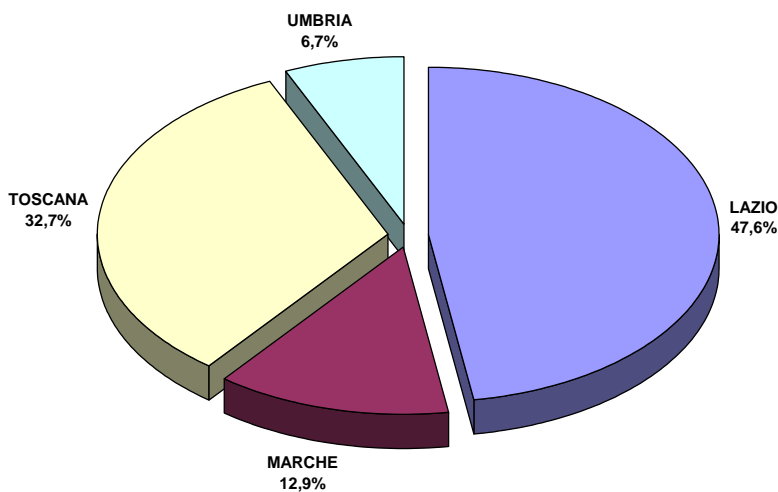


2.1.2 Le Regioni del Centro

Tra le quattro regioni del Centro, appare evidente l'importanza del mercato Residenziale del Lazio, la cui quota di NTN nel 2005 è pari a circa la metà (47,6%) del complesso del settore (Figura 2.29).

La Toscana rappresenta il secondo mercato del Centro, con il 32,7% di NTN, seguita da quello delle Marche, 13%, ed infine dell'Umbria, 6,7%.

Figura 2.29: distribuzione percentuale NTN 2006 del settore Residenziale tra le regioni del Centro



Considerando l'andamento delle compravendite dal 2000 (Figura 2.30 e Figura 2.32) si nota che è l'Umbria la regione con l'incremento massimo del periodo, pari al 34% circa. Nel caso specifico si tratta di un buon recupero dopo il calo di NTN del 2003 e viene superato anche il volume di compravendite molto elevato del 2002, inoltre, l'indice dell'Umbria supera nel 2006 quello del Lazio, che risulta in deciso calo nell'ultimo anno, trascinato dall'andamento negativo del mercato della Capitale.

Analogo andamento presenta anche Marche, sia pure con una crescita del volume del mercato Residenziale complessivamente inferiore, +25% dal 2000. La Toscana, infine, mostra segni di ripresa del mercato che risulta in leggero incremento nel 2006 e che rispetto al 2000 cresce solamente del 9% circa.

Considerando il dato tendenziale, variazione 2006 rispetto al 2005 (Figura 2.31), risulta evidente il calo del Lazio, - 3,8%, dovuto essenzialmente alla sensibile decrescita dei capoluoghi, -7,8%, mentre il mercato 'tiene' in provincia, +1% circa. Per le Marche si nota un andamento uniforme tra capoluoghi e non con incrementi intorno al 2,9%. Per quanto concerne l'Umbria è, invece, evidente la maggior crescita della provincia, +4,7%, mentre i due capoluoghi si attestano sul 1,4%. In Toscana il mercato, come già rilevato precedentemente, risulta in leggero recupero, dovuto, in questo caso, al recupero dei capoluoghi, +4,7%, mentre i comuni minori crescono solamente del 1,9%.



