



agenzia del Territorio

direzione centrale

---

Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore Gianni Guerrieri

# IL MERCATO IMMOBILIARE NEL PRIMO SEMESTRE 2006



a cura dell'ufficio



**studi**

dc\_omi@agenziaterritorio.it

**caterina andreussi**  
(responsabile)

**stefano cenciarelli**  
**alessandro tinelli**  
**claudio trucchi**  
(collaboratori)

### Il mercato immobiliare nel I semestre 2006.

Il mercato immobiliare nel I semestre 2006 continua a mostrare un andamento positivo, presentando un *trend* in crescita in tutti i settori. Nel I primo semestre 2006, infatti, si sono registrate 920.341 transazioni<sup>1</sup> (NTN) complessive rispetto alle 869.483 del I semestre 2005, con un incremento relativo pari al 5,8%. La crescita tendenziale complessiva continua ad essere sensibile, leggermente superiore all'analogo periodo I semestre 2005 - I semestre 2004, quando l'incremento fu del +5,2%.

Per il settore *residenziale* con 427.410 transazioni rispetto alle 406.725 del I semestre 2005 si è avuto un incremento pari a circa il 5,1%. Per il settore *Terziario*, 10.924 NTN, l'incremento è pari al 11,9%, per il settore *Commerciale*, con 27.360 NTN, si ha un incremento del 3,1%, il settore *Produttivo* è quello con la maggior crescita del volume di compravendite, ben 22,7% in più con 9.073 NTN, i *Magazzini* con 60.558 NTN sono la tipologia che cresce di meno, 'solamente' del 2,5%. Infine, le transazioni non annoverabili nei settori suddetti, comprese in 'Altro', sono state 385.016 contro le 360.002 NTN del I semestre 2005 con un incremento pari all' 6,9% circa.

Tabella 1: NTN per settore e totale I 2006 e I 2005 e variazione percentuale

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
NTN I-sem 06	427.410	10.924	27.360	9.073	60.558	385.016	920.341
NTN I-sem-05	406.725	9.765	26.542	7.395	59.054	360.002	869.483
<b>var%</b>	<b>5,1%</b>	<b>11,9%</b>	<b>3,1%</b>	<b>22,7%</b>	<b>2,5%</b>	<b>6,9%</b>	<b>5,8%</b>

Se tale andamento si confermasse anche nel secondo semestre 2006, adottando un coefficiente di variazione tra I sem 06 e II sem 06 pari alla variazione media degli analoghi periodi a partire dal 2000, si può stimare per il II semestre 2006 un ammontare di NTN complessivo pari a circa 973.000 unità e quindi, per l'intero anno, le transazioni ammonterebbero a 1.892.000 circa. Ne deriva una stima del tasso di crescita annuo delle transazioni tra il 2005 ed il 2006 pari a circa il 4,8%. Con questa ipotesi, inoltre, il settore residenziale crescerebbe rispetto al 2005 del 4%, l'aggregazione dei settori Terziario, Commerciale, Produttivo ed i Magazzini del 4,2% ed, infine, per le altre tipologie, riunite in 'Altro', si registrerebbe un aumento delle transazioni pari al 5,8%. Non può escludersi peraltro, che il mercato immobiliare possa essere influenzato sia dall'aumento dei tassi d'interesse, sia dalle nuove norme fiscali recentemente approvate, nonché, ovviamente dal livello dei prezzi che risulta ancora in crescita.

Tabella 2: stima del numero di transazioni (NTN) II semestre e totale annuo

NTN	Residenziale	T+C+P+M*	Altro	Totale
stima II sem 2006	440.000	117.000	416.000	973.000
stima 2006	867.000	225.000	800.000	1.892.000
<b>var% 05-06</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>4,8%</b>

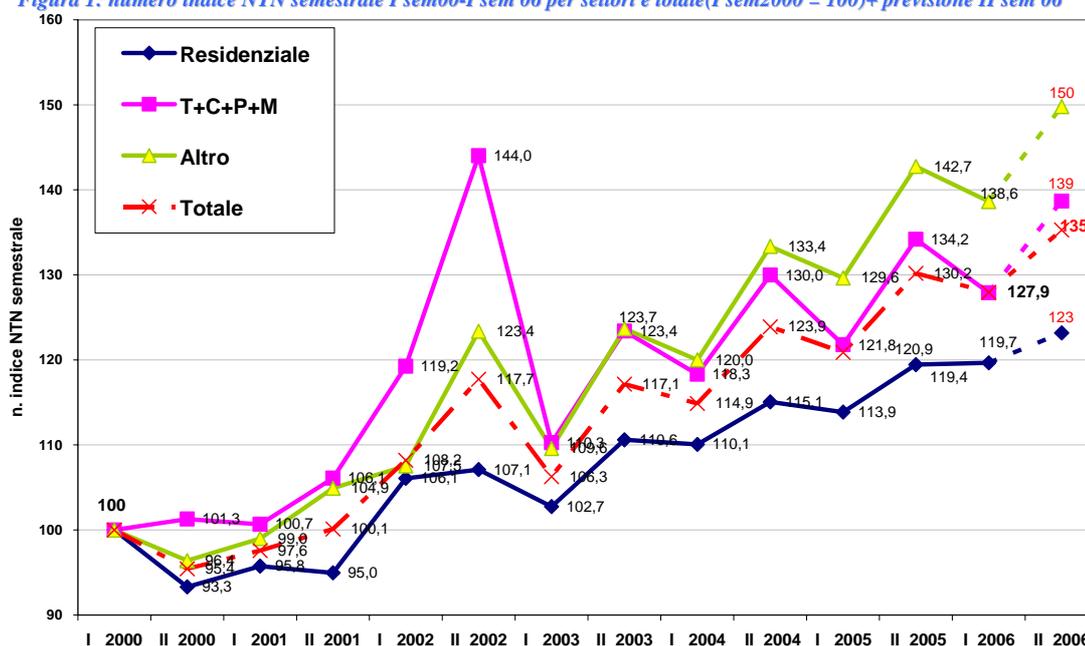
\* aggregazione dei settori Terziario-Commerciale-Produttivo + Magazzini

Il grafico della Figura 1, che rappresenta i numeri indice dei diversi settori a partire dal I semestre 2000, e comprende anche la previsione stimata per il secondo semestre 2006 (linea tratteggiata), mostra un andamento tendenziale in crescita con un incremento complessivo dal I semestre 2000 al I semestre 2006, pari al 28% circa. In particolare, la crescita più accentuata continua a verificarsi per le tipologie immobiliari comprese in 'Altro', in gran parte riconducibili ai box e posti auto, ma che comprendono anche gli alberghi, gli immobili pubblici e gli immobili di categorie speciali, quali le scuole, gli istituti di culto, i distributori di benzina, etc. Per questo insieme di tipologie si registra un

<sup>1</sup> Dati NTN al netto delle compravendite relative alle cartolarizzazioni dello Stato (Scip) che nel I semestre 2006 sono state 6.882 complessivamente.

incremento pari a circa il 38% rispetto al livello di compravendite registrato nel I semestre 2000. Le tipologie dei settori Terziario (Uffici), Commerciale (Negozzi, Laboratori e Centri commerciali) e Produttivo (Capannoni ed Industrie) insieme ai Magazzini, pur mostrando forti differenziazioni tra semestre e semestre, risultano in crescita del 28% circa, in linea con la media complessiva. Il settore residenziale è quello che nel periodo in esame è cresciuto di meno: ‘solamente’ del 20%. Se la stima del II semestre risultasse esatta a fine 2006, l’incremento del volume di compravendite complessivo rispetto al 2000 sarebbe del 35%, quello del settore residenziale sarebbe del 23%, dei settori Terziario, Commerciale, Produttivo ed i Magazzini del 39%. Infine, per le tipologie comprese in ‘Altro’ si avrebbe il 50% d’incremento.

