



agenzia del Territorio

direzione centrale  
Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore Gianni Guerrieri

# RAPPORTO IMMOBILIARE 2005



Direzione centrale  
**Osservatorio Mercato Immobiliare**  
**gianni guerrieri**  
(direttore)

dc\_omi@agenziaterritorio.it

---

**ufficio studi**



**caterina andreussi**  
(responsabile)

**alessandro tinelli**

**stefano cenciarelli**

**claudio trucchi**

**gennaro chirola**  
(collaboratori)





## Indice dei Contenuti

---

### 1. INTRODUZIONE .....3

#### Parte prima

#### Rapporto immobiliare 2005

### 2. RIEPILOGO NAZIONALE.....5

|  |           |
|--|-----------|
| <i>2.1 Il settore residenziale.....</i>  | <i>10</i> |
| 2.1.1 Le Regioni del Nord .....          | 17        |
| 2.1.2 Le Regioni del Centro.....         | 22        |
| 2.1.3 Le Regioni del Sud .....           | 27        |
| 2.1.4 Note sull'edilizia di pregio ..... | 31        |
| <i>2.2 Il settore terziario.....</i>     | <i>37</i> |
| 2.2.1 Le Regioni del Nord .....          | 42        |
| 2.2.2 Le Regioni del Centro.....         | 44        |
| 2.2.3 Le Regioni del Sud .....           | 47        |
| <i>2.3 Il settore commerciale .....</i>  | <i>50</i> |
| 2.3.1 Le Regioni del Nord .....          | 54        |
| 2.3.2 Le Regioni del Centro.....         | 57        |
| 2.3.3 Le Regioni del Sud .....           | 59        |
| <i>2.4 Il settore produttivo.....</i>    | <i>63</i> |
| 2.4.1 Le Regioni del Nord .....          | 67        |
| 2.4.2 Le Regioni del Centro.....         | 70        |
| 2.4.3 Le Regioni del Sud .....           | 72        |

### 3. SCHEDE REGIONALI.....76

|   |            |
|---|------------|
| <i>3.1 ABRUZZO e MOLISE .....</i>               | <i>77</i>  |
| <i>3.2 CALABRIA.....</i>                        | <i>92</i>  |
| <i>3.3 CAMPANIA.....</i>                        | <i>106</i> |
| <i>3.4 EMILIA ROMAGNA.....</i>                  | <i>119</i> |
| <i>3.5 LAZIO .....</i>                          | <i>132</i> |
| <i>3.6 LIGURIA.....</i>                         | <i>146</i> |
| <i>3.7 LOMBARDIA.....</i>                       | <i>159</i> |
| <i>3.8 MARCHE e UMBRIA .....</i>                | <i>172</i> |
| <i>3.9 PIEMONTE e VALLE D'AOSTA .....</i>       | <i>186</i> |
| <i>3.10 PUGLIA e BASILICATA .....</i>           | <i>201</i> |
| <i>3.11 SARDEGNA .....</i>                      | <i>215</i> |
| <i>3.12 SICILIA.....</i>                        | <i>228</i> |
| <i>3.13 TOSCANA.....</i>                        | <i>241</i> |
| <i>3.14 VENETO e FRIULI VENEZIA GIULIA.....</i> | <i>254</i> |



## Parte seconda

### Monografie

|   |            |
|---|------------|
| <b>4. OSSERVAZIONI SULL'ANDAMENTO DEI PREZZI DAL 2001 AL 2004 .....</b>   | <b>269</b> |
| <b>5. ANALISI DEI CONTRAENTI: COMPRAVENDITE DEL 2002 E CARATTERISTICHE DEGLI ACQUIRENTI E DEI VENDITORI .....</b> | <b>275</b> |
| <i>5.1 I soggetti società ed assimilati .....</i>   | <i>277</i> |
| <i>5.2 Le caratteristiche degli acquirenti "persone fisiche" .....</i>  | <i>282</i> |
| <i>5.3 Le caratteristiche dei venditori "persone fisiche" .....</i>   | <i>286</i> |
| <i>5.4 Distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni .....</i>  | <i>290</i> |
| <i>5.5 Analisi dei contraenti: confronto con l'universo dei contribuenti .....</i>                                | <i>293</i> |
| <b>6. I MERCATI PROVINCIALI PER PROVENIENZA DEGLI ACQUIRENTI.....</b>   | <b>298</b> |



## Indice delle Figure

|  |    |
|--|----|
| Figura 2.1: n. indice NTN 2000-04 per il settore residenziale.....   | 6  |
| Figura 2.2: andamento del NTN del settore residenziale dal 1985 al 2004 .....                              | 6  |
| Figura 2.3 : n. indice NTN 2000-04 per i Magazzini .....   | 7  |
| Figura 2.4: n. indice NTN 2000-04 per i settori terziario, commerciale e produttivo .....                  | 8  |
| Figura 2.5: n. indice NTN 2000-04 per altro.....   | 8  |
| Figura 2.6: n. indice NTN 2000-04 per aree geografiche + totale .....                                      | 11 |
| Figura 2.7: <i>stock</i> residenziale 2000-04 per aree geografiche + tasso medio di variazione 00-04 ..... | 11 |
| Figura 2.8: andamento dell'IMI per area geografica + totale.....   | 12 |
| Figura 2.9: n. indice NTN dei capoluoghi e del resto della provincia - Nord.....                           | 13 |
| Figura 2.10: n. indice NTN dei capoluoghi e del resto della provincia - Centro .....                       | 13 |
| Figura 2.11: n. indice NTN dei capoluoghi e del resto della provincia - Sud .....                          | 14 |
| Figura 2.12: andamento dell'IMI capoluoghi e resto provincia - Nord.....                                   | 15 |
| Figura 2.13: andamento dell'IMI capoluoghi e resto provincia - Centro .....                                | 15 |
| Figura 2.14: andamento dell'IMI capoluoghi e resto provincia - Sud .....                                   | 16 |
| Figura 2.15 tasso medio di variazione NTN 2000-04 per i capoluoghi di provincia .....                      | 16 |
| Figura 2.16: tasso medio di variazione NTN 2000-04 per il resto della provincia.....                       | 17 |
| Figura 2.17: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore residenziale tra le regioni del Nord .....     | 17 |
| Figura 2.18: n. indice NTN settore residenziale 2000-04 regioni del Nord .....                             | 18 |
| Figura 2.19: variazione percentuale NTN 2003-04 regioni del Nord.....                                      | 19 |
| Figura 2.20: NTN 2000-04 regioni del Nord .....  | 19 |
| Figura 2.21: <i>stock</i> 2000-04 regioni del Nord .....   | 20 |
| Figura 2.22: IMI 2000-04 regioni del Nord .....  | 20 |
| Figura 2.23: n. indice NTN 2000-04 capoluoghi di provincia - Nord.....                                     | 21 |
| Figura 2.24: : n. indice NTN 2000-04 resto della provincia - Nord.....                                     | 21 |
| Figura 2.25: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore residenziale tra le regioni del Centro.....    | 22 |
| Figura 2.26: n. indice NTN 2000-04 regioni del Centro .....  | 23 |
| Figura 2.27: variazione percentuale NTN 2003-04 regioni del Centro .....                                   | 23 |
| Figura 2.28: NTN 2000-04 regioni del Centro.....   | 24 |
| Figura 2.29: <i>stock</i> 2000-04 regioni del Centro .....   | 24 |
| Figura 2.30: IMI 2000-2004 regioni del Centro .....  | 25 |
| Figura 2.31: n. indice NTN 2000-04 Capoluoghi di provincia - Centro.....                                   | 26 |
| Figura 2.32: n. indice NTN 2000-04 resto della provincia - Centro .....                                    | 26 |
| Figura 2.33: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore residenziale tra le regioni del Sud.....       | 27 |
| Figura 2.34: n. indice NTN 2000-04 regioni del Sud .....   | 28 |
| Figura 2.35: variazione percentuale NTN 2003-04 regioni del Sud .....                                      | 28 |
| Figura 2.36: NTN residenziali 2000-2004 regioni del Sud .....  | 29 |
| Figura 2.37: <i>stock</i> residenziale 2000-2004 regioni del Sud .....                                     | 29 |
| Figura 2.38: IMI residenziale 2000-2004 regioni del Sud.....   | 30 |
| Figura 2.39: n. indice NTN residenziali 2000-04 capoluoghi di provincia - Sud .....                        | 30 |
| Figura 2.40: n. indice NTN residenziali 2000-04 resto della provincia - Sud.....                           | 31 |
| Figura 2.41: n. indice NTN edilizia di pregio 2000-04 per aree geografiche e totale.....                   | 32 |
| Figura 2.42: NTN edilizia di pregio per aree geografiche e tasso medio di variazione 2000-04.....          | 33 |
| Figura 2.43: <i>stock</i> edilizia di pregio per aree geografiche e tasso medio di variazione 2000-04..... | 33 |
| Figura 2.44: IMI edilizia di pregio per aree geografiche e totale. ....                                    | 34 |
| Figura 2.45: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Nord.....               | 35 |
| Figura 2.46: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Centro .....            | 35 |
| Figura 2.47: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Sud .....               | 36 |
| Figura 2.48: n. indice NTN 2000-04 del settore terziario per aree geografiche + totale.....                | 37 |
| Figura 2.49: NTN Uffici 2000-04 per aree geografiche + totale .....  | 38 |
| Figura 2.50: <i>stock</i> Uffici 2000-04 per aree geografiche + totale .....                               | 38 |
| Figura 2.51: IMI Uffici 2000-04 per aree geografiche + totale.....   | 39 |
| Figura 2.52: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Nord .....                  | 40 |
| Figura 2.53: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Centro.....                 | 41 |



|   |    |
|---|----|
| Figura 2.54: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Sud.....                 | 41 |
| Figura 2.55: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore terziario tra le regioni del Nord .....     | 42 |
| Figura 2.56: n. indice NTN Uffici 2000-04 regioni del Nord.....   | 42 |
| Figura 2.57: NTN Uffici 2000-04 regioni del Nord .....  | 43 |
| Figura 2.58: <i>stock</i> Uffici 2000-04 regioni del Nord.....  | 43 |
| Figura 2.59: IMI Uffici 2000-04 regioni del Nord .....  | 44 |
| Figura 2.60: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore terziario tra le regioni del Centro.....    | 44 |
| Figura 2.61: n. indice NTN Uffici 2000-04 regioni del Centro .....                                      | 45 |
| Figura 2.62: NTN Uffici 2000-04 regioni del Centro .....  | 45 |
| Figura 2.63: <i>stock</i> Uffici 2000-04 regioni del Centro .....                                       | 46 |
| Figura 2.64: IMI Uffici 2000-04 regioni del Centro.....   | 46 |
| Figura 2.65: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore terziario tra le regioni del Sud.....       | 47 |
| Figura 2.66: n. indice NTN uffici 2000-04 regioni del Sud.....  | 47 |
| Figura 2.67: : NTN uffici 2000-04 regioni del Sud.....  | 48 |
| Figura 2.68: <i>stock</i> uffici 2000-04 regioni del Sud.....   | 48 |
| Figura 2.69: IMI uffici 2000-04 regioni del Sud .....   | 49 |
| Figura 2.70: n. indice 2000-04 settore commerciale per aree geografiche + totale.....                   | 50 |
| Figura 2.71: NTN settore commerciale 2000-04 per aree geografiche + totale.....                         | 51 |
| Figura 2.72: <i>stock</i> settore commerciale 2000-04 per aree geografiche + totale .....               | 51 |
| Figura 2.73: IMI settore commerciale 2000-04 per aree geografiche + totale.....                         | 52 |
| Figura 2.74: n. indice NTN settore commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia –Nord .....   | 53 |
| Figura 2.75: n. indice NTN settore commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Centro .....  | 53 |
| Figura 2.76: n. indice NTN settore commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Sud .....     | 54 |
| Figura 2.77: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore commerciale tra le regioni del Nord.....    | 54 |
| Figura 2.78: n. indice NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Nord.....                            | 55 |
| Figura 2.79: NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Nord .....                                     | 55 |
| Figura 2.80: <i>stock</i> settore commerciale 2000-04 regioni del Nord.....                             | 56 |
| Figura 2.81: IMI settore commerciale 2000-04 regioni del Nord .....                                     | 56 |
| Figura 2.82: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore commerciale tra le regioni del Centro ..... | 57 |
| Figura 2.83: n. indice NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Centro .....                         | 58 |
| Figura 2.84: NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Centro .....                                   | 58 |
| Figura 2.85: <i>stock</i> settore commerciale 2000-04 regioni del Centro .....                          | 59 |
| Figura 2.86: IMI settore commerciale 2000-04 regioni del Centro.....                                    | 59 |
| Figura 2.87: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore commerciale tra le regioni del Sud .....    | 60 |
| Figura 2.88: n. indice NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Sud .....                            | 60 |
| Figura 2.89: NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Sud .....                                      | 61 |
| Figura 2.90: <i>stock</i> settore commerciale 2000-04 regioni del Sud .....                             | 61 |
| Figura 2.91: IMI settore commerciale 2000-04 regioni del Sud.....                                       | 62 |
| Figura 2.92: n. indice 2000-04 settore produttivo per aree geografiche + totale .....                   | 63 |
| Figura 2.93: NTN settore produttivo 2000-04 per aree geografiche + totale.....                          | 64 |
| Figura 2.94: <i>stock</i> settore produttivo 2000-04 per aree geografiche + totale.....                 | 64 |
| Figura 2.95: IMI settore produttivo 2000-04 per aree geografiche + totale .....                         | 65 |
| Figura 2.96: n. indice NTN settore produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia –Nord.....     | 66 |
| Figura 2.97: n. indice NTN settore produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia-Centro.....    | 66 |
| Figura 2.98: n. indice NTN settore produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia-Sud.....       | 67 |
| Figura 2.99: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore produttivo tra le regioni del Nord .....    | 67 |
| Figura 2.100: n. indice NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Nord .....                           | 68 |
| Figura 2.101: NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Nord.....                                      | 68 |
| Figura 2.102: <i>stock</i> settore produttivo 2000-04 regioni del Nord .....                            | 69 |
| Figura 2.103: IMI settore produttivo 2000-04 regioni del Nord.....                                      | 69 |
| Figura 2.104: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore produttivo tra le regioni del Centro.....  | 70 |
| Figura 2.105: n. indice NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Centro.....                          | 70 |
| Figura 2.106: NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Centro .....                                   | 71 |
| Figura 2.107: <i>stock</i> settore produttivo 2000-04 regioni del Centro.....                           | 71 |
| Figura 2.108: IMI settore produttivo 2000-04 regioni del Centro .....                                   | 72 |
| Figura 2.109: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore produttivo tra le regioni del Sud.....     | 72 |



|  |     |
|--|-----|
| Figura 2.110: n. indice NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Sud .....   | 73  |
| Figura 2.111: NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Sud .....   | 74  |
| Figura 2.112: <i>stock</i> settore produttivo 2000-04 regioni del Sud .....  | 74  |
| Figura 2.113: IMI settore produttivo 2000-04 regioni del Sud .....   | 75  |
| Figura 3.1: composizione percentuale del NTN delle Regioni Abruzzo e Molise nell'anno 2004.....                      | 79  |
| Figura 3.2: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 79  |
| Figura 3.3: NTN relativo al settore residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2004 .....                | 80  |
| Figura 3.4: NTN relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....               | 80  |
| Figura 3.5: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....                  | 81  |
| Figura 3.6: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2004.....                 | 81  |
| Figura 3.7: IMI relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004.....                | 82  |
| Figura 3.8: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nelle regioni Abruzzo e Molise.....                        | 82  |
| Figura 3.9: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nelle regioni Abruzzo e Molise.....                       | 83  |
| Figura 3.10: composizione percentuale del NTN della regione Abruzzo nell'anno 2004.....                              | 84  |
| Figura 3.11: numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2004 .....            | 84  |
| Figura 3.12: IMI relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2004.....                           | 85  |
| Figura 3.13: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Abruzzo e Molise .....                   | 85  |
| Figura 3.14: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Abruzzo e Molise .....                  | 86  |
| Figura 3.15: composizione percentuale del NTN delle regioni Abruzzo e Molise nell'anno 2004.....                     | 86  |
| Figura 3.16: numero indice NTN relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 ..... | 87  |
| Figura 3.17: IMI relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004.....                | 87  |
| Figura 3.18: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Abruzzo e Molise .....                   | 88  |
| Figura 3.19: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Abruzzo e Molise .....                  | 88  |
| Figura 3.20: composizione percentuale del NTN nelle regioni Abruzzo e Molise nell'anno 2004.....                     | 89  |
| Figura 3.21: numero indice NTN relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 89  |
| Figura 3.22: IMI relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                | 90  |
| Figura 3.23: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Abruzzo e Molise .....                   | 90  |
| Figura 3.24: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Abruzzo e Molise .....                  | 91  |
| Figura 3.25: composizione percentuale del NTN della regione Calabria nell'anno 2004 .....                            | 93  |
| Figura 3.26: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....   | 94  |
| Figura 3.27: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....  | 94  |
| Figura 3.28: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) nel periodo 2000/2004 .....                 | 95  |
| Figura 3.29: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004.....                  | 95  |
| Figura 3.30: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2004.....                | 96  |
| Figura 3.31: IMI relativo al settore residenziale (pregio) nel periodo 2000/2004 .....                               | 96  |
| Figura 3.32: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nella regione Calabria.....                               | 97  |
| Figura 3.33: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nella regione Calabria .....                             | 97  |
| Figura 3.34: composizione percentuale del NTN della regione Calabria nell'anno 2004 .....                            | 98  |
| Figura 3.35: numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2004 .....            | 98  |
| Figura 3.36: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                 | 99  |
| Figura 3.37: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Calabria .....                           | 99  |
| Figura 3.38: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Calabria .....                          | 100 |
| Figura 3.39: composizione percentuale del NTN della regione Calabria nell'anno 2004 .....                            | 100 |
| Figura 3.40: numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2004 .....          | 101 |
| Figura 3.41: IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                        | 101 |
| Figura 3.42: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Calabria .....                           | 102 |
| Figura 3.43: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Calabria .....                          | 102 |
| Figura 3.44: composizione percentuale del NTN della regione Calabria nell'anno 2004 .....                            | 103 |
| Figura 3.45: numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2004....             | 103 |
| Figura 3.46: IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2004.....                          | 104 |
| Figura 3.47: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Calabria .....                           | 104 |



|   |     |
|---|-----|
| Figura 3.48: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Calabria .....                           | 105 |
| Figura 3.49: composizione percentuale del NTN della regione Campania nell'anno 2004.....                              | 107 |
| Figura 3.50: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 107 |
| Figura 3.51: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 108 |
| Figura 3.52: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 ..... | 108 |
| Figura 3.53: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004.....                   | 109 |
| Figura 3.54: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2004.....                 | 109 |
| Figura 3.55: IMI relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....               | 110 |
| Figura 3.56: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nella regione Campania .....                               | 110 |
| Figura 3.57: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nella regione Campania.....                               | 111 |
| Figura 3.58: composizione percentuale del NTN della regione Campania nell'anno 2004.....                              | 111 |
| Figura 3.59: numero indice NTN relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....    | 112 |
| Figura 3.60: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                  | 112 |
| Figura 3.61: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Campania .....                            | 113 |
| Figura 3.62: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Campania .....                           | 113 |
| Figura 3.63: composizione percentuale del NTN della regione Campania nell'anno 2004.....                              | 114 |
| Figura 3.64: numero indice NTN relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 114 |
| Figura 3.65: IMI relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004.....                 | 115 |
| Figura 3.66: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Campania .....                            | 115 |
| Figura 3.67: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Campania .....                           | 116 |
| Figura 3.68: composizione percentuale del NTN della regione Campania nell'anno 2004.....                              | 116 |
| Figura 3.69: numero indice NTN relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....   | 117 |
| Figura 3.70: IMI relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004.....                  | 117 |
| Figura 3.71: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Campania .....                            | 118 |
| Figura 3.72: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Campania .....                           | 118 |
| Figura 3.73: composizione percentuale del NTN della Regione Emilia Romagna nell'anno 2004 .....                       | 120 |
| Figura 3.74: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 120 |
| Figura 3.75: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....   | 121 |
| Figura 3.76: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) nel periodo 2000/2004 .....                  | 121 |
| Figura 3.77: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004.....                   | 122 |
| Figura 3.78: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004.....                  | 122 |
| Figura 3.79: IMI relativo al settore residenziale (pregio) nel periodo 2000/2004 .....                                | 123 |
| Figura 3.80: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nella Regione Emilia Romagna .....                         | 123 |
| Figura 3.81: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nella Regione Emilia Romagna .....                        | 124 |
| Figura 3.82: composizione percentuale del NTN della Regione Emilia Romagna nell'anno 2004 .....                       | 124 |
| Figura 3.83: numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2004 .....             | 125 |
| Figura 3.84: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                  | 125 |
| Figura 3.85: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna.....                       | 126 |
| Figura 3.86: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna.....                      | 126 |
| Figura 3.87: composizione percentuale del NTN della Regione Emilia Romagna nell'anno 2004 .....                       | 127 |
| Figura 3.88: numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2004 .....           | 127 |
| Figura 3.89: IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                         | 128 |
| Figura 3.90: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna.....                       | 128 |
| Figura 3.91: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna.....                      | 129 |
| Figura 3.92: composizione percentuale del NTN della Regione Emilia Romagna nell'anno 2004 .....                       | 129 |
| Figura 3.93: numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2004 ....             | 130 |
| Figura 3.94: IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2004.....                           | 130 |
| Figura 3.95: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna.....                       | 131 |



|  |     |
|--|-----|
| Figura 3.96: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella Regione Emilia Romagna.....                       | 131 |
| Figura 3.97: composizione percentuale del NTN della regione Lazio nell'anno 2004.....                                  | 133 |
| Figura 3.98: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....     | 134 |
| Figura 3.99: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2004 .....   | 134 |
| Figura 3.100: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 ..... | 135 |
| Figura 3.101: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....                  | 135 |
| Figura 3.102: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2004 .....                | 136 |
| Figura 3.103: IMI relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....               | 136 |
| Figura 3.104: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nella regione Lazio .....                                  | 137 |
| Figura 3.105: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nella regione Lazio .....                                 | 137 |
| Figura 3.106: composizione percentuale del NTN della regione Lazio nell'anno 2004 .....                                | 138 |
| Figura 3.107: numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2004 .....             | 138 |
| Figura 3.108: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                  | 139 |
| Figura 3.109: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Lazio.....                                | 139 |
| Figura 3.110: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Lazio .....                              | 140 |
| Figura 3.111: composizione percentuale del NTN della regione Lazio nell'anno 2004 .....                                | 140 |
| Figura 3.112: numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2004.....            | 141 |
| Figura 3.113: IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                         | 141 |
| Figura 3.114: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Lazio.....                                | 142 |
| Figura 3.115: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Lazio .....                              | 142 |
| Figura 3.116: composizione percentuale del NTN della regione Lazio nell'anno 2004 .....                                | 143 |
| Figura 3.117: numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2004 ..               | 143 |
| Figura 3.118: IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2004.....                           | 144 |
| Figura 3.119: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Lazio.....                                | 144 |
| Figura 3.120: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Lazio .....                              | 145 |
| Figura 3.121: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni nella regione Liguria .....              | 146 |
| Figura 3.122: composizione percentuale del NTN della regione Liguria nell'anno 2004.....                               | 147 |
| Figura 3.123: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 147 |
| Figura 3.124: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....   | 148 |
| Figura 3.125: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 ..... | 148 |
| Figura 3.126: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004.....                   | 149 |
| Figura 3.127: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004.....                  | 149 |
| Figura 3.128: IMI relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....               | 150 |
| Figura 3.129: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nella regione Liguria.....                                 | 150 |
| Figura 3.130: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nella regione Liguria.....                                | 151 |
| Figura 3.131: composizione percentuale del NTN della regione Liguria nell'anno 2004.....                               | 151 |
| Figura 3.132: numero indice NTN relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....    | 152 |
| Figura 3.133: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                  | 152 |
| Figura 3.134: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Liguria .....                             | 153 |
| Figura 3.135: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Liguria .....                            | 153 |
| Figura 3.136: composizione percentuale del NTN della regione Liguria nell'anno 2004.....                               | 154 |
| Figura 3.137: numero indice NTN relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 154 |
| Figura 3.138: IMI relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004.....                 | 155 |
| Figura 3.139: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Liguria .....                             | 155 |
| Figura 3.140: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Liguria .....                            | 156 |
| Figura 3.141: composizione percentuale del NTN della regione Liguria nell'anno 2004.....                               | 156 |
| Figura 3.142: numero indice NTN relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....   | 157 |



|  |     |
|--|-----|
| Figura 3.143: IMI relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                 | 157 |
| Figura 3.144: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Liguria .....                             | 158 |
| Figura 3.145: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Liguria .....                            | 158 |
| Figura 3.146: composizione percentuale del NTN della regione Lombardia nell'anno 2004 .....                            | 160 |
| Figura 3.147: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 160 |
| Figura 3.148: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....   | 161 |
| Figura 3.149: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 ..... | 161 |
| Figura 3.150: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004.....                   | 162 |
| Figura 3.151: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....                 | 162 |
| Figura 3.152: IMI relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....               | 163 |
| Figura 3.153: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nella regione Lombardia .....                              | 163 |
| Figura 3.154: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nella regione Lombardia .....                             | 164 |
| Figura 3.155: composizione percentuale del NTN della regione Lombardia nell'anno 2004 .....                            | 164 |
| Figura 3.156: numero indice NTN relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....    | 165 |
| Figura 3.157: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                  | 165 |
| Figura 3.158: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Lombardia.....                            | 166 |
| Figura 3.159: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Lombardia.....                           | 166 |
| Figura 3.160: composizione percentuale del NTN della regione Lombardia nell'anno 2004 .....                            | 167 |
| Figura 3.161: numero indice NTN relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 167 |
| Figura 3.162: IMI relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004.....                 | 168 |
| Figura 3.163: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Lombardia.....                            | 168 |
| Figura 3.164: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Lombardia.....                           | 169 |
| Figura 3.165: composizione percentuale del NTN della regione Lombardia nell'anno 2004 .....                            | 169 |
| Figura 3.166: numero indice NTN relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....   | 170 |
| Figura 3.167: IMI relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                 | 170 |
| Figura 3.168: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Lombardia.....                            | 171 |
| Figura 3.169: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Lombardia.....                           | 171 |
| Figura 3.170: composizione percentuale del NTN delle regioni Marche e Umbria nell'anno 2004.....                       | 174 |
| Figura 3.171: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 174 |
| Figura 3.172: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 175 |
| Figura 3.173: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 ..... | 175 |
| Figura 3.174: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004.....                   | 176 |
| Figura 3.175: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto provincia nel periodo 2000/2004 .....                | 176 |
| Figura 3.176: IMI relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....               | 177 |
| Figura 3.177: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nelle regioni Marche e Umbria.....                         | 177 |
| Figura 3.178: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nelle regioni Marche e Umbria.....                        | 178 |
| Figura 3.179: composizione percentuale del NTN delle regioni Marche e Umbria nell'anno 2004.....                       | 178 |
| Figura 3.180: numero indice NTN relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....    | 179 |
| Figura 3.181: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                  | 179 |
| Figura 3.182: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Marche e Umbria .....                     | 180 |
| Figura 3.183: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Marche e Umbria .....                    | 180 |
| Figura 3.184: composizione percentuale del NTN delle regioni Marche e Umbria nell'anno 2004.....                       | 181 |
| Figura 3.185: numero indice NTN relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 181 |
| Figura 3.186: IMI relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004.....                 | 182 |
| Figura 3.187: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Marche e Umbria .....                     | 182 |



|  |     |
|--|-----|
| Figura 3.188: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Marche e Umbria .....                    | 183 |
| Figura 3.189: composizione percentuale del NTN nelle regioni Marche e Umbria nell'anno 2004.....                       | 183 |
| Figura 3.190: numero indice NTN relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....   | 184 |
| Figura 3.191: IMI relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                 | 184 |
| Figura 3.192: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Marche e Umbria .....                     | 185 |
| Figura 3.193: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Marche e Umbria .....                    | 185 |
| Figura 3.194: composizione percentuale del NTN della regione Piemonte nell'anno 2004.....                              | 188 |
| Figura 3.195: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 188 |
| Figura 3.196: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....   | 189 |
| Figura 3.197: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) nel periodo 2000/2004.....                   | 189 |
| Figura 3.198: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....                  | 190 |
| Figura 3.199: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....                 | 190 |
| Figura 3.200: IMI relativo al settore residenziale (pregio) nel periodo 2000/2004 .....                                | 191 |
| Figura 3.201: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nelle regioni Piemonte e Valle d'Aosta.....                | 191 |
| Figura 3.202: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nelle regioni Piemonte e Valle d'Aosta.....               | 192 |
| Figura 3.203: composizione percentuale del NTN della regione Piemonte nell'anno 2004.....                              | 192 |
| Figura 3.204: numero indice NTN relativo al settore terziario intera provincia nel periodo 2000/2004 .....             | 193 |
| Figura 3.205: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                  | 193 |
| Figura 3.206: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Piemonte e Valle d'Aosta .....            | 194 |
| Figura 3.207: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Piemonte e Valle d'Aosta .....           | 194 |
| Figura 3.208: composizione percentuale del NTN della regione Piemonte nell'anno 2004.....                              | 195 |
| Figura 3.209: numero indice NTN relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2004.....            | 195 |
| Figura 3.210: IMI relativo al settore commerciale intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                         | 196 |
| Figura 3.211: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Piemonte e Valle d'Aosta .....            | 196 |
| Figura 3.212: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Piemonte e Valle d'Aosta .....           | 197 |
| Figura 3.213: composizione percentuale del NTN della regione Piemonte nell'anno 2004.....                              | 198 |
| Figura 3.214: numero indice NTN relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2004 ..               | 198 |
| Figura 3.215: IMI relativo al settore produttivo intera provincia nel periodo 2000/2004.....                           | 199 |
| Figura 3.216: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Piemonte e Valle d'Aosta .....            | 199 |
| Figura 3.217: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Piemonte e Valle d'Aosta .....           | 200 |
| Figura 3.218: composizione percentuale del NTN delle regioni Puglia e Basilicata nell'anno 2004 .....                  | 203 |
| Figura 3.219: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 203 |
| Figura 3.220: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....   | 204 |
| Figura 3.221: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 ..... | 204 |
| Figura 3.222: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004.....                   | 205 |
| Figura 3.223: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004.....                  | 205 |
| Figura 3.224: IMI relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....               | 206 |
| Figura 3.225: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nelle regioni Puglia e Basilicata.....                     | 206 |
| Figura 3.226: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nelle regioni Puglia e Basilicata .....                   | 207 |
| Figura 3.227: composizione percentuale del NTN delle regioni Puglia e Basilicata nell'anno 2004 .....                  | 207 |
| Figura 3.228: numero indice NTN relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....    | 208 |
| Figura 3.229: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                  | 208 |
| Figura 3.230: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Puglia e Basilicata .....                 | 209 |
| Figura 3.231: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Puglia e Basilicata.....                 | 209 |
| Figura 3.232: composizione percentuale del NTN delle regioni Puglia e Basilicata nell'anno 2004 .....                  | 210 |
| Figura 3.233: numero indice NTN relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 210 |
| Figura 3.234: IMI relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004.....                 | 211 |
| Figura 3.235: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Puglia e Basilicata .....                 | 211 |



|  |     |
|--|-----|
| Figura 3.236: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Puglia e Basilicata .....                | 212 |
| Figura 3.237: composizione percentuale del NTN delle regioni Puglia e Basilicata nell'anno 2004 .....                  | 212 |
| Figura 3.238: numero indice NTN relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....   | 213 |
| Figura 3.239: IMI relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                 | 213 |
| Figura 3.240: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Puglia e Basilicata .....                 | 214 |
| Figura 3.241: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Puglia e Basilicata .....                | 214 |
| Figura 3.242: composizione percentuale del NTN della regione Sardegna nell'anno 2004.....                              | 216 |
| Figura 3.243: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 216 |
| Figura 3.244: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....   | 217 |
| Figura 3.245: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 ..... | 217 |
| Figura 3.246: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....                  | 218 |
| Figura 3.247: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....                  | 218 |
| Figura 3.248: IMI relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....               | 219 |
| Figura 3.249: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nella regione Sardegna.....                                | 219 |
| Figura 3.250: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nella regione Sardegna.....                               | 220 |
| Figura 3.251: composizione percentuale del NTN della regione Sardegna nell'anno 2004.....                              | 220 |
| Figura 3.252: numero indice NTN relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....    | 221 |
| Figura 3.253: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                  | 221 |
| Figura 3.254: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Sardegna .....                            | 222 |
| Figura 3.255: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Sardegna .....                           | 222 |
| Figura 3.256: composizione percentuale del NTN della regione Sardegna nell'anno 2004.....                              | 223 |
| Figura 3.257: numero indice NTN relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 223 |
| Figura 3.258: IMI relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004.....                 | 224 |
| Figura 3.259: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Sardegna .....                            | 224 |
| Figura 3.260: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Sardegna .....                           | 225 |
| Figura 3.261: composizione percentuale del NTN della regione Sardegna nell'anno 2004.....                              | 225 |
| Figura 3.262: numero indice NTN relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....   | 226 |
| Figura 3.263: IMI relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                 | 226 |
| Figura 3.264: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Sardegna .....                            | 227 |
| Figura 3.265: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Sardegna .....                           | 227 |
| Figura 3.266: composizione percentuale del NTN della regione Sicilia nell'anno 2004 .....                              | 229 |
| Figura 3.267: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 229 |
| Figura 3.268: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....   | 230 |
| Figura 3.269: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 ..... | 230 |
| Figura 3.270: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....                  | 231 |
| Figura 3.271: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....                 | 231 |
| Figura 3.272: IMI relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....               | 232 |
| Figura 3.273: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nella regione Sicilia .....                                | 232 |
| Figura 3.274: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nella regione Sicilia .....                               | 233 |
| Figura 3.275: composizione percentuale del NTN della regione Sicilia nell'anno 2004 .....                              | 233 |
| Figura 3.276: numero indice NTN relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....    | 234 |
| Figura 3.277: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                  | 234 |
| Figura 3.278: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Sicilia.....                              | 235 |
| Figura 3.279: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Sicilia.....                             | 235 |
| Figura 3.280: composizione percentuale del NTN della regione Sicilia nell'anno 2004 .....                              | 236 |



|  |     |
|--|-----|
| Figura 3.281: numero indice NTN relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 236 |
| Figura 3.282: IMI relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                | 237 |
| Figura 3.283: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Sicilia .....                             | 237 |
| Figura 3.284: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Sicilia .....                            | 238 |
| Figura 3.285: composizione percentuale del NTN della regione Sicilia nell'anno 2004 .....                              | 238 |
| Figura 3.286: numero indice NTN relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....   | 239 |
| Figura 3.287: IMI relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                 | 239 |
| Figura 3.288: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Sicilia .....                             | 240 |
| Figura 3.289: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Sicilia .....                            | 240 |
| Figura 3.290: composizione percentuale del NTN della regione Toscana nell'anno 2004 .....                              | 242 |
| Figura 3.291: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 242 |
| Figura 3.292: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....   | 243 |
| Figura 3.293: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 ..... | 243 |
| Figura 3.294: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....                  | 244 |
| Figura 3.295: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....                 | 244 |
| Figura 3.296: IMI relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....               | 245 |
| Figura 3.297: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nella regione Toscana .....                                | 245 |
| Figura 3.298: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nella regione Toscana .....                               | 246 |
| Figura 3.299: composizione percentuale del NTN della regione Toscana nell'anno 2004 .....                              | 246 |
| Figura 3.300: numero indice NTN relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....    | 247 |
| Figura 3.301: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                  | 247 |
| Figura 3.302: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Toscana .....                             | 248 |
| Figura 3.303: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Toscana .....                            | 248 |
| Figura 3.304: composizione percentuale del NTN della regione Toscana nell'anno 2004 .....                              | 249 |
| Figura 3.305: numero indice NTN relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 249 |
| Figura 3.306: IMI relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                | 250 |
| Figura 3.307: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Toscana .....                             | 250 |
| Figura 3.308: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Toscana .....                            | 251 |
| Figura 3.309: composizione percentuale del NTN della regione Toscana nell'anno 2004 .....                              | 251 |
| Figura 3.310: numero indice NTN relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....   | 252 |
| Figura 3.311: IMI relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                 | 252 |
| Figura 3.312: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nella regione Toscana .....                             | 253 |
| Figura 3.313: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nella regione Toscana .....                            | 253 |
| Figura 3.314: composizione percentuale del NTN delle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia nell'anno 2004 .....       | 255 |
| Figura 3.315: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....    | 256 |
| Figura 3.316: numero indice NTN relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....   | 256 |
| Figura 3.317: numero indice NTN relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 ..... | 257 |
| Figura 3.318: IMI relativo al settore residenziale (totale) per capoluogo nel periodo 2000/2004 .....                  | 257 |
| Figura 3.319: IMI relativo al settore residenziale (totale) resto province nel periodo 2000/2004 .....                 | 258 |
| Figura 3.320: IMI relativo al settore residenziale (pregio) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....               | 258 |
| Figura 3.321: distribuzione del NTN 2004 a livello comunale nelle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia ..            | 259 |
| Figura 3.322: distribuzione dell'IMI 2004 a livello comunale nelle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia ..           | 259 |
| Figura 3.323: numero indice NTN relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....    | 260 |



|  |     |
|--|-----|
| Figura 3.324: IMI relativo al settore terziario (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....  | 261 |
| Figura 3.325: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia                                    | 261 |
| Figura 3.326: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia.                                  | 262 |
| Figura 3.327: composizione percentuale del NTN della nelle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia nell'anno 2004.....                          | 262 |
| Figura 3.328: numero indice NTN relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                          | 263 |
| Figura 3.329: IMI relativo al settore commerciale (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004.....   | 263 |
| Figura 3.330: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia                                    | 264 |
| Figura 3.331: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia.                                  | 264 |
| Figura 3.332: composizione percentuale del NTN nelle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia nell'anno 2004 .....                               | 265 |
| Figura 3.333: numero indice NTN relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....                           | 265 |
| Figura 3.334: IMI relativo al settore produttivo (totale) intera provincia nel periodo 2000/2004 .....   | 266 |
| Figura 3.335: distribuzione del NTN 2004 a livello provinciale nelle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia                                    | 266 |
| Figura 3.336: distribuzione dell'IMI 2004 a livello provinciale nelle regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia.                                  | 267 |
| Figura 4.1: distribuzione dei comuni in relazione ai tassi di crescita dei prezzi e di NTN .....   | 270 |
| Figura 4.2: distribuzione dei comuni in relazione allo stato del mercato.....  | 272 |
| Figura 4.3: rappresentazione della curva $\Delta F = \Delta p + \Delta NTN + \Delta p \times \Delta NTN$ per $\Delta F=12\%$ (media nazionale) | 273 |
| Figura 4.4: differenziali prezzi medi comunali rispetto alla media nazionale nel 2001 e nel 2004.....  | 274 |
| Figura 5.1: Domanda (d) e offerta (o) per tipologia di destinazione d'uso (comparto commerciale) .....   | 277 |
| Figura 5.2: composizione % degli acquisti per destinazione d'uso.....  | 277 |
| Figura 5.3: composizione NTN per classi di fatturato (mldi di lire) degli acquirenti .....   | 278 |
| Figura 5.4: comparto commerciale – composizione NTN per classi di fatturato (mldi di lire) degli acquirenti .....                              | 279 |
| Figura 5.5: composizione % delle vendite per destinazione d'uso .....  | 279 |
| Figura 5.6: composizione NTN per classi di fatturato (mldi di lire) dei venditori.....   | 280 |
| Figura 5.7: comparto commerciale: composizione NTN per classi di fatturato (mldi di lire).....   | 280 |
| Figura 5.8: acquirenti /distribuzione NTN per classi di reddito (milioni di lire) e tipologia immobiliare.....                                 | 283 |
| Figura 5.9: acquirenti /distribuzione NTN per profilo professionale e tipologia immobiliare.....   | 284 |
| Figura 5.10: acquirenti /distribuzione NTN per classi di età e tipologia immobiliare .....   | 285 |
| Figura 5.11: venditori/distribuzione NTN per classi di reddito (milioni di lire) e tipologia immobiliare.....                                  | 287 |
| Figura 5.12: venditori/distribuzione NTN per profilo professionale e tipologia immobiliare.....  | 288 |
| Figura 5.13: venditori/distribuzione NTN per classi di età e tipologia immobiliare .....   | 289 |
| Figura 5.14: distribuzione NTN per dimensione abitazione e classe di reddito dell'acquirente .....   | 291 |
| Figura 5.15: distribuzione NTN per dimensione abitazione e classe di reddito del venditore .....   | 291 |
| Figura 5.16: distribuzione NTN per dimensione abitazione e classe di età dell'acquirente.....  | 292 |
| Figura 5.17: distribuzione NTN per dimensione abitazione e classe di età del venditore.....  | 292 |
| Figura 5.18: distribuzione per classi di reddito (milioni di lire) .....   | 293 |
| Figura 5.19: distribuzione per classi di età.....  | 295 |
| Figura 5.20: distribuzione in base all'attività svolta.....  | 297 |
| Figura 6.1: il mercato comunale .....  | 299 |
| Figura 6.2: il mercato infra-provinciale.....  | 299 |
| Figura 6.3: il mercato extra-provinciale.....  | 300 |



## Indice delle Tabelle

|   |     |
|---|-----|
| Tabella 2.1: NTN 2000-04 per settore e totale .....   | 5   |
| Tabella 2.2: NTN, <i>stock</i> ed IMI 2000-04 del settore residenziale per aree geografiche .....   | 10  |
| Tabella 2.3: quota di NTN del settore residenziale per area geografica nel quinquennio 2000-04 .....  | 10  |
| Tabella 2.4: percentuale del NTN dei capoluoghi rispetto al NTN dell'intera provincia .....   | 12  |
| Tabella 2.5: NTN, <i>stock</i> ed IMI 2000-04 dell'edilizia residenziale di pregio per aree geografiche.....  | 31  |
| Tabella 2.6: quote di mercato dell'edilizia di pregio (NTN) per are geografiche .....   | 32  |
| Tabella 2.7 : <i>stock</i> , NTN ed IMI 2000-04 del settore terziario per aree geografiche.....   | 37  |
| Tabella 2.8: NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia .....             | 39  |
| Tabella 2.9: <i>stock</i> , NTN ed IMI 2000-04 del settore commerciale per aree geografiche .....   | 50  |
| Tabella 2.10: NTN commerciali dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia .....       | 52  |
| Tabella 2.11: <i>stock</i> , NTN ed IMI 2000-04 del settore produttivo per aree geografiche.....  | 63  |
| Tabella 2.12: NTN settore produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia..... | 65  |
| Tabella 3.1: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Abruzzo .....  | 77  |
| Tabella 3.2: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Molise.....  | 78  |
| Tabella 3.3: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Calabria .....   | 92  |
| Tabella 3.4: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Campania.....  | 106 |
| Tabella 3.5: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Emilia Romagna.....  | 119 |
| Tabella 3.6: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni nella regione Lazio .....  | 132 |
| Tabella 3.7: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Lombardia.....   | 159 |
| Tabella 3.8: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni nella regione Marche .....   | 172 |
| Tabella 3.9: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni nella regione Umbria .....   | 173 |
| Tabella 3.10: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Piemonte.....   | 186 |
| Tabella 3.11: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Valle D'Aosta .....   | 187 |
| Tabella 3.12: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Puglia .....  | 201 |
| Tabella 3.13: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Basilicata.....   | 202 |
| Tabella 3.14: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Sardegna .....  | 215 |
| Tabella 3.15: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Sicilia .....   | 228 |
| Tabella 3.16: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Toscana .....   | 241 |
| Tabella 3.17: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Veneto .....  | 254 |
| Tabella 3.18: andamento di <i>stock</i> , NTN ed IMI negli ultimi cinque anni della regione Friuli Venezia Giulia   | 255 |
| Tabella 5.1: riepilogo NTN del comparto residenziale per soggetti contraenti.....   | 275 |
| Tabella 5.2: riepilogo NTN del comparto commerciale per soggetti contraenti .....   | 276 |
| Tabella 5.3: composizione % NTN per forma giuridica dei soggetti contraenti – comparto residenziale ...   | 281 |
| Tabella 5.4: composizione % NTN per forma giuridica degli acquirenti NPF – comparto commerciale .....   | 281 |
| Tabella 5.5: composizione % NTN per forma giuridica dei venditori NPF – comparto commerciale.....   | 282 |
| Tabella 5.6: distribuzione NTN per dimensione dell'abitazione .....   | 290 |
| Tabella 5.7: variazioni quote NTN tra 2002 e 2000, per classe di reddito.....   | 294 |
| Tabella 5.8: variazioni quote NTN tra 2002 e 2000, per classe di età .....  | 296 |
| Tabella 5.9: variazioni quote NTN tra 2002 e 2000, per attività professionale .....   | 297 |
| Tabella 6.1: composizione mercati provinciali per provenienza acquirente – NTN anno 2002.....   | 298 |
| Tabella 6.2: composizione mercati provinciali per provenienza acquirente – NTN anno 2000.....   | 298 |
| Tabella 6.3: composizione mercato extraprovinciale per provenienza acquirenti.....  | 300 |



## 1. INTRODUZIONE

---

Il quinto Rapporto Immobiliare sull'analisi dei volumi di compravendita dei fabbricati in Italia<sup>1</sup> è dedicato, come i precedenti, all'analisi della distribuzione territoriale del numero delle compravendite (NTN) della piena proprietà relative alle unità immobiliari suddivise in quattro settori per tipologia catastale, del relativo *stock* e dell'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) dato dal rapporto tra il numero delle compravendite e lo *stock*.

Questo rapporto si differenzia dai precedenti nel modo di analizzare le diverse tipologie immobiliari. Infatti il precedente **settore commerciale** viene suddiviso in tre sottosettori: **terziario**, che comprende gli uffici, **commerciale**, dove confluiscono i negozi, laboratori ed i centri commerciali ed, infine, **produttivo** che raggruppa i capannoni e le industrie.

