



agenzia del Territorio

direzione centrale

Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore **Gianni Guerrieri**

IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2006

NOTA SINTETICA SUI VOLUMI DI COMPRAVENDITA



a cura dell'ufficio



studi

dc_omi@agenziaterritorio.it

caterina andreussi
(responsabile)

claudio trucchi
stefano cenciarelli
alessandro finelli
(collaboratori)



Il Mercato Immobiliare in Italia nel 2006

Nota sintetica sui volumi di compravendita

Il mercato immobiliare nazionale nel 2006 ha registrato un totale di 1.805.758 transazioni (NTN) con un leggero incremento pari al 1,3% sul 2005.

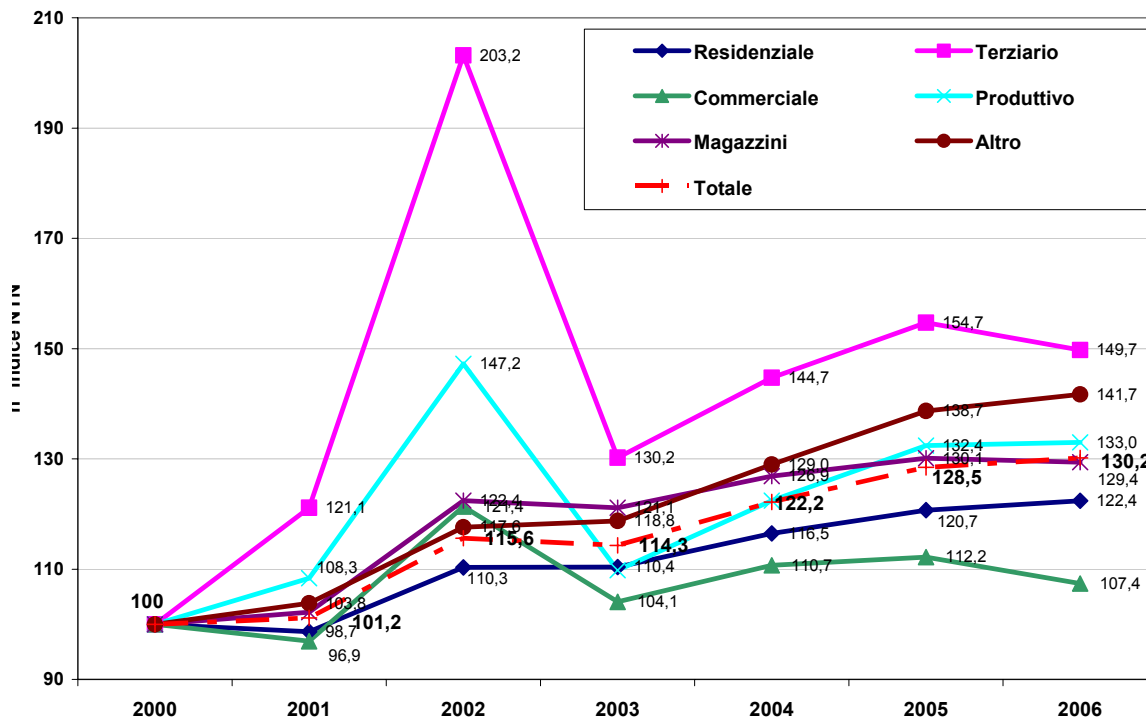
Le compravendite sono cresciute leggermente nel settore residenziale che con 845.051 NTN¹ aumenta del 1,4%. Le tipologie aggregate in “Altro”, con 772.741 NTN conseguono un incremento di NTN pari al 2,2%. Il settore produttivo con 17.418 NTN risulta stazionario, come i Magazzini, 120.922 NTN, mentre il settore terziario, con 21.282 compravendite risulta in calo del 3,2% ed il settore commerciale (52.684 NTN) è quello maggiormente in frenata con una perdita del 4,3% rispetto al 2005. (tabella 1).

L'andamento dell'indice del NTN dal 2000, figura 1, evidenzia la frenata registrata nel 2006, dopo un periodo di crescita più o meno sensibile in tutti i settori. Dal 2000 l'incremento del NTN è stato sostenuto in tutti i settori, che sono mediamente cresciuti del 30%.

Tabella 1: NTN 2005 e 2006 per i diversi settori + Total e variazione % 2005-06

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
NTN 2006	845.051	21.282	52.684	17.418	120.922	772.741	1.830.098
NTN 2005	833.350	21.990	55.035	17.343	121.608	756.431	1.805.758
var% 05-06	1,4%	-3,2%	-4,3%	0,4%	-0,6%	2,2%	1,3%

Figura 1: n° indice annuale NTN 2000-06 per settori + totale



¹ Per quanto concerne le compravendite connesse al processo di cartolarizzazione gestito dalla ‘Scip’ si devono classificare come transazioni “non di mercato” e quindi i volumi e gli andamenti sono considerati al netto di questa componente. Complessivamente nel 2006 tale compravendite sono state 13.351.



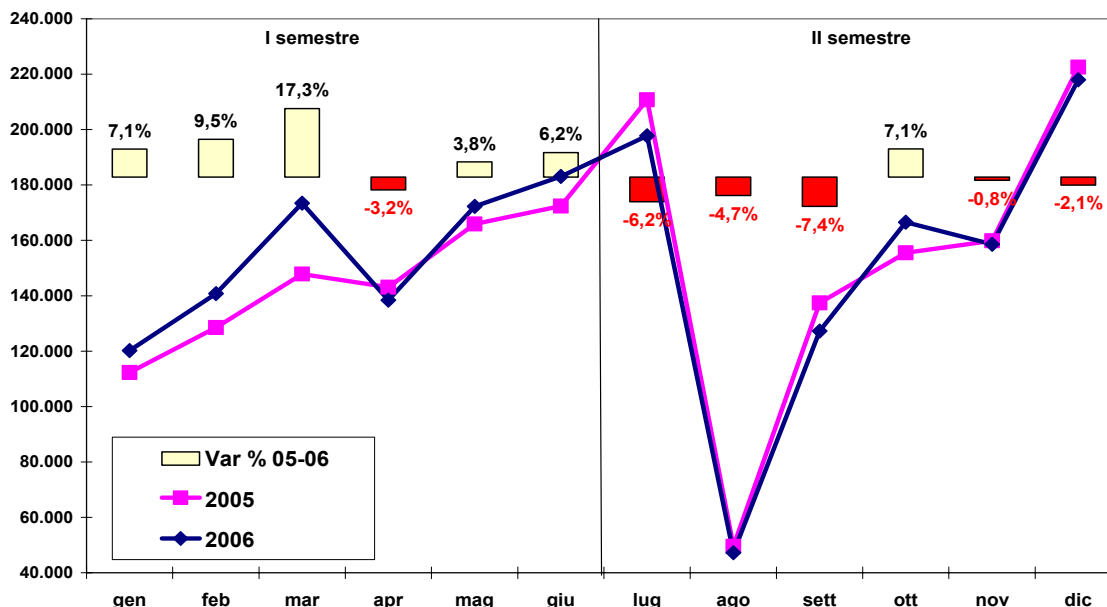
Nella nota semestrale precedente si era evidenziata una crescita consistente nel primo semestre 2006, con una previsione di crescita annua che, se fosse stato rispettato il trend precedente, sarebbe stata intorno al 4,8%. In realtà, il 2006 è stato caratterizzato da un secondo semestre in controtendenza, con una sensibile frenata delle compravendite, soprattutto in alcuni settori. La tabella 2 mette a confronto i volumi di compravendita del secondo semestre 2006 con l' analogo periodo del 2005: si nota un decremento medio del 2,8%, che arriva ad una riduzione del 15-16,% nei settori terziario e produttivo. Tutti i settori presentano una riduzione, anche se il settore residenziale è quello che regge meglio il mercato con una diminuzione del NTN pari al 2,1%. Negli ultimi anni, inoltre, la compravendite del secondo semestre erano, di norma, superiori a quelle del primo semestre (nel triennio 2003-05 pari mediamente al 8,6% in più), vedi tabella 3, mentre nel 2006 si è avuto un leggero calo anche rispetto al primo semestre, mediamente pari a -1,1%.

Tabella 2: NTN semestrale II sem 2006-II sem 2005 per settori + Totale e variazione %

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
NTN II-sem 06	417.641	10.357	25.324	8.345	60.364	387.725	909.757
NTN II-sem-05	426.625	12.225	28.493	9.948	62.554	396.429	936.274
var%	-2,1%	-15,3%	-11,1%	-16,1%	-3,5%	-2,2%	-2,8%

Il grafico seguente, fig.2, mostra l'andamento del NTN complessivo per mese del 2006 confrontandolo con il 2005. Risulta chiaramente il maggior NTN nei primi mesi dell'anno, tranne ad Aprile, mentre a cominciare da luglio si verifica la diminuzione delle compravendite, con un recupero solo nel mese di ottobre. Il controbalzo del mese di ottobre è probabilmente dovuto al superamento degli effetti di incertezza presenti nel mercato a seguito delle novità introdotte dal D.L.223 del 4-luglio-2006².

Figura 2: andamento mensile delle compravendite totali nel 2005 e 2006 e variazione percentuale



² Decreto legge (meglio noto come decreto Bersani) recante disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale, convertito nella Legge 248, 4.8.2006 pubblicata sulla G.U. 186, 11.8.2006.



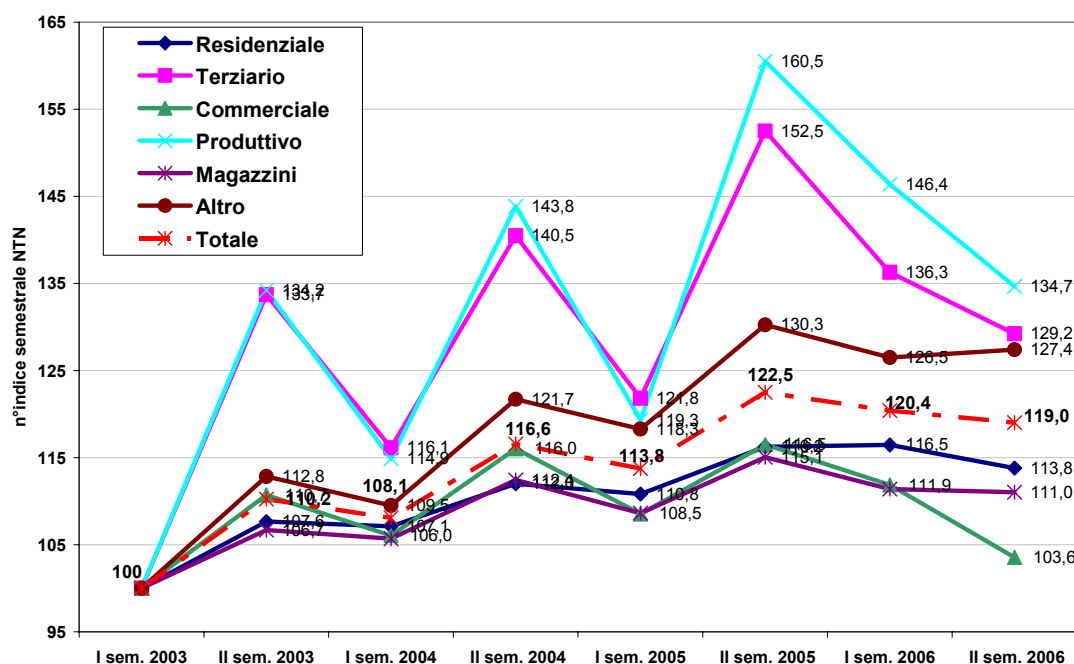
Pertanto il rallentamento e la riduzione registrata nel II semestre 2006 risente di fattori più strutturali legati al ciclo immobiliare. Tra questi, sicuramente sono da considerare i tassi d'interesse per i mutui (passati mediamente dal 3,5% del 2003 al 5,3% del 2006) ed il livello raggiunto dal prezzo degli immobili.

