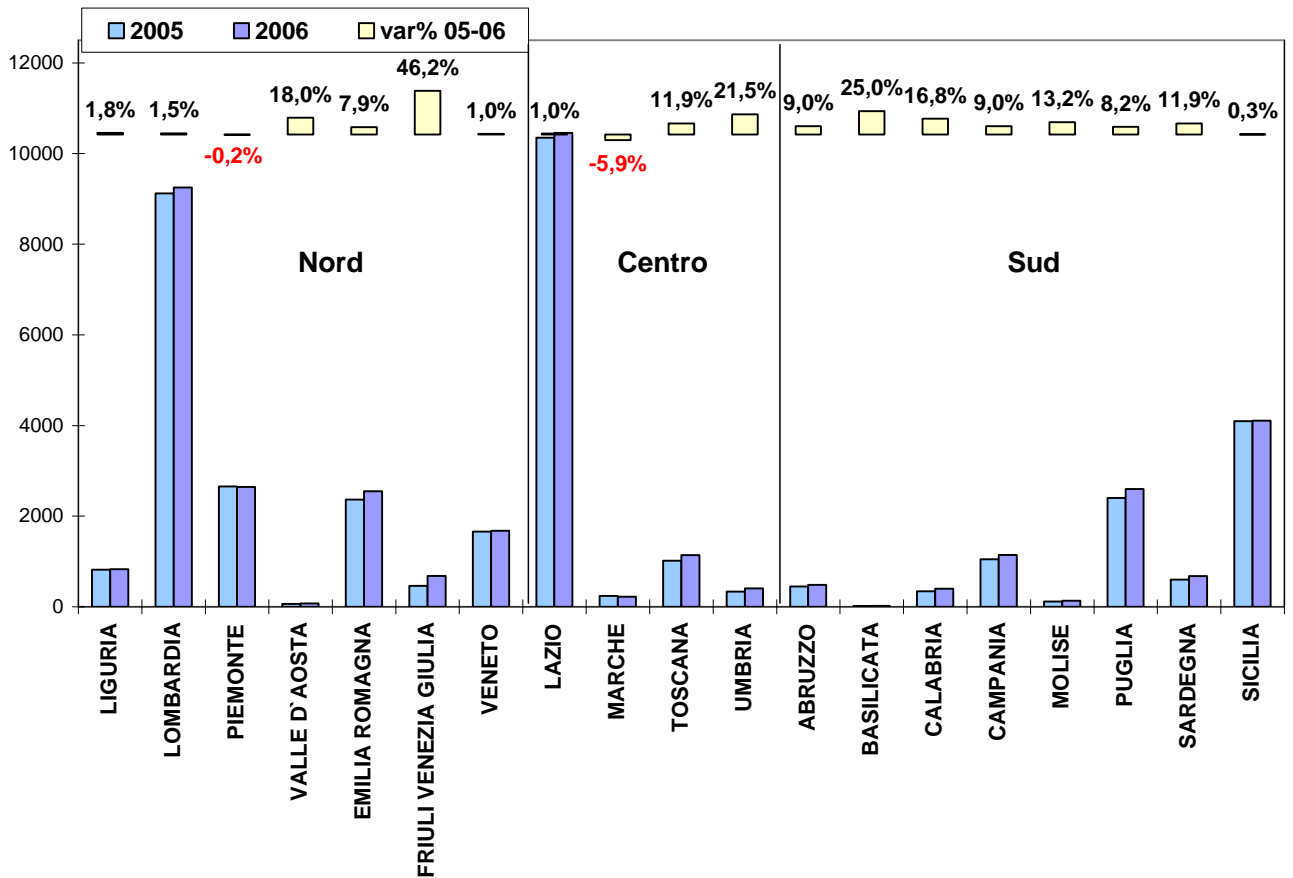




Figura 2.51: NTN 2005-2006 e var% 05-06 per regione



2.1.5 Osservazioni sull'andamento dei prezzi

Relativamente all'andamento delle quotazioni del settore residenziale, si è provveduto ad aggiornare i dati già pubblicati nel rapporto immobiliare 2006 utilizzando gli stessi criteri per la definizione della quotazione di riferimento comunale e dell'indice di variazione¹⁰.

