



## 2.1 Il settore Residenziale

Il quadro riepilogativo del settore Residenziale è riassunto nella Tabella 2-2 nella quale è riportata la distribuzione di NTN ed IMI per macro aree geografiche (Nord, Centro e Sud) suddividendo tra il mercato dei capoluoghi di provincia e quello dei comuni non capoluogo (resto provincia). Nei rapporti precedenti si era posta l'attenzione sullo spostamento del mercato Residenziale dalle città capoluogo ai centri minori della provincia. Tale fenomeno è strettamente collegato a due fattori principali: il primo è il considerevole aumento dei prezzi delle abitazioni nei centri maggiori che spinge a cercare soluzioni più economiche nei comuni limitrofi; il secondo è la maggiore disponibilità di nuove costruzioni nei comuni dell'*hinterland*, piuttosto che nei capoluoghi, dove il territorio è, in molti casi, saturo e scarseggiano le aree edificabili. Altro eventuale incremento delle compravendite nei comuni minori può riguardare l'investimento in seconde case nei comuni turistici. L'analisi del mercato del settore Residenziale nel 2006 conferma la maggior crescita del volume di compravendite nei comuni della provincia e anche la progressiva riduzione della quota di mercato delle città capoluogo: meno quattro punti percentuali rispetto all'anno 2000.

**Tabella 2-2: NTN 2001-06 del settore Residenziale per aree geografiche suddiviso tra Capoluoghi e Resto provincia, variazione 2005-06 e quota di NTN dei Capoluoghi sul totale provinciale.**

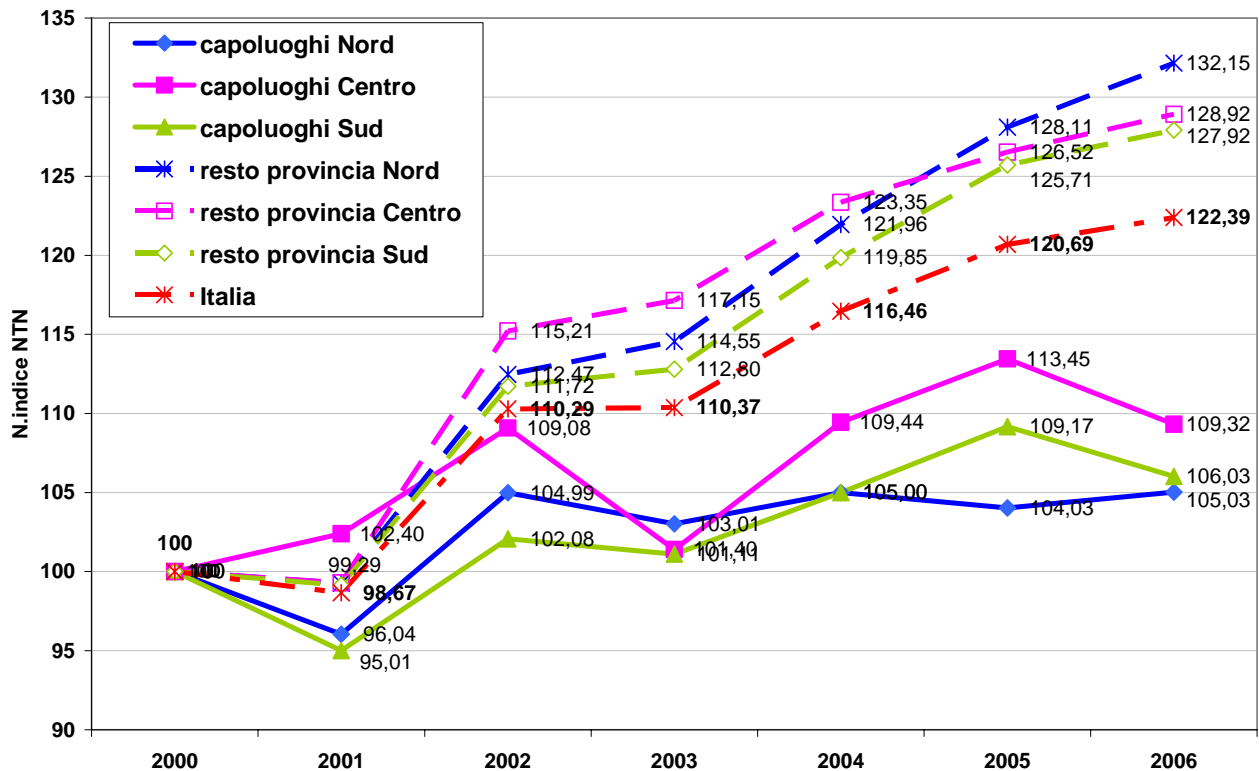
NTN residenziale		2001	2002	2003	2004	2005	2006	var % NTN 05/06
Nord	Capoluoghi	108.881	119.021	116.784	119.036	117.937	119.069	1,0%
	Resto provincia	246.155	278.893	284.058	302.414	317.672	327.692	3,2%
	Totale	355.036	397.914	400.842	421.450	435.609	446.760	2,6%
	quota cap/tot prov.	30,7%	29,9%	29,1%	28,2%	27,1%	26,7%	
Centro	Capoluoghi	64.090	68.275	63.465	68.499	71.008	68.422	-3,6%
	Resto provincia	78.996	91.661	93.204	98.138	100.659	102.568	1,9%
	Totale	143.087	159.937	156.669	166.637	171.667	170.990	-0,4%
	quota cap/tot prov.	44,8%	42,7%	40,5%	41,1%	41,4%	40,0%	
Sud	Capoluoghi	51.669	55.516	54.987	57.100	59.372	57.661	-2,9%
	Resto provincia	131.473	148.156	149.588	158.939	166.702	169.640	1,8%
	Totale	183.142	203.672	204.575	216.039	226.074	227.302	0,5%
	quota cap/tot prov.	28,2%	27,3%	26,9%	26,4%	26,3%	25,4%	
Italia	Capoluoghi	224.640	242.812	235.236	244.635	248.317	245.152	-1,3%
	Resto provincia	456.625	518.710	526.849	559.490	585.033	599.900	2,5%
	Totale	681.264	761.522	762.086	804.126	833.350	845.051	1,4%
	quota cap/tot prov.	33,0%	31,9%	30,9%	30,4%	29,8%	29,0%	