Figura 2.30: n. indice NTN 2000-06 regioni del Centro

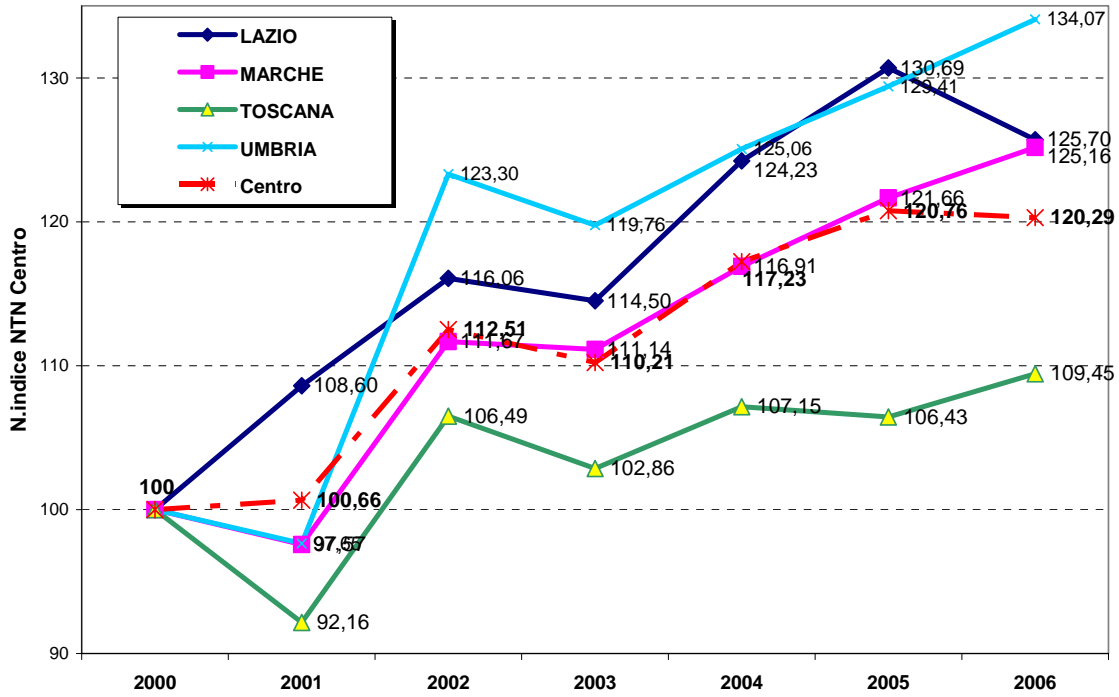
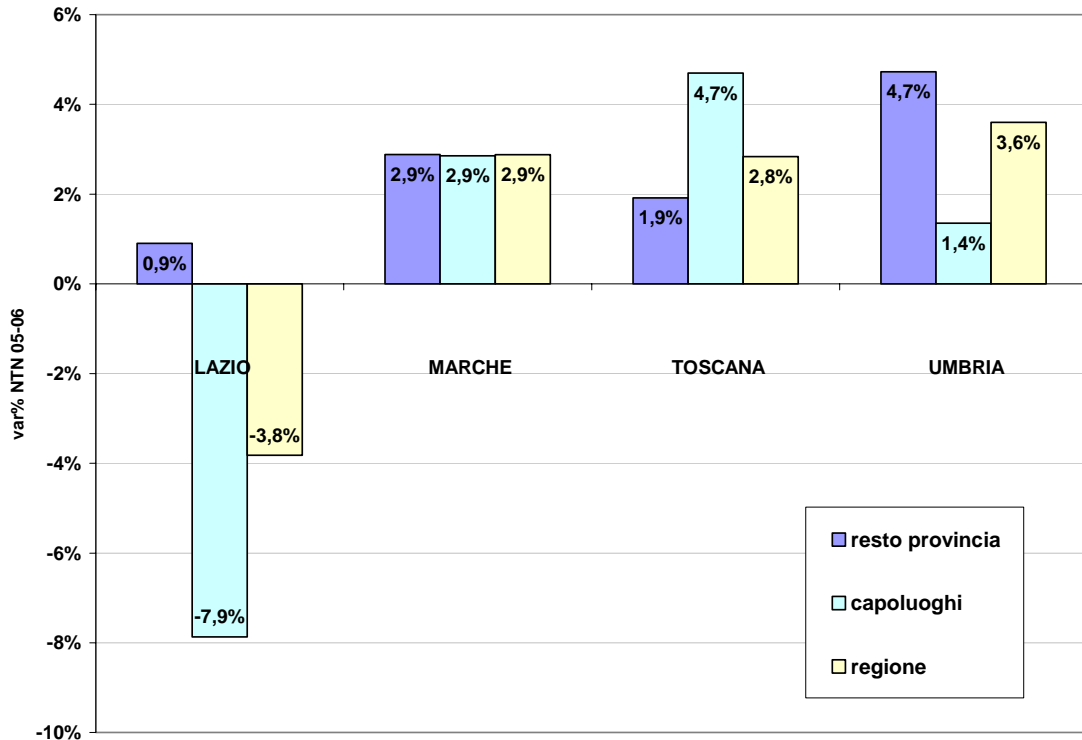


