

2. RIEPILOGO NAZIONALE

Nel 2006, come già anticipato nella nota semestrale concernente l'andamento delle compravendite nel II semestre 2006 pubblicata nel mese di aprile 2006, si è registrato ancora un leggero incremento del volume di compravendite, NTN, complessivamente + 1,3%, anche se questo risultato positivo è dovuto essenzialmente al settore Residenziale, +1,4%, e degli immobili catalogati in Altro, +2,2%, mentre i settori Terziario (-3,2%) e Commerciale (-4,3%), risultano in sensibile decrescita dopo un triennio di continua espansione. Stazionario il volume di compravendite dei Magazzini e del settore Produttivo.

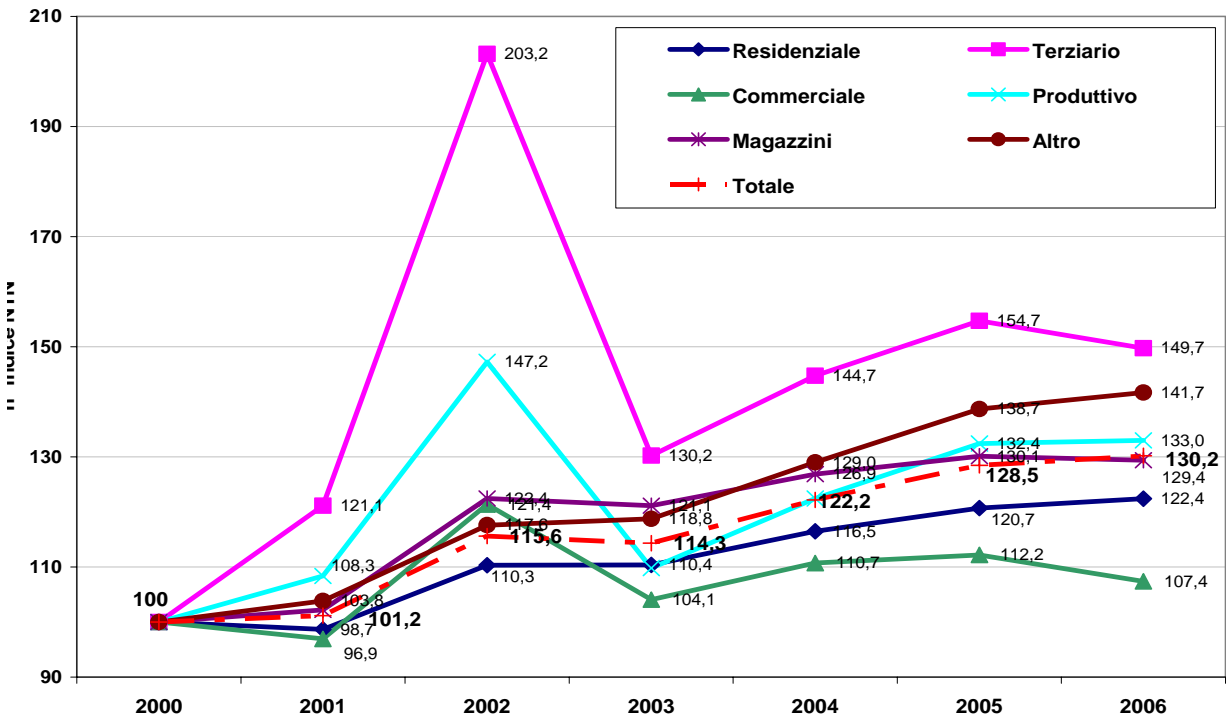
La Tabella 2-1 riassume l'andamento del NTN a partire dal 2000, mentre il grafico riportato nella Figura 2.1 mostra l'andamento del N° indice delle transazioni per i diversi settori a partire dal 2000.

Nel 2006 il volume delle transazioni complessive risulta pari a 1.830.098 NTN segnando un incremento dell'1,3% rispetto al 2005 e con una crescita rispetto al 2000 del 30% circa.

