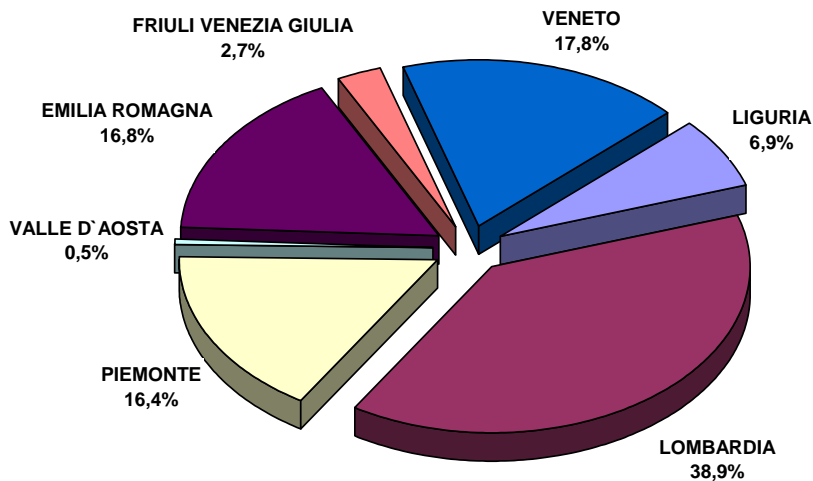


2.1.1 Le Regioni del Nord

Le regioni del Nord presentano mercati piuttosto differenti per volumi di scambio, dinamiche (NTN) ed intensità (IMI) degli scambi rispetto allo *stock* esistente. La quota maggiore delle compravendite del settore Residenziale è relativa alla Lombardia (39%) anche se in leggero calo rispetto al 2005 (40%), seguita dal Veneto (18%) e dall' Emilia-Romagna (17%) e dal Piemonte (16%), mentre le altre regioni danno un contributo piuttosto marginale. Nel complesso, presentano *trend* di mercato tutti in crescita, rispetto al 2005, tranne il Friuli, ma gli andamenti, come mostra la Figura 2.22, sono differenziati.

Figura 2.21: distribuzione percentuale NTN 2006 del settore Residenziale tra le regioni del Nord



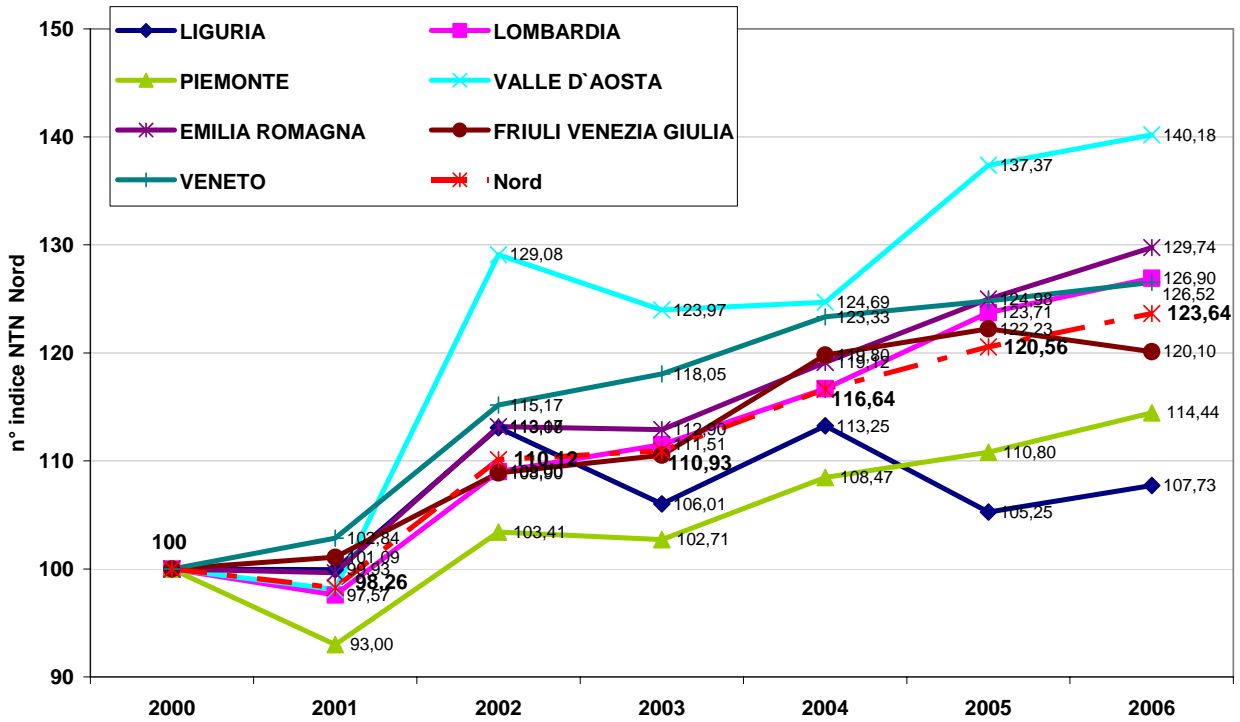
E' sempre la Valle d'Aosta a guidare la classifica (+40% nel periodo 2000-06) ed a registrare un picco notevole nel 2002, ma trattandosi di piccoli numeri (NTN pari a 2.511 nel 2006, rispetto a 178.442 della Lombardia), anche una differenza non importante in termini assoluti, provoca notevoli variazioni negli indici. In questa piccola regione dopo la stasi del 2004 e la consistente crescita del 2005, il 2006 risulta ancora in leggera crescita, pari al 2%.

