



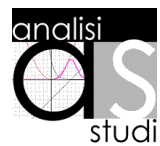
agenzia del Territorio

direzione centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore **Gianni Guerrieri**

RAPPORTO IMMOBILIARE 2003





a cura dell'ufficio

analisi e studi

dc_omi@agenziaterritorio.it

dott. **gianni guerrieri**
(direttore)

ing. **caterina andreussi**
(dirigente)

ing. **francesca maggiò**
alessandro finelli
(collaboratori)



INDICE

1. INTRODUZIONE	2
2. RIEPILOGO NAZIONALE	4
3. IL SETTORE RESIDENZIALE	15
3.1 Analisi dei dati nazionali e regionali	15
3.2 Analisi territoriale del settore residenziale	22
3.3 Le compravendite nelle abitazioni di pregio	24
3.4 Analisi delle compravendite per dimensione delle unità immobiliari residenziali	26
3.4 Analisi delle compravendite per dimensione delle unità immobiliari residenziali	27
3.5 Le compravendite nei capoluoghi	31
4. IL SETTORE COMMERCIALE	35
4.1 Analisi dei dati nazionali e regionali	35
4.2 Analisi territoriale del settore commerciale	44
4.3. Analisi per tipologie: Uffici	51
4.4 Analisi per tipologie: Negozi e Laboratori / Centri Commerciali	59
4.5 Analisi per tipologie: Capannoni ed Industrie	69
4.6 Analisi per tipologie: Magazzini	78
4.7 Le compravendite nei capoluoghi	85
5. LA NUDA PROPRIETA'	90

ALLEGATO 1: LE FONTI E I CRITERI METODOLOGICI UTILIZZATI

ALLEGATO 2 : IL SETTORE RESIDENZIALE - DATI DI RIFERIMENTO

ALLEGATO 3 : IL SETTORE COMMERCIALE - DATI DI RIFERIMENTO

1. INTRODUZIONE

Il terzo Rapporto immobiliare sull'analisi dei volumi di compravendita dei fabbricati in Italia è dedicato, come i precedenti, all'analisi della distribuzione territoriale, a livello provinciale, del numero delle compravendite della piena proprietà e della nuda proprietà relative ai fabbricati ad uso residenziale e commerciale, del relativo *stock* e dell'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) dato dal rapporto tra il numero delle compravendite e lo *stock*. Il capitolo 2 propone un riepilogo nazionale nel quale si possono osservare i fenomeni per grandi aree geografiche (nord – centro sud). In questo capitolo sono inoltre descritti due peculiari 'fenomeni' che hanno interessato l'andamento delle transazioni immobiliari nel 2002, ovvero la vendita degli immobili dello stato, tramite la 'cartolarizzazione', e l'effetto indotto dall'anticipata abolizione dell'INVIM.

Nel capitolo 3 è analizzato il settore residenziale, proponendo ulteriori disaggregazioni per dimensioni dell'abitazione e approfondendo l'analisi su alcune categorie tipologiche catastali che contraddistinguono l'edilizia di pregio.

Nel capitolo 4, poi, è analizzato il settore commerciale (uffici, negozi e laboratori, centri commerciali, capannoni, magazzini, industrie). Per tutte le analisi vengono riportate le variazioni riscontrate in termini di NTN, *stock* ed Imi rispetto agli anni 2001 e 2000.

Conclude il Rapporto il capitolo 5, relativo alle compravendite della nuda proprietà dei fabbricati residenziali e commerciali.

Come di consueto, infine, al sono contenuti i seguenti allegati:

- il glossario metodologico;
- l'allegato statistico suddiviso per il settore residenziale e quello commerciale.

Per chiarezza espositiva è opportuno indicare subito che nel Rapporto si utilizzano indifferentemente i termini "immobili" ed "unità immobiliari", avendo

però come esclusivo riferimento i fabbricati, essendo i terreni esclusi dell'indagine.

I dati di base sono stati resi disponibili dalla SOGEI che ha curato l'estrazione dei dati stessi dagli archivi interessati, mentre le elaborazioni sono state effettuate dall'Ufficio analisi e studi. Il presente Rapporto è stato diretto dal dr. Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio del mercato immobiliare, e redatto dagli ingg. Caterina Andreussi e Francesca Maggiò, funzionarie dell'Ufficio analisi e studi della medesima direzione, e per quanto riguarda la parte grafica e gli allegati, da Alessandro Tinelli.

E' opportuno indicare che nei prossimi mesi si provvederà a redigere uno specifico rapporto dedicato all'analisi dei contraenti per caratteristiche salienti (età, reddito, attività professionale) e all'analisi delle caratteristiche dei mercati locali in termini di provenienza geografica degli acquirenti e di comportamenti localizzativi dei residenti in ciascuna provincia e capoluogo della provincia.

Si inaugura, a partire da questo Rapporto, una vera e propria collana editoriale on line, adatta al pubblico specialistico interessato ai temi trattati, mediante cui l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio mette a disposizione le statistiche e l'analisi delle stesse, concorrendo a formare le condizioni per un mercato trasparente e più informato.

2. RIEPILOGO NAZIONALE

Il 2002 ¹ è stato un anno particolarmente interessante e vivace per il settore immobiliare. Le compravendite ² di unità immobiliari nel loro complesso sono ammontate a circa 1.625.000, di cui 761.500 circa hanno riguardato le unità immobiliare ad uso residenziale. Rispetto all'anno precedente si è registrato un incremento del 11,8% nel comparto delle abitazioni e ancora superiore in quello commerciale (+27,3%). Nel complesso le compravendite sono cresciute del 14,3%.

Questi dati sono al netto dell'effetto cartolarizzazioni, ma al lordo dell'effetto INVIM, di seguito illustrati.

Con effetto cartolarizzazioni si intende il fatto che nel corso del 2002 (e si proseguirà nel corrente anno) è stato effettuato un elevato numero di vendite di immobili, detenuti principalmente da enti previdenziali, mediante il processo di cartolarizzazione imperniato sulla società veicolo denominata SCIP. Si ritiene che tali compravendite, in particolare quelle che hanno visto gli inquilini divenire acquirenti, non "fanno mercato" ³, sia per il contenuto normativo-procedurale che le contraddistingue, sia per la natura straordinaria del fenomeno. I dati riportati riguardanti il numero di transazioni (NTN) sono stati perciò "depurati" dal numero delle compravendite effettuate nel 2002 in relazione alla

¹ Si deve precisare che in tutte le elaborazioni del presente Rapporto sono escluse le province di Trento, Bolzano, Gorizia e Trieste e che si fa riferimento esclusivamente ai fabbricati.

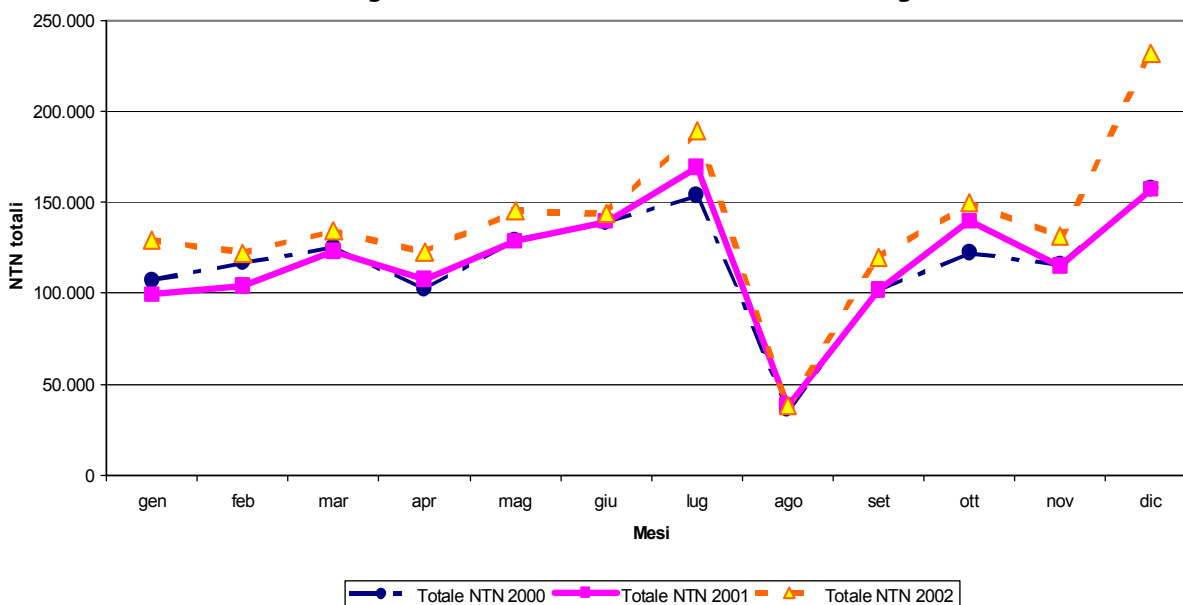
² Il numero delle compravendite è misurato mediante NTN, il numero di transazioni normalizzato (cfr. Allegato 1)

³ Evidentemente entro questa ragionevole assunzione, non rientrano, a rigor di logica, le vendite operate dalla SCIP mediante la messa all'asta dell'unità immobiliare, in quanto occupata da inquilini che non hanno inteso esercitare l'opzione di acquisto o addirittura libera. In effetti il meccanismo dell'asta non solo determina nei fatti prezzi di aggiudicazione assai prossimi a quelli di mercato correnti, ma assorbe una quota di domanda che si sarebbe presentata sul mercato o che *già* era sul mercato. Tuttavia, i dati disponibili nelle note di trascrizione presentate nelle ex-Conservatorie consentono di individuare gli immobili venduti dalla SCIP ma non le modalità (se con asta o con procedura normale). Sicché l'ammontare di NTN *da cartolarizzazioni*, detratto dall'ammontare NTN complessivo, include anche le vendite effettuate mediante aste. Occorre aggiungere, tuttavia, che in base ai dati del Ministero dell'economia e delle finanze il peso delle unità immobiliari cedute con l'asta è sostanzialmente trascurabile.

“cartolarizzazione” degli immobili degli enti pubblici (pari a circa⁴ il 2% delle compravendite totali registrate). In particolare, queste compravendite, pari nel loro complesso a circa 32.300, sono state sensibilmente rilevanti a Roma e provincia con più di 20.200 compravendite (di cui circa 10.800 abitazioni, ed il resto riguardante in gran parte le cantine ed i posti auto relativi alle abitazioni, ed in piccola quantità, 430 unità immobiliari in tutto, negozi ed uffici).

L’effetto Invim dipende invece dal fatto che con la legge finanziaria per il 2002 (L.448/2001) è stata anticipata l’eliminazione dell’INVIM (imposta sull’incremento di valore degli immobili) al dicembre 2001, invece del previsto dicembre 2002. Ciò ha reso conveniente, negli ultimi mesi del 2001 (una volta nota la proposta normativa), il rinvio della messa in vendita o, quantomeno, della formalizzazione, al fine di evitare il pagamento di questa imposta. Ciò concorre a giustificare, almeno in parte, sia il rallentamento di NTN registrato nel 2001 (+1,16% nel complesso e -1,33% nel settore residenziale), sia il notevole incremento del 2002.

Figura 2.1: Andamento mensile NTN totale negli anni 2000-2001-2002



⁴ Sono considerate le sole unità immobiliari oggetto di transazioni da parte della Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici srl (Scip), che è stata creata con D.L. 351/2001 proprio per questo scopo. Qualora si volessero porre a confronti i dati delle vendite SCIP da noi conteggiati con quelli via via indicati dal Ministero dell’economia e delle finanze (vedi sito internet www.tesoro.it), occorre tener presente che le “abitazioni” sono normalmente conteggiate in questo caso, come unità composte da: abitazione, cantina e posto auto, che, invece, ai nostri fini sono conteggiate, in termini di NTN, come tre unità immobiliari distinte classificate in categorie diverse (l’abitazione nel residenziale, la cantina tra i magazzini ed il box tra box e autorimesse).

Per provare a fornire una quantificazione a questo fenomeno (rinvio della decisione o della formalizzazione dell'acquisto), sono stati analizzati gli andamenti mensili degli NTN degli ultimi tre anni (vedi Figura 2.1), si può notare come le transazioni registrate nel gennaio 2002 sono decisamente superiori rispetto a quelle dei due anni precedenti.

Si può stimare⁵ che l'effetto INVIM abbia comportato uno slittamento da un anno all'altro di almeno 14.800 compravendite (di cui circa 8.300 nel settore residenziale, vedi Figura 2.2).

Tale effetto, come si è detto inizialmente, non è stato depurato nella valutazione degli andamenti. Rappresenta indubbiamente un fattore che ha influenzato (di un mese) le decisioni temporali circa il quando registrare formalmente l'accordo di compravendita. In ogni caso, non si tratterebbe, come per le cartolarizzazioni, di escludere tali transazioni, bensì di imputarle al 2001 e di depurarle dal 2002. In tal modo; qualora si depurassero i dati anche dell'effetto INVIM, si potrebbe allora determinare un tasso d'incremento strutturale del mercato immobiliare, pari, nel settore residenziale, al 9,2% anziché all'11,8% e, per il complesso delle compravendite, al 12,1% anziché al 14,3%.

E' possibile effettuare la stima dell'effetto INVIM, sulla base dei dati disponibili (benché opinabile come tutte le stime), a livello aggregato nazionale, mentre non lo è per singolo territorio o provincia, che rappresenta, invece, il livello su cui poggia il contributo analitico – conoscitivo dell'intero Rapporto. D'altra parte, se anche si ipotizzasse, in modo assai poco rigoroso, un effetto INVIM omogeneo in tutti i territori e si depurassero i dati provinciali di una identica percentuale ovunque, l'analisi relativa dei diversi andamenti territoriali non muterebbe. Pertanto i dati che si propongono nell'intero Rapporto sono, appunto, al netto dell'effetto cartolarizzazioni, ma al lordo dell'effetto INVIM.

⁵ La stima è stata effettuata calcolando la media delle variazioni verificatesi tra febbraio e gennaio negli anni 2000 e 2001. Denominando r questa variazione media, si è calcolato l'ammontare "corretto" di gennaio 2002 moltiplicando il dato delle NTN di febbraio 2002 per il fattore $1/(1+r)$. La differenza tra il dato "corretto" ed il dato effettivo indica l'entità dello spostamento intervenuto tra dicembre 2001 e gennaio 2002 ovvero la quantità di transazioni che sarebbe più corretto attribuire al 2001 anziché al 2002, in quanto slittate temporalmente per ragioni di convenienza fiscale.

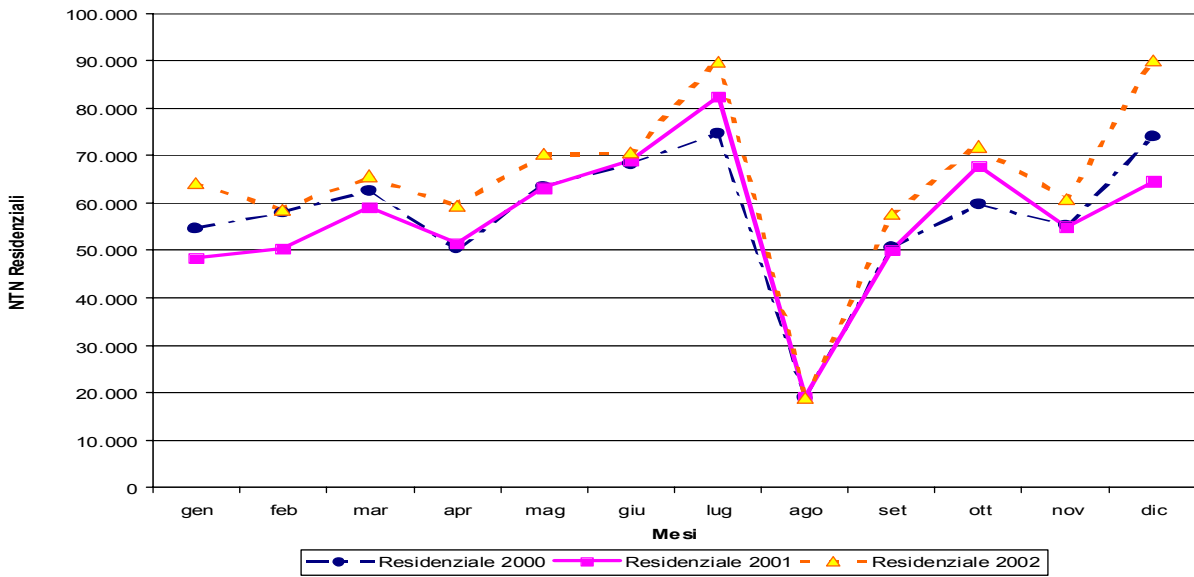
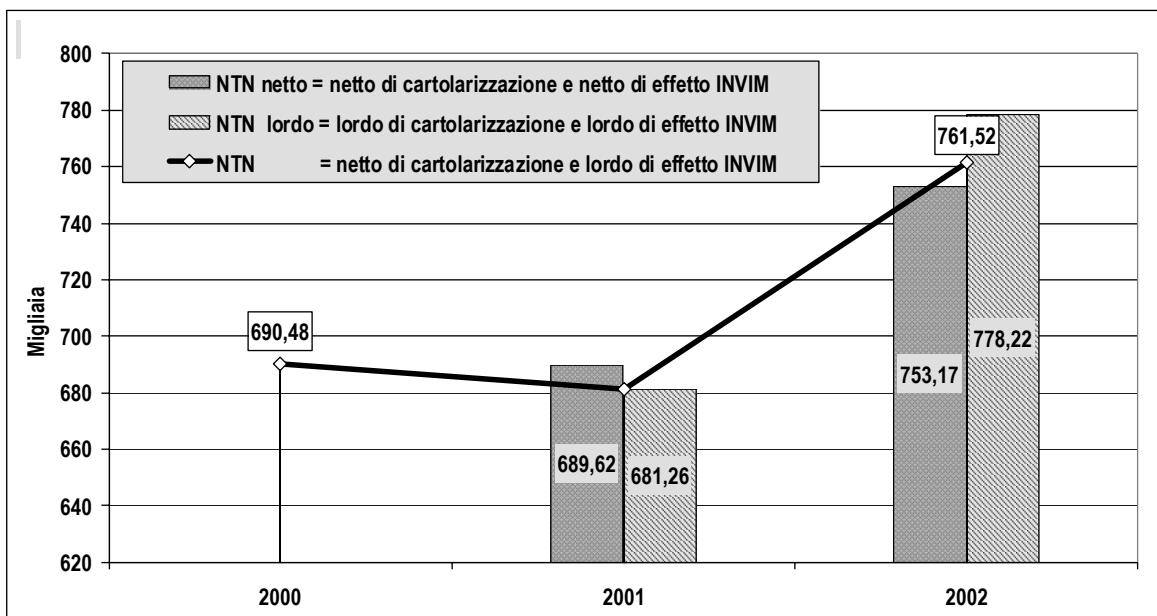


Figura 2.2: Andamento mensile NTN del settore residenziale anni 2000-2001-2002

Per comprendere gli andamenti, almeno nel settore residenziale, è utile riepilogare i tassi di crescita registrati, a livello nazionale, in base ai diversi possibili aggregati utilizzabili, nonché ai dati riferibili a due ulteriori fonti esistenti: il Ministero dell'Interno e l'ISTAT.

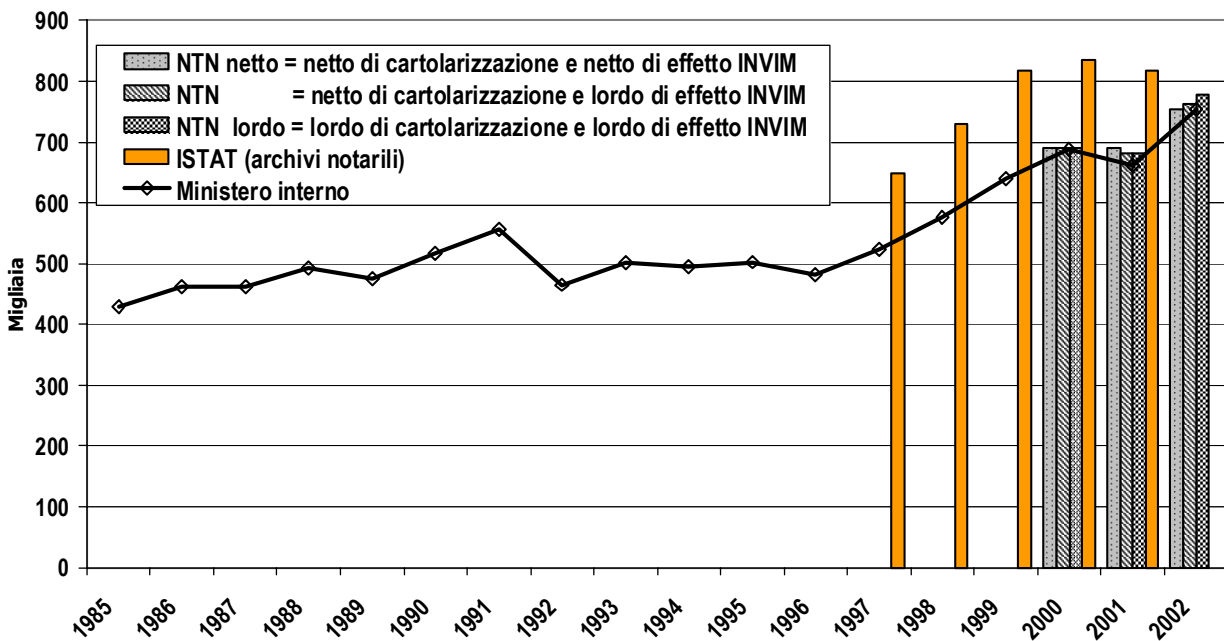
In primo luogo, conviene riepilogare nella figura 2.3 i dati del NTN appena descritti limitatamente al settore residenziale.

Figura 2.3: NTN al netto e al lordo degli effetti di cartolarizzazioni ed INVIM anni 2000, 2001 e 2002



Nella Figura 2.4 sono riportati i dati dell’Agenzia del territorio (cfr.Fig. 2.3) posti a confronto, sempre limitatamente al settore residenziale, con i dati desunti dalle statistiche esistenti del Ministero dell’Interno e ISTAT. Come appare evidente, qualsiasi aggregato delle NTN si assuma a riferimento i dati si discostano rispetto alle altre fonti. Si deve considerare che, nel caso dell’ISTAT, si tratta di “Unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori”, ovvero con l’aggiunta delle eventuali cantine e box, mentre per il Ministero dell’Interno il “campo di osservazione e i dati rilevati sono i nuovi contratti di locazione e di compravendita di immobili ad uso abitativo, perfezionati nel periodo oggetto di rilevazione, desunti dalle comunicazioni pervenute alle locali autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi dell’art. 12 della Legge n. 191/78”.

Figura 2.4: N. compravendite in base alle diverse fonti (serie storiche)

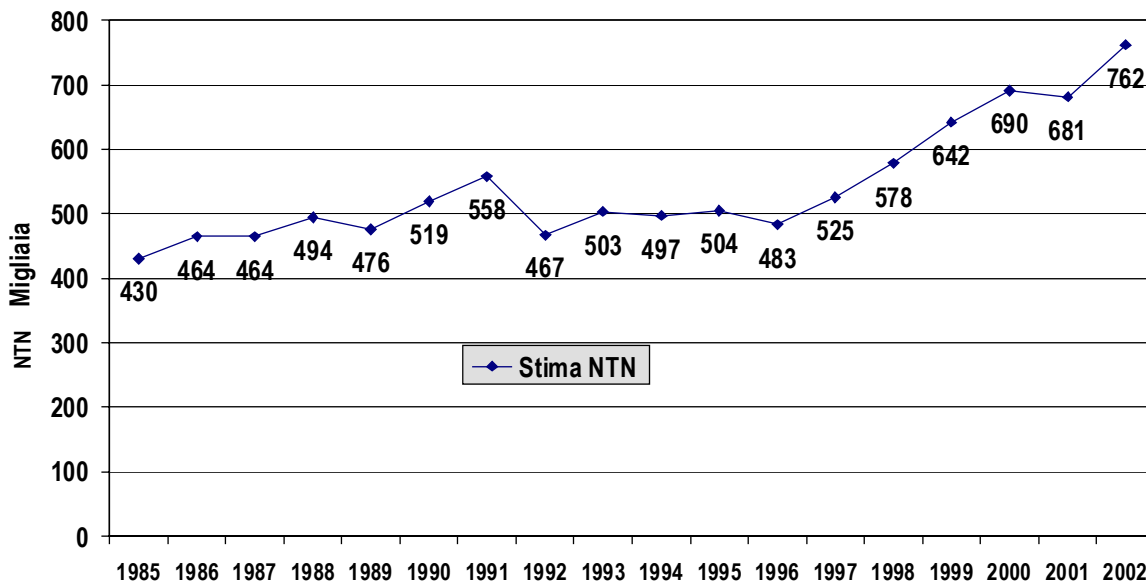


L’Agenzia del territorio conteggia il numero di compravendite ponderandole per la quota di proprietà effettivamente compravenduta, e ciò costituisce una ovvia diversità. Altre differenze sono date, per esempio rispetto al Ministero dell’Interno, dalla diversa fonte originaria del dato, mentre rispetto all’ISTAT, che

elabora dati forniti dai notai⁶, la differenza principale (almeno per il residenziale) è la modalità di aggregazione dei dati stessi.

Al di là dunque delle differenze del dato puntuale che si riscontra tra le diverse fonti⁷, è importante verificare che almeno i segni delle tendenze non siano in contraddizione. Ciò accade, per il periodo 1997-2000, tra i dati del Ministero dell'Interno e quelli dell'ISTAT. Relativamente al triennio 2000-2002, le tendenze registrate dal Ministero dell'interno, sebbene un po' più accentuate, sono comunque simili alle tendenze desumibili dalle elaborazioni del NTN. E' evidente che se si considerano le compravendite al netto del doppio effetto "cartolarizzazioni ed INVIM" la diversità rispetto anche alle altre fonti si accentua ulteriormente. IL grafico seguente (Figura 2.5) presenta una stima a ritroso del NTN utilizzando gli andamenti registrati dalla fonte del Ministero dell'interno e considerando NTN al netto delle cartolarizzazioni e al lordo dell'INVIM.

Figura 2.5: stima serie storica NTN anni 1985-1999; dati effettivi anni 2000-2002



⁶ Si tratta di una rilevazione totale, condotta ogni anno dall'Istat. Dal punto di vista delle modalità di esecuzione la rilevazione è condotta direttamente presso i notai, che provvedono a trasmettere trimestralmente i dati statistici registrati su supporto magnetico agli Archivi notarili distrettuali di appartenenza, i quali provvedono ad aggregare i dati relativi ai notai del distretto e, dopo averne verificato la completezza e la qualità, ad inviarli all'Ufficio centrale degli archivi notarili, il quale dopo aver effettuato i dovuti controlli provvede ogni trimestre ad inviare i dati dei diversi Archivi all'Istituto nazionale di statistica.

⁷ Lo stesso dato del Ministero dell'Interno riferito all'aggregato nazionale, apparentemente più simile a quello da noi elaborato, presenta a livello delle singole province delle diversità assai marcate rispetto ai nostri dati provinciali.

Come si può osservare dalla Figura 2.5, un primo momento di crescita delle dimensioni del mercato sono avvenute nel periodo tra il 1985 ed il 1991. Successivamente, fino al 1996, il mercato è risultato sostanzialmente stazionario. E' noto che in quel periodo sul versante dei prezzi si segnalavano stazionarietà e riduzioni. Dal 1996 al 2002, con l'unica pausa di riflessione registrata nel 2001, le dimensioni del mercato sono cresciute ad un tasso medio annuo di circa l'8%. In termini assoluti significa che le compravendite registrate nel 2002 sono pari ad oltre il 50% in più di quelle effettuate nel 1996.

Alla luce di questi andamenti è ragionevole ipotizzare che non sia soltanto ed univocamente, lo scoppio della bolla speculativa in Borsa, ad avere convogliato il flusso del nuovo risparmio dal mercato finanziario verso l'investimento immobiliare. Infatti, la crescita del mercato (seppure accompagnato solo più tardi da una crescita sostenuta dei valori) è iniziata in piena bolla speculativa finanziaria e l'ha accompagnata piuttosto che sostituita. Ciò implica però che la crescita del mercato immobiliare, anche in termini di prezzi, a parte i casi locali che pure rendono peculiare questo mercato, è da intendersi come un fenomeno strutturale e permanente. Su questo punto, tuttavia, sarebbe necessario svolgere altre e più approfondite analisi, ma ci svierebbe dai limiti che ci siamo imposti con questo Rapporto Immobiliare.

Tabella 2.1: NTN 2002 per tipo di diritto reale

Tipo di diritto reale	Immobili residenziali	Immobili Commerciali	Altri	TOTALI
Valori NTN 2002				
Nuda Proprietà	39.157,5	7.934,1	25.803,3	72.895,0
Piena Proprietà	761.522,2	222.114,7	641.317,7	1.624.954,5
Altri diritti	28.428,6	5.580,5	22.197,4	56.206,4
TOTALE	829.108,3	235.629,3	689.318,4	1.754.055,9
Variazioni assolute 2002-01				
Nuda Proprietà	4.532,4	1.497,0	2.237,0	8.266,4
Piena Proprietà	80.257,9	47.652,9	74.986,4	202.897,2
Altri diritti	922,7	613,9	-74,5	1.462,0
TOTALE	85.713,0	49.763,7	77.148,9	212.625,6
Variazioni % 2002-01				
Nuda Proprietà	13,1%	23,3%	9,5%	12,8%
Piena Proprietà	11,8%	27,3%	13,2%	14,3%
Altri diritti	3,4%	12,4%	-0,3%	2,7%
TOTALE	11,5%	26,8%	12,6%	13,8%

Tornando ai dati degli NTN, la Tabella 2.1 sintetizza i dati per settore e per tipo di diritto reale relativi al 2002. Si può notare che l'incremento di compravendite (NTN 2002) è esteso a quasi tutti i tipi di diritti reali, compresa la nuda proprietà che, invece, nel 2001 aveva subito un notevole decremento rispetto al 2000 (-20% circa). In particolare, gli incrementi maggiori riguardano la compravendita della piena proprietà degli immobili commerciali (+27,3%).

La

Tabella 2.2 evidenzia, altresì, la composizione percentuale delle varie categorie di diritto reale e tipologia immobiliare sul totale.

Emerge che il settore residenziale rappresenta nel complesso il 47,3% degli oggetti inerenti le compravendite indipendentemente dal diritto reale compravenduto. Peraltro il peso del settore residenziale è più alto proprio per i diritti reali diversi dalla piena proprietà. Le transazioni riguardanti quest'ultima, tuttavia, rappresentano il 92,6% di tutte le transazioni.

Tabella 2.2: Composizione percentuale del NTN secondo il tipo di diritto reale (% di colonna) o la tipologia immobiliare (% di riga)

Tipo di diritto reale composizione %(colonna)	Immobili residenziali	Immobili Commerciali	Altri	TOTALI
Valori NTN 2002				
Nuda Proprietà	4,7%	3,4%	3,7%	4,2%
Piena Proprietà	91,8%	94,3%	93,0%	92,6%
Altri diritti	3,4%	2,4%	3,2%	3,2%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tipo di diritto reale composizione %(riga)	Immobili residenziali	Immobili Commerciali	Altri	TOTALI
Valori NTN 2002				
Nuda Proprietà	53,7%	10,9%	35,4%	100,0%
Piena Proprietà	46,9%	13,7%	39,5%	100,0%
Altri diritti	50,6%	9,9%	39,5%	100,0%
TOTALE	47,3%	13,4%	39,3%	100,0%

Nelle tabelle seguenti sono riportati, rispettivamente, i valori di NTN, *stock* ed IMI relativi all'anno 2002, disaggregati per settore tipologico ed area geografica, e le variazioni rispetto al 2001.

Tabella 2.3: NTN 2002 per tipologia ed area geografica e variazione % sul 2001

Residenziale	Nord	Centro	Sud	Totale
NTN 2002	397.913,9	159.936,5	203.671,8	761.522,2
Var % 2002-01	12,1%	11,8%	11,2%	11,8%
Commerciale				
NTN 2002	115.114,1	54.017,8	52.982,8	222.114,7
Var % 2002-01	30,6%	27,5%	20,4%	27,3%
Altro				
NTN 2002	406.109,2	155.329,8	79.878,8	641.317,7
Var % 2002-01	13,1%	14,6%	11,3%	13,3%
Totale				
NTN 2002	919.137,1	369.284,1	336.533,3	1.624.954,5
Var % 2002-01	14,6%	15,1%	12,6%	14,3%

La premessa generale, già riportata nel Rapporto 2002, riguarda il significato da attribuire alla variazione dello *stock* di unità immobiliari, che non registra l'incremento o il decremento fisico 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 (o, al contrario, il frazionamento), 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. Occorre dire che le attività connesse al "recupero di arretrato" tendono a diminuire in quanto il grande impatto vi è già stato nello scorso anno. Il dato relativo alla variazione dello *stock* comprende quindi tutte queste possibili cause di variabilità. E' evidente, pertanto, che anche le variazioni dell'IMI, dato dal rapporto tra NTN e *stock*, risentono delle eventuali anomalie registrate sullo *stock*. Peraltro tali anomalie, nel confronto tra NTN e *stock* dipendono essenzialmente dall'effetto del "recupero dell'arretrato", mentre le altre cause descritte non alterano il significato dell'IMI.

Il settore residenziale con un totale di 761.522 NTN risulta incrementato del 11,8%, senza significative differenze tra Nord (12,1%), Centro (11,8%) e Sud

(11,2%). La crescita dell'intero settore commerciale⁸, è particolarmente considerevole al Nord dove supera il 30%. E' consistente anche al Centro + 27,5% e, registra un tasso di crescita importante, seppure inferiore alla media, anche al Sud (+20,4%).

Lo *stock* di unità immobiliari come riportato nella Tabella 2.4 mostra un incremento meno significativo e più uniforme sia riguardo alle tipologie sia per area geografica.

Tabella 2.4: *stock* 2002 per tipologie ed aree geografiche e variazione % sul 2001

Residenziale	Nord	Centro	Sud	Totale
Stock 2002	12.639.238	5.394.585	10.294.987	28.328.810
Var % 2002-01	1,9%	1,8%	1,3%	1,7%
Commerciale				
Stock 2002	3.220.539	1.787.299	2.823.699	7.831.537
Var % 2002-01	4,0%	3,4%	2,8%	3,4%
Altro				
Stock 2002	8.572.960	2.646.717	3.474.560	14.694.237
Var % 2002-01	3,7%	3,8%	3,0%	3,5%
Totale				
Stock 2002	24.432.737	9.828.601	16.593.246	50.854.584
Var % 2002-01	2,8%	2,6%	1,9%	2,5%

Anche in questo caso, comunque, gli incrementi maggiori si hanno nel Nord (+ 2,8% medio), in particolare nel settore commerciale (+ 4%). Si ricorda che la variazione dello *stock* non è dovuta solamente alle nuove costruzioni che rappresentano solo una parte della stessa.

La seguente

Tabella 2.5 riporta i dati dell'IMI 2002 (indicatore dell'intensità del mercato immobiliare pari al numero di transazioni diviso per lo *stock* esistente d'unità immobiliari) per Nord, Centro e Sud e le sue variazioni, in punti percentuali, sul 2001.

Si evidenzia come il mercato tenda a divenire sempre più consistente al Centro-Nord. La differenza più marcata si registra nel settore commerciale, dove si passa da un livello di IMI pari a 1,9% nel Sud, al 3,6% del Nord.

⁸ Si rammenta (v. note metodologiche) che nel settore commerciale sono rilevati i dati riguardanti le tipologie: Uffici, Negozi, Centri Commerciali, Capannoni, Magazzini ed Industrie.

Tabella 2.5: IMI 2002 per tipologia e aree geografiche e differenza in punti % sul 2001

Residenziale	Nord	Centro	Sud	Totale
IMI 2002	3,1%	3,0%	2,0%	2,7%
<i>Differenza IMI 2002-01 (punti%)</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,2%</i>
Commerciale				
IMI 2002	3,6%	3,0%	1,9%	2,8%
<i>Differenza IMI 2002-01 (punti%)</i>	<i>0,7%</i>	<i>0,6%</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,5%</i>
Altro				
IMI 2002	4,7%	5,9%	2,3%	4,4%
<i>Differenza IMI 2002-01 (punti%)</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,6%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,4%</i>
Totale				
IMI 2002	3,8%	3,8%	2,0%	3,2%
<i>Differenza IMI 2002-01 (punti%)</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,2%</i>	<i>0,3%</i>

Nel settore residenziale il divario è inferiore (dal 2% del Sud al 3,1% del Centro-Nord). Complessivamente, comunque, le variazioni rispetto al 2001 sono sempre positive ed il massimo si registra nel settore commerciale con un incremento medio dell'IMI di 0,5 punti percentuali (al Nord +0,7 punti percentuali).

3. IL SETTORE RESIDENZIALE

3.1 Analisi dei dati nazionali e regionali

Il 2002 è stato un anno di crescita per il settore immobiliare nel suo complesso. Per quanto riguarda il settore residenziale, in particolare, si è registrato un incremento delle compravendite pari a +80.258 NTN. L'aumento ha riguardato sia l'edilizia di pregio (+4.784 NTN) che quella ordinaria (+75.474 NTN).

In tabella 3.1 sono riportati alcuni indicatori del mercato residenziale ovvero il numero di transazioni normalizzato NTN, lo *stock* immobiliare e l'indice del mercato immobiliare IMI. I dati sono stati suddivisi per aree geografiche e per tipologie immobiliari (pregio ed ordinaria) e sono riportati al netto dell'effetto cartolarizzazioni ed al lordo dell'effetto INVIM, che sono stati discussi nel capitolo precedente.

Nel settore dell'edilizia di pregio l'IMI si conferma anche nel 2002 particolarmente elevato al Centro con il 3,1%, rispetto al Sud (1,8%) ed al Nord (1,7%).

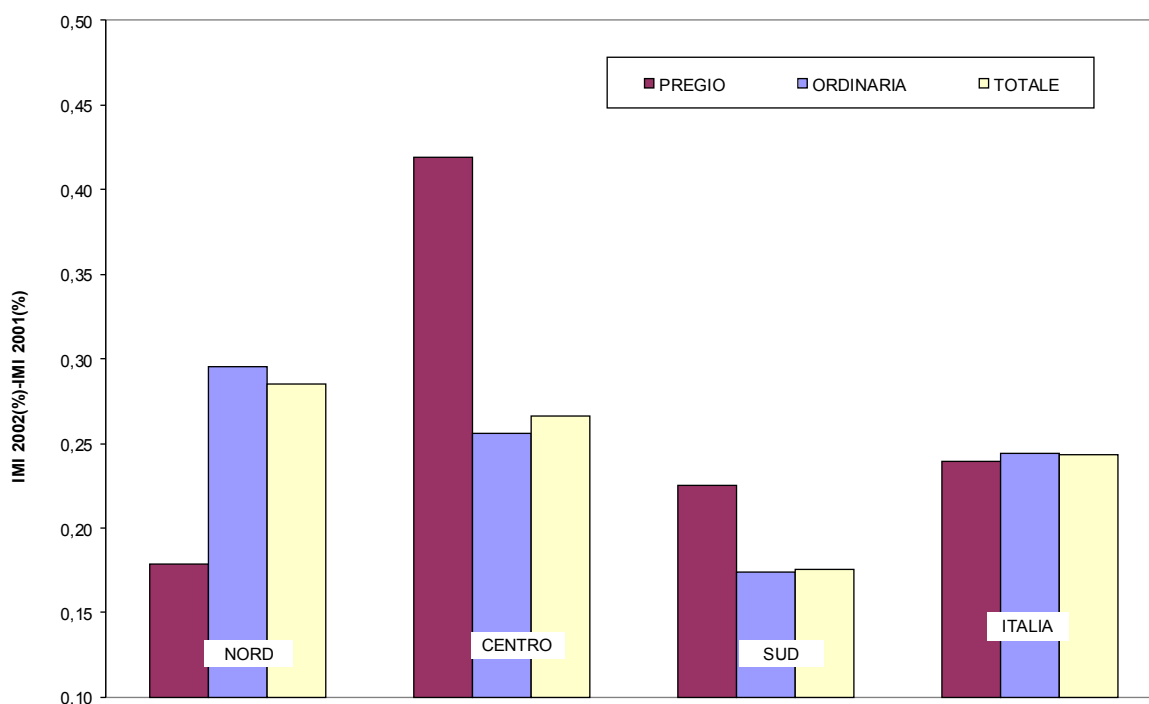
Nel settore dell'edilizia ordinaria l'IMI più elevato si registra al Nord (3,3%), seguito dal Centro (3,0%) e quindi dal Sud (2,0%). Per il totale del settore residenziale la graduatoria dell'IMI mostra i valori più elevati al Nord, subito seguito dal Centro e quindi dal Sud.