Il capitolo 2 propone un riepilogo nazionale nel quale si possono osservare i fenomeni per grandi aree geografiche (Nord - Centro - Sud) e per le relative regioni. In questo capitolo sono descritti gli andamenti delle compravendite, dello *stock* e dell'IMI registrati a livello nazionale e per macro aree dal 2000 al 2004. Si osservano, inoltre, le differenze di andamento dei diversi settori rilevate tra i capoluoghi ed i comuni della provincia a livello di macro area, e per il settore residenziale anche a livello regionale.

Nel capitolo 3, altra novità di questo Rapporto, sono riportate le schede redatte per ogni regione, contenenti la sintesi degli andamenti dei diversi settori, a livello provinciale. Sono riportate, inoltre le mappe tematiche con la distribuzione delle compravendite e dell'IMI del 2004 a livello comunale, per il settore residenziale, ed a livello provinciale per gli altri settori. Nella seconda parte del rapporto sono presentate tre brevi monografie.

Nel capitolo 4 si propone un'analisi dei valori di mercato delle abitazioni riferita ai soli capoluoghi di provincia, basandosi sui valori rilevati nel 2004 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed utilizzando i coefficienti di abbattimento dei prezzi elaborati per gli immobili pubblici soggetti al processo di *cartolarizzazioni* pubblicati sulle Gazzette Ufficiali.

Inoltre si propongono due monografie, già pubblicate con il Rapporto 2001, concernenti l'analisi dei contraenti, con particolare riguardo alle caratteristiche di età, professione e reddito e l'analisi dei mercati per provenienza degli acquirenti.

I dati di base sono stati resi disponibili dalla SOGEO che ha curato l'estrazione dei dati stessi dagli archivi interessati, mentre le elaborazioni sono state effettuate dall'Ufficio studi. Il presente Rapporto è stato diretto da Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio del mercato immobiliare e redatto da Caterina Andreussi, responsabile dell'Ufficio Studi, con il contributo di Alessandro Tinelli, Stefano Cenciarelli, Claudio Trucchi, collaboratori dell'Ufficio Studi e Gennaro Chirola dell'Ufficio Gestione Banca Dati.

---

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



## 2. RIEPILOGO NAZIONALE

Nel 2004, come già anticipato nella nota semestrale concernente l'andamento delle compravendite nel II semestre 2004 ed il sunto dell'andamento dell'anno pubblicata nel mese di Maggio 2005, si è registrato nel complesso una crescita sostanziale delle compravendite del settore residenziale e degli immobili catalogati in altro ed una ripresa delle compravendite degli altri tre settori<sup>2</sup>, terziario, produttivo e commerciale, rispetto al 2003.

Il risultato registrato nel 2004, pertanto, appare sicuramente notevole, confermando il *trend* positivo per il settore residenziale, mentre i settori terziario, commerciale, e produttivo, pur non raggiungendo i volumi relativi al 2002, risultano, comunque, in crescita rispetto al 2003.

La Tabella 2.1: NTN 2000-04 per settore e totale riassume l'andamento del NTN nel quinquennio 2000-04, mentre i grafici riportati nelle figure 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 riportano gli andamenti dei n. indice del NTN divisi per settori (residenziale, terziario, commerciale, produttivo, magazzini ed altro) ed al netto del NTN relativo alla *cartolarizzazione*<sup>3</sup>. Tali compravendite, in effetti, come già specificato nei precedenti Rapporti, in particolare quelle che hanno visto gli inquilini divenire acquirenti, non possono considerarsi *di mercato*, sia per il contenuto normativo-procedurale sia per la straordinarietà che, in qualche modo, caratterizza il fenomeno.

Nel 2004 il volume delle transazioni complessive risulta pari a 1.717.241 NTN incrementando del 6,9% il NTN del 2003 e del 5,7% il NTN, già elevatissimo, del 2002 e con una crescita nel quinquennio 2000-04 superiore al 23%. Il settore residenziale si attesta su 804.126 NTN (valore massimo nel quinquennio), con una crescita rispetto al 2003 pari al 5,5% e del 15% rispetto al 2000. L'andamento del n. indice del settore residenziale della figura 2.1, mostra un *trend* delle compravendite costantemente in crescita dal 2000, pur con una lieve flessione registrata nel 2001, collegata all'effetto *Invim*<sup>4</sup>.

**Tabella 2.1: NTN 2000-04 per settore e totale**

|             | Residenziale | Terziario | Commerciale | Produttivo | Magazzini | Altro   | Totale    |
|-------------|--------------|-----------|-------------|------------|-----------|---------|-----------|
| <b>2000</b> | 690.476      | 14.213    | 49065       | 13.098     | 93.459    | 545.455 | 1.405.765 |
| <b>2001</b> | 681.266      | 17.214    | 47556       | 14.191     | 95.501    | 566.332 | 1.422.059 |
| <b>2002</b> | 761.520      | 28.879    | 59544       | 19.285     | 114.407   | 641.317 | 1.624.952 |
| <b>2003</b> | 762.086      | 18.507    | 51059       | 14.381     | 113.201   | 647.777 | 1.607.012 |
| <b>2004</b> | 804.126      | 20.569    | 54309       | 16.034     | 118.575   | 703.629 | 1.717.241 |

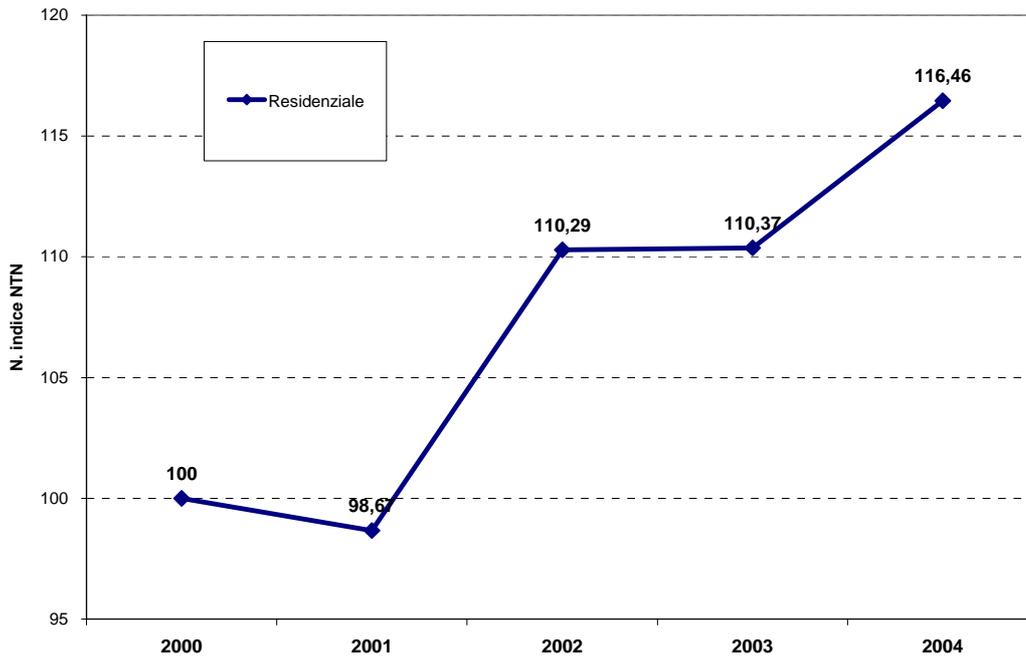
<sup>2</sup> Il Rapporto 2005 analizza i dati del settore chiamato genericamente *Commerciale* nei rapporti precedenti scindendolo nelle tre parti: **Terziario**, che comprende gli uffici, **Commerciale**, che comprende negozi, laboratori e centri commerciali, e **Produttivo**, che comprende i capannoni e le industrie. I magazzini, già compresi nel settore *Commerciale* dei Rapporti precedenti, sono considerati a parte e vengono esaminati solo a livello nazionale, poiché in questa categoria di fabbricati sono presenti in gran parte le cantine ed i piccoli locali di deposito riconducibili maggiormente al settore residenziale.

<sup>3</sup> Le compravendite (**NTN**) relative alla cartolarizzazione degli immobili di proprietà di enti pubblici gestita tramite la società **Scip**, sono state nel 2004 complessivamente 18.992. Rappresentano, pertanto, solo l'1% circa delle compravendite totali.

<sup>4</sup> Si rammenta che l'*Invim* è stato abolito dal gennaio 2002, in anticipo sui tempi previsti. Ciò ha comportato uno spostamento delle compravendite, od almeno della loro registrazione, dal 2001 al 2002.

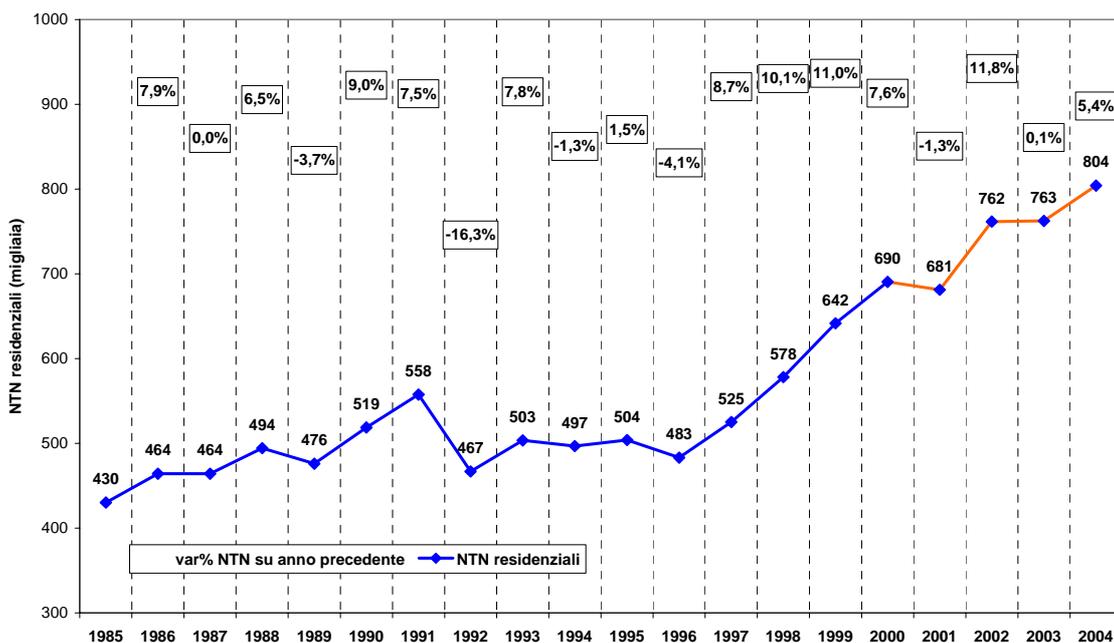


Figura 2.1: n. indice NTN 2000-04 per il settore residenziale



Relativamente al solo settore residenziale è stata effettuata una elaborazione dei dati in possesso del Ministero degli Interni ottenendo una stima del NTN relativo al periodo 1985-2000. La Figura 2.2, riporta l'andamento delle compravendite e la variazione percentuale di ogni anno rispetto al precedente. Si può notare come la crescita del volume di compravendite sia iniziata dal 1997, con tasso medio annuo di crescita del 6,5% circa. Il che ha portato un incremento del volume di compravendite di abitazioni negli ultimi otto anni di oltre il 66%. Da questa analisi emerge chiaramente anche che il *boom* del mercato residenziale è iniziato prima del crollo delle borse verificatosi nel 2001.

Figura 2.2: andamento del NTN del settore residenziale dal 1985 al 2004





I Magazzini, considerati a parte per le loro peculiarità, vedi nota 2, mostrano un andamento sostanzialmente simile al settore residenziale, al quale sono in buona parte collegati, pur registrando incrementi superiori nel quinquennio, +27% circa, mentre rispetto al 2003, il dato tendenziale è leggermente inferiore, +4,7%.

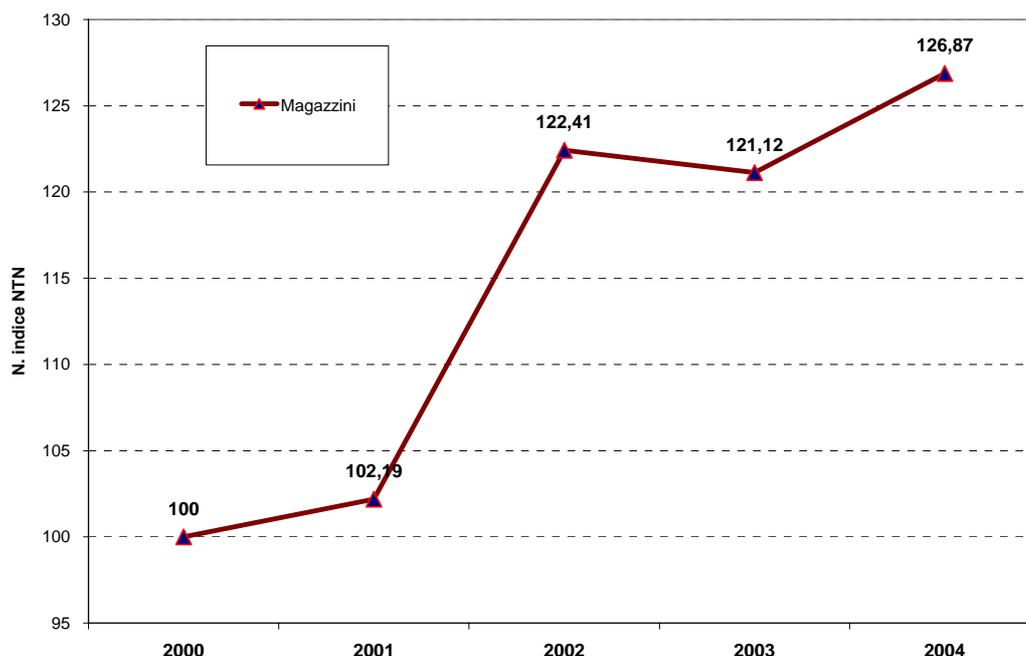
Il settore terziario, ovvero gli uffici, riprende quota con 20.569 NTN, con un volume di compravendite superiore del 11 % circa rispetto al 2003 e del 44% circa nel quinquennio, pur non raggiungendo il NTN registrato nel 2002 (28.879).

Il mercato degli immobili del settore commerciale: negozi, laboratori e centri commerciali risulta essere il più stabile e quello con minor crescita complessiva nel quinquennio (+10,6%) e con un incremento tendenziale rispetto al 2003 del 6,4%.

Il settore produttivo, capannoni ed industrie, ha un andamento intermedio tra i due settori terziario e commerciale, e mostra una crescita considerevole nel quinquennio, +22% circa, ed un incremento tendenziale rispetto al 2003 del 11,5% circa.

In costante crescita risulta il volume di compravendite degli immobili compresi in *altro* (box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, immobili pubblici e categorie speciali) con dato tendenziale annuo pari a 8,6%, e ben del 33% nel periodo esaminato, registrando ben 703.629 NTN.

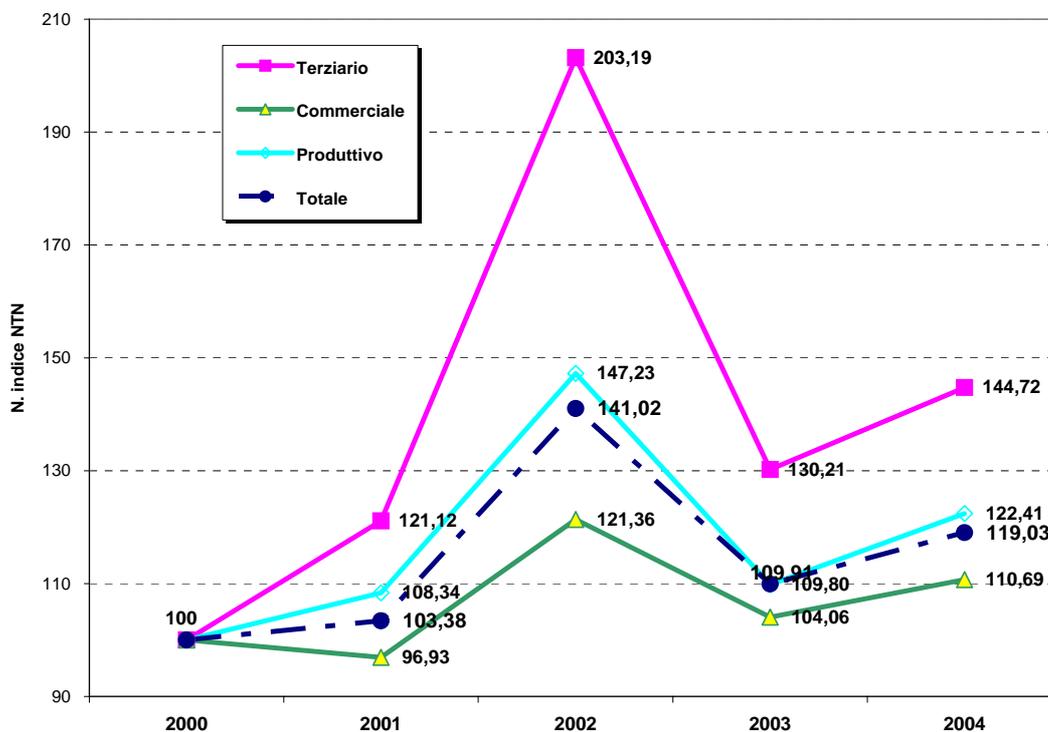
**Figura 2.3 : n. indice NTN 2000-04 per i Magazzini**



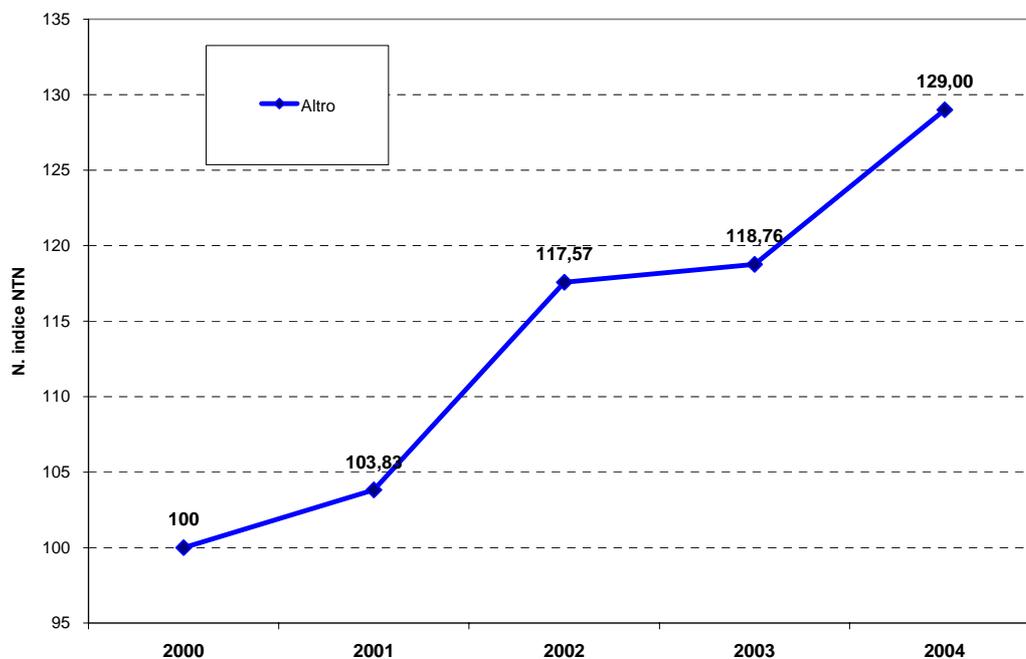
Va, peraltro, sottolineato che la flessione nel 2003 avvenuta in modo significativo nei settori terziario, commerciale e produttivo, va imputata all'effetto generato dalla conclusione, nel 2002, degli incentivi fiscali agli investimenti forniti dalla c.d. legge "Tremonti-bis".



**Figura 2.4: n. indice NTN 2000-04 per i settori terziario, commerciale e produttivo**



**Figura 2.5: n. indice NTN 2000-04 per altro**



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



In questo capitolo si riportano le sintesi per macro aree geografiche e gli andamenti regionali del settore residenziale, terziario, commerciale e produttivo.



## 2.1 Il settore residenziale

Considerando il settore residenziale si è riassunto nella Tabella 2.2 la distribuzione di *stock*<sup>5</sup>, NTN ed IMI per macro aree geografiche, Nord, Centro e Sud, per il periodo in esame.

Le figure 2.2, 2.3 e 2.4 riportano il numero indice dello *stock* e del NTN ed il relativo andamento dell'IMI<sup>6</sup>.

**Tabella 2.2: NTN, *stock* ed IMI 2000-04 del settore residenziale per aree geografiche**

|               | 2000           |                   |              | 2001           |                   |              | 2002           |                   |              | 2003           |                   |              | 2004           |                   |              |
|---------------|----------------|-------------------|--------------|----------------|-------------------|--------------|----------------|-------------------|--------------|----------------|-------------------|--------------|----------------|-------------------|--------------|
|               | NTN            | Stock             | IMI          |
| Nord          | 361.335        | 12.148.246        | 2,97%        | 355.036        | 12.401.779        | 2,86%        | 397.914        | 12.639.238        | 3,15%        | 400.842        | 12.906.099        | 3,11%        | 421.450        | 13.164.667        | 3,20%        |
| Centro        | 142.151        | 5.228.337         | 2,72%        | 143.087        | 5.301.618         | 2,70%        | 159.937        | 5.394.585         | 2,96%        | 156.669        | 5.501.133         | 2,85%        | 166.637        | 5.605.967         | 2,97%        |
| Sud           | 186.993        | 10.045.759        | 1,86%        | 183.142        | 10.160.616        | 1,80%        | 203.672        | 10.294.987        | 1,98%        | 204.575        | 10.405.858        | 1,97%        | 216.039        | 10.517.981        | 2,05%        |
| <b>Totale</b> | <b>690.478</b> | <b>27.422.342</b> | <b>2,52%</b> | <b>681.264</b> | <b>27.864.013</b> | <b>2,44%</b> | <b>761.522</b> | <b>28.328.810</b> | <b>2,69%</b> | <b>762.086</b> | <b>28.813.090</b> | <b>2,64%</b> | <b>804.126</b> | <b>29.288.615</b> | <b>2,64%</b> |

Emerge chiaramente l'importanza del mercato residenziale del Nord, che rappresenta, mediamente, più del 50% dell'intero mercato in termini di NTN relativamente ad uno *stock* che è pari *solamente* al 45%.

**Tabella 2.3: quota di NTN del settore residenziale per area geografica nel quinquennio 2000-04**

|        | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|--------|------|------|------|------|------|
| Nord   | 52%  | 52%  | 52%  | 53%  | 52%  |
| Centro | 21%  | 21%  | 21%  | 21%  | 21%  |
| Sud    | 27%  | 27%  | 27%  | 27%  | 27%  |
|        | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Le compravendite (NTN) mostrano andamenti simili evidenziando il calo di compravendite del 2001, la forte ripresa del 2002 e la successiva lieve crescita del 2003 per il Nord ed il Sud, mentre al Centro nel 2003 si registra un sensibile calo. L'incremento maggiore nel quinquennio, peraltro, si ha proprio per il mercato del Centro (+17% circa complessivamente nel periodo 2000-03).

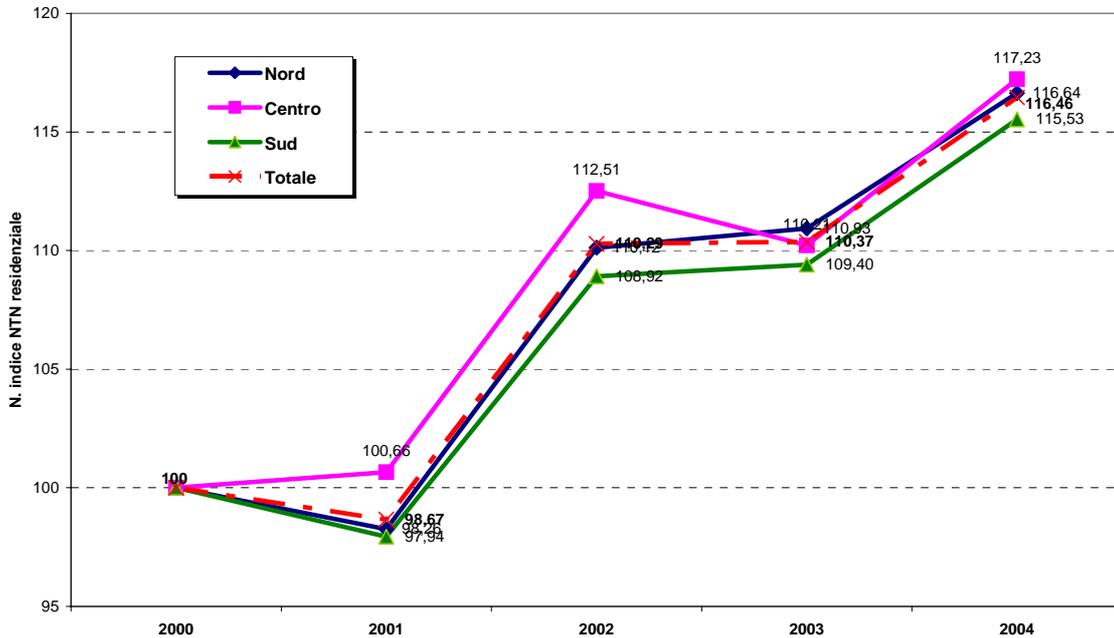
Il mercato del Centro si discosta leggermente dagli altri due: non si registra, infatti, il calo delle compravendite del 2001, mentre appare in diminuzione nel 2003, quando si riscontrò un incremento rispetto al 2000 leggermente inferiore a quello del mercato del Nord ed in linea con quello medio nazionale.

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

<sup>6</sup> L'indice IMI è dato dal rapporto tra NTN e relativo *stock* di unità immobiliari, è un indicatore di *mobilità* del mercato immobiliare.



Figura 2.6: n. indice NTN 2000-04 per aree geografiche + totale



Lo *stock*, peraltro, risulta in maggior crescita al Nord, sia pure tenendo presente considerazioni della nota 5, con un incremento lineare nel periodo 2000-04 pari al 6,2% complessivamente ed un tasso medio di variazione 2000-04 pari al 2,45%. Si rileva, inoltre, come lo *stock* dei comuni del Centro sia incrementato costantemente del 1,76% annuo, mentre per il Sud si nota una crescita inferiore, complessivamente, ed un rallentamento ulteriore nel 2003 e nel 2004 (Figura 2.7).

Figura 2.7: *stock* residenziale 2000-04 per aree geografiche + tasso medio di variazione 00-04

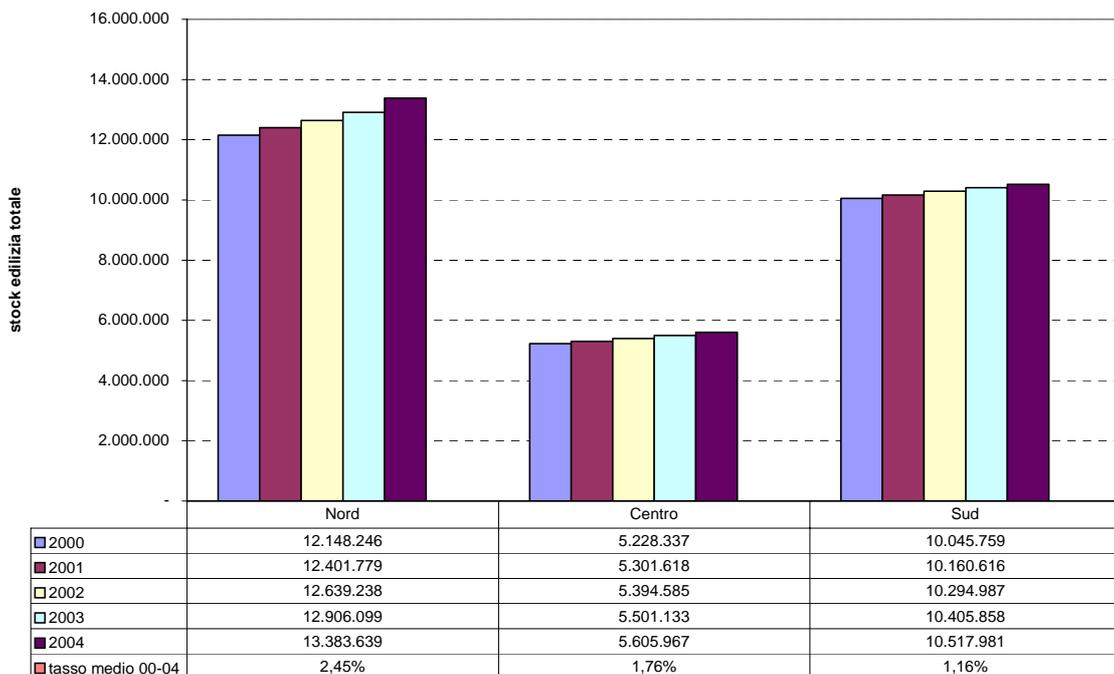
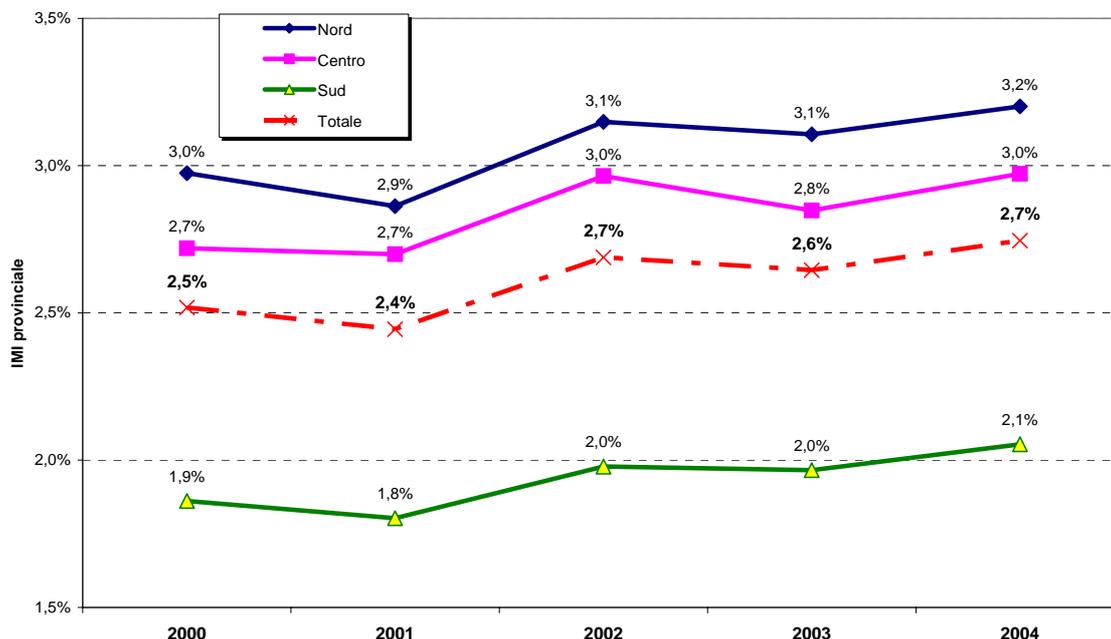




Figura 2.8: andamento dell'IMI per area geografica + totale



Anche l'IMI, indicatore della vivacità del mercato immobiliare, risulta sempre sensibilmente superiore al Nord ed in leggero aumento rispetto al 2000 per tutte le aree geografiche (Figura 2.8).

Maggiormente sensibile è la ripresa dell'IMI per il Centro, che, invece, risultava leggermente in calo nel 2003 rispetto al 2002. Infatti si porta al 3%, rispetto al 2,8% registrato nel 2003. Tale variazione è influenzata dal notevole aumento di compravendite che si è avuto proprio tra le province del Centro nel 2004 rispetto al 2003, ed in particolare nella provincia di Roma, che con il suo volume di NTN influenza tutto il Centro.

Molto interessante risulta la differenza di andamento del mercato residenziale tra NTN relativo ai soli capoluoghi ed NTN relativo ai comuni della provincia.

Premesso che il mercato dei capoluoghi rappresenta mediamente un terzo di quello del resto della provincia (vedi Tabella 2.4), si nota chiaramente come tale percentuale sia sensibilmente in calo. Si conferma quanto già rilevato nel rapporto 2003, ovvero, lo spostamento degli acquisti dalle città ai comuni minori, sia perché si tratta di seconde abitazioni sia perché i valori immobiliari dei comuni minori, sono inferiori.

Tabella 2.4: percentuale del NTN dei capoluoghi rispetto al NTN dell'intera provincia

|               | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nord          | 31,4%        | 30,7%        | 29,9%        | 29,1%        | 28,2%        |
| Centro        | 44,0%        | 44,8%        | 42,7%        | 40,5%        | 41,1%        |
| Sud           | 29,1%        | 28,2%        | 27,3%        | 26,9%        | 26,4%        |
| <b>Totale</b> | <b>33,4%</b> | <b>33,0%</b> | <b>31,9%</b> | <b>30,9%</b> | <b>30,4%</b> |

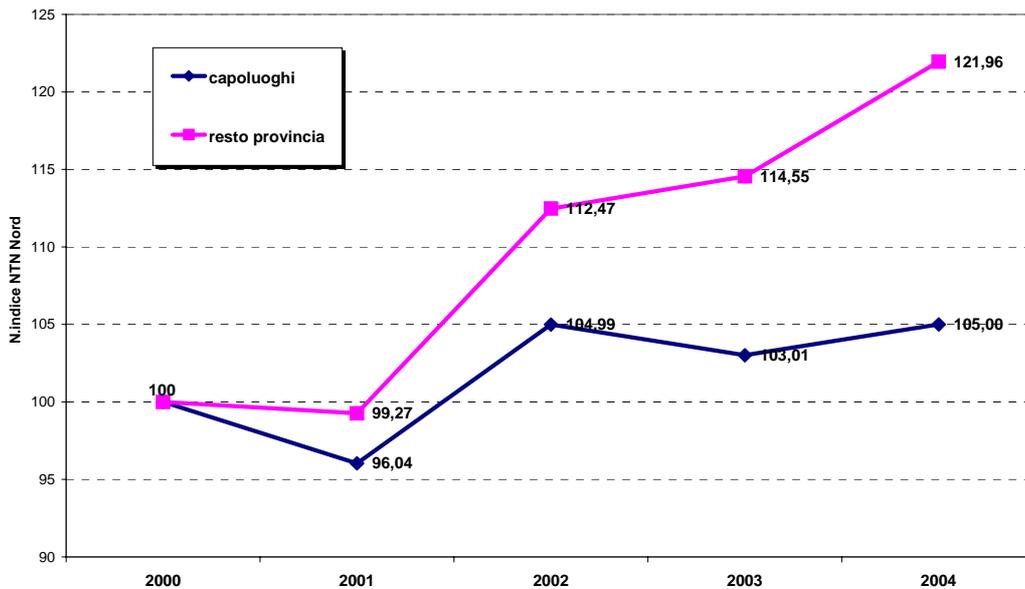
Ciò è chiaramente evidenziato dai rispettivi numeri indice riportati nella Figura 2.9 per il Nord, nella Figura 2.10 per il Centro e nella Figura 2.11 per il Sud.



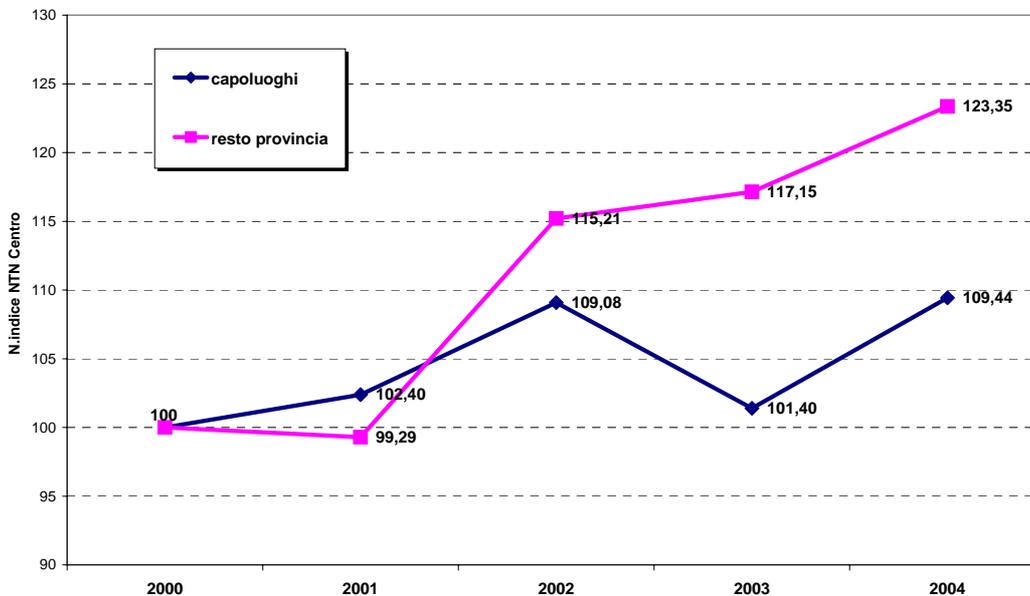
I maggiori scostamenti si hanno nel 2003, laddove, mentre il mercato dei comuni della provincia continua ad incrementare soprattutto al Nord ed al Centro, quello dei capoluoghi risulta in netto calo, in particolare al Centro<sup>7</sup>.

La ripresa di compravendite nel 2004, risulta ancora più sensibile nel resto della provincia, particolarmente per le province del Nord e del Sud, mentre al Centro sono i capoluoghi che mostrano una netta controtendenza rispetto al 2003.

**Figura 2.9: n. indice NTN dei capoluoghi e del resto della provincia - Nord**



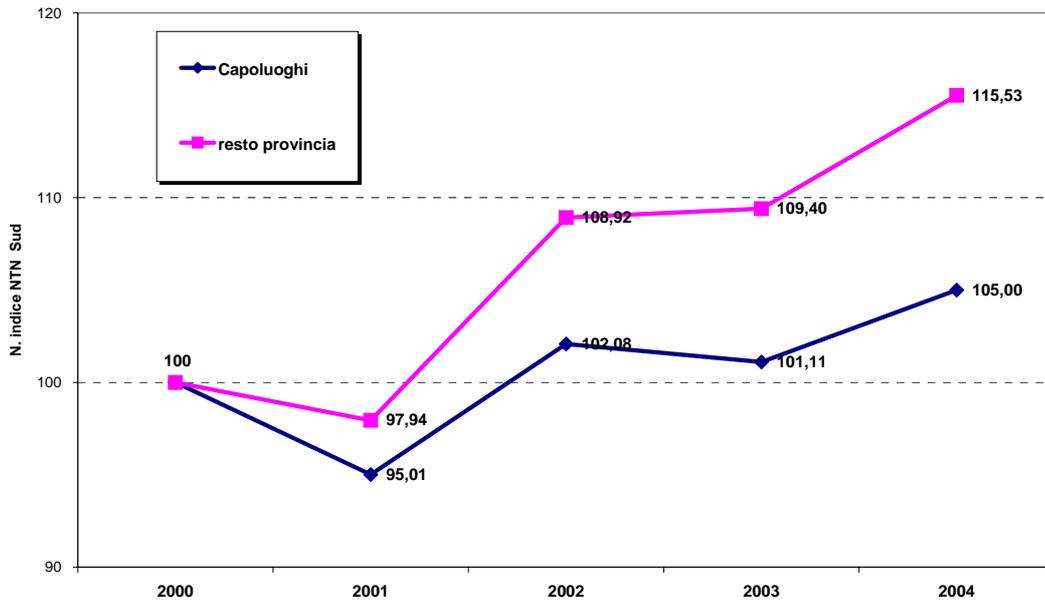
**Figura 2.10: n. indice NTN dei capoluoghi e del resto della provincia - Centro**



<sup>7</sup> Anche questo risultato è influenzato dal dato di Roma città, dove nel 2003 si verificò un sensibile calo del volume di compravendite (circa il 3%) rispetto al 2002..



Figura 2.11: n. indice NTN dei capoluoghi e del resto della provincia - Sud



La crescita di NTN che si è avuta nel quinquennio in esame, per i comuni della provincia, è decisamente superiore rispetto a quella dei capoluoghi, soprattutto al Nord dove si ha circa il 22% di NTN in più rispetto al 5% circa delle città.

Ciò ha comportato il relativo aumento dell'IMI dei comuni delle province del Nord che arriva a coincidere con quello, storicamente sempre più elevato dei capoluoghi (3,2%), Figura 2.12.

Anche per il Centro, l'andamento è simile, ma in questo caso si rileva il calo dell'IMI dei capoluoghi del 2003, quando l'indice del resto della provincia aveva addirittura superato quello delle città. Nel 2004 il valore di entrambe le categorie si attesta intorno al 3%. Nel Sud, dove la differenza tra comuni della provincia e capoluoghi è sempre stata più marcata, si nota, comunque, una leggera crescita dell'IMI dei comuni minori, mentre quello dei capoluoghi (2,4% circa) rimane, sostanzialmente, invariato e sempre sensibilmente inferiore a quello dei capoluoghi del Centro-Nord (3-3,2%).



