



1. INTRODUZIONE

Il settimo Rapporto Immobiliare sull'analisi dei volumi di compravendita dei fabbricati in Italia¹ è dedicato, come i precedenti, all'analisi della distribuzione territoriale del numero delle compravendite (NTN) della piena proprietà relative alle unità immobiliari suddivise in quattro settori per tipologia catastale, del relativo *stock* e dell'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) dato dal rapporto tra il numero delle compravendite e lo *stock*.

Il capitolo 2 propone un riepilogo nazionale dei diversi settori (Residenziale, Terziario, Commerciale, Produttivo ed altro), nel quale si possono osservare i fenomeni per grandi aree geografiche (Nord - Centro - Sud) e per le relative regioni. In questo capitolo sono descritti gli andamenti delle compravendite, dello *stock* e dell'IMI registrati a livello nazionale e per macro aree dal 2000 al 2006. Si osservano, inoltre, le differenze di andamento dei diversi settori rilevate tra i capoluoghi ed i comuni della provincia a livello di macro area, e per il settore Residenziale anche a livello regionale. Per il settore residenziale si propone un'analisi dell'andamento dei valori e del differenziale dei prezzi delle abitazioni, basandosi sulle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Nell'appendice è, inoltre, proposta un'analisi del settore residenziale per i capoluoghi di provincia basata sulla cluster analysis.

Nel capitolo 3 sono riportate le schede redatte per ogni regione, contenenti la sintesi degli andamenti dei diversi settori, a livello provinciale, comprensiva anche dell'andamento delle quotazioni tratte dalla banca dati dell'OMI. Sono riportate, inoltre le mappe tematiche con la distribuzione delle compravendite e dell'IMI e dei differenziali delle quotazioni medie comunali a livello comunale, per il settore Residenziale, mentre per gli altri settori si riportano le distribuzioni delle compravendite e dell'IMI per provincia.

I dati di base sono stati resi disponibili dalla SOGEI che ha curato l'estrazione dei dati stessi dagli archivi interessati, mentre le elaborazioni sono state effettuate dall'Ufficio 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 Claudio Trucchi, Alessandro Tinelli, Stefano Cenciarelli, collaboratori dell'Ufficio Studi.

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.