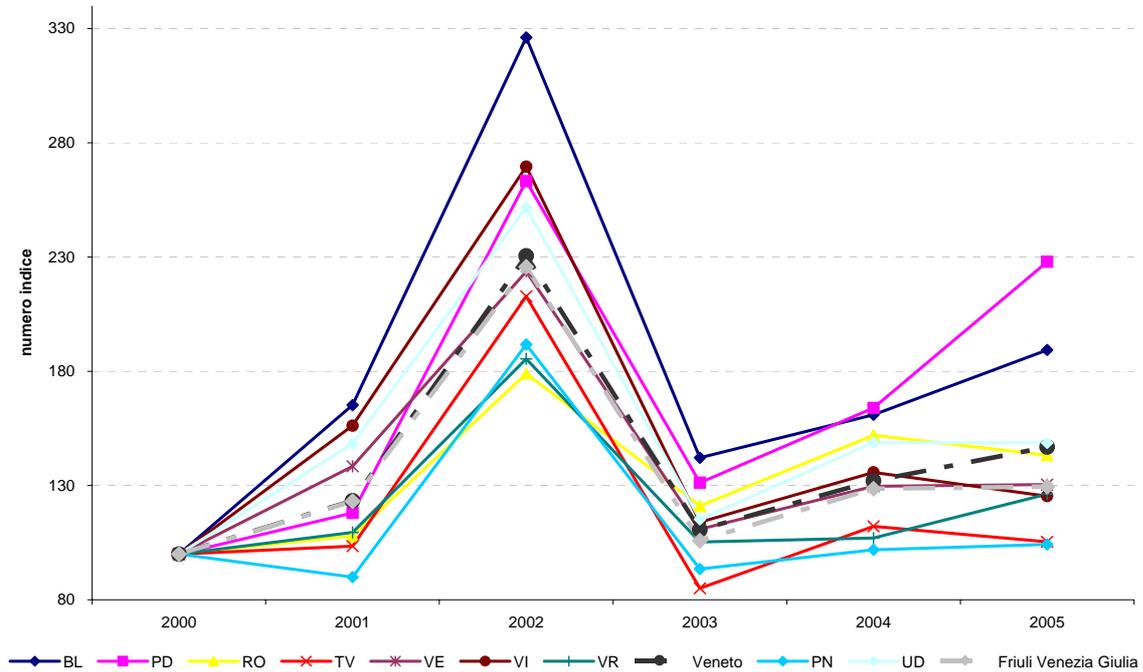
Nel mercato terziario, vi è una sostanziale omogeneità nel *trend* tra Regione e singole province: dopo il brusco calo generalizzato del 2003 e la timida ripresa del 2004, nel 2005 si registra un ulteriore recupero delle compravendite, con la provincia di Padova a cui spetta il primato sia in termini di variazione di NTN (+39% circa) sia di indice IMI (è l'unica sopra la media nazionale con un indice IMI del 7%), si calcoli che la seconda provincia in *termini di IMI* registra un gap del 2,9%.

Composizione percentuale del NTN delle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia nell'anno 2004

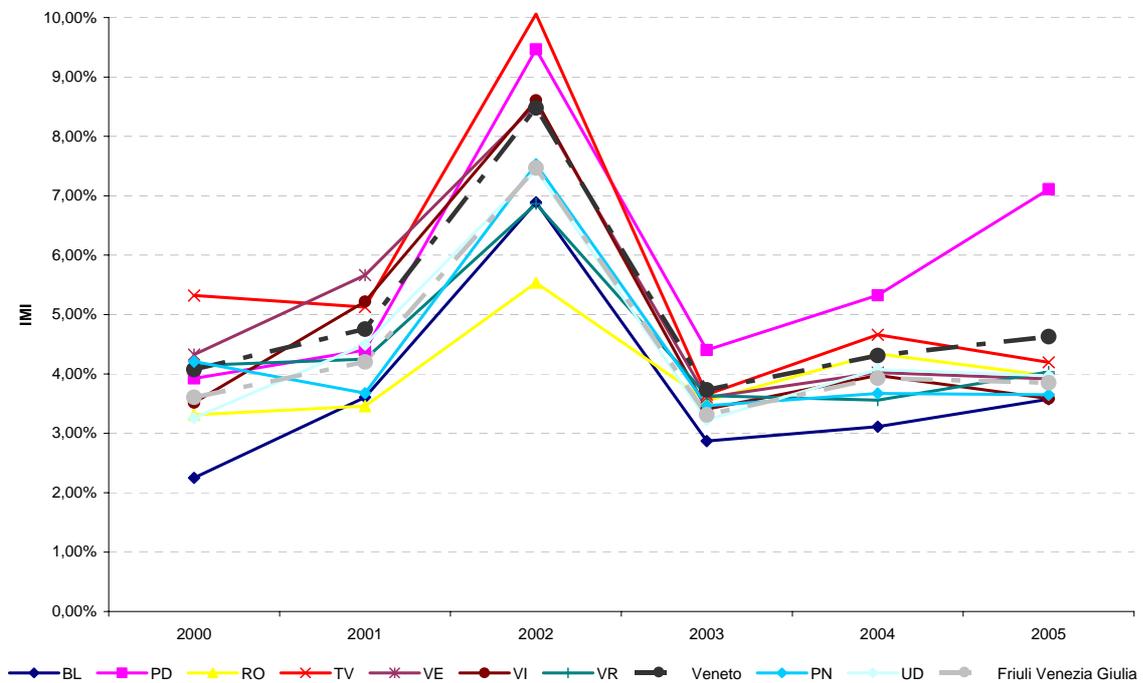




Numero indice NTN relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2005

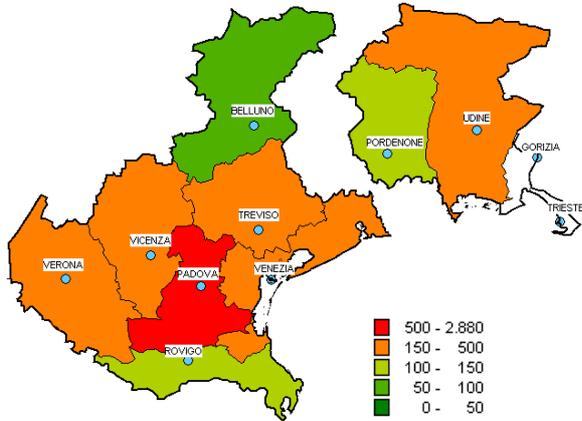


IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2005

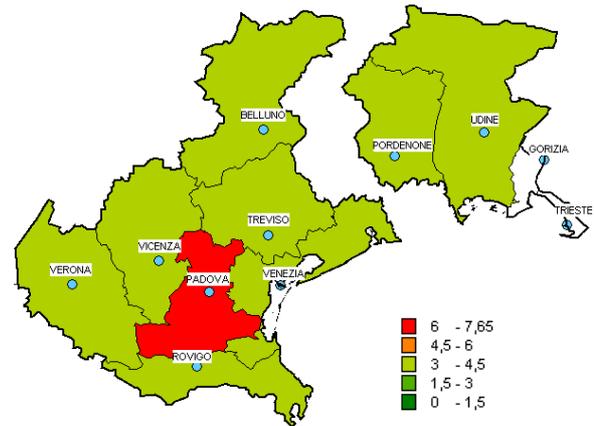




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia



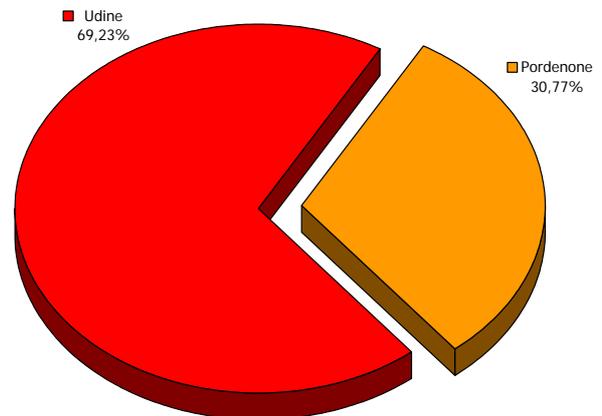
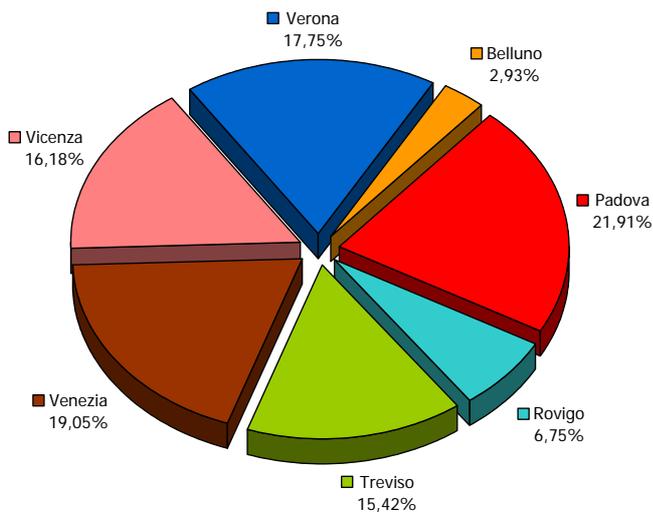
Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia



Il mercato COMMERCIALE

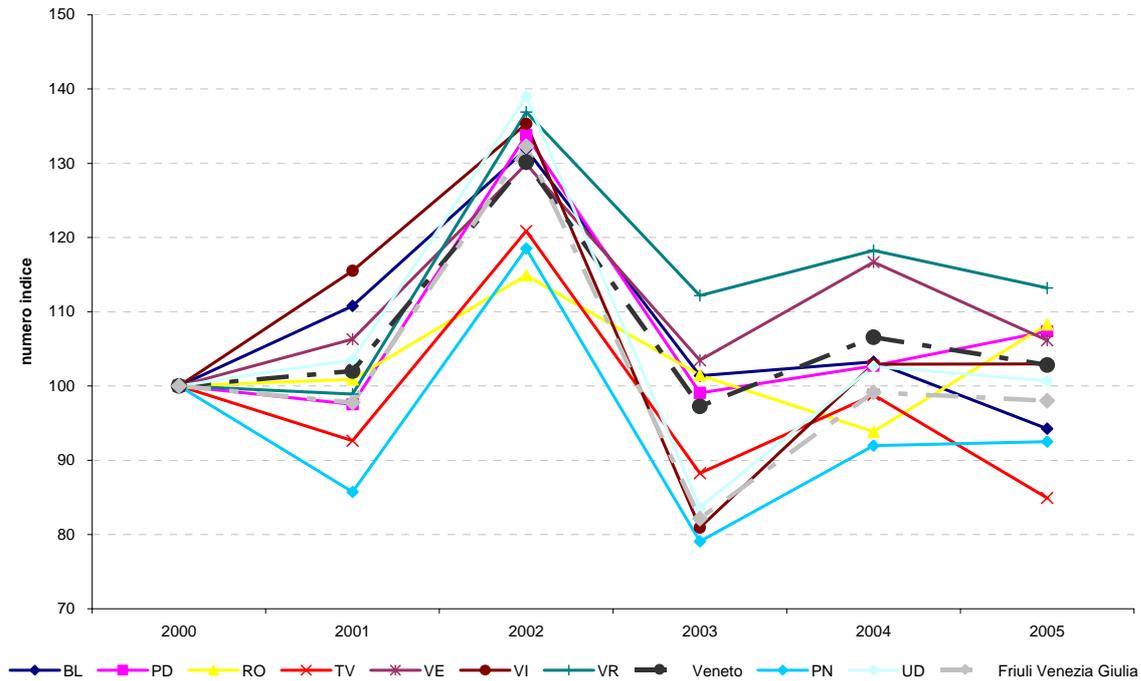
Il mercato commerciale ricalca sostanzialmente quanto detto in precedenza: vi è omogeneità nel raffronto tra andamento regionale e singole province: l'unica a riportare un sostanziale incremento è Rovigo (+15,4% di NTN rispetto al 2004), mentre lo scostamento negativo maggiore è registrato da Treviso (-14%). Belluno rimane la provincia con l'indice IMI più basso, mostrando un gap dello 0,91% (l'1,29% contro il 2,20% della Regione).

Composizione percentuale dell'NTN nelle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia nell'anno 2005

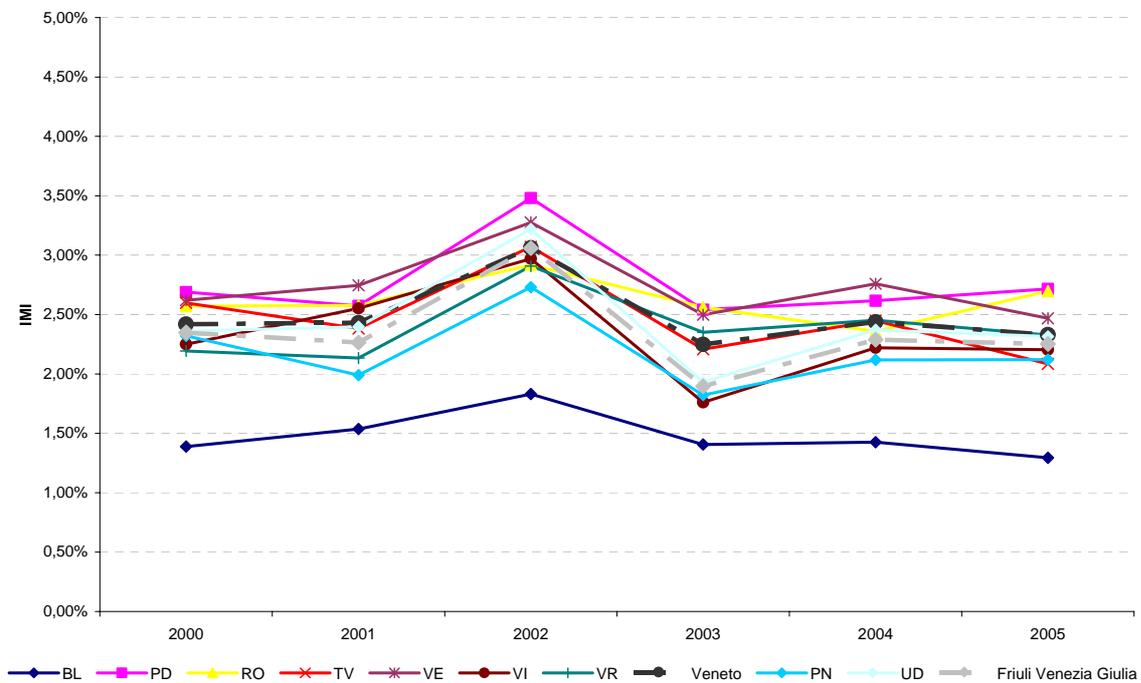




Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

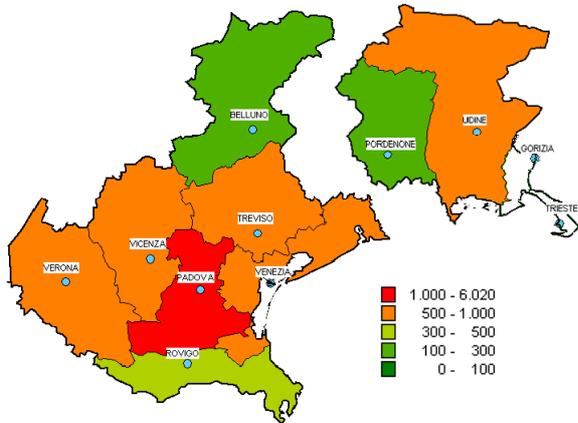


IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

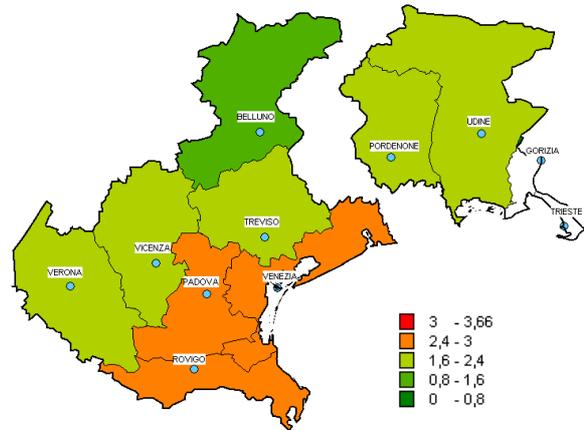




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia



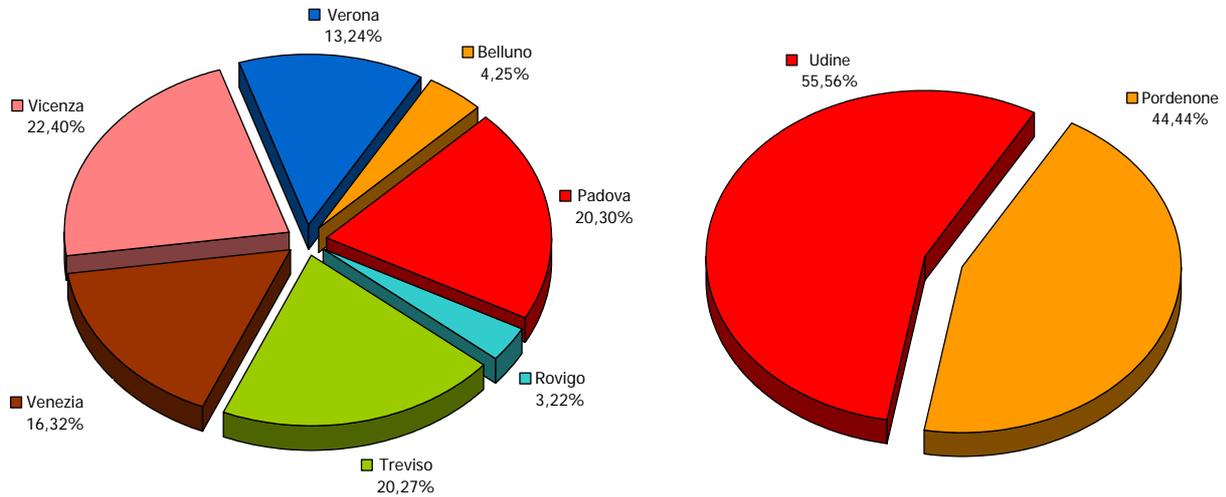
Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia



Il mercato *PRODUTTIVO*

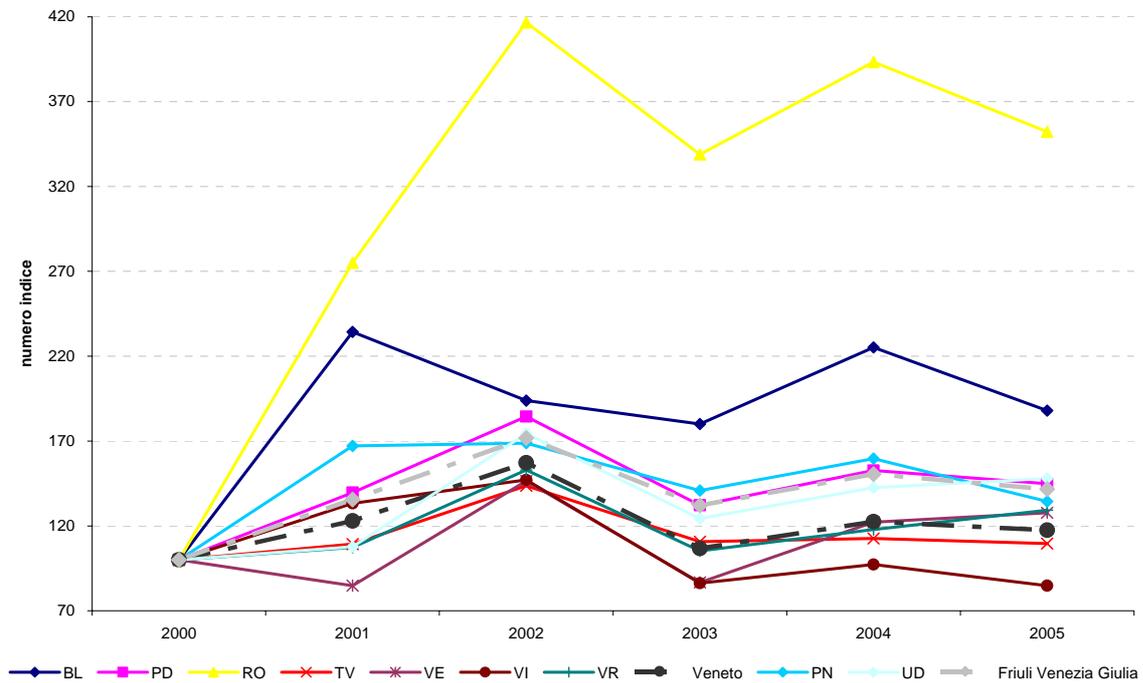
Nel mercato produttivo, si registra un andamento alquanto simile tra Regione e singole province: in particolare, il 2005 ha mostrato un'inversione di tendenza, in *termini di NTN*, rispetto al relativo recupero del 2004, con decrementi pressoché costanti in tutte le province, esulano in ogni modo da questo calo le province di Venezia (+4,6%), Verona (+9,7) e Udine (+3,8%). Per quanto riguarda l'IMI, si registra un calo generalizzato per la quasi totalità delle province.

