



agenzia del Territorio

direzione centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore Gianni Guerrieri

RAPPORTO IMMOBILIARE 2004





a cura dell'

ufficio studi

dc_omi@agenziaterritorio.it

gianni guerrieri
(direttore OMI)

caterina andreussi
(responsabile)

stefano cenciarelli
alessandro tinelli
(collaboratori)



Indice

1. Introduzione	1
2. Riepilogo Nazionale	7
3. Il Settore Residenziale	20
3.1 analisi dei dati nazionali e regionali	20
3.2 analisi territoriale del settore residenziale	27
3.3 le compravendite nelle abitazioni di pregio	30
3.4 analisi delle compravendite per dimensione delle unità immobiliari residenziali	33
3.5 le compravendite nei capoluoghi	36
Appendice al Capitolo 3	
4. Il Settore Commerciale	41
4.1 analisi dei dati nazionali e regionali	41
4.2 analisi territoriale del settore commerciale	51
4.3 analisi per tipologie: UFFICI	57
4.4 analisi per tipologie: NEGOZI e LABORATORI / CENTRI COMMERCIALI	66
4.5 analisi per tipologie: CAPANNONI e INDUSTRIE	76
4.6 analisi per tipologie: MAGAZZINI	83
5. La Nuda Proprietà	89
6. Le Caratteristiche del Mercato Immobiliare per Classi Dimensionali dei Comuni	92
6.1 il settore residenziale	93
6.2 il mercato commerciale	108
7. Note Metodologiche	117



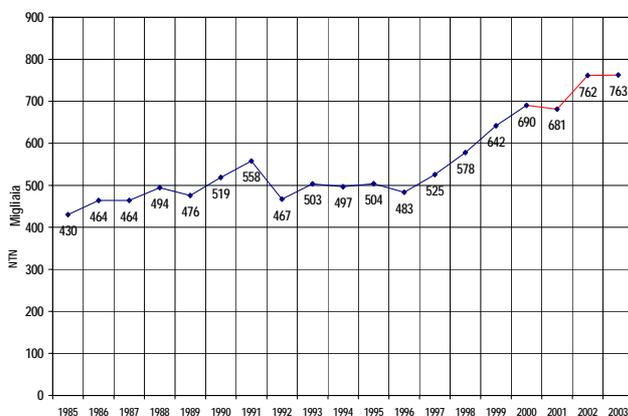
1. INTRODUZIONE

Il quarto Rapporto immobiliare sui volumi di compravendita, relativo all'anno 2003, non presenta novità sostanziali rispetto ai precedenti, se non quella, di rilievo, dell'analisi per fasce demografiche di comuni.

E' noto che il mercato immobiliare sta conoscendo una fase di crescita sia nelle dimensioni che in termini di valori. Con i dati a disposizione sembra utile stabilire, anzitutto, quali siano le dimensioni del "successo", almeno dal punto di vista delle quantità di beni immobili compravenduti.

Il grafico successivo (grafico 1), contenente i dati delle compravendite di abitazioni dal 1985 al 2003, mostra con evidenza tre periodi distinti.

Grafico 1: Andamento del numero di compravendite di case in Italia (1985-2003)



Nota a: 1985-1999 ns stime su dati Ministero dell'Interno ; 2000-2003 Agenzia del territorio

□ Una prima fase di crescita (1985-1991) è caratterizzata da un ritmo medio annuo d'incremento della massa delle transazioni di circa il 4,4% e da una battuta di arresto nel 1989.

□ Il periodo dal 1992 al 1996 presenta invece elementi di crisi e stazionarietà nei volumi di scambio.

□ Una terza fase, ancora in corso, si apre nel 1997 ed è caratterizzata da un buon ritmo di crescita delle compravendite (6,7% annuo), tanto da conseguire, nel 2003, oltre 200.000 transazioni aggiuntive rispetto al picco del 1991.

Dopo la fase di crescita della seconda metà degli anni ottanta, si ebbe la crisi del 1992 connessa alle turbolenze dell'economia italiana e dei mercati finanziari di quell'anno. Si deve ricordare che il tasso medio sui prestiti a breve termine alla



clientela residente balzò dal 13,7%, dell'autunno del 1991, al 18% circa dell'autunno del 1992. Quelli erano i livelli dei tassi d'interesse all'epoca. Dal 1996 ad oggi vi è stata invece un'enorme riduzione dei tassi d'interesse, diminuiti di oltre il 65%, di cui hanno beneficiato le famiglie italiane per l'acquisto delle abitazioni. Il carburante che ha spinto il motore del mercato immobiliare deriva essenzialmente dalla discesa dei tassi d'interesse. Solo nell'ultimo biennio le difficoltà dei mercati azionari e obbligazionari hanno sicuramente spostato una parte della domanda verso l'investimento immobiliare.

In quest'ultima fase, infine, gli andamenti annuali sono stati influenzati anche da transitori fattori di natura fiscale. Per esempio, l'abolizione dell'INVIM ha avuto l'effetto di ritardare l'acquisto o la firma del rogito, in particolare da dicembre 2001 a gennaio 2002. Ciò in parte spiega la lieve flessione delle transazioni nel 2001 e l'impennata del 2002. Così come l'incentivo all'acquisto di beni d'investimento offerto dalla cosiddetta "Tremonti bis", vigente fino al 2002, spiega in buona misura sia il significativo incremento nell'acquisto di capannoni, negozi e uffici nel corso del 2002, sia il successivo contraccolpo avvenuto nel 2003 (le transazioni si sono contratte: -11,2% nel 2003 rispetto l'anno precedente).

Per ciò che concerne i prezzi, esiste una rilevante variabilità di situazioni territoriali. Per esempio, il forte incremento dei prezzi negli ultimi anni si è avuto in particolare in alcune città e addirittura solo in alcune aree delle città. Da uno studio (scaricabile dal sito Internet dell'Agenzia del territorio) da noi condotto su Milano (città e provincia), risulta che l'incremento complessivo medio dei prezzi in città, tra il II semestre 2000 ed il I semestre 2003, è una composizione d'incrementi intorno al 24-26% nelle fasce centrali e di incrementi del 6,5% - 7% nelle fasce periferiche della città.

D'altra parte la costruzione d'indicatori che consentano di monitorare in modo attendibile ed in via sintetica, dal punto di vista territoriale, gli andamenti di mercato, rappresenta una delle sfide dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio.

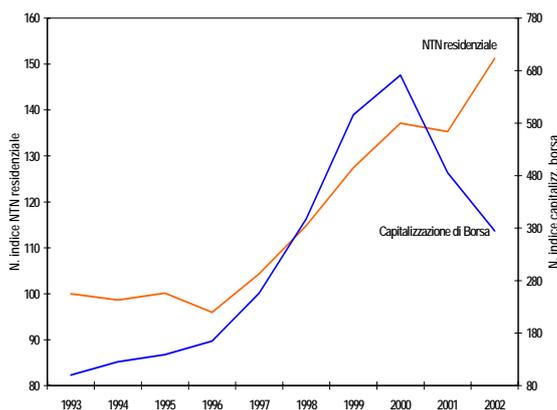


Per tornare all'ultimo periodo, in merito all'influenza degli andamenti dei mercati finanziari e azionari sulla scelta di investire nel "mattoncino", con l'ausilio del grafico (Grafico 2), si può evidenziare con chiarezza come la crescita impetuosa della Borsa sia avvenuta nel triennio 1997-1999, in concomitanza in pratica con l'avvio del ciclo immobiliare.

La Borsa continua a crescere, sia pure a ritmi inferiori, nell'anno 2000 per poi crollare nel biennio successivo. Nel settore residenziale, le compravendite segnano una battuta d'arresto nel 2001, ma riprendono la corsa nel 2002 mantenendosi sostanzialmente invariate nel 2003.

Si può dunque anzitutto affermare che il ciclo positivo del mercato immobiliare

Grafico 2: n. compravendite delle abitazioni e capitalizzazione della Borsa di Milano



non è stato causato dalla crisi della Borsa, che è, infatti, avvenuta dopo che il mercato immobiliare aveva già iniziato a crescere nei volumi di scambio.

Per quanto riguarda l'ultimo triennio, si può osservare che nonostante che l'economia italiana si presenti in affanno, il mercato immobiliare sembra essere l'unico

mercato a non risentire della crisi/stagnazione. In effetti, nel triennio 2001-2003, i volumi di scambio nel settore abitativo permangono a livelli pari a più di una volta e mezza quelli del 1996 (ultimo anno di crisi prima della ripresa). Si registra inoltre (e si accentua in taluni casi), un'ulteriore crescita dei prezzi delle abitazioni. Questo andamento in controtendenza può essere spiegato dalla presenza di un flusso aggiuntivo di domanda generata da un insieme di cause intervenute a partire dal 2001: la caduta dei corsi azionari e quindi il rilevante ridimensionamento della capitalizzazione di Borsa (44% in meno tra il 1999 ed il 2002), la pesante incertezza nella politica internazionale, nonché il permanere di bassi tassi d'interesse e l'approvazione di alcuni provvedimenti fiscali che fanno rimpatriare capitali dall'estero (il cosiddetto "scudo fiscale"). E' dunque probabile



che nell'ultimo triennio la domanda d'immobili abbia continuato a rimanere su alti livelli, se non addirittura a crescere, nonostante le difficoltà dell'economia, per il sostegno di una domanda addizionale orientata a ritrarre un rendimento più sicuro di quello azionario (e obbligazionario, dati i recenti casi Cirio e Parmalat) e più elevato di quello offerto dai titoli di Stato.

Ma è anche una domanda che va stabilizzata sul mercato immobiliare, in quanto in attesa della ripresa, in un quadro di maggiore stabilità, dei corsi azionari e della redditività dei rendimenti finanziari.

D'altra parte, per le considerazioni sopra svolte, si ritiene che non si possa parlare in Italia dell'esistenza di una bolla immobiliare. Il numero d'abitazioni compravendute rispetto allo stock è ancora basso rispetto ad altri Paesi europei di analoga dimensione (Francia, Inghilterra). Si può ritenere, inoltre, con riferimento al settore abitativo che almeno il 70% dell'incremento nella dimensione del mercato (le 200.000 transazioni in più rispetto al 1991) rappresenti un fatto strutturale. Ovviamente un ruolo centrale sul futuro degli andamenti del mercato sarà esercitato dai tassi d'interesse. Un loro aumento potrebbe innescare un movimento discendente della domanda e dei valori immobiliari.

Un canale per stabilizzare le dimensioni attuali del mercato e anche per farlo crescere ulteriormente, è certamente quello connesso agli acquisti da parte dei non residenti, in particolare a fini d'investimento. L'Italia può diventare uno stabile luogo d'investimento immobiliare da parte degli investitori internazionali, a patto però che prosegua e acceleri il processo di modernizzazione del mercato inteso quale "istituzione". Ciò vuol dire crescita degli operatori professionalizzati, sviluppo dei fondi immobiliari, incremento delle gestioni patrimoniali, introduzione di regole chiare e condivise per la valutazione immobiliare, snellimento delle procedure per la compravendita, certezza dei dati catastali. D'altra parte ciò è quel che necessita (a parte i rendimenti netti adeguati) anche al fine di stabilizzare sul mercato immobiliare l'impiego del risparmio interno.

Nonostante i miglioramenti intervenuti, il nostro Paese è ancora indietro. In Italia, per fare un esempio, negli atti di compravendita difficilmente è riportato il



prezzo effettivo della transazione. Questo "fatto normale" genera un'opacità che ovviamente non garantisce certezza e trasparenza all'investitore (estero o nazionale che sia). Da qui anche l'importanza di realizzare l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, che vuole contribuire alla trasparenza del mercato immobiliare, offrendo informazioni neutrali, indipendenti e attendibili.

Un contributo in tal senso lo intende offrire anche il presente Rapporto immobiliare che analizza, come ormai da vari anni, i volumi di compravendita dei fabbricati in Italia¹. Il Rapporto, come di consueto, si sofferma, in particolare, sulla distribuzione territoriale del numero delle compravendite della piena proprietà e della nuda proprietà relativamente ai fabbricati ad uso residenziale e commerciale, del relativo *stock* e dell'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) dato dal rapporto tra il numero delle compravendite e lo *stock*. Novità di questo rapporto, come già inizialmente accennato, è l'analisi del mercato immobiliare a livello comunale per classi di comuni definite sia relativamente al numero di residenti sia per zona altimetrica.

Il capitolo 2 propone un riepilogo nazionale nel quale si possono osservare i fenomeni per grandi aree geografiche (Nord - Centro - Sud). In questo capitolo sono descritti gli andamenti delle compravendite, dello *stock* e dell'IMI registrati a livello nazionale e per macro aree dal 2000 al 2003. Si osservano, inoltre, le differenze di andamento del mercato residenziale e di quello commerciale rilevate tra i capoluoghi ed i comuni della provincia.

Nel capitolo 3 viene esaminato il settore residenziale, considerando i mercati regionali e provinciali dell'edilizia ordinaria, di pregio e per dimensioni delle abitazioni. Viene, inoltre, proposta l'analisi del mercato residenziale dei capoluoghi di provincia. Novità di questo rapporto è l'appendice al capitolo 3 contenente le schede per regione con i dati del NTN residenziale 2003 per

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



provincia e per capoluogo e la mappa regionale con la distribuzione del NTN per comune.

Nel capitolo 4 è analizzato il settore commerciale (uffici, negozi e laboratori, centri commerciali, capannoni, magazzini, industrie). Per tutte le tipologie vengono riportate gli andamenti del NTN, dello *stock* e dell'Imi nel periodo

Il capitolo 5 è dedicato alle compravendite della nuda proprietà dei fabbricati residenziali e commerciali.

Nel capitolo 6 è riportata l'analisi delle compravendite per classi dimensionali dei comuni. Lo studio sintetizza gli andamenti delle compravendite e dell'Imi considerando tutti i comuni della nazione (esclusi quelli delle province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia) suddivisi in cinque classi secondo il numero di residenti e prendendo in considerazione anche la dislocazione dei comuni per zona altimetrica. L'analisi riguarda sia il settore residenziale sia alcune tipologie commerciali: uffici, negozi e centri commerciali, capannoni ed industrie.

Contemporaneamente alla pubblicazione sul sito internet dell'Agenzia del territorio del Rapporto 2004, sarà disponibile l'intero archivio del NTN e dell'IMI per provincia e per capoluogo, dal 2000 al 2003. Tale archivio sostituisce i classici allegati in formato excel dei rapporti precedenti è sarà aggiornato annualmente.

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 e Stefano Cenciarelli, collaboratori dell'Ufficio studi.



2. RIEPILOGO NAZIONALE

Nel 2003, come già anticipato nella nota concernente l'andamento delle compravendite nel II semestre 2003 ed il sunto dell'andamento dell'anno pubblicata nel mese di Maggio 2004, si è registrato nel complesso una tenuta sostanziale delle compravendite del settore residenziale ed un calo significativo delle compravendite del settore commerciale rispetto al 2002.

Le considerazioni riportate nella nota suddetta spiegavano, almeno in parte, il forte incremento di compravendite del 2002 rispetto, soprattutto, al 2001 sia del settore residenziale che, ed in particolare, di quello commerciale per motivi di natura 'fiscale': abolizione anticipata al 2001 dell'Invim ed agevolazioni fiscali introdotte per le imprese ed i professionisti dalla cosiddetta 'Tremonti bis'.

Il risultato registrato nel 2003, pertanto, appare sicuramente notevole, confermando il trend positivo del 2002 per il settore residenziale, mentre il settore commerciale, sia pure in calo significativo rispetto al 2002, risulta, comunque, in crescita rispetto sia al 2001 che al 2000.

In questo capitolo si analizza l'andamento delle compravendite per i diversi settori registrato nel quadriennio in esame. La tabella 2.1 riassume l'andamento del NTN per semestre del quadriennio 2000-03, mentre il grafico riportato nella figura 2.1 riporta gli andamenti semestrali del n. indice del NTN divisi per settori (residenziale, commerciale, altro e totale) ed al netto del NTN relativo alla *cartolarizzazione*¹. Tali compravendite, in effetti, come già specificato nel precedente Rapporto 2003, in particolare quelle che hanno visto gli inquilini divenire acquirenti, non possono considerarsi di "mercato", sia per il contenuto

¹ Le compravendite (NTN) relative alla Cartolarizzazione degli immobili di proprietà di enti pubblici gestita tramite la società Scip, sono state nel 2003:

Immobili residenziali	Immobili Commerciali	altro	Totale
10.582	2.494	8.703	21.779



normativo-procedurale sia per la straordinarietà che, in qualche modo, caratterizza il fenomeno.

L'andamento del n. indice semestrale della figura 2.1, mostra chiaramente l'impennata delle compravendite del secondo semestre 2002 del settore commerciale. Così come si nota il forte calo registrato nel primo semestre 2003 e la successiva ripresa per tutti i settori nel secondo semestre.

Tabella 2.1: NTN per semestre 2000-03 per settore e totale

	Residenziale	Commerciale	Altro	Totale
<i>I Sem. 2000</i>	<i>357.202</i>	<i>84.374</i>	<i>277.725</i>	<i>719.302</i>
<i>II Sem. 2000</i>	<i>333.274</i>	<i>85.460</i>	<i>267.729</i>	<i>686.463</i>
2000	690.476	169.834	545.455	1.405.765
<i>I Sem. 2001</i>	<i>342.053</i>	<i>84.942</i>	<i>274.933</i>	<i>701.926</i>
<i>II Sem. 2001</i>	<i>339.213</i>	<i>89.521</i>	<i>291.399</i>	<i>720.134</i>
2001	681.266	174.462	566.332	1.422.059
<i>I Sem. 2002</i>	<i>378.915</i>	<i>100.612</i>	<i>298.674</i>	<i>778.201</i>
<i>II Sem. 2002</i>	<i>382.605</i>	<i>121.503</i>	<i>342.643</i>	<i>846.751</i>
2002	761.520	222.115	641.317	1.624.952
<i>I Sem. 2003</i>	<i>367.006</i>	<i>93.033</i>	<i>304.341</i>	<i>764.381</i>
<i>II Sem. 2003</i>	<i>395.080</i>	<i>104.115</i>	<i>343.436</i>	<i>842.631</i>
2003	762.086	197.148	647.777	1.607.012

In particolare il settore residenziale registra nel secondo semestre rispetto al primo semestre 2003, un aumento del 7,65%, quello commerciale del 12% circa e l'altro del 13%.

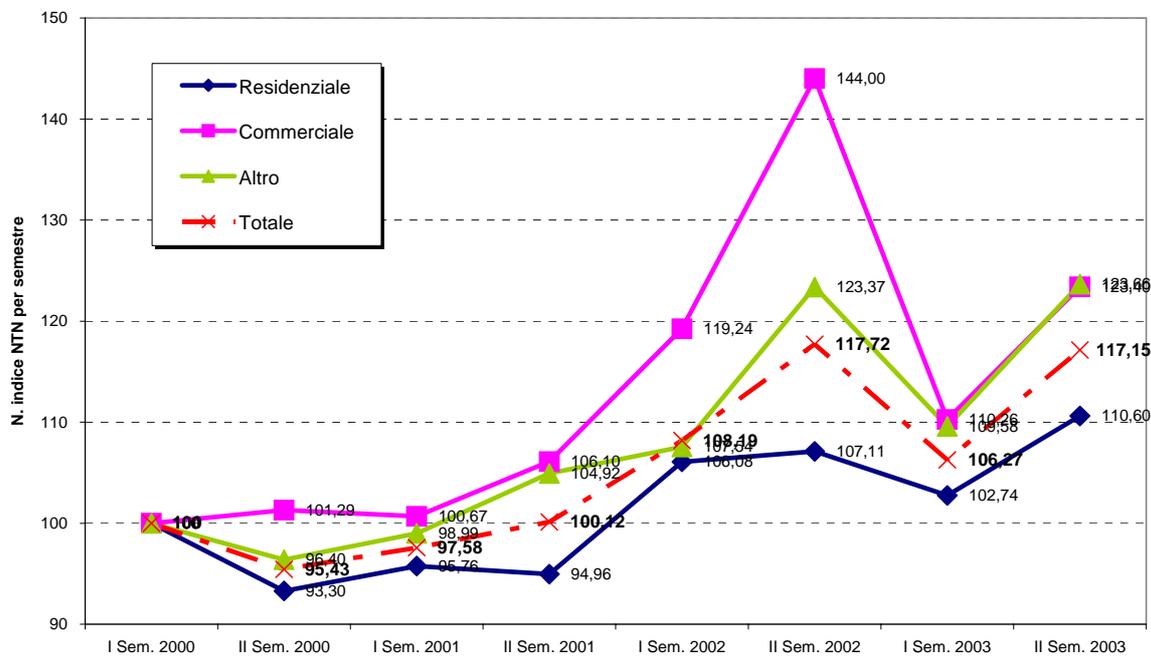
Nel complesso, peraltro, la ripresa registrata nel secondo semestre 2003, porta i valori del NTN totale ad un livello analogo a quello registrato nel 2002, che pure è risultato un anno di notevole incremento e vivacità del mercato immobiliare. Si registra, infatti, una piccola variazione negativa pari a -1% circa, sul dato annuale complessivo del 2003 rispetto al 2002.



L'andamento medio dell'intero periodo è complessivamente positivo, passando da 1.405.705 NTN del 2000 a 1.607.012 del 2003 (+17% circa).

Il settore che risulta sempre in crescita (su base annua) è l'*Altro*, prevalentemente formato da box e posti auto, oltre che da alberghi, pensioni ed immobili a destinazione pubblica e speciale. Sia questo settore che quello commerciale si attestano su un incremento rispetto al 2000 del 23% circa, mentre il residenziale aumenta del 10% circa.

Figura 2.1: n. indice NTN semestrale 2000-02 per i settori residenziale, commerciale ed altro + totale



Le differenze di andamenti dei diversi mercati sono, peraltro, alquanto ragguardevoli, come si può verificare nelle analisi per singola tipologia e per dimensione dei comuni riportate nei capitoli seguenti.

In questo capitolo si riportano le sintesi per macro aree geografiche del settore residenziale e di quello commerciale.



Considerando dapprima il *settore residenziale* si è riassunta nella tabella 2.2 la distribuzione di *stock*², 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'IMI³.

Tabella 2.2: NTN, *stock* ed IMI 2000-03 del settore residenziale per aree geografiche

	2000			2001			2002			2003		
	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%
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%
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%
Totale	690.478	27.422.342	2,52%	681.264	27.864.013	2,44%	761.522	28.328.810	2,69%	762.086	28.813.090	2,64%

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: percentuale NTN residenziali per area geografica

	2000	2001	2002	2003
Nord	51%	51%	52%	49%
Centro	23%	24%	24%	24%
Sud	26%	25%	24%	26%
Totale	100%	100%	100%	100%

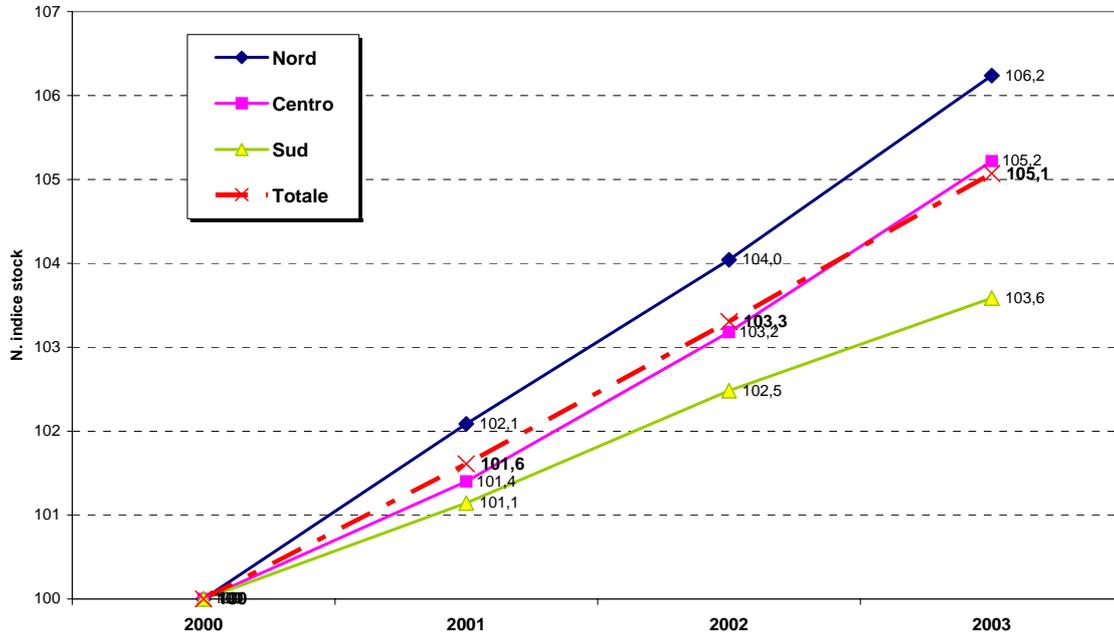
Lo *stock*, peraltro, risulta in maggior crescita al Nord, sia pure tenendo presente considerazioni della nota 2, con un incremento lineare nel periodo 2000-03 e pari al 6,2% complessivamente. Si rileva, inoltre, come lo *stock* dei comuni del Centro sia incrementato maggiormente nel 2003 rispetto agli anni precedenti, mentre per il Sud si nota una crescita inferiore complessivamente ed un rallentamento ulteriore nel 2003.

² 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.

³ L'indice Imi è dato dal rapporto tra NTN e relativo *stock* di unità immobiliari, è un indicatore di 'mobilità' del mercato immobiliare



Figura 2.2: n. indice *stock* residenziale 2000-03 per aree geografiche + totale



Le compravendite (NTN) mostrano andamenti simili con il calo del 2001, la forte ripresa del 2002 e la successiva lieve crescita del 2003 per il Nord ed il Sud, sia pure con un incremento maggiore per il Nord (+11% circa complessivamente nel periodo 2000-03). Il mercato del Centro si discosta abbastanza dagli altri due: non si registra, infatti, il calo delle compravendite del 2001, mentre appare in diminuzione nel 2003, riportandolo ad un incremento complessivo leggermente inferiore a quello del mercato del Nord ed in linea con quello medio nazionale (+10,4% circa).



Figura 2.3: n. indice NTN 2000-03 per aree geografiche + totale

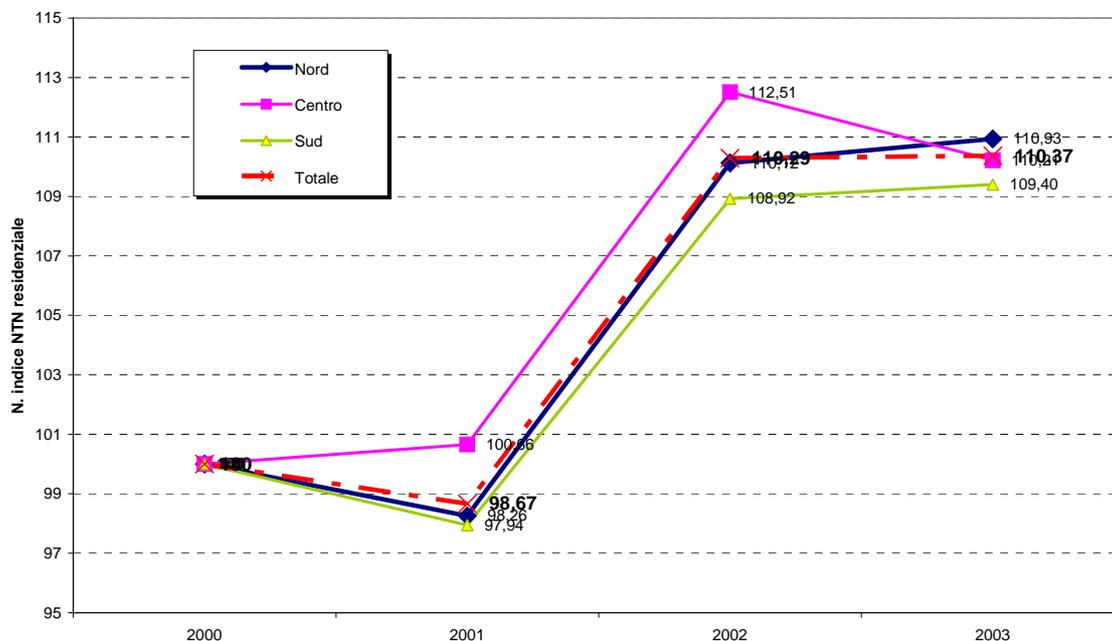
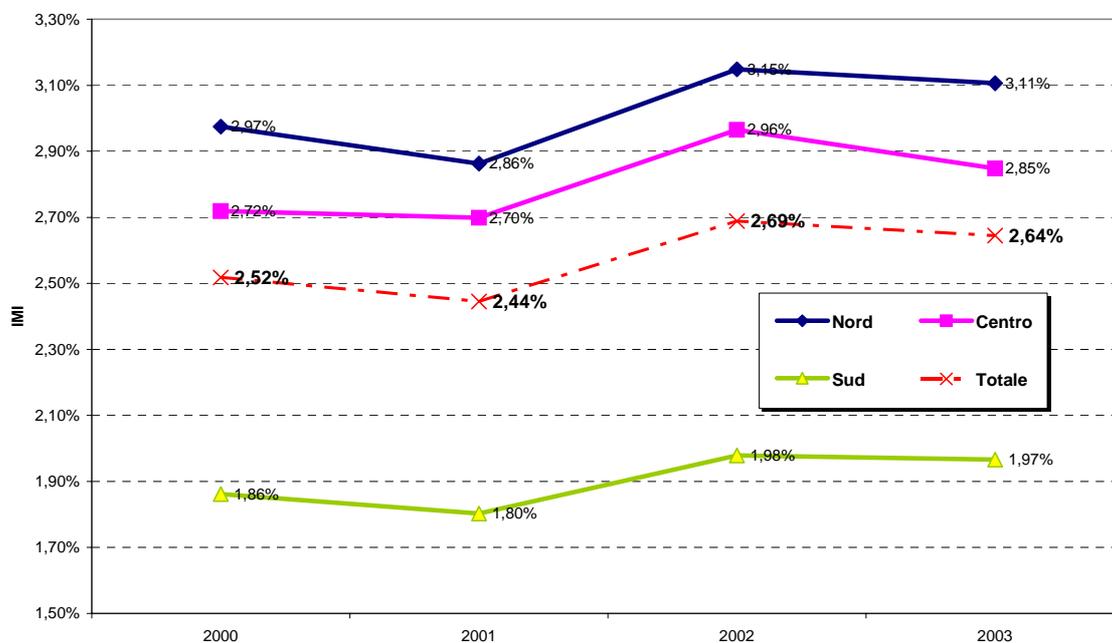


Figura 2.4: andamento dell'IMI per area geografica + totale



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.



E', peraltro, leggermente in calo l'IMI del 2003 rispetto al 2002, soprattutto per le province del Centro (2,85% rispetto a 2,96%).

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

Premesso che il mercato dei capoluoghi rappresenta mediamente il 45-50% 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 sono inferiori.

Tabella 2.4: percentuale del NTN dei capoluoghi rispetto al NTN del resto della provincia

	2000	2001	2002	2003
Nord	46%	44%	43%	41%
Centro	79%	81%	74%	68%
Sud	41%	39%	37%	37%
Totale	50%	49%	47%	45%

Ciò è chiaramente evidenziato dai rispettivi numeri indice riportati nella figura 2.5 per il Nord, nella figura 2.6 per il Centro e nella figura 2.7 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.

Figura 2.5: n. indice NTN dei capoluoghi e del resto della provincia - Nord

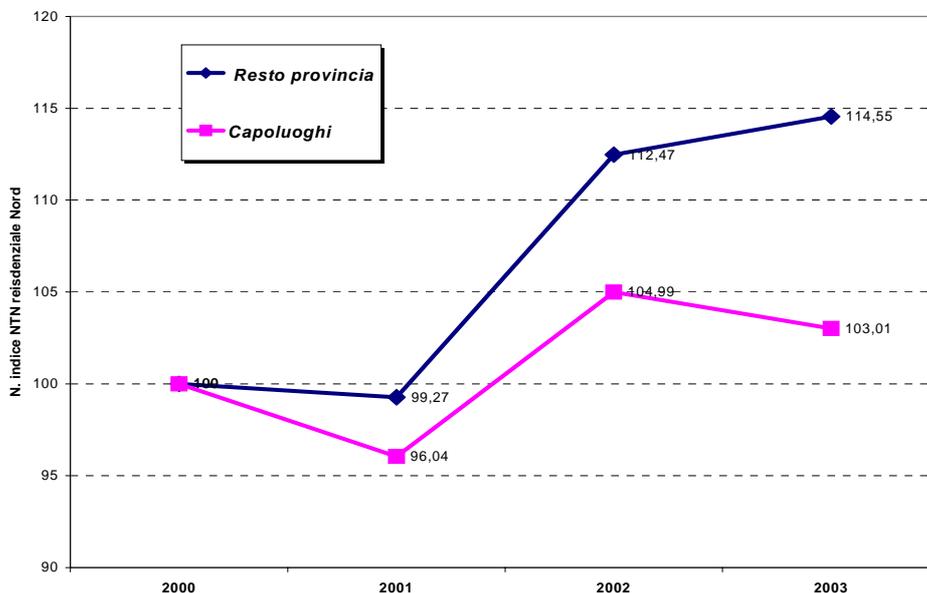




Figura 2.6: n. indice NTN dei capoluoghi e del resto della provincia - Centro

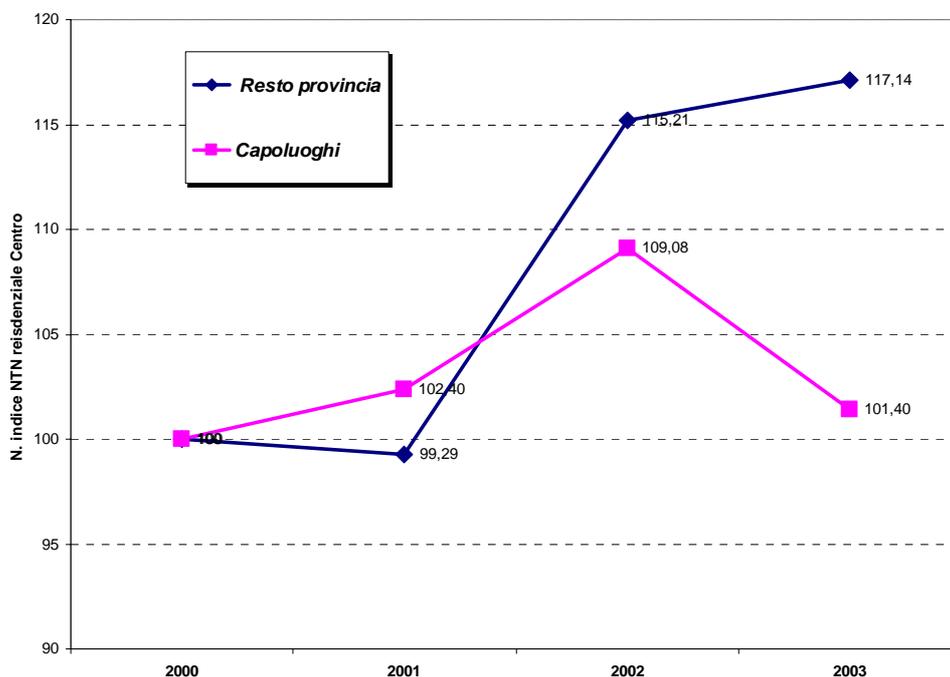
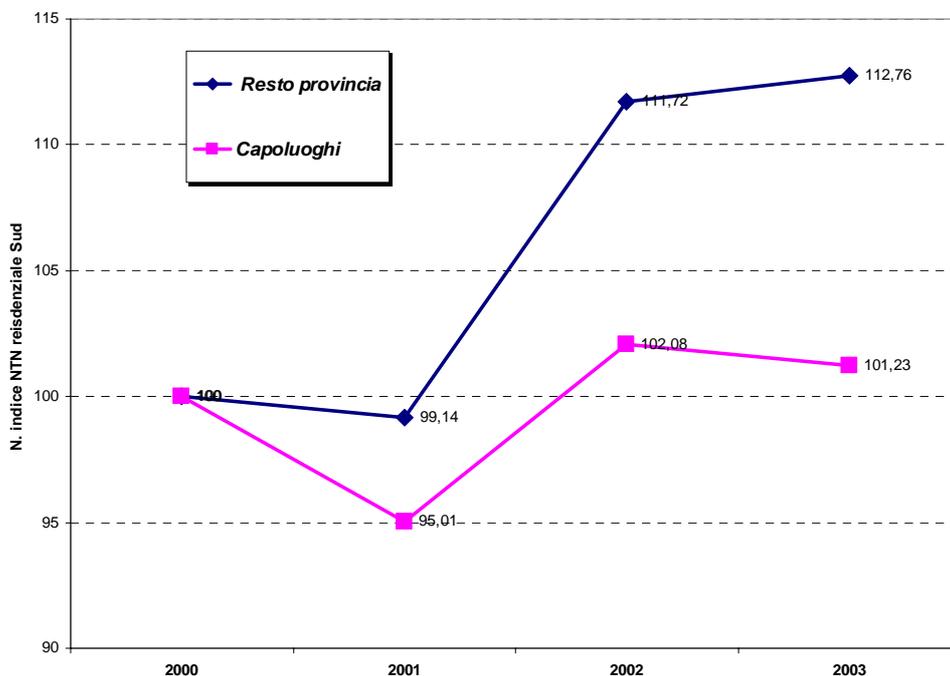


Figura 2.7: n. indice NTN dei capoluoghi e del resto della provincia - Sud



Il settore commerciale mostra andamenti analoghi a quelli del settore residenziale, sia pure con qualche differenza sostanziale sulla distribuzione e concentrazione dello *stock* e del NTN. Se si considera l'intero settore



commerciale, comprendendo pertanto anche i magazzini⁴, la percentuale di stock e di compravendite per area geografica risulta simile a quella del settore residenziale (vedi Tabella 2.5).

Tabella 2.5: distribuzione percentuale del NTN del settore commerciale per aree geografiche

	2000	2001	2002	2003
Nord	51%	51%	52%	49%
Centro	23%	24%	24%	24%
Sud	26%	25%	24%	26%
Totale	100%	100%	100%	100%

Senza considerare la tipologia dei magazzini che è maggiormente presente al Sud e risulta, inoltre, maggiormente collegata al settore residenziale per la presenza in buona parte di cantine e piccoli locali di deposito inerenti le abitazioni, le percentuali si modificano sensibilmente. In questo caso, infatti, il NTN del Nord rappresenta circa il 58% del totale mentre il relativo *stock* è pari al 48% circa.

Nella tabella 2.6, seguente, sono riassunti i dati del NTN, dello stock e dell'IMI del settore commerciale complessivo, per aree geografiche dal 2000 al 2003.

Tabella 2.6 : *stock*, NTN ed IMI 2000-03 del settore commerciale per aree geografiche

	2000			2001			2002			2003		
	NTN	STOCK	IMI									
Nord	87.397	2.984.656	2,98%	88.132	3.096.997	2,85%	115.114	3.220.539	3,57%	97.471	3.332.965	2,92%
Centro	40.123	1.692.671	2,35%	42.327	1.728.195	2,45%	54.018	1.787.299	3,02%	47.622	1.839.196	2,59%
Sud	44.314	2.685.356	1,63%	44.003	2.747.462	1,60%	52.983	2.823.699	1,88%	52.055	2.888.305	1,80%
Totale	171.834	7.362.683	2,33%	174.462	7.572.654	2,30%	222.115	7.831.537	2,84%	197.148	8.060.466	2,45%

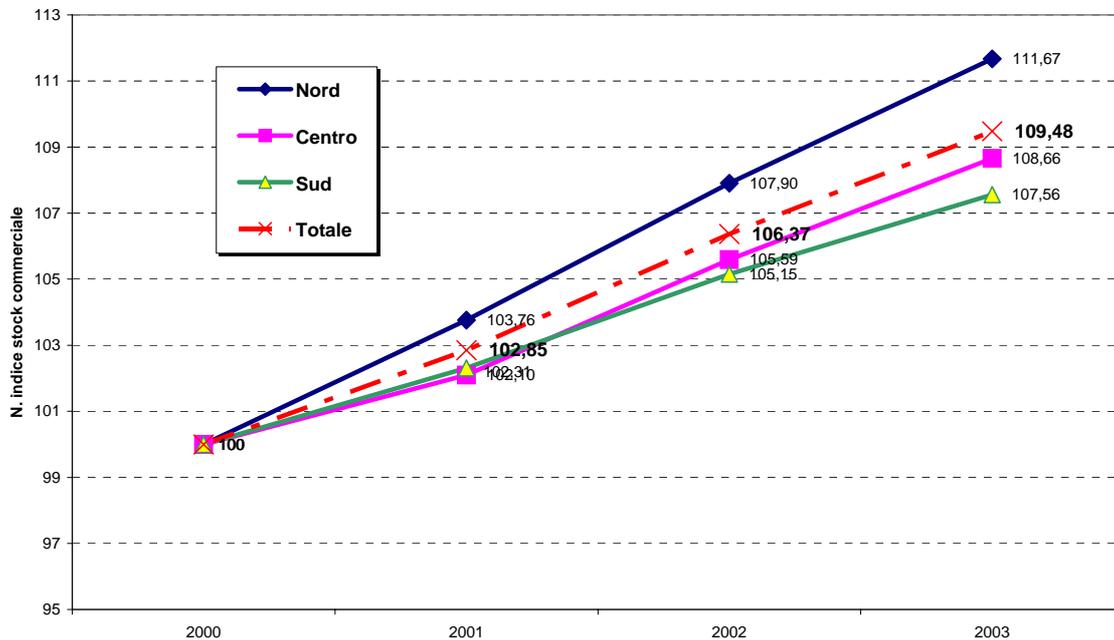
Le figure seguenti riportano il n. indice dello stock (Figura 2.8), del NTN (Figura 2.9) e l'andamento dell'IMI (figura 2.10).

Si può notare una maggior crescita dello *stock* del settore commerciale rispetto a quello residenziale soprattutto al Nord, +13,8 % rispetto al 2000.

⁴ Si rammenta che la tipologia *Magazzini* coincide con la categoria catastale C che comprende anche le cantine di pertinenza dell'abitazione.

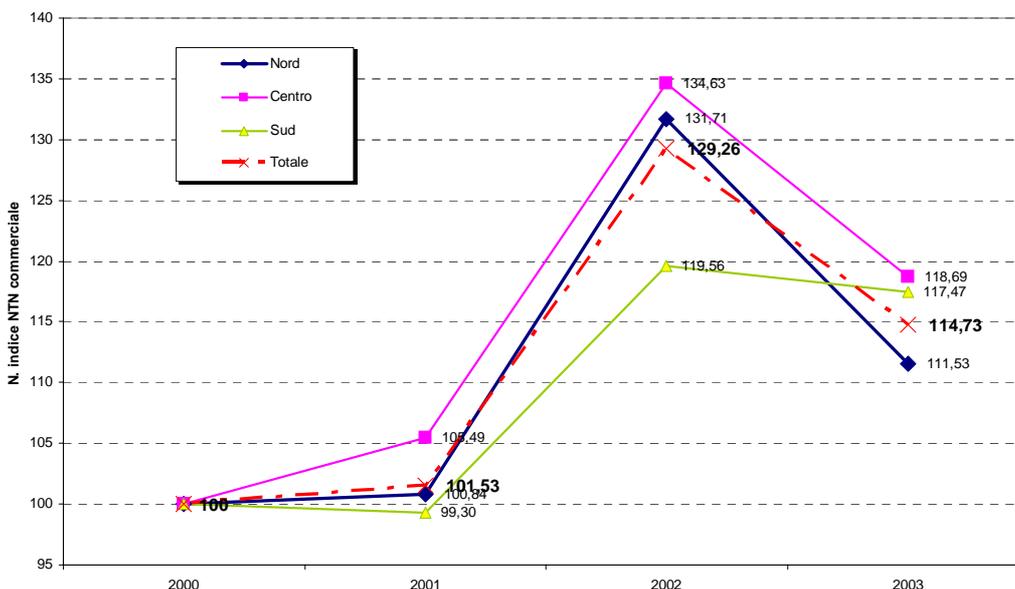


Figura 2.8: n. indice *stock* commerciale 2000-03 per aree geografiche + totale



Il n. indice delle compravendite (NTN), mostra il deciso incremento del 2002 registrato sia al Nord sia, in particolare al Centro. Il Sud si discosta maggiormente, presentando un aumento inferiore nel 2002, ma una tenuta sostanziale nel 2003. Nel quadriennio risulta un incremento medio del 14,7% circa, più elevato al Centro (18,7%) ed al Sud (17,5%), sensibilmente inferiore al Nord, +11,5%.

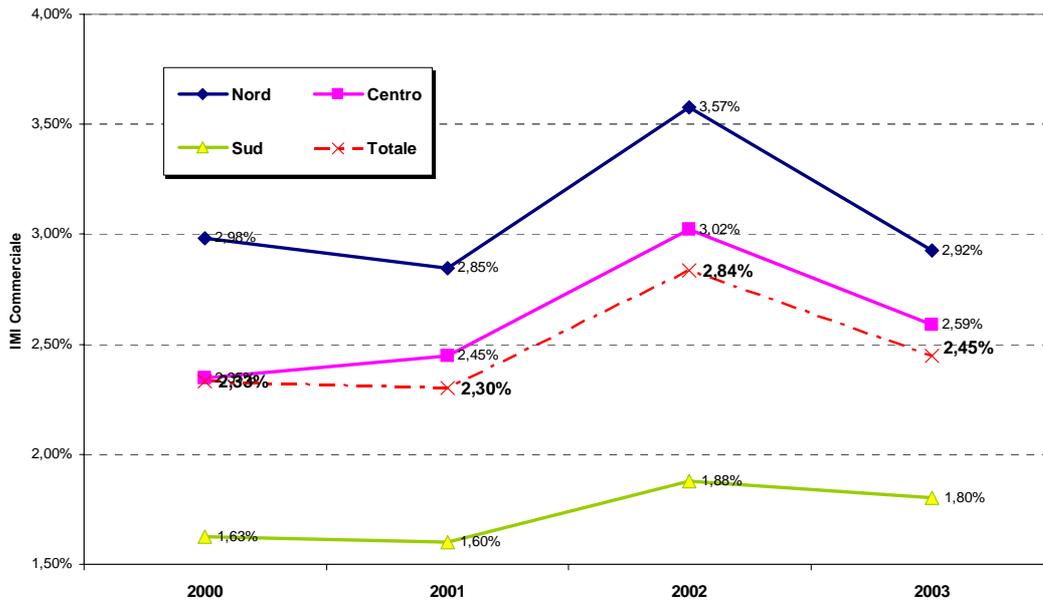
Figura 2.9: n. indice NTN 2000-03 commerciale per aree geografiche + totale





Andamento analogo presenta l'IMI: si nota sempre la notevole differenza d'intensità del mercato del Sud rispetto al Centro-Nord, con solamente 1,8 NTN per cento unità immobiliari, contro il 2,6-2,9%, ma si rileva anche la maggior tenuta del mercato del Sud nel 2003.

Figura 2.10: andamento dell'IMI del settore commerciale per area geografica + totale



La distribuzione del NTN commerciale tra capoluoghi e comuni della provincia è simile a quella del settore residenziale (Tabella 2.7): nel complesso risulta una maggior concentrazione delle compravendite nei capoluoghi e, soprattutto, non si nota, nel quadriennio, lo spostamento degli acquisti verso i comuni minori, che si evidenzia nel residenziale.

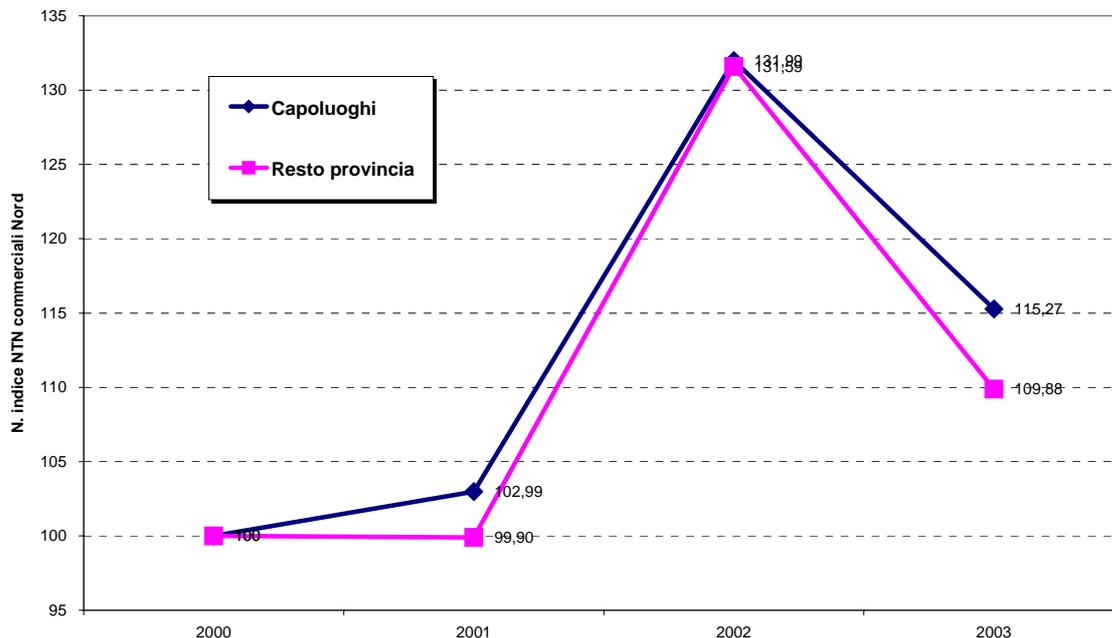
Tabella 2.7 : percentuale del NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia

	2000	2001	2002	2003
Nord	44%	45%	44%	46%
Centro	80%	83%	81%	76%
Sud	40%	37%	37%	38%
Totale	50%	51%	50%	50%

Confrontando i rispettivi numero indice del NTN dei capoluoghi e del resto della provincia (Figure 2.11, 2.12 e 2.13), peraltro, si notano andamenti non omogenei nelle diverse aree geografiche.



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



Nel Nord provincia e capoluogo mostrano variazioni analoghe, sia pure con una maggior tenuta del mercato dei capoluoghi, nel 2003.

Nel Centro, invece, nel 2003 si nota un miglior risultato nella provincia.

Nel Sud, infine, si nota la maggior crescita di NTN registrata nei comuni di provincia nel quadriennio 2000-03, rispetto ai capoluoghi. Mentre nel 2003, il calo di compravendite si è avuto solo in provincia, mentre i capoluoghi sono rimasti allo stesso livello di compravendite del 2002.

Figura 2.12: n. indice NTN dei capoluoghi e del resto della provincia - Centro

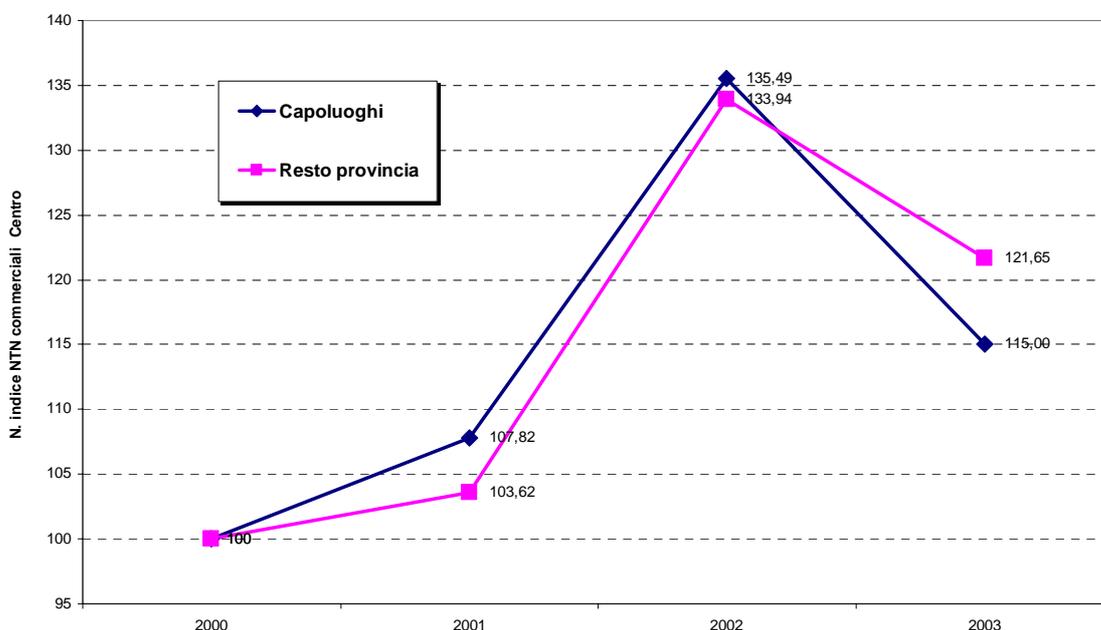
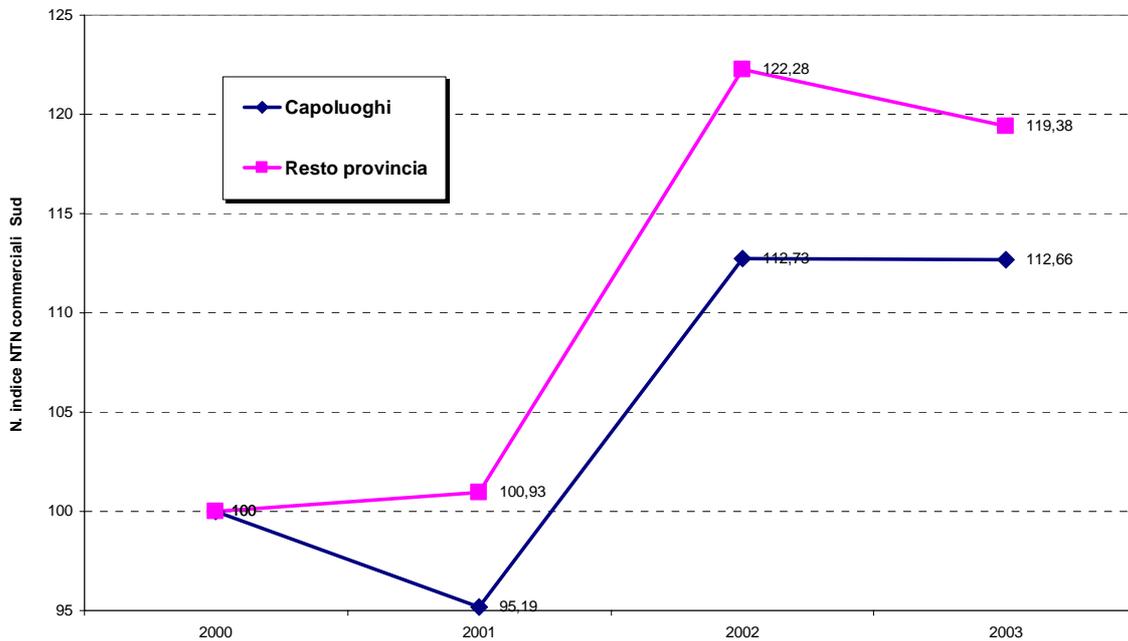




Figura 2.13: N indice NTN dei capoluoghi e del resto della provincia – Sud



E' complesso poter individuare ragioni specifiche a questa diversità di andamento: è probabile che la marcata differenza esistente tra Sud e Centro-Nord dipenda dalle diverse relazioni sussistenti tra centro urbano e periferia, oramai più strette e correlate nelle aree ad urbanizzazione diffusa del Nord rispetto al Sud.



3. IL SETTORE RESIDENZIALE

3.1 Analisi dei dati nazionali e regionali

L'anno 2003 ha visto il mercato residenziale attestarsi sui valori dell'anno precedente, con un incremento molto contenuto del numero delle compravendite complessivo (+563,70 NTN) ed una leggera flessione dell'IMI sia per quanto riguarda l'edilizia di pregio che per quella ordinaria.

Dal confronto con i dati degli anni precedenti emerge come l'IMI medio nazionale dell'edilizia di pregio sia passato dal 2,00% nel 2002 all'1,95% nel 2003, mentre quello relativo all'edilizia ordinaria sia rimasto pressoché invariato.

Nella tabella 3.1 sono riportati gli indicatori del mercato residenziale, suddivisi per macroaree geografiche e per tipologia immobiliare (pregio e ordinaria) e al netto dell'effetto *cartolarizzazioni*.

Si evidenzia subito come il Nord si sia contraddistinto per valori importanti di IMI nel settore dell'edilizia ordinaria (3,22%), mentre il primato per il mercato di pregio spetta al Centro (2,96%). I valori del Sud sono storicamente sempre più bassi, indice di un mercato meno attivo e con caratteristiche differenti rispetto agli altri due grandi bacini; ciò nonostante il Sud presenta per il 2003 valori in linea con quelli del 2002, attestandosi intorno al 2% di IMI relativo all'edilizia totale.