Tabella 2-1: NTN 2000-06 per settore e totale (al netto della cartolarizzazione- v. nota 3)

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
2000	690.476	14.213	49.065	13.098	93.459	545.455	1.405.765
2001	681.266	17.214	47.556	14.191	95.501	566.332	1.422.059
2002	761.520	28.879	59.544	19.285	114.407	641.317	1.624.952
2003	762.086	18.507	51.059	14.381	113.201	647.777	1.607.012
2004	804.126	20.569	54.309	16.034	118.575	703.629	1.717.241
2005	833.350	21.990	55.035	17.343	121.608	756.431	1.805.758
2006	845.051	21.282	52.684	17.418	120.922	772.741	1.830.098
var% 05-06	1,4%	-3,2%	-4,3%	0,4%	-0,6%	2,2%	1,3%

Figura 2.1: n. indice annuale NTN 2000-06 per settori + totale

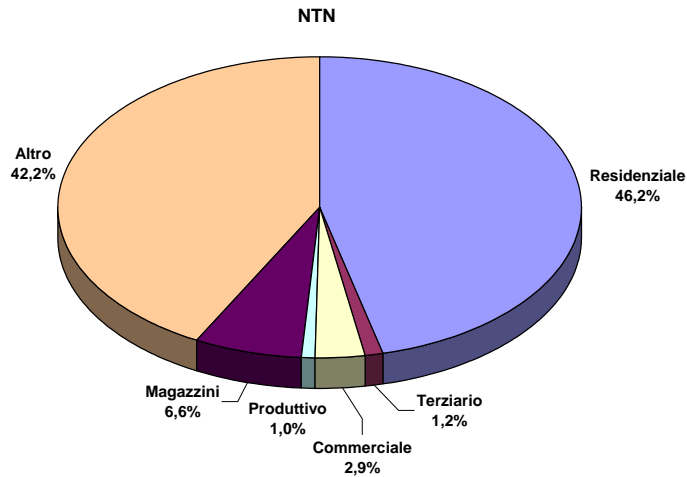


Rispetto al 2000 è ancora il settore terziario quello con il massimo incremento, +49,7%, anche se in decrescita nell'ultimo anno, mentre il settore che risulta maggiormente stabile è il Commerciale. La quota maggiore di unità immobiliari compravendute nel 2006 è, come già riscontrato, negli anni precedenti, quella del settore Residenziale con più del 46% del totale (Figura 2.2). Seguono le ti-



pologie raggruppate in Altro con una quota del 42% circa, mentre per gli altri settori le quote sono relativamente molto più basse: 6,6% per i Magazzini, 3% per il Commerciale, 1,2% per il Terziario e l'1% per il Produttivo.

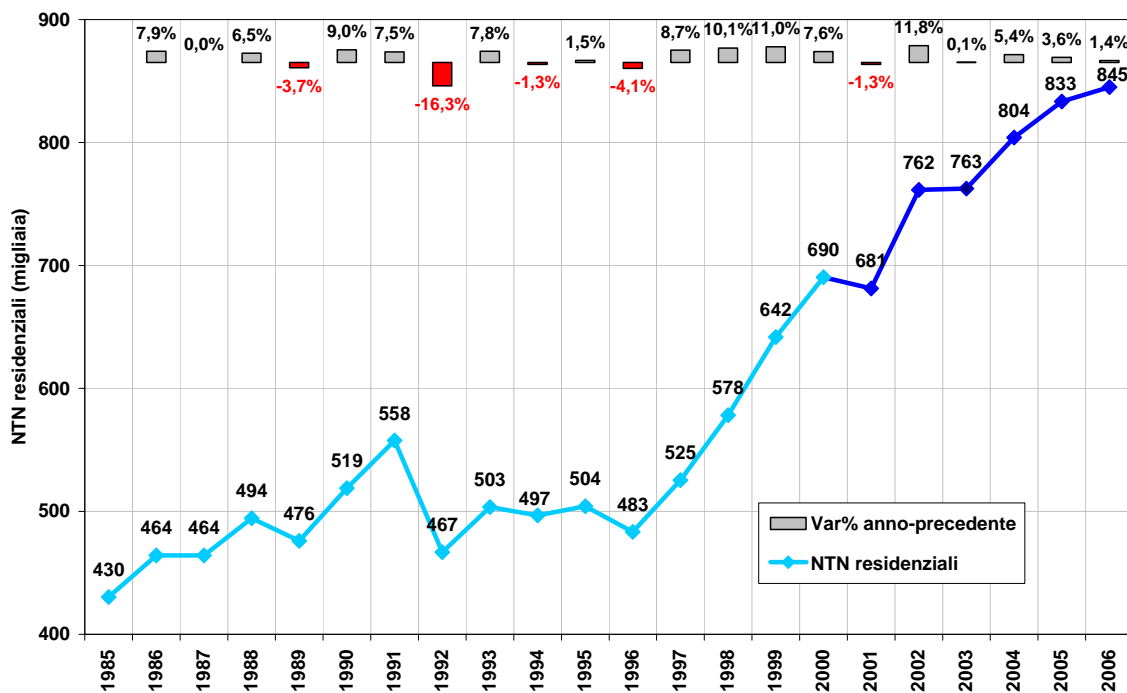
Figura 2.2: quota di NTN per settore nel 2006