Tabella 3: NTN per settore e per semestre 2003-2006

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
I sem. 2003	367.006	8.016	24.455	6.197	54.364	304.341	764.381
II sem. 2003	395.080	10.718	27.075	8.318	58.004	343.436	842.631
Totale 2003	762.086	18.734	51.530	14.515	112.369	647.777	1.607.012
I sem. 2004	393.122	9.309	25.935	7.119	57.453	333.268	826.206
II sem. 2004	411.004	11.260	28.374	8.915	61.121	370.361	891.035
Totale 2004	804.126	20.569	54.309	16.034	118.575	703.629	1.717.241
I sem. 2005	406.725	9.765	26.542	7.395	59.054	360.002	869.483
II sem. 2005	426.625	12.225	28.493	9.948	62.554	396.429	936.274
Totale 2005	833.350	21.990	55.035	17.343	121.608	756.431	1.805.758
I sem. 2006	427.410	10.924	27.360	9.073	60.558	385.016	920.341
II sem. 2006	417.641	10.357	25.324	8.345	60.364	387.725	909.757
Totale 2006	845.051	21.282	52.684	17.418	120.922	772.741	1.830.098

Il grafico in figura 3 evidenzia l'inversione di tendenza che si è registrata nel secondo semestre 2006, particolarmente evidente per i settori terziario, commerciale e produttivo. E' probabile, dunque, che con il 2006 sia stato toccato l'apice dei volumi di transazioni (su base annua essi sono aumentati). Si dovrà attendere i dati³ sul I semestre 2007 per avere piena conferma della "svolta ciclica".

Figura 3: n°indice semestrale per settori + totale 2003-2006



Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale, si nota che l'incremento di compravendite nel 2006 è dovuto essenzialmente alla maggior crescita nel Nord nell'ultimo anno, con 446.760 NTN pari al +2,6% rispetto al 2005, mentre i mercati del

³ Disponibili ad ottobre 2007.

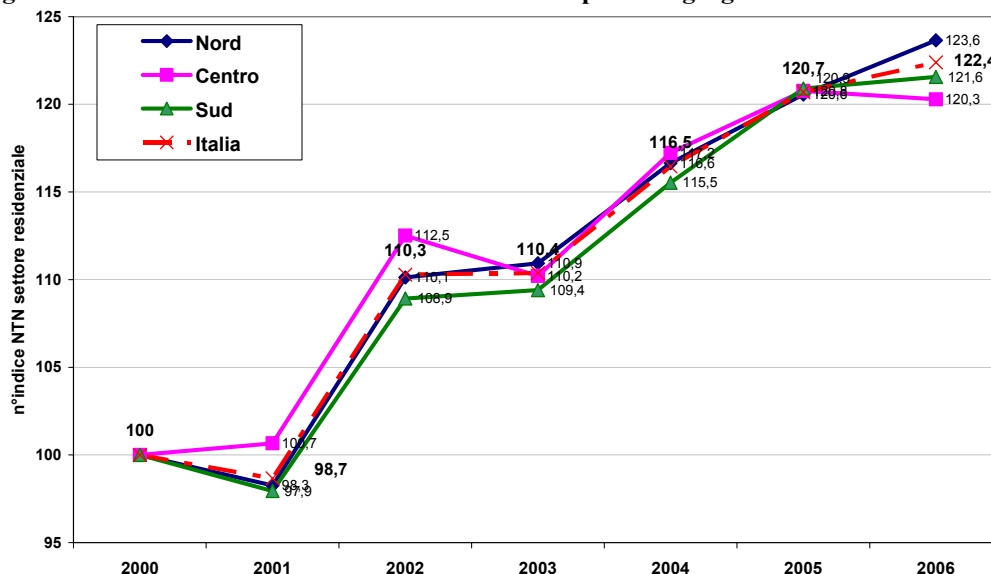


Centro (170.990 NTN), -0,4% e del Sud (227.302 NTN), +0,5% sono sostanzialmente in equilibrio con il 2005.

Tabella 4: NTN settore residenziale 2000-06 e variazione % 2005-06 per aree geografiche

residenziale	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	var% 05-06
Nord	361.335	355.036	397.914	400.842	421.450	435.609	446.760	2,6%
Centro	142.151	143.087	159.937	156.669	166.637	171.667	170.990	-0,4%
Sud	186.993	183.142	203.672	204.575	216.039	226.074	227.302	0,5%
Italia	690.478	681.264	761.522	762.086	804.126	833.350	845.051	1,4%

Figura 4: n° indice NTN settore residenziale 2000-06 per aree geografiche



Tale tendenza è rafforzata dall'analisi dell'andamento semestrale (figura 5 e tabella 5), che mostra un calo sensibile del NTN nel secondo semestre 2006 rispetto al 2005, soprattutto al Centro (-4,9%), mentre al Nord la frenata risulta maggiormente contenuta (-1,2%). Il Sud si pone in posizione intermedia con un -2,4%.

Figura 5: NTN settore residenziale per semestre 2003-06 per area geografica e variazione % II sem 06/II sem 05

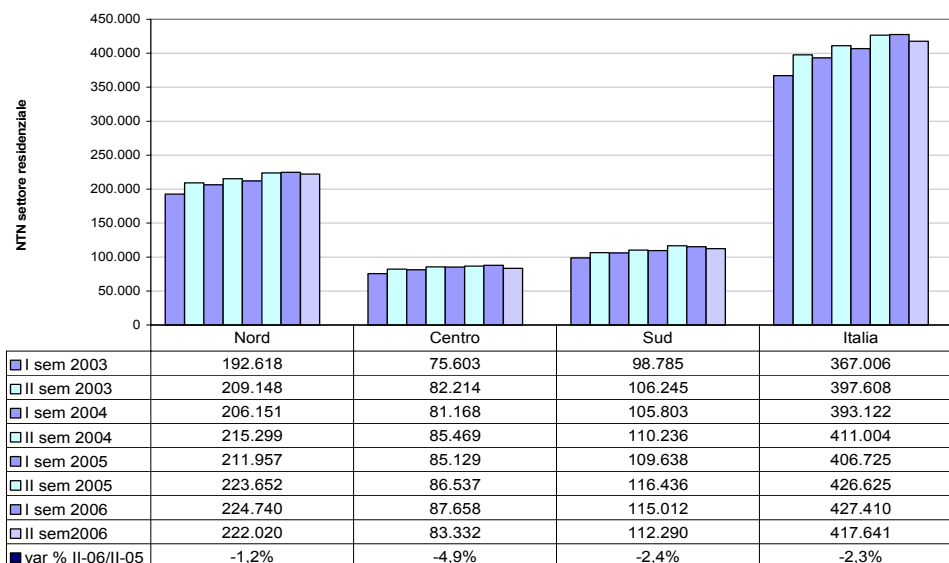




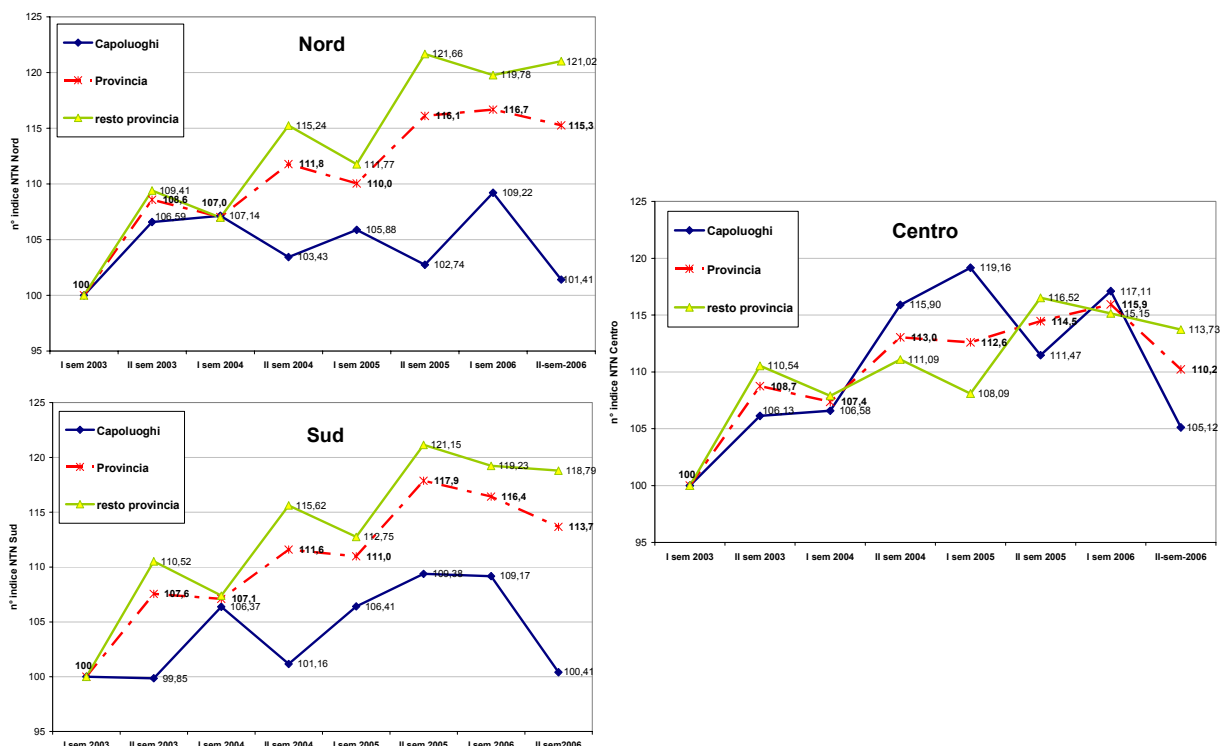
Tabella 5: NTN semestrali settore residenziale per area geografica 2003-06 e var % II sem 05-06, dati intera provincia, capoluoghi e resto provincia.