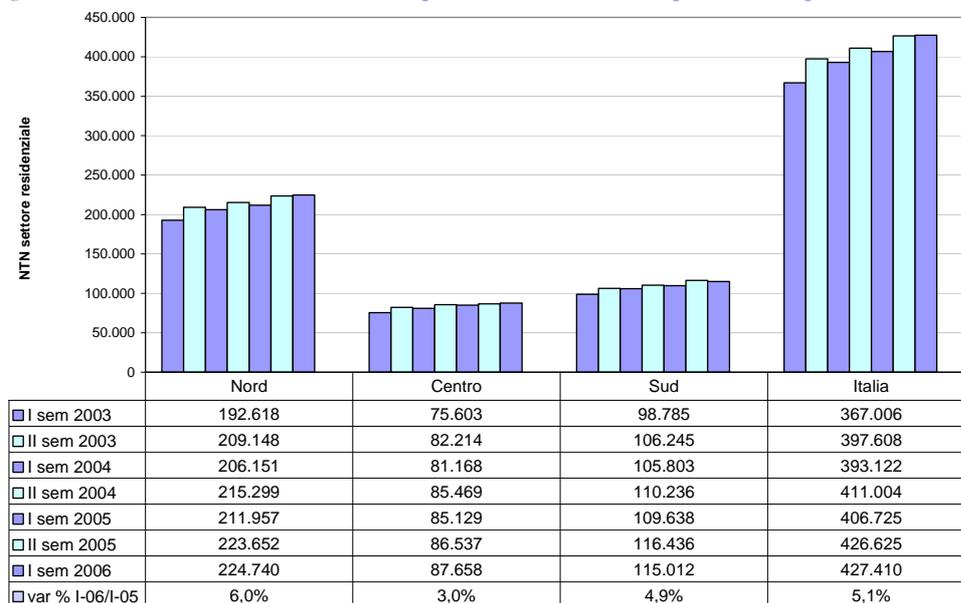
Figura 1: numero indice NTN semestrale I sem00-I sem 06 per settori e totale(I sem2000 = 100)+ previsione II sem 06



Come risulta dal grafico, il mercato appare, invece, mediamente in leggera flessione (-1,7%) rispetto al semestre precedente (II sem-2005), con l’esclusione del settore residenziale, che rimane stabile (+0,2%). Tuttavia questo dato riflette anche fattori stagionali (come si può osservare con sicurezza dal I semestre 2003).

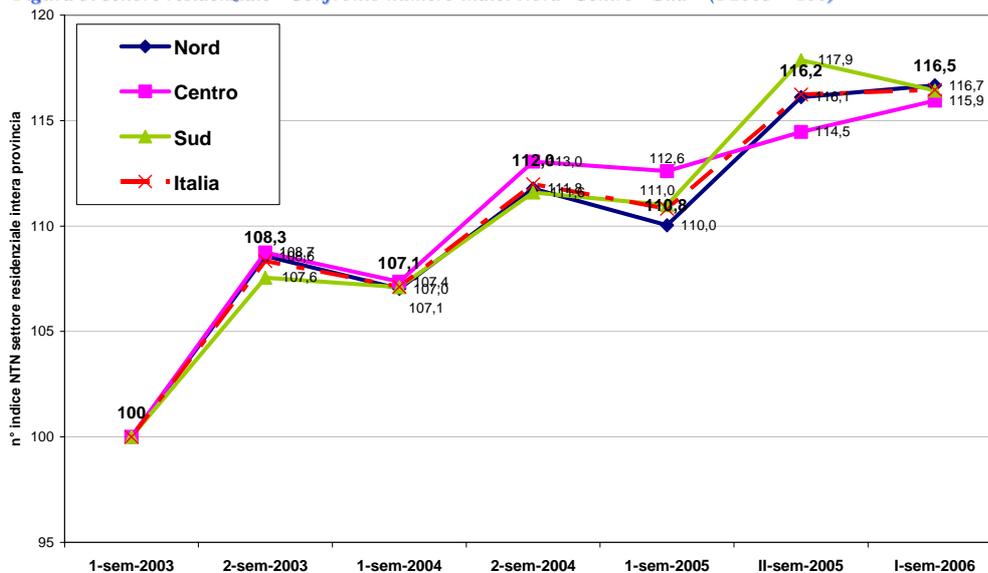
Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale, osservando i grafici delle Figure 2 e 3, che mostrano i volumi di compravendite e gli andamenti del numero indice del NTN registrati nelle diverse aree geografiche del paese a partire dal I semestre 2003 (periodo dal quale è possibile analizzare i dati semestrali disaggregati) risulta evidente non solo l’importanza del mercato abitativo del Nord (che assorbe più del 52% dell’intero volume di compravendite), ma anche la sua crescita considerevole nell’ultimo anno: tra il I semestre 2005 e il I semestre 2006, infatti, la maggior crescita delle compravendite si registra proprio nel Nord, +6%, rispetto al +4,9% del Sud ed al +3% del Centro.

Figura 2: NTN I 2003-I2006 settore residenziale per macro aree e variazione percentuale rispetto al I 2005



Conseguentemente, osservando i livelli dei numeri indici, si nota come nel I semestre 2006 gli indici delle tre macro aree convergano pressoché allo stesso valore (116 circa), mentre nel I semestre 2005 risultavano maggiormente diversificati, con una evidente maggior crescita del Centro. Negli ultimi due semestri si assiste ad un recupero consistente nelle regioni del Nord ed ad un rallentamento della crescita nel Centro. Il Sud si colloca in posizione intermedia, mostrando un andamento più altalenante con una crescita più sostenuta nel secondo semestre 2005 ed un calo nel I semestre 2006.

Figura 3: settore residenziale - Confronto numero indici Nord - Centro - Sud - (I 2003 = 100)



Come già indicato nel precedente rapporto, negli ultimi anni si è assistito ad un forte incremento di compravendite, soprattutto nei comuni più piccoli (con meno di 5.000 abitanti) a scapito di un calo verificatosi nei comuni maggiori (con più di 250.000 abitanti).

Peraltro, come emerge dal Rapporto sulle nuove costruzioni 2005<sup>2</sup>, l'85% circa delle nuove costruzioni del settore residenziale si concentra nei comuni non capoluogo, ed, almeno in buona parte vanno ad alimentare il mercato di questo settore.

Tale tendenza, piuttosto pronunciata nel 2003, era stata parzialmente confermata anche nel 2004, sia pure in modo meno accentuato e con qualche differenziazione tra i diversi territori. Esaminando con maggior dettaglio il mercato residenziale sotto questo aspetto, per verificare la tendenza nel I semestre 2006, si sono considerate le variazioni percentuali del NTN per le macro-aree (Nord, Centro e Sud) del mercato residenziale dei capoluoghi di provincia e di quello del resto dei comuni della provincia nell'ultimo anno (I '05 - I '06).

*Tabella 3: variazione % NTN I '04 - I '05 per i Capoluoghi di provincia e per i comuni della provincia.*

	Capoluoghi		Resto provincia	
	NTN I-06	Var%	NTN I-06	Var%
Nord	61.741	3,2%	162.999	7,2%
Centro	36.057	-1,7%	51.602	6,5%
Sud	30.036	2,6%	84.976	5,7%
<b>Italia</b>	<b>127.833</b>	<b>1,6%</b>	<b>299.577</b>	<b>6,6%</b>

Si può notare, Tabella 3, che il dato tendenziale continua a mostrare, a livello nazionale, uno scostamento considerevole tra le due variazioni percentuali a favore dei comuni della provincia, con un incremento del 6,6% rispetto al 1,6% dei Capoluoghi. Tale scostamento, (pari a 5 punti percentuali) inoltre, oltre ad essere maggiormente accentuato (+3,7 punti percentuali) rispetto all'analogo periodo precedente (I sem 2005-I sem 2004) si differenzia sensibilmente a livello di macro-area.