E' confermata l'importanza dimensionale del mercato Residenziale del Nord, che rappresenta, mediamente, più del 52% dell'intero mercato in termini di NTN relativamente ad uno *stock* che è pari *solamente* al 45%.

Le compravendite (NTN) mostrano andamenti simili per macro-area geografica, evidenziando il calo di compravendite del 2001, la forte ripresa del 2002 e la successiva lieve crescita del 2003 per il Nord ed il Sud, mentre al Centro nel 2003 si registra un calo abbastanza consistente, la ripresa nel 2004 e 2005 ed il rallentamento nel 2006. Ma ciò che colpisce è la differenziazione degli andamenti tra comuni della provincia e capoluoghi: sono, infatti, i primi a trascinare il mercato Residenziale con un incremento considerevole soprattutto al Nord, 32% dal 2000 e + 3,2% nel 2005, ed anche il mercato dei capoluoghi, contrariamente a quanto succede nel Sud e soprattutto nel Cento, è in leggera ripresa, +1% circa nel 2006. Anche al Centro ed al Sud l'incremento del mercato Residenziale che si ha nei comuni minori è particolarmente consistente ed analogo a quello del Nord, +28/29% circa dal 2000, anche se nell'ultimo anno i comuni del Centro e del Sud mostrano un leggero rallentamento nella crescita (+1,8%-1,9% rispetto al 2005), ma diverso è l'andamento dei capoluoghi. Infatti, contrariamente a quanto si verifica al Nord, il mercato dei capoluoghi risulta, mediamente, in calo del 3,6% al Centro e del 2,9% al Sud.



Figura 2.10: n. indice NTN 2000-06 per i capoluoghi e resto provincia Nord-Centro-Sud



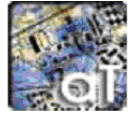
Lo *stock*<sup>5</sup>, peraltro, risulta in maggior crescita al Nord, sia pure tenendo presente le considerazioni della nota 5, con un incremento lineare nel periodo 2000-06 pari al 12% circa ed un tasso medio annuo di variazione 2000-06 pari al 2% circa. Si rileva, inoltre, come lo *stock* dei comuni del Centro sia incrementato costantemente del 1,9% annuo, mentre per il Sud si nota una crescita inferiore, pari al 1,2% annuo.

Tabella 2-3: *stock* Residenziale per aree geografiche 2000-06 e tasso medio annuo di variazione

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	tasso medio annuo
Nord	12.148.246	12.401.779	12.639.238	12.906.099	13.164.667	13.426.872	13.725.651	2,06%
Centro	5.228.337	5.301.618	5.394.585	5.501.133	5.605.967	5.711.125	5.846.170	1,88%
Sud	10.045.759	10.160.616	10.294.987	10.405.858	10.517.981	10.633.182	10.788.394	1,20%
Totale	27.422.342	27.864.013	28.328.810	28.813.090	29.288.615	29.771.179	30.360.215	1,71%

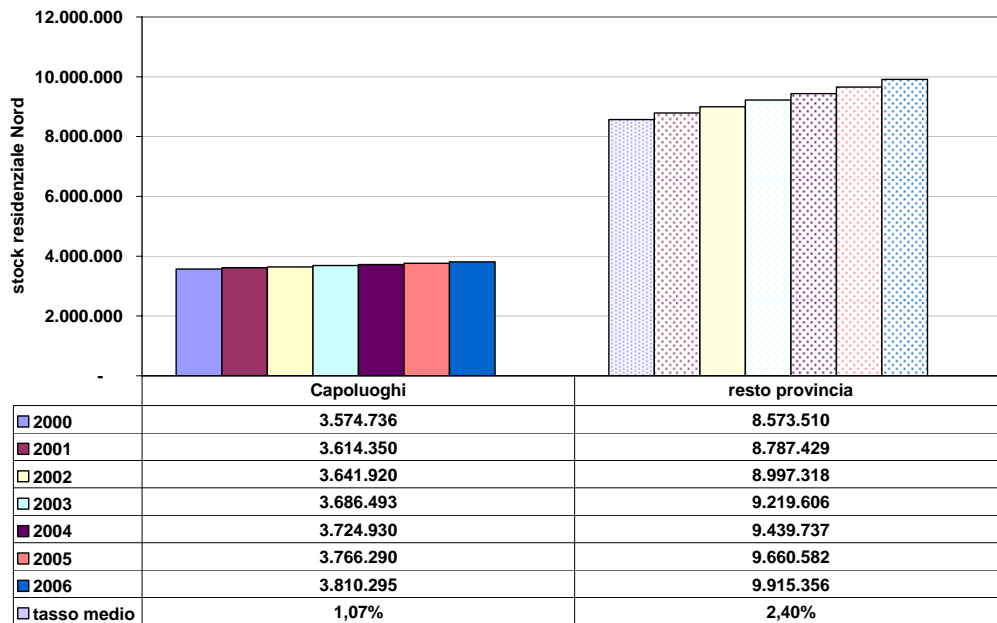
Anche per lo *stock* si evidenzia la maggior crescita registrata nei comuni della provincia, e tale fenomeno risulta particolarmente rilevante al Nord, Figura 2.11, dove il tasso medio annuo dei comuni del resto della provincia è pari al 2,4% rispetto al 1% dei Capoluoghi. Questo dato contribuisce a comprendere il maggior incremento di compravendite nei comuni della provincia, dove evidentemente c'è una maggiore opportunità di edificare nuove costruzioni. Per il Centro, Figura 2.12, la differenza tra Capoluoghi, tasso medio del 1,5%, ed il resto della provincia, tasso medio pari al 2%, è meno accentuata. In questo caso è rilevante il contributo di Roma, unica tra le