Composizione percentuale dell'NTN nelle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia nell'anno 2005

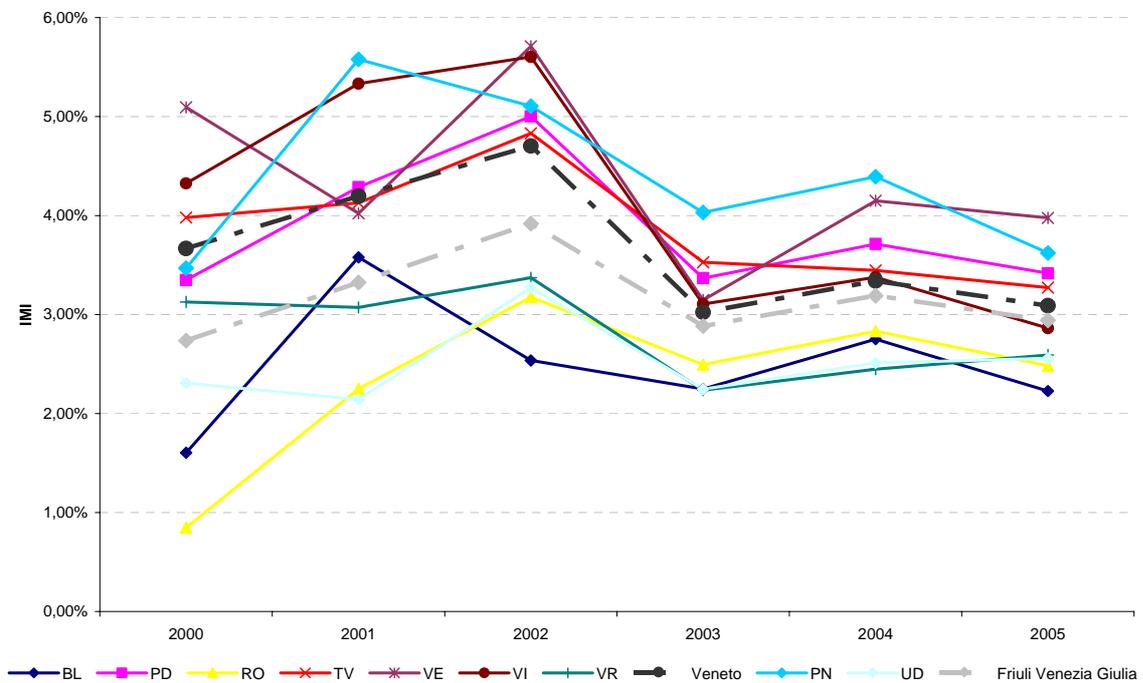




Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

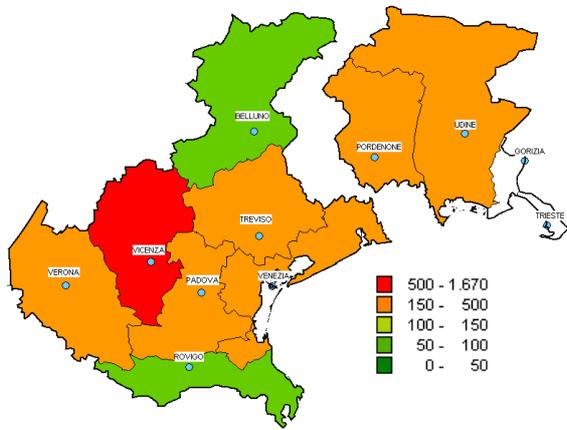


IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

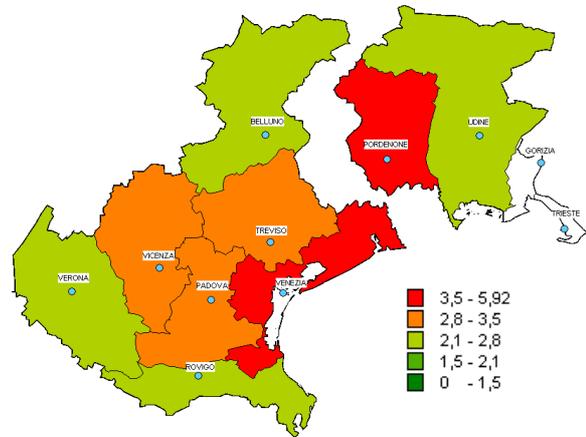




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia

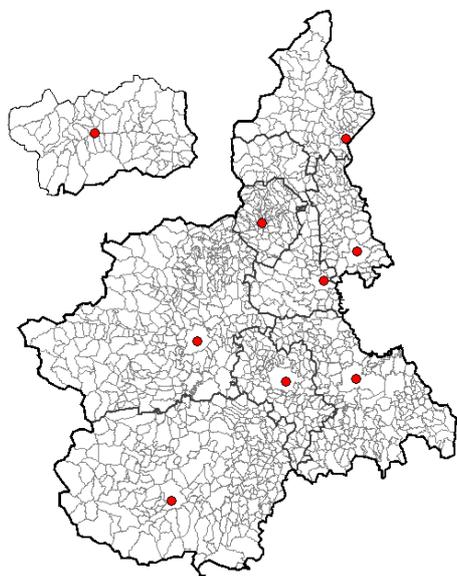


Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia





3.14 PIEMONTE e VALLE D'AOSTA



Il Piemonte, dopo un 2004 in crescita su tutti i settori registra nel 2005 un ulteriore incremento del numero di NTN su tre dei quattro settori, mentre la Val d'Aosta dopo un 2004 stabile registra un 2005 in crescita su tutti i settori con incrementi superiori all'8%.

Il Piemonte, per quanto riguarda il settore residenziale, registra nel 2005 il numero massimo di compravendite (lo stesso dicasi per la Val d'Aosta), incrementando del 2% le NTN dell'anno precedente che aveva registrato il miglior dato in assoluto.

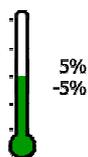
Il mercato terziario, sia in Piemonte sia in Val d'Aosta, registra un buon incremento nel 2005, ma il suo dato migliore permane quello del 2002.

Il mercato commerciale, nel Piemonte è l'unico dei quattro mercati a registrare una flessione (-6,7%), mentre la Val d'Aosta incrementa del 14,3% le NTN dell'anno precedente.

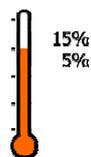
Il mercato produttivo, invece, indica nel Piemonte il 2002 come anno di maggiore crescita, e il 2005 in recupero, attestandosi poco al di sotto della migliore *performance*.

Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Piemonte

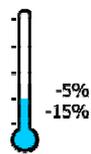
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



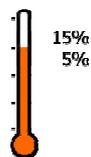
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Piemonte						
<i>stock</i>	2.328.109	2.366.251	2.401.689	2.444.058	2.475.007	2.503.101
NTN	63.600,61	59.146,82	65.769,83	65.322,47	68.986,14	70.468,11
IMI	2,73%	2,50%	2,74%	2,67%	2,79%	2,82%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Piemonte						
<i>stock</i>	25.394	26.054	26.906	28.340	29.279	29.954
NTN	719,92	913,77	1.516,72	1.009,51	980,82	1.067,33
IMI	2,84%	3,51%	5,64%	3,56%	3,35%	3,56%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Piemonte						
<i>stock</i>	176.122	178.122	179.483	181.554	183.489	184.502
NTN	3.581,66	3.575,69	4.160,47	3.882,23	4.259,61	3.937,59
IMI	2,03%	2,01%	2,32%	2,14%	2,32%	2,13%

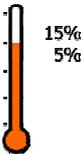


PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Piemonte						
<i>stock</i>	38.498	42.737	50.180	52.604	54.982	56.556
NTN	1.312,78	1.305,09	1.857,94	1.448,98	1.643,01	1.828,19
IMI	3,41%	3,05%	3,70%	2,75%	2,99%	3,23%

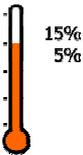


Andamento di *stock*, NTN ed IMI negli ultimi sei anni della regione Valle D'Aosta

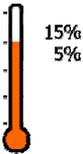
(la temperatura del termometro si riferisce alla variazione nelle compravendite dell'ultimo anno rispetto all'anno precedente)



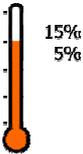
RESIDENZIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Valle D'Aosta						
<i>stock</i>	100.085	102.661	105.078	107.507	109.486	111.491
NTN	1.791,31	1.757,28	2.312,26	2.220,71	2.233,59	2.460,80
IMI	1,79%	1,71%	2,20%	2,07%	2,04%	2,21%



TERZIARIO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Valle D'Aosta						
<i>stock</i>	1.183	1.253	1.335	1.453	1.486	1.590
NTN	38,00	59,00	88,00	33,00	42,50	46,00
IMI	3,21%	4,71%	6,59%	2,27%	2,86%	2,89%



COMMERCIALE	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Valle D'Aosta						
<i>stock</i>	6.824	6.840	6.882	6.922	6.970	7.028
NTN	94,50	80,00	122,19	88,52	82,76	94,61
IMI	1,38%	1,17%	1,78%	1,28%	1,19%	1,35%



PRODUTTIVO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Regione Valle D'Aosta						
<i>stock</i>	1.452	1.521	1.551	1.581	1.599	1.601
NTN	32,09	43,23	43,35	25,58	24,01	26,63
IMI	2,21%	2,84%	2,79%	1,62%	1,50%	1,66%

Il mercato *RESIDENZIALE*

Il mercato del settore residenziale nella regione Piemonte, viene assorbito per più della metà dalla provincia di Torino.

Il capoluogo che è cresciuto maggiormente *in termini di NTN* è Alessandria, mentre sia Torino sia Cuneo, registrano il loro miglior dato nel 2000, ovvero in queste città (come anche per Verbania) Il livello di NTN del 2005 è inferiore a quello registrato ad inizio periodo (2000).

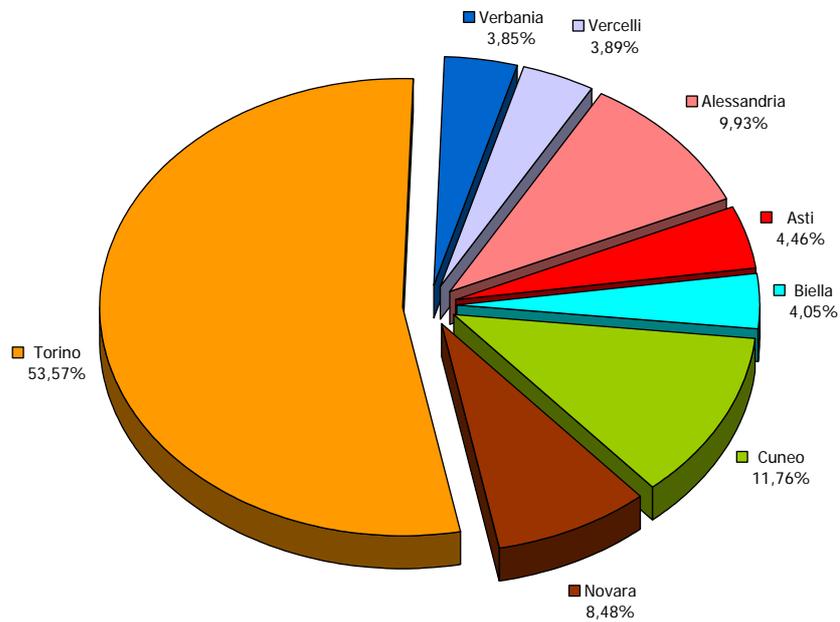
I comuni del resto delle province mostrano ovunque un andamento positivo con un livello di NTN conseguito nel 2005 che raggiunge almeno (dato minimo) il 10% in più di compravendite rispetto al 2000. Di rilievo è il curioso andamento quasi lineare e positivo, che registra il numero di transazioni nei comuni della provincia di Alessandria diversi dal capoluogo (cosiddetto resto provincia).

Per quanto riguarda l'edilizia di pregio, è sempre Vercelli insieme a Novara a distinguersi per il *trend* positivo, anche se in termini di crescita la provincia cresciuta maggiormente è Vercelli che nel 2005 raddoppia le compravendite rispetto al 2000. Al contrario, l'unica provincia che ha registrato una flessione è quella di Aosta che continua la contrazione iniziata nel 2004.

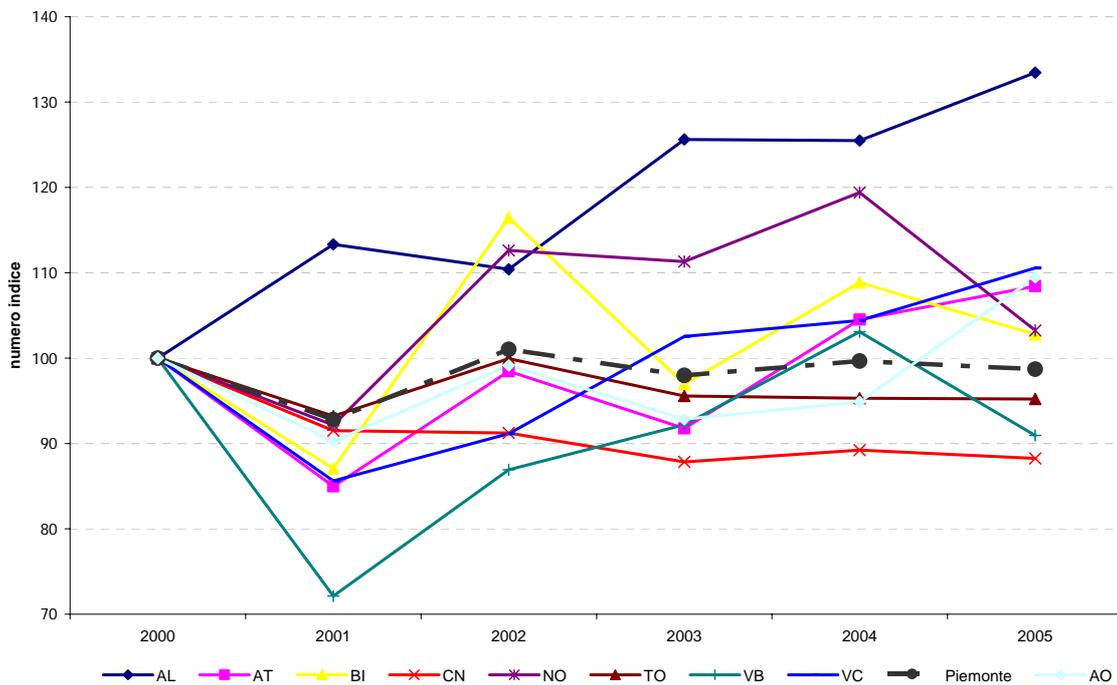
Per quanto riguarda l'IMI la provincia di Novara è quella che si distingue per l'elevato divario rispetto a tutte le province prese a riferimento.



Composizione percentuale dell'NTN della Regione Piemonte nell'anno 2005

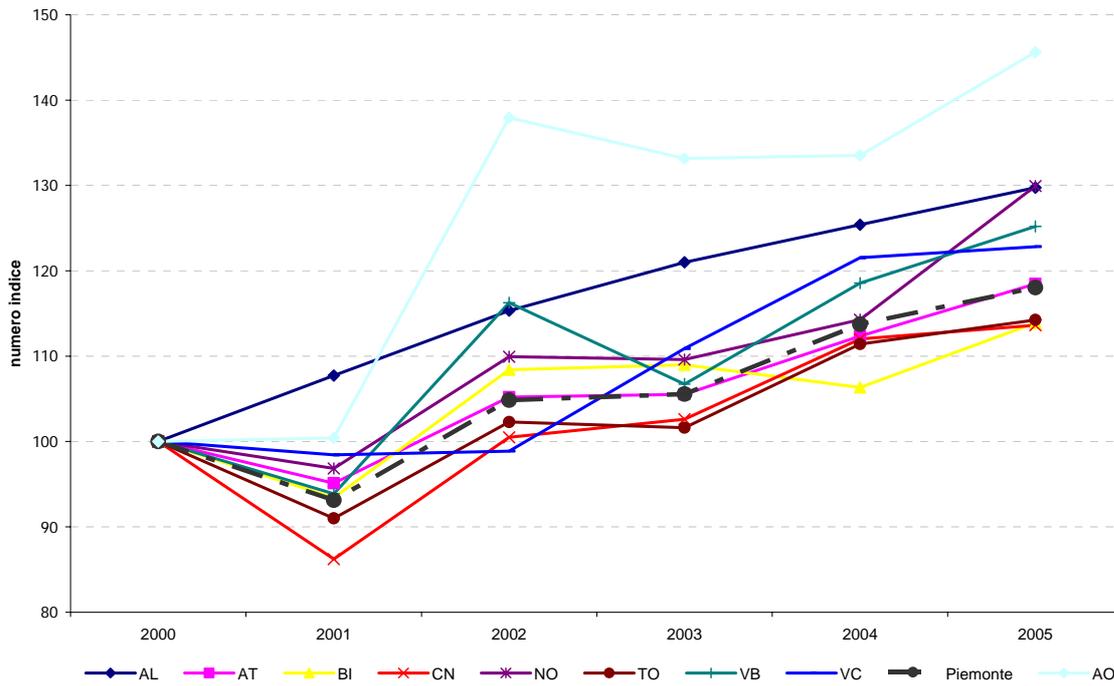


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

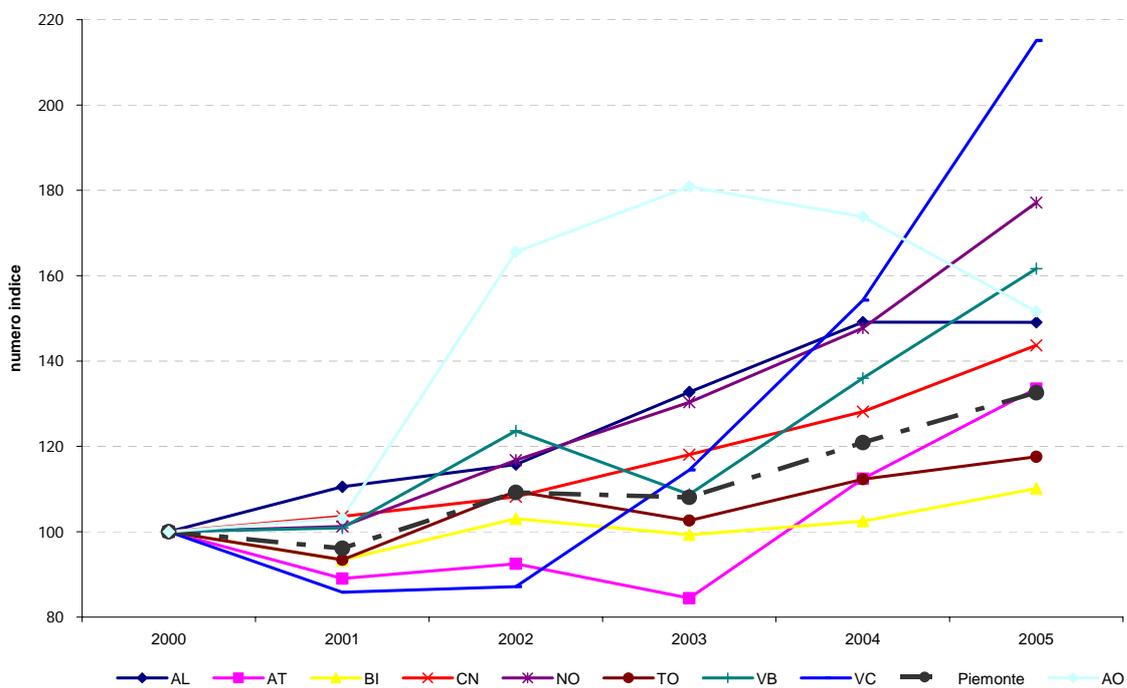




Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

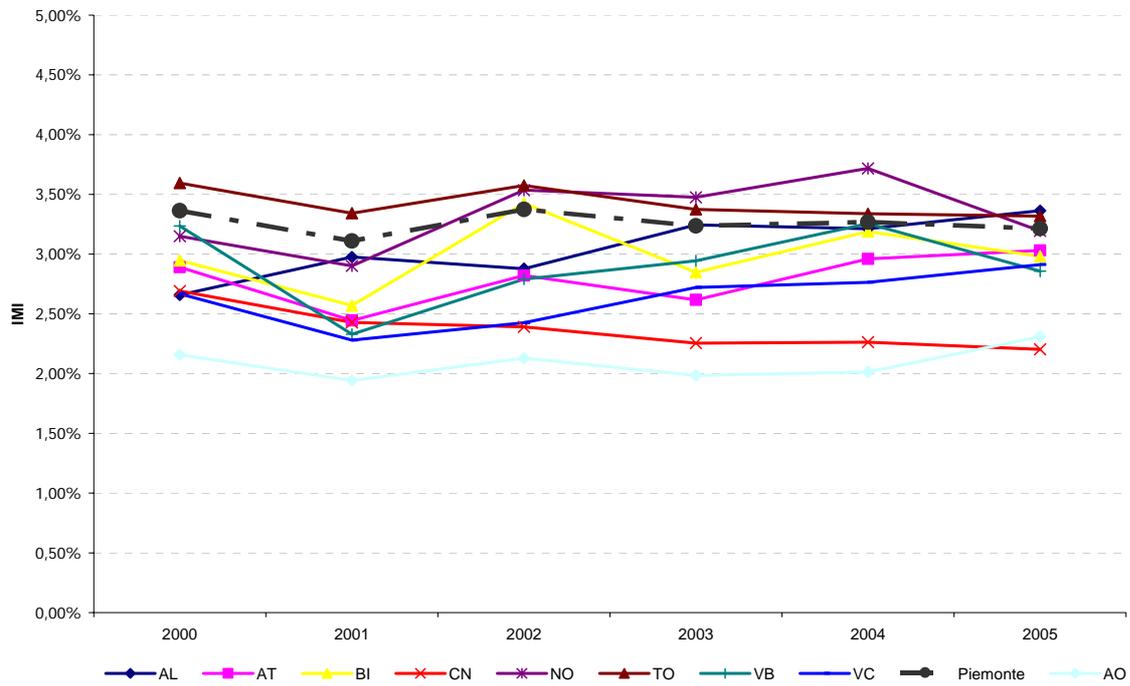


Numero indice NTN relativo al mercato residenziale (pregio) nel periodo 2000/2005