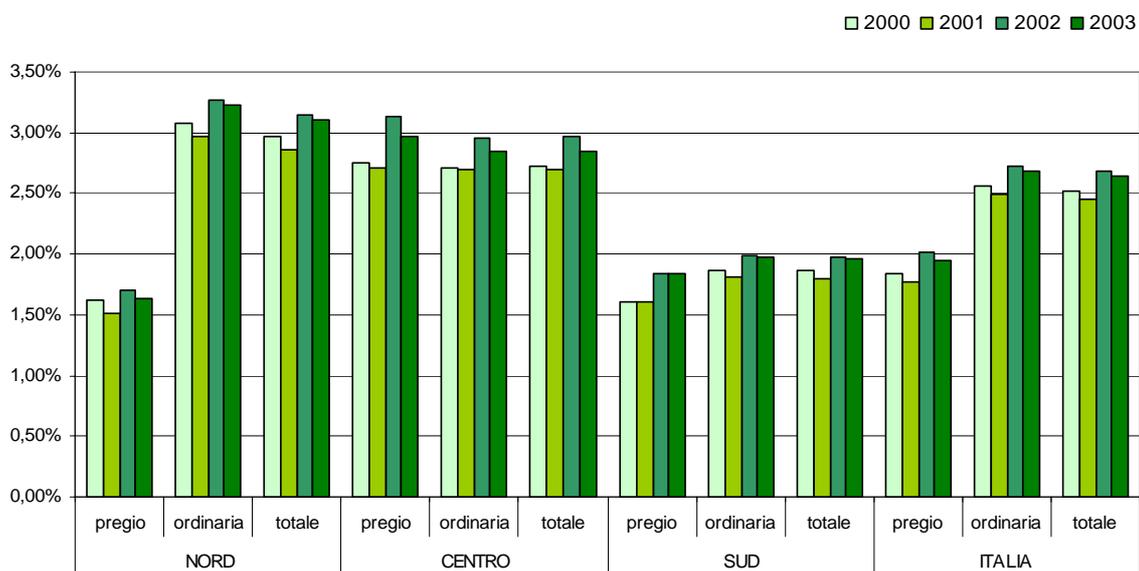
Tabella 3.1: NTN, *stock* ed IMI del settore residenziale dell'anno 2003 per aree geografiche

2003					
Tipologie Residenziali		Nord	Centro	Sud	ITALIA
Pregio	NTN	15.577,35	10.116,45	7.533,29	33.227,09
	stock	954.112	341.364	409.317	1.704.793
	IMI	1,63%	2,96%	1,84%	1,95%
Ordinaria	NTN	385.264,62	146.552,59	197.041,57	728.858,78
	stock	11.951.987	5.159.769	9.996.541	27.108.297
	IMI	3,22%	2,84%	1,97%	2,69%
Totale	NTN	400.841,97	156.669,04	204.574,86	762.085,87
	stock	12.906.099	5.501.133	10.405.858	28.813.090
	IMI	3,11%	2,85%	1,97%	2,64%



Dal diagramma riportato in figura 3.1, è interessante osservare proprio come questa leggera flessione abbia riguardato nel complesso tutto il territorio nazionale ed entrambi i mercati di riferimento: al forte incremento registrato nell'anno 2002 in tutti i settori e in tutte le aree geografiche corrisponde una flessione, molto contenuta nelle regioni del Sud e sicuramente più accentuata in quelle del Centro Italia (dal 2,96% al 2,84% per l'edilizia totale).

Figura 3.1: IMI del settore residenziale nel quadriennio 2000/2003 per aree geografiche



Le tabelle 3.2 e 3.3 riportano invece rispettivamente le differenze assolute e le variazioni percentuali di NTN e *stock* relative al biennio 2002/2003.

Come già anticipato in precedenza le compravendite hanno avuto in alcuni casi un debole incremento, tanto debole da causare un abbassamento dell'indice del mercato immobiliare (IMI) un po' in tutti i settori. Per quanto riguarda l'edilizia di pregio si verifica, in effetti, un leggero decremento di compravendite nelle regioni del Nord e del Centro Italia (rispettivamente -149,24 NTN e -190,59 NTN).

Brilla, non certo in positivo, il Centro che registra un calo nelle compravendite in entrambi i settori di mercato (cfr. tabella 3.3) presentando un decremento relativo all'intero mercato residenziale pari al -2,04%.



Tabella 3.2: variazioni assolute NTN e *stock* per aree geografiche nel biennio 2002/2003

Variazioni Assolute 2002-2003					
Tipologie Residenziali		Nord	Centro	Sud	ITALIA
Pregio	NTN	-149,24	-190,59	194,45	-145,38
	stock	26.705	12.074	9.531	48.310
Ordinaria	NTN	3.077,36	-3.076,87	708,59	709,08
	stock	240.156	94.474	101.340	435.970
Totale	NTN	2.928,12	-3.267,46	903,04	563,70
	stock	266.861	106.548	110.871	484.280

Tabella 3.3: variazioni percentuali NTN e *stock* per aree geografiche nel biennio 2002/2003

Variazioni Percentuali 2002-2003					
Tipologie Residenziali		Nord	Centro	Sud	ITALIA
Pregio	NTN	-0,95%	-1,85%	2,65%	-0,44%
	stock	2,88%	3,67%	2,38%	2,92%
Ordinaria	NTN	0,81%	-2,06%	0,36%	0,10%
	stock	2,05%	1,87%	1,02%	1,63%
Totale	NTN	0,74%	-2,04%	0,44%	0,07%
	stock	2,11%	1,98%	1,08%	1,71%

I dati sintetici sinora descritti relativamente ai tre principali ambiti territoriali (Nord, Centro e Sud) sono stati elaborati anche in forma analitica su base regionale. Nella tabella 3.4 presente nella pagina successiva sono stati riportati NTN, *stock* ed IMI relativi al periodo che va dall'anno 2000 all'anno 2003, mentre in figura 3.2 è riportato un diagramma che illustra l'andamento dell'indice del mercato immobiliare (IMI) nel medesimo periodo di riferimento.

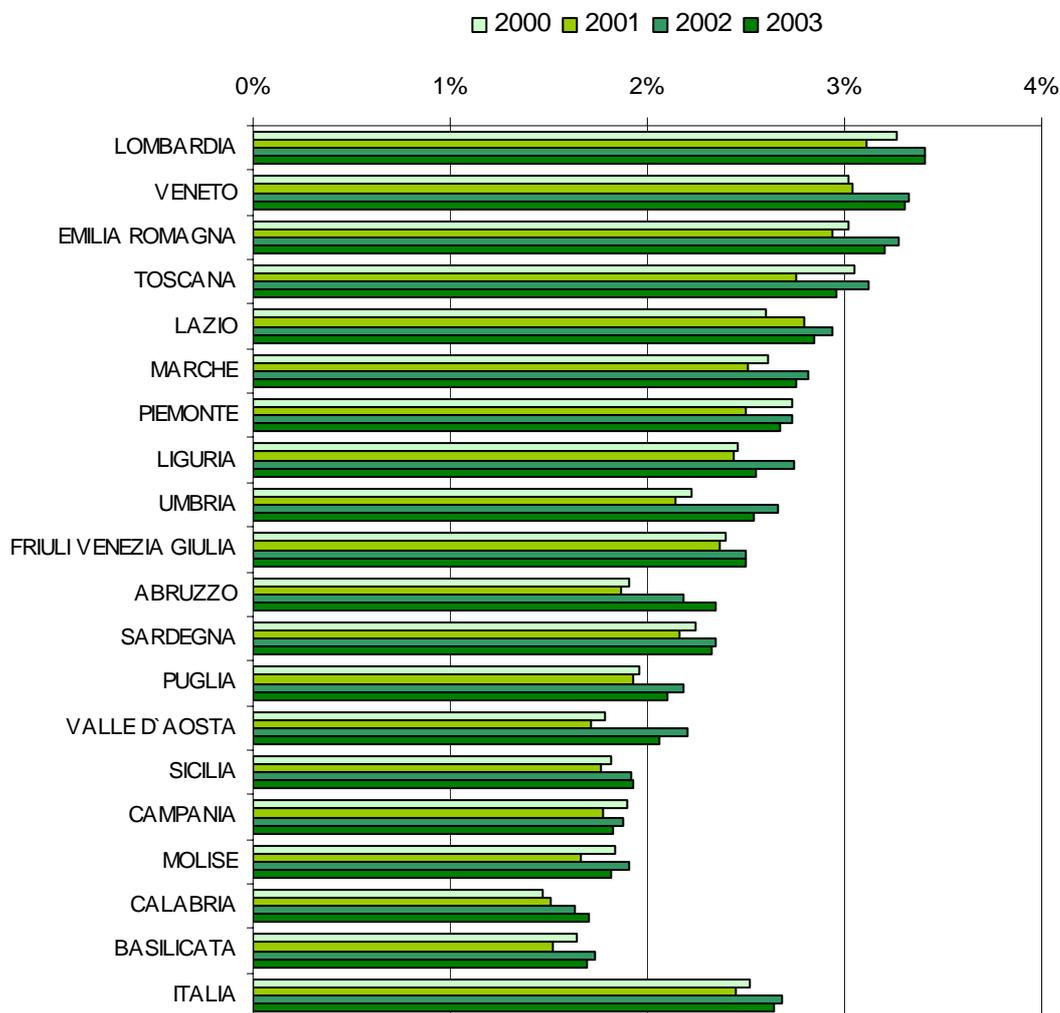


Tabella 3.4: NTN, stock ed IMI del settore residenziale per regioni nel periodo 2000/2003

Regione	Settore Residenziale - Edilizia TOTALE											
	2000			2001			2002			2003		
	NTN	stock	IMI	NTN	stock	IMI	NTN	stock	IMI	NTN	stock	IMI
LOMBARDIA	140.614,71	4.303.373	3,27%	137.202,30	4.409.597	3,11%	153.271,17	4.502.001	3,40%	156.792,59	4.602.434	3,41%
LAZIO	64.794,09	2.489.129	2,60%	70.369,29	2.517.085	2,80%	75.202,49	2.554.677	2,94%	74.192,08	2.603.050	2,85%
VENETO	60.729,03	2.008.428	3,02%	62.452,89	2.056.159	3,04%	69.939,04	2.105.228	3,32%	71.691,40	2.168.352	3,31%
EMILIA ROMAGNA	59.455,76	1.970.543	3,02%	59.247,66	2.012.728	2,94%	67.283,94	2.054.408	3,28%	67.124,98	2.096.689	3,20%
PIEMONTE	63.600,61	2.328.109	2,73%	59.146,82	2.366.251	2,50%	65.769,83	2.401.689	2,74%	65.322,47	2.444.058	2,67%
SICILIA	49.093,68	2.698.093	1,82%	48.189,07	2.727.556	1,77%	53.033,88	2.757.958	1,92%	53.766,12	2.786.997	1,93%
TOSCANA	51.142,22	1.678.321	3,05%	47.132,98	1.708.030	2,76%	54.462,92	1.743.834	3,12%	52.603,59	1.780.595	2,95%
CAMPANIA	44.390,39	2.341.110	1,90%	42.129,09	2.366.214	1,78%	45.236,21	2.408.362	1,88%	44.573,68	2.435.308	1,83%
PUGLIA	39.869,65	2.031.206	1,96%	39.556,95	2.046.143	1,93%	45.055,96	2.061.000	2,19%	43.632,58	2.074.049	2,10%
LIGURIA	25.541,05	1.036.797	2,46%	25.522,80	1.044.465	2,44%	28.881,23	1.053.377	2,74%	27.076,90	1.062.349	2,55%
MARCHE	17.645,10	676.335	2,61%	17.216,09	686.833	2,51%	19.704,61	699.150	2,82%	19.610,35	712.995	2,75%
CALABRIA	15.694,27	1.070.248	1,47%	16.329,78	1.081.768	1,51%	17.882,21	1.096.171	1,63%	18.920,64	1.108.500	1,71%
SARDEGNA	16.714,23	743.062	2,25%	16.443,46	761.565	2,16%	18.292,92	778.420	2,35%	18.427,93	792.642	2,32%
ABRUZZO	12.806,93	671.426	1,91%	12.684,51	680.944	1,86%	15.105,68	691.374	2,18%	16.442,90	702.004	2,34%
FRIULI VENEZIA GIULIA	9.602,05	400.911	2,40%	9.706,33	409.918	2,37%	10.456,38	417.457	2,50%	10.612,92	424.710	2,50%
UMBRIA	8.569,42	384.552	2,23%	8.368,27	389.670	2,15%	10.566,48	396.924	2,66%	10.263,02	404.493	2,54%
BASILICATA	4.894,47	298.760	1,64%	4.594,97	303.068	1,52%	5.333,99	306.642	1,74%	5.229,96	309.454	1,69%
MOUSE	3.529,11	191.854	1,84%	3.213,71	193.358	1,66%	3.730,97	195.060	1,91%	3.581,05	196.904	1,82%
VALLE D' AOSTA	1.791,31	100.085	1,79%	1.757,28	102.661	1,71%	2.312,26	105.078	2,20%	2.220,71	107.507	2,07%
ITALIA	690.478,08	27.422.342	2,52%	681.264,25	27.864.013	2,44%	761.522,17	28.328.810	2,69%	762.085,87	28.813.090	2,64%



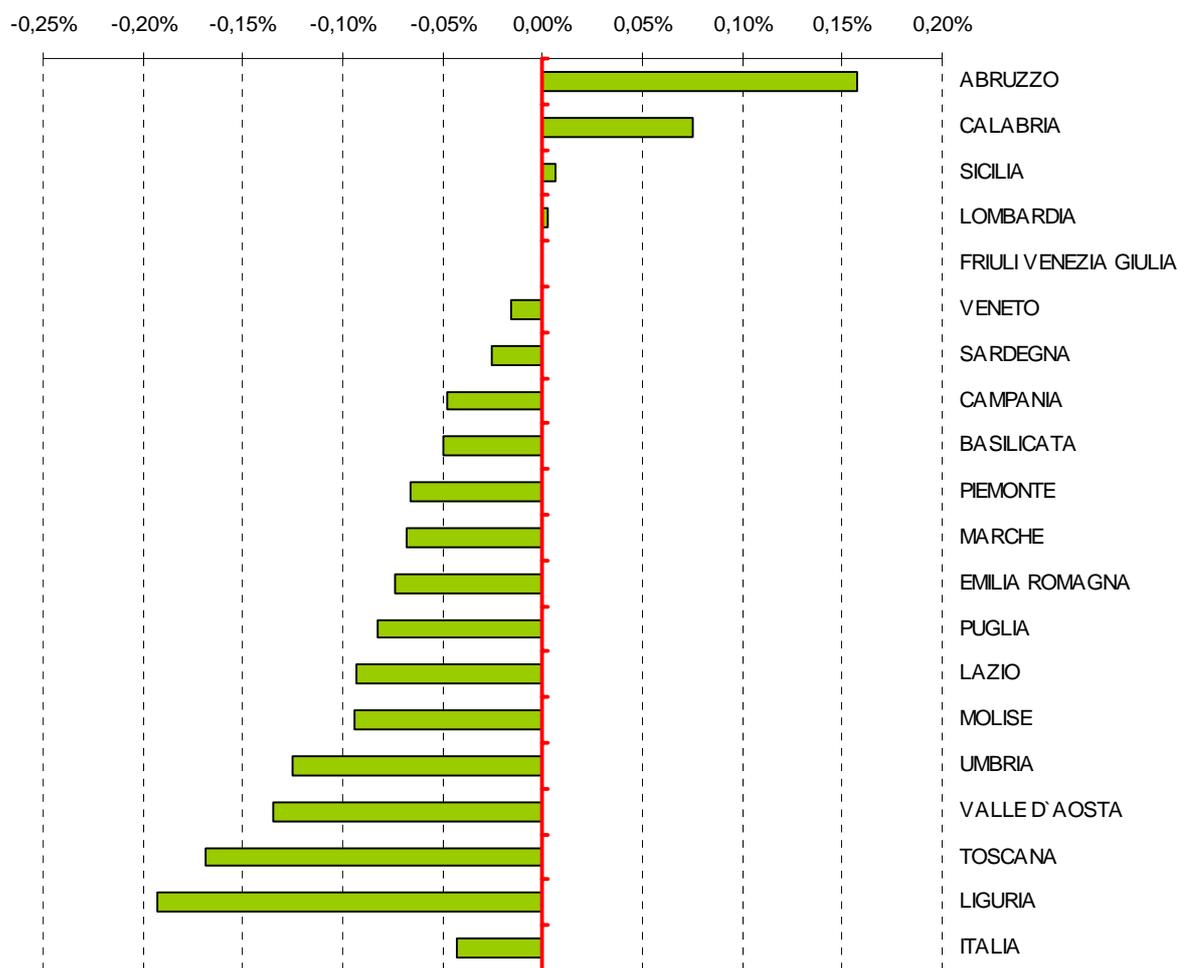
Figura 3.2: IMI del settore residenziale nel quadriennio 2000/2003 per regioni



E' molto interessante osservare come la sopracitata diminuzione dell'indice IMI dal 2002 al 2003 riguardi quasi tutte le regioni italiane; fa eccezione il Friuli Venezia Giulia che conferma il suo 2,50% e la Lombardia che passa dal 3,40% al 3,41%. Menzione speciale meritano tre regioni del Sud Italia che in un mercato immobiliare dalle dimensioni più ridotte e generalmente meno mobile, emergono con incrementi di IMI in positiva controtendenza: è il caso dell'Abruzzo che passa dal 2,18% al 2,34%, della Sicilia (dall'1,92% all'1,93%) e della Calabria, il cui incremento dell'indice IMI dall'1,63% all'1,71% va letto alla luce dell'analisi del comportamento nei quattro anni presi in esame e al trend che risulta costantemente positivo e in crescita.



Figura 3.3: IMI del settore residenziale nel biennio 2002/2003 per regioni



Le regioni che invece presentano i decrementi maggiori in termini di IMI dal 2002 al 2003 risultano essere la Liguria (dal 2,74% al 2,55%), la Toscana (dal 3,12% al 2,95%) e la Valle d'Aosta (dal 2,20% al 2,07%): è curioso ed interessante soprattutto osservare come proprio la Toscana e la Valle d'Aosta, insieme all'Umbria, che ora occupano le ultime posizioni di questa particolare graduatoria, occupassero invece le prime tre nell'edizione del Rapporto Immobiliare dell'anno scorso, proprio in relazione all'analisi delle variazioni percentuali tra l'anno 2001 e l'anno 2002, presentandosi come le regioni più attive, proporzionalmente allo *stock*, sull'intero scenario nazionale.

Se ragioniamo invece in termini di dimensioni del mercato immobiliare (NTN), il primato spetta sempre alla Lombardia (cfr. tabella 3.4) che, come già accaduto



nel 2001 e nel 2002, precede con 156.792,59 NTN il Lazio (74.192,08 NTN) e il Veneto (71.691,40 NTN).

I dati esposti in tabella 3.5 ci danno invece misura analitica delle variazioni di NTN e *stock* regionali, in relazione ai bienni 2001/2002 e 2002/2003. Abruzzo, Calabria e Veneto guidano questa graduatoria, confermando con le cifre quanto già osservato in precedenza.

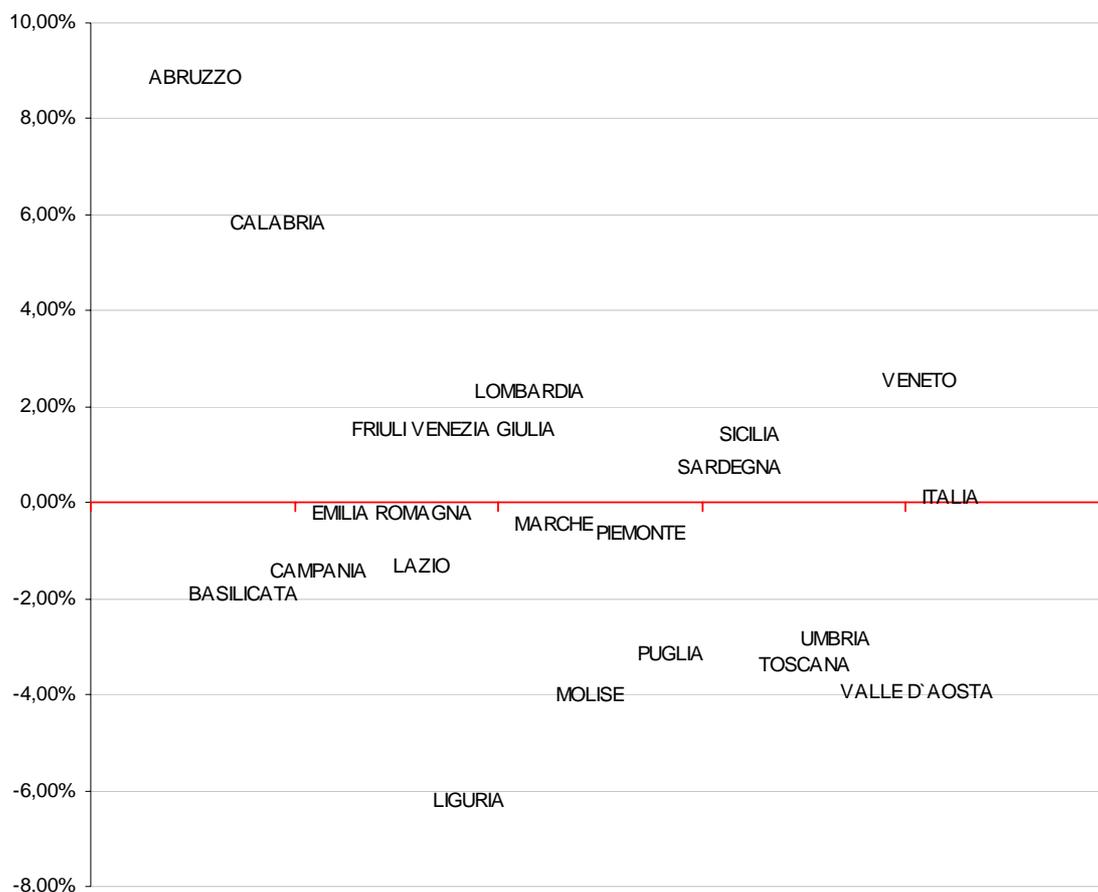
Tabella 3.5: variazioni percentuali NTN e *stock* per regioni nei bienni 2001/2002 e 2002/2003

Regione	Variazioni Percentuali			
	2001-2002		2002-2003	
	NTN	stock	NTN	stock
ABRUZZO	19,09%	1,53%	8,85%	1,54%
CALABRIA	9,51%	1,33%	5,81%	1,12%
VENETO	11,99%	2,39%	2,51%	3,00%
LOMBARDIA	11,71%	2,10%	2,30%	2,23%
FRIULI VENEZIA GIULIA	7,73%	1,84%	1,50%	1,74%
SICILIA	10,05%	1,11%	1,38%	1,05%
SARDEGNA	11,25%	2,21%	0,74%	1,83%
EMILIA ROMAGNA	13,56%	2,07%	-0,24%	2,06%
MARCHE	14,45%	1,79%	-0,48%	1,98%
PIEMONTE	11,20%	1,50%	-0,68%	1,76%
LAZIO	6,87%	1,49%	-1,34%	1,89%
CAMPANIA	7,38%	1,78%	-1,46%	1,12%
BASILICATA	16,08%	1,18%	-1,95%	0,92%
UMBRIA	26,27%	1,86%	-2,87%	1,91%
PUGLIA	13,90%	0,73%	-3,16%	0,63%
TOSCANA	15,55%	2,10%	-3,41%	2,11%
VALLE D`AOSTA	31,58%	2,35%	-3,96%	2,31%
MOLISE	16,10%	0,88%	-4,02%	0,95%
LIGURIA	13,16%	0,85%	-6,25%	0,85%
ITALIA	11,78%	1,67%	0,07%	1,71%

Il diagramma illustrato successivamente in figura 3.4 ci mostra infine in chiave visuale il comportamento delle singole regioni nell'ultimo biennio, con un campo di variazione che va dal +8,85% dell'Abruzzo, al -6,25% della Liguria; è importante sottolineare questo divario, alla luce del fatto che nel biennio precedente la variazione di NTN assumeva valore positivo in tutte le regioni, dal +31,58% della Valle d'Aosta, al +6,87% del Lazio (cfr. tabella 3.5).



Figura 3.4: variazione % NTN del settore residenziale nel biennio 2002/2003 per regioni



3.2 Analisi territoriale del settore residenziale

Il mercato residenziale continua ad essere concentrato in poche province, basti pensare che nelle sole province di Milano e Roma abbiamo il 16,40% di NTN dell'intero territorio nazionale e che se a queste due province aggiungiamo quelle di Torino, Napoli, Brescia e Bari la percentuale arriva a sfiorare il 30%.

Sicuramente importante è osservare dalla figura 3.5 come delle 99 province oggetto di esame, ben 46 presentino un decremento nel numero delle transazioni normalizzate (NTN), con picchi negativi a volte notevoli come nei casi di Prato (-17,55%), Lucca (-11,05%) o Genova (-10,53%); al contrario, tra le 53 province con variazioni di NTN positive, degni nota sono i balzi in avanti di L'Aquila (15,94%), Piacenza (14,68%) e Vercelli (12,25%).



Figura 3.5: numero di province per classi di incremento % NTN nel biennio 2002/2003

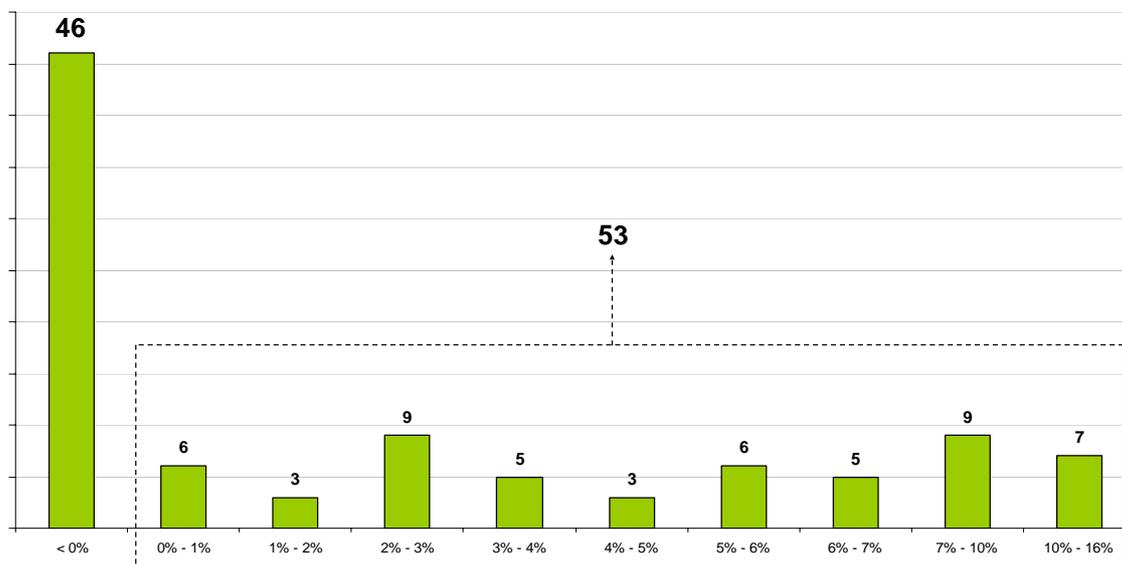
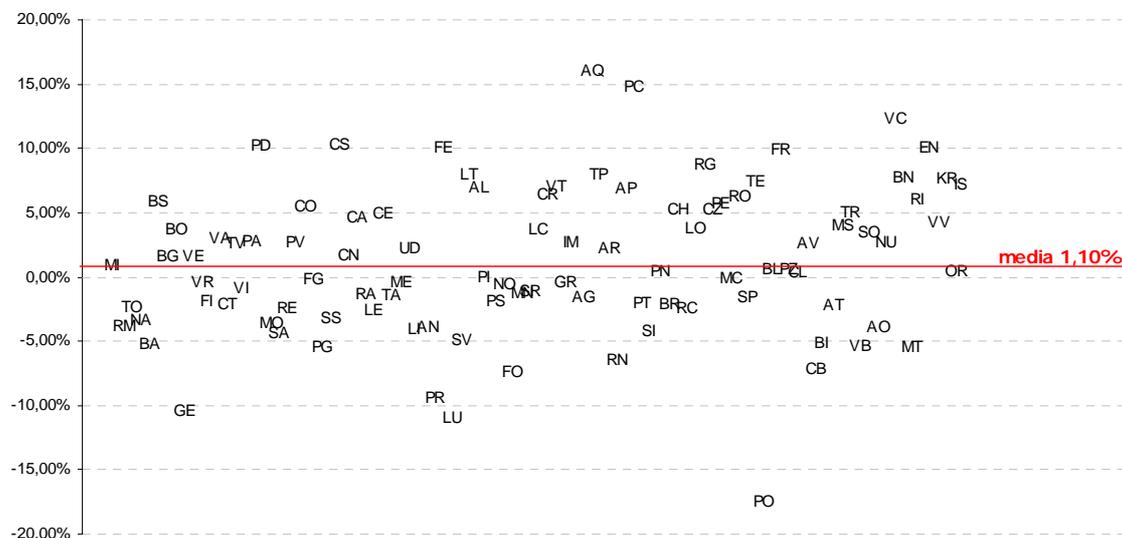


Figura 3.6: variazione percentuale NTN nel biennio 2002/2003 rispetto alla media nazionale



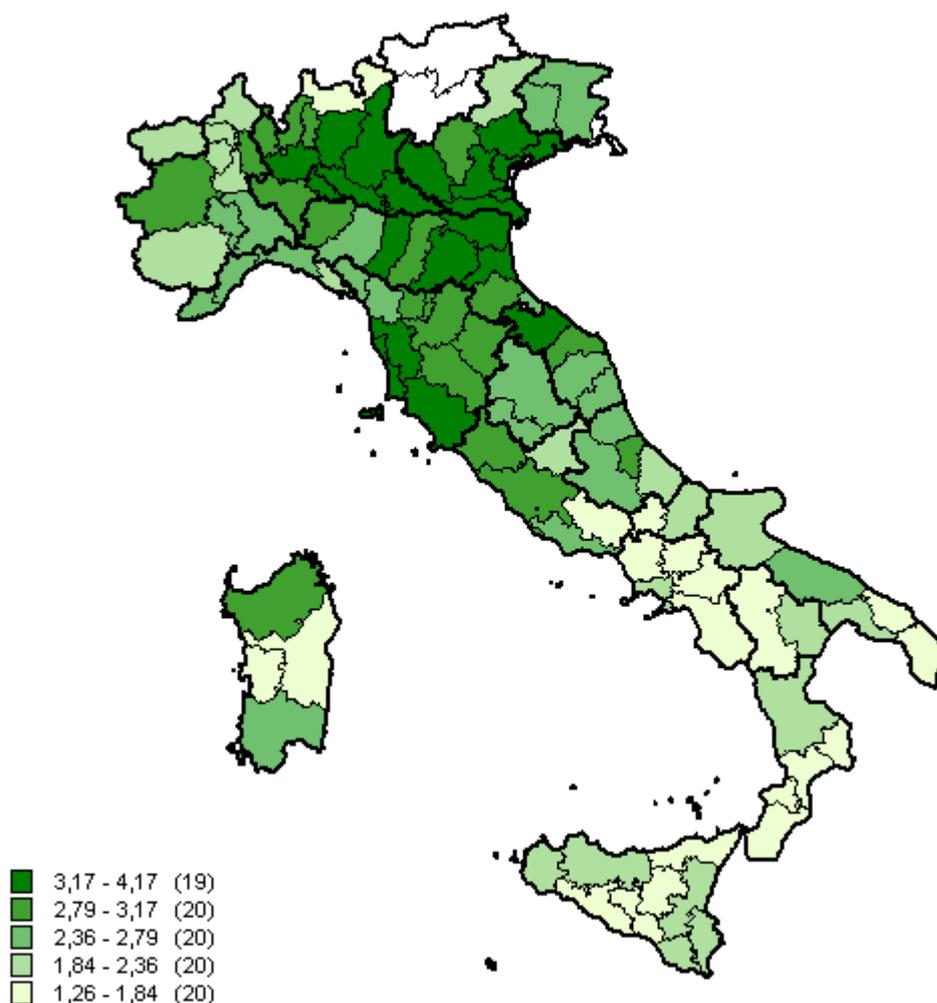
E' possibile osservare il posizionamento dei singoli mercati provinciali rispetto alla media nazionale (1,10%) nel grafico riportato in figura 3.6. Se Milano sembra essere in linea con il valor medio nazionale, desta senza dubbio interesse osservare come al di sotto della linea rossa compaiano le sigle di grandi province come Roma, Torino, Napoli o Bari. Un segnale da cogliere, soprattutto dopo gli



ultimi anni che hanno visto il numero delle compravendite aumentare un po' in tutte le province italiane.

Come sempre il *termometro* delle compravendite è rappresentato dall'indice IMI, che anche quest'anno ci conferma come le province più attive sul mercato immobiliare appartengano al Nord Italia: hanno registrato valori di IMI interessanti le province di Lodi (4,17%), Milano (3,69%), Reggio Emilia (3,68%), Ravenna (3,67%) e Treviso (3,63%), assolutamente in linea con quanto registrato nell'anno 2002.

Figura 3.7: IMI 2003 per province nel settore residenziale





Occupano gli ultimi posti in graduatoria tre province del Sud: Vibo Valentia (1,51%), Oristano (1,40%) e Reggio Calabria (1,26%), che è risultata essere la provincia con il mercato residenziale più *tiepido* dell'intera penisola.

3.3 Le compravendite nelle abitazioni di pregio

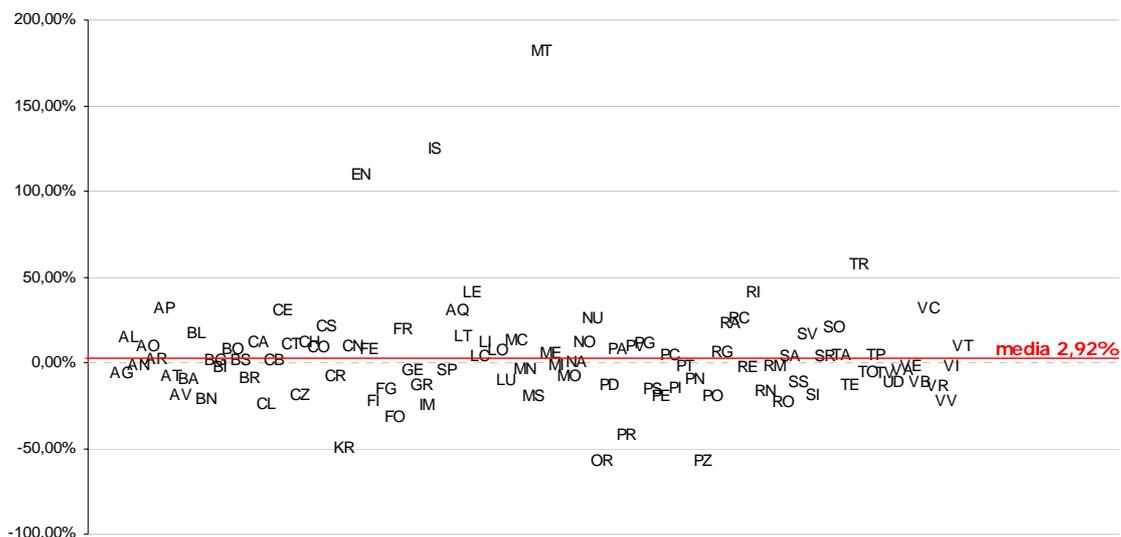
Quanto già osservato riguarda il complesso del mercato residenziale. Essendo preponderante l'influenza dell'edilizia ordinaria sul numero complessivo delle compravendite, è prassi del Rapporto Immobiliare dedicare uno specifico approfondimento al settore dell'edilizia di pregio, che per volume e natura presenta caratteristiche specifiche.

Per le residenze di pregio si è sempre osservato infatti come ci sia una maggiore concentrazione di NTN nelle grandi province, laddove più alto è il numero di immobili con tali caratteristiche e più movimentato è il mercato immobiliare in generale. Non tragga in inganno perciò quanto si osserva in figura 3.8, dove troviamo rappresentata una distribuzione delle province italiane in base alla *variazione* 2002/2003 di NTN relativamente agli immobili di pregio: nella parte superiore del grafico vediamo emergere ad esempio Matera, che con +181,25% registra il balzo in avanti maggiore rispetto a tutto il territorio nazionale; è doveroso osservare come la scarsità di compravendite in esame di un anno rispetto al successivo (o viceversa) provochi brusche impennate o (apparentemente) clamorose depressioni. Nel particolare, a determinare l'ascesa della provincia lucana in vetta a questa particolare graduatoria, è stato il passaggio da 8,00 NTN nel 2002 a 22,50 nel 2003, dato ovviamente non confrontabile (se non con le dovute premesse) con province come Milano, che a fronte di un calo del -1,90%, ha registrato nel 2003 ben 3.283,64 NTN.

Alla luce di ciò, dunque, prenderemo in esame le 14 province italiane dal mercato più grande, quelle cioè che rappresentano la porzione maggiore dell'intero mercato di pregio nazionale.

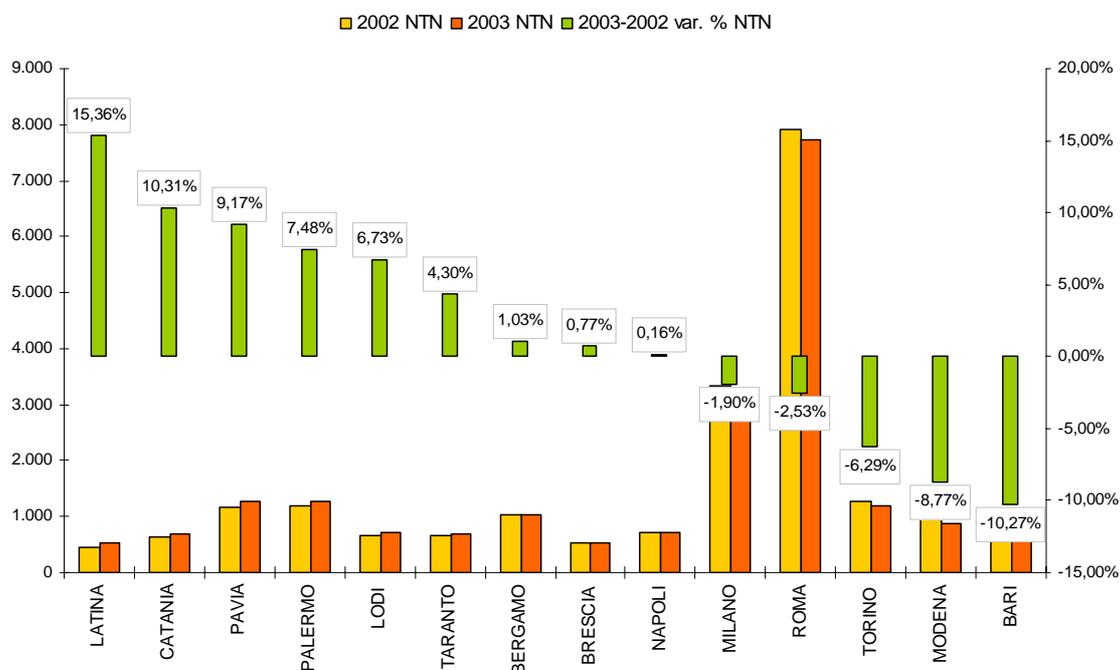


Figura 3.8: variazione percentuale NTN 2002/2003 per province nel settore di pregio



A tale scopo è utile osservare quanto illustrato in figura 3.9, dove troviamo rappresentato in forma di istogramma il comportamento delle suddette 14 province per ciò che riguarda il mercato residenziale di pregio.

Figura 3.9: NTN e variazioni % NTN 2002/2003 dei principali mercati nel settore di pregio



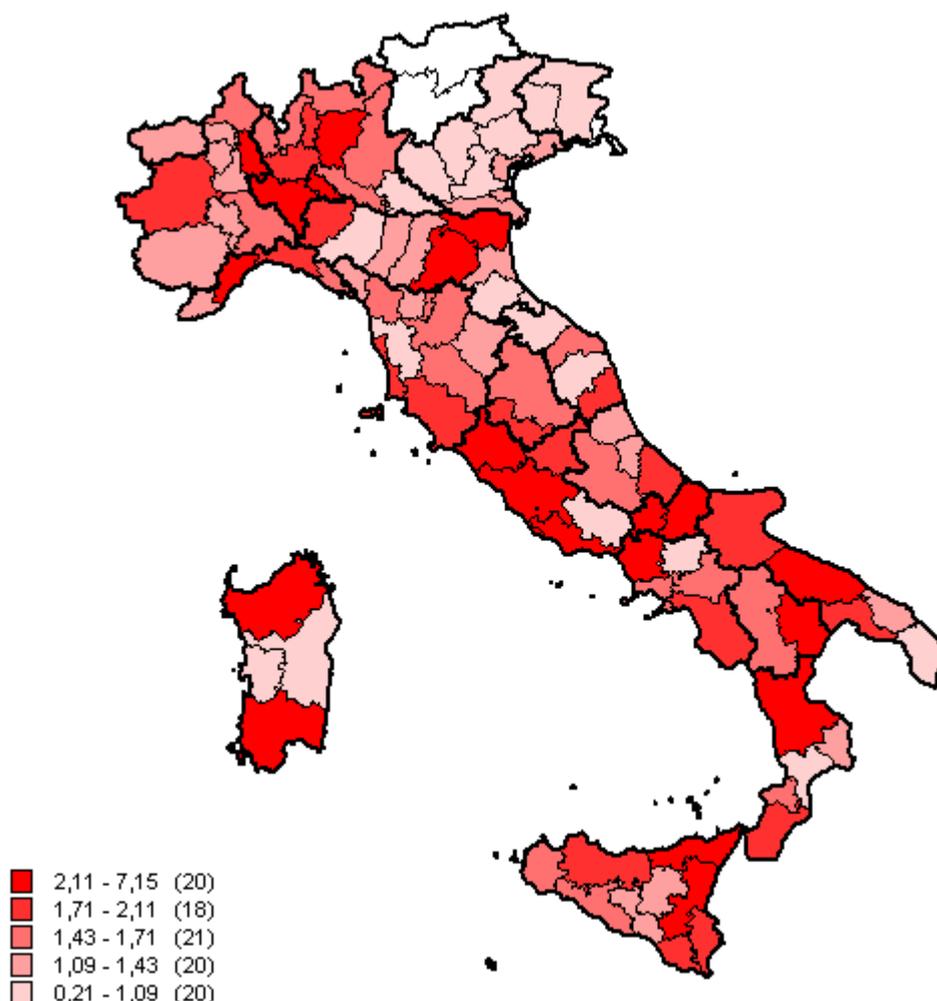
La provincia di Roma, che pur subisce una regressione rispetto all'anno precedente del -2,53%, convoglia in sé il maggior numero di transazioni relative



ad immobili di pregio dell'intera penisola con 7.724,24 NTN; interessante è inoltre il balzo in avanti di un'altra provincia laziale, Latina che con 532,59 NTN registra un aumento del volume di compravendite del 15,36%. In questo particolare settore emergono anche i mercati di Catania (+10,31%), Pavia (+9,17%), Palermo (+7,48%) e Lodi (+6,73%).

Dal grafico in figura 3.10 emerge come l'indicatore IMI non disegni, per l'edilizia di pregio, marcate differenziazioni tra aree geografiche. Si osserva, infatti, che tra le 20 province con un IMI compreso tra 2,11% e 7,15% troviamo indistintamente province del Nord, del Centro e del Sud Italia.

Figura 3.10: IMI 2003 provinciale nel settore di pregio





3.4 Analisi delle compravendite per dimensione delle unità immobiliari residenziali

Un'ulteriore analisi merita il mercato residenziale in base alla dimensione delle unità immobiliari. L'intero settore residenziale espresso in termini di NTN (cfr. figure 3.11 e 3.12) risulta essere composto prevalentemente da abitazioni di media grandezza (49,51%), dato sostanzialmente invariato rispetto al 2002 (49,36%).

Il 35,95% delle transazioni riguarda invece le abitazioni di piccola dimensione, mercato questo in leggero aumento se si considera che nel 2002 la stessa porzione rappresentava il 34,73% del totale; pressoché invariata invece è la quantità di transazioni riguardanti le grandi abitazioni (6,18% nel 2003 e 6,28% nel 2002). Come *non classificabili* (NC) risulta essere il 7,64% del mercato complessivo e racchiude in sé tutte quelle abitazioni che per caratteristiche risultano essere difficilmente collocabili in alcuna delle tre macro-categorie.

Figura 3.11: composizione delle NTN 2002 per dimensione delle abitazioni

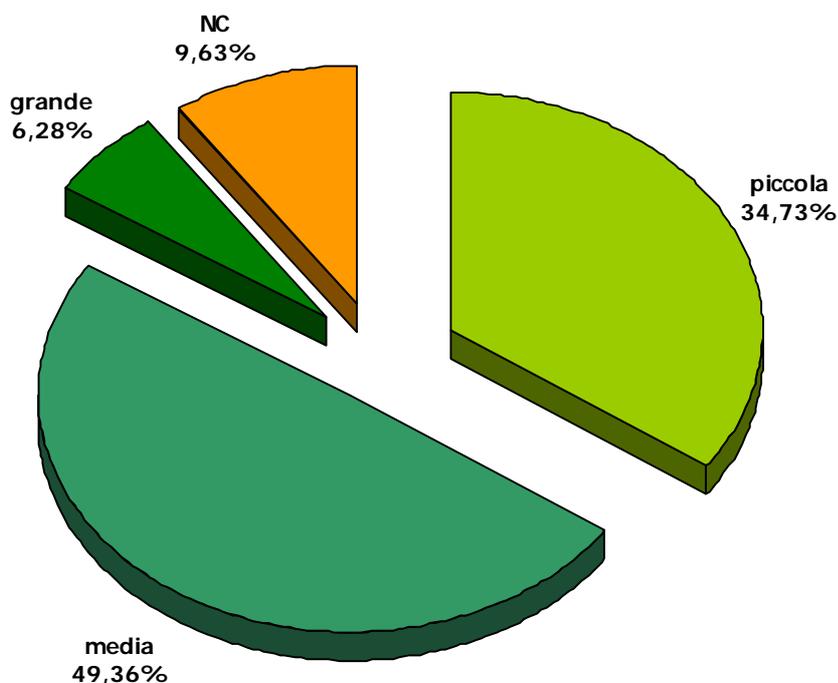
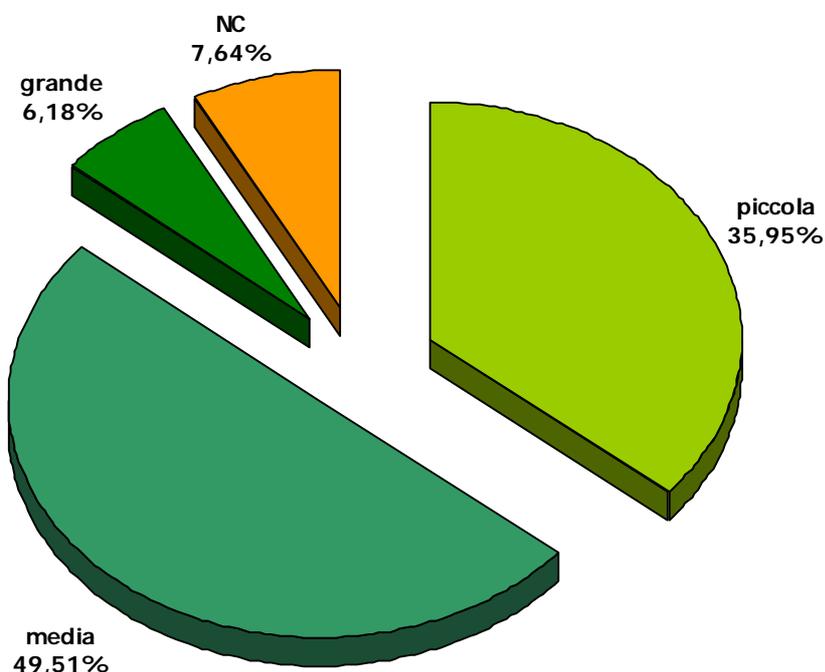




Figura 3.12: composizione delle NTN 2003 per dimensione delle abitazioni



In tabella 3.6 sono riportate le variazioni di NTN nell'ultimo biennio, sempre distinte per dimensione delle unità abitative. E' possibile osservare quanto già analizzato nel paragrafo 3.1 relativamente al numero complessivo delle NTN, cioè un sostanziale ridimensionamento generale delle transazioni rispetto al biennio precedente, quando in tutte le categorie si avevano variazioni positive, soprattutto per quanto riguarda le province del Centro Italia, che vedono calare del 4,88% le NTN relative alle abitazioni di media dimensione e del 5,58% quelle grandi. Come già rilevato nelle tabelle 3.2 e 3.3, il Sud vede comunque aumentare il numero delle transazioni, in maniera più sensibile per ciò che riguarda quelle di grandi dimensioni (4,13%).

Tabella 3.6: variazioni % delle NTN nel biennio 2002/2003 per dimensione delle abitazioni

variazione percentuale NTN 2002/2003	piccola	media	grande	NC	totale
nord	5,69%	1,53%	-2,62%	-26,94%	0,62%
centro	1,64%	-4,88%	-5,58%	-24,39%	-5,83%
sud	0,63%	2,27%	4,13%	-6,70%	0,89%
ITALIA	3,51%	0,30%	-1,64%	-20,69%	-0,73%



I grafici seguenti (3.13, 3.14 e 3.15) ci illustrano in forma più analitica la distribuzione delle suddette tre categorie in chiave provinciale, su scala nazionale.

Figura 3.13: composizione delle NTN 2003 – abitazioni di dimensione piccola

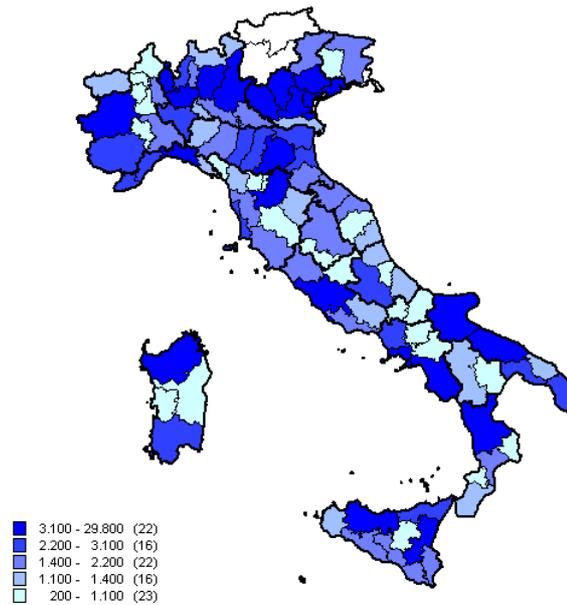


Figura 3.14: composizione delle NTN 2003 – abitazioni di dimensione media

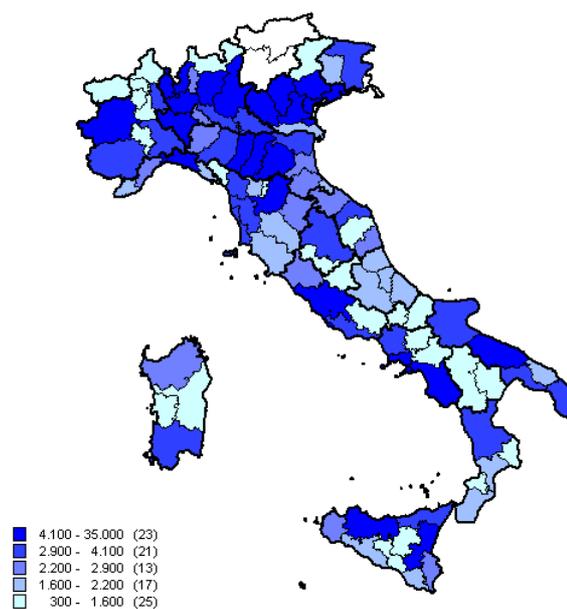
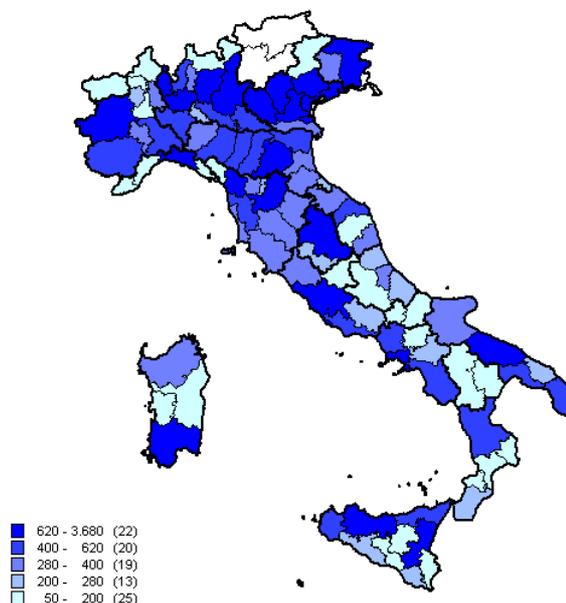




Figura 3.15: composizione delle NTN 2003 – abitazioni di dimensione grande



3.5 Le compravendite nei capoluoghi

L'analisi del mercato immobiliare dei soli capoluoghi di provincia riveste una certa importanza, costituendo con 242.812,39 NTN il 32% delle compravendite dell'intero mercato nazionale.

Nella tabella 3.7 è indicato il numero delle compravendite relative ai soli capoluoghi nel corso degli ultimi quattro anni e la variazione percentuale nel biennio 2002/2003. Dai dati, ordinati per ampiezza del mercato nell'ultimo anno, emerge come sia ovviamente Roma il capoluogo di provincia con più compravendite (34.863,90 NTN), sebbene la Capitale registri quest'anno un vistoso calo del -8,05%; subito a seguire troviamo Milano (25.777,93 NTN e una flessione del -1,64%) e Torino, con 16.344,64 NTN. Il capoluogo che ha avuto l'aumento di compravendite più consistente è stato senza dubbio L'Aquila che, con le sue 1.065,98 NTN registrate nell'anno 2003 a fronte delle 817,23 NTN del 2002, presenta un importante incremento del 30,44%.



Tabella 3.7: NTN nel corso del quadriennio 2000-2003 relative ai soli capoluoghi di provincia

Capoluogo	NTN 2000	NTN 2001	NTN 2002	NTN 2003	var. NTN 2002/2003
ROMA	33.343,53	37.176,95	37.914,62	34.863,90	-8,05%
MILANO	24.822,27	22.927,58	26.208,41	25.777,93	-1,64%
TORINO	17.103,54	15.938,98	17.093,29	16.344,64	-4,38%
GENOVA	9.249,36	9.645,83	10.014,10	9.047,65	-9,65%
NAPOLI	11.832,62	10.576,60	8.892,47	8.377,33	-5,79%
PALERMO	6.519,64	6.089,38	6.668,73	6.809,80	2,12%
BOLOGNA	5.851,84	5.572,22	5.805,81	6.591,09	13,53%
FIRENZE	5.485,73	5.068,90	5.009,05	5.051,24	0,84%
VERONA	3.623,80	3.581,30	3.952,98	3.946,20	-0,17%
BARI	3.999,81	3.725,95	4.135,49	3.914,66	-5,34%
VENEZIA	3.938,16	3.903,78	4.372,18	3.848,59	-11,98%
CATANIA	3.601,82	3.575,20	3.884,29	3.771,17	-2,91%
PADOVA	3.379,13	3.397,09	3.395,59	3.746,51	10,33%
RAVENNA	3.060,57	3.078,69	3.595,09	3.633,14	1,06%
BRESCIA	3.347,49	2.931,42	2.869,77	3.055,52	6,47%
TARANTO	2.142,74	2.322,43	2.671,53	2.919,27	9,27%
REGGIO EMILIA	2.696,19	2.592,05	2.865,46	2.910,77	1,58%
LIVORNO	3.370,12	2.407,00	2.753,53	2.730,41	-0,84%
FERRARA	2.080,82	2.097,01	2.231,99	2.436,57	9,17%
MESSINA	2.402,89	2.413,50	2.410,64	2.324,51	-3,57%
PARMA	2.469,08	2.478,82	2.588,28	2.321,12	-10,32%
PERUGIA	2.139,00	1.832,56	2.597,68	2.296,41	-11,60%
MODENA	2.216,92	2.459,13	2.413,58	2.198,57	-8,91%
PRATO	2.461,46	2.466,30	2.589,35	1.992,85	-23,04%
VICENZA	1.925,62	1.877,37	2.040,03	1.946,17	-4,60%
CAGLIARI	1.795,66	1.631,58	1.920,39	1.896,29	-1,25%
BERGAMO	1.890,23	1.873,61	2.174,21	1.855,29	-14,67%
NOVARA	1.646,59	1.517,58	1.854,21	1.833,03	-1,14%
SIRACUSA	1.596,71	1.685,83	2.050,40	1.821,86	-11,15%
UDINE	1.724,20	1.679,73	1.765,81	1.762,21	-0,20%
FOGGIA	1.255,16	1.346,78	1.698,53	1.747,13	2,86%
PIACENZA	1.443,39	1.283,79	1.391,76	1.689,97	21,43%
FORLI'	1.526,19	1.524,76	1.784,70	1.672,79	-6,27%
PESCARA	1.296,23	1.369,85	1.560,05	1.650,56	5,80%
GROSSETO	1.448,45	1.348,29	1.630,69	1.615,36	-0,94%
LATINA	1.420,18	1.443,12	1.669,19	1.612,95	-3,37%
RIMINI	1.434,74	1.343,77	1.715,04	1.545,01	-9,91%
ALESSANDRIA	1.226,17	1.389,60	1.353,91	1.540,48	13,78%
PISA	1.547,29	1.270,82	1.740,79	1.529,63	-12,13%
SASSARI	1.522,37	1.340,49	1.575,78	1.523,85	-3,30%
LA SPEZIA	1.285,67	1.191,52	1.462,02	1.425,75	-2,48%
ANCONA	1.447,01	1.394,53	1.635,23	1.334,81	-18,37%
SALERNO	1.349,17	1.344,39	1.409,15	1.309,40	-7,08%
RAGUSA	953,58	919,30	1.061,33	1.283,93	20,97%
LUCCA	1.169,12	1.148,57	1.185,43	1.246,64	5,16%
REGGIO CALABRIA	1.262,47	1.074,51	1.373,73	1.235,03	-10,10%
TERNI	1.169,02	1.273,35	1.280,65	1.207,34	-5,72%
COMO	1.275,12	1.135,05	1.274,70	1.188,28	-6,78%
TREVISO	1.180,32	1.150,60	1.053,09	1.180,19	12,07%
VARESE	1.134,53	1.180,94	1.226,56	1.169,65	-4,64%
PESARO	1.424,75	1.218,44	1.198,97	1.165,46	-2,79%
PISTOIA	1.150,83	1.028,73	1.213,22	1.160,55	-4,34%
AREZZO	1.023,71	957,73	1.089,81	1.137,47	4,37%
CREMONA	1.200,75	1.179,67	1.053,00	1.116,55	6,04%
VITERBO	853,07	911,69	1.151,15	1.101,28	-4,33%
LECCE	1.144,53	1.052,52	1.246,78	1.077,95	-13,54%
L'AQUILA	667,73	668,34	817,23	1.065,98	30,44%
CATANZARO	924,92	1.013,75	1.018,70	982,49	-3,55%
ASTI	1.066,96	906,52	1.050,47	979,15	-6,79%
TRAPANI	704,54	680,37	814,03	933,38	14,66%



Capoluogo	NTN 2000	NTN 2001	NTN 2002	NTN 2003	var. NTN 2002/2003
PAVIA	1.156,16	945,40	1.041,49	915,55	-12,09%
POTENZA	526,47	491,90	754,26	873,94	15,87%
BRINDISI	749,08	1.036,57	871,34	866,21	-0,59%
CASERTA	759,36	733,20	835,72	861,94	3,14%
MASSA	803,56	809,52	967,26	858,14	-11,28%
ROVIGO	659,05	793,59	805,44	847,55	5,23%
SAVONA	847,47	770,21	1.030,07	820,13	-20,38%
MANTOVA	667,24	720,11	683,51	799,87	17,02%
CALTANISSETTA	864,18	722,46	910,10	793,87	-12,77%
BIELLA	817,83	712,12	952,58	793,01	-16,75%
LECCO	640,19	553,33	646,84	789,50	22,05%
LODI	618,53	632,03	822,37	762,19	-7,32%
AGRIGENTO	709,66	634,15	789,65	753,44	-4,59%
COSENZA	612,67	598,12	791,75	749,39	-5,35%
PORDENONE	685,32	788,04	821,89	728,43	-11,37%
BENEVENTO	494,02	491,49	637,04	725,93	13,95%
VERCELLI	691,10	591,64	629,97	708,54	12,47%
MATERA	825,65	563,22	732,24	698,45	-4,61%
CUNEO	713,58	652,85	651,09	626,82	-3,73%
CAMPOBASSO	607,13	490,03	585,02	562,66	-3,82%
SIENA	698,37	560,26	655,60	557,51	-14,96%
CHIETI	473,58	424,91	507,24	547,29	7,90%
RIETI	466,52	574,02	647,54	537,85	-16,94%
ASCOLI PICENO	382,05	412,52	486,92	535,64	10,01%
VERBANIA	570,27	411,28	495,66	525,88	6,10%
TERAMO	444,49	463,09	550,93	509,93	-7,44%
CROTONE	423,24	465,99	502,61	505,35	0,55%
BELLUNO	396,45	469,93	555,71	499,75	-10,07%
IMPERIA	428,47	366,46	603,68	495,96	-17,84%
MACERATA	508,63	417,31	485,74	494,28	1,76%
FROSINONE	278,37	369,55	372,61	439,73	18,01%
AVELLINO	429,43	361,72	410,53	433,71	5,65%
AOSTA	408,79	368,97	405,28	379,55	-6,35%
VIBO VALENTIA	307,22	276,25	374,98	367,24	-2,06%
SONDRIO	266,55	266,29	269,46	328,88	22,05%
ENNA	232,94	258,01	251,69	325,26	29,23%
ORISTANO	353,61	314,76	339,07	313,43	-7,56%
NUORO	366,48	265,50	258,44	274,12	6,07%
ISERNIA	231,41	246,68	204,42	243,75	19,24%

Il quadro che ne emerge è ben sintetizzato dal grafico 3.16, dove è rappresentata in forma analitica la distribuzione relativa alle variazioni percentuali del numero delle transazioni (NTN) nel biennio 2002/2003. Dal grafico è possibile leggere come la variazione media nazionale delle compravendite avvenute nei capoluoghi nel biennio 2002/2003, rappresentata dalla linea orizzontale, sia negativa (-0,58%) e come i centri più importanti per dimensione e mercato si trovino al di sotto di questa linea; un chiaro segnale, soprattutto se collegato alle osservazioni effettuate nei paragrafi precedenti, di come il mercato immobiliare abbia vissuto un anno difficile nei grandi centri urbani (basta osservare la parte sinistra del grafico, per trovare le sigle di capoluoghi come Roma, Milano,



Genova, Torino o Napoli). Per rendere ancora più chiara questa analisi, abbiamo provveduto ad estrapolare da questi dati gli andamenti nell'ultimo biennio dei 14 capoluoghi di provincia più importanti da un punto di vista delle dimensioni del mercato residenziale (cfr. grafico 3.17).