Tabella 3.1: NTN, *STOCK* ed IMI del settore residenziale dell'anno 2002 per aree geografiche

2002					
Tipologie Residenziali		Nord	Centro	Sud	Italia
Pregio	NTN	15.726,59	10.307,04	7.338,84	33.372,47
	<i>Stock</i>	927.407	329.290	399.786	1.656.483
	IMI (%)	1,7	3,1	1,8	2,0
Ordinaria	NTN	382.187,26	149.629,46	196.332,98	728.149,70
	<i>Stock</i>	11.711.831	5.065.295	9.895.201	26.672.327
	IMI (%)	3,3	3,0	2,0	2,7
Totale	NTN	397.913,85	159.936,50	203.671,82	761.522,17
	<i>Stock</i>	12.639.238	5.394.585	10.294.987	28.328.810
	IMI (%)	3,1	3,0	2,0	2,7

È interessante osservare il diagramma di figura 3.1 nel quale è riportata la differenza tra IMI 2002 ed IMI 2001 espressi come percentuale per le aree Nord-Centro-Sud. Nel 2002 l'IMI ha subito, rispetto al 2001, un incremento sia nell'edilizia ordinaria che in quella di pregio in tutte le aree territoriali (Nord-Centro-Sud), infatti le differenze risultano di valore sempre positivo. L'incremento maggiore di IMI si verifica al Centro nell'edilizia di pregio (+0,42%).

Figura 3.1: Differenza tra IMI 2002 (%) ed IMI 2001 (%) del settore residenziale per aree geografiche



Nelle successive tabelle 3.2 e 3.3 sono riportate rispettivamente le differenze assolute e le variazioni percentuali di NTN e *Stock* nel biennio 2001-2002.

Le compravendite nel 2002 sono notevolmente aumentate su tutto il territorio nazionale rispetto all'anno precedente in tutti e tre gli ambiti territoriali (Nord, Centro e Sud). In particolare, si osserva un incremento percentuale del 12,1% al Nord, del 11,8% al Centro e del 11,2% al Sud, con incremento del totale nazionale dell'11,8% (cfr. tab.3.3). Nell'edilizia di pregio il maggiore incremento

di NTN si verifica al Centro (+19,5%), mentre nell'edilizia ordinaria l'incremento maggiore si verifica al Nord (+12,0%).

Per l'intero settore residenziale il maggiore incremento percentuale di NTN si registra al Nord.

Tabella 3.2: Variazioni assolute NTN, STOCK del settore residenziale per aree geografiche relative al biennio 2001-2002

VARIAZIONI ASSOLUTE 2001-2002					
TIPOLOGIE RESIDENZIALI		NORD	CENTRO	SUD	ITALIA
PREGIO	NTN	2.063,7	1.678,8	1.041,1	4.783,6
	Stock	26.471,0	10.979,0	8.778,0	46.228,0
ORDINARIA	NTN	40.814,1	15.171,1	19.489,2	75.474,3
	Stock	210.988,0	81.988,0	125.593,0	418.569,0
TOTALE	NTN	42.877,8	16.849,9	20.530,3	80.257,9
	Stock	237.459,0	92.967,0	134.371,0	464.797,0

Tabella 3.3: Variazioni relative 2001-2002 NTN, STOCK del settore residenziale per aree geografiche

VARIAZIONI PERCENTUALI 2001-2002					
TIPOLOGIE RESIDENZIALI		NORD	CENTRO	SUD	ITALIA
PREGIO	NTN	15,1	19,5	16,5	16,7
	Stock	2,9	3,4	2,2	2,9
ORDINARIA	NTN	12,0	11,3	11,0	11,6
	Stock	1,8	1,6	1,3	1,6
TOTALE	NTN	12,1	11,8	11,2	11,8
	Stock	1,9	1,8	1,3	1,7

I dati sinora descritti relativamente ai tre ambiti territoriali principali (Nord, Centro e Sud) sono stati elaborati anche su base regionale. In tabella 3.4 sono riportati NTN, STOCK ed IMI relativi ai tre anni 2000, 2001 e 2002 aggregati per regioni.

Tabella 3.4: NTN, STOCK ed IMI (%) del settore residenziale per regioni

Regione	Settore RESIDENZIALE								
	2000			2001			2002		
	NTN	STOCK	IMI (%)	NTN	STOCK	IMI (%)	NTN	STOCK	IMI (%)
LOMBARDIA	140.615	4.303.373	3,287	137.202	4.409.597	3,111	153.271	4.502.001	3,405
LAZIO	64.794	2.489.129	2,622	70.369	2.517.085	2,796	75.202	2.554.677	2,944
VENETO	60.729	2.008.428	3,043	62.453	2.056.159	3,037	69.939	2.105.228	3,322
EMILIA ROMAGNA	59.456	1.970.543	3,036	59.248	2.012.728	2,944	67.284	2.054.408	3,275
PIEMONTE	63.601	2.328.109	2,751	59.147	2.366.251	2,500	65.770	2.401.689	2,738
TOSCANA	51.142	1.678.321	3,066	47.133	1.708.030	2,759	54.463	1.743.834	3,123
SICILIA	49.094	2.698.093	1,839	48.189	2.727.556	1,767	53.034	2.757.958	1,923
CAMPANIA	44.390	2.341.110	1,915	42.129	2.366.214	1,780	45.236	2.408.362	1,878
PUGLIA	39.870	2.031.206	1,982	39.557	2.046.143	1,933	45.056	2.061.000	2,186
LIGURIA	25.541	1.036.797	2,483	25.523	1.044.465	2,444	28.881	1.053.377	2,742
MARCHE	17.645	676.335	2,628	17.216	686.833	2,507	19.705	699.150	2,818
SARDEGNA	16.714	743.062	2,268	16.443	761.565	2,159	18.293	778.420	2,350
CALABRIA	15.694	1.070.248	1,485	16.330	1.081.768	1,510	17.882	1.096.171	1,631
ABRUZZO	12.807	671.426	1,926	12.685	680.944	1,863	15.106	691.374	2,185
UMBRIA	8.569	384.552	2,247	8.368	389.670	2,148	10.566	396.924	2,662
FRIULI VENEZIA GIULIA	9.602	400.911	2,414	9.706	409.918	2,368	10.456	417.457	2,505
BASILICATA	4.894	298.760	1,657	4.595	303.068	1,516	5.334	306.642	1,739
MOLISE	3.529	191.854	1,859	3.214	193.358	1,662	3.731	195.060	1,913
VALLE D' AOSTA	1.791	100.085	1,809	1.757	102.661	1,712	2.312	105.078	2,201
ITALIA	690.478	27.422.342	2,537	681.264	27.864.013	2,445	761.522	28.328.810	2,688

In figura 3.2 sono riportati i dati relativi all'IMI su base regionale nel triennio 2000-2001-2002 mentre la variazione di IMI relativa al biennio 2001-2002 è riportata in figura 3.3.

È interessante osservare come in ciascuna regione l'IMI nell'anno 2002 è aumentato decisamente rispetto ai due anni precedenti, facendo registrare i valori massimi regionali. Si può inoltre osservare che solo in tre Regioni, peraltro con livelli di IMI del tutto diversi, il trend

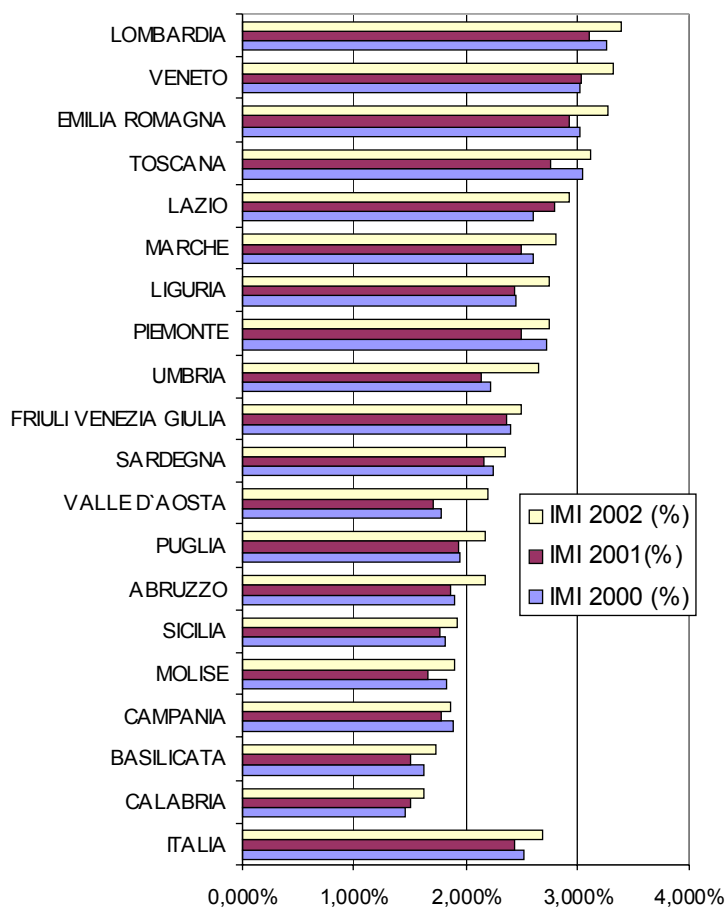


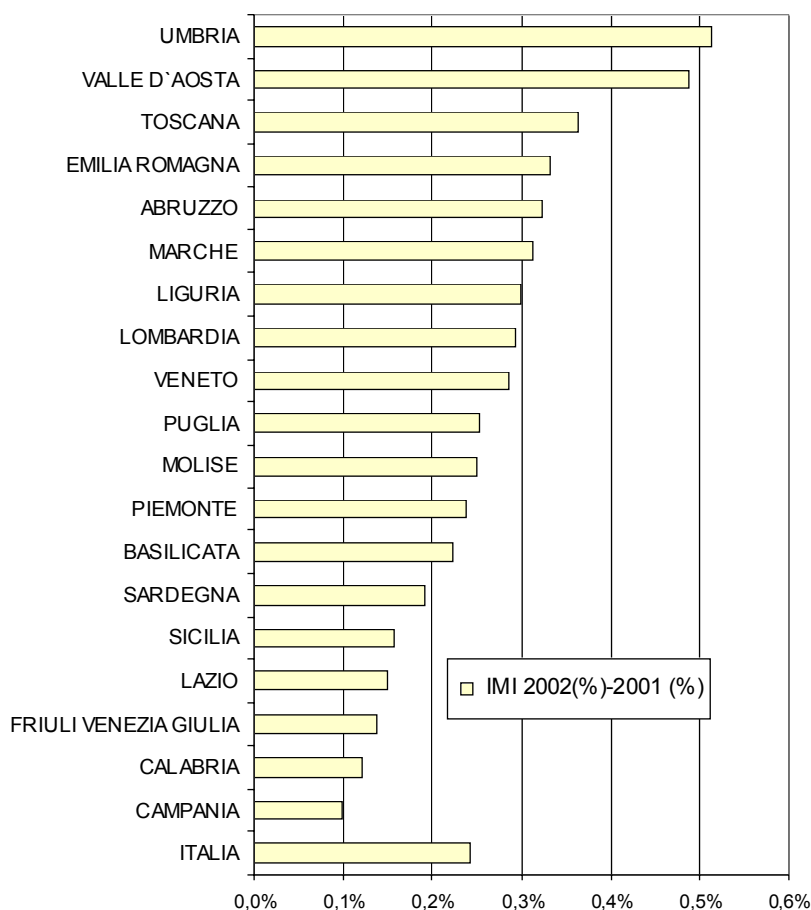
Figura 3.2: IMI del settore residenziale nel triennio 2000-01-02

nel triennio mostra un andamento costantemente crescente. Si tratta del Veneto del Lazio e della Calabria. Le restanti regioni, infatti, mostrano nel 2001 un significativo ridimensionamento dell'IMI rispetto all'anno precedente.

Tanto che nel 2002, per talune regioni (si veda ad esempio il Piemonte), l'incremento di compravendite non fa altro che riportare il livello dell'IMI quello registrato nell'anno 2000.

I valori massimi di IMI si registrano in Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna, mentre i massimi incrementi espressi come differenza tra IMI 2002 ed IMI 2001 si hanno in Umbria, Valle D'Aosta ed Toscana. Come si vedrà in seguito, tale incremento di IMI è da ricondursi al considerevole aumento di NTN verificatosi in tali regioni (cfr. tab. 3.6). Il mercato di dimensioni assolute maggiori si trova in Lombardia, subito seguita dal Lazio, come nel 2001 (cfr. tab. 3.4). Invece per il terzo ed il quarto posto si verifica un avvicendamento del Veneto e dell'Emilia Romagna rispetto all'anno precedente.

Figura 3.3: Differenza IMI del settore residenziale nel biennio 2001-2002



È interessante osservare i dati riportati nella tabella 3.6 ovvero le differenze assolute e le variazioni dell'NTN e dello *Stock*.

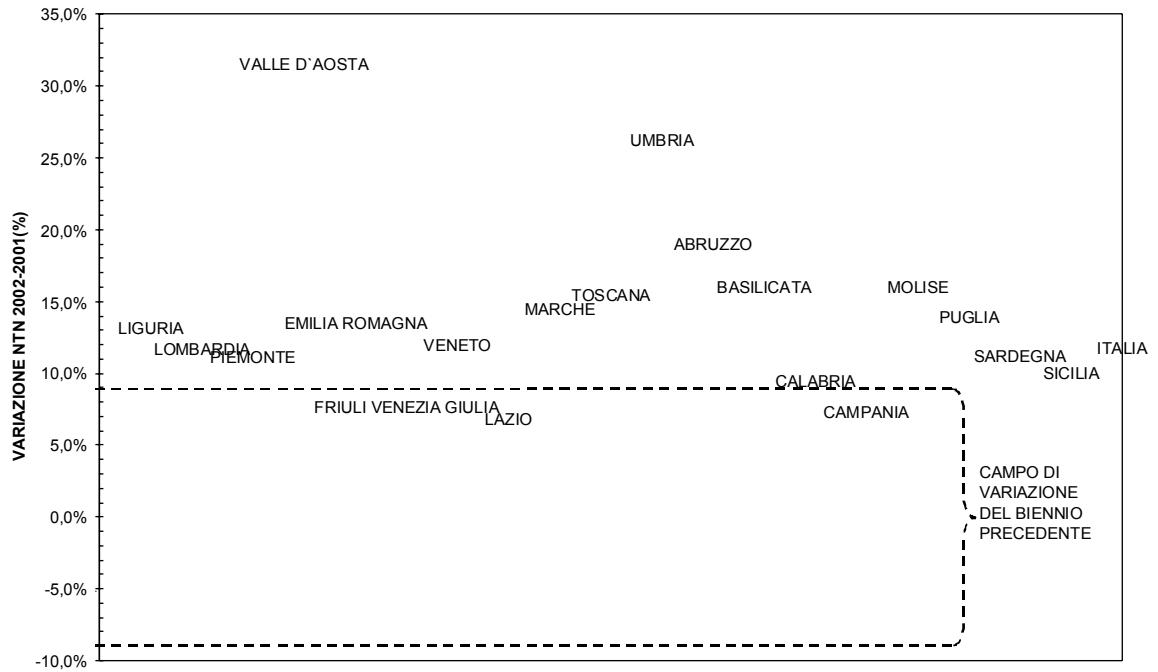
Come si vede il maggior incremento di transazioni rispetto all'anno precedente si verifica in Valle d'Aosta, Umbria e Abruzzo. Tale incremento nel numero di transazioni, come già anticipato, si tramuta in un corrispondente incremento di IMI.

Tabella 3.6: Variazioni relative di NTN, *STOCK* ed IMI del settore residenziale per regioni dei due bienni 2000-2001 e 2001-2002

Regione	Settore RESIDENZIALE			
	2000-2001		2001-2002	
	Var NTN (%)	Var STOCK (%)	Var NTN (%)	Var STOCK (%)
LIGURIA	-0,07%	0,74%	13,16%	0,85%
LOMBARDIA	-2,43%	2,47%	11,71%	2,10%
PIEMONTE	-7,00%	1,64%	11,20%	1,50%
VALLE D` AOSTA	-1,90%	2,57%	31,58%	2,35%
EMILIA ROMAGNA	-0,35%	2,14%	13,56%	2,07%
FRIULI VENEZIA GIULIA	1,09%	2,25%	7,73%	1,84%
VENETO	2,84%	2,38%	11,99%	2,39%
LAZIO	8,60%	1,12%	6,87%	1,49%
MARCHE	-2,43%	1,55%	14,45%	1,79%
TOSCANA	-7,84%	1,77%	15,55%	2,10%
UMBRIA	-2,35%	1,33%	26,27%	1,86%
ABRUZZO	-0,96%	1,42%	19,09%	1,53%
BASILICATA	-6,12%	1,44%	16,08%	1,18%
CALABRIA	4,05%	1,08%	9,51%	1,33%
CAMPANIA	-5,09%	1,07%	7,38%	1,78%
MOLISE	-8,94%	0,78%	16,10%	0,88%
PUGLIA	-0,78%	0,74%	13,90%	0,73%
SARDEGNA	-1,62%	2,49%	11,25%	2,21%
SICILIA	-1,84%	1,09%	10,05%	1,11%
ITALIA	-1,33%	1,61%	11,78%	1,67%

Nella seguente figura 3.4 è riportata la variazione dell'NTN nel biennio 2001-2002 confrontata con il campo di variazione della stessa quantità relativa al biennio 2002-2001. Si osserva come nel biennio 2001-2002 la variazione di NTN ha assunto valore positivo in tutte le regioni mentre nel biennio precedente assumeva anche valori negativi oscillando da -9% a +9% nei vari ambiti regionali.

Figura 3.4: Variazione NTN 2001-2002 con indicazione del campo di variazione del biennio precedente



3.2 Analisi territoriale del settore residenziale

La distribuzione del mercato nel settore residenziale continua ad essere concentrata dal punto di vista assoluto in poche province. Le province di Roma e Milano superano il 7% mentre Torino, Napoli, Bari e Brescia superano ciascuna il 2%, assorbendo complessivamente il 29,5% del totale di compravendite NTN nazionale.

Dalla Figura 3.5 si osserva che tutte le province hanno una variazione positiva di NTN con valori compresi tra 0,1% e 31,6%. Sono 60 le province italiane che hanno avuto un incremento di NTN compreso tra il 9,5% ed il 19%. La provincia che esibisce il maggior incremento è Aosta con il 31,6 %.

Il posizionamento dei diversi mercati provinciali rispetto alla media si può osservare in figura 3.6.

La distribuzione territoriale dell'IMI riportata in figura 3.7 mostra che, come per lo scorso anno, anche il 2002 è stato caratterizzato da un mercato più intenso al Nord rispetto al Centro e poi al Sud.

Figura 3.5: Numero province per classi di incremento % NTN

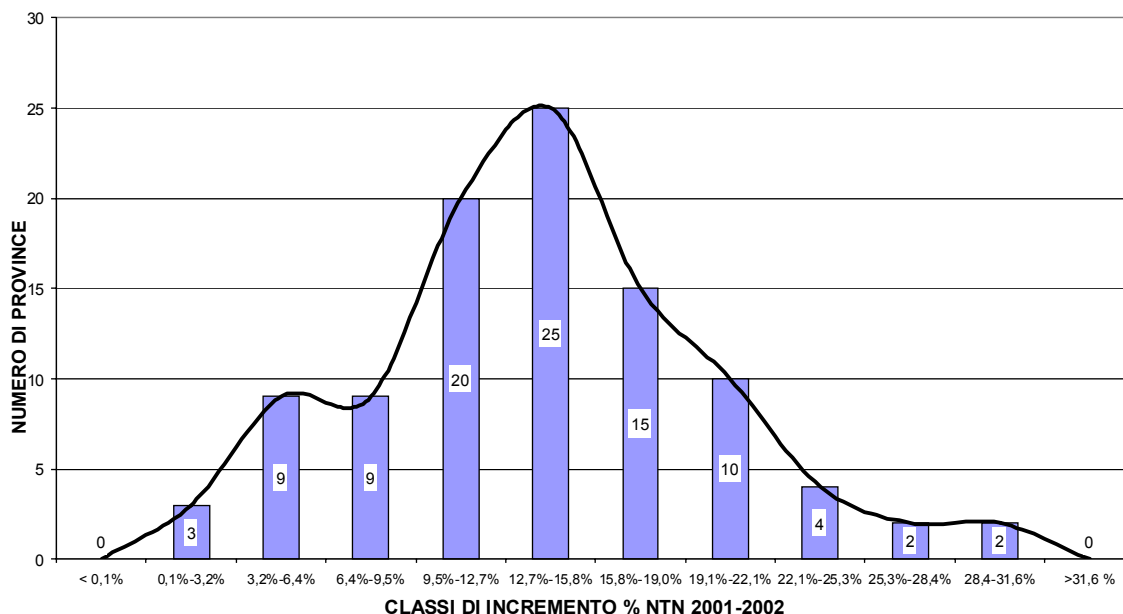
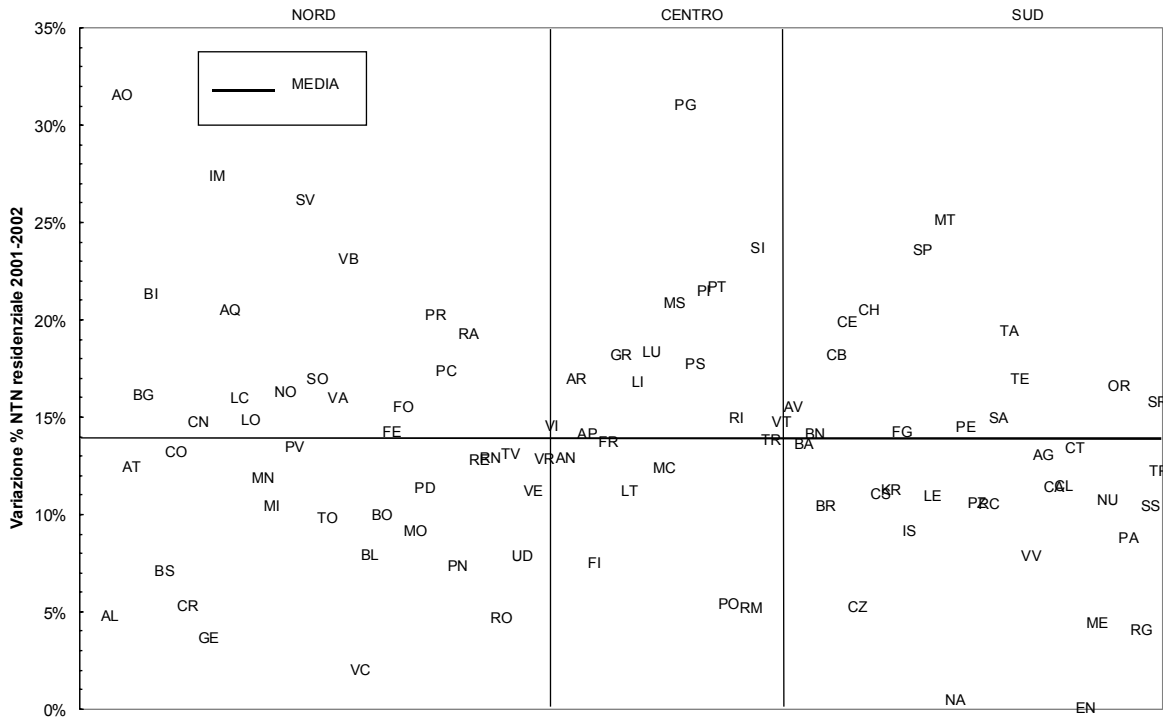


Figura 3.6 Variazione percentuale NTN nelle singole province nel biennio 2001-2002 per il settore residenziale



Le 7 province con IMI più elevato si trovano al Nord con eccezione di Prato. I valori di IMI di tali province sono Lodi (4,1%), Reggio Emilia (3,9%), Ravenna (3,8%), Milano (3,7%), Prato (3,7%), Treviso (3,7%) e Bergamo (3,6%). Rispetto all'anno precedente vi sono alcune differenze (ad esempio compare Lodi che nel 2001 non era inclusa nelle province con IMI più elevato).

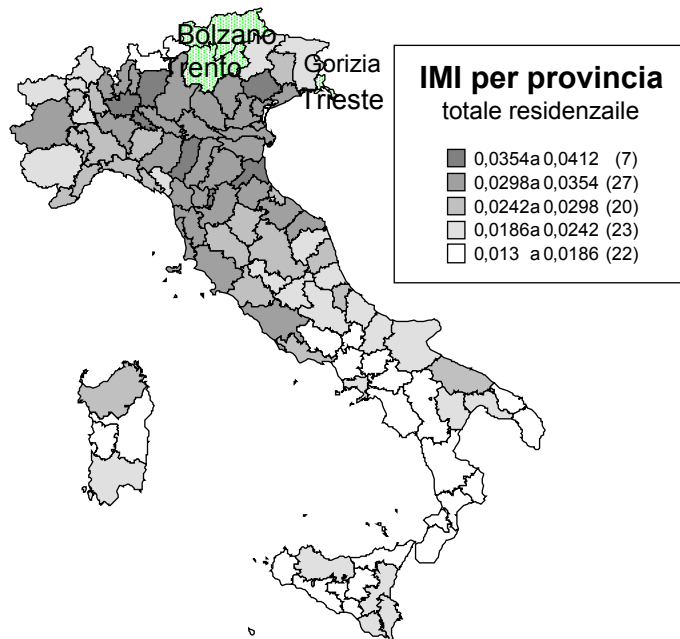


Figura 3.7: IMI provinciale (settore residenziale)

3.3 Le compravendite nelle abitazioni di pregio

I risultati sinora descritti riguardano il complesso del settore residenziale. In tale settore è preponderante il peso dell'edilizia ordinaria rispetto a quella di pregio. Per tale motivi è ormai prassi consolidata del Rapporto Immobiliare, trattare separatamente il settore dell'edilizia di pregio, dedicandogli uno specifico approfondimento.

Nelle precedenti edizioni del Rapporto si è osservata la notevole concentrazione del mercato delle abitazioni di pregio. Nel corso del 2002, 10 province hanno assorbito il 54,7% delle compravendite (esprese in NTN) mentre nel 2001 ne assorbivano il 57,5%. Roma e Milano hanno assorbito (come nel 2001) il 34% (circa 1/3) delle compravendite di immobili di pregio sul territorio nazionale. Sopra il 3% troviamo Bergamo, Pavia, Torino, Milano, Roma, Bari e Palermo. Data la scarsa numerosità delle compravendite in esame da un anno all'altro le variazioni di NTN subiscono bruschi mutamenti. Infatti si registra un campo di variazione dal +300,0% di Matera al -51,5% di Catanzaro. In effetti ciò è dovuto al fatto che a Matera si passa da 2 NTN di pregio nel 2001 a 8 nel 2002 e a Catanzaro da 33,3 NTN nel 2001 a 16,1 nel 2002. In figura 3.8 sono riportate le variazioni di NTN relative all'edilizia di pregio, esprese in percentuale. Dal diagramma sono escluse le province di Matera e Vibo Valentia.

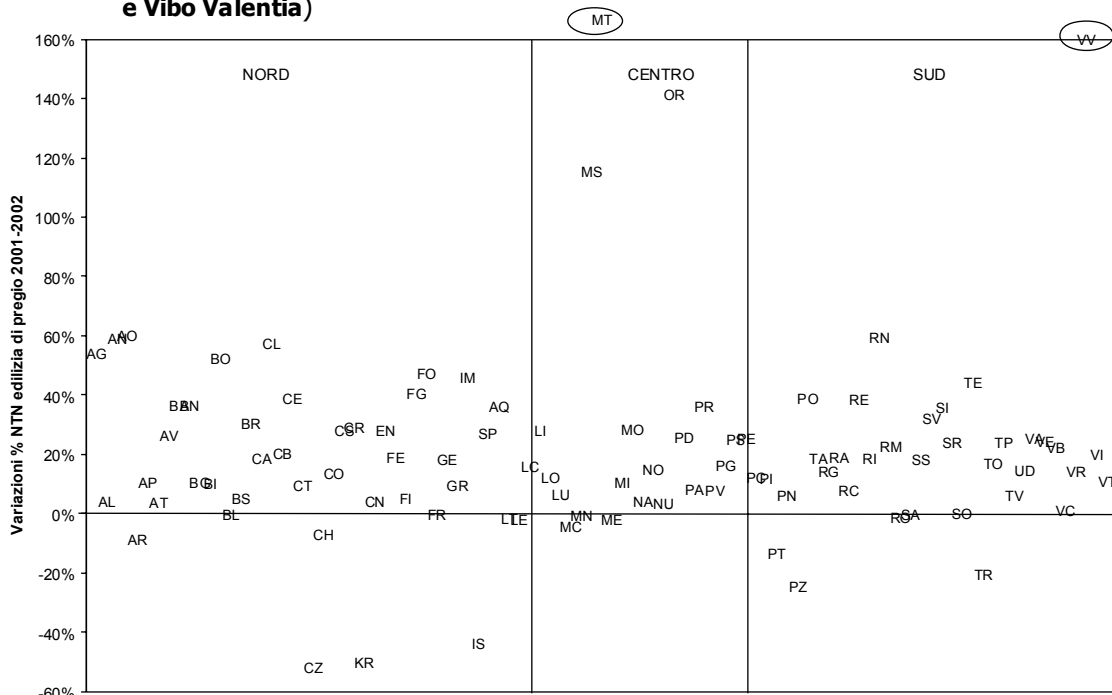
Per quanto evidenziato appare opportuno concentrare l'attenzione sulle 14 province che rappresentano circa il 65% del mercato nazionale dell'edilizia di pregio. Dalla figura 3.9 si possono osservare sia i valori di NTN che le variazioni, relativi al biennio 2001-2002.

Il numero di transazioni normalizzate è aumentato in tutte le province tranne Latina. Gli incrementi percentuali più evidenti sono stati registrati a Bari, Modena e Roma.

In figura 3.10 è riportata la distribuzione dell'IMI 2002 per l'edilizia di pregio.

La media IMI è variata leggermente rispetto allo scorso anno (1,66% nel 2002 e 1,17% nel 2001).

Figura 3.8: Variazione percentuale NTN edilizia di pregio nelle singole province (escluse Matera e Vibo Valentia)



Si osserva:

- la diffusa presenza su tutto il territorio di valori superiori alla media;
- la presenza di sole 25 province con valori di IMI inferiori alla media;
- la forte consistenza del mercato della provincia di Roma.

Figura 3.9: NTN e variazioni percentuali dei principali mercati dell'edilizia di pregio nel biennio 2001-2002

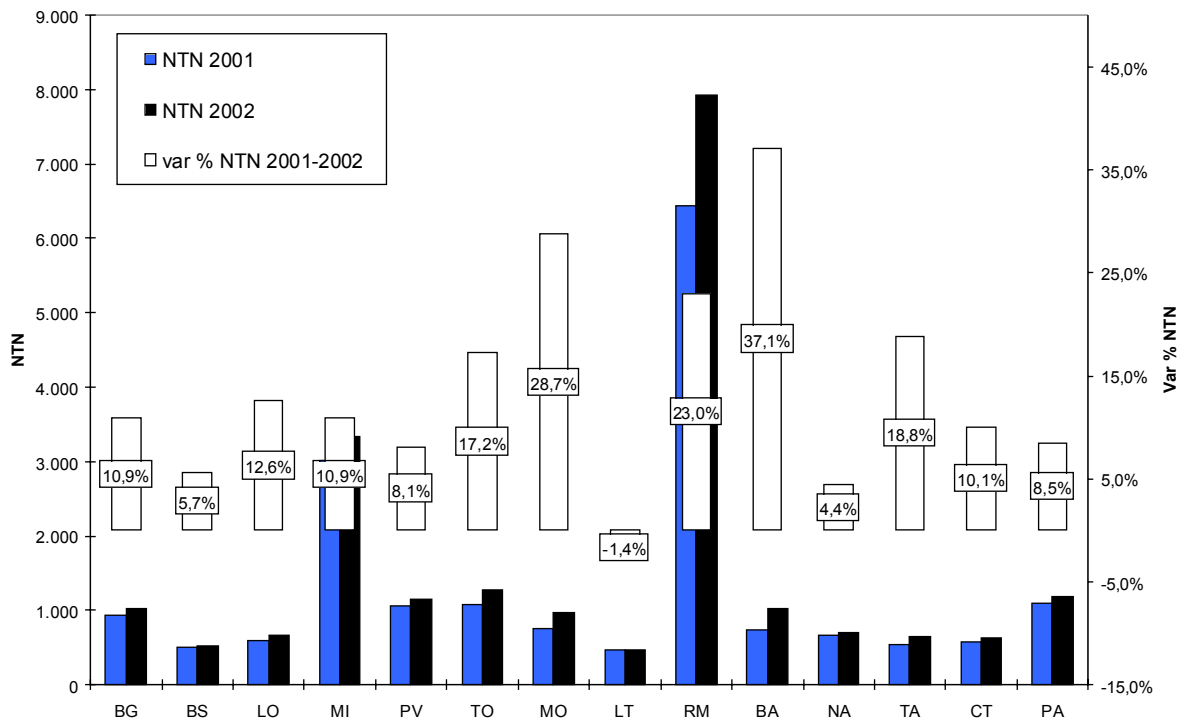
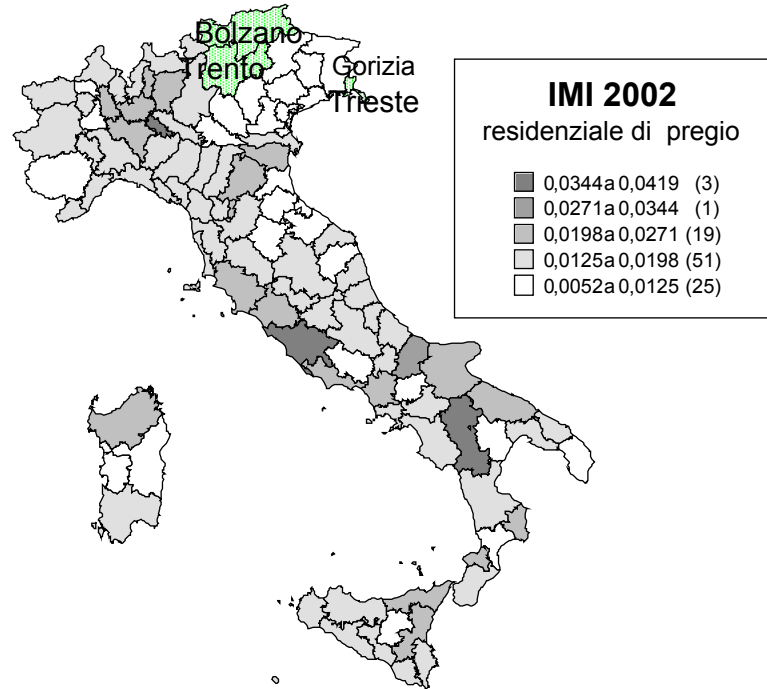


Figura 3.10: IMI 2002 provinciale per edilizia residenziale di pregio

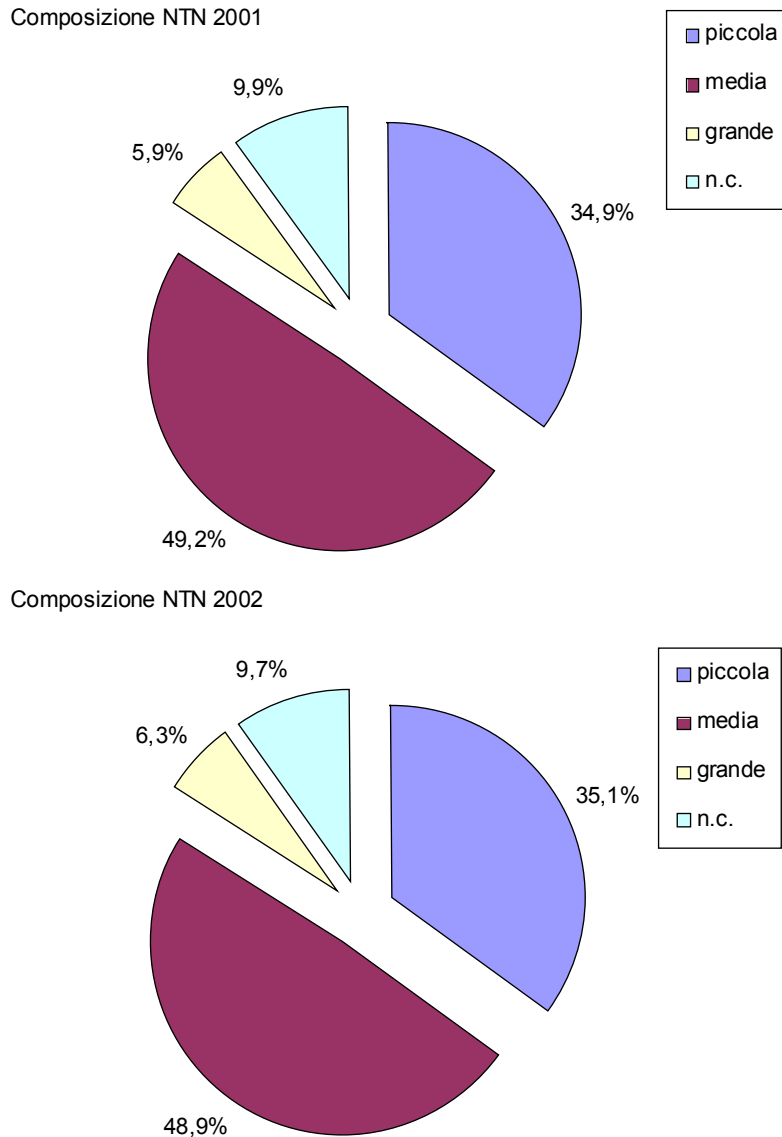


3.4 Analisi delle compravendite per dimensione delle unità immobiliari residenziali

Il mercato residenziale è stato analizzato suddividendo gli immobili per dimensione⁹.

Il settore residenziale espresso in termini di NTN è composto prevalentemente da abitazioni di media grandezza (48,9%), seguite da quelle di piccole dimensioni (35,1%) e quindi da quelle di grandi (6,3%). Le non classificabili sono il 9,7% del patrimonio italiano. La distribuzione non è variata in modo significativo tra il 2001 ed 2002 come si osserva dalla figura 3.11.

Figura 3.11: Composizione NTN per dimensione delle abitazioni nel 2002 e 2001



⁹ Cfr. Allegato 1

In tabella 3.7 sono riportate le variazioni di NTN tra il 2002 ed il 2001. Nel biennio in esame, diversamente dal precedente, si sono avute variazioni di segno sempre positivo. I maggiori incrementi si registrano nelle abitazioni di grande dimensione, seguite da quelle di media e di piccola dimensione.

