



#### 2.1.4 Note sull'edilizia di pregio

L'edilizia di "pregio" è definita sulla base delle categorie catastali vigenti e comprende essenzialmente<sup>8</sup> le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni di lusso), A7 (ville), A8 (villini). Nel complesso rappresenta una percentuale dell'edilizia Residenziale totale pari a circa il 6% dello *stock* ed al 4,6% del NTN.

Tabella 2-4: NTN 2000-06 dell'edilizia Residenziale di pregio per aree geografiche e variazione % 2005-06

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	var% 05-06
<b>Nord</b>	14.197	13.663	15.727	15.577	16.526	17.141	17.714	3,3%
<b>Centro</b>	8.538	8.628	10.307	10.116	10.768	11.941	12.223	2,4%
<b>Sud</b>	6.209	6.298	7.339	7.533	8.317	9.069	9.562	5,4%
<b>Italia</b>	28.943	28.589	33.372	33.227	35.611	38.151	39.500	3,5%

Si tratta, in effetti, di un segmento di mercato particolare, che non sempre comprende fabbricati di particolare pregio<sup>9</sup> e che risulta maggiormente diffuso tra i centri minori, piuttosto che nei capoluoghi di provincia. Il volume di compravendite registrato nei capoluoghi rappresenta, infatti, solo il 16% circa dell'intero segmento di mercato.

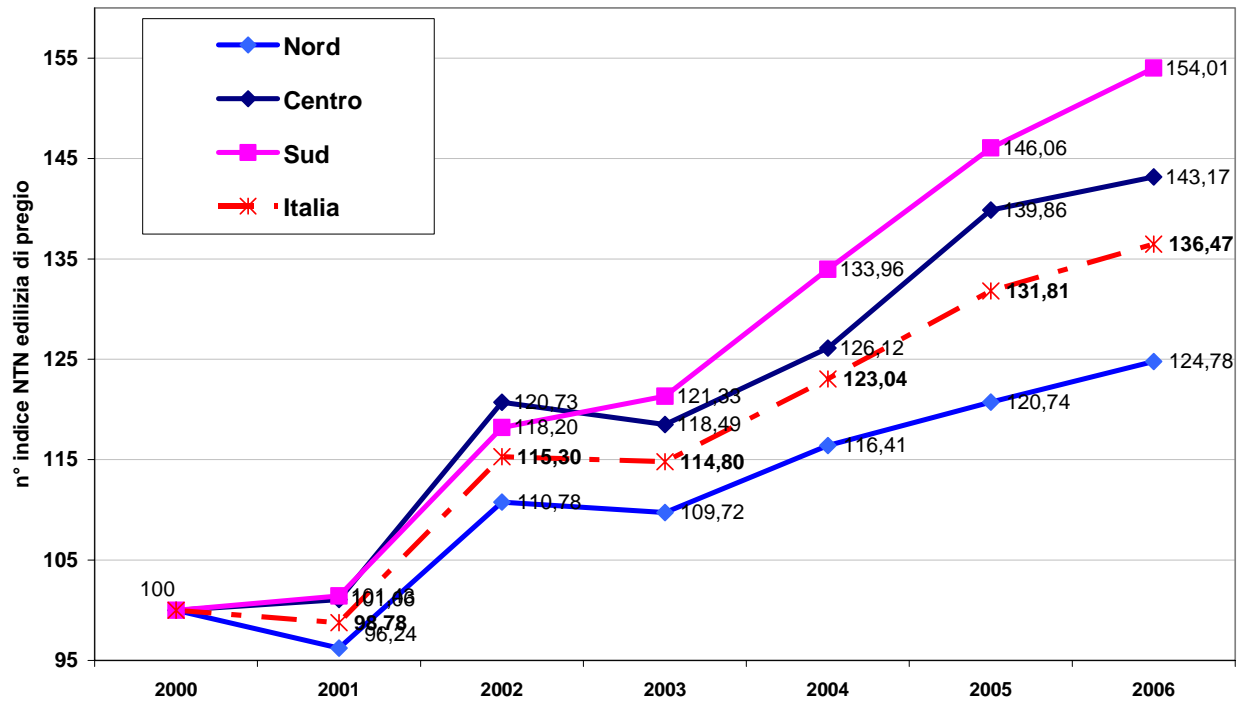
Complessivamente, il volume di compravendite dell'edilizia di pregio continua a crescere maggiormente rispetto al totale del settore Residenziale. Il tasso tendenziale annuo di variazione del NTN di questo segmento di mercato risulta, infatti, pari a 3,5% nel 2006 ovvero più del doppio di quello dell'intero settore Residenziale (1,4%). In particolare, il maggior incremento rispetto al 2006, si registra al Sud con un tasso tendenziale annuo pari a 5,4% ed un aumento di NTN del 40% circa relativamente al 2000 (Figura 2.45 e Tabella 2-4). Dopo un 2005 che aveva visto una crescita di compravendite particolarmente accentuata nel Centro, nel 2006, invece, in questa area geografica si osserva la minor crescita, 2,4%, mentre nel Nord la crescita si attesta sul 3,3% in linea con la media nazionale.