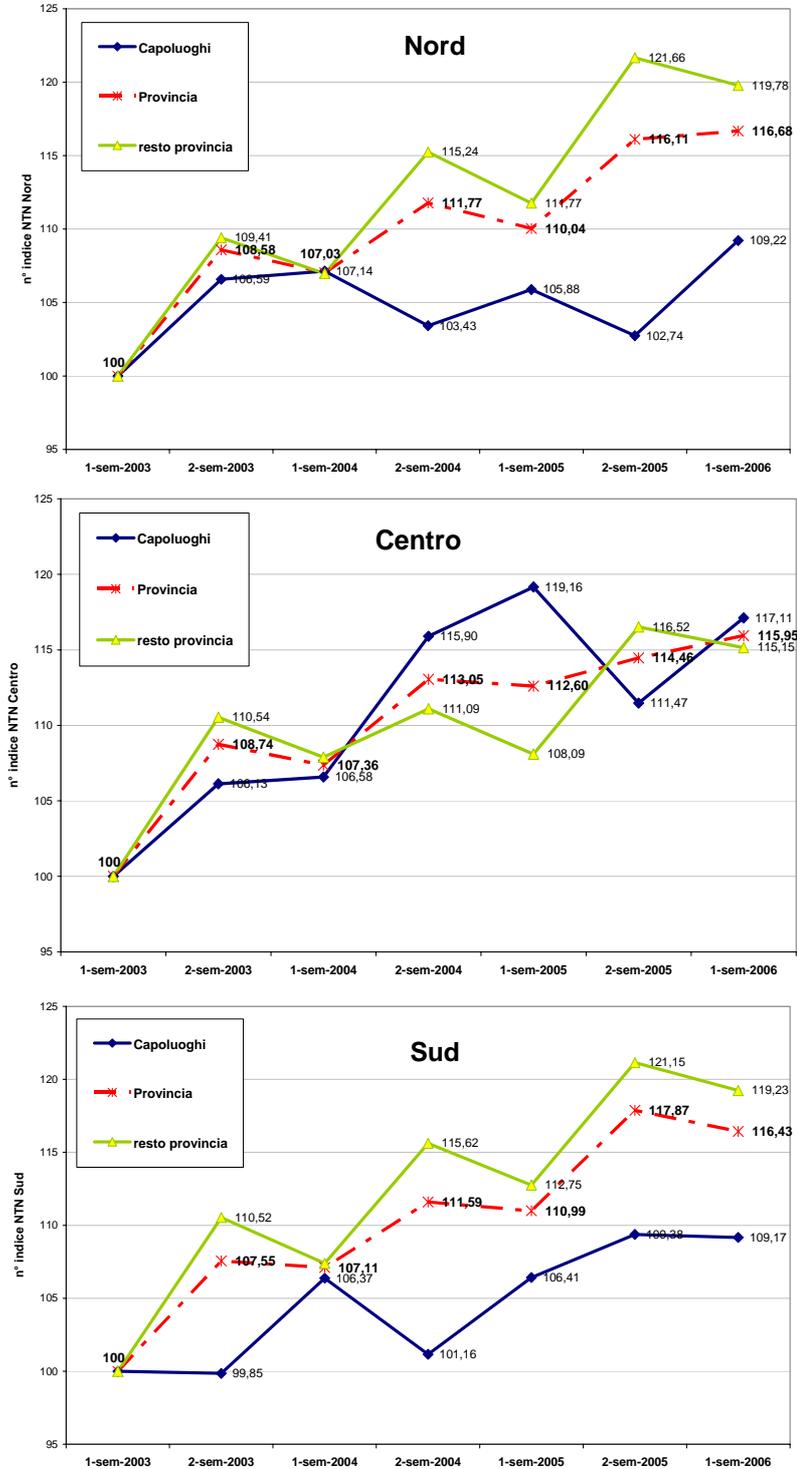
Infatti, si verifica che nel Nord le compravendite nei Capoluoghi riprendono quota, dopo il calo registrato nel periodo precedente, con un incremento del NTN pari a 3,2%. Peraltro, poiché, le compravendite in provincia, aumentano in modo molto più consistente, +7,2%, si accresce il divario tra i due mercati, con un incremento del NTN dei comuni non capoluogo che arriva quasi al 20% rispetto al 2003, mentre quello dei capoluoghi si ferma al 9,2%.

Nelle province del Centro, invece, dopo un periodo di crescita del mercato nei capoluoghi, trainato dal mercato della Capitale, cominciato nel 2003, si assiste ad un ridimensionamento delle compravendite nelle città, -1,7% rispetto al I semestre 2005, mentre riprende quota il mercato dei comuni minori, +6,5%. Anche al Sud, come già notato per il Nord, il mercato dei comuni non capoluogo cresce in modo molto più marcato, +5,7% rispetto al +2,6% delle città capoluogo e si accentua il divario rispetto al 2003. Infatti, per i capoluoghi l'indice NTN si ferma a 109, per il resto della provincia raggiunge quota 119, analogamente a quanto rilevato per il Nord.

Per contro, sebbene il tasso di incremento tendenziale (I semestre su I semestre) risulta favorevole al resto della provincia, si deve rilevare che rispetto al II semestre 2005, mentre il resto della provincia mostra una flessione *in ciascuna delle tre aree geografiche*, accade il contrario ai capoluoghi, che presentano un andamento in crescita al Centro ed al Nord e stabile al Sud.

<sup>2</sup> Pubblicato sul sito internet dell'Agenzia del territorio: [www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)

Figura 4: numero indice NTN capoluoghi e resto della provincia (I 2003 = 100)



Considerando i mercati dei capoluoghi di provincia e delle relative province si è riportato la variazione percentuale del NTN del settore residenziale del I semestre 2006 rispetto al primo semestre 2005 (Figure 5 e 6). Per quanto riguarda i capoluoghi, dal grafico sono evidenti alcune situazioni estreme riferite alle città di Lecco ed Enna in cui il numero delle transazioni ha superato del 50% quello dell'anno precedente ed un andamento fortemente depressivo, inferiore al 20%, per le città di Varese, Viterbo, Salerno ed Udine. Tralasciando le situazioni estreme, che concernono, in alcuni casi, capoluoghi in cui il numero di compravendite è limitato e dove pertanto anche piccole variazioni in termini assoluti del numero di transazioni risultano assai ampie in termini percentuali, dal grafico della figura 4 è interessante evidenziare la crescita registrata in molte delle principali città del Nord e del Sud, mentre il mercato del Centro è molto eterogeneo con molti capoluoghi della Toscana che crescono e tre province del Lazio in calo, tra cui Roma. Questo dato inverte la tendenza registrata nel periodo precedente, laddove invece le province del Lazio erano in crescita mentre quelle della Toscana risultavano in diminuzione.