Figura 3.16: variazioni % NTN 2002/2003 relative ai soli capoluoghi

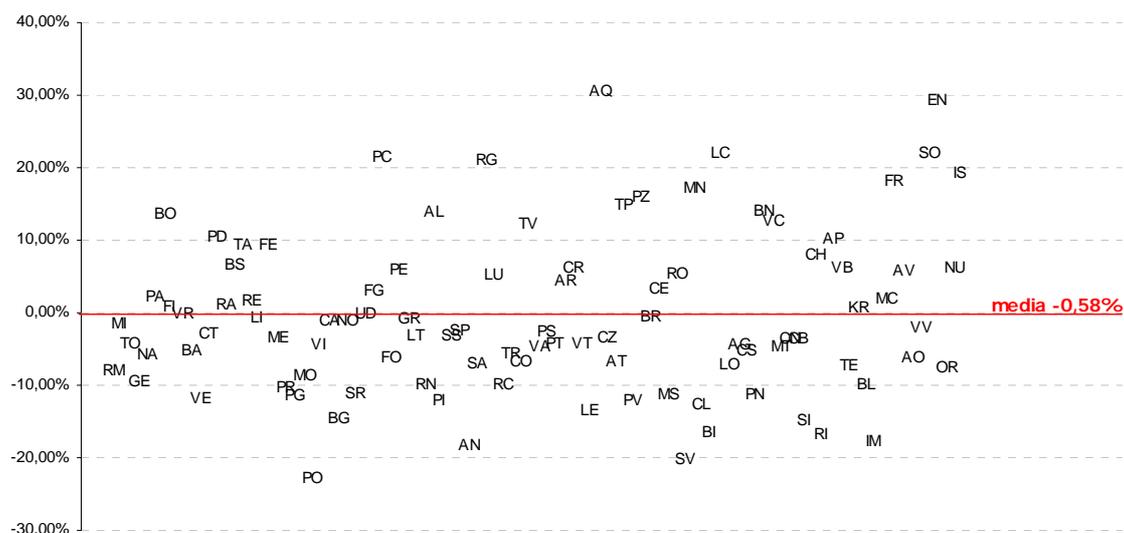
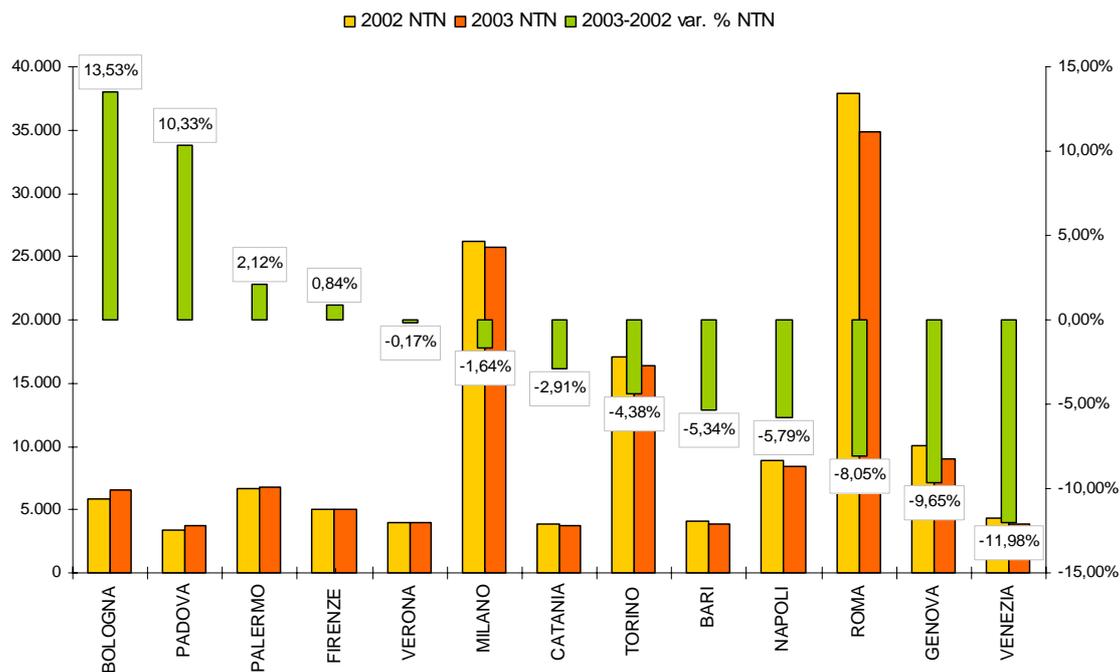


Figura 3.17: variazioni % NTN 2002/2003 relative ai soli capoluoghi dei 14 centri maggiori





Se da una parte Venezia (-11,98%), Genova (-9,65%), Roma (-8,05%) e Napoli (-5,79%) mostrano una chiara flessione nelle compravendite, incoraggianti sono i segnali provenienti da Bologna (+13,53%) e Palermo (+2,12%), le cui variazioni positive, oltre ad attestarsi al di sopra della media nazionale, vanno lette alla luce di un *trend* positivo se confrontate con gli incrementi registrati anche nel biennio precedente.

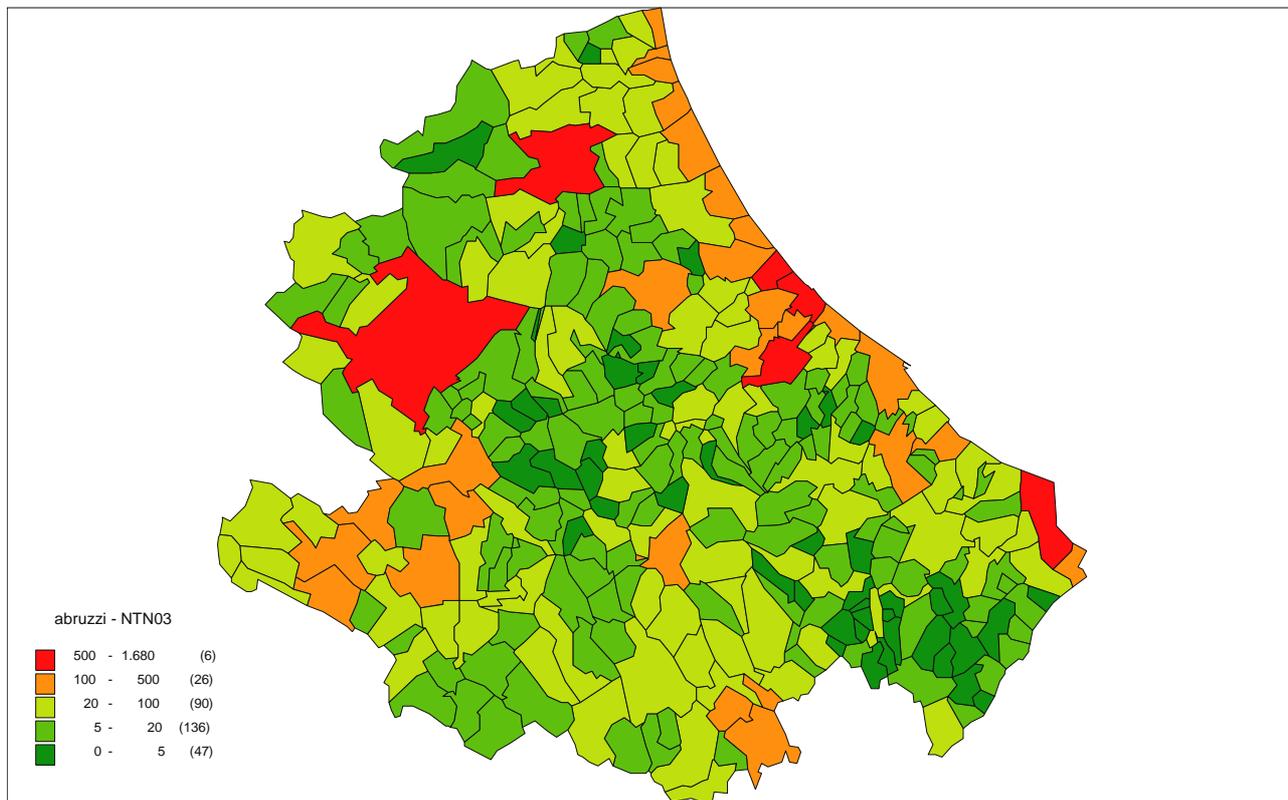
appendice al capitolo 3

*schede per regione con il numero di compravendite (NTN) del settore
residenziale per province e capoluoghi e mappe delle regioni con la
distribuzione comunale del NTN 2003*



NTN totali settore residenziale

ABRUZZO

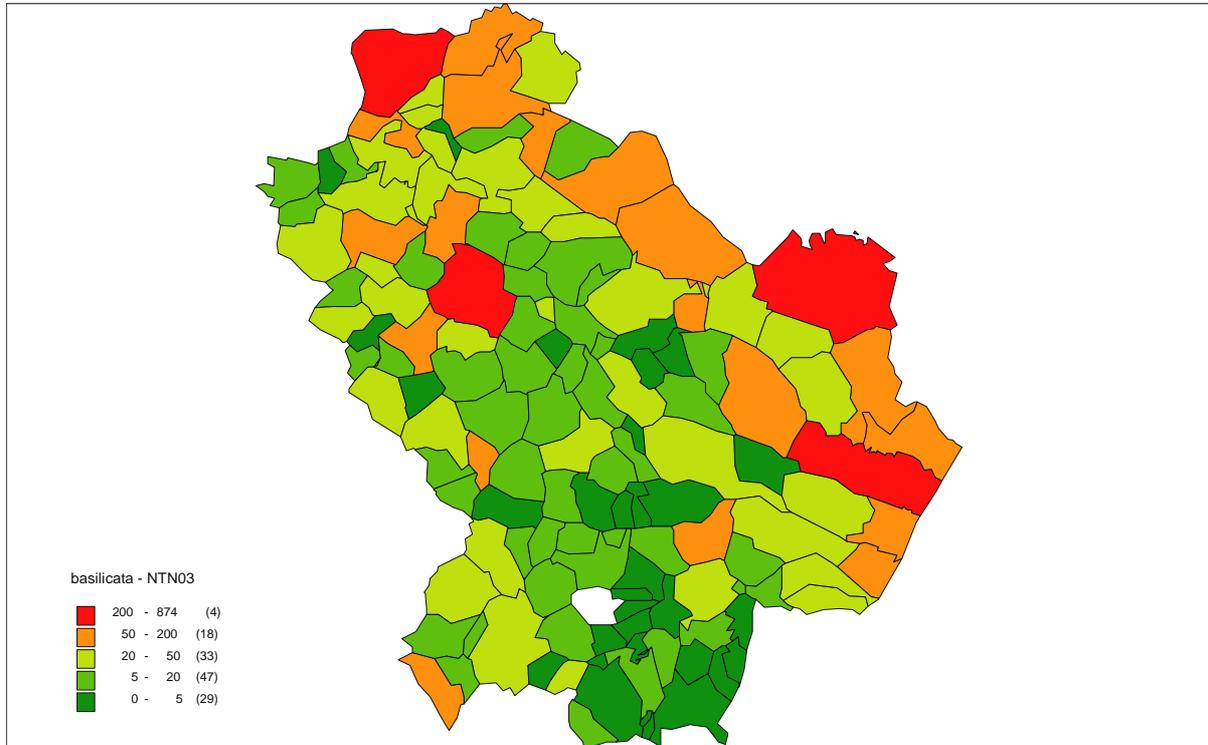


ABRUZZO

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
CHIETI	92,56	3.986,36	4.078,92	CHIETI	8,67	610,62	619,29
L'AQUILA	142,34	4.923,30	5.065,64	L'AQUILA	22,50	1.126,48	1.148,98
PESCARA	109,66	3.769,98	3.879,64	PESCARA	49,83	1.624,73	1.674,56
TERAMO	45,06	3.552,64	3.597,70	TERAMO	7,00	502,93	509,93
ABRUZZO	389,62	16.232,28	16.621,90	Tot Capoluoghi	88,00	3.864,76	3.952,76

NTN totali settore residenziale

BASILICATA

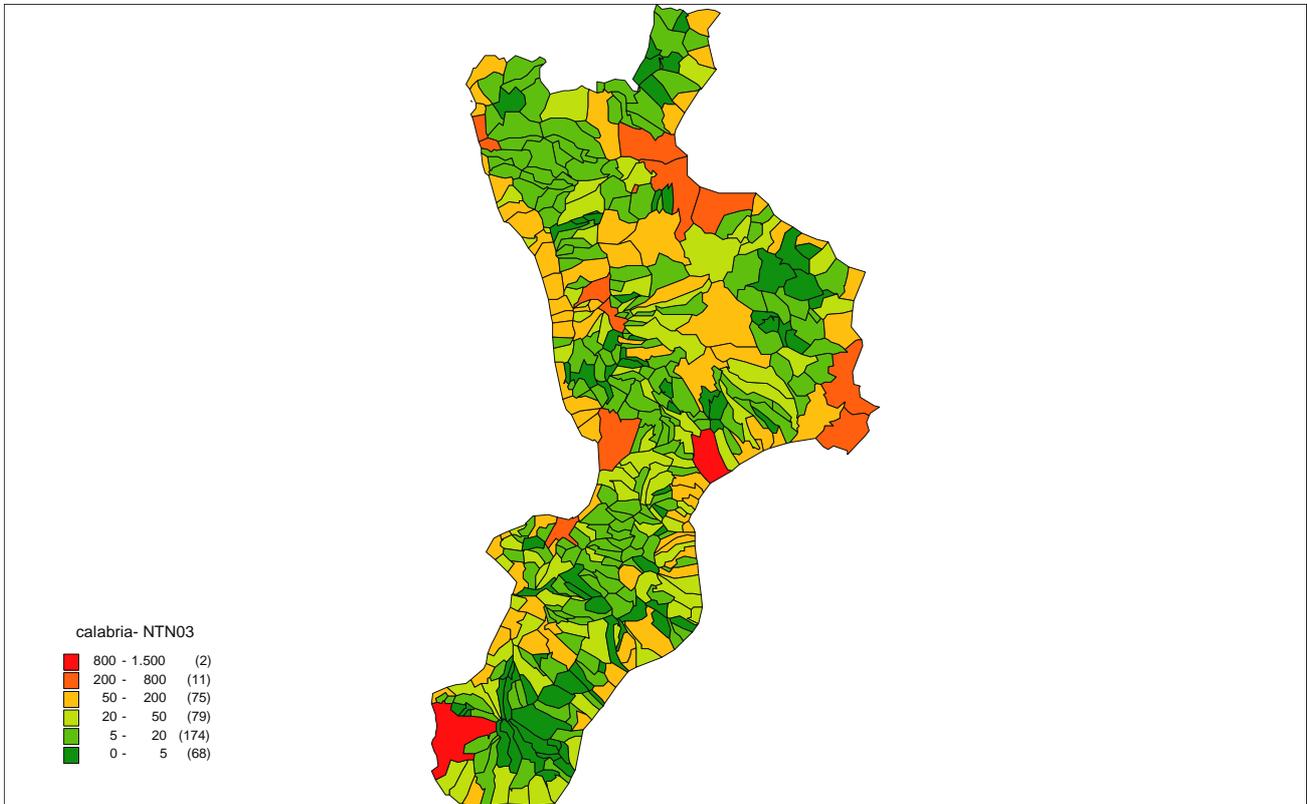


BASILICATA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
MATERA	22,50	2.004,93	2.027,43	MATERA	7,00	691,45	698,45
POTENZA	5,50	3.203,03	3.208,53	POTENZA	0,00	873,94	873,94
BASILICATA	28,00	5.207,96	5.235,96	Tot Capoluoghi	7,00	1.565,39	1.572,39

NTN totali settore residenziale

CALABRIA

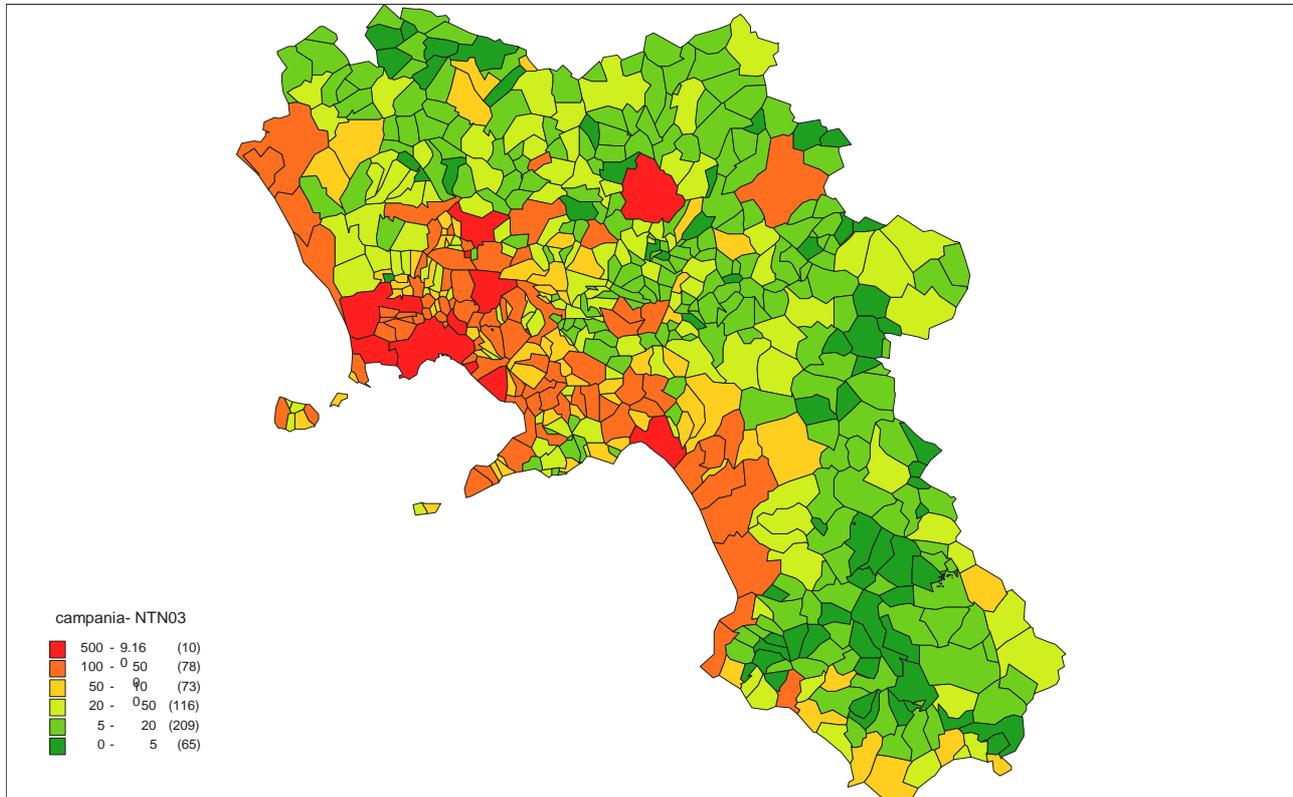


CALABRIA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
CATANZARO	13,00	3.865,17	3.878,17	CATANZARO	1,00	981,49	982,49
COSENZA	128,67	8.262,37	8.391,04	COSENZA	0,00	749,39	749,39
CROTONE	6,00	1.472,31	1.478,31	CROTONE	4,00	501,35	505,35
REGGIO DI CALABRIA	105,95	3.581,23	3.687,18	REGGIO DI CALABRIA	43,50	1.193,53	1.237,03
VIBO VALENTIA	10,00	1.477,94	1.487,94	VIBO VALENTIA	3,00	364,24	367,24
CALABRIA	263,62	18.659,02	18.922,64	Tot Capoluoghi	51,50	3.790,00	3.841,50

NTN totali settore residenziale

CAMPANIA

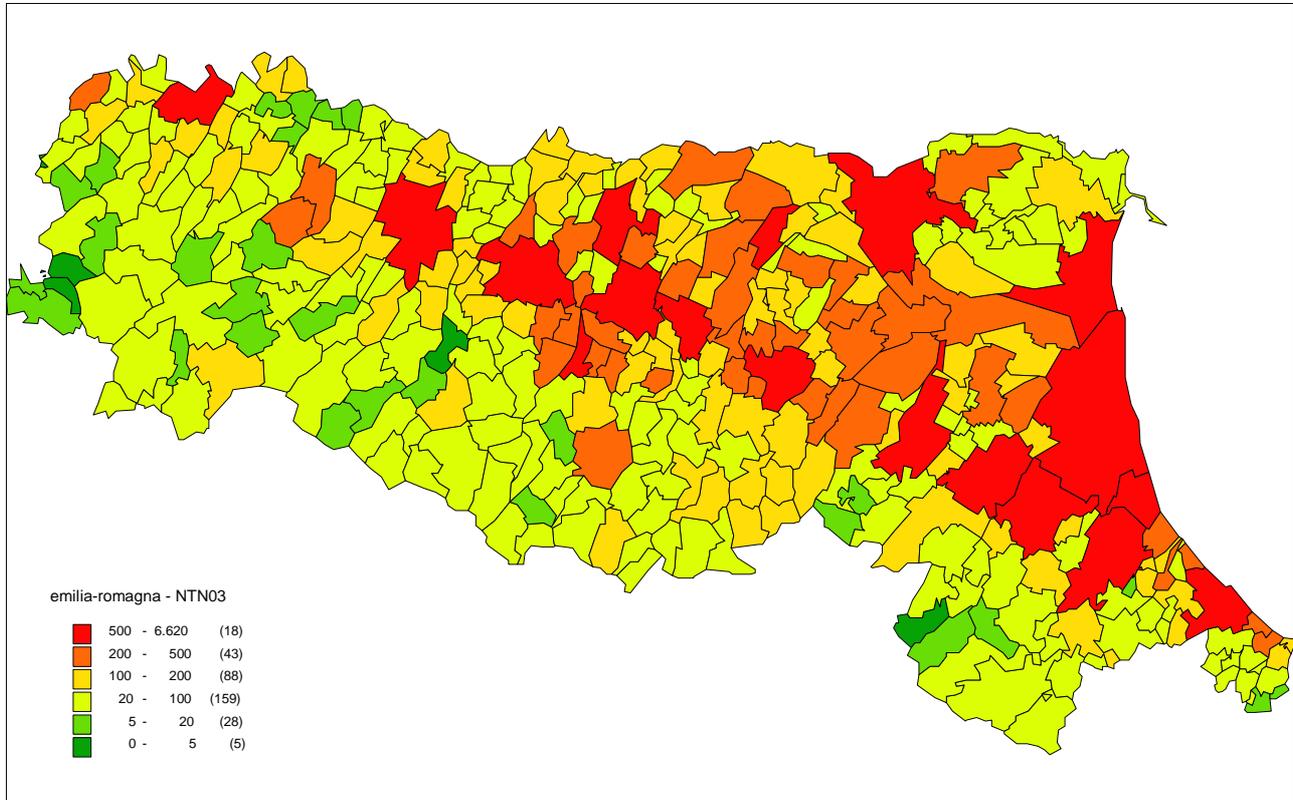


CAMPANIA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
AVELLINO	63,97	2.969,63	3.033,60	AVELLINO	4,50	437,21	441,71
BENEVENTO	18,80	2.509,62	2.528,42	BENEVENTO	4,00	832,93	836,93
CASERTA	76,17	7.036,22	7.112,39	CASERTA	11,33	899,61	910,94
NAPOLI	704,25	23.494,19	24.198,44	NAPOLI	21,76	9.134,57	9.156,33
SALERNO	148,70	8.601,13	8.749,83	SALERNO	5,00	1.332,40	1.337,40
CAMPANIA	1.011,89	44.610,79	45.622,68	Tot Capoluoghi	46,59	12.636,72	12.683,31

NTN totali settore residenziale

EMILIA-ROMAGNA

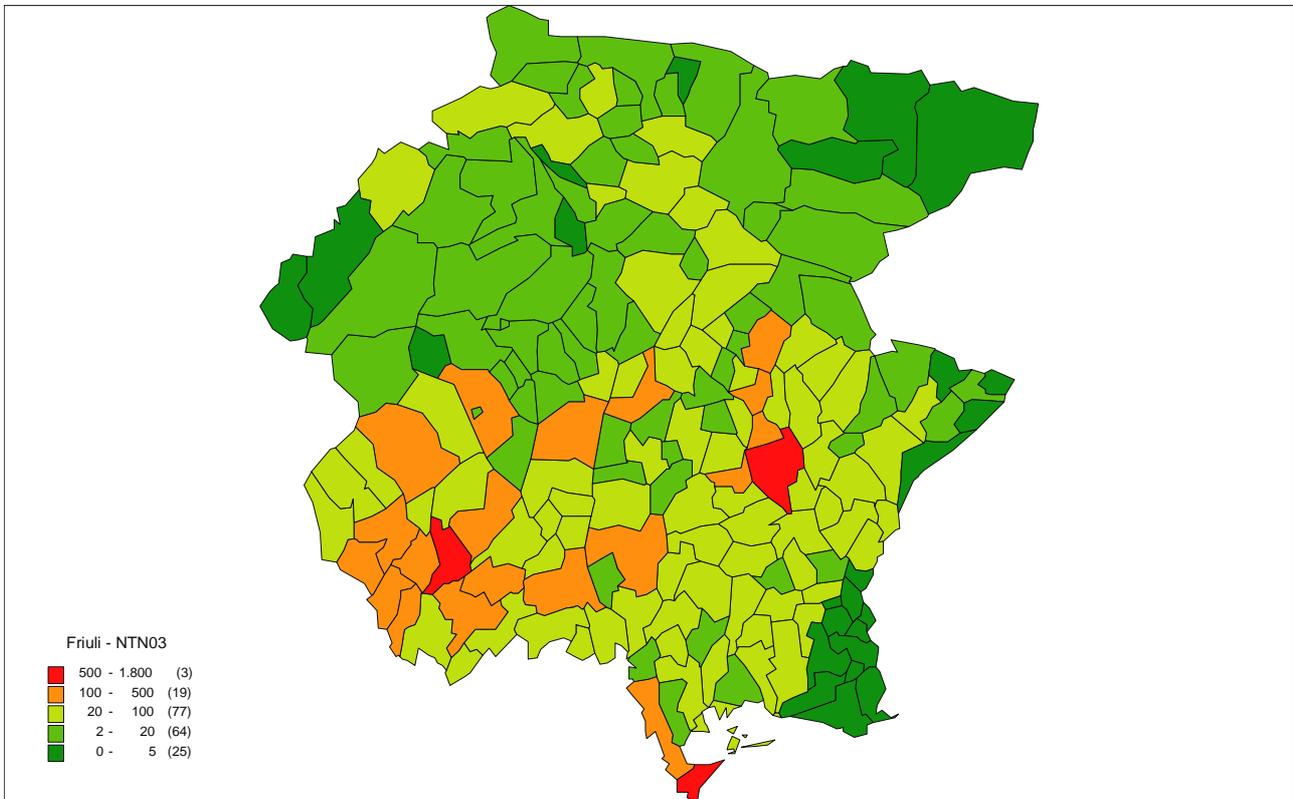


EMILIA ROMAGNA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
BOLOGNA	363,39	15.758,33	16.121,72	BOLOGNA	27,07	6.583,02	6.610,09
FERRARA	463,83	6.525,48	6.989,31	FERRARA	57,10	2.379,47	2.436,57
FORLI'	25,50	4.961,53	4.987,03	FORLI'	13,00	1.663,79	1.676,79
MODENA	881,26	8.768,77	9.650,03	MODENA	141,59	2.056,98	2.198,57
PARMA	27,03	5.954,57	5.981,60	PARMA	5,00	2.404,12	2.409,12
PIACENZA	292,77	4.351,08	4.643,85	PIACENZA	32,78	1.657,19	1.689,97
RAVENNA	106,95	6.844,96	6.951,91	RAVENNA	31,87	3.602,27	3.634,14
REGGIO NELL'EMILIA	89,62	8.009,43	8.099,05	REGGIO NELL'EMILIA	21,00	2.917,77	2.938,77
RIMINI	34,16	3.834,32	3.868,48	RIMINI	19,33	1.552,68	1.572,01
EMILIA ROMAGNA	2.284,51	65.008,47	67.292,98	Tot Capoluoghi	348,74	24.817,29	25.166,03

NTN totali settore residenziale

FRIULI VENEZIA GIULIA

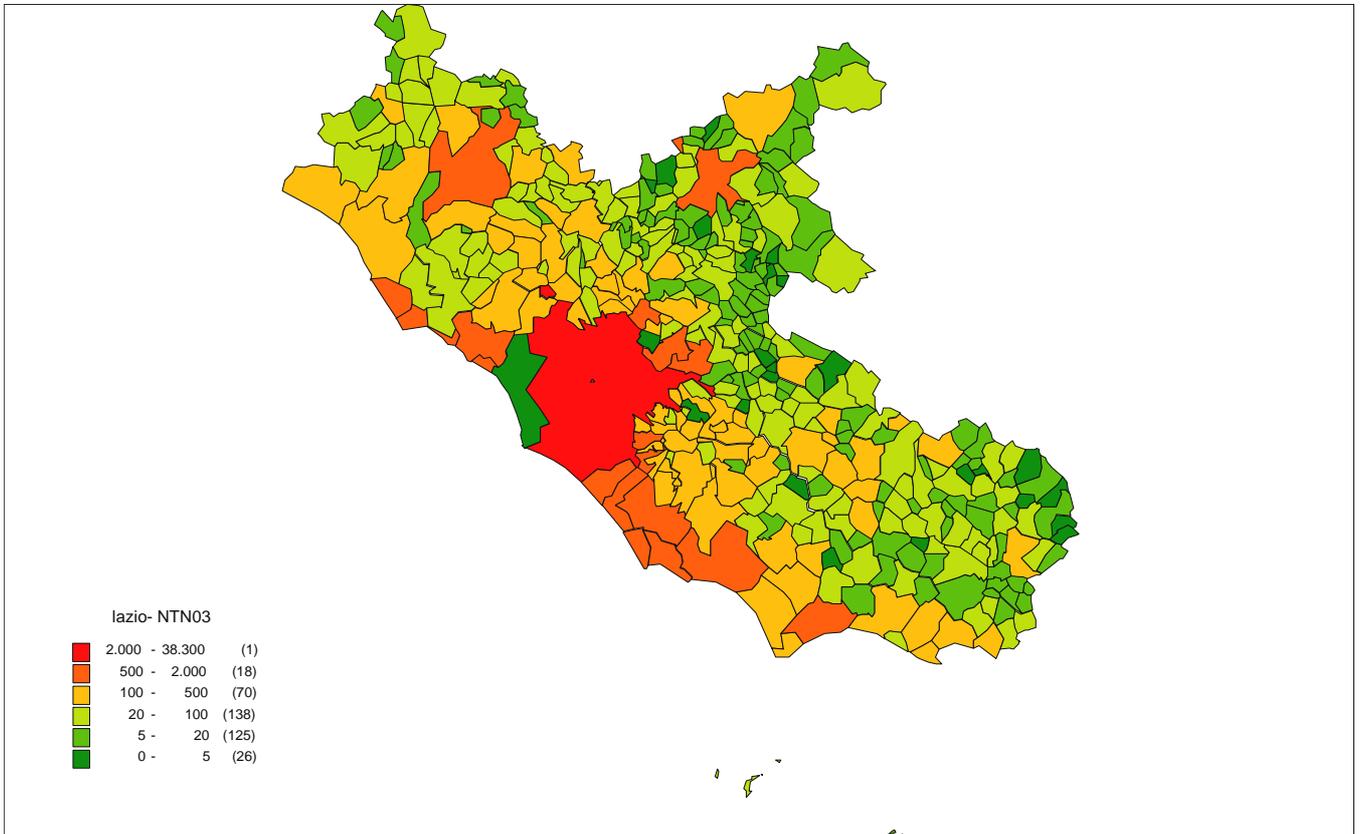


FRIULI VENEZIA GIULIA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
PORDENONE	199,59	3.645,05	3.844,64	PORDENONE	15,50	713,93	729,43
UDINE	260,73	6.536,55	6.797,28	UDINE	29,38	1.760,83	1.790,21
FRIULI VENEZIA GIULIA	460,32	10.181,60	10.641,92	Tot Capoluoghi	44,88	2.474,76	2.519,64

NTN totali settore residenziale

LAZIO

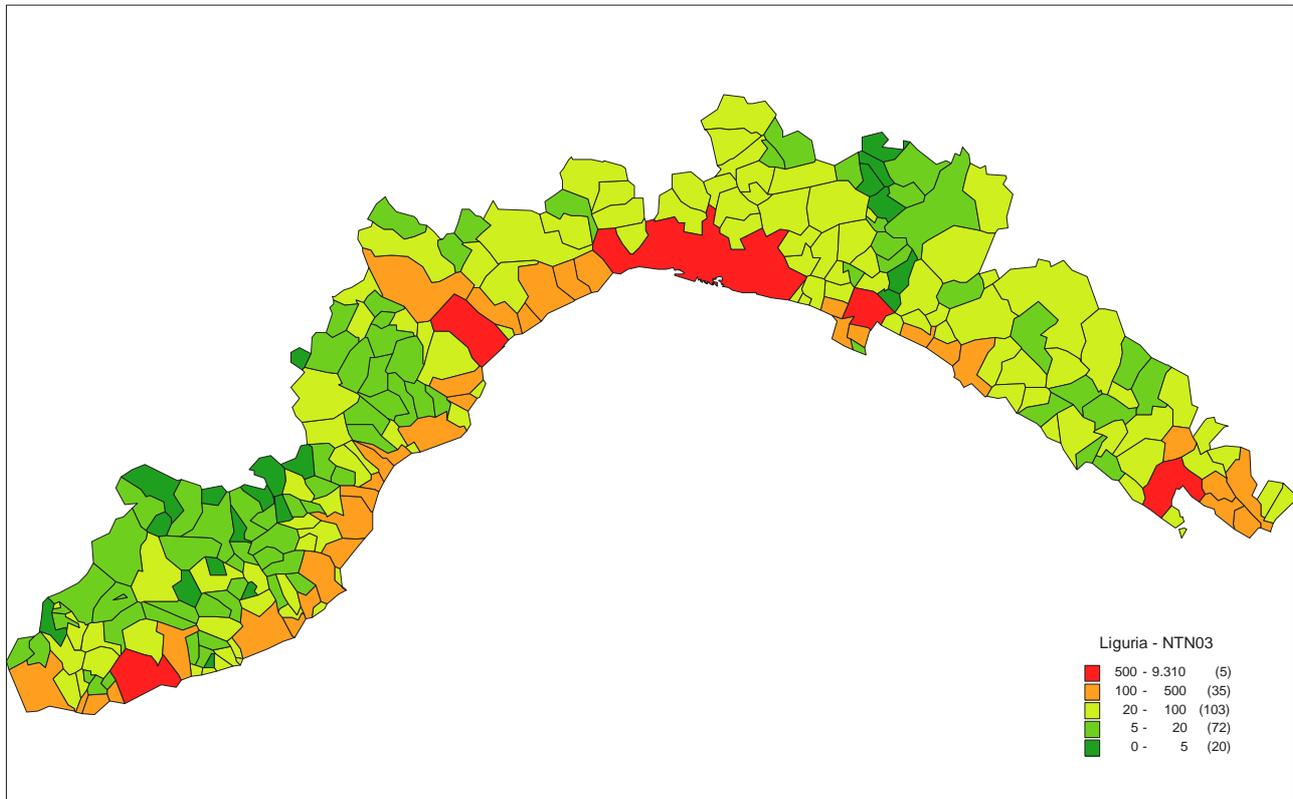


LAZIO

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
FROSINONE	85,64	3.530,99	3.616,63	FROSINONE	11,78	427,95	439,73
LATINA	532,59	6.340,58	6.873,17	LATINA	95,36	1.733,59	1.828,95
RIETI	37,17	2.218,47	2.255,64	RIETI	11,00	587,85	598,85
ROMA	7.731,24	52.229,23	59.960,47	ROMA	2.181,66	36.026,24	38.207,90
VITERBO	234,33	4.948,84	5.183,17	VITERBO	38,25	1.094,03	1.132,28
LAZIO	8.620,97	69.268,11	77.889,08	Tot Capoluoghi	2.338,05	39.869,66	42.207,71

NTN totali settore residenziale

LIGURIA

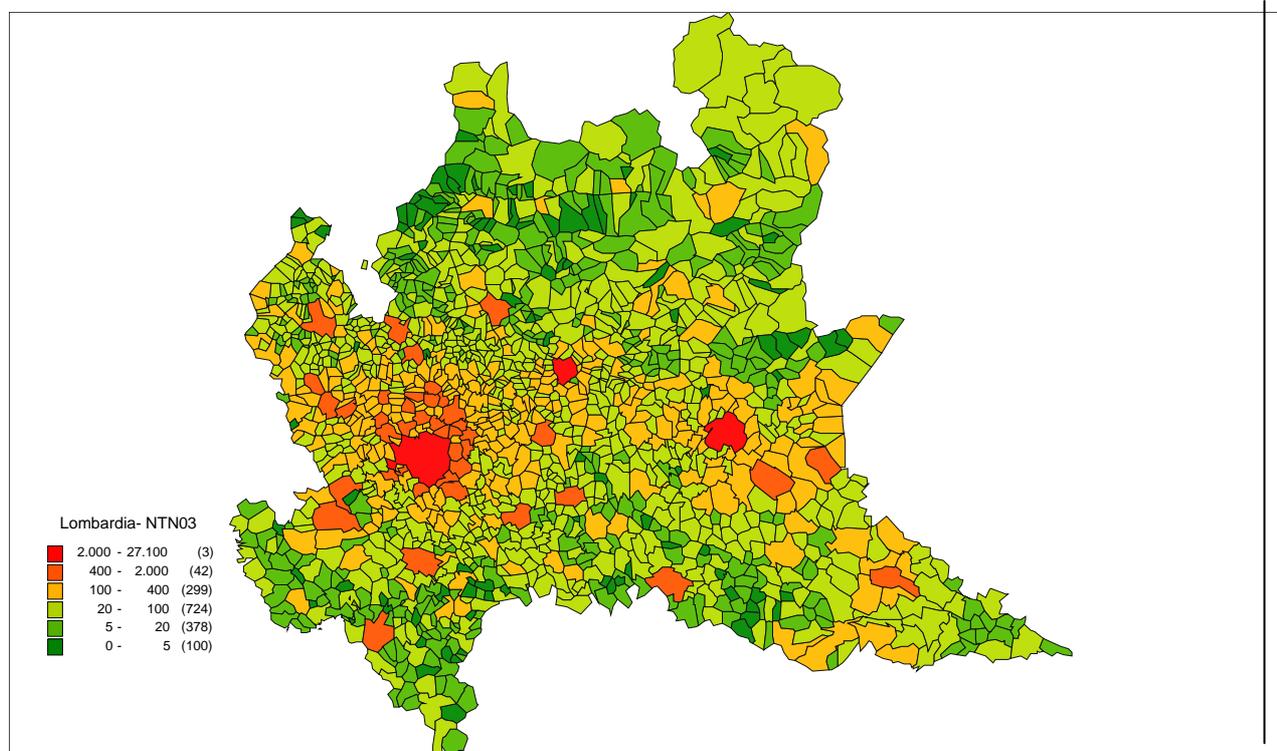


LIGURIA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
GENOVA	419,99	13.107,76	13.527,75	GENOVA	122,07	9.186,58	9.308,65
IMPERIA	89,75	4.469,67	4.559,42	IMPERIA	17,92	478,04	495,96
LA SPEZIA	58,83	3.315,71	3.374,54	LA SPEZIA	10,25	1.417,50	1.427,75
SAVONA	226,60	5.651,59	5.878,19	SAVONA	5,00	815,13	820,13
LIGURIA	795,17	26.544,73	27.339,90	Tot Capoluoghi	155,24	11.897,25	12.052,49

NTN totali settore residenziale

LOMBARDIA

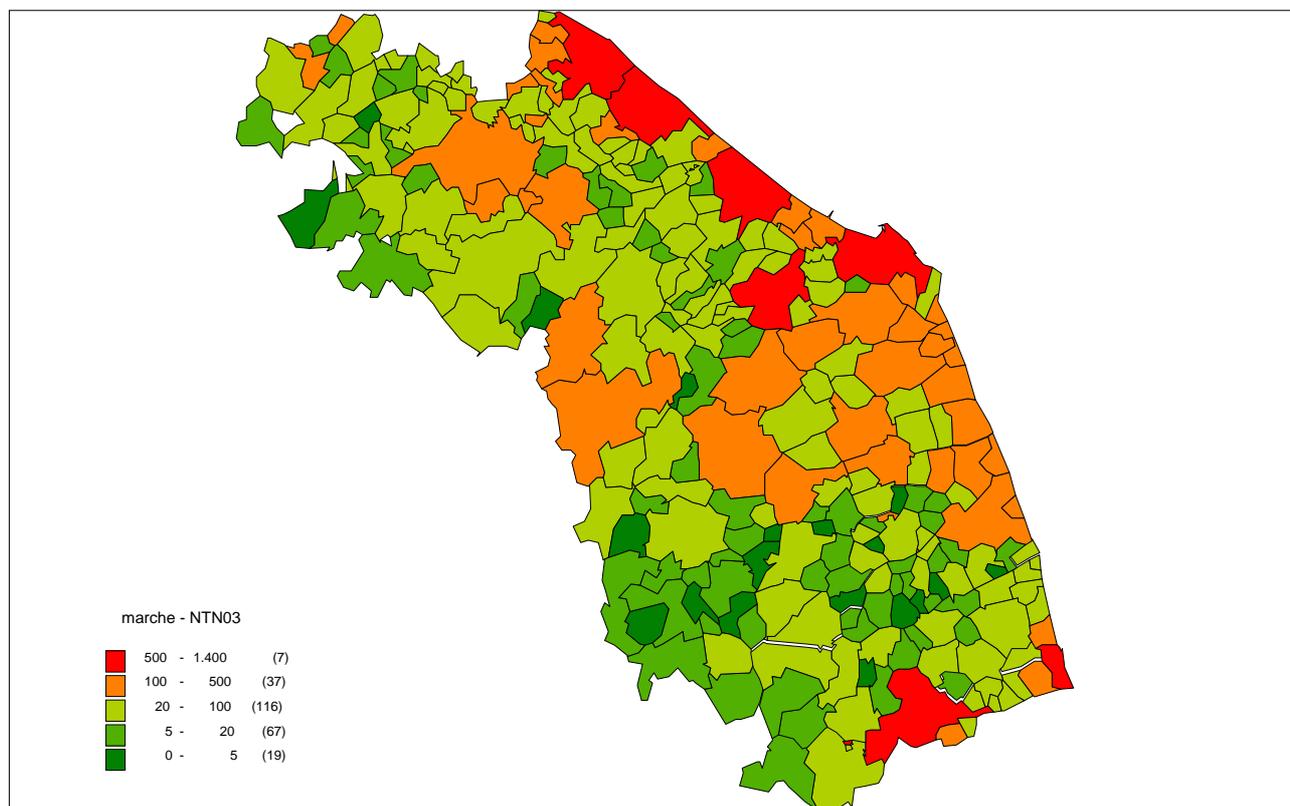


LOMBARDIA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
BERGAMO	1.042,33	16.810,92	17.853,25	BERGAMO	38,08	1.993,21	2.031,29
BRESCIA	527,59	18.340,62	18.868,21	BRESCIA	38,92	3.016,60	3.055,52
COMO	503,12	8.135,01	8.638,13	COMO	28,10	1.161,18	1.189,28
CREMONA	98,44	5.112,31	5.210,75	CREMONA	8,50	1.110,05	1.118,55
LECCO	309,17	4.785,01	5.094,18	LECCO	13,00	776,50	789,50
LODI	706,20	3.191,22	3.897,42	LODI	38,00	724,19	762,19
MANTOVA	169,68	5.129,84	5.299,52	MANTOVA	5,00	796,87	801,87
MILANO	3.283,64	66.535,91	69.819,55	MILANO	95,34	26.959,59	27.054,93
PAVIA	1.258,98	7.219,40	8.478,38	PAVIA	30,52	920,03	950,55
SONDRIO	29,94	2.518,07	2.548,01	SONDRIO	2,60	326,28	328,88
VARESE	349,24	12.749,95	13.099,19	VARESE	31,42	1.138,23	1.169,65
LOMBARDIA	8.278,33	150.528,26	158.806,59	Tot Capoluoghi	329,48	38.922,73	39.252,21

NTN totali settore residenziale

MARCHE

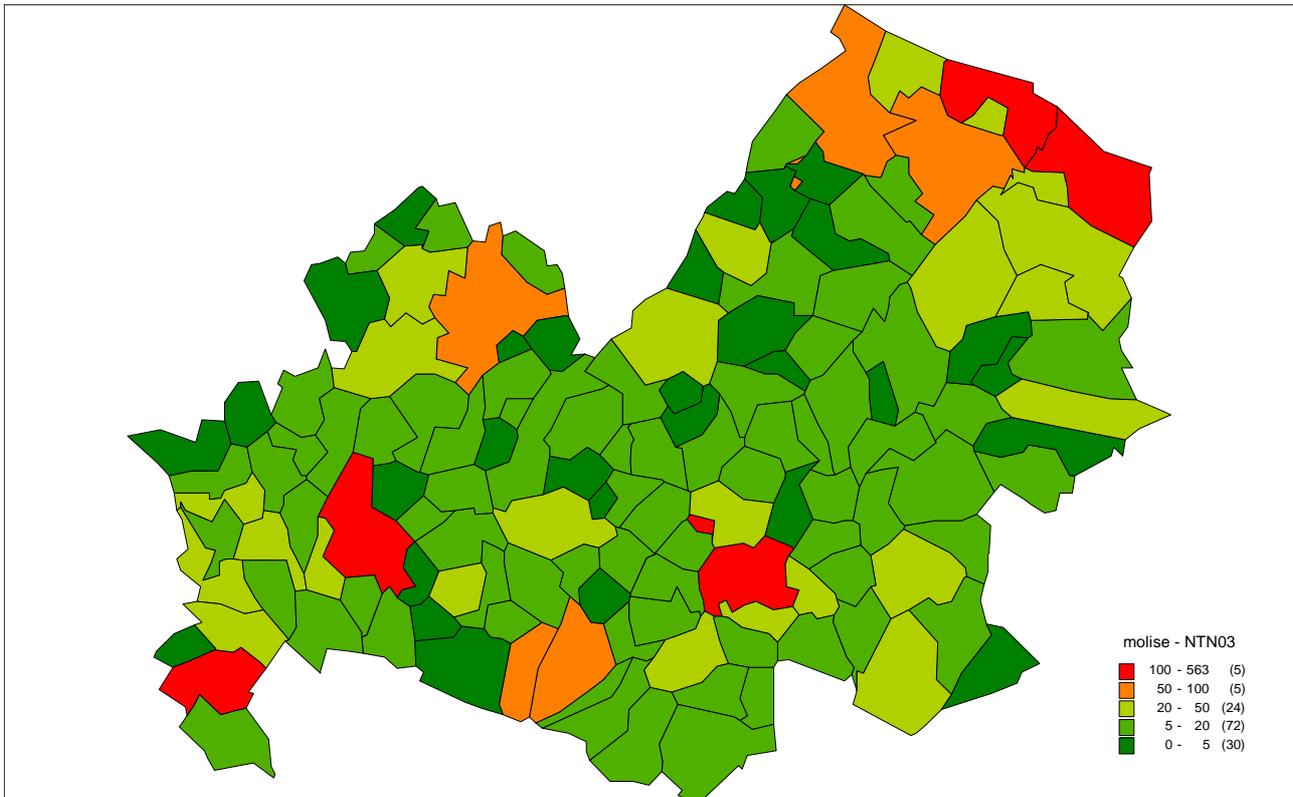


MARCHE

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
ANCONA	59,25	6.352,75	6.412,00	ANCONA	17,42	1.381,39	1.398,81
ASCOLI PICENO	117,53	4.280,38	4.397,91	ASCOLI PICENO	27,25	510,39	537,64
MACERATA	9,92	3.452,60	3.462,52	MACERATA	0,50	493,78	494,28
PESARO	40,96	5.466,96	5.507,92	PESARO	13,35	1.156,11	1.169,46
MARCHE	227,66	19.552,69	19.780,35	Tot Capoluoghi	58,52	3.541,67	3.600,19

NTN totali settore residenziale

MOLISE

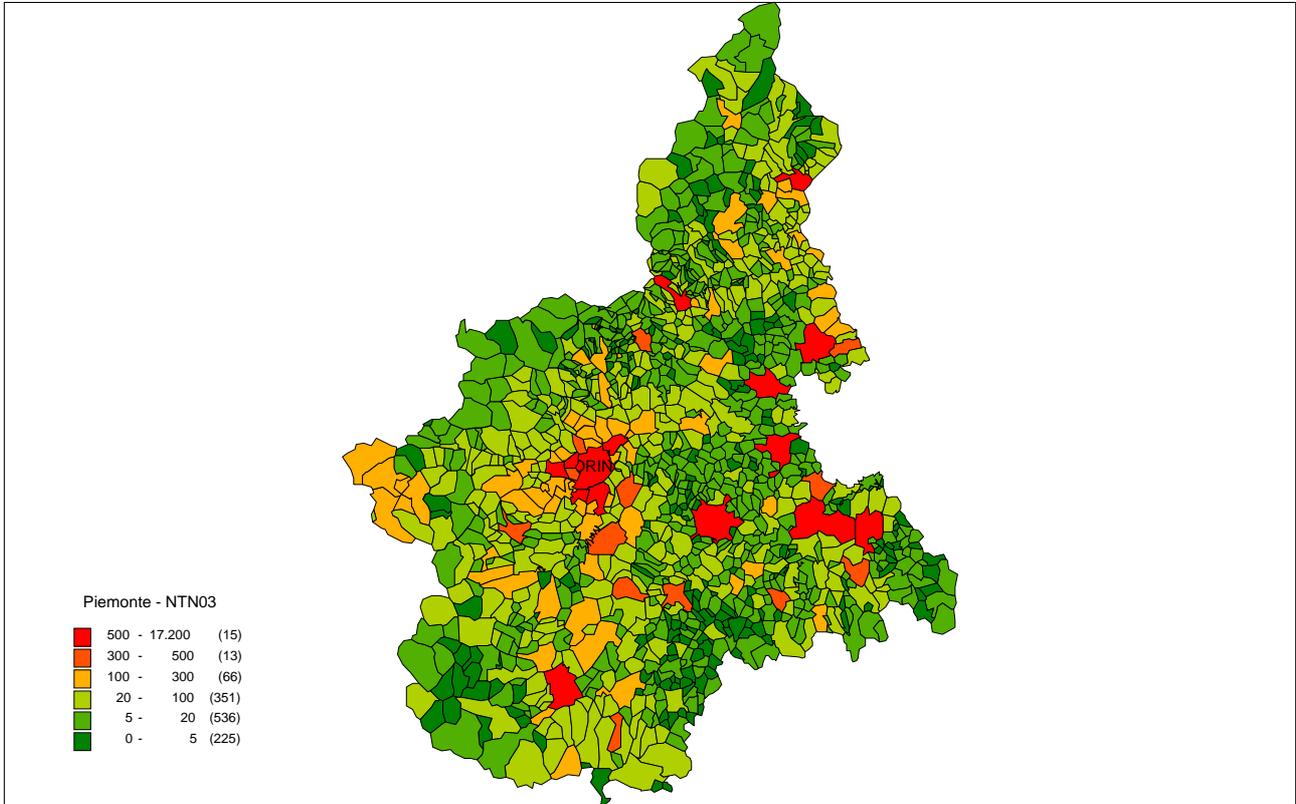


MOLISE

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
CAMPOBASSO	86,17	2.595,07	2.681,24	CAMPOBASSO	10,00	552,66	562,66
ISERNIA	38,08	862,73	900,81	ISERNIA	12,75	231,00	243,75
MOLISE	124,25	3.457,80	3.582,05	Tot Capoluoghi	22,75	783,66	806,41

NTN totali settore residenziale

PIEMONTE

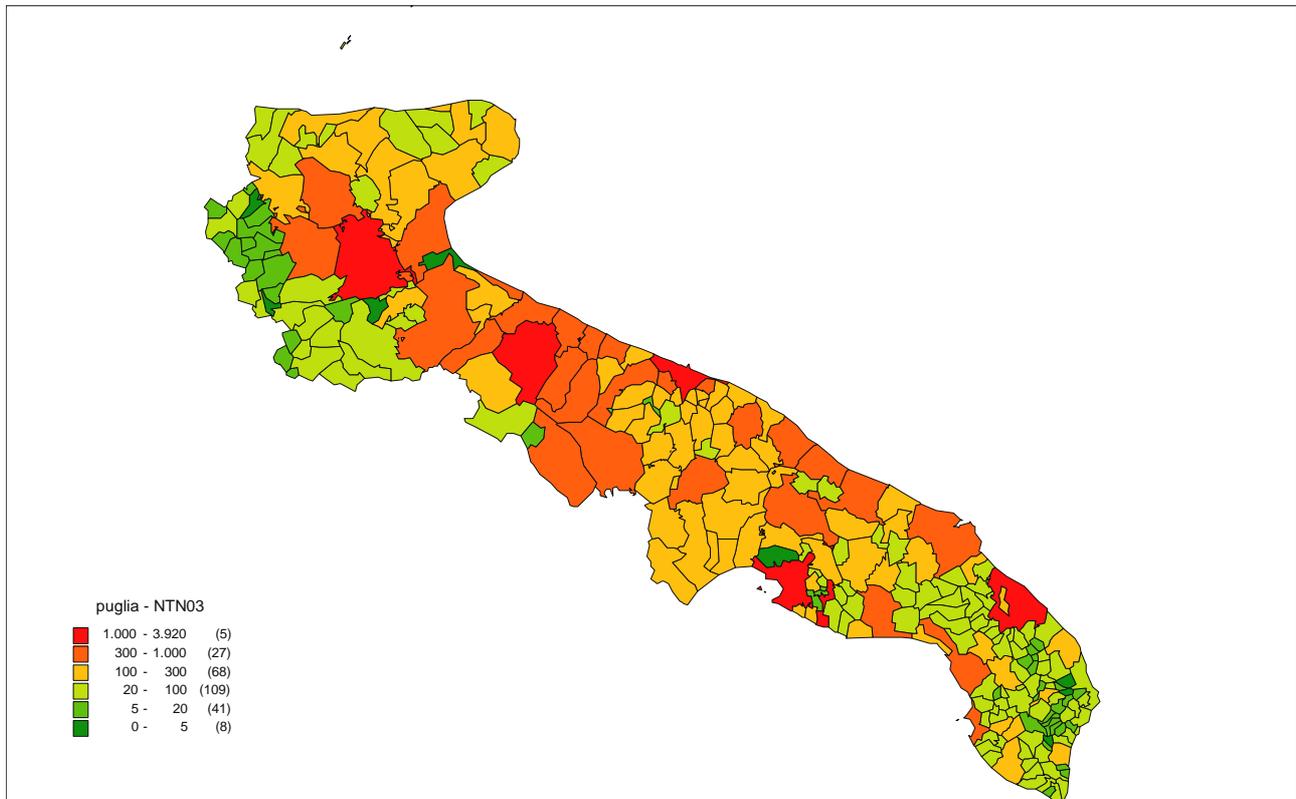


PIEMONTE

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
ALESSANDRIA	112,41	6.430,58	6.542,99	ALESSANDRIA	20,00	1.520,48	1.540,48
ASTI	76,36	2.673,93	2.750,29	ASTI	17,00	962,15	979,15
BIELLA	80,57	2.638,38	2.718,95	BIELLA	8,17	785,84	794,01
CUNEO	317,71	7.226,97	7.544,68	CUNEO	10,00	616,82	626,82
NOVARA	236,65	5.202,70	5.439,35	NOVARA	12,84	1.820,19	1.833,03
TORINO	1.191,62	35.023,84	36.215,46	TORINO	106,60	17.004,04	17.110,64
VERBANIA	88,04	2.307,92	2.395,96	VERBANIA	6,00	519,88	525,88
VERCELLI	60,67	2.433,12	2.493,79	VERCELLI	16,00	692,54	708,54
PIEMONTE	2.164,03	63.937,44	66.101,47	Tot Capoluoghi	196,61	23.921,94	24.118,55