Provincia	I sem 2003	II sem 2003	I sem 2004	II sem 2004	I sem 2005	II sem 2005	I sem 2006	II sem 2006	var % II-06/II-05
Nord	192.618	209.148	206.151	215.299	211.957	223.652	224.740	222.020	-0,7%
Centro	75.603	82.214	81.168	85.469	85.129	86.537	87.658	83.332	-3,7%
Sud	98.785	106.245	105.803	110.236	109.638	116.436	115.012	112.290	-3,6%
Italia	367.006	397.608	393.122	411.004	406.725	426.625	427.410	417.641	-2,1%
Capoluoghi									
Nord	56.531	60.254	60.569	58.468	59.855	58.082	61.741	57.328	-1,3%
Centro	30.789	32.677	32.815	35.684	36.688	34.320	36.057	32.365	-5,7%
Sud	27.514	27.473	29.267	27.833	29.279	30.093	30.036	27.626	-8,2%
Italia	114.833	120.403	122.651	121.985	125.821	122.495	127.833	117.319	-4,2%
Resto provincia									
Nord	136.088	148.895	145.582	156.832	152.102	165.570	162.999	164.692	-0,5%
Centro	44.815	49.537	48.353	49.785	48.441	52.217	51.602	50.966	-2,4%
Sud	71.271	78.772	76.537	82.402	80.360	86.342	84.976	84.664	-1,9%
Italia	252.173	277.204	270.472	289.019	280.903	304.130	299.577	300.322	-1,3%

Come già segnalato nei precedenti Rapporti immobiliari, negli ultimi anni si è assistito ad un sensibile spostamento delle compravendite dalle città maggiori ai comuni minori. Tale tendenza, piuttosto pronunciata nel 2003, era stata parzialmente confermata anche nel 2004 con qualche distinzione tra le diverse aree geografiche, e nel 2005 tale fenomeno è risultato particolarmente marcato al Nord.

Anche nel 2006 si conferma la maggior tenuta del mercato nei comuni minori, che complessivamente incrementano i risultati del 2005 del 2,5%, mentre il mercato dei capoluoghi continua nella fase discendente con un calo medio del 1,3% ulteriormente accentuato per i capoluoghi del Centro, -3,6% su base annua e parzialmente compensato dal Nord dove il NTN dei capoluoghi risulta in leggera crescita, +1% circa.

Figura 6: n° indice semestrale NTN settore residenziale, capoluoghi e resto provincia, per Nord/Centro/Sud





Considerando gli andamenti semestrali, tabella 5 e figura 6, risulta evidente l'andamento in diminuzione nel secondo semestre 2006 dei capoluoghi, -4,2% rispetto all'analogo periodo 2005, particolarmente accentuato al Sud, -8,2% circa. Viceversa il mercato dei comuni minori risulta maggiormente stabile, -1,3% mediamente, anche se in calo maggiore al Centro, -2,4%.

I grafici delle figure 7 e 8 mostrano chiaramente come la maggior parte delle città del Centro e soprattutto del Sud registri un tasso tendenziale di variazione (II sem 2006 rispetto al II sem 2005) negativo, con poche eccezioni, tra cui Macerata, Prato, Chieti, con buon incrementi, Taranto, Latina, Arezzo, Perugia e Messina, con incrementi ridotti. Al Nord, invece, la dispersione dei valori è maggiormente accentuata, con notevoli riduzioni in alcuni capoluoghi superiori al 20%, Verbania, Aosta, Lecco e Sondrio (ma si tratta di mercati di dimensioni relativamente piccole) e forti incrementi, superiori al 20% a Biella, La Spezia e Varese. Mediamente, peraltro, molte città si collocano intorno al 5% in aumento o diminuzione, tra cui le città maggiori (Milano, Torino, Genova, Bologna e Venezia).

L'analogo grafico per i comuni non capoluogo, figura 8, mostra una minor dispersione dei valori e mediamente maggiori variazioni positive, con poche eccezioni, quali le province di Verbania, Biella, Rieti, Benevento ed Isernia, dove si hanno cali di NTN intorno al 10%

Figura 7: variazione % NTN residenziale II sem 2005-II sem 2006 capoluoghi di provincia

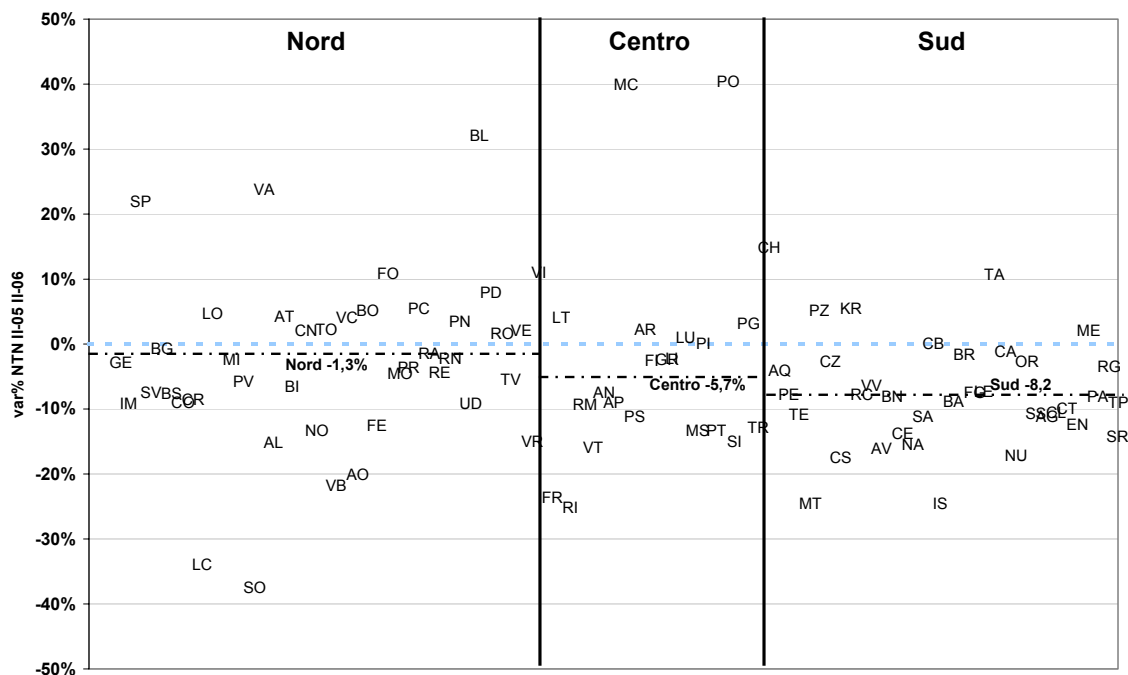
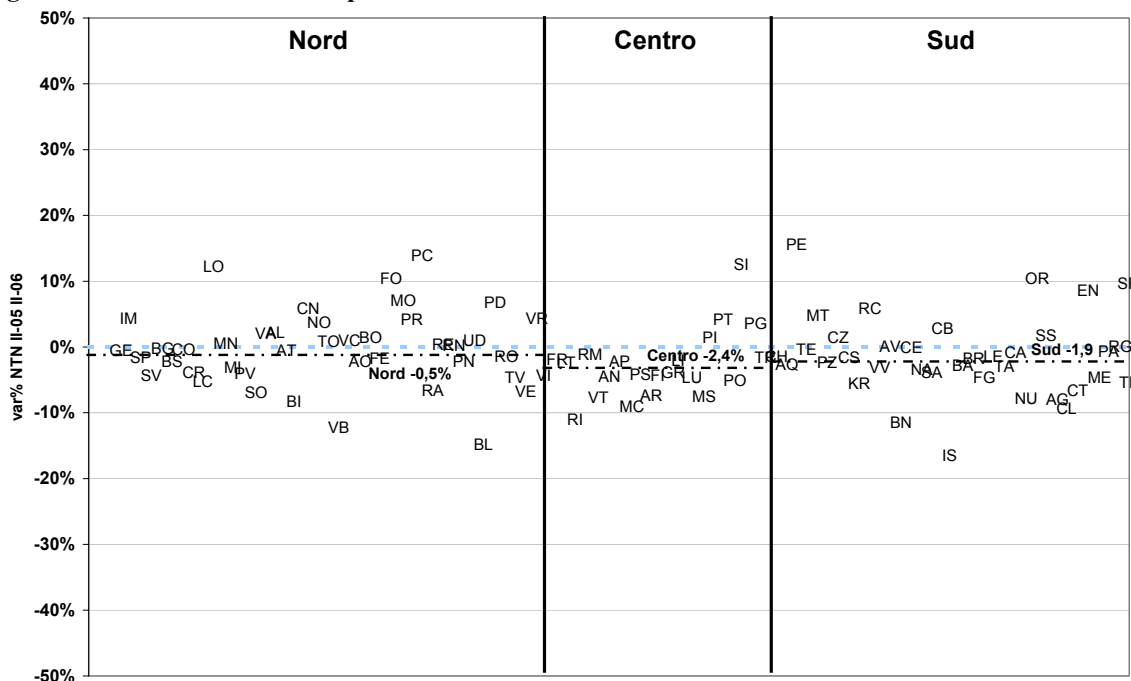




Figura 8: variazione NTN resto provincia II sem 2005-II sem 2006



Le principali otto città, con numero di compravendite nel semestre superiore o prossimo a 2.500, hanno mediamente una riduzione del NTN tra II sem 2005 e II sem 2006 pari a -5%, leggermente superiore alla media nazionale, -4,2%, mentre i comuni delle rispettive provincia si collocano intorno al -2%, rispetto al -1,3% della media nazionale (tabella 6). Mediamente si conferma la tendenza allo spostamento del mercato nei comuni della provincia rispetto ai centri più grandi, con prezzi delle abitazioni più elevati e, in alcuni casi, anche con minore offerta di nuove costruzioni.