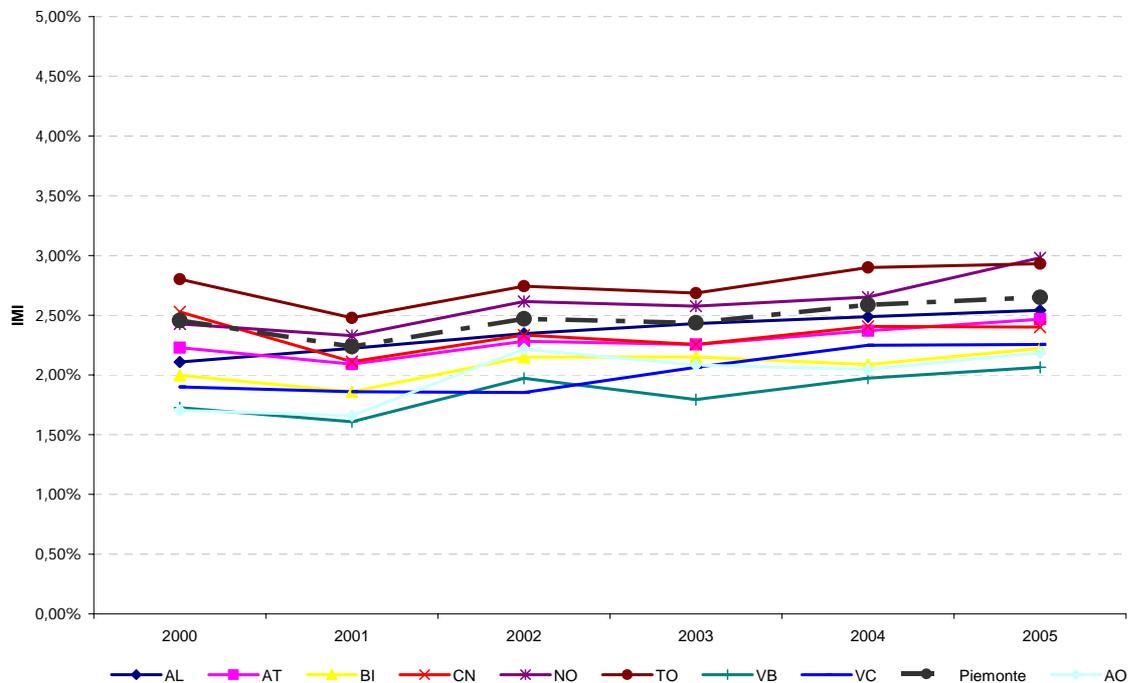




IMI relativo al mercato residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2005

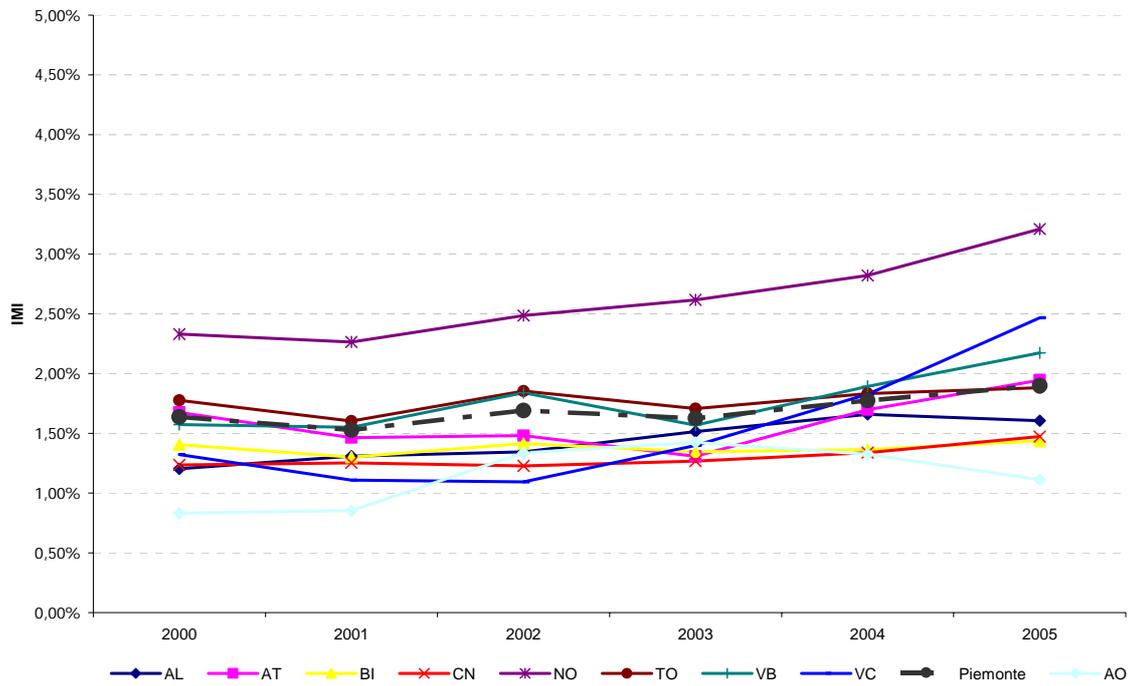


IMI relativo al mercato residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2005

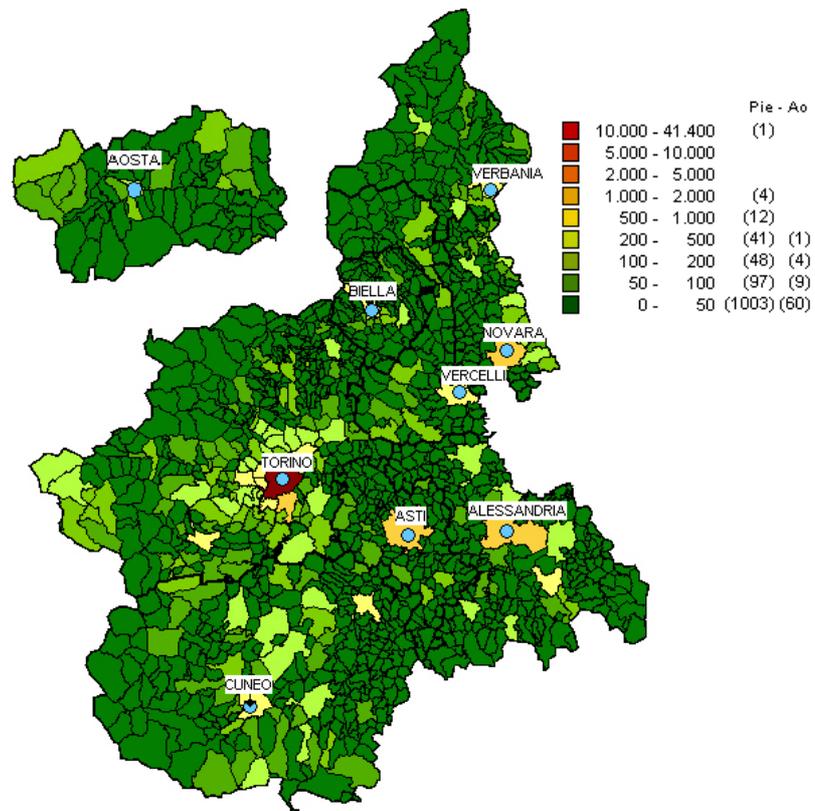




IMI relativo al mercato residenziale (pregio) nel periodo 2000/2005

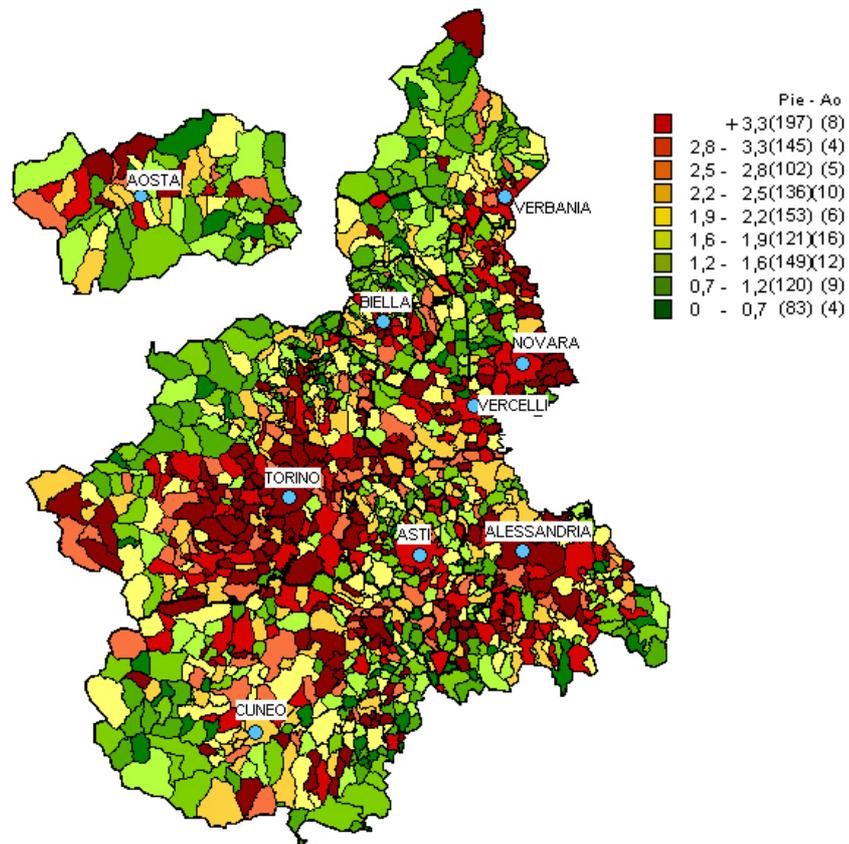


Distribuzione del NTN 2005 a livello comunale nelle Regioni Piemonte e Valle d'Aosta





Distribuzione dell'IMI 2005 a livello comunale nelle Regioni Piemonte e Valle d'Aosta



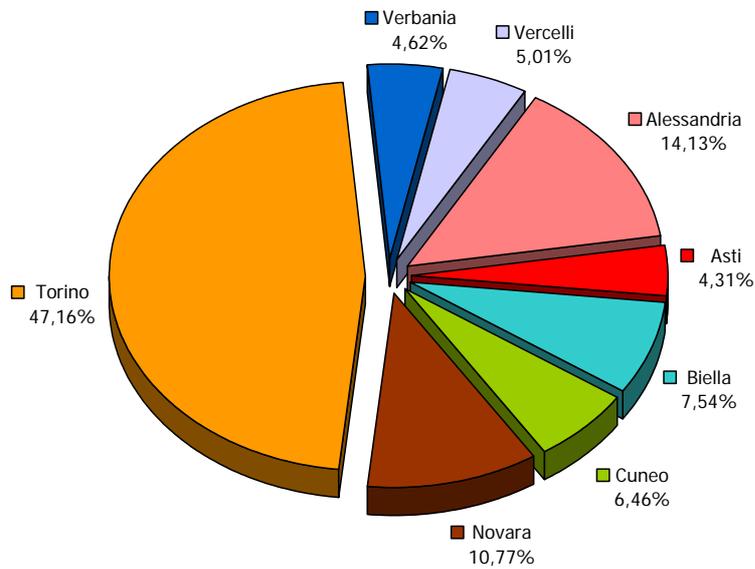
Il mercato TERZIARIO

Il mercato degli uffici (settore terziario) è prevalente, come ovvio a Torino, sebbene con una dimensione inferiore al 50%.

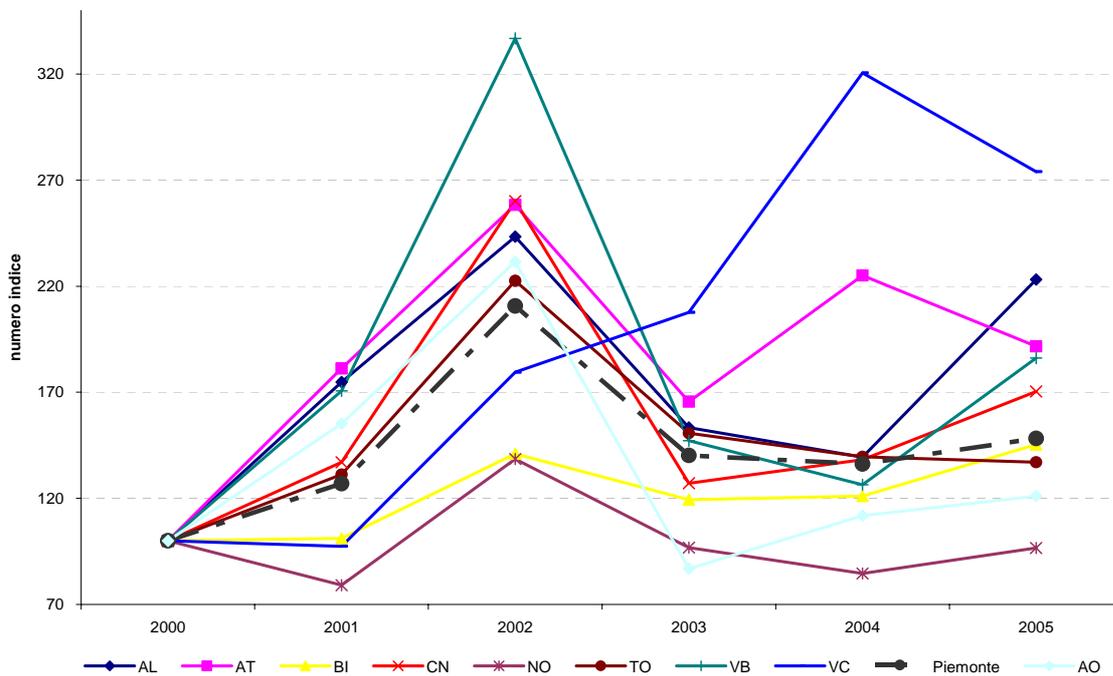
L'andamento del mercato *in termini di NTN*, è relativamente omogeneo, come direzione fino al 2003. Successivamente le diverse province si differenziano per intensità e direzione delle variazioni annuali. Per rimanere all'ultimo anno (2005-2004), mentre Vercelli, Asti e Torino subiscono una riduzione, le province di Alessandria, Verbania, Cuneo, Novara e Biella mostrano un incremento. In particolare l'incremento registrato nella provincia di Alessandria è davvero significativo: +60% *in termini di IMI*, il mercato più vivace relativamente allo *stock* esistente, si verifica soprattutto in tre province(IMI >4%): Biella, Cuneo ed Alessandria.



Composizione percentuale dell'NTN della Regione Piemonte nell'anno 2005

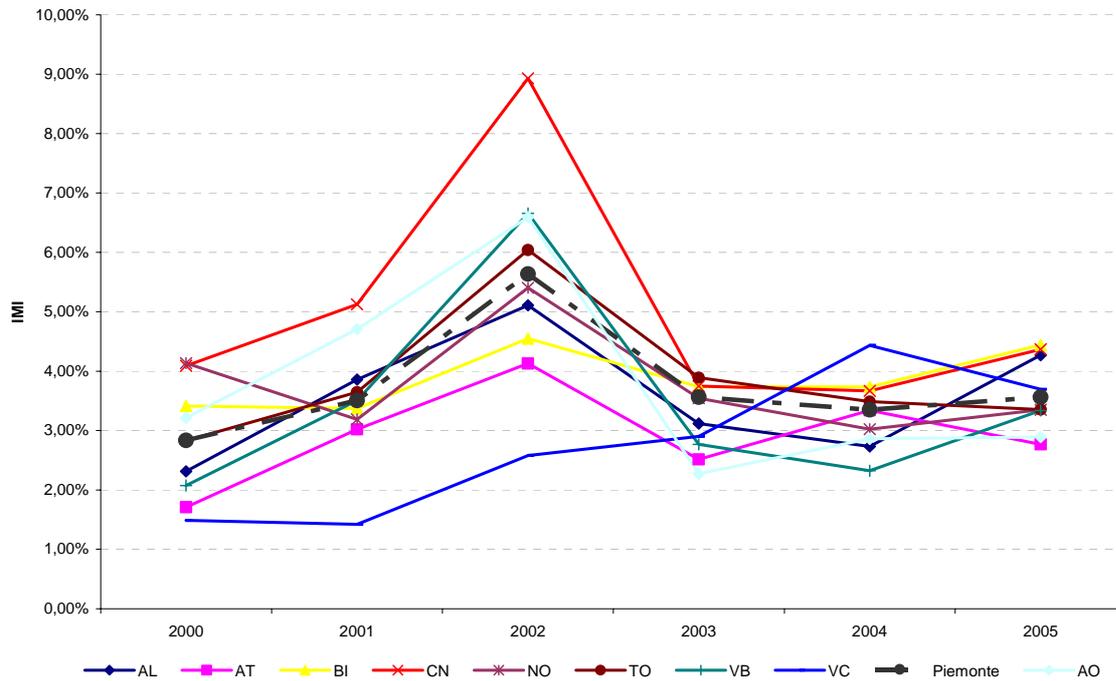


Numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005

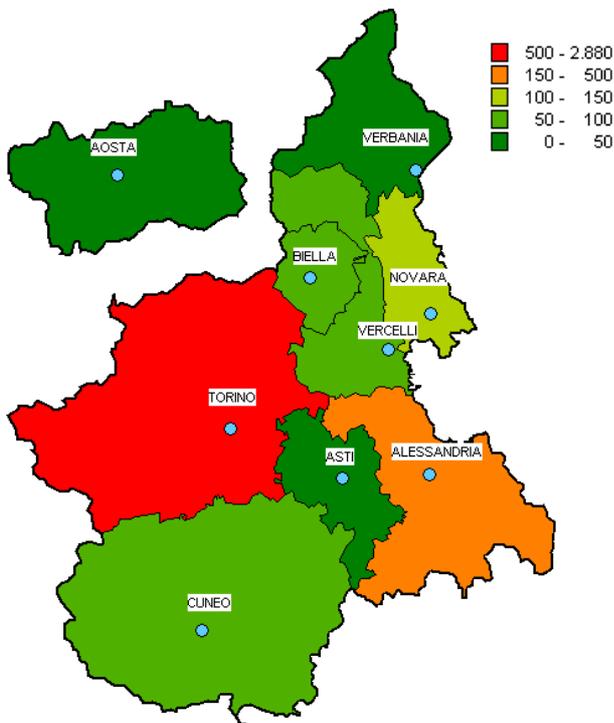




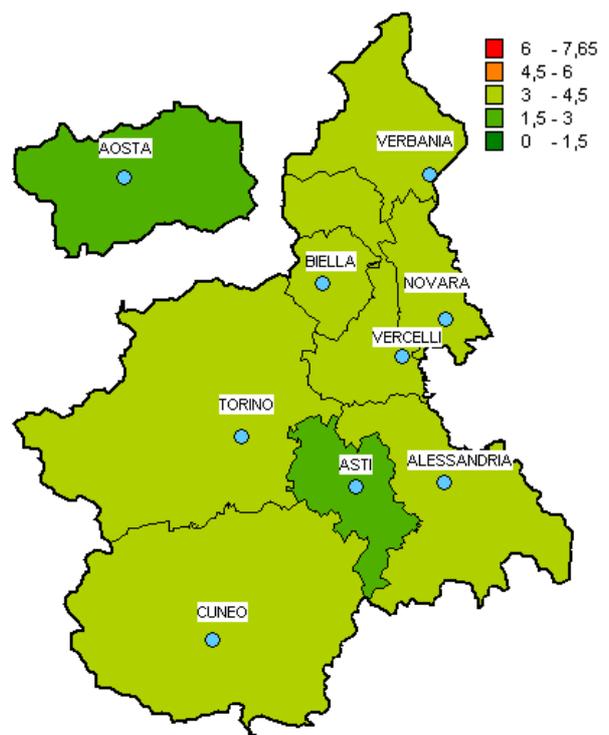
IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Piemonte e Valle d'Aosta



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Piemonte e Valle d'Aosta





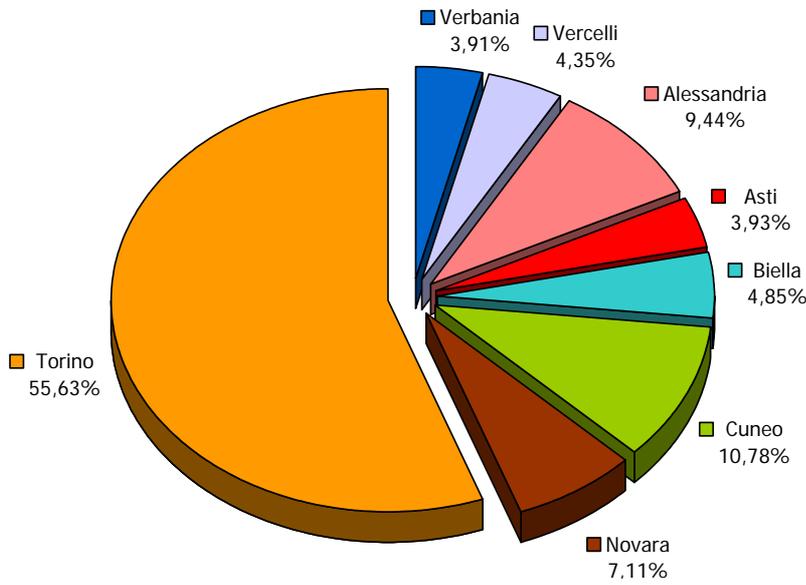
Il mercato COMMERCIALE

Nel settore commerciale, la distribuzione del NTN evidenzia maggiormente, rispetto agli altri due mercati già analizzati l'enorme predominanza della provincia di Torino.