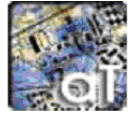


Relativamente al solo settore Residenziale è stata effettuata una stima dell'NTN anche per il periodo 1985-2000 sulla base dei dati pubblicati dal Ministero dell'Interno.

La Figura 2.3 riporta l'andamento delle compravendite e la variazione percentuale di ogni anno rispetto al precedente. Si può notare come l'ultimo ciclo immobiliare sia iniziato a partire dal 1997 ed ha registrato ad oggi un tasso medio annuo di crescita del 6,3% circa. Il volume di compravendite di abitazioni negli ultimi nove anni è quindi incrementato del 75% circa, con una crescita davvero impressionante del mercato residenziale.

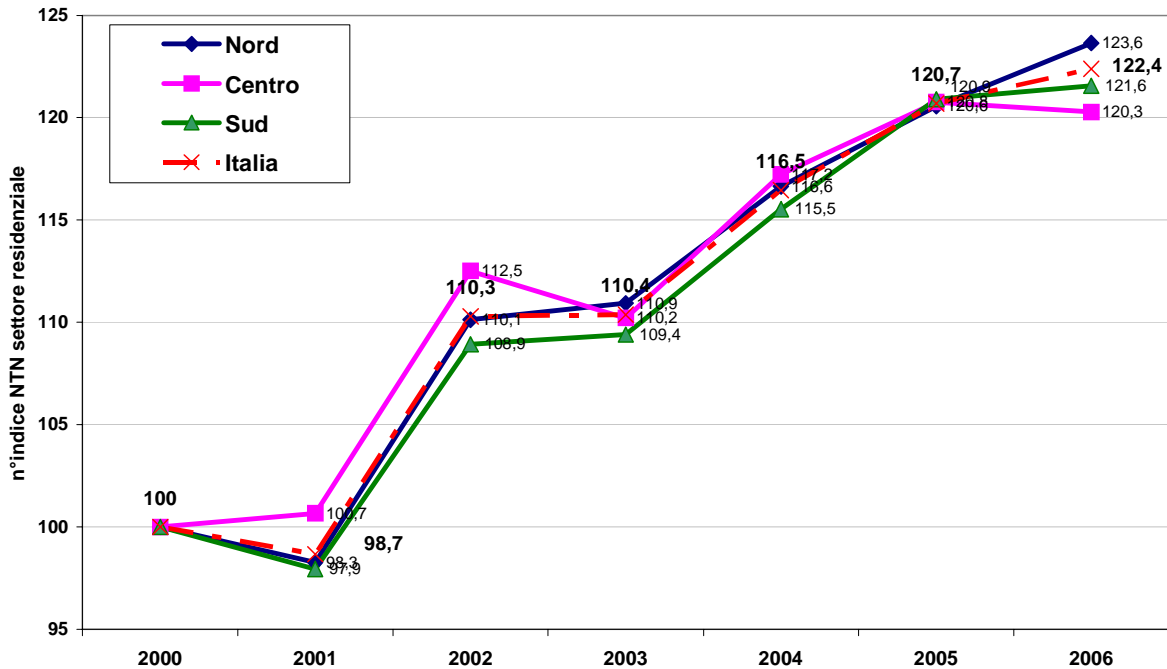
Figura 2.3: andamento del NTN del settore Residenziale dal 1985 al 2006