NTN totali settore residenziale

PUGLIA

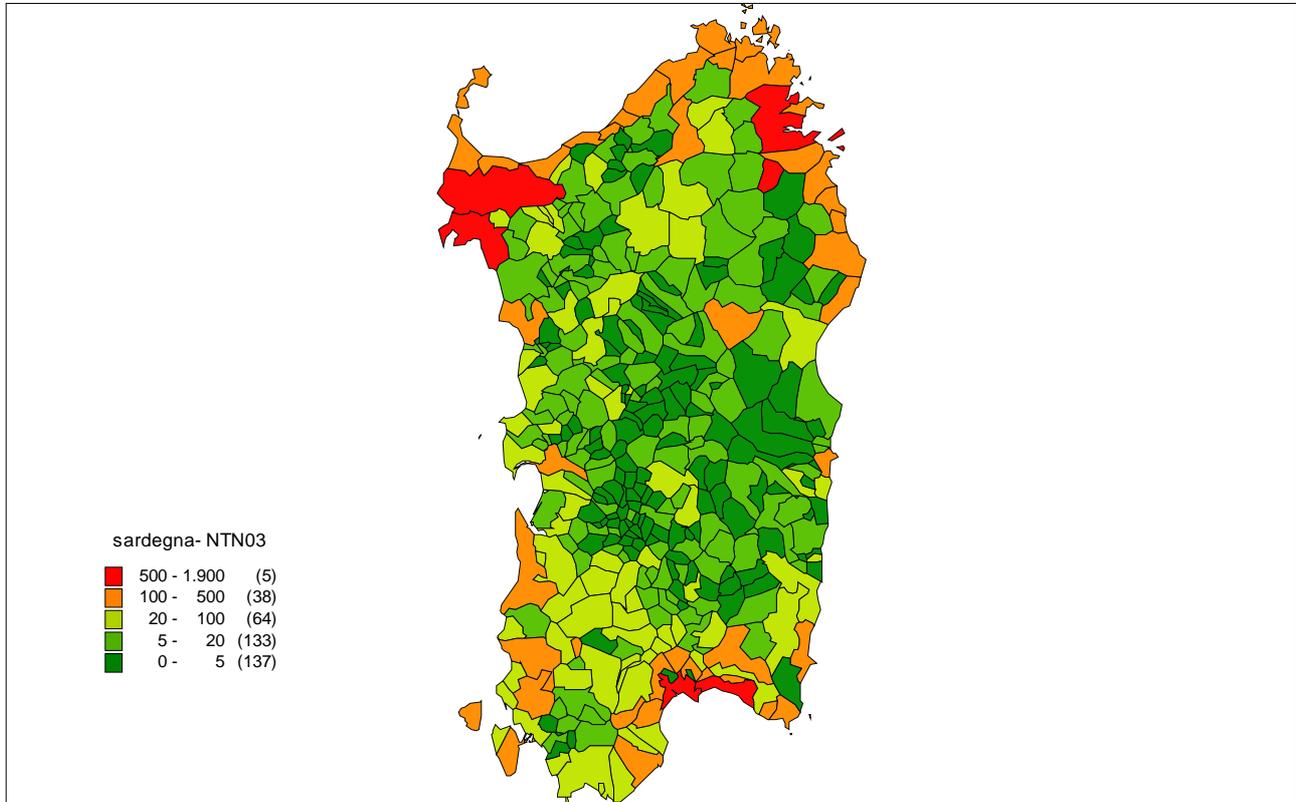


PUGLIA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
BARI	918,74	17.471,59	18.390,33	BARI	128,27	3.788,39	3.916,66
BRINDISI	167,94	3.580,97	3.748,91	BRINDISI	14,67	856,54	871,21
FOGGIA	109,72	8.004,17	8.113,89	FOGGIA	15,00	1.732,13	1.747,13
LECCE	136,51	6.729,56	6.866,07	LECCE	33,51	1.070,44	1.103,95
TARANTO	679,81	5.894,82	6.574,63	TARANTO	186,86	2.736,66	2.923,52
PUGLIA	2.012,72	41.681,11	43.693,83	Tot Capoluoghi	378,31	10.184,16	10.562,47

NTN totali settore residenziale

SARDEGNA

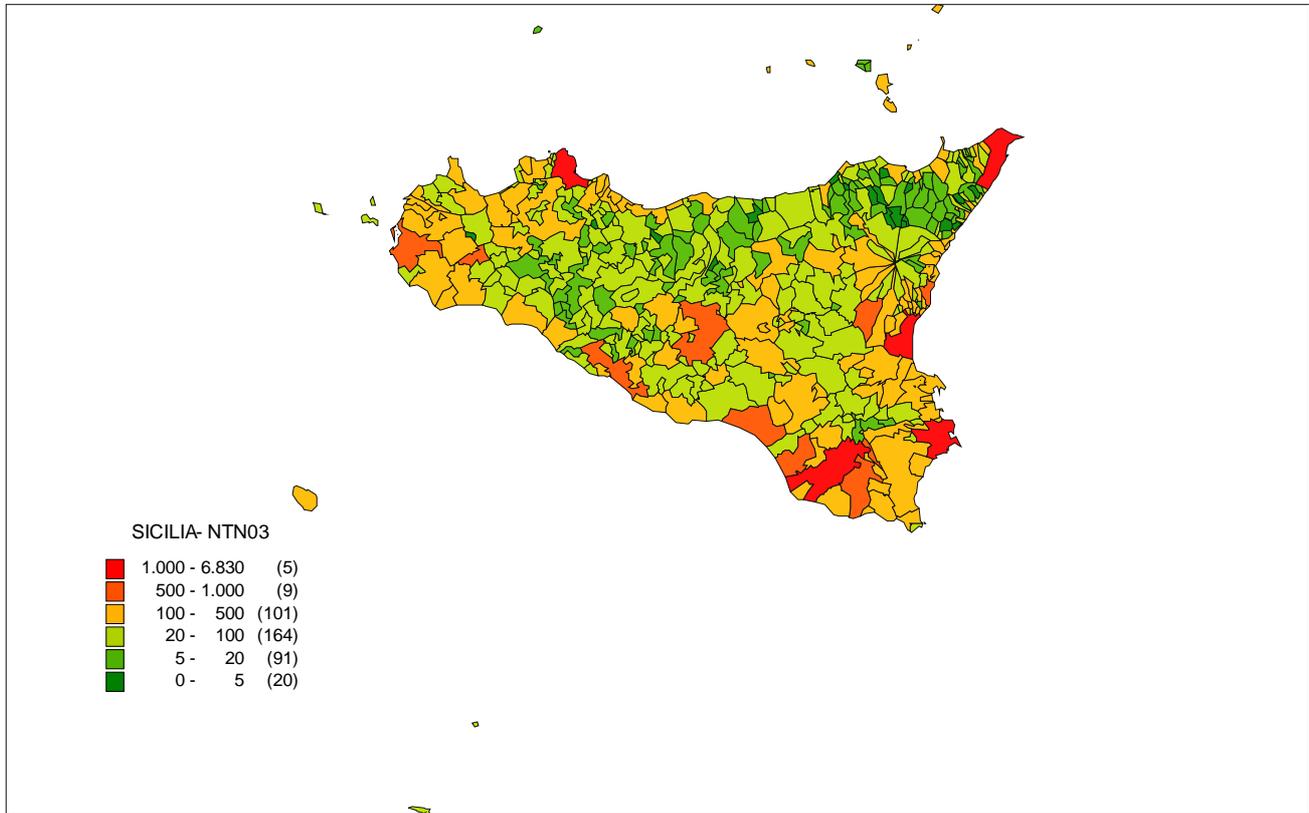


SARDEGNA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
CAGLIARI	341,23	7.233,19	7.574,42	CAGLIARI	15,00	1.883,29	1.898,29
NUORO	23,78	2.338,08	2.361,86	NUORO	0,00	274,12	274,12
ORISTANO	4,08	1.016,86	1.020,94	ORISTANO	0,08	313,35	313,43
SASSARI	170,39	7.392,32	7.562,71	SASSARI	4,11	1.554,74	1.558,85
SARDEGNA	539,48	17.980,45	18.519,93	Tot Capoluoghi	19,19	4.025,50	4.044,69

NTN totali settore residenziale

SICILIA

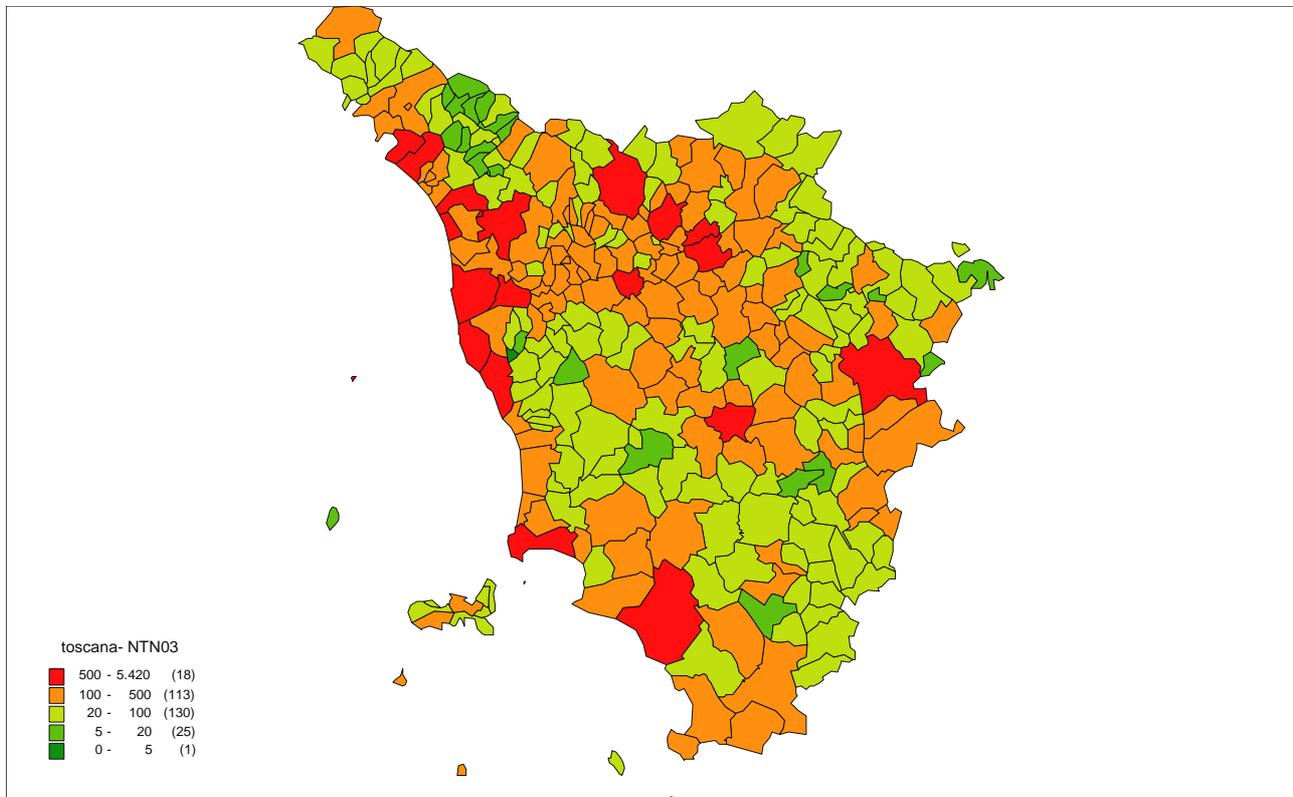


SICILIA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
AGRIGENTO	106,95	4.252,56	4.359,51	AGRIGENTO	23,42	736,02	759,44
CALTANISSETTA	41,17	2.987,69	3.028,86	CALTANISSETTA	24,17	769,70	793,87
CATANIA	695,23	11.528,13	12.223,36	CATANIA	64,97	3.879,20	3.944,17
ENNA	18,86	1.843,88	1.862,74	ENNA	9,00	316,26	325,26
MESSINA	221,81	6.646,70	6.868,51	MESSINA	84,87	2.486,64	2.571,51
PALERMO	1.274,24	11.019,26	12.293,50	PALERMO	170,32	6.659,48	6.829,80
RAGUSA	202,67	3.873,85	4.076,52	RAGUSA	34,38	1.249,55	1.283,93
SIRACUSA	399,11	4.545,96	4.945,07	SIRACUSA	184,70	1.684,16	1.868,86
TRAPANI	203,67	4.397,38	4.601,05	TRAPANI	12,50	920,88	933,38
SICILIA	3.163,71	51.095,41	54.259,12	Tot Capoluoghi	608,33	18.701,89	19.310,22

NTN totali settore residenziale

TOSCANA

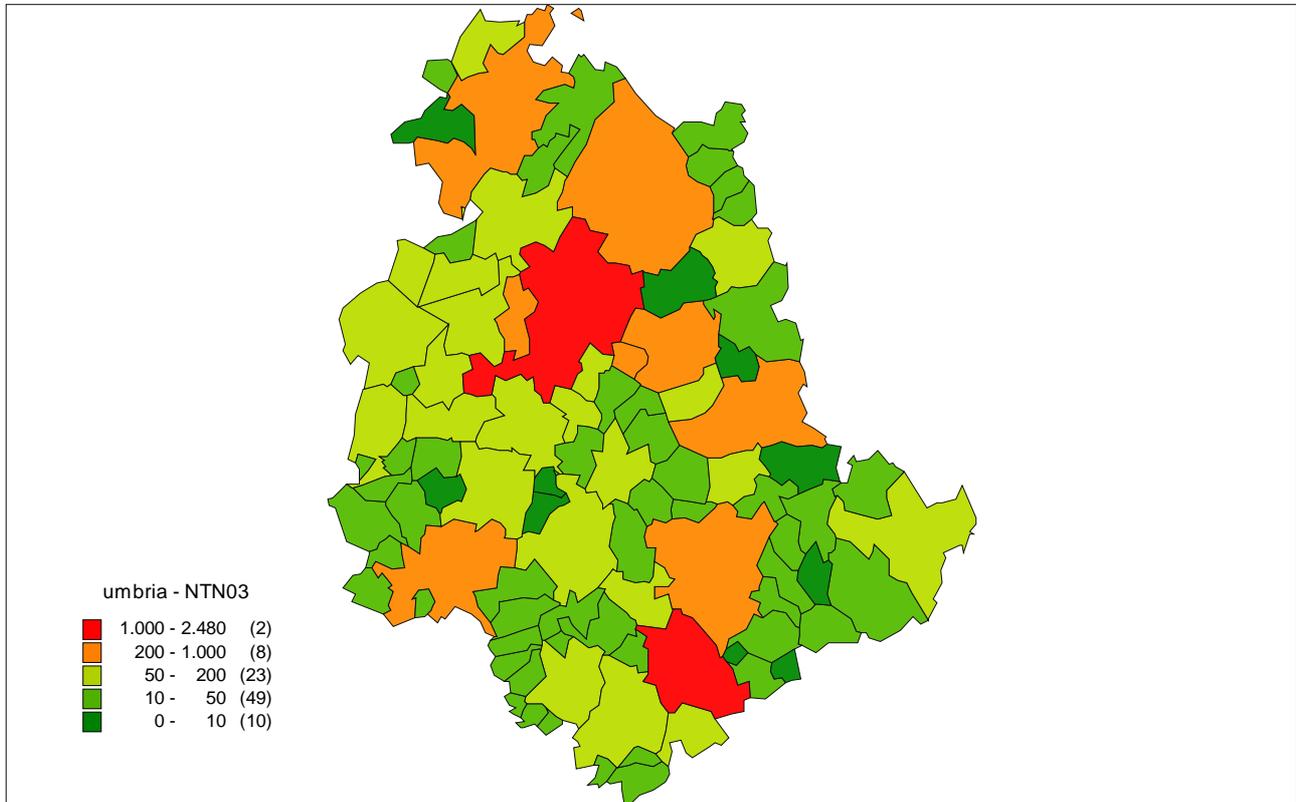


TOSCANA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
AREZZO	43,61	4.291,90	4.335,51	AREZZO	7,50	1.129,97	1.137,47
FIRENZE	313,52	12.601,43	12.914,95	FIRENZE	81,80	5.332,94	5.414,74
GROSSETO	96,40	4.697,62	4.794,02	GROSSETO	19,00	1.608,36	1.627,36
LIVORNO	47,66	6.213,26	6.260,92	LIVORNO	7,00	2.728,41	2.735,41
LUCCA	185,00	5.391,27	5.576,27	LUCCA	31,10	1.215,54	1.246,64
MASSA CARRARA	47,55	2.811,18	2.858,73	MASSA CARRARA	20,58	837,56	858,14
PISA	49,44	6.053,42	6.102,86	PISA	10,33	1.611,30	1.621,63
PISTOIA	61,37	3.942,53	4.003,90	PISTOIA	12,83	1.215,72	1.228,55
PRATO	59,88	2.683,58	2.743,46	PRATO	25,38	1.967,47	1.992,85
SIENA	76,20	3.600,27	3.676,47	SIENA	11,00	546,51	557,51
TOSCANA	980,63	52.286,46	53.267,09	Tot Capoluoghi	226,52	18.193,78	18.420,30

NTN totali settore residenziale

UMBRIA

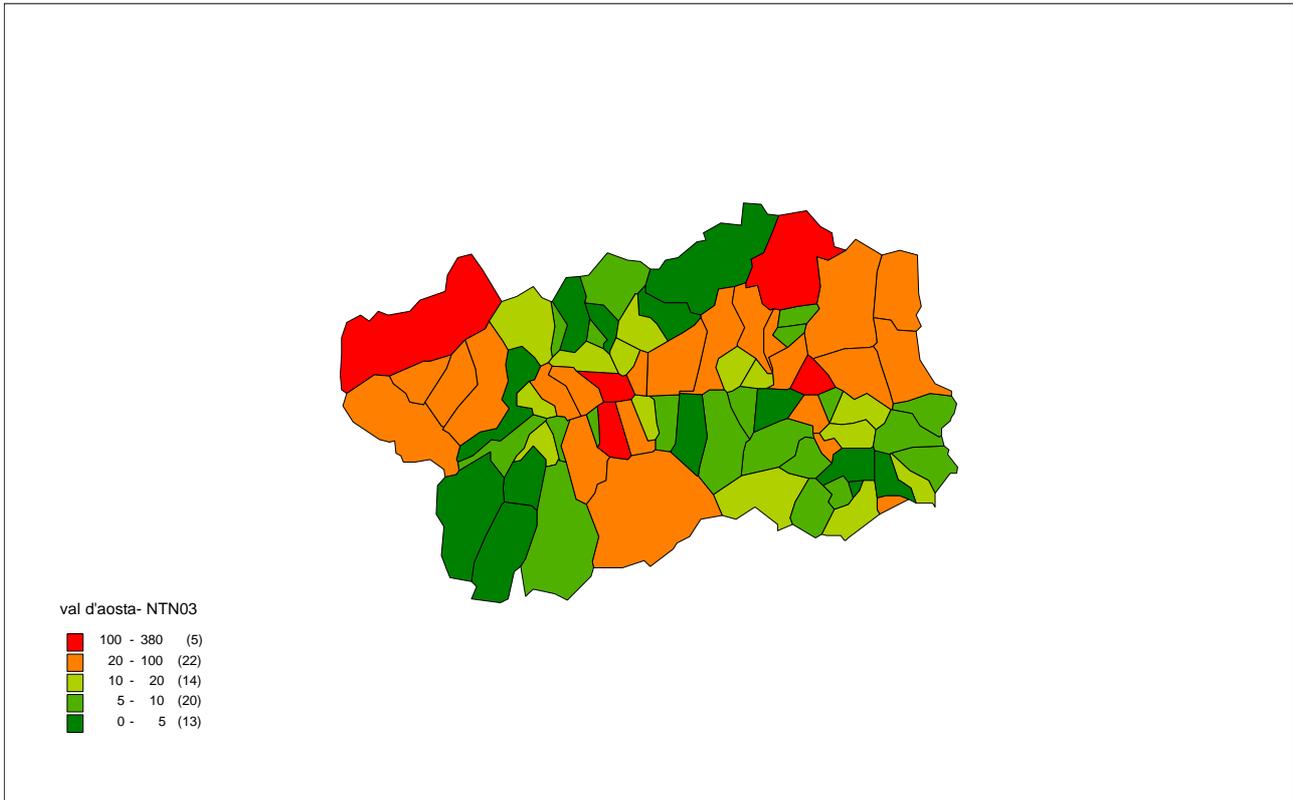


UMBRIA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
PERUGIA	205,97	7.445,97	7.651,94	PERUGIA	55,50	2.416,91	2.472,41
TERNI	91,22	2.743,86	2.835,08	TERNI	10,47	1.241,87	1.252,34
UMBRIA	297,19	10.189,83	10.487,02	Tot Capoluoghi	65,97	3.658,78	3.724,75

NTN totali settore residenziale

VALLE D'AOSTA

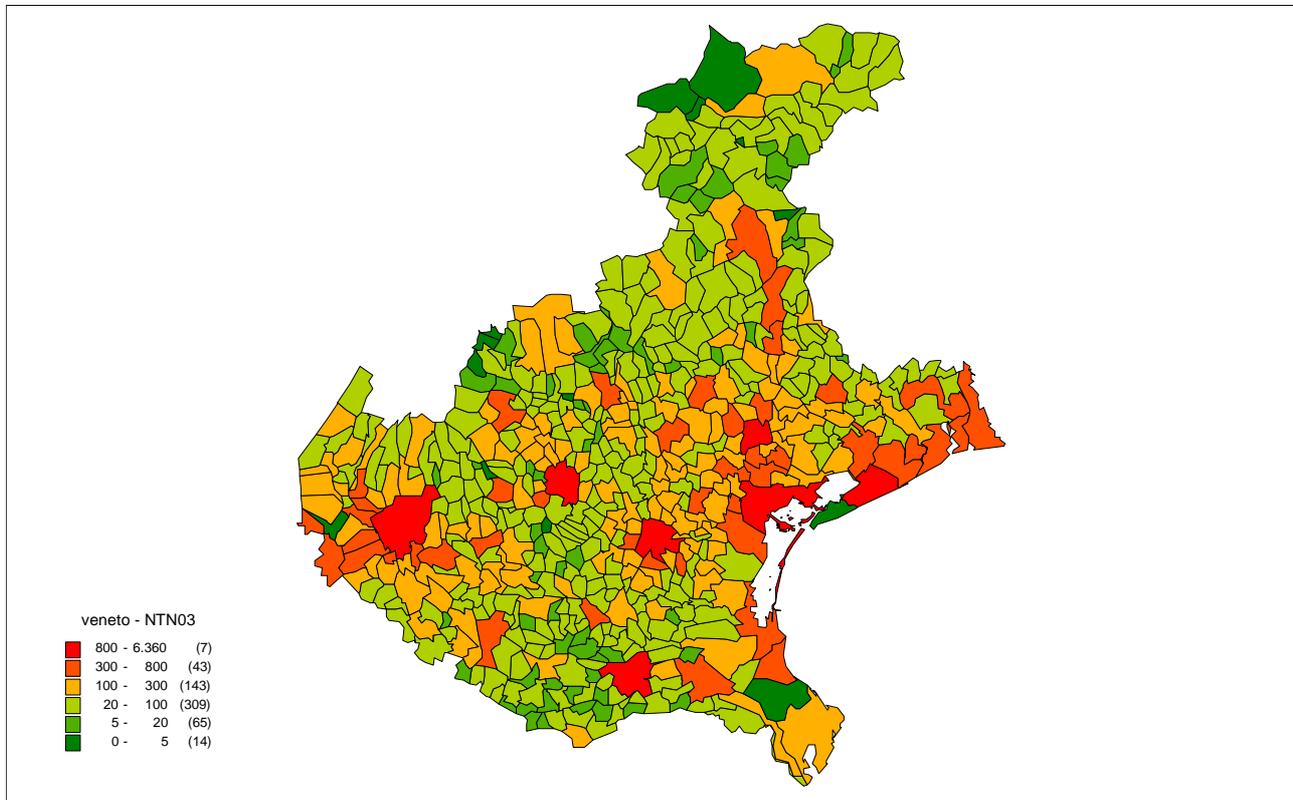


VALLE D'AOSTA

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
AOSTA	73,17	2.147,54	2.220,71	AOSTA	11,00	368,55	379,55
VALLE D'AOSTA	73,17	2.147,54	2.220,71	Tot Capoluoghi	11,00	368,55	379,55

NTN totali settore residenziale

VENETO



VENETO

INTERA PROVINCIA				CAPOLUOGO di PROVINCIA			
Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE	Capoluogo di Provincia	EDILIZIA DI PREGIO	EDILIZIA ORDINARIA	TOTALE
BELLUNO	62,90	3.282,04	3.344,94	BELLUNO	15,50	491,25	506,75
PADOVA	252,91	12.894,33	13.147,24	PADOVA	62,15	3.726,36	3.788,51
ROVIGO	66,69	3.620,77	3.687,46	ROVIGO	11,27	856,28	867,55
TREVISO	267,97	12.223,79	12.491,76	TREVISO	25,83	1.155,36	1.181,19
VENEZIA	219,76	13.927,68	14.147,44	VENEZIA	22,96	4.005,63	4.028,59
VERONA	306,72	13.126,60	13.433,32	VERONA	28,41	4.069,79	4.098,20
VICENZA	344,87	11.670,37	12.015,24	VICENZA	30,67	2.054,50	2.085,17
VENETO	1.521,82	70.745,58	72.267,40	Tot Capoluoghi	196,79	16.359,17	16.555,96



4. IL SETTORE COMMERCIALE

4.1 Analisi dei dati nazionali e regionali

L'analisi dei dati sulle compravendite dei fabbricati a destinazione commerciale, come risulta nel riepilogo nazionale, mostra una diminuzione del numero delle compravendite (NTN) nel 2003.

Mediamente, infatti, il decremento di NTN del settore commerciale, rispetto al 2002, è stato del -11,2%, passando da 222.115 a 197.148 NTN complessive.

Se si considerasse a parte la tipologia Magazzini¹, che rappresenta più del 57% sia del NTN che dello *stock* totale del settore commerciale, che presenta un decremento *solo* del -1,1%, si otterrebbe una variazione percentuale media del settore del -22,1%.

Tra i motivi che hanno portato ad una caduta significativa delle compravendite rispetto al biennio precedente, è da menzionare senz'altro la normalizzazione del mercato derivante dalla fine, nel 2002, della cosiddetta "Tremonti bis", ovvero dell'agevolazione fiscale consistente nella detassazione degli utili in proporzione agli investimenti effettuati in beni strumentali all'esercizio dell'attività (Legge 18 ottobre 2001, n. 383 art. 4). A ciò si deve aggiungere un ulteriore fattore di natura fiscale, quale l'abolizione dell'INVIM, che ha avuto l'effetto di spostare le compravendite dall'ultimo mese del 2001 al gennaio 2002 provocando nel complesso un incremento del livello delle transazioni nel 2002 e quindi alterando, in negativo, il confronto del 2003 rispetto al 2002.

A questi fattori tecnici di natura fiscale, vanno aggiunte le generali difficoltà dell'economia italiana, cresciuta nel 2003 dello 0,26% in termini di P.I.L. a prezzi costanti e con una caduta in termini reali degli investimenti fissi pari a -2,1%

Il grafico di Figura 4.1, pone a confronto l'NTN mensilizzato per gli anni 2000/2003. Questo grafico permette di osservare la stabilità del ciclo mensile degli acquisti caratterizzato dai primi sette mesi da livelli piuttosto stabili

¹ Si rammenta che la tipologia *Magazzini* coincide con la categoria catastale C che comprende anche le cantine di pertinenza dell'abitazione.



generalmente crescenti fino a luglio e con un piccolo picco verso il basso ad aprile, con un livello minimo ad agosto (peculiarmente costante di anno in anno) e tre mesi successivi (settembre, ottobre, novembre) crescenti a tassi decrescenti ed infine con il *salto* a livelli elevati nel mese di dicembre.

Nel 2002 il *salto* del mese di dicembre è stato particolarmente accentuato, quasi il 50% in più rispetto al corrispondente mese del 2003 (e circa il doppio rispetto al 2000 e al 2001). Questo fenomeno è sicuramente dovuto alla volontà di acquisire i benefici della "Tremonti bis" prima della sua chiusura.

Gli andamenti del 2003 mostrano, peraltro, che i livelli mensili, oltre quello annuale, si collocano generalmente al di sopra di quelli registrati nel biennio 2000-2001. Da un lato, quindi, si potrebbe affermare, qualora si effettuasse il confronto tra il 2003 e la media del biennio 2000-2001 che, in ogni caso, anche nel 2003 il mercato immobiliare non sia andato sicuramente male, essendosi riposizionato sui livelli fisiologici degli acquisti senza incentivi fiscali. Dall'altra parte, il perdurare di una situazione di ristagno dell'economia, non può non avere effetti anche su questo mercato. Sarà perciò interessante verificare i dati di consuntivo del 2004, per capire se si è di fronte ad una svolta del ciclo immobiliare, oppure se il 2002 rappresenta, per i motivi suddetti, un'eccentricità e quindi se nel 2003 e 2004² il mercato, tornato ai livelli fisiologici, proseguirà il suo ciclo immobiliare in crescita.

Il settore commerciale, come già evidenziato nei precedenti rapporti immobiliari, presenta un'evidente variabilità sia intrinseca (dovuta alle diverse categorie tipologiche), sia estrinseca dovuta alla distribuzione territoriale (forti differenziazioni tra il Centro-Nord ed il Sud dell'Italia). Le categorie commerciali esaminate nel Rapporto sono: Uffici, Negozi e Laboratori, Centri Commerciali e similari, Magazzini, Capannoni ed Industrie³. Come nel Rapporto precedente, state considerate unitamente le categorie dei Capannoni e delle Industrie, e a sé

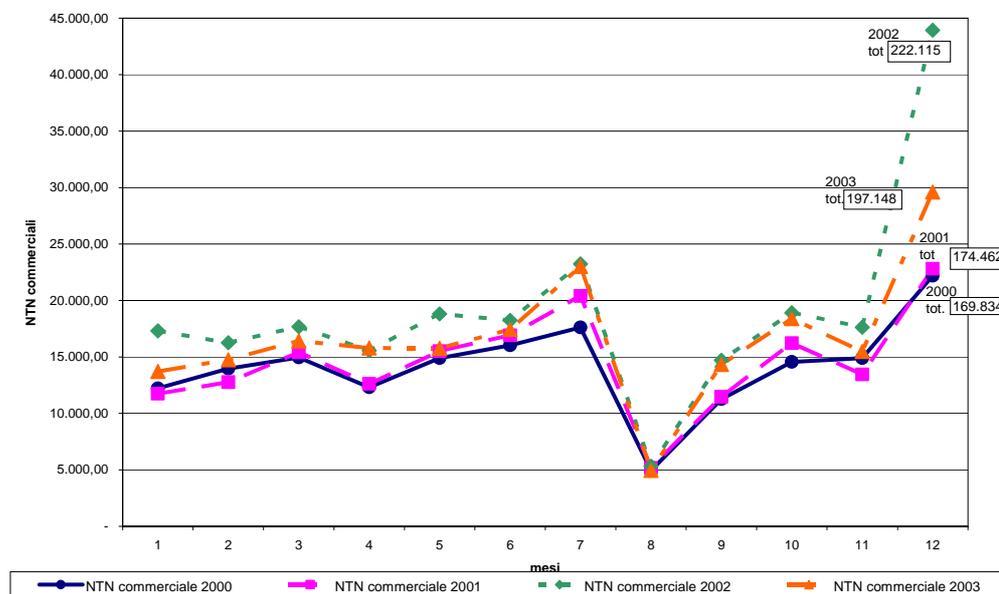
² Ad ottobre del 2004 saranno disponibili e quindi successivamente pubblicabili i dati di consuntivo del I semestre 2004. A maggio 2005 quelli consuntivi dell'intero anno.

³ Per il criterio di classificazione adottato in base alle categorie catastali vigenti si rinvia all'Allegato 1 del Rapporto.



stanti i Magazzini, in quanto sono presenti in misura significativa unità immobiliari (cantine e piccoli depositi) accessori delle abitazioni.

Figura 4.1: andamento mensile del NTN nel quadriennio 2000/2003



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

Si evidenzia, infine, che le variazioni dello *stock*, che influenzano anche i valori dell'IMI nel tempo, sono riconducibili, sia pure in modo meno sensibile rispetto al 2001, a motivi di tipo amministrativo oltre che alla presenza di nuove costruzioni. Per alcune tipologie, in particolare centri commerciali ed industrie, dato il numero relativamente piccolo di *stock* e soprattutto, di NTN, può risultare che una variazione modesta in assoluto, diventi considerevole in termini percentuali.

Tabella 4.1: NTN, *stock*, IMI e variazioni 2002/2003

Tipologie	NTN	var % 2003-02	STOCK	var % 2003-02	IMI	diff punti % 2003-02
Uffici	18.506,96	-35,9%	474.456	5,7%	4,0%	-2,5%
Negozi e Laboratori	46.490,68	-14,3%	2.302.877	1,5%	2,0%	-0,4%
Centri Commerciali	4.568,18	-13,9%	124.955	6,0%	3,7%	-0,8%
Capannoni	7.266,13	-21,1%	323.953	4,1%	2,2%	-0,7%
Magazzini	113.201,26	-1,1%	4.642.915	3,0%	2,5%	-0,1%
Industrie	7.115,23	-29,3%	191.310	6,8%	3,7%	-1,9%
TOTALE	197.148,44	-11,2%	8.060.466	2,9%	2,5%	-0,4%



A livello nazionale, inoltre, analizzando i dati di NTN, *stock* ed IMI, riassunti nella Tabella 4.1, si può evidenziare che:

- nel 2003 il valore di NTN del settore commerciale è diminuito in modo consistente per tutte le tipologie e in particolare per gli Uffici che con circa 18.507 NTN diminuiscono le transazioni del 35,9% rispetto all'anno precedente; oltre agli Uffici, diminuisce il settore produttivo, ovvero Capannoni ed Industrie che registrano rispettivamente circa 7.266 NTN (-21,1%) e 7.115 NTN (-29,3%);
- lo *stock* complessivo del settore commerciale, risulta nel 2003 pari a 8.060.466 unità immobiliari, con un incremento medio del 2,9% sul 2002, in particolare si riscontra un buon incremento degli *stock*, anche se in misura notevolmente inferiore rispetto al 2002, dei Capannoni (+4,1%), delle Industrie (+6,8%) e dei Centri Commerciali (+6%), mentre gli Uffici (+5,7%) registrano il maggior incremento percentuale dal 2000 (+3,89% anni 00/01, +4,34% anni 01/02) ;
- l'indice IMI del 2003 riferito a tutto il settore commerciale è pari a 2,5%, inferiore al 2,8% registrato nel 2002 e superiore al 2,3% del 2001; é comunque interessante verificare come varia l'IMI per le singole tipologie., Si registra, infatti, una riduzione dell'IMI registrato nel 2002 per quelle tipologie che mostrano (come già nel 2001 e nel 2000) i valori di IMI più elevati: in particolare gli Uffici con IMI pari a 4,0% (-2,5 punti percentuale sul 2002), Industrie 3,7% (-1,9 punti percentuali) e Centri Commerciali 3,7% (-0,8 punti percentuali sul 2002, - 0,3% sul 2001 e -0,2 sul 2000), i Negozi e i Laboratori (2% e -0,4%) ed i Magazzini che confermano con un IMI del 2,5% (-0,1 punti percentuali) il trend del 2002.

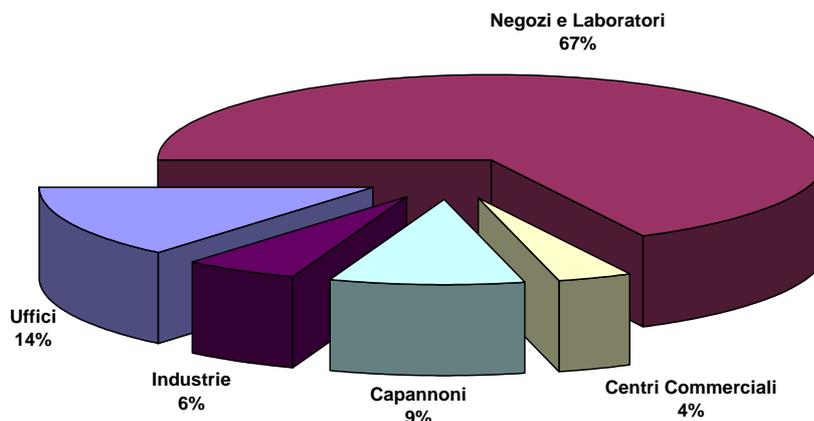
Questi decrementi rispetto al 2002, ma non rispetto al biennio 00/01, sono giustificati dal fatto che il 2002 è risultato, in virtù di quanto detto all'inizio del paragrafo, un anno eccezionale per il numero di compravendite.

La Figura 4.2 mostra come si ripartisce lo *stock* del settore commerciale escludendo i magazzini. Si può osservare che i negozi ed i laboratori



rappresentano il 67% del totale e che le Industrie insieme ad i Centri Commerciali sono in totale solo il 10%.

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



Analizzando i dati di NTN ed IMI delle tipologie commerciali disaggregati per Nord, Centro e Sud, riportati nella tabelle e nei grafici seguenti, si conferma che anche nel 2003 il mercato del Nord ha assorbito la gran parte del mercato immobiliare del settore, mentre quello del sud ha mostrato la minore diminuzione sia in termini assoluti che in termini di variazioni percentuali relative al 2002 e analogamente in termini di IMI.

Il totale di NTN del Nord rappresenta infatti il 49,4% (vedi Tabella 4.3) del complessivo nazionale, in calo rispetto sia al 2002 che al 2001. In particolare le Industrie del Nord rappresentano ben il 73,5% del mercato (in calo rispetto al 74,4% del 2002, ma in crescita rispetto al 72,9% del 2001) di questo settore ed il 63,4% dello *stock* nazionale.

Dalla tab. 4.3 si rileva che anche per i Centri commerciali si ha la massima concentrazione al Nord sia come NTN (65,9%), sia come *stock* (60,5%).

Ciò si verifica anche per i Capannoni che rappresentano, al Nord, il 66,7% del NTN ed il 57,9% dello *stock* nazionale.



Tabella 4.2: NTN, stock ed IMI 2003 per area geografica e loro variazioni rispetto al 2002

Tipologie	Nord			Centro			Sud		
	NTN	STOCK	IMI	NTN	STOCK	IMI	NTN	STOCK	IMI
Uffici	11.065,9	274.768	4,0%	3.982,2	105.664	3,8%	3.458,8	94.024	3,7%
Negozi e Laboratori	23.337,9	1.017.600	2,3%	10.781,9	512.381	2,1%	12.370,9	772.896	1,6%
Centri Commerciali	3.010,3	75.633	4,0%	754,5	21.161	3,6%	803,4	28.161	2,9%
Magazzini	49.983,3	1.656.054	3,0%	29.563,7	1.101.911	2,7%	33.654,2	1.884.950	1,8%
Capannoni	4.846,2	187.628	2,6%	1.353,2	63.372	2,1%	1.066,8	72.953	1,5%
Industrie	5.227,6	121.282	4,3%	1.186,2	34.707	3,4%	701,4	35.321	1,99%
TOTALE	97.471,2	3.332.965	2,9%	47.621,7	1.839.196	2,6%	52.055,5	2.888.305	1,8%

Tipologie	Nord			Centro			Sud		
	Var % NTN	Var % Stock	diff. IMI	Var % NTN	Var % Stock	diff. IMI	Var % NTN	Var % Stock	diff. IMI
Uffici	-39,8%	6,3%	-3,1%	-35,5%	4,9%	-2,4%	-20,2%	5,1%	-1,2%
Negozi e Laboratori	-17,7%	0,9%	-0,5%	-18,2%	1,6%	-0,5%	-2,7%	2,1%	-0,1%
Centri Commerciali	-12,8%	5,7%	-0,8%	-19,3%	5,9%	-1,1%	-12,5%	7,0%	-0,6%
Magazzini	-2,3%	4,2%	-0,2%	-2,9%	3,2%	-0,2%	2,6%	2,0%	0,0%
Capannoni	-23,1%	3,8%	-0,9%	-20,5%	3,5%	-0,6%	-11,8%	5,6%	-0,3%
Industrie	-30,3%	8,6%	-2,4%	-24,9%	4,4%	-1,3%	-29,6%	3,3%	-0,9%
TOTALE	-15,3%	3,5%	-0,6%	-11,8%	2,9%	-0,4%	-1,8%	2,3%	-0,1%

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

Tipologie	Nord		Centro		Sud		Totale	
	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock
Uffici	59,8%	57,9%	21,5%	22,3%	18,7%	19,8%	100%	100%
Negozi e Laboratori	50,2%	44,2%	23,2%	22,2%	26,6%	33,6%	100%	100%
Centri Commerciali	65,9%	60,5%	16,5%	16,9%	17,6%	22,5%	100%	100%
Magazzini	44,2%	35,7%	26,1%	23,7%	29,7%	40,6%	100%	100%
Capannoni	66,7%	57,9%	18,6%	19,6%	14,7%	22,5%	100%	100%
Industrie	73,5%	63,4%	16,7%	18,1%	9,9%	18,5%	100%	100%
TOTALE	49,4%	41,3%	24,2%	22,8%	26,4%	35,8%	100%	100%

Tipologie	Nord		Centro		Sud		Totale	
	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock
Uffici	11,4%	8,2%	8,4%	5,7%	6,6%	3,3%	9,4%	5,9%
Negozi e Laboratori	23,9%	30,5%	22,6%	27,9%	23,8%	26,8%	23,6%	28,6%
Centri Commerciali	3,1%	2,3%	1,6%	1,2%	1,5%	1,0%	2,3%	1,6%
Magazzini	51,3%	49,7%	62,1%	59,9%	64,7%	65,3%	57,4%	57,6%
Capannoni	5,0%	5,6%	2,8%	3,4%	2,0%	2,5%	3,7%	4,0%
Industrie	5,4%	3,6%	2,5%	1,9%	1,3%	1,2%	3,6%	2,4%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Anche la composizione percentuale delle diverse tipologie, suddivisa per area geografica (fig. 4.3), evidenzia le notevoli differenze che caratterizzano i diversi mercati. Infatti, in termini di *stock*, si può notare che sia al Sud che al Centro si registra una grande quota di magazzini (rispettivamente del 65,3% e del 59,9%), mentre al Nord la percentuale scende al di sotto del 50%.

Questa categoria, che comprende locali di piccole e medie dimensioni, destinati prevalentemente ad uso deposito, è fino ad un certo punto ascrivibile al settore



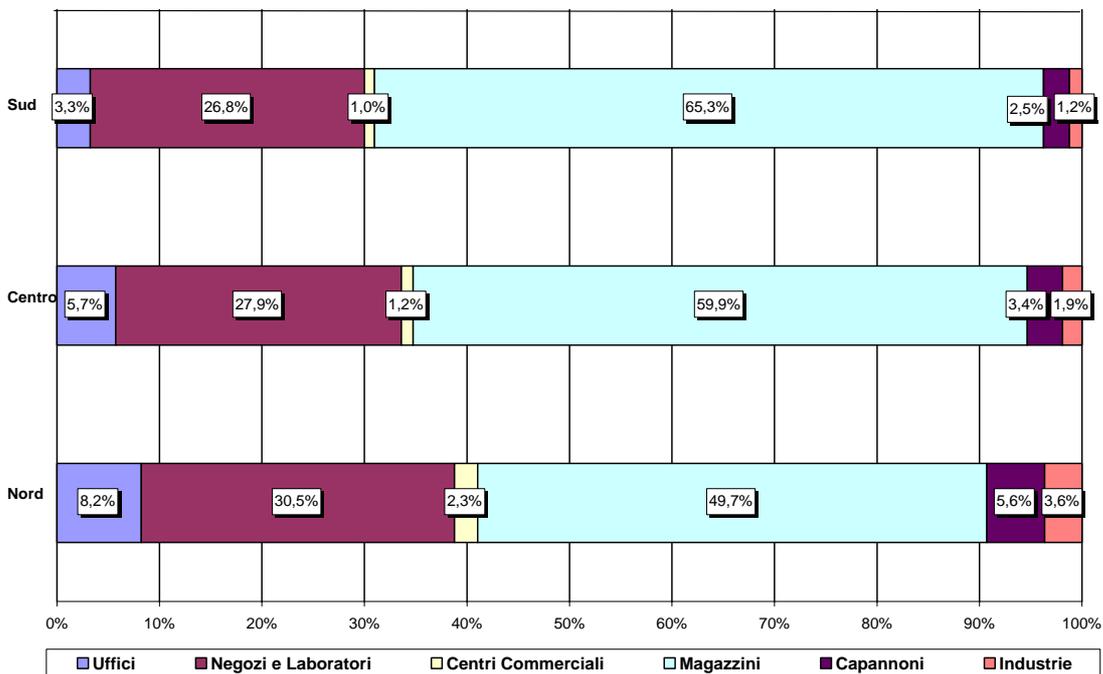
in quanto sono incluse anche le cantine di pertinenza delle abitazioni e quindi riferibili al mercato residenziale.

La composita natura di tale categoria la rende perciò inadatta ad un'analisi provinciale, in quanto le variazioni di mercato dipendono da motivi prettamente collegati alla destinazione d'uso.

Le tipologie prettamente commerciali e produttive, quali i Centri Commerciali, le Industrie e gli Uffici, nel Mezzogiorno hanno quote di *stock* notevolmente inferiori (meno della metà) rispetto al Nord, tranne gli uffici che sono superiori rispetto al Centro.

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

Figura 4.3: composizione percentuale dello *stock* commerciale per aree geografiche anno 2003



I grafici riportati nelle seguenti figure (4.4 e 4.5) mostrano la distribuzione del NTN 2003 per Nord-Centro-Sud e la diminuzione percentuale rispetto al 2002. Le differenze tra Nord e Centro-Sud continuano ad essere rilevanti anche nelle altre tipologie del settore commerciale, soprattutto per gli Uffici, i Capannoni e le Industrie.



Figura 4.4: NTN 2003 per tipologia commerciale

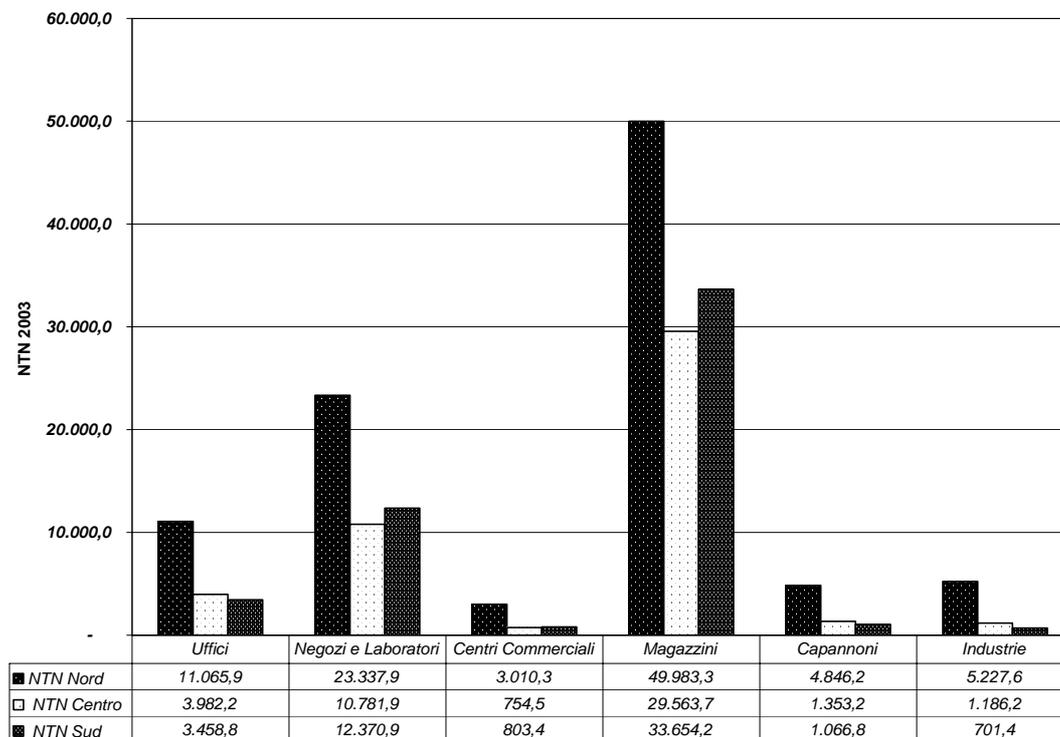
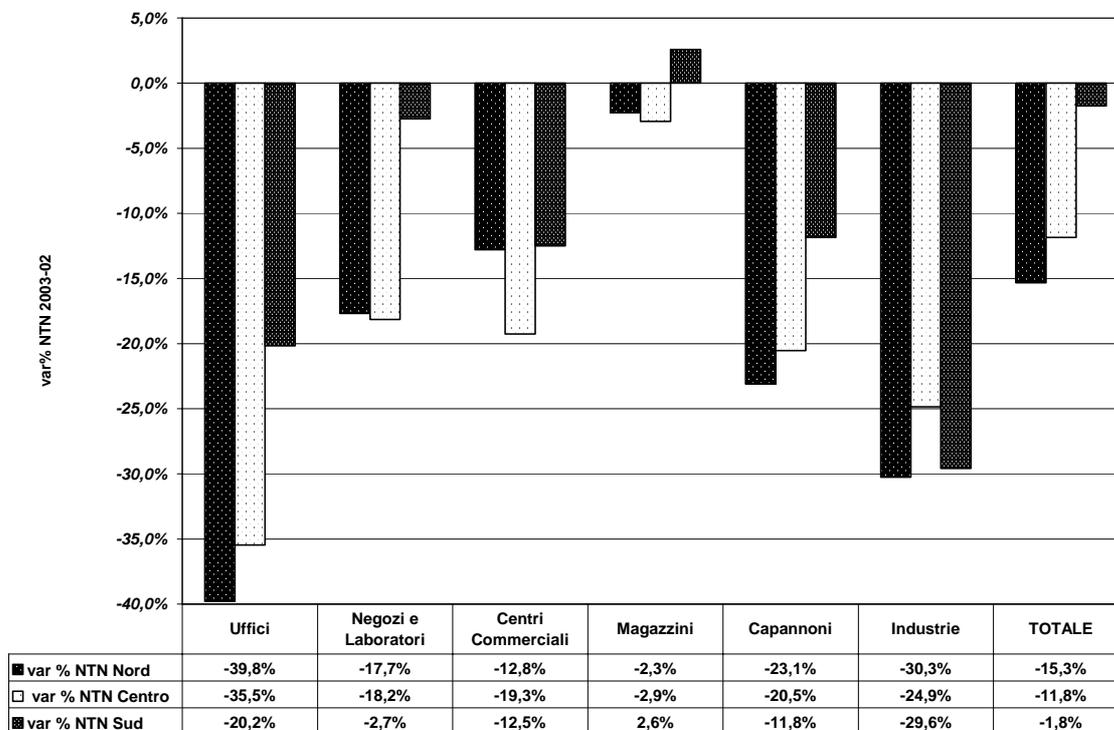


Figura 4.5: variazione % NTN 2002/2003 per tipologia ed aree geografiche



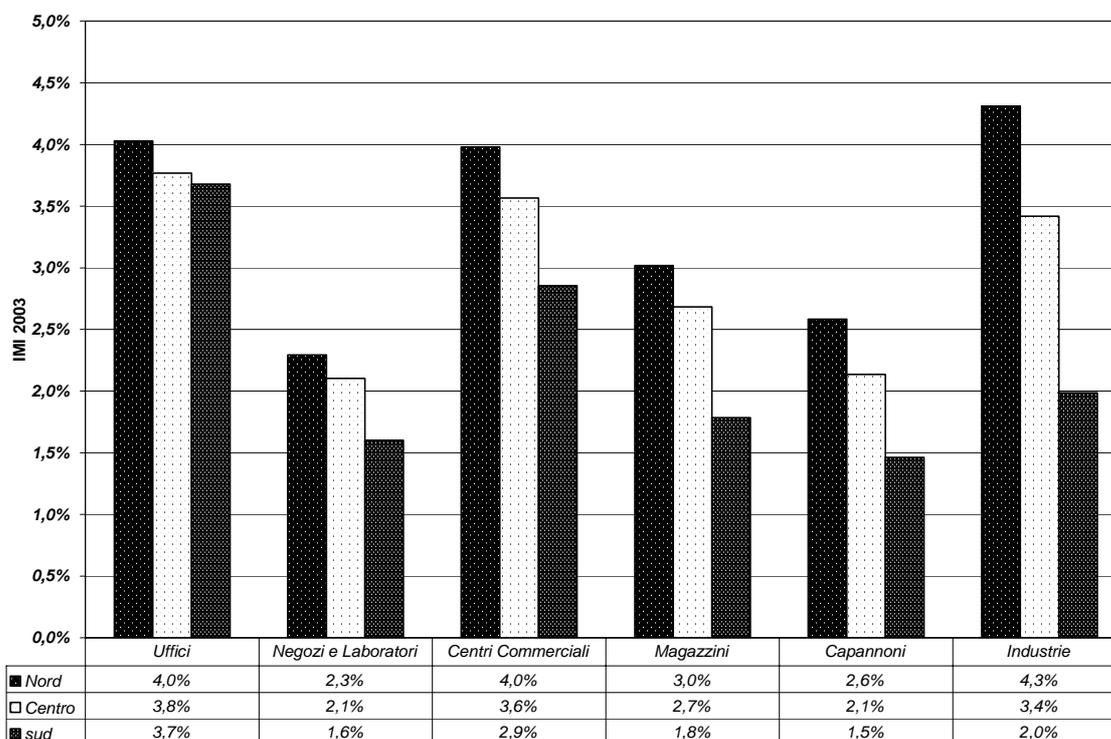


Al Sud si registra una situazione migliore per i Magazzini, con una variazione percentuale di NTN del 2,6% (unico dato positivo del 2003) rispetto al -2,9% del Centro e al -2,3% del Nord.

Per le compravendite degli Uffici, il NTN registra una diminuzione al Nord di quasi il -40%, al Centro del -35,5% e al Sud del -20,2%.

La diminuzione del NTN dei centri commerciali è, anche in questo caso, più rilevante al Centro con il -19,3%, mentre al Sud, che aveva registrato il notevole incremento del 29% nel 2001, si riduce al 24% circa nel 2002 e si attesta sul -12,5% nel 2003 analogamente al nord per gli ultimi due anni.

Figura 4.6: IMI 2003 per tipologia ed area geografica



L'indice IMI, che dà un'indicazione sulla vivacità di mercato, nel 2003 è sempre inferiore a quello registrato nel 2002 soprattutto nel Nord dove, in particolare, risulta diminuito per le Industrie con 4,3% (-2,4 punti percentuali sul 2001) e, soprattutto, per gli Uffici con 4% (-3,1 punti percentuali).



Nel Sud si registrano decrementi significativi dell'IMI per gli Uffici, che passa a 3,7% (-1,1 punti sul 2002 e +0,3 punti sul 2001), ed i Centri Commerciali con 2,9% (-0,6 punti percentuali sul 2002), si registra un leggera diminuzione anche per le altre tipologie.

Al Centro l'IMI più elevato è sempre quello degli Uffici con il 3,8% (-2,3 punti rispetto al 2002 e uguale a quello del 2001), seguito da quello dei Centri Commerciali e delle Industrie.

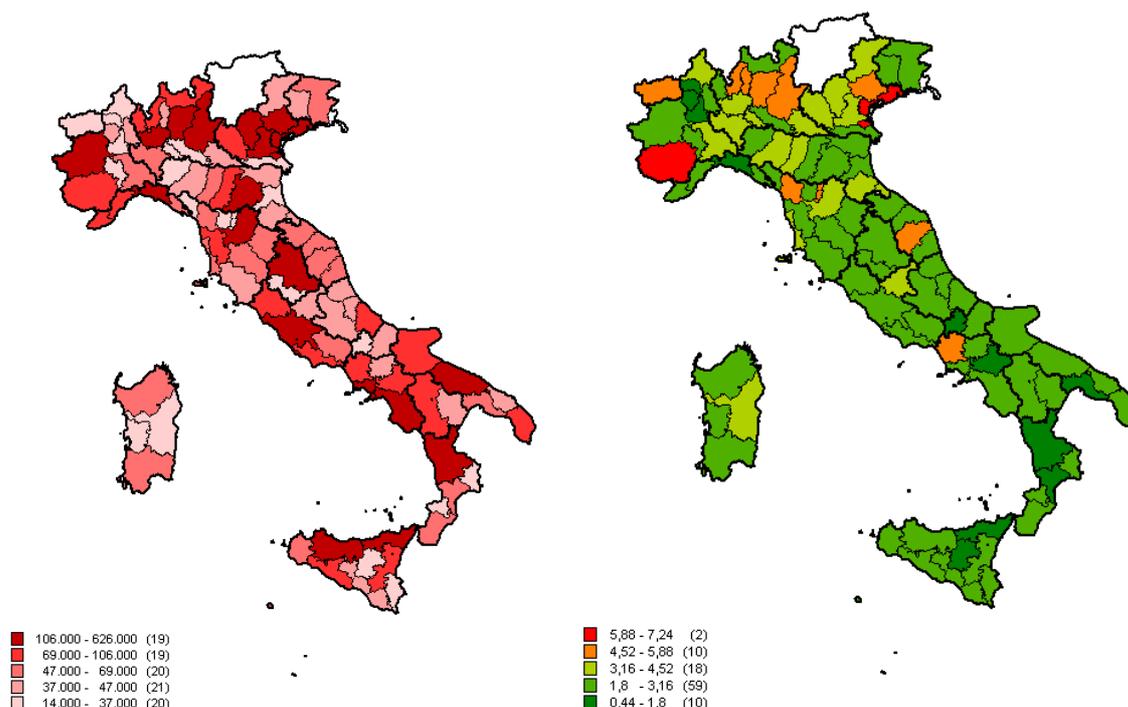


4.2 Analisi territoriale del settore commerciale

La distribuzione sul territorio dello *stock* di tutto il settore commerciale⁴ a livello provinciale è perfettamente analoga a quella registrata nel 2002.