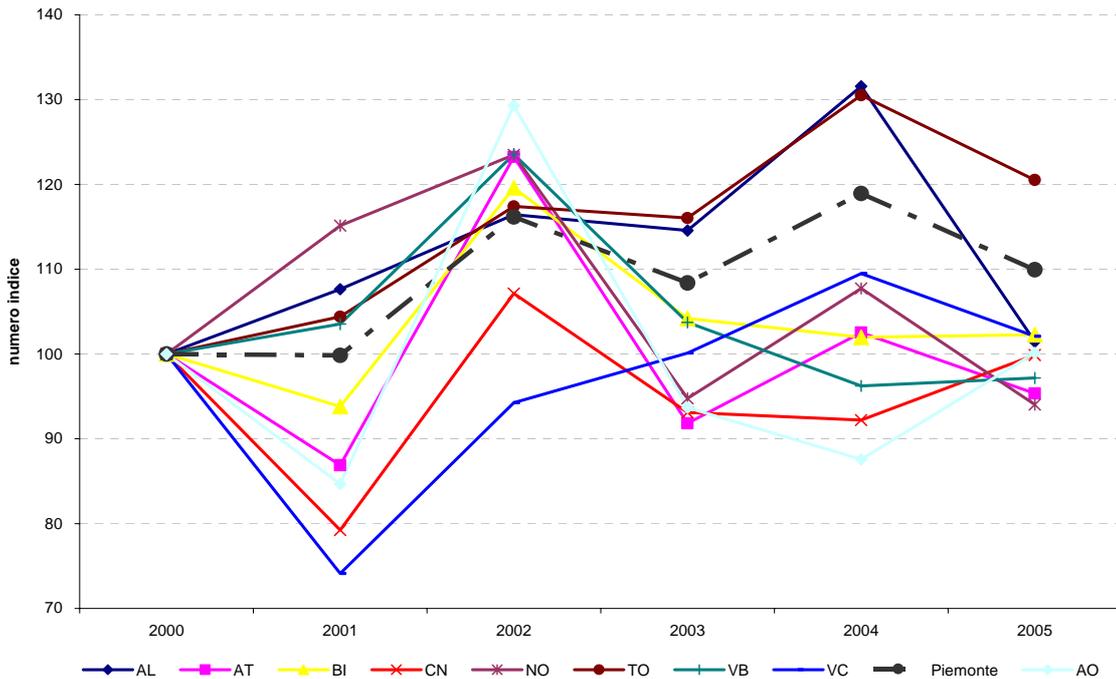
Per quanto riguarda le compravendite nell'edilizia commerciale, le province seguono il *trend* regionale che per il 2005 è negativo. Le uniche province in controtendenza sono Aosta e Cuneo che registrano rispettivamente incrementi del 14,3% e del 8,3%, mentre le province di Biella e Verbania sono sostanzialmente stabili.

Per quanto riguarda l'IMI salta all'occhio l'andamento delle due province capoluogo di regione, Torino con l'IMI più alto quasi costantemente e Aosta con quello più basso.

Composizione percentuale del NTN della Regione Piemonte nell'anno 2005

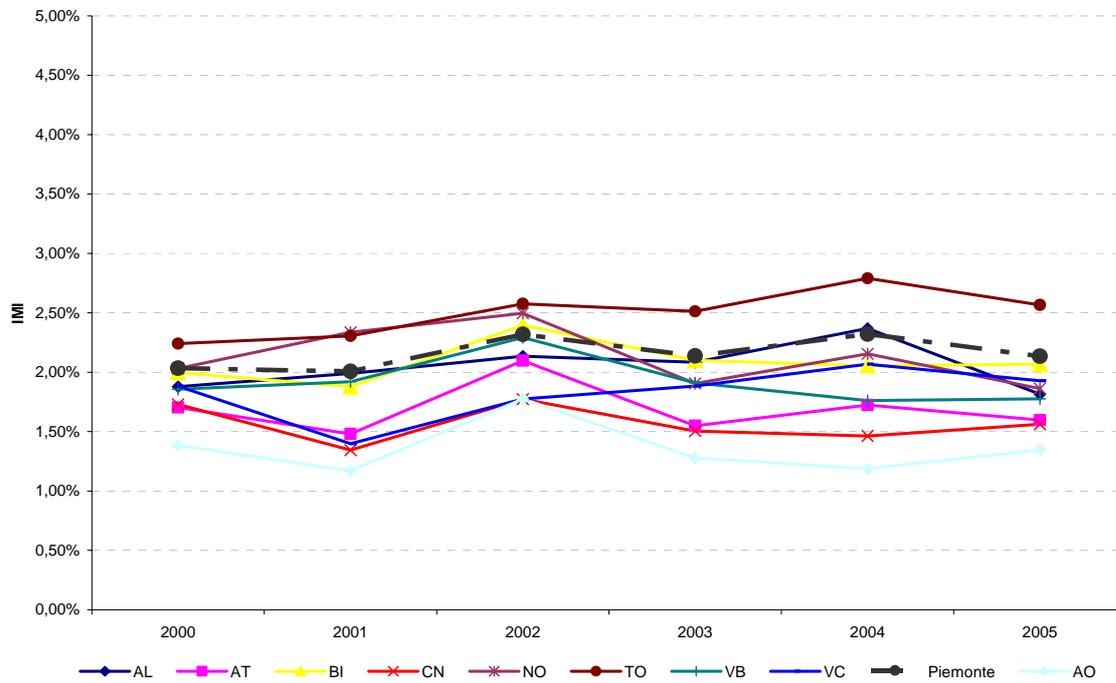


Numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005

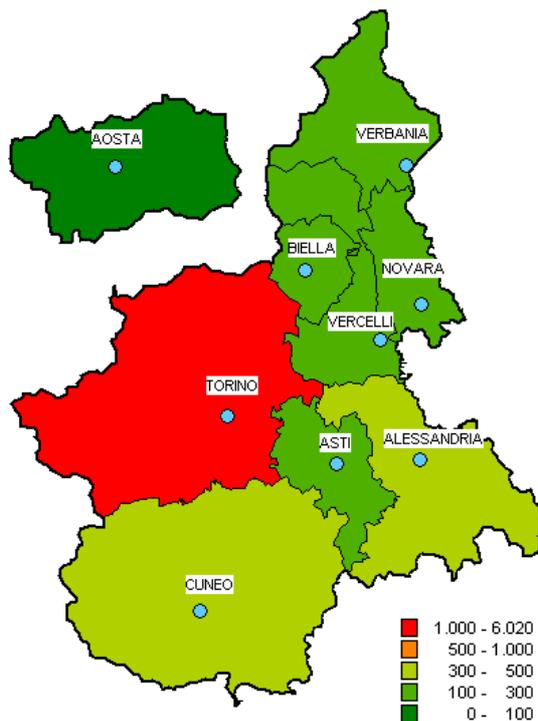




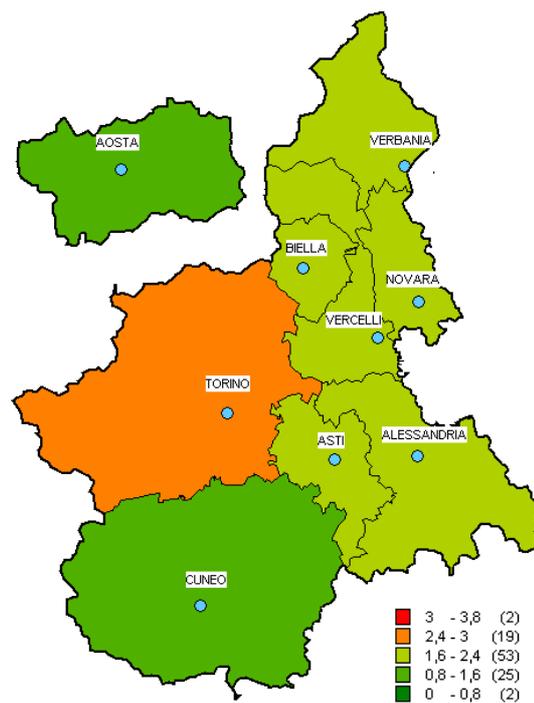
IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2005



Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Piemonte e Valle d'Aosta



Distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle Regioni Piemonte e Valle d'Aosta





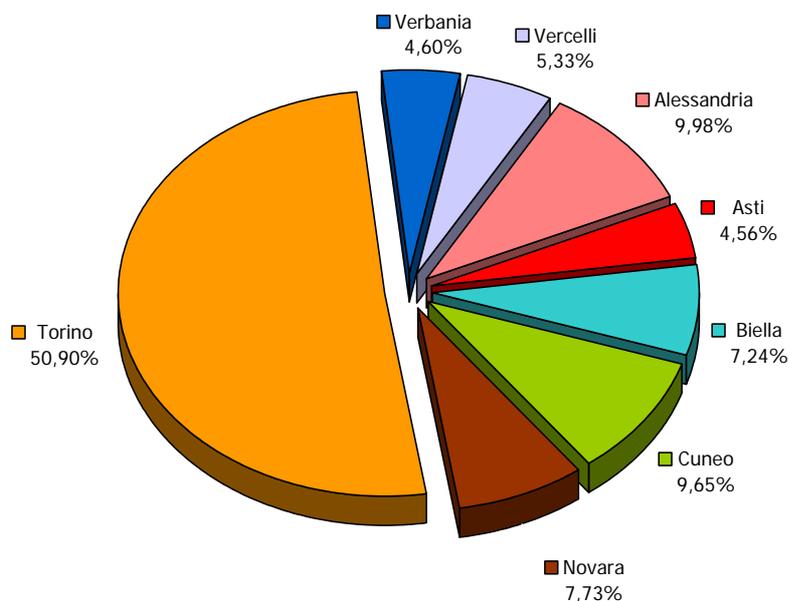
Il mercato **PRODUTTIVO**

Nel mercato Produttivo come in quello residenziale e commerciale, è Torino la provincia che assorbe più della metà delle compravendite.

Il mercato produttivo, è stato molto vivace nell'arco dei sei anni, registrando per lo più un andamento allentante per gran parte delle province. Alessandria è quella che registra nel 2005 un aumento rispetto al 2000 del 72%, notevolmente al di sopra della media regionale, significativo è anche l'incremento nella provincia di Cuneo (+37,7% di NTN rispetto al 2004) che, in tal modo raggiunge i vertici di crescita della regione. La provincia di Torino è al di sopra della media regionale seppur con un margine molto relativo, Aosta invece dopo la contrazione iniziata nel 2003 registra nel 2005 i primi segnali di ripresa.

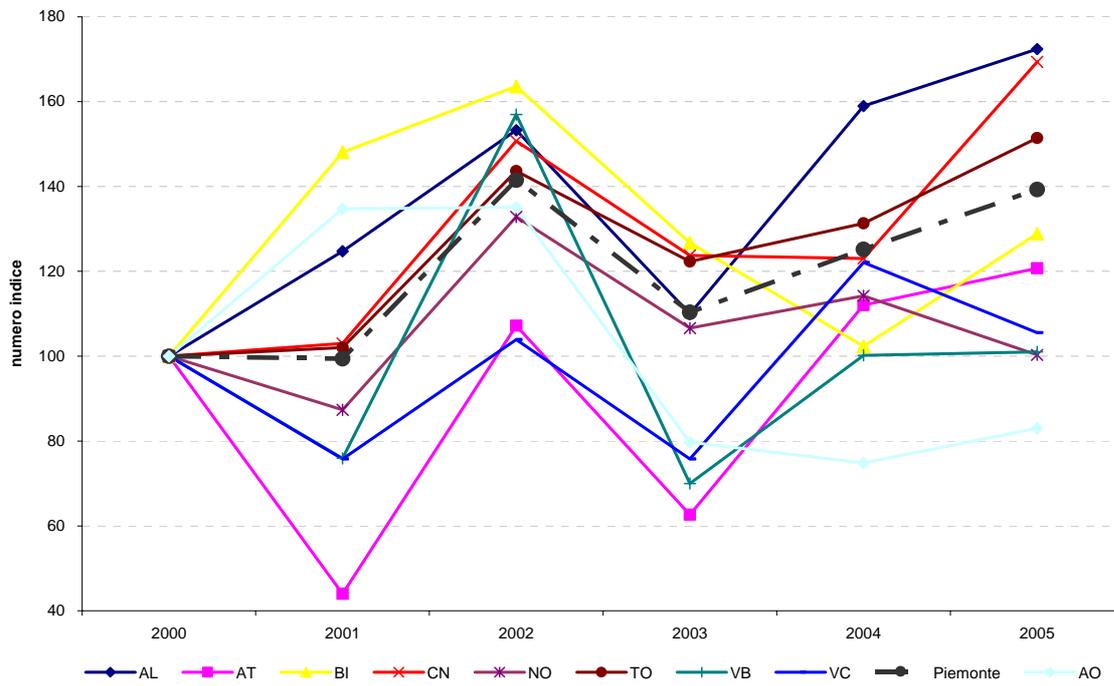
Torino, anche per quanto riguarda l'IMI si colloca nel periodo in esame sempre al di sopra della media regionale, mentre Biella dopo la continua contrazione dal 2003, nel 2005 recupera e si attesta al di sopra di Vercelli che nel 2005 registra una flessione abbastanza consistente (-0,58% in termini di IMI).

Composizione percentuale dell'NTN della Regione Piemonte nell'anno 2005

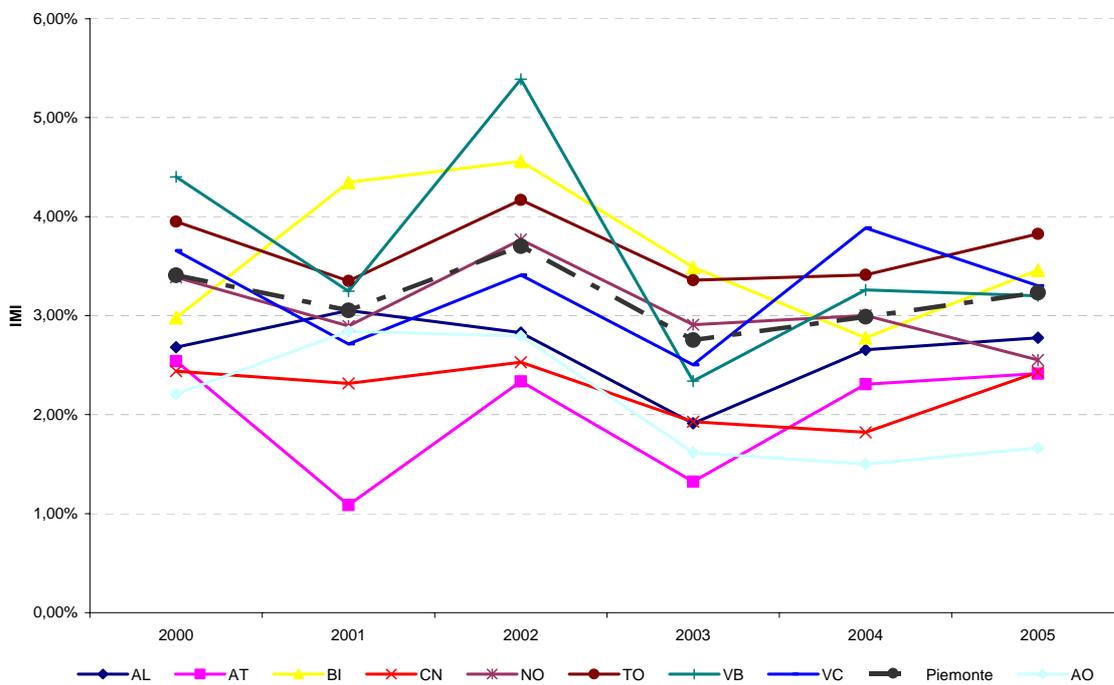




Numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

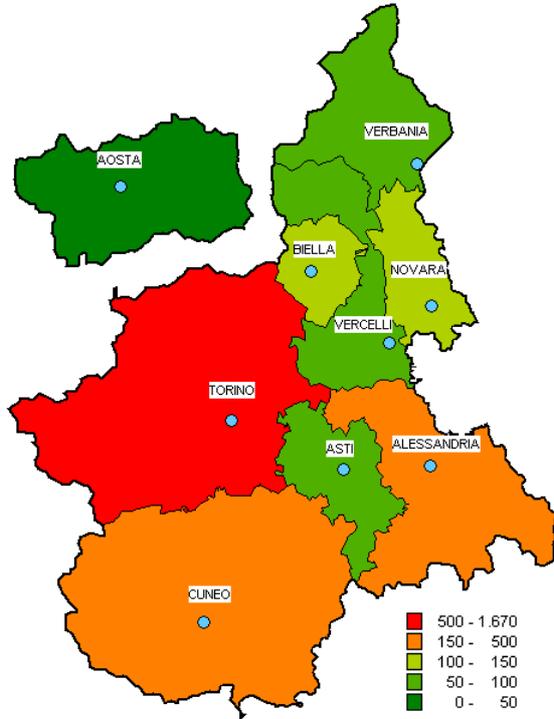


IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2005

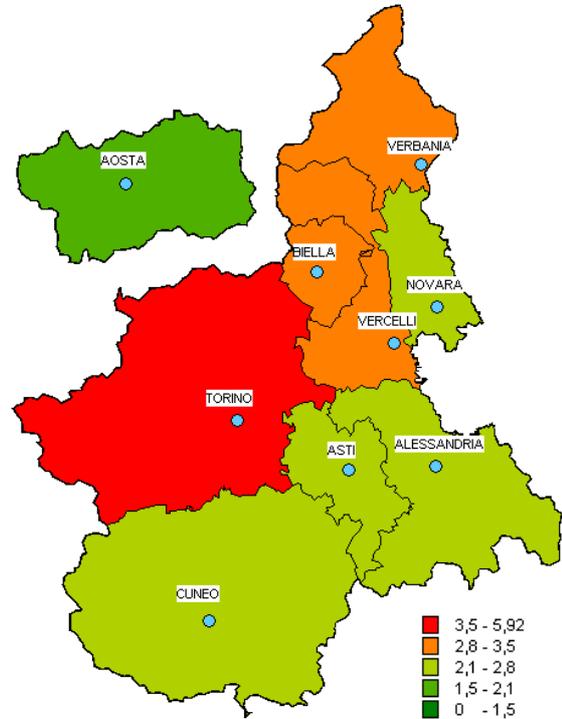




Distribuzione del NTN 2005 a livello provinciale nelle Regioni Piemonte e Valle d'Aosta



Distribuzione dell'IMI 2005 a livello provinciale nelle Regioni Piemonte e Valle d'Aosta





4. GLI ANDAMENTI E I DIFFERENZIALI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI

Nel Rapporto 2005 fu inclusa una monografia (*Osservazioni sull'andamento dei prezzi dal 2001 al 2004*) sull'andamento dei valori di mercato delle abitazioni dei capoluoghi di provincia valutato sulla base dei coefficienti aggregati di abbattimento, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale con cadenza semestrale, determinati dall'Agenzia del territorio ai fini del decreto legge 24 febbraio 2004 n.41 concernente "Disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita degli immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione".