Figura 5: Settore Residenziale – Var % NTN I '06 - I '05 Capoluoghi di provincia

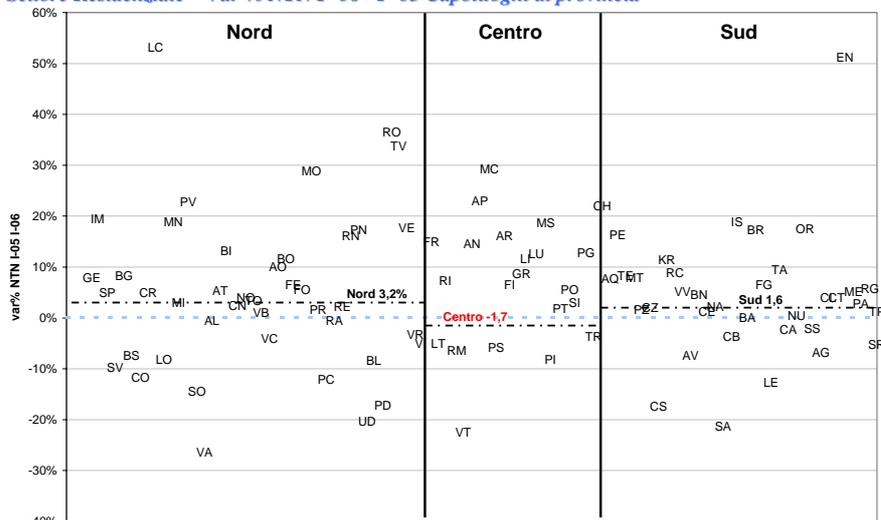
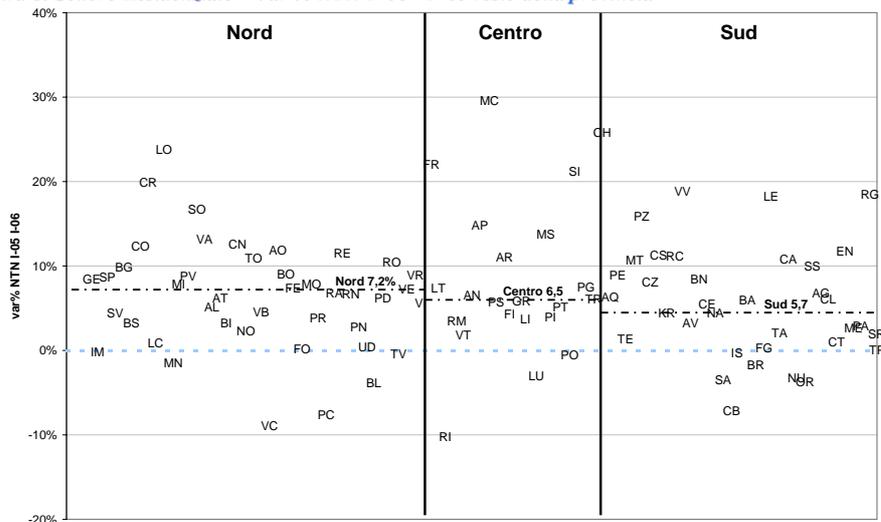


Figura 6: Settore Residenziale – Var % NTN I '06 - I '05 resto della provincia



Dal grafico della Figura 6, relativo ai comuni non capoluogo, emerge la maggior compattezza di comportamento con una crescita delle compravendite generalizzata, con solo alcune province in calo nel Centro-Nord: Vicenza, Piacenza e Belluno al Nord, Rieti e Lucca al Centro. Mentre al Sud si ha un maggior numero di province in calo: Salerno, Campobasso, Brindisi, Nuoro ed Oristano.

Analizzando, infine, il mercato residenziale delle principali otto città capoluogo, Figura 7 e Tabella 4, risulta la ripresa che si registra in tutte le città del Nord a cominciare da Bologna, +11,6% e Genova +7,9%, con un'inversione di tendenza rispetto ai periodi precedenti.

Al Centro si nota, in particolare, la frenata del mercato della Capitale, dove, dopo un periodo di forte crescita cominciato nel 2003, si registra un calo consistente nel II semestre 2005 ed una ripresa nel I semestre 2006, non sufficiente a riportare il mercato della Capitale al livello particolarmente elevato del I semestre 2005. Pertanto il tasso tendenziale (I sem 06 su I sem 05) risulta in calo del 6,4%.

**Tabella 4: NTN settore residenziale I-04 e I-05 e var % principali mercati**

NTN città	I sem 2005	I sem 2006	var% I-06/I-05
ROMA	21.872	20.462	-6,4%
MILANO	12.802	13.184	3,0%
TORINO	8.360	8.635	3,3%
NAPOLI	4.868	4.978	2,2%
GENOVA	4.353	4.695	7,9%
PALERMO	3.738	3.844	2,8%
BOLOGNA	2.882	3.216	11,6%
FIRENZE	2.501	2.664	6,5%
<b>Totale città</b>	<b>61.376</b>	<b>61.679</b>	<b>0,5%</b>
NTN resto provincia	I sem 2005	I sem 2006	var% I-06/I-05
ROMA	11.300	11.688	3,4%
MILANO	23.904	25.780	7,9%
TORINO	10.212	11.325	10,9%
NAPOLI	8.011	8.363	4,4%
GENOVA	2.110	2.288	8,5%
PALERMO	3.344	3.439	2,9%
BOLOGNA	5.045	5.501	9,0%
FIRENZE	4.015	4.185	4,2%
<b>Totale resto provincia</b>	<b>67.940</b>	<b>72.569</b>	<b>6,8%</b>

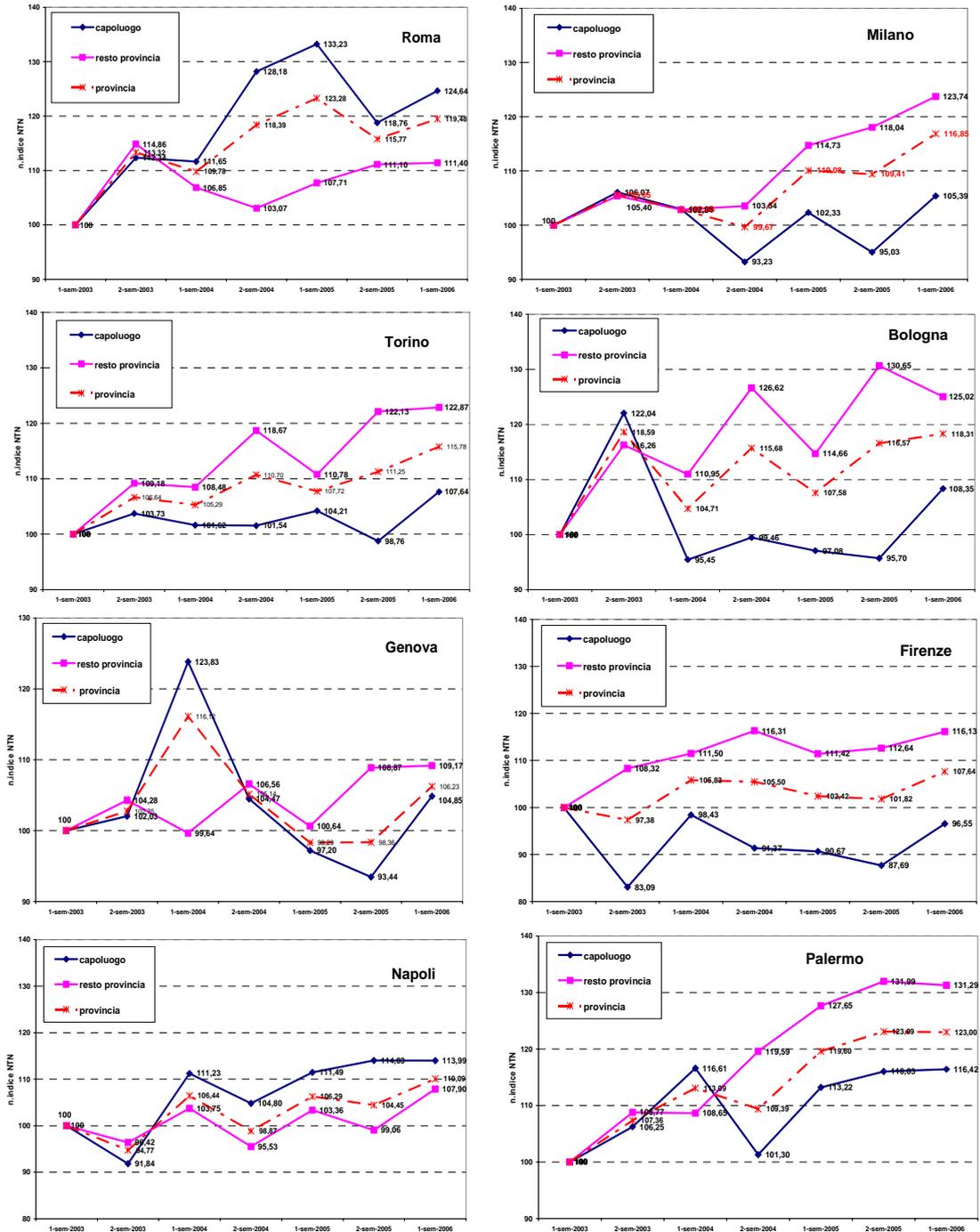
Importante, anche il recupero del mercato di Firenze, che ricomincia a crescere, +6,5%, dopo la frenata del periodo precedente (I sem. 2005-I sem. 2004)