Tabella 3.7: Variazioni % di NTN 2002-2001 per dimensione dell'abitazione

var % NTN 2002-2001	Piccola	Media	Grande	n.c.	Totale
nord	12,74%	11,45%	20,37%	6,75%	12,08%
centro	14,00%	8,31%	18,98%	15,96%	11,78%
sud	10,52%	11,99%	16,23%	7,38%	11,21%
Italia	12,33%	10,93%	19,02%	9,78%	11,78%

In figura 3.12 è rappresentato il numero di province che ricadono nelle diverse classi di variazione percentuale. In particolare gli istogrammi si riferiscono a ciascun segmento (piccole, medie e grandi abitazioni), mentre la linea continua rappresenta il mercato complessivo.

Si osserva come la distribuzione di frequenza per classi di variazione delle abitazioni "grandi" sia significativamente spostata a destra, mentre la distribuzione delle abitazioni "piccole" e "medie" segue bene quella del totale nazionale.

In conclusione si può osservare che:

- il mercato immobiliare nel settore residenziale è risultato ovunque vivace;
- a fronte del significativo aumento del mercato immobiliare residenziale, si verifica un aumento più che proporzionale dell'edilizia di grande dimensione e di pregio;

Figura 3.12 Distribuzione del numero di province per classi di variazione % NTN 2001-2002

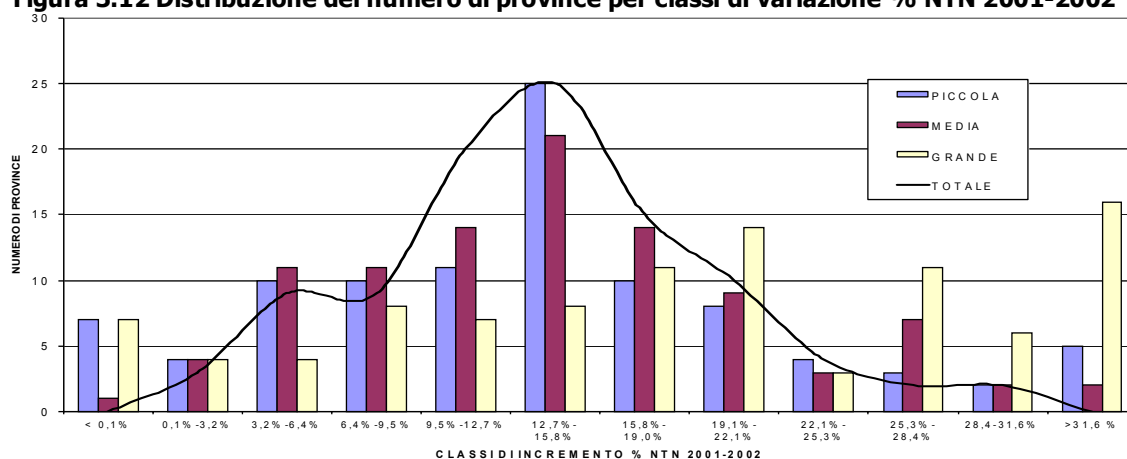


Figura 3.13: Variazione % NTN delle singole province per dimensioni delle abitazioni (grande, media, piccola) nel biennio 2001-2002

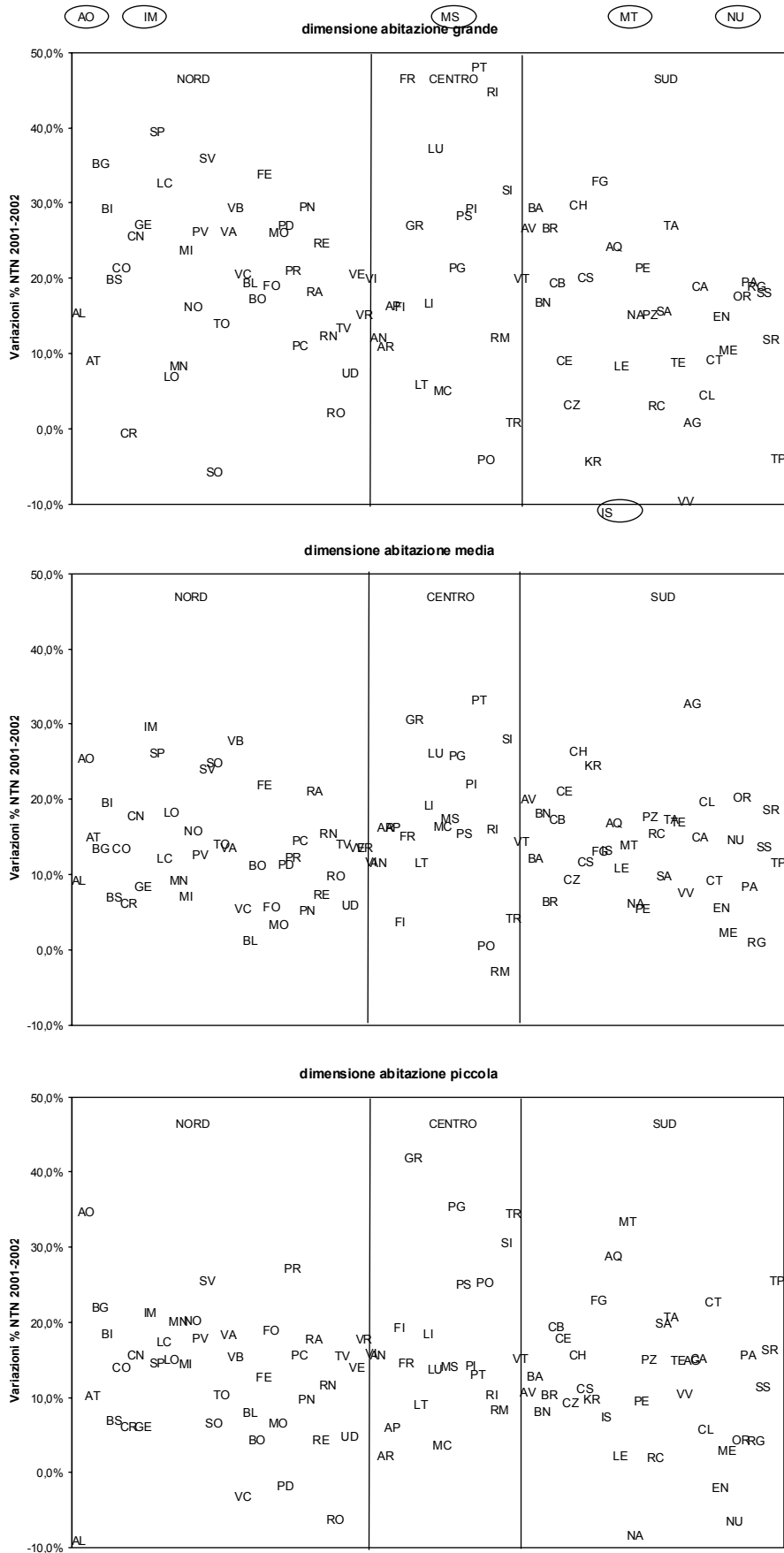
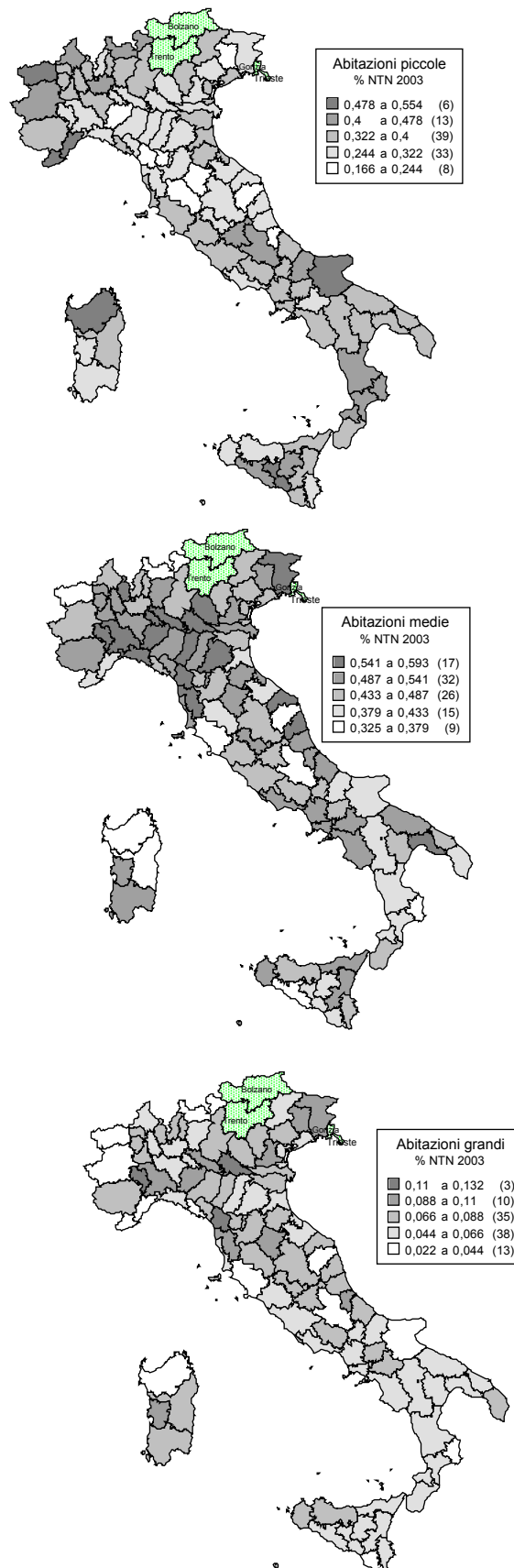


Figura 3.14: Composizione NTN per dimensioni delle abitazioni (grande, media, piccola) nel biennio 2001-2002



3.5 Le compravendite nei capoluoghi

I centri urbani rivestono un ruolo centrale per il mercato immobiliare residenziale. Infatti da soli rappresentano, nel 2002, il 32% del mercato nazionale in termini di NTN, (il 30% come abitanti ed il 29% come *stock*). Tale osservazione è stata effettuata anche nel biennio precedente, è quindi divenuta consuetudine del Rapporto Immobiliare dedicare uno specifico approfondimento al mercato immobiliare dei capoluoghi di provincia.

I capoluoghi sono stati suddivisi in quattro classi per ampiezza demografica¹⁰.

In tabella 3.8 sono riportate le variazioni di NTN relative biennio 2001-2002, oggetto di approfondimento nel presente Rapporto, e quelle del precedente biennio 2000-2001 per consentire un confronto. Come si osserva dai dati riportati in tabella, contrariamente a quanto accaduto nel biennio precedente, si è avuto un incremento in tutte le quattro categorie. Il maggiore incremento si è registrato nei centri piccoli ed intermedi. Gli incrementi registrati nei grandi centri e nelle metropoli sono inferiori.

Tabella 3.8: Variazioni % NTN 2002-2001 nei capoluoghi per ampiezza demografica

denominazione	Var.% NTN 2000-2001	Var.% NTN 2001-2002
centri piccoli	-3,7%	14,2%
centri intermedi	-4,2%	12,6%
centri grandi	-3,7%	6,2%
metropoli	-0,5%	4,3%
TOTALE	-2,5%	8,1%

In figura 3.15 è riportata una rappresentazione dei dati dei capoluoghi con ordine demografico crescente sull'asse delle ascisse e variazioni percentuali NTN nel biennio 2001-2002 sulle ordinate.

¹⁰ la classificazione è stata effettuata come segue:

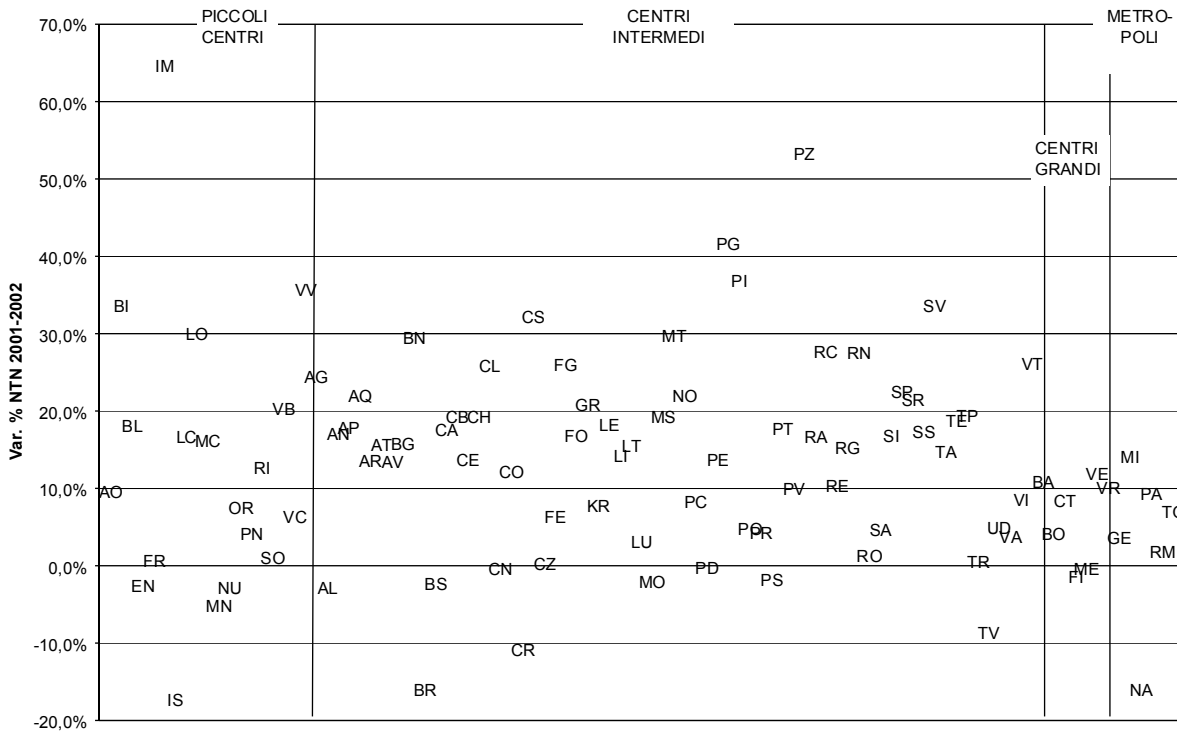
numero di abitanti	denominazione	numero di capoluoghi
< 50.000	centri piccoli	19
50.000-250.000	centri intermedi	67
250.000-500.000	centri grandi	7
> 500.000	metropoli	6

Si osserva una notevole varietà di situazioni, con ampi intervalli di variazione per ciascuna classe demografica.

In particolare, si osserva una variazione positiva massima a Imola (+64,7%) ed una minima a Isernia (-17,1%).

Le variazioni negative più rilevanti, oltre ad Isernia, si verificano a Brindisi (-15,94%) ed a Napoli (-15,92%). Le positive più rilevanti, oltre a Imola, sono Potenza (+53,3 %), Perugia (+41,7 %) e Pisa (+37,0 %).

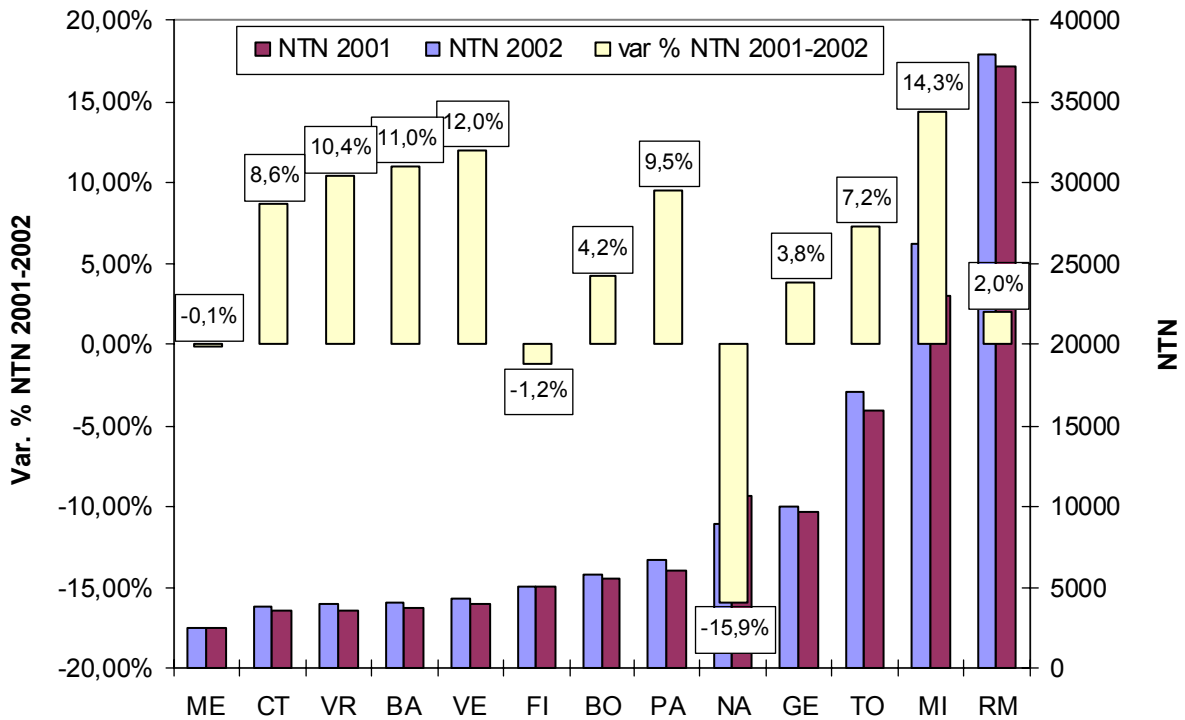
Figura 3.15: Variazioni % NTN per capoluogo per ordine demografico¹¹



La variazione percentuale di NTN nel biennio 2001-2002, concernente i grandi centri e le metropoli, è riportata in fig. 3.16. È possibile osservare che le compravendite hanno avuto un generale incremento, fatta eccezione per Messina, Firenze e Napoli. Mentre le riduzioni percentuali di Messina e Firenze sono modeste (0,1% e 1,2%), si ha una notevole riduzione a Napoli (-15,9%).

¹¹ l'ordine demografico dei capoluoghi è solo ordinale e, pertanto, le distanze tra un capoluogo e l'altro non rappresentano effettive differenze demografiche.

Figura 3.16: Variazioni % NTN nel biennio 2001-2002 nei grandi centri e nelle metropoli

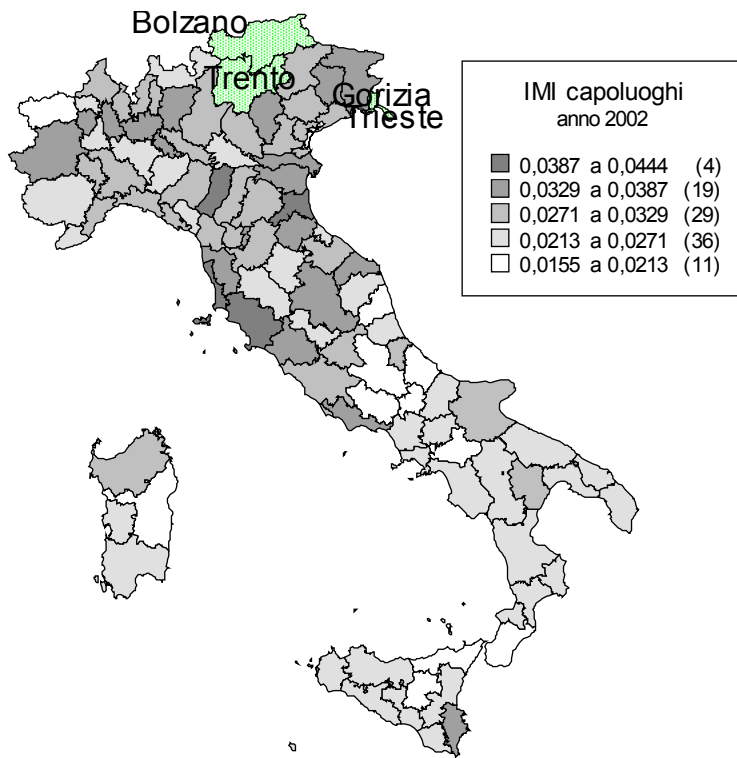


A Milano si è registrato un consistente incremento (+14,3%) delle transazioni immobiliari, particolarmente elevato se confrontato con le altre città di grandi dimensioni che hanno subito incrementi rilevanti (ad esempio Venezia +12,0%, Bari +11,0%, Verona +10,4%).

Infine in Figura 3.17 si riporta la distribuzione dei valori dell'IMI 2002 nei capoluoghi di tutto il territorio nazionale. Si osserva che i valori dell'Imi più elevati si trovano al Nord.

I quattro capoluoghi che presentano IMI più elevato sono, in ordine crescente Grosseto (+4,4%), Ravenna (+4,38%), Reggio Emilia (+4,16%) e Livorno (+3,90 %).

Figura 3.17: IMI 2002 nei capoluoghi



4. IL SETTORE COMMERCIALE

4.1 Analisi dei dati nazionali e regionali

L'analisi dei dati sulle compravendite dei fabbricati a destinazione commerciale, come già notato nel riepilogo nazionale, mostra il notevole incremento delle compravendite (NTN) che si è verificato nel 2002 soprattutto in questo settore.

Mediamente, infatti, l'incremento di NTN del settore commerciale, rispetto al 2001, è stato del 27,3%, passando da 174.462 a 222.115 NTN complessive.

Se, inoltre, considerassimo a parte la tipologia Magazzini¹², che da sola rappresenta più del 51% del NTN complessivi ed più del 57% dello *stock* totale del settore commerciale, per la quale l'incremento è stato 'solo' del 19,8%, si arriverebbe ad una variazione percentuale media del settore del 36,4%.

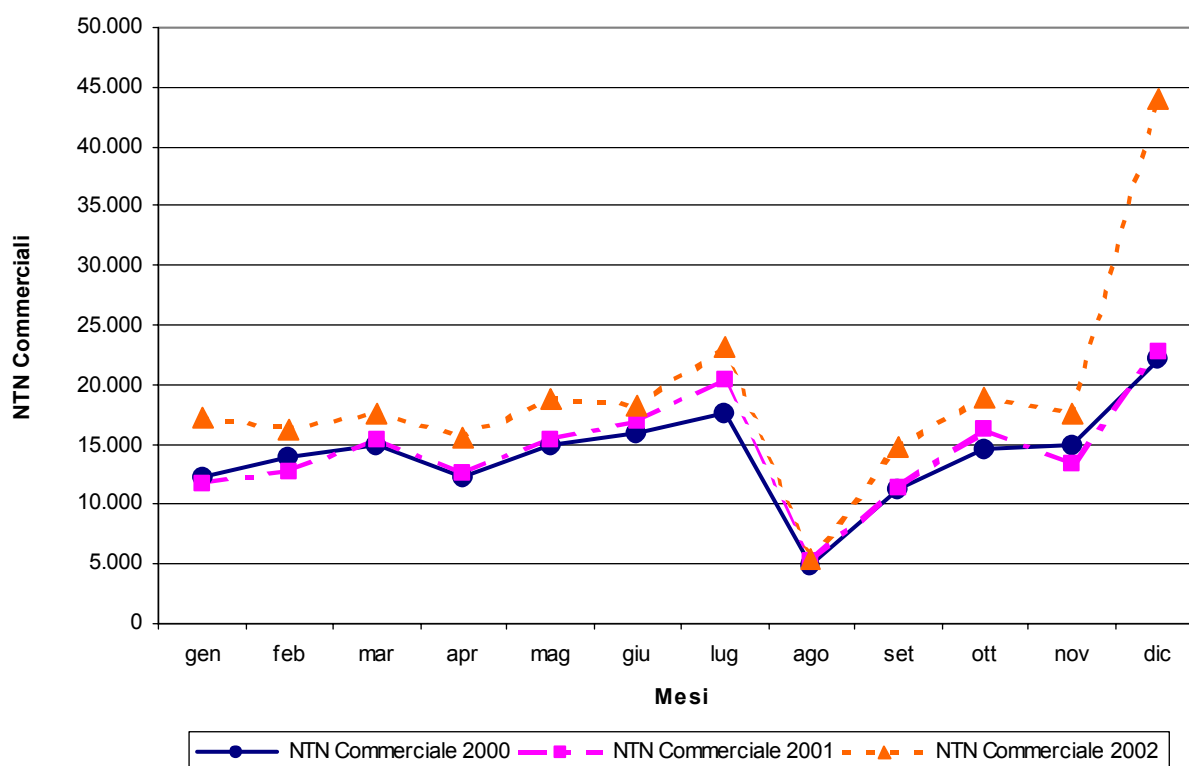
Tra i motivi che hanno portato ad un tale incremento si possono considerare alcune agevolazioni fiscali intervenute nel 2002, come l'abolizione dell'INVIM, di cui si è già parlato nel capitolo 2, ed, in particolare, le leggi sul rientro dei capitali dall'estero e sulla detassazione degli utili reinvestiti in beni strumentali nell'esercizio dell'attività (Legge 18 ottobre 2001, n. 383 art. 4, "Tremonti bis"). Inoltre, può avere avuto una rilevanza notevole l'andamento fortemente negativo dei mercati azionari che si era già manifestato nel 2001, ma che è ulteriormente peggiorato dopo le azioni di terrorismo internazionale, insieme al basso tasso dei mutui, per cui è diventato più conveniente l'investimento immobiliare.

L'effetto 'Invim' è paragonabile a quello riscontrato per il settore residenziale, infatti si può valutare che siano state circa 2.500 le NTN 'traslate' dal 2001 al 2002, ovvero circa il 2,3% dell' NTN di settore. In effetti, come mostra il grafico di figura 4.1, nel 2002 si è verificato un aumento del numero di transazioni nel mese di gennaio, rispetto ai "trend" normali degli anni precedenti

¹² Come è noto nella categoria Magazzini solo incluse anche cantine e le soffitte destinate ad uso abitativo più che al terziario. Inoltre, come specificato nell'Allegato 1, sono escluse dall'elaborazione le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia.

Dal suddetto grafico emerge anche una ulteriore anomalia: il notevole incremento di transazioni nel dicembre 2002, rispetto a quelle verificatesi nello stesso periodo, nel corso dei due anni precedenti. Quest' ultimo aumento, che si riscontra soprattutto nel settore commerciale, potrebbe ricondursi alle agevolazioni fiscali introdotte dalle legge citate.

Figura 4.1: Andamento mensile dell'NTN nel triennio 2000-01-02



Il settore commerciale, come già evidenziato nei precedenti rapporti immobiliari, presenta una evidente variabilità sia intrinseca (dovuta alle diverse categorie tipologiche), sia dalla distribuzione territoriale (forti differenziazioni tra il Centro-Nord ed il Sud dell'Italia).

Le categorie commerciali esaminate nel Rapporto sono: Uffici, Negozi e Laboratori, Centri Commerciali e similari, Magazzini, Capannoni ed Industrie ¹³. Rispetto al Rapporto precedente, si è deciso di considerare unitamente le

¹³ Per il criterio di classificazione adottato in base alle categorie catastali vigenti si rinvia all'Allegato 1 del Rapporto.

categorie dei Capannoni e delle Industrie, mentre si considerano a sé stanti i Magazzini, in quanto sono presenti in misura significativa unità immobiliari (cantine e piccoli depositi) accessori delle abitazioni.

Inoltre, poiché nel 2000 le categorie dei Capannoni e dei Magazzini erano unite, si è provveduto a stimare sia l'NTN sia lo *stock* suddiviso per le due tipologie, in modo da creare la serie storica.

Si ricorda, infine, che le variazioni dello *stock*, che influenzano anche i valori dell'IMI nel tempo sono riconducibili, sia pure in modo meno sensibile del 2001, a motivi di tipo amministrativo oltre che ad effettive nuove costruzioni¹⁴.

Si fa presente, peraltro, che per alcune tipologie, in particolare centri commerciali ed industrie, dato il numero relativamente piccolo di *stock* e, soprattutto, di NTN, può accadere che una variazione modesta in assoluto, risulti considerevole in termini percentuali.

Tabella 4.6: NTN, *stock* e IMI e variazioni 2002-2001

<i>Tipologie</i>	NTN	Var % 2002-01	Stock	Var % 2002-01	IMI	Diff. punti % 2002-01
Uffici	28.879,3	67,8%	448.715	4,3%	6,4%	2,4%
Negozi e Laboratori	54.239,5	25,2%	2.269.174	1,5%	2,4%	0,5%
Centri Commerciali	5.304,2	25,4%	117.848	10,3%	4,5%	0,5%
Magazzini	114.406,7	19,8%	4.505.560	2,9%	2,5%	0,4%
Capannoni	9.214,5	32,9%	311.109	16,2%	3,0%	0,4%
Industrie	10.070,5	38,8%	179.131	15,3%	5,6%	1,0%
TOTALE	222.114,7	27,3%	7.831.537	3,4%	2,8%	0,5%

A livello nazionale analizzando i dati di NTN, *stock* ed IMI, riassunti nella Tabella 4.6, si può evidenziare, oltre quanto già detto, che:

- nel 2002 il valore di NTN del settore commerciale è aumentato in modo veramente notevole per tutte le tipologie e in maniera debordante per gli Uffici che con circa 28.880 NTN incrementano le transazioni del 67,8% rispetto all'anno precedente;
- oltre agli Uffici, aumenta il settore produttivo, ovvero Capannoni ed Industrie che registrano rispettivamente circa 9.214 (+32,9%) e 10.070 (+38,8%) NTN;

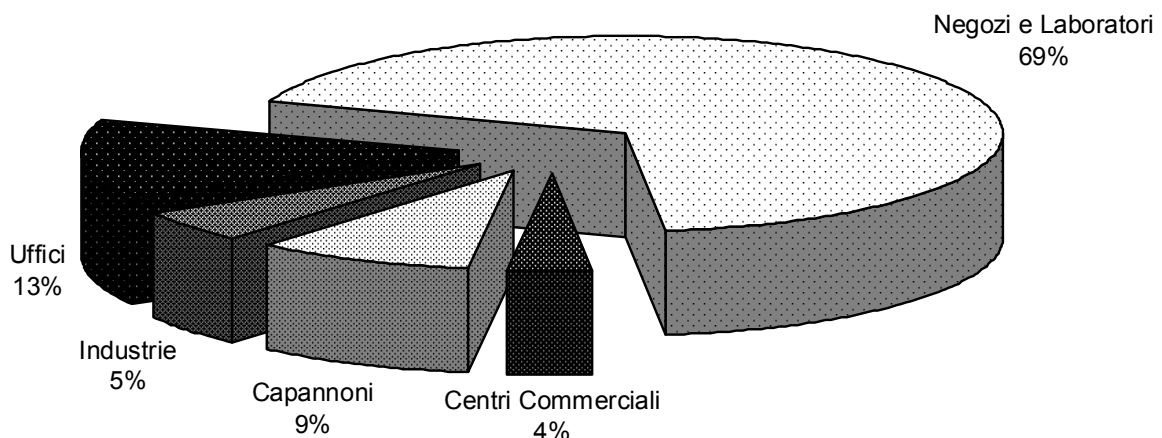
¹⁴ Cfr. cap. 2

- lo *stock* complessivo del settore commerciale, risulta nel 2002 pari a 7.831.537 unità immobiliari, con un incremento medio del 3,4% sul 2001, in particolare si riscontra un buon incremento degli *stock* dei Capannoni (+16,2%), delle industrie (+15,3%) e dei Centri commerciali (+10,3%);
- l'indice IMI del 2002 riferito a tutto il settore commerciale è pari a 2,8%, superiore di 0,5 punti percentuali rispetto al 2001 (2,3%); è comunque interessante verificare come varia l'IMI per le singole tipologie. Infatti, si registra un ulteriore aumento per quelle tipologie che mostrano (come già mostravano nel 2001 e nel 2000) i valori IMI più elevati: in particolare gli Uffici con IMI pari a 6,45 (+2,4 p. percentuale sul 2001), Industrie 5,6% (+1,0 punti percentuali) e Centri commerciali 3,95% (+0,5 punti percentuali), e risultano in contro tendenza rispetto al 2001 anche i Negozi e i Laboratori (2,4% e +0,5) che i Magazzini (2,5% e +0,4 punti percentuali).

Questi notevoli incrementi si spiegano anche con l'elevata commerciabilità e redditività di alcune tipologie immobiliari quali, ad esempio, gli Uffici ed i Negozi, i quali possono essere interessanti non solo per i grossi investitori istituzionali, ma anche per il privato cittadino.

La Figura 1 mostra come si ripartisce lo *stock* del settore commerciale escludendo i magazzini. Si può osservare che i negozi ed i laboratori rappresentano il 69% del totale e che le Industrie insieme ad i Centri commerciali sono in totale solo il 9%.

Figura 4.2: Ripartizione dello stock del settore commerciale esclusi i Magazzini



Analizzando i dati di NTN ed IMI delle tipologie commerciali disaggregati per Nord, Centro e Sud, riportati nella tabelle e nei grafici seguenti, si conferma che anche nel 2002 il mercato del Nord non solo ha assorbito la gran parte del mercato immobiliare del settore, ma ha mostrato i maggiori incrementi sia in termini di variazioni percentuali relative al 2001, sia in termini di IMI.

Tabella 4.2: NTN, stock ed IMI 2002 per area geografica e loro variazioni rispetto al 2001

Tipologie	Nord			Centro			Sud		
	NTN	Stock	IMI	NTN	Stock	IMI	NTN	Stock	IMI
Uffici	18.375,6	258.486	7,1%	6.170,8	100.747	6,1%	4.332,9	89.482	4,8%
Negozi e Laboratori	28.348,5	1.008.282	2,8%	13.173,0	504.202	2,6%	12.718,1	756.690	1,7%
Centri Commerciali	3.451,6	71.556	4,8%	934,5	19.981	4,7%	918,1	26.311	3,5%
Magazzini	51.140,9	1.589.764	3,2%	30.458,3	1.067.890	2,9%	32.807,5	1.847.906	1,8%
Capannoni	6.301,6	180.760	3,5%	1.702,8	61.246	2,8%	1.210,1	69.103	1,8%
Industrie	7.495,9	111.691	6,7%	1.578,5	33.233	4,7%	996,1	34.207	2,9%
TOTALE	115.114,1	3.220.539	3,6%	54.017,8	1.787.299	3,0%	52.982,8	2.823.699	1,9%

Tipologie	Nord			Centro			Sud		
	Var % NTN	Var % Stock	diff. IMI	Var % NTN	Var % Stock	diff. IMI	Var % NTN	Var % Stock	diff. IMI
Uffici	73,9%	4,1%	2,9%	66,7%	3,6%	2,3%	47,2%	5,9%	1,4%
Negozi e Laboratori	23,1%	0,7%	0,5%	35,8%	1,3%	0,7%	20,0%	2,6%	0,2%
Centri Commerciali	24,6%	9,8%	0,6%	29,4%	12,0%	0,6%	24,4%	10,4%	0,4%
Magazzini	22,6%	4,0%	0,5%	18,2%	2,9%	0,4%	17,1%	2,1%	0,2%
Capannoni	32,1%	16,3%	0,4%	32,1%	20,6%	0,2%	38,2%	12,1%	0,3%
Industrie	41,7%	14,0%	1,3%	37,6%	25,5%	0,4%	21,6%	10,6%	0,3%
TOTALE	30,6%	4,0%	0,7%	27,6%	3,4%	0,6%	20,4%	2,8%	0,3%

Infatti il totale di NTN del Nord rappresenta il 51,8% (vedi Tabella 4.3) del complessivo nazionale, incrementando ulteriormente la quota del 50,5% del 2001. In particolare le Industrie del Nord rappresentano ben il 74,4% del mercato (il 72,9% nel 2001) di questo settore ed il 62,45 dello *stock* nazionale. Sempre dalla tab.4.3 si rileva che anche per i Centri commerciali si ha la massima concentrazione al Nord sia come NTN (65,1%) sia come *stock* (60,7%). Ciò si verifica anche per i Capannoni che rappresentano, al Nord, il 68,4% del NTN ed il 58,1% dello *stock*.

Tabella 4.3: distribuzione percentuale (di riga e di colonna) NTN e *stock* per tipologia

Tipologie	Nord		Centro		Sud		Totale	
	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock
Uffici	63,6%	57,6%	21,4%	22,5%	15,0%	19,9%	100%	100%
Negozi e Laboratori	52,3%	44,4%	24,3%	22,2%	23,4%	33,3%	100%	100%
Centri Commerciali	65,1%	60,7%	17,6%	17,0%	17,3%	22,3%	100%	100%
Magazzini	44,7%	35,3%	26,6%	23,7%	28,7%	41,0%	100%	100%
Capannoni	68,4%	58,1%	18,5%	19,7%	13,1%	22,2%	100%	100%
Industrie	74,4%	62,4%	15,7%	18,6%	9,9%	19,1%	100%	100%
TOTALE	51,8%	41,1%	24,3%	22,8%	23,9%	36,1%	100%	100%

Tipologie	Nord		Centro		Sud		Totale	
	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock
Uffici	16,0%	8,0%	11,4%	5,6%	8,2%	3,2%	13,0%	5,7%
Negozi e Laboratori	24,6%	31,3%	24,4%	28,2%	24,0%	26,8%	24,4%	29,0%
Centri Commerciali	3,0%	2,2%	1,7%	1,1%	1,7%	0,9%	2,4%	1,5%
Magazzini	44,4%	49,4%	56,4%	59,7%	61,9%	65,4%	51,5%	57,5%
Capannoni	5,5%	5,6%	3,2%	3,4%	2,3%	2,4%	4,1%	4,0%
Industrie	6,5%	3,5%	2,9%	1,9%	1,9%	1,2%	4,5%	2,3%
TOTALE	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

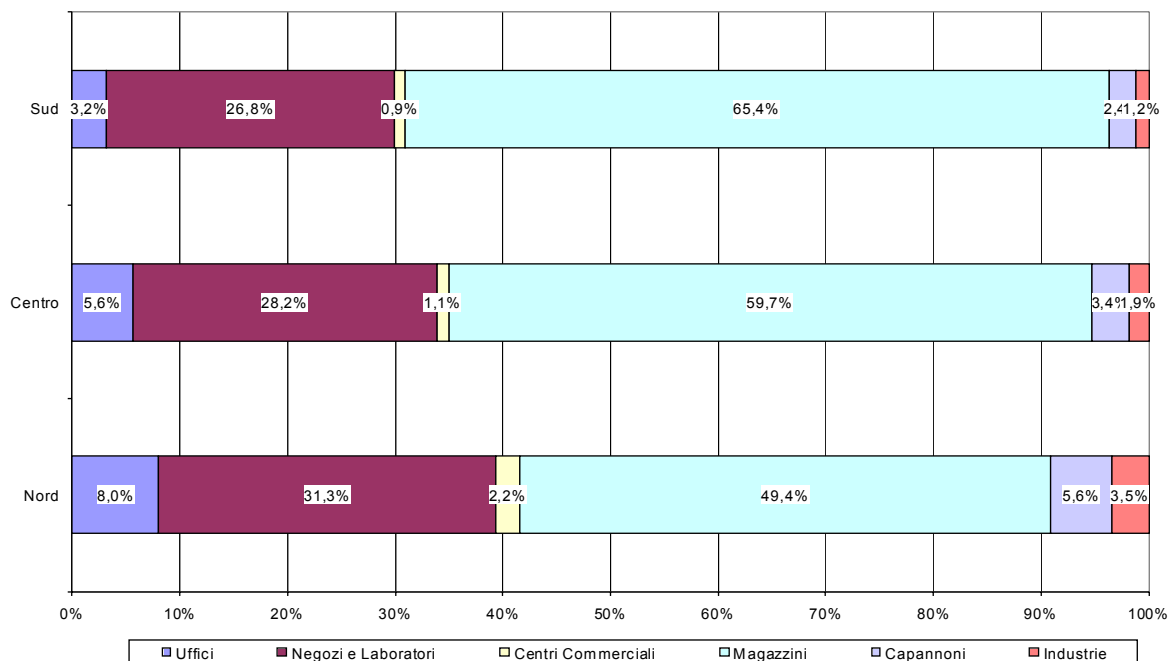
Anche la composizione percentuale delle diverse tipologie, suddivisa per area geografica (fig.4.3), evidenzia le notevoli differenze che caratterizzano i diversi mercati. Infatti, in termini di *stock*, si può notare che al Sud si registra una grande quota (65,4%) di magazzini.