Con quello studio si volle dare una prima indicazione intorno alle dinamiche del mercato abitativo correlate anche alle variazioni dei prezzi, oltre che dei volumi di compravendite. La scelta di utilizzare i coefficienti aggregati d'abbattimento fu dettata dalla necessità di fornire una serie storica della variazione dei valori, che non era possibile ottenere dalla banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, le cui impostazioni metodologiche, sia di rilevazione sia di zonizzazione comunale sono state profondamente cambiate negli ultimi anni¹⁸.

Con questo capitolo, si intende iniziare ad utilizzare il ricco patrimonio di dati che costituiscono la banca dati delle quotazioni OMI, proponendo un'analisi dei differenziali dei prezzi di riferimento comunali delle abitazioni nel secondo semestre 2005 e della loro variazione rispetto al primo semestre 2004. Tale analisi diventerà, pertanto, parte integrante del Rapporto immobiliare annuale e completerà le note sintetiche semestrali.

La banca dati delle quotazioni fornisce per tutti i comuni italiani (8.088¹⁹), a loro volta suddivisi in più di 30.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali, aggregate in quattro categorie (abitazioni di lusso, 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 e pertanto in questo capitolo sono analizzate le quotazioni di riferimento di quattro semestri.

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.

4.1 Gli andamenti dei prezzi medi delle abitazioni

Ciò premesso, dal grafico della Figura 4-1 si può notare che, nel periodo I sem-2004 II sem 2005, l'incremento delle quotazioni delle abitazioni a livello nazionale risulta del 11% circa, con un tasso medio semestrale pari a 3,51%, leggermente superiore per i capoluoghi (tasso medio semestrale 3,65%) piuttosto che per i comuni non capoluogo (tasso medio semestrale 3,44%), e mostra una forte uniformità di comportamento. Il confronto con l'andamento dell'indice del NTN, sempre nella stessa figura, evidenzia, invece, come l'incremento del NTN sia stato molto maggiore nei comuni minori piuttosto che nei Capoluoghi. Tale incremento, superiore al 12% e con un tasso medio semestrale pari al 4%, (mentre il NTN dei capoluoghi è stazionario) è dovuto, molto probabilm-

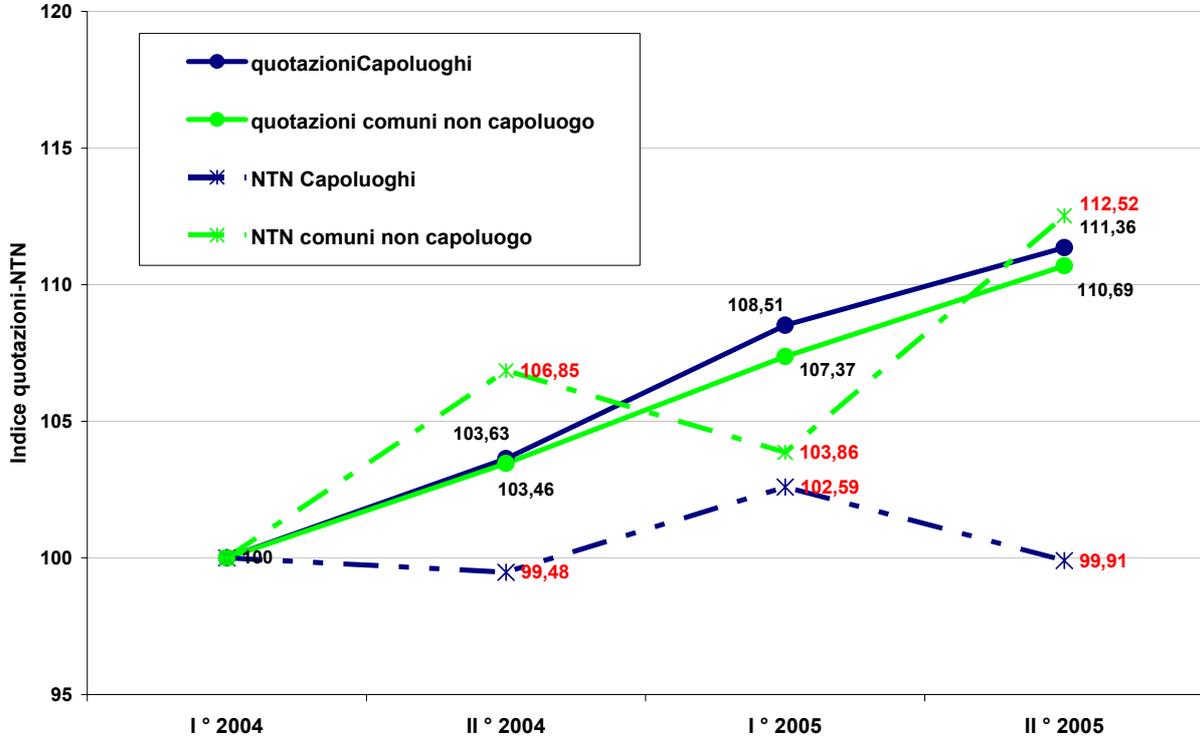
¹⁸ Ampia spiegazione sulle impostazioni metodologiche della banca dati delle quotazioni OMI sono disponibili alla pagina http://www.agenziaterritorio.gov.it/servizi/osservatorioimmobiliare/metodologie_processi.htm del sito internet dell'Agenzia del territorio.

¹⁹Le elaborazioni contenute in questo capitolo sono state fatte escludendo i comuni delle province di Trento, Bolzano, Gorizia e Trieste in analogia con le elaborazioni contenute nel resto del Rapporto 2006. Per cui i comuni esaminati sono 7720.



te, a due fattori: da una parte il forte aumento delle quotazioni di mercato nei capoluoghi, dall'altra la maggior disponibilità di nuove costruzioni nei comuni minori.

Figura 4-1: Indice delle quotazioni e del NTN delle abitazioni per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo in Italia



In realtà le differenze di andamento delle quotazioni che a livello nazionale appaiono minime (per un effetto di compensazione) risultano più significative se esaminate per area territoriale. Infatti, osservando i grafici della Figura 4-2, e seguenti, si può notare il diverso andamento degli indici delle quotazioni dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo: tra i primi aumentano maggiormente le quotazioni dei capoluoghi del Sud (+16% circa nel periodo esaminato e tasso medio semestrale del 5,1%), mentre, tra i secondi, si nota la crescita più sensibile delle quotazioni dei comuni non capoluogo del Centro, + 14% circa, con un tasso medio semestrale del 4,5%. Sempre al Centro risulta evidente il sensibile raffreddamento della crescita dei valori nel II semestre 2005 (sia per i comuni minori sia, soprattutto, per i capoluoghi), valori che erano cresciuti molto più nettamente nei due semestri precedenti. Dal confronto con l'andamento dell'indice del NTN risulta che, mentre i valori continuano a crescere maggiormente nei comuni capoluoghi, si ha un incremento molto superiore delle compravendite nei comuni minori, e questo fenomeno è particolarmente evidente al Nord, + 14% circa (tasso medio semestrale pari a 4,4%), mentre il mercato residenziale dei capoluoghi risulta in netto calo, -4% circa, con un tasso medio semestrale pari a -1,4%.



Figura 4-2: Indice quotazioni delle abitazioni e del NTN delle abitazioni per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Nord

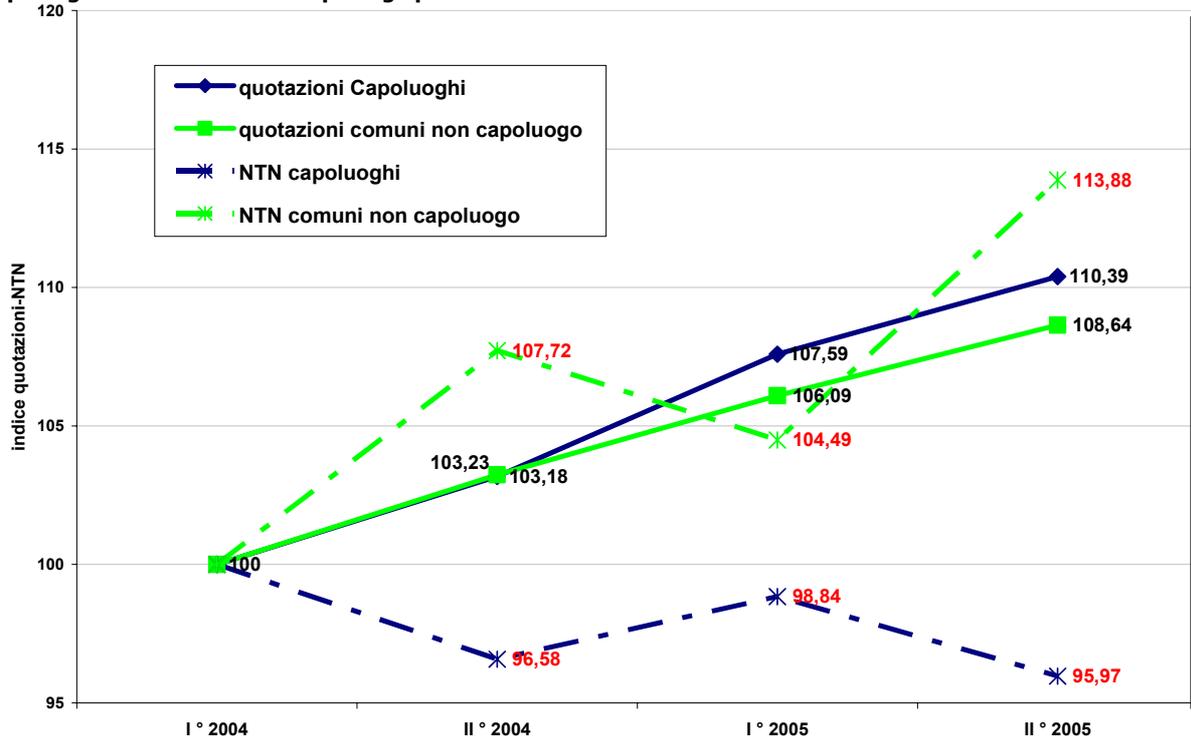


Figura 4-3: Indice quotazioni delle abitazioni e del NTN per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Centro

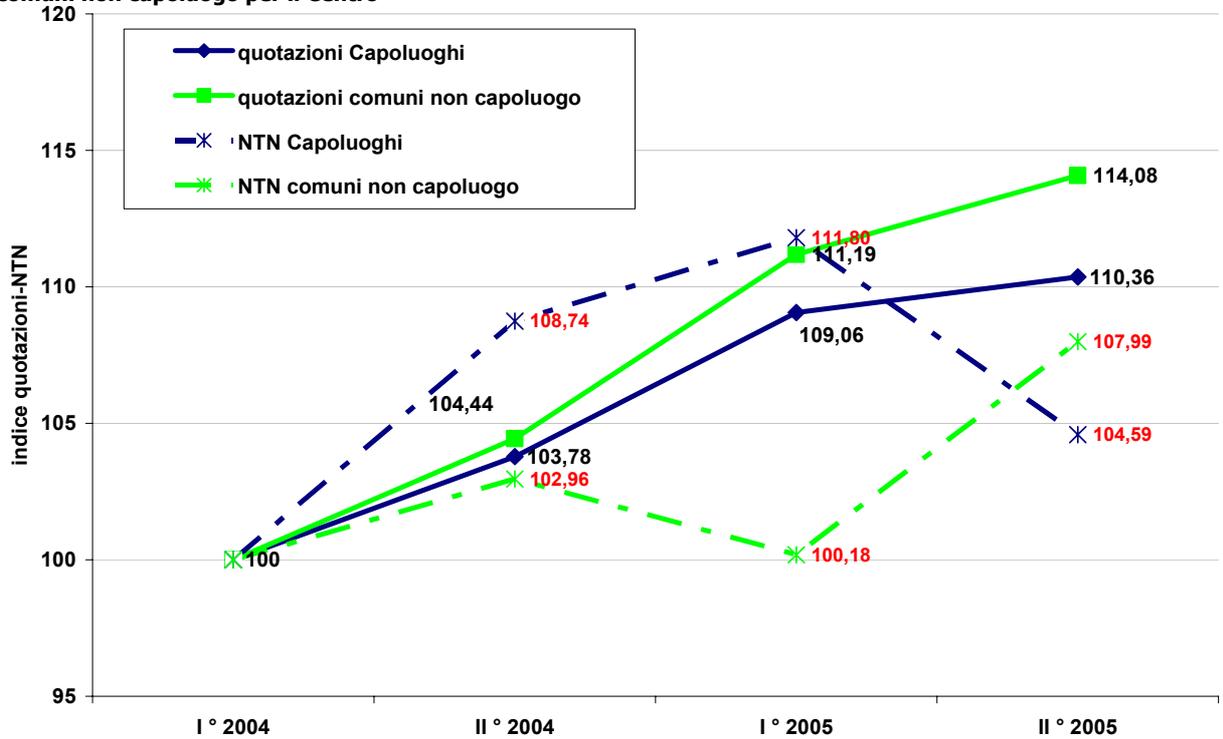
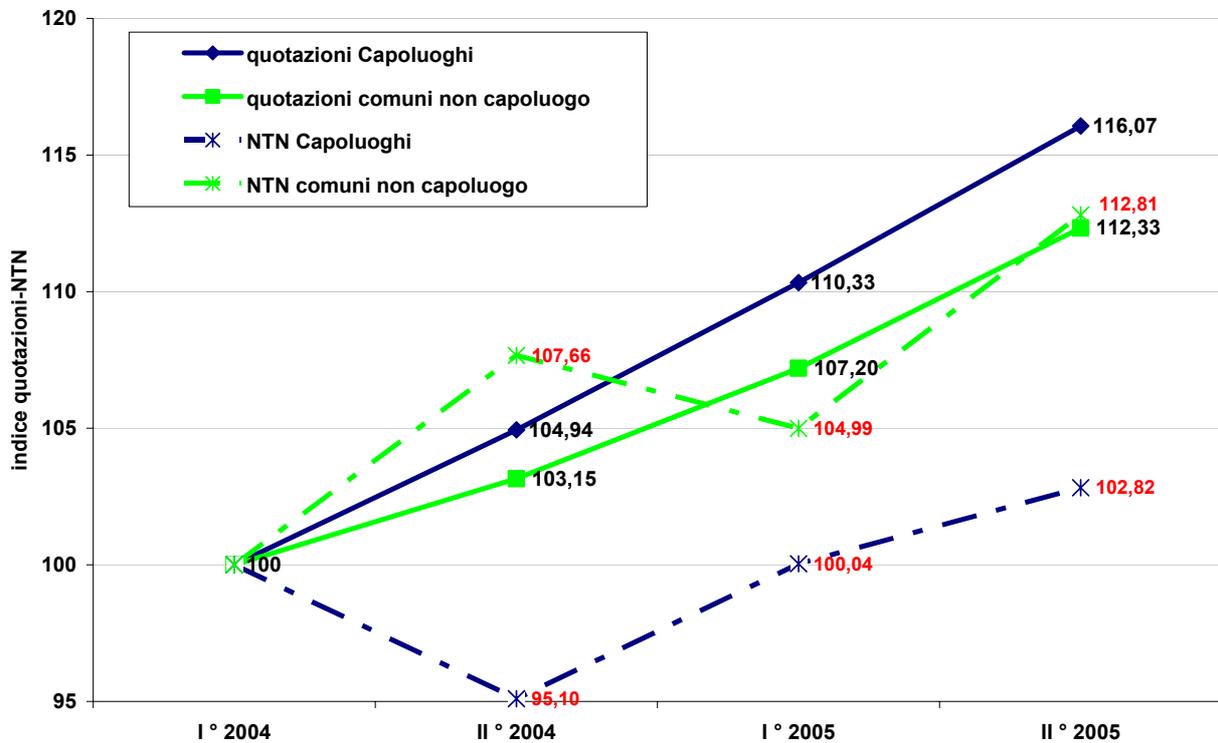




Figura 4-4: Indice quotazioni delle abitazioni e del NTN per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Sud



I grafici delle figure seguenti, rappresentano gli andamenti delle quotazioni e del NTN per 5 classi di comuni per numero di abitanti²⁰. La Figura 4-5 e la Figura 4-6 riassumono i dati nazionali e confermano che l'indice delle quotazioni delle abitazioni cresce maggiormente al crescere della dimensione dei centri (comuni più grandi, aumenti maggiori), mentre per il numero di compravendite avviene esattamente l'opposto: l'indice è decisamente in maggior crescita al diminuire della dimensione dei comuni.

La classe dei comuni minori di 5.000 abitanti (Figura 4-7), della quale fanno parte 5.495 comuni e che rappresenta, invece, solamente il 17% del mercato residenziale, presenta incrementi delle quotazioni molto simili, intorno al 8%, leggermente inferiori nei comuni del Centro e leggermente superiori nei comuni del Sud, con un tasso medio semestrale del 2,6% circa. Molto maggiore, invece, la crescita del NTN con un tasso medio semestrale che è massimo al Sud (7,4%), seguito dal Centro (5,5%) ed, a piccola distanza, dal Nord (5,1%). Si noti, inoltre, l'andamento fortemente stagionale del volume di compravendite che aumenta nel secondo semestre 2004, per poi scendere sensibilmente nel primo semestre 2005 e crescere nuovamente nel II semestre 2005. Considerando tale andamento altalenante, ha maggior senso valutare la variazione del NTN del secondo semestre 2005 rispetto al secondo semestre 2004 (ovvero considerare il tasso tendenziale annuo), che risulta, in questo caso, superiore al Nord, +5,7%, seguito dal Centro, +4,2%, e dal Sud, +3,8%.