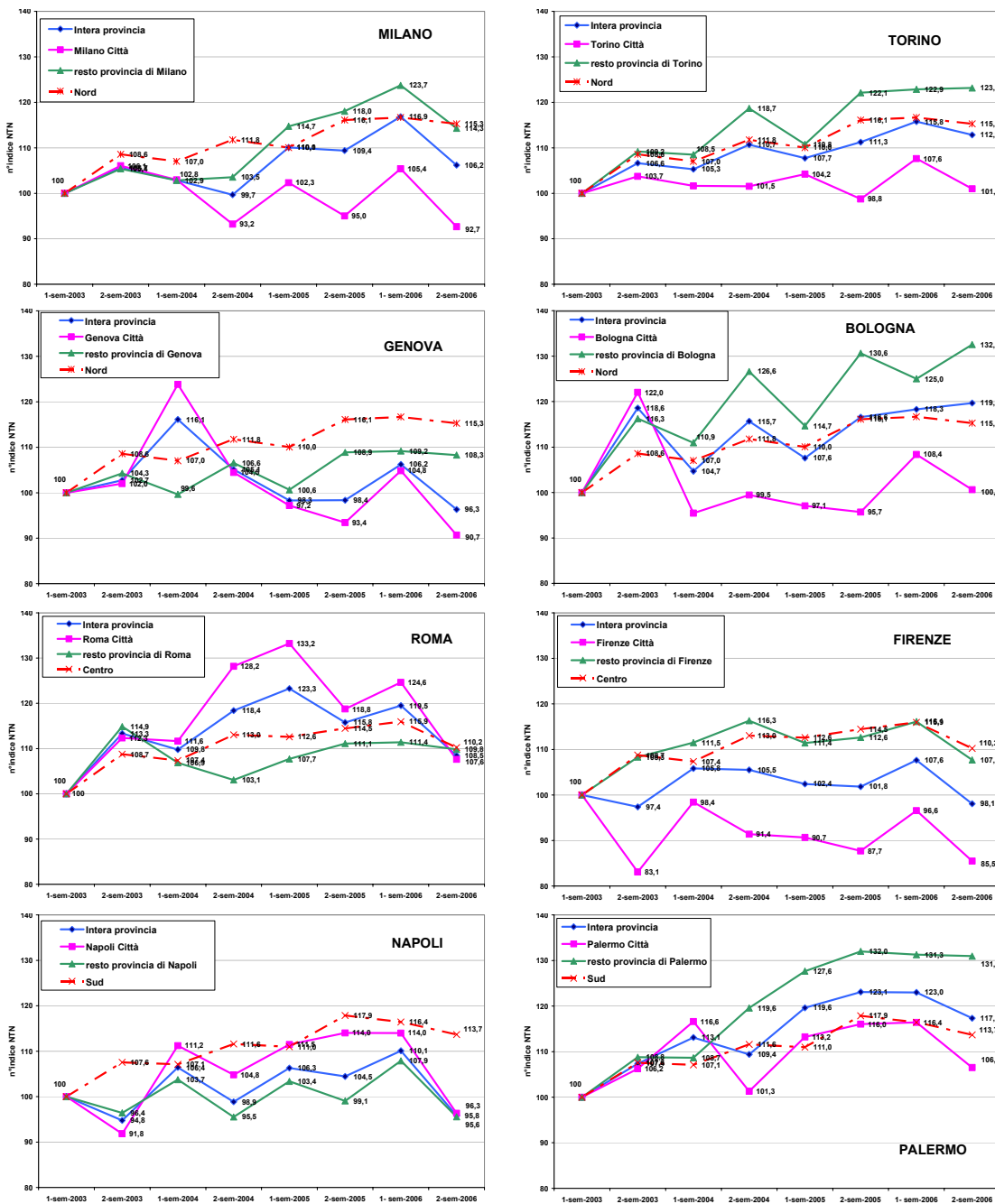
Tabella 6: NTN settore residenziale principali città e relative province II 2005 e II 2006 e variazione percentuale

NTN città	II sem 2005	II sem 2006	var% II 06-II 05
ROMA	19.496	17.665	-9%
MILANO	11.887	11.591	-2%
TORINO	7.924	8.103	2%
NAPOLI	4.979	4.207	-16%
GENOVA	4.185	4.062	-3%
PALERMO	3.831	3.516	-8%
BOLOGNA	2.841	2.987	5%
FIRENZE	2.419	2.358	-3%
Totale città	57.563	54.489	-5%
NTN resto provincia	II sem 2005	II sem 2006	var% II 06-II 05
ROMA	11.657	11.521	-1%
MILANO	24.593	23.814	-3%
TORINO	11.257	11.353	1%
NAPOLI	7.678	7.408	-4%
GENOVA	2.282	2.270	-1%
PALERMO	3.457	3.431	-1%
BOLOGNA	5.748	5.832	1%
FIRENZE	4.059	3.881	-4%
Totale resto provincia	66.673	65.628	-2%



Tra le principali città, va rilevato il dato particolarmente negativo di Napoli, -16%, e di Roma, dove continua il calo delle compravendite, -9%, seguito ad un periodo di forte espansione registrato nel 2003 e 2004. Anche il mercato residenziale di Palermo città è in calo tendenziale del -8%, mentre Milano e Firenze vedono contrarre il mercato solamente del 2-3%. Positivo il dato di Torino, con +2% e soprattutto di Bologna con +5%. I mercati delle rispettive province sono in linea con quelli delle città, ma con cali molto più contenuti. Anche per le province di Bologna e Torino l'andamento è positivo, ma in questo caso, inferiore a quello del capoluogo.

Figura 9: n°indice semestrale NTN residenziale principali città e relative province



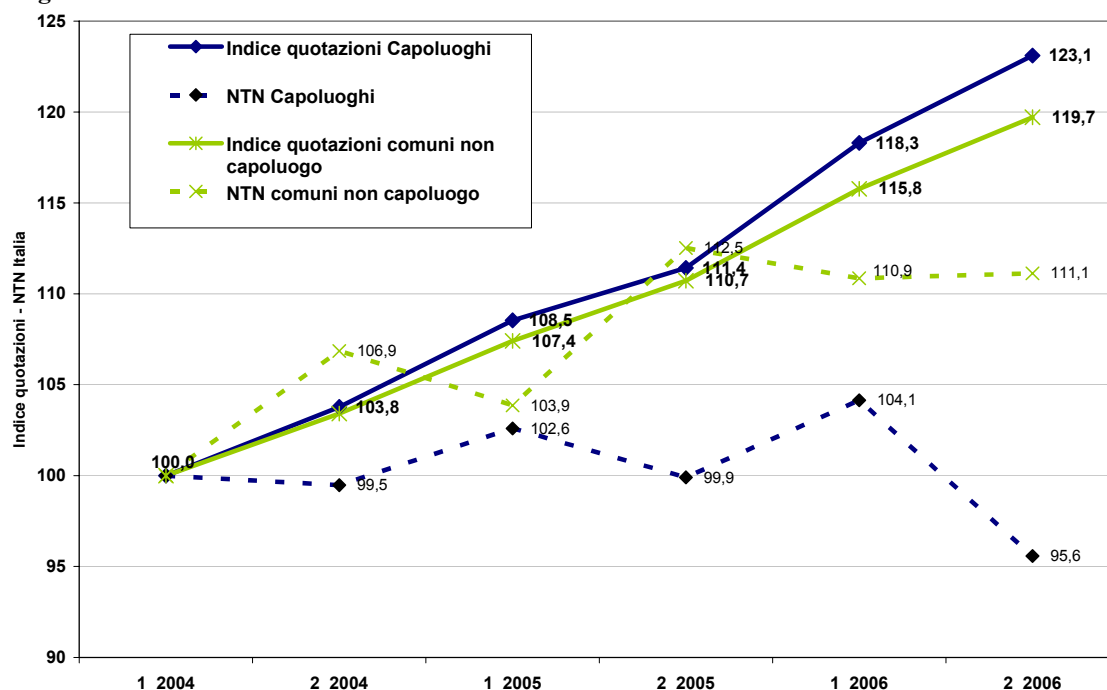


Relativamente all'andamento delle quotazioni del settore residenziale, si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nel Nota semestrale del I semestre 2006 utilizzando gli stessi criteri per la definizione della quotazione di riferimento comunale e dell'indice di variazione⁴.

La quotazione media di riferimento risulta pari a 1.475 € in crescita del 3,7% rispetto al semestre precedente e del 8,75% su base annua con un incremento leggermente inferiore a quello rilevato nel I semestre 2006 (+4,9%).

I valori crescono maggiormente nei capoluoghi, +4,1% sul semestre precedente e +10,5% su base annua, con un incremento complessivo dal 2004 del 23,1%, mentre nei comuni non capoluogo le quotazioni aumentano del 3,4% nel semestre e del 8,1% su base annua (vedi figura 10 dove è riportato anche l'indice del NTN).

Figura 10: Indice di variazione delle quotazioni e del NTN nazionale capoluoghi e comuni non capoluoghi



Considerando le quotazioni per macro-area geografica, si nota che le quotazioni medie comunali nel II semestre 2006, crescono maggiormente nel Sud, dove si verifica un aumento nelle città del 5,2% e del 5,0% nel resto della provincia. Dal 2004 le quotazioni aumentano mediamente del 28,4% nelle città e di poco meno nella provincia +24,8%, vi-

⁴ La banca dati delle quotazioni fornisce per tutti i comuni italiani (8.081), a loro volta suddivisi in più di 30.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali, aggregate in quattro categorie (abitazioni di lusso, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, Nord-Centro-Sud-Italia) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata. Si rammenta che anche per l'andamento delle quotazioni sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia.



ceversa i volumi di compravendita nello stesso periodo sono leggermente diminuiti per la città, -5,6% circa, ed aumentati del 10,6% circa nei comuni minori.

Le quotazioni del Nord continuano a mostrare una crescita più contenuta: +3,5% nel semestre e +6,5% nell'anno per i capoluoghi, e poco meno nel resto della provincia (2,1% e 4,8% rispettivamente). Nel biennio 2004-06 le quotazioni sono cresciute del 17,5% per le città e del 13,8% per i comuni minori, mentre le compravendite sono diminuite nel primo caso del 5,5% e nel secondo caso sono cresciute del 13,3%.

Le quotazioni del Centro hanno rallentato la crescita con un aumento medio nei capoluoghi del 4,1% nel semestre (15% annuo) e del 4,5% circa per i comuni minori, che in questo caso mostrano un incremento superiore alle città. Dal 2004 le quotazioni sono cresciute del 27,7% nelle città e leggermente meno nei comuni delle province, +26,8% circa. Nello stesso periodo il NTN è leggermente diminuito nei capoluoghi, -2%, e cresciuto del 10,6% nelle province.

I grafici delle figure 14 e 15 pongono a confronto 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, +27,3% rispetto al I sem 2004, con un incremento nell'ultimo semestre pari al 4,7% ed a 13,2% su base annua.

Il relativo indice del NTN risulta il più basso nel periodo esaminato, con una notevole frenata nell'ultimo semestre. 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 6,3% su base annua (+18% nel biennio). Anche per questa classe di comuni il volume di compravendite risulta in frenata nell'ultimo semestre, ma in maniera meno accentuata rispetto alle città maggiori.

La classe successiva, comuni con numero di abitanti compreso tra 25.000 e 50.000, è la seconda per aumento delle quotazioni, +3,7% nel semestre e +10,3% su base annua. Per questa classe l'aumento del volume di compravendite risulta maggiormente costante nel tempo, con un numero di transazioni che aumenta del 3,5% dal 2004, ma anche in questo caso è evidente la contrazione del II semestre 2006.

I comuni della classe successiva, numero di abitanti compreso tra 5.000 e 25.000, registravano una buona crescita del mercato nel 2005, una stazionarietà nel 2006 e non hanno registrato il calo del II semestre 2006. Complessivamente questa classe mostra una buona tenuta delle compravendite, che aumentano nel biennio del 12% circa. Le quotazioni di questa classe aumentano del 3,3% nel semestre e del 8% su base annua, con un incremento complessivo nel periodo esaminato pari al 19%.

L'ultima classe, quella dei comuni più piccoli (con meno di 5.000 abitanti), è quella che presenta la minor crescita delle quotazioni, +2,8% nel semestre e +4,8% nell'anno. Il volume di compravendite relativo, risulta molto discontinuo, con forti oscillazioni tra primo e secondo semestre e con un incremento complessivo rispetto al 2004 del 17,9%.