Figura 2.12: andamento dell'IMI capoluoghi e resto provincia - Nord

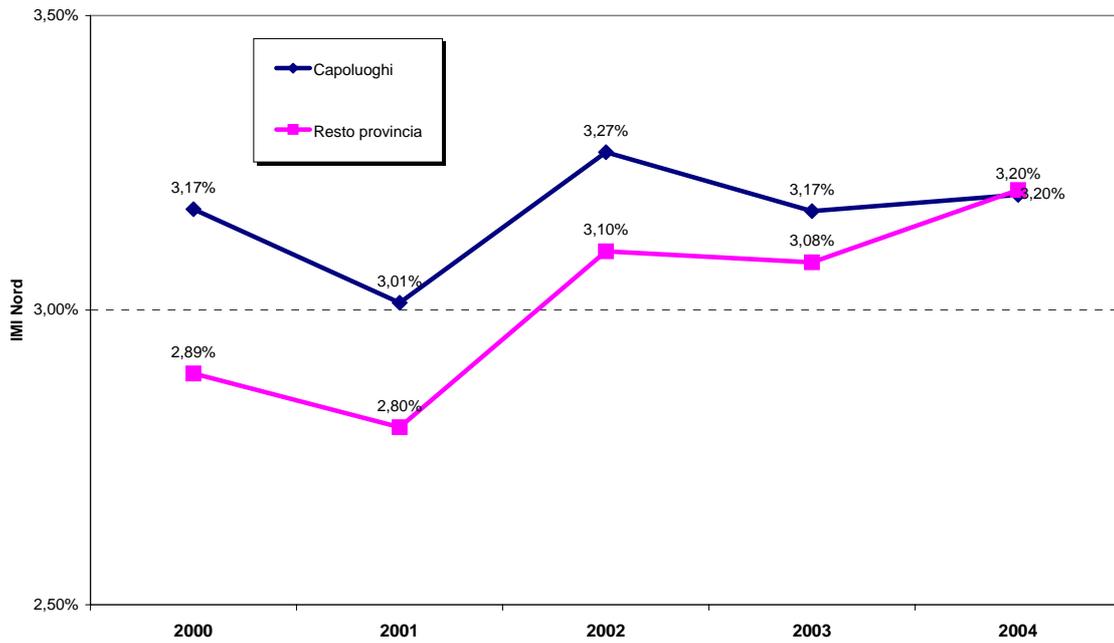
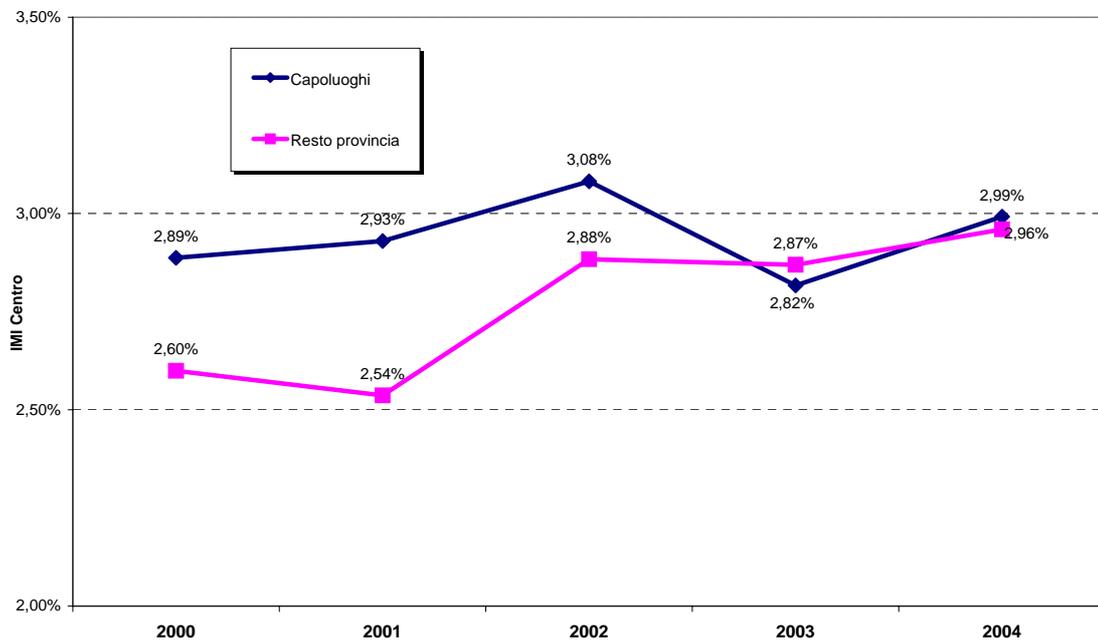
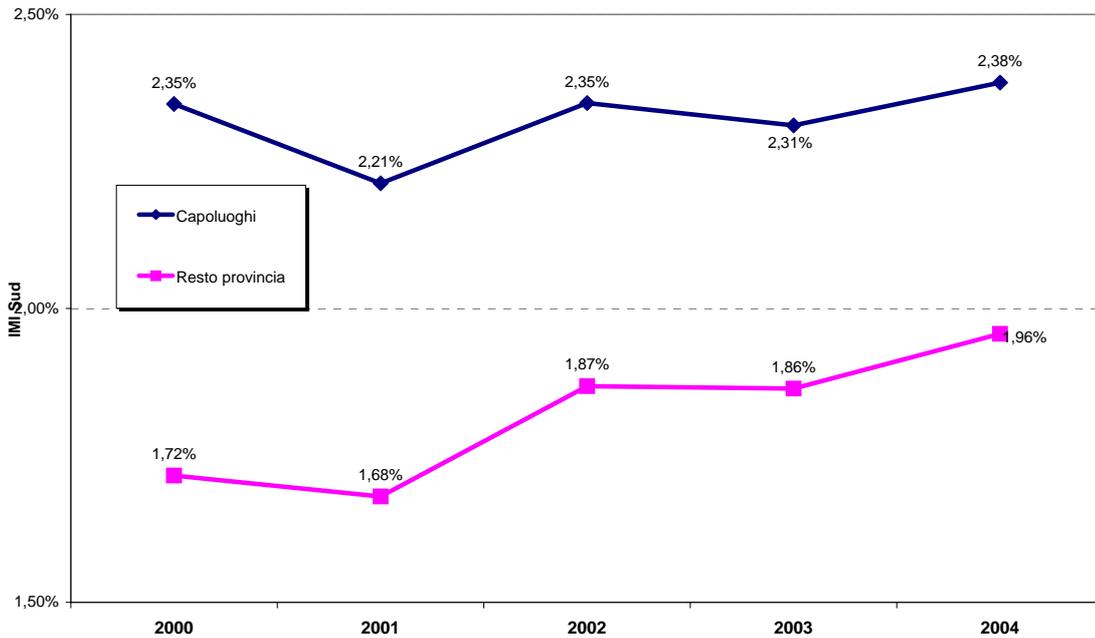


Figura 2.13: andamento dell'IMI capoluoghi e resto provincia - Centro



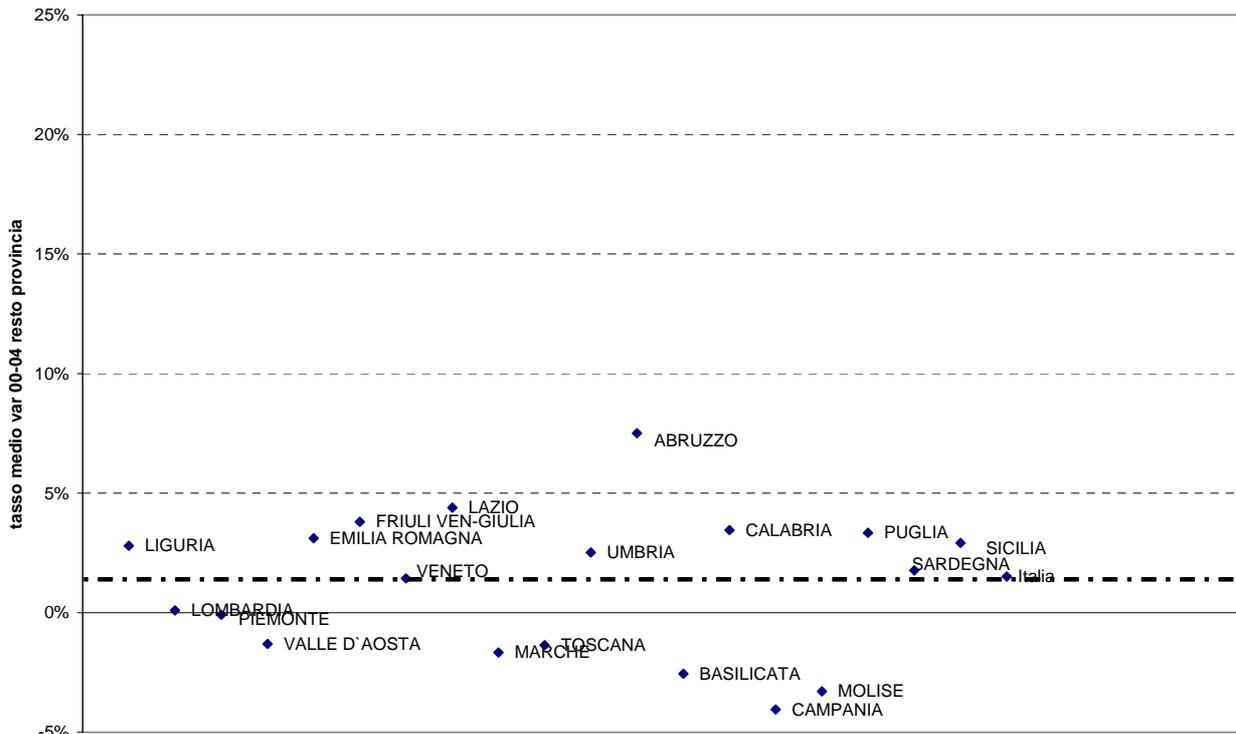


**Figura 2.14: andamento dell'IMI capoluoghi e resto provincia - Sud**



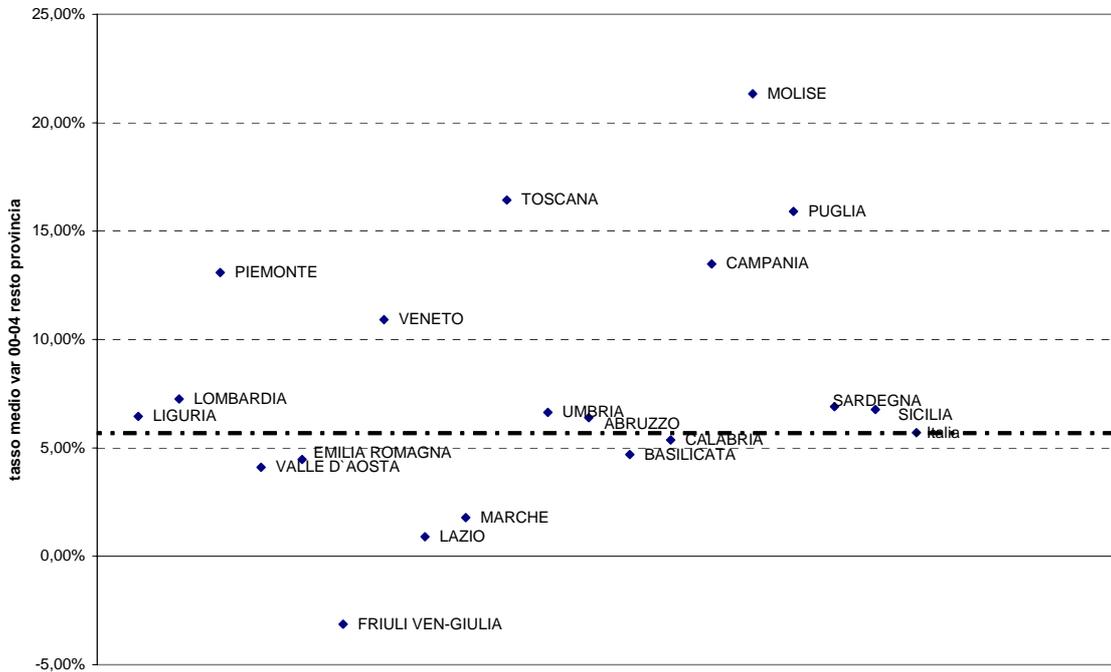
Prendendo in esame il tasso medio di variazione del NTN per i capoluoghi e per il resto della provincia, Figura 2.15 e Figura 2.16, emerge chiaramente il maggior incremento medio registrato tra i comuni del resto della provincia, che mediamente risultano sempre superiori ai rispettivi capoluoghi. In particolare ciò si registra in Piemonte e Veneto, al Nord, in Toscana al Centro, in Abruzzo, Puglia e Campania al Sud. In controtendenza, troviamo il Friuli, il Lazio e le Marche dove sono i capoluoghi ad avere un tasso di variazione del NTN nel quinquennio maggiore di quello dei comuni di provincia.

**Figura 2.15 tasso medio di variazione NTN 2000-04 per i capoluoghi di provincia**





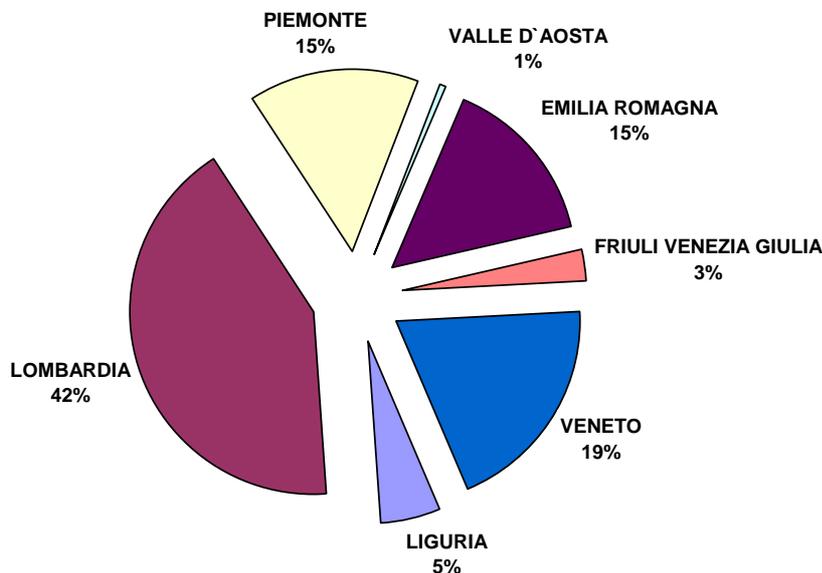
**Figura 2.16: tasso medio di variazione NTN 2000-04 per il resto della provincia**



### 2.1.1 Le Regioni del Nord

Le regioni del Nord presentano mercati piuttosto differenti per volumi di scambio e loro dinamiche (NTN) e loro intensità (IMI). Anzitutto, il 42% delle compravendite residenziali del Nord è concentrato in Lombardia, seguita dal Veneto (19%), dal Piemonte e dall' Emilia-Romagna (15%), mentre le altre regioni danno un contributo piuttosto marginale. Nel complesso, presentano *trend* di mercato nel quinquennio tutti in crescita, ma registrano variazioni del numero indice sensibilmente diversificate.

**Figura 2.17: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore residenziale tra le regioni del Nord**



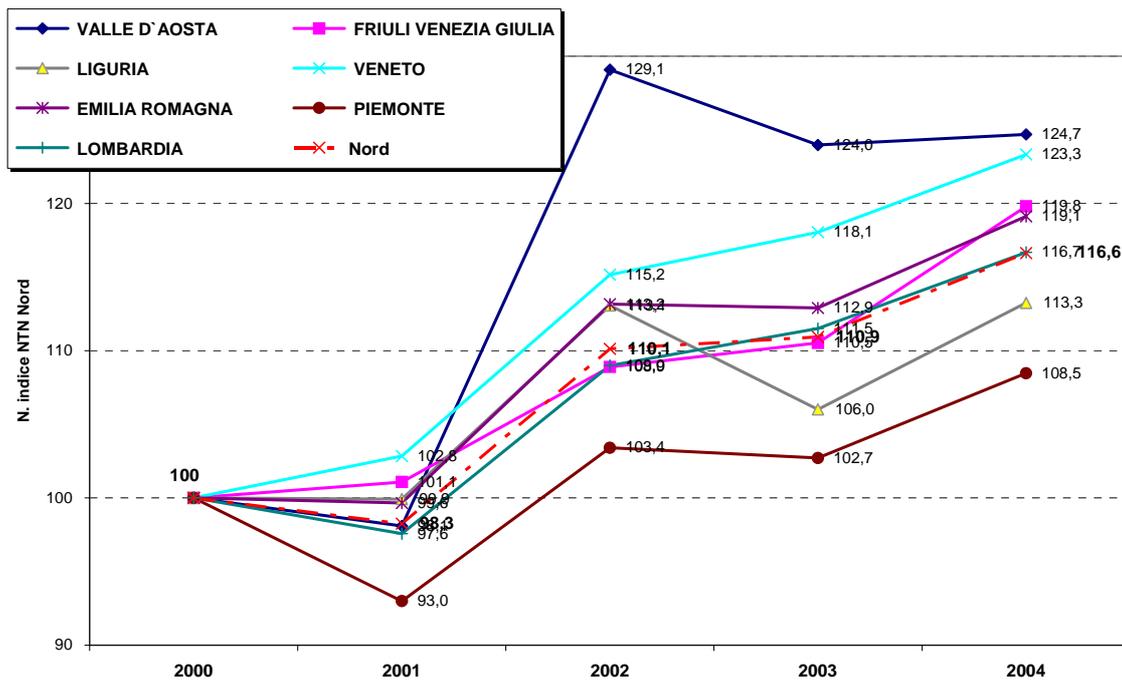
E' la Valle d'Aosta a guidare la classifica (+24% nel periodo 2000-04) ed a registrare un picco notevole nel 2002, ma trattandosi di piccoli numeri (NTN pari a 2.233 nel 2004, rispetto a 164.079 della Lombardia), anche una differenza non importante in termini assoluti, provoca notevoli variazioni negli indici. Inoltre, rispetto al 2003, i valori rimangono immutati.



Molto interessante è la crescita uniforme del Veneto, che nel quinquennio incrementa il NTN del 23% circa. Seguono il Friuli e l'Emilia Romagna, con andamenti abbastanza simili ed un incremento complessivo intorno al 19-20%.

La Lombardia risulta in piena media delle regioni del Nord, + 16,6% nel quinquennio. Differenti gli andamenti della Liguria e del Piemonte. La prima in netta ripresa dopo il forte calo del 2003, che la porta ad un incremento del 13% circa nel periodo in esame, mentre il secondo, rimane sempre il fanalino di coda delle regioni del Nord, con un aumento del NTN del 8,5%. Risulta, peraltro in continua crescita, dal 2001, anno in cui il mercato piemontese si contrasse sensibilmente rispetto al 2000.

**Figura 2.18: n. indice NTN settore residenziale 2000-04 regioni del Nord**



Rispetto al 2003 (Figura 2.19), le compravendite sono cresciute maggiormente in Friuli con un tasso tendenziale del 8,4%. Anche la Liguria presenta un tasso tendenziale notevole (6,8%), e segna, pertanto, una buona ripresa del mercato ligure, che nel 2003 era fortemente diminuito. Anche le altre regioni mostrano una buona crescita rispetto al 2003, tranne la Valle d'Aosta, dove il mercato residenziale, cresciuto sensibilmente nel 2002, mostra segni di assestamento.



Figura 2.19: variazione percentuale NTN 2003-04 regioni del Nord

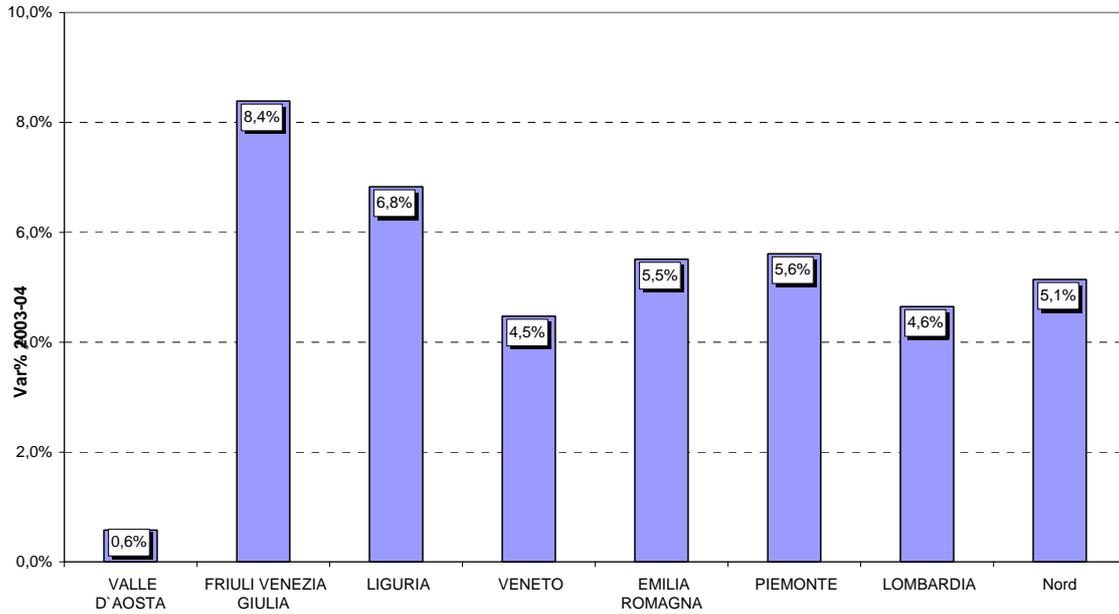
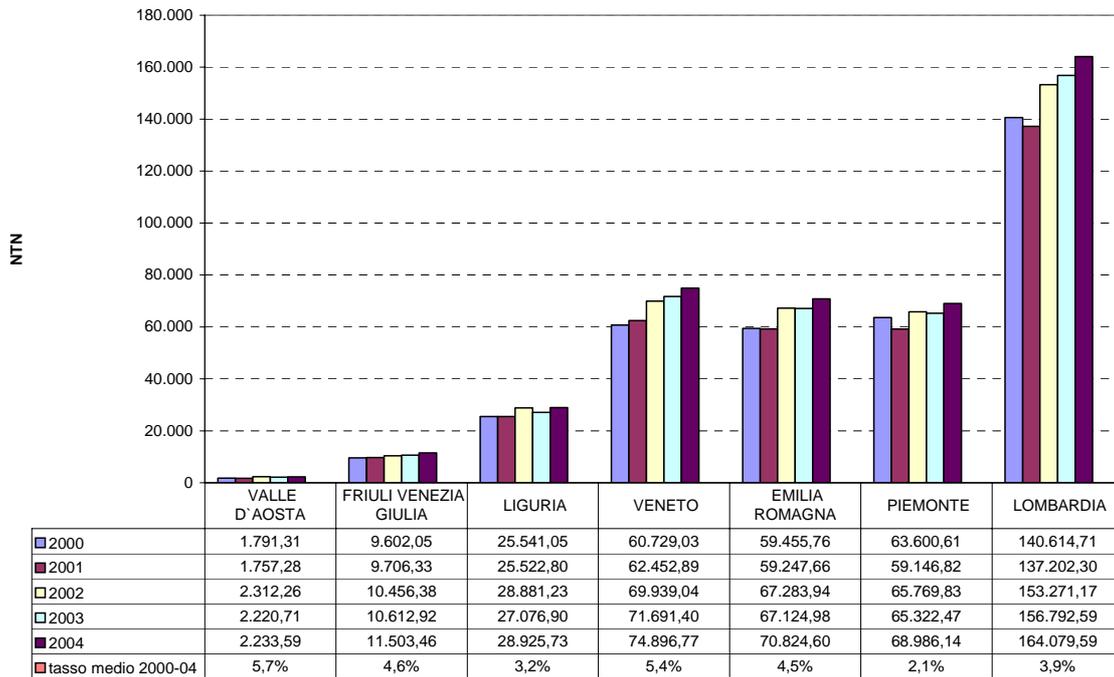


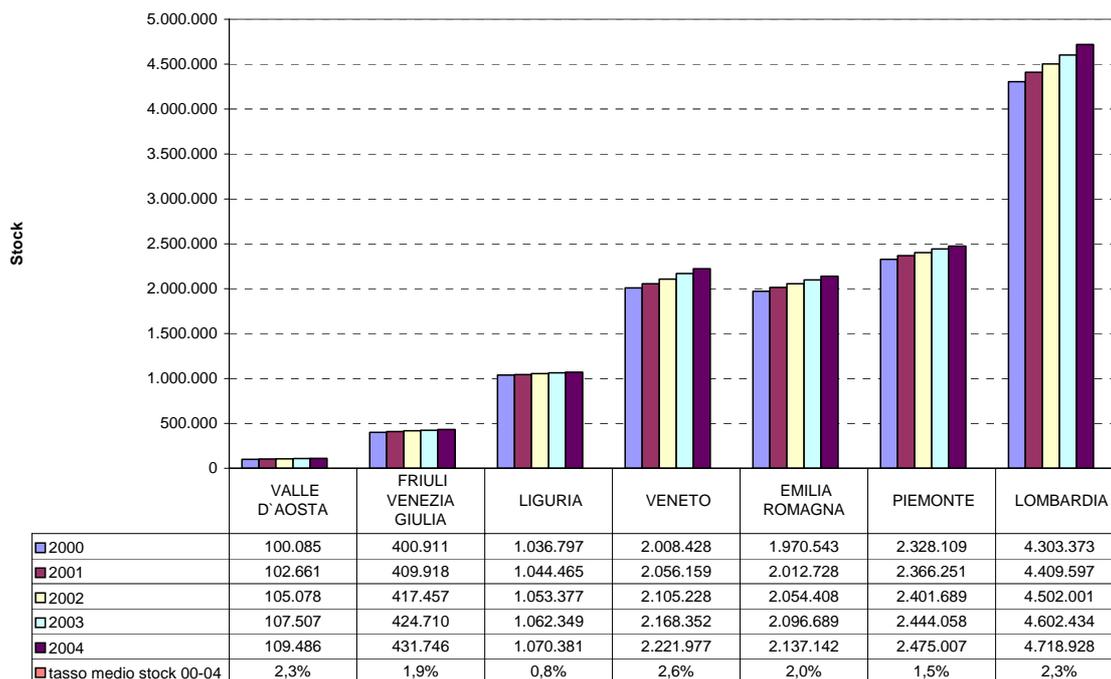
Figura 2.20: NTN 2000-04 regioni del Nord



Lo *stock* residenziale aumenta soprattutto in Veneto ed in Lombardia, mentre è la Liguria la regione con il minor tasso medio di crescita dello *stock* nel quinquennio (vedi Figura 2.21).

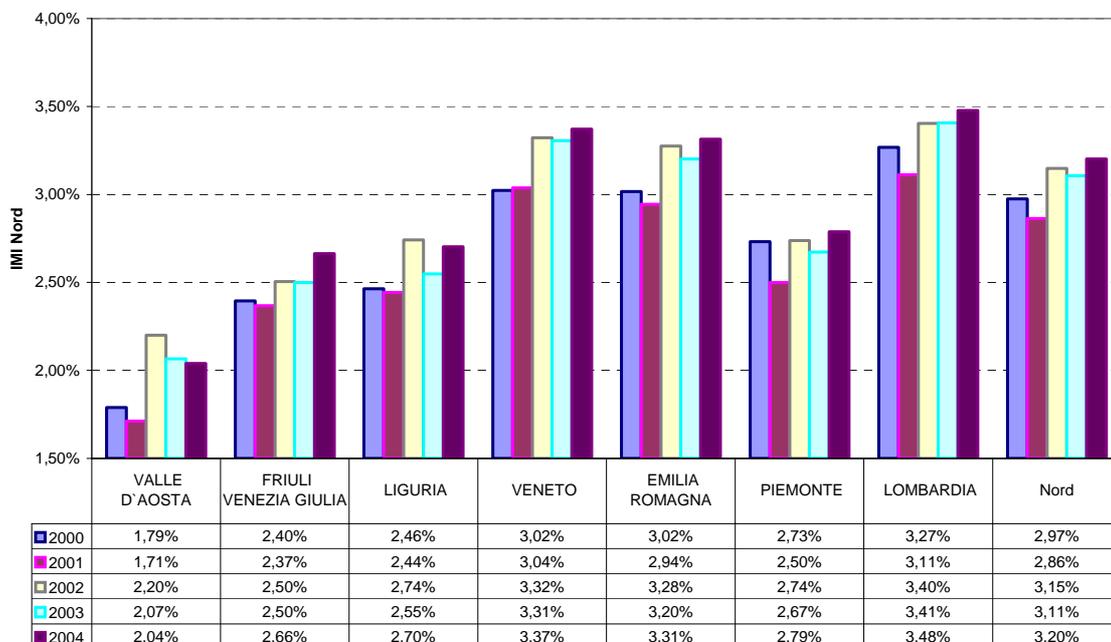


Figura 2.21: stock 2000-04 regioni del Nord



L'IMI, seguendo l'andamento delle compravendite risulta in crescita in Veneto, Emilia e Friuli, ma è sempre la Lombardia a registrare i valori di IMI più elevati raggiungendo il massimo del quinquennio nel 2004 con l'IMI pari a 3,5% circa.

Figura 2.22: IMI 2000-04 regioni del Nord



Considerando i mercati dei soli capoluoghi (Figura 2.23) e quelli dei comuni del resto della provincia (Figura 2.24), constatiamo che il mercato residenziale cresce maggiormente, ed in modo



sensibile, proprio nei comuni del resto della provincia, dove mediamente l'incremento è del 22% circa nel quinquennio, rispetto al 5% circa dei capoluoghi. In particolare questo fenomeno è accentuato per i comuni minori della Valle d'Aosta e del Veneto, meno evidente in Piemonte ed in Liguria.

Figura 2.23: n. indice NTN 2000-04 capoluoghi di provincia - Nord

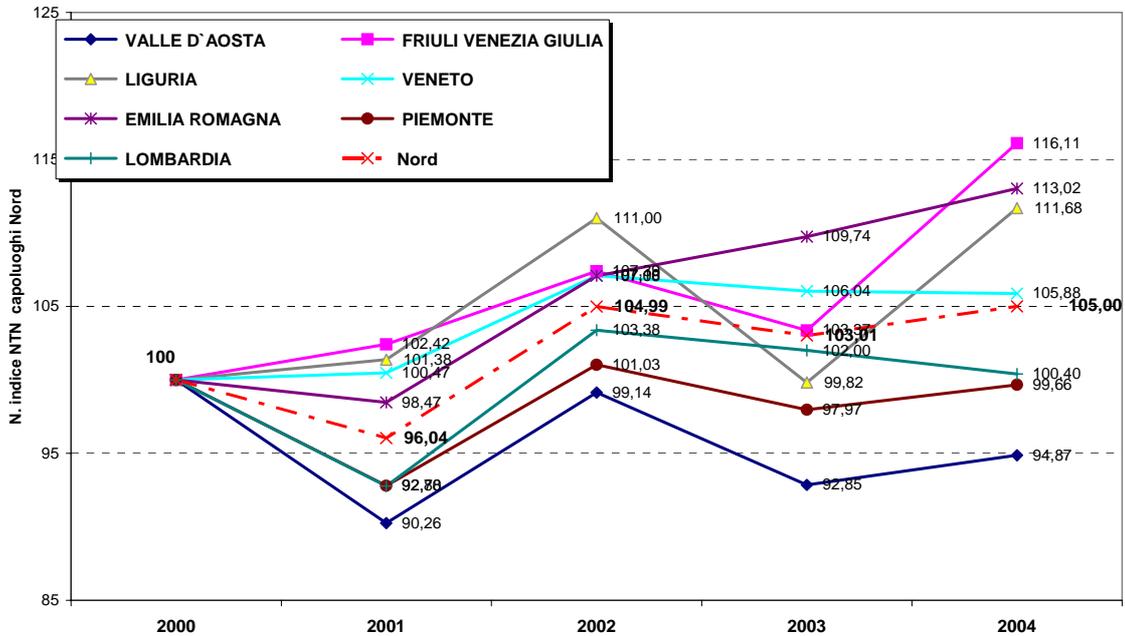
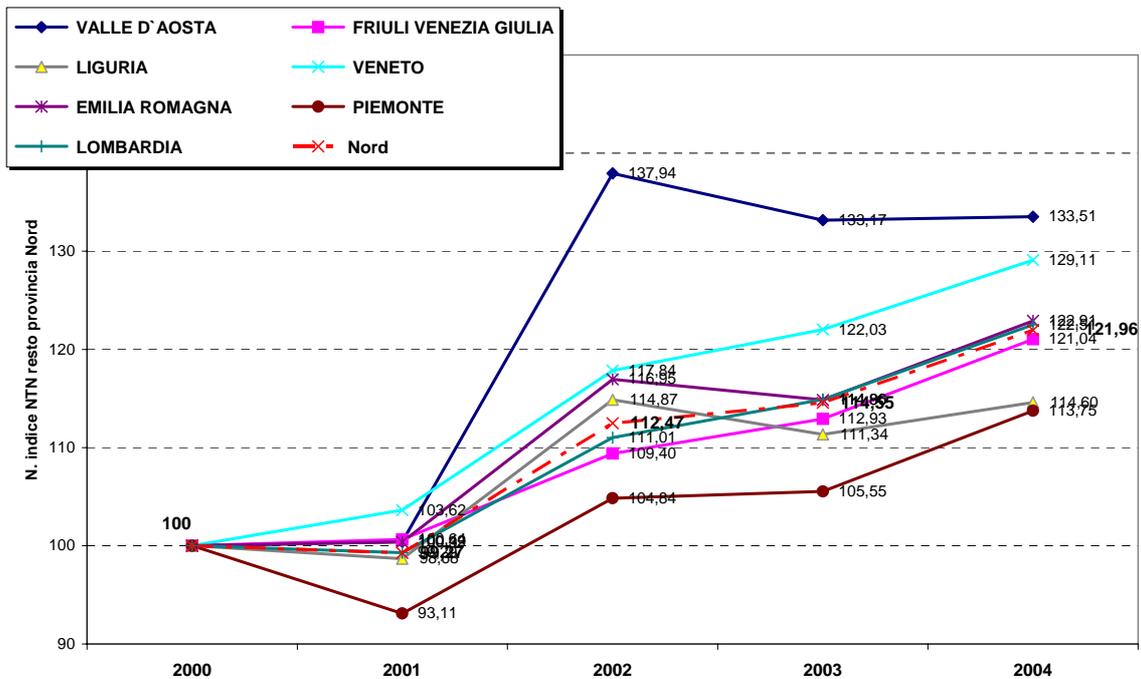


Figura 2.24: : n. indice NTN 2000-04 resto della provincia - Nord

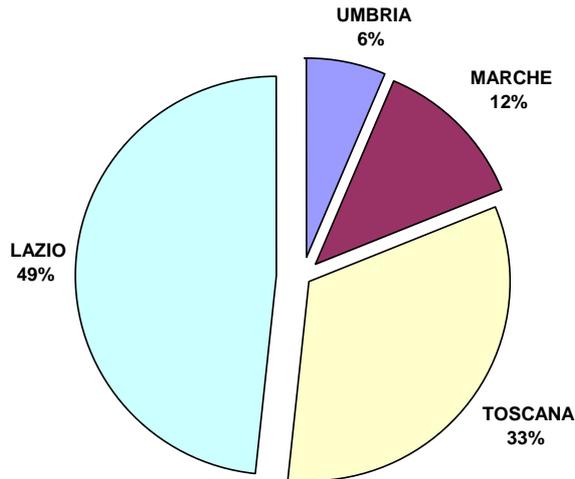




### 2.1.2 Le Regioni del Centro

Tra le quattro regioni del Centro, appare evidente l'importanza del mercato residenziale del Lazio, la cui quota di NTN nel 2004 è pari a circa la metà (49%) del complesso del settore (Figura 2.25). La Toscana rappresenta il secondo mercato del Centro, con il 33% di NTN, seguita da quello delle Marche, 12%, ed infine dell'Umbria, 6%.

**Figura 2.25: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore residenziale tra le regioni del Centro**



Considerando l'andamento delle compravendite nel quinquennio (Figura 2.26 e Figura 2.28) si nota che è l'Umbria la regione con l'incremento massimo del periodo, pari al 25% circa, rispetto al 2000. Nel caso specifico si tratta di un buon recupero dopo il calo di NTN del 2003 e viene superato anche il volume di compravendite molto elevato del 2002.

Analogo andamento presentano anche le altre regioni: particolarmente interessante il picco di NTN raggiunto nel Lazio nel 2004, pari a 80.493 NTN, con una variazione sul 2000 del 24% circa. Anche per le Marche si hanno un buon incremento rispetto al 2000, + 17% circa, mentre è la Toscana la regione del Centro con minor variazione nel quinquennio, solo il 7% circa.

Considerando il dato tendenziale, variazione 2004 rispetto al 2003 (Figura 2.27), risulta evidente la notevole crescita del Lazio con l'8,5% di incremento del volume di transazioni. A notevole distanza troviamo le altre regioni: la Marche (5,2%), l'Umbria e la Toscana (4,2-4,4%). Si tratta, comunque, di buoni risultati, che mostrano la buona 'salute' del mercato residenziale nel Centro, testimoniato anche dai tassi medi annui di variazione del NTN, particolarmente elevati per il Lazio e l'Umbria (5,6-5,7%). Solo la Toscana mostra un mercato meno in crescita con un tasso medio annuo pari ad 1,7%.



Figura 2.26: n. indice NTN 2000-04 regioni del Centro

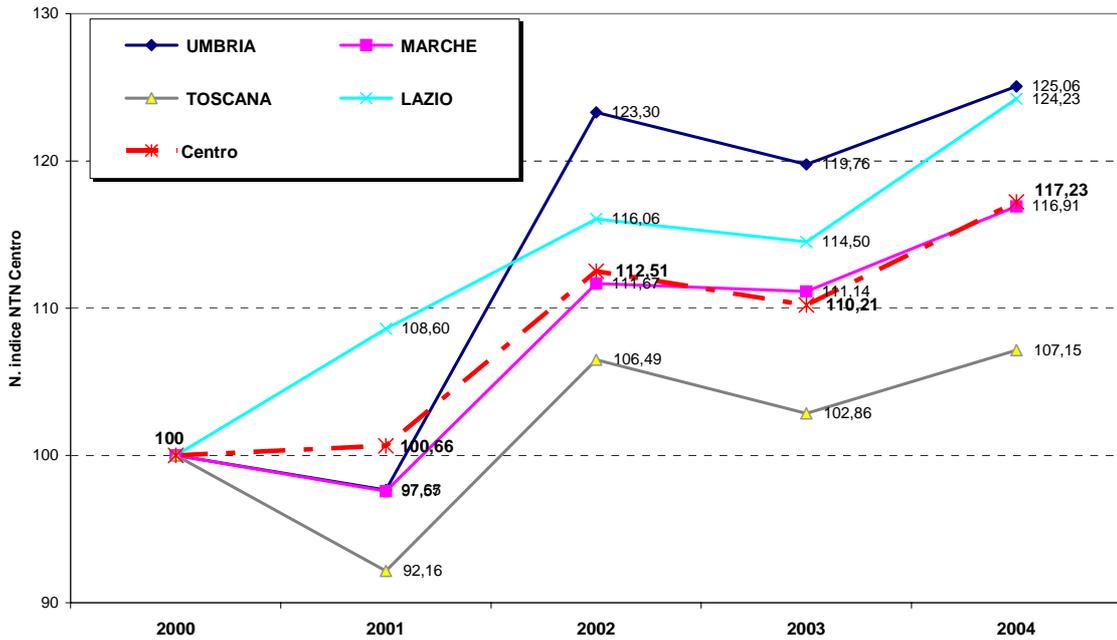
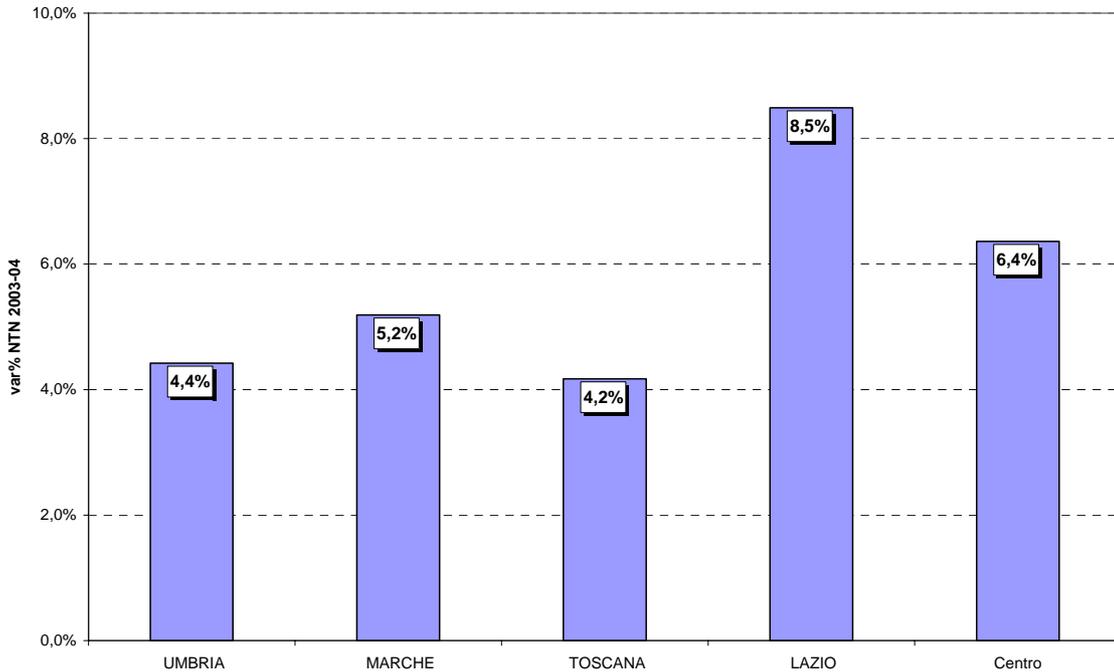


Figura 2.27: variazione percentuale NTN 2003-04 regioni del Centro



La minor crescita del NTN della Toscana risulta, tra l'altro, abbastanza in contrasto con la variazione dello *stock* residenziale che proprio in questa regione è cresciuto maggiormente (Figura 2.29).



Figura 2.28: NTN 2000-04 regioni del Centro

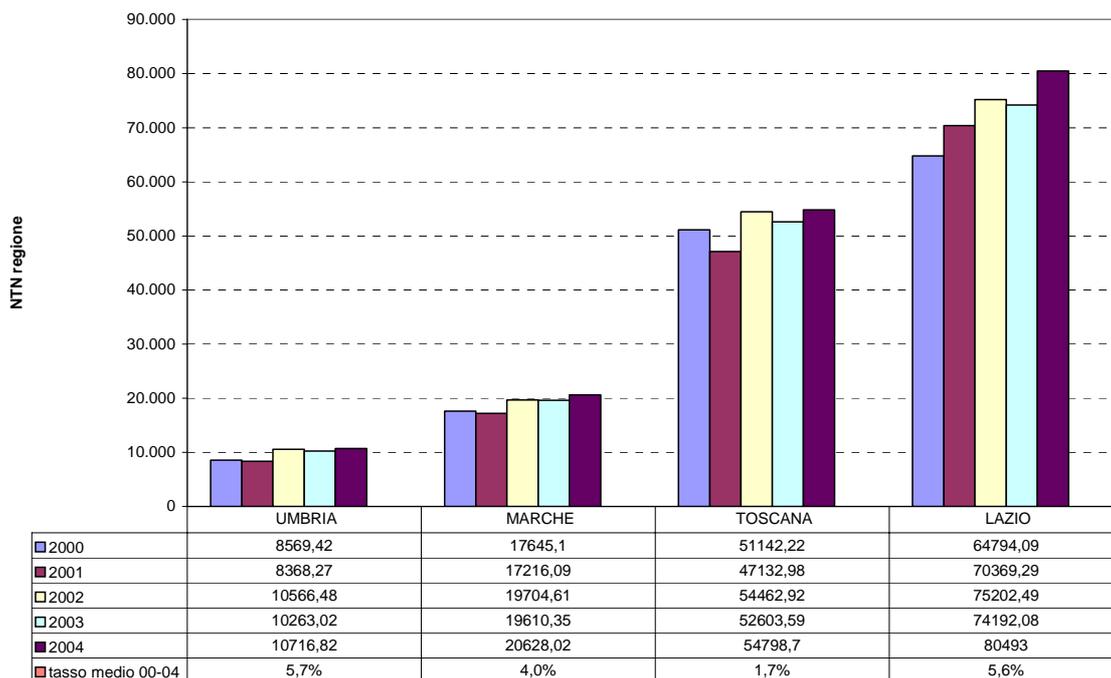
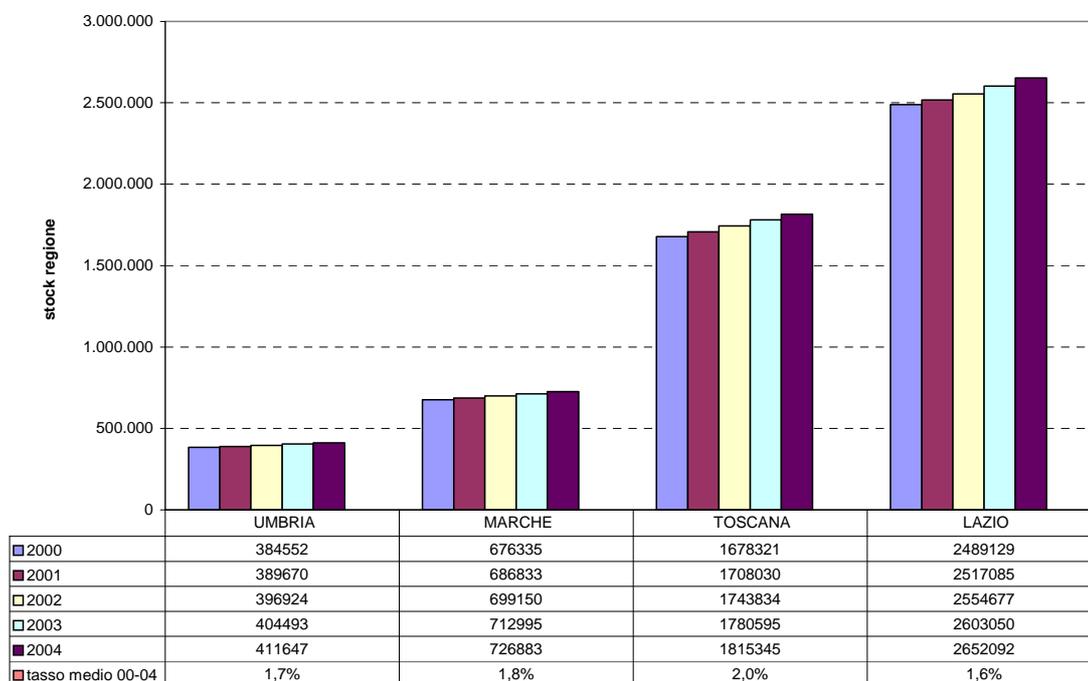


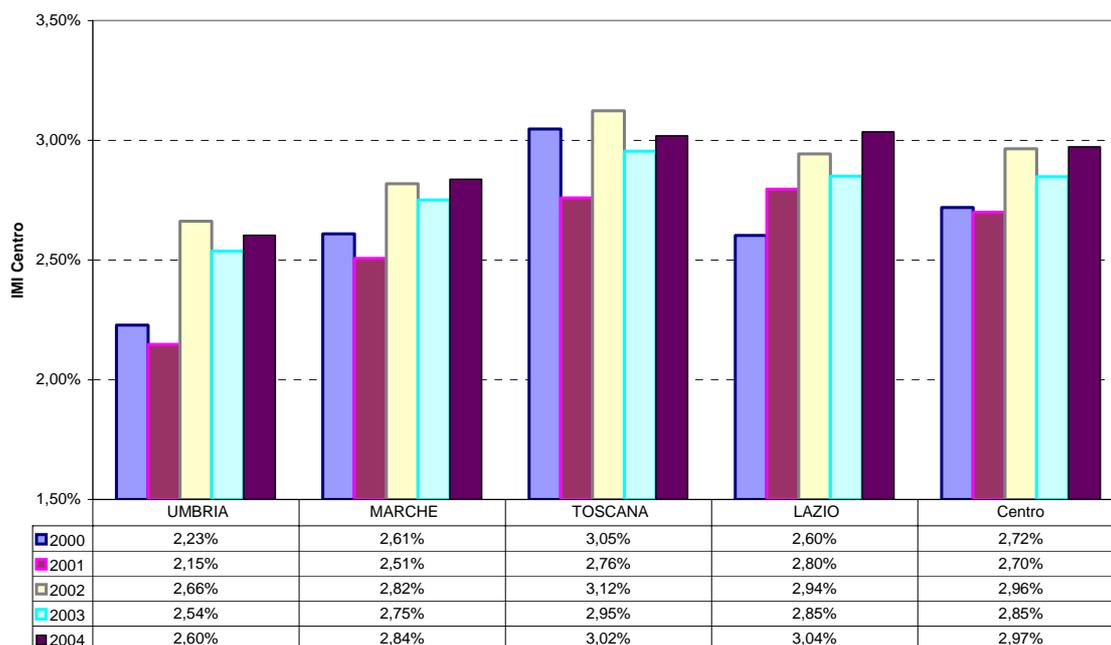
Figura 2.29: stock 2000-04 regioni del Centro



Ciò si riflette, almeno in parte, sull'IMI della Toscana, che pur continuando ad essere relativamente elevato, non raggiunge i valori riscontrati nel 2000 e, soprattutto, nel 2002. Con un valore di 3,02% nel 2004, l'IMI della Toscana rimane superiore alla media delle regioni del Centro (2,97%), ma viene superato da quello del Lazio, 3,04%.



Figura 2.30: IMI 2000-2004 regioni del Centro



Considerando separatamente i mercati dei capoluoghi di provincia e del resto della provincia, si conferma, anche per il Centro, la tendenza ad una maggior crescita del mercato dei comuni minori, rispetto a quello delle città. Appare, infatti (Figura 2.32), molto netta la costante crescita del volume di compravendite dei comuni non capoluogo, con incrementi medi del 23% rispetto al 2000, particolarmente elevati per i comuni dell'Umbria (+34% circa) e del Lazio (+31% circa). Anche per le altre regioni il volume di compravendite del settore residenziale è incrementato proprio dalle vendite registrate nei comuni della provincia, piuttosto che nei capoluoghi, con solo alcune eccezioni (tra cui quella più rilevante di Roma).

Il mercato residenziale dei capoluoghi (Figura 2.31) mostra andamenti meno stabili, con decrementi accentuati nel 2001 (tranne il Lazio) e nel 2003. Nel complesso l'incremento medio di NTN dei capoluoghi del Centro nel quinquennio risulta pari al 10% circa, molto inferiore a quello del resto della provincia. Il mercato dei capoluoghi del Lazio, influenzato dall'ottimo risultato di Roma<sup>8</sup>, mostra chiaramente la netta ripresa di compravendite avvenuta nel 2004. Anche i capoluoghi umbri mostrano una sensibile ripresa di compravendite nel 2004. Per le Marche e soprattutto la Toscana, invece, il mercato delle città rimane fermo, se non addirittura in leggero calo.

<sup>8</sup> La città di Roma da sola assorbe circa il 57% del mercato dei capoluoghi del Lazio. Nel 2004 ha incrementato il NTN del 13% circa rispetto al 2003.