²⁰ Le classi di comuni sono le seguenti:

- comuni con numero di residenti inferiore od uguale a 5.000
- comuni con popolazione residente compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti
- comuni con popolazione residente compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti
- comuni con popolazione residente compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti
- comuni con popolazione residente superiore ai 250.000 abitanti



Figura 4-5: Indice delle quotazioni per classi di comuni (per numero di abitanti) in Italia

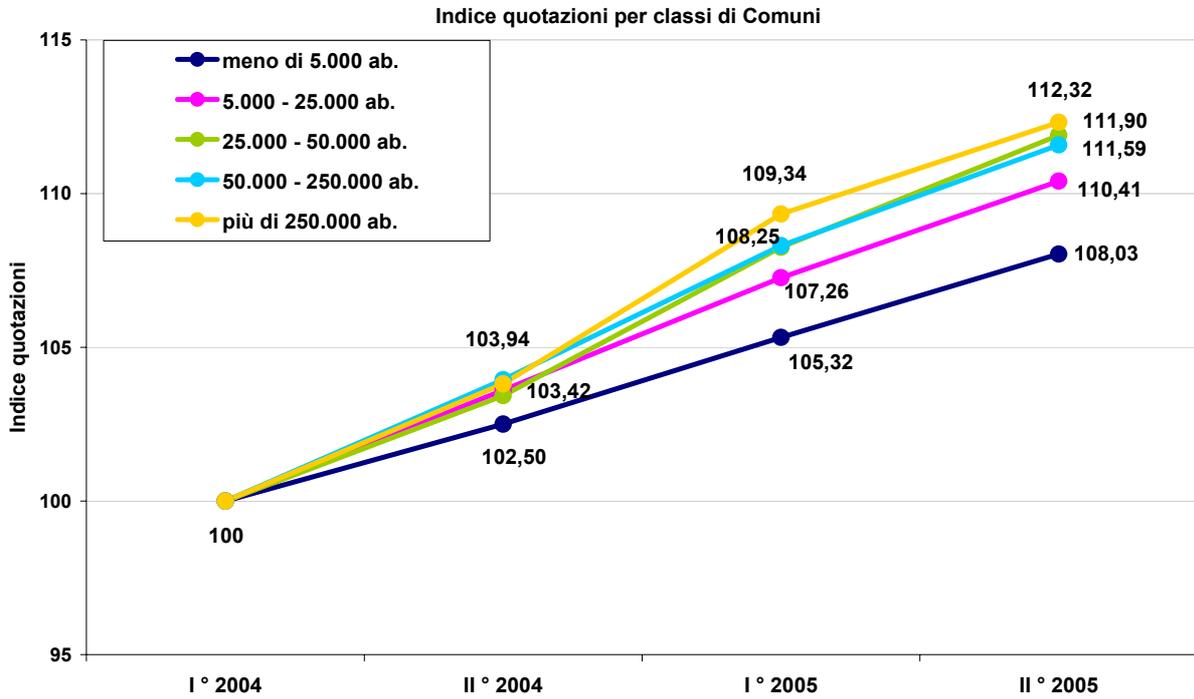


Figura 4-6: Indice NTN per classi di comuni (per numero di abitanti) in Italia

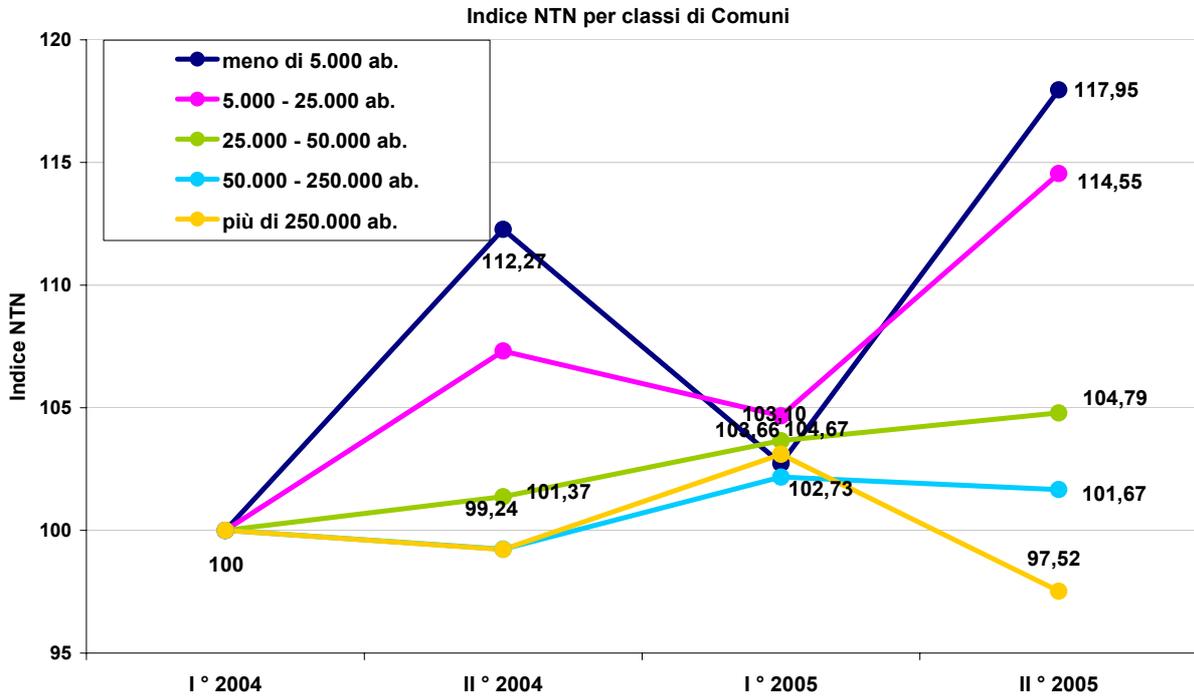
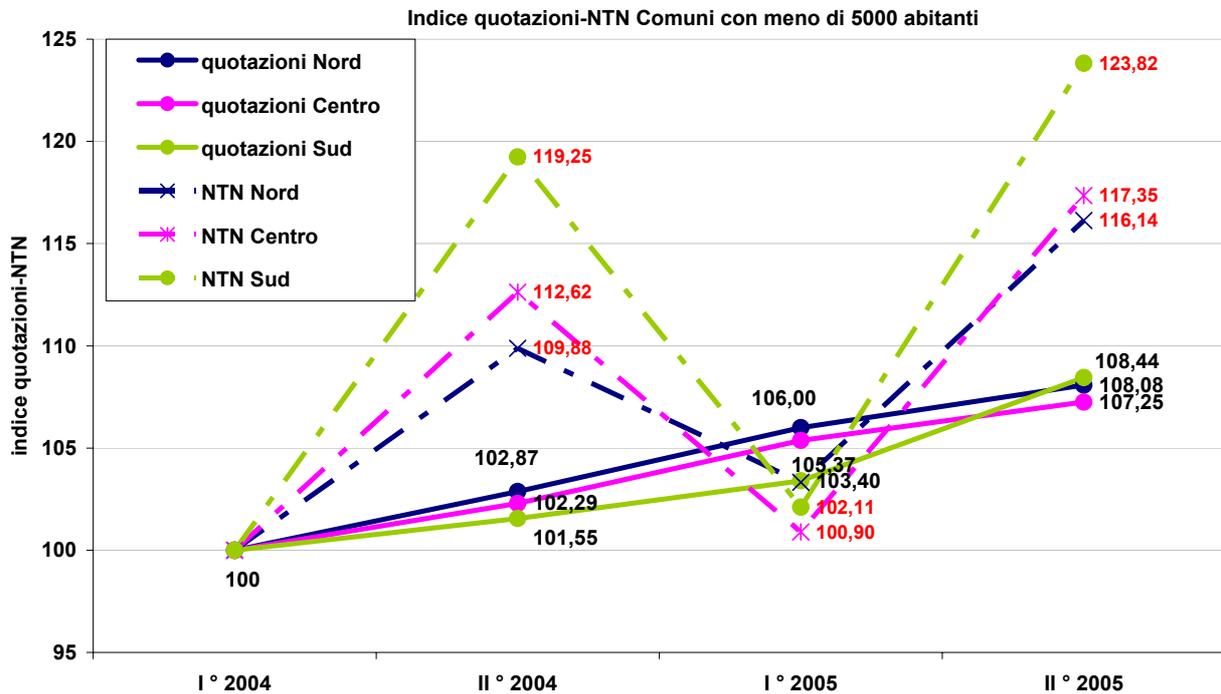




Figura 4-7: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni con meno di 5.000 abitanti. Nord-Centro-Sud.



La classe successiva, vedi Figura 4-8, comprendente i comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 residenti, è quella, in un certo senso, maggiormente equilibrata: l'aumento delle quotazioni risulta, infatti, sufficientemente allineato con l'aumento del volume di compravendite. In tale classe ricadono 1.870 comuni che rappresentano il 33% circa del mercato residenziale e si può notare come in questo caso le quotazioni sono aumentate maggiormente al Centro (anche se in rallentamento nel II sem. 2005 rispetto al semestre precedente) ed al Sud, + 12% circa nel periodo esaminato (con un tasso medio semestrale intorno al 4%), mentre al Nord la crescita è stata più contenuta, +9% circa. Le compravendite, invece, sono cresciute, nell'intero periodo, meno al Centro e maggiormente al Nord e soprattutto al Sud. Anche il tasso tendenziale annuo (II semestre 05 rispetto al II semestre 04) risulta maggiore al Sud, 7,7%, mentre quello del Centro risulta leggermente superiore a quello del Nord, 6,8% e 6,3% rispettivamente.

La classe '25.000-50.000 abitanti', comprendente 215 comuni con una quota di mercato pari al 13% (vedi Figura 4-9) l'indice delle quotazioni supera nettamente quello delle compravendite: anche per questa classe le quotazioni aumentano maggiormente nei comuni del Centro, + 16% circa, con un tasso medio semestrale del 5%, molto superiore a quello del Nord, pari a 2,6% e leggermente più elevato di quello del Sud, 4,5%. L'indice del NTN è, invece, in un certo senso, speculare, ovvero più elevato al Nord seguito dal Sud ed, a sensibile distanza, dal Centro. Ma, se si considera il tasso tendenziale annuo (II semestre 05 rispetto al II semestre 04) si nota che è nuovamente maggiore al Sud, +5,2%, seguito dal Centro, +4,8%, ed, infine, dal Nord, +0,4%, dove il mercato si è praticamente fermato negli ultimi due semestri, dopo la forte crescita del II semestre 2004.

La classe seguente, in cui ricadono i comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000, mostra l'allontanamento ulteriore tra indice delle quotazioni e quello del NTN. In questa classe si collocano 122 comuni con una quota di mercato abitativo pari al 17%, tra questi troviamo 67 capoluoghi di provincia. Gli incrementi delle quotazioni sono analoghi a quelli della classe precedente, 25.00-50.000 abitanti (intorno al 15% al Centro, 14% al Sud ed al 8% al Nord), ma in questo caso si vede un rallentamento della crescita nei comuni del nord ed una accelerazione per i co-



muni del Sud. Le compravendite, invece, risultano molto più stabili, con piccoli incrementi in tutte e tre le macro-aree.

L'ultima classe, comprendente le 13 città con più di 250.000 abitanti in cui si concentra il 17% del mercato residenziale, è quella meno omogenea: le quotazioni delle città del Centro, Roma e Firenze, risultano in frenata nel secondo semestre 2005 ed in deciso calo sono anche le compravendite, - 7% nel secondo semestre 2005 rispetto al secondo semestre 2004.

Le quotazioni, invece continuano ad aumentare nel Nord e, soprattutto, nel Sud, mentre le compravendite diminuiscono sensibilmente al Nord e rimangono stabili al Sud. Il tasso tendenziale annuo, peraltro, è particolarmente elevato al Sud, +11% circa, dove il *trend* del mercato risulta in netta ripresa negli ultimi due semestri dopo il forte calo del secondo semestre 2004.

Figura 4-8: Indice delle quotazioni ed NTN per i comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti. Nord-Centro-Sud.

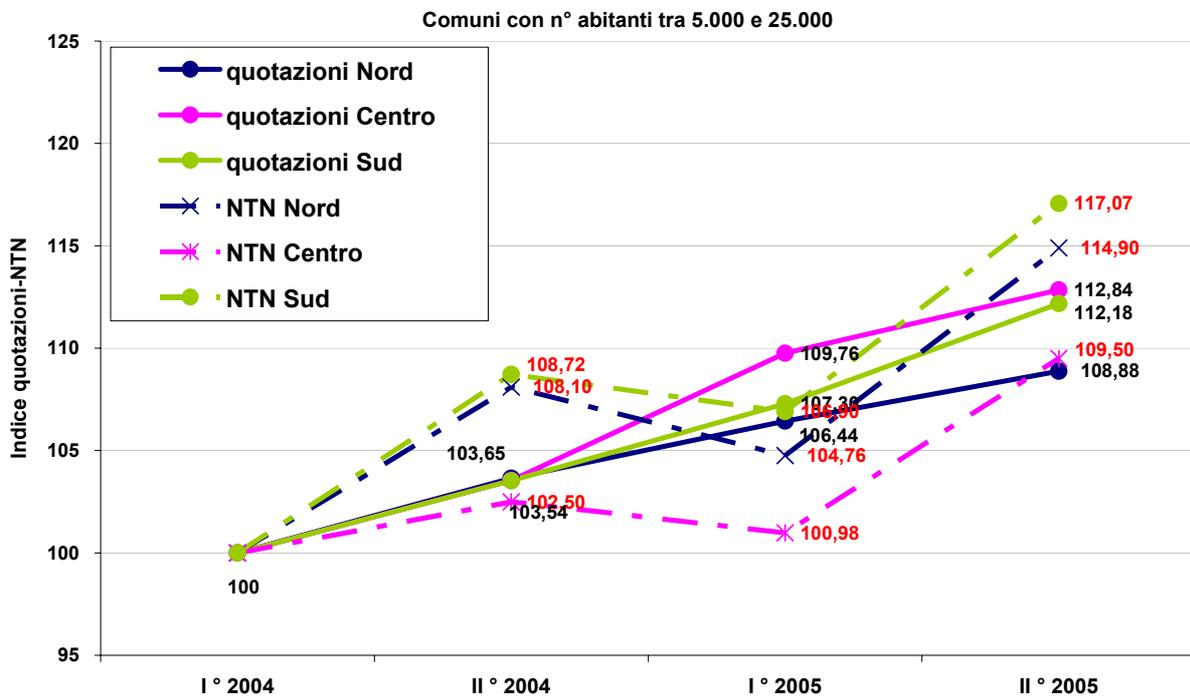




Figura 4-9. Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti. Nord-Centro-Sud.

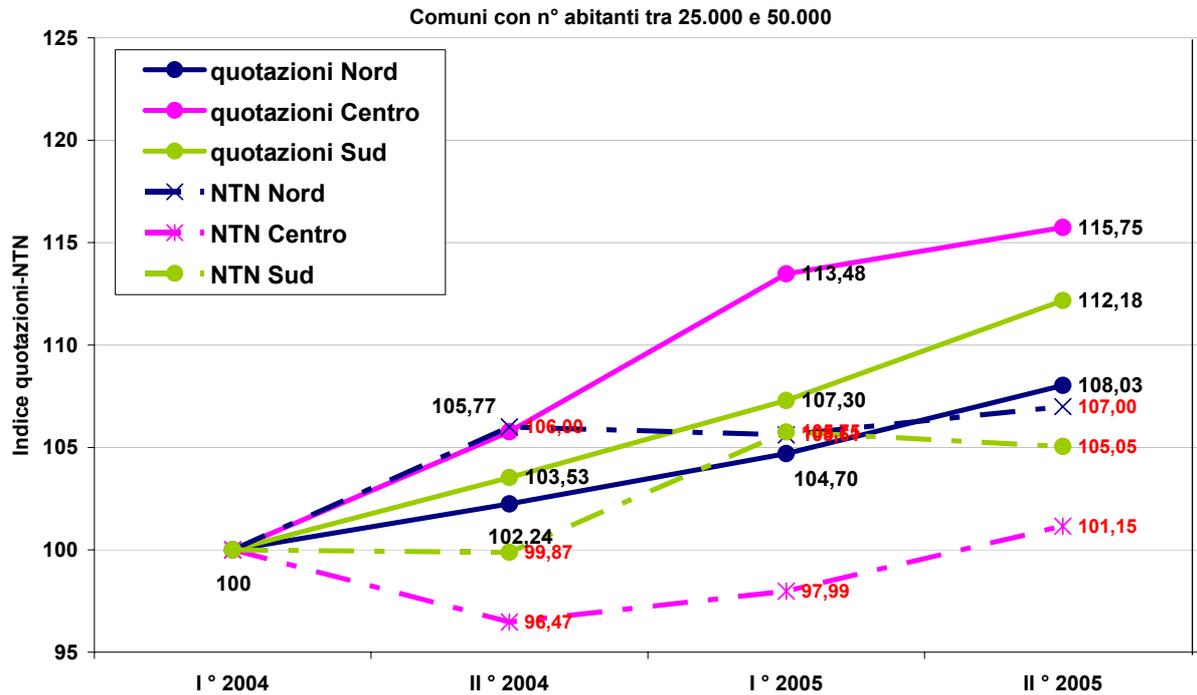


Figura 4-10: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti. Nord-Centro-Sud.

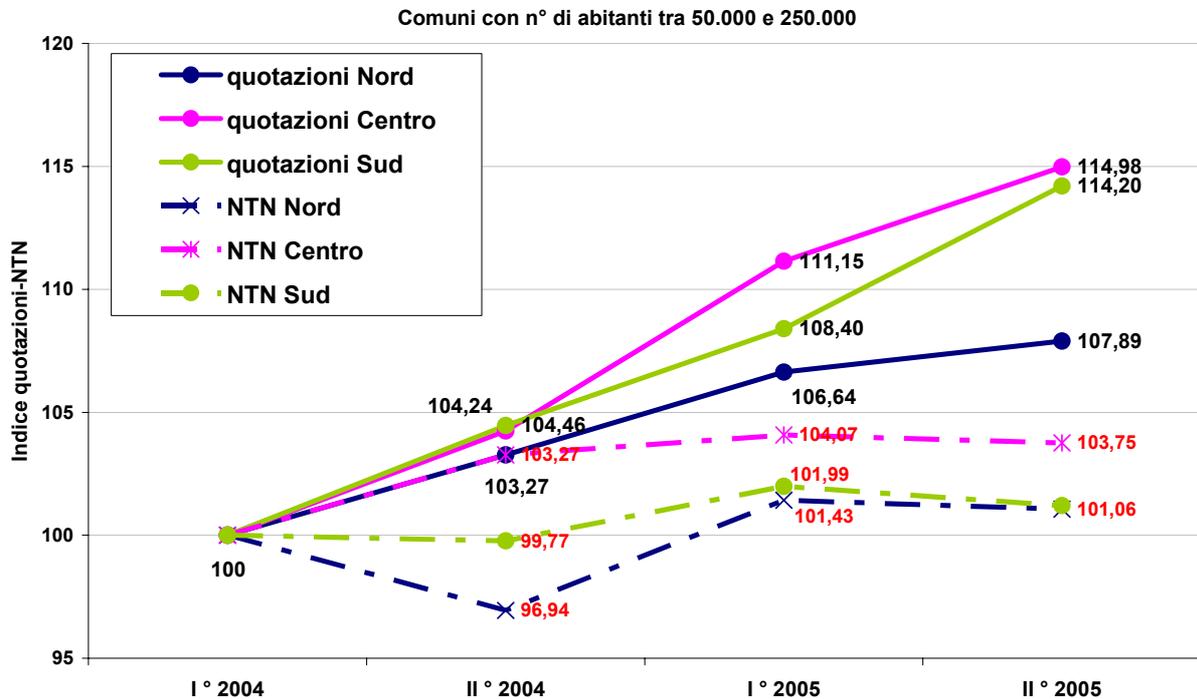
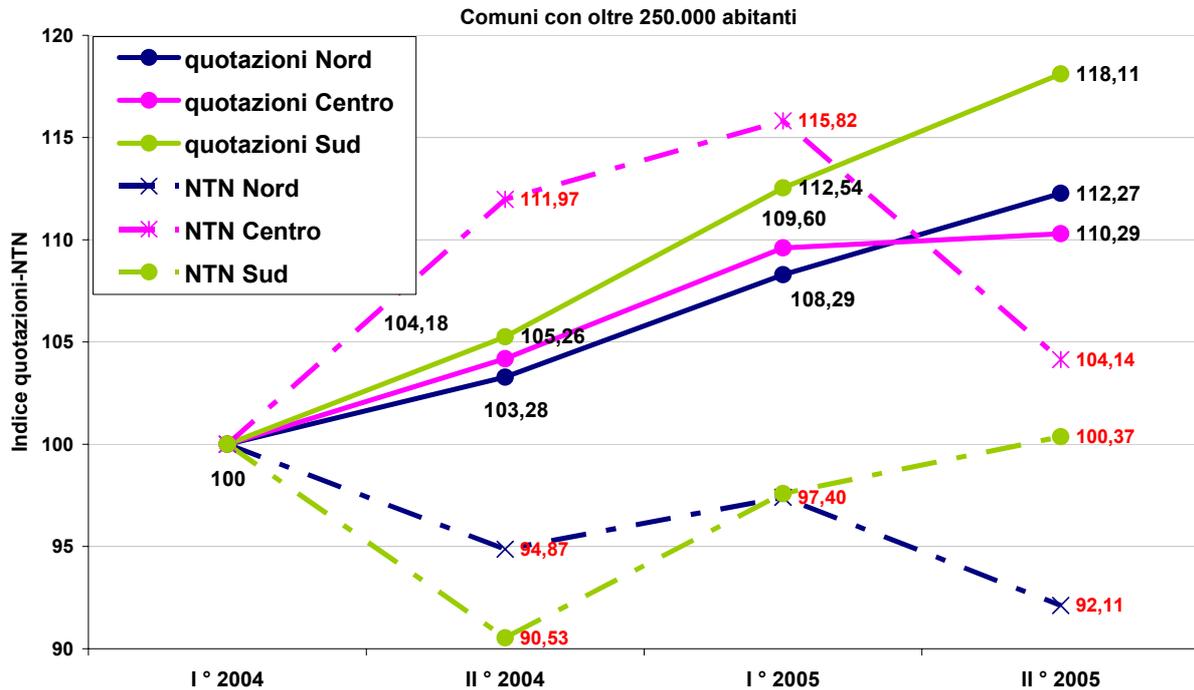




Figura 4-11: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti. (Nord-Centro-Sud).