Le due città del Sud continuano a mostrare una leggera crescita dopo il calo delle compravendite registrato precedentemente (2003 per Napoli e 2004 per Palermo).

Anche per le principali province si nota un tasso tendenziale annuo mediamente superiore nei comuni del resto della provincia (Tabella 5). Infatti, se, mediamente l'incremento delle città è del 0,5% (ma questo dato è fortemente influenzato dal risultato negativo di Roma) il resto della provincia cresce del 6,8%.

Questo fenomeno è maggiormente sentito nella provincia di Torino (+10,9%) e di Milano (+7,9) mentre per i comuni della provincia di Firenze (+4,2%) e di Bologna (+9%) l'incremento, anche se consistente, è inferiore a quello del capoluogo.

Figura 7: indice NTN principali città e relativa provincia - I 2003 - I 2005

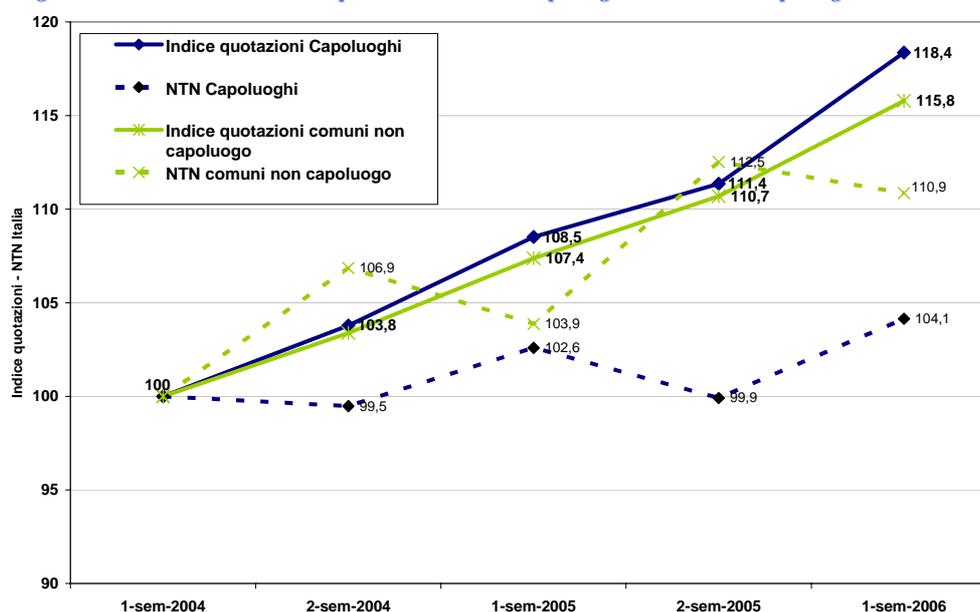


Relativamente all'andamento delle quotazioni del settore residenziale, si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nel Rapporto immobiliare 2006<sup>3</sup>, utilizzando gli stessi criteri per la definizione della quotazione di riferimento comunale e dell'indice di variazione.

Le quotazioni risultano mediamente in crescita del 4,97% rispetto al semestre precedente e del 8,01% su base annua.

I valori crescono maggiormente nei capoluoghi, +6,3% sul semestre precedente e +9,1% su base annua, con un incremento complessivo dal 2004 del 18,4%, mentre nei comuni non capoluogo le quotazioni aumentano del 4,6% nel semestre e del 7,8% su base annua.

Figura 8: *Indice di variazione delle quotazioni nazionale Capoluoghi e comuni non capoluoghi*



Considerando le quotazioni per macro-area geografica, si nota che i valori medi comunali nell'ultimo semestre, crescono maggiormente nel Centro, dove le quotazioni delle città aumentano del 11,2% e quelle del resto della provincia del 6,2%. Dopo un semestre (II sem 2005) in cui le quotazioni si erano fermate, forse anche in conseguenza di un arretramento delle compravendite, il mercato ricomincia a salire sia come prezzi sia come compravendite. Dal 2004 le quotazioni aumentano mediamente del 22,7% nelle città e di poco meno nella provincia +21%.

Il valori di mercato del Nord crescono mediamente molto meno, +2,8% nel semestre e +5,5 nell'anno per i capoluoghi, e poco meno nel resto della provincia (2,7% e 5,2% rispettivamente).

Al Sud, infine, si nota una crescita sostenuta dei prezzi anche nel I semestre 2006, analoga a quella dei semestri precedenti, mediamente pari al 5,2% per i capoluoghi (+10,7% su base annua) ed, in questo caso, sono le quotazioni dei comuni minori ad aumentare leggermente di più: +5,8% nel semestre e +10,8% nell'anno.

I grafici delle figure 12 e 13 pongono in relazione l'andamento dell'indice delle quotazioni con quello del volume di compravendite (NTN) per classi demografiche di comuni. Risulta evidente il maggior incremento delle quotazioni delle città più grandi, +21,6% rispetto al I sem 2004, con un incremento nell'ultimo semestre pari al 8,3% ed a 11,3% su base annua. Il relativo indice del NTN risulta il più basso nel periodo esaminato, sia pure con una sensibile ripresa nel I semestre 2006. La classe di comuni con numero di abitanti compreso tra 50.000 e 250.000 è quella per la quale le quotazioni crescono di meno nell'ultimo semestre, solo del 3,1%, e del 6,2% su base annua. Anche per questa classe di comuni il volume di compravendite non aumenta in modo particolarmente importante, ma risulta maggiormente stabile nel periodo in esame.