L'andamento del n. indice del settore Residenziale della Figura 2.4, mostra un trend delle compravendite costantemente in crescita dal 2000, pur con una lieve flessione registrata nel 2001, collegata all'effetto Invim², ed evidenza come il rallentamento del 2006 sia dovuto essenzialmente al decremento del NTN nel Centro, mentre il mercato del Nord risulta ancora in crescita (+2,6%) e quello del Sud è stabile.

Figura 2.4: n. indice NTN 2000-06 per il settore Residenziale



I Magazzini, considerati a sè per le loro peculiarità³, mostrano un andamento sostanzialmente simile al settore Residenziale, al quale sono in buona parte collegati, pur registrando incrementi superiori +30% circa rispetto al 2000, mentre rispetto al 2005, il dato tendenziale è leggermente in decrescita, -0,6%. Anche in questo caso è stato il forte decremento di compravendite del Centro a influenzare il risultato negativo, mentre si conferma che nel Nord il mercato continua a crescere e nel Sud è rimasto stabile.

Il settore Terziario, ovvero gli uffici, con 21.282 NTN registra una sensibile frenata dopo un biennio di buona crescita con un volume di compravendite inferiore del 3,2% circa rispetto al 2005.

Anche per questo settore il decremento è imputabile essenzialmente al mercato del Centro e parzialmente a quello del Nord, mentre nel Sud la crescita continua. Dalla Figura 2.6 emerge, infatti, la maggior crescita di questo settore al Sud, con un volume di compravendite che ha superato del 77% quello del 2000.

Il mercato degli immobili del settore Commerciale: negozi, laboratori e centri commerciali risulta essere il più stabile e quello con minor crescita complessiva dal 2000 (+7% circa) ed è, inoltre, il settore per il quale il rallentamento delle compravendite nell'ultimo anno, è presente in tutte le macro aree geografiche, ed in questo caso la decrescita maggiore si registra nel Sud.

² Si rammenta che l'Invim è stato abolito dal gennaio 2002, in anticipo sui tempi previsti. Ciò ha comportato uno spostamento delle compravendite, od almeno della loro registrazione, dal 2001 al 2002.

³ I magazzini, categoria catastale C2, sono nella maggior parte cantine, soffitte e piccoli depositi al servizio delle abitazioni e dei negozi.



