

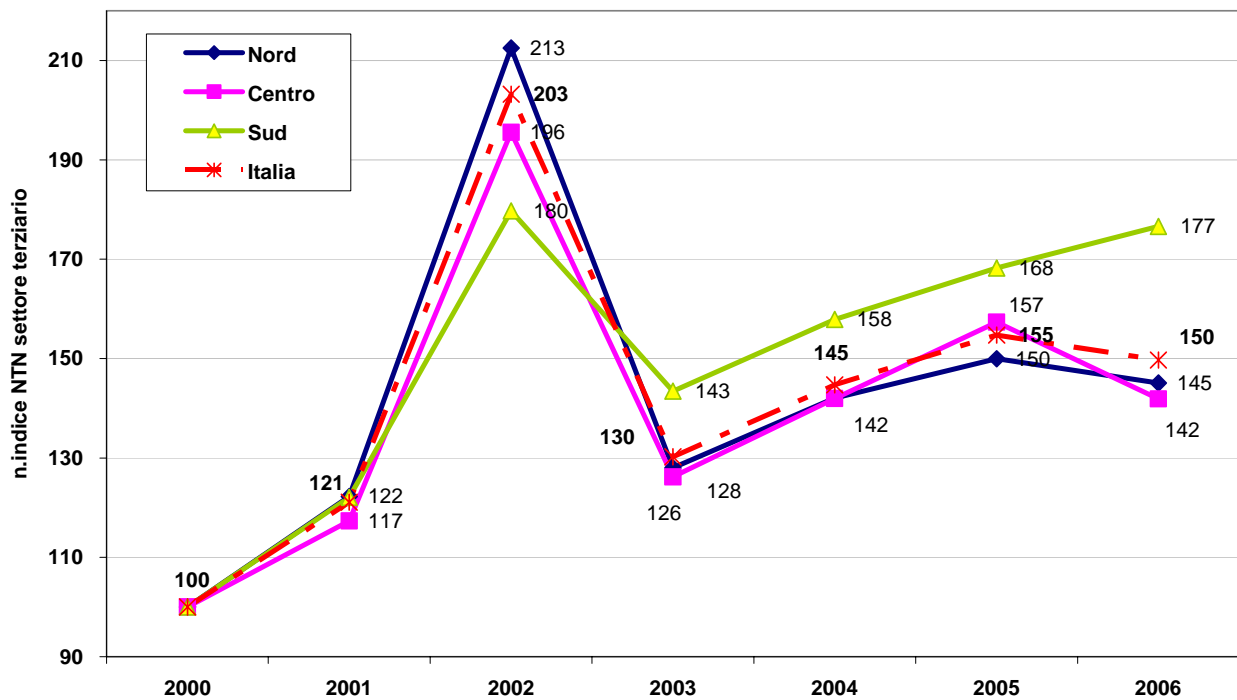


2.2 Il settore Terziario

Il settore Terziario, ovvero gli **uffici**, mostra andamenti sensibilmente diversi rispetto al settore Residenziale, con differenze sostanziali della distribuzione e concentrazione dello *stock* e del NTN. Il volume di mercato del Nord rappresenta, infatti, più del 61,4% del totale mentre il relativo *stock* è pari al 60,2% circa.

La figura 2-50 mostra il numero indice dell'NTN e come si rileva al picco del 2002 e alla brusca caduta del 2003 si è avuta una lieve ripresa nel 2005 che è poi proseguita anche nel 2006 ma solo per le aree del Sud mentre al Centro e al Nord si è avuto un calo di ben 13 punti percentuali e di 10 punti al Nord.

Figura 2.64: n. indice NTN 2000-06 del settore Terziario per aree geografiche + totale



Le figure seguenti (2-51, 2-52, 2-53) riportano le variazioni del NTN, dello *stock* e dell'IMI del settore Terziario per area geografica.