<sup>3</sup> Pubblicato sul sito internet dell'Agenzia del territorio: [www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it)



Figura 9: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluoghi- Nord

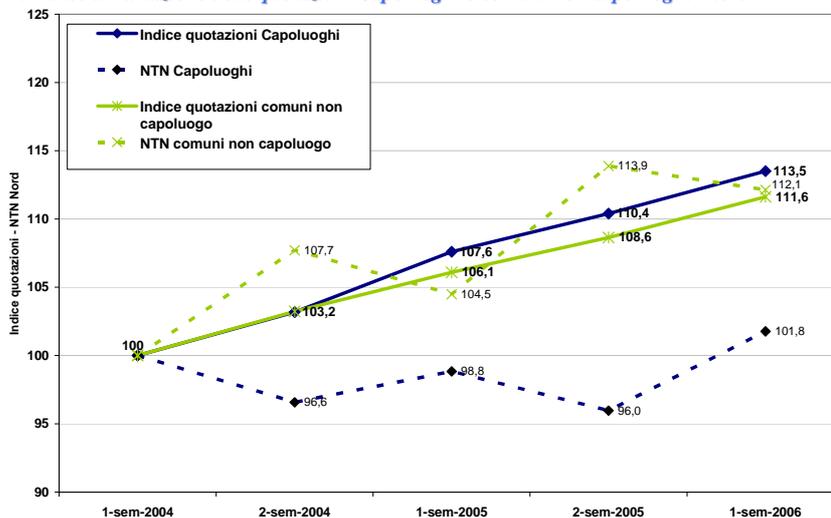


Figura 10: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluoghi-Centro

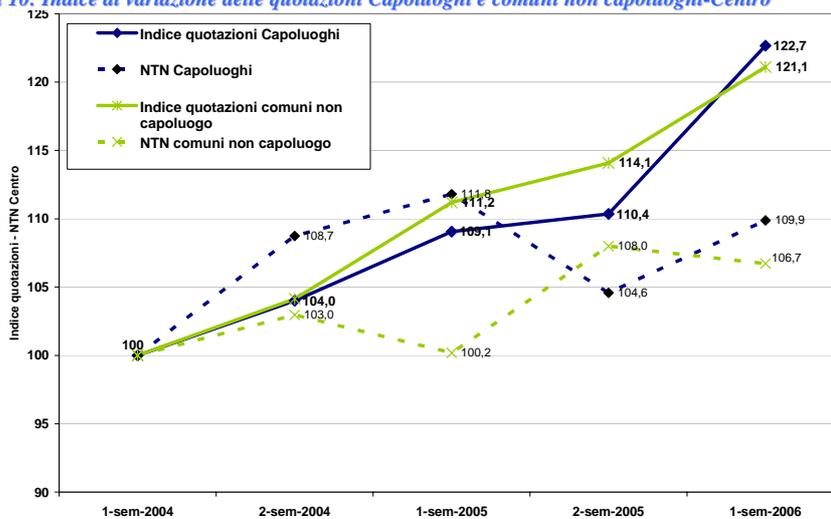


Figura 11: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluoghi-Sud

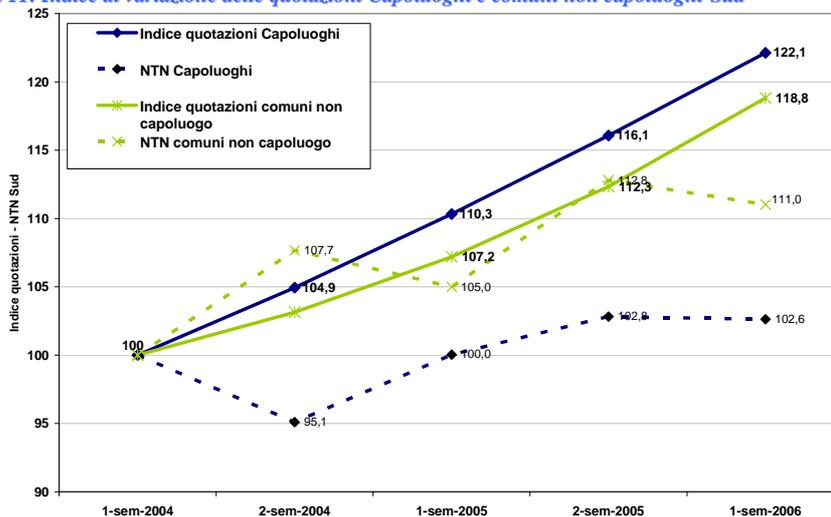


Figura 12: Indice delle quotazioni per classi di comuni

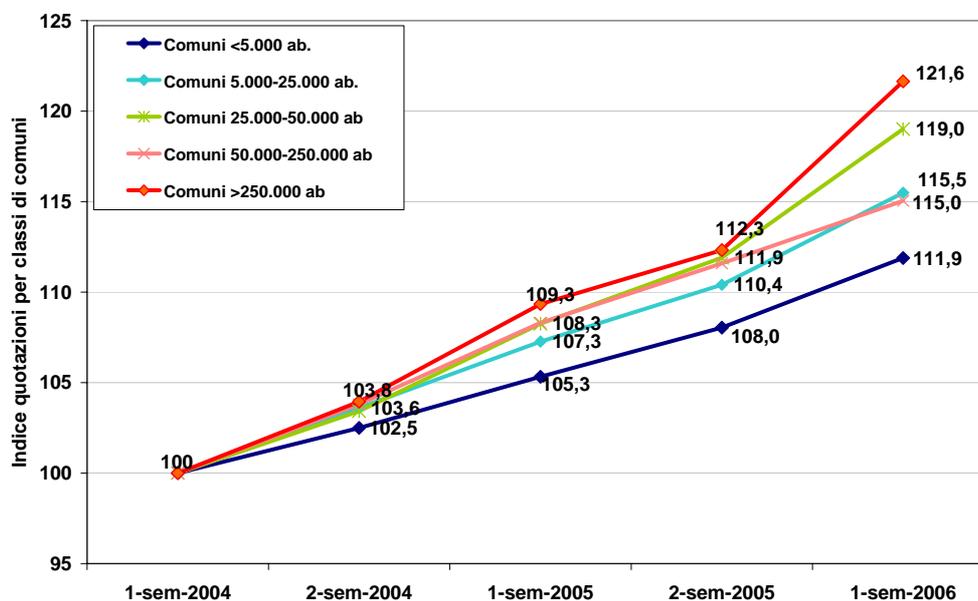
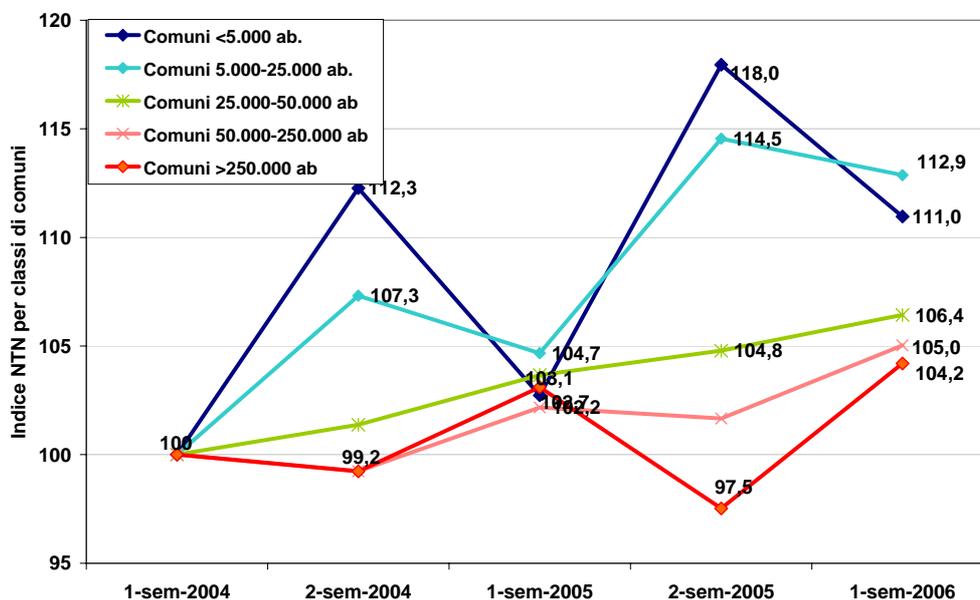


Figura 13: indice NTN per classi di comuni



La classe successiva, comuni con numero di abitanti compreso tra 25.000 e 50.000, è la seconda per aumento delle quotazioni, +6,4% nel semestre e +9,9% su base annua. Per questa classe l'aumento del volume di compravendite risulta molto costante, con un numero di transazioni che aumenta del 6,4% dal 2004. I comuni della classe successiva, numero di abitanti compreso tra 5.000 e 25.000, è quella che raggiunge l'incremento maggiore del NTN, +12,9% rispetto al I sem 2004, sia pure con un andamento piuttosto discontinuo: in leggero calo rispetto al semestre precedente, risulta invece in sensibile crescita rispetto al I semestre 2005, +7,8%. Le quotazioni di questa classe aumentano del 4,6% nel semestre e del 7,7% su base annua, con un incremento complessivo nel periodo esaminato pari al 15,5%. L'ultima classe, quella dei comuni più piccoli (con meno di 5.000 abitanti), è quella che presenta la minor crescita delle quotazioni, +3,6% nel semestre e +6,6%

nell'anno. Il volume di compravendite relativo, risulta molto discontinuo, con forti oscillazioni tra primo e secondo semestre e con un incremento rispetto al I semestre 2005 pari a 8%.