<sup>5</sup> È necessario premettere, come già riportato nei Rapporti precedenti, che la variazione dello *stock* di unità immobiliari, non registra solo l'incremento o il decremento *reale* delle unità immobiliari, bensì le variazioni delle unità immobiliari censite al Catasto che dipendono da innumerevoli fattori quali i cambi di destinazione d'uso, l'accorpamento di diverse unità immobiliari in un'unica unità immobiliare, le nuove costruzioni e da fattori amministrativi connessi all'attività del progetto qualità dei dati ai fini della costituzione dell'anagrafe dei beni immobiliari, che l'Agenzia del territorio sta portando avanti.



grandi città con un elevata crescita dello *stock*, dovuta alle nuove costruzioni<sup>6</sup>. Al Sud infine, lo *stock* dei capoluoghi cresce solamente del 0,8% annualmente, mentre quello del resto della provincia del 1,2%.

**Figura 2.11: *stock* Residenziale 2000-06 totale + tasso medio di variazione 00-06 Capoluoghi e Resto provincia Nord**



<sup>6</sup> Occorre tener presente che l'estensione territoriale del comune di Roma è la più ampia tra i comuni italiani. Ciò consente l'utilizzo di territorio a fini edificatori in misura più ampia rispetto alle altre grandi città italiane. Vedasi anche il Rapporto sulle nuove costruzioni 2006, pubblicato sul sito internet dell'agenzia del territorio.



Figura 2.12: *stock* Residenziale 2000-06 totale + tasso medio di variazione 00-06 Capoluoghi e Resto provincia Centro

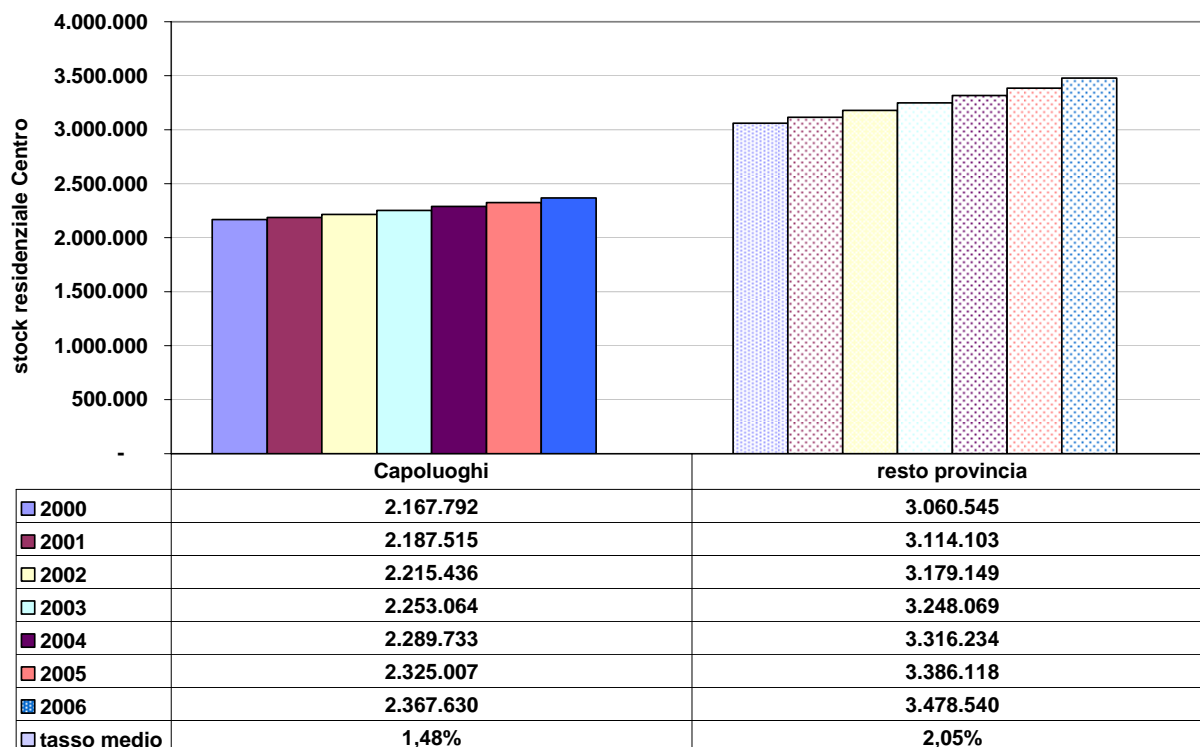


Figura 2.13: *stock* Residenziale 2000-06 totale + tasso medio di variazione 00-06 Capoluoghi e Resto provincia Sud