La quotazione media di riferimento risulta 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 2.52: Indice di variazione delle quotazioni nazionale Capoluoghi e comuni non capoluoghi

¹⁰ 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 comunale di riferimento 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 di riferimento 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.

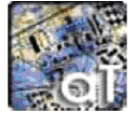
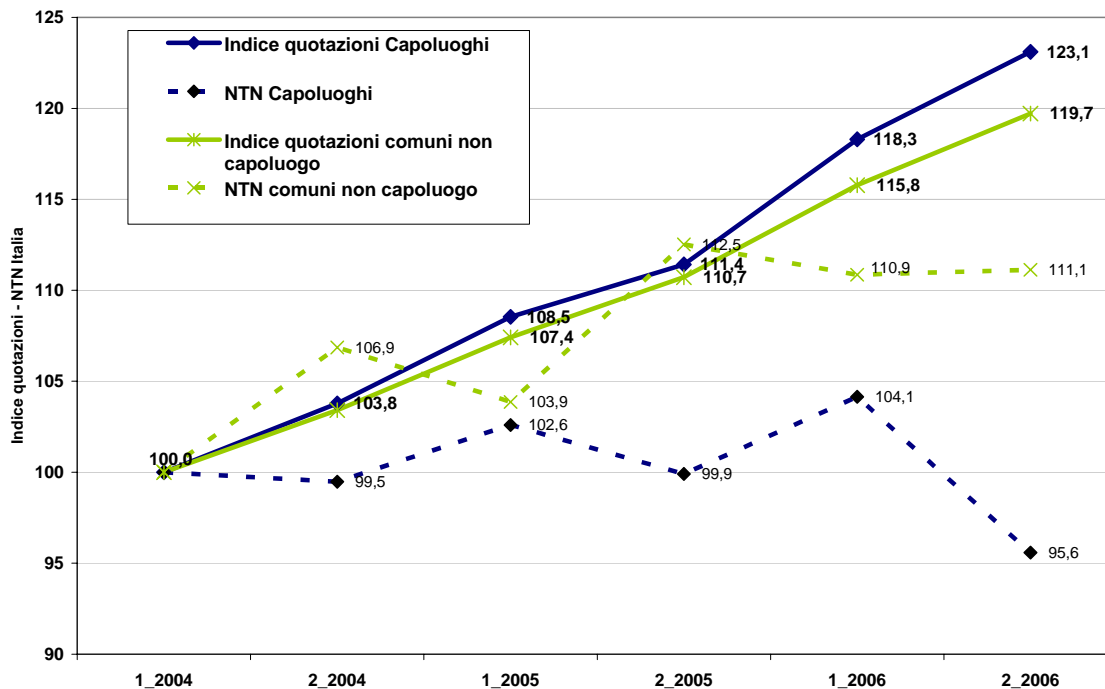


Figura 2.53: n. indice quotazioni e NTN semestrale



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%, viceversa 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 quotazione 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 quotazione 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 2.54: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluoghi- Nord