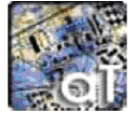


Figura 2.65: NTN Uffici 2000-06 per aree geografiche + totale

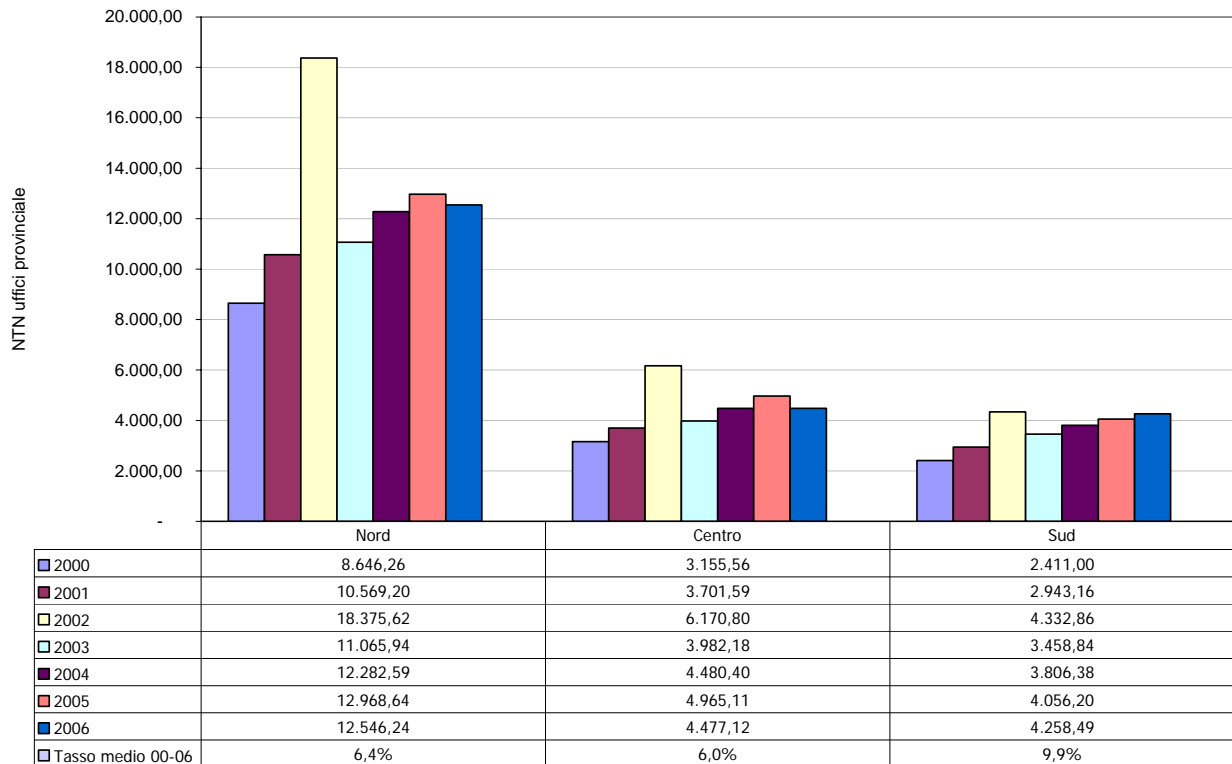
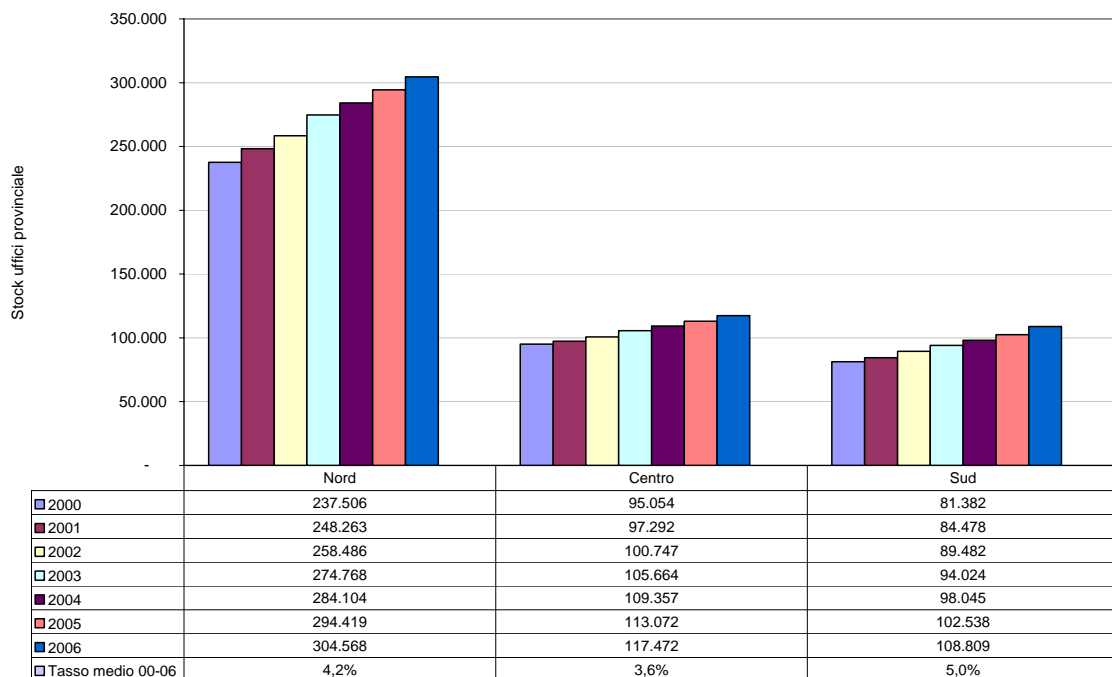