La crescita uniforme del Veneto, che dal 2000 incrementa il NTN del 27% circa, si è notevolmente raffreddata negli ultimi due anni. Il mercato della Lombardia (+2,6% rispetto al 2005) e soprattutto dell'Emilia Romagna (+3,8%) continua a crescere anche nel 2006.

In Liguria si osserva una leggera ripresa dopo il forte calo del 2005 (+2,4%), mentre per il Piemonte continua la crescita uniforme del mercato residenziale, +3,3%.



Figura 2.22: n. indice NTN settore Residenziale 2000-06 regioni del Nord



Rispetto al 2005 (Figura 2.23), le compravendite sono cresciute maggiormente nei comuni non capoluogo, tranne che in Liguria. In Lombardia ed in Piemonte, il mercato è sostanzialmente trainato dai comuni minori, mentre nelle città segna una stasi od un calo del NTN. Ciò è particolarmente evidente in Lombardia, dove il volume di compravendite cresce del 2,6% circa, ma tale crescita è rilevante solo nei comuni non capoluogo, +3,3%, mentre nelle città il mercato è fermo, -0,2%. Diverso, invece, risulta il comportamento dell'Emilia-Romagna, dove il mercato Residenziale risulta in crescita anche nei capoluoghi, sia pure con un tasso tendenziale, 2,6%, inferiore rispetto a quello dei comuni non capoluogo, 4,5%.