Figura 2.31: variazione percentuale NTN 2004-05 regioni del Centro



Il tasso medio annuo del NTN dal 2000 risulta particolarmente elevato per l'Umbria, 5%, ma è ancora relativamente elevato anche nel Lazio e nelle Marche, 3,8% circa. E' la toscana a presentare il mercato più stabile con un tasso medio pari al 1,5%.

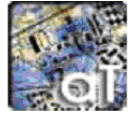


Figura 2.32: NTN 2000-06 regioni del Centro

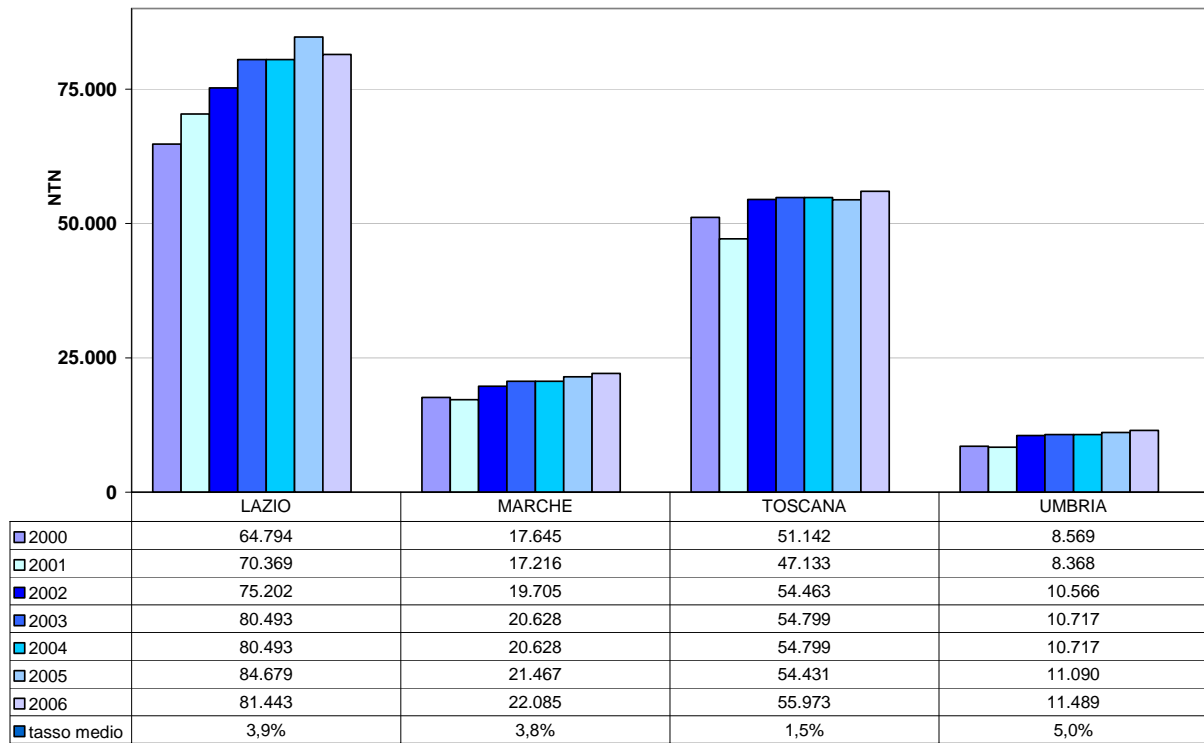
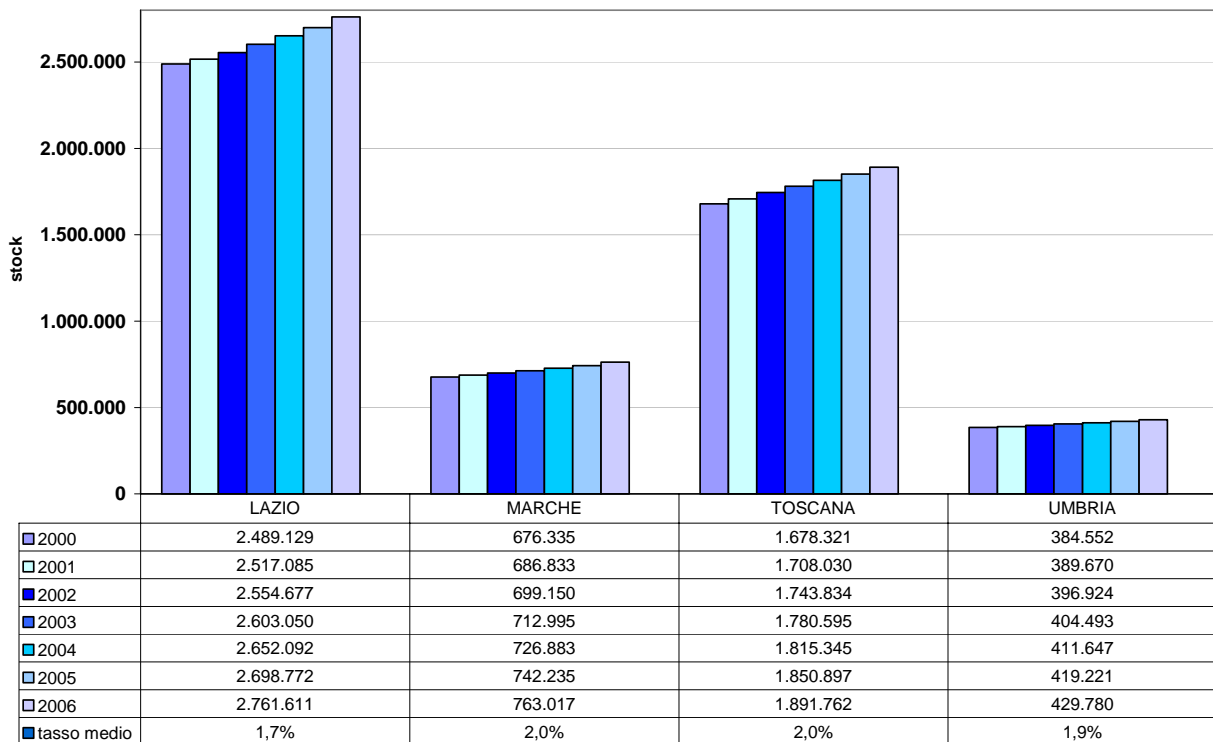