Figura 11: Indice di variazione delle quotazioni e del NTN capoluoghi e comuni non capoluoghi - Nord

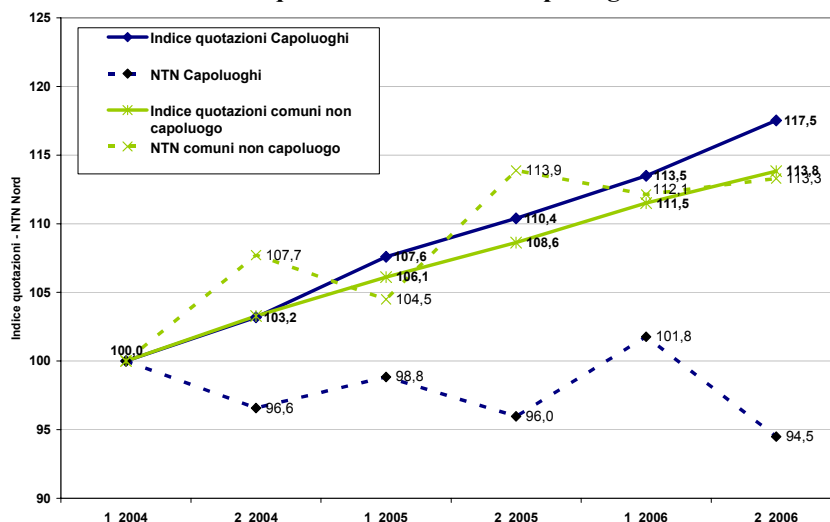


Figura 12: Indice di variazione delle quotazioni e del NTN capoluoghi e comuni non capoluoghi -Centro

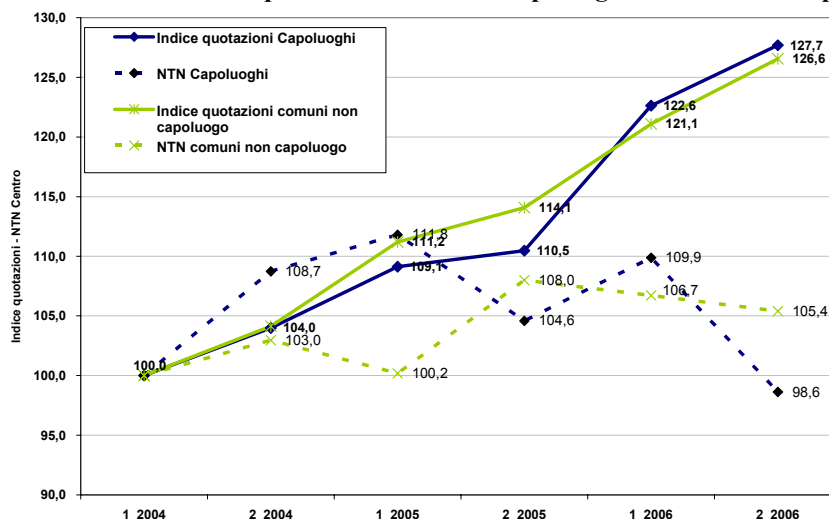


Figura 13: Indice di variazione delle quotazioni e del NTN capoluoghi e comuni non capoluoghi -Sud

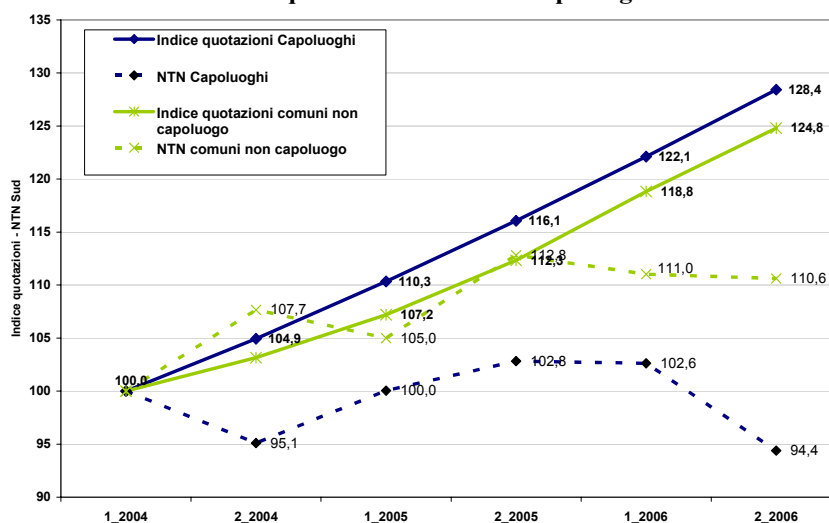




Figura 14: Indice delle quotazioni per classi di comuni

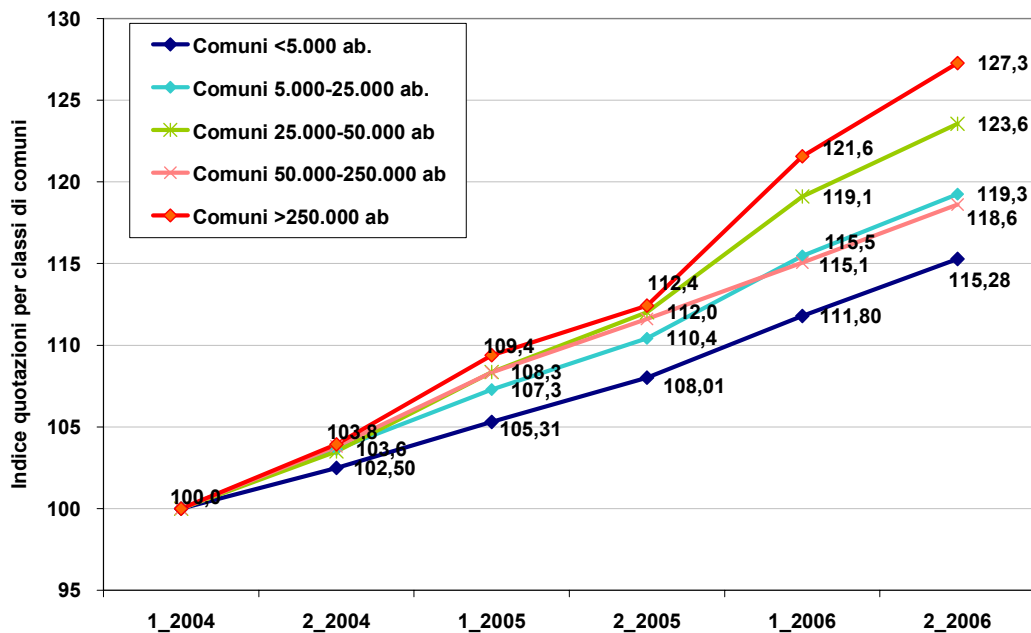
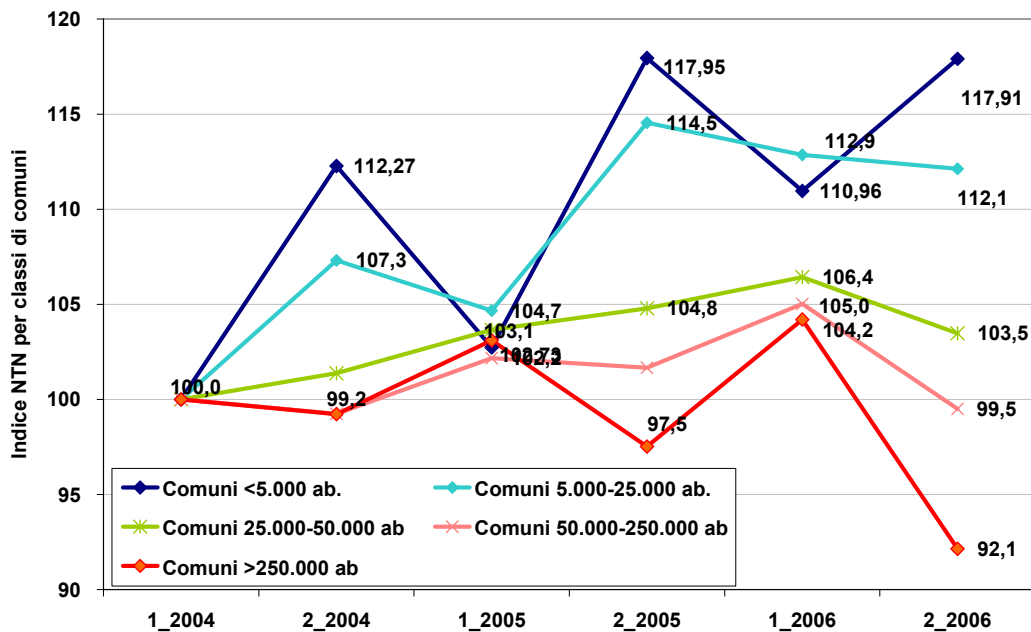


Figura 15: Indice NTN per classi di comuni



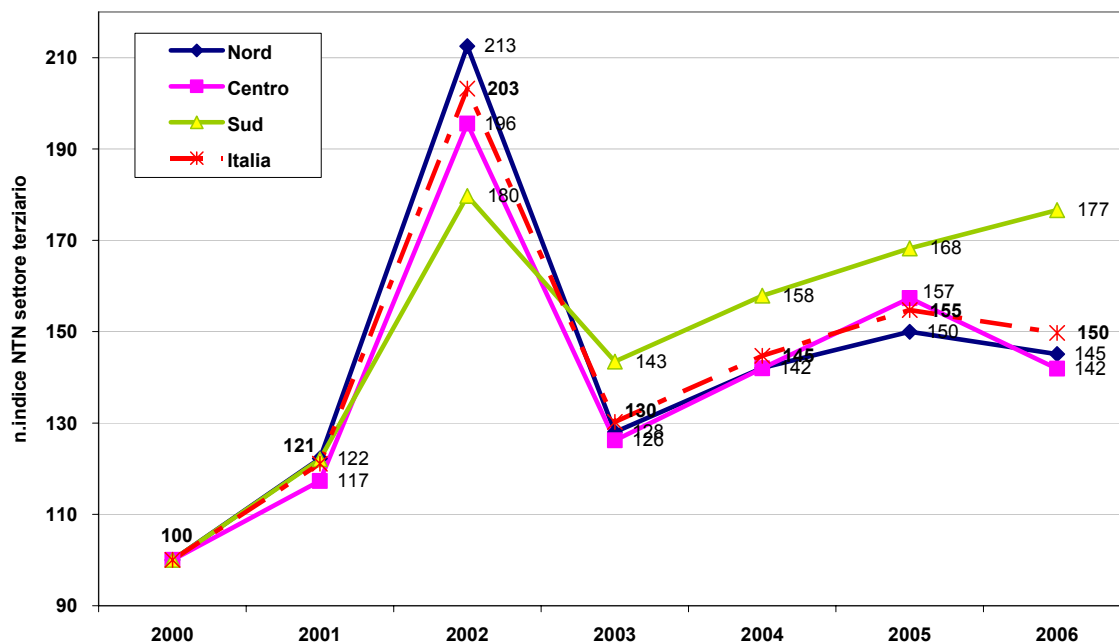


Il settore terziario, ovvero gli uffici, dopo due anni di crescita del volume di compravendita, nel 2006 risulta mediamente in calo del 3,2% e, contrariamente a quanto riscontrato precedentemente, mostra andamenti differenti nei diversi ambiti territoriali. Infatti mentre per il Nord, -3,3%, e soprattutto per il Centro, -9,8% rispetto al 2005, il mercato si contrae, nel Sud continua la crescita con 4.258 NTN ed un incremento del 5% su base annua (tabella 7). Rispetto al 2000, le compravendite sono aumentate mediamente del 50%.