<sup>8</sup> E' compresa anche la categoria A9: castelli e fabbricati di particolare valore artistico e storico, poco rilevante per numero di u.i.

<sup>9</sup> In effetti nella categoria A7, villini, possiamo trovare fabbricati, quali i villini a schiera, di non particolare pregio.



Figura 2.45: n. indice NTN edilizia di pregio 2000-06 per aree geografiche e totale



Lo *stock* dell'edilizia di pregio, vedi Figura 2.46, mostra una crescita sensibile al Centro pari al 3,8% medio annuo, al Nord le variazioni dello *stock* sono più contenute, con un tasso medio annuo pari al 2,9%. Al Sud, infine, lo *stock* di questo segmento di mercato risulta crescere, mediamente, del 2,6%.

L'IMI dell'edilizia di pregio continua ad essere di gran lunga più elevato al Centro (vedi Figura 2.47): 3,1% rispetto al 2,1% del Nord ed al 1,7% del Sud. Inoltre, l'intensità di mercato del Sud è stabile sul valore del 2000, mentre risulta in aumento al Centro, passando dal 2,8% al 3,1%, anche se in leggero calo rispetto al 2005, ed al Nord dove passa dal 1,6% al 2,1%, con una differenza, in entrambi i casi, di 0,4 punti percentuali.



Figura 2.46: stock edilizia di pregio per aree geografiche e tasso medio di variazione 2000-06