Questa categoria, che comprende locali di piccole, medie dimensione, destinati prevalentemente ad uso deposito, è quella più 'povera' del settore commerciale perché meno specializzata e risulta, inoltre, più economica anche come rendita catastale e come valore di mercato.

Le tipologie più 'ricche' e specializzate, quali i centri commerciali e similari, le industrie e gli uffici, nel mezzogiorno hanno quote di *stock* notevolmente inferiori (meno della metà) rispetto al Nord e, sia pure in modo minore, anche rispetto al Centro.

In pratica, la composizione dello *stock* riflette sia la disparità di ricchezza esistente tra le diverse aree geografiche, sia la marcata presenza del terziario (Uffici) e della produzione (Capannoni ed Industrie) nel Nord.

Figura 4.3: composizione percentuale dello stock commerciale per aree geografiche - anno 2002



I grafici riportati nelle seguenti figure (4.4 e 4.5) mostrano la distribuzione del NTN 2002 per Nord-Centro-Sud e l'incremento percentuale rispetto al 2001.

Figura 4.4: NTN 2002 per tipologia commerciale

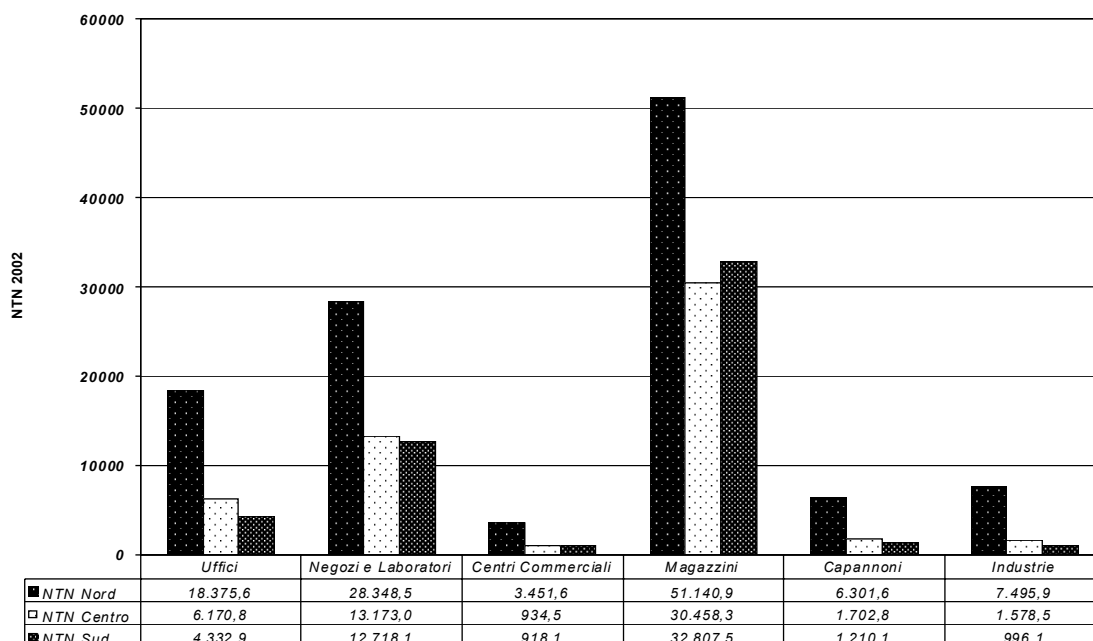
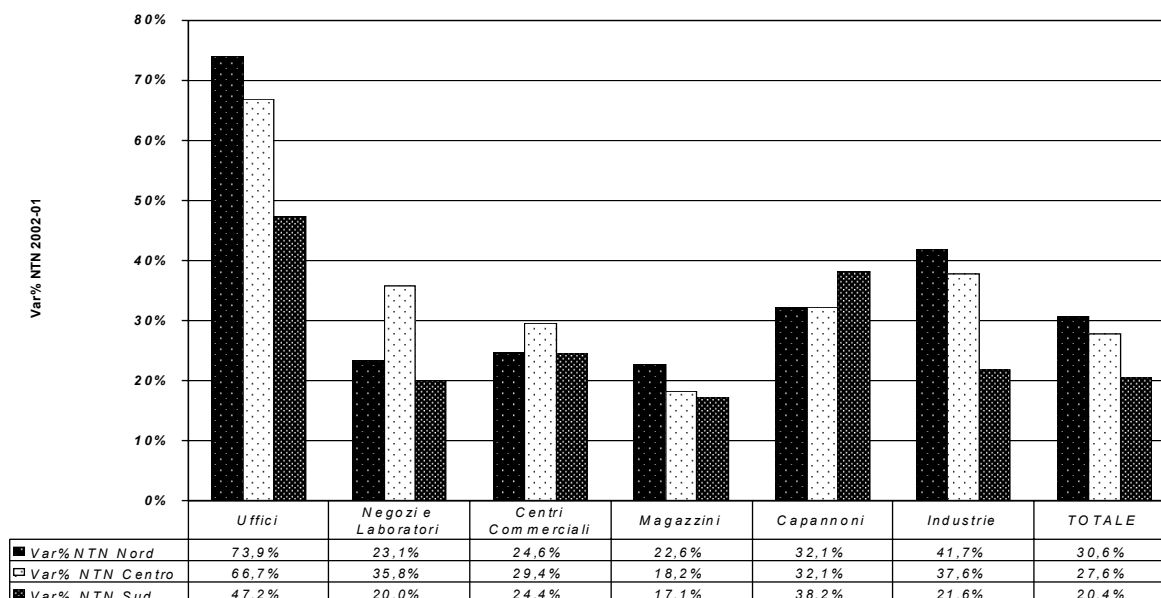


Figura 4.5: Variazione %NTN 2002-01 per tipologia ed aree geografiche



Le differenze tra Centro-Nord e Sud continuano ad essere rilevanti anche nelle altre tipologie del settore commerciale, soprattutto per gli Uffici e le Industrie.

Al Sud si registra una situazione migliore solo per i capannoni, con una variazione percentuale di NTN del 38,25% rispetto al 32,1% del Centro e del Nord.

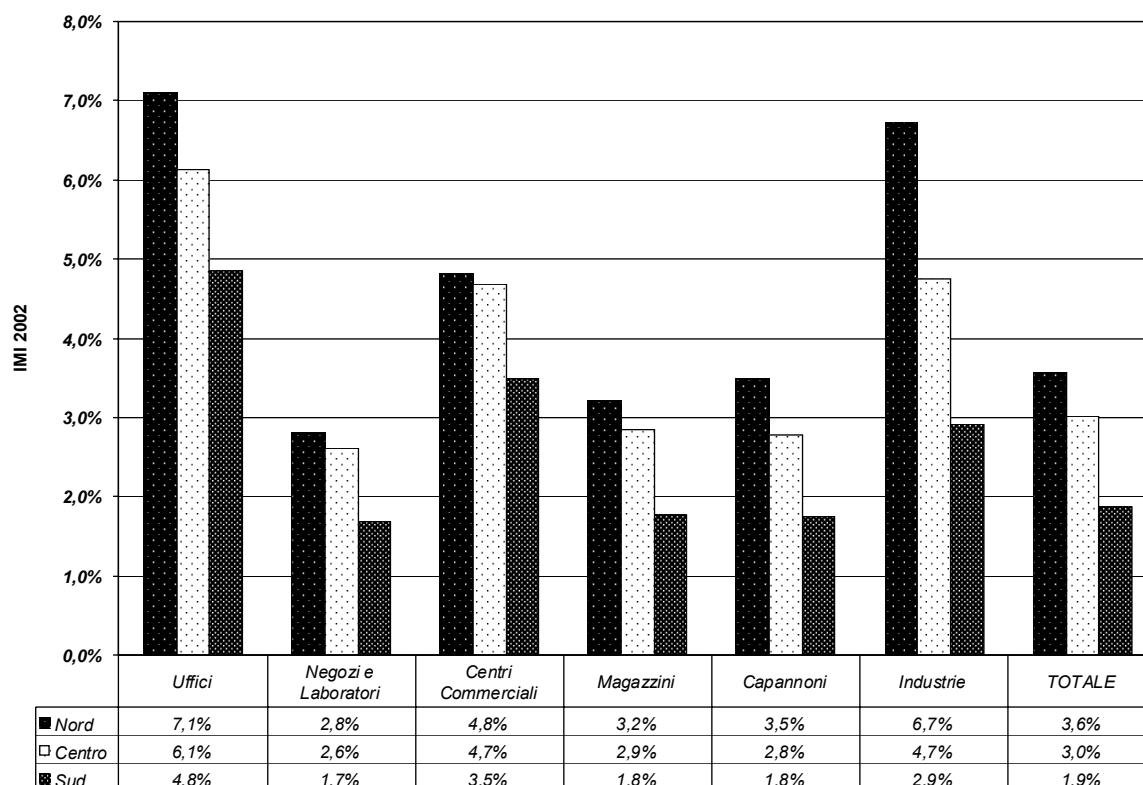
Questo potrebbe rappresentare una conferma, seppure indiretta, di come la dinamica dell'economia meridionale nel 2002 abbia segnato risultati migliori rispetto al Centro-Nord Italia¹⁵.

Risulta, invece, impressionante la crescita delle compravendite degli Uffici, il cui NTN aumenta al Nord quasi del 74%, al Centro del 66,7% e al Sud del 47,2%.

¹⁵ vedi comunicato Istat del 9 giugno 2003, con riportati la stima di alcuni indicatori economici per area geografica e dal quale risulta che, pur nel quadro di generale rallentamento dell'economia, il Mezzogiorno ha segnato nel 2002 un incremento del valore aggiunto per l'industria in termini reali dello 0,7% rispetto al 0,1% del Centro-Nord

La crescita del NTN dei centri commerciali è, anche in questo caso, più rilevante al Centro con il 29,4%, mentre al Sud, che aveva registrato il notevole incremento del 29% nel 2001, si riduce al 24% circa, analogo a quello del Nord.

Figura 4.6: IMI 2002 per tipologia ed area geografica



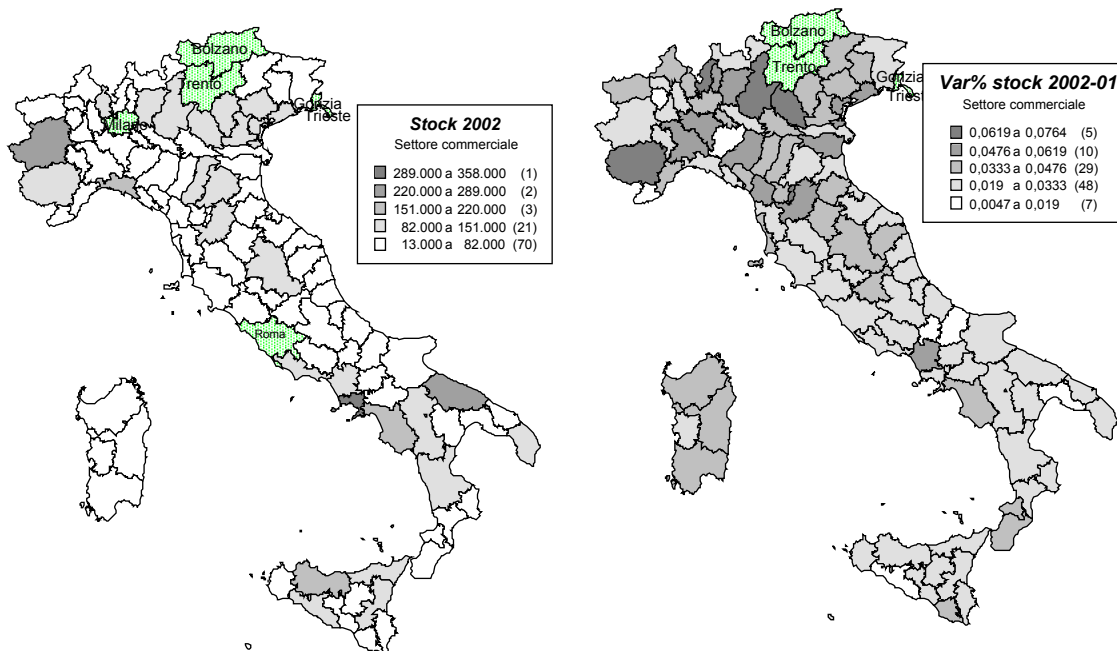
L'indice IMI, che dà un'indicazione sulla vivacità di mercato, nel 2002 è sempre superiore a quello registrato nel 2001 soprattutto nel Nord, dove, in particolare, risulta incrementato per le tipologie Industrie con 6,7% (+1,3 punti percentuali sul 2001) e, soprattutto per gli Uffici con 7,1% (+2,9 punti percentuali).

Nel Sud si registrano incrementi significativi dell'IMI per gli Uffici, che passa a 4,8% (+1,4 punti sul 2001), ed i Centri commerciali con 3,5% (+0,4 punti percentuali sul 2001), si registra un leggero aumento anche per le altre tipologie. Al Centro l'IMI più elevato è sempre quello degli Uffici con il 6,1% (+2,3 punti), seguito da quello dei Centri commerciali e delle Industrie.

4.2 Analisi territoriale del settore commerciale

La distribuzione sul territorio dello *stock* di tutto il settore commerciale¹⁶ a livello provinciale è perfettamente analoga a quella registrata nel 2001, inoltre, come già accaduto nei Rapporti 2002 e 2001 le province di Roma e Milano sono riportate in una tabella a parte (vedi Tabella 4.4).

Figura 4.7: Distribuzione provinciale dello *stock* totale settore commerciale 2002 e variazione percentuale rispetto al 2001.



Le province di Roma e di Milano, sono quelle con *stock* più elevato: ben 608.347 u.i. la prima, che ha una notevole estensione territoriale pari a 535.181 kmq, e 431.612 u.i. la provincia di Milano, la quale ha una superficie di soli 198.439 kmq, ovvero molto meno della metà della provincia di Roma.

Va rilevato che dello *stock* della provincia di Roma fanno parte anche un gran numero di Magazzini (404.136), i quali comprendono anche le cantine adibite alle

¹⁶ Tutte le elaborazioni con le raffigurazioni cartografiche di NTN e *stock* per province sono state effettuate escludendo le province di Roma e di Milano i cui valori vengono riportati in una tabella a parte.

abitazioni. Pertanto se considerassimo solo le altre tipologie commerciali, avremmo un capovolgimento sostanziale di posizioni: solo 204.211 u.i. di *stock* per la provincia di Roma contro le 236.694 della provincia di Milano.

Tabella 4.4: NTN, *stock* ed IMI delle province di Roma e Milano

	Uffici	Negozi e Laboratori	Centri Commerciali	Capannoni	Magazzini	Industrie	Totale
Roma							
NTN	1.639,9	4.253,0	138,5	177,3	12.058,2	178,2	18.445,1
Stock	36.893	152.454	2.278	10.063	404.136	2.523	608.347
IMI	4,4%	2,8%	6,1%	1,8%	3,0%	7,1%	3,0%
Milano							
NTN	3.313,9	6.146,6	540,7	532,8	8.219,0	1.199,5	19.952,3
Stock	56.686	147.319	8.184	13.345	194.918	11.160	431.612
IMI	5,8%	4,2%	6,6%	4,0%	4,2%	10,7%	4,6%

Nella Figura 4.7 si riporta, inoltre, la variazione dello *stock* rispetto al 2001 relativamente all'intero settore commerciale.

Come già premesso¹⁷, la variazione dello *stock* può rivelarsi non particolarmente significativa, sebbene, ormai, l'effetto dovuto al 'recupero dell'arretrato' sia da ritenersi trascurabile, ed è, comunque, comprensiva di una quota di nuove edificazioni. Per cui è probabile che ad un incremento maggiore dello *stock*, corrisponda un incremento anche delle nuove costruzioni.

Gli incrementi più consistenti (+7%) si hanno a Prato e Cuneo e mediamente si registrano valori superiori soprattutto al Nord, a parte Caserta (+5%), mentre le variazioni minori si hanno quasi tutte al Sud con il minimo di Isernia (0,5%)

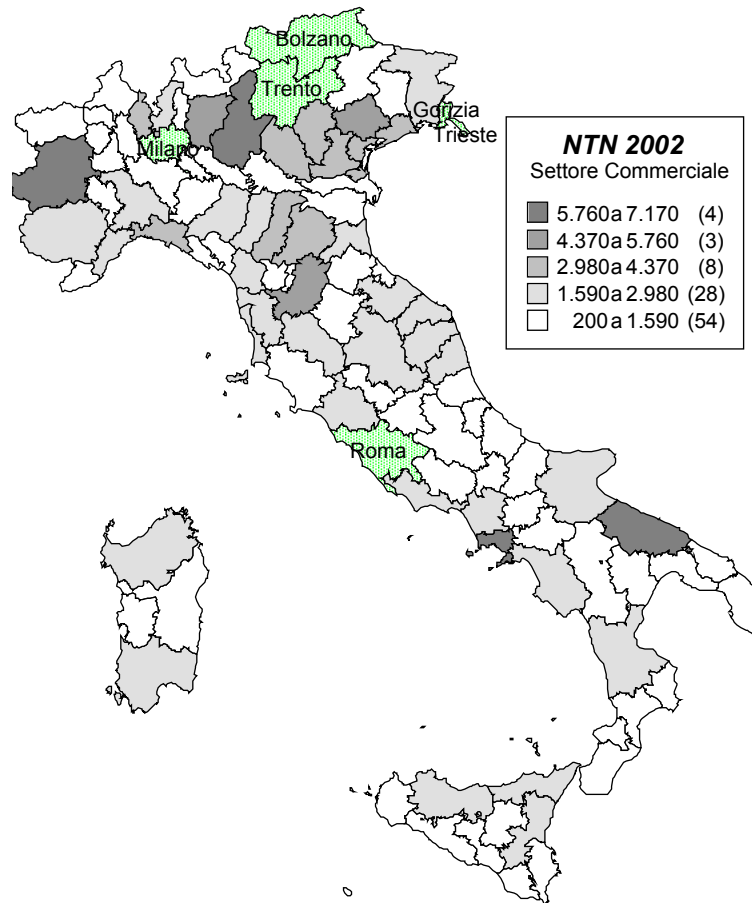
La distribuzione di NTN (vedi Figura 4.8) non presenta significative differenze rispetto al 2001 rispetto alla distribuzione territoriale, ma risulta molto differente relativamente al numero di NTN che è notevolmente cresciuto quasi dappertutto. Sono sempre le province del Nord quelle che complessivamente assorbono la maggior parte del mercato in particolare, oltre Milano, Torino e Bergamo. Al Sud si distinguono Napoli e Bari ed al centro Firenze.

Le province di Roma e Milano, anche in questo caso considerate separatamente, hanno NTN di gran lunga più elevati pari, rispettivamente, a 18.445 e 19.952,

¹⁷ Vedi capitolo 4.1.

peraltro, nel 2002 la provincia di Milano ha registrato una variazione percentuale superiore (+27%) rispetto al 18% della provincia di Roma.

Figura 4.8: Distribuzione provinciale del NTN commerciale totale



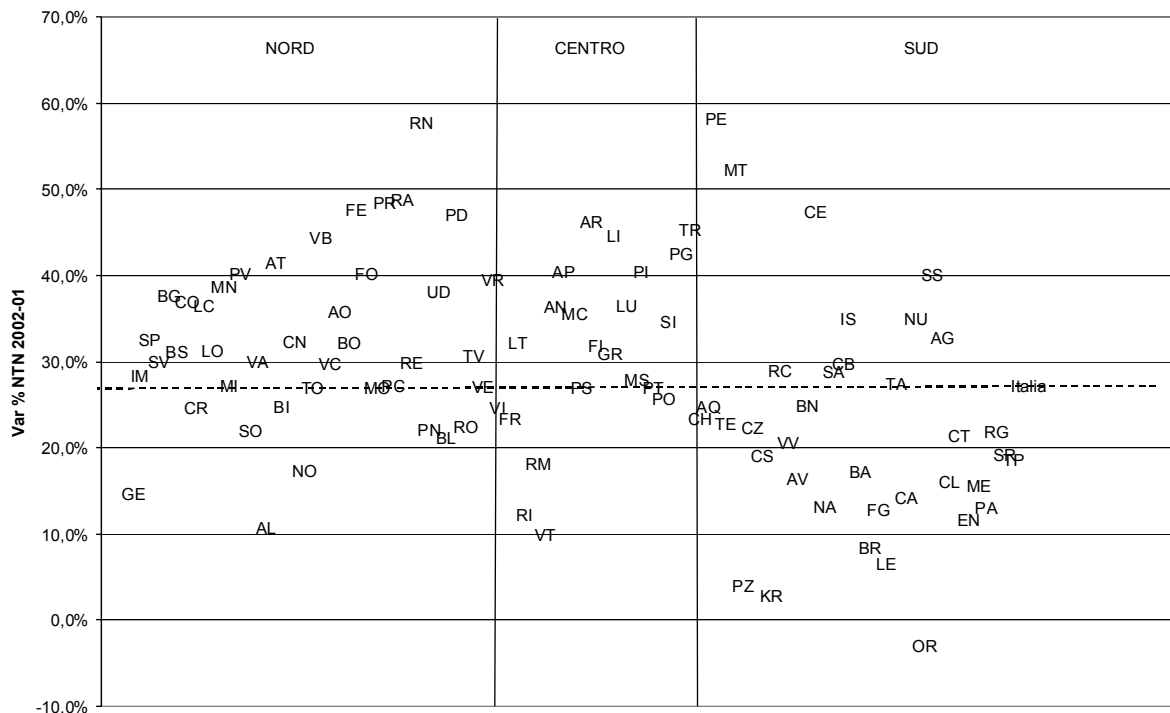
Significativo risulta esaminare la variazione percentuale, sempre per provincia, di NTN tra il 2002 ed il 2001, così come rappresentata nella Figura 4.9.

Il dato medio nazionale come si è già osservato è particolarmente positivo con un incremento di NTN pari a +27,3%, ed è subito evidente come la maggior parte delle province del Centro-Nord superino ulteriormente la media nazionale, mentre quelle del sud si attestino in gran parte sotto la media.

Peraltro tra le province con incremento maggiore, superiore al 40% troviamo anche alcune province del Sud (Pescara, Matera e Caserta). Milano è in perfetta media nazionale, mentre Roma è sotto al 20% insieme con la buona parte delle

province del Sud, quali Napoli, Bari, Palermo. L'unica provincia con decremento, sia pure limitato, è Oristano.

Figura 4.9: variazione % 2002-01 del NTN commerciale totale (province dal Nord al Sud)



L'indicatore dell'intensità di mercato (IMI) pur non mostrando sostanziali differenze rispetto all'anno precedente, fa rilevare un ulteriore aumento del divario tra province del Nord e quelle del Sud.

Emerge, infatti, chiaramente la maggiore vivacità di mercato delle province settentrionali, ed in parte centrali, mentre aumentano rispetto all'anno

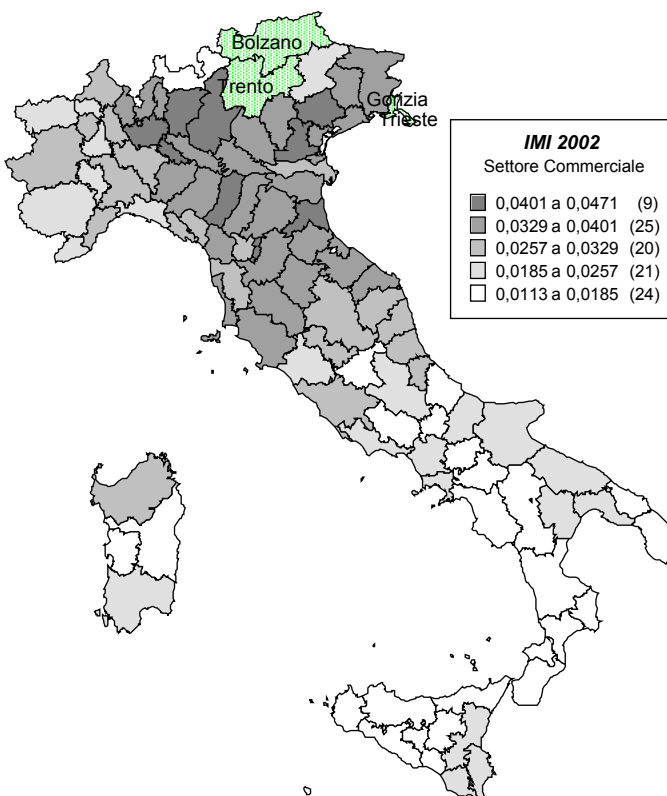


Figura 4.10: distribuzione provinciale IMI 2002 Totale

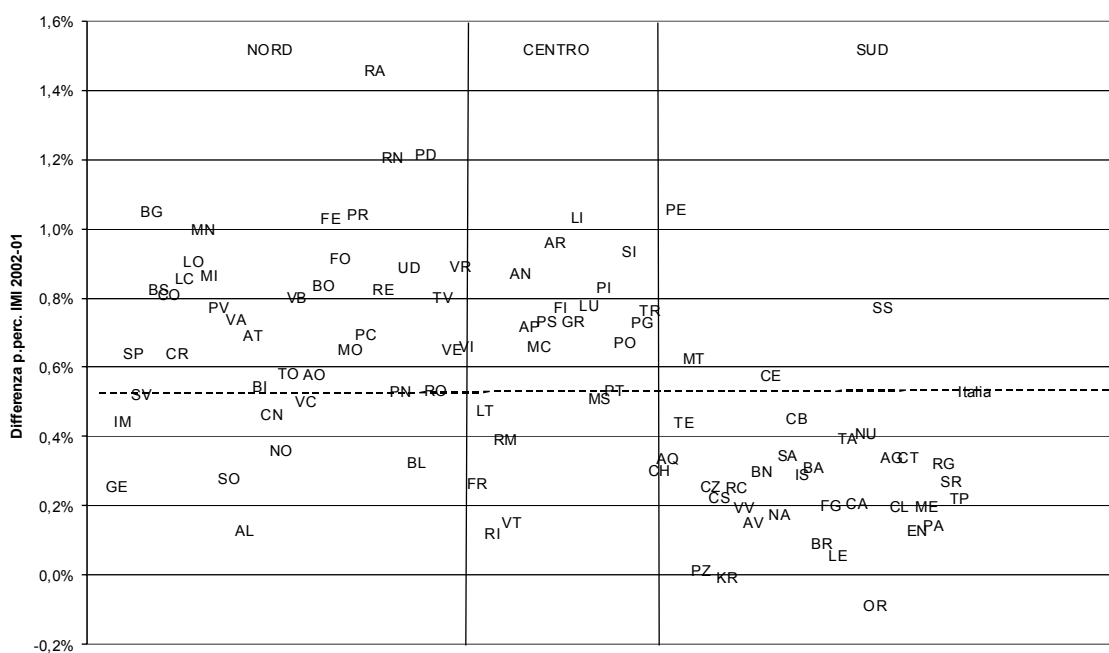
precedente (24 invece di 18) le province, quasi tutte del Sud ad eccezione di Frosinone e Sondrio, che si collocano nella classe più bassa.

Nella classe di IMI più elevata con valori superiori al 4% si collocano 9 province tutte del Nord: Ravenna, Milano, Brescia, Bergamo, Lodi, Reggio Emilia, Padova e Treviso, alle quali si aggiunge Prato.

Per completezza di analisi, si riportano le variazioni intercorse tra il 2002 ed il 2001 dell'IMI registrato da ciascuna provincia.

Dalla Figura 4.10, emerge ancora più chiaramente che dalla variazione del NTN, il divario tra Centro-Nord ed il Sud.

Figura 4.11: differenze IMI 2001-2000 totale commerciale per province dal Nord al Sud



Infatti quasi tutte le province del Sud, a parte Pescara, Matera, Sassari e Caserta, si collocano al di sotto della media nazionale, anche se solo per Oristano si ha un piccolo decremento

Le differenze nel triennio 2000-01-02 dell'IMI e del NTN si riportano a livello regionale nelle fig. 4.12 e 4.13.

L' IMI regionale più elevato (4,13%) si ha in Lombardia, dove si registra anche un buon incremento rispetto al 2001.

Il Lazio ed il Veneto hanno l'IMI pari al 3,6% circa, con notevole incremento rispetto al 2001 soprattutto per il Lazio.

In generale, peraltro, l'IMI incrementa rispetto al 2001, in tutte le regioni: maggiormente in Sicilia, Abruzzo ed Umbria, meno sensibilmente e con valori che rimangono inferiori al 2%, in Basilicata, Marche, Molise e Campania.

Figura 4.12: IMI regionale 2000-01-02

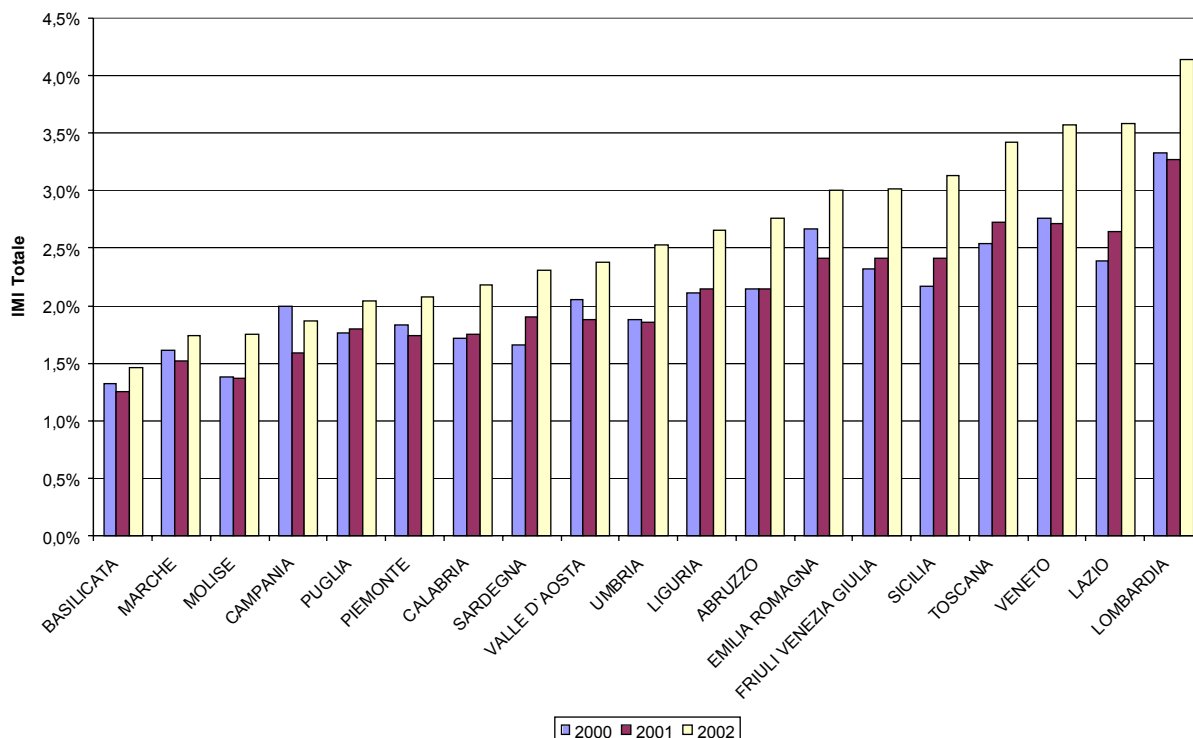
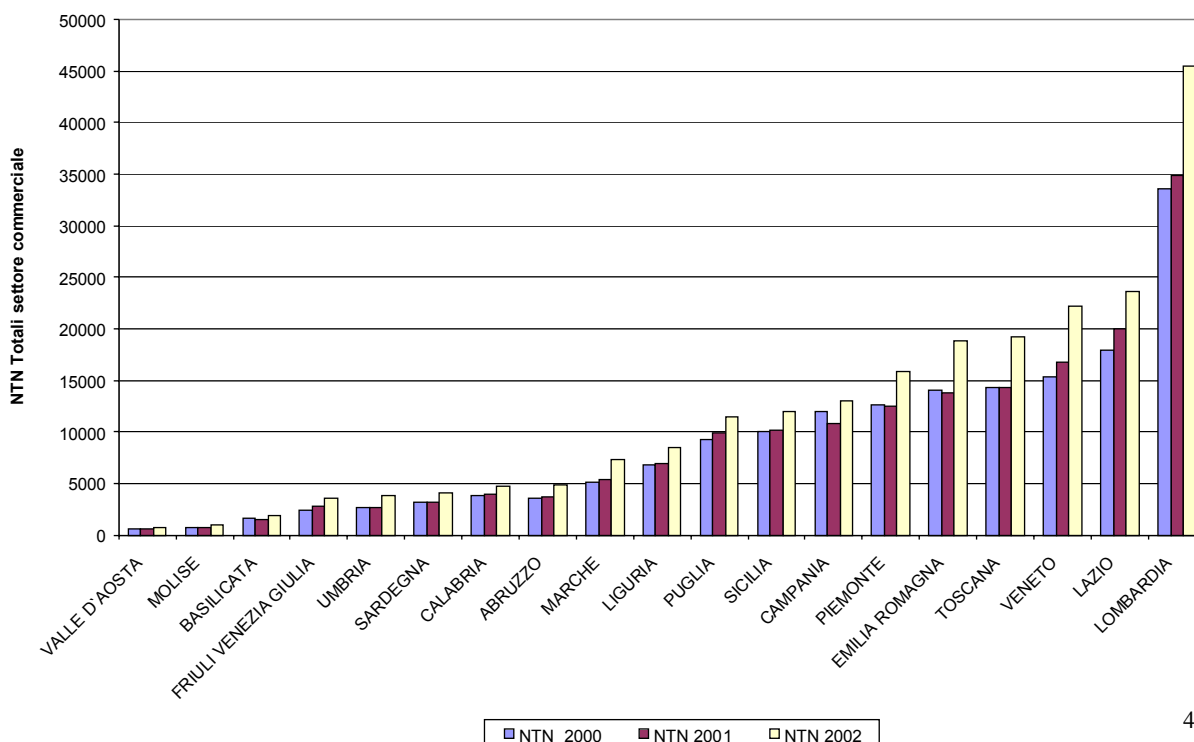


Figura 4.13: NTN regionale 2000-01-02

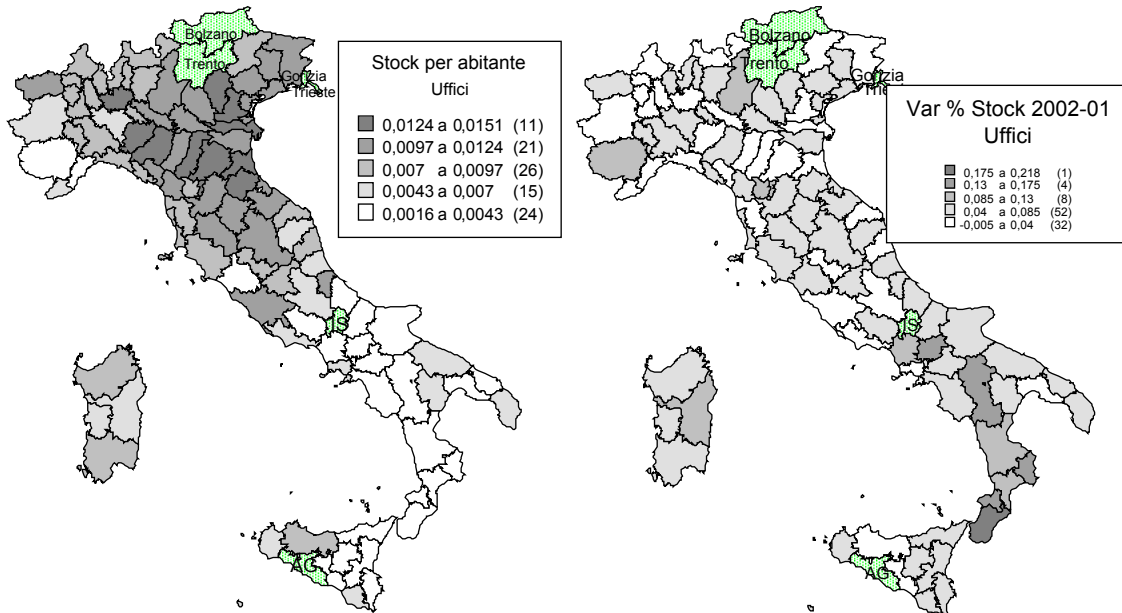


L'NTN regionale mostra con evidenza la maggiore importanza del mercato della Lombardia, che da sola, con circa 46.000 transazioni, rappresenta il 20% del mercato nazionale, con un incremento del NTN rispetto al 2001 pari al 32% circa. Incrementi notevoli, sia pure relativi a quote di *stock* notevolmente inferiori, si hanno nel Lazio (+39%), in Veneto e Campania (+36% circa) ed in Umbria (+41,6%). Variazioni molto più contenute si hanno in Puglia (16%) ed nelle Marche (17%).

4.3. Analisi per tipologie: Uffici

La tipologia commerciale degli "Uffici" ¹⁸ risulta ovviamente maggiormente rappresentata a livello territoriale quanto più avanzato è il processo di terziarizzazione dell'economia locale. Tale processo risulta in fase più avanzata nel Centro-Nord rispetto al Sud, e ciò è confermato anche dalla distribuzione dello *stock* degli "Uffici" per abitante, riportato nella Figura 4.14, insieme alla variazione percentuale dello *stock* 2002-01. Risulta, infatti, evidente la maggiore concentrazione dello *stock* nel Centro-Nord, dove, in particolare, è Milano, con uno *stock* di ben 56.686 u.i. di uffici, ad avere un valore superiore a 1,5 uffici/100abitanti, insieme a Bologna e Prato, mentre sono tutte al Sud le province con tale rapporto inferiore al 0,3 (tra cui Taranto, Catania e Messina). Roma, pur essendo caratterizzata da una notevole presenza di Uffici ¹⁹, presenta un rapporto abitanti/uffici pari circa ad 1, analogamente ad altre 20 province, tra

Figura 4.14: Stock per abitante e variazione dello stock 2002-01 per gli Uffici



¹⁸ Si deve considerare che le province di Isernia ed Agrigento non hanno la categoria catastale A 10, perciò in queste province non è possibile rilevare la tipologia Uffici (né come *stock*, né come compravendite), che risultano accatastati tra le abitazioni di categoria A2.