Tabella 7: NTN provinciali settore terziario 2000-06 per aree geografiche e var % 05-06

Terziario	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	var% 05-06
Nord	8.646	10.569	18.376	11.066	12.283	12.969	12.546	-3,3%
Centro	3.156	3.702	6.171	3.982	4.480	4.965	4.477	-9,8%
Sud	2.411	2.943	4.333	3.459	3.806	4.056	4.258	5,0%
Italia	14.213	17.214	28.879	18.507	20.569	21.990	21.282	-3,2%

Figura 16: n° indice NTN settore terziario 2000-06 per aree geografiche Nord/Centro/Sud



Considerando l'andamento semestrale (figure 17 e 18), si nota il sensibile decremento subito nel II semestre 2006, con un tasso tendenziale pari a -15,3%, particolarmente accentuato al Centro, -20,9%, e più contenuto al Sud, -8,6%.



Figura 17: NTN settore terziario per semestre 2003-06 per area geografica e variazione % II sem 06/II sem 05

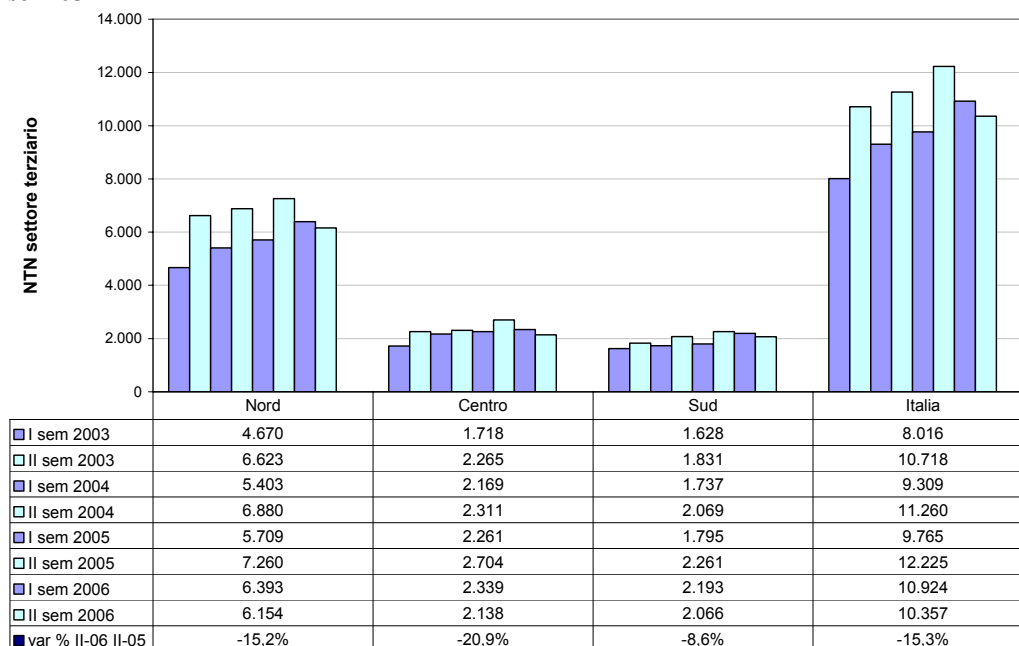
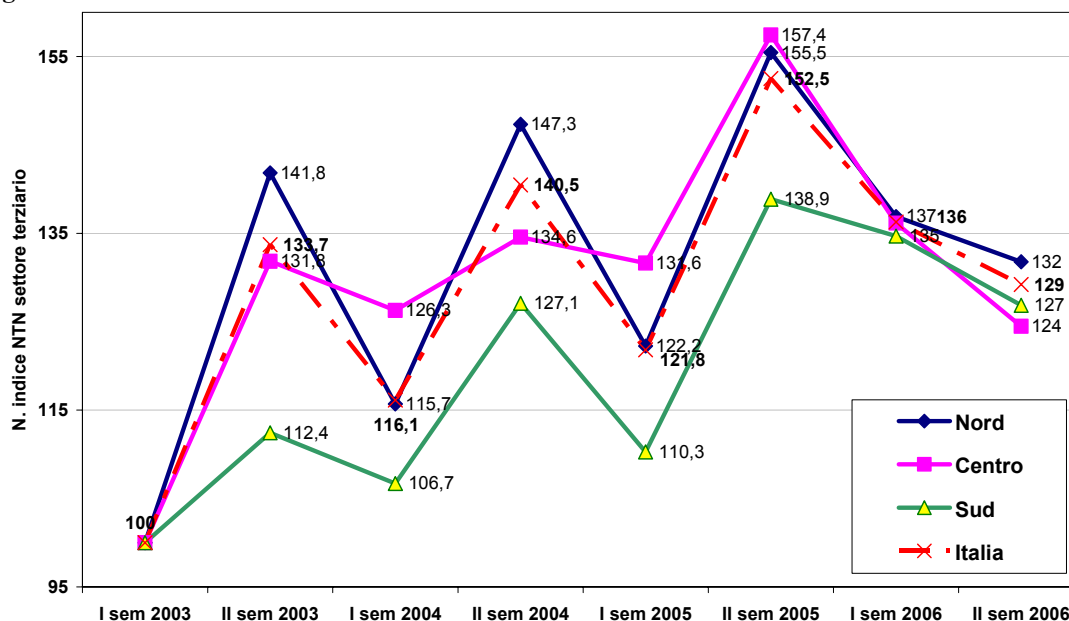


Figura 18: n° indice NTN semestrale settore terziario Nord/Centro/Sud + Totale

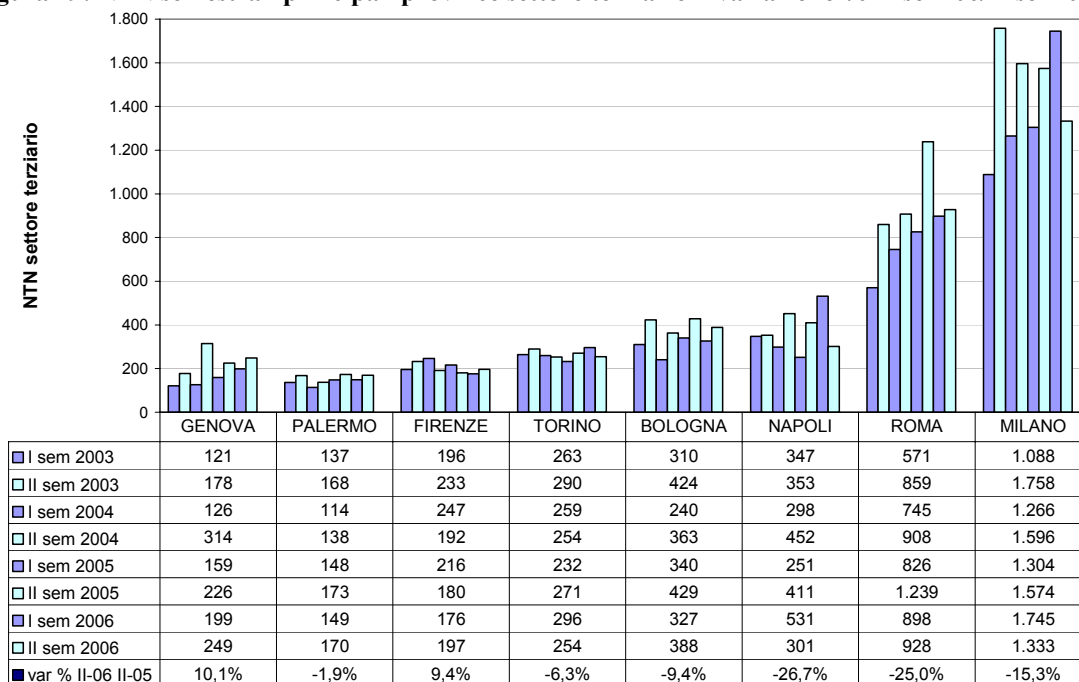


Tra le principali province, figura 19, risulta particolarmente elevato il decremento di compravendite nel II semestre 2006 rispetto al II semestre 2005 delle province di Roma, -25% circa (ma è bene tener conto che nel II semestre 2005 si registrò un numero particolarmente elevato di NTN) e di Napoli, -26,7%. Nella provincia di Milano, il mercato degli uffici è stato particolarmente sostenuto nel primo semestre 2006 e, pur avendosi un secondo semestre del 2006 in calo rispetto all'analogo periodo del 2005 (-15,3), il dato annuale risulta in incremento rispetto al 2005 del 6,9%. Nella provincia di Bologna, il calo di NTN è sensibile sia sul dato semestrale, -9,4%, sia su quello annuale, -7%.



La provincia di Torino, come quella di Milano, avendo avuto un buon risultato nel primo semestre 2006, risulta in incremento nell'anno, +9,2%, anche se il secondo semestre mostra segni di rallentamento, -9,4%. Genova e Firenze sono in crescita rispetto al 2005, con un secondo semestre 2006 in aumento del 9-10%, in controtendenza con l'andamento nazionale. Palermo mostra un mercato del settore molto stabile, senza grandi variazioni tra un anno e l'altro.