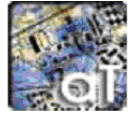


Figura 2.23: variazione percentuale NTN 2005-06 regioni del Nord

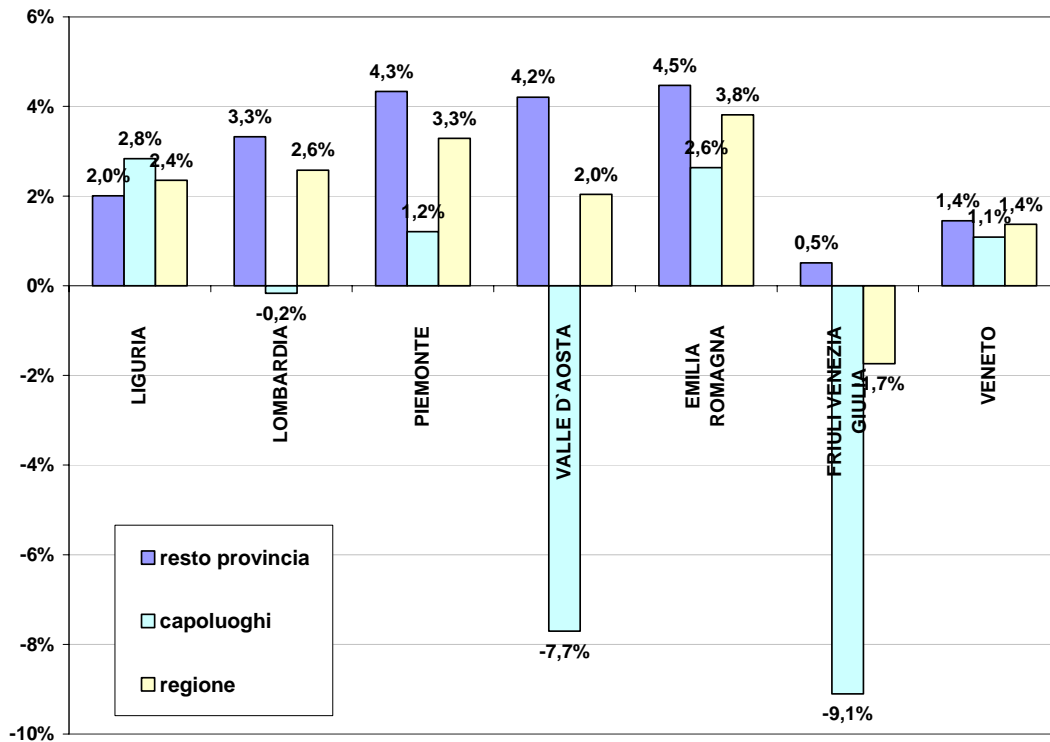
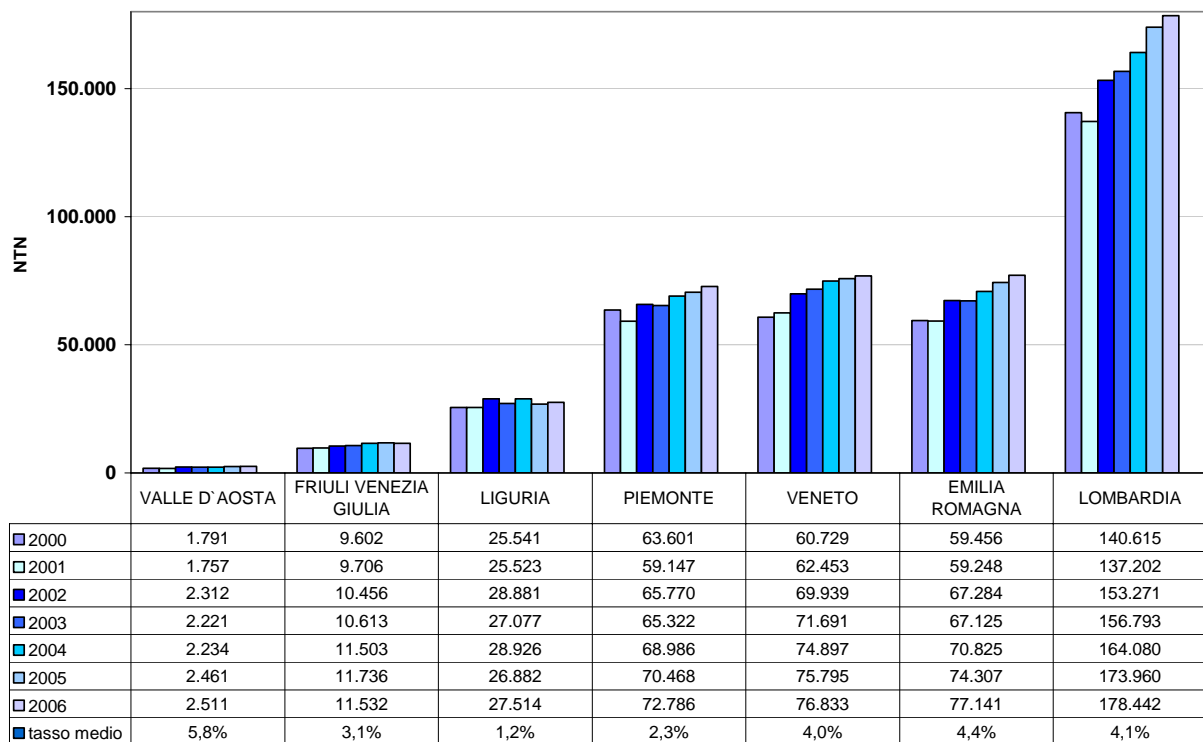


Figura 2.24: NTN 2000-06 regioni del Nord



Lo *stock* Residenziale aumenta percentualmente soprattutto in Valle d'Aosta, seguita da Emilia-Romagna, Veneto ed in Lombardia, mentre è la Liguria la regione con il minor tasso medio di crescita dello *stock* nel periodo esaminato (vedi Figura 2.25).