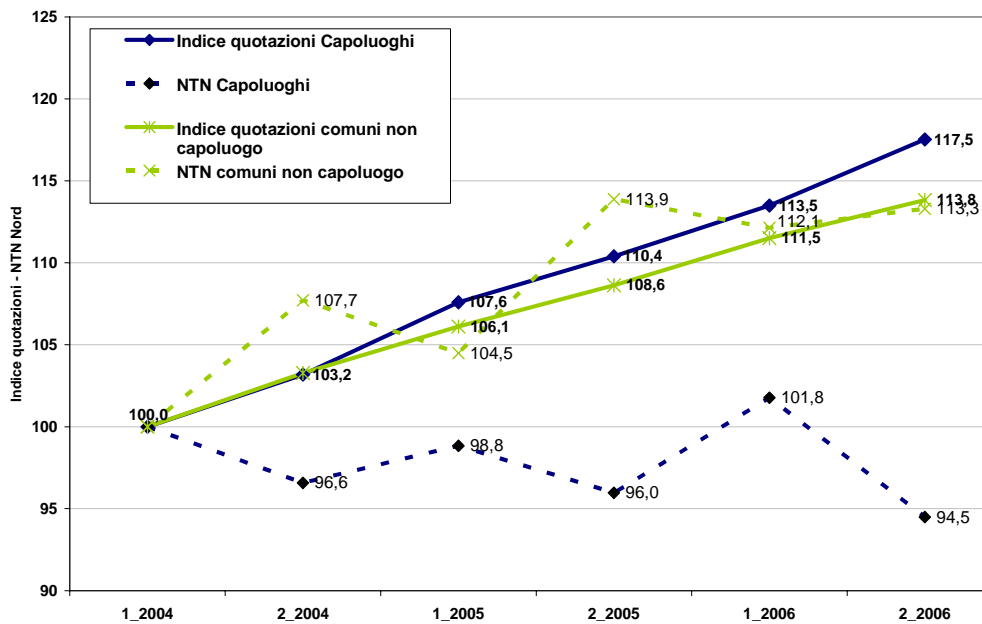


Figura 2.55: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluoghi-Centro

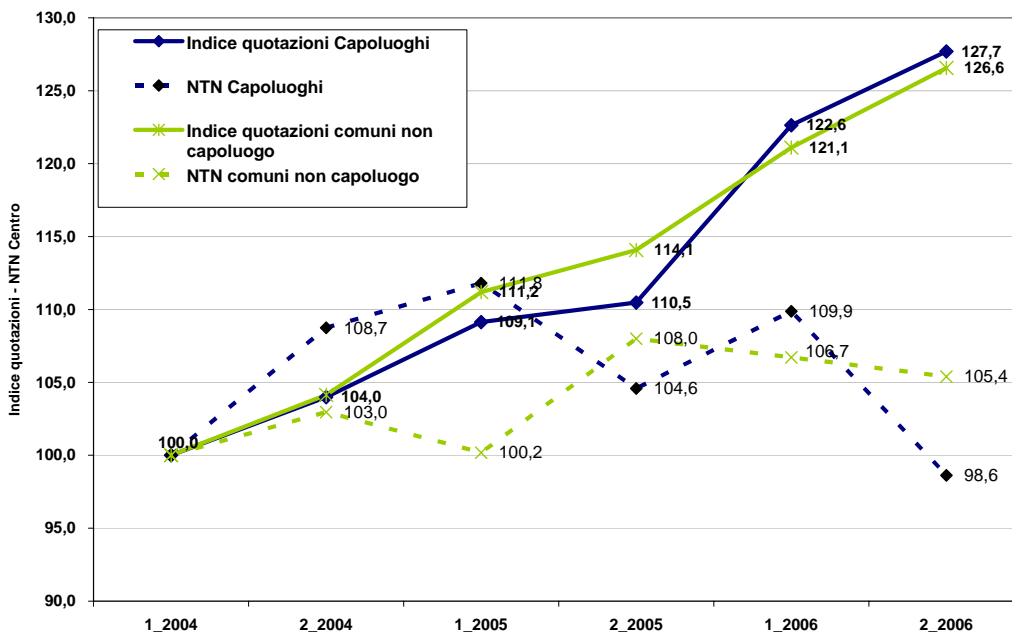




Figura 2.56: Indice di variazione delle quotazioni Capoluoghi e comuni non capoluoghi-Sud