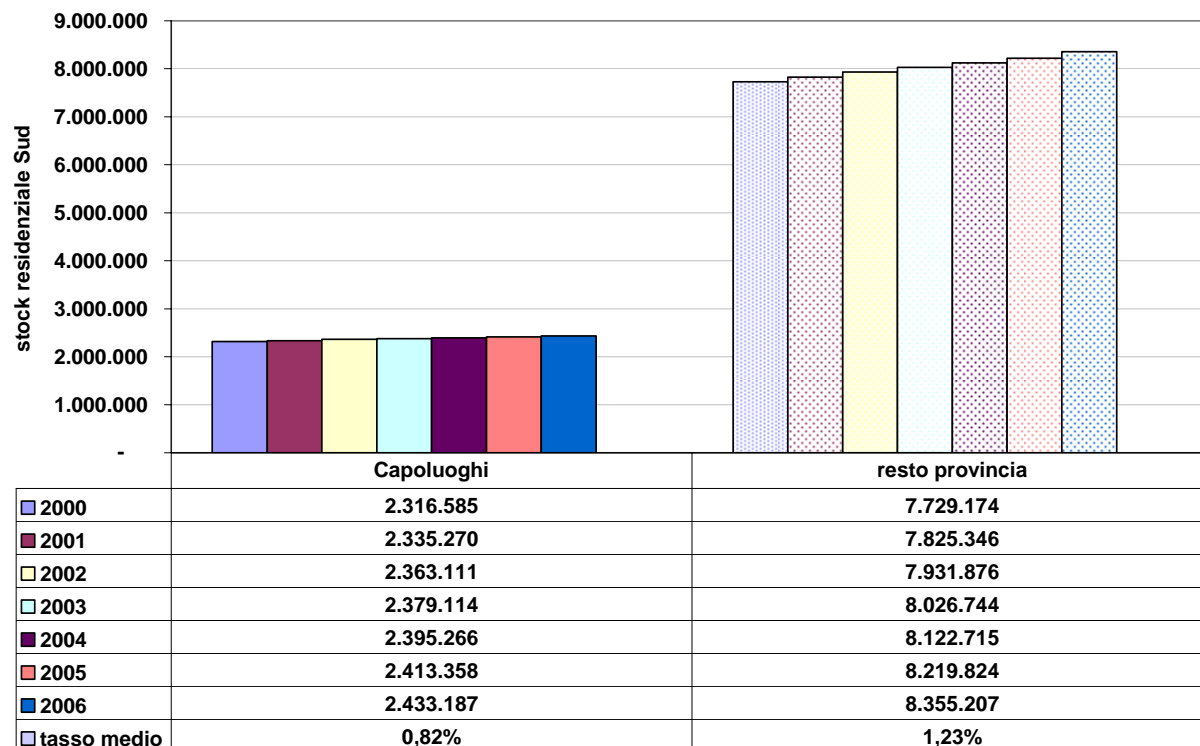




Figura 2.14: andamento dell'IMI dei Capoluoghi per area geografica + totale

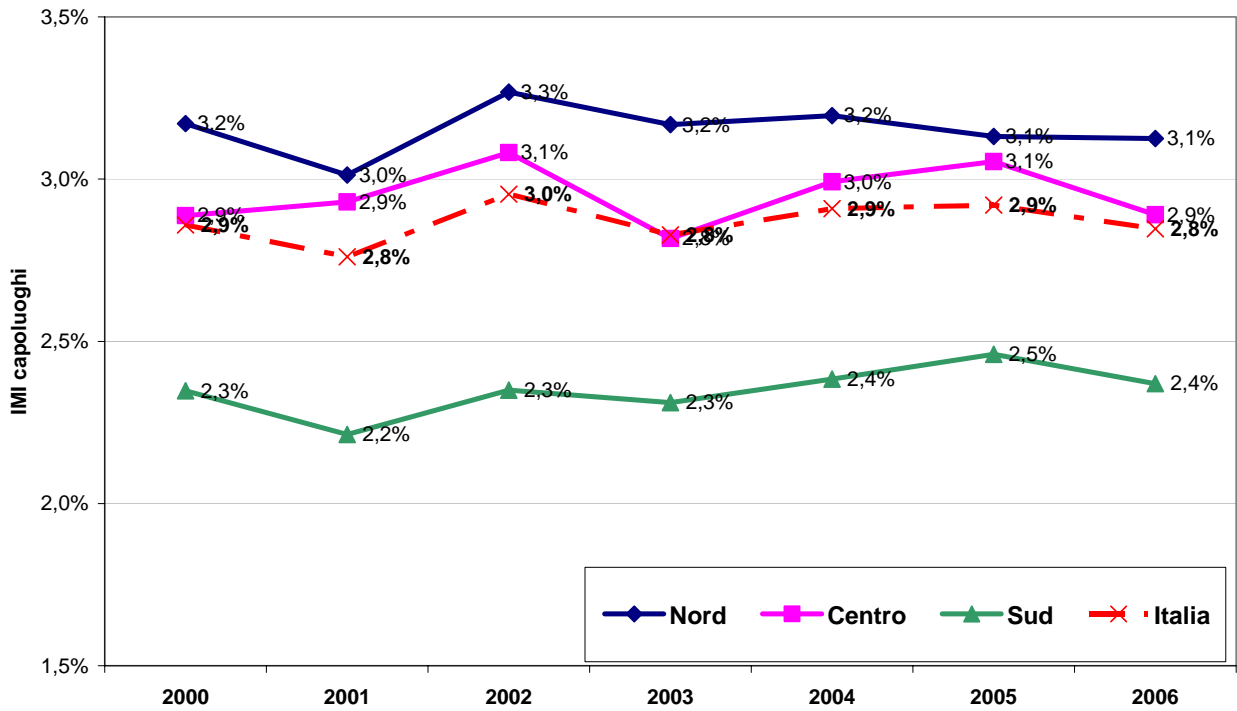
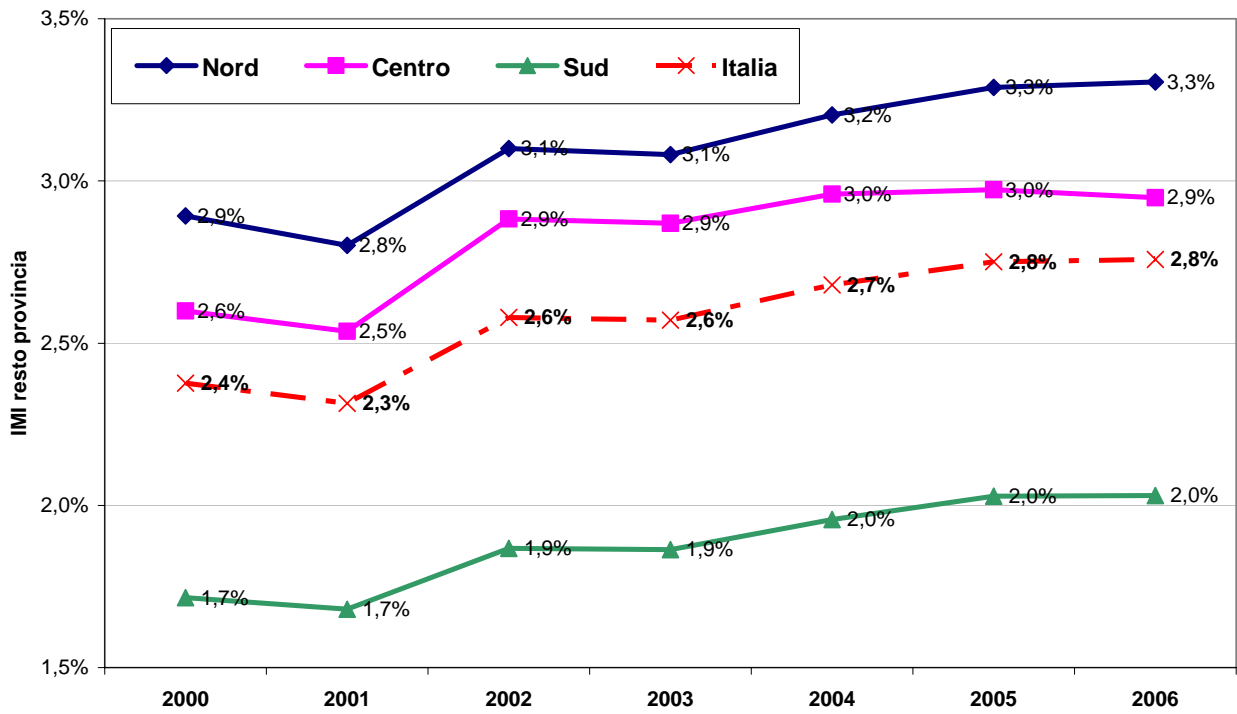


Figura 2.15: andamento dell'IMI del resto della provincia per area geografica + totale





L'IMI, indicatore dell'intensità del mercato immobiliare, evidenzia il calo di compravendite che si ha tra i capoluoghi del Centro e del Sud, mentre i capoluoghi del Nord confermano i valori di IMI del 2005, (Figura 2.14).

L'andamento dell'IMI dei comuni della provincia, Figura 2.15, rispecchia l'andamento delle NTN e risulta in crescita soprattutto al Nord, dove si è passata dal 2,9% del 2000 al 3,3% del 2006, superando l'IMI dei capoluoghi. Al Centro è leggermente diminuito (2,9%), anche se risulta in crescita rispetto al 2000. Al Sud, infine, l'indice IMI, dopo un periodo di continua crescita, si è fermato sul 2%, valore sempre molto inferiore a quello del Nord e del Centro.

Prendendo in esame la variazione del NTN 2005-06, ovvero il tasso tendenziale annuo, per i capoluoghi e per il resto della provincia, Figura 2.16 e Figura 2.17, emerge il maggior incremento medio registrato tra i comuni del resto della provincia, che mediamente risultano sempre superiori ai rispettivi capoluoghi. Si nota, infatti, come per diversi capoluoghi, in particolare del Sud, si abbia un calo consistente del volume di compravendite, **superiore al 10%**, quali Cosenza, Salerno, Avellino e Matera, mentre al Centro si ha solo Viterbo ed al Nord Sondrio ed Udine. Per alcuni capoluoghi, peraltro, si hanno delle crescite del mercato residenziale sensibilmente rilevanti, superiori al 10%, quali La Spezia, Belluno, Treviso, Macerata, Prato, Chieti ed Enna. I comuni del resto della provincia, invece, hanno un comportamento più uniforme, con incrementi e decrementi meno accentuati e nella maggior parte dei casi positivi. Sono solo 3 le province con decrementi intorno al 10%, Rieti, Belluno ed Isernia.