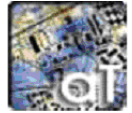
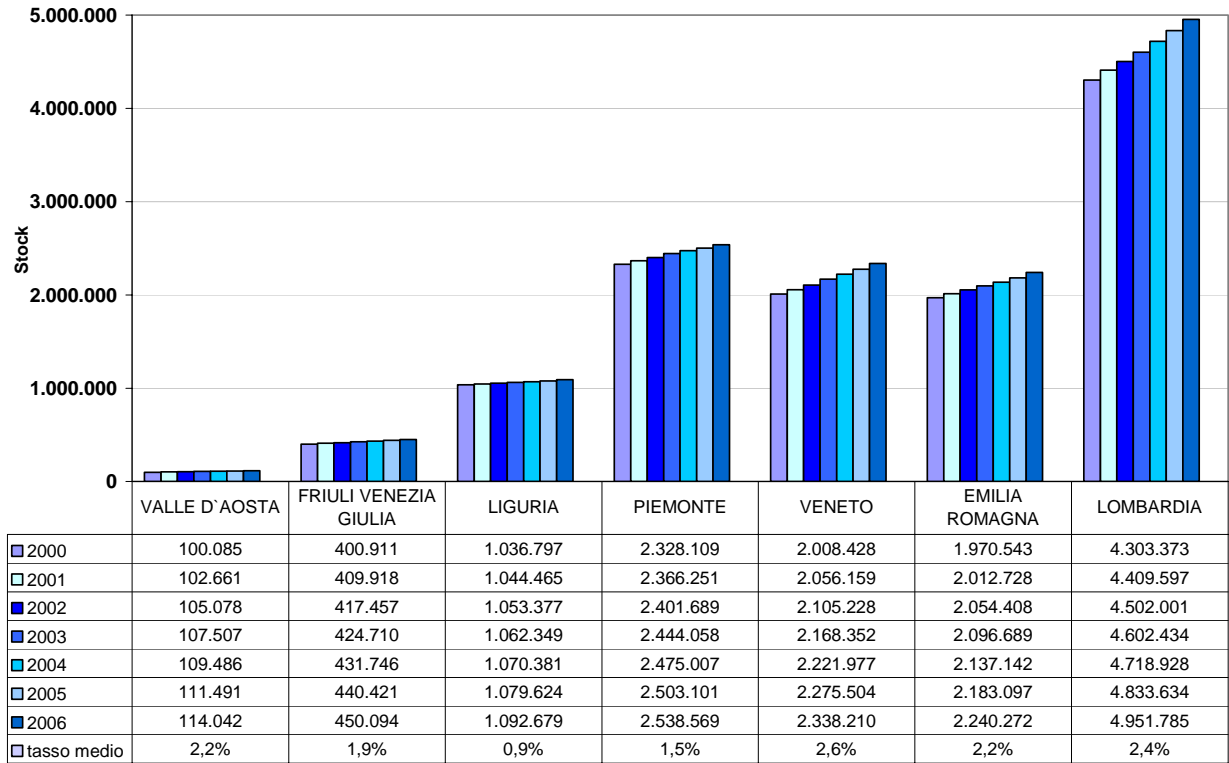
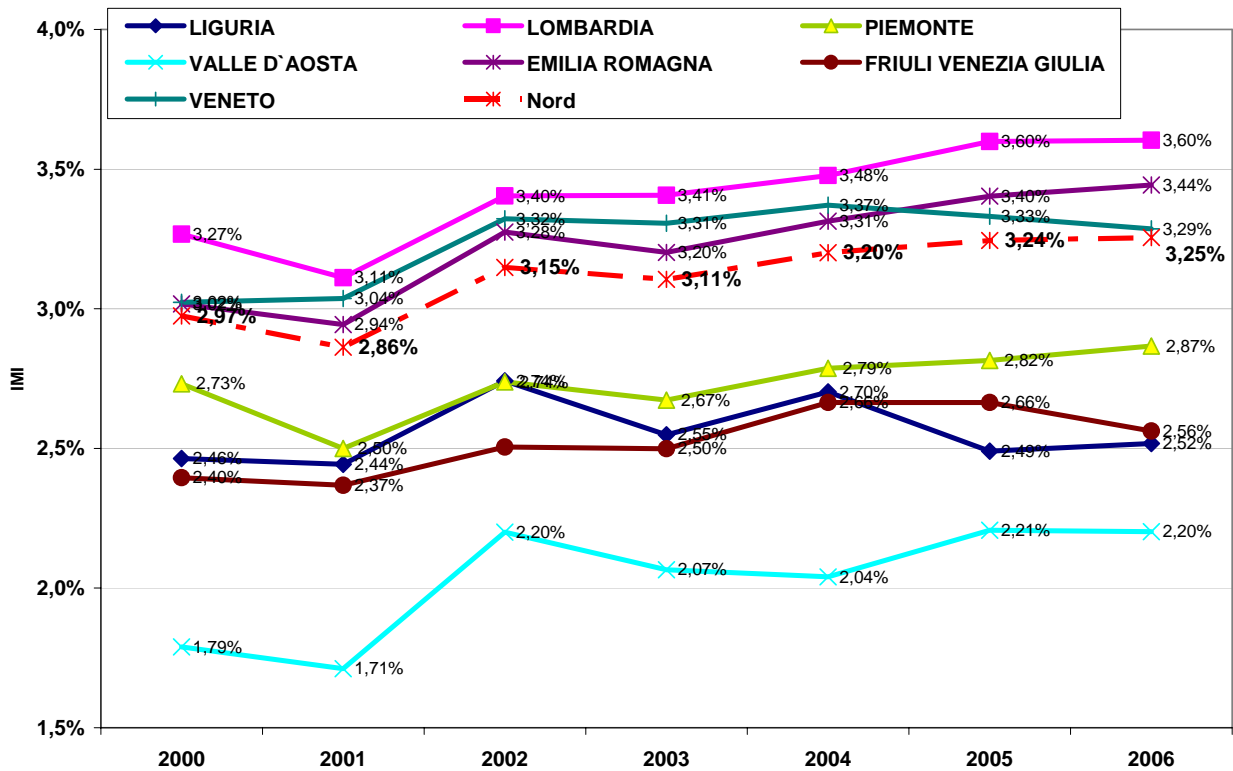