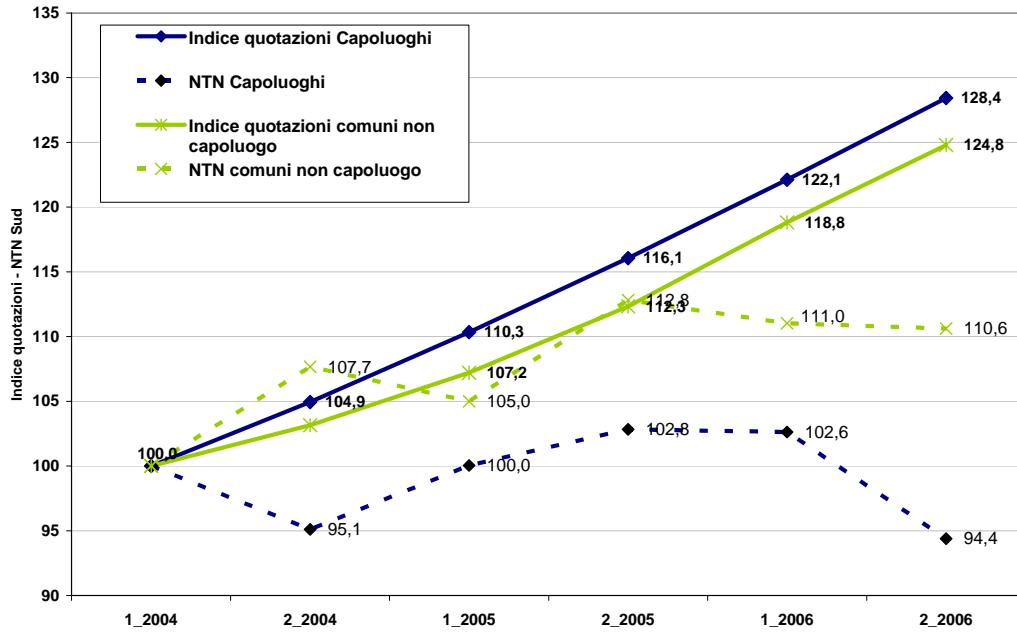


Figura 2.57: Indice delle quotazioni per classi di comuni

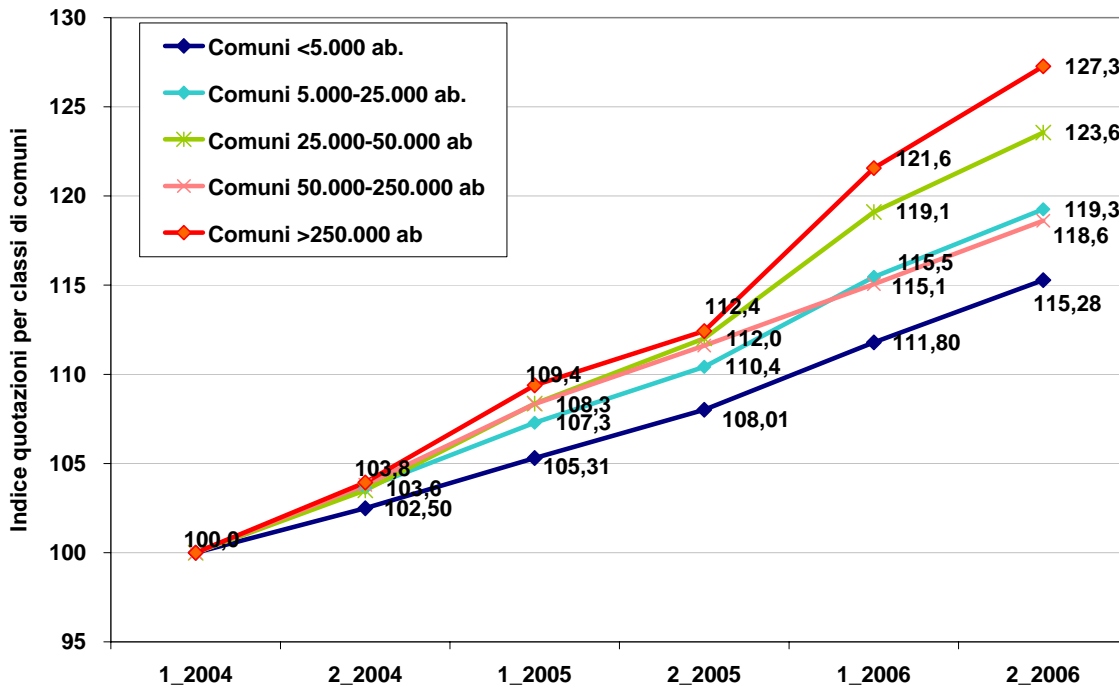
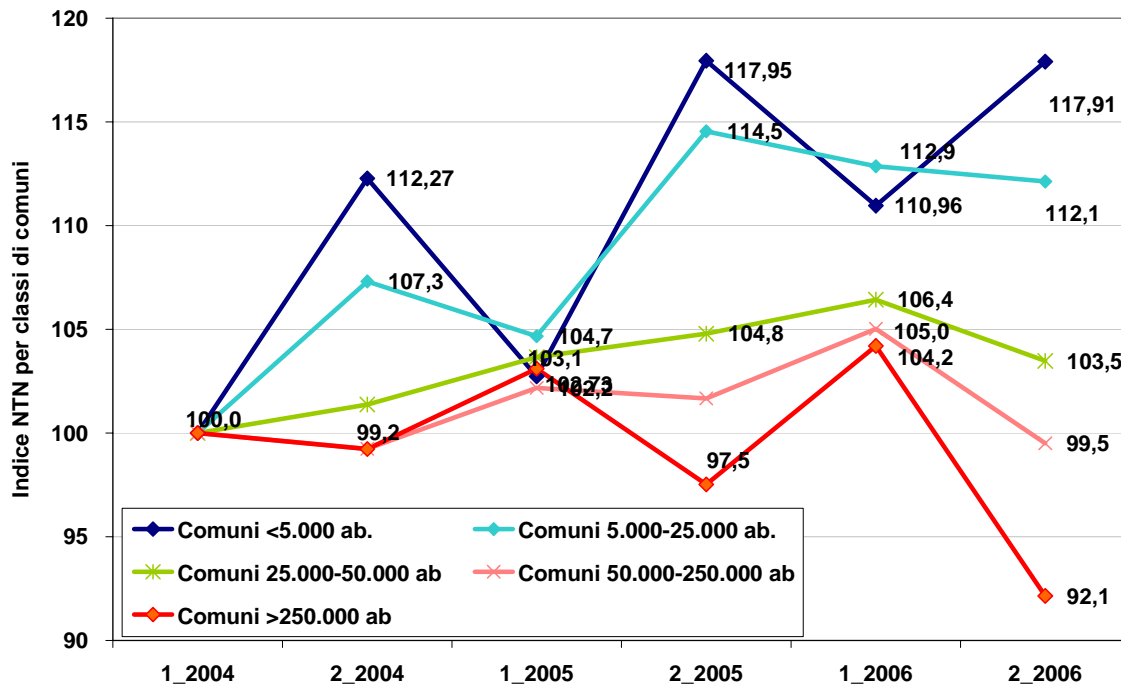