Figura 2.33: stock 2000-06 regioni del Centro

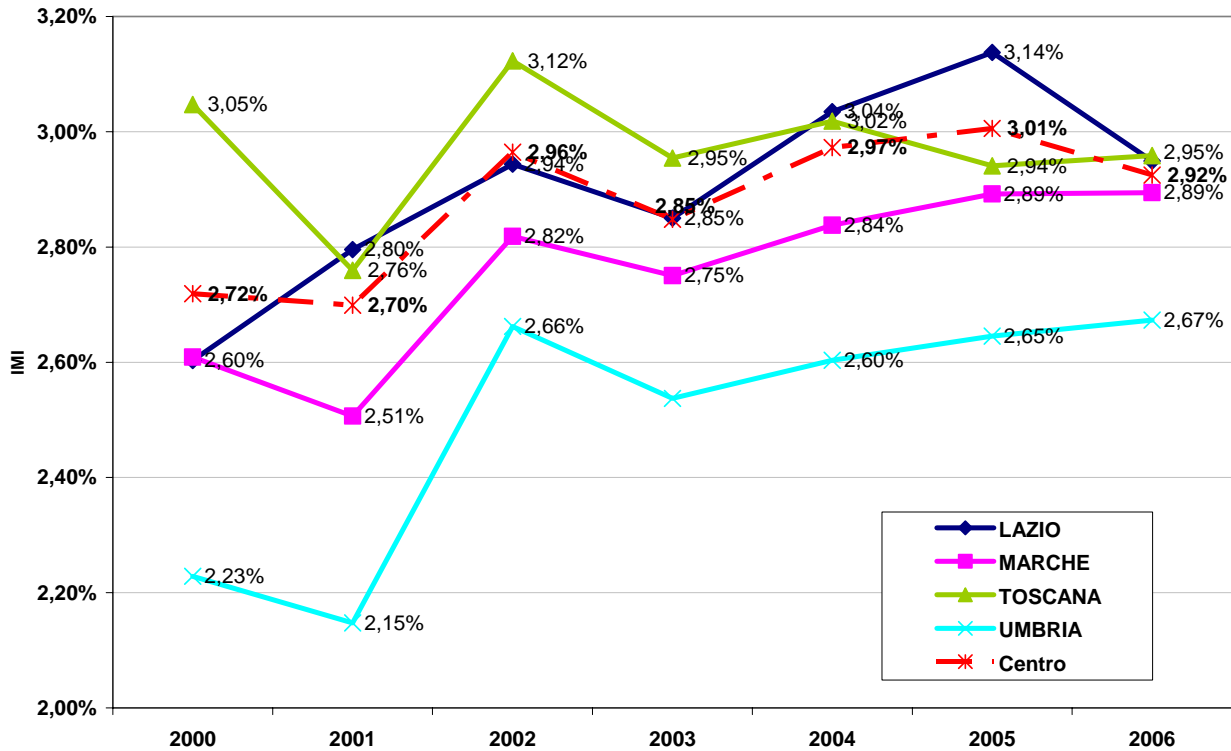




Il tasso medio annuo dello stock residenziale è simile nelle quattro regioni del centro, intorno al 1,7-2%.

Conseguenza del calo di NTN nel Lazio e della ripresa della Toscana, l'IMI di queste tre regioni confluisce su valori molto vicini, intorno al 2,9%. nettamente inferiore, anche se in forte crescita rispetto al 2000, rimane l'IMI dell'Umbria, 2,67%.

Figura 2.34: IMI settore Residenziale 2000-2006 regioni del Centro



Considerando separatamente gli indici del NTN del mercato Residenziale dei capoluoghi di provincia e del resto della provincia, a partire dal 2000, si conferma, anche per il Centro, la tendenza ad una maggior crescita del mercato dei comuni minori, rispetto a quello delle città. Appare, infatti, molto netta la costante crescita del volume di compravendite dei comuni non capoluogo, con incrementi medi del 29% rispetto al 2000, particolarmente elevati per i comuni dell'Umbria (+47% circa) e del Lazio (+38% circa). Anche per le altre regioni il volume di compravendite del settore Residenziale è incrementato proprio dalle vendite registrate nei comuni della provincia, piuttosto che nei capoluoghi, con solo alcune eccezioni.