Figura 2.25: stock 2000-06 regioni del Nord



L'IMI, seguendo l'andamento delle compravendite risulta in crescita in Veneto, Emilia e Friuli, ma è sempre la Lombardia a registrare i valori di IMI più elevati, pari a 3,6% circa.

Figura 2.26: IMI 2000-06 regioni del Nord





L'andamento del numero indice del NTN distinto tra capoluoghi e resto della provincia conferma quanto rilevato precedentemente (Figura 2.27 e Figura 2.28), cioè che il mercato Residenziale cresce maggiormente, ed in modo sensibile, proprio nei comuni del resto della provincia, dove mediamente l'incremento è del 32% circa relativamente al volume di compravendite del 2000, rispetto al 5% circa dei capoluoghi. In particolare questo fenomeno è accentuato per i comuni minori della Valle d'Aosta, Lombardia e del Veneto, meno evidente in Piemonte ed in Liguria.

Figura 2.27: n. indice NTN 2000-06 capoluoghi di provincia - Nord

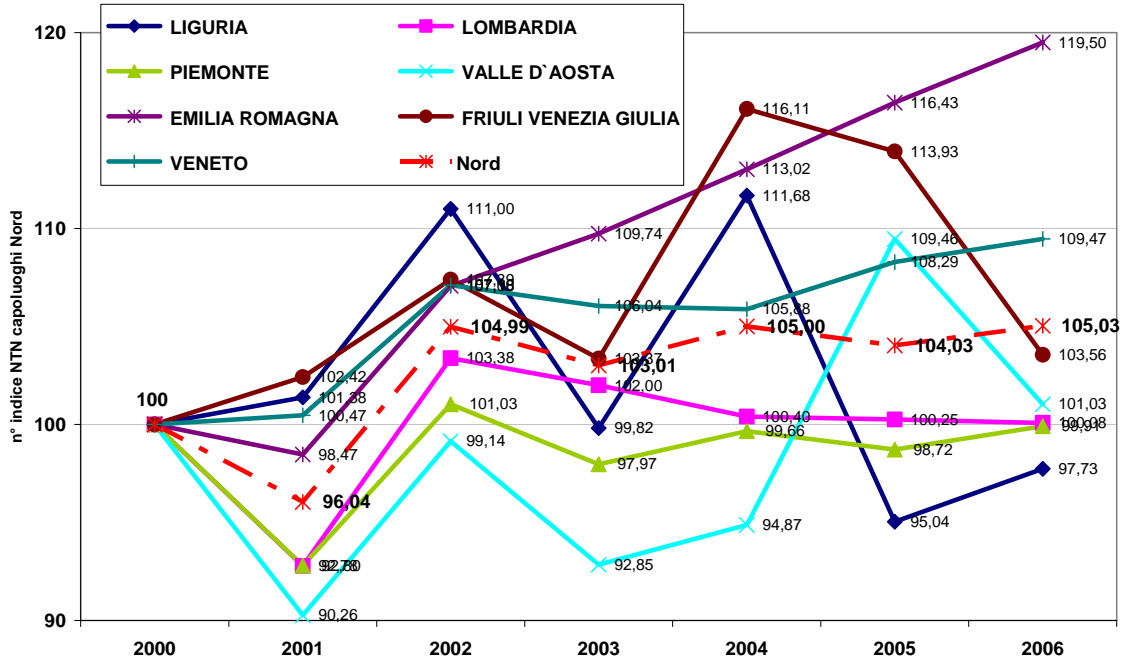


Figura 2.28: n. indice NTN 2000-06 resto della provincia - Nord