Figura 2.58: indice NTN per classi di comuni



L'analisi dei differenziali delle quotazioni medie comunali, evidenzia la grande diversità dei valori di mercato delle abitazioni, laddove la quotazione massima, che si registra a Capri è ben 41 volte superiore a quella minima che si registra in provincia di Trapani. La mappa tematica, Figura 2.59 rappresenta la scala delle quotazioni di riferimento comunali, tratte dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, elaborata assegnando valore 1 alla quotazione di mercato comunale più bassa. La Tabella 2-5 riassume la distribuzione dei comuni per regione e per classe di differenziale.

Nel I semestre 2004 il differenziale massimo era pari a 32, ed era sempre Capri a detenere la quotazione massima. Si riscontra, peraltro, un sensibile aumento delle quotazioni, e quindi del differenziale relativo, in molti comuni. Infatti, mentre la quotazione minima è rimasta praticamente ferma, le quotazioni di molti comuni sono lievitare nel triennio considerato, così che nella classe più alta con differenziale superiore a 10, il numero di comuni è passato da 97 a 195.

Come già evidenziato nel precedente Rapporto, nelle prime due classi, con differenziale dei valori minore od uguale a 3, la maggior parte dei comuni appartiene a regioni del Sud (82% circa), soprattutto della Calabria, Basilicata, Sicilia e dell'interno della Sardegna. Vi si trovano anche 260 comuni del Nord e 71 comuni del Centro. Vi rientrano molti comuni delle zone montane e collinari, lontani dalle città più grandi e scarsamente appetibili anche turisticamente. Nella classe successiva, con differenziale compreso tra 3 e 4, si trovano 1.825 comuni, la maggior parte al Nord (55%), soprattutto del Piemonte, Lombardia e Friuli. Sempre in questa classe con quotazioni di mercato che cominciano ad essere apprezzabili al Sud, ma ancora basse per il Nord e soprattutto per il Centro, si trovano 565 comuni del Sud (collocati in particolare in Campania, Abruzzo e Sicilia) e 271 del Centro, in buona parte nel Lazio e nelle Marche.

Nella classe successiva, con differenziale compreso tra 4 e 6, si trova il maggior numero di comuni, 2709, in prevalenza del Nord (74%), soprattutto della Lombardia e del Piemonte. In questa classe si trova anche il maggior numero di comuni del Centro, 390, equamente distribuiti tra le varie regioni. I comuni del Sud (311), presenti in questa classe, rappresentano invece solo il 12% di tutti i comuni del Sud e in questo caso sono comuni di una certa rilevanza: 22 capoluoghi di



provincia (tra gli altri Taranto, Foggia, Brindisi, Agrigento, L'Aquila, Matera) o comuni litoranei turistici e/o vicini a città importanti o comuni industriali.