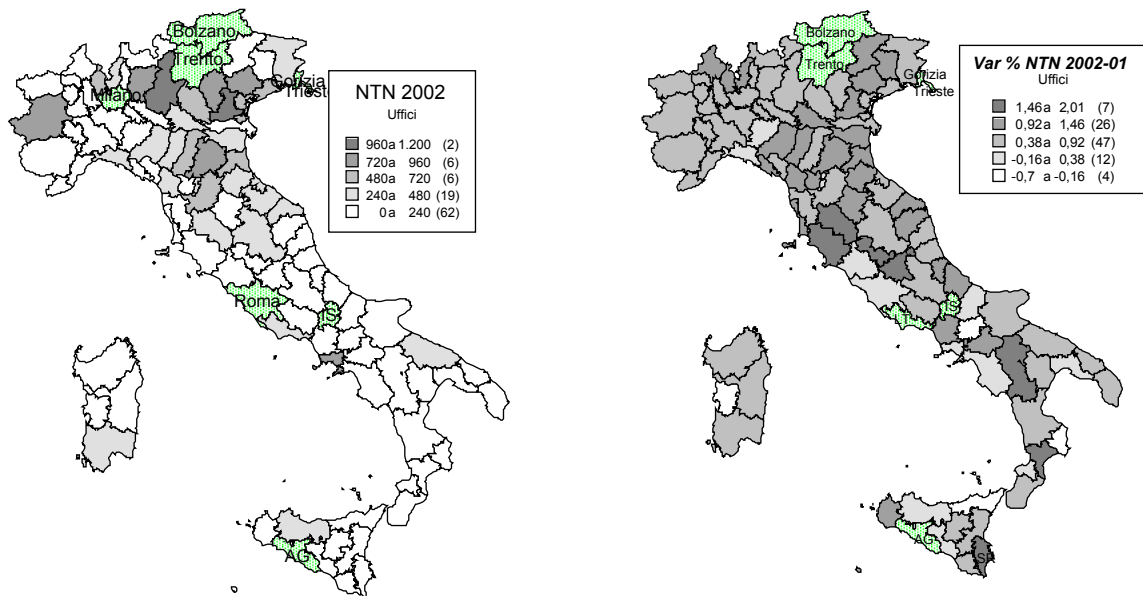
¹⁹ Questo dato, che potrebbe sembrare anomalo, considerando l'alta concentrazione di uffici pubblici presenti nella capitale, è dovuto al fatto che tali uffici sono accatastati diversamente (B4: uffici pubblici) nella grande maggioranza dei casi e pertanto non rientrano in questa indagine

cui Venezia e Firenze.

Significativa è, peraltro, la seconda piantina della Figura 4.14, in cui risulta che la variazione percentuale dello *stock* è, mediamente, maggiore proprio laddove esiste una minore concentrazione dello *stock*. Le province che mostrano un incremento significativo dello *stock* superiore al 10% sono, infatti, tutte del Sud (tra queste Reggio Calabria e Potenza), mentre Milano e Bologna hanno incrementi molto contenuti (circa 2,8%), sia pure superiori a quelli di Roma (1,1%). L' incremento dello *stock*, in parte dovuto alle nuove costruzioni, potrebbe essere legato ad aumento della domanda e quindi delle compravendite, ma questa correlazione non sempre è rispettata, come vedremo analizzando il volume di compravendite (NTN) e la sua variazione relativa 2002-01.

La distribuzione del NTN, in analogia con quella dello *stock*, evidenzia che il mercato di questa tipologia è essenzialmente al Nord, e mostra in particolare una forte concentrazione nella provincia di Milano²⁰: 3.314 NTN (2.276 nel 2001) che equivale a più del 11% dell'intero mercato nazionale. Seguono poi la provincia di Roma con 1640 NTN (1.212 nel 2001) e, con valori molto più elevati rispetto al

Figura 4.15: distribuzione provinciale del NTN degli Uffici 2002 e variazione % 2002-01



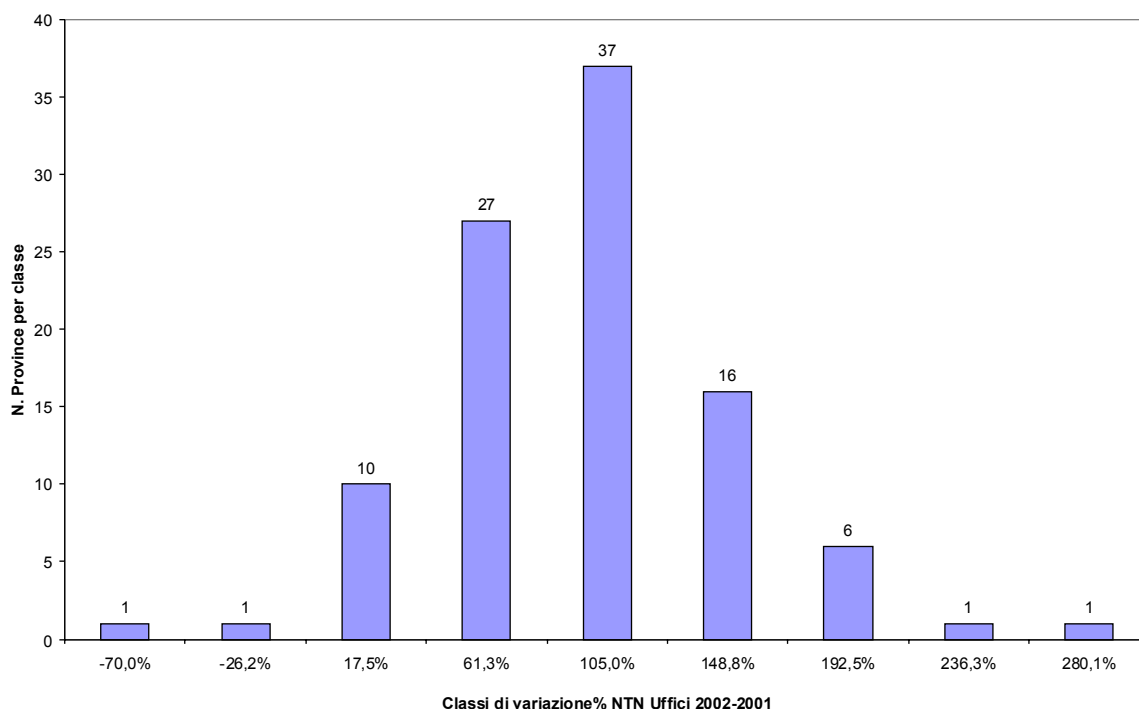
²⁰ i dati degli NTN e dello *stock* delle province di Milano e Roma non sono riportati nella piantine relativa perchè troppo superiori agli altri.

2002, Brescia (1.198 NTN contro 625 nel 2001) e Padova (1.128 NTN rispetto a 506 nel 2001).

Altre sei province hanno NTN superiori a 720, e sono tutte del Nord (Treviso, Vicenza, Bergamo, Bologna, Torino) tranne Napoli. Le province con NTN inferiore a 100 scendono a 36 (erano 56 nel 2001): 8 nel Nord, 3 nel Centro e ben 25 al Sud (tra cui Reggio Calabria, L'Aquila, Potenza e Taranto).

Passando ad analizzare le variazioni percentuali del NTN 2002-2001, dalle Figure 4.15 e 4.16 si può osservare l'esistenza di una notevole variabilità, rispetto al dato medio nazionale che segna un incremento veramente notevole del 67,8%. I valori si distribuiscono, infatti, dal - 70% di Crotone al + 280% di Latina, ma abbiamo una buona concentrazione dei valori con ben 37 province con incrementi intorno al 100% ed altre 27 con incrementi intorno al 60%.

Figura 4.16: numero province per classi di variazione % NTN

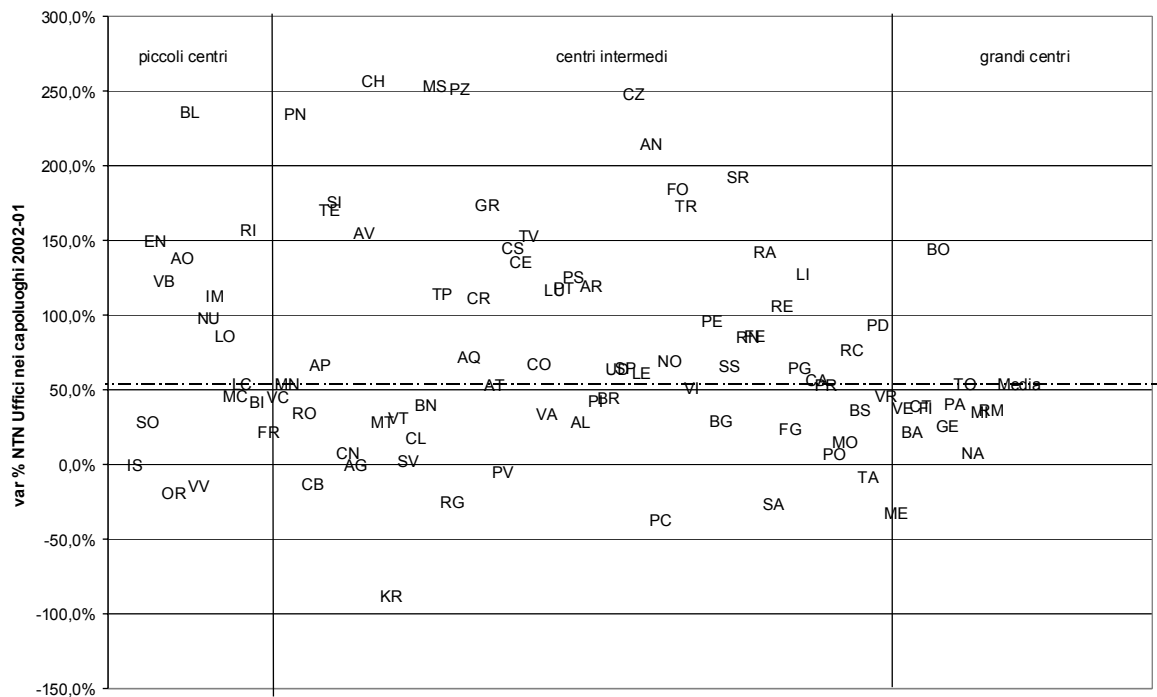


Come si può osservare dalla Figura 4.15, inoltre, le variazioni di NTN sono sostanzialmente uniformi sul territorio nazionale, pur rilevando una maggiore concentrazione dei valori nelle province del Nord che risultano tutte positive (con

l'unica eccezione di Piacenza che si attesta intorno al - 6%) e con valori compresi tra il 28% di Genova ed il 138% di Ravenna. Inoltre la maggioranza delle province del Nord (27) si collocano sopra la media nazionale. Al Sud, invece, si ha una notevole variabilità dei valori e si hanno ben 5 province con valori negativi (Taranto, Benevento, Oristano, Messina e Crotone), da una parte, e 3 province che superano il 150% di incremento (Potenza, Cosenza e Siracusa). A parte questi casi eccezionali, giustificati anche dalla esiguità del numero di compravendite, la maggior parte delle altre province, comunque, presenta un incremento del NTN inferiore alla media nazionale.

Le province del Centro risultano tutte in incremento con valori che vanno dal 10% di Prato al 187% di Rieti. In particolare Roma, Firenze, Frosinone, Viterbo e Pisa, oltre Prato, risultano sotto la media.

Figura 1.17: variazioni % del NTN 2002-01 degli Uffici nei capoluoghi di provincia

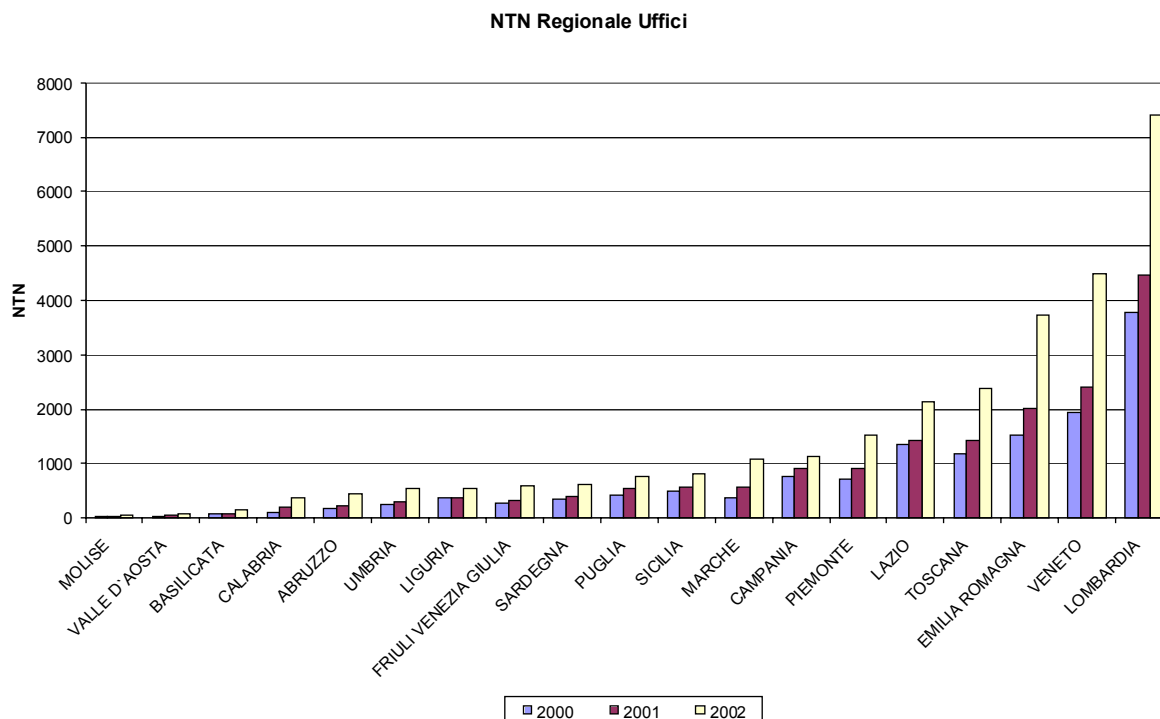


La Figura 4.17 mostra come si distribuisce la variazione del NTN nei soli capoluoghi di provincia in relazione alla dimensione abitativa²¹. Si può notare

²¹si intendono: piccoli centri quelli minori di 50.000 abitanti, centri intermedi quelli compresi tra 50.000 e 250.000 ab. e grandi centri quelli superiori ai 250.000 abitanti.

che la maggior parte dei capoluoghi di piccola e media dimensione registrano valori superiori alla media dei capoluoghi che risulta, a sua volta, più bassa della media nazionale provinciale (54,3 % rispetto al 67,8%), mentre i grandi capoluoghi sono quasi tutti sotto la media, tranne Torino e soprattutto Bologna (+144%). E' vero che il maggior numero assoluto di compravendite si verifica sempre nei capoluoghi più grandi, ma risulta evidente che la maggiore movimentazione del mercato si sta spostando verso i centri minori, piccoli e medi, dove si hanno incrementi superiori al 150% in 17 capoluoghi (tra cui Potenza ed Ancona) e verso i centri della provincia, in particolare per le province del nord. La Figura 4.18 rappresenta l'andamento di NTN a livello regionale nel triennio 2000-02, ed evidenzia il notevole aumento registrato nel 2002. In particolare, la crescita assoluta maggiore si verifica in Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna, seguite dalla Toscana e dal Piemonte. Mentre le variazioni relative maggiori si hanno nelle Marche ed in Calabria (95% circa).

Figura 4.18: NTN Uffici per regione anni 2002, 2001 e 2000



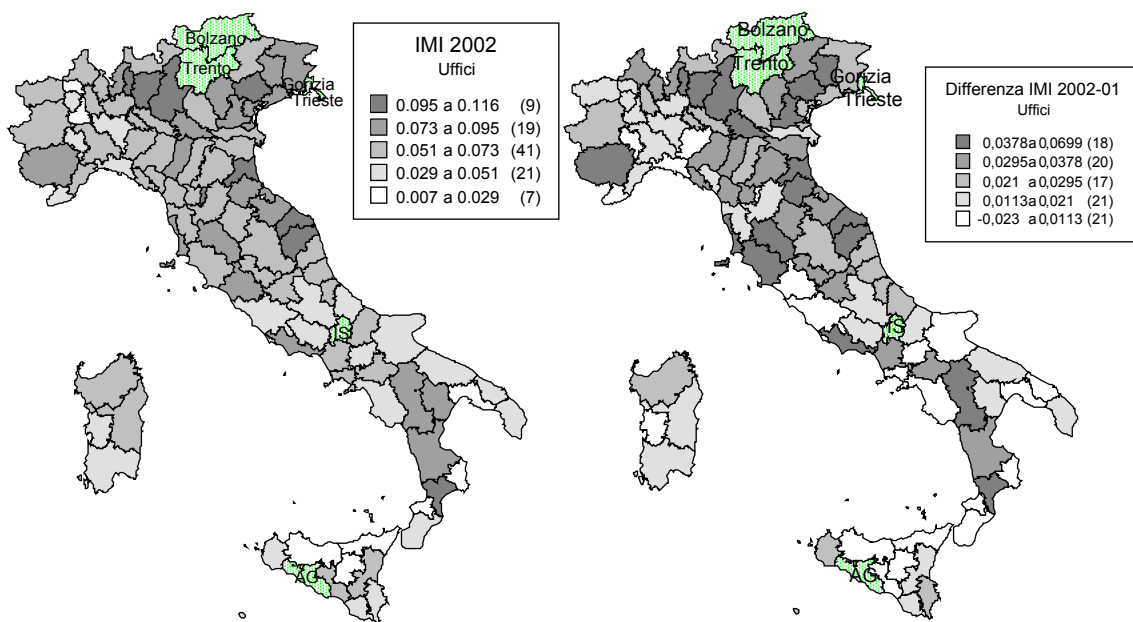
Il valore dell'IMI relativo al comparto degli Uffici mette in evidenza anche nel 2002, differentemente, come vedremo, dagli altri comparti del settore

commerciale, una maggiore uniformità territoriale ed, in particolare, i differenti IMI provinciali non mostrano una spiccata differenziazione tra Centro-Nord e Sud, pur se l'IMI del Centro-Nord è mediamente superiore a quello del Sud.

In particolare si osserva che delle 9 province con IMI superiore al 9,5%, 5 sono del Nord (Bergamo, Brescia, Lecco, Ravenna e Treviso), 3 sono del Centro (Prato, Ancona e Macerata) e solo una, Catanzaro, è del Sud. I valori più bassi, inferiori al 2,9 % si hanno in sette province, tutte del Sud (Palermo, Messina, Enna, Taranto, Crotone e Vibo Valentia) tranne una (Vercelli) del Nord.

Guardando alle differenza IMI 2002-01 (vedi Figura 4.19) si evidenzia che gli incrementi maggiori si registrano, mediamente, nel Centro-Nord: delle 18 province con incremento superiore al 3,7 ben 10 sono del Nord, e sono tutte province di media-piccola dimensione (Bergamo, Brescia, Lecco, Mantova, Cuneo, Forlì, Ravenna, Padova, Treviso e Pordenone) 6 del Centro (Latina, Ancona, Macerata, Grosseto, Livorno e Siena) e solo 2 del Sud (Potenza e Catanzaro). Invece, tra le 6 province che registrano un decremento dell'IMI, troviamo 5 province del Sud (Crotone, Benevento, Taranto, Oristano, Messina) e solo una (Piacenza) del Nord.

Figura 4.19: IMI 2002 Uffici e differenza IMI 2002-01 nelle province

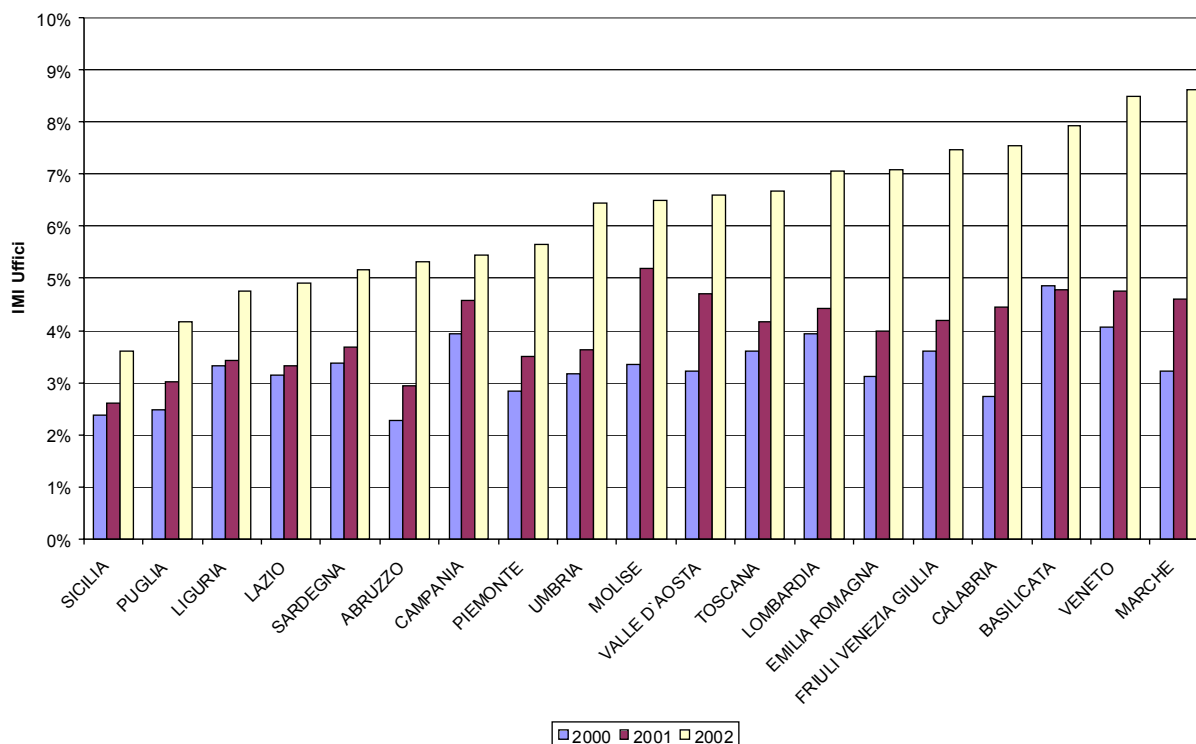


L'analisi a livello regionale dell'IMI del comparto Uffici e della sua variazione nel triennio 2000-2002 evidenzia ulteriormente un andamento non riconducibile alla differenziazione territoriale duale tra Centro-Nord e Sud.

Infatti, l'IMI più elevato, pari all' 8,6% si registra nel 2002 nelle Marche, mentre nel 2001 si era avuto, con il 5,1%, in Molise. Questo dato, tuttavia, va ponderato con il fatto che lo *stock* risulta piuttosto esiguo, in termini assoluti, in queste regioni. E' evidente, infatti, che laddove il valore dell'IMI risulti particolarmente elevato con uno *stock* particolarmente ridotto, quel valore può rappresentare un picco congiunturale transitorio, piuttosto che indicare una differenziazione strutturale nell'intensità relativa dei diversi mercati locali.

E' evidente, peraltro, come l'IMI relativo al comparto degli Uffici sia in aumento in tutte le regioni e in modo più accentuato, oltre al Marche, in Veneto, Basilicata, Calabria e Friuli Venezia Giulia²². Gli incrementi relativi minori sono riscontrabili in Campania ed in Molise.

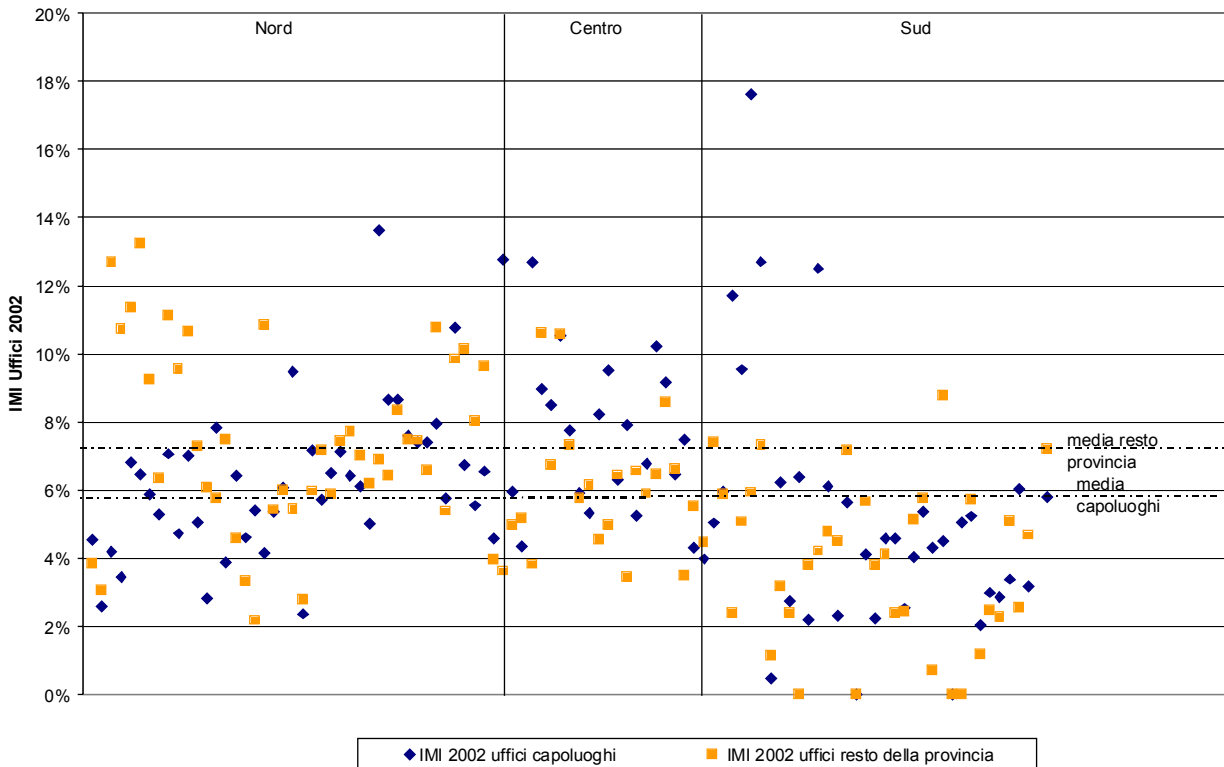
Figura 4.20: distribuzione regionale dell'IMI degli Uffici 2000-2002



²² Si rammenta che sono escluse le province di Trieste e Gorizia.

La Figura 4.21 mostra la distribuzione dell'IMI degli uffici per aree geografiche mettendo a confronto i valori dei capoluoghi con quelli del resto della provincia. L'IMI del resto della provincia è mediamente più basso di quello dei capoluoghi, 4,2% rispetto al 5,8%, e ciò è evidente soprattutto al centro-sud, mentre al Nord si rileva che in diverse province i capoluoghi hanno un IMI inferiore a quello del resto della provincia. In particolare si verifica nelle province di La Spezia, Savona, Bergamo, Brescia, Lecco, Mantova, Cuneo e Varese, ma si riscontra anche per la provincia di Milano, sia pure con scarto inferiore (7,3% rispetto al 5,1%).

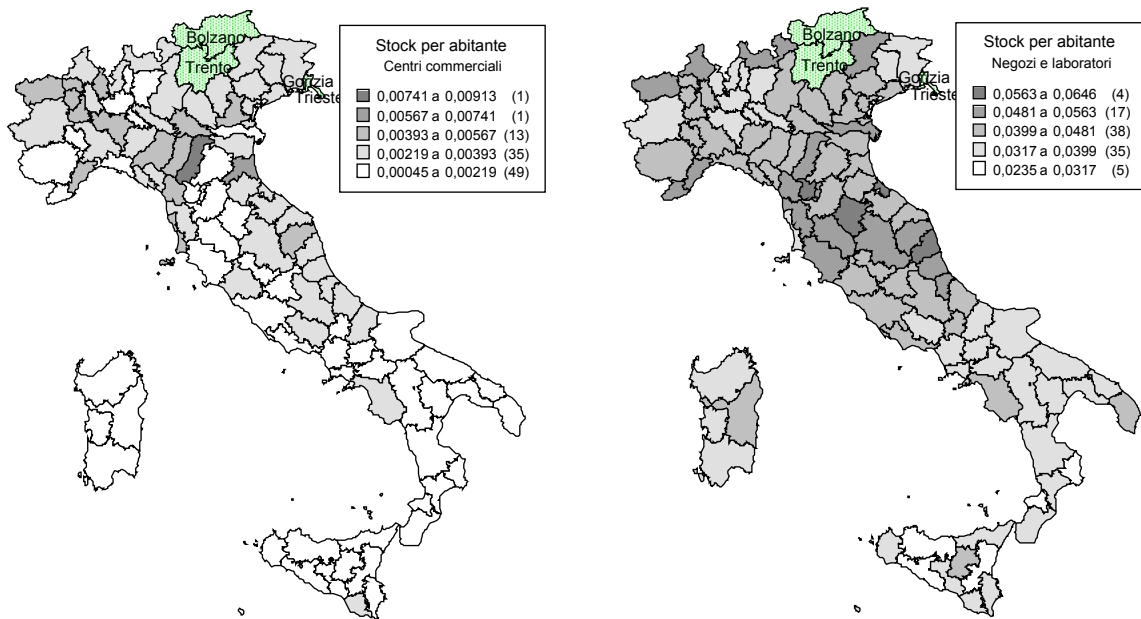
Figura 4.21: IMI degli Uffici 2002 dei Capoluoghi e del resto della provincia



4.4 Analisi per tipologie: Negozi e Laboratori / Centri Commerciali

L'analisi della distribuzione dello *stock* per abitante dei Negozi e Laboratori e dei Centri Commerciali mostra a livello provinciale una minore differenziazione territoriale (Nord-Centro-Sud) dei primi ed una evidente concentrazione nel centro-nord dei secondi. I centri commerciali, peraltro, rappresentano solo il 5% circa dei Negozi e laboratori, anche se questo rapporto diventa più elevato in alcune province del Nord e del Centro: supera il 10% solo in 10 province di cui 9 del Nord (Pavia, Varese, Biella, Vercelli, Aosta, Modena, Parma, Ravenna e Reggio Emilia) ed in quella di Prato. Tale rapporto risulta, invece, inferiore al 2% sempre in 10 province, di cui sette del sud (Matera, Cosenza, Brindisi, Lecce, Taranto, Messina, Trapani) e in tre province del centro: Rieti, Arezzo e, curiosamente, Roma. In parte ciò è dovuto al fatto che nella provincia di Roma si trova, come già rilevato nei precedenti Rapporti, lo *stock* più rilevante di negozi e laboratori pari a 152.454 u.i. contro solo 2.278 centri commerciali. Milano, invece, pur avendo solo 147.319 negozi possiede ben 8.184 centri commerciali.

Figura 4.22: distribuzione provinciale dello *stock* per abitante dei Negozi e Laboratori e dei Centri Commerciali.



Nel complesso, comunque, non si riscontra che ad un maggiore *stock* di negozi corrisponda un minor numero di centri commerciali.

Infatti, se consideriamo la distribuzione degli *stock* per abitanti, notiamo che diverse province con elevato *stock* di negozi (con più di 5 u.i. per 100 abitanti), possiedono anche un buon numero di centro commerciali, in particolare Savona, Aosta, Modena e Macerata. Così come province con elevata presenza di centri commerciali (superiore allo 0,4 per 100 abitanti), possiedono un elevato *stock* per abitante di negozi e laboratori, quali, oltre le precedenti, Mantova, Biella, Ravenna e Vicenza al Nord, Livorno e Lucca al Centro. Si può notare che si tratta sempre di province di media-piccola dimensione del Centro-Nord.

La distribuzione territoriale delle compravendite (NTN) di queste tipologie, mostra, ancora una volta, come gran parte del mercato sia concentrato al Nord. Ciò sembra abbastanza logico per i Centri commerciali, che sono comunque concentrati al maggiormente al Nord, ma si rileva anche per i negozi la cui distribuzione, in termini di *stock*, non è, invece, così differenziata.

Infatti, è la provincia di Milano quella che ha il maggior numero di transazioni sia di Negozi (6.146) sia di Centri Commerciali (541). Per il resto, solo dodici province superano le 1.000 transazioni per la tipologia dei Negozi e laboratori: dieci al Nord, tra cui Torino, Udine e Venezia, due al Centro, Roma e Firenze, e due al Sud, Napoli e Bari.

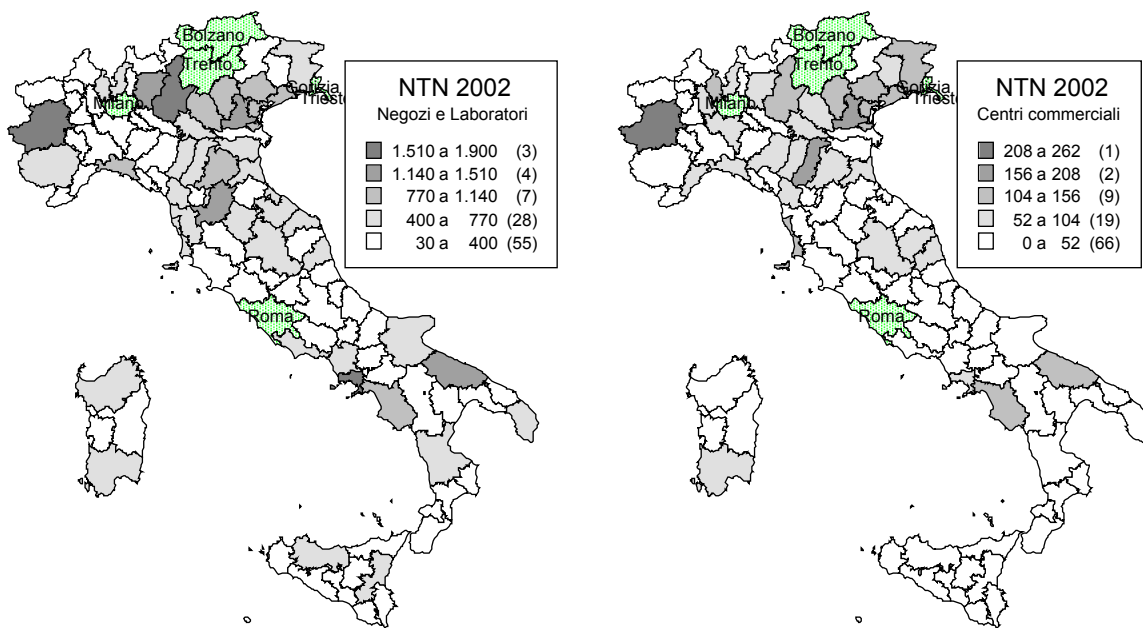
Analogo discorso si ha per i Centri commerciali: le relative NTN, infatti, sono superiori a 100 in 15 province: al Nord sono 10, a parte Milano, tra cui, oltre Torino, Udine e Venezia, troviamo Modena (188) e Padova (196); al Centro abbiamo Roma, con solo 138 NTN, e Livorno, mentre al Sud c'è ancora Bari (121) e Salerno (133).

Le province in cui le transazioni sono risultate scarse per entrambe le categorie sono essenzialmente del Sud. In particolare, abbiamo sei province in cui si rilevano meno di 100 NTN nella tipologia Negozi e laboratori, di cui cinque del Sud (Crotone, Vibo Valentia, Isernia, Oristano ed Enna, ed una del Centro (Rieti), mentre troviamo ben 18 province in cui gli NTN dei Centri commerciali sono

inferiori a dieci: di queste solo due, Rieti e Sondrio, non sono al Sud, tra le altre troviamo Potenza e Taranto.

Le variazioni percentuali del 2002 rispetto all'anno precedente, indicano un incremento medio nazionale pari a circa il 25% per entrambe le tipologie, ma con una differente dispersione dei valori. Visto il numero relativamente molto inferiore dei Centri commerciali rispetto a quello dei negozi, (il che, come già notato, può comportare delle eccessive variazioni % sia positive che negative), si è preferito considerare le due tipologie congiuntamente. Nella Figura 4.24 si riporta il grafico della variazione per aree territoriali.

Figura 4.23: distribuzione provinciale NTN dei Negozi e Laboratori e dei Centri commerciali

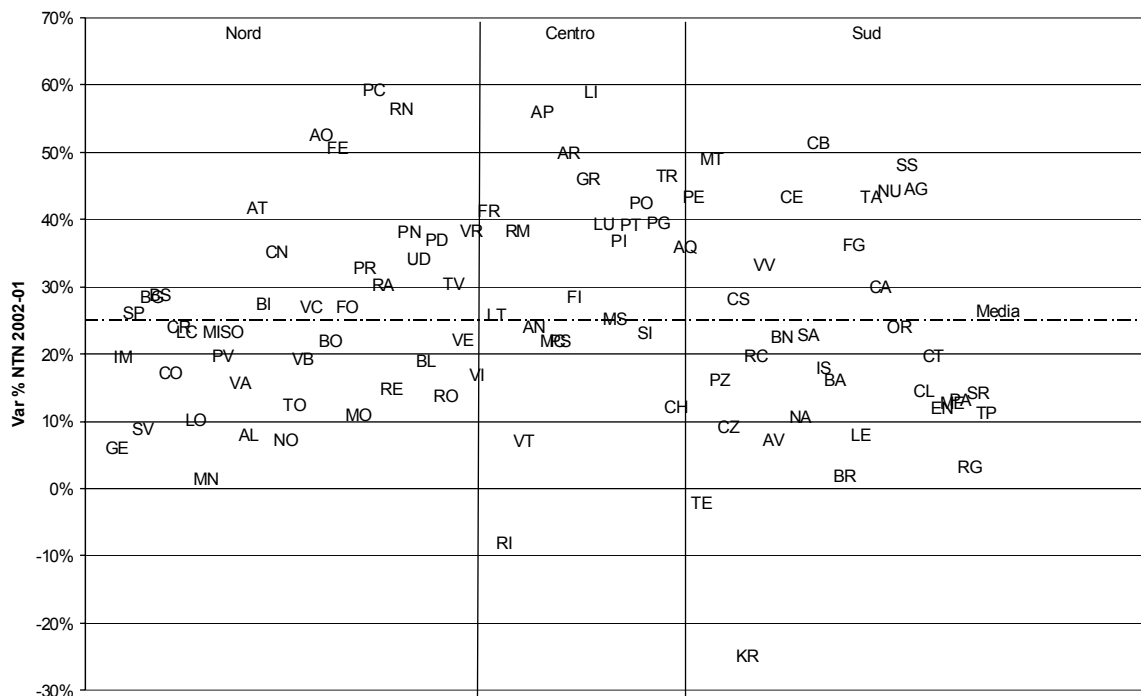


E' evidente che, mentre le province del Centro sono in maggioranza sopra il valor medio, le province del Nord e del Sud sono prevalentemente sotto la media.

Valori negativi si hanno solamente in tre province, Teramo, Rieti e in particolare Crotona (-27%). Gli incrementi maggiori (superiori al 50%) si hanno ad Aosta, Ferrara, Piacenza e Rimini, per il Nord, ad Ascoli Piceno, Livorno ed Arezzo, al Centro, a Campobasso per il Sud. Tra le province con incrementi più contenuti ed inferiori al 10%, troviamo Genova, Savona, Mantova, Alessandria e Novara, al

Nord, Viterbo e Rieti al centro, Catanzaro, Avellino, Brindisi, Lecce e Reggio Calabria.

Figura 4.24: variazione % NTN 2002-01 dei Negozi e laboratori e dei Centri Commerciali unitamente



Interessante rilevare come la provincia di Milano, pur avendo il maggior numero di NTN in termini assoluti, come variazione relativa risulti, invece, intorno alla media, mentre, al contrario, Roma mostra un incremento ben superiore (+40% circa).

L'andamento del NTN regionale nel triennio 2000-02, mostra un aumento delle transazioni per la tipologia negozi e laboratori in quasi tutte le regioni sia rispetto al 2001 che al 2000. L'unica regione in calo (ma solo rispetto al 2000) è la Campania. Evidente la grande disparità tra la Lombardia e le altre regioni sia come dimensione, sia come incremento, sebbene incrementi notevoli sono evidenti anche per il Veneto, la Toscana ed il Lazio.

Relativamente all'andamento regionale del NTN dei Centri commerciali, riportato in Figura 4.26, si rileva che è molto più discontinuo di quello precedente, soprattutto dove il NTN è basso. La Lombardia resta, anche in questo caso, la regione con il maggior mercato sia in termini assoluti che relativi e recupera abbondantemente il calo di NTN registrato nel 2001. Notevoli incrementi si

verificano, inoltre, in Toscana, Piemonte, Veneto e Campania, mentre in calo si ha soltanto l'Abruzzo.