Le province di Roma e di Milano riportate in una tabella a parte (vedi Tabella 4.4), sono quelle con *stock* più elevato: ben 625.487 u.i. per la prima, che ha una notevole estensione territoriale pari a 535.181 kmq e 446.074 u.i. per la provincia di Milano, la quale ha una superficie di soli 198.439 kmq, ovvero molto meno della metà della provincia di Roma.

Figura 4.7: distribuzione provinciale dello *stock* totale settore commerciale 2003 (sx) e variazione percentuale rispetto al 2002 (dx)



Va rilevato che dello *stock* della provincia di Roma fanno parte anche un gran numero di Magazzini (416.433), i quali comprendono anche le cantine di pertinenza alle abitazioni. Pertanto se considerassimo solo le altre tipologie commerciali, escludendo i magazzini, avremmo un capovolgimento sostanziale di

⁴ Tutte le elaborazioni con le raffigurazioni cartografiche di NTN e *stock* per province sono state effettuate escludendo le province di Roma e di Milano i cui valori vengono riportati in una tabella a parte.



posizioni: solo 209.054 u.i. di *stock* per la provincia di Roma contro le 242.993 della provincia di Milano. Nella Figura 4.7 si riporta, inoltre, la variazione dello *stock* rispetto al 2002 relativamente all'intero settore commerciale.

Come già premesso, la variazione dello *stock* (fig. 4.7) può rivelarsi non particolarmente significativa, sebbene comprensiva di una quota di nuove edificazioni.

Gli incrementi più consistenti (+7,2%) si hanno a Cuneo, a Venezia (+6,9%), Prato (+5,38%) e Como (+5%), mediamente si registrano valori superiori soprattutto al Nord, a parte Caserta (+4,8%), Macerata (+4,7%) e Lucca (+4,8%), mentre le variazioni minori si hanno quasi tutte al Sud con il minimo di Avellino (0,4%): sostanzialmente si conferma il trend registrato nel biennio 2001/2002.

La distribuzione territoriale di NTN (vedi Figura 4.8) non presenta significative differenze rispetto al 2002, mentre risulta molto differente relativamente al numero di NTN, che è notevolmente calato quasi dappertutto.

Sono sempre le province del Nord quelle che complessivamente assorbono la maggior parte del mercato, in particolare, Milano, Torino, Brescia, Bergamo e Bologna. Al Sud si distinguono Napoli e Bari ed al centro Roma e Firenze.

Le province di Roma e Milano, anche in questo caso considerate separatamente, hanno un numero di transazioni normalizzate (NTN) di gran lunga più elevato pari rispettivamente, a 17.315 e 18.420 in calo però rispetto a 18.445 e 19.952 del 2002.

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

	Uffici	Negozi e Laboratori	Centri Commerciali	Capannoni	Magazzini	Industrie	TOTALE
ROMA							
NTN	1.429,74	3.836,14	143,96	162,63	11.601,29	141,00	17.314,76
STOCK	37.789	155.868	2.469	10.198	416.433	2.730	625.487
IMI	3,78%	2,46%	5,83%	1,59%	2,79%	5,16%	2,77%
MILANO							
NTN	2846,53	5196,43	531,05	380,68	8581,5	884,24	18420,43
STOCK	58.414	149.712	8.661	13.454	203.081	12.752	446.074
IMI	4,87%	3,47%	6,13%	2,83%	4,23%	6,93%	4,13%

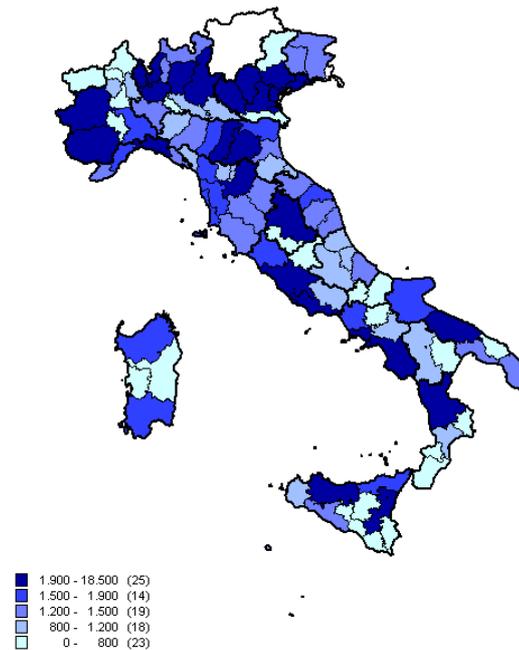


Nel 2003 la provincia di Milano ha registrato una variazione percentuale di NTN del -7,7% rispetto al -6,1% della provincia di Roma.

Significativo è l'esame della variazione percentuale, sempre per provincia, di NTN tra il 2003 ed il 2002, così come rappresentata nella Figura 4.9.

Il dato medio nazionale come si è già osservato, ha denotato un decremento di NTN pari a -11,2%, ed è subito evidente come la maggior parte delle province del sud (35) si posizionino sopra la media nazionale, registrando un NTN in crescita, oppure riduzioni inferiori alla media; al contrario le province del Centro-Nord si attestano in gran parte sotto la media. Si evidenzia un dato estremamente diverso

Figura 4.8: distribuzione provinciale del NTN commerciale totale



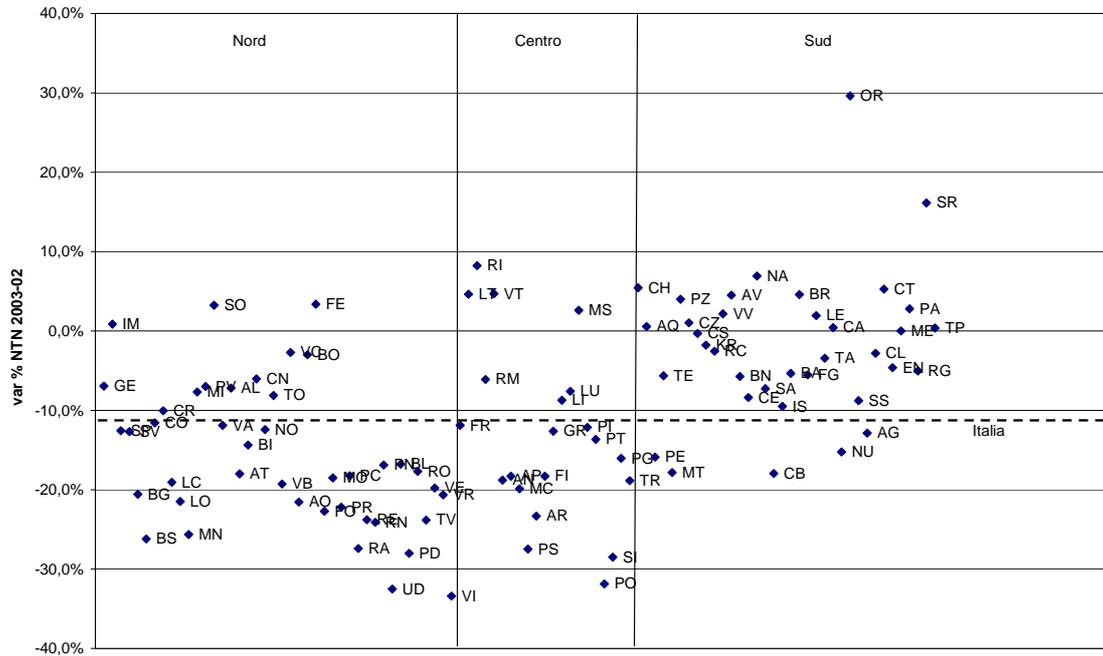
rispetto al biennio precedente quando le province del Centro-Nord avevano superato la media nazionale e quelle del Sud si erano attestate in gran parte sotto la media. Tra le province con incremento maggiore, superiore al 16%, troviamo due province del Sud (Siracusa ed Oristano).

Milano e Roma si attestano al di sopra della media nazionale, mentre buona parte delle province del Nord e del centro si posizionano al di sotto della media Nazionale. Le 9 province che hanno registrato una flessione superiore al -25%, sono tutte del Nord.

L'indicatore dell'intensità di mercato (IMI) pur non mostrando sostanziali differenze rispetto all'anno precedente, fa rilevare una diminuzione del divario tra province del Nord e quelle del Sud rispetto al 2002.

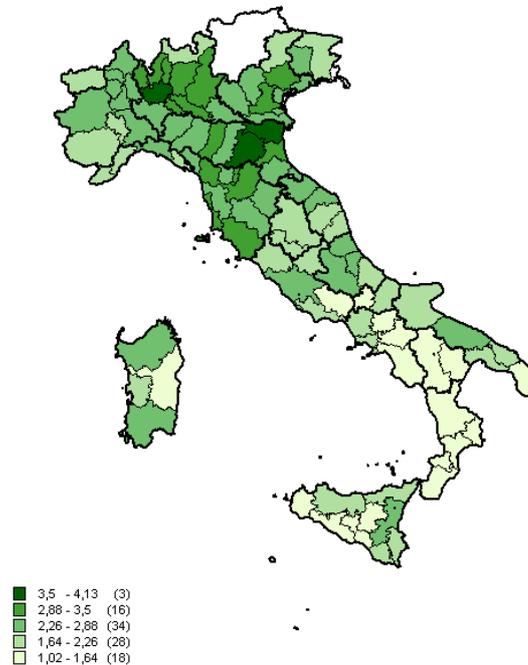


Figura 4.9: variazione % 2002/2003 del NTN commerciale totale (province dal Nord al Sud)



Emerge, infatti, chiaramente una maggiore vivacità di mercato nelle province settentrionali, ed in parte in quelle centrali, mentre si confermano nella classe più bassa, rispetto all'anno precedente, le province del Sud e le province di Frosinone e Sondrio. Nella classe di IMI più elevata con valori superiori al 3,5% si collocano 3 province tutte del Nord: Milano, Ferrara e Bologna.

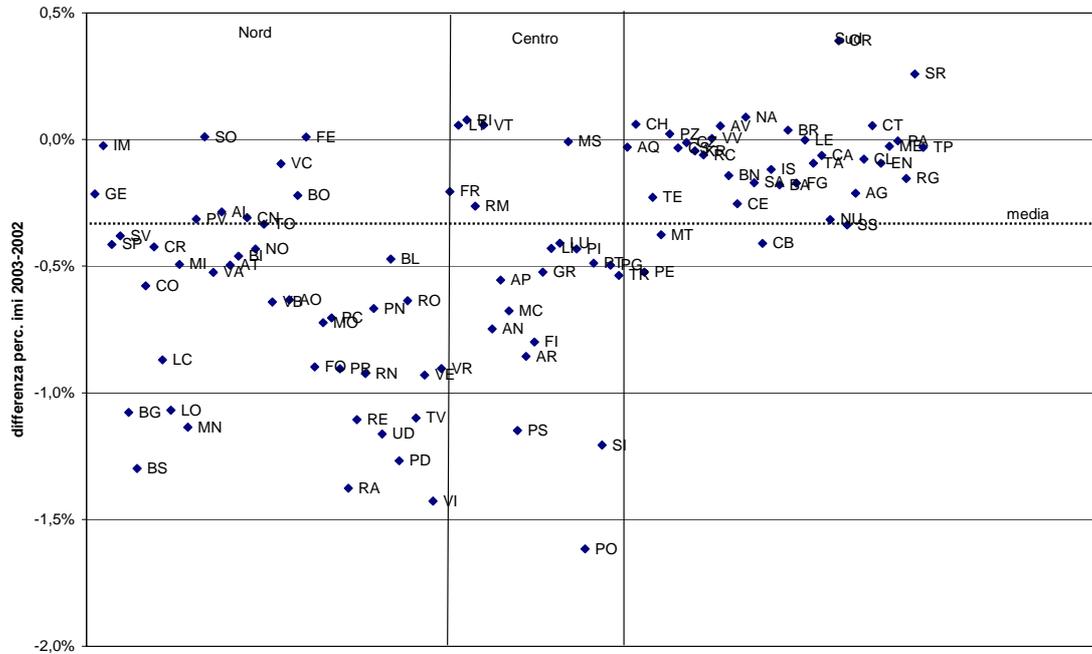
Figura 4.10: distribuzione provinciale IMI 2003





Dalla Figura 4.10, emerge ancora più chiaramente che dalla variazione del NTN, il divario tra Centro-Nord ed il Sud. Per completezza di analisi, si riportano le variazioni tra il 2002 ed il 2003 dell'IMI registrato da ciascuna provincia.

Figura 4.11: differenze IMI 2002/2003 totale commerciale per province dal Nord al Sud



Infatti quasi tutte le province del Sud, a parte Matera, Campobasso e Sassari, si collocano al sopra della media nazionale. Mentre le province del centro nord hanno una differenza IMI che è per lo più sotto la media.

Le differenze nel quadriennio 2000-03 dell'IMI e del NTN a livello regionale sono riportate nelle figure 4.12 e 4.13. L'IMI regionale più elevato (3,46%) si ha in Lombardia, dove si registra un decremento rispetto al 2002, anche se con valori superiori rispetto al 2001 e 2000.

Più in generale, l'IMI diminuisce rispetto al 2002, in tutte le regioni tranne che in Campania dove rimane sostanzialmente invariata (+0,01%): le regioni che hanno l'IMI inferiore al 2% si trovano al Sud con l'eccezione della Val d'Aosta, mentre quelle con un 'IMI superiore al 2,5% sono tutte al Centro-Nord.



Figura 4.12: IMI regionale 2000/2003

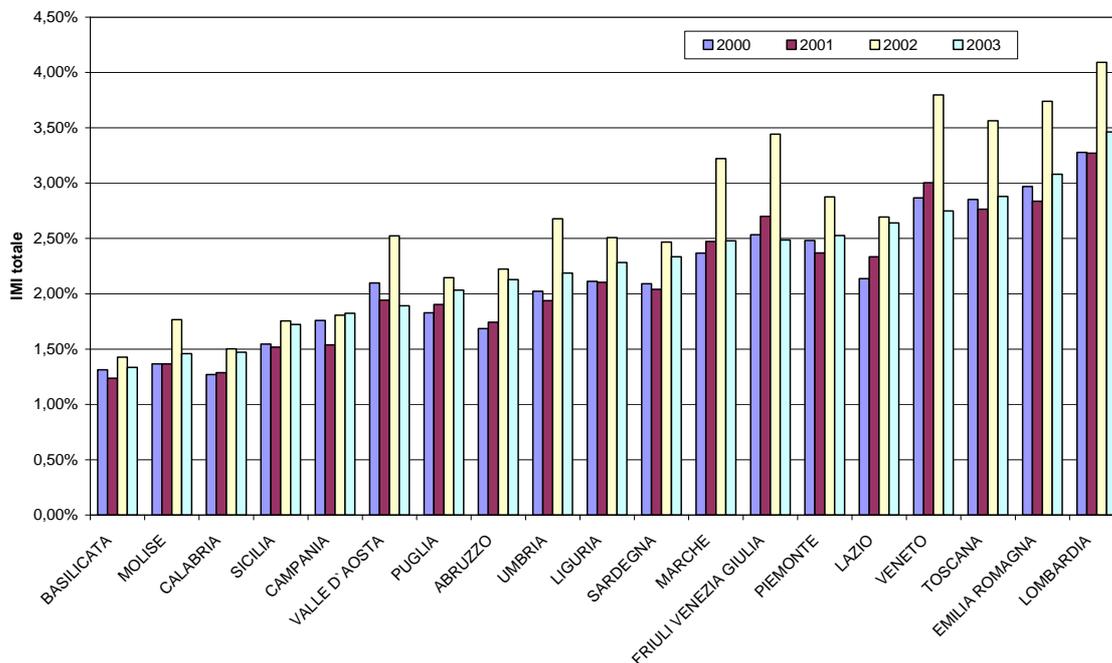
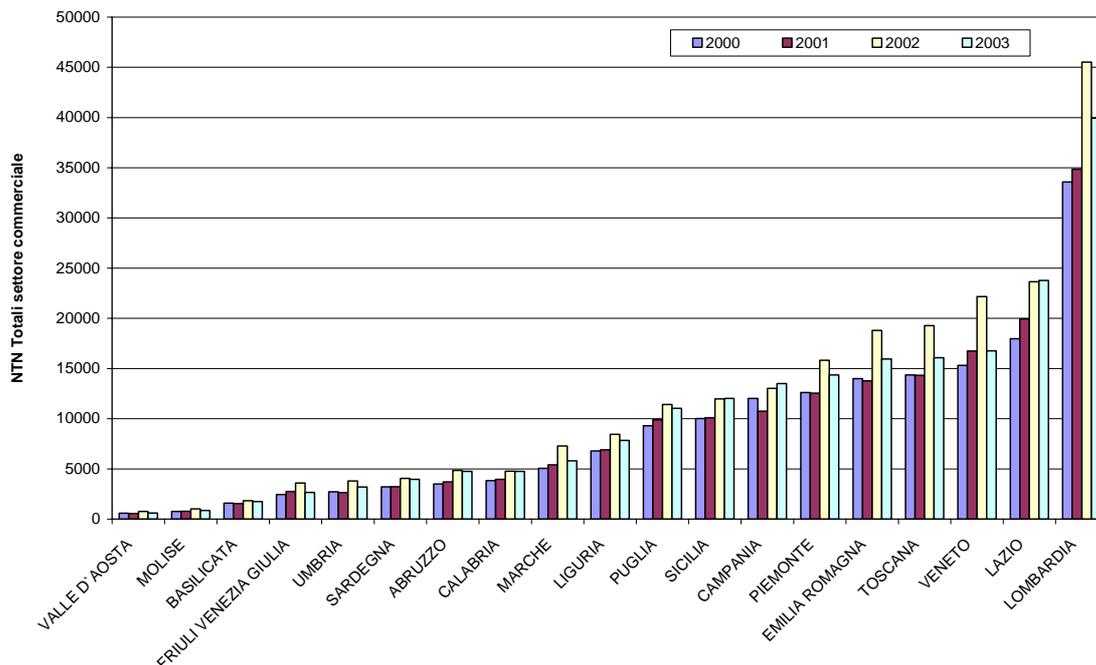


Figura 4.13: NTN regionale 2000/2003



L'NTN regionale mostra con evidenza la maggiore dinamicità del mercato della Lombardia, che da sola, con circa 40.000 transazioni, rappresenta il 20% del mercato nazionale, con un decremento di NTN rispetto al 2002 pari al 12% circa. Decrementi oltre il 20 % si registrano in Friuli Venezia Giulia (-26%), in Veneto(-24,3%),in Valle d'Aosta(-21,6%) e nelle Marche(-20,5%).

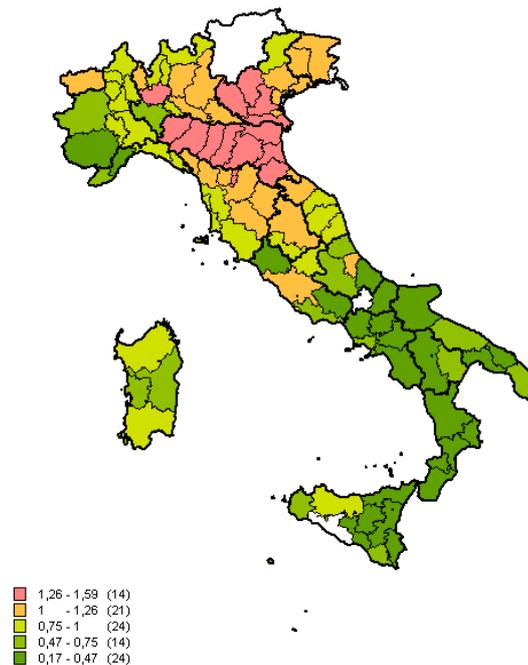


Le Regioni con variazioni NTN positive sono la Campania (+3,6%), il Lazio (+0,6%) e la Sicilia (+0,5%).

4.3. Analisi per tipologie: Uffici

La tipologia commerciale degli *Uffici*⁵ risulta la più rappresentativa di tutte le commerciali quanto più è sviluppato il settore terziario dell'economia locale. Tale processo risulta in fase più avanzata del Centro-Nord rispetto al Sud, e ciò è confermato anche dalla distribuzione dello *stock* degli Uffici per abitante, riportato nella Figura 4.14, insieme alla variazione percentuale dello *stock* 2002/2003. Risulta infatti evidente la maggiore concentrazione dello *stock* nel Centro-Nord, dove, in particolare, è Milano con 58.414 u.i. di *stock* ad avere

Figura 4.14: Stock per abitante Uffici



un valore superiore a 1,5 uffici/100 abitanti, insieme a Bologna e Prato, mentre sono tutte al Sud le province con tale rapporto inferiore al 0,3 (tra cui Avellino, Reggio Calabria e Cosenza). Roma, pur essendo caratterizzata da una notevole presenza di Uffici⁶, presenta un rapporto uffici/100 abitanti pari circa ad 1, analogamente ad altre 20 province, tra cui Brescia e Firenze.

A conferma di quanto detto all'inizio, il rapporto *stock*/popolazione per provincia (Figura 4.14) dimostra pienamente che la maggiore concentrazione si trova al Nord (Mantova 3,34, Vicenza 3,14, Bergamo 3,00 e Milano 2,86), mentre la

⁵ Si deve considerare che le province di Isernia ed Agrigento non hanno la categoria catastale A 10, perciò in queste province non è possibile rilevare la tipologia Uffici (né come *stock*, né come compravendite), che risultano accatastati tra le abitazioni di categoria A2.

⁶ Questo dato, che potrebbe sembrare anomalo, considerando l'alta concentrazione di uffici pubblici presenti nella capitale, è dovuto al fatto che tali uffici sono accatastati diversamente (B4: uffici pubblici) nella grande maggioranza dei casi e pertanto non rientrano in questa indagine



minore concentrazione si trova al sud (Reggio Calabria, Crotona, Messina, Benevento, Siracusa e Catania che hanno un rapporto da 0,3 a 0,6).

Significativa è, peraltro, la variazione percentuale dello *stock* che è, mediamente, maggiore proprio laddove esiste una minore concentrazione dello *stock*. Le province che mostrano un incremento significativo dello *stock* superiore al 10% sono 13, tra cui Venezia 17,5%, Cuneo 16,4% e Catanzaro 15,5%. Tra le 13 province 6 sono del Nord, 6 sono del Sud e Pistoia è l'unica provincia del Centro. Le province delle grandi metropoli infatti sono quelle che tra tutte sono cresciute di meno (Genova 1,35%, Napoli 1,94%, Roma 2,43%, Milano 3,5% e Palermo 2,87% e, Torino che è l'unica ad aver registrato un buon incremento in termini di *stock* (5,16%).

Si nota la differenza con il 2002, dove le province con incremento superiore al 10% erano tutte del Sud (tra queste Reggio Calabria e Potenza), mentre Milano e Bologna avevano incrementi molto contenuti (circa 2,8%), sia pure superiori a quelli di Roma (1,1%).

L'incremento dello *stock*, in parte dovuto alle nuove costruzioni, potrebbe essere legato ad aumento della domanda e quindi delle compravendite, ma questa correlazione non sempre è rispettata, come vedremo analizzando il volume di compravendite (NTN) e la sua variazione relativa 2002/2003.

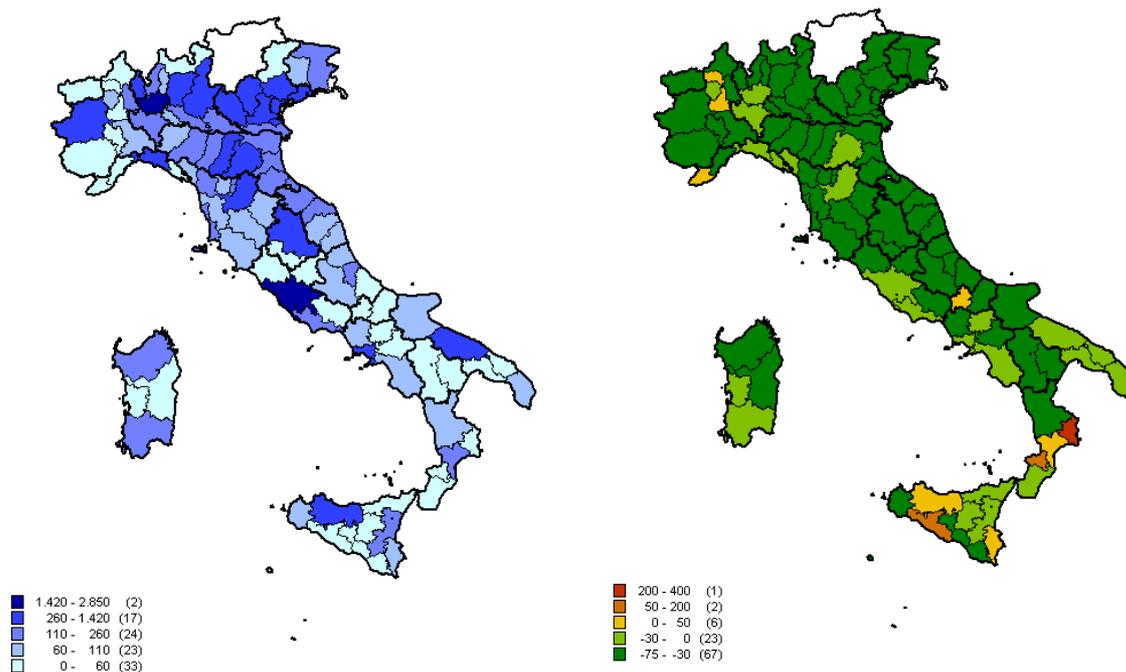
La distribuzione del NTN (fig. 4.15), in analogia con quella dello *stock*, evidenzia che il mercato di questa tipologia è essenzialmente al Nord, e mostra in particolare una forte concentrazione nella provincia di Milano 2.847 NTN (3.314 nel 2002 e 2.276 nel 2001) che equivale a circa il 14% dell'intero mercato nazionale. Seguono poi la provincia di Roma con 1430 NTN (1640 nel 2002 e 1.212 nel 2001), Bologna con 734 NTN (1128 nel 2002 e 304 nel 2001), Napoli con 700 NTN (799 nel 2002 e 691 nel 2001) e, con valori molto più ridotti rispetto al 2002, Brescia 641 NTN (1.198 nel 2002 e 625 nel 2001).

Altre 4 province hanno NTN superiori a 400, e sono tutte del centro-Nord (Padova, Torino, Firenze e Bergamo). Le province con NTN inferiore a 100 salgono a 48 (erano 36 nel 2002 e 56 nel 2001) di cui 14 del Nord, 10 del Centro e ben 24 (erano nel 2002, 8 al Nord, 3 al Centro e ben 25 al Sud) .



Passando ad analizzare le variazioni percentuali del NTN 2002/2003, dalle figure 4.15 e 4.16 si può osservare l'esistenza di una notevole variabilità, rispetto al dato nazionale che segna un decremento medio del -33,6% (era del +61,7% nel biennio 2002-2001).

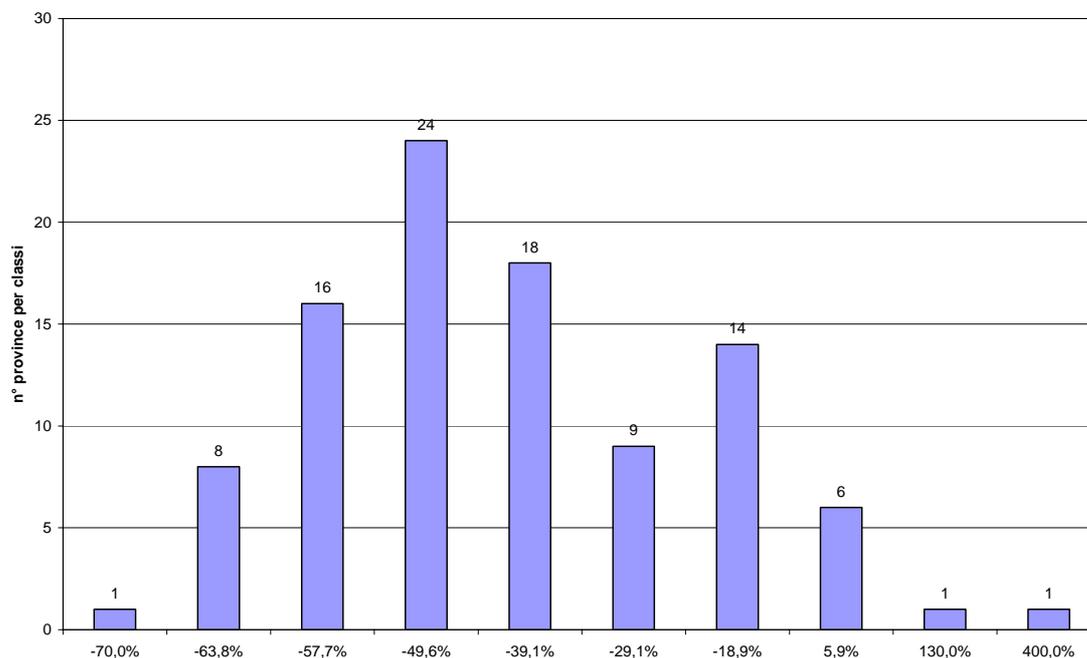
Figura 4.15: distribuzione provinciale del NTN degli Uffici 2003 e variazione % 2003-02



I valori mostrano 8 province che nel 2003 hanno avuto delle variazioni positive, dal 5,9% di Palermo al 400% di Crotona (-70% nel biennio precedente), ma abbiamo tutte le province restanti che hanno registrato una variazione negativa rispetto al 2002 ed in particolare la provincia di Mantova che registra la variazione negativa massima (-70%).



Figura 4.16: numero province per classi di variazione % NTN

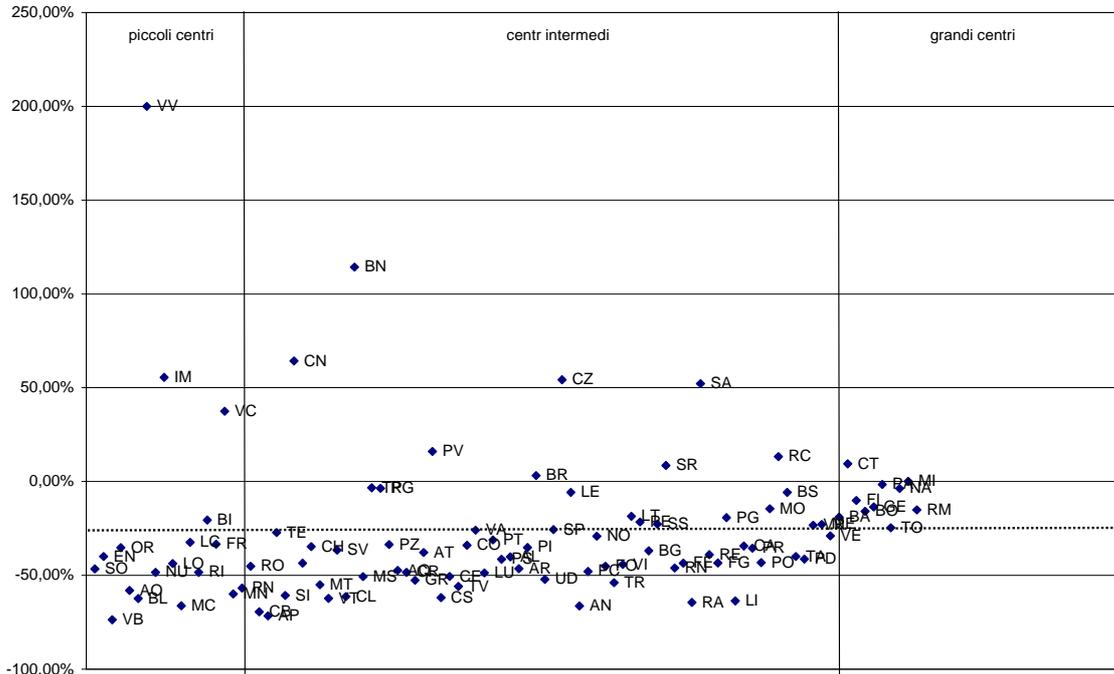


Come si può osservare dalla figura 4.15, inoltre, le variazioni di NTN sono sostanzialmente uniformi sul territorio nazionale, pur rilevando una maggiore concentrazione dei valori nelle province del Nord che risultano tutte negative (con l'eccezione di Vibo Valentia +130%, Imperia +37,1 e Vercelli +15,7%), l'anno precedente invece registravano valori compresi tra il 28% di Genova ed il 138% di Ravenna. Inoltre la maggior parte delle province del Nord (33) si collocano al di sotto della media nazionale, mentre nel 2002 erano 27 le province al di sopra della media. Al Sud, invece, si ha una notevole variabilità dei valori e si hanno 3 province con valori positivi (Siracusa, Catanzaro e Crotona), da una parte, e tutte le altre province che registrano un'andamento negativo rispetto all'anno precedente.

A parte questi casi eccezionali, giustificati anche dalla esiguità del numero di compravendite, le province che presentano un decremento del NTN inferiore alla media nazionale sono 58.



Figura 4.17: variazioni % del NTN 2003-02 degli Uffici nei capoluoghi di provincia



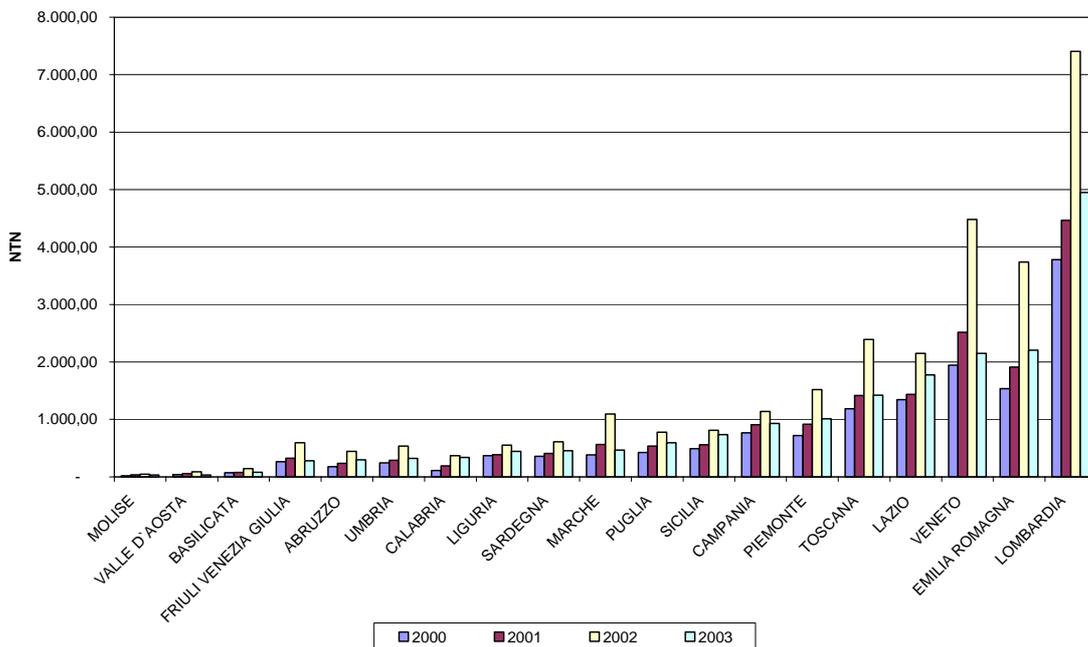
La Figura 4.17 mostra come si distribuisce la variazione del NTN nei soli capoluoghi di provincia in relazione alla dimensione abitativa⁷. Si può notare che la maggior parte dei capoluoghi di piccola e media dimensione, tranne Crotona che nel 2003 ha registrato una variazione del +1200% e Vibo Valentia +200%, registrano valori inferiori alla media dei capoluoghi che risulta, a sua volta, più bassa della media nazionale provinciale (-25,5 % rispetto al -35,6%), mentre i grandi capoluoghi sono quasi tutti sopra la media, tranne Venezia (che anche se di poco risulta inferiore alla media). A differenza del 2002 si può notare che la maggiore movimentazione del mercato si è avuta nei centri più grandi e nei Capoluoghi di media dimensione, mentre nei piccoli centri sono solo 4 le città che hanno registrato una variazione superiore alla media. Mentre nel 2002 la maggiore movimentazione del mercato si era spostata verso i centri minori, piccoli e medi, dove si sono registrati incrementi superiori al 150% in 17 capoluoghi (tra cui Potenza ed Ancona) e verso i centri della provincia, in particolare per le province del Nord.

⁷ Si intendono: *piccoli centri* quelli minori di 50.000 abitanti, *centri intermedi* quelli compresi tra 50.000 e 250.000 ab. e *grandi centri* quelli superiori ai 250.000 abitanti.



La figura 4.18 rappresenta l'andamento di NTN a livello regionale nel quadriennio 2000-03, ed evidenzia il notevole aumento registrato nel 2002 rispetto agli altri 3 anni, e conferma che il 2003 anche se inferiore come NTN al 2002, ha registrato un andamento superiore sia rispetto al 2001 che al 2000 (tranne che per il Veneto). In particolare, i valori maggiori si rilevano in Lombardia, Emilia Romagna e Veneto, seguite dal Lazio, dalla Toscana e dal Piemonte.

Figura 4.18: NTN Uffici per regione anni 2000/2003



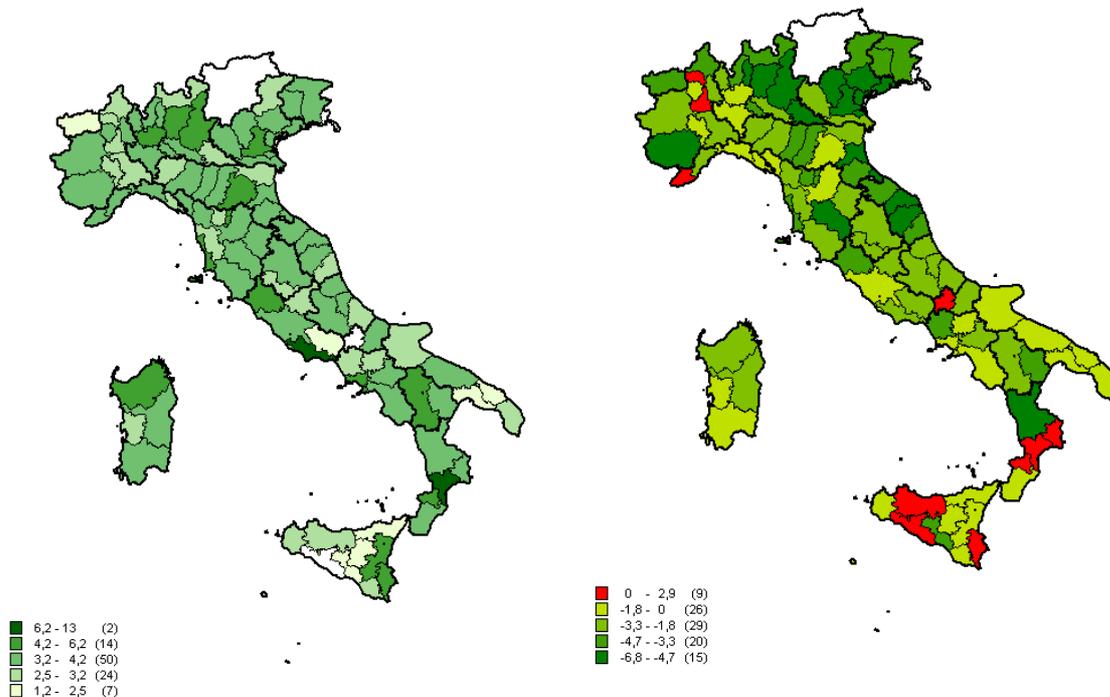
Il valore dell'IMI relativo al comparto degli Uffici mette in evidenza anche nel 2003, differentemente, come vedremo, dagli altri comparti del settore commerciale, una maggiore uniformità territoriale e, in particolare, i differenti IMI provinciali non mostrano una spiccata differenziazione tra Centro-Nord e Sud, pur se l'IMI del Centro-Nord è mediamente superiore a quello del Sud.

In particolare si osserva che delle 11 province con IMI superiore al 4,5%, 4 sono del Nord (Vibo Valentia, Brescia, Bologna e Milano), 3 sono del Centro (Latina, Prato e Viterbo) e 5 del Sud (Catanzaro, Napoli, Catania, Potenza, e Sassari). I valori più bassi, inferiori al 2,6 % si hanno in 11 province, di cui 6 del Sud (Lecce, Messina, Brindisi, Caltanissetta, Taranto ed Enna), una del Centro (Frosinone) e ben 4 del Nord (Mantova, Piacenza, Asti e Aosta).



Guardando alle differenze IMI 2002/2003 (vedi Figura 4.19) si evidenzia che i decrementi maggiori si registrano, mediamente, nel Centro-Nord (a differenza del 2002-2001 che registrava i maggiori incrementi): delle 7 province con incremento ben 5 sono del Sud (Crotone, Vibo Valentia, Catanzaro, Palermo e Siracusa), 2 sono del Nord (Vercelli ed Imperia) e sono tutte province di media-piccola dimensione. Invece, tra le 7 province che registrano un decremento dell'IMI superiore al 5,5% 5 sono del Nord (Brescia, Lecco, Ravenna, Treviso e Mantova), 1 del Sud (Ancona) e 1 del Centro (Macerata).

Figura 4.19: IMI 2003 Uffici e differenza IMI 2003-02 nelle province



L'analisi a livello regionale dell'IMI del comparto Uffici e della sua variazione nel quadriennio 2000-2003 evidenzia un andamento variegato a livello territoriale.

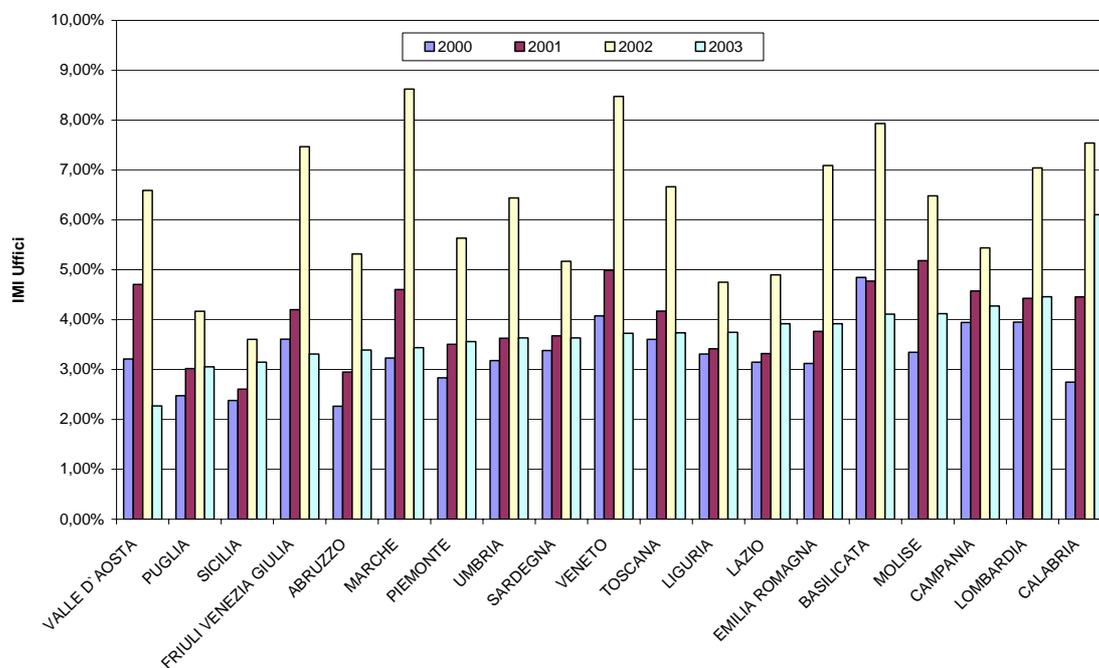
Infatti, l'IMI più elevato (pari al 6,1%) si registra nel 2003 in Calabria, mentre nel 2002 si era registrato nelle Marche con l' 8,6% e nel 2001 nel Molise, con il 5,1%. Questo dato, tuttavia, va ponderato con il fatto che lo *stock* risulta piuttosto esiguo, in termini assoluti, in queste regioni. E' evidente, infatti, che laddove il valore dell'IMI risulti particolarmente elevato con uno *stock*



particolarmente ridotto, quel valore può non essere rappresentativo in quanto fortemente erratico. Ad esempio la città di Crotona nel 2003 ha registrato 15 NTN con un IMI del 5,75% mentre nel 2002 con un 1 NTN si è ottenuto un IMI dello 0,49%.

E' evidente, peraltro, come l'IMI relativo al comparto degli Uffici sia in diminuzione in tutte le regioni e, in modo più accentuato, nelle Marche, in Veneto, nel Friuli Venezia Giulia, in Basilicata e in Toscana⁸.

Figura 4.20: distribuzione regionale dell'IMI degli Uffici 2000/2003

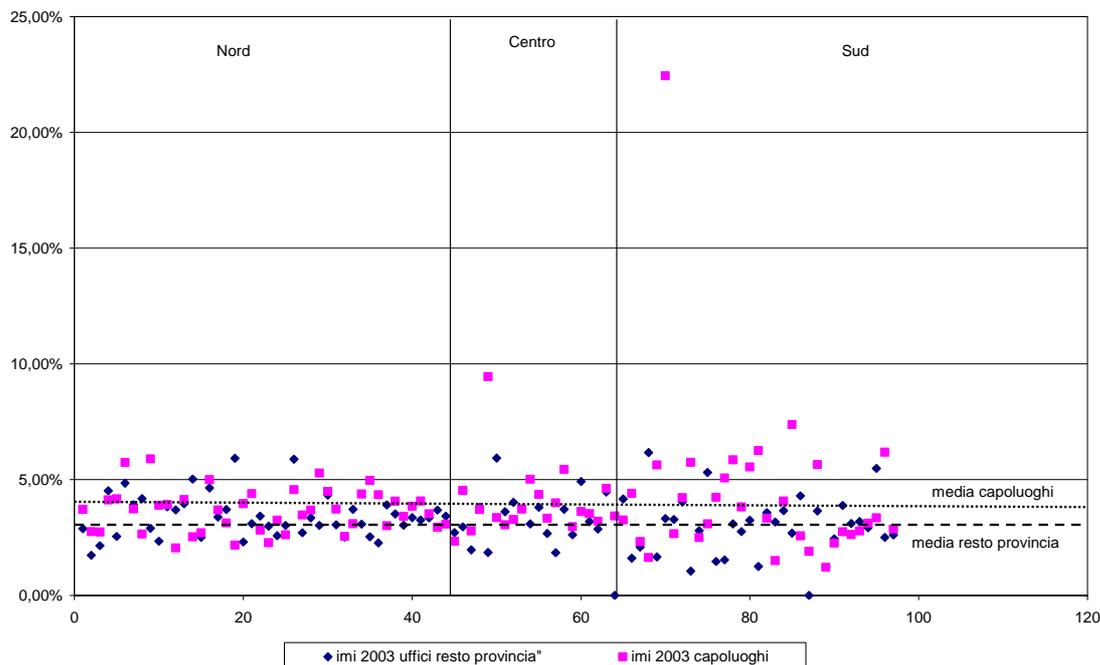


La Figura 4.21 mostra la distribuzione dell'IMI degli uffici per aree geografiche mettendo a confronto i valori dei capoluoghi con quelli del resto della provincia.

⁸ Si rammenta che sono escluse le province di Trieste e Gorizia.



Figura 4.21: IMI degli Uffici 2003 dei Capoluoghi e del resto della provincia.



L'IMI del resto della provincia è mediamente più basso di quello dei capoluoghi (3,9% rispetto al 4,15%). La differenziazione maggiore tra capoluoghi e resto della provincia è concentrata principalmente al Sud, le province che registrano uno scostamento superiore al 4% sono sei, di cui cinque del Sud ed una del Centro.

Catanzaro è il capoluogo che, con un IMI del 22,4%, si differenzia di più rispetto al resto della provincia (3,3%), seguito da Latina (cap. 9,4% resto prov. 1,8%), Reggio Calabria (cap. 6,3% resto prov. 1,2%), Crotone (cap. 5,7% resto prov. 1,0%), Vibo Valentia (cap. 7,4% resto prov. 2,7%) e Caserta (cap. 5,6% resto prov. 1,7%).

Le province che hanno un IMI maggiore nel resto della provincia rispetto al capoluogo, sono tredici, (con una differenza superiore all' 1%), di cui sei sono del Sud, cinque del Nord e solamente due del Centro

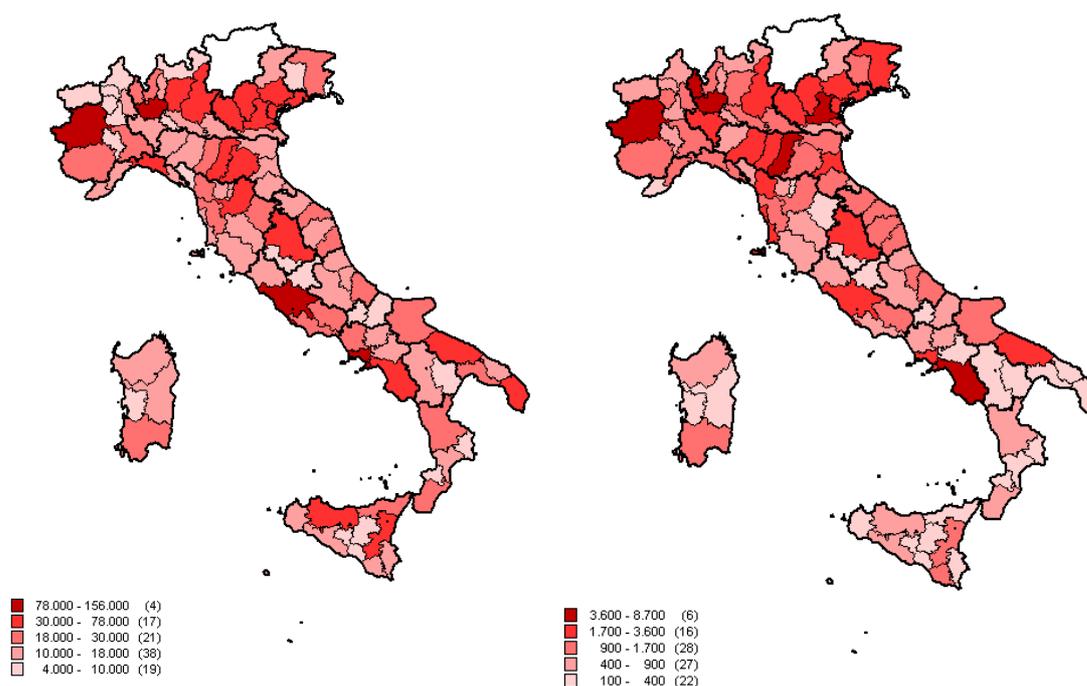
Napoli, delle sei metropoli è quella che registra la differenza maggiore tra capoluogo e resto della provincia (cap. 5,9% , resto della prov. 3,1%), Torino, Genova ed in maniera inferiore Milano seguono il trend di Napoli, mentre a Palermo e Roma l' IMI del capoluogo è inferiore a quello della provincia.



4.4 Analisi per tipologie: Negozi e Laboratori / Centri Commerciali

Lo *stock* dei Negozi e Laboratori e dei Centri Commerciali mostra a livello provinciale una similitudine sulla distribuzione territoriale (Nord-Centro-Sud), ma con una ripartizione più uniforme dei primi ed un'evidente concentrazione nel Centro-Nord dei secondi. I centri commerciali, peraltro, rappresentano solo il 5% circa dei Negozi e Laboratori, anche se questo rapporto diventa più elevato in alcune province del Nord e del Centro: supera il 10% solo in 12 province (2 in più del 2002) di cui 11 del Nord (Modena, Ravenna, Varese, Pavia, Reggio Emilia, Parma, Biella, Aosta, Vercelli, Padova e Udine) e una del Centro (Livorno). Tale rapporto risulta, invece, inferiore al 2% in 8 province (erano 10 nel 2002), di cui 5 del Sud (Matera, Lecce, Taranto, Messina, Trapani) e tre del Centro: Rieti, Arezzo e, curiosamente, Roma. In parte ciò è dovuto al fatto che nella provincia di Roma si trova, come già rilevato nei precedenti Rapporti, lo *stock* più rilevante di Negozi e Laboratori pari a 155.868 u.i. contro solo 2.469 centri commerciali. Milano, invece, pur avendo solo 149.712 negozi possiede ben 8.861 centri commerciali.

Figura 4.22: distribuzione provinciale dello stock dei Negozi e Laboratori (sx) e dei Centri Commerciali (dx)





Nel complesso, comunque, non possiamo dire che le due tipologie siano inversamente proporzionali, in quanto ad un maggiore *stock* di negozi non corrisponde un minor numero di centri commerciali.

Infatti, se consideriamo la distribuzione degli *stock* per abitanti, notiamo che diverse province (19) con elevato *stock* di negozi (con più di 5 u.i. per 100 abitanti), possiedono anche un buon numero di centri commerciali, in particolare Savona, Aosta, Modena (4,9 u.i. destinati a negozi e laboratori per 100 abitanti), Macerata e Lucca (che si aggiunge alle 4 del 2002). Così come province con elevata presenza di centri commerciali (superiore allo 0,4 per 100 abitanti), possiedono un elevato *stock* per abitante di negozi e laboratori, quali, oltre le precedenti, Mantova, Biella, Ravenna, Padova, Vercelli, Parma e Reggio Emilia al Nord e Livorno al Centro. Si constata che le province con elevato rapporto stock-abitanti sono sempre di media-piccola dimensione del Centro-Nord.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale delle compravendite (NTN), si rileva, come per gli anni precedenti, che gran parte del mercato è concentrato al Nord, anche se alcune province del Sud denotano una buona vivacità (Napoli, Bari, Salerno e Catania), mentre al Centro si distinguono Roma e Firenze per il numero elevato di NTN (vedi figura 4.23).

Ciò sembra abbastanza logico per i Centri commerciali, che sono comunque concentrati maggiormente al Nord, ma si rileva relativamente anche per i negozi la cui distribuzione, in termini di *stock*, non è, invece, così differenziata.

Infatti, è la provincia di Milano quella che ha il maggior numero di transazioni sia di Negozi (5.196) sia di Centri Commerciali (531). Per il resto, solo otto province (erano 12 nel 2002) superano le 1.000 transazioni per la tipologia dei Negozi e laboratori: quattro al Nord, oltre Milano, Torino, Bologna, Brescia, due al Centro, Roma e Firenze, e due al Sud, Napoli e Bari (sostanzialmente si confermano per il Centro e per il Sud le stesse province del 2002) .

Analogo discorso si ha per i Centri commerciali: il relativo NTN, infatti, è superiore a 100 in 10 province: al Nord sono 6, a parte Milano, tra cui, oltre Torino, Bologna e Brescia , troviamo Modena (188 sia per il 2002 che per il 2003) e Padova (129 nel 2003 e 196 nel 2002); al Centro abbiamo Roma, con solo 144

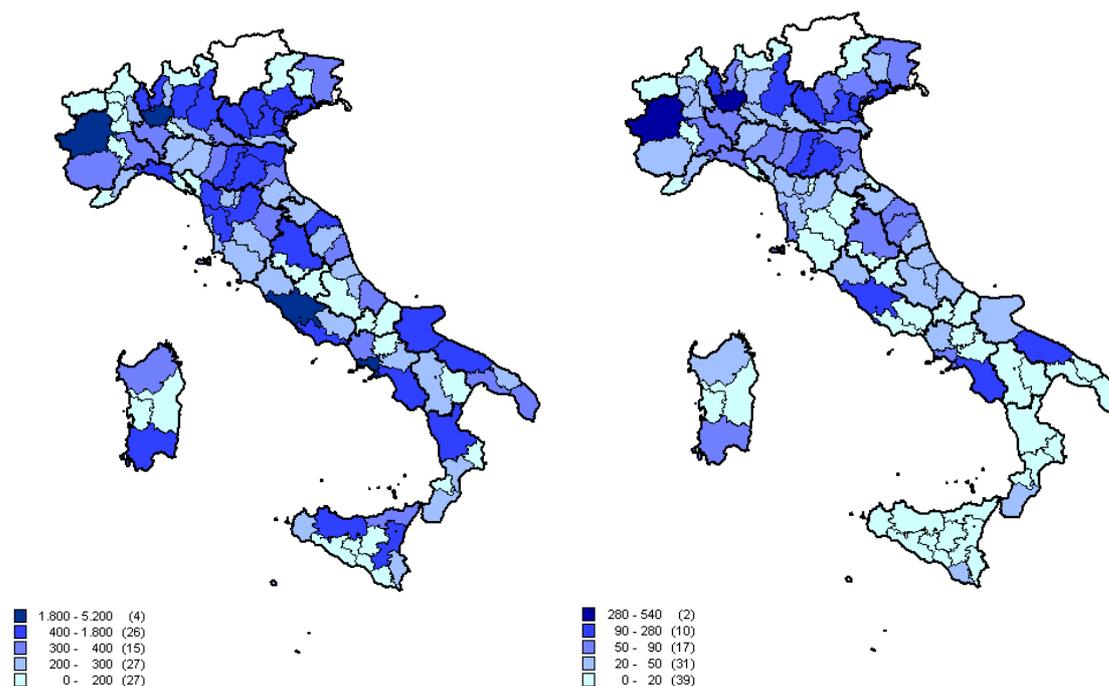


NTN (che registra un numero di NTN sempre in aumento, anche se di poco, dal 2000 al 2003), mentre al Sud c'è ancora Bari (105) e Salerno (119).

Le province in cui le transazioni sono risultate scarse per entrambe le categorie sono essenzialmente del Sud. In particolare, abbiamo sei province in cui si rilevano meno di 100 NTN nella tipologia Negozi e laboratori, di cui quattro del Sud (Crotone, Vibo Valentia, Isernia, Enna, Oristano e Benevento), ed una del Centro (Rieti), mentre troviamo ben 20 province in cui il NTN dei Centri commerciali è inferiore a dieci: di queste solo due, Rieti e Terni sono del Centro e due del Nord (Asti e Verbania), le restanti sono al Sud, ed in particolare tra le altre troviamo Palermo insieme ad altre 5 province della Sicilia.

Le variazioni percentuali del 2003 rispetto all'anno precedente, indicano una diminuzione media nazionale pari a circa il 14% per entrambe le tipologie, ma con una differente dispersione dei valori, (il numero relativamente basso dei Centri commerciali rispetto a quello dei negozi, può generare delle eccessive variazioni percentuali), per questo si è preferito considerare le due tipologie congiuntamente. Nella figura 4.24 si riporta il grafico della variazione per aree territoriali.