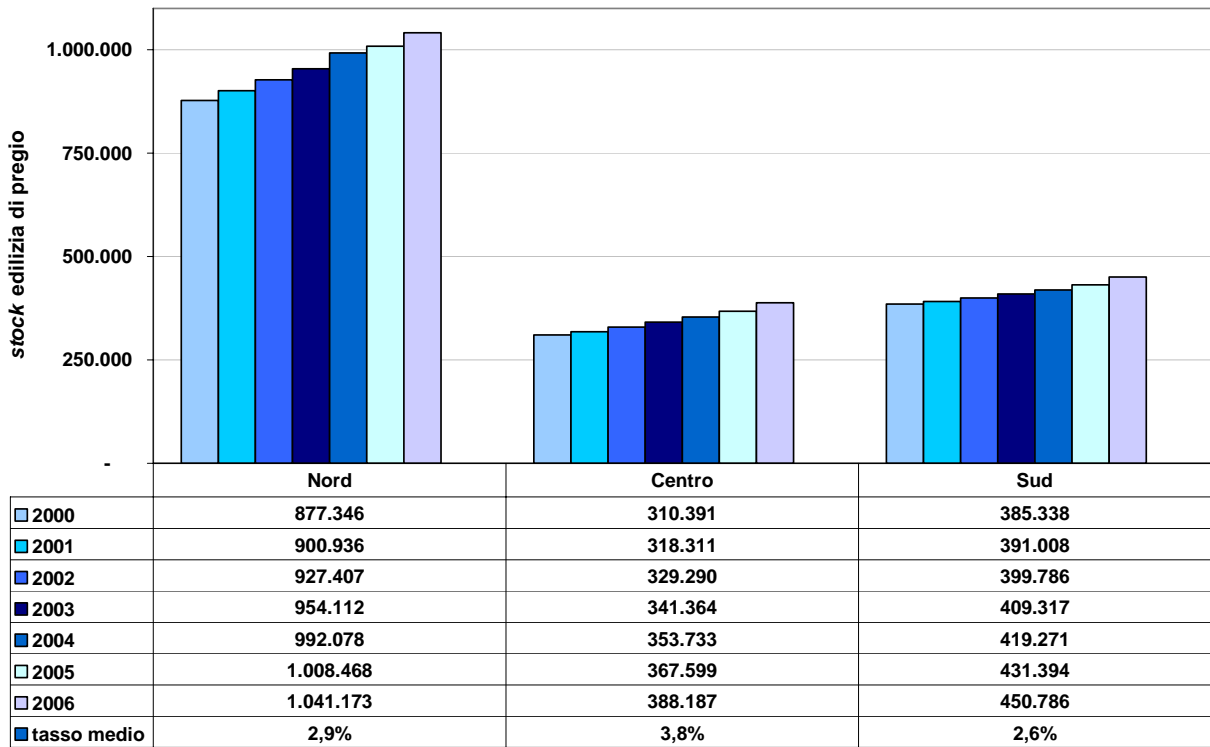
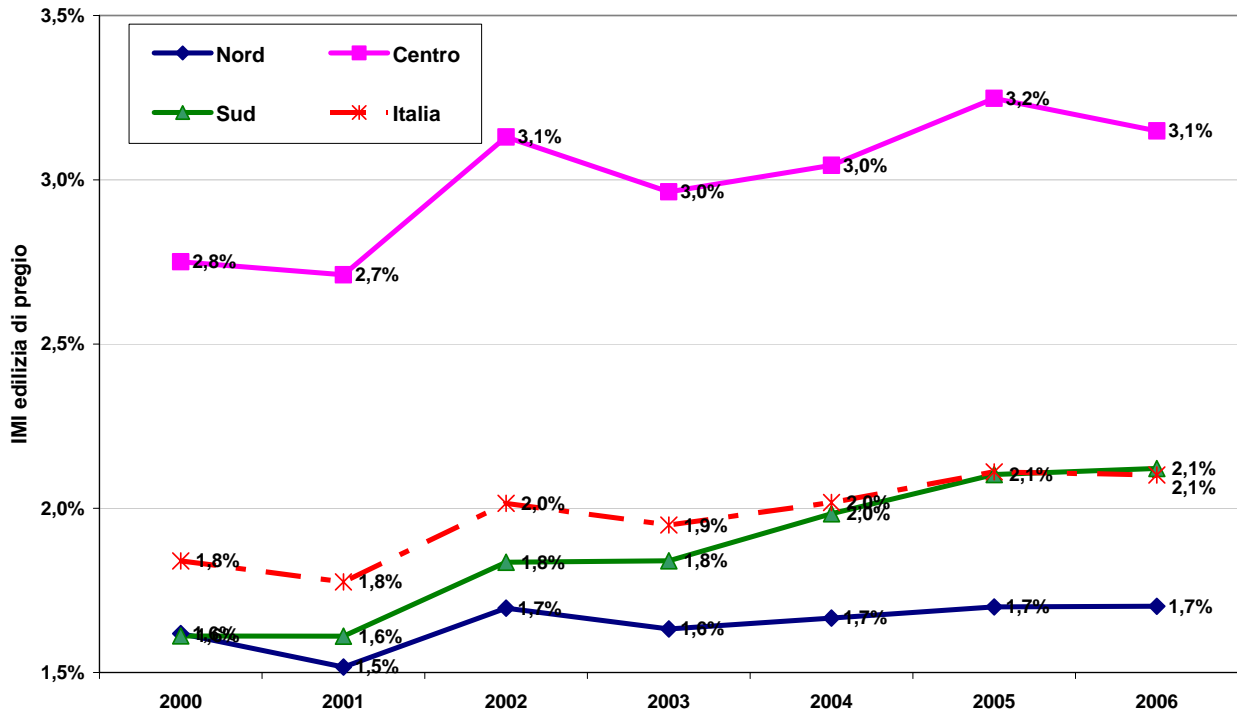
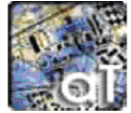