Figura 4.25: NTN 2000-2002 Negozi e Laboratori per regione

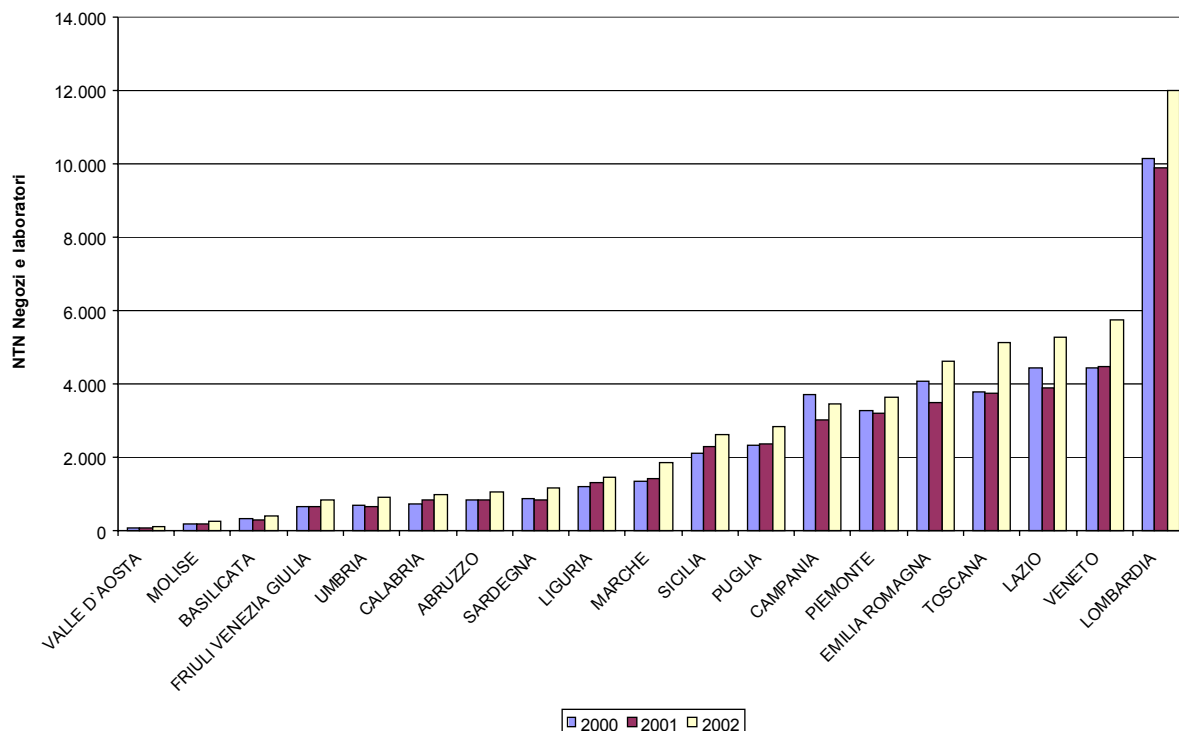
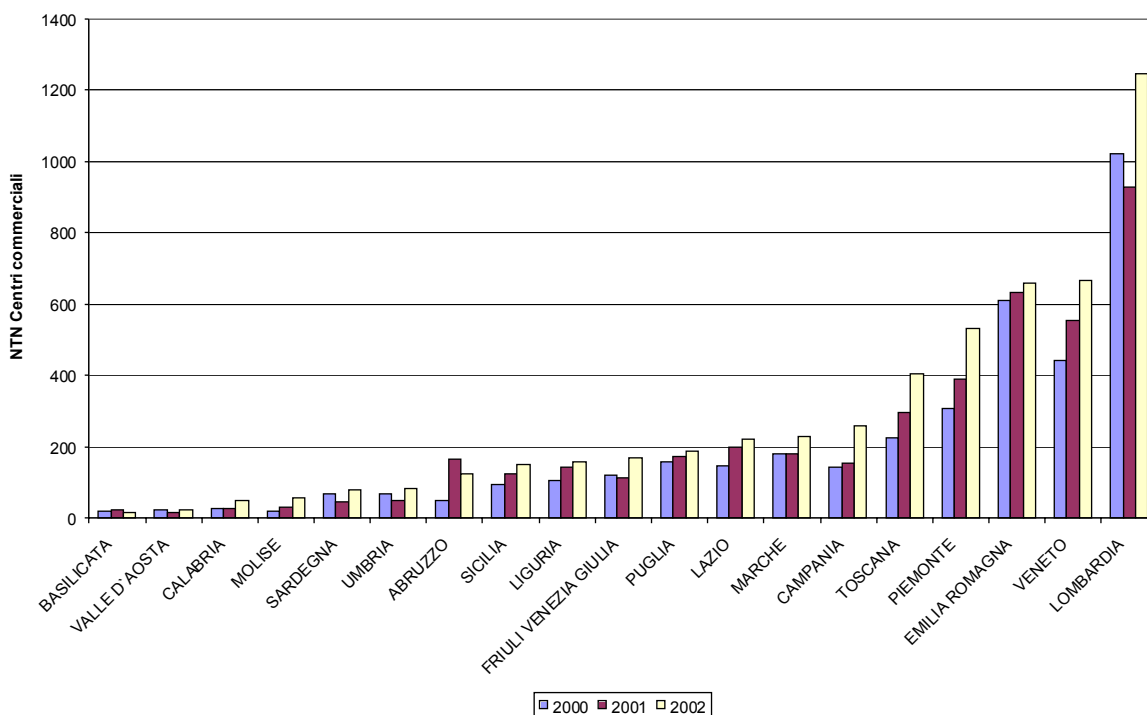


Figura 4.26: NTN 2000-01-02 dei Centri commerciali



L'indice IMI, rappresentato nelle Figure 4.27 e 4.28, mostra distribuzioni simili per entrambe le tipologie, pur verificandosi, mediamente, dei valori di IMI molto più elevati per i Centri commerciali, rispetto ai Negozi e laboratori.

I primi hanno, infatti, un IMI medio del 4,5%, i secondi di solo 2,4%, ma nel complesso c'è una discreta correlazione di valori, tranne alcune eccezioni, quali Prato (9,7% e 3,7%), Ascoli Piceno (9,6% e 2,1%) e Novara (9,3% e 2,0%).

Anche per queste tipologie l'IMI maggiore si ha nelle province del Centro-Nord, quali Milano (6,6% e 4,2%), Venezia (6,3% e 3,1%), Firenze (4,4% e 3,2%) e Roma (6,1% e 2,8%). I valori più bassi si hanno nelle province del Sud, a parte Sondrio (1,9% e 1,4%), Rieti (2,3% e 1,4%) e Frosinone (2,9% e 1,3%), quali Messina (4,6% e 1,4%), Avellino (1,2% e 1,4%) e Reggio Calabria (1,1% e 1,4%).

Figura 4.27: IMI provinciale Negozi e laboratori e Centri Commerciali 2002

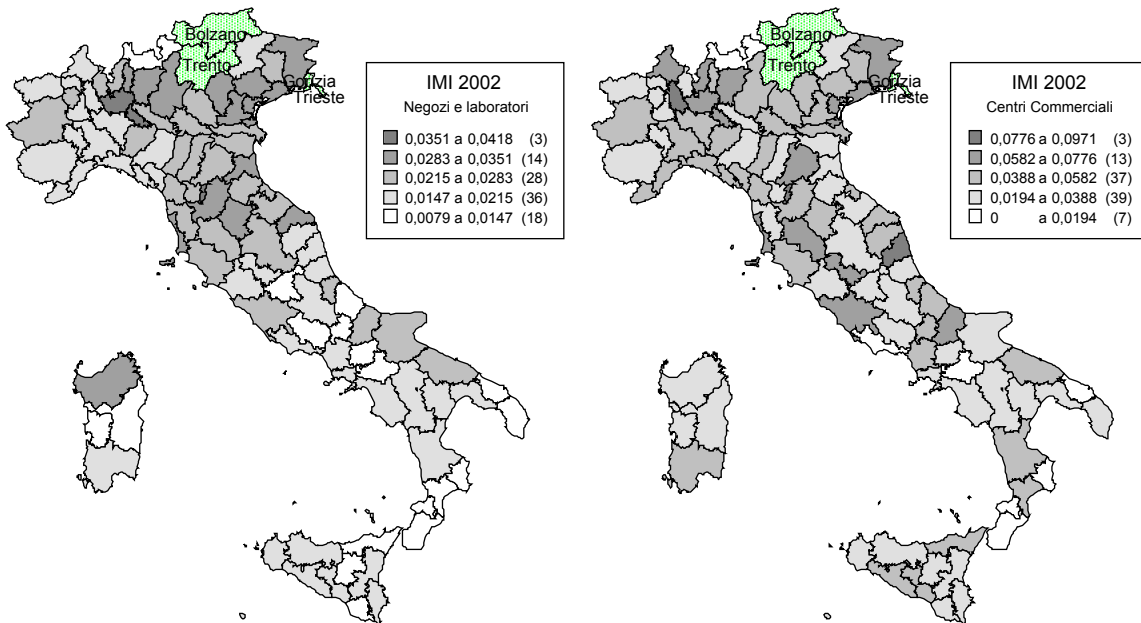
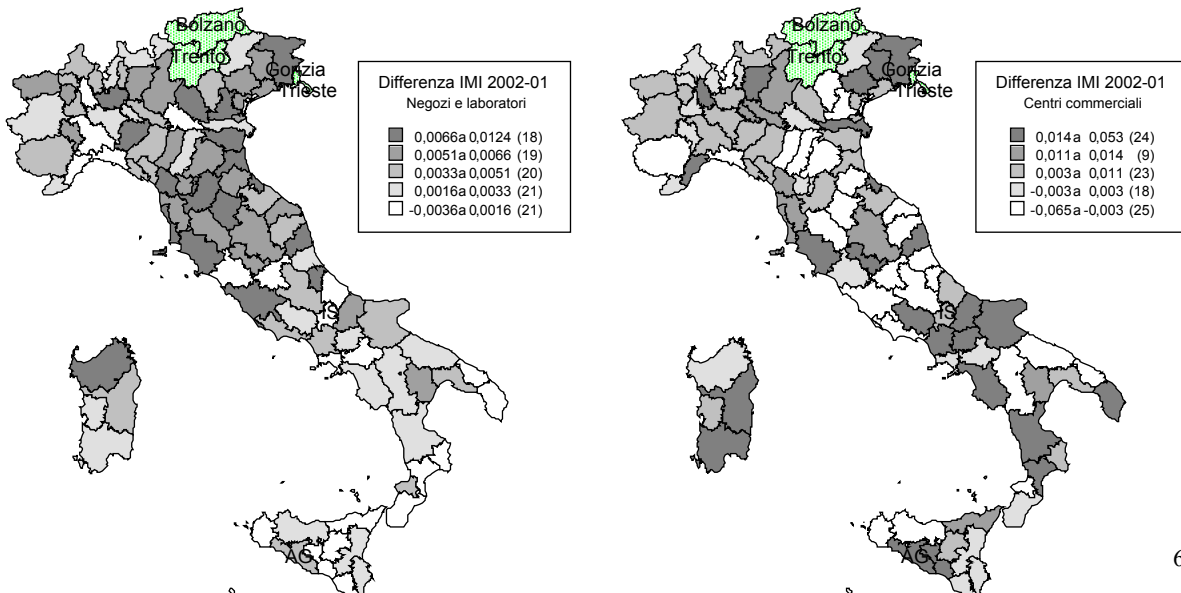


Figura 4.28: differenza IMI 2002-01 Negozi e laboratori e Centri Commerciali



Le differenze dell'IMI dal 2001 al 2002 mostrano andamenti sostanzialmente diversi, in particolare al Centro ed al Sud.

Infatti i Negozi e Laboratori hanno quasi in tutte le province incrementi²³ di IMI, tranne che per Novara (-0,2%), Rieti (-0,1%) e Crotone (-0,4%), mentre per i centri commerciali sono ben 30 le province in decremento, tra cui, Genova (-3,1%), Bologna (-1,7%), Reggio Emilia (-1,2%), Roma (-1,1%); Bari (-1,1%) e Palermo (-1%).

Le province con i maggiori incrementi di IMI sono, per i centri commerciali, Novara (+5,2%) ed Ascoli Piceno (4,4%), per i Negozi e laboratori abbiamo Livorno (+1,2%); Piacenza, Padova, Arezzo e Prato (+1%).

Nelle due figure seguenti, 4.29 e 4.30, viene riportato l'IMI delle due tipologie per regioni. Si nota come la distribuzione dell'IMI dei Negozi e laboratori risulti molto più uniforme di quella dei Centri commerciali e si riscontra il diffuso incremento dell'IMI dei negozi rispetto al 2001 in particolare per Toscana, Friuli-Venezia Giulia, Veneto e Marche, pur rimanendo la Lombardia la regione con IMI più elevato. Solo in Campania si registra una diminuzione, ma solo rispetto al 2000.

I valori di IMI più bassi per i Negozi e laboratori si hanno in Calabria.

L'IMI dei Centri commerciali risulta massimo nelle Marche, dove continua a crescere notevolmente sia rispetto al 2001, sia rispetto al 2000.

Altre regioni con incrementi significativi rispetto al 2001 sono il Friuli, la Lombardia, la Toscana, il Piemonte e l'Umbria.

Il valore più basso si ha in Basilicata, dove risulta notevolmente inferiore rispetto agli anni precedenti.

Anche in Abruzzo, si registra un notevole calo rispetto al 2001, mentre in altre tre regioni, Emilia-Romagna, Liguria e Puglia si hanno piccoli decrementi.

²³ Si rammenta che si tratta di differenza in punti percentuali.

Figura 4.29: distribuzione regionale IMI Negozi e Laboratori

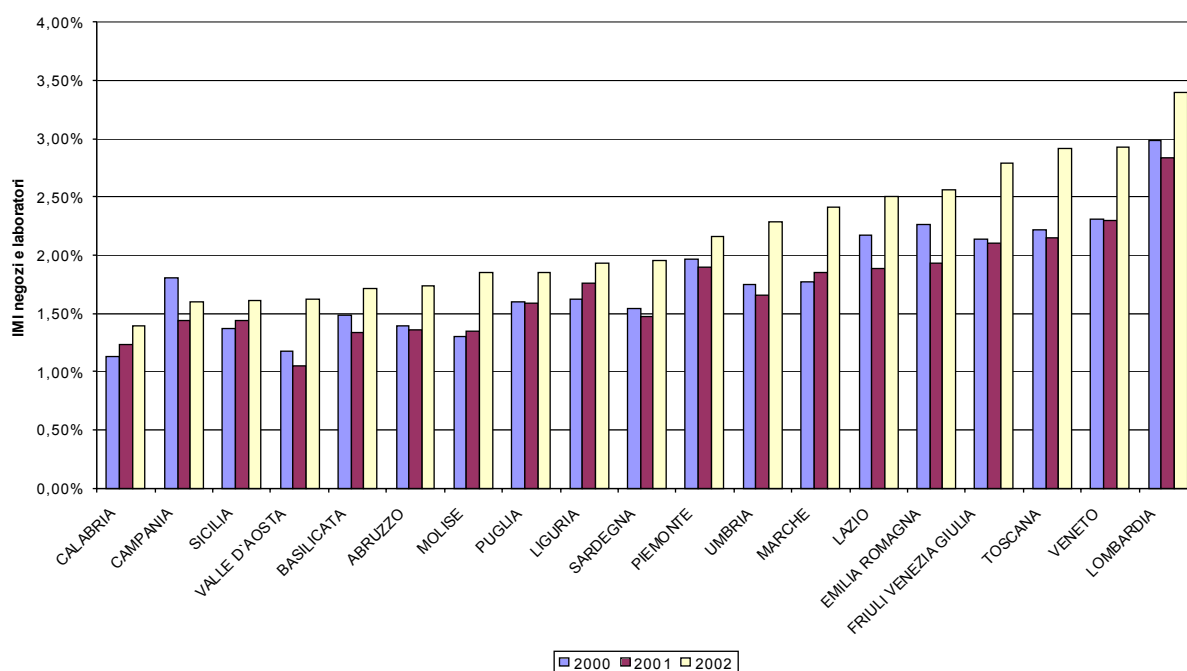
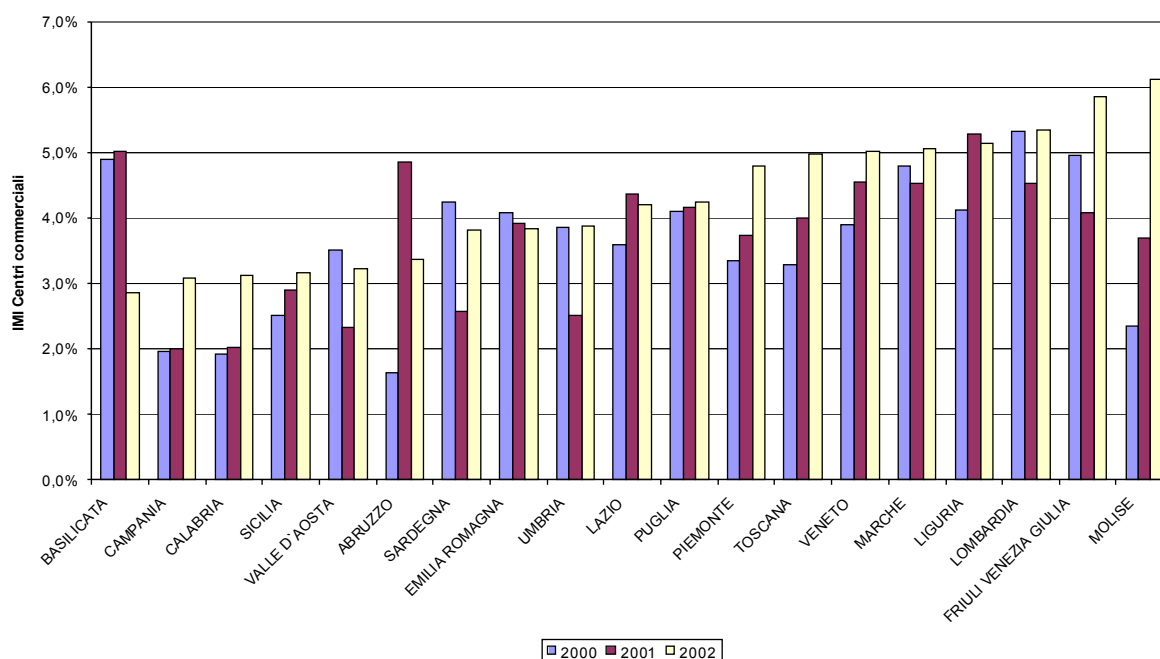


Figura 4.30: distribuzione regionale IMI Centri commerciali

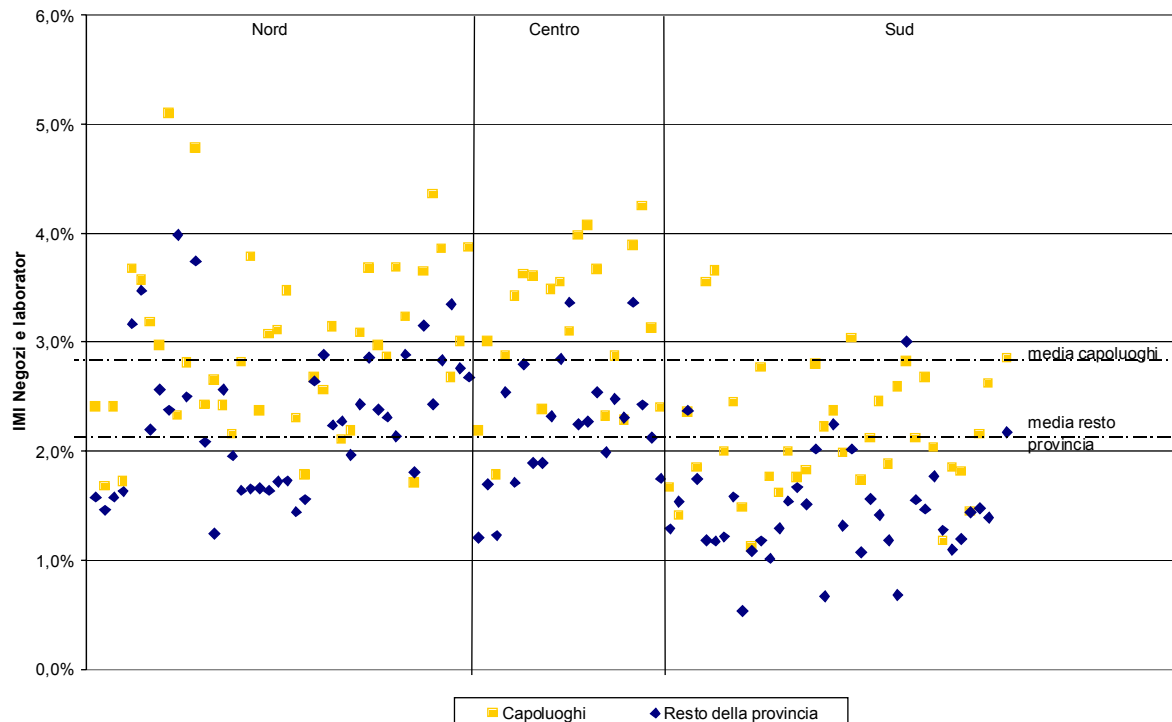


Nelle Figure 4.31 e 4.32 sono riportate le distribuzioni dei valori dell'IMI 2002 nei Capoluoghi e nel resto della provincia per entrambe le tipologie.

Emerge chiaramente che l'IMI dei capoluoghi è mediamente più alto sia per i negozi che per i centri commerciali. In particolare i negozi e laboratori hanno valori medi di IMI intorno al 2,2% nel resto della provincia, con valori inferiori al

1% in alcune province del Sud (Crotone, Isernia e Oristano). Mentre nei Capoluoghi si ha un IMI medio del 2,9% con punte massime nelle province del Centro-Nord, quali Lecco (5,1%) e Milano (4,8%).

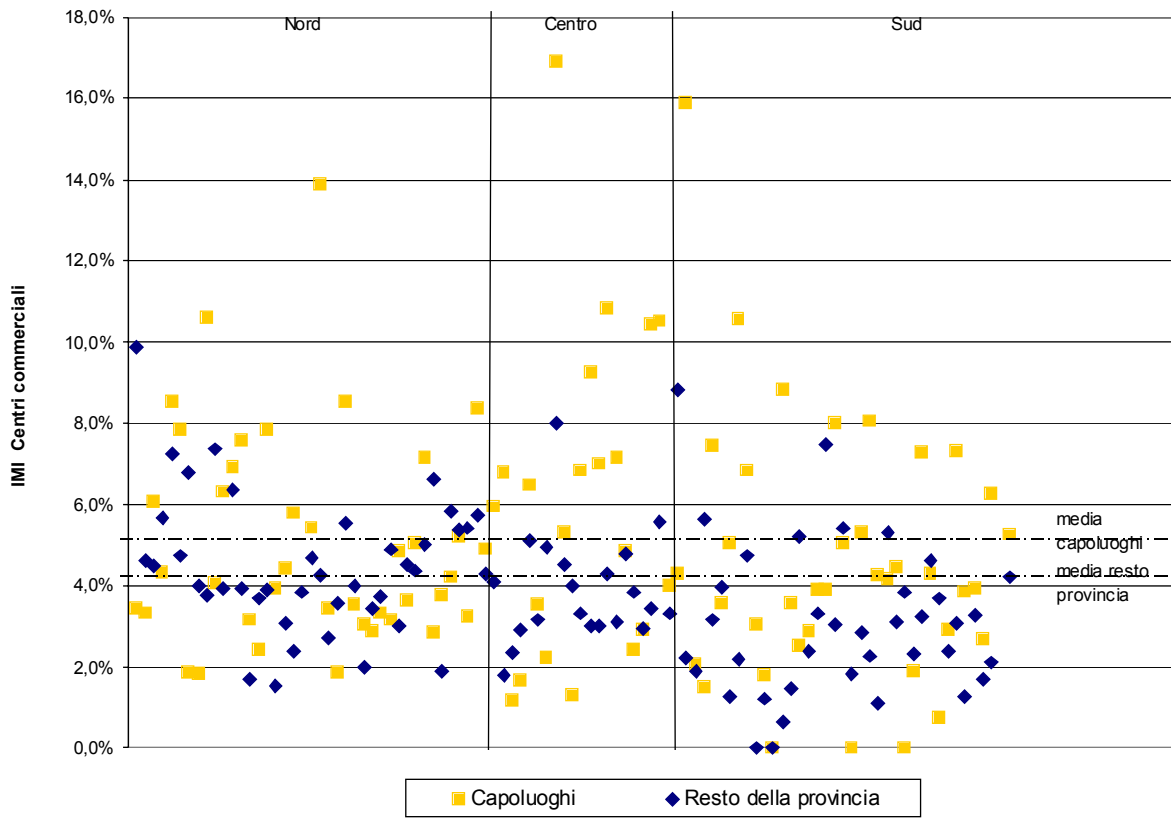
Figura 4.31: IMI Negozi e Laboratori nei Capoluoghi e nel resto della provincia



I Centri Commerciali hanno IMI notevolmente più alto di quello dei Negozi e Laboratori e con valori molto più differenziati. In alcuni capoluoghi (Lecco, Verbania, Ascoli Piceno, Livorno, Prato, Siena; Chieti e Catanzaro) l'IMI supera il 10%. Anche per questa tipologia i valori più bassi si hanno nel resto della provincia, in particolare in alcune province del Sud (Crotone, Oristano, Avellino e Vibo Valentia).

Pertanto, anche nel resto della provincia si registrano valori di IMI superiori al 6% in diverse province quasi tutte del Nord (Genova, Bergamo, Como, Lodi, Milano, Udine, Padova) tranne Ascoli Piceno e Terni per il Centro e Campobasso per il Sud.

Figura 4.32: IMI 2002 Centri commerciali Capoluoghi e resto della provincia

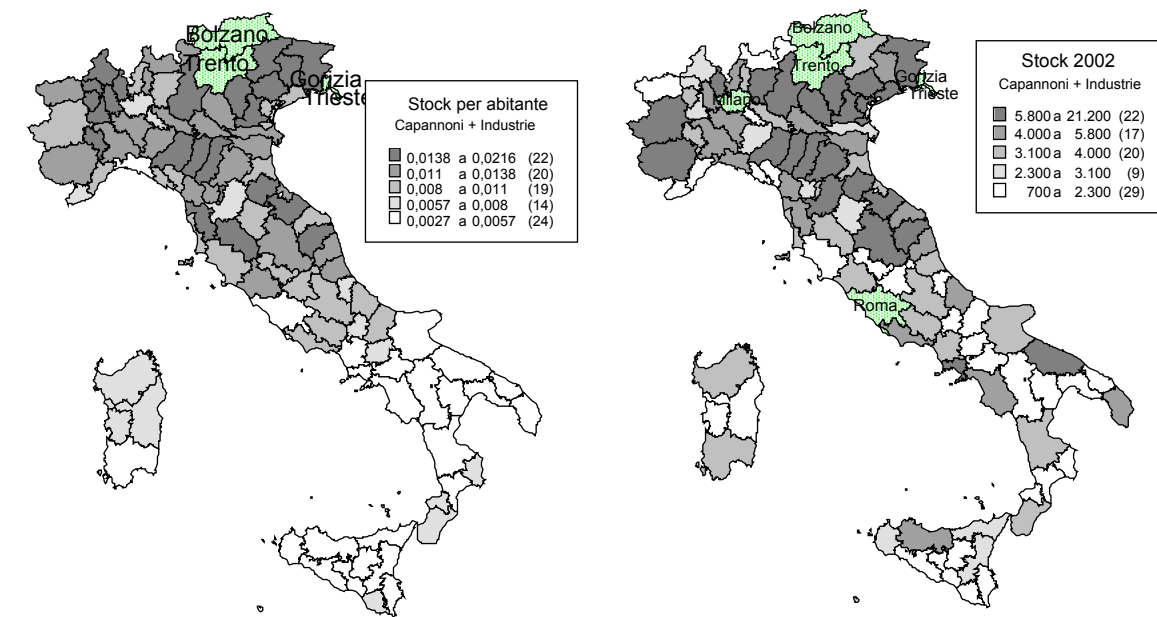


4.5 Analisi per tipologie: Capannoni ed Industrie ²⁴

Le tipologie commerciali dei Capannoni e delle industrie sono quelle maggiormente collegate al settore produttivo. I primi sono utilizzati prevalentemente dalla piccola e media industria e dall'artigianato, mentre le seconde fanno riferimento alla media-grande industria. Tipicamente le "Industrie" vengono accatastate nella classe D7 (vedi note metodologiche), quali fabbricati caratterizzati da attrezzature particolari e fisse, destinate alla produzione, mentre i "Capannoni", che ricadono nella classe catastale D1, opifici, sono fabbricati senza predefinite destinazioni di produzione industriale, ma suscettibili di qualsiasi utilizzo.

In questo capitolo vengono considerati insieme, diversamente dai precedenti rapporti, anche se verrà dato qualche cenno sulla diversa distribuzione delle due categorie a livello provinciale, poiché si è preferito considerarli componenti di uno stesso settore considerando, inoltre, che il differente accatastamento può, a volte, non essere rappresentativo di reali differenze tra le tipologie e potrebbe essere condizionato da fattori locali.

Figura 4.32: distribuzione provinciale dello stock per abitante e dello stock di Capannoni ed Industrie



²⁴ La tipologia "Industrie" comprende fabbricati destinati allo svolgimento di attività industriali.

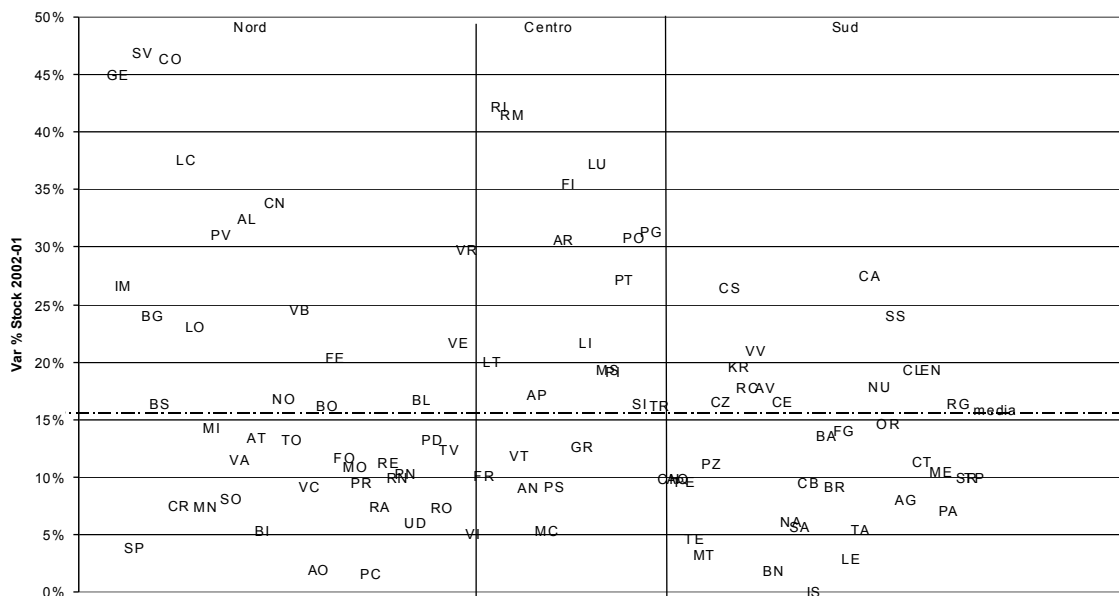
Mediamente le Industrie rappresentano il 36% del totale del settore produttivo, sia pure con notevoli differenze tra le varie province.

Le province con maggior *stock* di Industrie, superiore al 50% del totale del settore, sono venti, tra cui Reggio Emilia (67%), Udine (52%), L'Aquila (51%), Catanzaro (59%) e Bari (52%). Quelle invece dove tale rapporto è molto basso, inferiore al 20%, per cui si ha una netta prevalenza di Capannoni, sono diciotto, in particolare Varese (3,2%), Novara (7,9%), Verbania (9,7%) e Treviso (6,5%). Come già riscontrato per altre tipologie di fabbricati, anche in questo settore, troviamo una forte concentrazione di *stock* nel Centro-Nord, sia assoluto sia (e maggiormente) relativamente al numero di abitanti: le rappresentazioni cartografiche delle relative distribuzioni provinciali (vedi Figura 4.32) sono particolarmente evidenti e significative.

In particolare lo *stock* maggiore si ha nella provincia di Milano con 24.505 u.i., seguita dalla provincia di Torino (21.175). Le altre province con più di 10.000 u.i. di *stock* sono dieci, tutte del Nord, tranne Roma (12.586): tra queste troviamo Brescia e Vicenza con più di 15.000 u.i. seguite da Modena (13.516), Varese (13.369), Treviso (12.632), Padova (11866), Verona (10.673), Bologna (10.541) e Bergamo (10.006).

Al Sud, *stock* consistenti si hanno nella provincia di Napoli (9.750) e Bari (8.646). Al Centro abbiamo Firenze (7.498), Pistoia e Perugia (circa 6.800).

Figura 4.33: variazione percentuale dello *stock* dei Capannoni e delle Industrie 2002-01

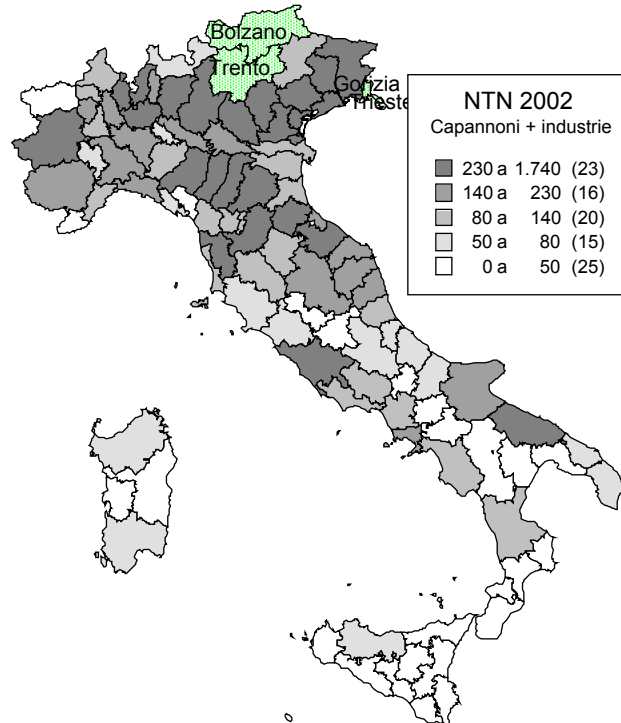


Stock molto basso, inferiore alle 1.000 u.i., si ha in tre province del Sud, Enna, Isernia e Caltanissetta. Al Nord *stock* basso (meno di 2.500 u.i.) si ha nelle province più piccole ed in quelle a maggior propensione turistica, quali Aosta, Sondrio e Savona.

La variazione percentuale dello *stock* 2002-01, vedi Figura 4.33, mostra ulteriori incrementi sempre nel Centro-Nord, dove troviamo diverse province con aumenti dello *stock* superiori al 30%, tra cui Genova, Roma, Firenze e Perugia. Mentre si può notare come la maggior parte delle province del Sud (tra cui Napoli, Bari, Palermo e Potenza) rimane sotto la media nazionale. Anche Milano e Torino, risultano avere incrementi inferiori alla media, come buona parte delle province del Nord-Est (tra le altre Udine e Reggio Emilia).

E' da rilevare, peraltro, che l'incremento medio dello *stock* è del 15% circa, superiore a quello di tutte le altre tipologie.

Figura 4.34: distribuzione provinciale di NTN dei Capannoni e delle Industrie



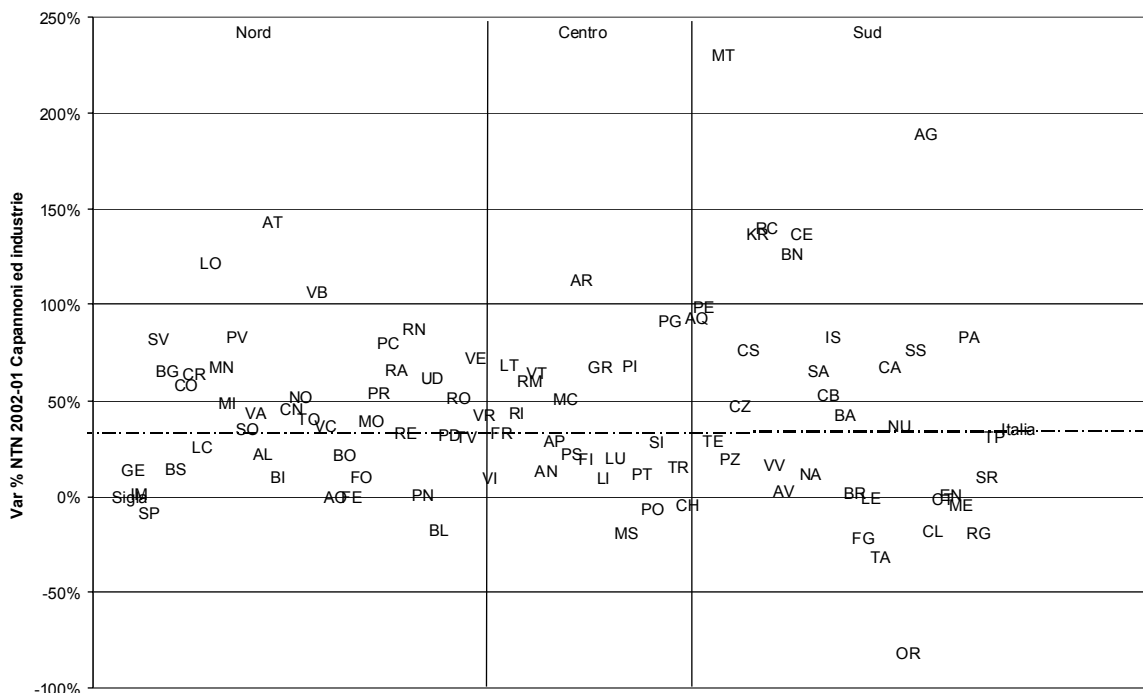
Passando a considerare il numero di transazioni (NTN), vedi Figura 4.34, risulta evidente che la maggior parte del mercato del settore si ha nelle province del Nord, tranne alcune eccezione del Centro e del Sud. Infatti delle 23 province con NTN superiore a 230 NTN ben 18 sono del Nord (tra cui Milano 1732, Torino 892, Reggio Emilia 452, Bologna 491 e Venezia 429), quattro sono del Centro (Pesaro, Roma, Firenze e Pisa) e solo una, Bari, per il Sud.

Peraltro, delle 25 province con meno di 50 NTN ben 20 sono del Sud, tra queste Catania, Reggio Calabria, Potenza e Messina, tre sono del Centro, Rieti, Massa-Carrara e Terni, e solo due del Nord, Imperia ed Aosta.

La variazione percentuale del NTN rispetto al 2001, mostra un incremento medio consistente e pari al 36% circa, con notevole variabilità dei valori (dovuta anche all'esiguità delle transazioni), che vanno dal minimo di Oristano (-80%), al massimo di Matera (+230%). La variabilità maggiore si registra proprio al Sud, dove l'NTN è, frequentemente, contenuto, per cui anche una piccola variazione in termini assoluti può risultare importante in termini relativi.

Le province che registrano decrementi sono 13, in maggioranza del Sud, dieci, (tra cui Taranto -31% e Foggia -21%, due del Nord (Belluno e La Spezia) ed una del Centro, Prato (-5,8).