Tabella 2-5: distribuzione regionale dei comuni per classi di differenziale delle quotazioni (II sem 2006)

Regione	1-2	2-3	3-4	4-6	6-8	8-10	>10	n.d.
Liguria		35	34	62	29	20	55	
Lombardia		66	283	763	362	60	12	
Piemonte	10	97	349	660	75	10	5	
Val d'Aosta				16	40	9	9	
Emilia Romagna		2	68	159	77	19	15	1
Friuli Venezia Giulia		45	115	26	2			
Veneto		5	160	322	70	17	5	2
Nord	10	250	1009	2008	655	135	101	3
Lazio		52	129	124	33	28	10	2
Marche		9	99	113	16	9		
Toscana		9	14	94	75	38	57	
Umbria		1	29	59	3			
Centro	0	71	271	390	127	75	67	2
Abruzzo	18	124	99	59	2		3	
Basilicata	63	56	7	5				
Calabria	108	266	30	5				
Campania	1	167	207	110	30	13	22	1
Molise	4	116	11	5				
Puglia	7	86	91	54	15	2		3
Sardegna	52	231	43	25	11	6	1	8
Sicilia	56	195	77	48	9	3	1	1
Sud	309	1241	565	311	67	24	27	13
Totale	319	1562	1845	2709	849	234	195	18

La quinta classe, con differenziale delle quotazioni compreso tra 6 e 8, comprende 849 comuni: è presente soprattutto al Nord con 688 comuni e vi ricadono molti capoluoghi di provincia (16) tra cui i principali sono Padova, Varese, e Modena, e molti comuni che fanno parte dell'Hinterland delle città principali o sono grandi centri industriali, quali Cinisello Balsamo, Rho e Legnano in provincia di Milano, Collegno, Moncalieri e Pinerolo in provincia di Torino, Carpi e Faenza in Emilia-Romagna, San Donà di Piave e Conegliano nel Veneto e molti comuni più prettamente turistici tra i quali si collocano molti comuni della valle d'Aosta, 39, tra cui Saint Vincent, del Piemonte, quali Limone e Macugnaga. Sono presenti in questa classe anche i comuni turistici sui grandi laghi, quali Salò, Peschiera, Torri sul Benaco, oltre che alcuni comuni litoranei, quali Sarzana, Carole e Lignano Sabbiadoro. Tra i comuni del Centro troviamo nove capoluoghi di provincia, tra cui Perugia, Grosseto, Latina e Viterbo, molti dei comuni turistici della provincia di Siena, quali San Quirico d'Orcia, Montepulciano e Sinalunga. Al Sud, in questa classe troviamo solamente 67 comuni, di cui sei capoluoghi, Bari, Catania, Palermo, Cagliari, Oristano e Sassari. Gli altri sono soprattutto comuni turistici quali Peschici, Villasimius, Santa Teresa di Gallura e le Isole Tremiti. Fanno parte di questa classi anche grossi centri dell'Hinterland napoletano quali Acerra, Pomigliano e Torre annunziata. Le due classi successive, con differenziale superiore a 8, relative ai comuni con quotazioni più elevate sono presenti essenzialmente al Centro-Nord, vi rientrano 28 capoluoghi di provincia, con differenziali dei valori che vanno da più di 17 per Siena, che si conferma il capoluogo con quotazioni di riferimento più elevate, a 8,3 per Aosta. Le altre città sono (dalla più cara in giù): Bologna, Firenze, Roma, Milano, Venezia, Massa, Como, Genova, Salerno e Napoli. Tra gli altri comuni, si trovano essenzialmente comuni turistici, a parte alcuni comuni che fanno parte dell' Hinterland delle grandi città, quali Segrate e Sesto San Giovanni per Milano, Ciampino per Roma, Casalecchio e Sasso Marconi per Bologna, San Casciano e Sesto Forentino per Firenze.

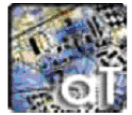


Figura 2.59: mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali relative al II semestre 2006