Figura 2.5: n. indice NTN 2000-06 per i Magazzini

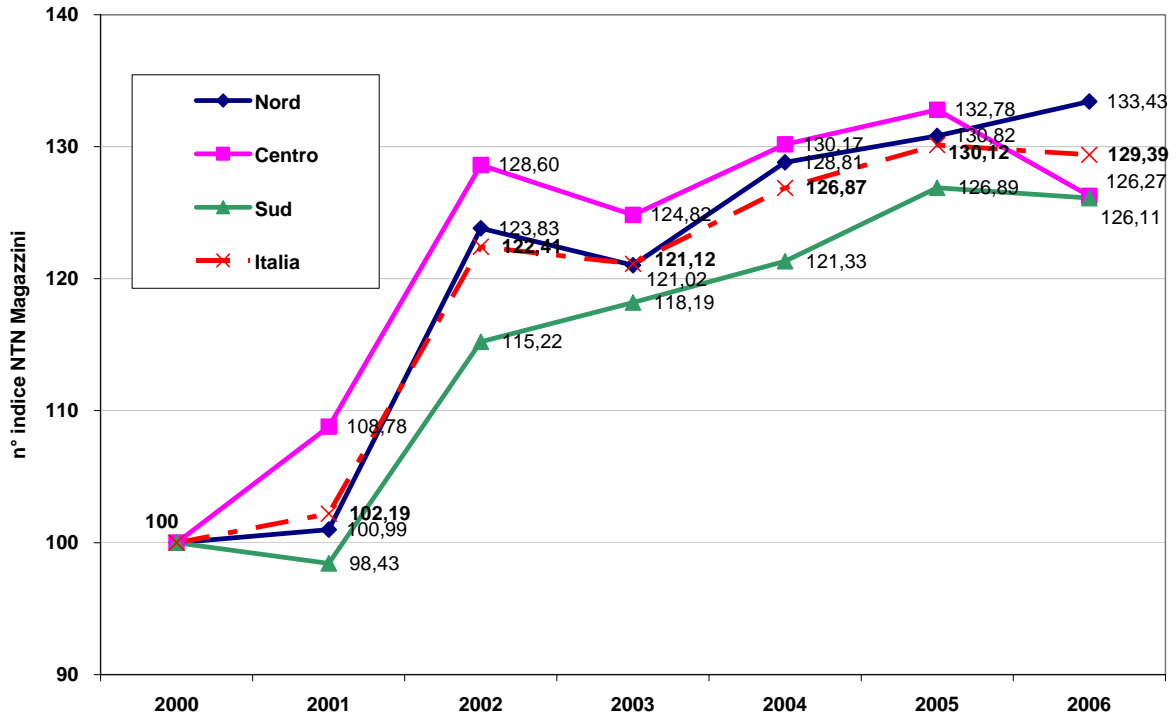
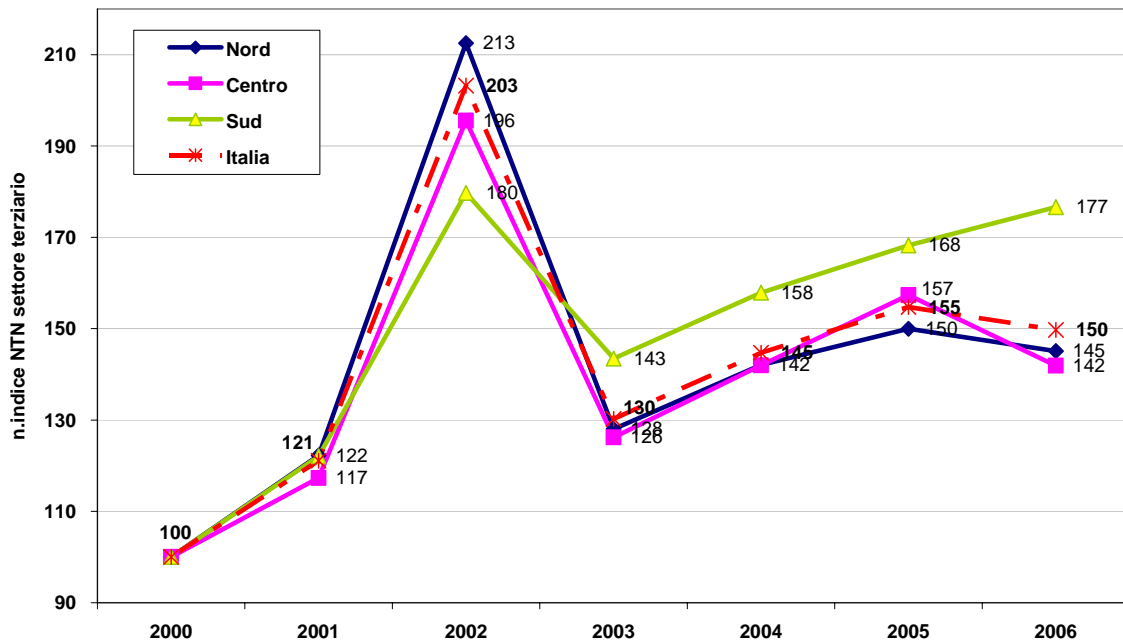


Figura 2.6: n. indice NTN 2000-06 per il settore Terziario



Il settore Produttivo, capannoni ed industrie, ha un andamento intermedio tra i due settori Terziario e Commerciale, e mostra una crescita considerevole nel periodo considerato (2000-06), +33% circa, ed un leggero incremento tendenziale rispetto al 2005 del 0,4% circa. Per questo settore il rallentamento del volume di mercato, nel 2006 rispetto al 2006, è presente nel Centro-Nord, mentre continua la crescita al Sud, cominciata nel 2004 dopo il calo di compravendite del 2003, seguita al boom del 2002⁴.