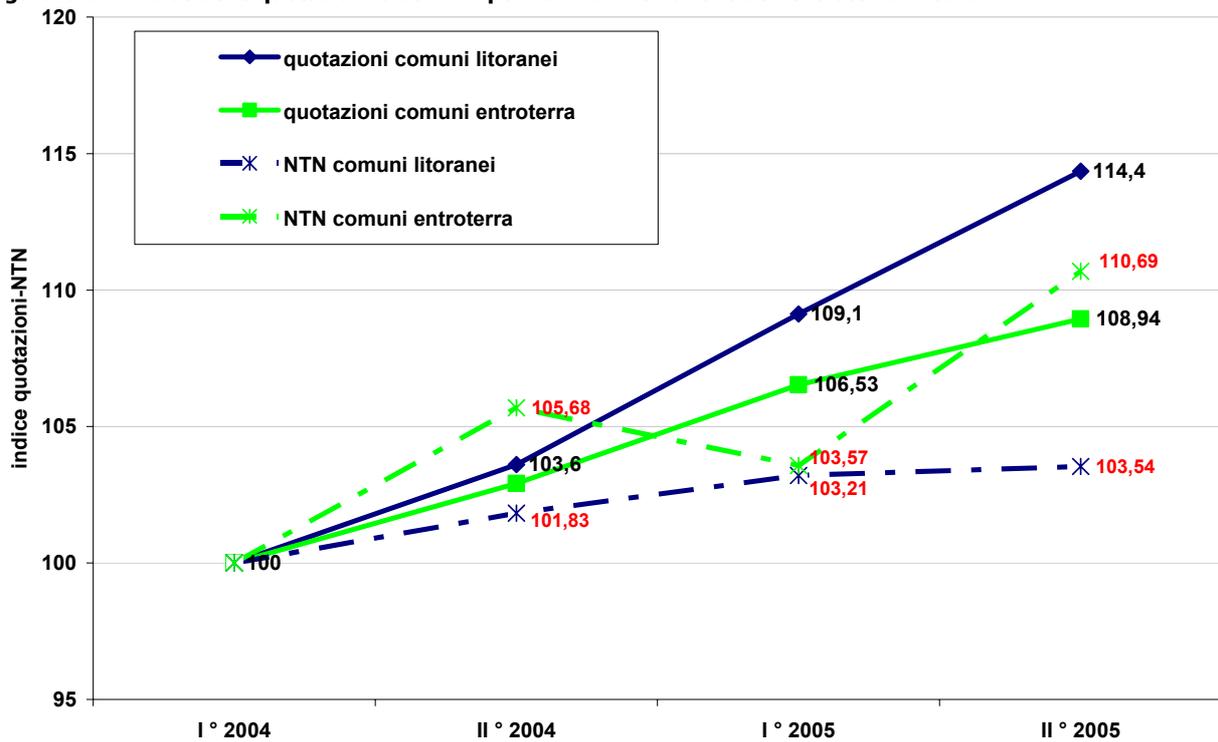


Lo studio seguente riguarda l'analisi dei dati relativi alle quotazioni ed al volume di compravendite dei comuni litoranei²¹ confrontandoli con i comuni dell'entroterra. Si è voluto, pertanto, verificare se la vicinanza del mare risultasse in qualche modo significativa sull'andamento del mercato residenziale. Ovviamente, tra i comuni litoranei si trovano molti comuni turistici e molti capoluoghi di provincia, in percentuale sicuramente superiore a quella dell'entroterra, e ciò comporta che le quotazioni risultino, mediamente, più elevate: abitare sul mare costa mediamente il 35% in più. Inoltre, l'indice delle quotazioni cresce di più, vedi Figura 4-12 e seguenti, il 14,4% nel periodo considerato, con un tasso medio semestrale pari al 4,7%, mentre per gli altri comuni dell'entroterra l'incremento dei valori si ferma al 9% circa, con un tasso medio del 3,8%. Viceversa, le compravendite crescono di più nell'entroterra, forse proprio in virtù della più contenuta dinamica dei prezzi oltre che dal più basso livello dei prezzi: il tasso tendenziale annuo, II sem-2005 rispetto al IIsem-2004, è pari al 4,7%, mentre quello dei comuni litoranei è praticamente stazionario.

²¹ I comuni litoranei sono 605 con una quota di mercato residenziale pari al 30% circa. Tra essi si trovano 36 Capoluoghi di provincia, tra cui grandi città quali Roma, Napoli, Genova, Palermo, Bari e Venezia.



Figura 4-12: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni litoranei e dell'entroterra - Italia



Considerando i soli capoluoghi di provincia (Figura 4-13), si nota che, in questo caso, le quotazioni delle abitazioni dei capoluoghi litoranei nel II semestre 2005 risultano in linea con quelle dei capoluoghi dell'entroterra (con una differenza minima del +3%), mentre l'indice delle quotazioni mostra una crescita decisamente più sostanziosa. A riguardo del volume di compravendite, va osservato che in entrambi i casi il mercato risulta sostanzialmente stabile, sia pure con una leggera preferenza per i capoluoghi litoranei nei quali si colloca il 44% circa dell'intero mercato dei capoluoghi.

Leggermente diverso, risulta il comportamento dei comuni minori, Figura 4-14. In questo caso, infatti, le quotazioni dei comuni litoranei non capoluogo risultano decisamente superiori rispetto a quelle dei comuni dell'entroterra, +26% mediamente, l'indice delle quotazioni cresce in modo analogo a quello dei Capoluoghi, ovvero del 15% circa per i comuni litoranei e del 9% per i comuni dell'entroterra, mentre il volume di compravendite è in crescita maggiore per i comuni dell'entroterra piuttosto che per quelli litoranei, con un tasso tendenziale annuo pari al 5,6%, rispetto al 4,2% dei comuni litoranei.



Figura 4-13: Indice delle quotazioni e del NTN per i Capoluoghi litoranei e dell'entroterra - Italia

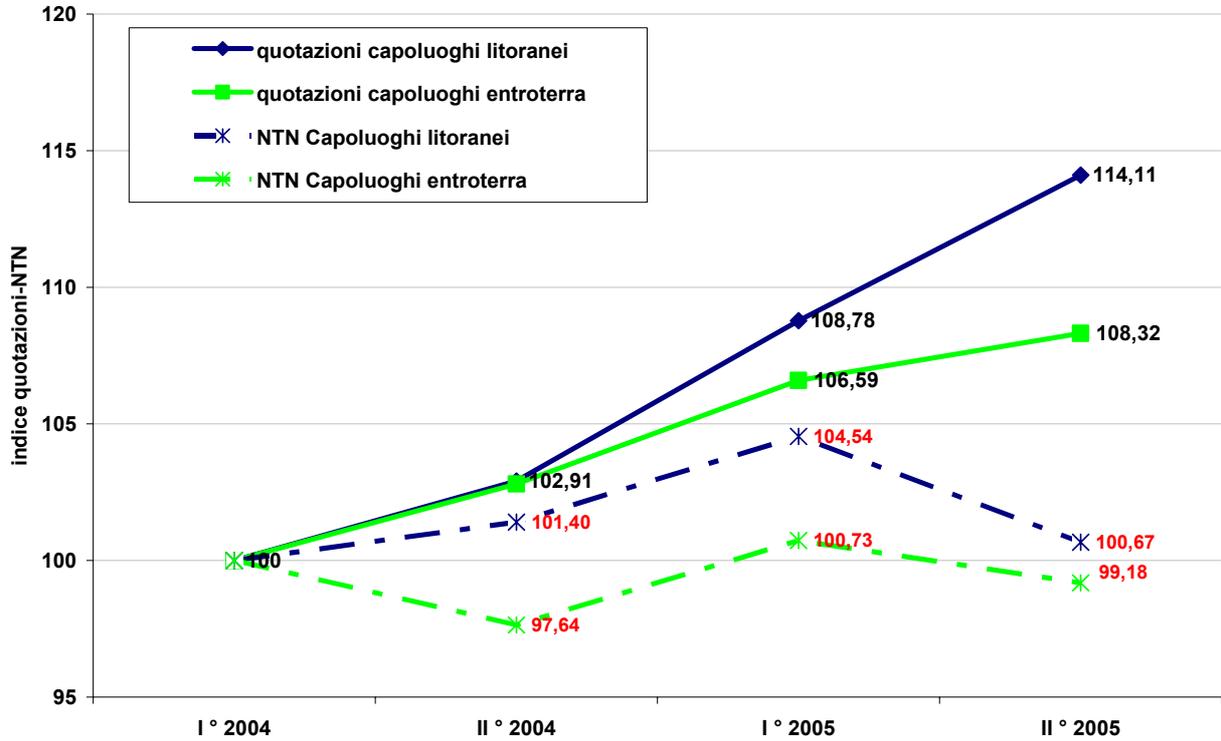


Figura 4-14: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni non capoluogo litoranei e dell'entroterra - Italia

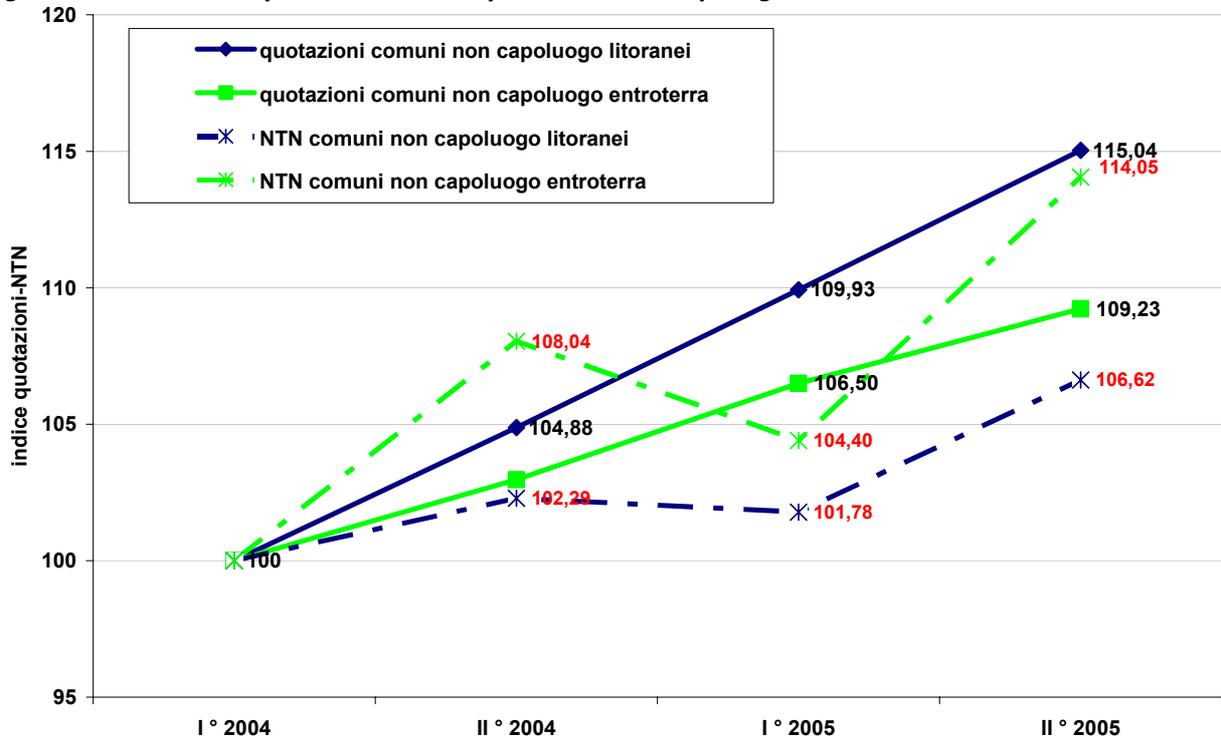




Figura 4-15: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni non capoluogo litoranei e dell'entroterra -Nord

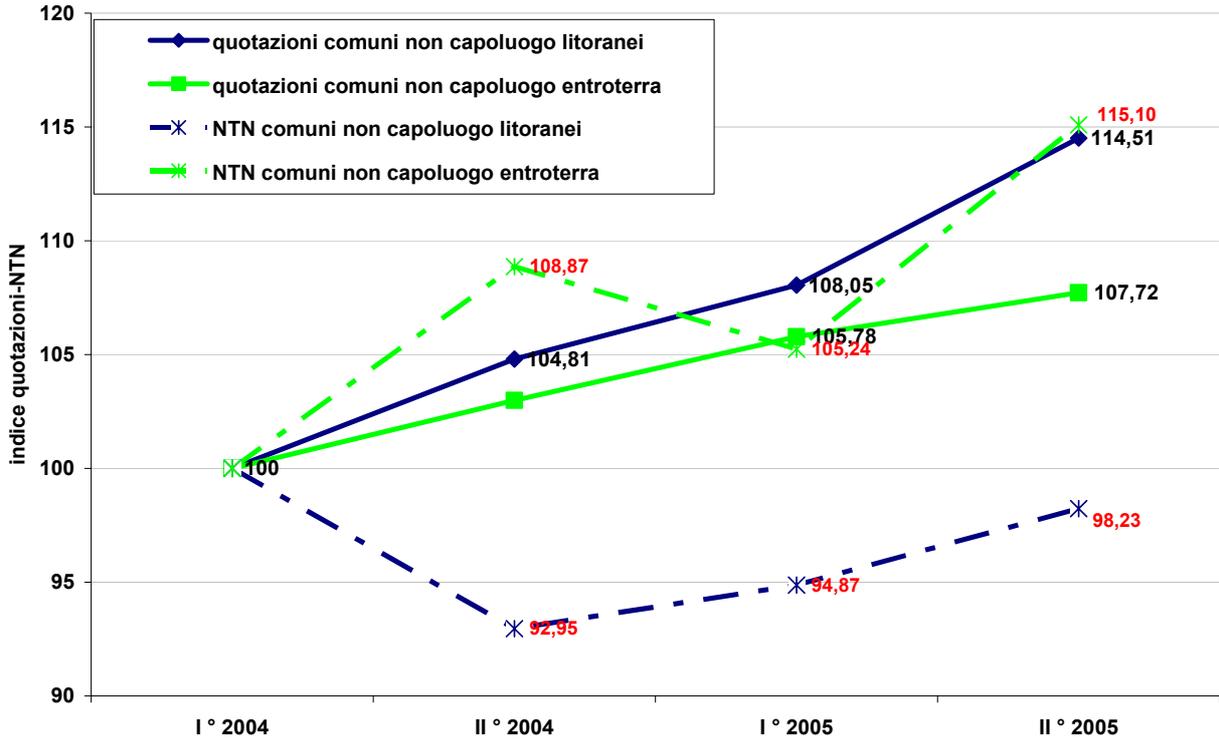
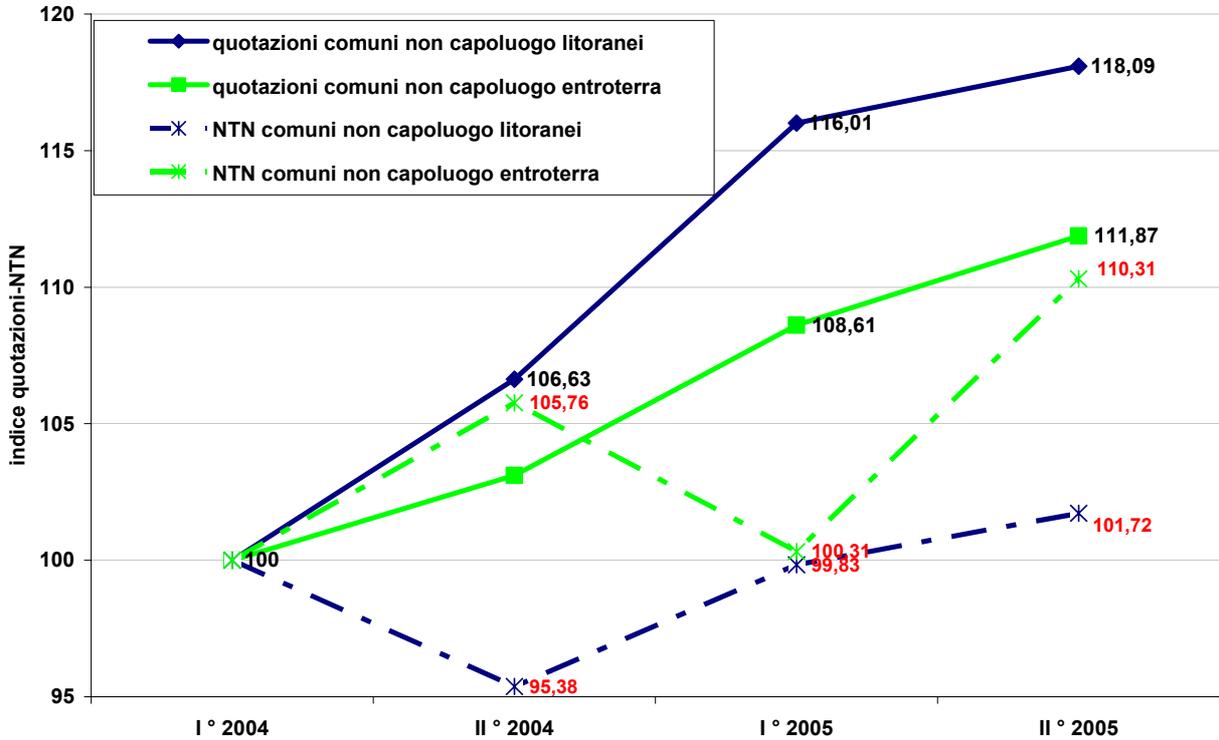


Figura 4-16: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni non capoluogo litoranei e dell'entroterra-Centro



Esaminando con maggior dettaglio gli andamenti dei comuni non capoluogo per macro area geografica, Nord-Centro-Sud, Figura 4-15 e seguenti, si può notare che le quotazione crescono sempre di più nei comuni litoranei, in particolare in quelli del Centro, anche se le quotazione più elevate si hanno mediamente al Nord (soprattutto tra i comuni della riviera ligure quali Portofino ed Alassio)

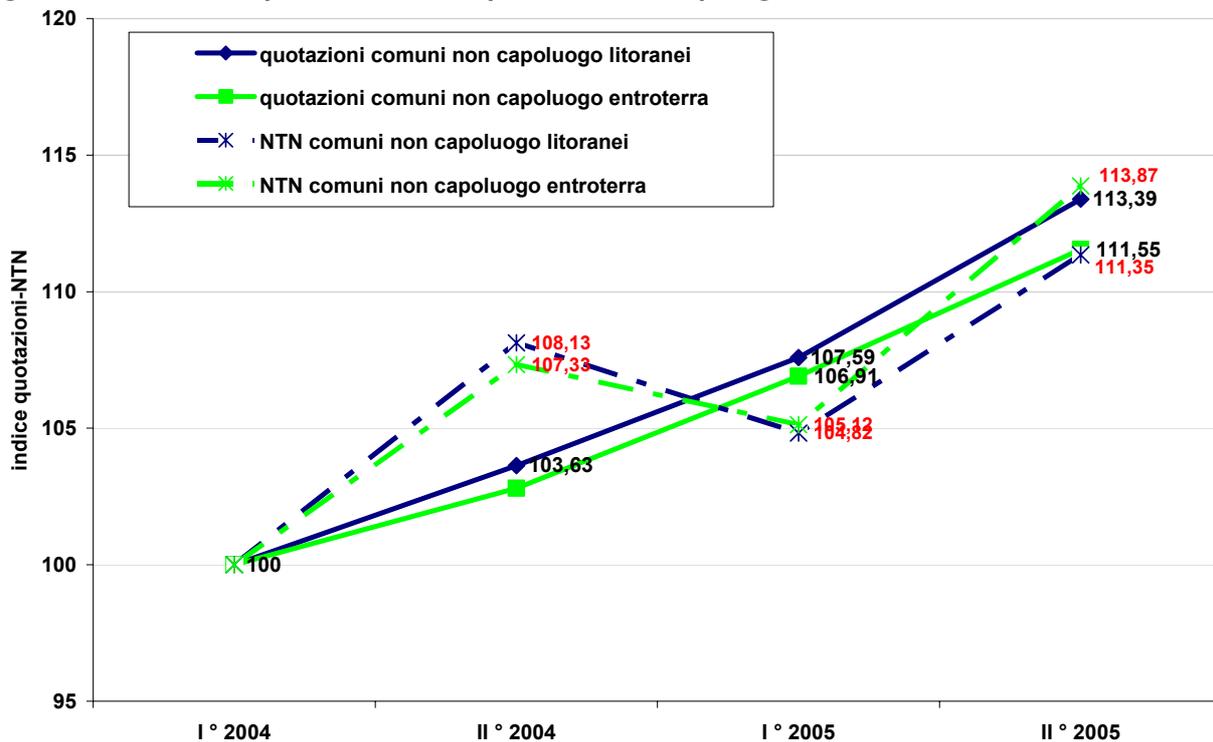


dove il valore medio di un'abitazione in un comune marino è quasi il doppio di quello in un comune dell'entroterra.

Al Centro i valori medi dei comuni litoranei risultano sensibilmente inferiori rispetto a quelli del Nord, circa il 24% in meno, mentre superano i valori medi dei comuni interni del Centro del 45% circa. Sia al Nord che al Centro, il mercato dei comuni litoranei risulta decisamente meno attivo di quello dei comuni dell'entroterra e risulta meno influenzato da andamenti stagionali.