Figura 2.31: n. indice NTN 2000-04 Capoluoghi di provincia - Centro

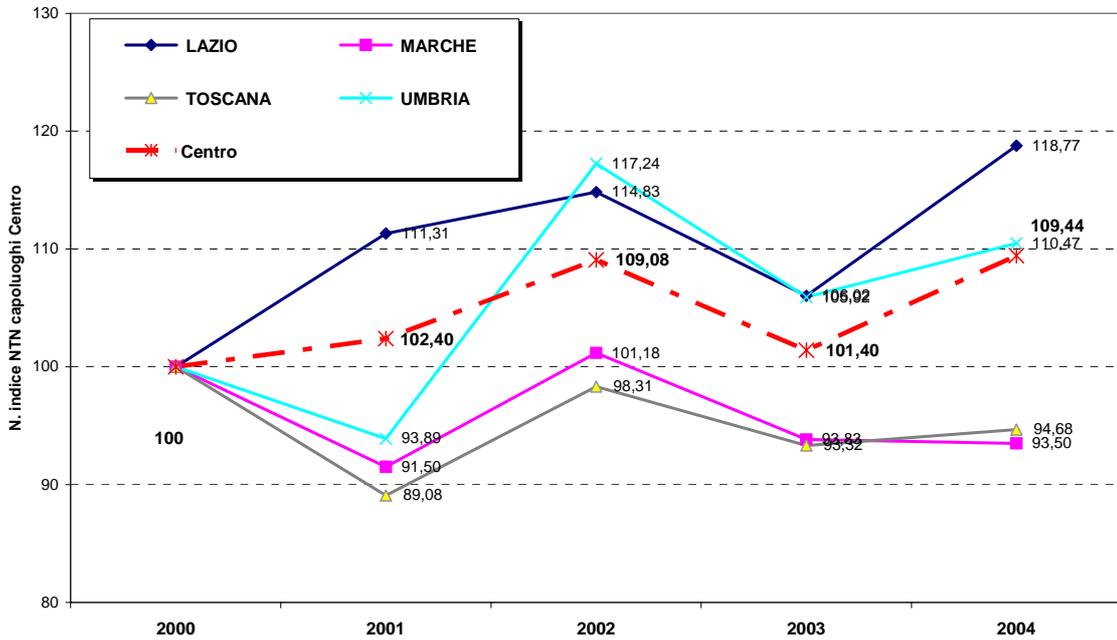
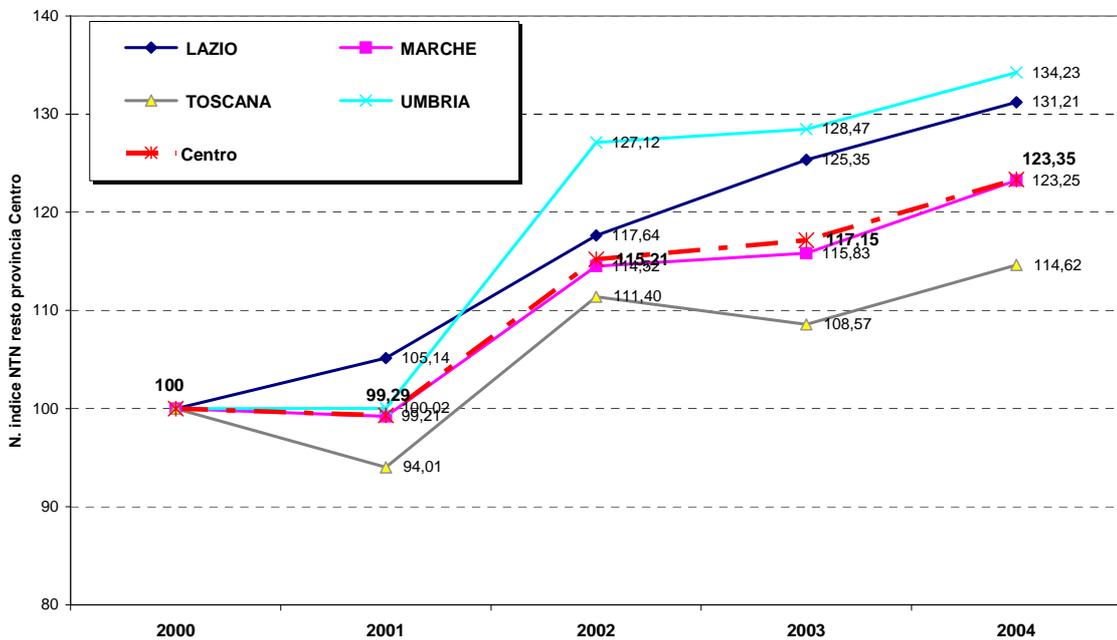


Figura 2.32: n. indice NTN 2000-04 resto della provincia - Centro

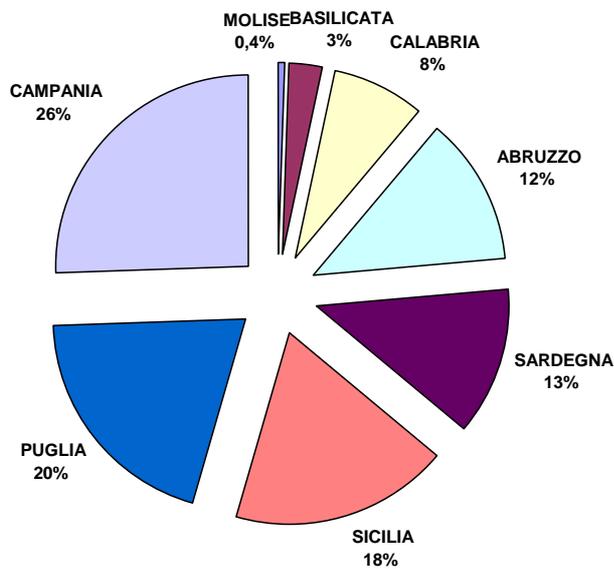




### 2.1.3 Le Regioni del Sud

Il mercato residenziale del Sud risulta molto frastagliato e suddiviso in molteplici realtà territoriali. Le regioni maggiori, Sicilia, Campania e Puglia si suddividono il 70% del volume di compravendite residenziali del Sud, mentre altre tre regioni, Calabria, Sardegna ed Abruzzo, hanno quote intorno al 8-9% ed, infine, il Molise e la Basilicata hanno una quota di mercato molto inferiore, pari al 2% circa (Figura 2.34).

**Figura 2.33: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore residenziale tra le regioni del Sud**



Anche gli andamenti mostrano alcune differenze significative. La regione che mostra il maggior incremento è l' Abruzzo, con una crescita praticamente continua nel quinquennio ed un tasso medio annuo particolarmente elevato (Figura 2.36) pari quasi al 9%., che porta ad un livello di NTN del 2004 superiore del 40% rispetto al NTN del 2000.

Sul lato opposto, si trova la Basilicata dove si rileva un sensibile calo di NTN negli ultimi due anni e, pertanto, un NTN 2004 praticamente uguale a quello del 2000. Le altre regioni mostrano andamenti abbastanza simili pur registrando variazioni del volume di compravendite diversificate nel quinquennio.

Infatti, la Calabria e la Sardegna segnano un aumento superiore alla media (19-22%

rispetto al 2000). La Sicilia e la Puglia mostrano un 15% di aumento, in linea con la media del Sud: la. Infine, sotto media si collocano il Molise e la Campania.

Il dato tendenziale rispetto al 2003 (Figura 2.35) mostra nuovamente l'ottimo incremento dell' Abruzzo, +9,7%, ed evidenzia anche la ripresa del mercato della Sardegna (+8,5%) e della Campania (+6,5%). Crescite ancora positive, intorno al 5%, per Sicilia, Puglia e Molise. La Calabria mostra una tenuta del mercato, +1,3%, mentre la Basilicata è l'unica regione del Sud, ma anche d'Italia, in decremento.



Figura 2.34: n. indice NTN 2000-04 regioni del Sud

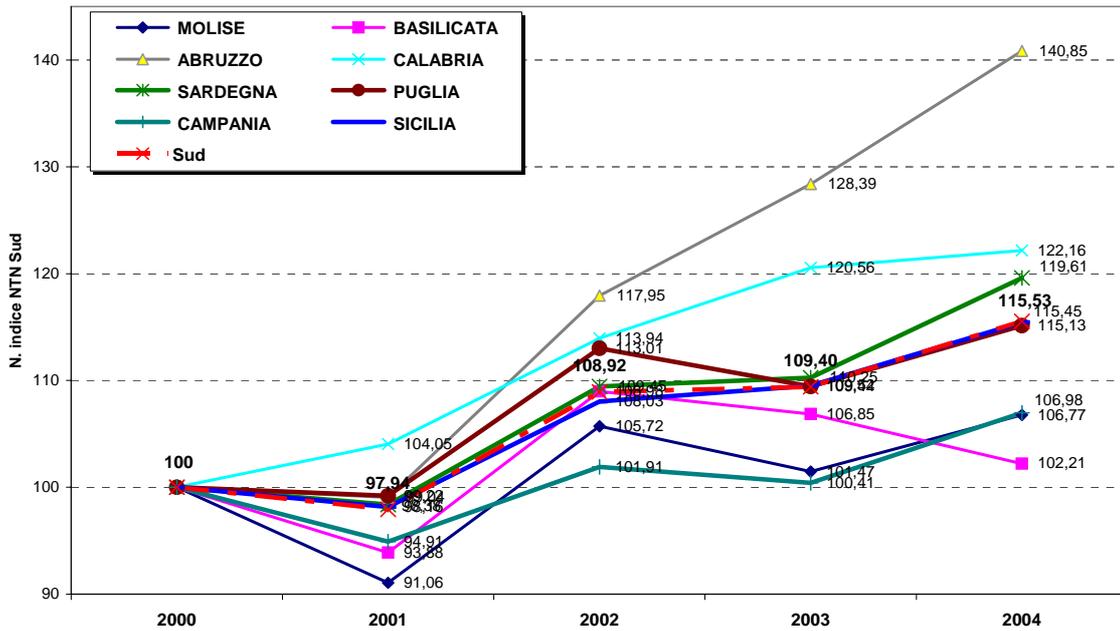


Figura 2.35: variazione percentuale NTN 2003-04 regioni del Sud

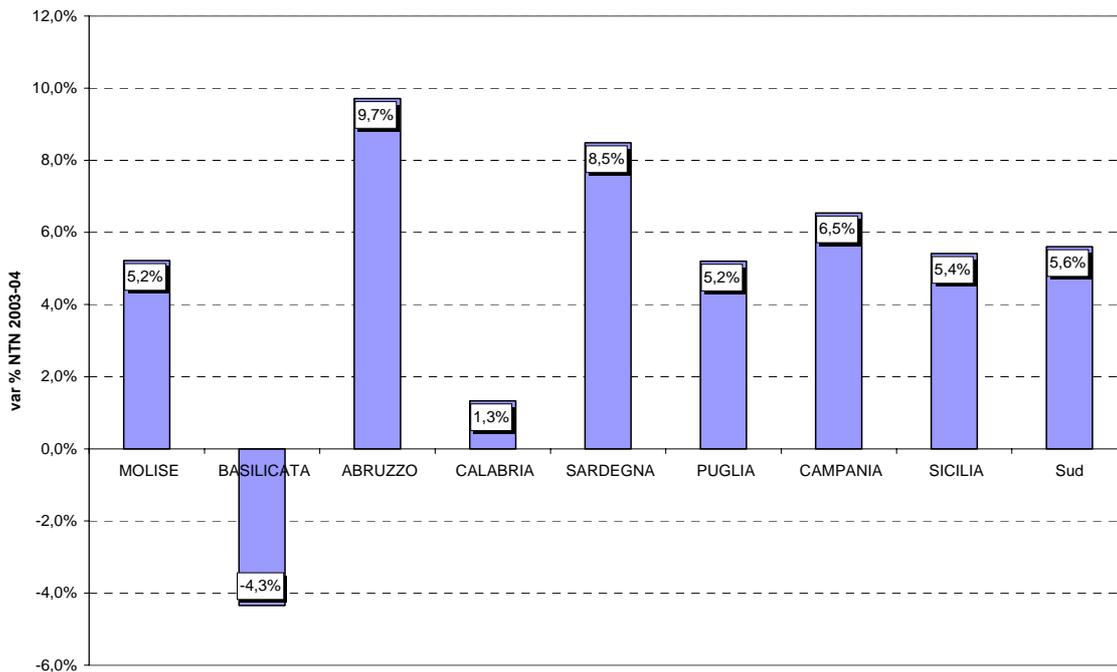




Figura 2.36: NTN residenziali 2000-2004 regioni del Sud

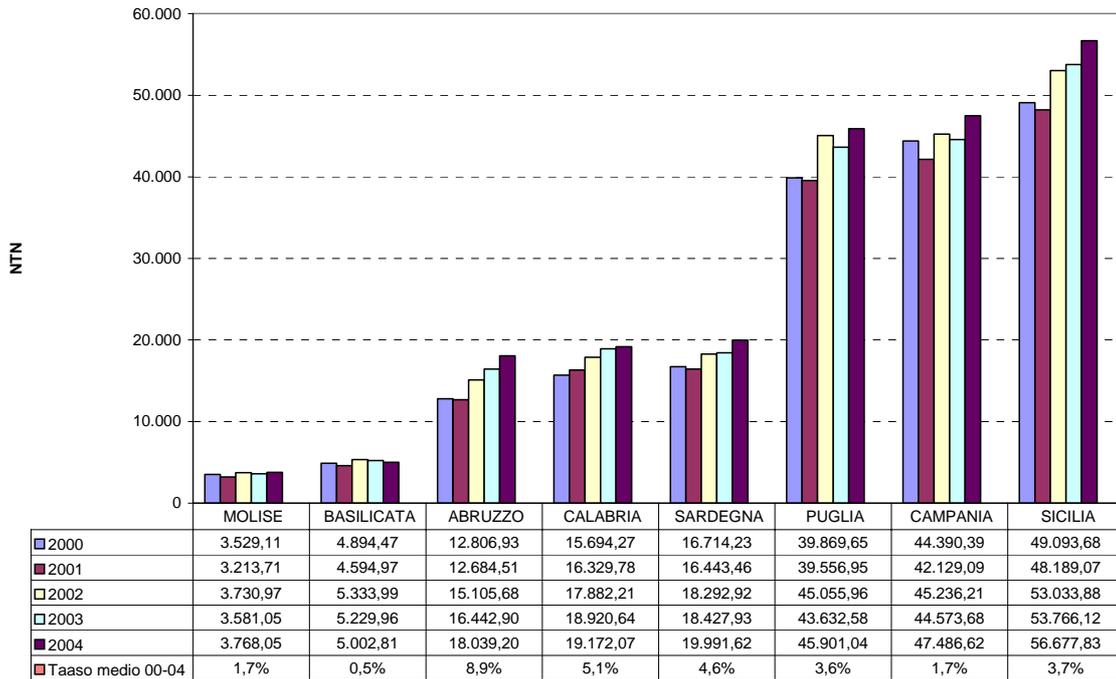
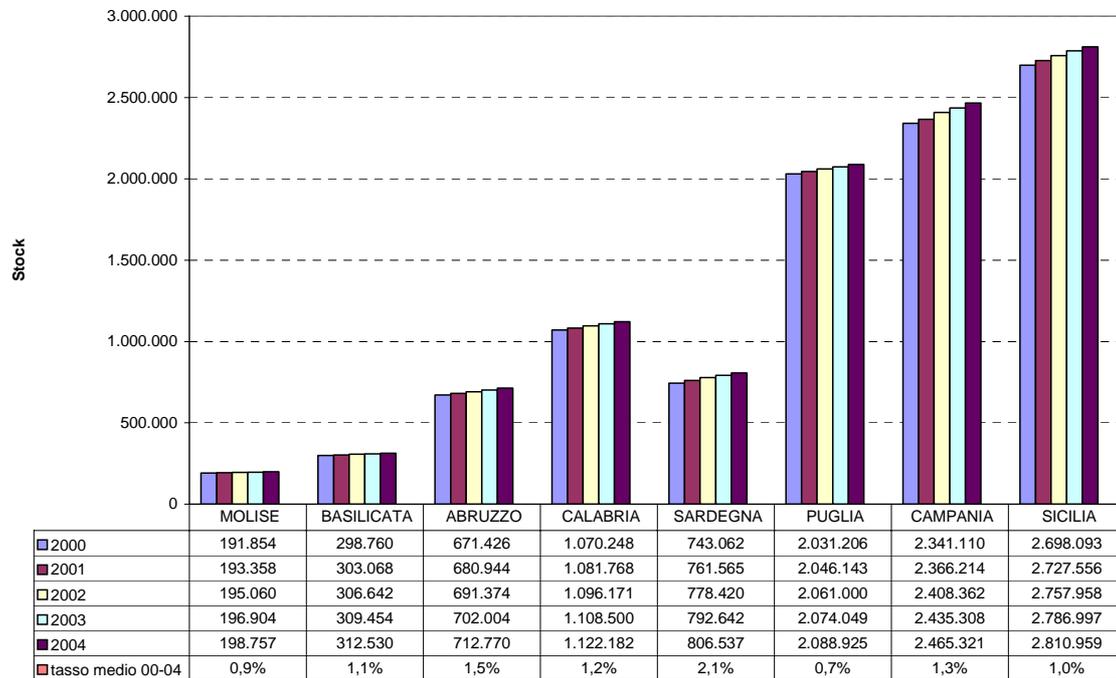


Figura 2.37: stock residenziale 2000-2004 regioni del Sud

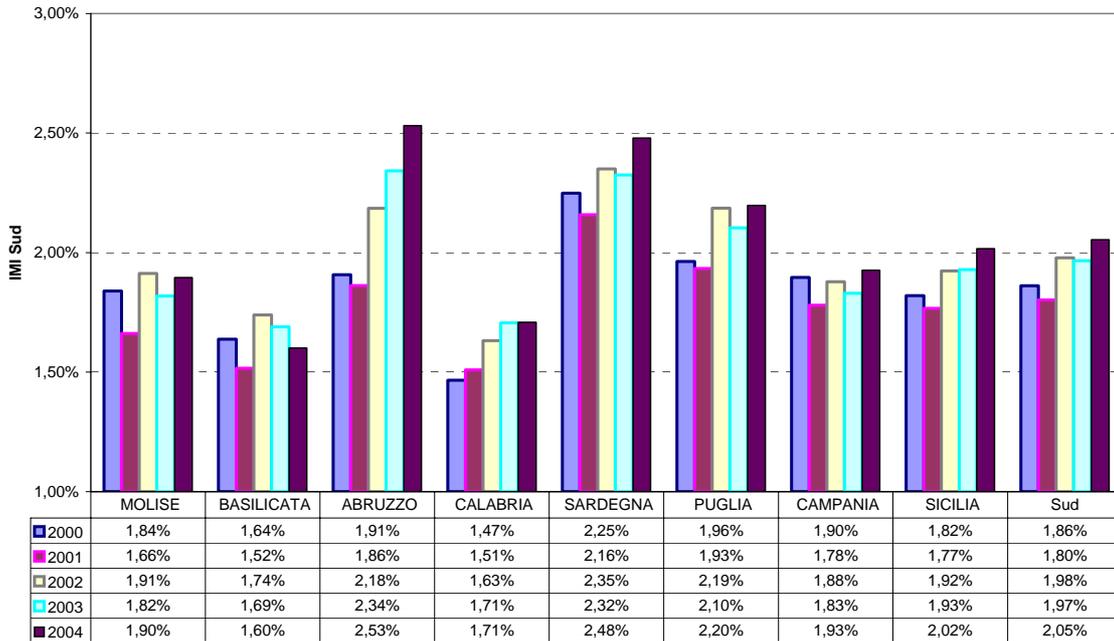


Lo *stock* residenziale delle regioni del Sud cresce meno delle altre e solamente in Sardegna si ha un tasso medio annuo piuttosto elevato, 2,1%.

L'IMI risulta fortemente in crescita in Abruzzo ed in Sardegna dove raggiunge valori intorno al 2,5% nettamente superiori alla media del Sud, 2% circa.



**Figura 2.38: IMI residenziale 2000-2004 regioni del Sud**



Anche per il Sud, i mercati residenziali dei capoluoghi, registrano incrementi nel quinquennio inferiori a quelli del resto della provincia (Figura 2.39 e Figura 2.40). Sono i capoluoghi abruzzesi quelli il cui NTN cresce di più, 33% circa), mentre in netto calo risultano i capoluoghi della Campania, del Molise e della Basilicata.

**Figura 2.39: n. indice NTN residenziali 2000-04 capoluoghi di provincia - Sud**

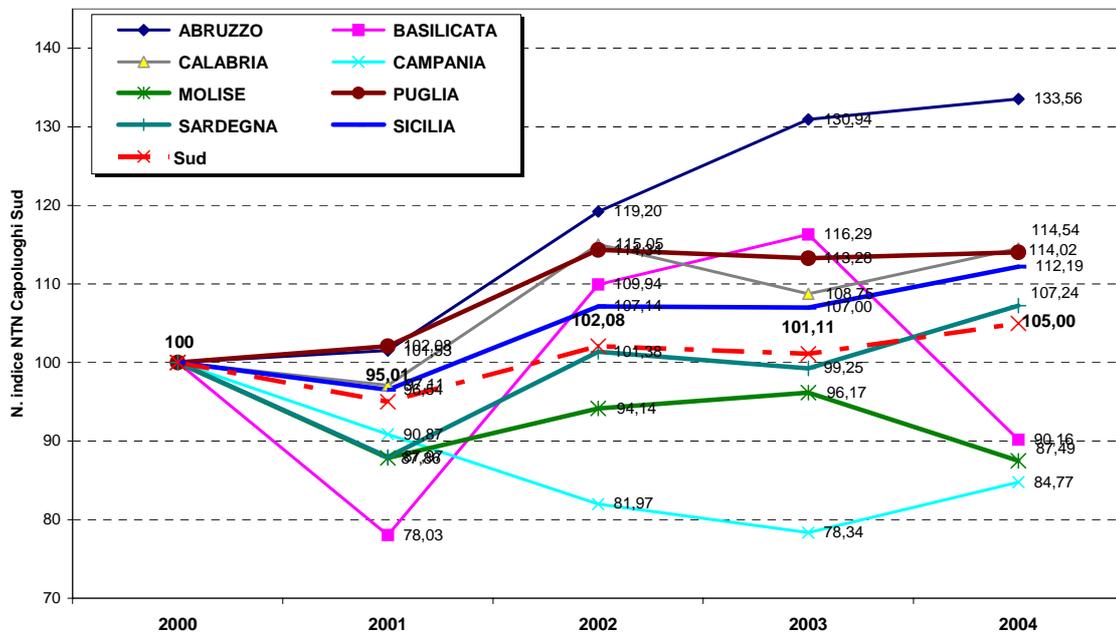
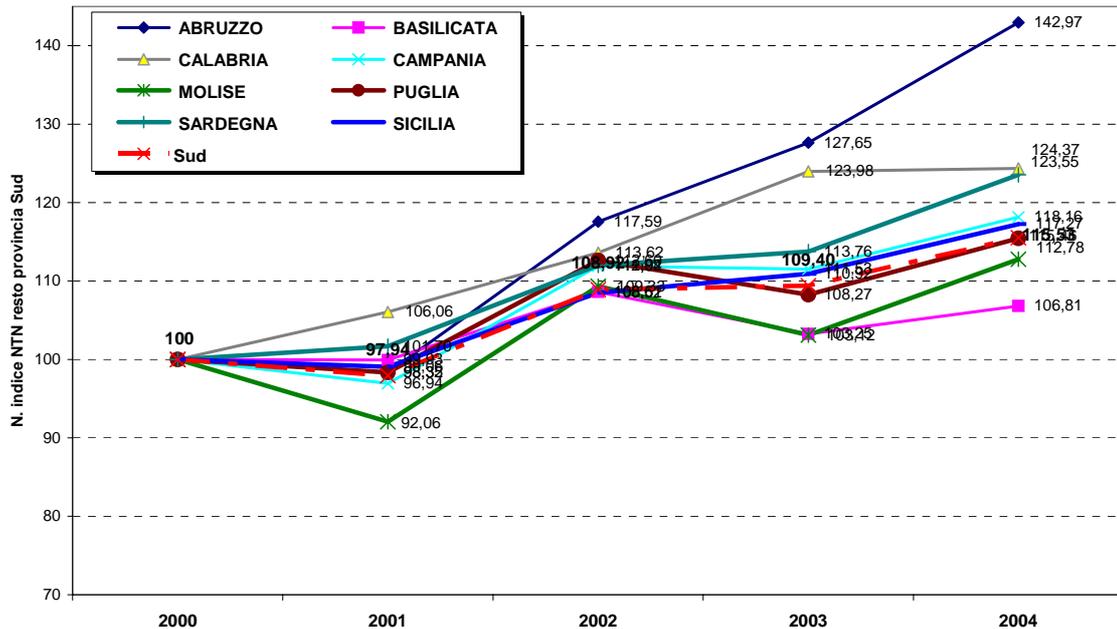




Figura 2.40: n. indice NTN residenziali 2000-04 resto della provincia - Sud



Il numero di transazioni aumenta particolarmente per il resto della provincia dell'Abruzzo (43%) e, nuovamente, della Sardegna, entrambe regioni a netta vocazione turistica.

### 2.1.4 Note sull'edilizia di pregio

L'edilizia di "pregio" è definita sulla base delle categorie catastali vigenti e comprende essenzialmente<sup>9</sup> le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni di lusso), A7 (ville), A8 (villini). Nel complesso rappresenta una percentuale dell'edilizia residenziale totale pari a circa il 6% dello *stock* ed al 4,5% del NTN.

Tabella 2.5: NTN, *stock* ed IMI 2000-04 dell'edilizia residenziale di pregio per aree geografiche

|               | 2000             |                  |              | 2001             |                  |              | 2002             |                  |              | 2003             |                  |              | 2004             |                  |              |
|---------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
|               | NTN              | Stock            | IMI          |
| Nord          | 14.196,79        | 877.346          | 1,62%        | 13.662,91        | 900.936          | 1,52%        | 15.726,59        | 927.407          | 1,70%        | 15.577,35        | 954.112          | 1,63%        | 16.526,23        | 992.078          | 1,67%        |
| Centro        | 8.537,60         | 310.391          | 2,75%        | 8.628,23         | 318.311          | 2,71%        | 10.307,04        | 329.290          | 3,13%        | 10.116,45        | 341.364          | 2,96%        | 10.767,95        | 353.733          | 3,04%        |
| Sud           | 6.208,86         | 385.338          | 1,61%        | 6.297,75         | 391.008          | 1,61%        | 7.338,84         | 399.786          | 1,84%        | 7.533,29         | 409.317          | 1,84%        | 8.317,29         | 419.271          | 1,98%        |
| <b>Totale</b> | <b>28.943,25</b> | <b>1.573.075</b> | <b>1,84%</b> | <b>28.588,89</b> | <b>1.610.255</b> | <b>1,78%</b> | <b>33.372,47</b> | <b>1.656.483</b> | <b>2,01%</b> | <b>33.227,09</b> | <b>1.704.793</b> | <b>1,95%</b> | <b>35.611,47</b> | <b>1.765.082</b> | <b>2,02%</b> |

Si tratta, in effetti, di un segmento di mercato particolare, che non sempre comprende fabbricati di particolare pregio<sup>10</sup> e che risulta maggiormente diffuso tra i centri minori, piuttosto che nei capoluoghi di provincia. Il volume di compravendite registrato nei capoluoghi rappresenta, infatti, solo il 16% circa dell'intero segmento di mercato.

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

<sup>9</sup> E' compresa anche la categoria A9: castelli e fabbricati di particole valore artistico e storico, poco rilevante per numero di u.i.

<sup>10</sup> In effetti nella categoria A7, villini, possiamo trovare fabbricati, quali i villini a schiera, di non particolare pregio.



**Tabella 2.6: quote di mercato dell'edilizia di pregio (NTN) per aree geografiche**

|        | 2000   | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nord   | 49,05% | 47,79% | 47,12% | 46,88% | 46,41% |
| Centro | 29,50% | 30,18% | 30,88% | 30,45% | 30,24% |
| Sud    | 21,45% | 22,03% | 21,99% | 22,67% | 23,36% |
|        | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   |

Infatti, il mercato dell'edilizia di pregio risulta maggiormente presente nel Centro, con il 30% circa di NTN rispetto al 21% dell'edilizia totale, mentre, ovviamente risultano minori le quote rispettive del Nord ( 46% rispetto al 52% circa) e del Sud (23% rispetto al 27% circa).

Complessivamente, il volume di compravendite dell'edilizia di pregio è cresciuto maggiormente nel quinquennio rispetto al totale del settore residenziale. Il tasso medio di variazione del NTN di questo segmento di mercato risulta, infatti, pari a 5,35% contro un tasso medio dell'intero settore residenziale del 3,9%. In particolare, il maggior incremento si registra al Sud con un tasso medio di variazione pari a 7,6% ed un aumento di NTN del 34% nel quinquennio (Figura 2.41 e Figura 2.42). Anche al Centro si ha un buon andamento nel quinquennio, registrandosi un tasso medio di variazione del volume di compravendite del 6% ed un incremento complessivo nel periodo 2000-04 superiore al 26%. E' al Nord, invece, che questo segmento dell'edilizia residenziale cresce di meno (pur eguagliando il tasso medio di variazione dell'edilizia totale (pari a 3,9%) con un 16% circa di incremento del NTN nel periodo in esame.

**Figura 2.41: n. indice NTN edilizia di pregio 2000-04 per aree geografiche e totale**

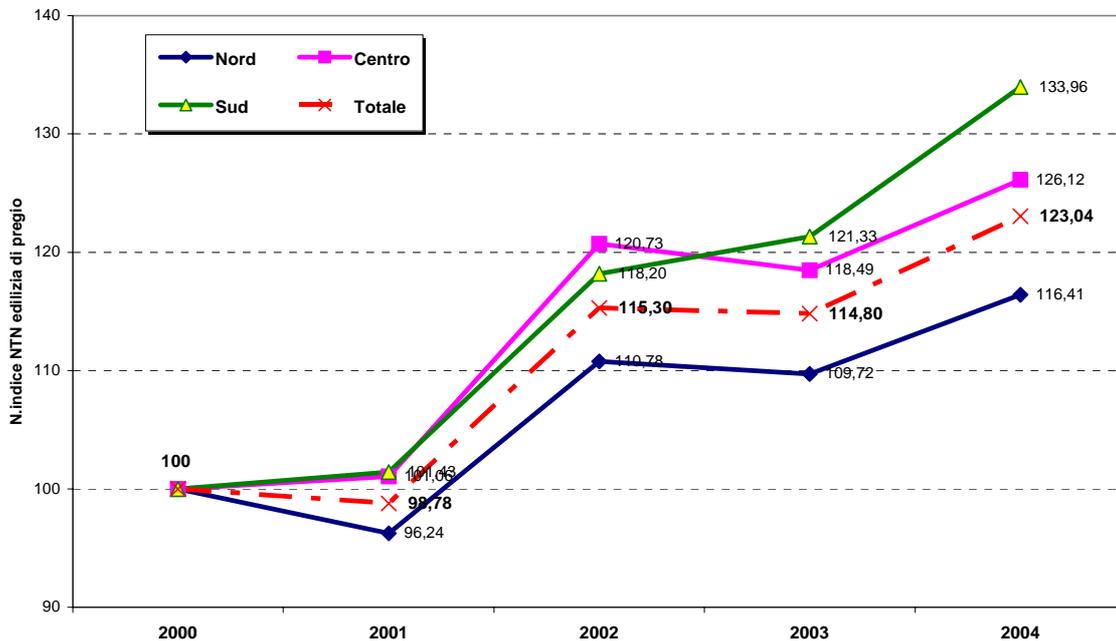
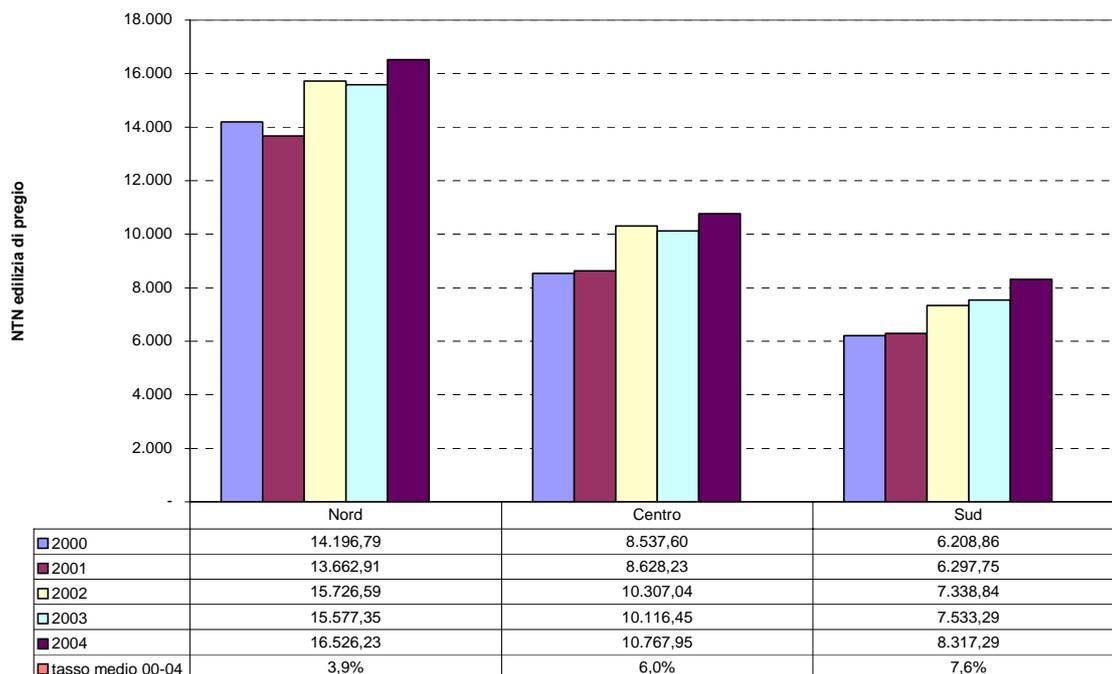


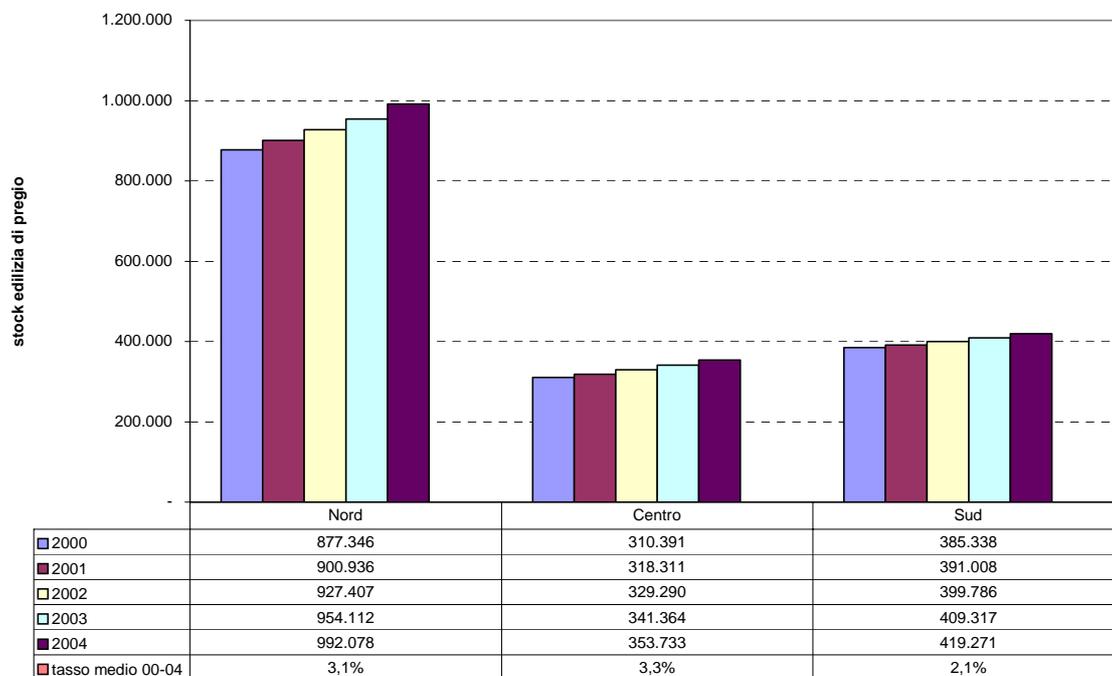


Figura 2.42: NTN edilizia di pregio per aree geografiche e tasso medio di variazione 2000-04



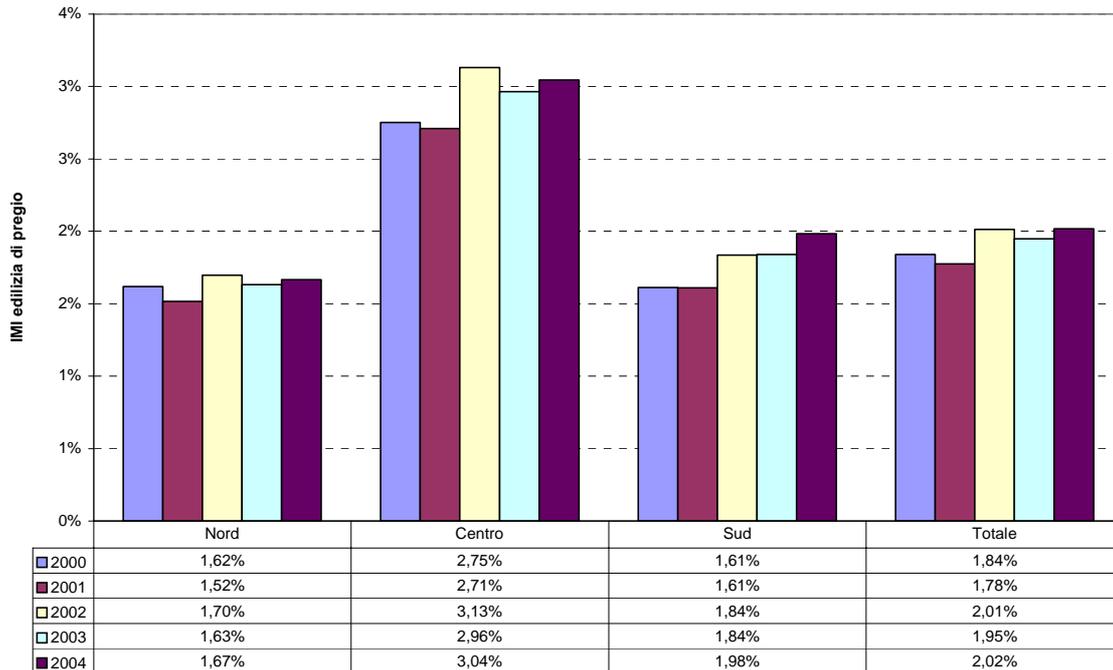
Lo *stock* dell'edilizia di pregio, vedi Figura 2.43, mostra una crescita abbastanza sensibile al Centro-Nord, superiore al 3% medio annuo, mentre al Sud le variazioni dello *stock* sono particolarmente contenute. Questo dato è in contrasto con la crescita di NTN registrata al Sud, e ciò ha comportato un leggero incremento dell'IMI del Sud (vedi Figura 2.44).

Figura 2.43: *stock* edilizia di pregio per aree geografiche e tasso medio di variazione 2000-04





**Figura 2.44: IMI edilizia di pregio per aree geografiche e totale.**



Tale incremento dell'IMI del Sud risulta, peraltro, abbastanza rilevante nel quinquennio e mostra una crescita costante, contrariamente a quanto rilevato nel Centro-Nord, dove si è verificato il sensibile aumento dell'IMI nel 2002, seguito da una decrescita nel 2003 ed una successiva ripresa nel 2004.

L'andamento dell'IMI mostra l'importanza di questo mercato al Centro, dove si registrano i valori maggiori, mediamente superiori al 3%.

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

Il Nord, in particolare, presenta una forte crescita delle compravendite dei comuni della provincia rispetto ai capoluoghi, soprattutto nel 2003 e nel 2004, mentre i capoluoghi vedono sensibilmente ridimensionato questo mercato nel 2003 e presentano una leggera ripresa nel 2004. Il divario è notevole nel quinquennio con un 30% circa di aumento per il resto della provincia del Nord, rispetto ad un pareggio dei capoluoghi.

Al Centro, al contrario, il mercato dell'edilizia di pregio risulta maggiormente incrementato nei capoluoghi, ma i due andamenti sono simili. Nel quinquennio il volume di compravendite è cresciuto nei capoluoghi, mediamente, del 22,6%, mentre nel resto della provincia del 16% circa. Al Sud è ancora il mercato del resto della provincia a registrare l'incremento maggiore, che risulta costante nel quinquennio e pari al 23%. Nei capoluoghi, si hanno andamenti meno uniformi e, nell'intero periodo, la crescita è inferiore, pari al 12% circa.



Figura 2.45: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Nord

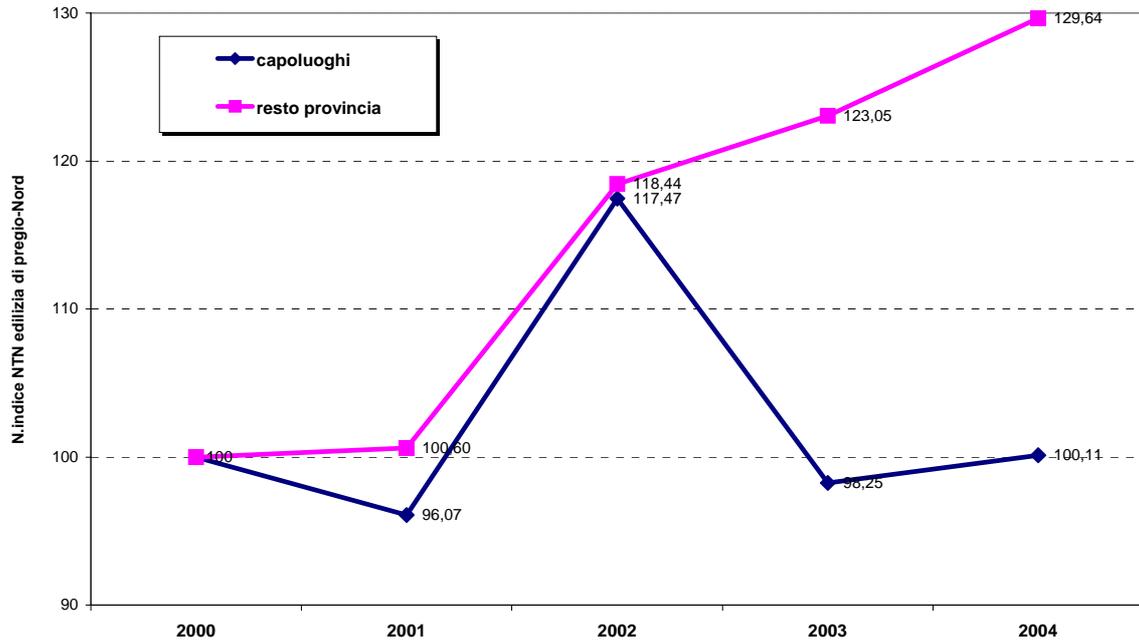


Figura 2.46: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Centro

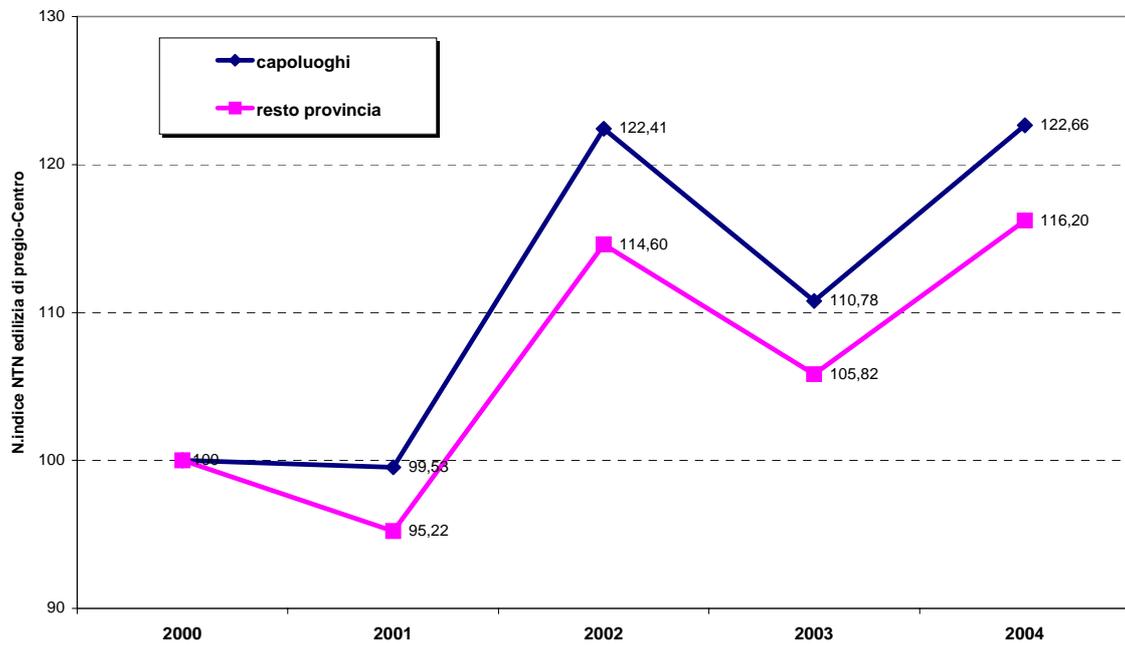
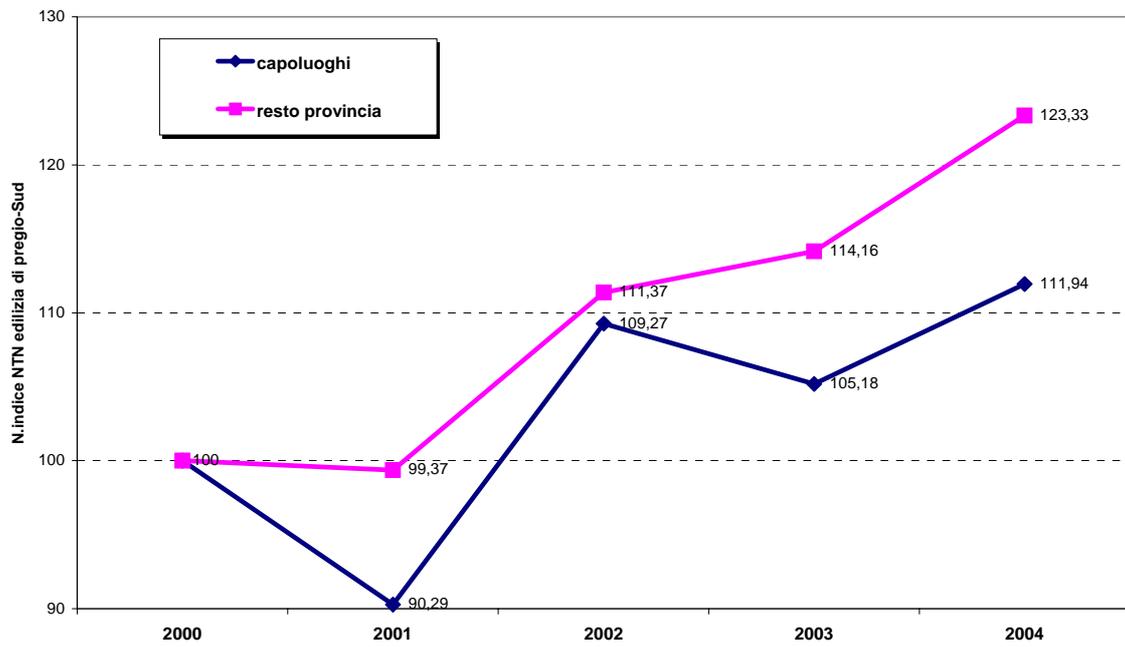




Figura 2.47: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Sud





## 2.2 Il settore terziario

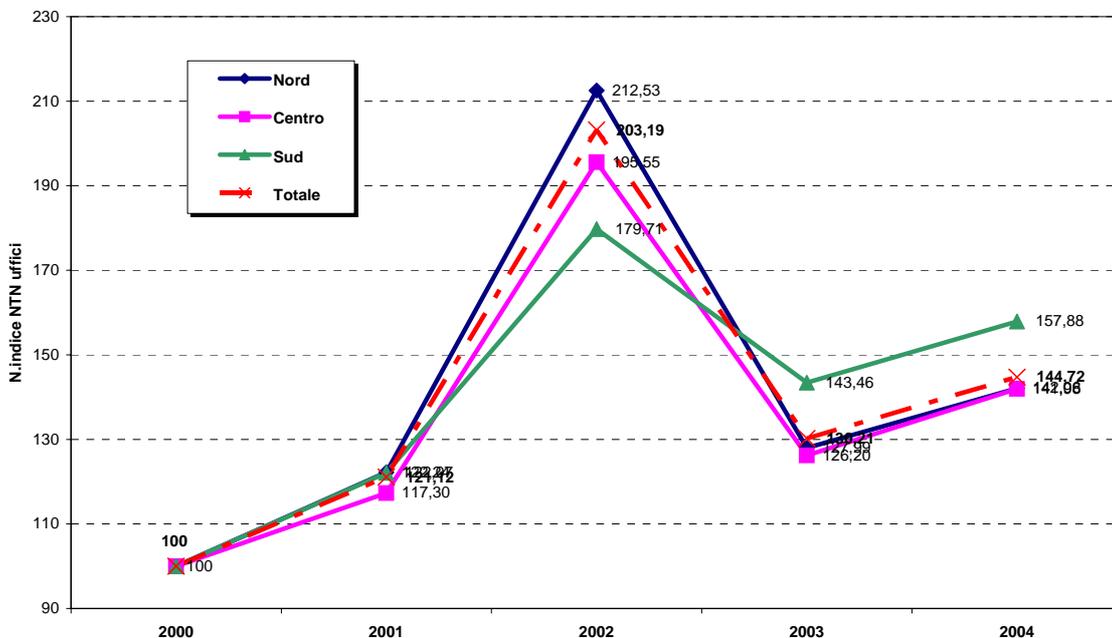
Il settore terziario, ovvero gli uffici, mostra andamenti sensibilmente diversi rispetto al settore residenziale, con differenze sostanziali sulla distribuzione e concentrazione dello *stock* e del NTN. Il volume di mercato del Nord rappresenta, infatti, più del 60% del totale mentre il relativo *stock* è pari al 58% circa. Nella Tabella 2.7, seguente, sono riassunti i dati del NTN, dello *stock* e dell'IMI del settore terziario, per aree geografiche dal 2000 al 2004.