⁴ Si rammenta che nel 2002 il mercato immobiliare ha ricevuto una grande spinta per gli effetti della 'legge Tremonti-bis'



In costante crescita, anche se in rallentamento, risulta il volume di compravendite degli immobili compresi in *altro* (box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, immobili pubblici e categorie speciali) con dato tendenziale annuo pari a 2,2%, e ben del 42% nel periodo esaminato, registrando ben 772.741 NTN.

Figura 2.7: n. indice NTN 2000-06 per il settore Commerciale

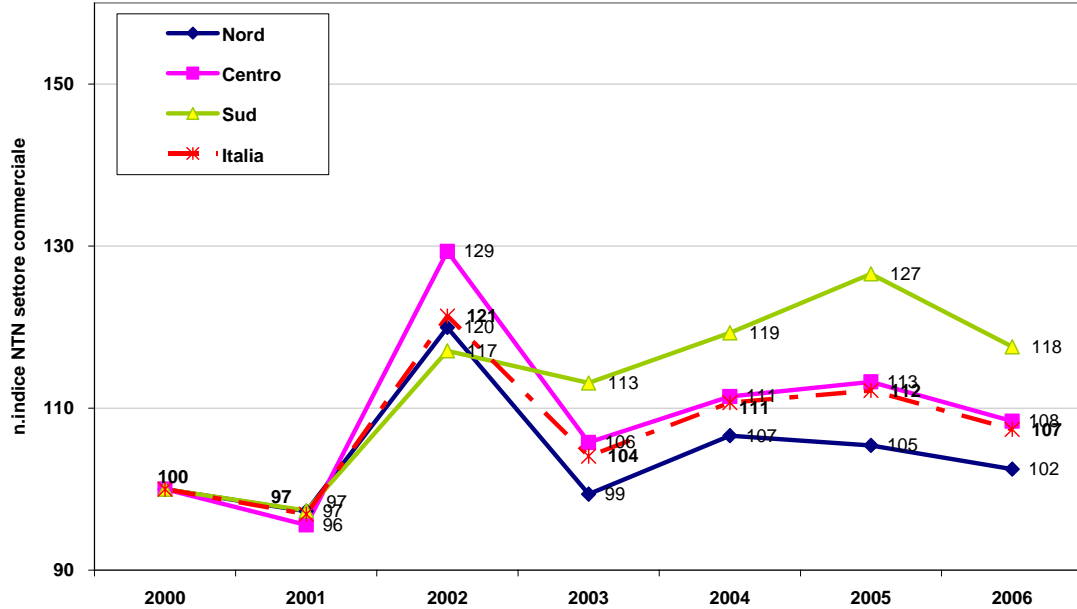
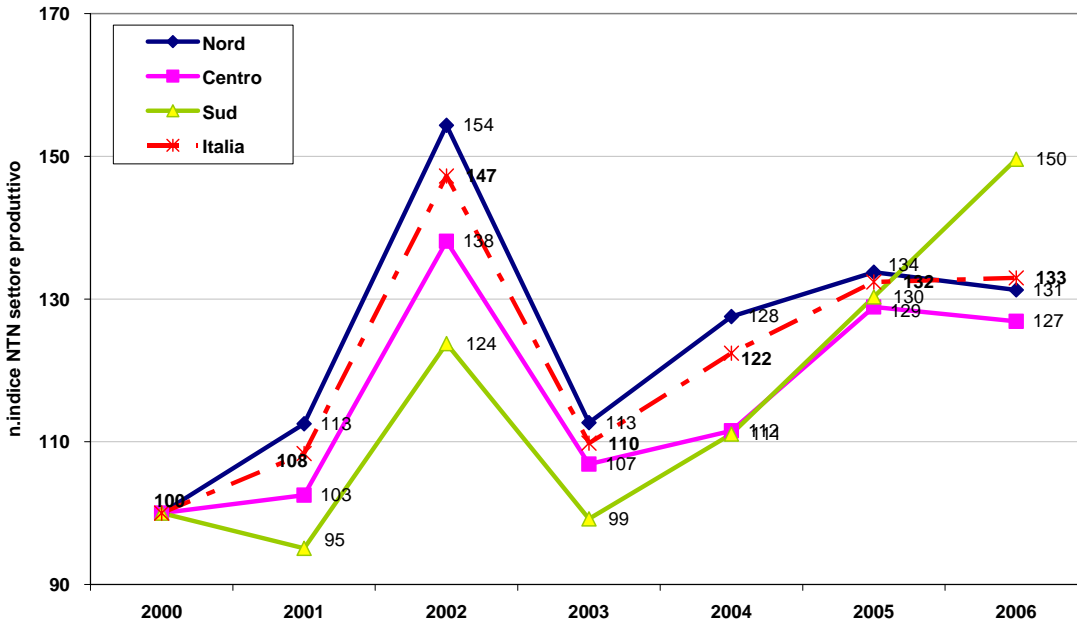