Il mercato Residenziale dei capoluoghi (Figura 2.35) mostra andamenti meno stabili, con decrementi accentuati nel 2001 (tranne il Lazio) e nel 2003. Nel complesso, comunque, l'incremento medio di NTN dei capoluoghi del Centro dal 2000 pari al 9% risulta molto inferiore a quello del resto della provincia. Il mercato dei capoluoghi del Lazio, influenzato dalla frenata di Roma⁷, mostra chiaramente la netta contrazione di compravendite avvenuta nel 2006. I capoluoghi umbri continuano a mostrare una sensibile ripresa di compravendite cominciata nel 2004. Anche per le Marche il mercato delle città è in leggera ripresa dal 2005, e, come per le città della Toscana, il volume di compravendite dei capoluoghi di queste due regioni è analogo a quello del 2000.

⁷ La città di Roma da sola assorbe circa il 57% del mercato dei capoluoghi del Lazio.



Figura 2.35: n. indice NTN 2000-05 Capoluoghi di provincia - Centro

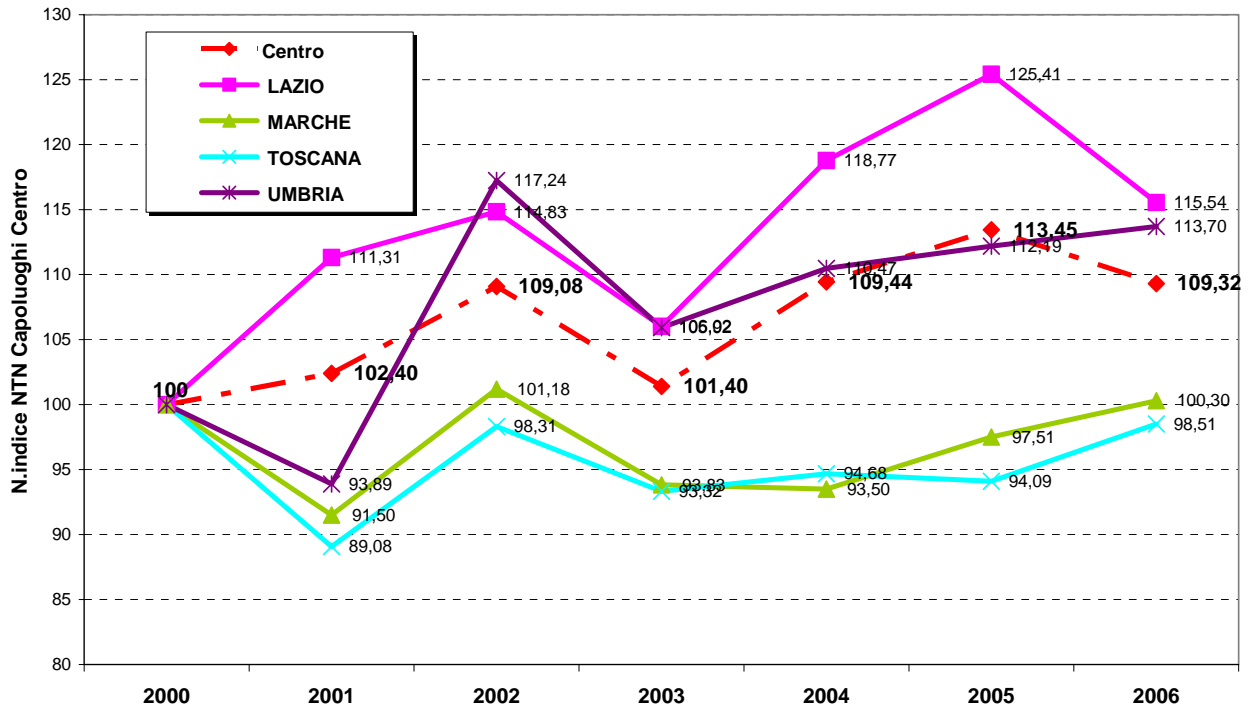


Figura 2.36: n. indice NTN 2000-06 resto della provincia - Centro