**Tabella 2.7 : *stock*, NTN ed IMI 2000-04 del settore terziario per aree geografiche**

|               | 2000             |                |              | 2001             |                |              | 2002             |                |              | 2003             |                |              | 2004             |                |              |
|---------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|
|               | NTN              | Stock          | IMI          |
| Nord          | 8.646,26         | 237.506        | 3,64%        | 10.569,20        | 248.263        | 4,26%        | 18.375,62        | 258.486        | 7,11%        | 11.065,94        | 274.768        | 4,03%        | 12.282,59        | 284.104        | 4,32%        |
| Centro        | 3.155,56         | 95.054         | 3,32%        | 3.701,59         | 97.292         | 3,80%        | 6.170,80         | 100.747        | 6,13%        | 3.982,18         | 105.664        | 3,77%        | 4.480,40         | 109.357        | 4,10%        |
| Sud           | 2.411,00         | 81.382         | 2,96%        | 2.943,16         | 84.478         | 3,48%        | 4.332,86         | 89.482         | 4,84%        | 3.458,84         | 94.024         | 3,68%        | 3.806,38         | 98.045         | 3,88%        |
| <b>Totale</b> | <b>14.212,82</b> | <b>413.942</b> | <b>3,43%</b> | <b>17.213,95</b> | <b>430.033</b> | <b>4,00%</b> | <b>28.879,28</b> | <b>448.715</b> | <b>6,44%</b> | <b>18.506,96</b> | <b>474.456</b> | <b>3,90%</b> | <b>20.569,37</b> | <b>491.506</b> | <b>4,18%</b> |

Il n. indice delle compravendite (NTN), mostra il deciso incremento del 2002 registrato sia al Nord sia al Centro, mostrando il raddoppio delle compravendite di questo settore rispetto al 2000. Il Sud si discosta maggiormente, presentando un aumento inferiore nel 2002, ma una minore decrescita nel 2003. Nel quinquennio, inoltre, le compravendite di uffici nel Sud sono quelle maggiormente incrementate, con circa il 57% in più, relativamente, ovviamente, ad un volume di NTN pari a meno di un terzo di quello del Nord. Il Centro-Nord, peraltro, recupera parzialmente il calo di compravendite del 2003 registrando nel quinquennio un aumento di NTN pari al 43% circa.

**Figura 2.48: n. indice NTN 2000-04 del settore terziario per aree geografiche + totale**

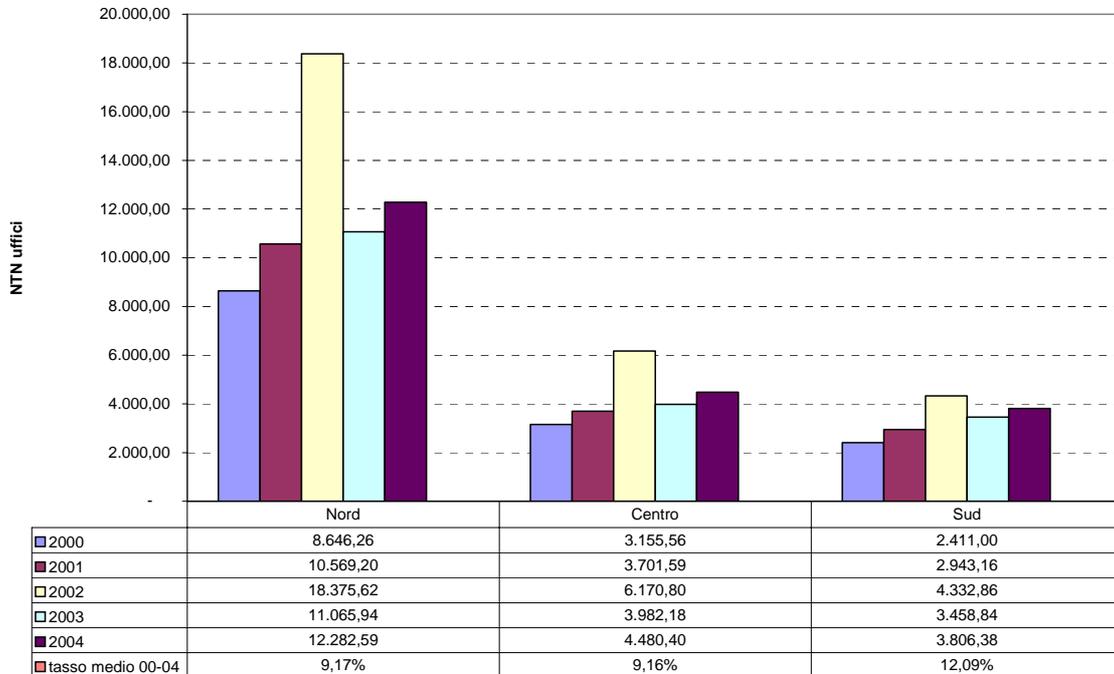


Il tasso tendenziale annuo, mostra un consistente recupero del volume di compravendite nel 2004 rispetto al 2003 pari al Nord all'11%, leggermente superiore al Centro (12,5%) e leggermente inferiore al Sud (10%).



Le figure seguenti riportano le variazioni del NTN (Figura 2.49), dello *stock* (Figura 2.50) e dell'IMI (Figura 2.51).

**Figura 2.49: NTN Uffici 2000-04 per aree geografiche + totale**



**Figura 2.50: *stock* Uffici 2000-04 per aree geografiche + totale**

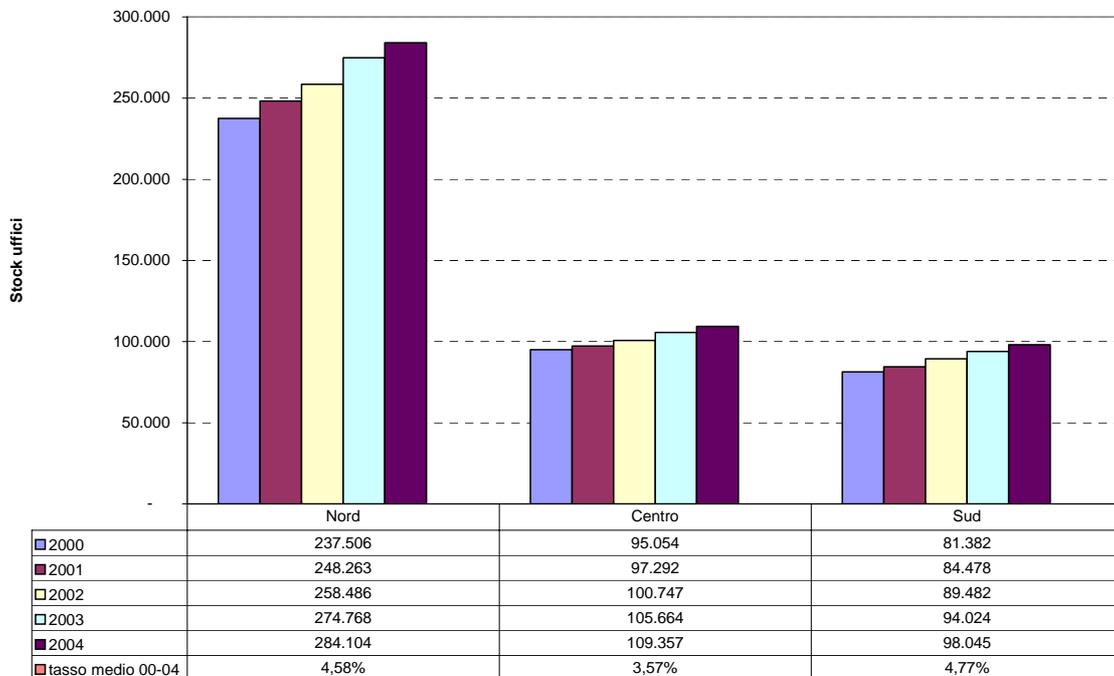
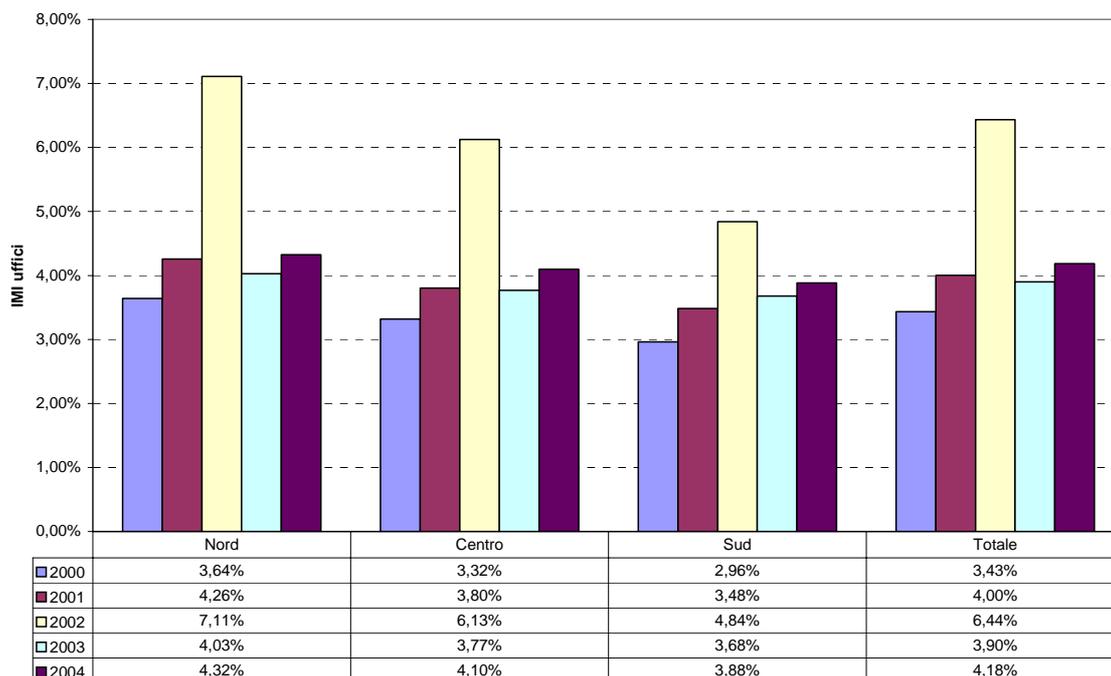




Figura 2.51: IMI Uffici 2000-04 per aree geografiche + totale



Rispetto al settore residenziale, risulta evidente l'elevato tasso medio annuo di variazione del periodo sia del NTN, con valori che superano il 9% al Centro-Nord ed il 12% al Sud, sia dello *stock*, con un tasso di crescita annuo intorno al 3,5% per il Centro ed al 4,6% per il Nord ed il Sud. L'IMI dopo i notevoli valori raggiunti nel 2002 in tutte le macro-aree, si assesta su valori più contenuti, ma sempre superiori a quelli del mercato residenziale. Per questo settore, inoltre, la differenza di intensità del mercato, misurata da questo indicatore, risulta meno marcata tra il Centro-Nord ed il Sud: tale differenza si è, inoltre, sensibilmente attenuata dal 2000 al 2004: al Sud si ha infatti nel 2004 un IMI pari al 3,9% rispetto al 4,3% del Nord.

La quota di mercato degli uffici che si ha nei capoluoghi, pari mediamente al 60% circa del settore, mostra l'elevata concentrazione degli uffici nelle città, rispetto ai comuni del resto della provincia (Tabella 2.8): tale quota risulta particolarmente elevata al Centro (influenzata dalla presenza di Roma dove si registrano il 30% di tutte le compravendite di uffici del Centro) pari a circa il 65% ed inferiore al Nord, 50% circa, dove il settore terziario risulta cospicuo anche nei comuni minori. Anche per questo settore i volumi di compravendita sono cresciuti di più percentualmente nel resto della provincia rispetto ai capoluoghi, ma, rispetto al settore residenziale, la differenza degli incrementi registrati è molto meno sensibile.

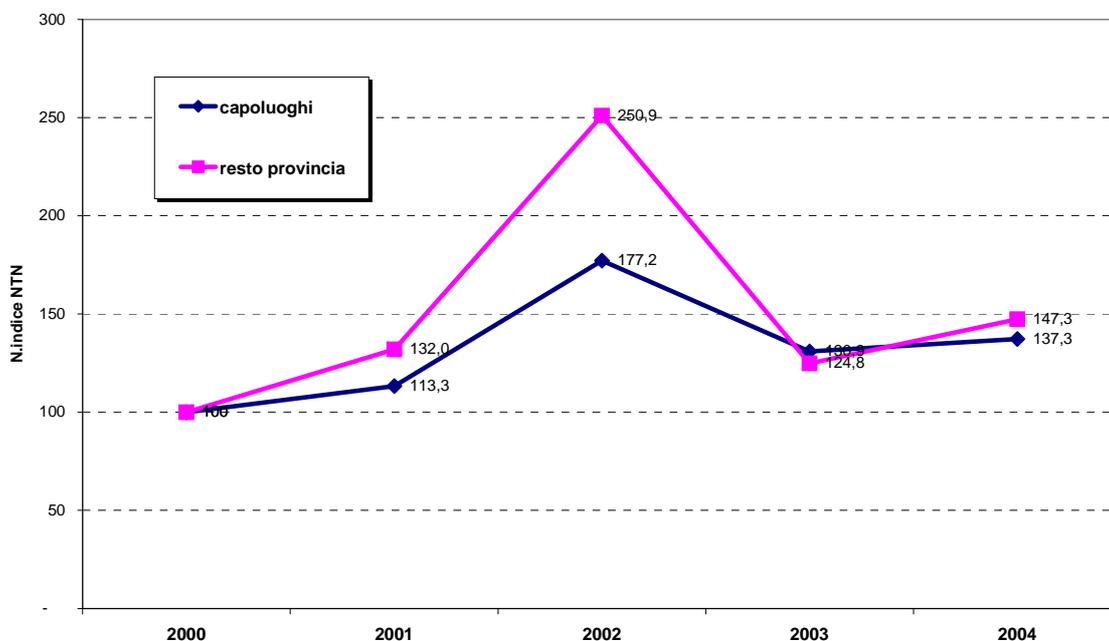
Tabella 2.8: NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia

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



Confrontando i rispettivi numeri indice del NTN dei capoluoghi e del resto della provincia (Figura 2.52, Figura 2.53 e Figura 2.54) si notano andamenti sostanzialmente omogenei tra le diverse aree geografiche. Si nota, in particolare, che il picco di compravendite del 2002 è stato maggiormente rilevante per i comuni minori, piuttosto che per i capoluoghi.

**Figura 2.52: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Nord**

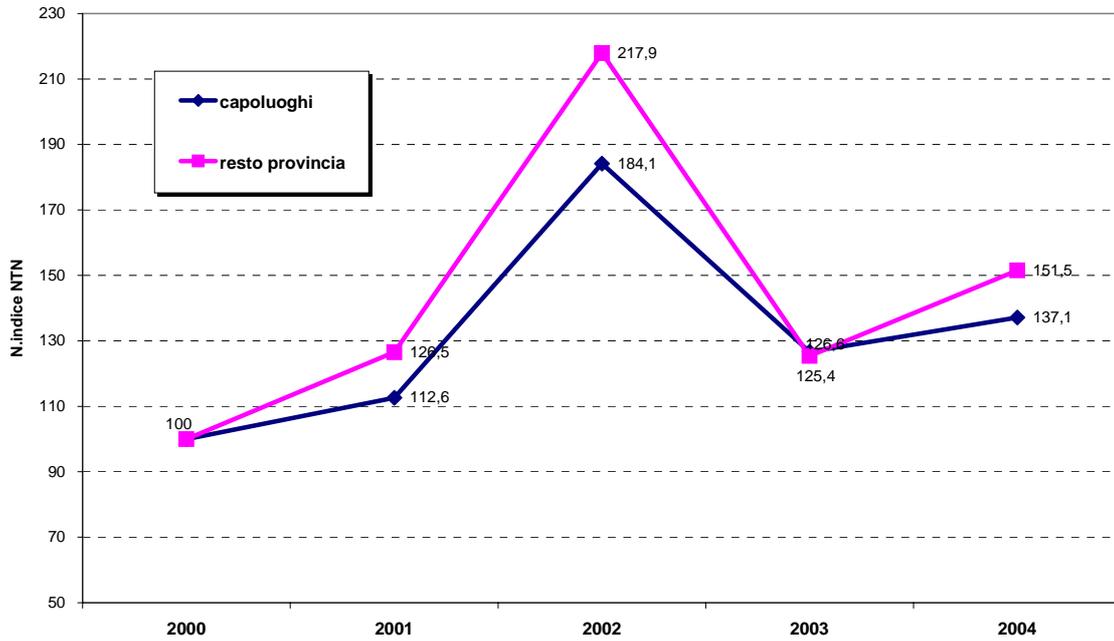


Nel Nord e nel Centro nel 2004 si nota una maggior ripresa delle compravendite di uffici nel resto della provincia, che porta il relativo indice del NTN a superare quello del capoluoghi, come già avvenuto nel 2001 e 2002, mentre nel 2003 risultavano praticamente coincidenti.

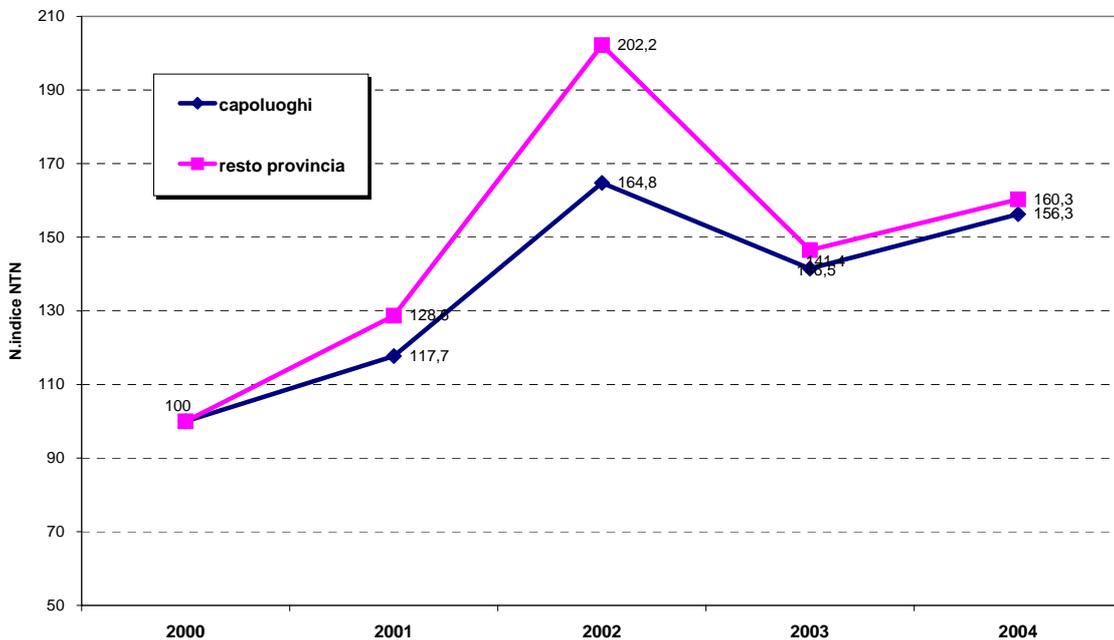
Nel Sud, infine, si nota la maggior crescita relativa di NTN registrata nei comuni di provincia in tutto il quinquennio, rispetto ai capoluoghi, anche se gli scostamenti risultano molto contenuti negli ultimi due anni.



**Figura 2.53: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Centro**



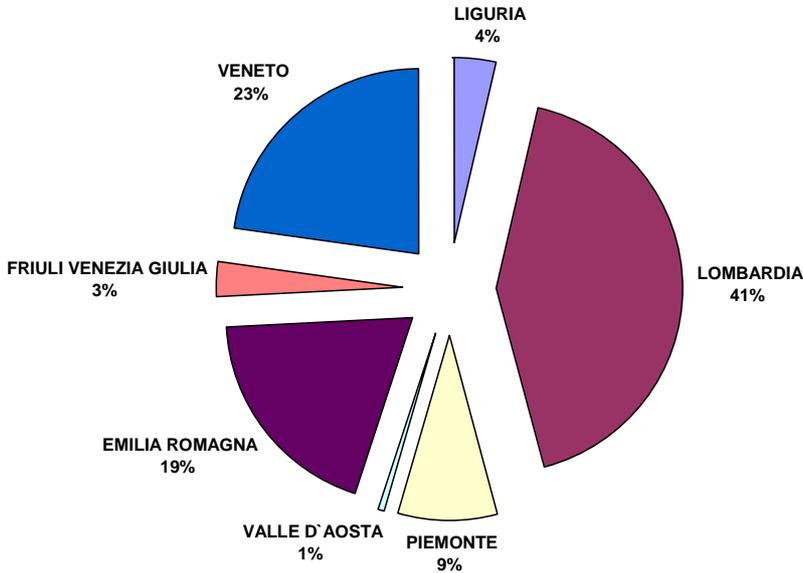
**Figura 2.54: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Sud**





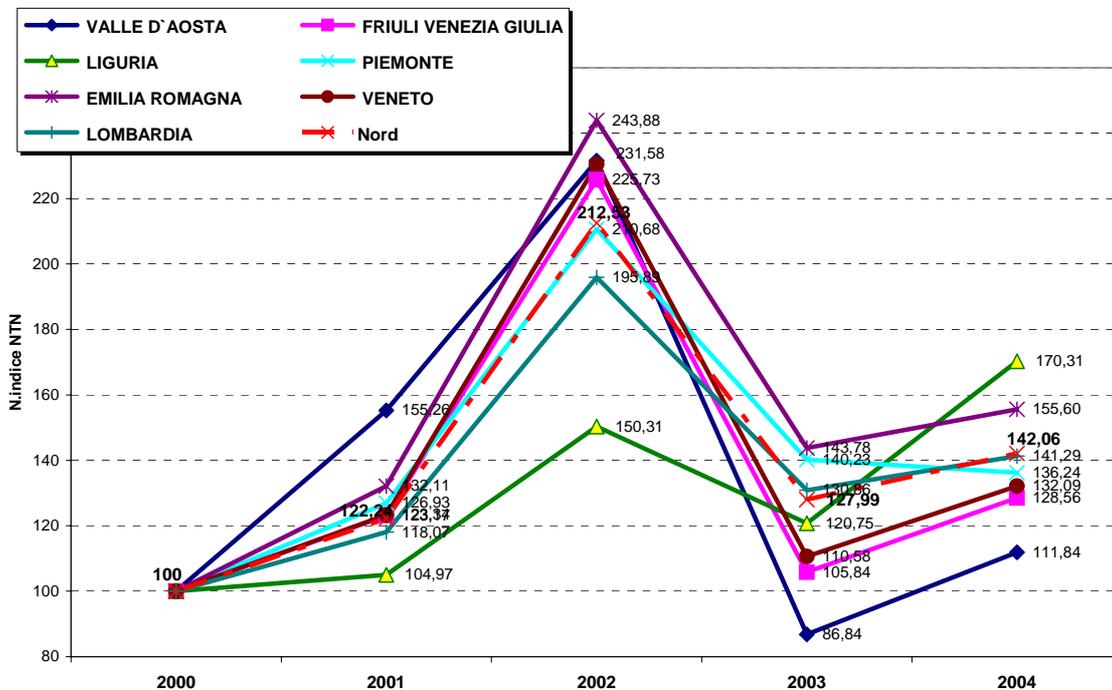
### 2.2.1 Le Regioni del Nord

Figura 2.55: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore terziario tra le regioni del Nord



Anche per il settore terziario, ovvero gli uffici, la quota principale di mercato nel Nord è quella della Lombardia, 41%, analoga a quella del settore residenziale. Leggermente diverse risultano, invece le quote di mercato delle altre regioni. In particolare si ha una quota inferiore del NTN degli Uffici, sempre rispetto al residenziale, in Piemonte, 9% contro il 15%, mentre le quote dell'Emilia Romagna (19%) e del Veneto (23%) risultano sensibilmente superiori a quelle del residenziale (15% e 19% rispettivamente).

Figura 2.56: n. indice NTN Uffici 2000-04 regioni del Nord

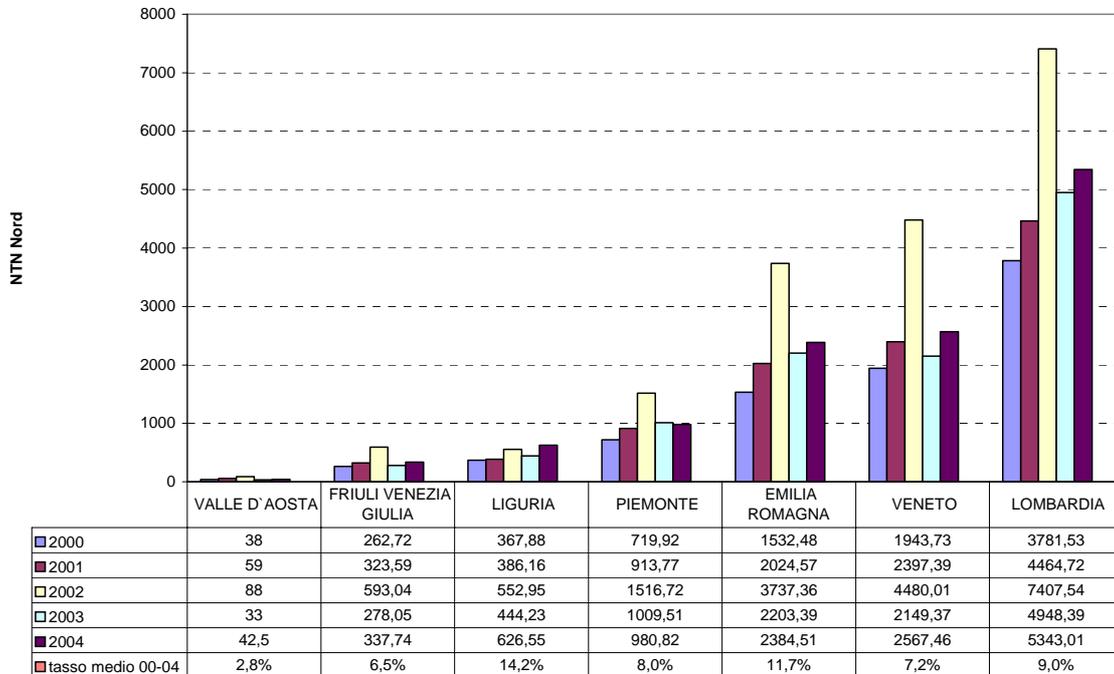


Gli andamenti del volume di compravendite (Figura 2.56 e Figura 2.57) mostrano una crescita nel quinquennio per tutte le regioni, che va dal minimo della Valle d'Aosta (ma si tratta di poche u.i.) del 12% al massimo della Liguria, +70% circa. Si nota, inoltre, la ripresa del mercato nel 2004,

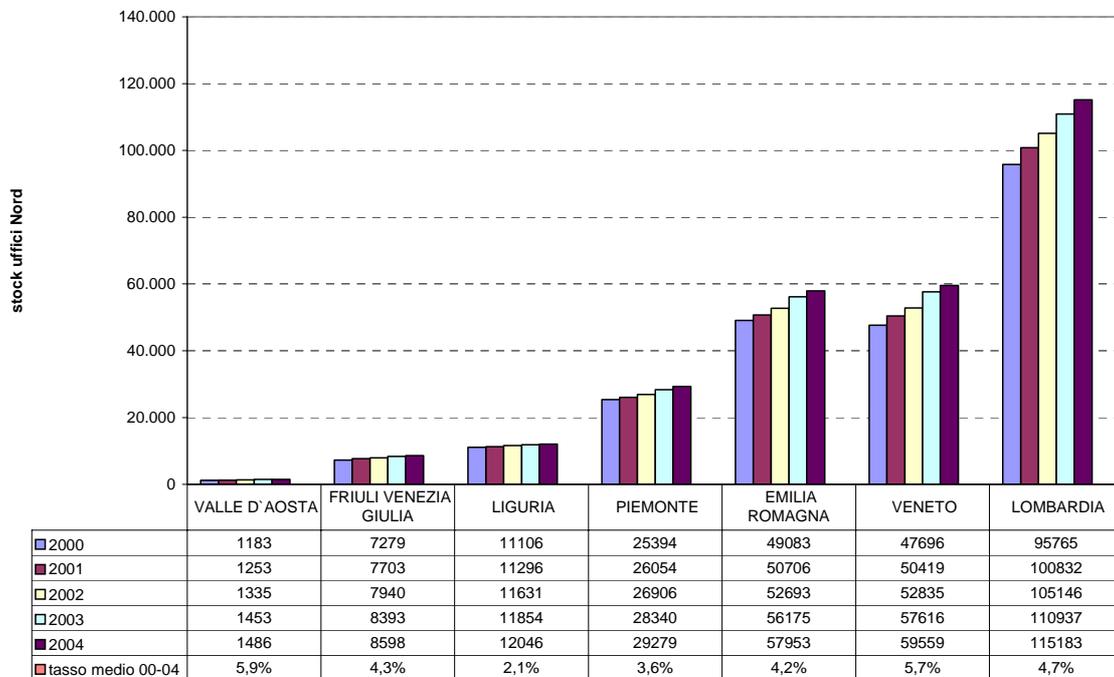


dopo in crollo del 2003. Ripresa particolarmente accentuata in Liguria, dove si registra anche il tasso medio annuo più elevato, superiore al 14%.

**Figura 2.57: NTN Uffici 2000-04 regioni del Nord**



**Figura 2.58: stock Uffici 2000-04 regioni del Nord**

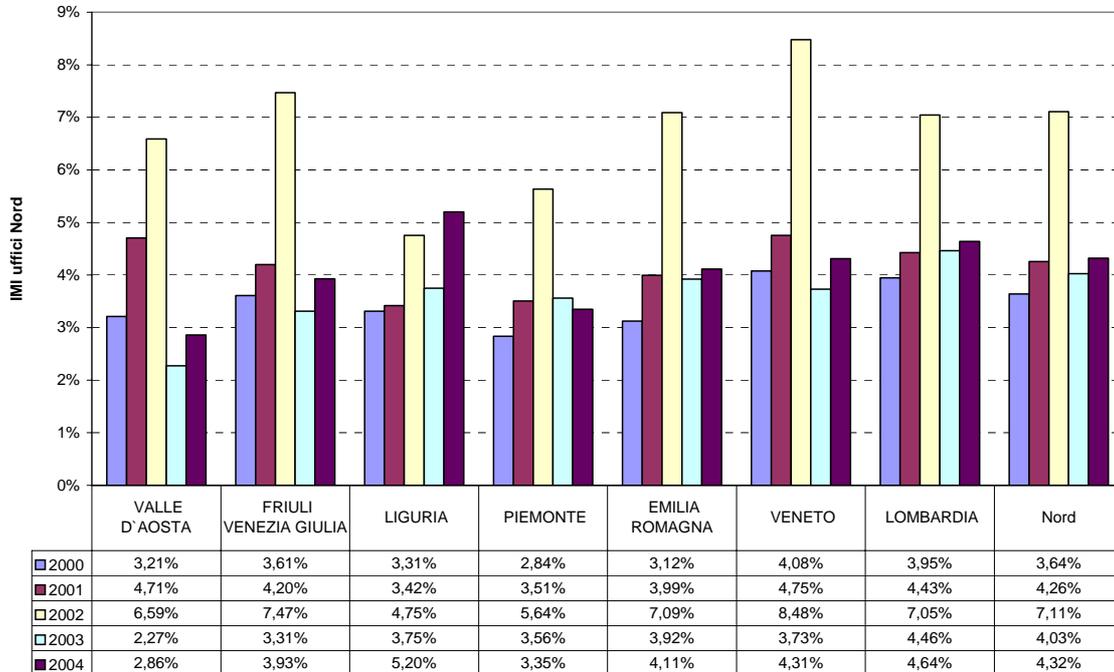


Lo *stock* degli Uffici, mostra una crescita costante in tutte le regioni, ma, in contrasto con l'andamento del NTN, risulta proprio la Liguria la regione dove è cresciuto di meno, con un tasso medio pari al 2% notevolmente inferiore a quello del Veneto (5,7%) e della Lombardia (4,7%).



L'IMI, in accordo, con quanto rilevato sul NTN e sullo *stock*, risulta massimo in Liguria (5,2%), regione dove l'indice è cresciuto maggiormente nel quinquennio (Figura 2.59).

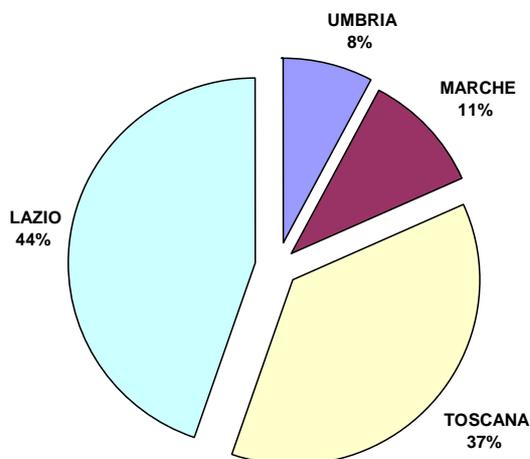
**Figura 2.59: IMI Uffici 2000-04 regioni del Nord**



L'intensità di mercato del settore terziario risulta particolarmente elevata anche in Lombardia, come era logico aspettarsi, vista l'importanza di questa regione nel settore terziario e produttivo. Leggermente minore è l'IMI del Veneto, dell'Emilia Romagna e del Friuli, con valori intorno al 4-4,3%. Meno elevato risulta l'IMI del Piemonte, 3,3%, e, soprattutto, della Valle d'Aosta, 2,8%.

## 2.2.2 Le Regioni del Centro

**Figura 2.60: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore terziario tra le regioni del Centro**



Il mercato degli Uffici delle regioni del Centro si distribuisce con quote leggermente diverse da quelle del settore residenziale. Infatti, mentre per quel settore, quasi la metà del NTN si concentra nel Lazio, per gli uffici tale quota si abbassa al 44%, mentre aumenta quella della Toscana, 37% invece del 33%. Per quanto riguarda l'andamento del NTN (Figura 2.61 e Figura 2.62) risulta evidente, come già rilevato per le regioni del Nord, il netto aumento di compravendite che si verificò nel 2002, particolarmente accentuato per le Marche, dove il NTN è quasi triplicato rispetto al 2000. Solo nel Lazio l'andamento risulta differente, con un aumento più contenuto nel 2002, un calo meno accentuato nel 2003 ed una sensibile ripresa nel 2004. Nel Lazio, pertanto, troviamo un elevato tasso medio annuo,



superiore al 10% ed il massimo di crescita nel quinquennio, +49% nel 2004 rispetto al 2000. Tale aumento di compravendite nel 2004 è riscontrabile anche per l'Umbria e la Toscana, mentre le Marche rimangono ferme ai valori di NTN del 2003.

Figura 2.61: n. indice NTN Uffici 2000-04 regioni del Centro

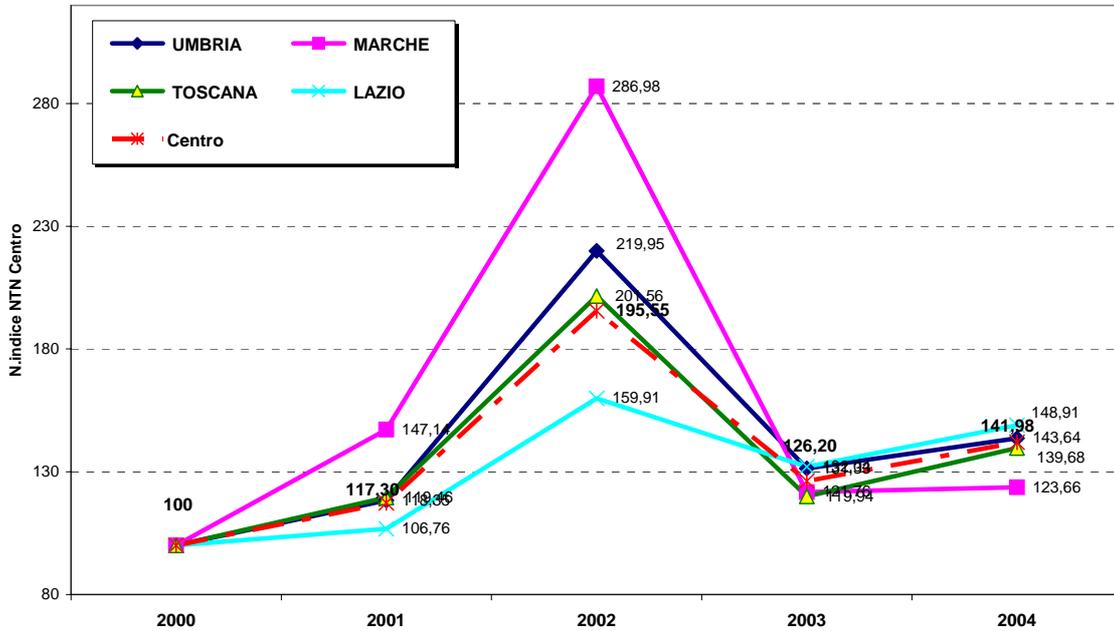


Figura 2.62: NTN Uffici 2000-04 regioni del Centro

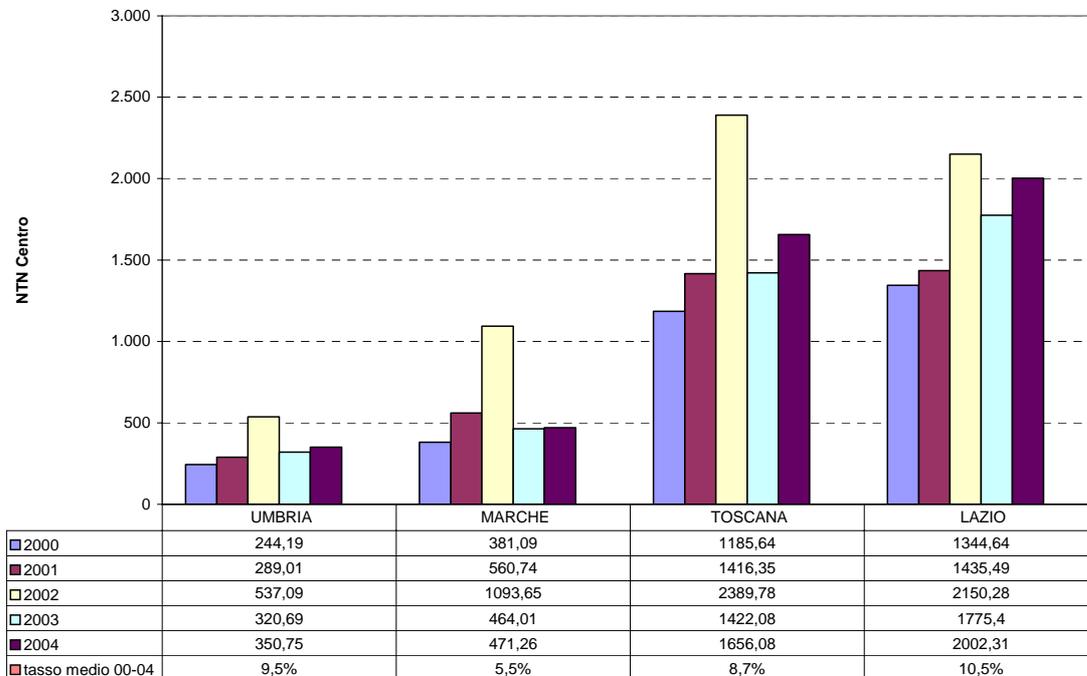
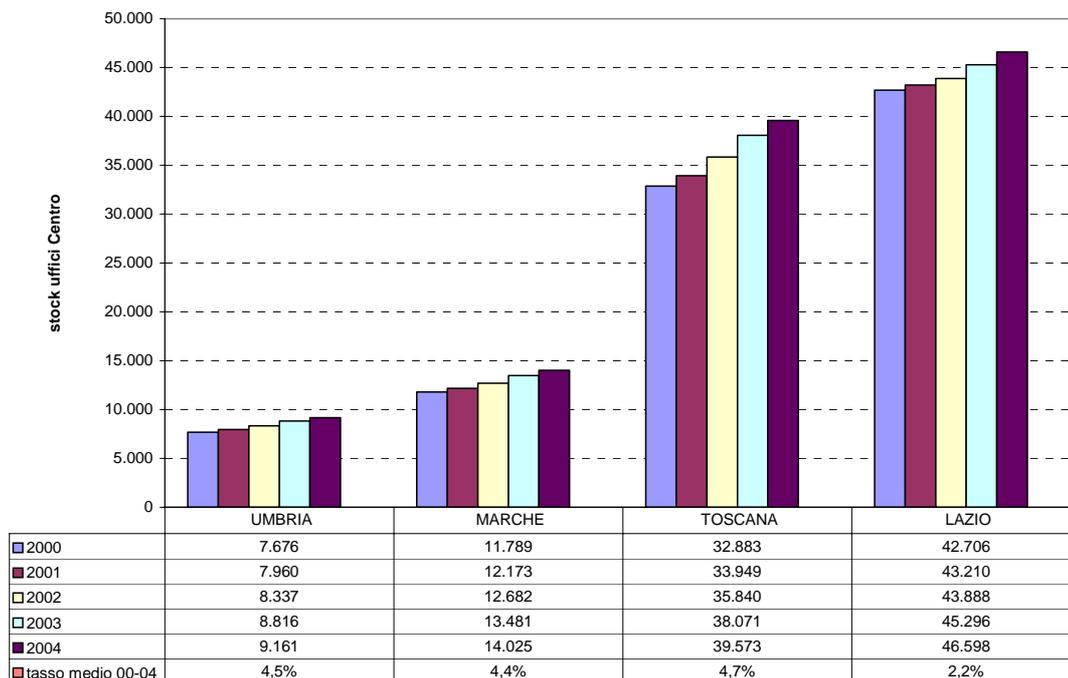




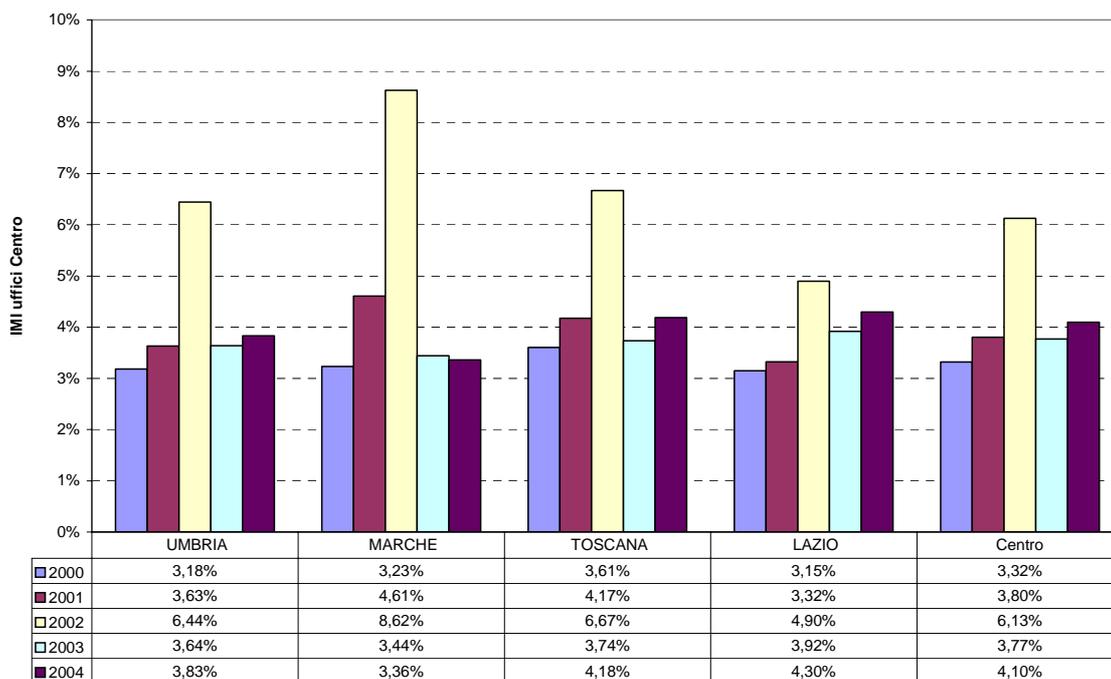
Figura 2.63: *stock* Uffici 2000-04 regioni del Centro



Per ciò che concerne l'andamento dello *stock* degli Uffici, si segnala che i tassi d'incremento medio annui (2000-2004) si attestano intorno al 4,5% ed il 4,7%, con la sola eccezione del Lazio in cui lo *stock* è incrementato del 2,2% medio annuo.