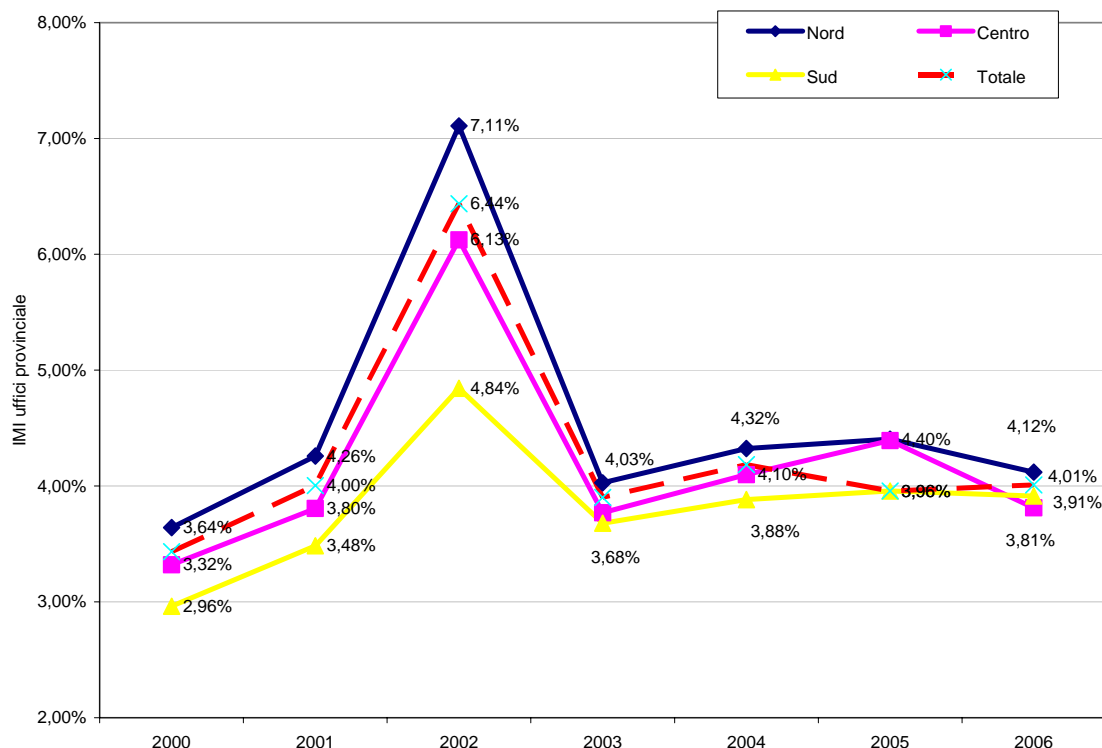
Figura 2.66: stock Uffici 2000-06 per aree geografiche + totale



L'NTN ha subito un calo sia al Nord che al Centro mentre il Sud ha incrementato il numero delle transazioni.



Figura 2.67: IMI Uffici 2000-06 per aree geografiche + totale



Rispetto al settore Residenziale, risulta evidente l'elevato tasso medio annuo di variazione del periodo sia del NTN, con valori dell'7,3% al Nord, del 7,1% al Centro e dell'9,1% al Sud, sia dello *stock*, con un tasso di crescita annuo del 4,2% per il Centro, del 3,6% per il Nord e del 5% per il Sud.

L'IMI del Sud occupa invece un livello molto più basso rispetto al dato del Nord e del Centro ma come si è sempre rilevato anche nel passato qui l'andamento è sempre più "armonioso" rispetto agli andamenti delle altre aree geografiche che risultano essere molto più bruschi.

La quota di mercato degli uffici è stata poi differenziata in compravendite effettuate nei capoluoghi di provincia e compravendite effettuate nei comuni non capoluogo.

Se andiamo ad osservare la Tabella 2-5 si rileva che le compravendite nel settore degli Uffici, nelle tre aree geografiche, Nord, Centro e Sud, hanno avuto una contrazione nei capoluoghi mentre si è avuto una espansione nel resto della provincia.