Figura 19: NTN semestrali principali province settore terziario + variazione % II sem 06/II sem 05



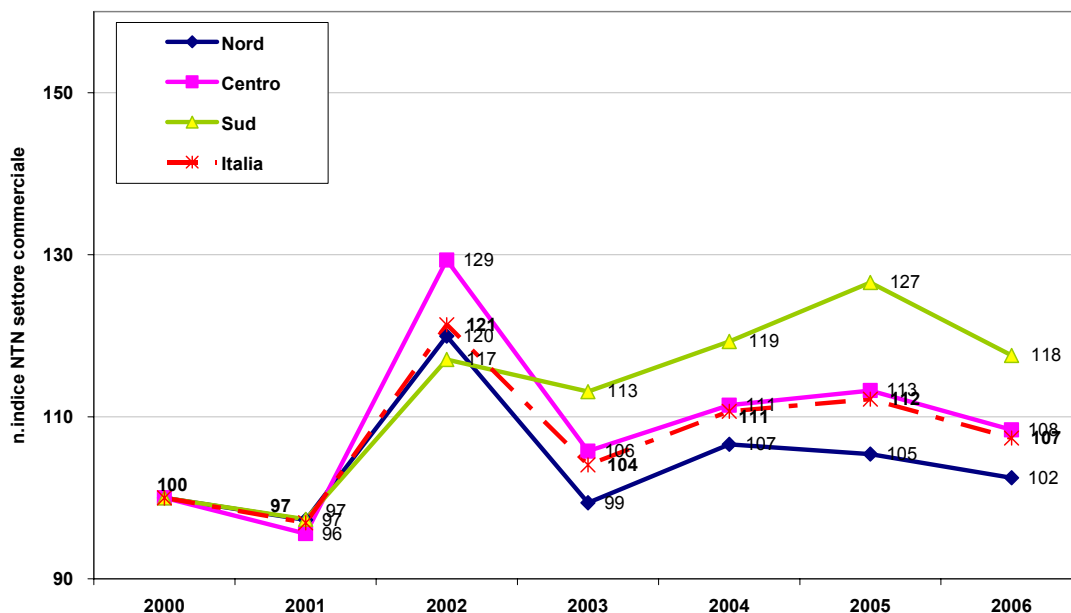
Il settore commerciale (di cui fanno parte negozi, laboratori e centri commerciali) è quello che mostra maggiori segnali di raffreddamento, - 4,3% NTN nel 2006 rispetto al 2005. Rallenta meno al Nord (-2,8%), dove già risultava in calo nel 2005 ed al Centro, -4,3%, dopo due anni di leggera crescita. Nel Sud si registra la contrazione maggiore, -7,1%, dopo due anni di sensibile crescita del settore, tabella 8 e figura 20.

Tabella 8: NTN provinciali settore commerciale 2000-06 per aree geografiche e var % 05-06

Commerciale	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	var% 05-06
Nord	26.511	25.792	31.800	26.348	28.262	27.942	27.169	-2,8%
Centro	10.907	10.425	14.107	11.536	12.154	12.351	11.822	-4,3%
Sud	11.647	11.339	13.636	13.174	13.893	14.742	13.693	-7,1%
Italia	49.065	47.556	59.544	51.059	54.309	55.035	52.684	-4,3%



Figura 20: n° indice NTN settore commerciale 2000-06 per aree geografiche Nord/Centro/Sud



Anche per questo settore le compravendite sono decisamente diminuite nel secondo semestre 2006 (figura 21 e 22), in particolare al Sud, -15,1%, dove nel biennio precedente si era registrato una sensibile crescita. Per il Centro-Nord gli andamenti sono simili con un calo del 9-10% circa.

Figura 21: NTN semestrali settore commerciale Nord/Centro/Sud + var % II sem 05/II sem 06

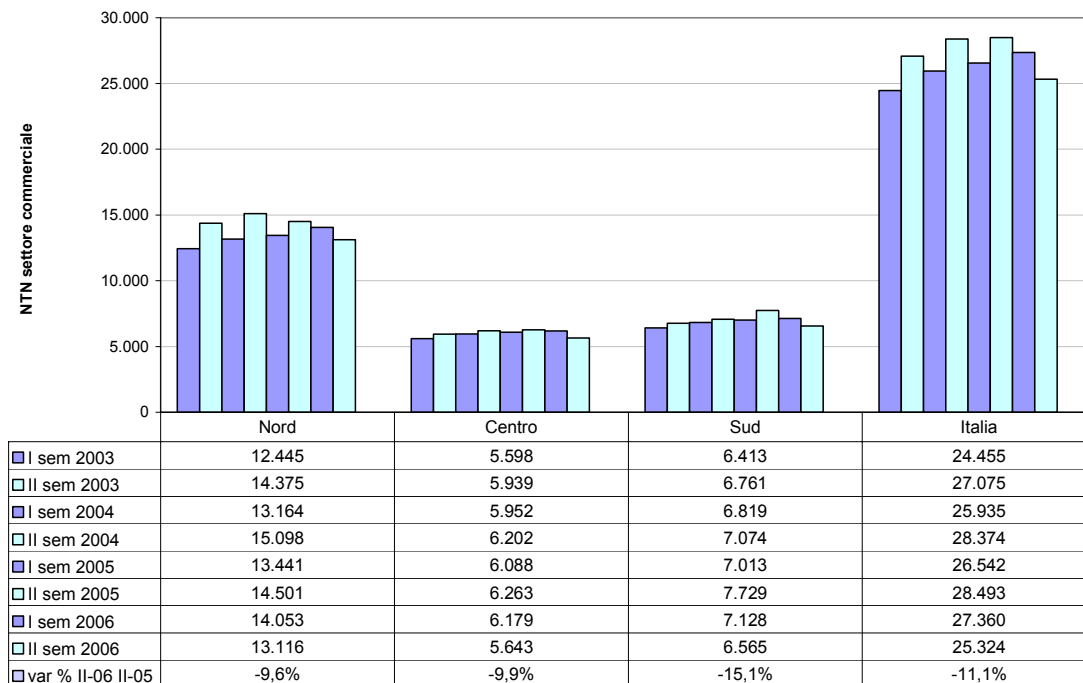
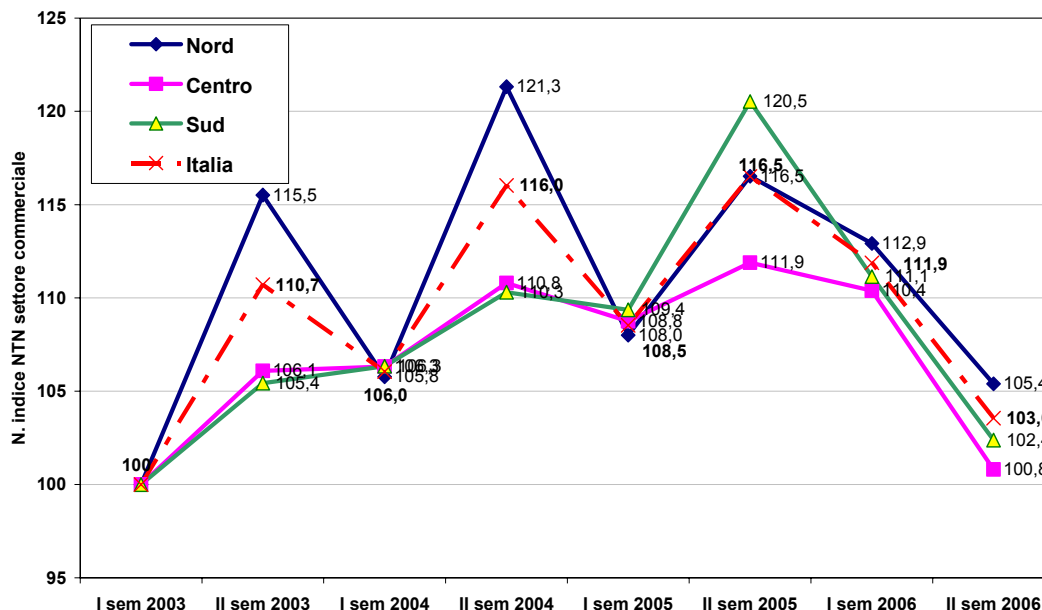


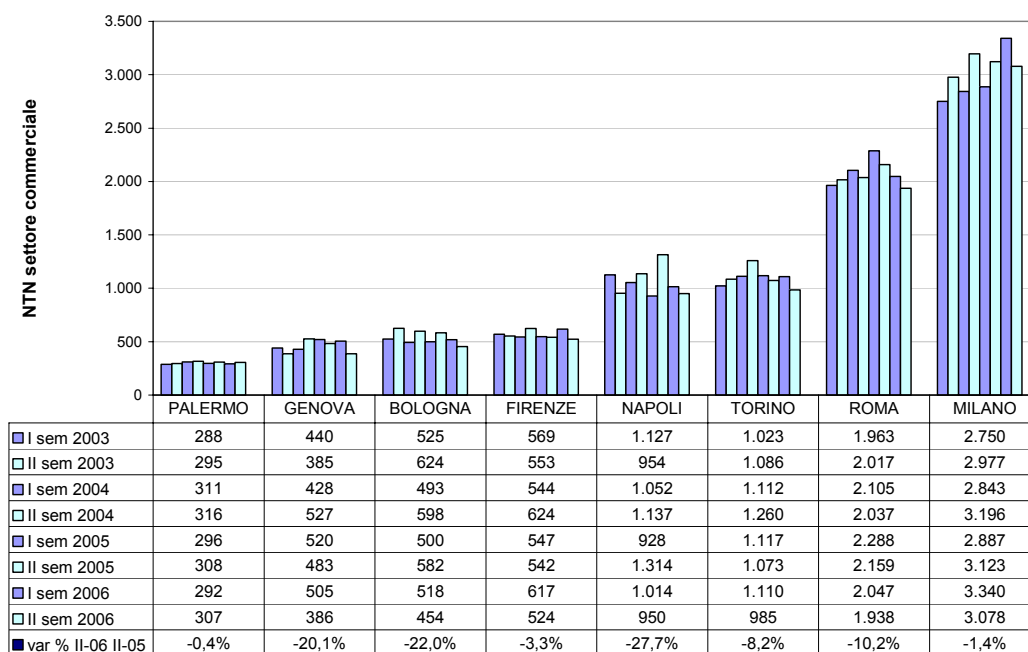


Figura 22: n° indice semestrale NTN settore commerciale Nord/Centro/Sud



Le principali province, figura 23, risultano tutte in calo più o meno sensibile nel secondo semestre 2006. Si va dal -27% circa di Napoli (ma in questo caso il confronto è fatto con un secondo semestre 2005 particolarmente elevato), al -22% della provincia di Bologna, al -20% della provincia di Genova, al -10% di quella di Roma, al -8,2% di Torino. La provincia di Milano (dopo un primo semestre molto elevato anche per questo settore come per il terziario), cala leggermente nel secondo semestre, -1,4%, registrando un incremento annuo del 6,8%. Anche per la provincia di Firenze si ha un buon andamento nel I semestre 2006, seguito da un leggero calo nel secondo semestre, -3,3%, con una crescita annua del 5% circa. Il mercato di Palermo è sempre molto stabile, con 300 NTN circa a semestre.