Figura 4.35: variazione percentuale NTN 2002-2001 Capannoni ed Industrie

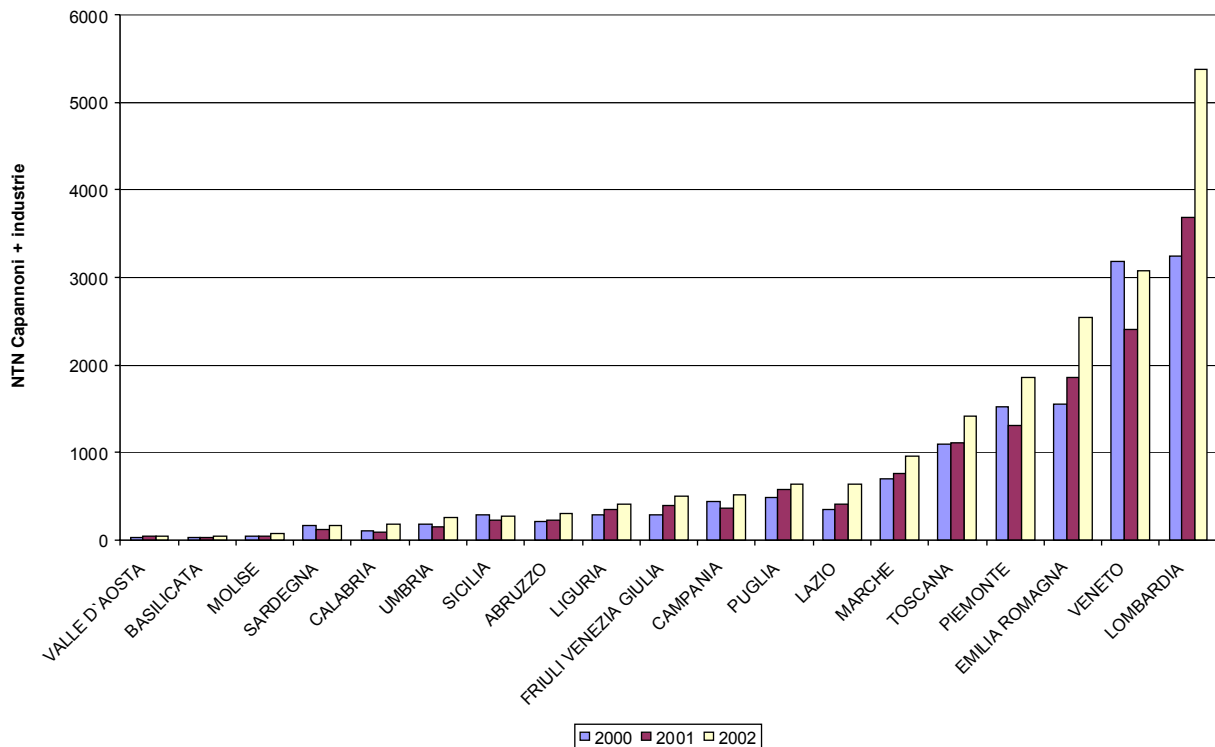


Le province con notevoli incrementi, superiori al 100%, sono dieci, di cui ben sei del Sud, Benevento, Caserta, Crotone, Reggio Calabria oltre Matera, una del Centro, Arezzo, e tre del Nord, Verbania, Asti e Lodi.

Tra le province più importanti, troviamo Milano con incremento del 50%, Roma 61%, Firenze 20%, Napoli 12%, Genova 14,5% e Palermo con ben l' 83%.

L' andamento triennale delle compravendite per regione dei Capannoni e delle industrie è riportato in Figura 4.36: è evidente il notevole aumento di NTN avutosi in Lombardia nel 2002, sia in termini assoluti che relativi passando dalle 3259 NTN del 2000 a 5.383 nel 2002. Il Veneto che aumenta rispetto al 2001, ma non raggiunge le 3249 NTN del 2000, è la seconda regione, dopo la Lombardia, ma a notevole distanza. La Lombardia da sola assorbe più del 25% del mercato nazionale del settore produttivo. Buoni aumenti di NTN si hanno anche in Emilia Romagna, Piemonte e Toscana. Le Marche hanno un mercato superiore a quello di altre regioni più grandi, quali il Lazio, la Puglia e La Campania. Stupisce l'esiguità del mercato del Friuli Venezia Giulia e della Liguria.

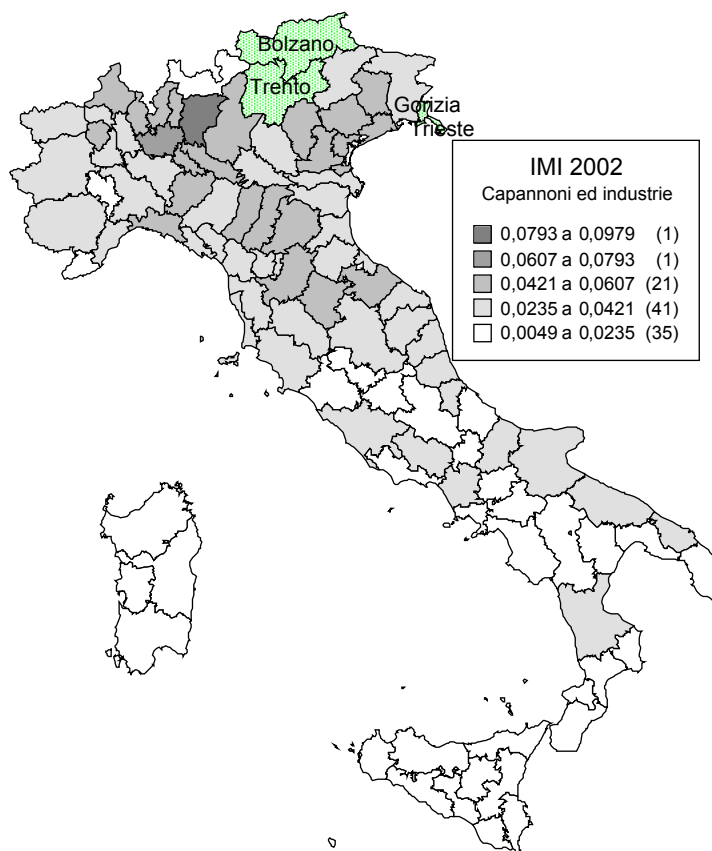
Figura 4.36: NTN 2000-2001-2002 Capannoni ed Industrie, distribuzione per regioni



L'indicatore di mercato IMI segue fedelmente l'andamento del NTN e dello *stock*, con il Nord che registra i valori più alti: sono tutte del Nord, infatti, le dodici province con IMI superiore al 5%, tranne Pesaro, tra le altre: Milano 7%, Venezia 5,7% e Reggio Emilia 5,3%.

Sono, al contrario, quasi tutte del Sud le 27 province con IMI inferiore al 2%, tranne Rieti e Viterbo. Tra queste troviamo Taranto 1,2%, Potenza 1,5%, Catania e Palermo 1,7%, Cagliari 1,9%. Valori dell'IMI apprezzabili, superiori al 4%, si hanno in altre 17 province, tutte del Centro-Nord, quali Genova 4,9%, Bologna 4,7%, Firenze 4,4%, Ancona 4,2% e Bari 4,5%. Roma ha un valore di IMI intermedio pari al 2,8% come quello di Napoli pari al 2,2%.

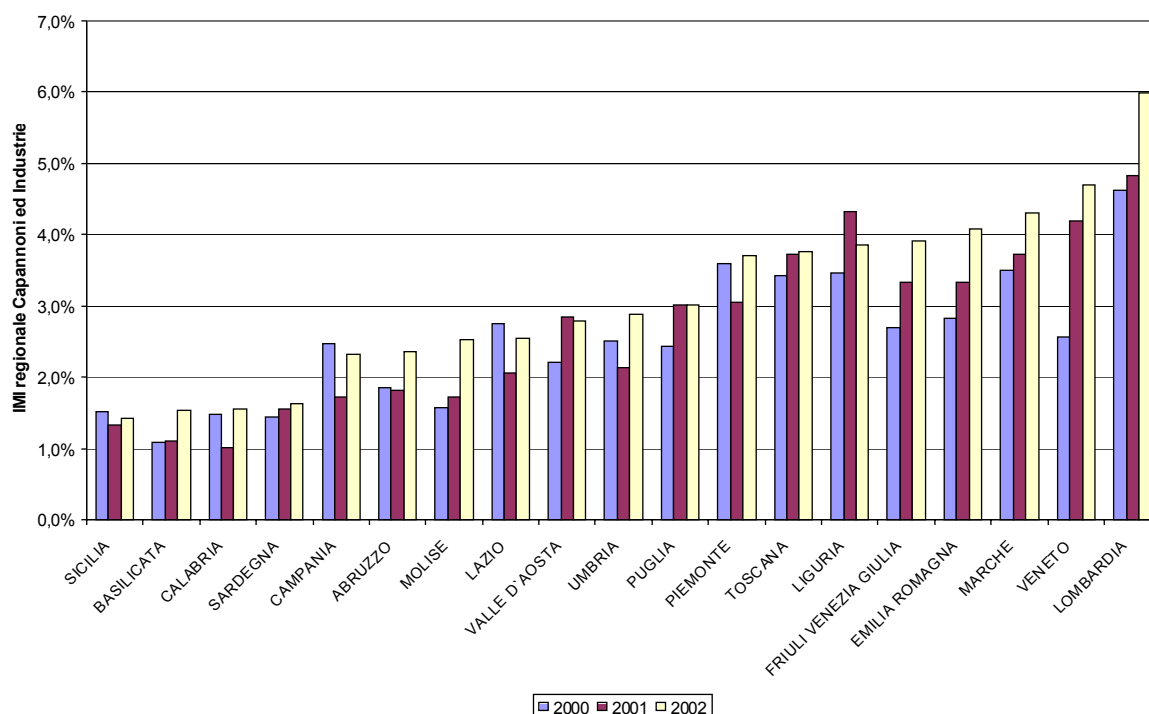
Figura 4.37: distribuzione provinciale dell'IMI di Capannoni ed Industrie



L'IMI regionale nel triennio 2000-01-02, mostra andamenti non uniformi. Emerge sempre la Lombardia con IMI pari al 6% nel 2002 rispetto ad un 4,7% del 2000, seguita dal Veneto che incrementa notevolmente rispetto al 2000, meno sul 2001.

In alcune regioni l'IMI diminuisce, sia pure di poco, rispetto agli anni precedenti, Liguria, Puglia, Valle d'Aosta. Significativamente basso l'IMI di Sicilia, Basilicata, Calabria e Sardegna, dove risulta sempre inferiore al 1,6%.

Figura 4.38: IMI 2000-2001-2002 distribuzione regionale per Capannoni ed Industrie



Le Figure seguenti 4.39 e 4.40, mostrano infine le differenze dei mercati dei capoluoghi e del resto della provincia separatamente, e riportano le variazioni percentuali del NTN e l'IMI.

Interessante constatare, come, per queste tipologie, gli incrementi di NTN (riportati in percentuale nella Figura 4.40) siano mediamente superiori ed in modo notevole nel resto della provincia rispetto a quelli dei Capoluoghi: 40,2% contro il 18,5 %. Anche l'IMI, che solitamente è superiore nei capoluoghi, risulta, invece, pari ad una media di 3,9% in entrambi i casi. Ed è evidente, più che per altre tipologie, la netta differenza dei valori dell'IMI che diminuiscono

notevolmente passando dal Nord al Sud, sia per i capoluoghi che per il resto della provincia.

Le differenze di variazione del NTN più notevoli si hanno a Caserta dove si passa del -50% del capoluogo, al +144% del resto della provincia, con IMI rispettivamente del 0,4% e del 4,3%.

Figura 4.39: grafico della distribuzione dell'IMI 2002 per i capoluoghi e per il resto della provincia

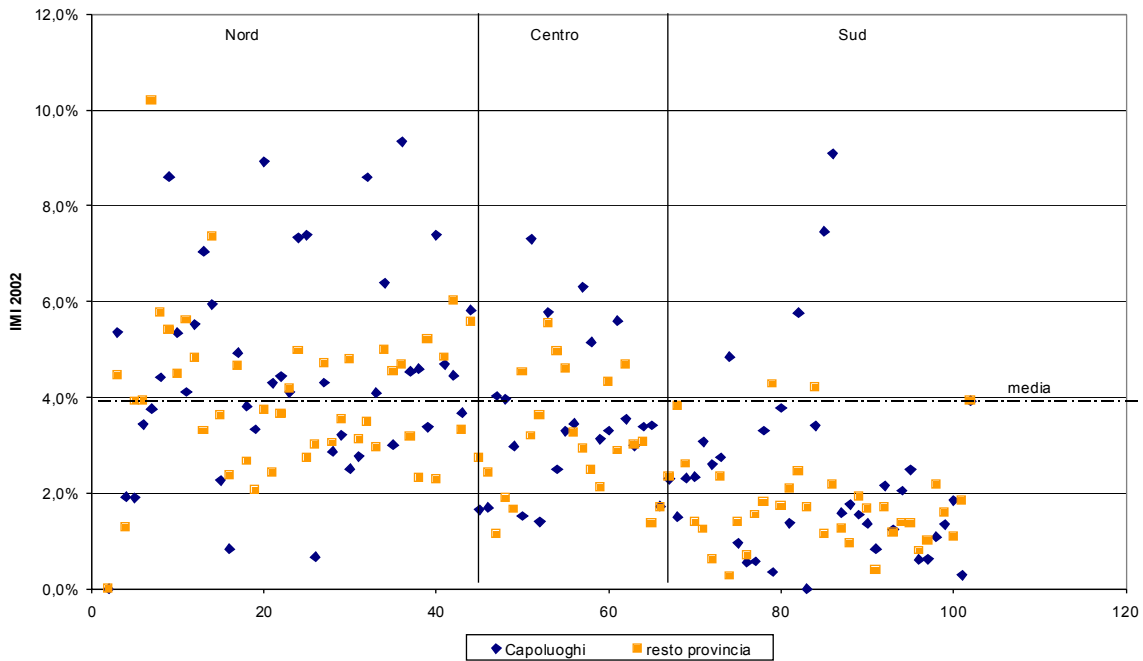
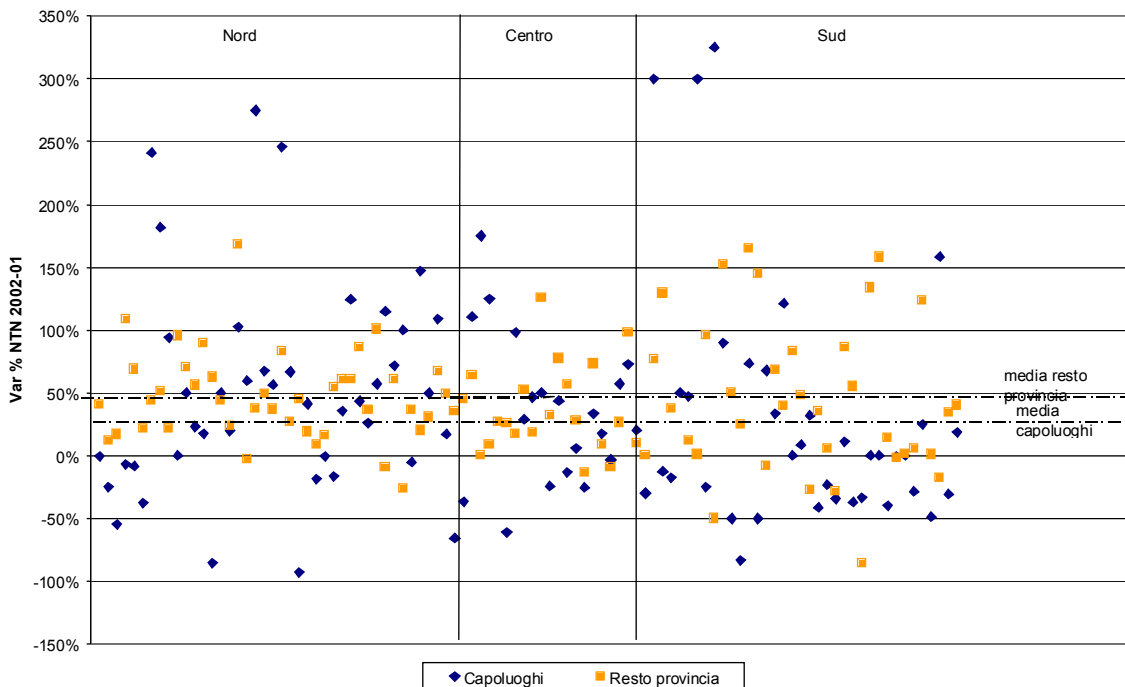


Figura 4.40: Grafico della distribuzione della variazione percentuale del NTN 2002-01 nei capoluoghi e nel resto della provincia per aree geografiche



Situazione analoga si ha anche ad Ancona, Modena, Livorno, Foggia, Aosta e molte altre. La situazione opposta, ovvero valori più elevati nel capoluogo e minori in provincia, si riscontra in 28 province relativamente sia alle variazioni dell'NTN sia dell'IMI, in particolare, tra le altre, anche a Roma, Napoli, Udine e Potenza.

4.6 Analisi per tipologie: Magazzini

I Magazzini risultano al catasto nella tipologia C2, che, come già spiegato nelle note introduttive, raggruppa anche le cantine, le soffitte ed i piccoli locali di deposito tipicamente collegati alle abitazioni. Pertanto è difficile comprendere quanta parte del totale delle u.i. così accatastate siano in realtà destinate ad un uso più prettamente "commerciale". Tenendo presente questa considerazione si comprende che le elaborazioni presentate in questo capitolo siano più correlate al settore residenziale, anche in termini di variazioni percentuale dello *stock* e del NTN, e dell'Imi che presentano dei valori più vicini a questo settore.

Nel complesso si hanno un totale di 4.505.560 u.i. che, contrariamente alle altre tipologie, sono presenti in numero

consistente anche in diverse province del Sud²⁵, quali Napoli (219.265 u.i.), Palermo (120.726), Bari (172.534) e Salerno (104.651).

Nel Centro - Nord, le massime concentrazioni si hanno a Roma (404.136 u.i.) seguita da Milano (194.918), Genova (100.276) e Torino (113.429).

I valori minimi, inferiori alle 10.000 u.i., si hanno a Oristano (5.866), Nuoro (9.552), Lodi (9.664) e Ravenna (9.217).

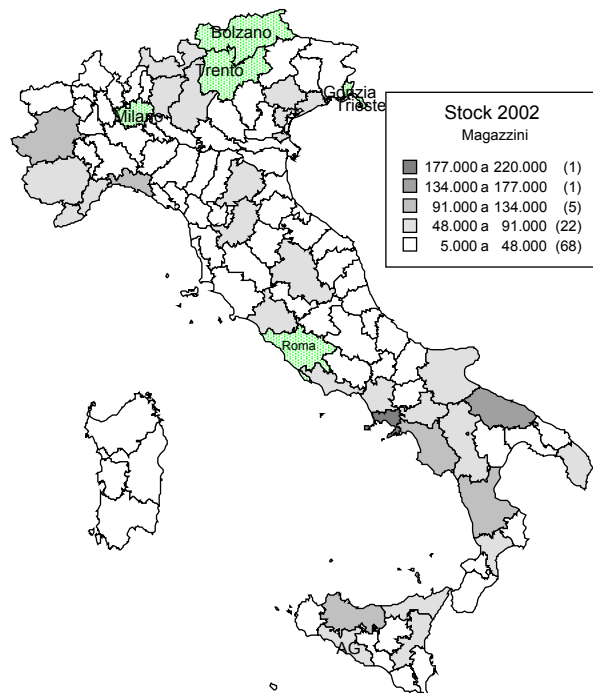
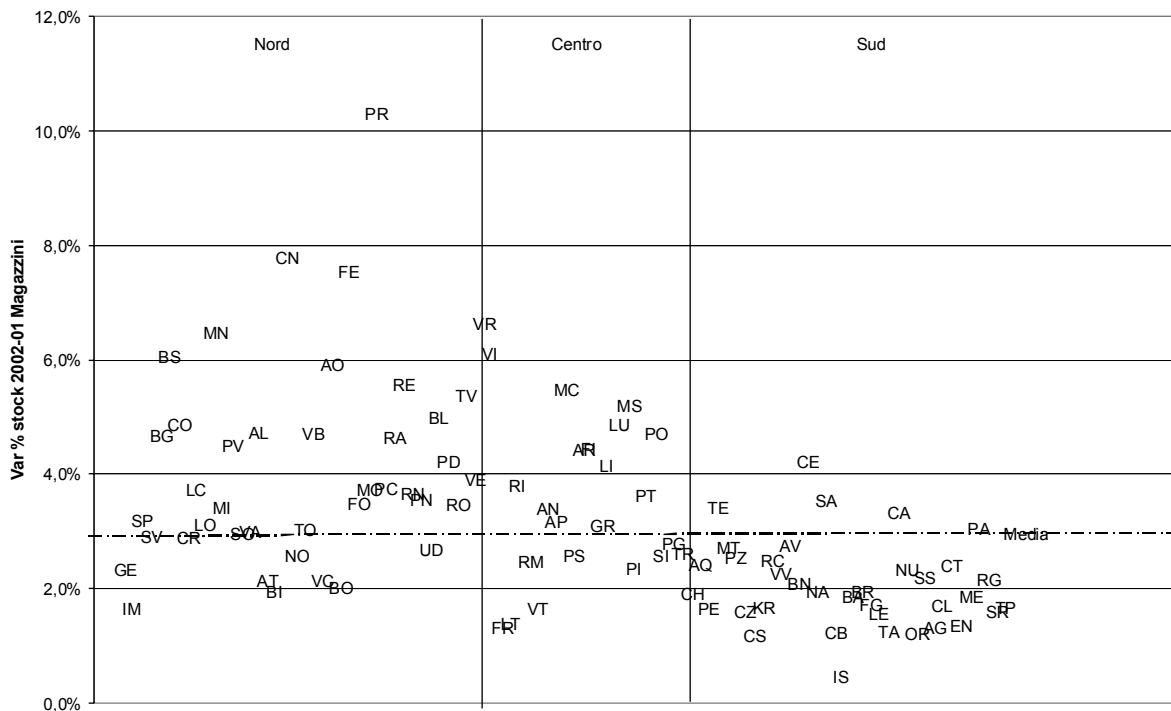


Figura 4.41: distribuzione provinciale dello *stock* dei Magazzini

²⁵ Vedi capitolo 4.2 che riporta alcune considerazioni sulla particolare concentrazione di Magazzini presente al Sud.

Le variazioni di *stock* dei Magazzini sono relativamente inferiori a quelle delle altre tipologie commerciali, pari mediamente al 3% circa, ed in particolare gli incrementi maggiori si hanno in alcune province del Nord: Parma, 10,3%, Cuneo, 7,8%, e Ferrara, 7,6%. Le variazioni inferiori si hanno invece al Sud, con Isernia, 0,5%, Oristano e Cosenza con 1,2%. Si rileva dalla Figura 4.42, che quasi tutte le province del Sud sono sotto media nazionale, contrariamente a quanto succede al Nord ed, in parte, anche al Centro. Milano risulta leggermente sopra la media con 3,4%, Roma al di sotto con 2,5%, come anche Genova e Napoli.

Figura 4.42: variazione percentuale dello *stock* dei magazzini (2002-01)



E' da rilevare, peraltro, che l'incremento medio dello *stock* è del 2,9% circa, superiore solo a quello dei Negozi e laboratori.

La distribuzione provinciale del NTN dei Magazzini, che in totale sono 114.406, mostra una elevato mercato nella provincia di Roma con 12.058 NTN, seguita da Milano con 8219 NTN, ed, a notevole distanza da Bari, 4.020 NTN, e Napoli, 3330 NTN. Elevati valori di NTN si hanno anche a Genova , Torino e Firenze.

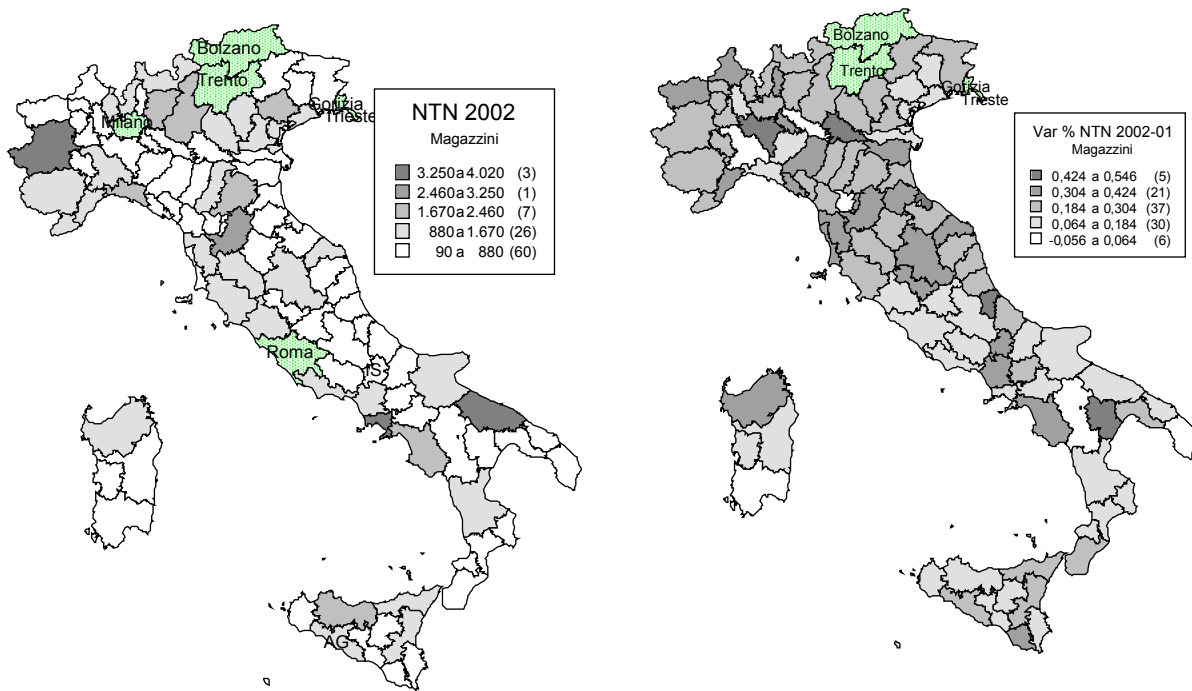
Le province con minor NTN (meno di 300) sono tutte del Sud, Crotona, Vibo Valentia, Isernia, Nuoro, ed Oristano, tranne Rovigo.

Le variazioni percentuali rispetto al 2001, sono quasi sempre positive tranne che in tre province, Cremona, Potenza e Cagliari.

La media si attesta intorno al 19%, con punte anche superiori al 50%, Matera e Pescara, e sono diverse le province che superano il 30%, tra le altre: Firenze, Perugia ed Ancona.

Incrementi minori si hanno a Roma (9,5%) e Palermo, mentre Milano supera il 20%, insieme a Genova.

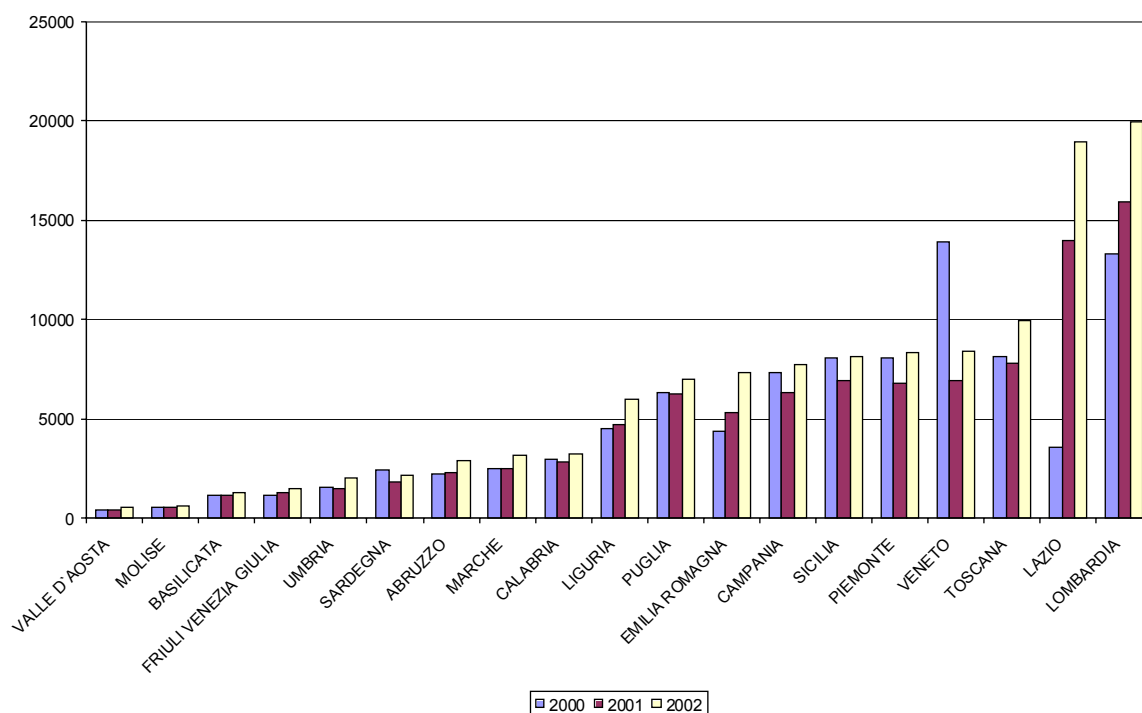
Figura 4.42: distribuzione provinciale di NTN dei Magazzini e della variazione percentuale rispetto al 2001



L' andamento triennale delle compravendite per regione dei Magazzini riportato in Figura 4.45, mostra come sia sempre la Lombardia la regione con il maggior NTN in termini assoluti passando dalle 13.290 NTN del 2000 a 19.941 nel 2002. Anche nel Lazio si è avuto un considerevole aumento di NTN, passando da 3.525 NTN del 2000 a 13.989 del 2002.

Buoni aumenti del NTN si hanno anche in Emilia-Romagna (+37% circa sul 2001) e Toscana (+28,4%).

Figura 4.43: NTN 2000-2002 Magazzini, distribuzione per regioni



L'indice IMI rappresentato in Figura 4.45 si attesta su un valore medio, relativamente basso, pari al 2,5%.

I valori più bassi, inferiori al 1,5%, si registrano tutti al Sud, tranne Frosinone (1,3%), ed in particolare a Potenza, Isernia e Crotona (1,1-1,2%).

I mercati più rilevanti si hanno in province del Centro - Nord, con IMI che supera il 4%, ed in particolare : Milano (4,2%), Parma (4,7%), Reggio Emilia (4,3%), Mantova (4,3%), Lodi (4,3%), Prato (4%) e Siena (4,2%). Il massimo IMI si osserva a Ravenna con ben il 5,2%.

La variazione dell'IMI 2002-01, rappresentata nel grafico di Figura 4.46, mostra, ancora una volta, come le province del Sud siano in maggioranza sotto la media nazionale (0,4 punti percentuali). In particolare troviamo tre province con

decremento dell' IMI (Cagliari, Potenza e Lecce), e altre tredici con variazioni minori dello 0,2. Tra queste troviamo, Palermo (0,1%) e Napoli (0,18%).

Al Centro – Nord, viceversa, troviamo meno province con aumenti dell'IMI inferiori alla media nazionale, tra queste anche Roma e Genova, mentre per la maggioranza delle province l'IMI registra aumenti superiore alla media, in particolare troviamo: Milano (0,6%) e Firenze (0,8%). Gli incrementi maggiori si hanno a Mantova 1,1% e Pescara con 1%.

Figura 4.44: distribuzione provinciale dell'IMI dei Magazzini

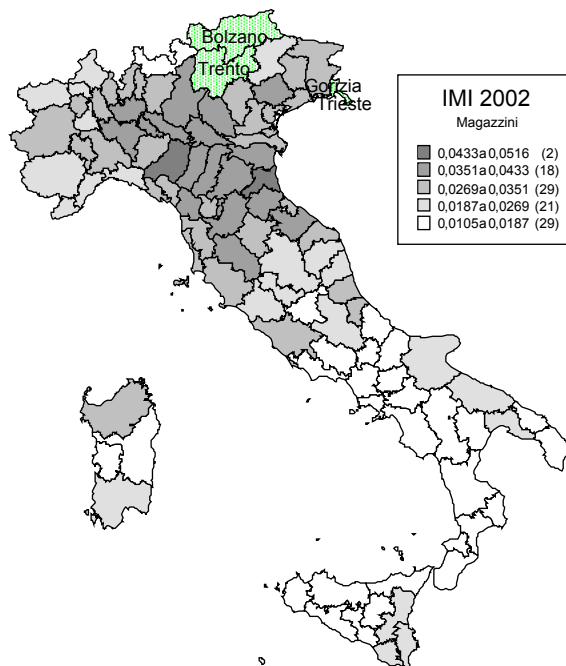
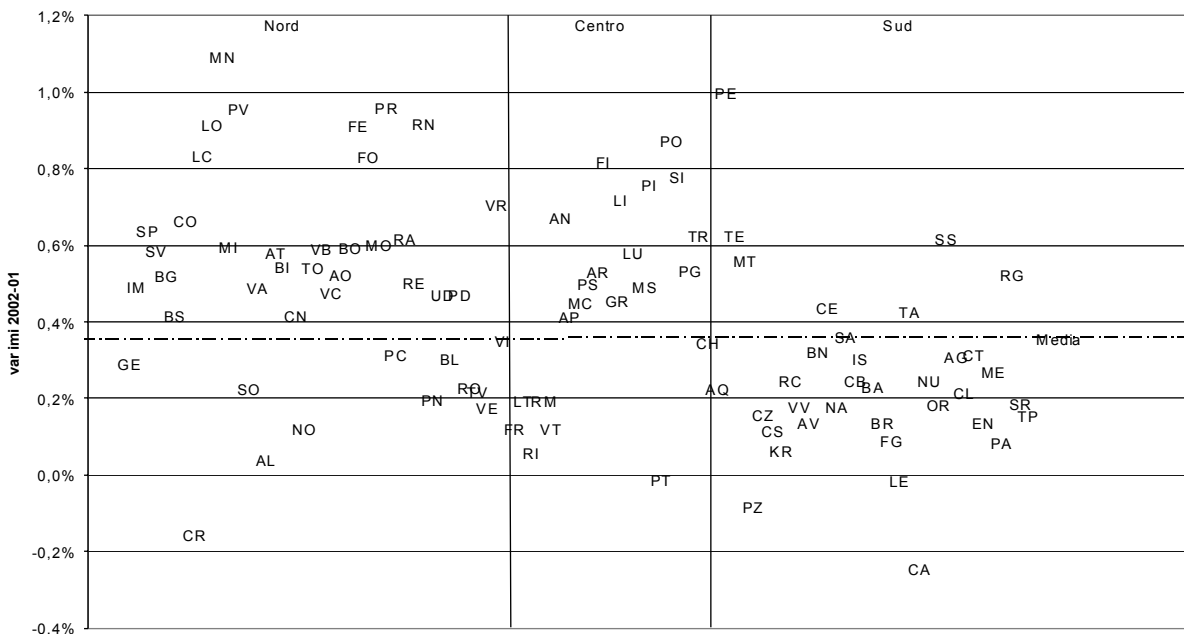


Figura 4.45: variazione IMI 2002-01 in punti percentuale dei Magazzini

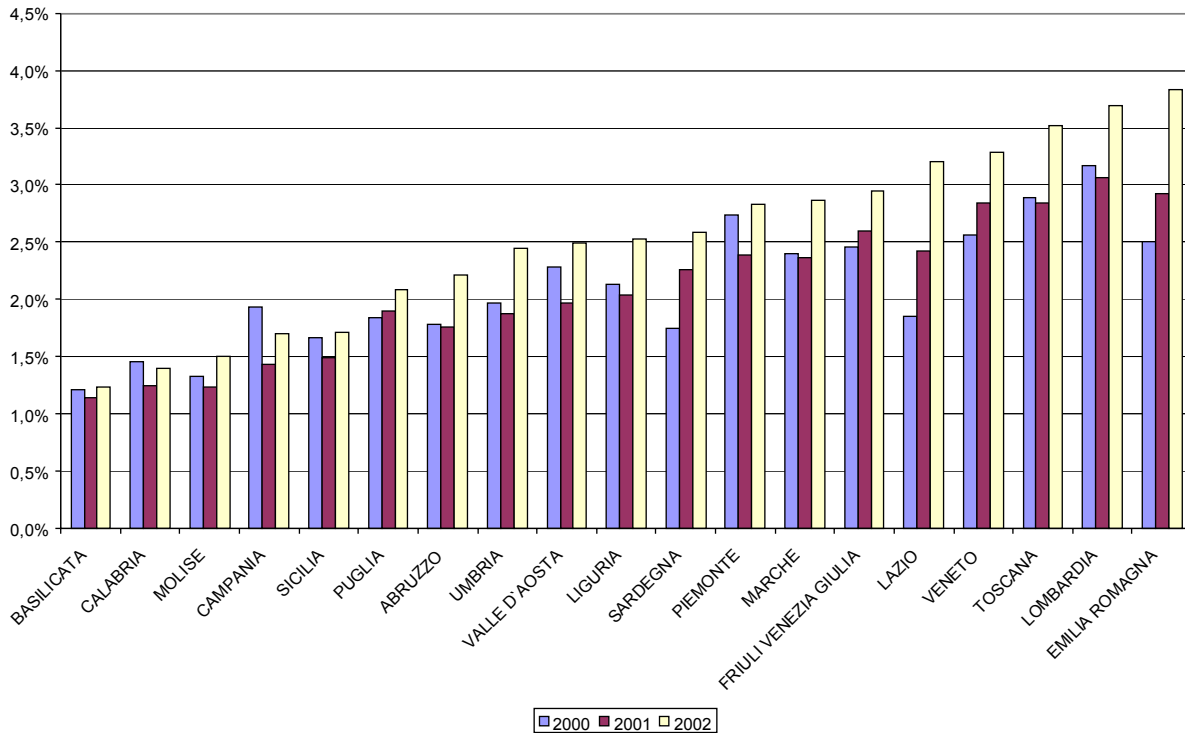


L'IMI regionale nel triennio 2000-01-02, mostra alcune disomogeneità.

Spicca, in questo caso, il dato dell'Emilia Romagna con IMI pari al 3,8% nel 2002 rispetto ad un 2,5% del 2000, seguita dalla Lombardia, dalla toscana e dal Veneto. Anche il Lazio presenta dei buoni incrementi rispetto agli anni precedenti, soprattutto rispetto al 2000, meno sul 2001.

In due regioni l'IMI diminuisce, sia pure di poco, rispetto agli anni precedenti: la Campania e la Calabria. Significativamente basso l'IMI della Basilicata, della Calabria e del Molise, dove risulta sempre inferiore al 1,5%.

Figura 4.46: IMI 2000-2001-2002 Magazzini distribuzione regionale

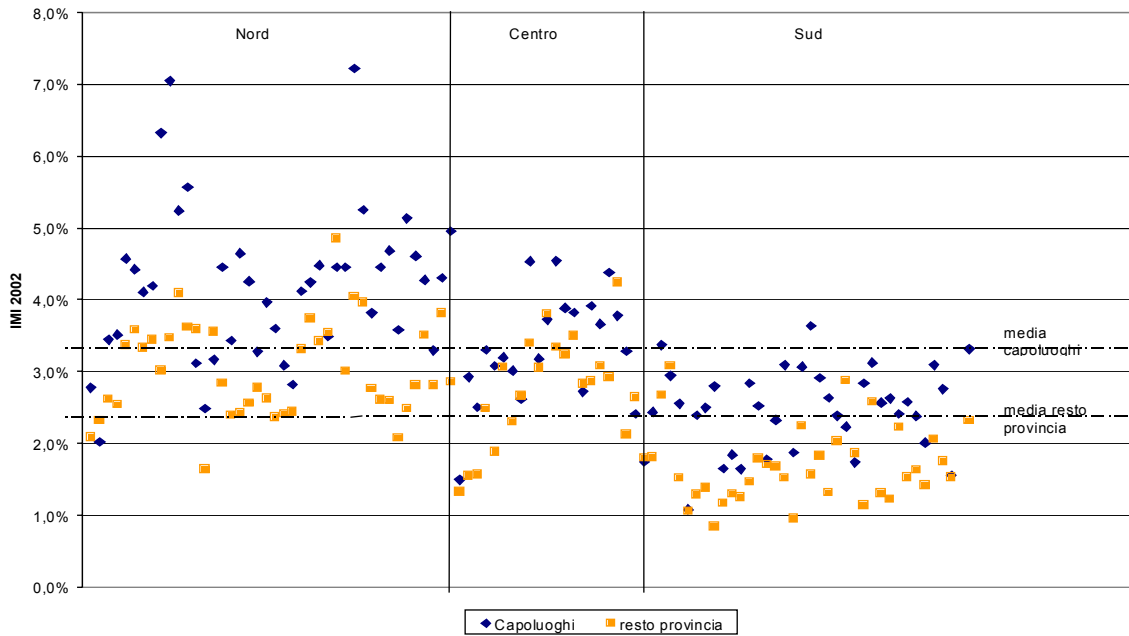


La Figura 4.48, mostra infine le differenze dei mercati dei capoluoghi e del resto della provincia separatamente e riporta la distribuzione dell'IMI.