Figura 2.16: variazione % NTN 2005-06 per i capoluoghi di provincia

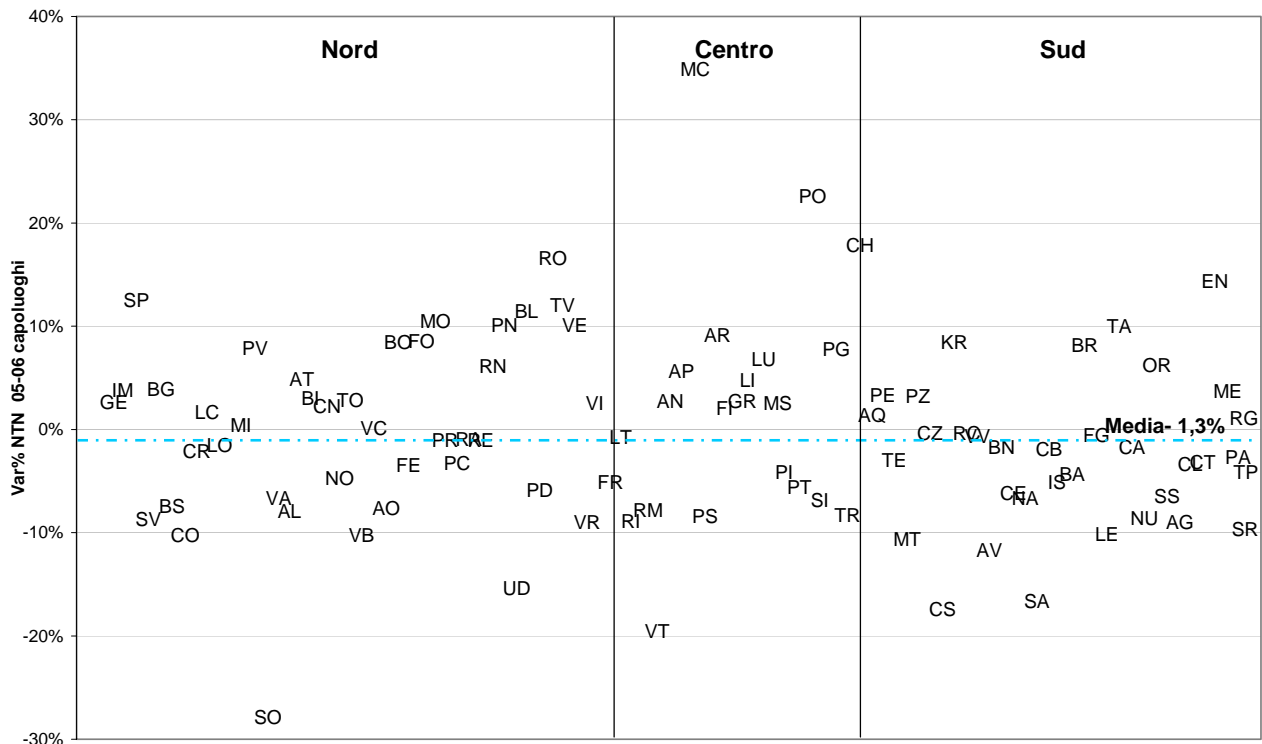
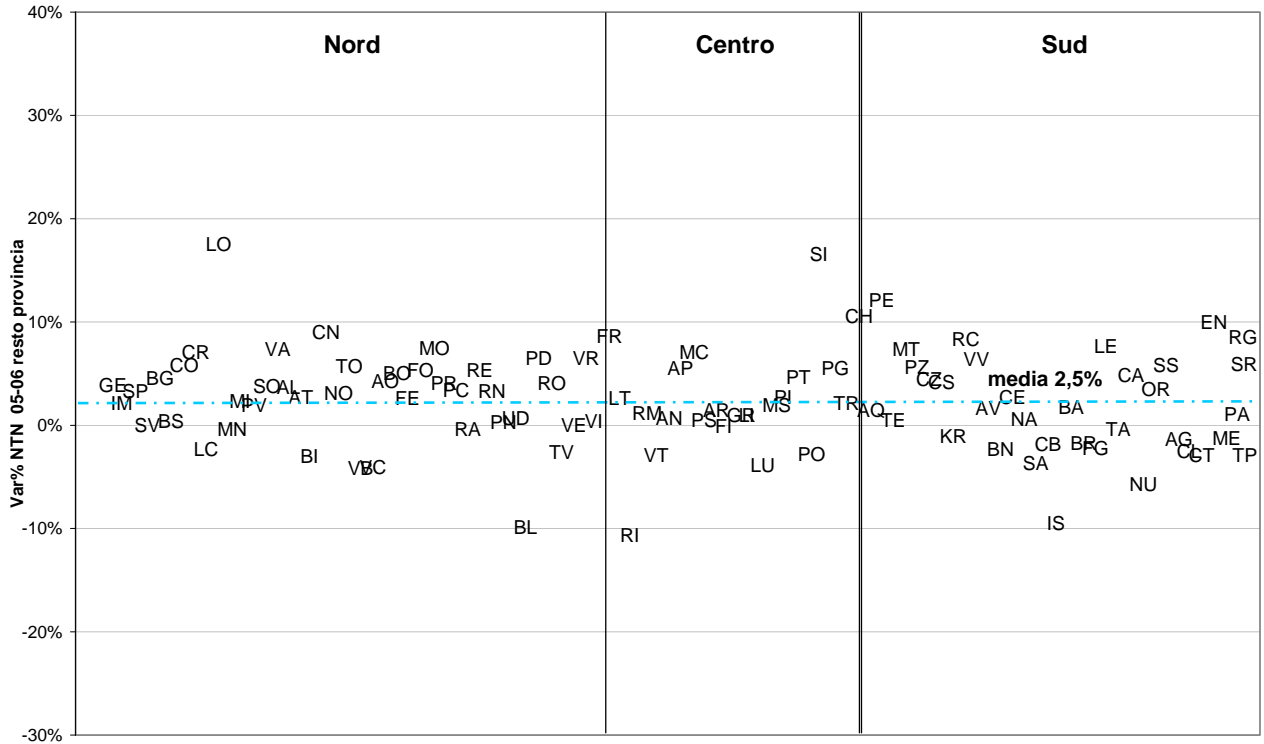