Conseguentemente, l'IMI è aumentato sensibilmente nel Lazio, superando, nel 2004, il valore delle altre regioni, pur rimando al di sotto dei valori di IMI di molte regioni del Nord.

Figura 2.64: IMI Uffici 2000-04 regioni del Centro

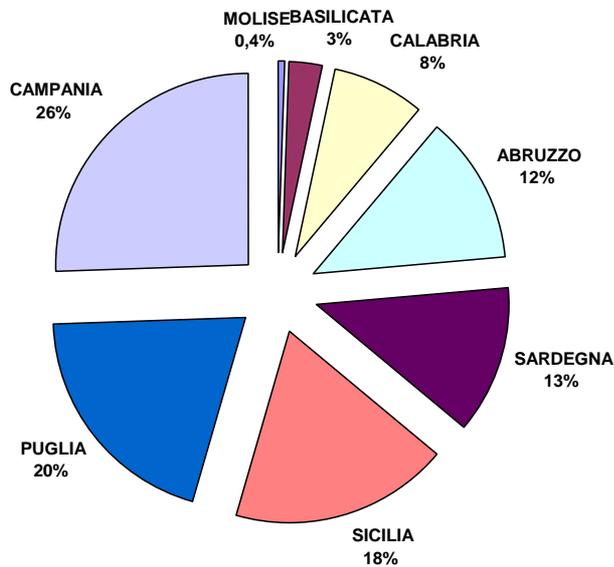




### 2.2.3 Le Regioni del Sud

Come già rilevato per il settore residenziale, la frammentazione del mercato del settore terziario è particolarmente accentuata al Sud.

**Figura 2.65: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore terziario tra le regioni del Sud**

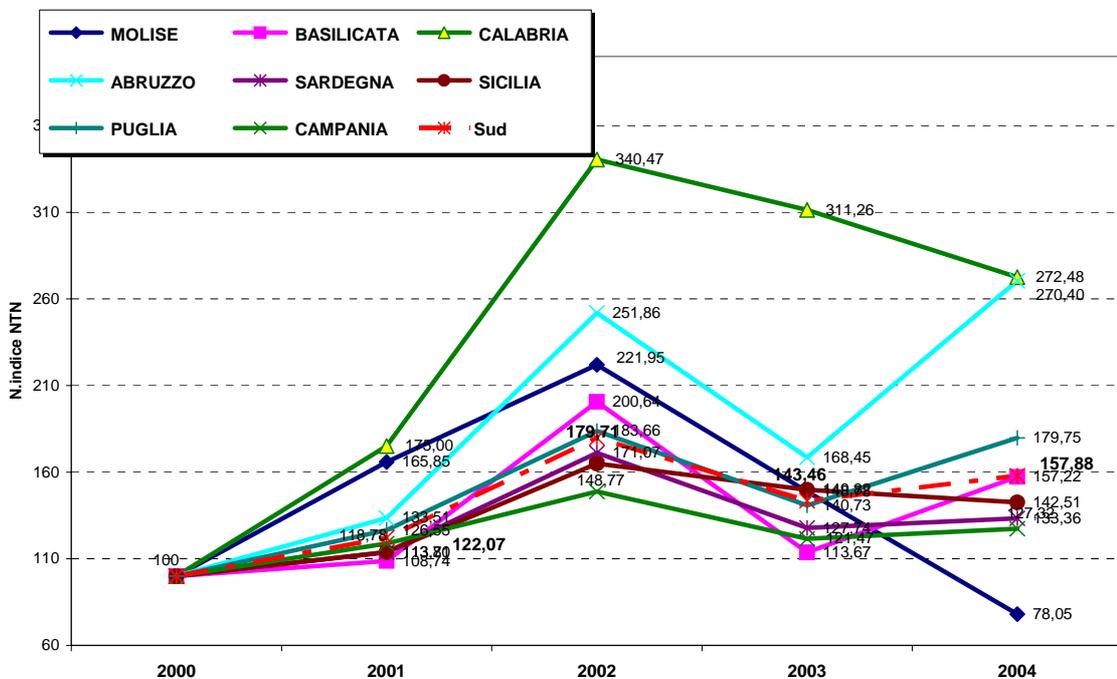


Le quote maggiori si ritrovano, analogamente al settore residenziale, in Campania (26%), Puglia (20%) e Sicilia (18%). Consistenti anche le quote della Sardegna (13%) e dell'Abruzzo (12%). Occorre, però, considerare la limitata dimensione assoluta del mercato che raggiunge un NTN pari a 3.800 in tutto il Sud, meno di un terzo del mercato del Nord.

L'andamento di mercato di questo settore appare fortemente differenziato tra le diverse regioni meridionali (Figura 2.66 e Figura 2.67). Per le regioni con scarso volume di compravendite, quali il Molise, la Basilicata, la Calabria e l'Abruzzo l'andamento nel quinquennio risulta poco significativo, si può notare, comunque, il forte incremento

registrato in Abruzzo, sia pure con fasi molto altalenanti, ed in Calabria con più del 170% di NTN nel 2004 rispetto al 2000.

**Figura 2.66: n. indice NTN uffici 2000-04 regioni del Sud**



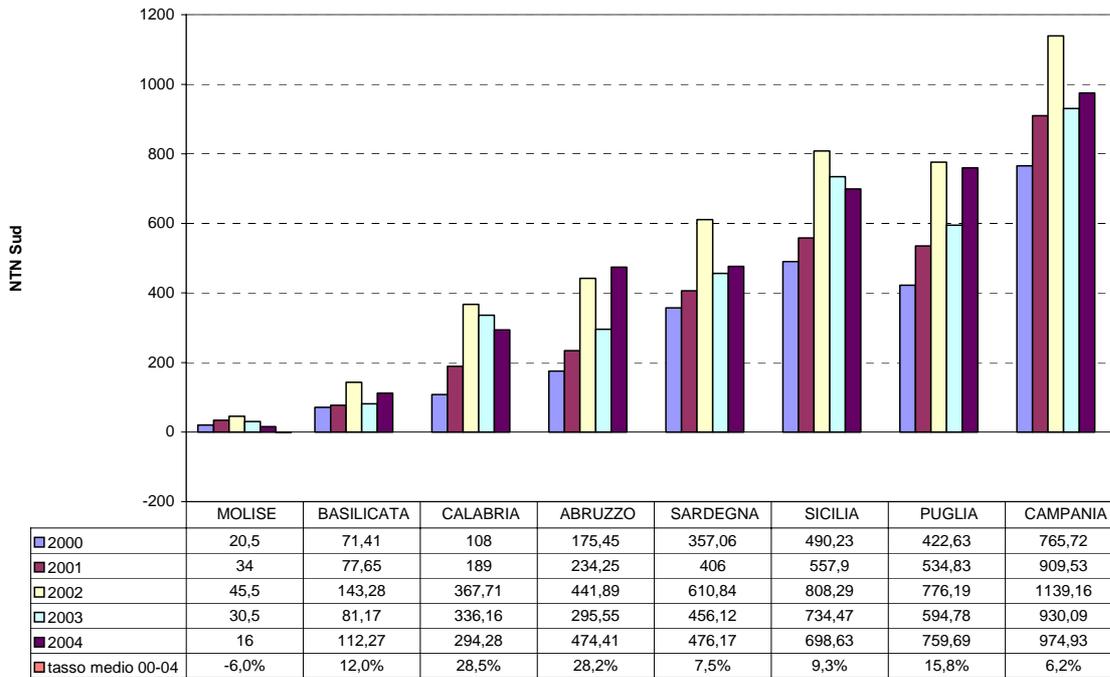
Tra le altre regioni, si nota l'elevato aumento del mercato degli uffici registrato in Puglia dove, dopo il calo generalizzato di compravendite del 2003, l'indice si riporta ai livelli del 2002, con un



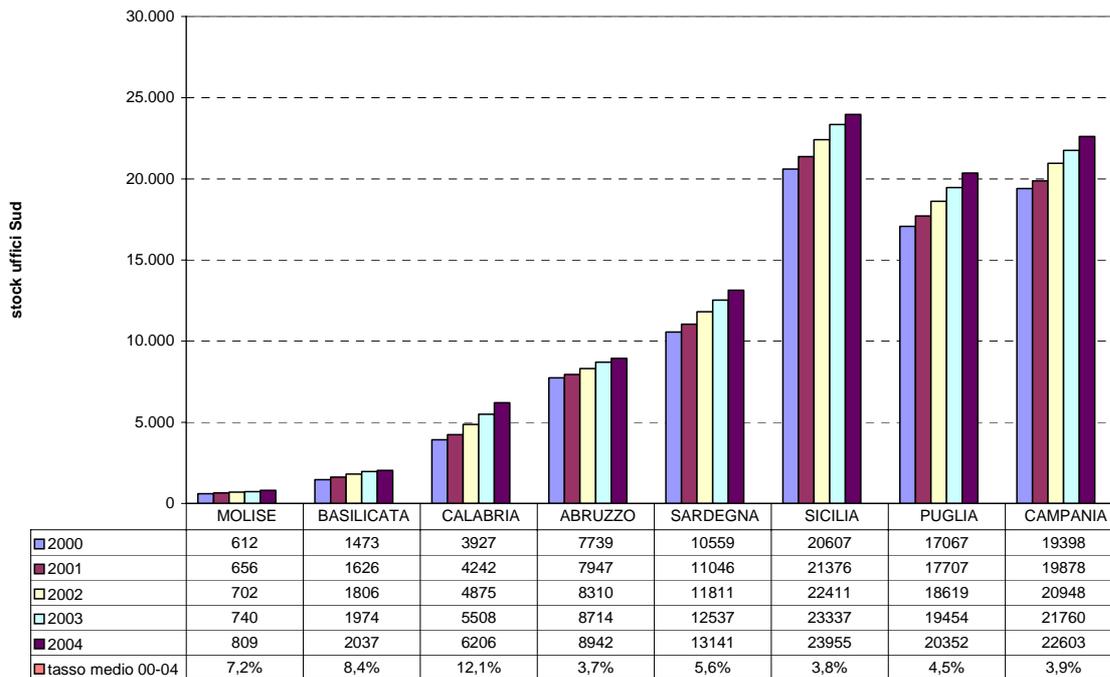
incremento nel quinquennio del 80% circa ed un tasso medio annuo pari al 16% circa. Anche per la Campania e la Sardegna si nota un leggero recupero nel 2004, e, con un tasso medio annuo intorno al 6-7%, si ottiene un aumento del volume di compravendite degli uffici intorno al 33% rispetto al 2000.

In Sicilia, pur registrandosi un tasso medio annuo elevato (9,3%), che porta il NTN degli uffici nel 2004 a superare del 42% il dato del 2000, si nota un *trend* leggermente negativo negli ultimi due anni.

**Figura 2.67: : NTN uffici 2000-04 regioni del Sud**



**Figura 2.68: stock uffici 2000-04 regioni del Sud**

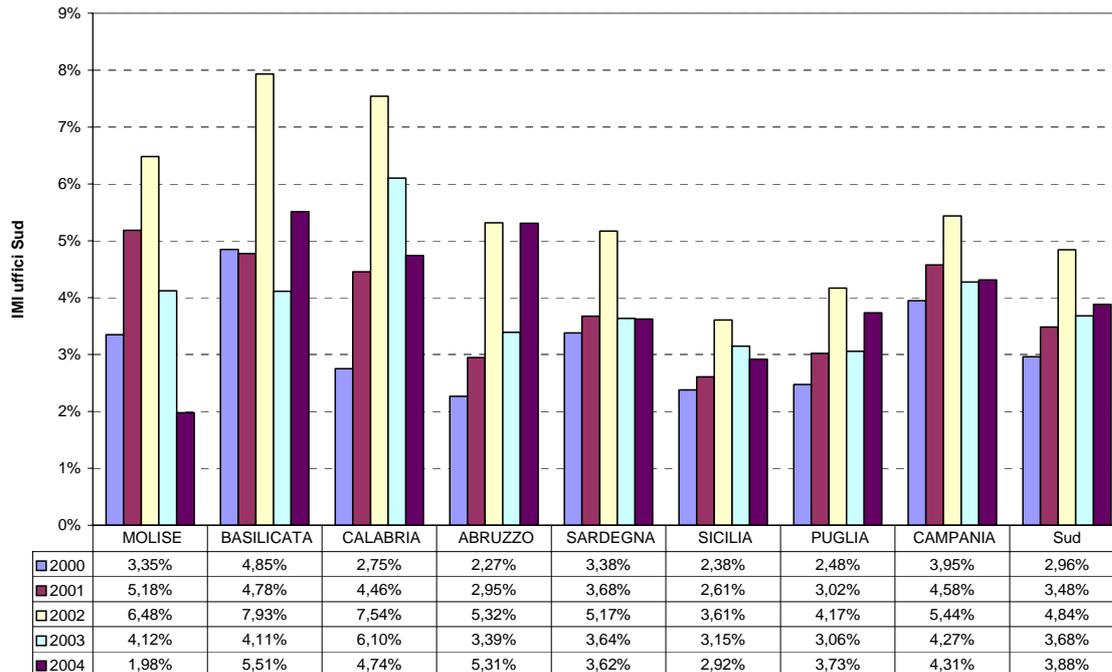




Lo *stock*, Figura 2.68, risulta in crescita sensibile in tutte le regioni, in particolare in Calabria, dove il tasso medio annuo è pari al 125 circa. Tra le regioni maggiori, lo *stock* aumenta maggiormente in Sardegna ed in Puglia.

L'indice IMI degli uffici, risulta particolarmente elevato in Basilicata ed in Molise, con valori superiori al 5%. Tra le regioni con maggior dimensione di mercato, è la Campania ad avere l'IMI più elevato, 4,3%.

**Figura 2.69: IMI uffici 2000-04 regioni del Sud**





## 2.3 Il settore commerciale

Il settore commerciale, comprendente i negozi, laboratori e centri commerciali, rappresenta un mercato molto rilevante per volume di compravendite, 54.309 NTN nel 2004, più del doppio del mercato degli uffici, ma mostra una minore dinamicità degli andamenti nel quinquennio ed una minore vivacità di mercato.

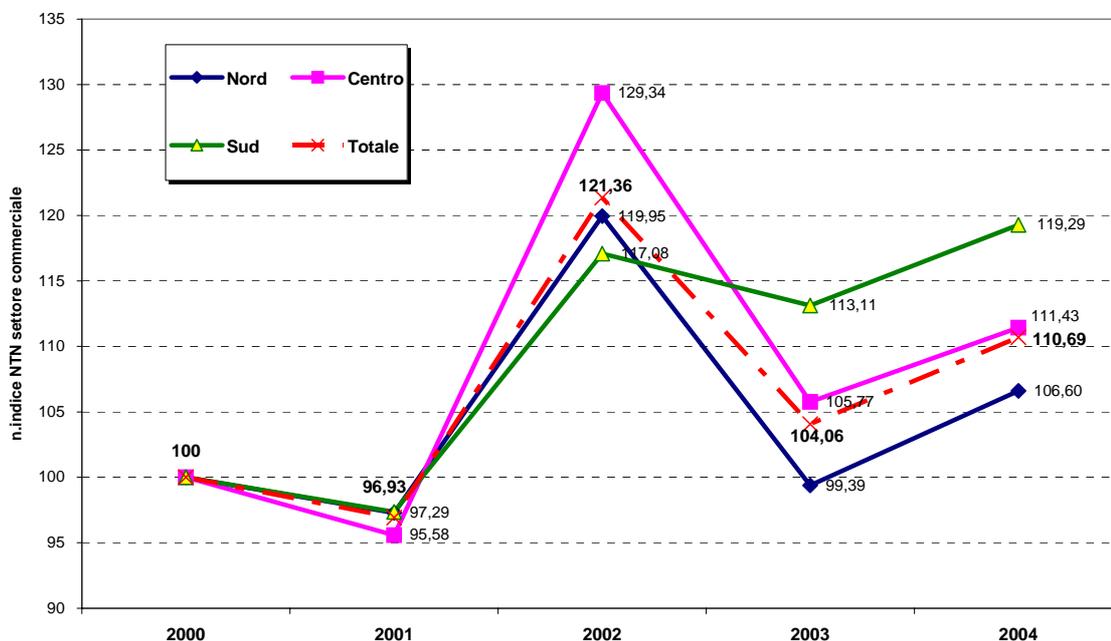
Anche per questo settore si nota la concentrazione delle compravendite nel Nord, dove si registrano il 52% del NTN totale, come per il settore residenziale ed analoghe sono le quote di competenza del Centro (22%) e del Sud (26%).

**Tabella 2.9: stock, NTN ed IMI 2000-04 del settore commerciale per aree geografiche**

|               | 2000             |                  |              | 2001             |                  |              | 2002             |                  |              | 2003             |                  |              | 2004             |                  |              |
|---------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
|               | NTN              | Stock            | IMI          |
| Nord          | 26.510,83        | 1.049.902        | 2,53%        | 25.792,01        | 1.066.042        | 2,42%        | 31.800,06        | 1.079.838        | 2,94%        | 26.348,19        | 1.093.233        | 2,41%        | 28.261,81        | 1.104.008        | 2,56%        |
| Centro        | 10.907,20        | 509.320          | 2,14%        | 10.425,43        | 515.462          | 2,02%        | 14.107,46        | 524.183          | 2,69%        | 11.536,37        | 533.542          | 2,16%        | 12.153,85        | 541.750          | 2,24%        |
| Sud           | 11.646,86        | 744.633          | 1,56%        | 11.338,71        | 761.138          | 1,49%        | 13.636,20        | 783.001          | 1,74%        | 13.174,30        | 801.057          | 1,64%        | 13.893,38        | 820.219          | 1,69%        |
| <b>Totale</b> | <b>49.064,89</b> | <b>2.303.855</b> | <b>2,13%</b> | <b>47.556,15</b> | <b>2.342.642</b> | <b>2,03%</b> | <b>59.543,72</b> | <b>2.387.022</b> | <b>2,49%</b> | <b>51.058,86</b> | <b>2.427.832</b> | <b>2,10%</b> | <b>54.309,04</b> | <b>2.465.977</b> | <b>2,20%</b> |

L'andamento delle compravendite, Figura 2.70 e Figura 2.71, evidenzia la differenza di comportamento di questo mercato nel Sud, rispetto al Centro-Nord. Si nota, infatti, il picco di compravendite del 2002, ma non si verifica il successivo crollo del 2003, che si ebbe nelle altre macro-aree. Inoltre, la consistenza ripresa del mercato del 2004, ha portato il Mercato del Sud ad incrementi nettamente superiori a quelli registrati nel Centro-Nord: + 19% rispetto al 2000, contro un 11% del Centro e solamente il 6% del Nord.

**Figura 2.70: n. indice 2000-04 settore commerciale per aree geografiche + totale**



Anche il tasso medio annuo del NTN è nettamente superiore al Sud, 4,5% rispetto al 2,7% del Centro ed al 1,7% del Nord. Il dato tendenziale annuo, 2004 rispetto al 2003, mostra, peraltro, una crescita concorde nelle tre macro-aree ed, in particolare, è il Nord l'area dove la variazione è più consistente: 7,5% rispetto al 5,55 del Centro-Sud.



Figura 2.71: NTN settore commerciale 2000-04 per aree geografiche + totale

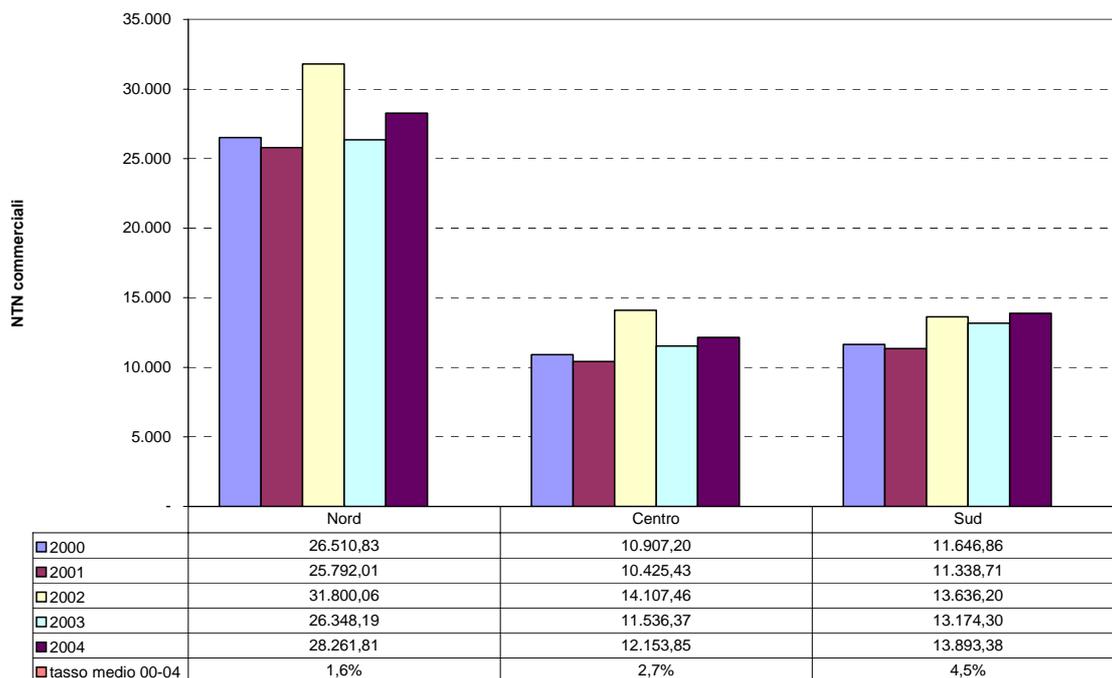
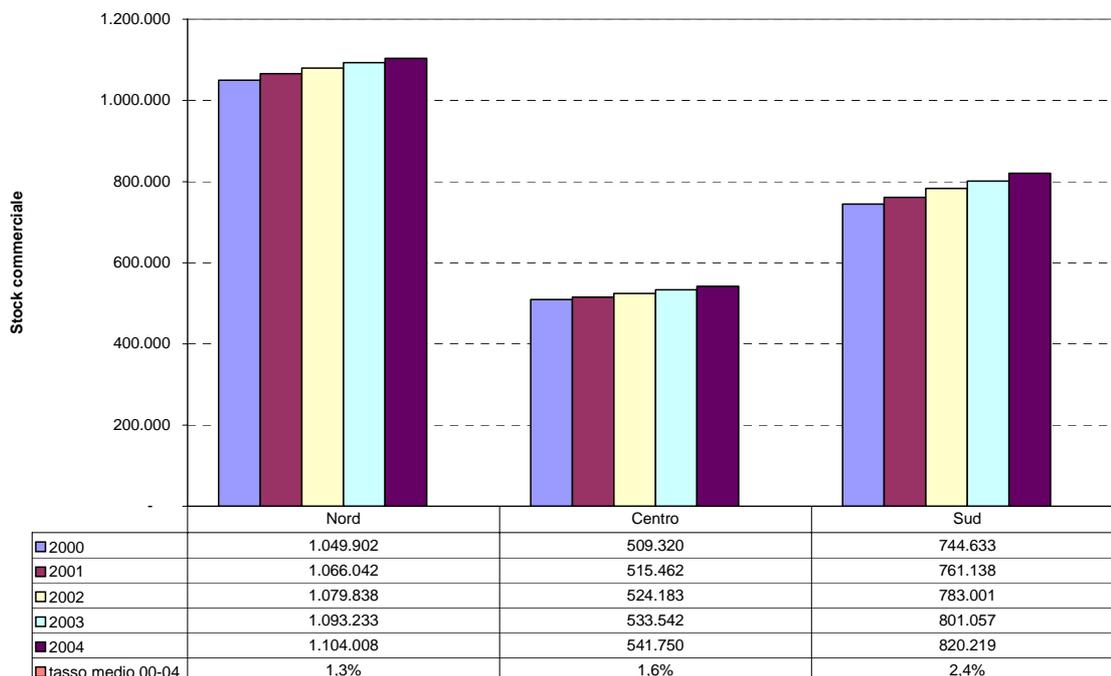


Figura 2.72: stock settore commerciale 2000-04 per aree geografiche + totale



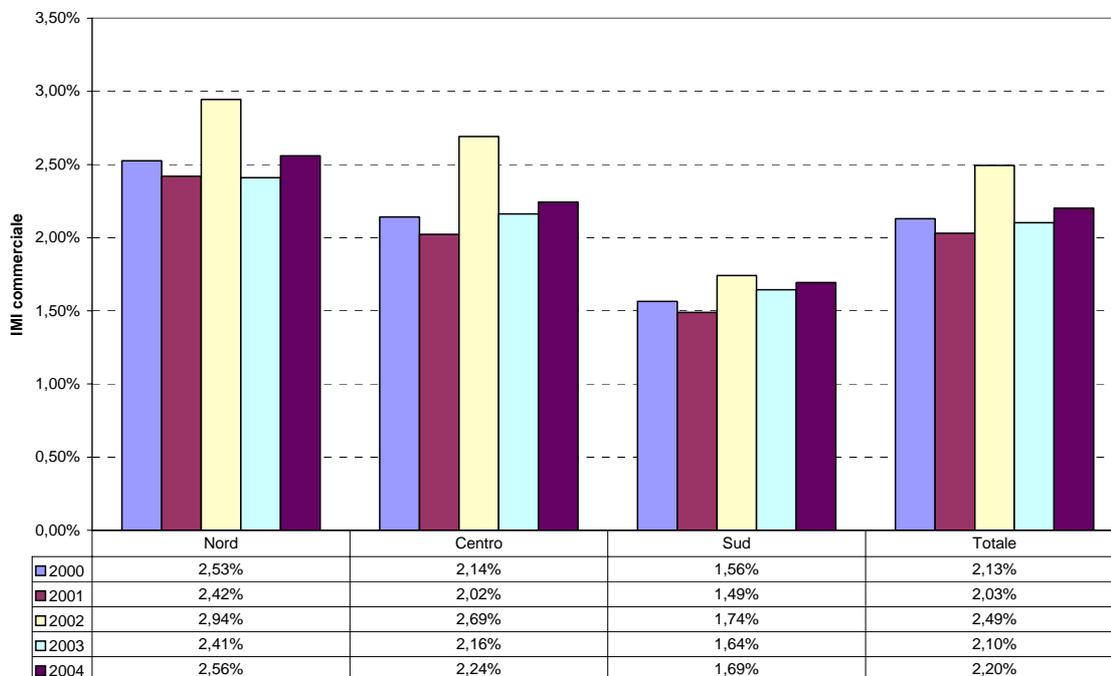
Anche lo *stock* è aumentato maggiormente al Sud, con un tasso medio annuo del 2,4%, rispetto al 1,3% del Nord ed al 1,6% del Centro. Si tratta di incrementi di *stock*, analoghi a quelli del settore residenziale, ma molto inferiori a quelli degli uffici.

La staticità del mercato di questo settore è evidenziata dai valori dell'IMI, sempre decisamente inferiore all'IMI degli uffici e leggermente inferiori anche a quello del settore residenziale.



Particolarmente basso è l'IMI del Sud, sia pura in ripresa rispetto al 2000 (1,7%). L'IMI del Nord e del Centro, anche se più elevati, rimangono stabili rispetto al 2000 ed in leggero recupero sul 2003, soprattutto al Nord.

**Figura 2.73: IMI settore commerciale 2000-04 per aree geografiche + totale**



La suddivisione del volume di compravendite del settore commerciale tra i capoluoghi ed il resto della provincia (Tabella 2.10) mostra una maggiore concentrazione di mercato nei capoluoghi rispetto al settore residenziale, ma inferiore rispetto al settore terziario.

**Tabella 2.10: NTN commerciali dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia**

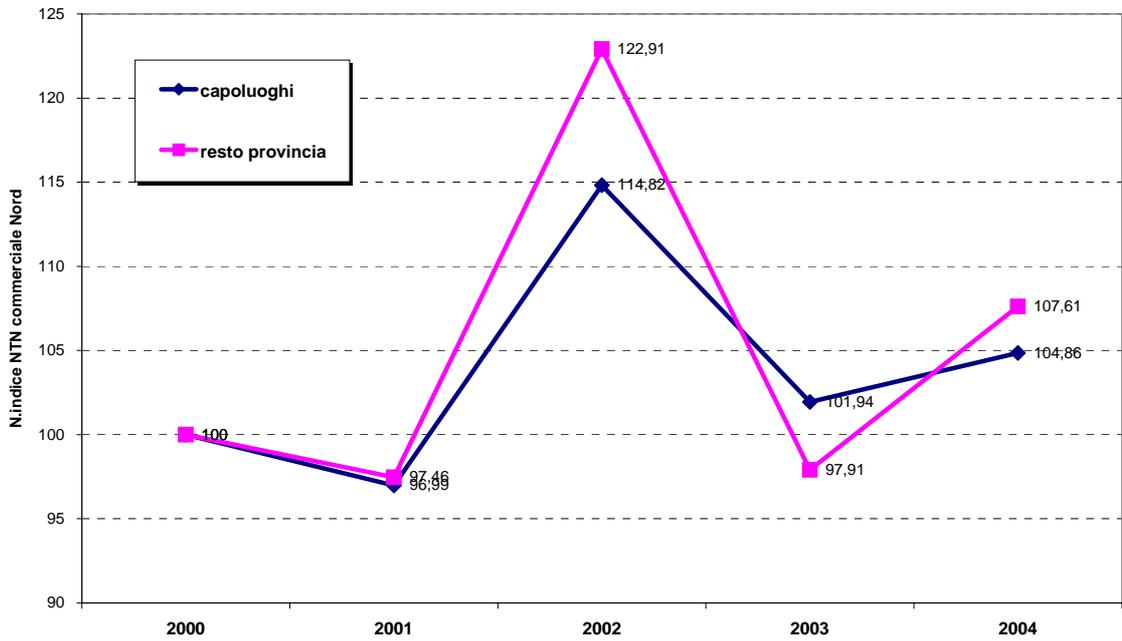
|                           | 2000      | 2001      | 2002      | 2003      | 2004      |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| nord capoluoghi           | 9.699,25  | 9.407,02  | 11.136,61 | 9.887,74  | 10.170,25 |
| nord resto provincia      | 16.811,58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

Anche per questo mercato si nota l'incremento maggiore del volume di compravendite del resto della provincia. Il fenomeno è particolarmente accentuato al Sud, dove il mercato dei comuni di provincia aumenta del 27% circa nel quinquennio, riportandosi ai valori del 2002, mentre quello dei capoluoghi si ferma al 6% di incremento, ma mostra una continua crescita dal 2001, anno in cui si verificò un notevole calo delle compravendite rispetto al 2000.

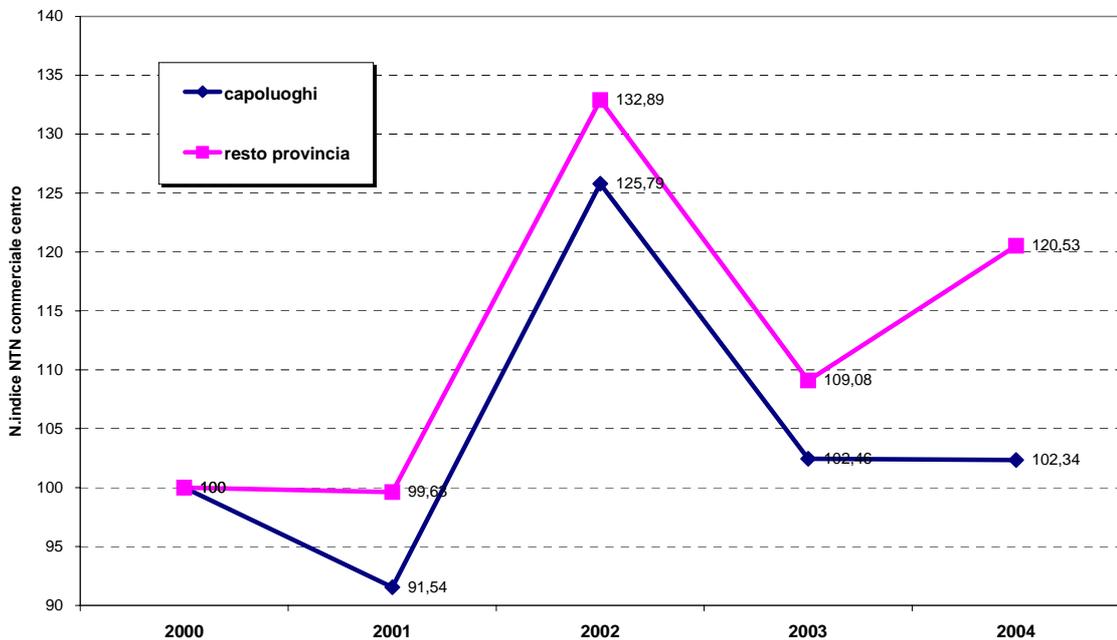
Nel Nord le differenze tra i due mercati appaiono molto meno accentuate, ma il mercato del resto della provincia appare meno stabile di quello dei capoluoghi, evidenziando un incremento molto accentuato nel 2002 ed un successivo forte ridimensionamento nel 2003. Nel 2004 la ripresa è stata maggiore nei comuni minori, riportando l'incremento relativo al 2000 al 7%, rispetto al 5% circa dei capoluoghi.



**Figura 2.74: n. indice NTN settore commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia –Nord**



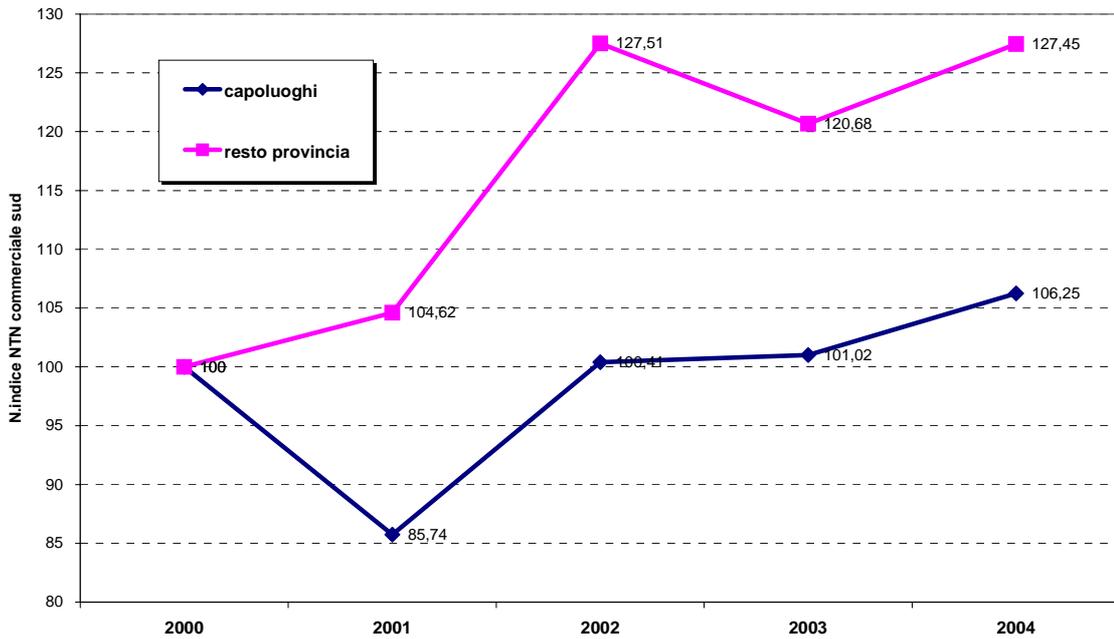
**Figura 2.75: n. indice NTN settore commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Centro**



Per quanto riguarda il Centro, si nota la forte ripresa del 2004 del resto della provincia, mentre il mercato dei capoluoghi rimane fermo al valore del 2003. Il dato tendenziale annuo è sempre maggiore per i comuni della provincia e particolarmente accentuato al Centro, + 10,5% di incremento rispetto al 2003.



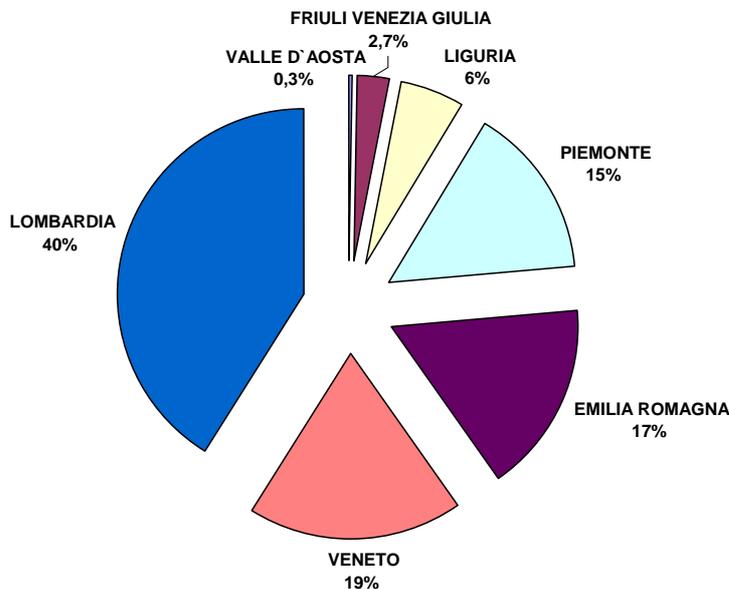
**Figura 2.76: n. indice NTN settore commerciale dei capoluoghi e del resto della provincia-Sud**



### 2.3.1 Le Regioni del Nord

Analogamente agli altri settori, anche per il commerciale è la Lombardia a rappresentare il principale mercato del Nord con il 40% di compravendite. Seguono il Veneto (19%), l’Emilia Romagna (17%) ed il Piemonte (15%) con quote di mercato praticamente uguali a quelle del settore residenziale.

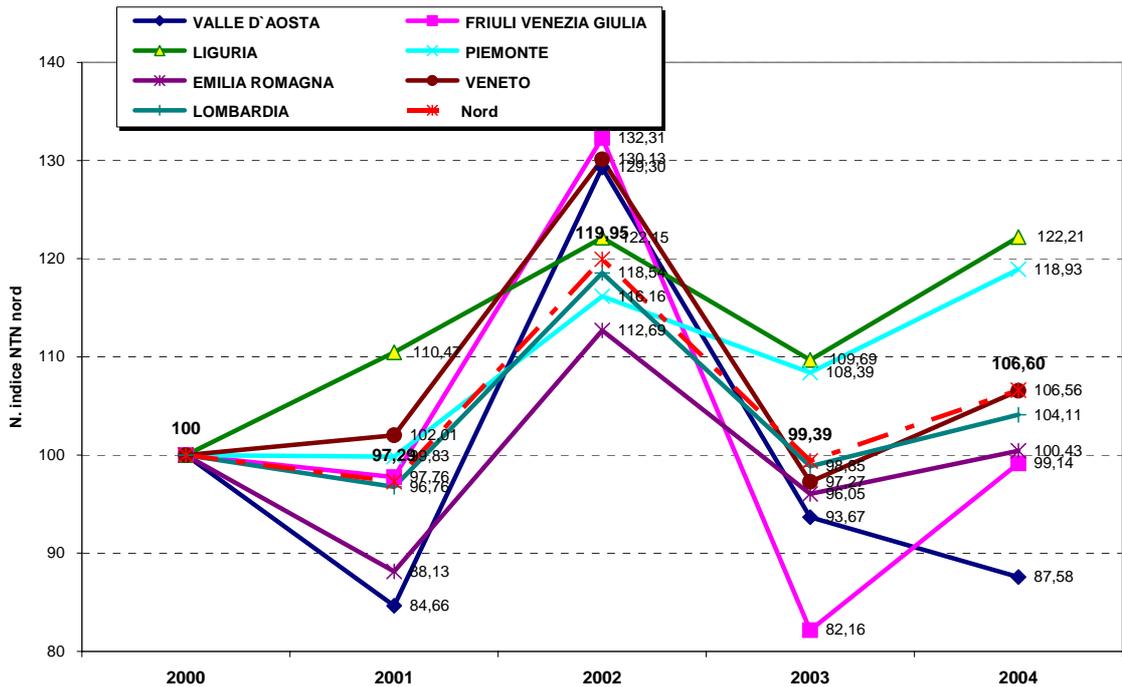
**Figura 2.77: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore commerciale tra le regioni del Nord**



Gli andamenti dei volumi di compravendita, Figura 2.78 e Figura 2.79, sono simili per le regioni maggiori: Lombardia, Emilia Romagna e Veneto, sia pure con alcune differenze nella variazione quinquennale, che varia dal 6% del Veneto al 4% della Lombardia e che si annulla

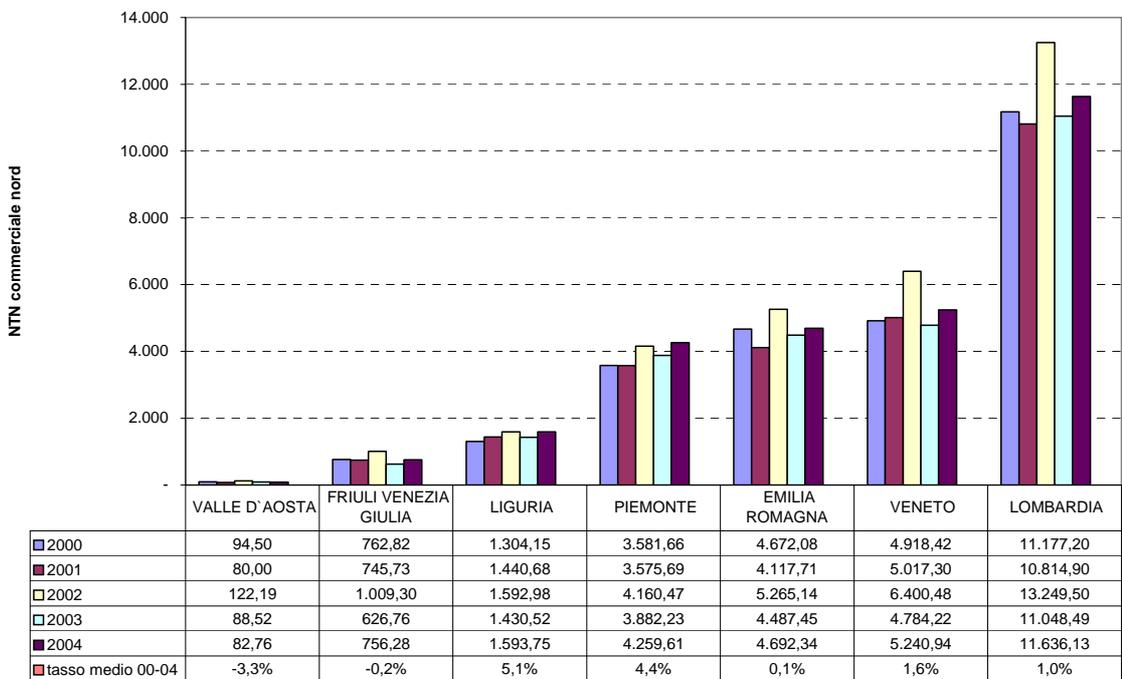


Figura 2.78: n. indice NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Nord



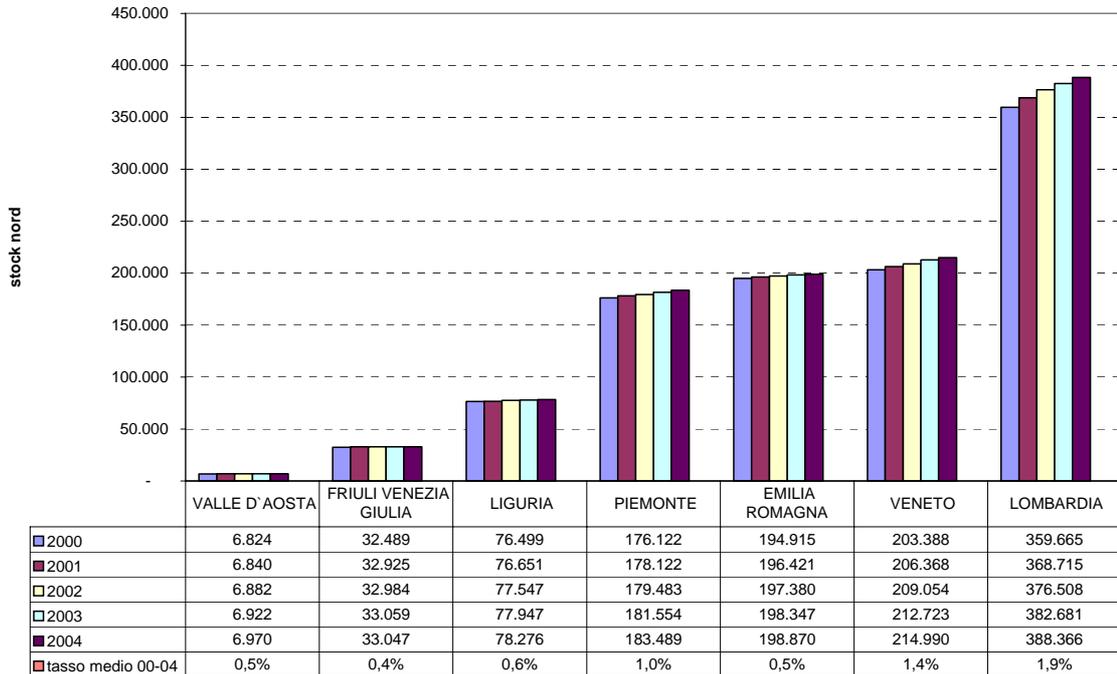
per l'Emilia Romagna. Il Piemonte e la Liguria hanno i maggiori incrementi nel quinquennio (+22% e +19% rispettivamente) ed andamenti simili, con una meno accentuata diminuzione delle compravendite nel 2003 ed una ripresa maggiore nel 2004, che ha comportato un buon recupero del settore commerciale in queste due regioni, tale da far superare i valori del 2002.