Figura 2.47: IMI edilizia di pregio per aree geografiche e totale.

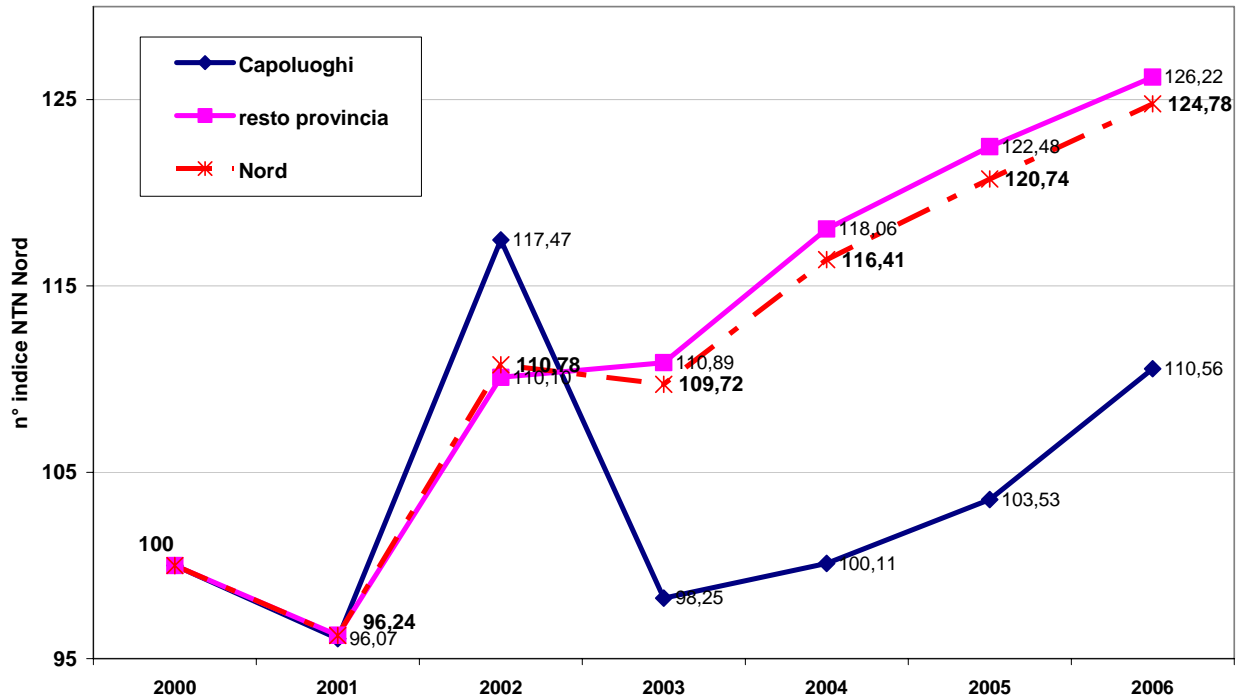


Considerando, infine, il numero indice del NTN 2000-06 dei capoluoghi e del resto della provincia per questo segmento di mercato, possiamo notare come, in questo caso, gli andamenti siano sensibilmente diversi a seconda dell'area geografica.