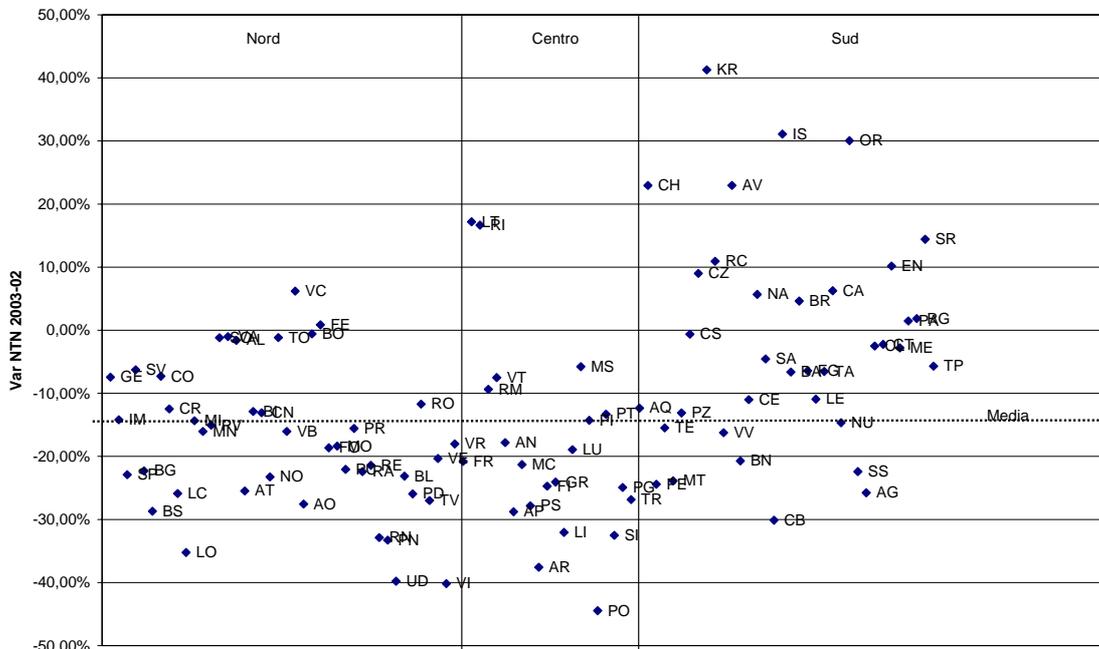
Figura 4.23: distribuzione provinciale NTN dei Negozi e Laboratori (sx) e dei Centri Commerciali (dx)





E' evidente che, mentre le province del Sud sono in maggioranza sopra il valore medio, le province del Nord e del Centro sono prevalentemente sotto la media. Valori positivi oltre il 10% si hanno solamente in dieci province di cui otto del Sud (tra cui Crotona 41,2% e Reggio Calabria 10,9%) e due del Centro, (Rieti e Latina). Tra le province con decrementi superiori al -30%, troviamo al Sud Campobasso, al centro Livorno, Siena, Arezzo e Prato (che registra la peggiore variazione percentuale) e al Nord Rimini, Pordenone, Lodi, Udine e Vicenza (-40,2%).

Figura 4.24: variazione % NTN 2003-02 dei Negozi e laboratori e dei Centri Commerciali



Un dato importante é riferito alla provincia di Milano che pur avendo il maggior numero di NTN in termini assoluti, come variazione relativa risulti, invece, intorno alla media (media naz. -14,2%, Milano -14,3%), mentre, al contrario, Roma mostra una flessione inferiore (-9,4% circa).

L'andamento del NTN regionale nel quadriennio 2000/2003, mostra un aumento delle transazioni per la tipologia Negozi e Laboratori in quasi tutte le regioni (tranne il Friuli Venezia Giulia e la Valle d'Aosta) sia rispetto al 2001 che al 2000, ma rispetto al 2002 mostra una flessione generalizzata su tutte le regioni, tranne



che per la Calabria, la Campania e la Sicilia. L'unica regione che registra un aumento progressivo delle transazioni dal 2000 al 2003 è la Calabria.

Per quanto riguarda l'andamento regionale del NTN dei Centri Commerciali, riportato in figura 4.26, si rileva una discontinuità più accentuata, soprattutto dove il NTN è basso. La Lombardia resta, anche in questo caso, la regione con il maggior mercato sia in termini assoluti che relativi: sono da notare la Calabria che registra una progressione costante dal 2000 al 2003 (anche se il numero di NTN risulta limitato) e l'Emilia Romagna che si distingue sempre per la progressione di NTN nel tempo (ma con un NTN relativamente alto), posizionando la regione al secondo posto come numero di NTN nel 2003 (era la terza regione nel 2002). Nel 2003 a differenza dell'anno precedente si registrano per lo più delle riduzioni di NTN generalmente in tutta Italia, con l'eccezione dell'Emilia Romagna al Nord e di Calabria e Sardegna al Sud.

Figura 4.25: NTN 2000-2003 Negozi e Laboratori per regione

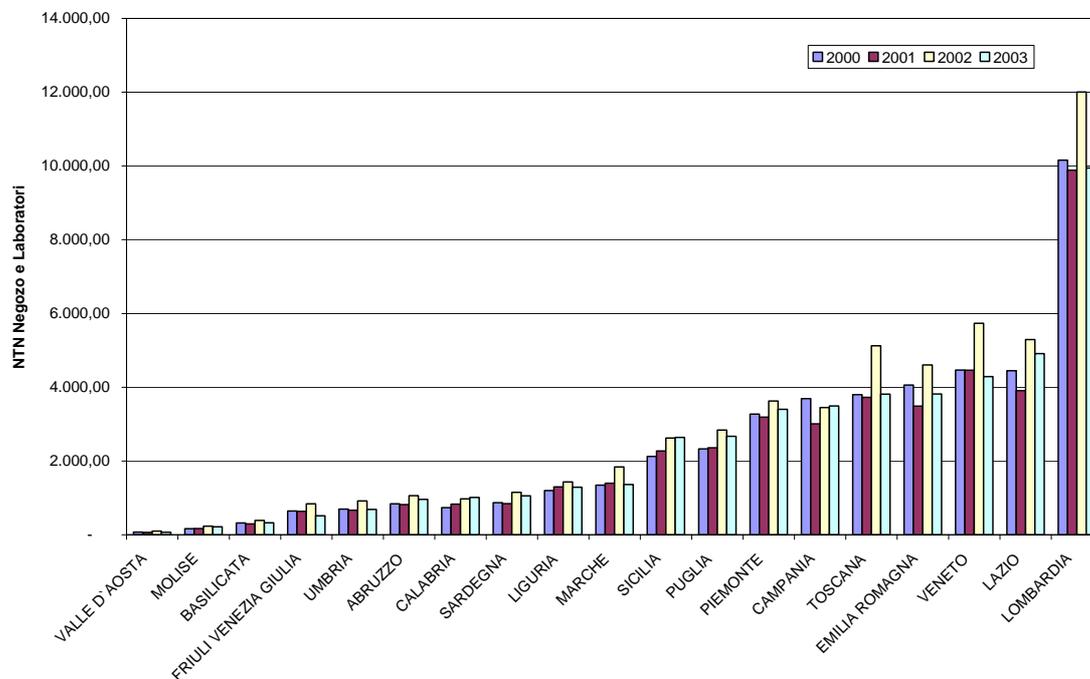
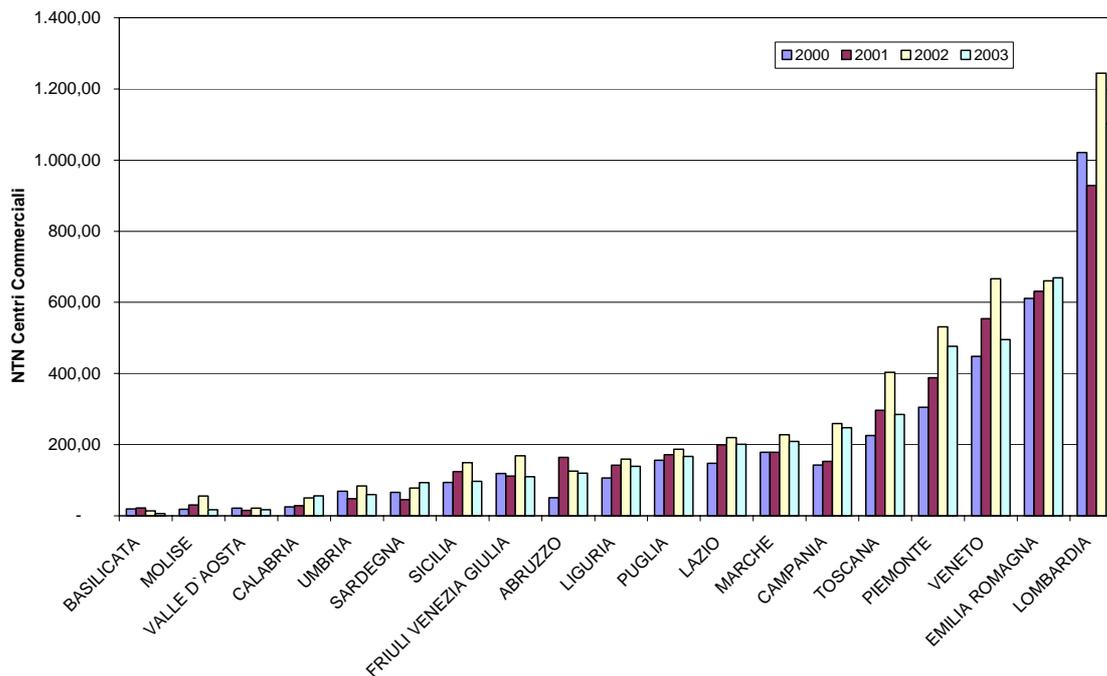




Figura 4.26: NTN 2000-2003 dei Centri Commerciali



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

I primi hanno, infatti, un IMI medio del 3,7%, i secondi di solo il 2 %, ma nel complesso c'è una discreta correlazione di valori, tranne alcune eccezioni, quali Bologna (7,6% e 2,6%), Genova (5,5% e 1,9%), Oristano (4,9% e 1,4%), Lodi (5,6% e 2,1%) e Roma (5,8% e 2,5%). Si registra tuttavia un'attenuazione del divario tra le due tipologie rispetto al 2002. Come per l'anno precedente queste tipologie registrano l'IMI maggiore nelle province del Centro-Nord, quali Milano (6,1% e 3,5%), Roma, Ferrara (5,5% e 2,7%), Bologna, Rovigo (5,6% e 2,4%) e Lodi (5,6% e 2,1%).

I valori più bassi si hanno nelle province del Sud, a parte Asti (1,3% e 1,6%) Verbania (1,7% e 1,9%), Sondrio (1,9% e 1,4%), Frosinone (1,1% e 1,1%) e Latina (1,4% e 1,3%) quali Potenza (1,1% e 1,4%), Catania (1,1% e 1,8%), Palermo (1,2% e 1,6%), Brindisi (1,2% e 1,5%), L'Aquila (1,4% e 1,3%) e Agrigento (1,5 e 1,2%).



Figura 4.27: IMI provinciale Negozi e Laboratori (sx) e Centri Commerciali (dx) nel 2003

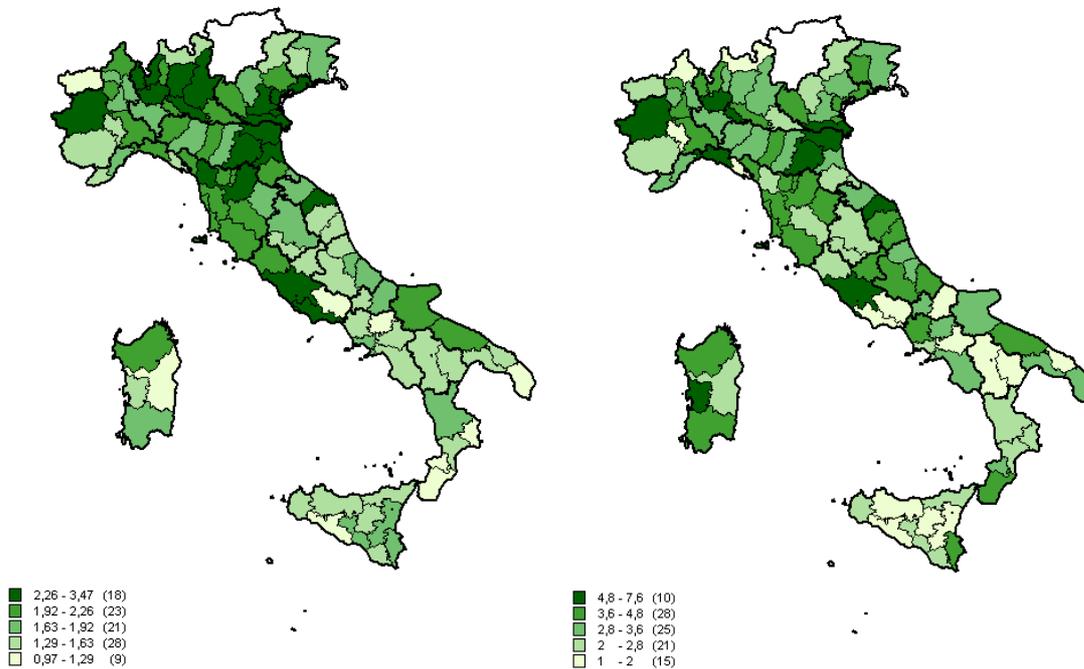
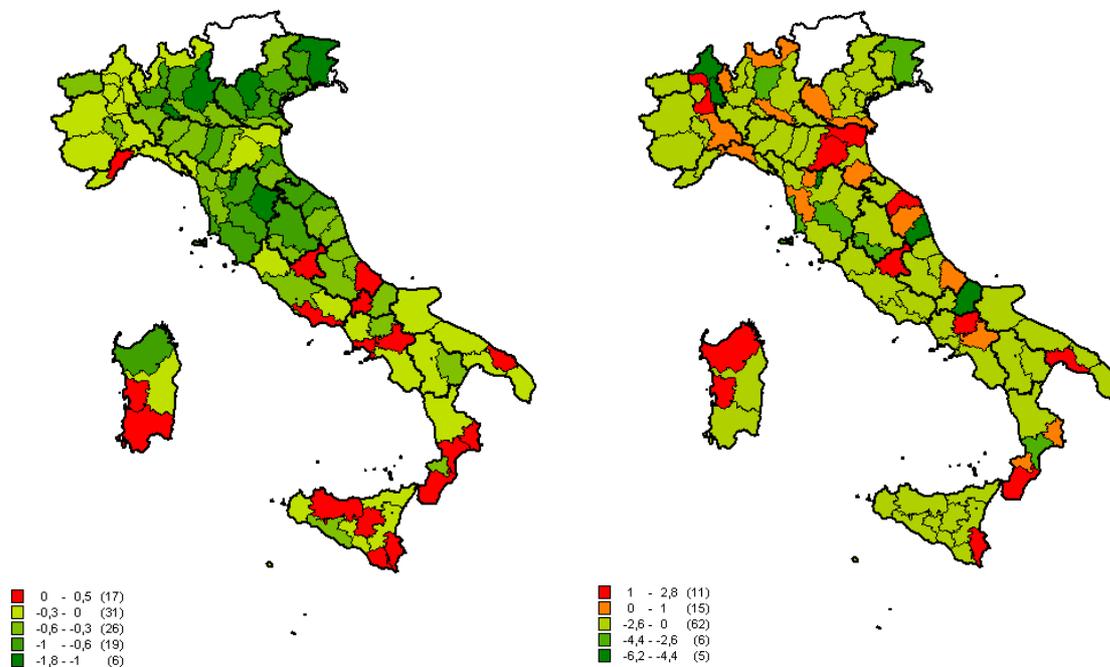


Figura 4.28: differenza IMI 2002/2003 Negozi e Laboratori (sx) e Centri Commerciali (dx).



Le differenze dell'IMI dal 2002 al 2003 mostrano andamenti sostanzialmente diversi, in particolare al Centro ed al Sud.



Infatti i Negozi e i Laboratori hanno incrementi⁹ di IMI in buona parte delle province del Sud (13), tranne che per Latina (0,3%), Rieti (0,2%) e Savona (0%), mentre per i centri commerciali sono ben 25 le province in aumento, tra cui, al Sud, Reggio Calabria (+2,8%), Oristano (+2,5%), Sassari (+2,5%) Siracusa (+2,1%), Benevento (1,1%) e Taranto (1%) cui seguono con differenze superiori all'1% le Province di Ferrara, Bologna e Vercelli per il Nord, Rieti e Ancona per il Centro .

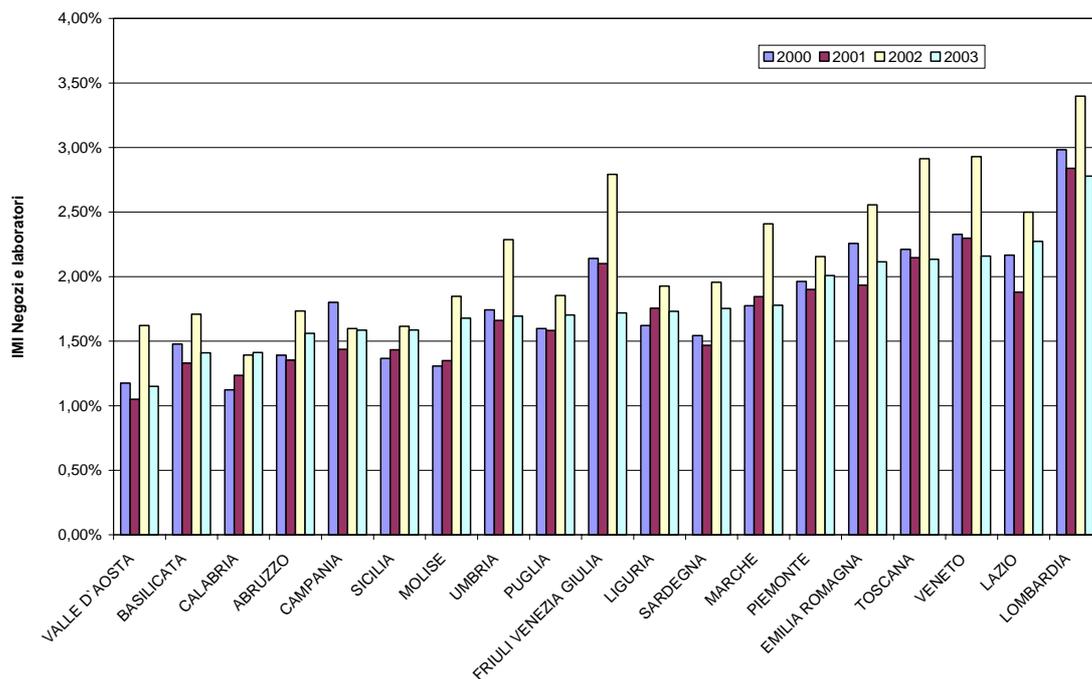
Le province con i maggiori decrementi di IMI sono, per i Centri Commerciali, Novara (-6,2%), Prato (-6,0%) e Ascoli Piceno (-5,8%), per i Negozi e Laboratori abbiamo Prato (-1,7%) Lodi (-1,4%) Arezzo (-1,2%) insieme a Udine, Vicenza e Brescia con differenze negative oltre l'1% .

Nelle due figure seguenti, 4.29 e 4.30, è riportato l'IMI delle due tipologie per regioni. Si nota come la distribuzione dell'IMI dei Negozi e Laboratori risulti molto più uniforme di quella dei Centri Commerciali e si riscontra la diffusa flessione dell'IMI dei negozi rispetto al 2002 in particolare per Friuli Venezia Giulia, Toscana, Veneto, Marche e la Lombardia, che tuttavia rimane la regione con IMI più elevato. Solo in Calabria si registra un aumento che conferma la progressività dal 2000. I valori di IMI più bassi per i Negozi e Laboratori si hanno in Valle d'Aosta.

⁹ Si rammenta che si tratta di differenza in punti percentuali.

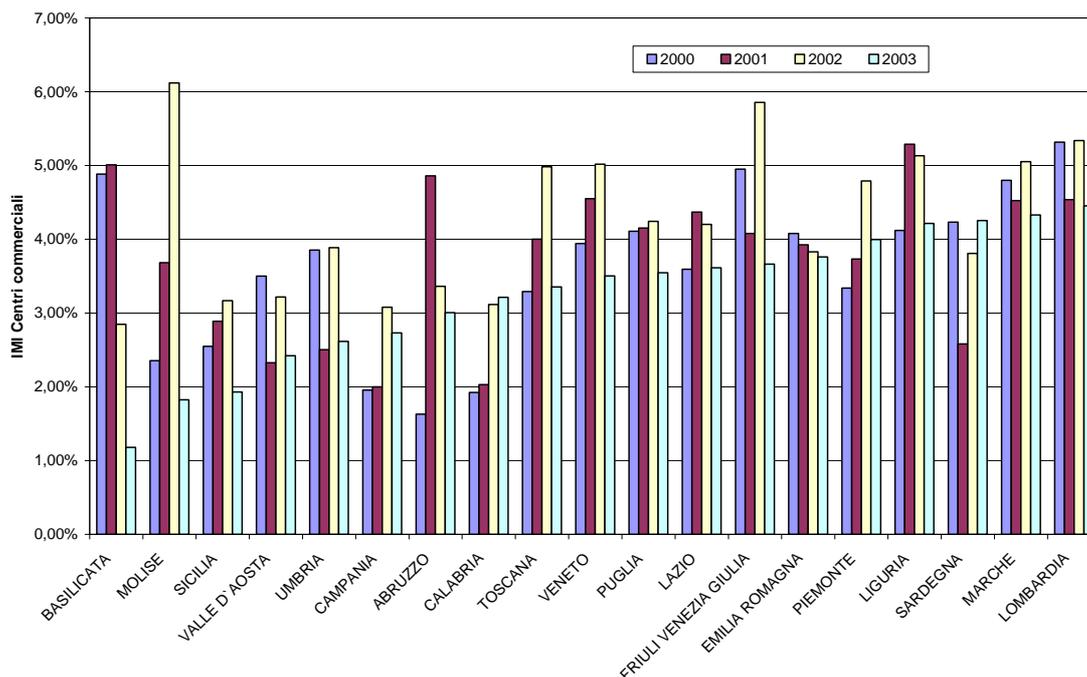


Figura 4.29: distribuzione regionale IMI Negozi e Laboratori



L'IMI dei Centri commerciali risulta massimo in Lombardia, seguita dalle Marche, dove si registrano i valori minimi dal 2000. La regione che denota un incremento progressivo dal 2000 è la Calabria, mentre la Sardegna nell'arco del quadriennio ha registrato nel 2003 l'IMI più alto.

Figura 4.30: distribuzione regionale IMI Centri commerciali





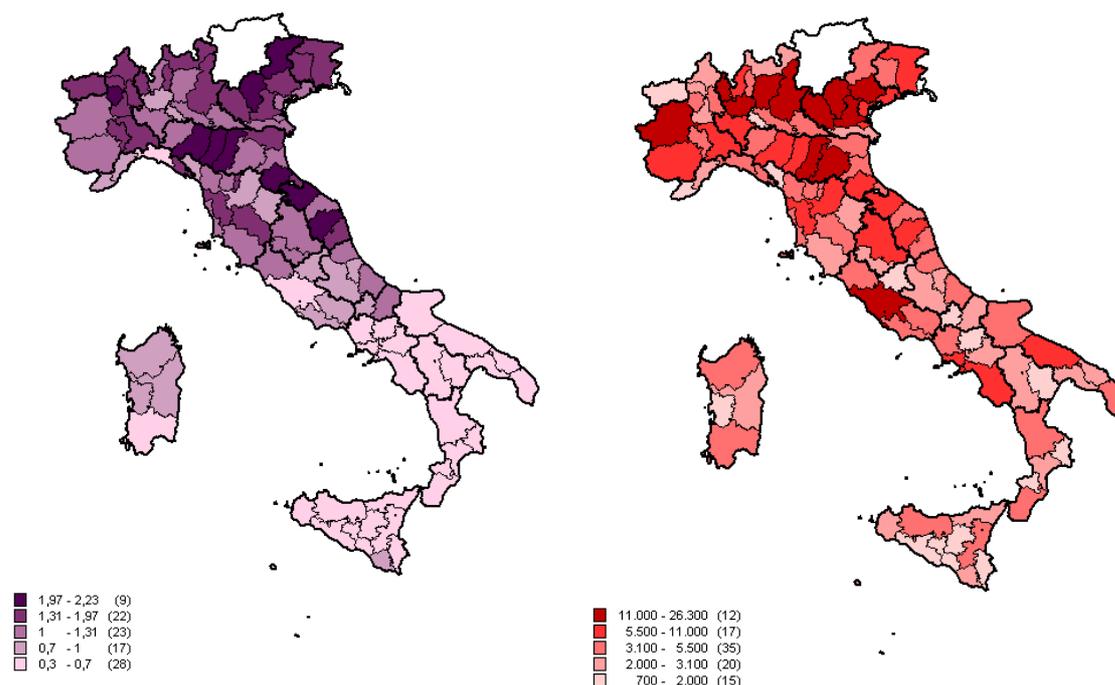
Il valore più basso si ha in Basilicata, dove risulta notevolmente inferiore rispetto agli anni precedenti confermando il trend rilevato nel 2002. La regione che ha avuto il calo maggiore è il Molise (-4,3% rispetto al 2002). Nel complesso a livello nazionale si è avuto nel 2003 una flessione generalizzata per quasi tutte le Regioni.



4.5 Analisi per tipologie: Capannoni ed Industrie

Di tutto il settore commerciale, le tipologie commerciali dei Capannoni e delle Industrie sono quelle maggiormente collegate al settore produttivo. I primi sono utilizzati prevalentemente dalla piccola/media industria e dall'artigianato, mentre le seconde fanno riferimento alla media/grande industria. Tipicamente le *Industrie* e i *Capannoni* sono accatastati nelle categorie catastali D (immobili a destinazione speciale caratterizzati da attrezzature particolari e fisse, non suscettibili di diversa destinazione senza radicale trasformazione), e, in particolare, le prime vengono inserite nella categoria D7 (cfr. le *Note Metodologiche*) e i secondi nella categoria D1.

Figura 4.31: distribuzione provinciale dello *stock* per abitante (sx) e dello *stock* di Capannoni ed Industrie (dx)



In questo capitolo vengono considerati insieme, come nel rapporto 2003, verrà dato qualche cenno sulla diversa distribuzione delle due categorie a livello provinciale, poiché si è preferito considerarli componenti di uno stesso settore, anche se il differente accatastamento può, a volte, non essere rappresentativo di reali differenze tra le tipologie e potrebbe essere condizionato da fattori locali.



Mediamente le Industrie rappresentano il 37% del totale del settore produttivo, sia pure con notevoli differenze tra le varie province.

Le province con *stock* di Industrie, superiore al 50% del totale del settore sono diciotto (erano 20 nel 2002), tra cui Cosenza (72%) Reggio Emilia (67%), Catanzaro (60%), Parma (56%), Udine (53%) e L'Aquila (52%).

Quelle invece dove tale rapporto è molto basso, inferiore al 20%, (ossia, con una netta prevalenza di Capannoni), sono diciassette, in particolare Varese (3,5%), Novara (7,7%), Treviso (6,3%), Verbania (9,7%) e Reggio Calabria (14,5%).

Come già riscontrato per le altre tipologie d'unità immobiliari a destinazione commerciale, anche in questo settore, troviamo una forte concentrazione di *stock* nel Centro-Nord, sia assoluto sia in rapporto al numero di abitanti: le rappresentazioni cartografiche delle relative distribuzioni provinciali (vedi Figura 4.31) sono particolarmente evidenti e significative.

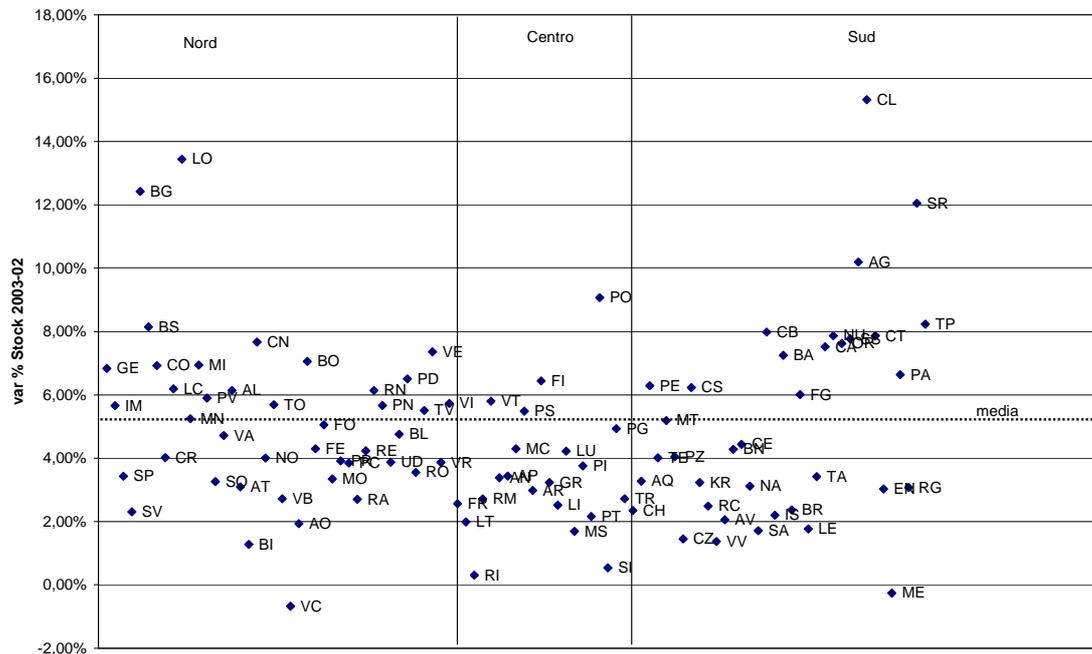
In particolare lo *stock* maggiore si ha nella provincia di Milano con 26.206 u.i., seguita dalla provincia di Torino (22.380). Le altre province con più di 10.000 u.i. di *stock* sono tredici (in aumento rispetto alle dieci dell'anno precedente), tutte del Nord, tranne Roma (12.928) e Napoli (10.054): tra queste troviamo Brescia e Vicenza con più di 16.000 u.i. seguite da Modena (13.968), Varese (14.000), Treviso (13.328), Padova (12.638), Bologna (11.285), Bergamo (11.249) e Verona (11.086).

Al Sud *stock* consistenti si hanno nella provincia Bari (8.646), mentre al Centro abbiamo Firenze (7.981) e Perugia (7.126).

Valori di *stock* molto bassi, inferiore alle 1.000 u.i. si hanno in due province del Sud, Enna e Isernia, mentre Caltanissetta supera di una unità le 1000 u.i.. Al Nord è poco ampio lo *stock* (meno di 2.500 u.i.) nelle province più piccole ed in quelle a maggior propensione turistica, quali Aosta, Sondrio, La Spezia e Savona. La variazione percentuale dello *stock* 2002/2003 (vedi Figura 4.32), mostra cinque province con aumenti dello *stock* superiori al 10%, di cui tre al Sud, Caltanissetta, Siracusa ed Agrigento, e due al Nord (Lodi e Bergamo). Mentre si può notare come la maggior parte delle province (tra cui Potenza, Parma, Verona, Napoli, Roma, e Reggio Calabria) rimane sotto la media nazionale.

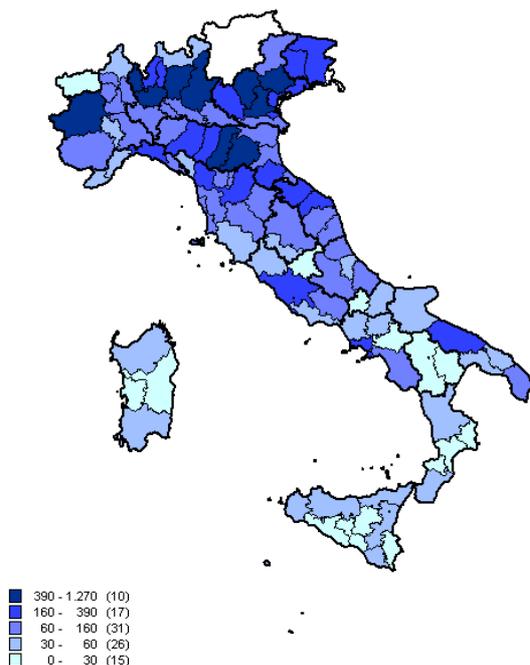


Figura 4.32: variazione percentuale dello *stock* dei Capannoni e delle Industrie 2003-02



Milano, Torino, Palermo e Bari, hanno incrementi superiori alla media, come buona parte delle province del Nord e del Sud, Mentre al centro solo tre province si trovano sopra alla media (Viterbo, Firenze e Prato).
E' da rilevare, peraltro, che l'incremento medio dello *stock* è del 5,1%, notevolmente inferiore a quello del 2002 (15%).

Figura 4.33: distribuzione provinciale di NTN dei Capannoni e delle Industrie



Per ciò che riguarda il mercato (NTN) nel 2003 (vedi Figura 4.32) è evidente che la maggior parte del mercato del settore si ha nelle province del Nord, tranne alcune eccezioni del Centro e del Sud. Infatti, delle 18 province (erano 23 nel 2002) con NTN superiore a 230, ben 18 sono del Nord, tra cui Milano con 1265 NTN (erano 1732 nel 2002), Torino 751 NTN (erano 892), Reggio Emilia 292



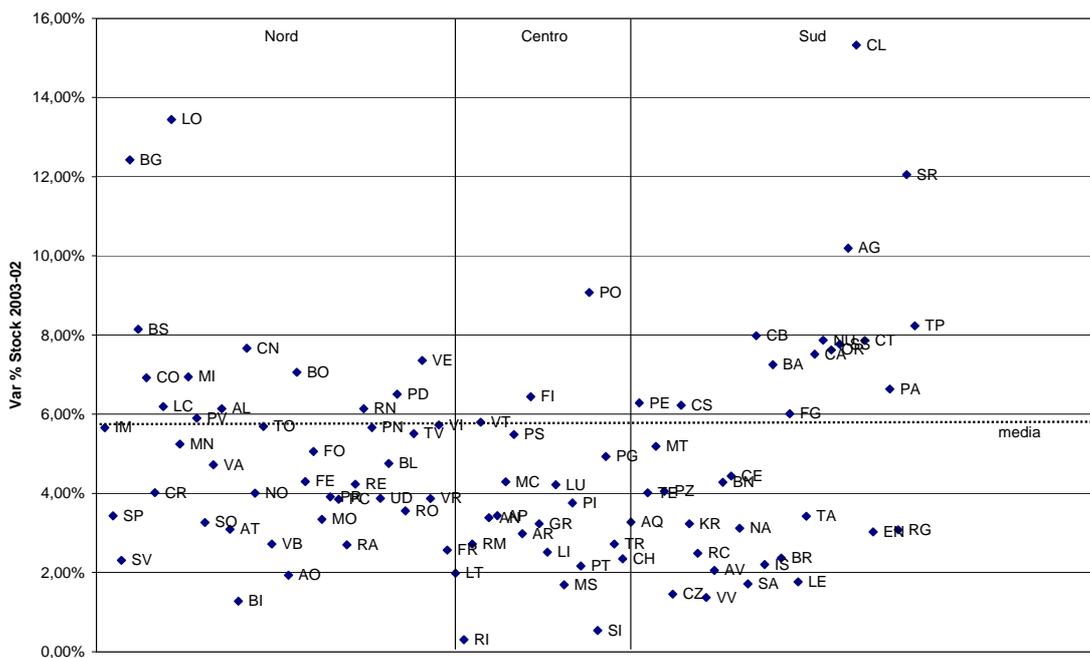
NTN (erano 452), Brescia 615 NTN (erano 883) e Bologna 409 NTN, due sono del Centro (Roma e Firenze, mentre erano 4 l'anno precedente) e in controtendenza il Sud con Bari a cui si aggiunge Napoli.

Delle 34 province (25 nel 2002) con meno di 50 NTN ben 26 sono del Sud, tra queste Palermo, Cagliari, Catania, Reggio Calabria, Potenza e Messina, cinque sono del Centro, Terni, Grosseto, Latina, Massa-Carrara e Rieti, e quattro del Nord, Asti, Savona, Imperia ed Aosta.

La variazione percentuale del NTN rispetto al 2002, mostra una flessione media consistente, pari al -25% circa, con notevole variabilità dei valori (dovuta soprattutto al basso numero di transazioni), che vanno dal minimo di Foggia (-61%), al massimo di Oristano (+150% aveva registrato nella variazione 01-02 il -80%). La variabilità maggiore (come si può verificare con Oristano 6 NTN nel 2002 e 15 NTN nel 2003) si registra proprio al Sud, dove l'NTN è frequentemente contenuto.

Le province che registrano incrementi sono 15, di cui dieci del Sud (tra cui Taranto +34% e Messina +23%), tre del Nord (Imperia, Sondrio e La Spezia) e due del Centro, Lucca(+30%) e Prato (+13%).

Figura 4.34: variazione percentuale NTN 2003-2002 Capannoni ed Industrie

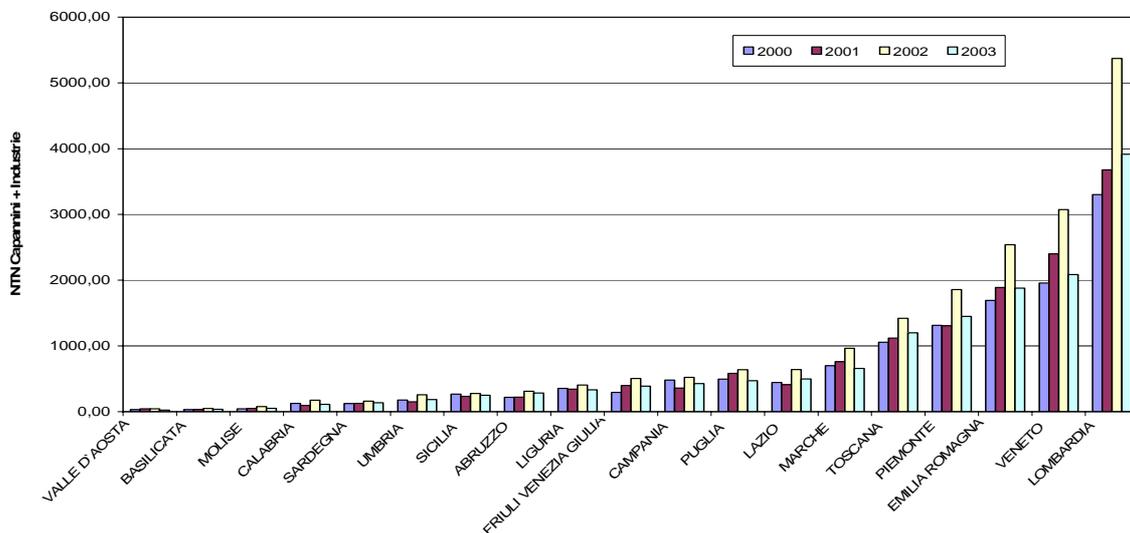




La maggior parte delle province, presenta diminuzioni significative, quelle più rilevanti (con variazioni superiori al -50%), oltre a Foggia, sono nove, di cui ben sei del Sud, Agrigento, Caserta, Campobasso, Nuoro e Crotone, una del Centro, Latina, e due del Nord, Verbania e Savona.

Tra le province più importanti, si registra una flessione costante, tranne che per Napoli che aumenta il numero di NTN e segna una variazione percentuale positiva (+10%). Per quanto riguarda le altre province, la peggiore è stata Palermo con una variazione del -29,6%, seguita da Milano (-27%), Genova, Torino e Roma che ha il decremento più contenuto (-14,6%). L'andamento quadriennale delle compravendite per regione dei Capannoni e delle Industrie è riportato in figura 4.36: è evidente il calo di NTN registratosi in tutta Italia nel 2003, sia in termini assoluti che relativi passando da 19.285 NTN del 2002 a 14.381 nel 2003. La regione che assorbe più del 27% del mercato nazionale per il settore produttivo è la Lombardia, che registra per il 2003 un numero di NTN inferiori rispetto all'anno precedente, ma comunque superiore rispetto al 2000 e il 2001 (altre regioni che hanno registrato lo stesso trend sono il Piemonte, La Toscana, l'Abruzzo, l'Umbria, la Sardegna, il Molise e la Basilicata). Le regioni che in termini percentuali hanno risentito di più del calo del mercato, sono la Valle d'Aosta, la Calabria (che registrano, in termini assoluti, differenze minime tra i due anni) e il Veneto (che registra valori inferiori rispetto al biennio precedente).

Figura 4.35: NTN 2000/2003 Capannoni ed Industrie, distribuzione per regioni





L'indicatore di mercato IMI registra i valori più alti al Nord, infatti, tranne Prato, Livorno e Lucca, le dodici province con IMI superiore al 3,5%, sono tutte del Nord. Tra le altre, segnaliamo due delle sei metropoli (Milano 4,8% e Genova 3,8%), insieme a Bergamo 5,1%, Bologna 3,6% e Brescia 3,7%.

Sono quasi tutte del Sud invece le 26 province con IMI inferiore all'1,5%, tranne Latina, Rieti e Asti. Tra queste troviamo Cagliari 1,4% (era 1,9% nel 2002), Palermo 1,1%, Potenza 1%, Messina 1%, e Reggio Calabria 0,9%.

Per quanto riguarda le province di Roma e Napoli (rispettivamente 2,34% e 2,35%) si denota un valore di IMI inferiore alla media nazionale(2,79%), mentre Torino (3,36%) si attesta al di sopra.

L'IMI regionale nel quadriennio 2000/2003 (fig. 4.37), mostra andamenti alquanto disomogenei. Emerge sempre la Lombardia con IMI pari al 4,1% nel 2003 (il valore di IMI più basso dal 2000), seguita dalla Toscana, che nel 2003 scavalca il Veneto (anche se per una percentuale molto esigua). In tutte le regioni l'IMI diminuisce, non uniformemente, rispetto agli anni precedenti.

Significativamente basso l'IMI di Sardegna Sicilia, Basilicata e Calabria, dove risulta sempre inferiore al 1,3% (peggiora il dato dell'anno precedente).

Figura 4.36: distribuzione provinciale dell'IMI di Capannoni ed Industrie

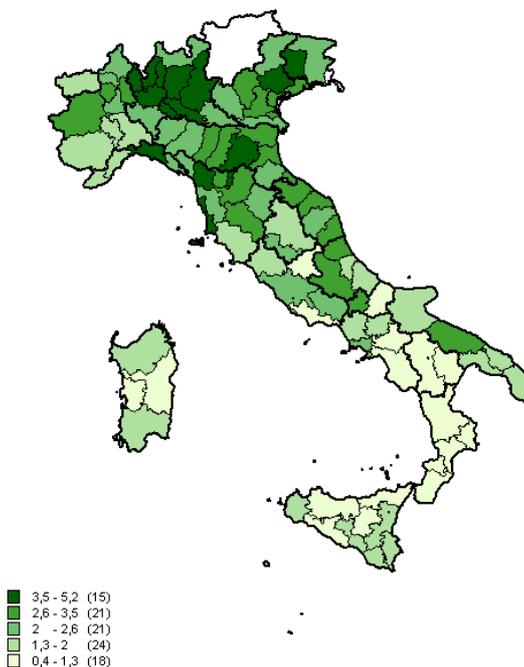
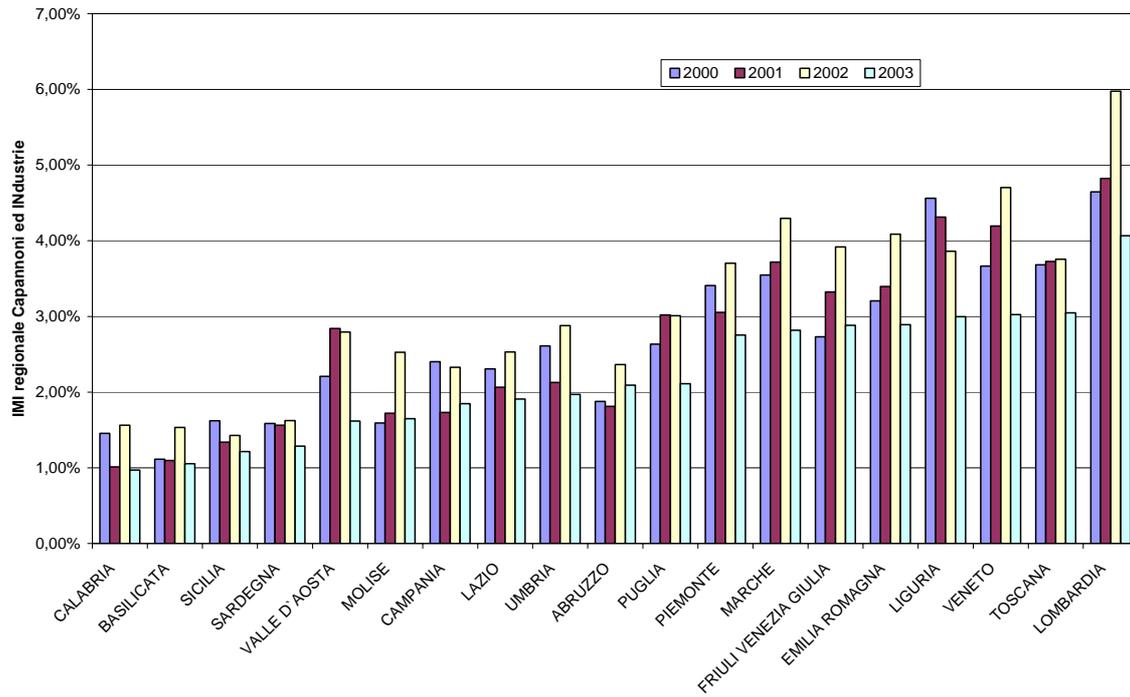




Figura 4.37: IMI 2000-2003 distribuzione regionale per Capannoni ed Industrie





4.6 Analisi per tipologie: Magazzini

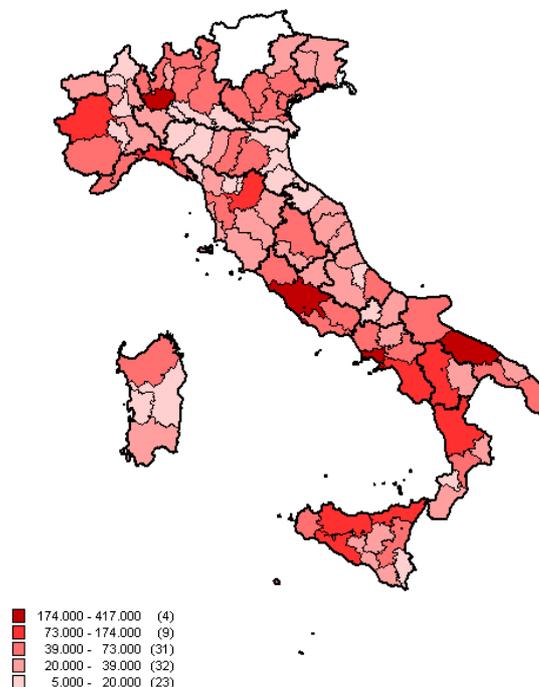
I Magazzini risultano al catasto nella categoria C2 che, come già evidenziato in altre parti del Rapporto, raggruppa anche le cantine, le soffitte ed i piccoli locali di deposito tipicamente collegati alle abitazioni. Pertanto è difficile comprendere quanta parte del totale delle u.i. così accatastate siano in realtà destinate ad un uso più prettamente *commerciale*.

Nel complesso si hanno un totale di 4.642.915 u.i. che, contrariamente alle altre categorie, sono presenti in numero consistente anche in diverse province del Sud, quali Napoli (224.062 u.i.), Palermo (124.560), Bari (174.922) e Salerno (17.447). Nel Centro-Nord, le massime concentrazioni si hanno a Roma (416.433 u.i.) seguita da Milano (203.081), Genova (102.331) e Torino (117.239). I valori minimi, inferiori alle 10.000 u.i., si hanno ad Oristano (5.912), Nuoro (9.842), Lodi (9.948) e Ravenna (9.585).

Le variazioni di *stock* dei Magazzini sono relativamente inferiori a quelle delle altre tipologie commerciali, pari mediamente al 3% circa ed in particolare gli incrementi maggiori si hanno in alcune province del Nord: Cuneo 9,2%, Venezia 6,8% e altre 7 province, tra cui Lucca, Parma, Verona, Macerata, Como, Aosta e Mantova che registrano un aumento compreso tra il 6 e il 6,6%.

Variazioni inferiori si hanno invece al Sud, con Avellino 0,6%, Isernia 0,7%, Oristano 0,8%, Taranto 0,9% e Cosenza con 1% (si conferma il

Figura 4.38: distribuzione provinciale dello *stock* dei Magazzini

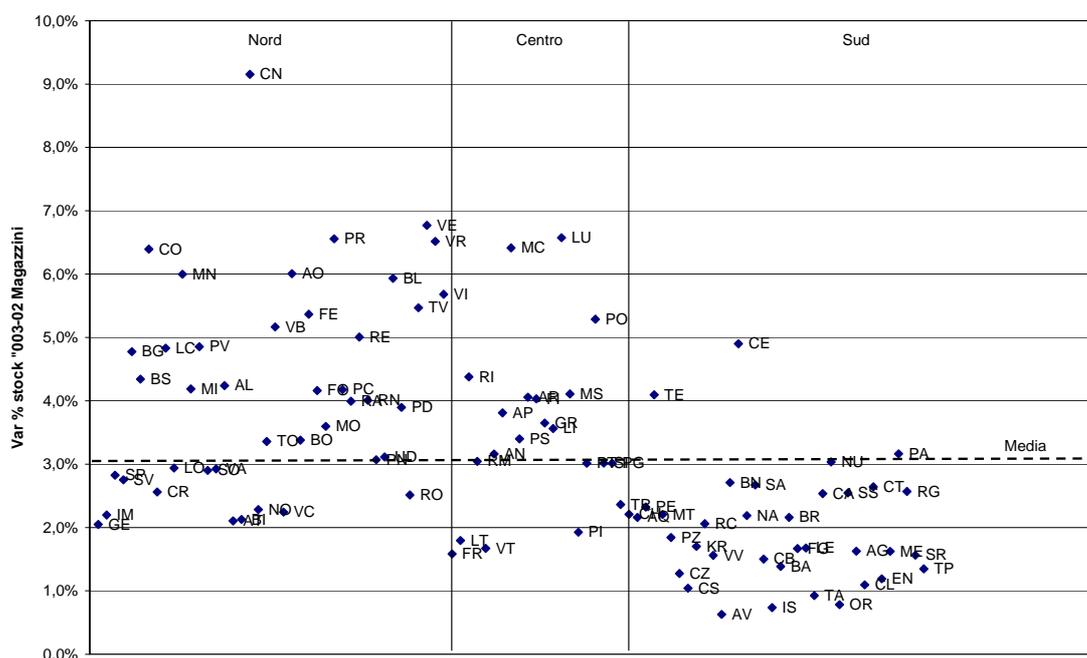


trend del 2002). Dalla figura 4.39, si rileva che quasi tutte le province del Sud sono sotto la media nazionale, contrariamente a quanto succede al Nord ed, in parte, anche al Centro (si conferma sostanzialmente il trend registrato anche nel



2001/2002). Milano risulta sopra la media con 4,2%, mentre Roma, a differenza dell'anno precedente, si attesta leggermente al di sopra della media con il 3%, analogamente si comportano le province di Palermo, Torino e Bologna, mentre Genova e Napoli hanno un'inversione di tendenza rispetto al 2002 attestandosi sotto la media nazionale.

Figura 4.39: variazione percentuale dello *stock* dei Magazzini (2002/2003)



Anche per il 2002/2003 l'incremento medio dello *stock* (3% circa) è superiore solo a quello dei Negozi e Laboratori.

La distribuzione provinciale del NTN dei Magazzini, che in totale sono 113.201, mostra una elevato mercato nella provincia di Roma con 11.601 NTN, seguita da Milano con 8.581 NTN, a notevole distanza da Napoli con 4.205 NTN e Bari con 3.956 NTN. Elevati valori di NTN si hanno anche a Torino, Firenze e Genova. Le province con minor NTN (meno di 300) sono quasi tutte del Sud (Crotone, Vibo Valentia, Nuoro, Oristano e Isernia) oltre a Rovigo.

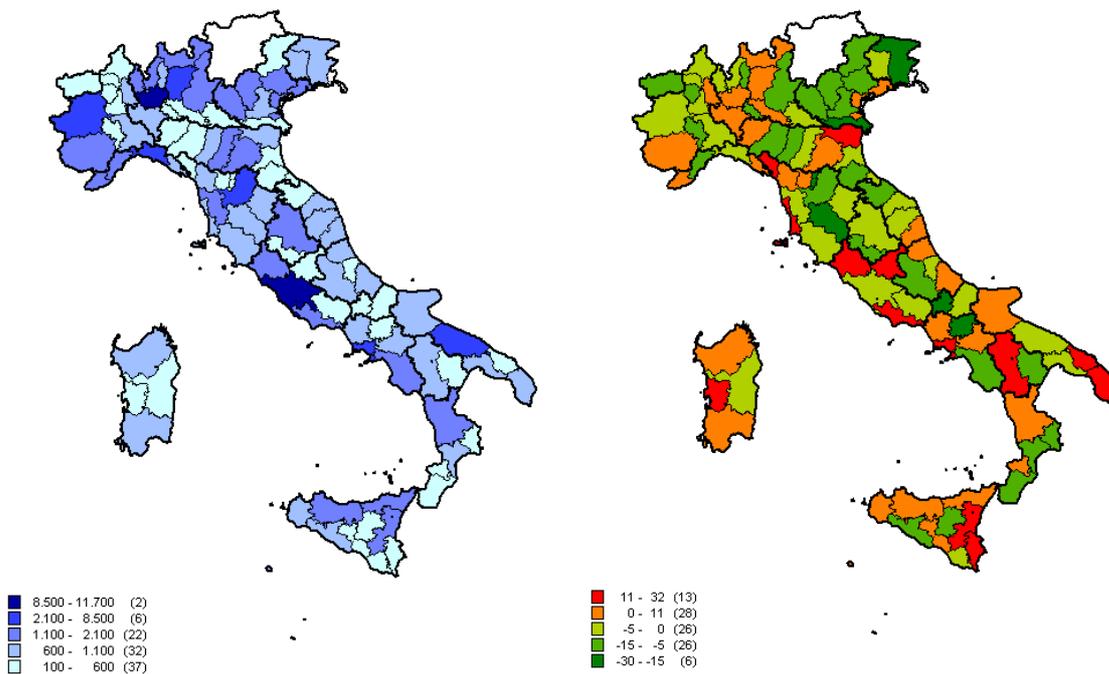
Le variazioni percentuali rispetto al 2002, sono per lo più negative, ma si distinguono per variazioni positive le province di Oristano +31,6%, Ferrara +27,5%, Siracusa +17,5%, Rieti +14,% e Potenza +13,8%.



Le province con maggiore decremento, sono Isernia con un -28,6%, Prato -3,8%, Siena -22,8%, Rovigo -16,8%, Udine -15,8% e Benevento - 15,7%.

Per quanto riguarda le province delle 6 metropoli, si evidenzia Napoli con un +11,5%, seguita da Milano +4,4% e Palermo +3,9% Mentre Roma (-3,8%) insieme a Genova (-4,6%) e Torino (-4,9%) registrano una variazione negativa.

Figura 4.40: distribuzione provinciale di NTN dei Magazzini (sx) e della variazione percentuale (dx) rispetto al 2002

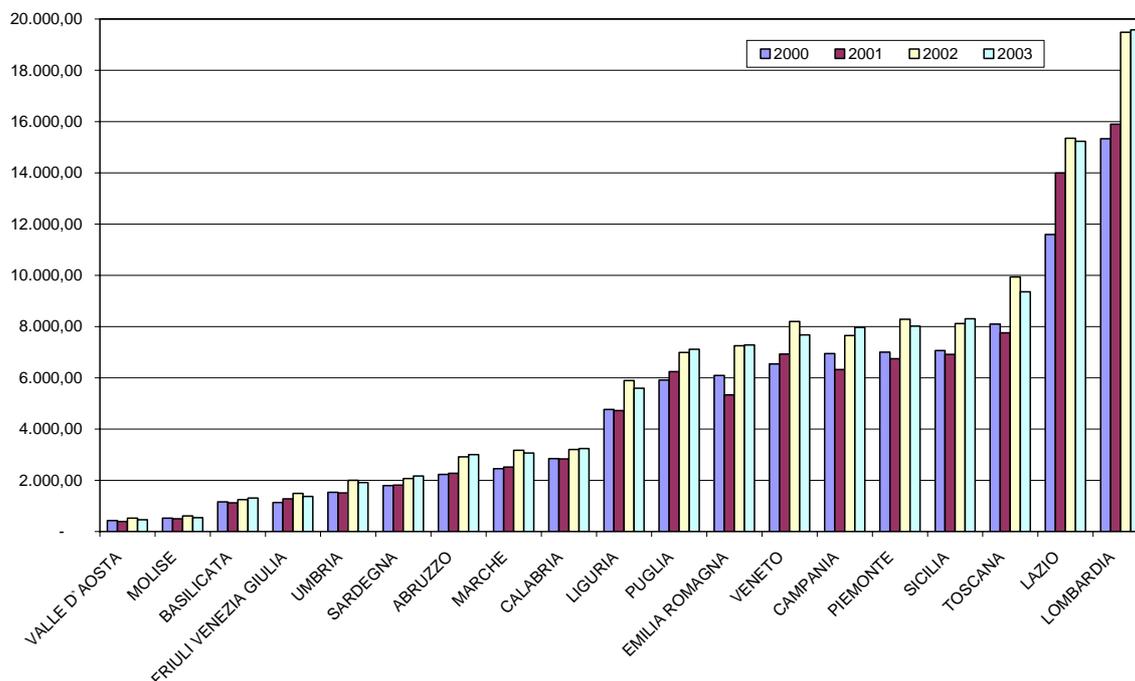


L'andamento quadriennale delle compravendite per regione dei Magazzini riportato in Figura 4.41, mostra come sia sempre la Lombardia la regione con il maggior NTN in termini assoluti passando dalle 15.331 NTN del 2000 a 19.581 nel 2003. Anche nel Lazio si è avuto un considerevole aumento di NTN, passando da 11.592 NTN del 2000 a 15.235 del 2003.