Il **settore terziario**, ovvero gli uffici, continua a mostrare una crescita nel numero di compravendite, come già notato nei primi semestri del 2004 e del 2005; mediamente, infatti, le transazioni sono aumentate del 11,9% rispetto al I semestre 2005. Il tasso annuo tendenziale, in controtendenza rispetto a quanto si è registrato negli anni precedenti, è superiore per il Sud, 22,1% ed inferiore al Centro, 3,4%, mentre al Nord è assolutamente in linea con la media nazionale, 12,0%. Nel triennio 03-06, il NTN complessivo del settore terziario è aumentato mediamente del 36% circa, con le tre macroaree territoriali Nord, Centro e Sud che *convergono* tutte su queste percentuali, come emerge chiaramente dal grafico sottostante. Dall'esame dell'andamento delle singole aree territoriali è evidente la grande crescita del Sud, soprattutto dal primo al secondo semestre dell'anno 2005, dato tendenziale confermato dal numero di compravendite registrato in questa macroarea nel primo semestre del 2006.

Conferma di questa crescita dei mercati meridionali si ha analizzando i singoli mercati provinciali, dai quali è possibile osservare che le province dove si riscontrano i tassi tendenziali annui maggiori sono prevalentemente al Sud: Crotone (+300%, da 2 NTN nel I semestre 2005 a 8 NTN nel I semestre 2006), Matera (+176%), Benevento (+138%), Napoli (+111%) e Pescara (+103%) in evidenza su tutte. Tra le province del Centro i tassi tendenziali positivi maggiori, risultano a Frosinone (+212%), Pisa e Rieti (entrambe +55%), mentre al Nord spicca, in particolare, la provincia di Sondrio (+94%). La provincia di Milano registra un tasso tendenziale annuo superiore alla media del Nord (+34%), così come accade a Roma, dove si riscontrano incrementi sul dato tendenziale annuo per questo settore del 9%, rispetto al 3,4% dell'intera macroarea Centro. Tra le province maggiori che presentano un tasso tendenziale negativo troviamo Firenze (-19%) e Bari (-1%).

Figura 14: NTN settore terziario I-03 I-06 e variazione % I- 2005/I -2006

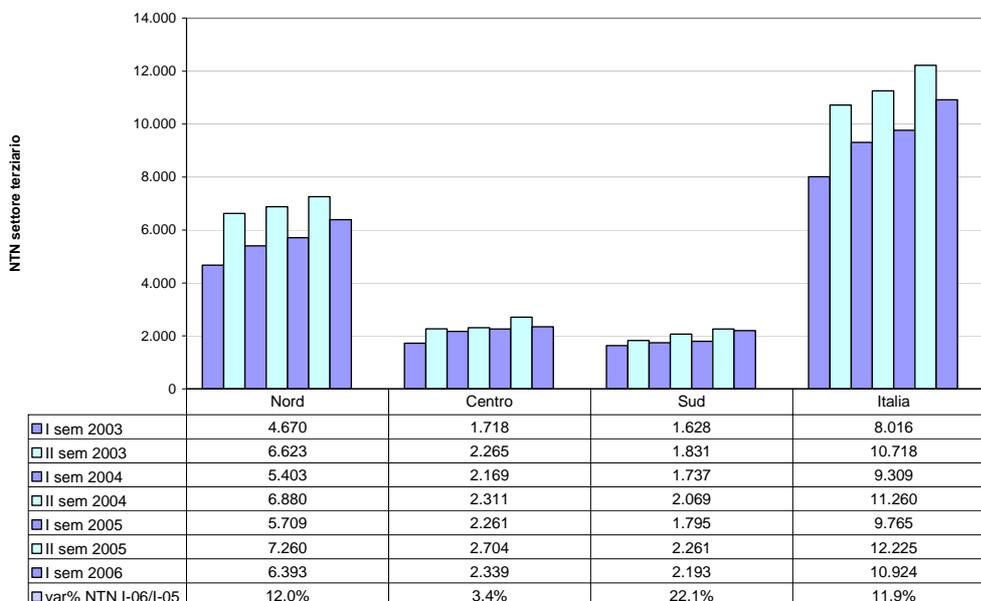
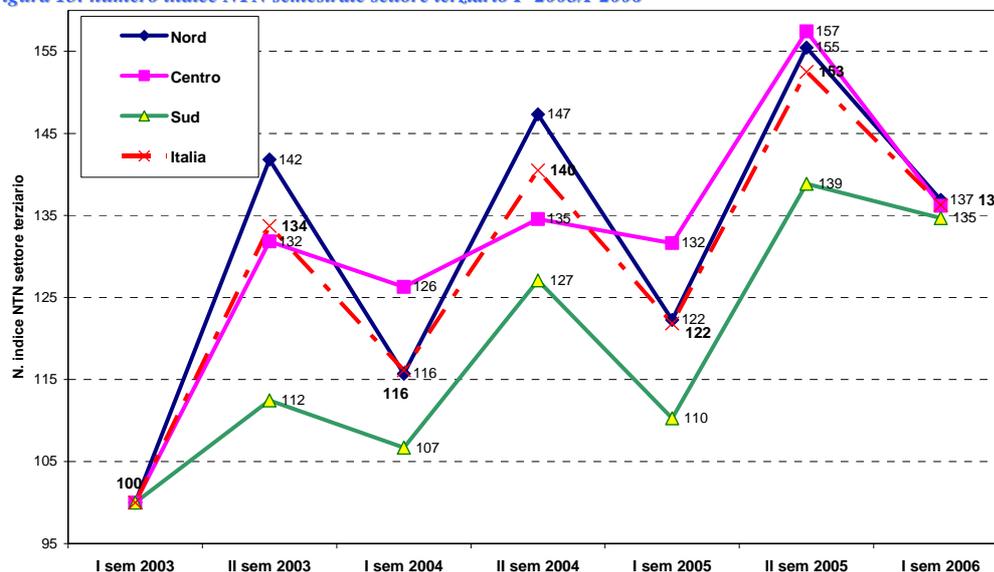


Figura 15: numero indice NTN semestrale settore terziario I- 2003/I-2006



Il **settore commerciale**, che include i negozi, i laboratori ed i centri commerciali (intesi come strutture commerciali di grande superficie) mostra andamenti perfettamente omogenei nelle diverse macroaree, soprattutto se si osserva l'intero periodo 2003/2006, con una media nazionale sempre positiva, sia pure inferiore agli altri settori, pari al 3,1% ed incrementi leggermente superiori al Nord, dove nel primo semestre 2006 si può riscontrare un incremento tendenziale annuo del 4,5%.

A livello provinciale, invece, si notano notevoli differenze tra i tassi tendenziali delle singole realtà provinciali. In particolare evidenza troviamo Verbania (+137%), Matera (+93%), Frosinone (+69%) e Isernia (+68%). La provincia di Milano risulta in crescita, +16%, mentre quella di Roma, in questo settore, mostra un tasso inferiore alla media e addirittura negativo (-11%). Tra le altre province di grandi dimensioni con decrementi significativi, troviamo Cagliari (-13%), Perugia (-5%) e Genova (-1%).