Al Sud, invece i due mercati mostrano *trend* molto simili, sia per l'andamento delle quotazioni sia per quello delle compravendite e risulta molto inferiore anche il differenziale dei valori medi tra comuni marini e non, pari a 1,33. Al Sud, peraltro si trovano i due comuni marini più 'cari' in assoluto: Capri ed Anacapri.

Figura 4-17: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni non capoluogo litoranei e dell'entroterra-Sud



4.2 I differenziali dei valori

La mappa tematica della Figura 4-18 rappresenta la scala delle quotazioni di riferimento comunali, tratte dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, elaborata assegnando valore 1 alla quotazione di mercato comunale più bassa, presente in 2 comuni della provincia di Trapani (Salaparuta e Poggioreale), pari a 220 € per mq.

Risulta evidente come la maggior parte (80% circa) dei comuni appartenenti alla classe più bassa, con differenziale dei valori minore od uguale a 3, si trovi nelle province del Sud, soprattutto in Calabria, Sicilia e nell'interno della Sardegna.

La classe seguente, con differenziale compreso tra 3 e 5, è quella più numerosa, in cui si collocano molti comuni del Nord, il 65% circa della classe, ed un numero simile di comuni del Centro (16%) e del Sud (19%). Vi rientrano molti comuni delle zone montane e collinari, lontani dalle città più grandi e scarsamente appetibili anche turisticamente. Nella classe successiva, con differenziale compreso tra 5 e 7, si trovano 1420 comuni, la maggior parte al Nord, in aree industriali, turistiche ed intorno alle città più grandi, al Centro si trovano il 10% circa dei comuni di questa classe, molto presenti soprattutto in Toscana ed in Umbria, pochi al Sud (87) e in questo caso sono o



capoluoghi di provincia o comuni litoranei turistici e/o vicini a città importanti. In questa classe ricade la quotazione media nazionale pari a 1380 € (ponderata sullo *stock* residenziale).

La quarta classe, con differenziale delle quotazioni compreso tra 7 e 10, comprende 497 comuni: è presente soprattutto al Nord e vi ricadono molti capoluoghi di provincia (28) tra cui i principali sono Torino, Verona, Brescia, e Modena, e molti comuni che fanno parte dell'*Hinterland* delle città principali o sono grandi centri industriali, quali Cantù, Abbiategrasso, Cologno Monzese e Legnano in provincia di Milano, Collegno, Moncalieri e Stresa in provincia di Torino, Imola, Collecchio e Faenza in Emilia-Romagna, Chioggia, San Donà di Piave e Conegliano nel Veneto e molti comuni più prettamente turistici tra i quali si collocano molti comuni della valle d'Aosta, 19, tra cui i più rinomati sono La Thuile, Cogne e Saint Vincent, del Piemonte, quali Limone, Macugnaga e Pila. Sono presenti in questa classe anche i comuni turistici sui grandi laghi, quali Salò, Peschiera, Torri sul Benaco, oltre che alcuni comuni litoranei, quali Sarzana, Carole e Lignano Sabbiadoro. Tra i comuni del Centro troviamo nove capoluoghi di provincia, tra cui Livorno, Ancona e Latina, quasi tutti i comuni dei Castelli in provincia di Roma, quali Marino, Grottaferrata ed Ariccia, molti dei comuni turistici della provincia di Siena, quali Pienza, San Quirico d'Orcia, Montepulciano, Cetona e Sinalunga e diverse località turistiche marine quali Caparbio, Orbetello, Santa Marinella, Sabaudia, Sperlonga e San Felice al Circeo. Al Sud, in questa classe troviamo solamente 37 comuni, di cui due capoluoghi, Caserta ed Alghero. Gli altri sono soprattutto comuni turistici sia montani, quali Roccaraso e Rivisondoli, sia, soprattutto marini, quali Stintino, La Maddalena, Santa Teresa di Gallura e le Isole Tremiti. Fanno parte di questa classe anche grossi centri dell'*Hinterland* napoletano quali Castellamare di Stabia, Portici, Pozzuoli e Torri del Greco.

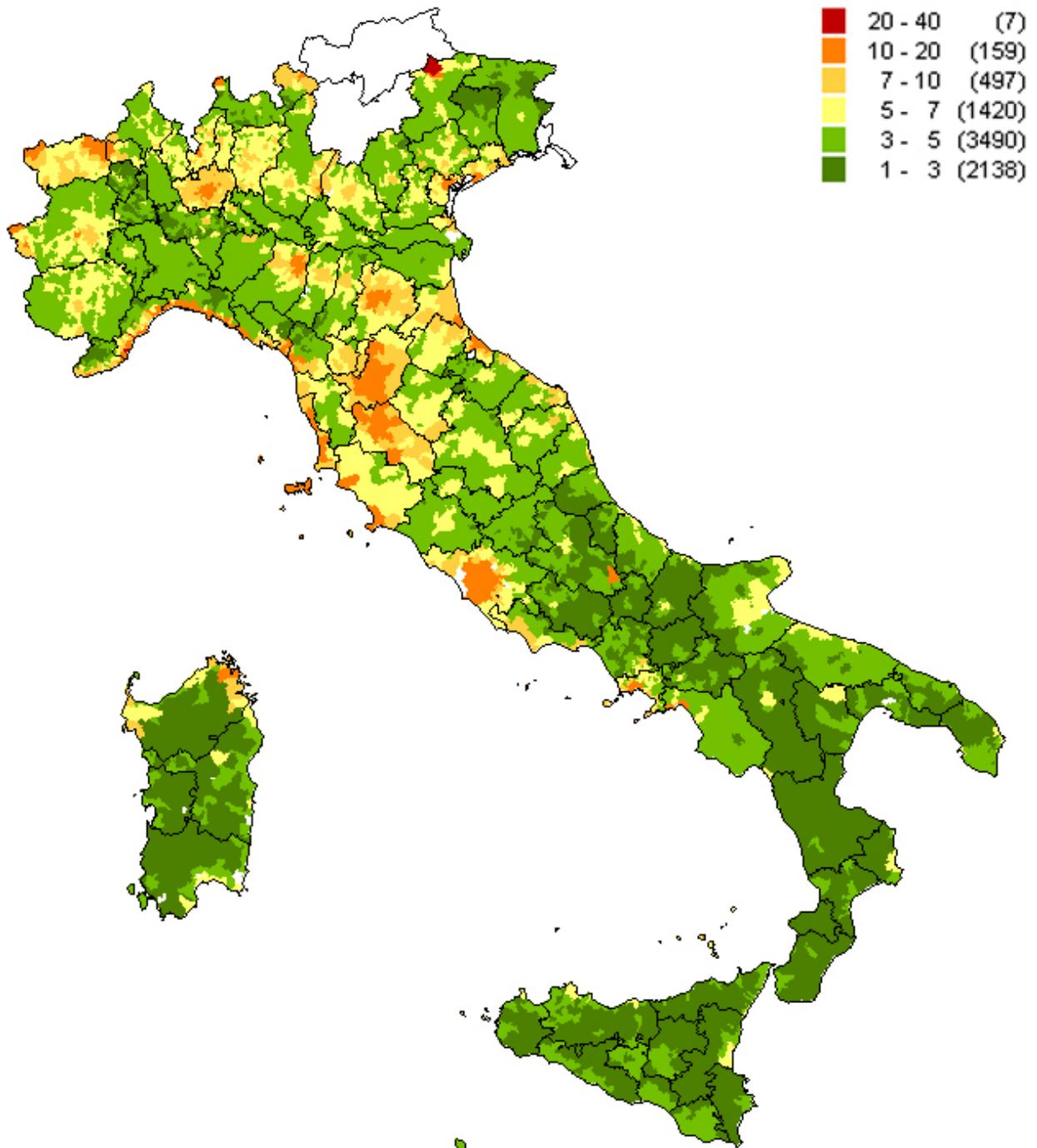
Le due classi successive, con differenziale superiore a 10, relative ai comuni con quotazioni più elevate sono presenti essenzialmente al Centro-Nord, vi rientrano 12 capoluoghi di provincia, con differenziali dei valori che vanno da più di 15 per Siena, che si conferma il capoluogo con quotazioni di riferimento più elevate, a circa 10 per Parma. Le altre città sono (dalla più cara in giù): Firenze, Roma, Milano, Bologna, Venezia, Como, Rimini, Genova, Salerno e Napoli.

Tra gli altri comuni, si trovano essenzialmente comuni turistici, a parte alcuni comuni che fanno parte dell'*Hinterland* delle grandi città, quali Segrate e Sesto San Giovanni per Milano, Ciampino per Roma, Casalecchio e Sasso Marconi per Bologna, San Casciano e Sesto Forentino per Firenze.

E sono, infatti, località turistiche i sette comuni che appartengono all'ultima classe, quella con i valori delle abitazioni più elevati: Cortina D'Ampezzo, Capri, Anacapri, Portofino, Alassio, Loano e Forte dei Marmi.



Figura 4-18: differenziale delle quotazioni di riferimento comunali nel II sem-2005 rispetto alla quotazione più bassa (comune di Salaparuta - TP)





Indice delle Figure

Figura 2-1: quota di NTN per settore nel 2005.....	5
Figura 2-2: quota stock per settore nel 2005.....	5
Figura 2-3 : andamento del NTN del settore Residenziale dal 1985 al 2005.....	5
Figura 2-4: n. indice NTN 2000-05 per il settore Residenziale.....	6
Figura 2-5 : n. indice NTN 2000-05 per i Magazzini.....	7
Figura 2-6: n. indice NTN 2000-05 per il settore Terziario.....	7
Figura 2-7: n. indice NTN 2000-05 per il settore Commerciale.....	8
Figura 2-8: n. indice NTN 2000-05 per il settore Produttivo.....	8
Figura 2-9: n. indice NTN 2000-04 per altro.....	9
Figura 2-10: n. indice NTN 2000-05 per i capoluoghi e resto provincia Nord-Centro-Sud.....	11
Figura 2-11: stock Residenziale 2000-05 totale + tasso medio di variazione 00-04 Capoluoghi e Resto provincia Nord.....	12
Figura 2-12: stock Residenziale 2000-05 totale + tasso medio di variazione 00-04 Capoluoghi e Resto provincia Centro.....	12
Figura 2-13: stock Residenziale 2000-05 totale + tasso medio di variazione 00-04 Capoluoghi e Resto provincia Sud.....	13
Figura 2-14: andamento dell'IMI dei Capoluoghi per area geografica + totale.....	13
Figura 2-15: andamento dell'IMI del resto della provincia per area geografica + totale.....	14
Figura 2-16: variazione % NTN 2004-05 per i capoluoghi di provincia.....	15
Figura 2-17: variazione % NTN 2004-05 per il resto della provincia.....	15
Figura 2-18: n° indice NTN settore Residenziale Roma, Milano, Torino, Napoli e relative province 2000-05.....	16
Figura 2-19: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Residenziale tra le regioni del Nord.....	17
Figura 2-20: n. indice NTN settore Residenziale 2000-05 regioni del Nord.....	18
Figura 2-21: variazione percentuale NTN 2004-05 regioni del Nord.....	19
Figura 2-22: NTN 2000-05 regioni del Nord.....	19
Figura 2-23: stock 2000-05 regioni del Nord.....	20
Figura 2-24: IMI 2000-05 regioni del Nord.....	20
Figura 2-25: n. indice NTN 2000-05 capoluoghi di provincia - Nord.....	21
Figura 2-26: : n. indice NTN 2000-05 resto della provincia - Nord.....	21
Figura 2-27: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Residenziale tra le regioni del Centro.....	22
Figura 2-28: n. indice NTN 2000-05 regioni del Centro.....	23
Figura 2-29: variazione percentuale NTN 2004-05 regioni del Centro.....	23
Figura 2-30: NTN 2000-05 regioni del Centro.....	24
Figura 2-31: stock 2000-05 regioni del Centro.....	24
Figura 2-32: IMI settore Residenziale 2000-2005 regioni del Centro.....	25
Figura 2-33: n. indice NTN 2000-05 Capoluoghi di provincia - Centro.....	26
Figura 2-34: n. indice NTN 2000-05 resto della provincia - Centro.....	26
Figura 2-35: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Residenziale tra le regioni del Sud.....	27
Figura 2-36: n. indice NTN 2000-05 regioni del Sud.....	28
Figura 2-37: variazione percentuale NTN 2003-04 regioni del Sud.....	28
Figura 2-38: NTN residenziali 2000-2005 regioni del Sud.....	29
Figura 2-39: stock Residenziale 2000-2005 regioni del Sud.....	29
Figura 2-40: IMI Residenziale 2000-2004 regioni del Sud.....	30
Figura 2-41: n. indice NTN residenziali 2000-04 capoluoghi di provincia - Sud.....	31
Figura 2-42: n. indice NTN residenziali 2000-04 resto della provincia - Sud.....	31
Figura 2-43: NTN 2000-05 dell'edilizia Residenziale di pregio per aree geografiche e variazione % 2004-05.....	32
Figura 2-44: n. indice NTN edilizia di pregio 2000-05 per aree geografiche e totale.....	33
Figura 2-45: stock edilizia di pregio per aree geografiche e tasso medio di variazione 2000-04.....	34
Figura 2-46: IMI edilizia di pregio per aree geografiche e totale.....	34
Figura 2-47: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Nord.....	35
Figura 2-48: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Centro.....	36
Figura 2-49: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Sud.....	36
Figura 2-50: n. indice NTN 2000-05 del settore Terziario per aree geografiche + totale.....	37
Figura 2-51: NTN Uffici 2000-05 per aree geografiche + totale.....	38
Figura 2-52: stock Uffici 2000-05 per aree geografiche + totale.....	38
Figura 2-53: IMI Uffici 2000-05 per aree geografiche + totale.....	39
Figura 2-54: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia - Nord.....	40
Figura 2-55: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia - Centro.....	41
Figura 2-56: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia - Sud.....	41
Figura 2-57: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Terziario tra le regioni del Nord.....	42
Figura 2-58 : n. indice NTN Uffici 2000-05 regioni del Nord.....	42
Figura 2-59 : NTN Uffici 2000-05 regioni del Nord.....	43
Figura 2-60 : stock Uffici 2000-05 regioni del Nord.....	43
Figura 2-61 : IMI Uffici 2000-05 regioni del Nord + totale.....	44
Figura 2-62 : distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Terziario tra le regioni del Centro.....	44
Figura 2-63 : n. indice NTN Uffici 2000-05 regioni del Centro.....	45
Figura 2-64 : NTN Uffici 2000-05 regioni del Centro.....	45
Figura 2-65: stock Uffici 2000-05 regioni del Centro.....	46
Figura 2-66: IMI Uffici 2000-05 regioni del Centro + totale.....	46
Figura 2-67: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Terziario tra le regioni del Sud.....	47



Figura 2-68: n. indice NTN uffici 2000-05 regioni del Sud + totale	47
Figura 2-69: NTN uffici 2000-05 regioni del Sud.....	48
Figura 2-70: stock uffici 2000-05 regioni del Sud	48
Figura 2-71: IMI uffici 2000-05 regioni del Sud + totale	49
Figura 2-72: n. indice 2000-05 settore Commerciale per aree geografiche + totale	50
Figura 2-73: NTN settore Commerciale 2000-05 per aree geografiche.....	51
Figura 2-74: stock settore Commerciale 2000-05 per aree geografiche.....	51
Figura 2-75: IMI settore Commerciale 2000-05 per aree geografiche + totale	52
Figura 2-76: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia -Nord	53
Figura 2-77: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Centro	53
Figura 2-78: n. indice NTN settore Commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Sud	54
Figura 2-79: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore Commerciale tra le regioni del Nord.....	55
Figura 2-80: n. indice NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Nord	55
Figura 2-81: NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Nord.....	56
Figura 2-82: stock settore Commerciale 2000-05 regioni del Nord.....	56
Figura 2-83: IMI settore Commerciale 2000-05 regioni del Nord + totale	57
Figura 2-84: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Commerciale tra le regioni del Centro	57
Figura 2-85: n. indice NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Centro + totale.....	58
Figura 2-86: NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Centro	58
Figura 2-87: stock settore Commerciale 2000-05 regioni del Centro	59
Figura 2-88: IMI settore Commerciale 2000-05 regioni del Centro + totale.....	59
Figura 2-89: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore Commerciale tra le regioni del Sud	60
Figura 2-90: n. indice NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Sud + totale	60
Figura 2-91: NTN settore Commerciale 2000-05 regioni del Sud	61
Figura 2-92: stock settore Commerciale 2000-05 regioni del Sud	61
Figura 2-93: IMI settore Commerciale 2000-05 regioni del Sud.....	62
Figura 2-94: n. indice 2000-05 settore Produttivo per aree geografiche + totale.....	63
Figura 2-95: NTN settore Produttivo 2000-05 per aree geografiche + totale	64
Figura 2-96: stock settore Produttivo 2000-05 per aree geografiche + totale.....	65
Figura 2-97: IMI settore Produttivo 2000-05 per aree geografiche + totale	65
Figura 2-98: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia -Nord	66
Figura 2-99: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia-Centro	67
Figura 2-100: n. indice NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia-Sud	67
Figura 2-101: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore Produttivo tra le regioni del Nord.	68
Figura 2-102: n. indice NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Nord	68
Figura 2-103: NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Nord	69
Figura 2-104: stock settore Produttivo 2000-05 regioni del Nord.....	69
Figura 2-105: IMI settore Produttivo 2000-05 regioni del Nord + totale	70
Figura 2-106: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Produttivo tra le regioni del Centro	70
Figura 2-107: n. indice NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Centro + totale.....	71
Figura 2-108: NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Centro	71
Figura 2-109: stock settore Produttivo 2000-05 regioni del Centro	72
Figura 2-110: IMI settore Produttivo 2000-05 regioni del Centro + totale.....	72
Figura 2-111: distribuzione percentuale NTN 2005 del settore Produttivo tra le regioni del Sud	73
Figura 2-112: n. indice NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Sud + totale	73
Figura 2-113: NTN settore Produttivo 2000-05 regioni del Sud	74
Figura 2-114: stock settore Produttivo 2000-05 regioni del Sud	74
Figura 2-115: IMI settore Produttivo 2000-05 regioni del Sud + totale	75
Figura 4-1: Indice delle quotazioni e del NTN delle abitazioni per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo in Italia	254
Figura 4-2: Indice quotazioni delle abitazioni e del NTN delle abitazioni per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Nord	255
Figura 4-3: Indice quotazioni delle abitazioni e del NTN per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Centro	255
Figura 4-4: Indice quotazioni delle abitazioni e del NTN per semestre (I sem 2004-II sem 2005) dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo per il Sud	256
Figura 4-5: Indice delle quotazioni per classi di comuni (per numero di abitanti) in Italia.....	257
Figura 4-6: Indice NTN per classi di comuni (per numero di abitanti) in Italia	257
Figura 4-7: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni con meno di 5.000 abitanti. Nord-Centro-Sud.....	258
Figura 4-8: Indice delle quotazioni ed NTN per i comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti. Nord-Centro-Sud. ..	259
Figura 4-9. Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti. Nord-Centro-Sud.	260
Figura 4-10: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.00 abitanti. Nord-Centro-Sud.	260
Figura 4-11: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti. (Nord-Centro-Sud).	261
Figura 4-12: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni litoranei e dell'entroterra - Italia	262
Figura 4-13: Indice delle quotazioni e del NTN per i Capoluoghi litoranei e dell'entroterra - Italia.....	263
Figura 4-14: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni non capoluogo litoranei e dell'entroterra - Italia.....	263
Figura 4-15: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni non capoluogo litoranei e dell'entroterra -Nord	264



Figura 4-16: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni non capoluogo litoranei e dell'entroterra-Centro	264
Figura 4-17: Indice delle quotazioni e del NTN per i comuni non capoluogo litoranei e dell'entroterra-Sud.....	265
Figura 4-18: differenziale delle quotazioni di riferimento comunali nel II sem-2005 rispetto alla quotazione più bassa (comune di Salaparuta - TP)	267



Indice delle Tabelle

Tabella 2-1: NTN 2000-05 per settore e totale (al netto della cartolarizzazione- v. nota 3)	4
Tabella 2-2: NTN 2000-05 del settore Residenziale per aree geografiche suddiviso tra Capoluoghi e Resto provincia, variazione 2004-05 e quota di NTN dei Capoluoghi sul totale provinciale.	10
Tabella 2-3: stock Residenziale per aree geografiche 200-05 e tasso medio annuo di variazione.....	11
Tabella 2-4: NTN ed IMI 2000-05 del settore Terziario per aree geografiche	37
Tabella 2-5: NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia	40
Tabella 2-6: NTN ed IMI e stock 2000-05 del settore Commerciale per aree geografiche.....	50
Tabella 2-7: NTN commerciali dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia	52
Tabella 2-8: stock, NTN ed IMI 2000-05 del settore Produttivo per aree geografiche	63
Tabella 2-9: NTN settore Produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia	66



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.