Aumenti del NTN si hanno in diverse province del Sud Italia, tra cui Sardegna (4,9%), Basilicata (4,9%), Campania (4,1%) e Puglia (3,1%), mentre al Nord la Lombardia e l'Emilia Romagna confermano sostanzialmente il trend dell'anno precedente. Al centro tutte le regioni hanno NTN inferiori al 2002.



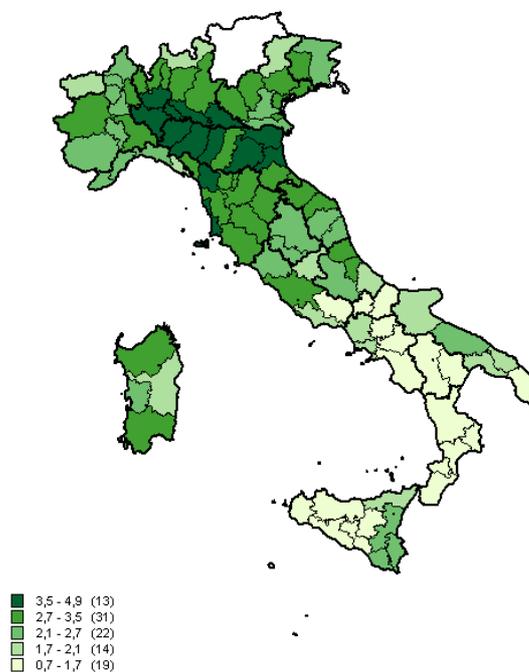
Figura 4.41: NTN 2000/2003 Magazzini, distribuzione per regioni



L'indice IMI rappresentato in figura 4.42 per il 2003 si attesta su un valore medio, relativamente basso, pari al 2,5% (peraltro analogo al 2002). I valori più bassi, inferiori all'1,5%, si registrano tutti al Sud, tranne Frosinone (1,3%), ed in particolare a Potenza, Isernia e Crotona (0,8-1,2%).

I mercati più rilevanti si hanno in province del Centro - Nord, con IMI che supera il 4%, ed in particolare: Ravenna (4,9%), Ferrara (4,7%), Milano (4,2% identico al 2002) e Mantova (4 %). Il massimo valore di IMI si osserva a Ravenna con ben il 4,9% (era il 5,2% nel 2002).

Figura 4.42: distribuzione provinciale dell'IMI dei Magazzini

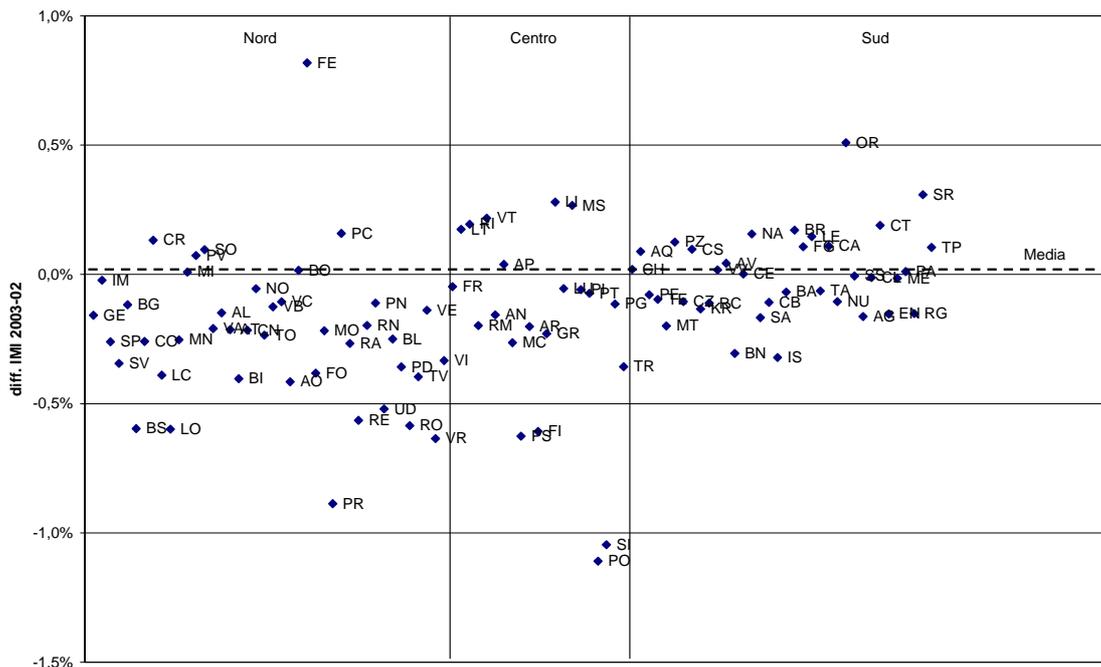




La variazione dell'IMI 2002/2003, rappresentata nel grafico di figura 4.46, mostra, a differenza del biennio precedente, che sono le province del Centro-Nord quelle in maggioranza sotto la media nazionale (-0,1 punti percentuali). In particolare troviamo tre province con decremento dell'IMI superiore al -0,9% (Prato, Siena e Parma) e altre trentacinque con variazioni negative superiori al -0,2%. Tra queste troviamo Roma -0,2%, Torino -0,2% Firenze -0,6% e Verona -0,6%.

Al Sud, viceversa, troviamo meno province con differenze dell'IMI inferiori alla media nazionale, tra queste anche Palermo mentre per la maggioranza delle province (20/36), l'IMI registra aumenti superiore alla media, in particolare troviamo Cagliari (0,1%), l'Aquila (0,1%) e Napoli (0,2%).

Figura 4.43: variazione IMI 2003-02 in punti percentuale dei Magazzini

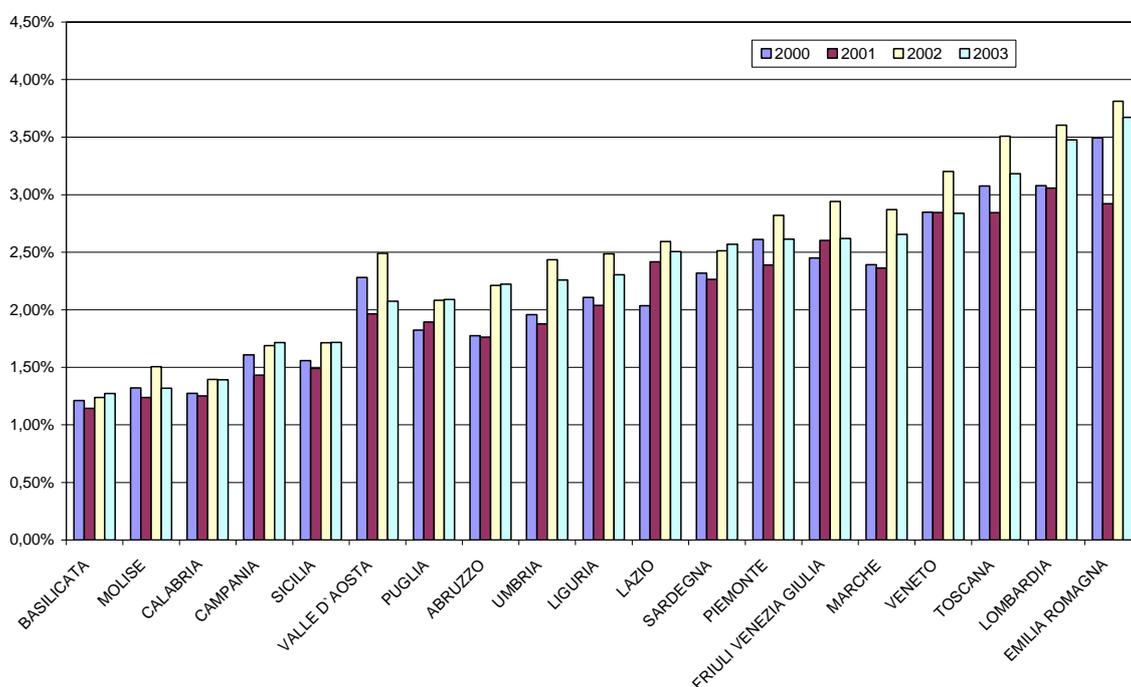


L'IMI regionale nel quadriennio 2000/2003, mostra alcune disomogeneità. Spicca, in questo caso, il dato dell'Emilia Romagna con IMI pari al 3,7% nel 2003 (era 3,8% nel 2002, 2,9% nel 2001 e 3,5% del 2000), seguita dalla Lombardia, dalla Toscana e dal Veneto che si confermano le regioni con il mercato più dinamico a livello nazionale.



L'IMI nel 2003 diminuisce in quasi tutte le regioni, sia pure di poco, rispetto agli anni precedenti e principalmente al Centro-Nord. Al Sud La Sardegna, l'Abruzzo, la Puglia, la Sicilia, la Campania e la Basilicata, registrano un IMI in aumento, seppur di poco, rispetto l'anno precedente. Si confermano per l'IMI significativamente basso il Molise con la Basilicata e la Calabria, dove l'indice risulta sempre inferiore al 1,5%.

Figura 4.44: IMI 2000-2003 Magazzini, distribuzione regionale





5. LA NUDA PROPRIETA'

In questo capitolo verrà analizzato il mercato residenziale relativamente alle compravendite aventi per oggetto la sola *nuda proprietà* degli immobili. Dalle tabelle 5.1 e 5.2 è possibile osservare quali siano state le province che hanno registrato il maggior incremento nel numero delle compravendite in questo settore nell'ultimo biennio, per quanto riguarda rispettivamente l'area residenziale e quella commerciale; è curioso osservare come in questa particolare graduatoria compaiano quasi esclusivamente province del Sud Italia (eccezion fatta per le province di Vercelli e di Pisa).

Tabella 5.1: settore residenziale - NTN *nuda proprietà* – maggiori incrementi 2002/2003

Provincia	sigla	var% 02/03	2003	2002	2001	2000
ORISTANO	OR	63,29%	67,70	41,46	36,10	60,71
ISERNIA	IS	58,10%	47,35	29,95	32,84	36,25
BENEVENTO	BN	35,85%	132,62	97,62	104,02	139,97
VERCELLI	VC	28,11%	157,09	122,62	123,87	198,51
FROSINONE	FR	23,84%	269,66	217,74	227,83	223,05
POTENZA	PZ	23,46%	142,02	115,03	94,27	108,93
CROTONE	KR	21,93%	55,04	45,14	48,36	48,75
CALTANISSETTA	CL	21,04%	134,10	110,79	116,88	127,50
TARANTO	TA	19,51%	280,70	234,88	201,35	296,95
NUORO	NU	18,94%	97,23	81,75	97,77	109,35

Tabella 5.2: settore commerciale - NTN *nuda proprietà* – maggiori incrementi 2002/2003

Provincia	sigla	var% 02/03	2003	2002	2001	2000
ISERNIA	IS	181,53%	12,50	4,44	13,63	7,00
VIBO VALENTIA	VV	101,96%	16,50	8,17	7,25	15,01
VITERBO	VT	77,43%	102,06	57,52	64,25	69,73
POTENZA	PZ	62,44%	48,44	29,82	38,59	30,91
MATERA	MT	59,57%	14,92	9,35	18,89	14,47
TERAMO	TE	56,03%	62,52	40,07	53,65	79,74
CAMPOBASSO	CB	44,74%	26,85	18,55	15,09	9,58
CROTONE	KR	33,33%	10,00	7,50	11,55	9,00
VERCELLI	VC	32,37%	39,13	29,56	23,93	45,00
PISA	PI	31,48%	94,11	71,58	50,15	87,74



Figura 5.1: variazione NTN nuda proprietà 2002/2003 – settore residenziale
distribuzione per aree geografiche

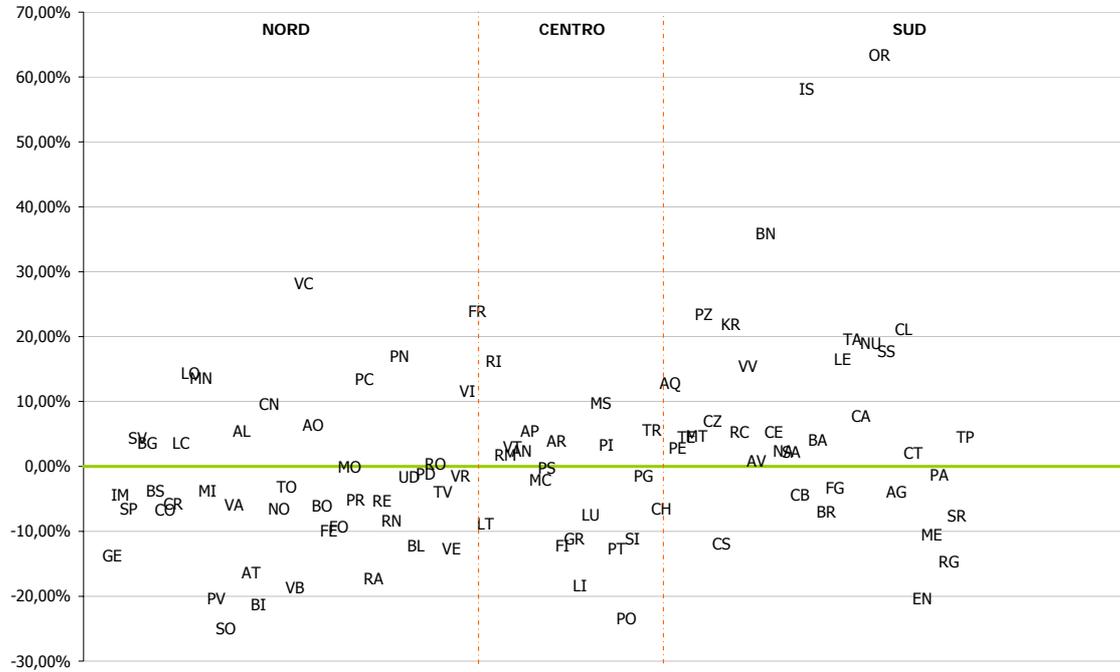
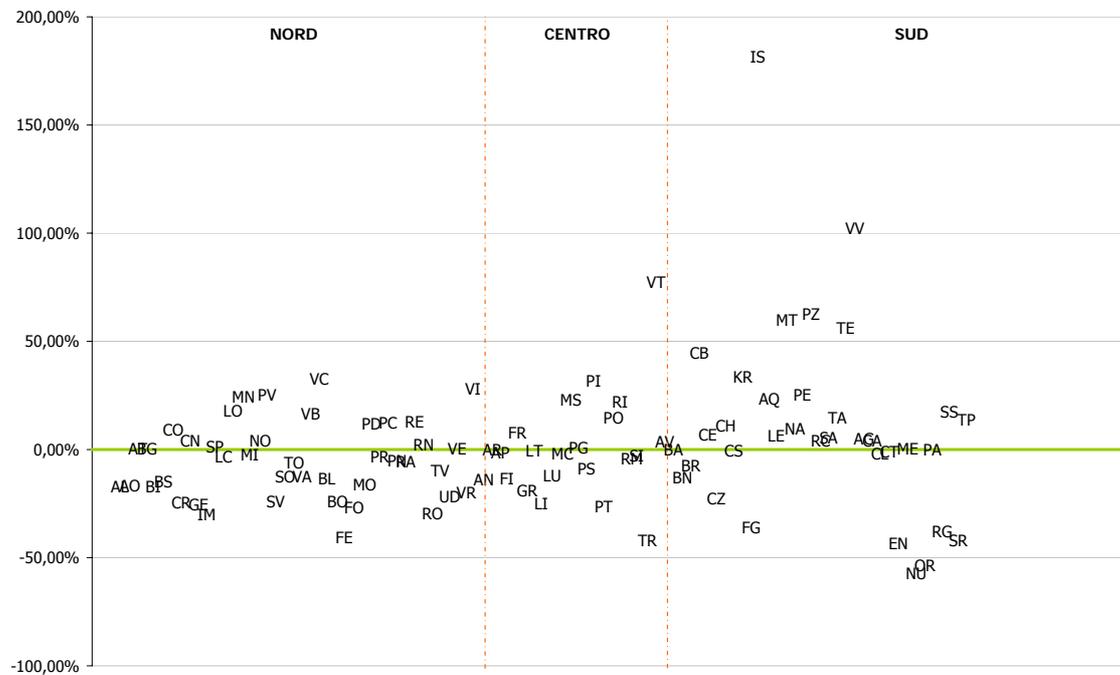


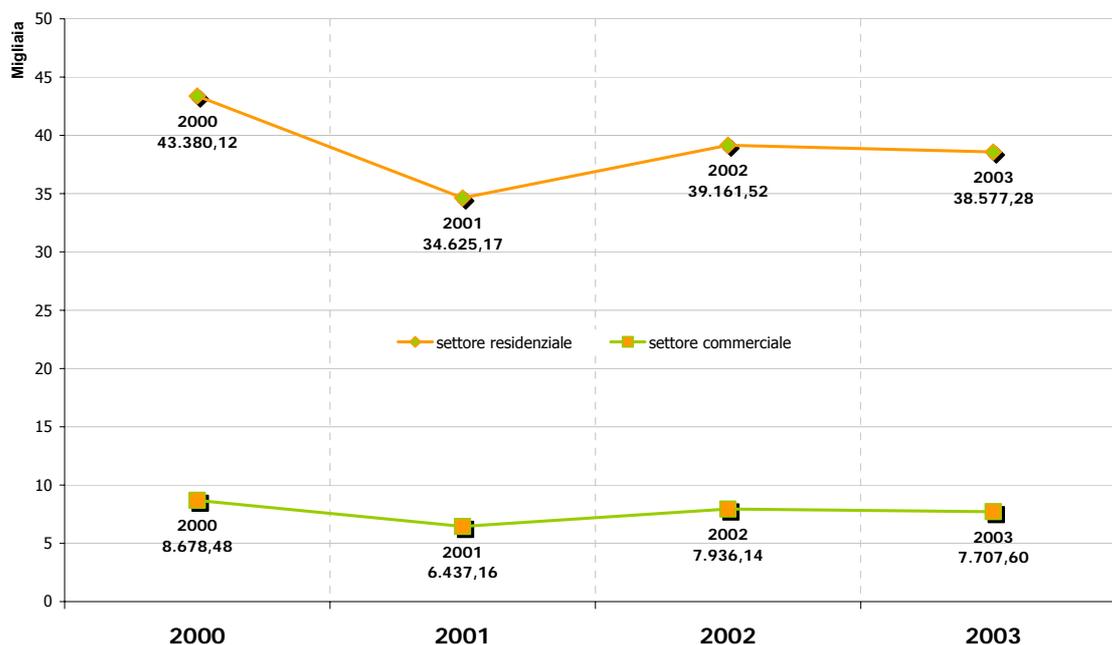
Figura 5.2: variazione NTN nuda proprietà 2002/2003 – settore commerciale
distribuzione per aree geografiche





Nei grafici 5.1 e 5.2 è illustrata la distribuzione per aree geografiche delle variazioni percentuali nel numero di transazioni (NTN) nell'ultimo biennio per entrambi i settori del mercato immobiliare; è doveroso osservare come incrementi importanti come quelli registrati nelle province di Oristano o Isernia, siano soprattutto da ponderare tenendo conto dell'esigua dimensione del mercato (nel caso di Oristano si è passati, per quanto riguarda il mercato residenziale da 41,46 NTN nell'anno 2002 a 67,70 nel 2003, con un incremento del 63,29%). Il grafico illustrato in figura 5.3 ci permette di osservare invece quale sia stato il mercato delle *nuda proprietà* nel corso degli ultimi 4 anni, evidenziando, soprattutto per ciò che riguarda il settore commerciale, una sostanziale stabilità nel numero complessivo delle transazioni.

Figura 5.3: andamento del numero delle transazioni (NTN) relative alla *nuda proprietà* nel quadriennio 2000/2003





6. LE CARATTERISTICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE PER CLASSI DIMENSIONALI DEI COMUNI

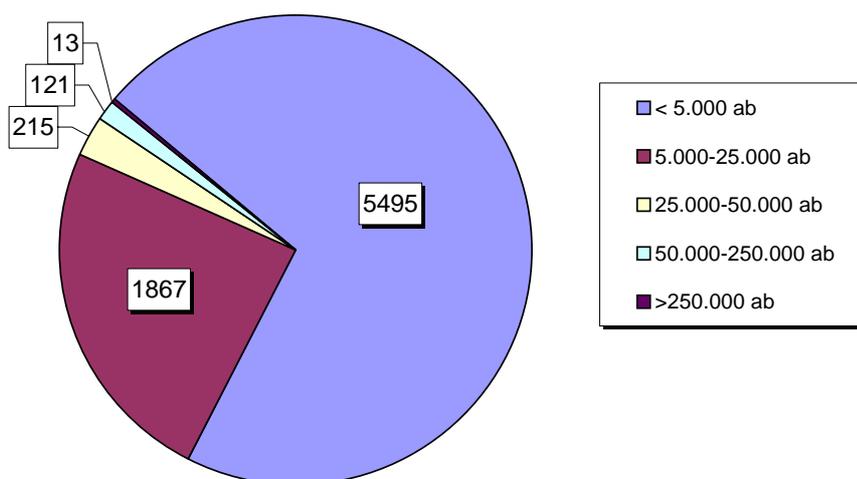
Il mercato immobiliare italiano è, come abbiamo visto, molto variegato sia relativamente all'intensità di mercato (IMI), sia per distribuzione territoriale del NTN. In questo capitolo si analizza il mercato relativamente alla dimensione abitativa dei comuni.

L'indagine suddetta riguarda circa 7700¹ comuni, complessivi, i quali sono stati suddivisi in 5 classi secondo il numero di residenti:

- comuni con numero di residenti² inferiore od uguale a 5.000
- comuni con popolazione residente compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti
- comuni con popolazione residente compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti
- comuni con popolazione residente compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti
- comuni con popolazione residente superiore ai 250.000 abitanti

I piccoli comuni, con meno di 5.000 abitanti, rappresentano circa il 70% del totale dei comuni italiani, sono infatti, 5.495 rispetto ai 2.217 comuni con più di 5.000 abitanti (vedi Figura 6.1), ma, complessivamente, i residenti nei comuni minori rappresentano solamente il 18% del totale.

Figura 6.1: distribuzione dei comuni per classi di residenti



¹ Si ricorda che in questa analisi non sono considerate le province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trento.

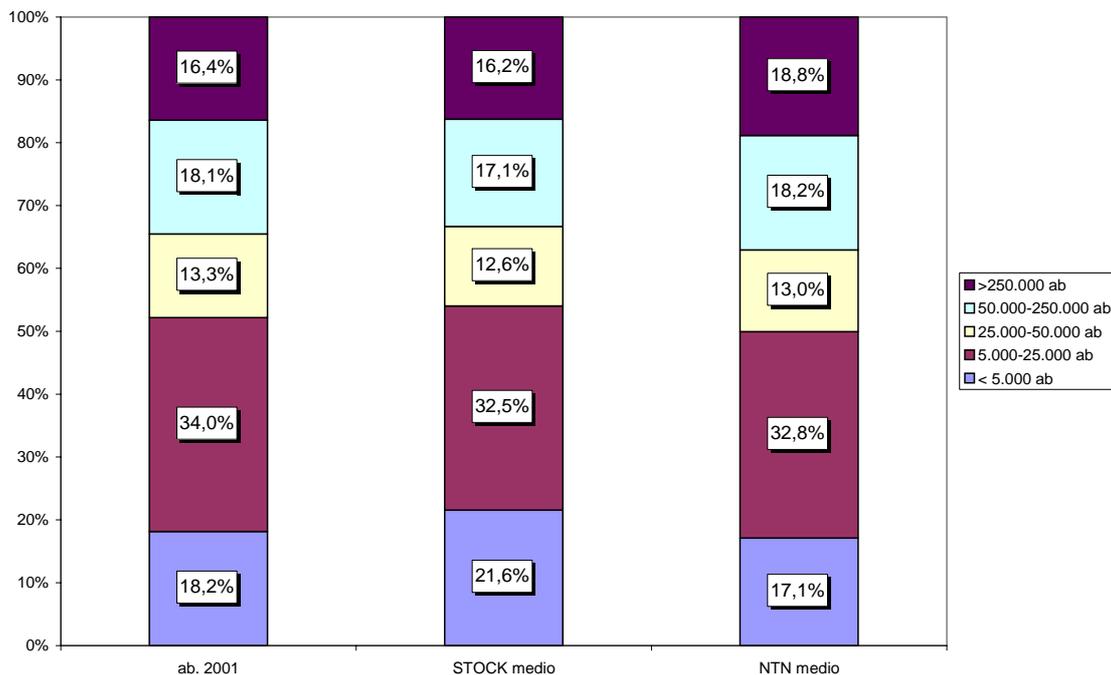
² Residenti al 21 ottobre 2001 – dati Istat.



6.1 Il settore residenziale

Analogamente alla percentuale degli abitanti, il mercato abitativo (NTN) dei piccoli comuni rappresenta una quota media, nel quadriennio 2000-03, del 17,1%, relativamente ad uno *stock* residenziale che, invece, supera il 21% medio del periodo (vedi Figura 6.2).

Figura 6.2: distribuzione % abitanti (2001), stock ed NTN (medi 2000-03) per classi di comuni



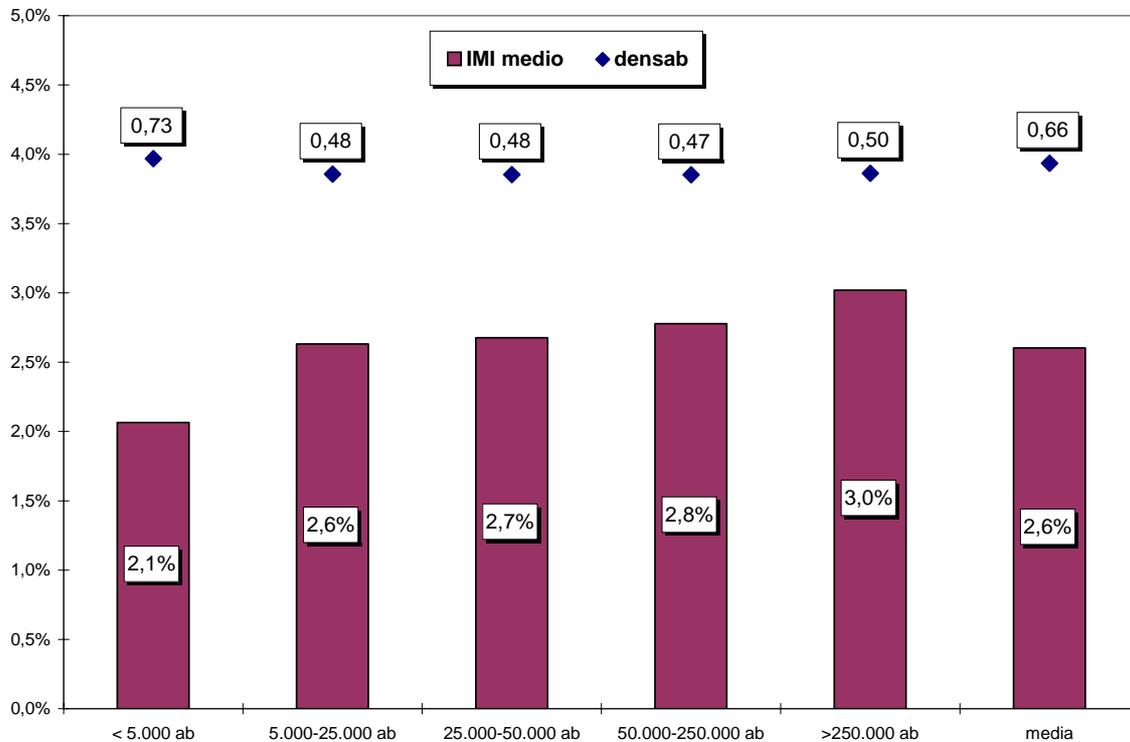
I tredici comuni maggiori (n. abitanti superiore a 250.000) rappresentano il 16,2 % dello stock e ben il 18,8% del NTN.

Si può notare (Figura 6.3), inoltre, come la proporzione tra *stock* e numero di abitanti (*densab*) sia minima nella classe 50.000-250.000, (0,47) e leggermente più elevata per i comuni maggiori (0,5) mentre risulta massima tra i piccoli comuni, pari a 0,73%. L'elevato valore del *densab* dei comuni minori è strettamente correlato sia alla propensione turistica sia allo spopolamento.

L'IMI è, invece, crescente con le classi di comuni, passando dal 2,1% dei comuni piccoli al 3% dei comuni maggiori.



Figura 6.3: IMI medio (2000-03) e *densab* per classi di comuni

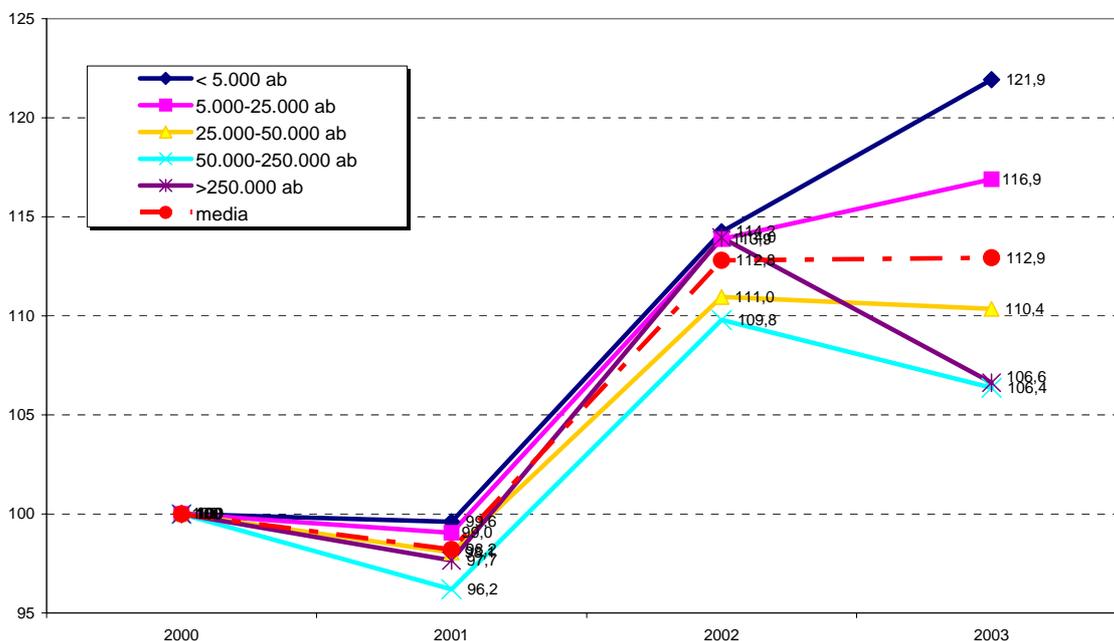


Nel complesso, peraltro, il mercato dei comuni minori, mostra un incremento medio del NTN superiore a quello registrato nei comuni più grandi, sia pure con notevole variazione a seconda dell'ambito territoriale e della tipologia dei diversi comuni.

La Figura 6.4, che riporta il numero indice del NTN per le classi di comuni, evidenzia che la crescita maggiore del mercato si registra proprio nei comuni minori (abitanti inferiori a 5000) in particolare nel 2003, laddove, invece il mercato dei comuni più grandi (maggiori di 250.000 abitanti) segna un calo significativo. Risulta, pertanto, evidente lo spostamento degli acquirenti verso i comuni più piccoli, incrementando, in questo caso, in particolare il mercato delle seconde case. Anche il mercato dei comuni intermedi (5-25.000 abitanti) risulta in leggero aumento. In questo caso è ipotizzabile la coesistenza di due fattori, da una parte l'acquisto di seconde case se trattasi di comune turistico, dall'altra la preferenza ad acquistare in un centro minore rispetto alle grandi città dove i valori di mercato sono più elevati.



Figura 6.4: n. indice NTN complessivo 2000-03 per classi di comuni



Considerando solo due classi di comuni, inferiori o superiori ai 5000 residenti, risulta evidente la minor vivacità del mercato (media) dei comuni minori, soprattutto tra le province del Sud (vedi Figura 6.5) con l'IMI (medio del periodo 2000-03) che è quasi sempre inferiore a quello dei comuni maggiori. Infatti, si riscontra una media nazionale pari a circa il 2% rispetto al 3% circa dei comuni più grandi. Peraltro, risulta altrettanto evidente, vedi Figura 6.6, che la variazione percentuale del NTN 2002/2003, sia quasi sempre maggiore proprio nei piccoli comuni, soprattutto tra le province del Sud.



Figura 6.5: IMI medio 2000-03 per provincia e per comuni inferiori o superiori ai 5000 abitanti

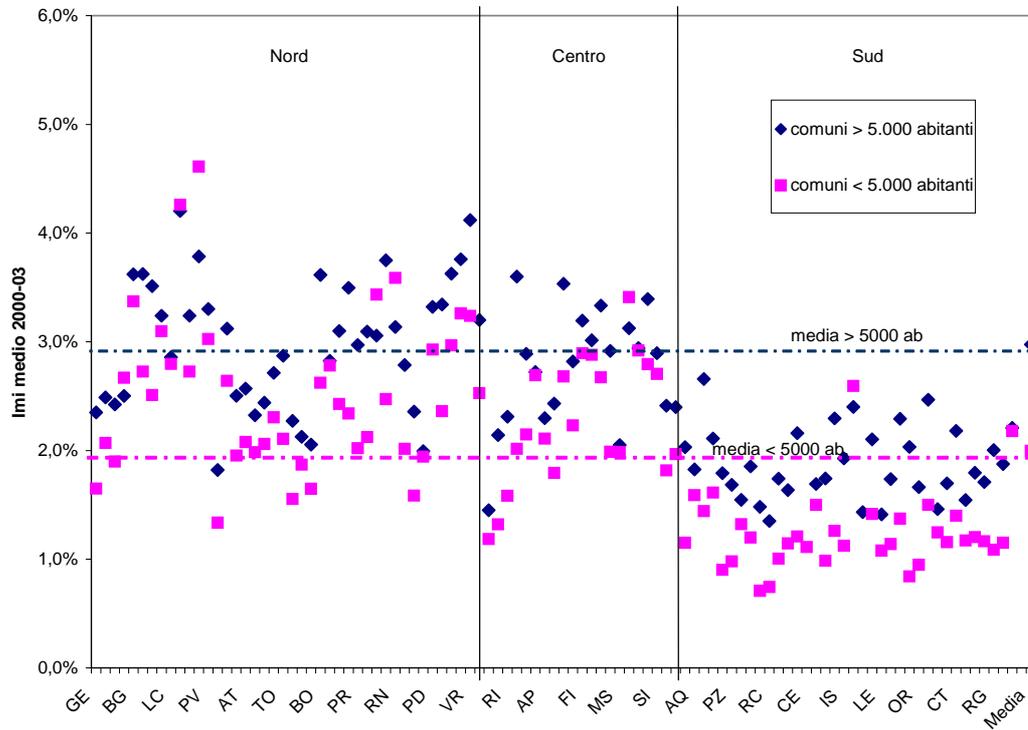
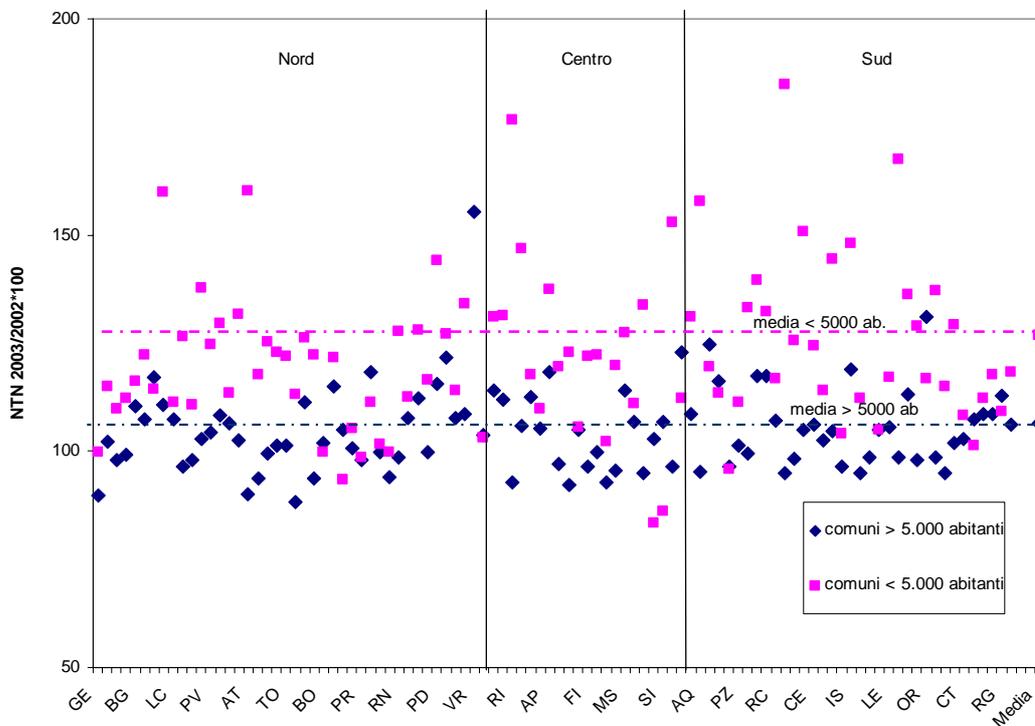


Figura 6.6: variazione NTN 2002/2003 per provincia e per comuni inferiori o superiori ai 5.000 abitanti

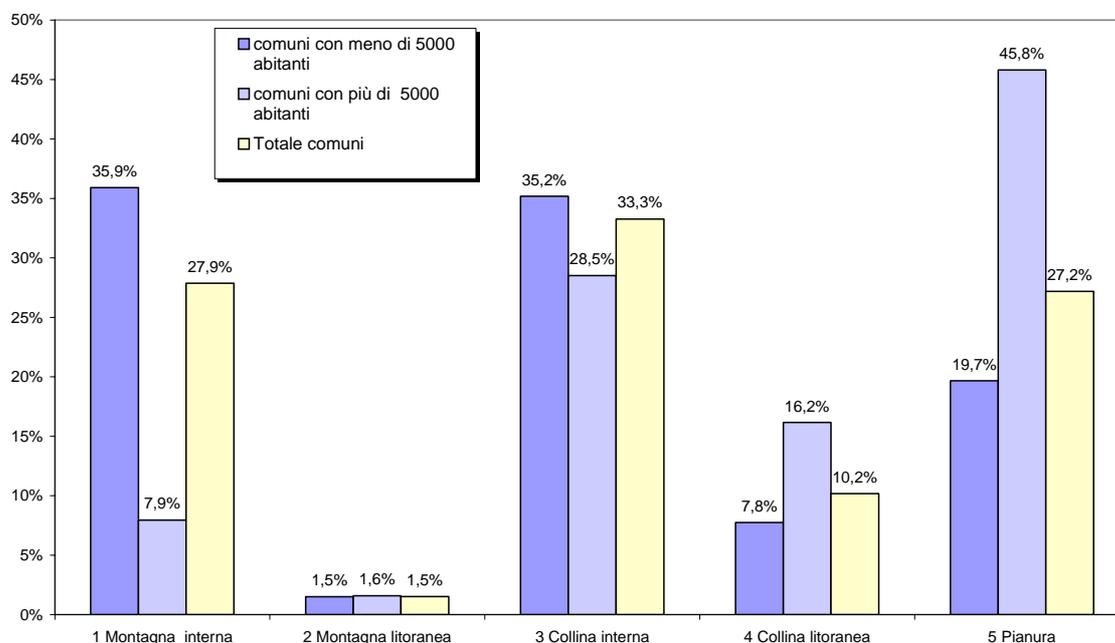




Continuando il confronto tra queste due classi di comuni, si è analizzato come si distribuiscano i comuni per zona altimetrica³ e come variano i principali indici del mercato immobiliare adottando questa classificazione.

La Figura 6.7 definisce la distribuzione percentuale dei comuni per zona altimetrica. Mentre i comuni maggiori si collocano in maggior percentuale (45,6%) in Pianura, i comuni minori si trovano in gran parte nella Montagna interna (35,9%) e nella Collina interna (35,2%).

Figura 6.7: distribuzione dei comuni per zona altimetrica



La Tabella 6.1 riassume per area geografica, Nord, Centro e Sud, i principali indici di mercato relativi ai comuni minori e maggiori ai 5000 abitanti per zona altimetrica.

Risulta evidente la differenza di IMI tra le due categorie di comuni, maggiori ed inferiori ai 5000 abitanti, soprattutto al Sud, ed, in particolare, si nota come i

³ La suddivisione dei comuni per zona altimetrica è quella in cinque classi adottata dall'Istat:

- 1 Montagna interna
- 2 Montagna litoranea
- 3 Collina interna
- 4 Collina litoranea
- 5 Pianura



comuni con meno di 5000 abitanti situati in zona Montagna interna hanno sempre un IMI inferiore ed un elevato *densab*. La distribuzione del NTN medio 2000-03 per comune (per i comuni minori di 5000 abitanti), mostra (vedi Figura 6.8) notevoli differenze a seconda dell'area geografica e della zona altimetrica, risulta evidente la minore attrazione del Sud con un NTN medio per comune pari a 16,3, rispetto a 25 circa del Centro-Nord.

Per quanto riguarda il Nord, si rileva, ovviamente, un elevato numero di comuni minori situati in montagna interna ed in collina, mentre i valori più elevati di IMI si riscontrano tra i comuni della Pianura (vedi Figura 6.9), dove si hanno anche gli incrementi maggiori di compravendite registrati tra il 2002 ed il 2003 (vedi Figura 6.10). Invece, risultano in calo le compravendite (NTN) dei comuni più grandi situati in Montagna litoranea e, soprattutto, in Collina litoranea. Nel quadriennio, le compravendite sono cresciute soprattutto tra i comuni minori, in particolare nelle zone di Pianura e di Montagna interna.

Per quanto riguarda il Centro, notiamo come si accentui il divario tra comuni minori e maggiori relativamente all'incremento di NTN rispetto al 2002 ed al 2000. Infatti, abbiamo circa il 27% in più di compravendite nel totale dei piccoli comuni, rispetto ad un 3,8% dei comuni maggiori, relativamente al 2003 sul 2002, e ben il 60% circa di aumento nel quadriennio, rispetto ad un più contenuto 22% dei comuni più grandi. In particolare sono i comuni della Montagna interna a vedere il maggior incremento (38% rispetto al 2002 e 68% rispetto al 2000).

Al Sud, infine, si notano bassi valori di NTN medio per comune e dell'IMI, ma, anche in questo caso, sono i comuni minori quelli maggiormente in crescita, soprattutto quelli della montagna interna come già visto per il Centro.



Tabella 6.1: principali indici del mercato immobiliare per classe dei comuni, inferiori e superiori ai 5000 abitanti e per zona altimetrica: Comuni del Nord, del Centro e del Sud

NORD								
Zona Altimetrica	N. Comuni	% comuni	Var NTN 02-03	Var NTN 00-03	NTN medio	IMI medio	densab	valore medio mq 2001
comuni < 5000 abitanti								
1 Montagna interna	1162	37,2%	119,94	148,16	23,72	1,9%	1,18	802
2 Montagna litoranea	4	0,1%	109,97	124,22	48,19	2,3%	0,60	1106
3 Collina interna	953	30,5%	124,52	137,76	23,56	2,5%	0,56	740
4 Collina litoranea	52	1,7%	111,89	120,81	41,46	2,5%	0,91	1321
5 Pianura	949	30,4%	130,17	145,97	29,28	3,1%	0,44	725
Totale	3120	100,0%	124,30	143,81	25,69	2,4%	0,76	769
comuni > 5000 abitanti								
1 Montagna interna	74	7,1%	108,50	117,22	138,51	2,3%	0,56	1004
2 Montagna litoranea	7	0,7%	97,60	102,32	1489,86	2,2%	0,62	1505
3 Collina interna	248	23,7%	103,03	121,30	174,89	3,0%	0,46	987
4 Collina litoranea	41	3,9%	94,75	107,53	285,06	2,5%	0,81	1502
5 Pianura	675	64,6%	109,42	127,46	244,38	3,5%	0,43	985
Totale	1045	100,0%	107,17	124,32	230,42	3,3%	0,47	1011
tutti i comuni del Nord								
1 Montagna interna	1236	29,7%	119,26	146,29	30,60	1,9%	1,15	814
2 Montagna litoranea	11	0,3%	102,10	110,28	965,61	2,2%	0,61	1360
3 Collina interna	1201	28,8%	120,07	134,35	54,30	2,6%	0,54	791
4 Collina litoranea	93	2,2%	104,34	114,89	148,85	2,5%	0,86	1401
5 Pianura	1624	39,0%	121,55	138,24	117,67	3,3%	0,44	833
Totale	4165	100,0%	120,00	138,87	76,39	2,6%	0,69	829
CENTRO								
Zona Altimetrica	N. Comuni	% comuni	Var NTN 02-03	Var NTN 00-03	NTN medio	IMI medio	densab	valore medio mq 2001
comuni < 5000 abitanti								
1 Montagna interna	232	7,4%	138,56	168,49	21,06	1,6%	0,99	603
2 Montagna litoranea	1	0,0%	101,41	150,00	57,50	1,9%	0,91	770
3 Collina interna	316	10,1%	121,43	156,50	25,41	2,2%	0,54	699
4 Collina litoranea	91	2,9%	123,23	149,94	37,71	2,8%	0,59	828
5 Pianura	2	0,1%	83,58	114,10	57,00	2,7%	0,62	1391
Totale	642	20,6%	127,72	159,69	25,73	2,1%	0,71	685
comuni > 5000 abitanti								
1 Montagna interna	33	3,2%	105,75	119,85	175,67	2,2%	0,53	826
2 Montagna litoranea	4	0,4%	91,76	99,92	498,13	2,4%	0,53	1361
3 Collina interna	195	18,7%	105,85	127,20	220,82	2,8%	0,44	933
4 Collina litoranea	87	8,3%	99,01	114,96	317,63	3,1%	0,50	974
5 Pianura	39	3,7%	103,69	122,64	1527,29	3,2%	0,53	1109
Totale	358	34,3%	103,79	122,75	385,61	2,8%	0,47	957
tutti i comuni del Centro								
1 Montagna interna	265	6,4%	134,46	162,29	40,31	1,7%	0,93	631
2 Montagna litoranea	5	0,1%	93,69	109,93	410,00	2,3%	0,60	1243
3 Collina interna	511	12,3%	115,47	145,27	99,98	2,4%	0,50	788
4 Collina litoranea	178	4,3%	111,39	132,84	174,52	2,9%	0,54	900
5 Pianura	41	1,0%	102,71	122,22	1455,57	3,2%	0,53	1123
Totale	1000	24,0%	119,13	146,36	154,57	2,3%	0,62	782
SUD								
Zona Altimetrica	N. Comuni	% comuni	Var NTN 02-03	Var NTN 00-03	NTN medio	IMI medio	densab	valore medio mq 2001
comuni < 5000 abitanti								
1 Montagna interna	578	18,5%	137,43	151,09	13,40	1,1%	0,80	472
2 Montagna litoranea	77	2,5%	107,02	164,52	22,55	1,1%	0,79	462
3 Collina interna	663	21,3%	127,07	143,85	11,64	1,1%	0,59	468
4 Collina litoranea	283	9,1%	125,19	147,10	28,91	1,4%	0,70	573
5 Pianura	129	4,1%	128,19	126,71	21,51	1,4%	0,52	441
Totale	1730	55,4%	129,41	146,40	16,28	1,2%	0,68	484
comuni con più di 5000 abitanti								
1 Montagna interna	69	6,6%	100,87	111,95	104,99	1,6%	0,50	561
2 Montagna litoranea	24	2,3%	105,78	115,15	210,19	1,8%	0,72	525
3 Collina interna	189	18,1%	114,32	133,70	138,09	1,8%	0,51	552
4 Collina litoranea	230	22,0%	105,37	119,79	246,08	3,5%	0,54	734
5 Pianura	301	28,8%	104,74	118,67	239,42	2,8%	0,46	574
Totale	813	77,8%	106,85	121,81	205,47	2,6%	0,51	612
tutti i comuni del Sud								
1 Montagna interna	647	15,5%	133,41	146,76	23,16	1,2%	0,77	481
2 Montagna litoranea	101	2,4%	106,72	152,18	67,14	1,3%	0,78	477
3 Collina interna	852	20,5%	124,16	141,50	39,72	1,2%	0,57	486
4 Collina litoranea	513	12,3%	116,12	134,56	126,28	2,4%	0,63	645
5 Pianura	430	10,3%	111,62	121,05	174,05	2,4%	0,48	534
Totale	2543	61,1%	122,03	138,29	76,79	1,6%	0,63	525



Figura 6.8: IMI medio 2000-03

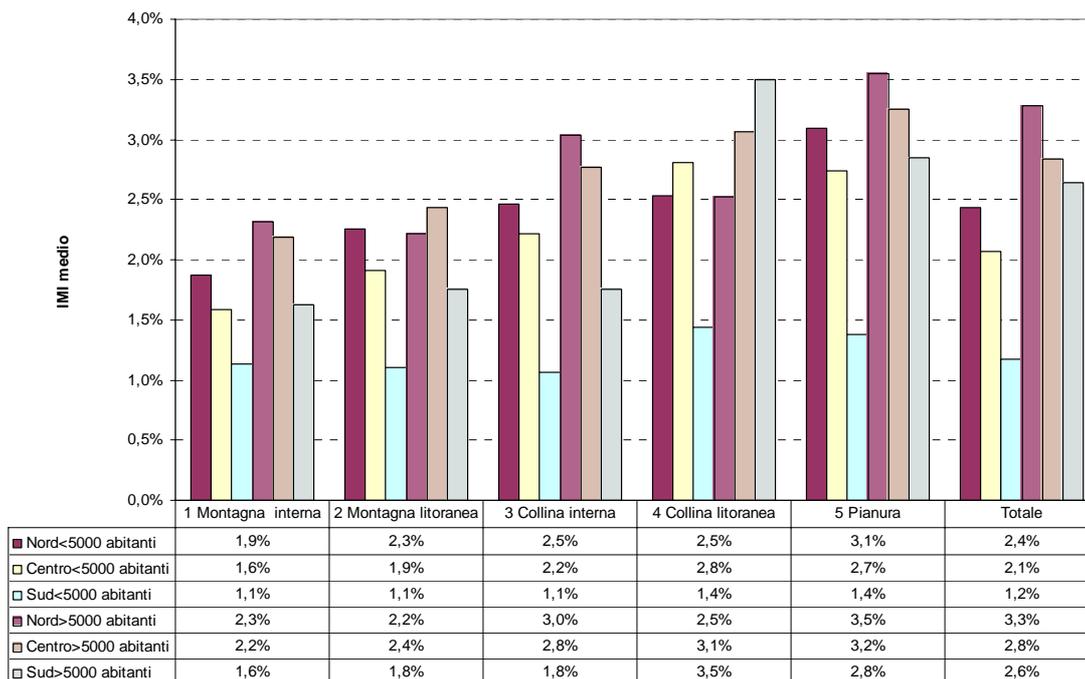
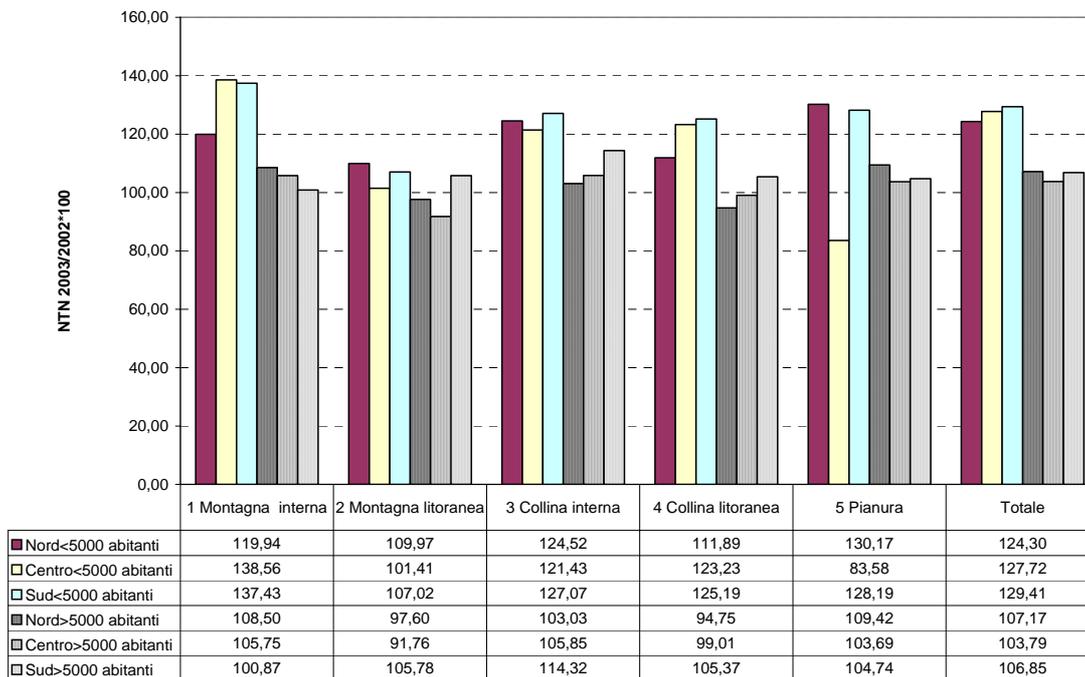


Figura 6.9: variazione NTN 2002/2003



I valori di NTN e di IMI particolarmente bassi nei comuni minori, come risultano nelle analisi precedenti, sono dovuti anche al fatto che si tratta di valori medi comprendenti anche quei comuni in cui il mercato immobiliare è scarsissimo od addirittura nullo.



Se, infatti, prendiamo in esame quei comuni che hanno registrato un NTN medio del periodo 2000-03, inferiore a 5, si verifica che ammontano a 911 comuni pari a circa il 16% dei comuni con meno di 5000 abitanti.

Questi comuni, sono di piccole dimensioni, con popolazione media inferiore ai 700 abitanti e risultano in calo demografico (-7,8% nel decennio 1991-2001). Sono collocati essenzialmente in zone di Montagna o di Collina interne (vedi Tabella 6.2) ed in buona parte sono piccoli comuni del Piemonte (27%), della Sardegna (16%) e della Lombardia (10%).

Tabella 6.2: comuni con meno di 5 NTN (media del periodo 2000-03) per zona altimetrica e per regione

Zona altimetrica	N. Comuni	% comuni/tot	Popolazione media 2001	Var- popolazione media 1991-01
1 Montagna interna	388	43%	566,75	-10,52%
2 Montagna litoranea	18	2%	1.503,11	-12,54%
3 Collina interna	365	40%	645,89	-5,86%
4 Collina litoranea	55	6%	954,67	-9,64%
5 Pianura	85	9%	793,85	-1,83%
Totale	911	100%	661,32	-7,83%

Regione	N. Comuni	% comuni/tot	Popolazione media 2001	Var- pop media 1991-01
Piemonte	246	27%	300,63	-5,91%
Valle d'Aosta	20	2%	363,00	0,79%
Lombardia	94	10%	371,19	-4,69%
Veneto	12	1%	1.070,33	-5,58%
Friuli- Venezia Giulia	27	3%	1.653,22	-5,03%
Liguria	27	3%	267,48	-5,64%
Emilia-Romagna	2	0%	262,50	-17,45%
Toscana	3	0%	612,00	-0,27%
Umbria	3	0%	593,33	-12,37%
Marche	19	2%	513,95	-3,63%
Lazio	31	3%	618,81	-5,81%
Abruzzo	55	6%	542,62	-13,82%
Molise	30	3%	549,40	-13,82%
Campania	70	8%	1.039,89	-11,16%
Puglia	1	0%	186,00	-37,40%
Basilicata	27	3%	1.120,33	-13,92%
Calabria	77	8%	1.107,12	-12,55%
Sicilia	20	2%	1.008,15	-11,37%
Sardegna	147	16%	908,86	-6,84%
Totale	911	100%	661,32	-7,83%



Non considerando questi comuni, praticamente inesistenti per il mercato immobiliare residenziale, si riscontra che la variazione dell'IMI nel quadriennio è particolarmente in crescita nella classe di comuni < 5000 abitanti, e che, anche se rimane al di sotto della media nazionale, si avvicina maggiormente a quello dei comuni più grandi (Figura 6.11).