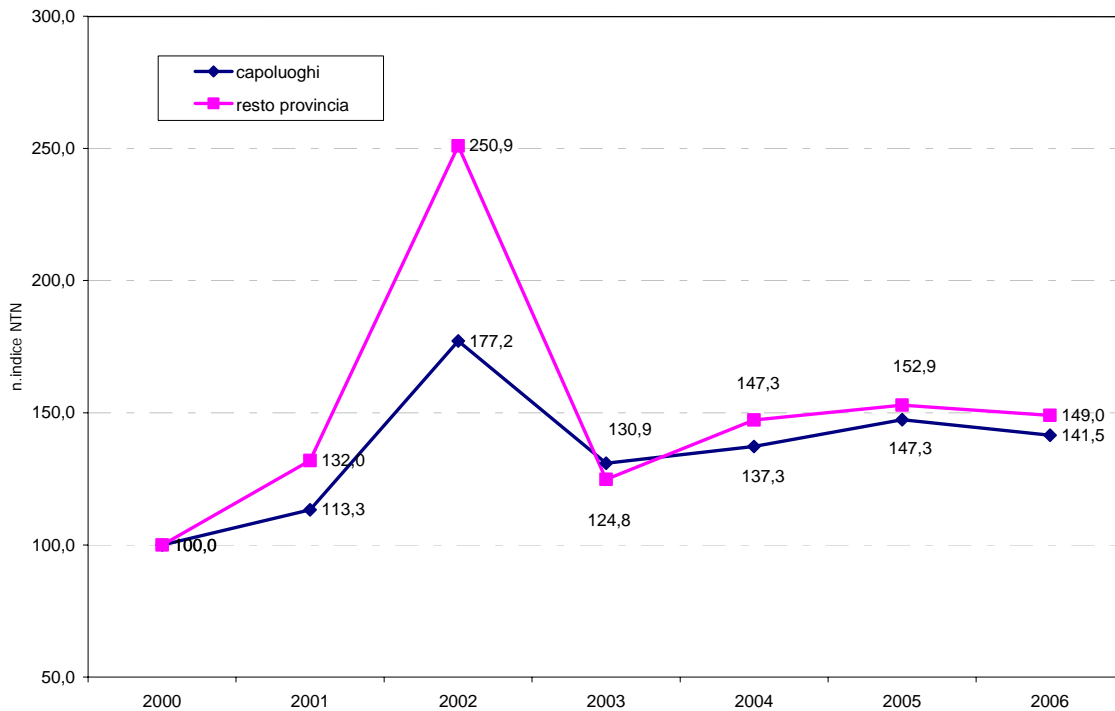
Tabella 2-5: NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia e percentuale NTN dei capoluoghi rispetto al NTN complessivo della provincia

		2001	2002	2003	2004	2005	2006
nord	capoluoghi	5.102,56	7.980,01	5.894,39	6.181,96	6.634,73	6.374,44
	resto provincia	5.466,64	10.395,61	5.171,55	6.100,63	6.333,91	6.171,80
	% NTN capol./tot.prov.	48%	43%	53%	50%	51%	51%
centro	capoluoghi	2.352,93	3.848,20	2.646,08	2.865,70	3.142,84	2.740,97
	resto provincia	1.348,66	2.322,60	1.336,10	1.614,70	1.822,27	1.736,15
	% NTN capol./tot.prov.	64%	62%	66%	64%	63%	61%
sud	capoluoghi	1.705,27	2.387,19	2.049,26	2.264,18	2.446,39	2.354,68
	resto provincia	1.237,89	1.945,67	1.409,58	1.542,20	1.609,81	1.903,81
	% NTN capol./tot.prov.	58%	55%	59%	59%	60%	55%



Dalla Tabella 2-5 si rileva, nel dettaglio, che nei capoluoghi il numero delle compravendite incide mediamente del 56% circa ed evidenzia in particolare una diversa distribuzione tra le tre aree geografiche; al Nord la concentrazione degli uffici nei capoluoghi uguaglia il valore del resto della provincia con uno scostamento del 3% circa, al centro questo divario si allarga a circa il 60% mentre al Sud abbiamo che l'80% circa degli Uffici è concentrato nel resto della provincia. Al Centro, poi, la densità è influenzata dalla presenza di Roma – qui si registra la maggiore concentrazione di transazioni - ed è pari a circa il 61%. Confrontando i rispettivi numeri indice del NTN dei capoluoghi e del resto della provincia (Figura 2.68, Figura 2.69 e Figura 2.70) si nota il divario tra capoluoghi e resto province.

Figura 2.68: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Nord



Al Nord abbiamo un andamento parallelo del comportamento delle compravendite dei capoluoghi rispetto al resto della provincia, al Centro, invece, continua la divaricazione iniziata nel 2003 e proseguita anche nel 2006. Al Sud, infine, è interessante il comportamento del mercato: dopo un andamento simile fino al 2005, nel 2006 si nota il forte calo del mercato nei capoluoghi ed una decisa crescita nel resto della provincia.



Figura 2.69: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Centro



Figura 2.70: n. indice NTN Uffici dei capoluoghi e del resto della provincia – Sud