Figura 2.17: : variazione % NTN 2005-2006 per il resto della provincia



Considerando, infine, le sei principali città e le rispettive province, Figura 2.20 e seguenti, risulta particolarmente evidente la maggiore espansione del mercato dei comuni non capoluogo della provincia sia relativamente alla media nazionale sia a quello delle rispettive città.

Figura 2.18: NTN 2000-06 metropoli e tasso medio annuo

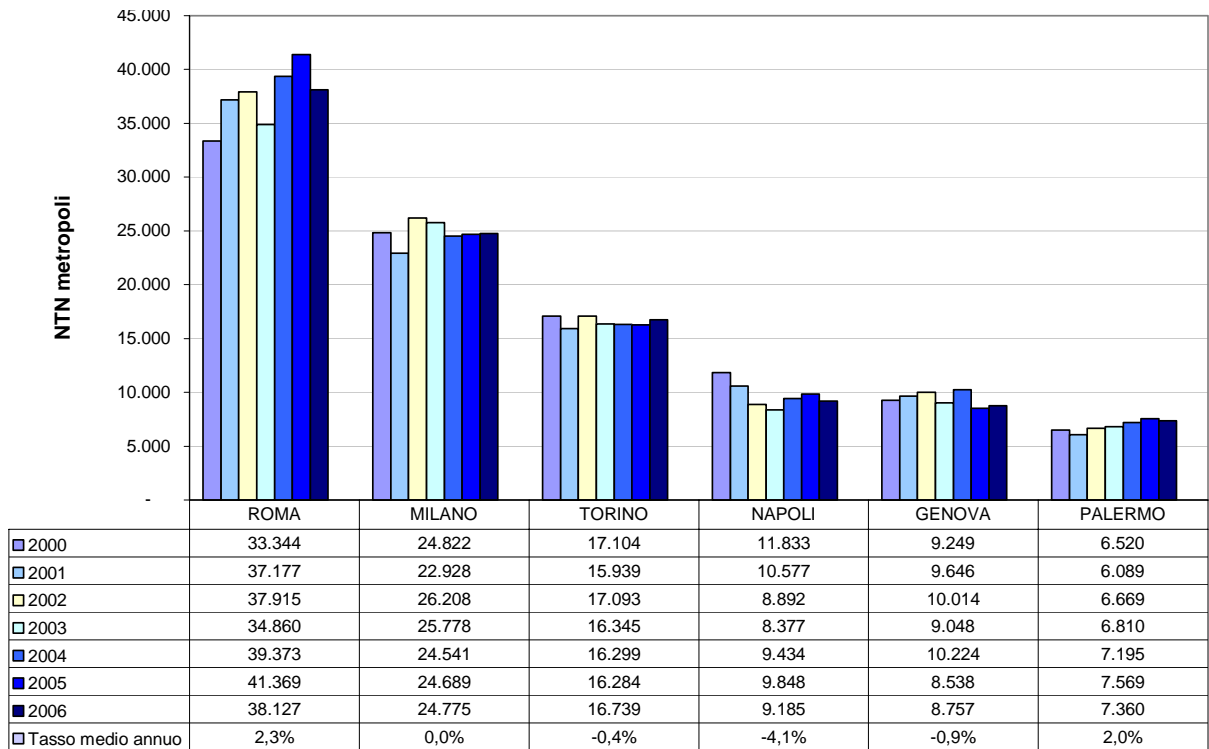
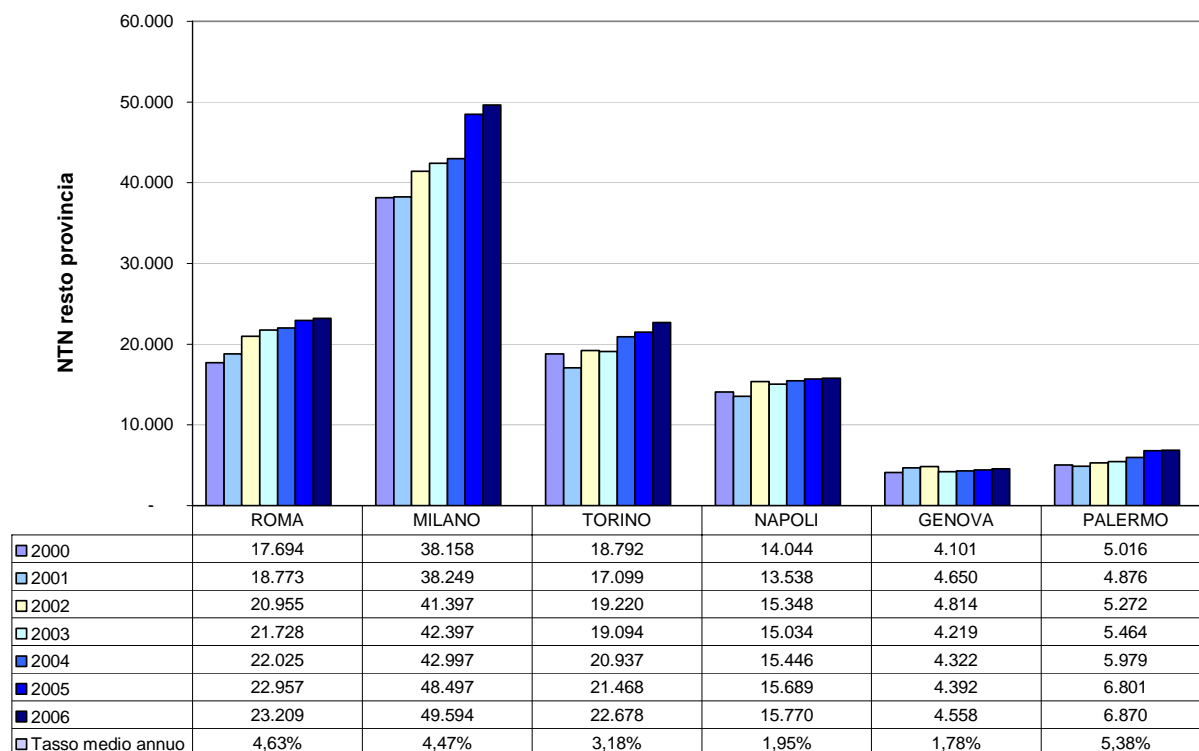