Figura 16: NTN settore commerciale I-06 e variazione % I 05-I -06

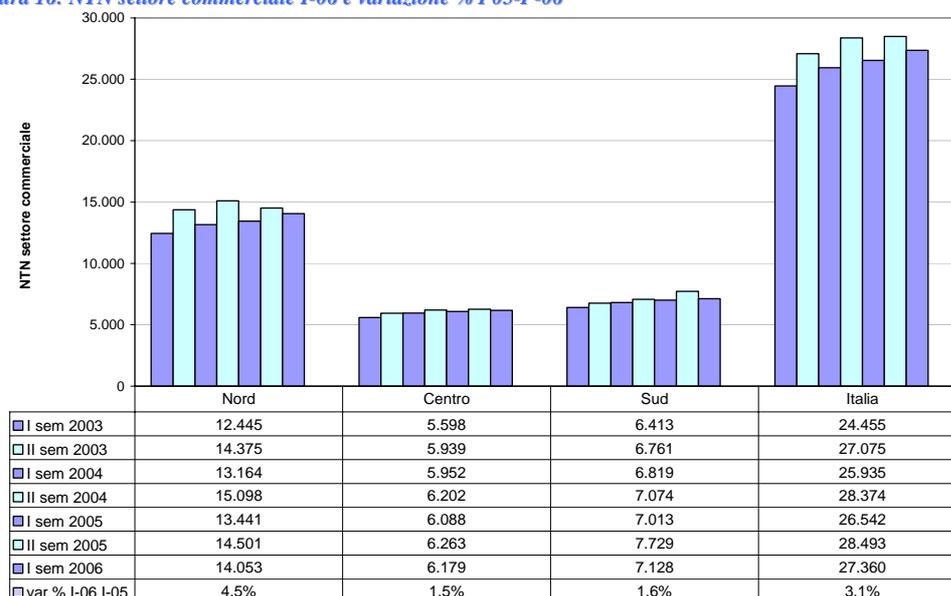
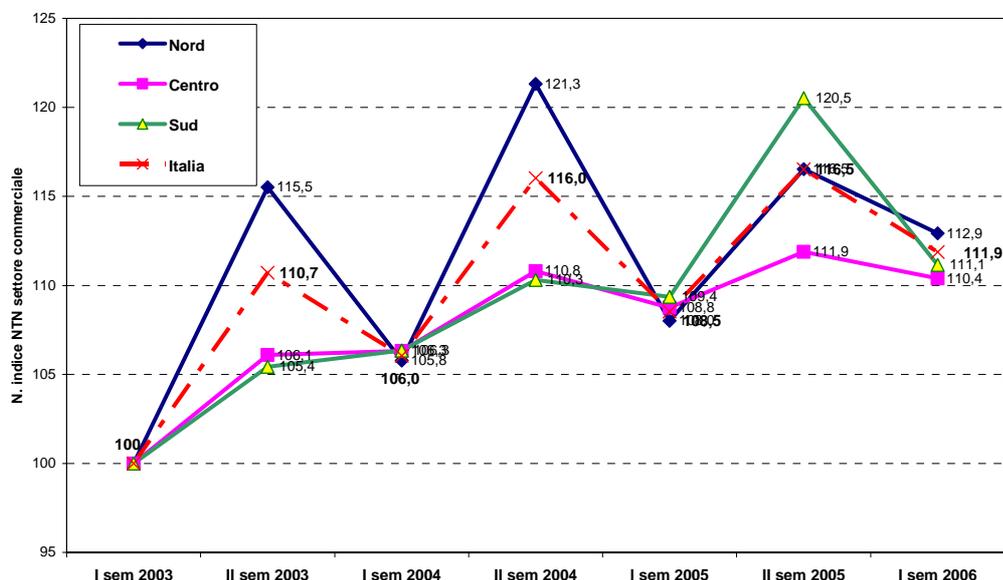


Figura 17: numero indice NTN semestrale settore commerciale I- 2003/I-2006



Il settore produttivo, che annovera i Capannoni e le Industrie, come già notato nei precedenti rapporti immobiliari, presenta una forte concentrazione sia dello *stock* che del NTN nel Nord, dove si verificano, infatti, circa il 66% delle compravendite. Anche per questo settore (Figura 18) si nota una decisa crescita tendenziale relativa al I semestre 2006 pari mediamente al 22,7%. Il mercato del settore produttivo cresce soprattutto al Sud, con un vistoso incremento delle compravendite del 58,1% solo nell'ultimo anno. Tale incremento è in linea con quanto riscontrato nel flusso di nuove costruzioni di questo settore del 2005, particolarmente elevato al Sud (cfr. Rapporto nuove costruzioni 2005, pag. 43).

Nel triennio 2003-2006 l'incremento di compravendite risulta, mediamente, pari al 46% circa; rispetto al dato nazionale, risulta leggermente inferiore il Centro, (+39%), mentre quasi doppio risulta quello al Sud (+86%), come appare evidente nel grafico illustrato in Figura 19. Considerando i principali mercati provinciali del settore produttivo, notiamo una particolare crescita in alcune province siciliane come Messina (+326%), Trapani (+206%) e Palermo (+140%). La provincia di Milano registra una crescita del 26% e quella di Torino vede incrementare le proprie compravendite del 9%, mentre più modesta è la crescita della provincia di Roma (+4%), soprattutto se rapportata al tasso incrementale medio del Centro. Tra le grandi province che presentano un tasso negativo si registrano quelle di Genova e Bologna, che presentano entrambe una flessione delle compravendite nell'ultimo anno del 5%.

Figura 18: NTN settore produttivo I-06 e variazione % I 05-I -06

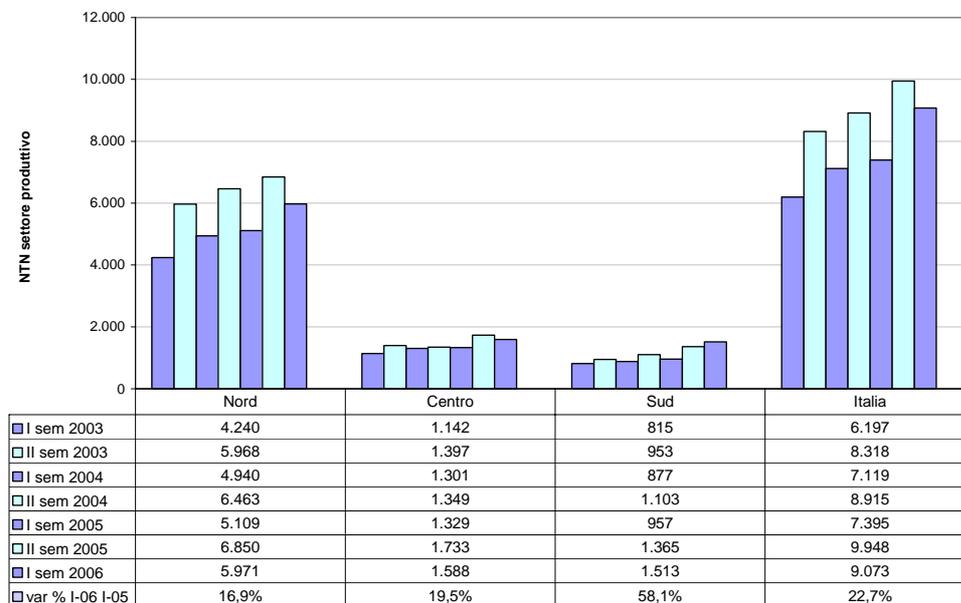


Figura 19: numero indice NTN semestrale settore produttivo I- 2003/I-2006