Anche per questa tipologia è molto marcata la differenza fra Nord e Sud, soprattutto nel resto della provincia.

E' evidente, infatti, come la quasi totalità delle province del Sud rimangono sotto la media nazionale sia per i capoluoghi, sia per il resto della provincia.

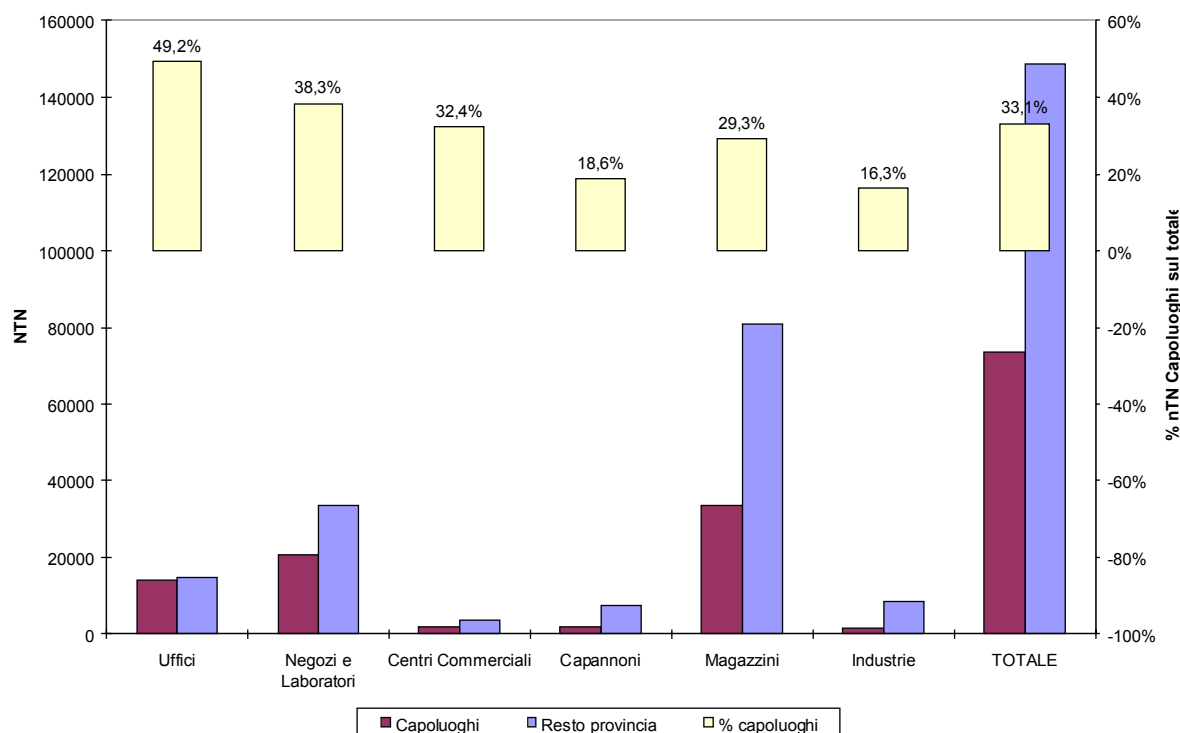
Figura 4.47: grafico della distribuzione dell'IMI 2002 per i capoluoghi e per il resto della provincia



4.7 Le compravendite nei capoluoghi

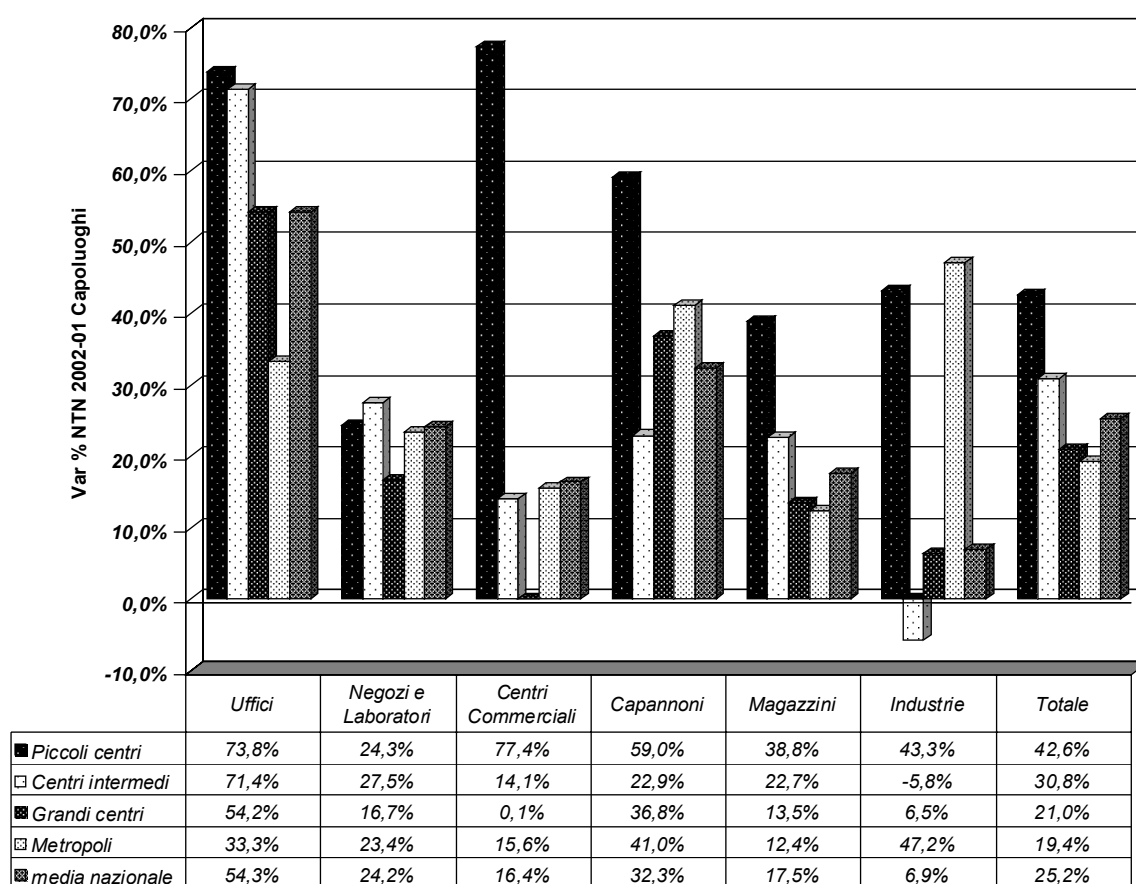
Come già riportato nel capitolo 3.5 in relazione al settore residenziale in questo capitolo si analizza il mercato immobiliare del settore commerciale nei soli capoluoghi. I centri urbani rivestono un ruolo centrale anche nel settore commerciale, infatti da soli rappresentano, nel 2002, il 33,1% del mercato commerciale complessivo in termini di NTN. In particolare sono gli uffici ed i negozi e laboratori (vedi Fig. 4.49), le categorie maggiormente presenti nei capoluoghi di provincia con il 49,2% ed il 38,3% del totale provinciale rispettivamente, mentre nel resto della provincia si hanno, relativamente, più compravendite di capannoni ed industrie.

Figura 4.49: NTN dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi sul totale



I capoluoghi sono stati suddivisi, come già per il settore residenziale, in quattro classi per ampiezza demografica²⁶ ed il grafico mostra le variazioni di NTN relative al biennio 2002-01, per tipologia commerciale. Come si osserva dai dati riportati in tabella, si è avuto un incremento notevole in tutte le quattro categorie. Il maggiore incremento del settore nel suo complesso si registra nei centri piccoli ed intermedi. In particolare le maggiori differenziazioni tra piccoli centri e grandi si hanno per i centri commerciali ed i capannoni, mentre le sole industrie si incrementano, relativamente di più, nelle metropoli.

Figura 4.50: Variazioni % NTN 2002-2001 nei capoluoghi per ampiezza demografica



²⁶ la classificazione è stata effettuata come segue:

numero di abitanti	denominazione	numero di capoluoghi
< 50.000	centri piccoli	19
50.000-250.000	centri intermedi	67
250.000-500.000	centri grandi	7
> 500.000	metropoli	6

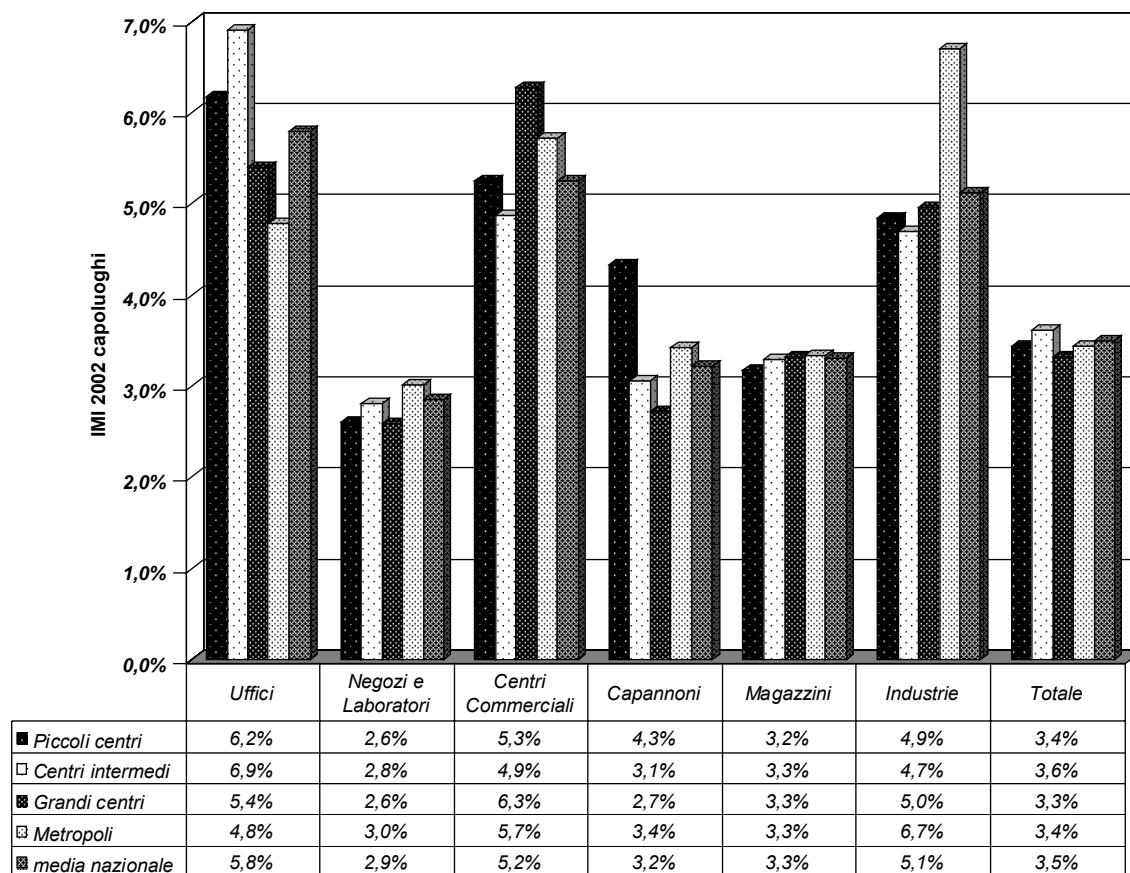
Gli incrementi relativi maggiori si verificano, comunque, e per tutte le categorie commerciali, nel resto della provincia piuttosto che nel capoluogo. La tabella seguente che riporta il dato medio nazionale per la variazione percentuale 2002-01 delle NTN registrate nelle sole province senza il capoluogo, dimostra proprio questa tendenza, che potrebbe sembrare giustificata per alcune categorie quali le industrie ed i capannoni, ma che si verifica anche per gli uffici (83,3%) ed i centri commerciali (30,2%). E' vero che la provincia ha mediamente un IMI inferiore a quello dei capoluoghi, ma si evidenzia, chiaramente, una tendenza alla terziarizzazione della provincia, che si adegua rapidamente al modello urbano e dove cresce di conseguenza l'area servizi contemporaneamente a quella industriale.

Tabella 4.5: variazione percentuale NTN 2002-01 ed IMI nelle province escluso il capoluogo.

	Uffici	Negozi e Laboratori	Centri Commerciali	Capannoni	Magazzini	Industrie	Totale
Var% resto provincia	83,3%	25,8%	30,2%	33,0%	20,8%	47,4%	28,4%
IMI resto provincia	4,2%	1,8%	3,6%	2,5%	2,0%	4,5%	2,1%

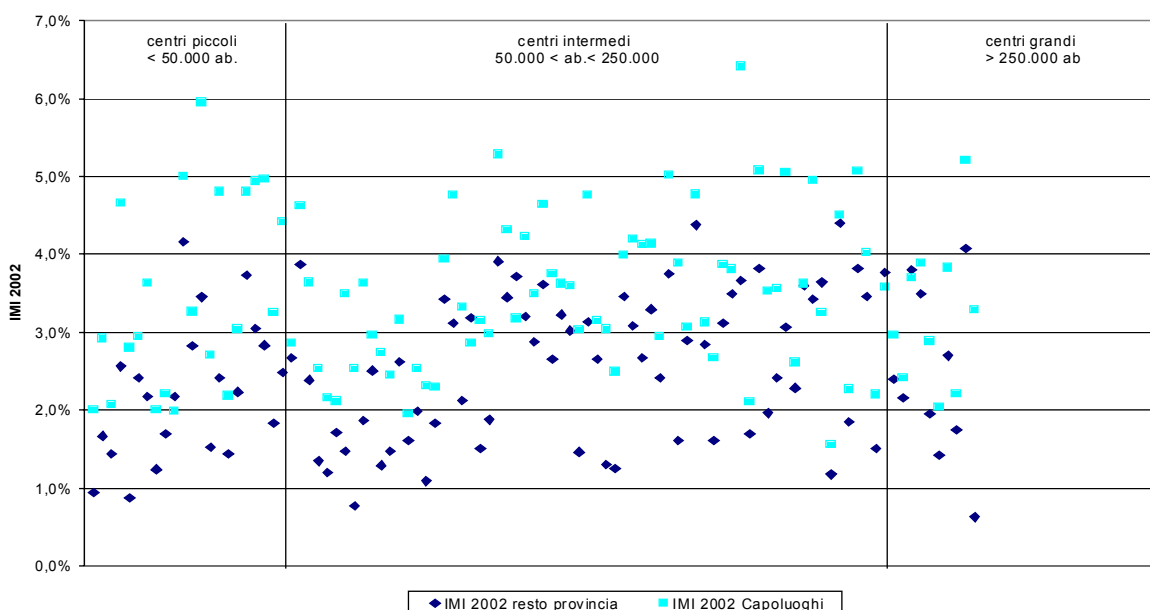
Il grafico seguente che riporta l'IMI per classi di capoluoghi mostra un andamento che, considerando il settore nel suo complesso, risulta piuttosto uniforme, intorno al 3,3-3,6%, mentre si differenzia maggiormente per gli uffici che hanno il massimo nei centri intermedi 6,9%, contro un 4,8% delle metropoli. Interessante il dato delle industrie che risulta particolarmente elevato, 6,7%, nelle metropoli. L'IMI del resto delle province risulta, come già detto, notevolmente inferiore a quello dei capoluoghi con una media nazionale dell'intero settore pari al 2,1% contro il 3,5% dei Capoluoghi. Le differenze maggiori si hanno per i centri commerciali, che, evidentemente, richiedono un bacino d'utenza che non si raggiunge facilmente in provincia.

Figura 4.51: IMI 2002 dei capoluoghi di provincia divisi per categorie dimensionali



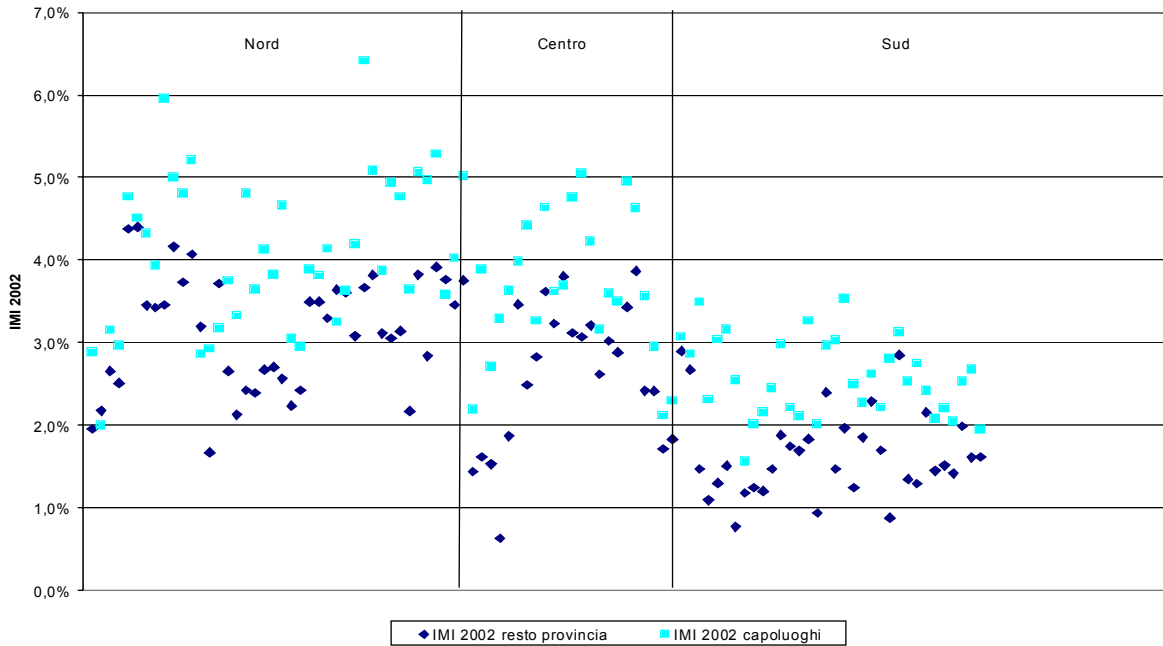
Nei due grafici (Fig.4.52 e 4.53) seguenti vengono confrontati la distribuzione dell'IMI dei Capoluoghi e quello del resto della provincia. Nel primo caso si tiene conto della dimensione del capoluogo valutata in numero di abitanti, nel secondo caso si considera l'appartenenza delle provincia al Nord, Centro e Sud.

Figura 4.52: IMI commerciale 2002 capoluoghi e resto provincia per dimensione dei capoluoghi



Si può facilmente verificare come la dimensione dei capoluoghi non influenzi in modo sostanziale le differenze tra IMI sia in termini relativi tra capoluogo e capoluogo sia tra capoluogo e resto della provincia, mentre è evidente nel secondo grafico la differenziazione relativa alle aree geografiche.

Figura 4.53: IMI commerciale 2002 capoluoghi e resto della provincia per area geografica



Infatti, non solo, come già rilevato nei capitoli precedenti, l'IMI diminuisce in modo sostanziale passando dal Centro-Nord al Sud, ma risulta anche notevole e più uniforme la differenza tra IMI dei capoluoghi e quello del resto della provincia.

I valori maggiori di IMI superiori al 5% si registrano in alcuni capoluoghi del Nord in particolare a Ravenna, tra i centri intermedi, ed a Lecco, tra i piccoli. Mentre è Milano con il 5,1% l'unica dei centri più grandi a superarlo. Tra i risultati più bassi, con IMI intorno al 2% si collocano diverse province del Sud e di piccole dimensioni quali Trapani, Isernia, Vibo Valentia, ma troviamo anche Reggio Calabria (1,6%) e Palermo (2%). Unico capoluogo del Nord con IMI basso è Imperia.

5. LA NUDA PROPRIETA'

Le compravendite aventi per oggetto la nuda proprietà dei fabbricati hanno avuto, come tutto il settore residenziale, un incremento nel 2002 rispetto al 2001.

Rispetto al 2001, nel quale gli andamenti territoriali si presentavano generalmente negativi, si registrano incrementi prevalentemente positivi.

Nel 2002 solo 20 province presentano variazioni percentuali di NTN negative (vedi fig. 5.1). L'incremento percentuale di NTN più ricorrente nel residenziale è compreso tra il +10% ed il +20% ed interessa ben 38 province.

Le variazioni percentuali di NTN nel settore commerciale più frequenti sono comprese tra il +10% ed il +30%, infatti si registrano ben 49 province che presentano variazioni comprese in tale intervallo.

Il commerciale presenta un campo di variazione molto più ampio del residenziale, come si vede dal confronto delle figure 5.1 e 5.2.

Nelle figure 5.3 e 5.4 sono rappresentate, rispettivamente per il settore residenziale e per quello commerciale, le variazioni percentuali di NTN per singola provincia (indicata con la sigla). In fig. 5.5 sono riportati gli andamenti mensili registrati nel triennio 2001-2003, relativi alla nuda proprietà nella sua globalità (residenziale e commerciale).

È possibile che l'effetto Invim si sia verificato anche per la nuda proprietà. Ciò spiegherebbe, alla fine del 2001 ed all'inizio del 2002, un andamento stagionale diverso rispetto all'anno 2000.

Nel 2001 era stata già stata segnalata una possibile riduzione del numero di compravendite riguardanti la nuda proprietà, dovuta probabilmente all'abolizione della tassa di successione. Nel 2002 è ragionevole ipotizzare che tale effetto si sia esaurito e che quindi la nuda proprietà, dopo l'effetto di contenimento strutturale derivante dall'abolizione della tassa di successione, mostri un

incremento deciso rispetto al 2001, in accordo con la crescita generale registrata nel settore immobiliare.

Figura 5.1: Variazioni % NTN nuda proprietà settore residenziale

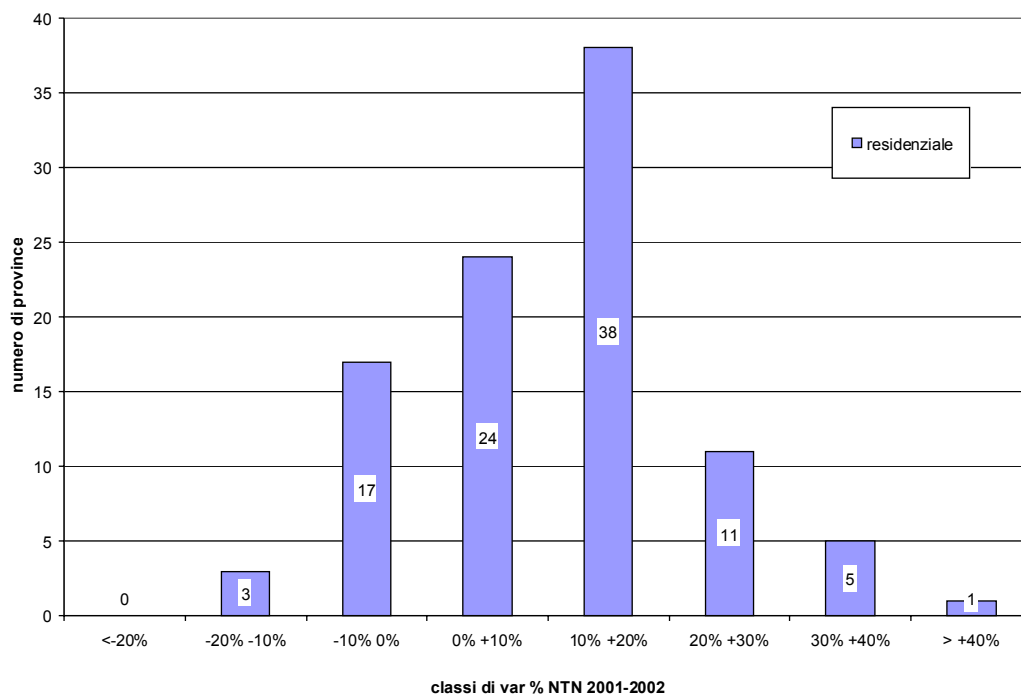
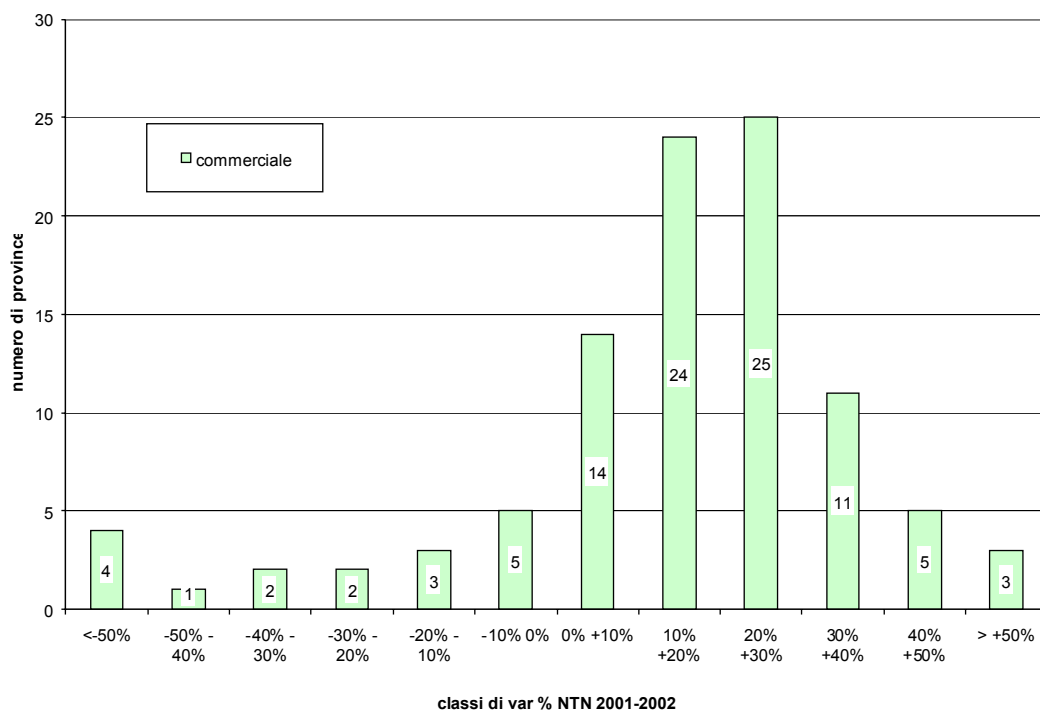


Figura 5.2: Variazioni %NTN nuda proprietà settore commerciale



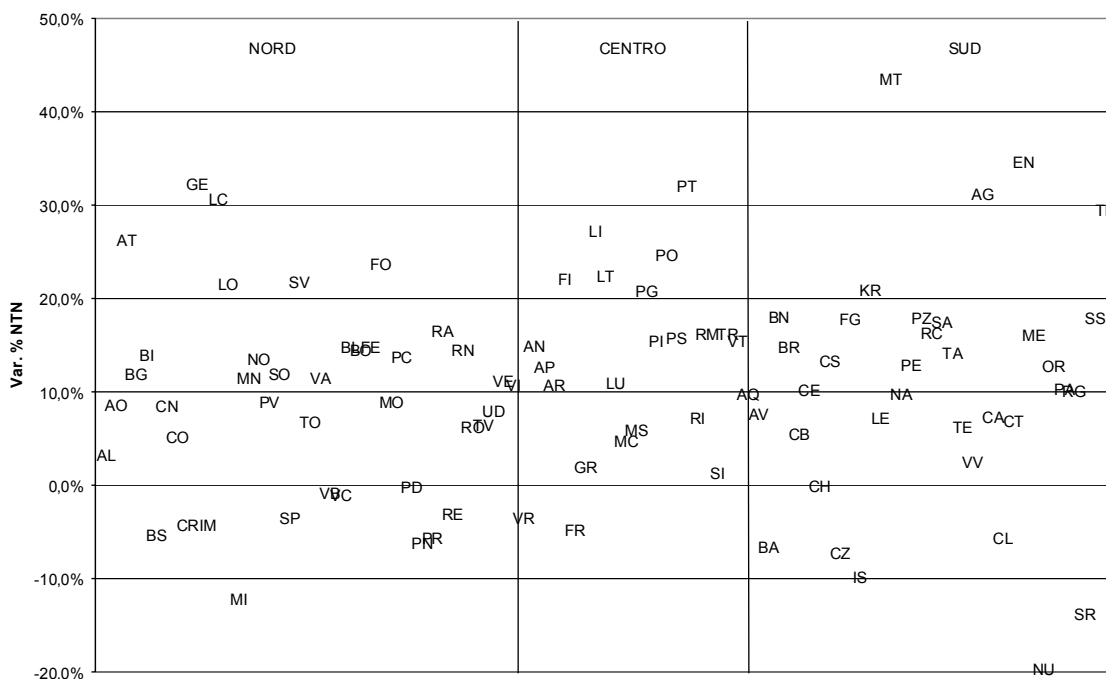


Figura 5.3: Variazioni %NTN nuda proprietà settore commerciale

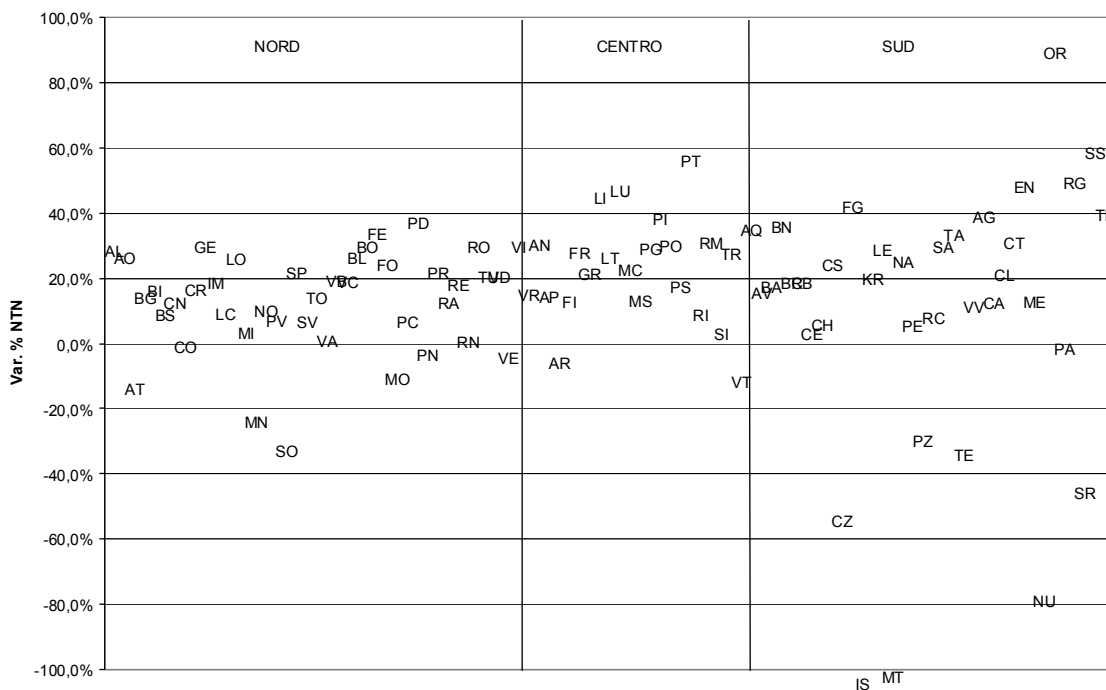


Figura 5.4: Variazioni %NTN nuda proprietà settore commerciale

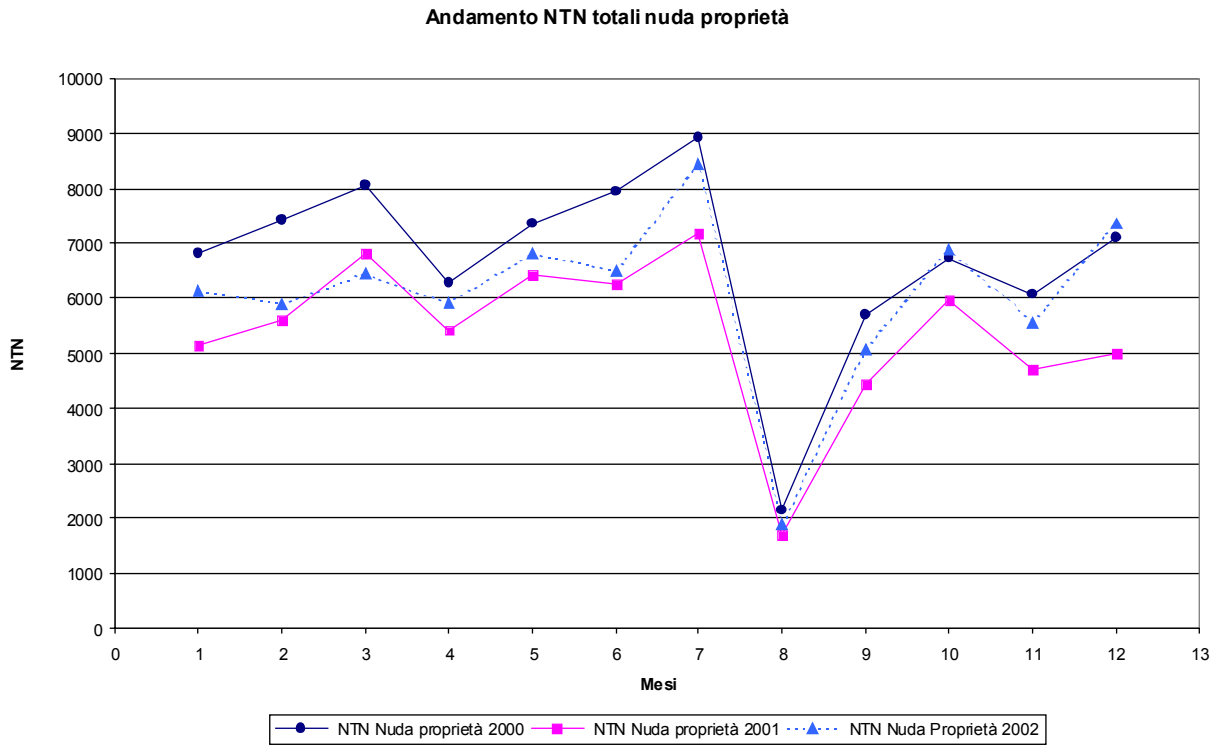


Figura 5.5: Andamento mensile dell'NTN nuda proprietà (settore residenziale e commerciale) nel triennio 2000-2002

ALLEGATO 1: Le fonti e i criteri metodologici utilizzati

Si ritiene opportuno sintetizzare, sotto forma di glossario, l'analisi delle fonti e dei criteri definatori utilizzati, rinviando per un approfondimento al precedente Rapporto.

LE FONTI

La prima parte del Rapporto è basata sui dati contenuti negli archivi degli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. In particolare, sono stati considerati i dati desumibili dalle *note di trascrizione* relative all'anno 2002, contenute negli archivi presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia, e i dati del catasto dei fabbricati al 30 giugno 2002.

Al riguardo si sottolinea che i dati *non comprendono* quelli relativi alle province di Trento, Bolzano, Gorizia e Trieste, in quanto gli archivi delle note di trascrizione sono gestiti dalle competenti amministrazioni locali.

Per ciò che concerne i dati tratti dagli archivi del Catasto (lo *stock* di unità immobiliari) è bene segnalare che ormai lo smaltimento degli accatastamenti e delle variazioni è in via di conclusione. Poiché, a cifra tonda, lo *stock* delle unità immobiliari urbane presenti è di circa 51 milioni, ben si comprende come l'arretrato esistente non inficia i risultati complessivi dell'analisi (si tratta di meno del 2%). Nondimeno, poiché tale arretrato non è uniformemente distribuito sul territorio nazionale, possono esservi nelle singole province variazioni dello *stock*, dovute a questi "fattori amministrativi", che incidono in misura superiore al dato di incidenza medio. Per questa ragione è opportuno osservare una certa cautela nell'analisi delle variazioni dello *stock* e dell'IMI.

LE CLASSIFICAZIONI ADOTTATE

Settore residenziale

Classificazione	Codice categoria catastale	Denominazione per esteso
EDILIZIA DI PREGIO	A/1 A/7 A/8 A/9	Abitazioni di tipo signorile Abitazioni in villini Abitazioni in ville Castelli, palazzi di eminente pregio artistico o storico
	<i>Codici immobili non classati</i> V CA	<i>Villa</i> <i>Castello o immobile di pregio artistico e storico</i>
EDILIZIA ORDINARIA	A/2 A/3 A/4 A/5 A/6 A/11	Abitazioni di tipo civile Abitazioni di tipo economico Abitazioni di tipo popolare Abitazioni di tipo ultrapopolare Abitazioni di tipo rurale Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi
	<i>Codici immobili non classati</i> A X C R	<i>Appartamento</i> <i>Fabbricato</i> <i>Fabbricato in corso di costruzione</i> <i>Fabbricato rurale</i>

Le dimensioni nel settore residenziale

PICCOLA	abitazioni <60mq o 4,5 vani catastali
MEDIA	abitazioni da 60 a 120 mq o da 4,5 a 7 vani catastali
GRANDE	abitazioni >120 mq o >7 vani catastali
NC	non classificabile; non individuabile

Settore commerciale

Classificazione	Codice categoria catastale	Denominazione per esteso
UFFICI	A/10 <i>Codici immobili non classati</i> U	Uffici e studi privati <i>Ufficio o studio professionale</i>
NEGOZI E LABORATORI	C/1 C/3 <i>Codici immobili non classati</i> LA N	Negozi e botteghe Laboratori e locali di deposito <i>Laboratorio artigiano</i> <i>Negozio</i>
CENTRI COMMERCIALI E SIMILARI	D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
CAPANNONI	D/1	Opifici
MAGAZZINI	C/2 <i>Codici immobili non classati</i> M	Magazzini e locali di deposito <i>Magazzino</i>
INDUSTRIE	D/7 <i>Codici immobili non classati</i> I	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. <i>Opificio industriale</i>

Nel rapporto sono utilizzati termini sintetici quali "**Centri Commerciali**" o "**Industrie**", che vanno intesi però nel significato indicato nella denominazione

della categoria catastale di appartenenza. In particolare, il termine sintetico "Centri commerciali" va inteso non in senso tecnico, in quanto fa riferimento a grandi e medie strutture di vendita.

NTN

Per numero di transazioni normalizzate (NTN), si intende il numero di transazioni per quota di proprietà oggetto della transazione. Ciò significa, per esemplificare, che nel caso di tre transazioni aventi per oggetto rispettivamente $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{3}$, e 1 del diritto di proprietà, il numero di transazioni contate non è 3, bensì 1,667.

IMI ED IPOTESI SOTTOSTANTE

L'ipotesi assunta per l'utilizzo dell'Indicatore dell'intensità di mercato (IMI), dato dal rapporto tra NTN e *stock* delle unità immobiliari, è che il valore medio delle unità immobiliari compravendute sia identico, in termini di superficie in mq o di valore monetario, a quello che registra lo *stock*.