Figura 2.79: NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Nord



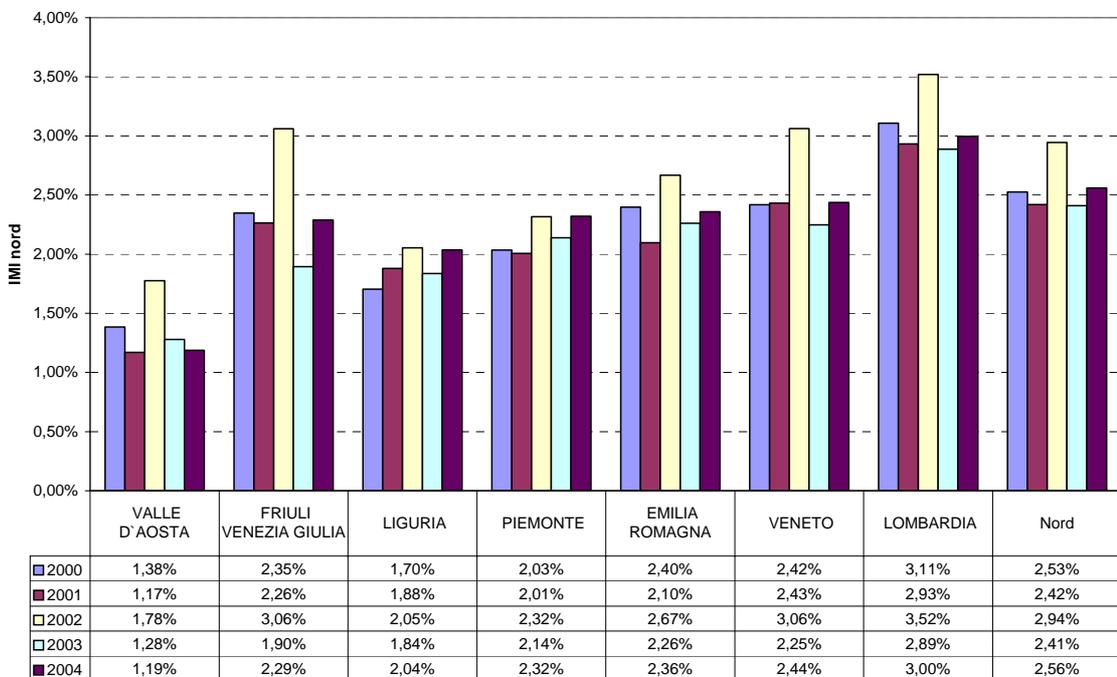


**Figura 2.80: stock settore commerciale 2000-04 regioni del Nord**



Lo *stock* rimane molto stabile con tassi di crescita annui poco rilevanti, tranne che in Lombardia dove si ha mediamente l'1,9% di variazione annua.

**Figura 2.81: IMI settore commerciale 2000-04 regioni del Nord**



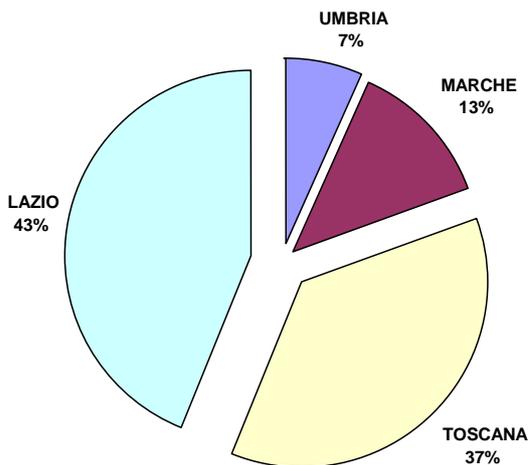
L'IMI rimane sostanzialmente ai livelli del 2000, aumentando sensibilmente solo in Liguria ed in Piemonte e calando leggermente in Lombardia ( a causa dell'aumento consistente dello *stock*) ed in Valle d'Aosta.



### 2.3.2 Le Regioni del Centro

Anche il mercato del settore commerciale, come già notato per gli uffici, mostra una distribuzione per quota tra le regioni del Centro, differente da quella del settore residenziale. Risulta, infatti, maggiore la quota della Toscana, 37% invece del 33%, mentre diminuisce la quota del Lazio, 43% invece del 49% del residenziale.

**Figura 2.82: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore commerciale tra le regioni del Centro**



Analizzando gli andamenti del settore commerciale, Figura 2.83 e Figura 2.84, si nota la crescita comune dei mercati regionale nel 2002, meno accentuata per il Lazio e più forte per la Toscana e Marche, mentre differente risultano gli andamenti nel 2003 e 2004. In particolare, nel Lazio non si verifica il calo sostanzioso del 2003, e la successiva ripresa nel 2004 porta il mercato di questa regione a livelli vicini a quelli del 2002, con un incremento rispetto al 2000 del 16% ed un tasso medio annuo del 3,8%. In Toscana, dopo il consistente calo di compravendite del 2003, pur registrandosi un notevole recupero di compravendite nel 2004, non si raggiungono gli elevati volumi del 2002. La variazione rispetto al 2000 si

attesta intorno all'11%, con un tasso medio annuo di variazione del 2,7% nel quinquennio.

Per l'Umbria la variazione rispetto al 2000 non è particolarmente consistente, pari al 5% circa, ma anche in questa regione si ha una buona ripresa nel 2004.

Infine, le Marche risulta la regione con minor crescita nel quinquennio, 1,2%, ed è l'unica a non avere alcuna ripresa nel 2004.



Figura 2.83: n. indice NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Centro

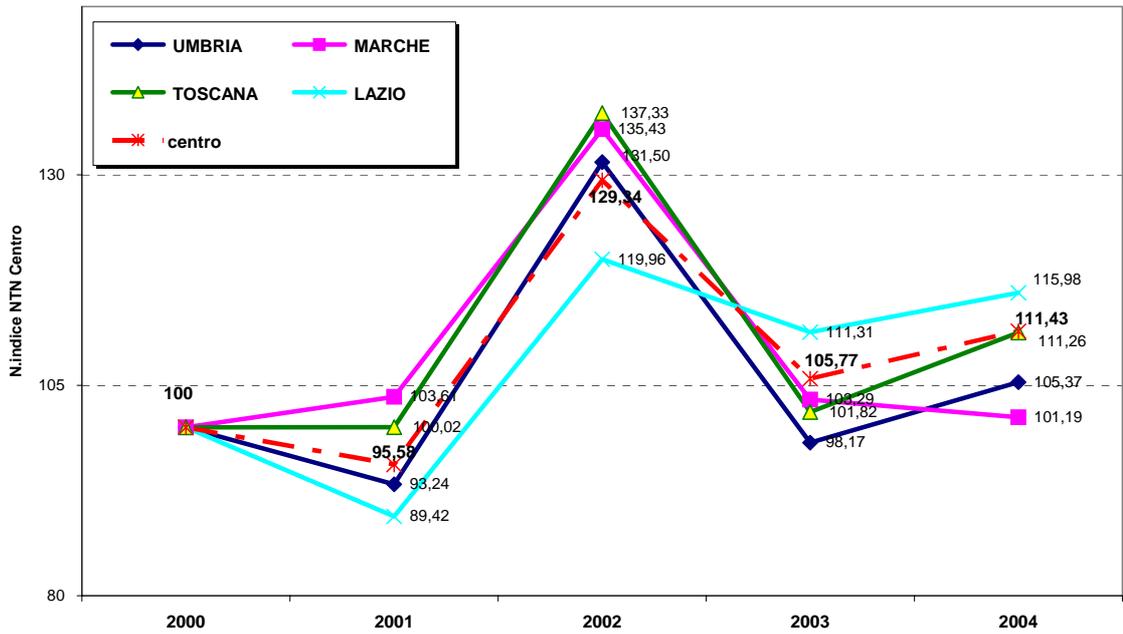
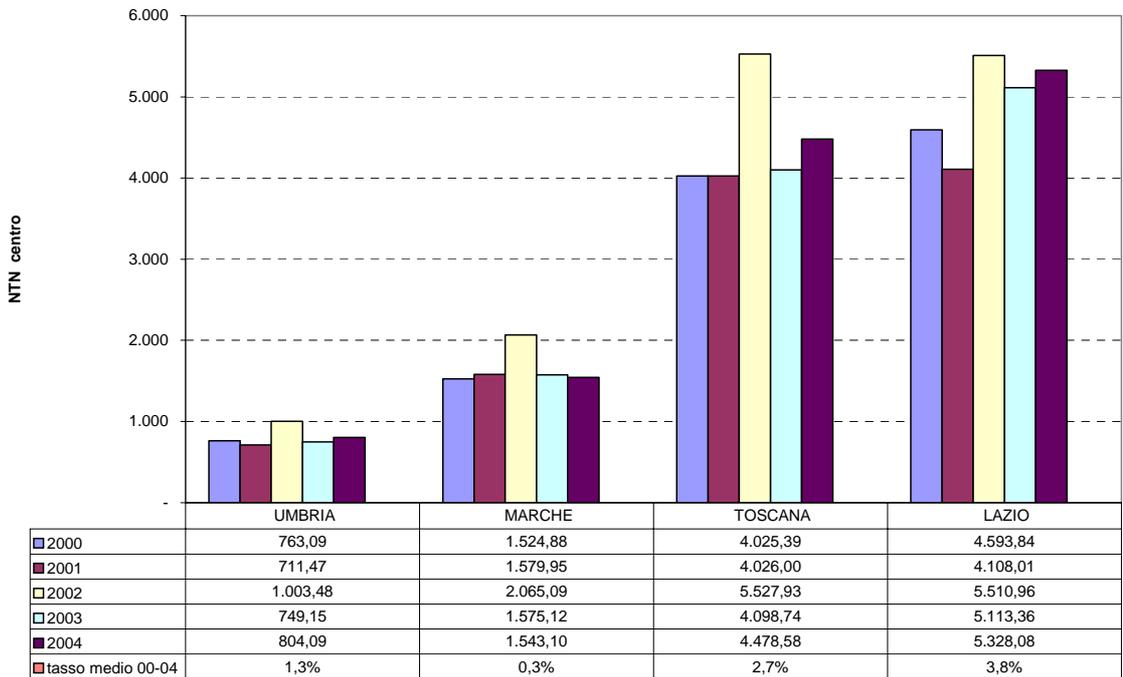


Figura 2.84: NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Centro



Lo *stock* del settore commerciale risulta in aumento consistente nel Lazio, con un tasso medio annuo del 2% ed, in modo leggermente inferiore, anche in Toscana (1,5% di incremento medio annuo nel quinquennio). L'IMI non mostra particolari variazioni e rimane fermo ai valori del 2000, crescendo lievemente nel Lazio ed in Toscana.



Figura 2.85: *stock* settore commerciale 2000-04 regioni del Centro

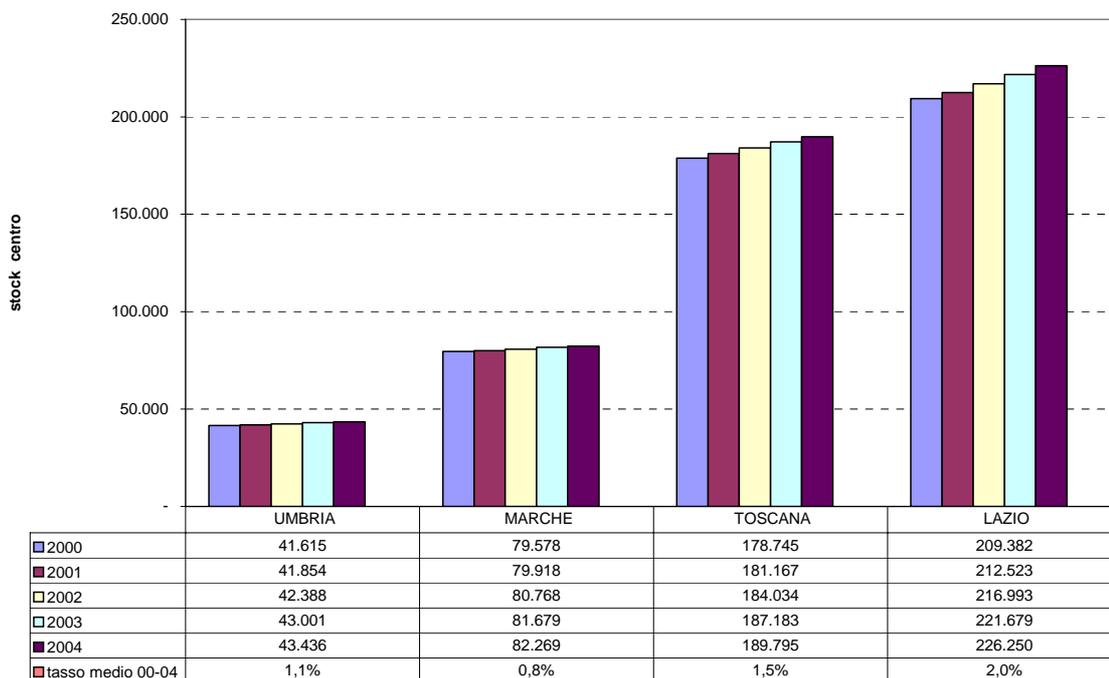
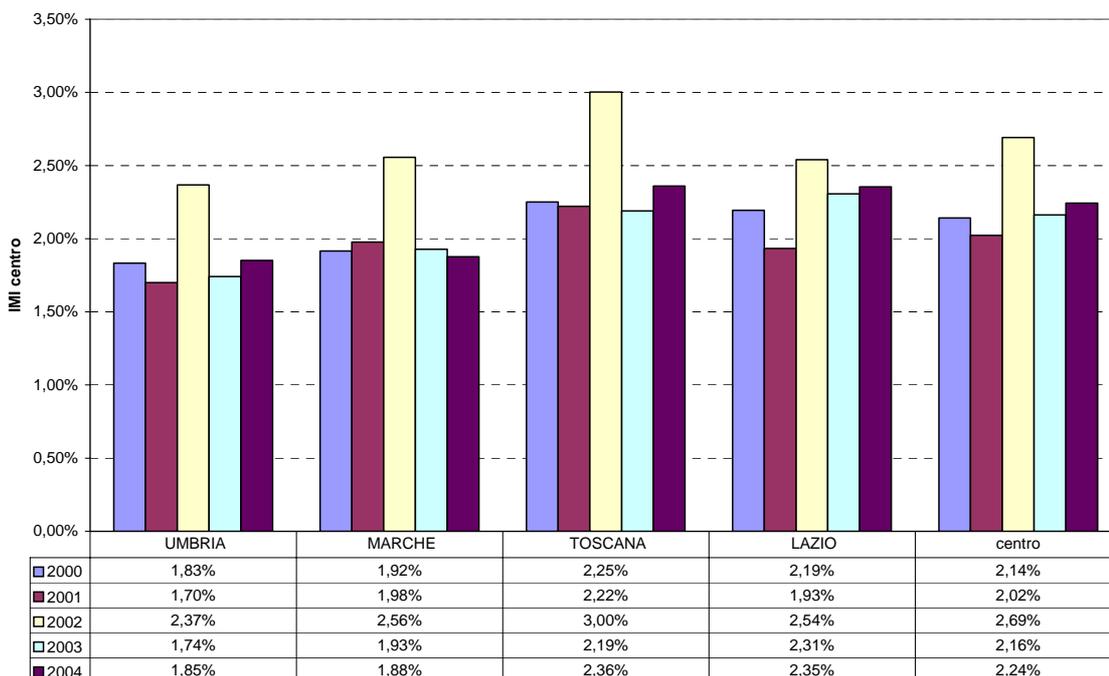


Figura 2.86: IMI settore commerciale 2000-04 regioni del Centro

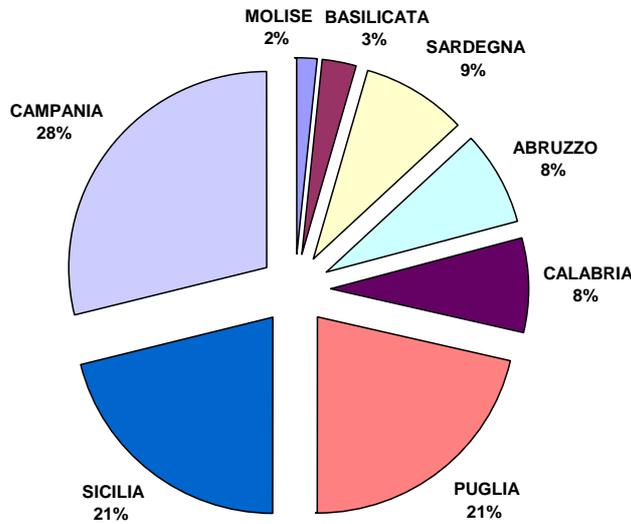


### 2.3.3 Le Regioni del Sud

Il mercato del settore commerciale si distribuisce tra le regioni del Sud in quote leggermente diverse da quelle del settore residenziale. Infatti, aumenta la quota della Campania, 28% contro il 22%, e diminuisce quella della Sicilia, 215 rispetto al 27% del residenziale.

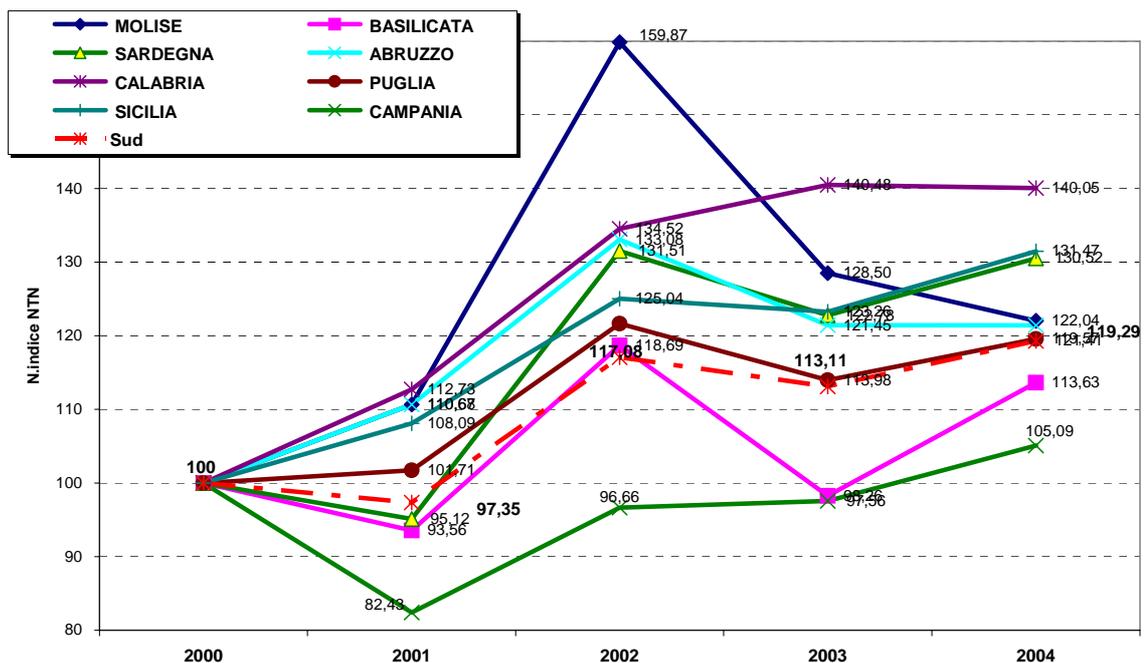


Figura 2.87: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore commerciale tra le regioni del Sud



Anche per questo mercato si rilevano notevoli differenze tra gli andamenti del volume di compravendite delle diverse regioni (Figura 2.89 e Figura 2.89). Si rileva, peraltro, una crescita consistente in tutte le regioni del Sud rispetto al 2000, contrariamente a quanto risultato per molte regioni del Centro-Nord.

Figura 2.88: n. indice NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Sud



La regione con minor incremento nel quinquennio è la Campania (5% circa), dove si sconta il rilevante calo di NTN del 2001, ma il mercato risulta in crescita continua negli ultimi quattro anni. Nelle altre regioni le variazioni del NTN vanno dal 13% della Basilicata al 40% della Calabria, regione dove l'aumento è continuo dal 2000 e dove si ha un tasso medio annuo di incremento del NTN dell' 8,8%.

Rispetto al 2003, le variazioni maggiori si registrano in Basilica con +15% ed in Campania con +7,7% di compravendite. Il dato tendenziale annuo risulta elevato anche in Sicilia e Sardegna, +6,3-6,7%, leggermente inferiore in Puglia, +5% circa. Solo per il Molise si ha un adato tendenziale negativo, ma si tratta di piccoli volumi di mercato. La Calabria e l'Abruzzo rimangono stabili sui valori del 2003.



Figura 2.89: NTN settore commerciale 2000-04 regioni del Sud

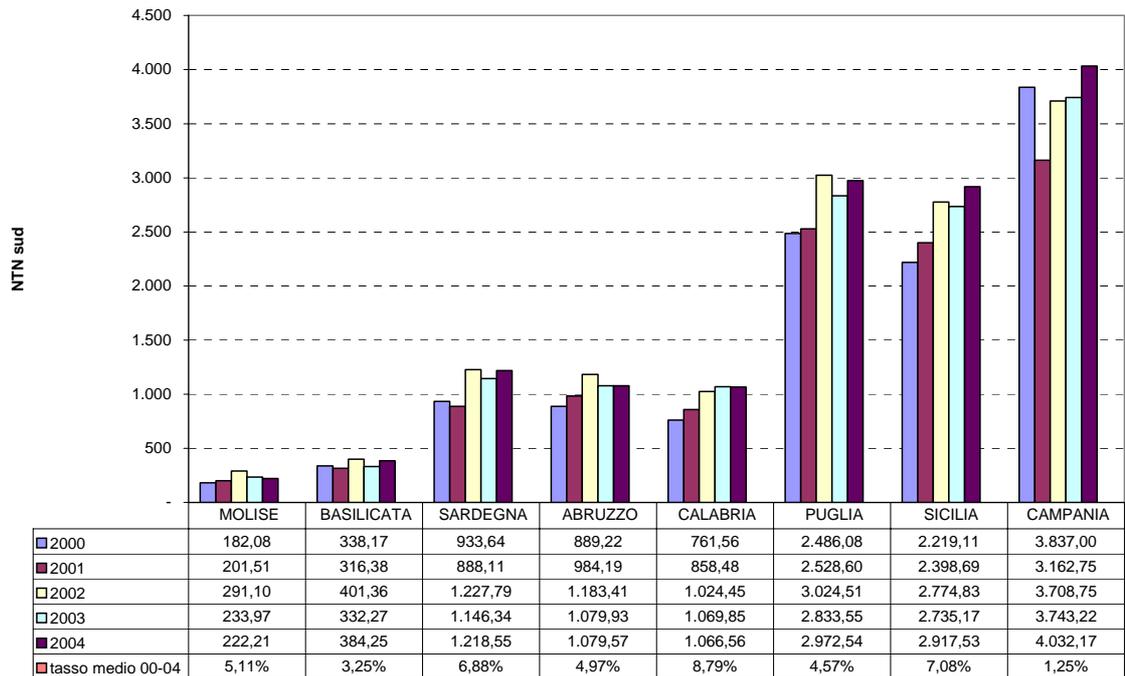
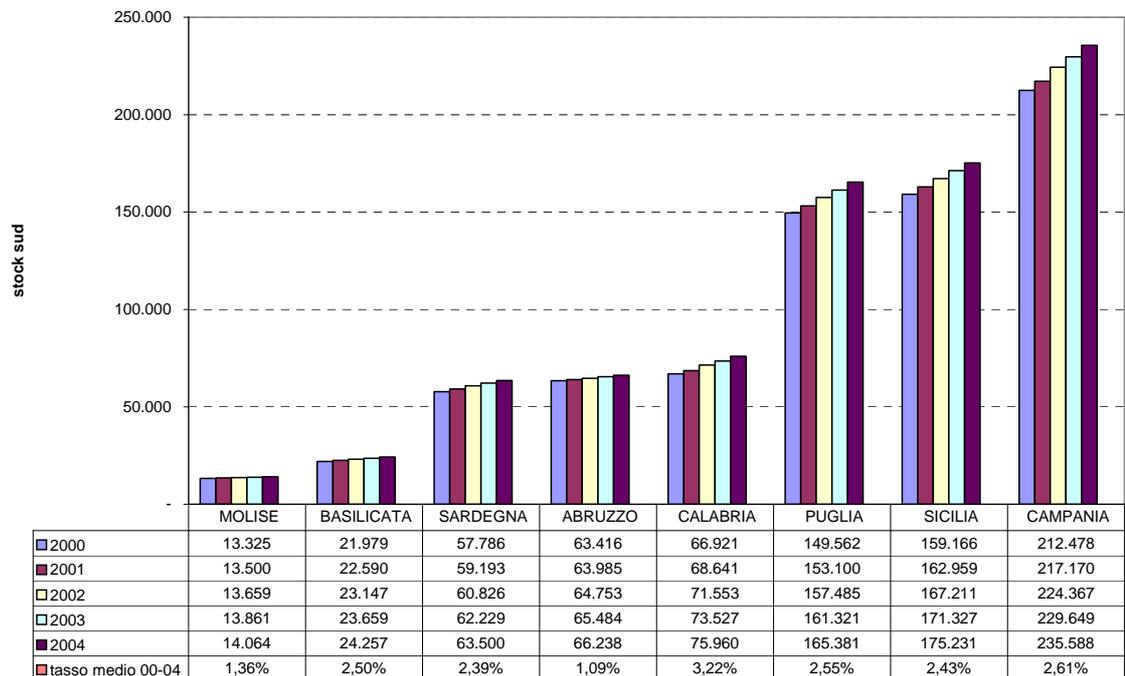
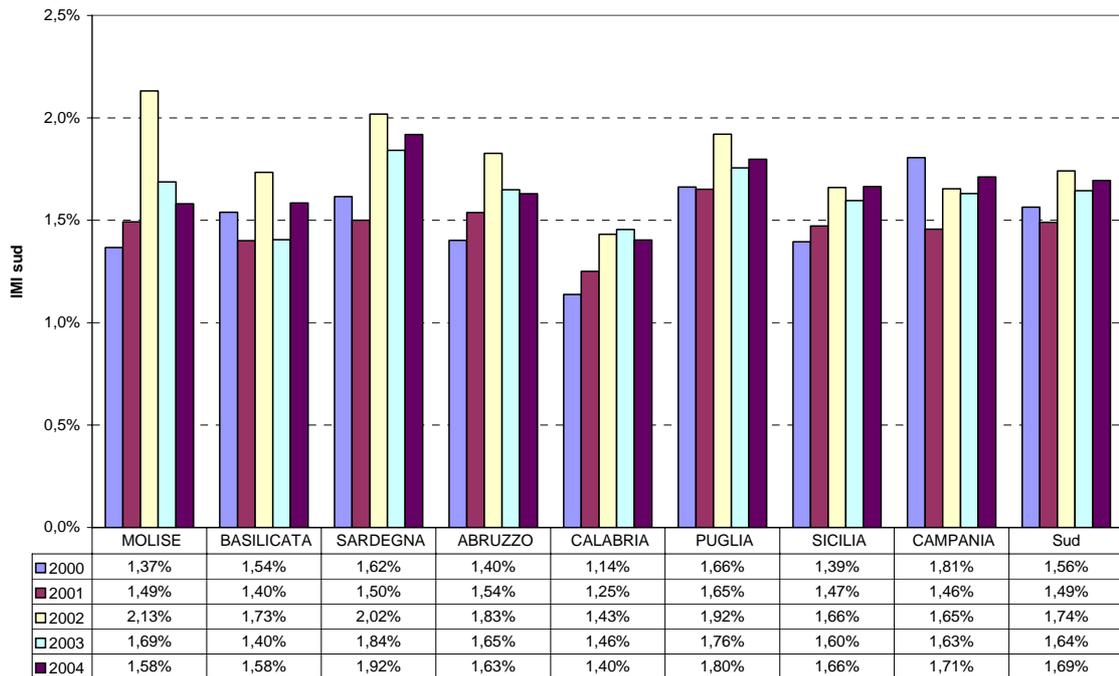


Figura 2.90: stock settore commerciale 2000-04 regioni del Sud





**Figura 2.91: IMI settore commerciale 2000-04 regioni del Sud**



Anche lo *stock* cresce maggiormente delle altre regioni del Centro-Nord, con tassi di crescita medi annui particolarmente rilevanti in Calabria (3,2%) e nelle tre regioni maggiori, Puglia, Campania e Sicilia (2,5% circa)

L'IMI aumenta nel quinquennio in quasi tutte le regioni, tranne che in Campania, pur rimanendo con valori sensibilmente inferiori a quello delle regioni del Centro-Nord.



## 2.4 Il settore produttivo

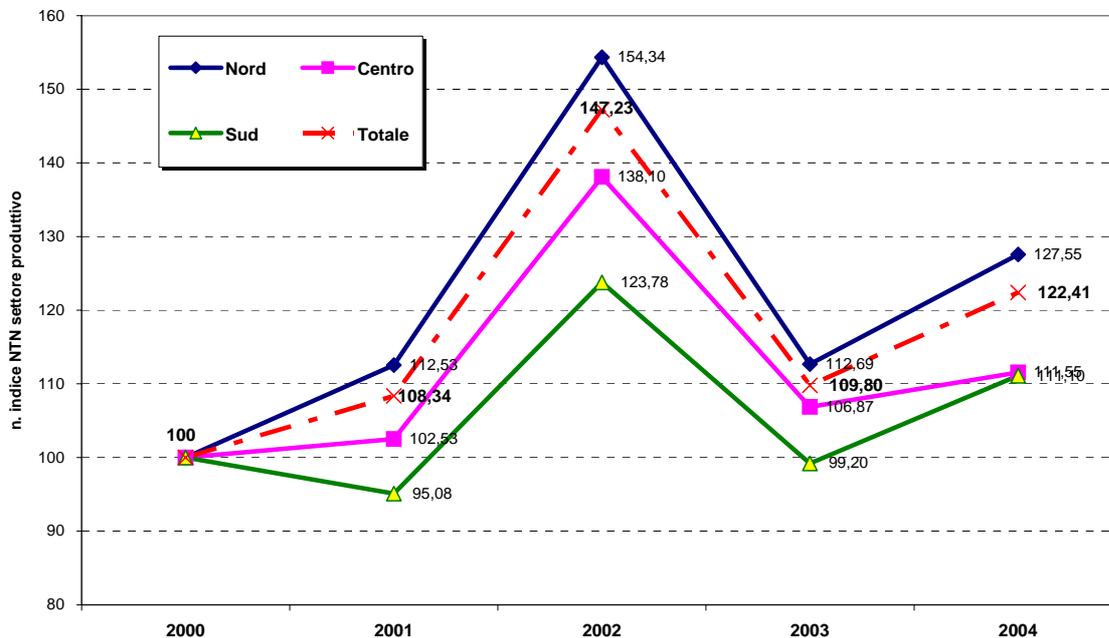
Il mercato del settore produttivo, che comprende le categorie catastali D1 (opifici-capannoni) e D7 (industrie), è fortemente concentrato al Nord, con una quota di NTN nel 2004 pari al 71%, rispetto ad una quota di *stock* del 60%. La quota di mercato del Centro è del 16,5%, rispetto ad una quota di *stock* del 19%, quella del Sud è pari al 12,5% contro una quota di *stock* del 21%. Questi dati mettono in risalto come il mercato del settore produttivo si ‘muove’ essenzialmente al Nord, mentre soprattutto per il Sud risulta sempre molto bassa la propensione ad investire in immobili destinati ad attività produttive.

**Tabella 2.11: stock, NTN ed IMI 2000-04 del settore produttivo per aree geografiche**

|               | 2000             |                |              | 2001             |                |              | 2002             |                |              | 2003             |                |              | 2004             |                |              |
|---------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|
|               | NTN              | Stock          | IMI          |
| Nord          | 8.939,75         | 235.571        | 3,79%        | 10.060,16        | 253.339        | 3,97%        | 13.797,43        | 292.451        | 4,72%        | 10.073,77        | 308.910        | 3,26%        | 11.403,02        | 322.259        | 3,54%        |
| Centro        | 2.376,09         | 74.386         | 3,19%        | 2.436,10         | 77.262         | 3,15%        | 3.281,32         | 94.479         | 3,47%        | 2.539,41         | 98.079         | 2,59%        | 2.650,41         | 101.616        | 2,61%        |
| Sud           | 1.782,37         | 88.745         | 2,01%        | 1.694,67         | 92.600         | 1,83%        | 2.206,22         | 103.310        | 2,14%        | 1.768,18         | 108.274        | 1,63%        | 1.980,18         | 112.458        | 1,76%        |
| <b>Totale</b> | <b>13.098,20</b> | <b>398.703</b> | <b>3,29%</b> | <b>14.190,93</b> | <b>423.201</b> | <b>3,35%</b> | <b>19.284,97</b> | <b>490.240</b> | <b>3,93%</b> | <b>14.381,36</b> | <b>515.263</b> | <b>2,79%</b> | <b>16.033,61</b> | <b>536.333</b> | <b>2,99%</b> |

Anche gli andamenti dei volumi di compravendite riflettono l'importanza del mercato del Nord, Figura 2.92 e Figura 2.93. Contrariamente agli altri settori, in questo caso non solo il NTN del settore produttivo è sempre stato il più elevato in questa macro-area, ma è anche quello che è aumentato relativamente di più. Dopo il boom del 2002, e la successiva contrazione del 2003, questo mercato riprende quota sensibilmente nel 2004, soprattutto al Nord, con una variazione positiva rispetto al 2000 superiore al 27%. Al Centro-Sud, invece, si ferma all'11%, registrando un tasso medio nel quinquennio notevolmente inferiore, intorno al 2,7% rispetto al 6,3% del Nord.

**Figura 2.92: n. indice 2000-04 settore produttivo per aree geografiche + totale**



Particolarmente rilevante il tasso tendenziale del Nord, pari a +13,2%, cospicuo anche quello del Sud del 12%, mentre molto inferiore appare quello del Centro, 4,4%.



Figura 2.93: NTN settore produttivo 2000-04 per aree geografiche + totale

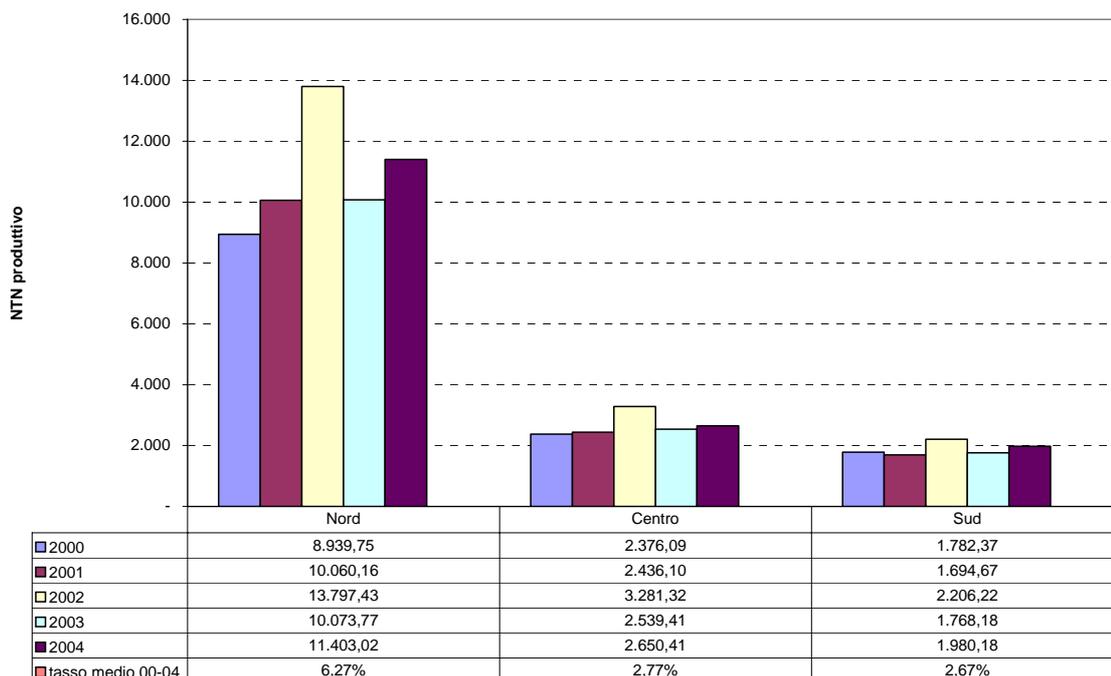
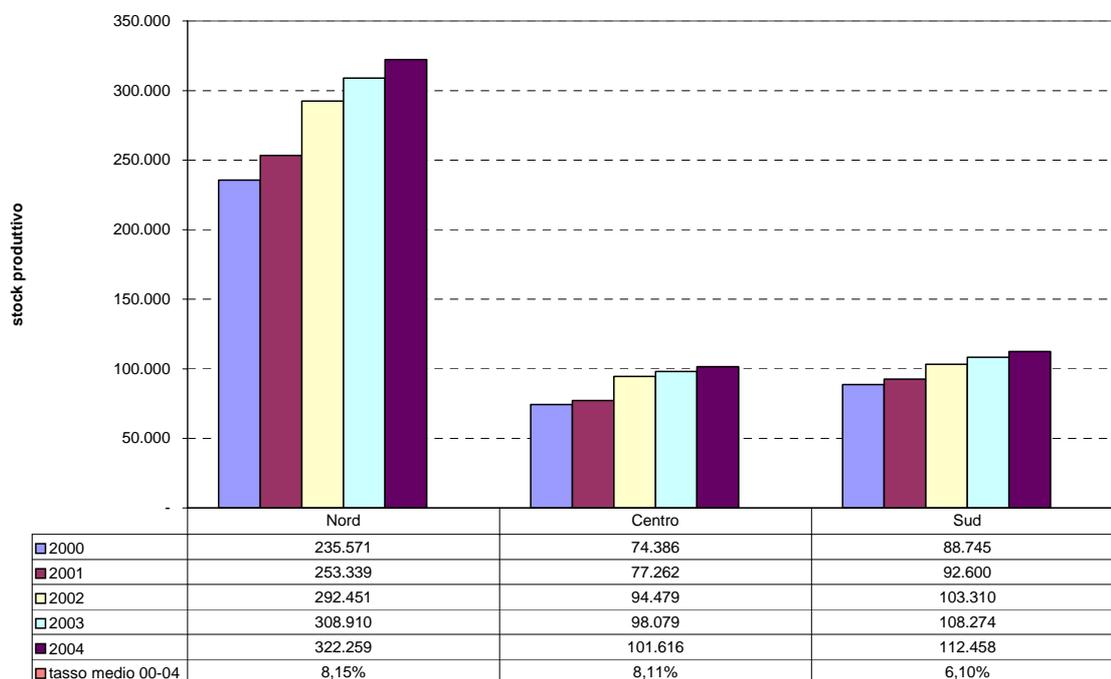


Figura 2.94: stock settore produttivo 2000-04 per aree geografiche + totale

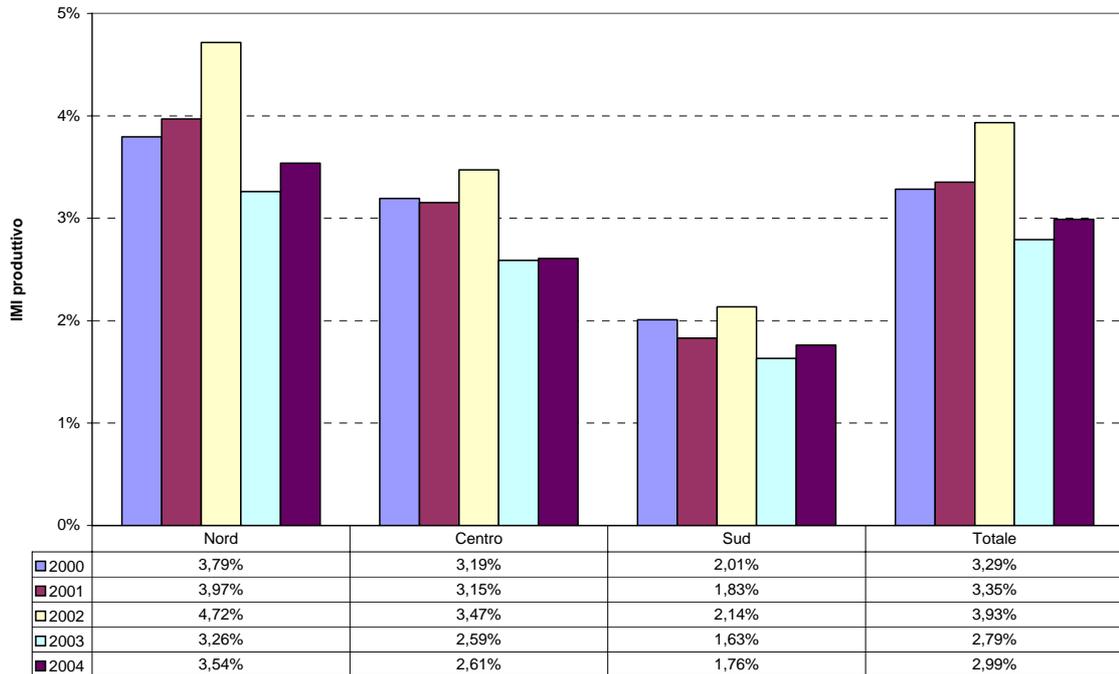


Anche lo *stock* del settore produttivo è cresciuto in maniera notevole, con tassi medi annui superiori agli altri settori: si va dall'8% del Centro-Nord al 6% del Sud.

L'indice IMI rimane sempre molto più elevato al Nord (3,54% nel 2004), anche se in leggero calo rispetto al 2000, ma con segni di ripresa nel 2004 rispetto all'anno precedente. Anche per il Centro-Sud l'IMI appare in calo rispetto al 2000 ed in leggera ripresa nel 2004.



Figura 2.95: IMI settore produttivo 2000-04 per aree geografiche + totale



Rispetto ai settori commerciale e terziario, il settore produttivo è maggiormente presente nel resto della provincia piuttosto che nei capoluoghi, soprattutto per il Nord, mentre per il Centro-Sud la quota dei capoluoghi è leggermente più consistente (Tabella 2.12).

Tabella 2.12: NTN settore produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia

|        |                    | 2000     | 2001     | 2002      | 2003     | 2004     |
|--------|--------------------|----------|----------|-----------|----------|----------|
| nord   | capoluoghi         | 1.508,71 | 1.730,93 | 2.058,49  | 1.522,02 | 1.887,34 |
|        | resto provincia    | 7.431,04 | 8.329,23 | 11.738,94 | 8.551,75 | 9.515,68 |
|        | % NTN capol/totale | 17%      | 17%      | 15%       | 15%      | 17%      |
| centro | capoluoghi         | 661,91   | 626,36   | 821,81    | 670,20   | 715,27   |
|        | resto provincia    | 1.714,17 | 1.809,74 | 2.459,51  | 1.869,21 | 1.935,14 |
|        | % NTN capol/totale | 28%      | 26%      | 25%       | 26%      | 27%      |
| sud    | capoluoghi         | 374,19   | 469,18   | 481,81    | 355,89   | 468,80   |
|        | resto provincia    | 1.408,18 | 1.225,49 | 1.724,41  | 1.412,29 | 1.511,38 |
|        | % NTN capol/totale | 21%      | 28%      | 22%       | 20%      | 24%      |

Anche per questo settore si nota la crescita relativa del NTN del resto della provincia rispetto a quella dei capoluoghi nel Centro-Nord, mentre al Sud la tendenza appare invertita. In questa macro-area, infatti, solo nel 2003 l'indice del NTN relativo al resto della provincia ha superato quello dei capoluoghi. Nel complesso, risulta che il settore produttivo è cresciuto maggiormente nel quinquennio nel resto della provincia del Nord: del 28% rispetto al 2000, mentre il tasso tendenziale annuo è pari al 11%. Per le regioni del Nord, peraltro, risulta molto positivo anche l'incremento di mercato del settore produttivo dei capoluoghi: 25% circa rispetto al 2000 e ben 24% come tasso tendenziale rispetto al 2003.

Anche per il mercato dei capoluoghi del Sud si ottiene un ottimo risultato, con il 25% di incremento rispetto al 2000 ed un tasso tendenziale annuo sul 2003 del 32%. nettamente inferiori i tassi tendenziali del Centro, pari al 7% per il mercato dei capoluoghi ed al 4% per il resto della provincia.