Figura 2.8: n. indice NTN 2000-05 per il settore Produttivo



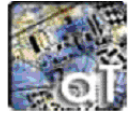
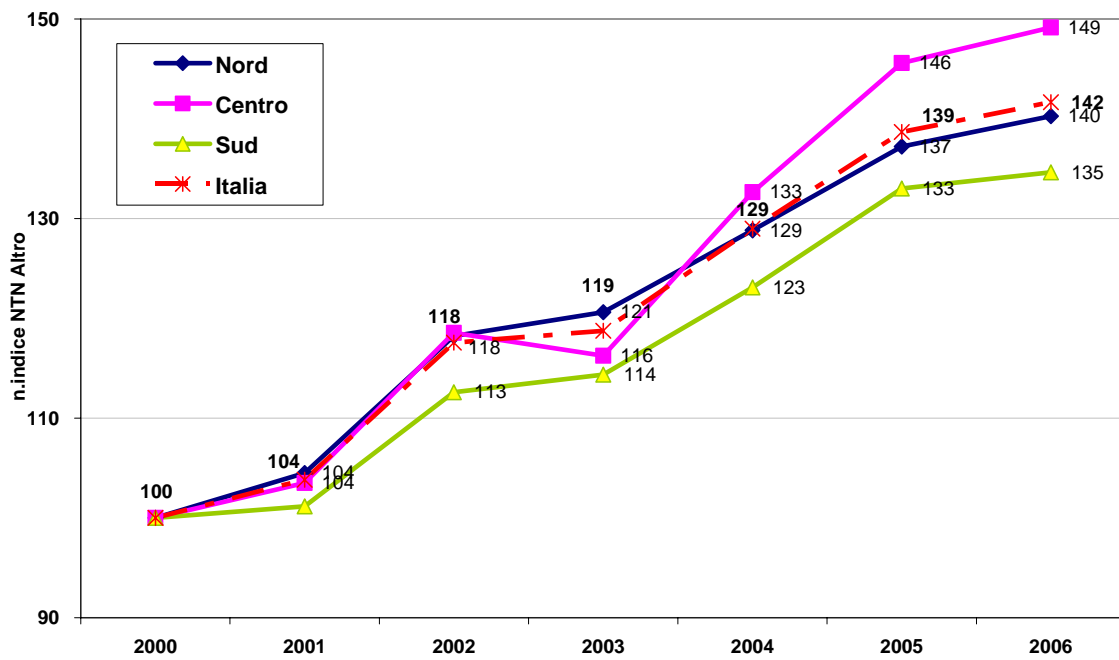


Figura 2.9: n. indice NTN 2000-06 per Altro



Le differenze di andamenti dei diversi mercati sono, peraltro, alquanto ragguardevoli, come si può verificare nelle analisi dei singoli settori e per distinzione territoriale organizzati per schede regionali, che costituiscono il capitolo 3.

In questo capitolo si riportano le sintesi per macro aree geografiche e gli andamenti regionali del settore Residenziale, Terziario, Commerciale e Produttivo.