Figura 6.10: andamento dell'IMI per classi di comuni senza i comuni con meno di 5 NTN

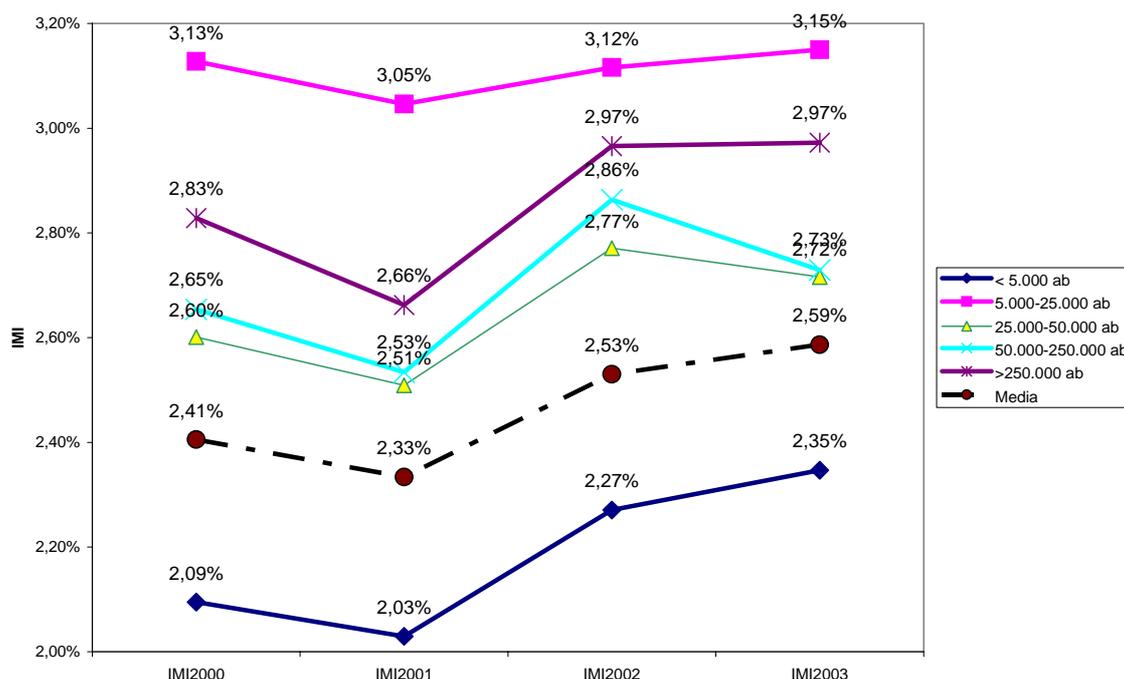


Tabella 6.3: andamento dell'IMI, del NTN medio per comune e del totale NTN per classe di comuni non considerando i comuni con meno di 5 NTN

Classi di comuni	IMI				
	2000	2001	2002	2003	IMI medio
< 5.000 ab	2,09%	2,03%	2,27%	2,35%	2,19%
5.000-25.000 ab	3,13%	3,05%	3,12%	3,15%	3,04%
25.000-50.000 ab	2,60%	2,51%	2,77%	2,72%	2,65%
50.000-250.000 at	2,65%	2,53%	2,86%	2,73%	2,70%
>250.000 ab	2,83%	2,66%	2,97%	2,97%	2,86%
Medio	2,41%	2,33%	2,53%	2,59%	2,45%

Classi di comuni	NTN medio x comune				
	2000	2001	2002	2003	NTN medio
< 5.000 ab	24,50	24,41	27,99	29,84	26,69
5.000-25.000 ab	119,82	118,68	136,44	140,07	128,75
25.000-50.000 ab	421,24	413,02	467,39	464,84	441,62
50.000-250.000 at	1.068,15	1.027,55	1.172,75	1.136,14	1.101,15
>250.000 ab	10.136,53	9.898,76	11.551,62	10.808,43	10.598,84
Medio	101,09	99,28	114,02	114,11	107,13

Classi di comuni	somma NTN per classe				
	2000	2001	2002	2003	NTN medio
< 5.000 ab	112.348,80	111.966,70	128.351,50	136.854,10	122.380,28
5.000-25.000 ab	223.348,10	221.216,90	254.329,80	261.086,10	239.995,23
25.000-50.000 ab	90.565,80	88.800,10	100.488,60	99.940,50	94.948,75
50.000-250.000 at	129.246,70	124.333,40	141.902,70	137.473,50	133.239,08
>250.000 ab	131.774,90	128.683,90	150.171,10	140.509,60	137.784,88
Totale	687.284,30	675.001,00	775.243,70	775.863,80	728.348,20



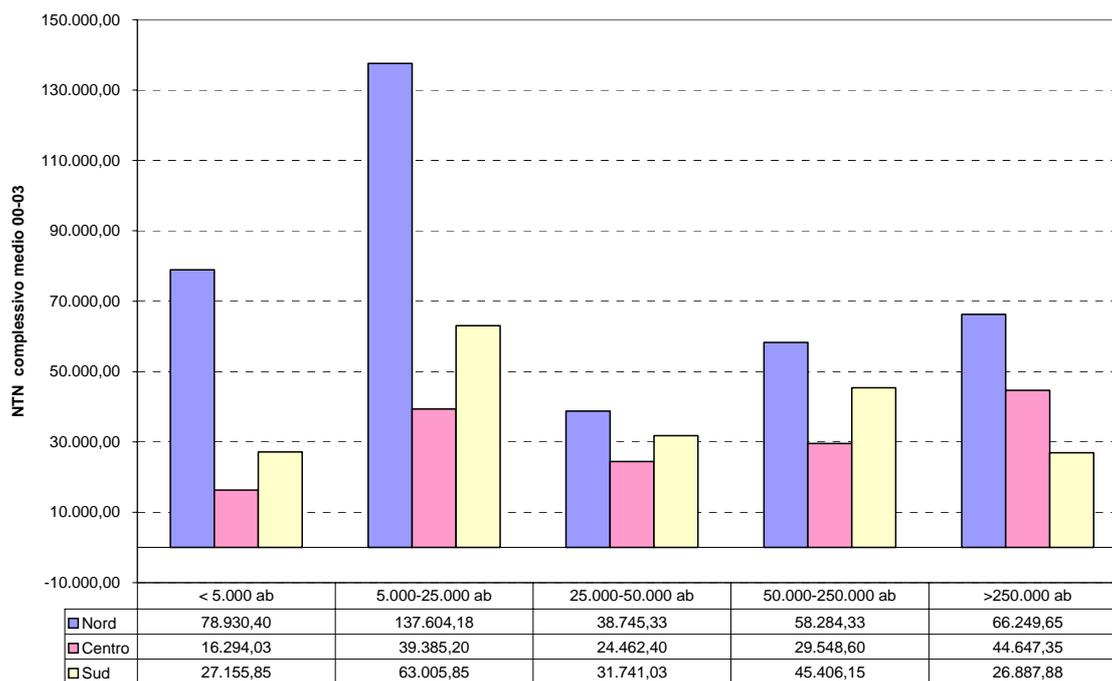
Considerando, infine, la distribuzione del NTN per classi di comuni e per aree geografiche, (vedi Tabella 6.4) sempre eliminando quei comuni con NTN minore di 5, si è valutato il mercato complessivo medio 2002/2003 per ogni classe di comuni, vedi Figura 6.11.

Tabella 6.4: suddivisione dei comuni per classi di abitanti per Nord-Centro-Sud

N. comuni per classe

	Sud	Centro	Nord	Totale
< 5.000 ab	1301	587	2698	4586
5.000-25.000 ab	654	285	925	1864
25.000-50.000 ab	96	47	72	215
50.000-250.000 ab	58	24	39	121
>250.000 ab	5	2	6	13
Totale	2114	945	3740	6799

Figura 6.11: NTN complessivo medio 2000-03 per classi di comuni e per area geografica



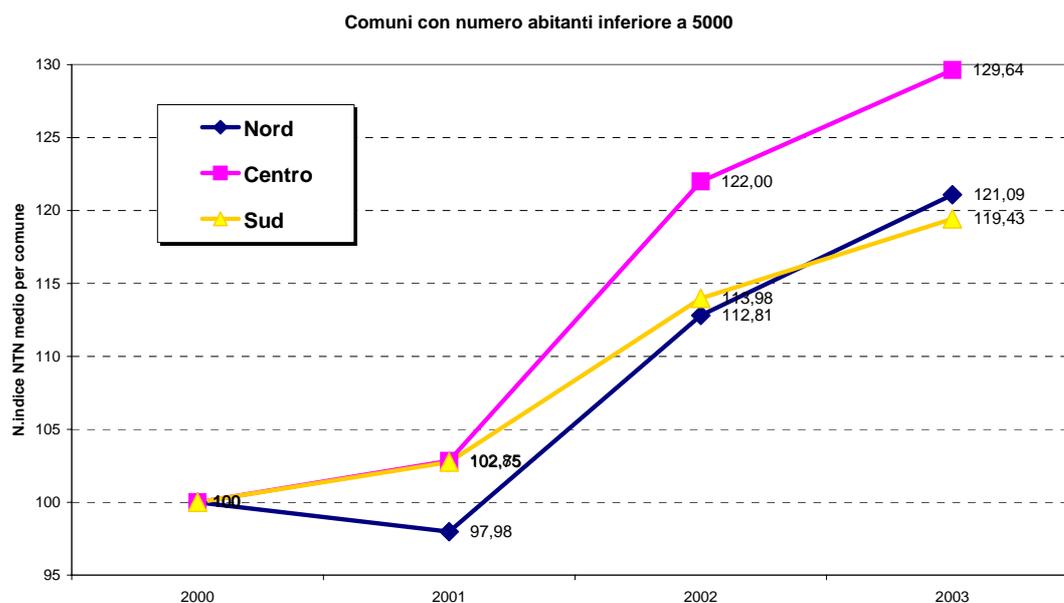
Si nota come il mercato del Nord sia alimentato soprattutto dai comuni delle prime due classi, in cui ricadono, peraltro, il 96% dei comuni del Nord (3623 su 3740).

Il mercato del Centro è, invece, dovuto alle città più grandi (Roma e Firenze) ed ai comuni della seconda classe (5-25.000 ab.) che sono il 30% (285 su 945).



Il mercato residenziale del Sud è prevalentemente dovuto alla classe 5-25.000 ab. (658 comuni) ed a quella delle città intermedie (50.000-250.000), che sono 58. Considerando, infine, il numero di compravendite medio per comune, si riscontrano andamenti abbastanza differenziati a seconda della classe dei comuni e della collocazione geografica. Le Figure 6.12 / 6.17 seguenti riportano il n. indice per ogni classe di comuni e per Nord-Centro-Sud. Infatti mentre per le due prime classi è evidente la crescita registrata dal 2001, per i comuni appartenenti alla 3° classe si ha crescita al Centro, stasi al Nord e decremento al Sud, mentre si ritorna in fase decrescente per le città più grandi della 4° classe. Le città della 5° classe sono decisamente in calo al Centro⁴, e ferme al Nord ed al Sud.

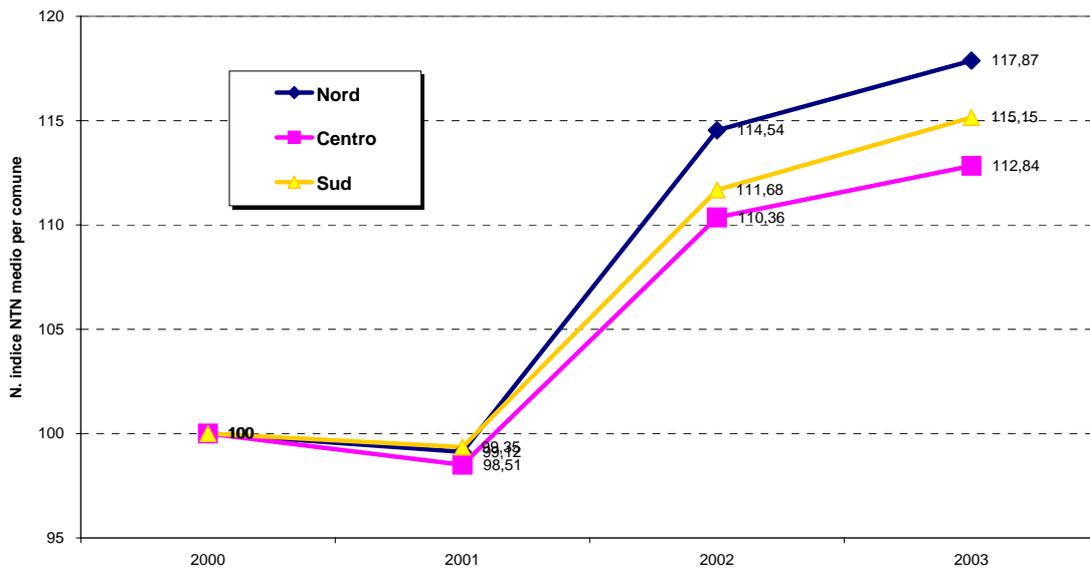
Figure 6.12 / 6.17: n. indice NTN medio per comune per classi di comuni e per area geografica



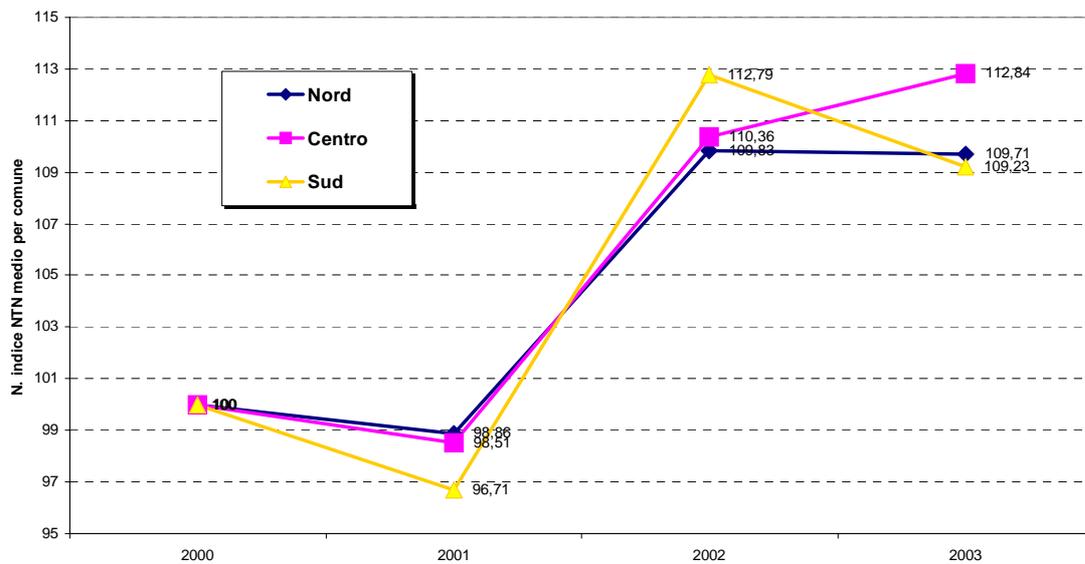
⁴ Questo risultato è fortemente influenzato dal dato di Roma che maggiormente risente del calo di mercato che si registra considerando le compravendite al lordo delle cartolarizzazioni.



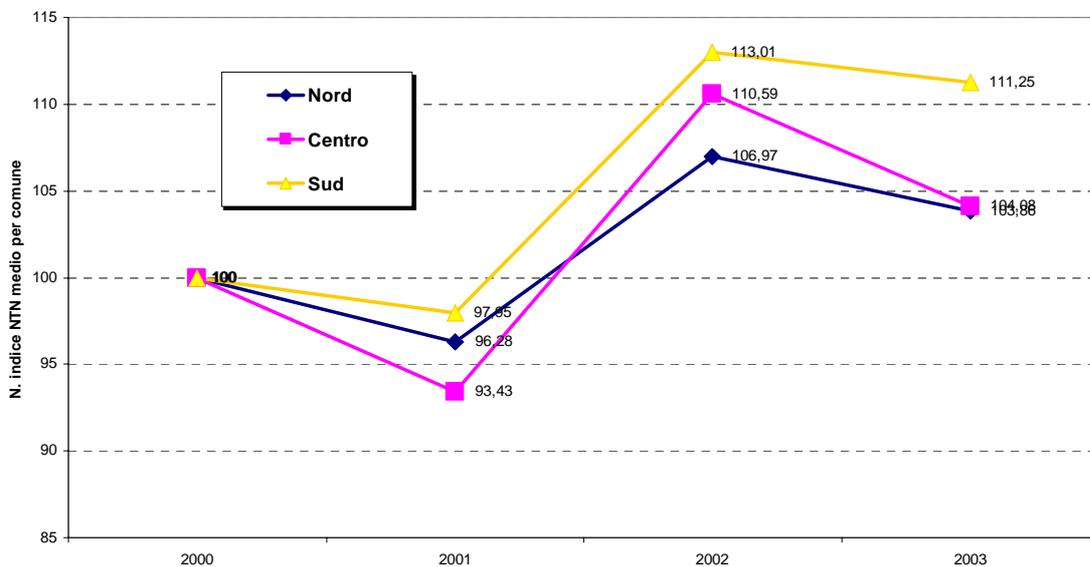
comuni con n. abitanti compreso tra 5000 e 25.000



comuni con n. abitanti compreso tra 25.000 e 50.000

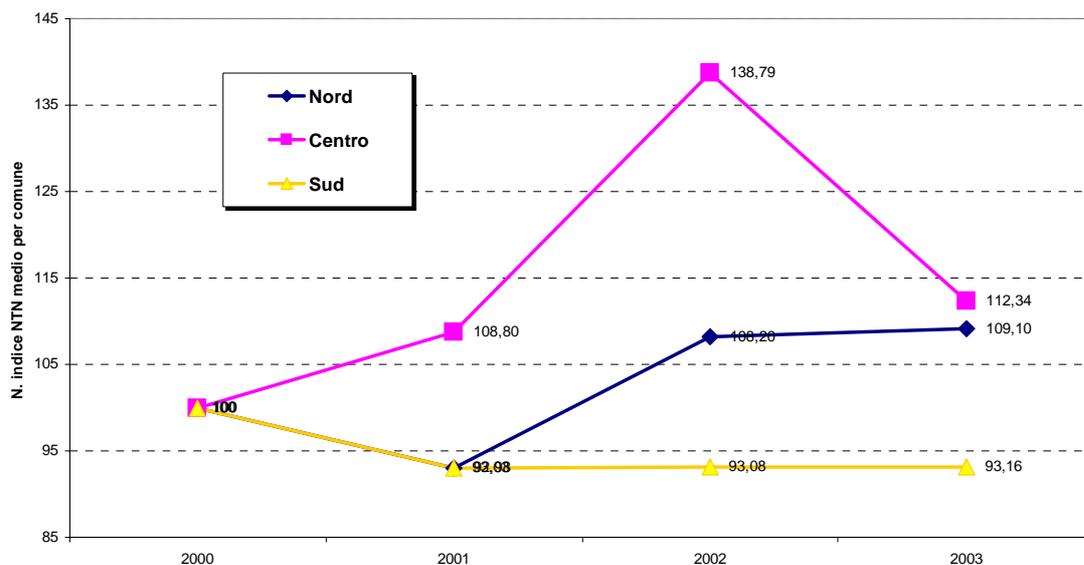


comuni con n. abitanti compreso tra 50.000 e 250.000





comuni con n. abitanti superiore a 250.000



Le due figure seguenti evidenziano la localizzazione dei comuni con meno di 25.000 abitanti (prime due classi) per classi di NTN e di IMI del 2003, anno in cui si è mediamente avuta una crescita sensibile del NTN in queste due classi.

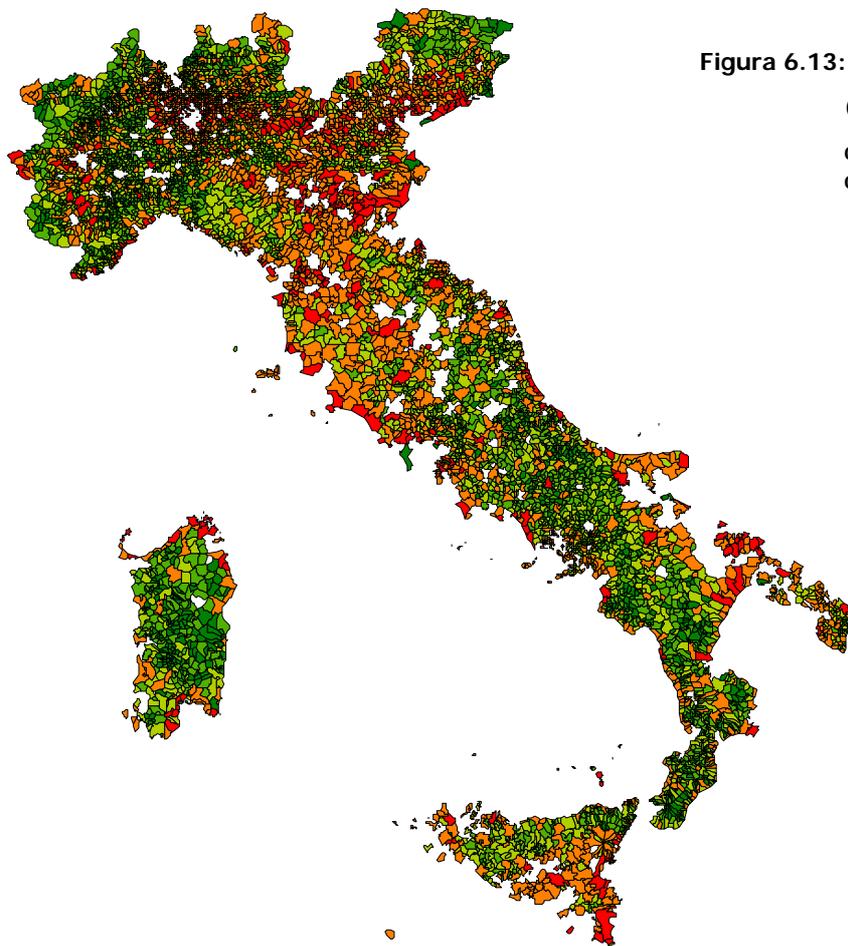


Figura 6.13: NTN 2003 comunale

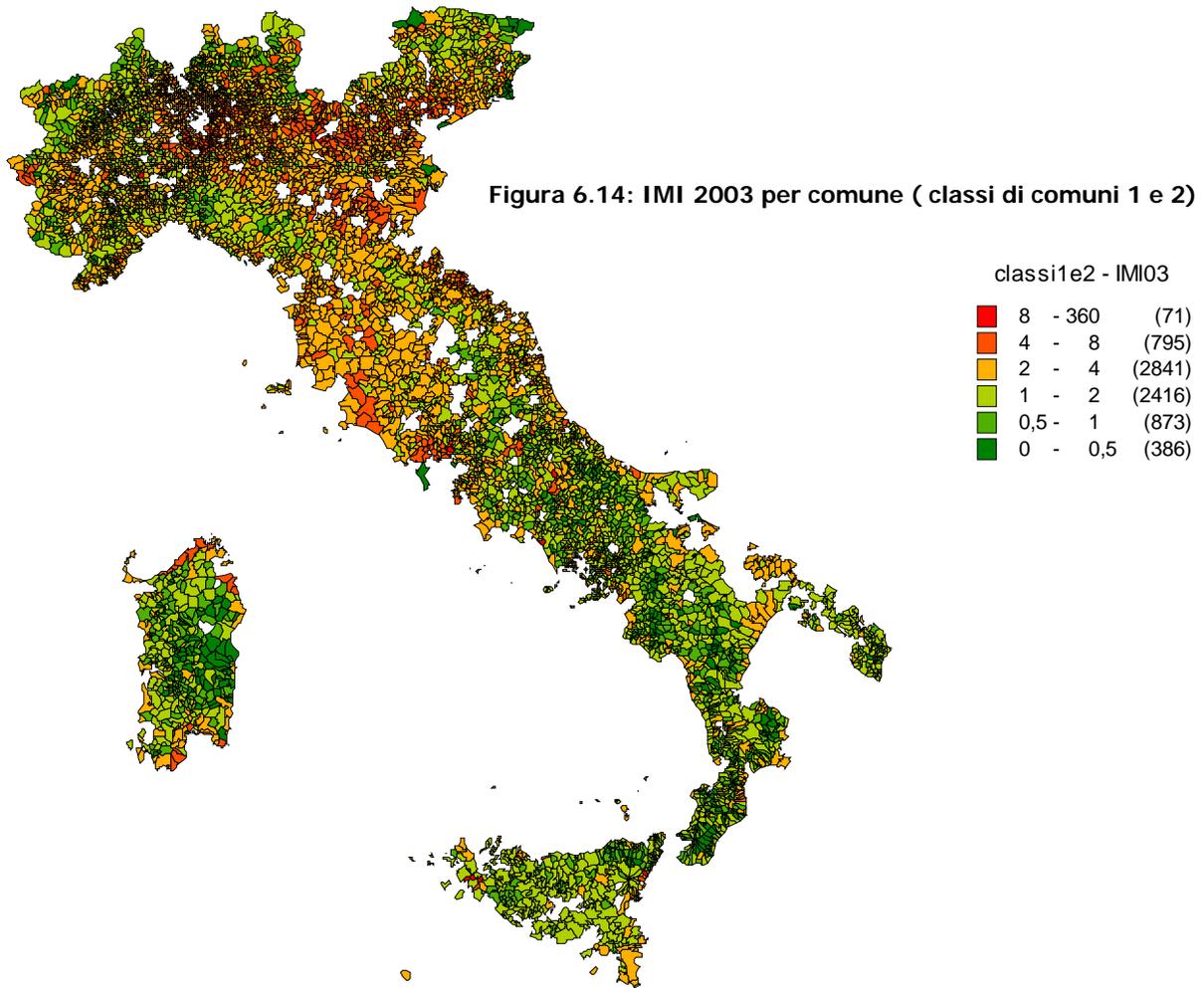
(sole classi di comuni 1 e 2)

classe 1: < 5.000 ab.

classe 2: 5.000 - 25.000 ab.

classi1e2 - NTN03

200 - 1.800	(383)
50 - 200	(1987)
20 - 50	(1836)
5,1 - 20	(2190)
0 - 5,1	(986)



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

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

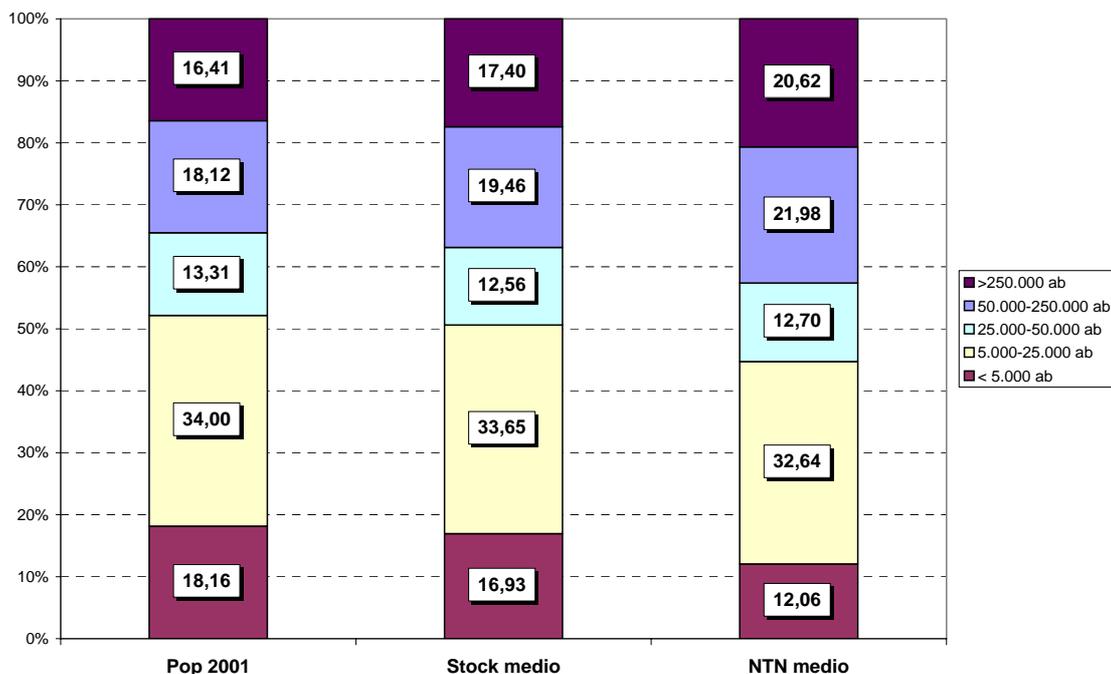


6.2 Il settore commerciale

In questo paragrafo vengono considerate alcune tipologie relative al settore commerciale: gli uffici, i negozi ed i laboratori insieme ad i centri commerciali, le industrie insieme ad i capannoni. Non sono stati considerati i magazzini, poiché questa tipologia è fortemente influenzata dalla presenza delle cantine, che sono più una pertinenza delle abitazioni che non del terziario.

La distribuzione del totale complessivo (escluso i magazzini) dello *stock* e del NTN del settore commerciale, comparata con la popolazione residente, per classi di comuni, mostra una maggiore concentrazione, rispetto al residenziale, sia dello stock sia, soprattutto, del NTN nelle classi di comuni più grandi. Infatti si verifica che i comuni minori a 5000 abitanti, assorbono solo il 12 % circa di mercato complessivo, mentre i comuni con più di 50.000 abitanti (ultime due classi) assorbono complessivamente più del 42% del mercato commerciale, con uno *stock* pari, invece al 37% circa ed una popolazione pari a meno del 35% (vedi Figura 6.14).

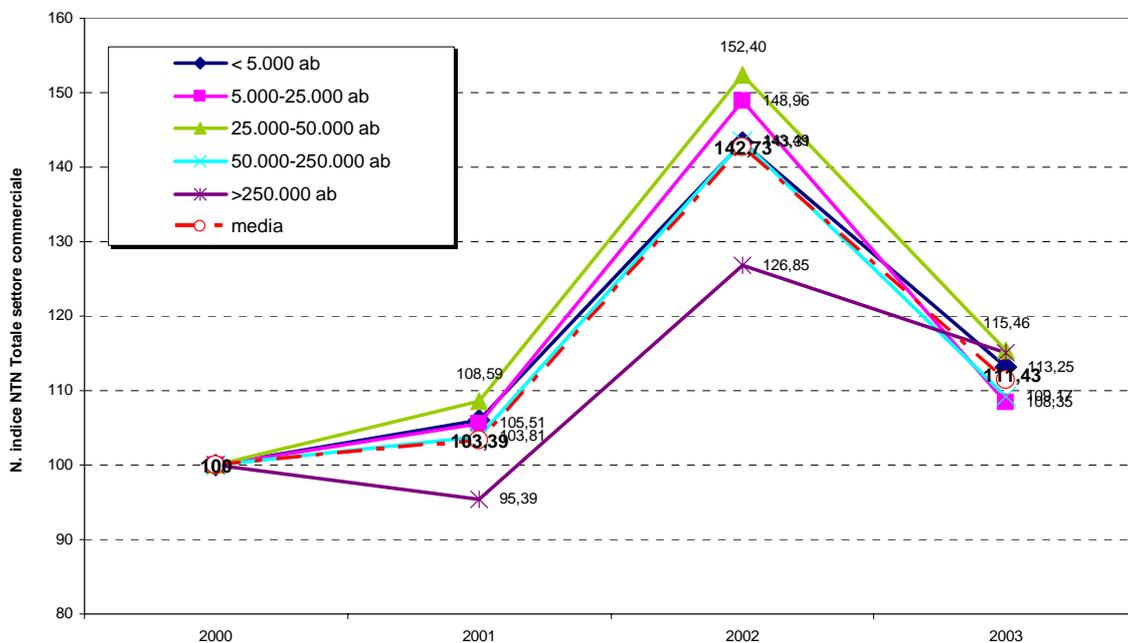
Figura 6.16: distribuzione percentuale della popolazione dello *stock* e del NTN commerciale per classi di comuni





Anche l'andamento delle compravendite (NTN) per classi di comuni, nel periodo in esame, si discosta notevolmente da quello osservato nel settore residenziale. Infatti si può notare (vedi Figura 6.15) un andamento sostanzialmente simile per tutte le classi di comuni. Solo le città con più di 250.000 abitanti, presentano un andamento leggermente diverso: forte incremento del NTN nel 2002 rispetto al 2001 e successivo calo nel 2003, ma in modo sensibilmente inferiore a quello riscontrato nelle altre classi. Rispetto al 2000, inoltre è la classe che ha il N. indice più elevato, pari a 115,46, rispetto al 111,43 medio.

Figura 6.17: n. indice NTN settore commerciale complessivo (tutti i comuni)



Andamenti assolutamente analoghi si riscontrano anche analizzando le diverse tipologie commerciali (vedi Figura 16, Figura 17 e Figura 18).

Si evidenzia la grande crescita registrata dal NTN degli uffici nel 2002 soprattutto nelle classi di comuni più piccoli, con successivo crollo delle compravendite nel 2003.

Le città maggiori, peraltro, mostrano, anche in questo caso, una minore crescita di compravendite nel 2002, ma anche un minor calo nel 2003.

Nel complesso, il NTN degli uffici nel quadriennio 2000-03 è quello che ha avuto il maggior incremento medio (n. indice pari a 132,89 nel 2003 rispetto al 2000)



sia rispetto alle industrie e capannoni (n. indice medio 2003 pari a 113,22) sia rispetto ai Negozi (n. indice 2003 pari a 104,75).

Figura 6.18: n. indice NTN degli Uffici per classi di comuni

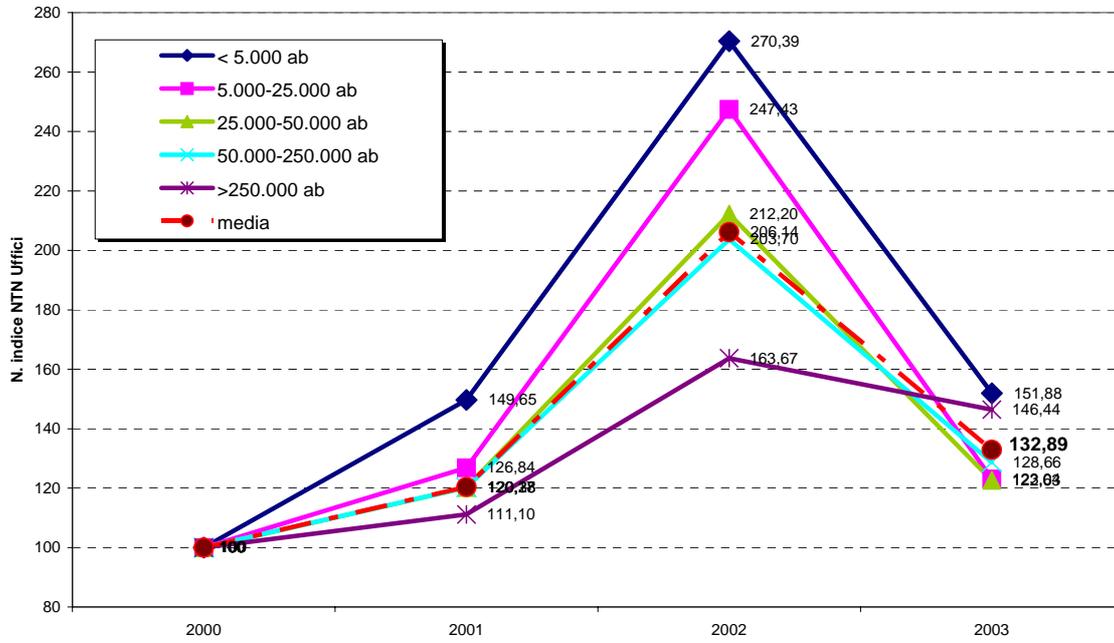
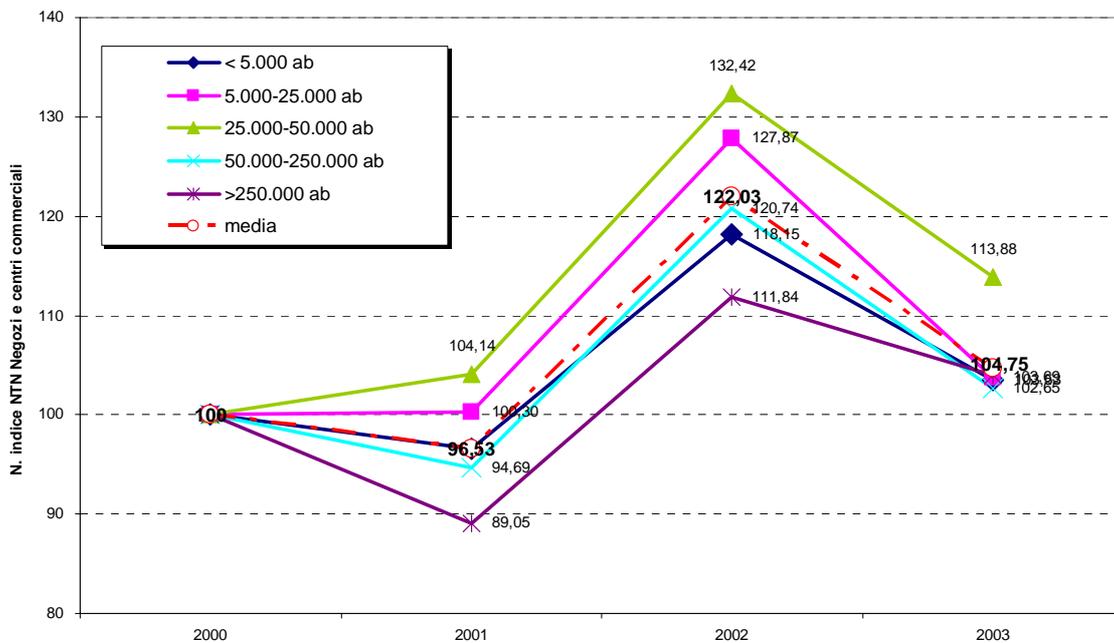


Figura 6.19: n. indice NTN dei negozi, laboratori e centri commerciali per classi di comuni

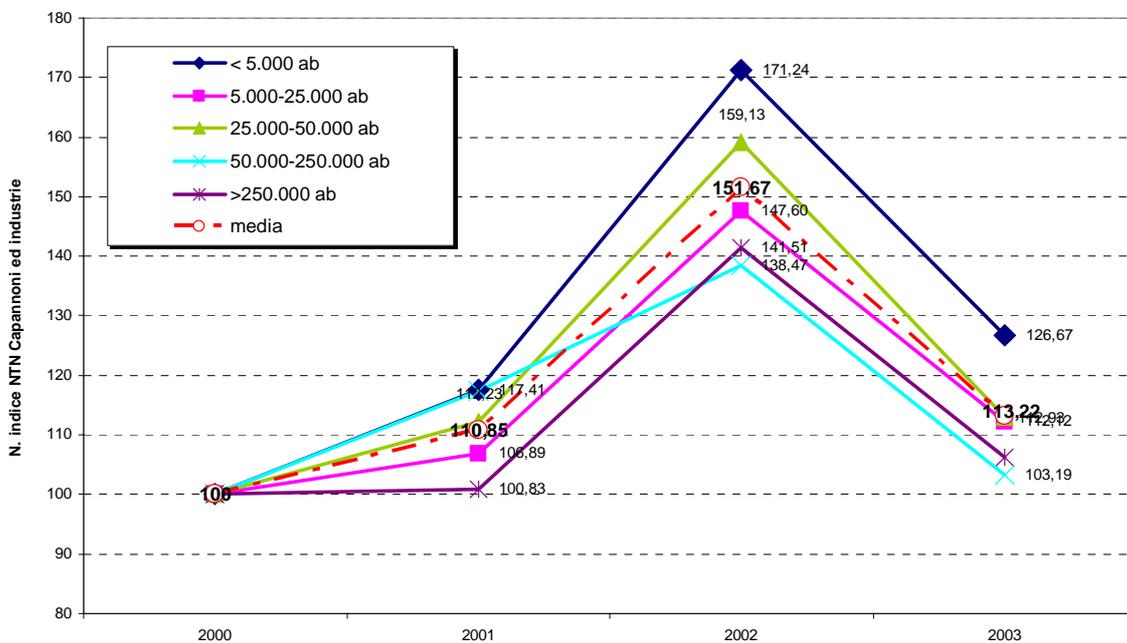




Risulta, infatti, evidente la minore vivacità del mercato dei negozi, ed in questo caso si nota la maggiore crescita delle compravendite per la classe dei comuni intermedi (25.000-50.000 ab.) sia nel 2002 sia nel quadriennio (n. indice 114 circa).

Le industrie ed i capannoni, analogamente a quanto visto per gli uffici, mostrano i maggior aumenti di NTN nella classe dei comuni più piccoli, n. indice pari a 126,67 nel 2003.

Figura 6.20: n. indice NTN dei capannoni ed industrie per classi di comuni



Le analisi precedenti hanno preso in considerazione tutti i comuni anche quelli che non hanno mercato. Nel settore commerciale, infatti, la distribuzione delle compravendite è maggiormente concentrata rispetto al settore residenziale, e si hanno ben 1021 comuni dove non si è registrata alcuna compravendite nel quadriennio 2000-03.

Come già visto nel paragrafo precedente, si tratta di comuni piccoli (766 abitanti di media), situati essenzialmente in montagna e collina interna. In alta percentuale, 27%, si trovano in Piemonte ed in Lombardia (14%) (vedi Tabella 6.), come già rilevato per il settore residenziale.



Tabella 6.5: comuni con assenza di compravendite nel periodo 2000-03 nel settore commerciale

Comuni con NTN totale commerciale uguale a zero per zona altimetrica e per regione				
Zona altimetrica	N. Comuni	% comuni/tot	Popolazione media 2001	Var- pop media 1991-01
1 Montagna interna	503	49%	623	-8,12
2 Montagna litoranea	15	1%	1.265	-10,94
3 Collina interna	355	35%	829	-4,21
4 Collina litoranea	61	6%	1.206	-5,06
5 Pianura	87	9%	944	1,37
Totale	1021	100%	766	-5,82
Regione	N. Comuni	% comuni/tot	Popolazione media 2001	Var- pop media 1991-01
Piemonte	280	27%	434	-3,87
Valle d'Aosta	19	2%	372	0,73
Lombardia	143	14%	484	-1,19
Veneto	12	1%	1.053	-7,23
Friuli- Venezia Giulia	27	3%	1.750	-5,29
Liguria	46	5%	529	-2,05
Emilia-Romagna	5	0%	462	-15,68
Totale Nord	532	52%	535	-3,09
Toscana	5	0%	719	-4,00
Umbria	4	0%	699	-4,33
Marche	14	1%	606	-3,86
Lazio	52	5%	668	-4,36
Totale Centro	75	7%	661	-4,24
Abruzzo	58	6%	698	-11,58
Molise	45	4%	848	-11,44
Campania	75	7%	1.270	-9,14
Puglia	8	1%	1.444	-13,59
Basilicata	21	2%	1.145	-13,65
Calabria	64	6%	1.264	-11,75
Sicilia	34	3%	1.411	-8,71
Sardegna	109	11%	1.007	-6,17
Totale Sud	414	41%	1.082	-9,63
Totale	1021	100%	766	-5,82

L'andamento dell'IMI eliminando i comuni che non hanno registrato compravendite nel periodo 2000-03 è riportato nelle figure seguenti (Figura 21, Figura 22, Figura 23, Figura 24). L'andamento nel quadriennio risulta, peraltro, analogo a quello delle compravendite.



L'IMI complessivo appare chiaramente più elevato all'aumentare della dimensione dei comuni, passando dall'1,8% dei comuni minori al 2,9 delle città più grandi (dati 2003).

Risulta, tuttavia, maggiormente in calo rispetto al 2002 nei comuni intermedi, classi da 5.000 a 250.000 ab.), mentre sia per le grandi città che per i comuni minori di 5.000 abitanti, si registra una diminuzione più contenuta.

Figura 6.21: IMI totale settore commerciale senza i comuni con 0 NTN nel periodo 2000-03 per classi di comuni

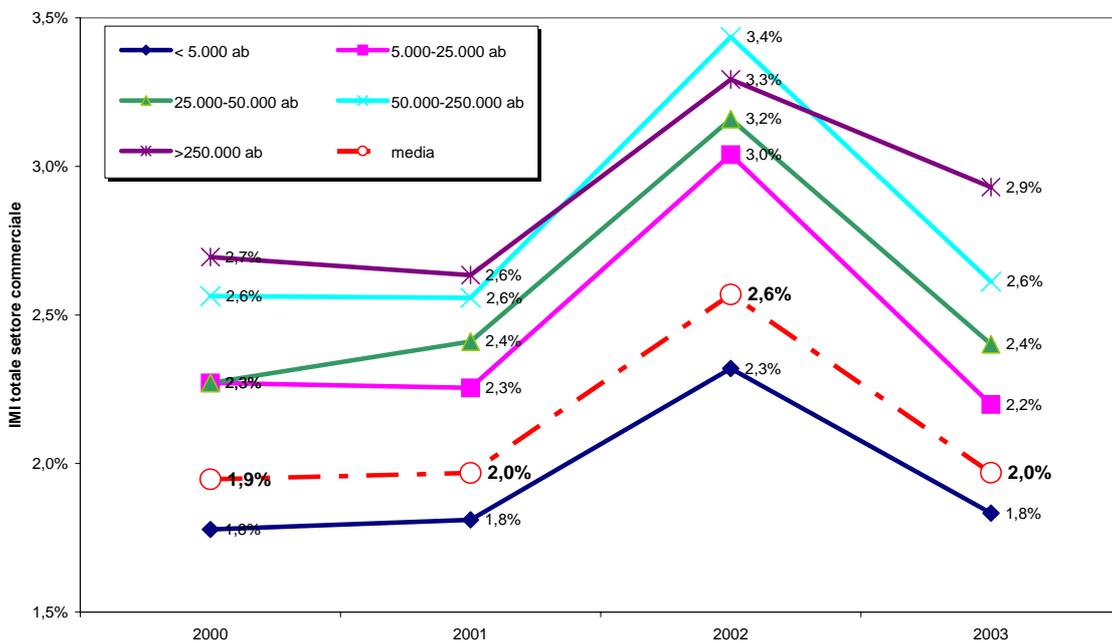
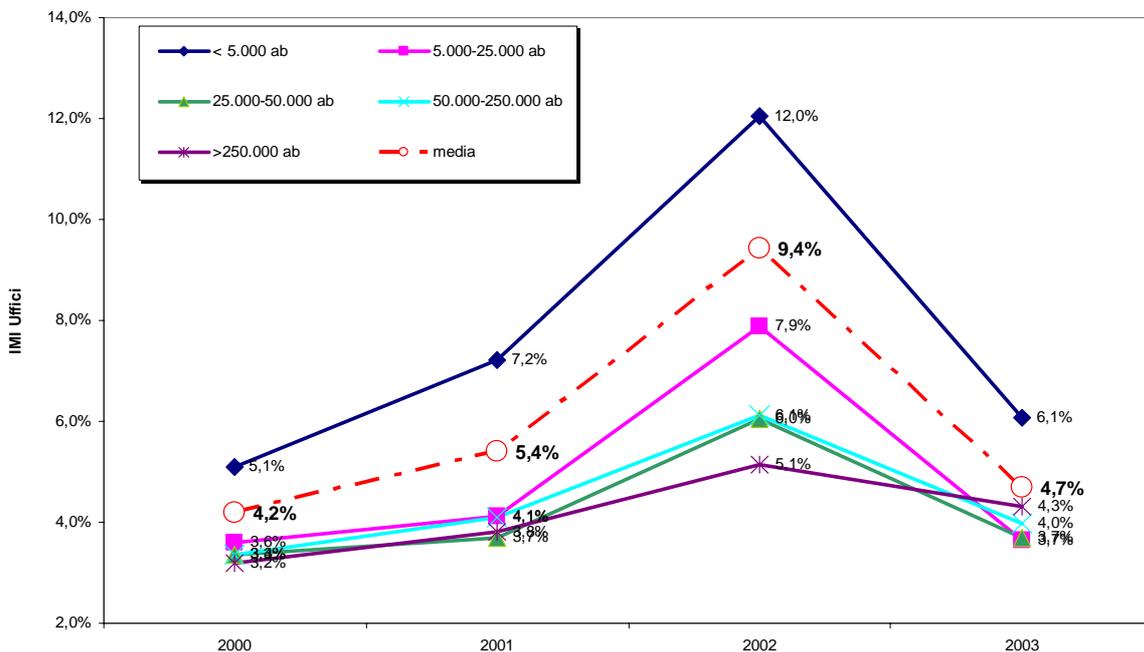


Figura 6.22: IMI 2000-03 uffici (comuni con NTN >0) per classi di comuni

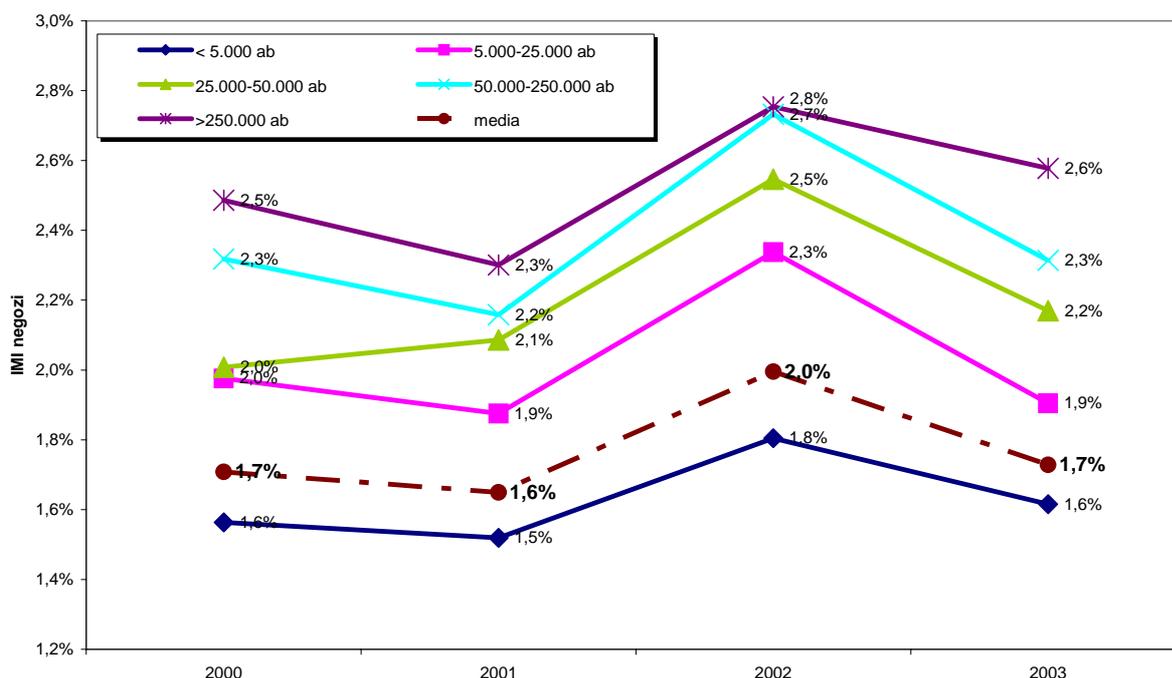




L'IMI degli uffici, invece, mostra una forte crescita nel 2002 nei comuni minori, arrivando al 12% nei comuni con meno di 5000 abitanti, ed un forte ridimensionamento successivo, nel 2003.

Mentre il calo di IMI per le altre classi di comuni (> 25.000 ab.) risulta molto più contenuto, in particolare per le città maggiori.

Figura 6.23: IMI 2000-03 negozi, laboratori e centri commerciali per classi di comuni



Anche l'IMI dei negozi, laboratori e centri commerciali è decisamente in aumento passando dalla classe dei comuni più piccoli alle grandi città, ma anche per questa tipologia sono le classi intermedie quelle che hanno subito un calo maggiormente significativo nel 2003.

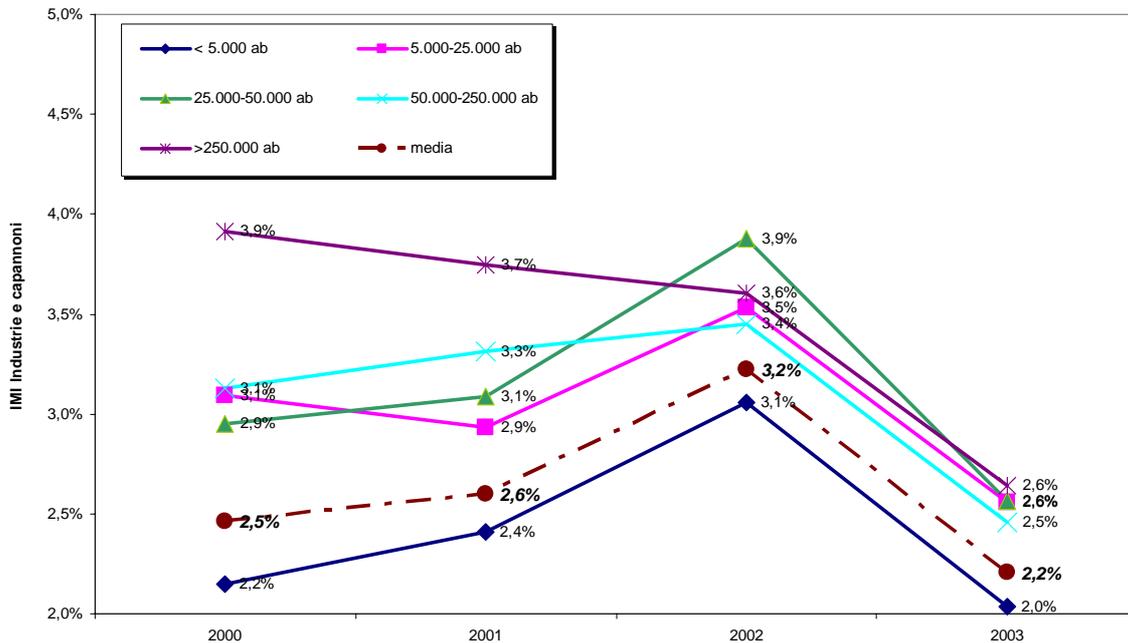
L'andamento dell'IMI delle industrie e capannoni si discosta significativamente da quello delle altre tipologie, in particolare per le città maggiori.

In questo caso l'anomalia che si riscontra è che l'IMI risulta sempre in calo, pur avendosi avuto un impennata delle compravendite nel 2002, dovuto all'incremento registrato anche dallo *stock*⁴ di queste tipologie, +27% medio rispetto al 2001, proprio nelle principali città.

⁴ La variazione dello *stock*, come già specificato nei rapporti precedenti, non sempre corrisponde a nuovi fabbricati, ma può essere dovuta a variazione di destinazione d'uso, frazionamenti o recupero di arretrato.



Figura 6.24: IMI 2000-03 per capannoni ed industrie per classi di comuni

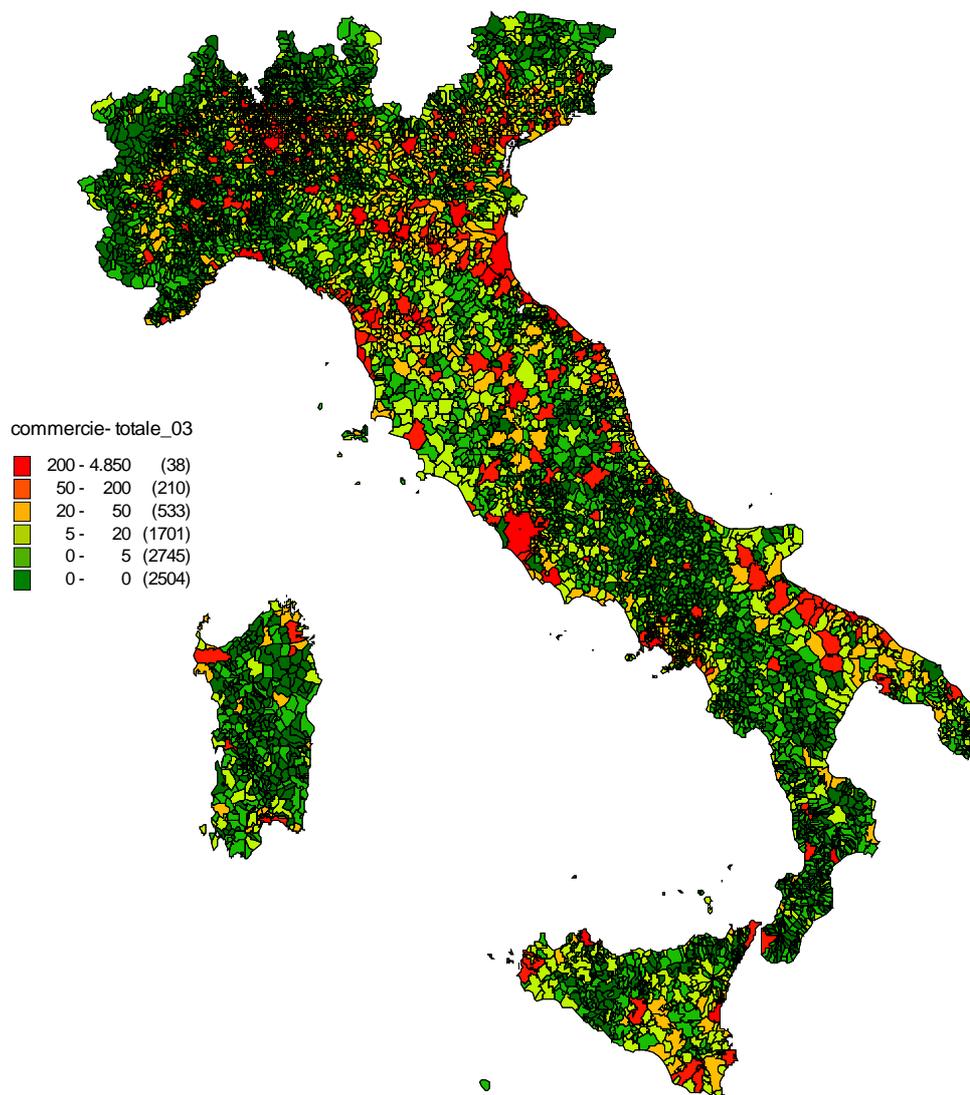


La Figura 6.25 mostra come si distribuisce il NTN complessivo del settore residenziale nel 2003 per comune. Risulta evidente la forte concentrazione di NTN nel Nord ed in particolare nel Nord-Est, mentre al centro spicca la zona di Roma ed il nord della Toscana, più alcune zone delle Marche e dell'Umbria.

Al Sud è evidente la scarsa rilevanza del settore, sia pure con le eccezioni della Puglia e dei comuni del Napoletano. Nelle isole solo alcuni comuni mostrano avere un mercato significativo.



Figura 6.25: distribuzione NTN 2003 totali settore commerciale per comune





7. NOTE METODOLOGICHE

Si ritiene opportuno sintetizzare, sotto forma di glossario, l'analisi delle fonti e dei criteri definitori utilizzati.

LE FONTI

Il Rapporto immobiliare è basato sui dati contenuti negli archivi degli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio. In particolare, sono stati considerati i dati desumibili dalle *note di trascrizione* relative agli anni dal 2000 al 2002, contenute negli archivi presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia, e i dati del catasto dei fabbricati al 30 giugno di ogni anno. Al riguardo si sottolinea che i dati *non comprendono* quelli relativi alle province di Trento, Bolzano, Gorizia e Trieste, in quanto gli archivi delle note di trascrizione sono gestiti dalle competenti amministrazioni locali. Per ciò che concerne i dati tratti dagli archivi del Catasto (lo *stock* di unità immobiliari) è bene segnalare che ormai lo smaltimento degli accatastamenti e delle variazioni è in via di conclusione. Poiché, a cifra tonda, lo *stock* delle unità immobiliari urbane presenti è di circa 51 milioni, ben si comprende come l'arretrato esistente non inficia i risultati complessivi dell'analisi (si tratta di meno del 2%). Nondimeno, poiché tale arretrato non è uniformemente distribuito sul territorio nazionale, possono esservi nelle singole province variazioni dello *stock*, dovute a questi "fattori amministrativi", che incidono in misura superiore al dato di incidenza medio. Per questa ragione è opportuno osservare una certa cautela nell'analisi delle variazioni dello *stock* e dell'IMI.



LE CLASSIFICAZIONI ADOTTATE

Settore residenziale

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

Le dimensioni nel settore residenziale Settore commerciale

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



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



Nel rapporto sono utilizzati termini sintetici quali “**Centri Commerciali**” o “**Industrie**”, che vanno intesi però nel significato indicato nella denominazione della categoria catastale di appartenenza. In particolare, il termine sintetico “Centri commerciali” va inteso non in senso tecnico, in quanto fa riferimento a grandi e medie strutture di vendita.

NTN

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

IMI ed ipotesi sottostante

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