Per il Nord, in particolare, continua a verificarsi una forte crescita delle compravendite dei comuni della provincia rispetto ai capoluoghi (solo nel 2003 si registrò una frenata del NTN), mentre i capoluoghi vedono sensibilmente ridimensionato questo mercato nel 2003, dopo un picco del 2002, e presentano una buona ripresa nel triennio successivo.

Figura 2.48: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Nord



Al Centro, al contrario, il mercato dell'edilizia di pregio risulta maggiormente incrementato nei capoluoghi, anche in presenza di un calo consistente delle compravendite. Infatti, dopo una contrazione considerevole nel 2003, il volume di NTN dell'edilizia di pregio è cresciuto a partire dal 2004, portando ad una crescita del NTN superiore al 63% rispetto al 2000. Nei comuni non capoluogo, invece, non si è avuto il calo del 2003, e la crescita è stata costante anche se meno accentuata, con segnali di frenata nel 2006. Pertanto, il volume di compravendite rispetto al 2000 è cresciuto 'solamente' del 35% circa.

Al Sud è ancora il mercato del resto della provincia a registrare l'incremento maggiore, che risulta costante e molto elevata nei sette anni contemplati, pari quasi al 60%. Nei capoluoghi, si hanno andamenti meno uniformi e, nell'intero periodo, la crescita è notevolmente inferiore, pari al 28% circa, anche se risulta in netta ripresa nel 2006.

I volumi di compravendita e le variazioni dell'ultimo anno rispetto al 2005, sono riportate per ogni regione nella Figura 2.51. Si nota che gli incrementi maggiori di questo segmento di mercato si hanno in Friuli, Umbria e Basilicata. Le variazioni, risultano nella maggior parte delle regioni positive, tranne che in Piemonte, -0,2% e Marche, -5,9%.