Figura 2.96: n. indice NTN settore produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia –Nord

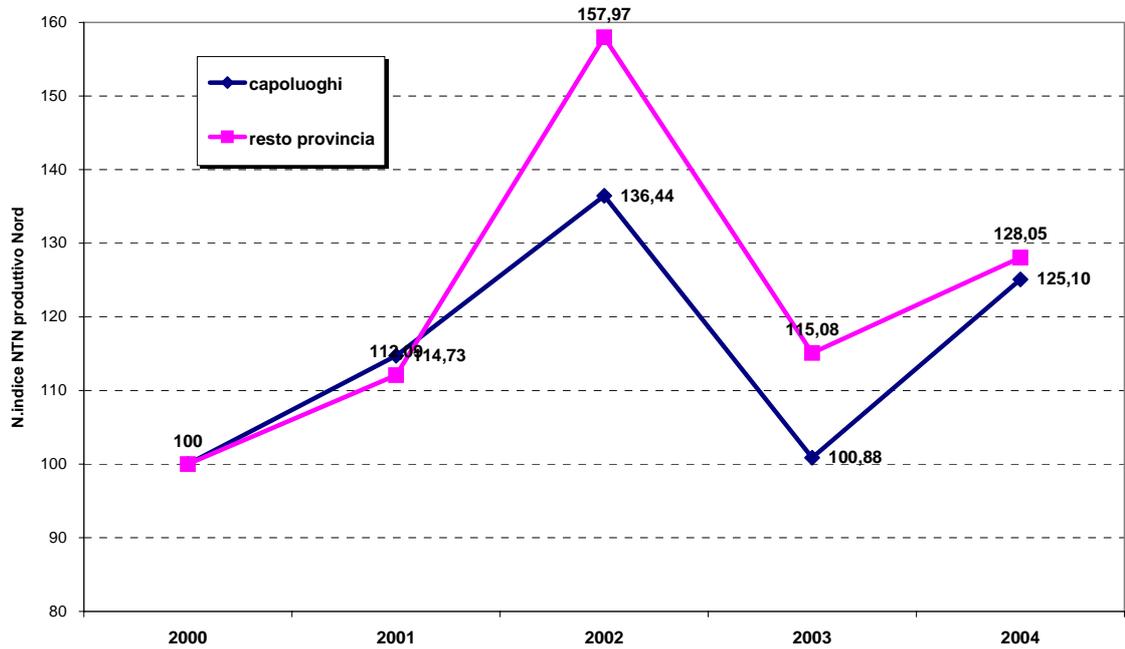
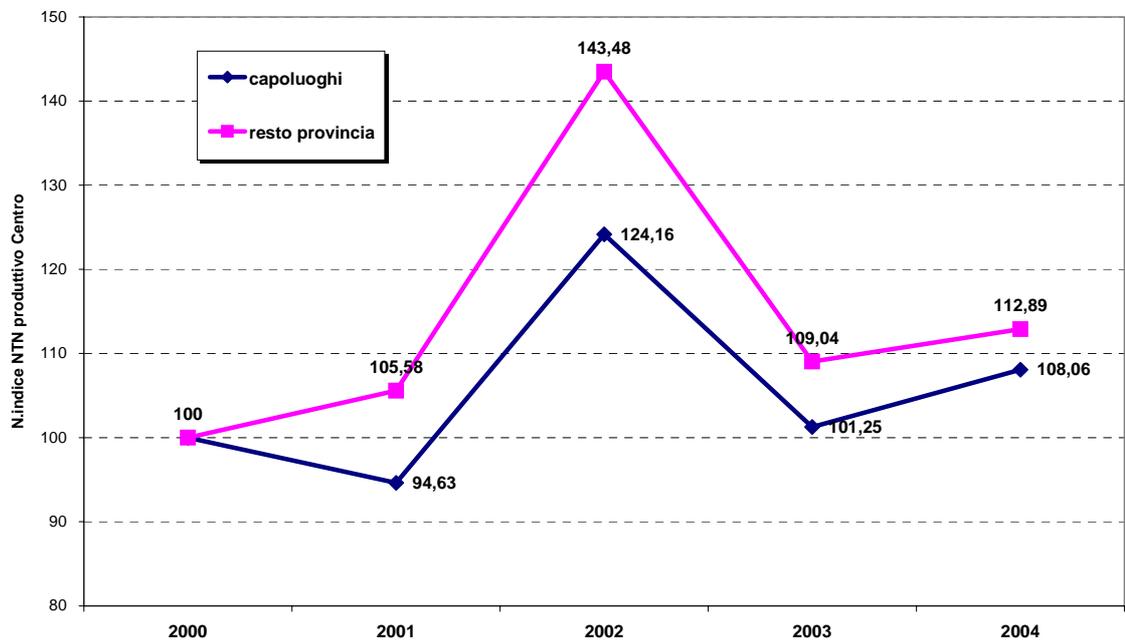
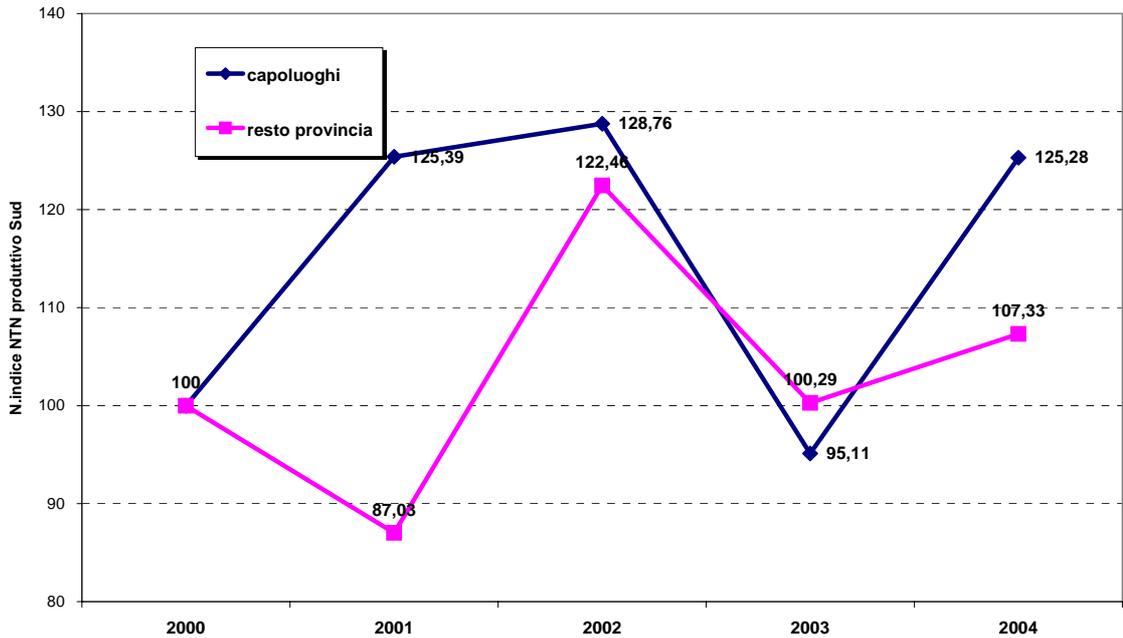


Figura 2.97: n. indice NTN settore produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia-Centro





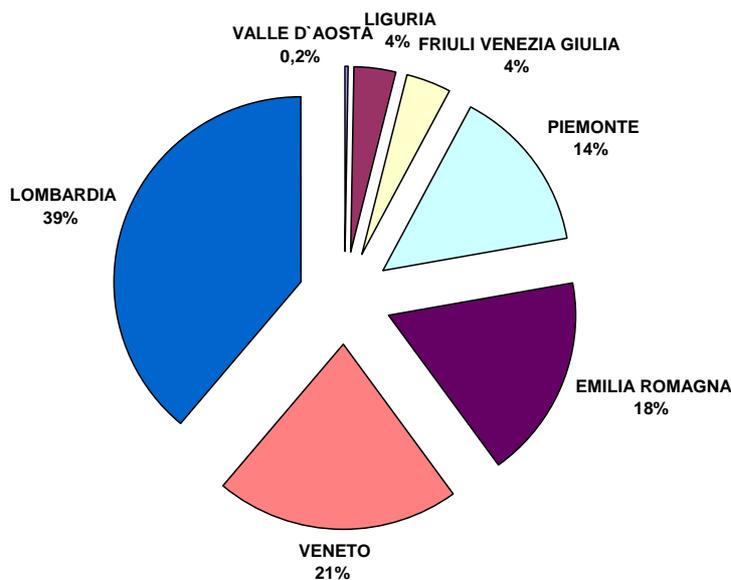
**Figura 2.98: n. indice NTN settore produttivo dei capoluoghi e del resto della provincia-Sud**



### 2.4.1 Le Regioni del Nord

Analogamente agli altri settori, anche per il produttivo la massima concentrazione di mercato si ha in Lombardia, con il 39% di NTN nel 2004. Rilevanti anche le quote di mercato del Veneto (21%), Emilia Romagna (18%) e Piemonte (14%).

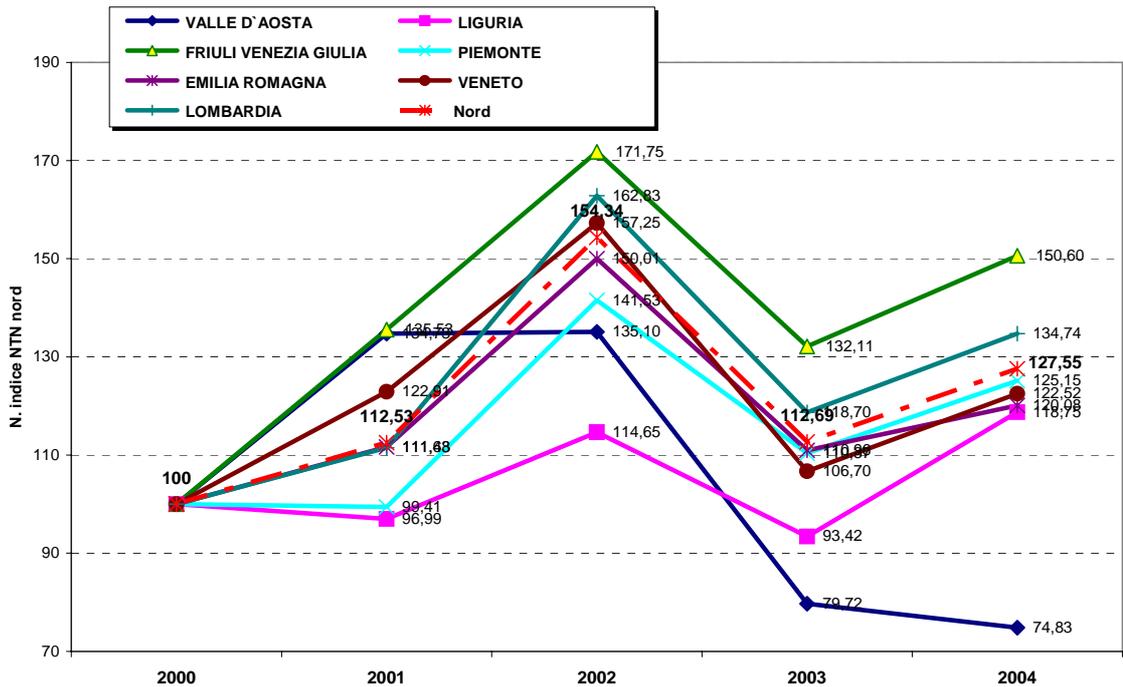
**Figura 2.99: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore produttivo tra le regioni del Nord**



Gli andamenti del settore produttivo risultano molto simili per queste quattro regioni, dove si concentra più del 90% delle compravendite del Nord. Tra queste regioni, è in Lombardia che si ha il risultato migliore, con un 34% di aumento rispetto al 2000 ed un tasso medio annuo del 7,7%. Il Veneto, l'Emilia Romagna ed il Piemonte si attestano su un incremento del 20-25% rispetto al 2000 ed un tasso medio annuo del 4,7-5,8% annuo.



Figura 2.100: n. indice NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Nord



Tra le regioni minori, i cui andamenti risultano meno significativi visto l'esiguità del mercato (soprattutto della Valle d'Aosta), risulta rilevante la crescita del Friuli, con un 50% di aumento del NTN rispetto al 2000 ed un tasso medio annuo pari a 10,8%.

Il tasso tendenziale annuo, rispetto al 2003, è particolarmente elevato per la Lombardia, + 6%, e per il Piemonte, +5%.

Figura 2.101: NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Nord

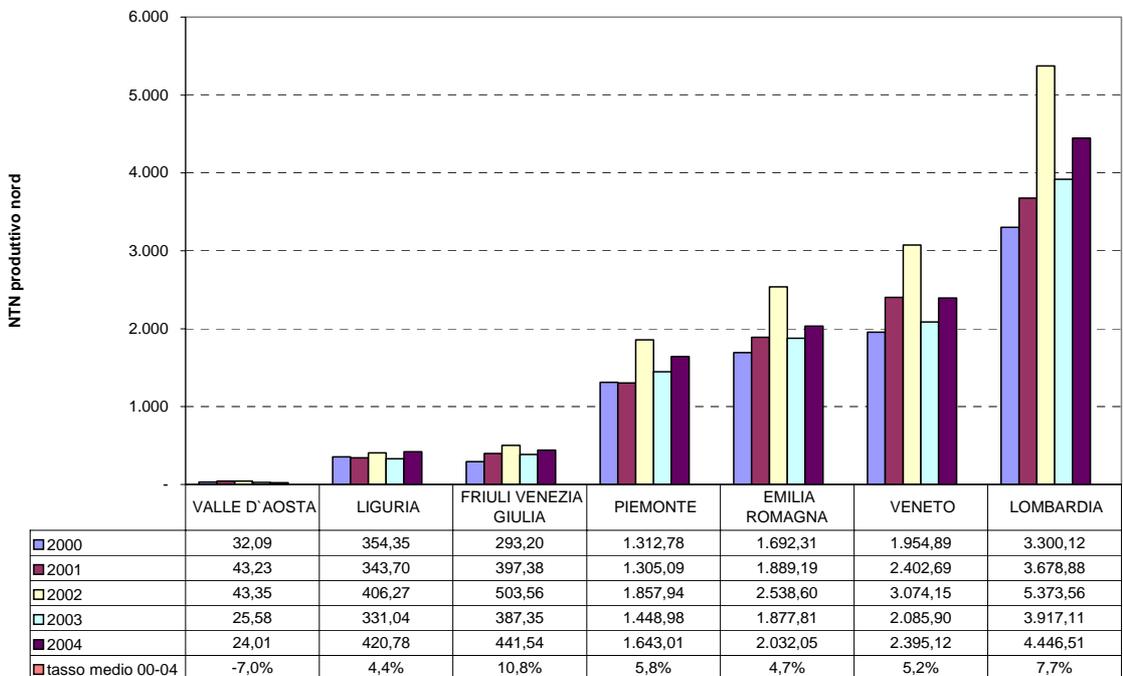
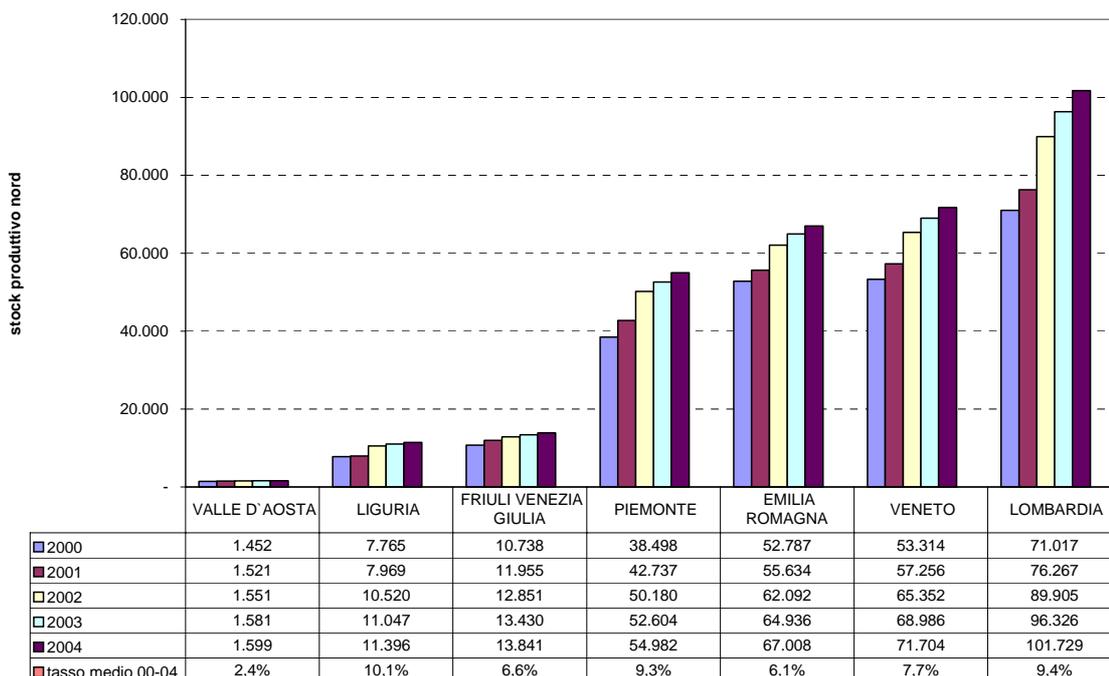


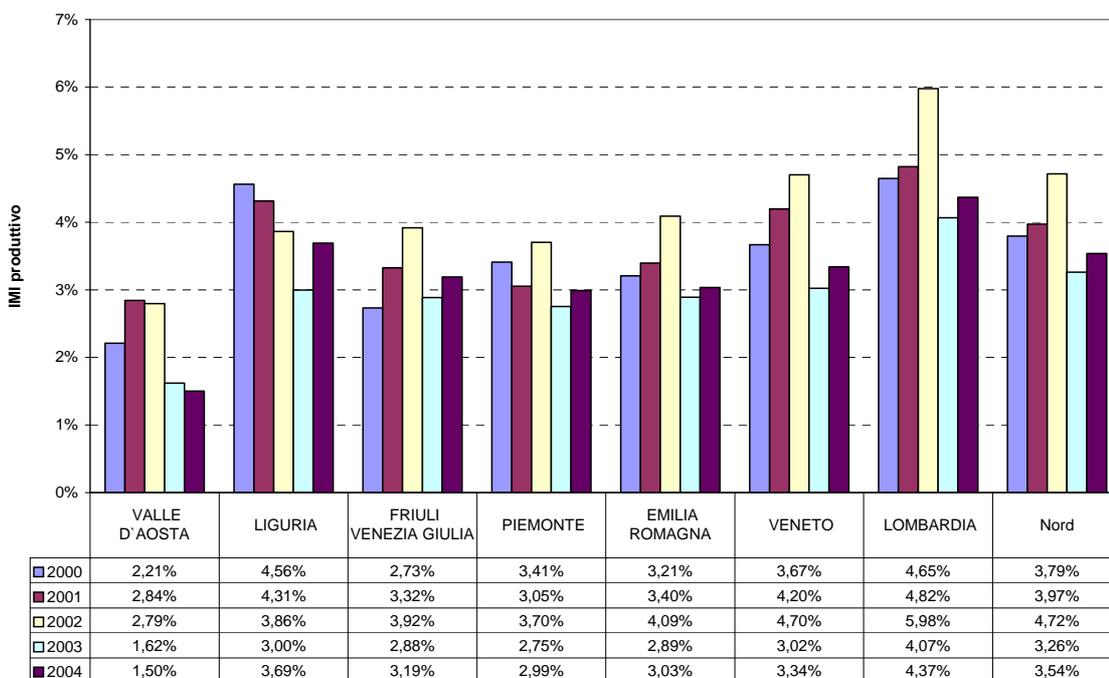


Figura 2.102: *stock* settore produttivo 2000-04 regioni del Nord



Le variazioni dello *stock* del settore produttivo sono rilevanti in tutte le regioni, tranne che in Valle d'Aosta: tasso medio annuo superiore al 10% in Liguria, al 9% in Lombardia e Piemonte. Ottimi incrementi anche per il Veneto, 7,7% di tasso medio, Friuli ed Emilia Romagna con 6,1-6,6%.

Figura 2.103: IMI settore produttivo 2000-04 regioni del Nord



L'indicatore della intensità del mercato, IMI, risulta particolarmente elevato in Lombardia, 4,4% circa, con un netto incremento rispetto al 2000, anche se non si raggiungono i valori eccezionali del 2002 (Figura 2.103). Anche per il Friuli l'IMI cresce leggermente rispetto al 2000, mentre in



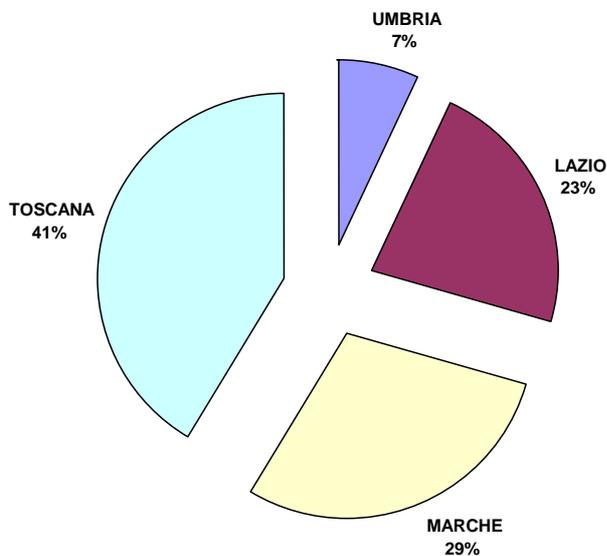
tutte le altre regioni si nota un leggero decremento, dovuto al forte aumento dello *stock*, non compensato dall'incremento delle compravendite.

### 2.4.2 Le Regioni del Centro

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

In queste due regioni si concentra, infatti, circa il 70% del volume di compravendite del settore produttivo: 41% in Toscana e 29% nelle Marche.

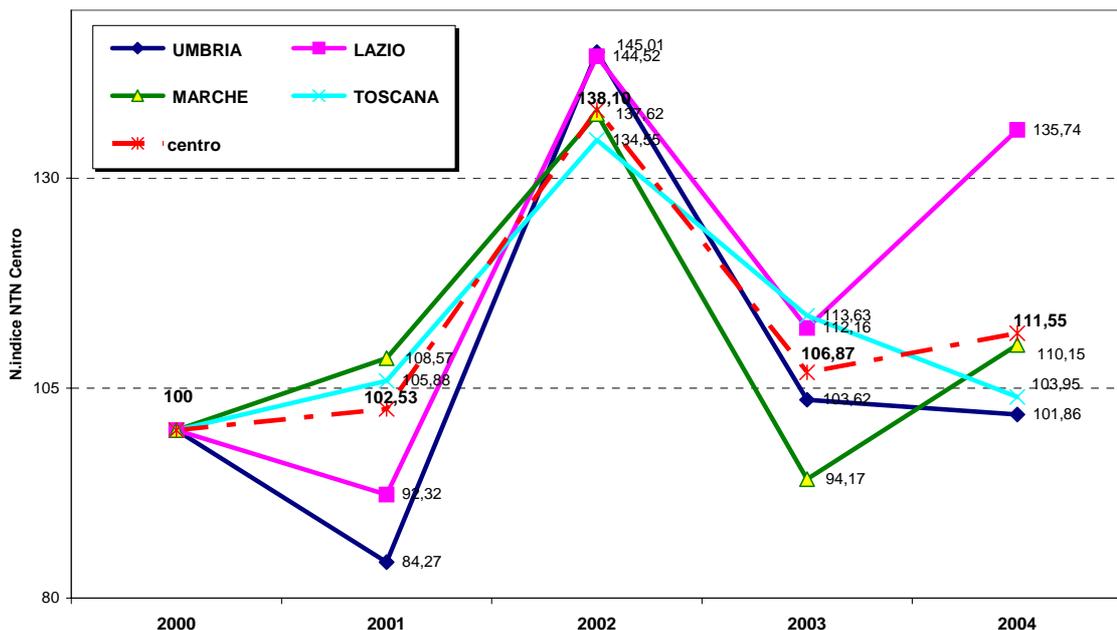
**Figura 2.104: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore produttivo tra le regioni del Centro**



Gli andamenti del settore produttivo risultano sensibilmente differenziati, soprattutto nel 2004 (Figura 2.105 e Figura 2.106). Dopo il picco di compravendite del 2002, particolarmente accentuato nel Lazio ed in Umbria, la diminuzione del 2003 è stata maggiormente sensibile nelle Marche e nell'Umbria, mentre sia il Lazio che, soprattutto, la Toscana registrano perdite di mercato inferiori.

Nel 2004, l'inversione di tendenza si ha nelle Marche ed, in particolare, nel Lazio. Le Marche e la Toscana, invece, mostrano un decrescita: leggera nel primo caso, più consistente per la Toscana.

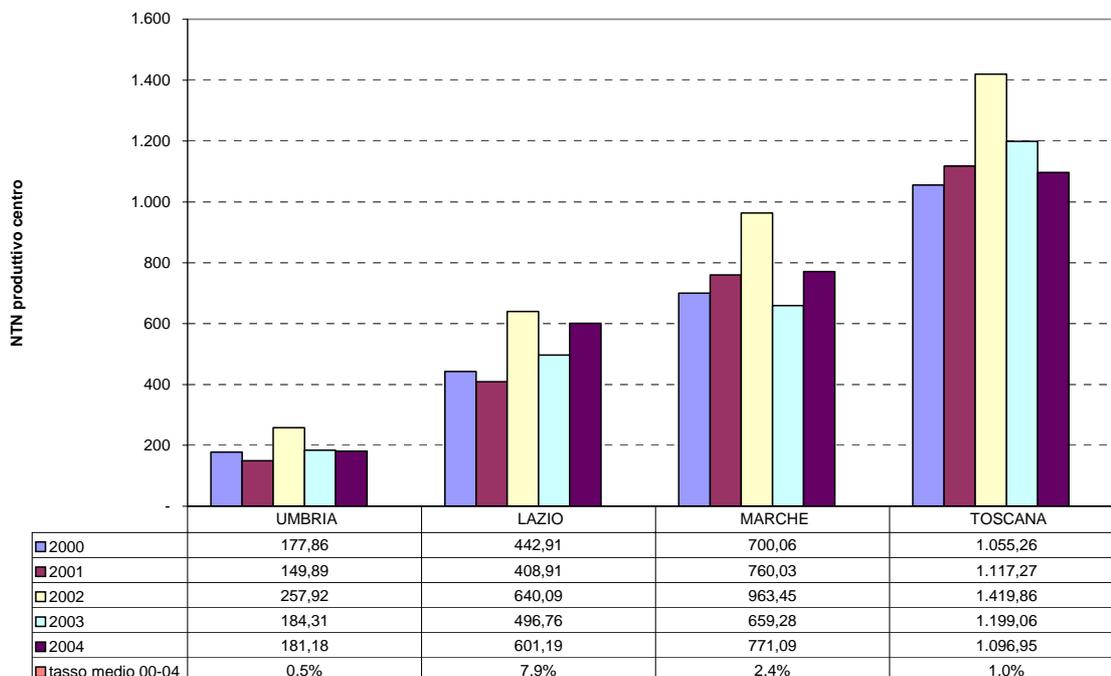
**Figura 2.105: n. indice NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Centro**



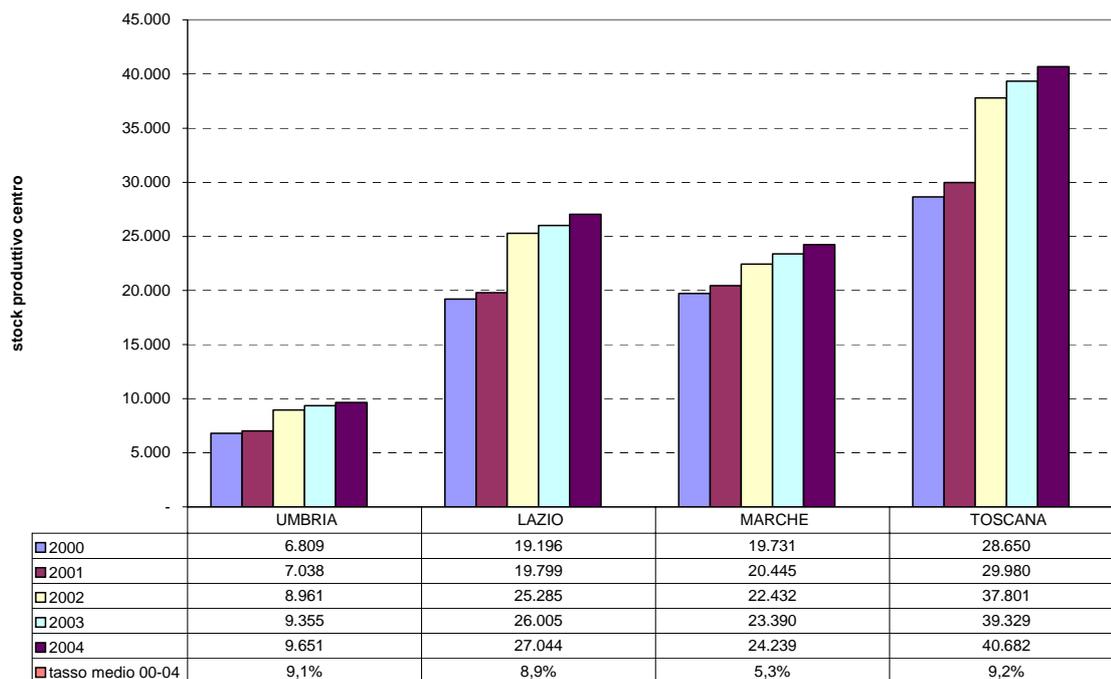


Nel quinquennio, pertanto, è il Lazio a mostrare il miglior risultato, con un tasso medio annuo del 8% circa, ed un incremento del settore produttivo superiore del 35% rispetto al 2000. Anche il tasso tendenziale annuo è particolarmente elevato per il Lazio, 21% circa, seguito da quello delle Marche, 17%. Mentre la Toscana riporta un tasso negativo pari a -8,5%. Anche per l'Umbria il tasso tendenziale è leggermente negativo, lasciando praticamente invariato il NTN del 2003.

**Figura 2.106: NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Centro**

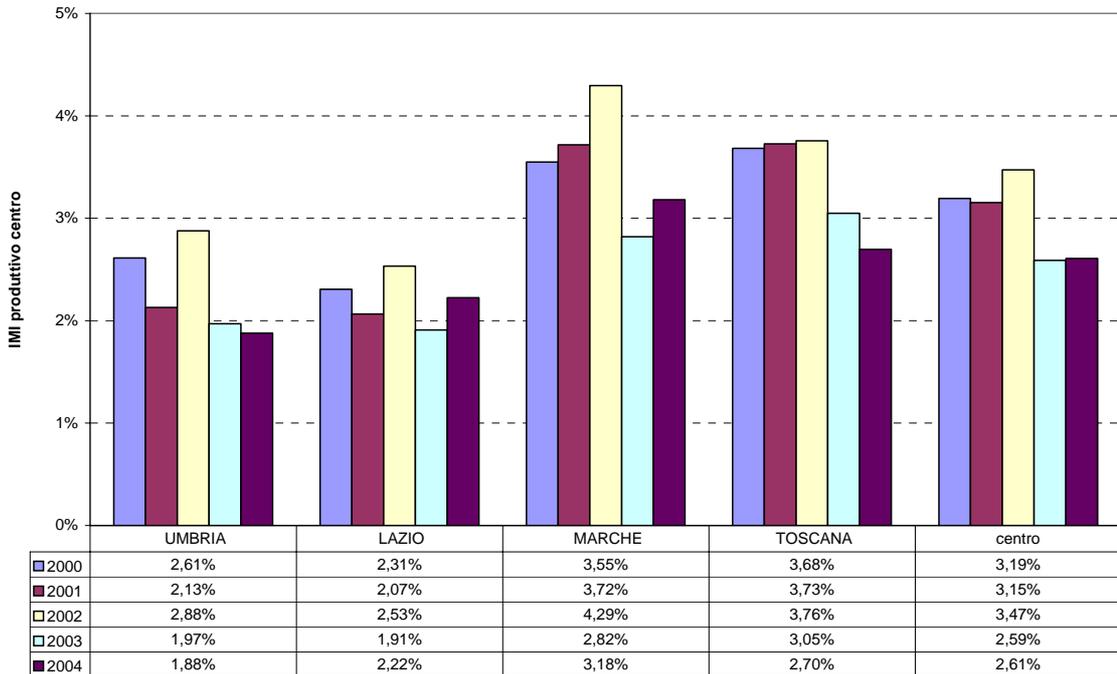


**Figura 2.107: stock settore produttivo 2000-04 regioni del Centro**





**Figura 2.108: IMI settore produttivo 2000-04 regioni del Centro**



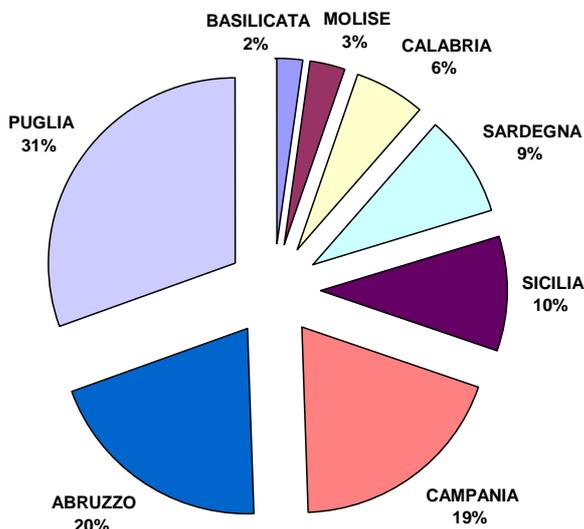
Lo *stock*, analogamente alle regioni del Nord, risulta in sensibile crescita, con tassi medi di variazione nel quinquennio intorno al 9% per Toscana, Lazio ed Umbria, e del 5,3% per le Marche.

L'IMI, in conseguenza della consistente crescita dello *stock*, risulta leggermente inferiore al 2000, ma in ripresa rispetto al 2003 nel Lazio e nelle Marche.

### 2.4.3 Le Regioni del Sud

Per il mercato del settore produttivo del Sud si notano delle differenze, rispetto agli altri settori, nella suddivisione in quote tra le diverse regioni (Figura 2.109), come già rimarcato per le altre macro-aree. Questo mercato è particolarmente presente in Puglia ed in Abruzzo, regioni in cui si concentra più del 50% dell'intero mercato del Sud: il 31% in Puglia ed il 20% in Abruzzo.

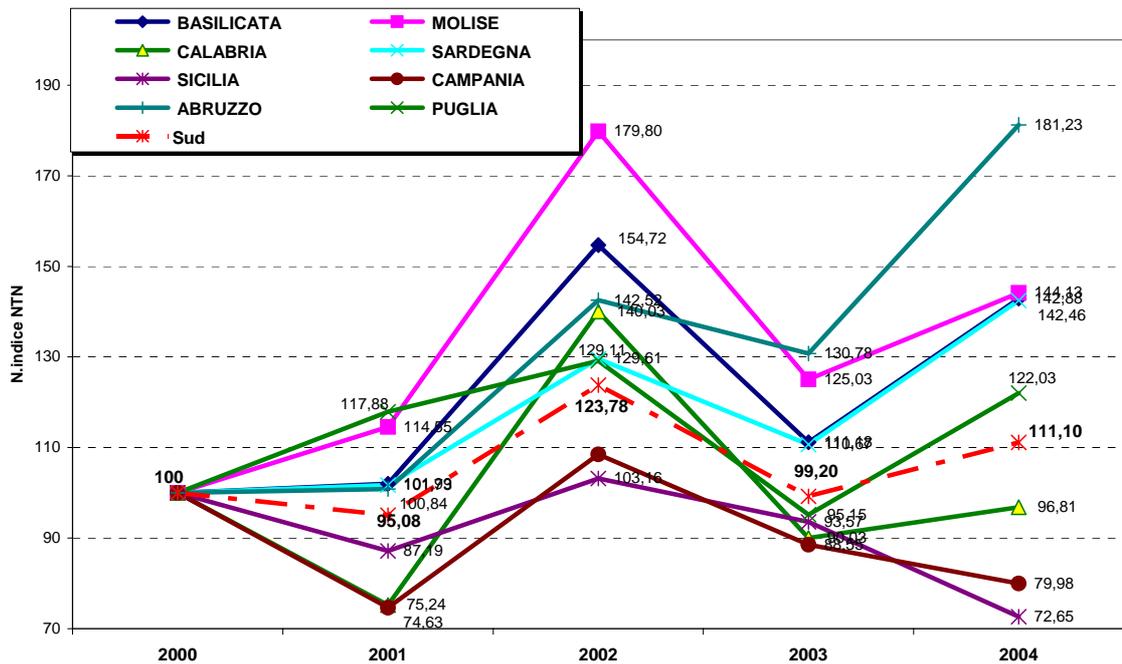
**Figura 2.109: distribuzione percentuale NTN 2004 del settore produttivo tra le regioni del Sud**



Questo dato è particolarmente interessante se confrontato con lo *stock* disponibile (Figura 2.112), che risulta, al contrario, maggiormente presente non solo in Campania, ma anche in Sicilia, regione quest'ultima dove la quota di mercato del settore produttivo è solo del 10%.



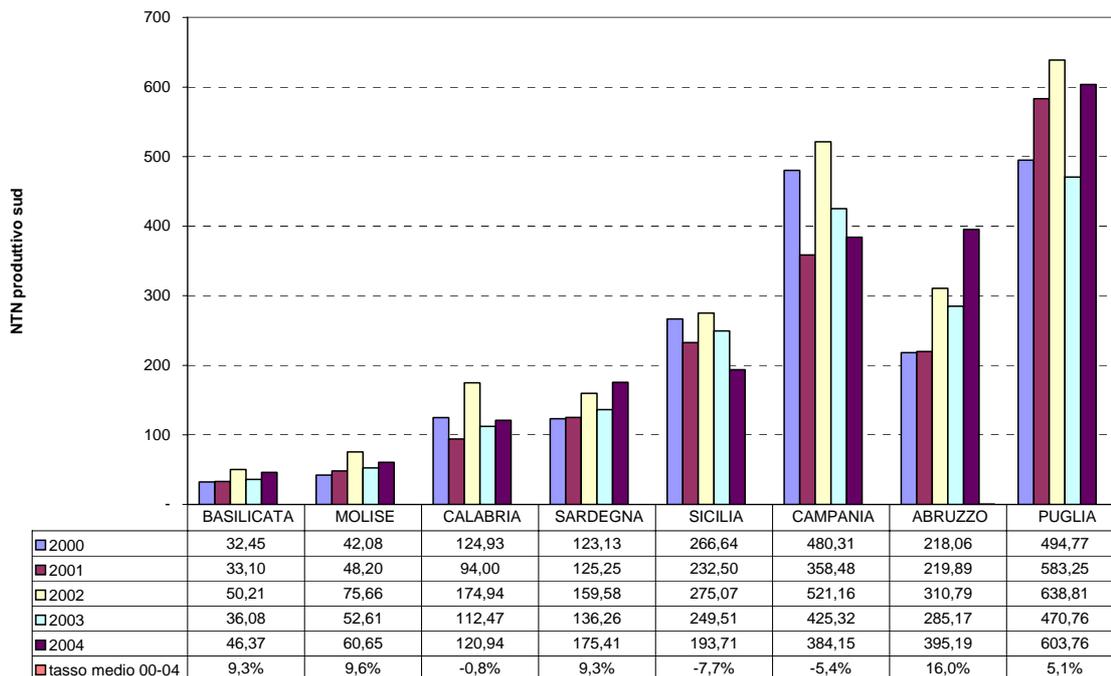
Figura 2.110: n. indice NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Sud



Anche confrontando gli andamenti del mercato nel quinquennio, Figura 2.110 e Figura 2.111, emerge chiaramente la crescita quasi continua del NTN in Abruzzo, dove si registra un tasso medio annuo del 16% ed un incremento delle compravendite rispetto al 2000, del 81% circa. Ottimi risultati si hanno anche per i mercati minori della Basilicata e del Molise, ma in questi casi il NTN è veramente esiguo per essere significativo, ed in Sardegna, con tassi medi di crescita superiori al 9% ed una netta inversione di tendenza nel 2004. Rilevante è anche la forte ripresa che si ha nel 2004 in Puglia dove si raggiunge un incremento rispetto al 2000 del 22% e si registra un tasso medio annuo superiore al 5%. I mercati della Campania e della Sicilia sono, invece, in netto calo, con tassi medi sensibilmente negativi (-5,4% e -7,7% rispettivamente). Abbastanza stabile, infine, il mercato calabrese, che presenta una leggera ripresa nel 2004.



Figura 2.111: NTN settore produttivo 2000-04 regioni del Sud



Il tasso tendenziale annuo, rispetto al 2003, risulta particolarmente elevato in Abruzzo, superiore al 38%, ed in Puglia, Sardegna e Basilicata, superiore al 28%. Il tasso maggiormente negativo si ha in Sicilia, -22,4%, ma anche in Campania si nota un forte rallentamento delle compravendite, -10% circa.

Figura 2.112: stock settore produttivo 2000-04 regioni del Sud

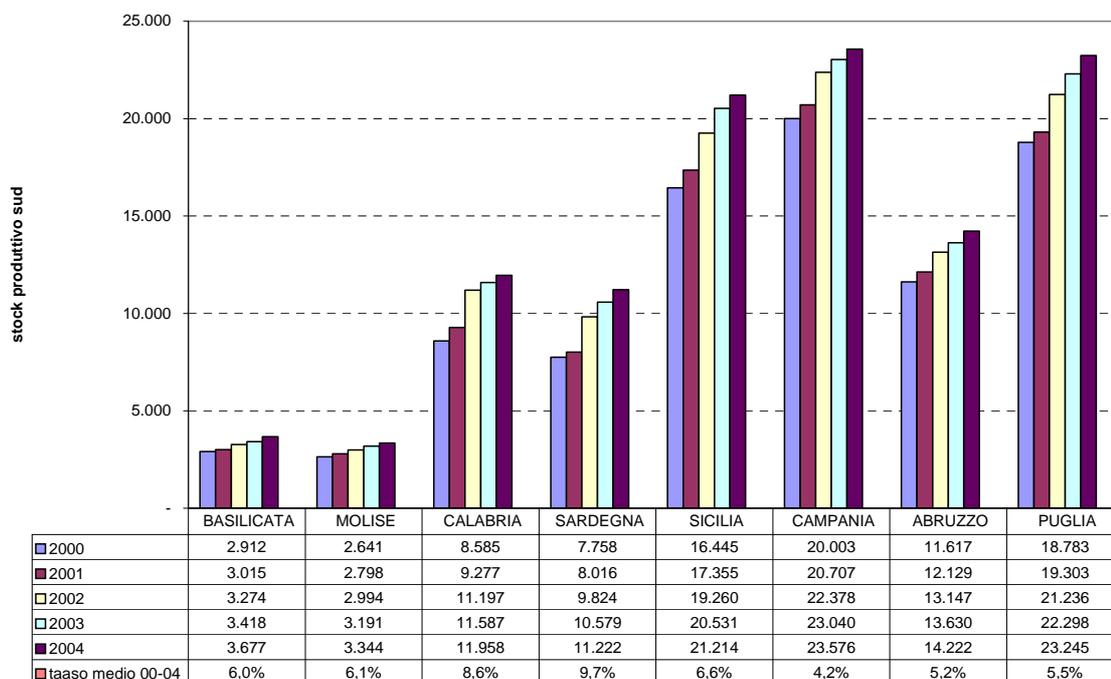
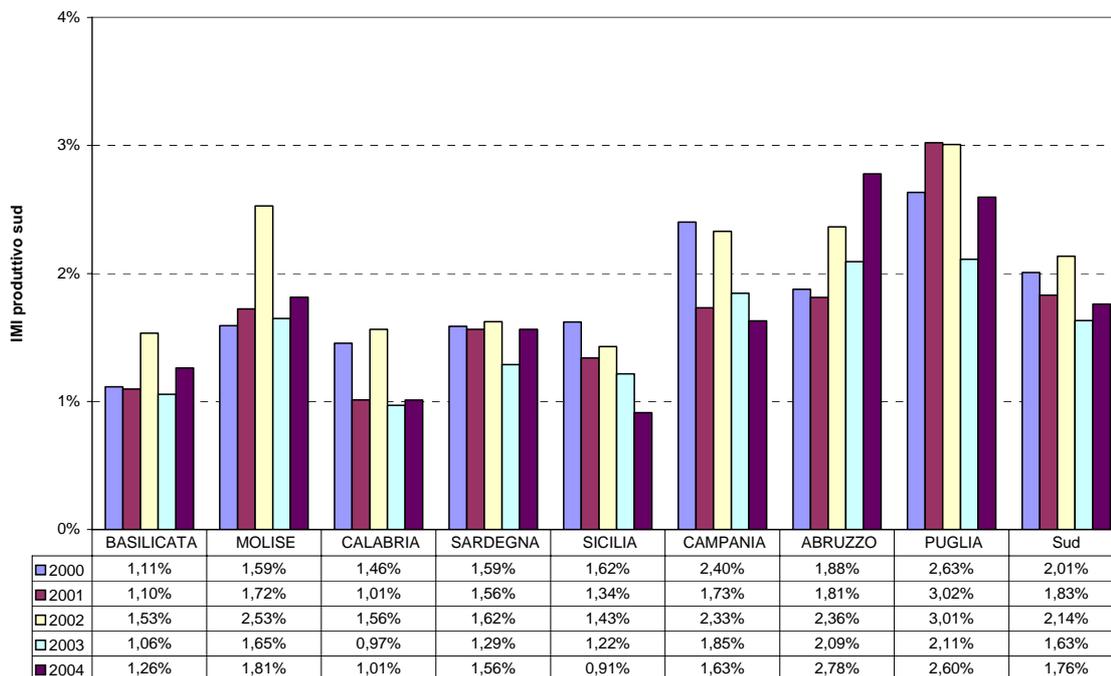




Figura 2.113: IMI settore produttivo 2000-04 regioni del Sud



Lo *stock* (Figura 2.112) risulta in crescita sensibile in tutte le regioni del Sud, in particolare in Sardegna, con un tasso medio annuo di variazione nel quinquennio del 9,7%. Si può notare il notevole incremento dello *stock* nel 2002 in quasi tutte le regioni.

La crescita dello *stock* così consistente ha comportato un abbassamento dell'IMI nella maggior parte delle regioni del Sud rispetto al 2000. Solo in Abruzzo si registra un valore di IMI in forte crescita, con un valore di 2,8% circa nel 2004 rispetto al 1,88% del 2000.

Rispetto al 2003, l'IMI risulta in sensibile aumento in Puglia ed in Sardegna. Particolarmente basso è l'IMI siciliano pari a solo 0,9%. Anche in Campania si nota la contrazione del mercato con l'IMI che scende dal 2,4% del 2000 al 1,6% del 2004. Nel complesso in tutto il Sud si nota la scarsa vivacità del settore produttivo: le uniche due regioni con valori di intensità di mercato paragonabili con quelli del Centro-Nord rimangono la Puglia e l'Abruzzo.