Figura 23: NTN semestrali settore commerciale principali province + var % II sem 05/II sem 06



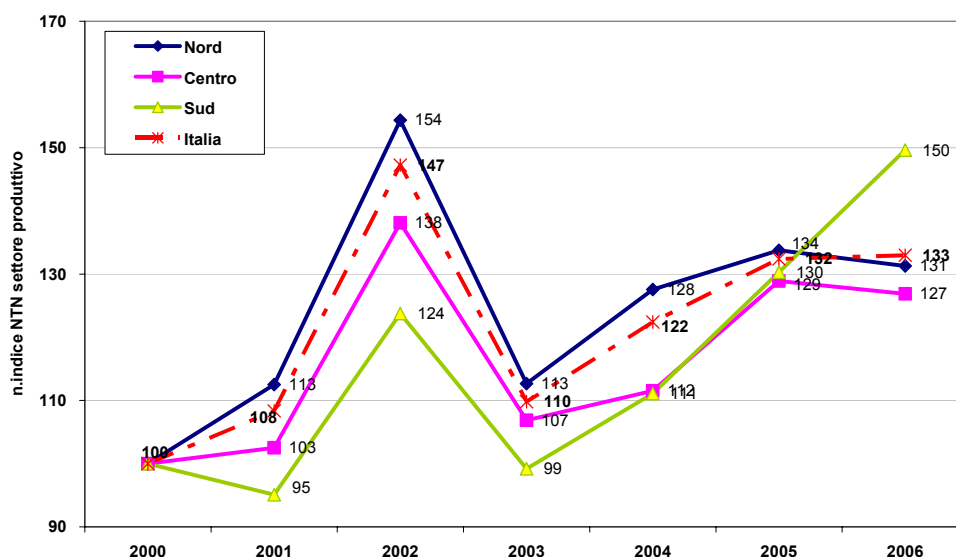


Il settore produttivo (comprendente Capannoni ed Industrie), analogamente a quanto rilevato per il terziario, mostra andamenti simili nelle macroaree Nord e Centro con una decelerazione nel 2006 (-1,9 e -1,6% rispettivamente), mentre nel Sud si conferma la fase espansiva con una decisa crescita del NTN, +14,8%. Va considerato che questo mercato è molto più presente nel Nord, dove si concentrano il 70% circa delle compravendite.

Tabella 9: NTN provinciali settore produttivo 2000-06 per aree geografiche e var % 05-06

Produttivo	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	var% 05-06
Nord	8.940	10.060	13.797	10.074	11.403	11.958	11.736	-1,9%
Centro	2.376	2.436	3.281	2.539	2.650	3.062	3.015	-1,6%
Sud	1.782	1.695	2.206	1.768	1.980	2.322	2.667	14,8%
Italia	13.098	14.191	19.285	14.381	16.034	17.343	17.418	0,4%

Figura 24: n° indice NTN settore produttivo 2000-06 per aree geografiche Nord/Centro/Sud



L'andamento semestrale, figura 25 e 26, peraltro, evidenzia come nel secondo semestre 2006 si sia registrata una sensibile contrazione del mercato in tutte le aree geografiche, con riduzioni superiori al 15% rispetto al secondo semestre 2005.

Tale andamento è evidente anche per le principali province che risultano tutte in decisa riduzione del numero di compravendite nel secondo semestre 2006. Poiché, peraltro, in alcune di queste province, nel primo semestre il mercato del settore produttivo era stato elevato, nell'intero anno si ha complessivamente un risultato analogo al 2005. La provincia di Milano, dove avvengono il maggior numero di compravendite, cresce del 5%, quella di Torino scende del 6%, come quella di Roma, -7%. In forte calo, risultano le province di Bologna (-16%) e soprattutto Genova (-30%). Firenze e Napoli sono in crescita del 20-25%, e quella di Palermo con 96 NTN, aumenta del 45% circa il dato 2005.



Figura 25: NTN semestrali settore produttivo Nord/Centro/Sud + var % II sem 05/II sem 06

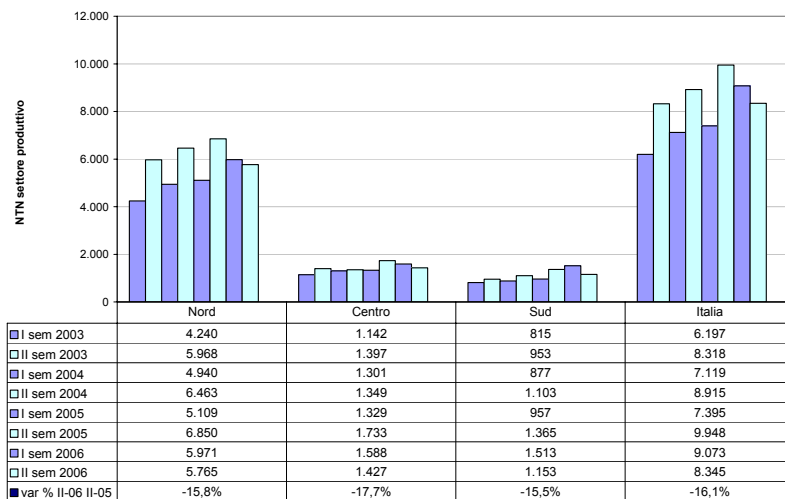


Figura 26: n° indice semestrale NTN settore produttivo Nord/Centro/Sud

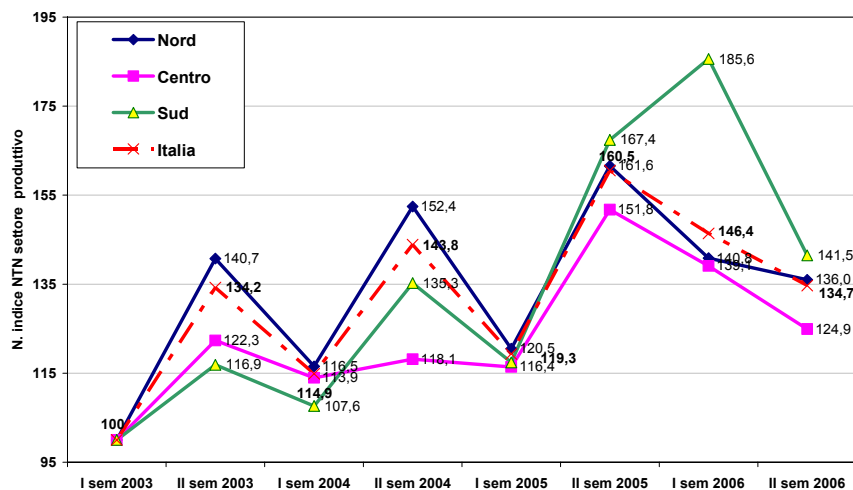
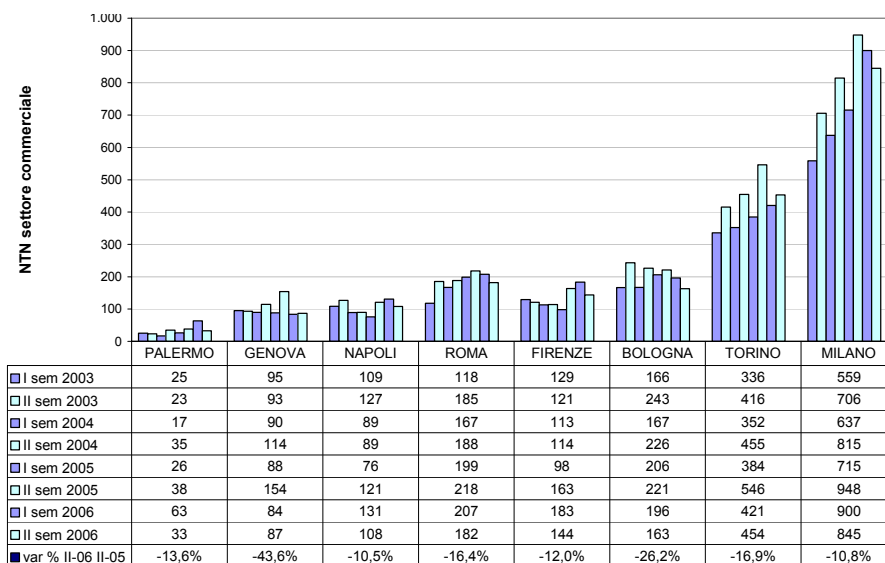


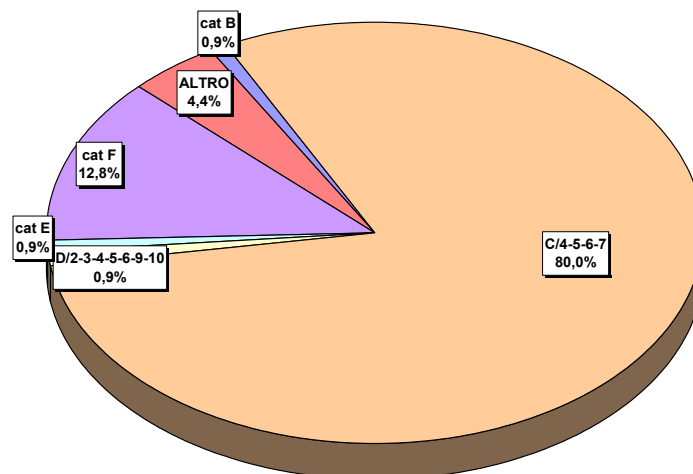
Figura 27 NTN semestrali settore produttivo principali province + var % II sem 05/II sem 06





Le tipologie catastali presenti in 'Altro' rappresentano una associazione di fabbricati molto eterogenea. Vi fanno parte, infatti, le unità immobiliari del gruppo B (uffici pubblici, caserme, convitti, orfanotrofi, etc.) del gruppo E (stazioni di servizio, chioschi, cimiteri, chiese, etc), del gruppo F (immobili non censibili quali aree urbane, lastrici solari, etc.), alcune tipologie del gruppo D (quali alberghi, palestre, banche, etc.) e soprattutto le unità immobiliari del gruppo C (C4-5-6-7 in prevalenza autorimesse, box e posti auto) che rappresentano l'80% circa di tutte le tipologie presenti in 'Altro', vedi fig.11

Figura 28: *stock* delle tipologie catastali presenti in 'Altro' suddiviso in quote secondo il gruppo catastale di appartenenza



Al momento, non si dispone dei dati relativi alle compravendite suddivisi per tipologia catastale, per cui non è possibile sapere con precisione se le quote in cui si suddivide lo *stock* rimangano tali anche per le transazioni, ma è ragionevole stimare che le compravendite riguardino essenzialmente proprio le unità immobiliare destinate a posti auto, parcheggi e box. Questo mercato, pertanto, risulta, da una parte, correlato al mercato residenziale⁵, e, dall'altra, alla utilità di disporre di posti auto nei centri urbani, sia per proprio uso sia come investimento.

Ciò premesso, come già si è osservato nei Rapporti precedenti, il NTN di questo raggruppamento di tipologie risulta in costante crescita dal 2000 con una crescita media complessiva del 42%. Nell'ultimo anno anche per questo mercato si è registrata un rallentamento della crescita, sia pure inferiore agli altri settori. La crescita è stata leggermente superiore nelle province del Centro + 2,4%, seguite dalle province del Nord, +2,2%, e da quelle del Sud, +1,2%.

Tabella 10: NTN provinciali 'Altro' 2000-06 per aree geografiche e var % 05-06

Altro	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	var% 05-06
Nord	343.486	358.941	406.109	414.333	442.495	471.304	481.802	2,2%
Centro	131.025	135.611	155.330	152.312	173.799	190.763	195.420	2,4%
Sud	70.945	71.779	79.879	81.133	87.335	94.364	95.519	1,2%
Italia	545.455	566.331	641.318	647.778	703.629	756.431	772.741	2,2%

⁵ Solitamente, infatti, le abitazioni vengono vendute insieme al posto auto o box.



Figura 29: n° indice NTN 'Altro' 2000-05 per aree geografiche Nord/Centro/Sud