Figura 2.19: NTN 2000-06 comuni non capoluogo principali province e tasso medio annuo



Un tasso medio annuo particolarmente elevato si registra nei comuni delle province di Palermo, Roma e Milano, mentre i valori inferiori si hanno per le province di Napoli e Genova.

Tra le metropoli, Roma è quella che spicca particolarmente sia per ampiezza del mercato sia per la sua crescita complessiva nel periodo esaminato: con un tasso medio annuo del 2,4% è la città dove il mercato residenziale è cresciuto maggiormente dal 2000, ma tale incremento si è verificato soprattutto nel 2004 e 2005, mentre il 2006 evidenzia una sensibile contrazione del volume di compravendite, pari a circa l'8%. Anche il mercato della relativa provincia è particolarmente vivace con una crescita costante, anche se in rallentamento nel 2006, con un andamento più dinamico di quello della metropoli (n° indice NTN pari a 137 nel resto della provincia e 112 a Roma città). Tra le metropoli del Nord, Torino e Milano, mostrano un andamento del volume di compravendite piuttosto simile. Ciò è vero in particolare per le metropoli in cui il mercato risulta stabile con volumi di compravendita analoghi a quelli del 2000, con una leggera ripresa nel 2006, maggiormente accentuata per Torino.

Per i comuni della provincia gli andamenti si presentano anche in questo caso simili, ma solo fino al 2004 (+12,7% rispetto al 2000 per i comuni della provincia di Milano, +11,4% per quelli Torino). Nel 2005, invece, si assiste ad un incremento di gran lunga superiore nei comuni della provincia di Milano (+12,8% rispetto a +2,5%). Nel 2006 prosegue l'espansione del mercato in entrambe le province, leggermente più accentuata per quella di Torino, che presenta il maggior tasso tendenziale con un incremento superiore al 5,6% rispetto al 2005, mentre in quella di Milano dopo il *boom* del 2005, si nota un certo rallentamento (+2,2%). La città di Genova presenta un andamento singolare: si alternano, infatti un anno di crescita ed uno di decrescita. Così è stato anche nel 2006, con una crescita però non abbastanza consistente per compensare il cospicuo calo del 2005. Rispetto al 2000 il mercato è diminuito del 5% circa. La relativa provincia, mostra andamenti più stabili, in ripresa continua dopo il calo del 2003 e con un incremento complessivo rispetto al 2000 del 11% circa.

Passando a considerare le due metropoli del Sud, si osserva che per la città di Napoli l'andamento del mercato Residenziale risulta notevolmente differente rispetto a quello delle altre città. Il mercato risulta molto più stabile nel resto della provincia, rispetto a quello di Napoli città. Pur non ri-



levandosi la crescita delle altre principali province, comunque, il mercato dei comuni della provincia di Napoli risulta in lenta continua crescita, con un incremento delle compravendite superiore al 12% dal 2000. Napoli, invece, dopo il crollo del mercato registrato fino al 2003, quando il numero di compravendite si ridusse di un 30% circa rispetto al 2000, vede una buona ripresa nel biennio 2004-05 seguita da una consistente decrescita nel 2006 (-6,7%). Tra le metropoli è quella con il tasso medio annuo dal 2000 maggiormente negativo, -4,1%. Anche per la città di Palermo il mercato residenziale è in calo nel 2005, dopo un periodo, a partire dal 2002, di continua crescita. Il mercato provinciale, invece, si presenta ancora in leggera crescita nel 2006, portando il volume di compravendite a superare del 36% quello del 2000, ma si nota un consistente rallentamento della crescita pari nel 2006 solamente al 1%.

Figura 2.20: n. indice NTN settore Residenziale delle città di Milano, Torino, Genova, Roma, Napoli e Palermo e relative province 2000-06