Figura 2.49: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Centro

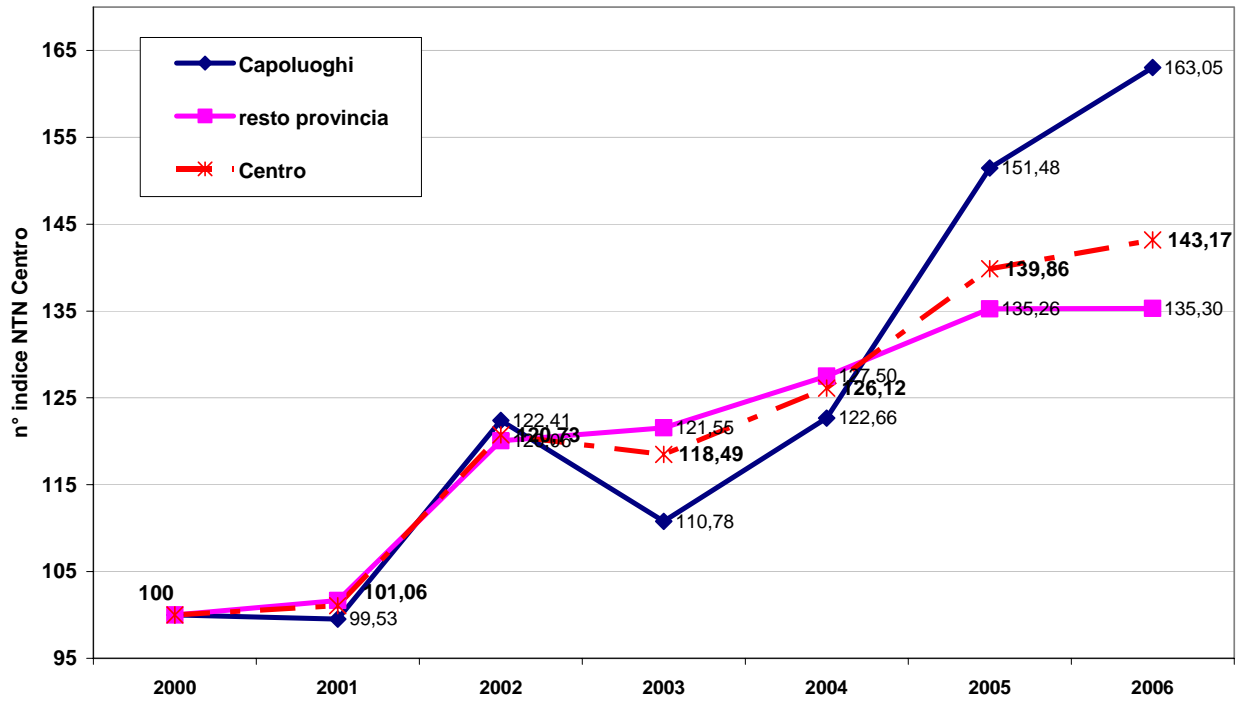


Figura 2.50: n. indice NTN capoluoghi e resto provincia per l'edilizia di pregio - Sud

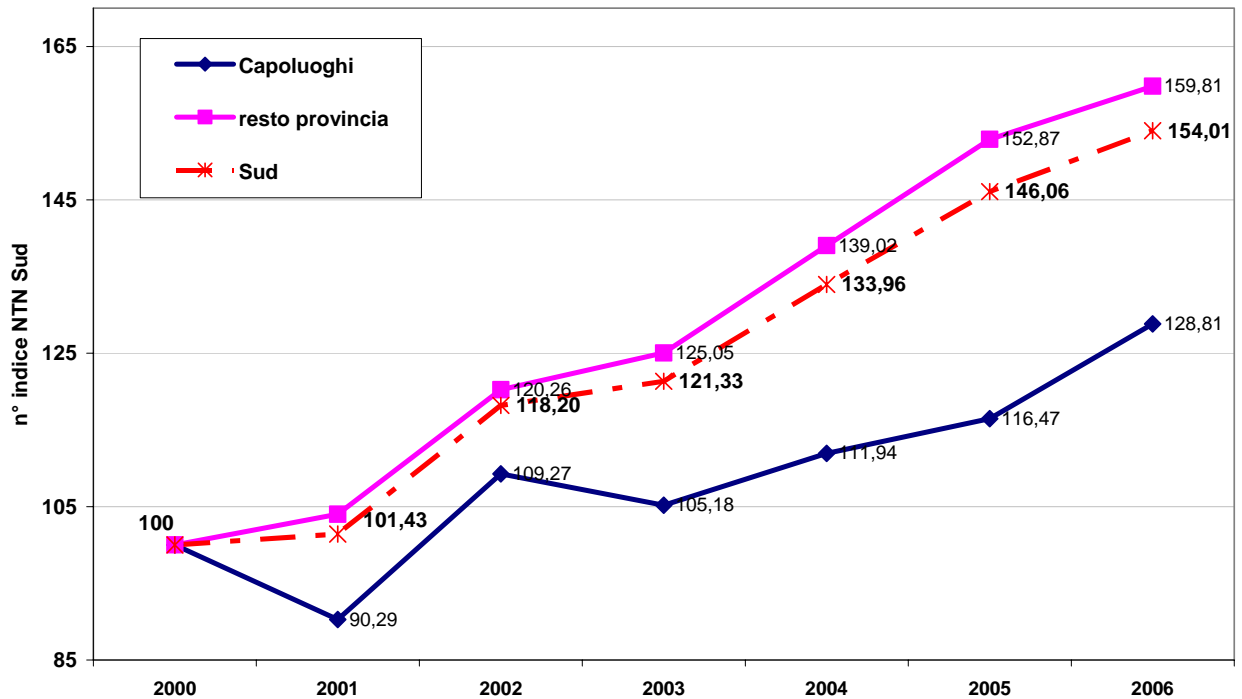
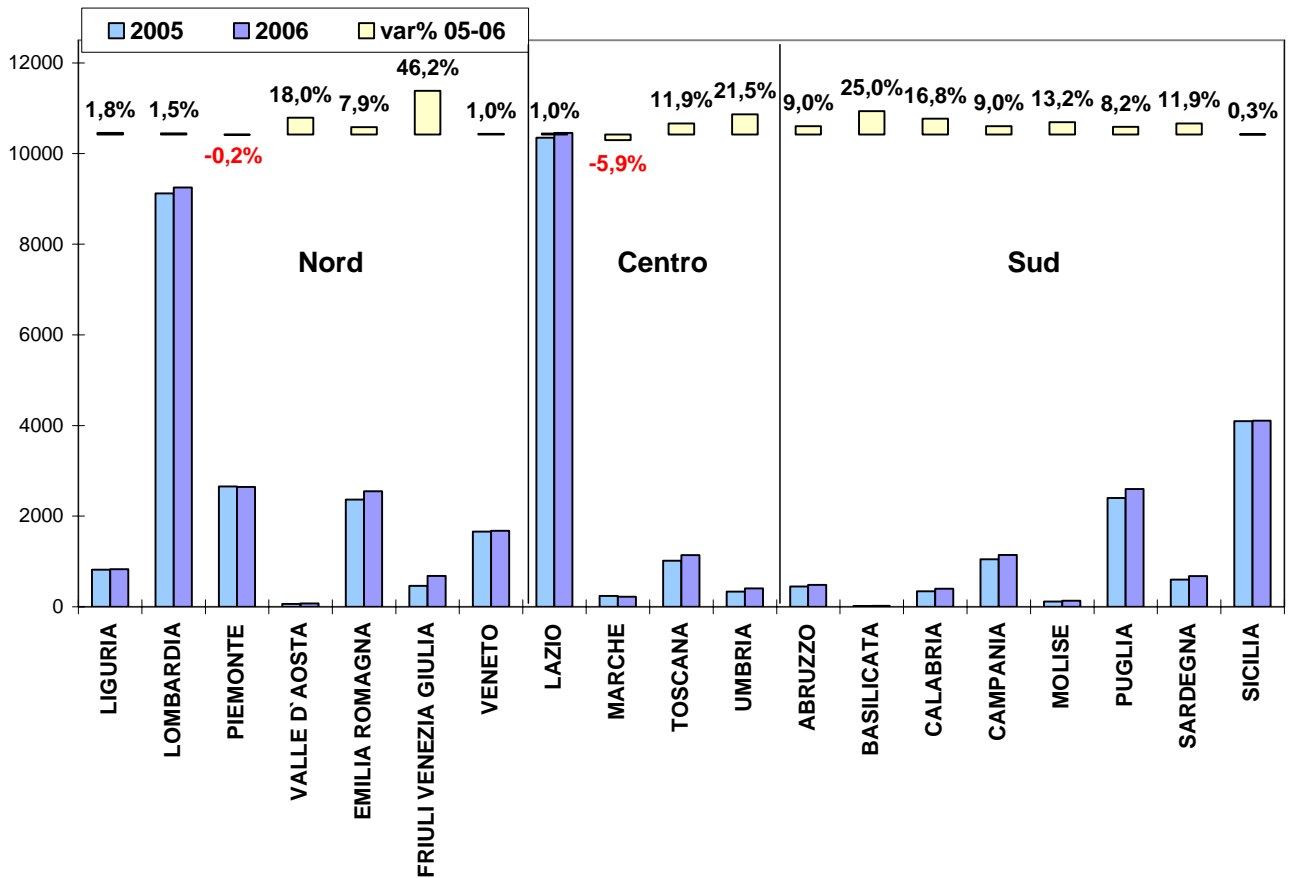




Figura 2.51: NTN 2005-2006 e var% 05-06 per regione



### 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 variazione<sup>10</sup>.

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

<sup>10</sup> 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.