



agenzia del Territorio

direzione centrale

Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore **Gianni Guerrieri**

IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2005

NOTA SINTETICA SUI VOLUMI DI COMPRAVENDITA



a cura dell'ufficio

studi

dc_omi@agenziaterritorio.it

caterina andreussi
(responsabile)

claudio trucchi

stefano cenciarelli

alessandro finelli
(collaboratori)



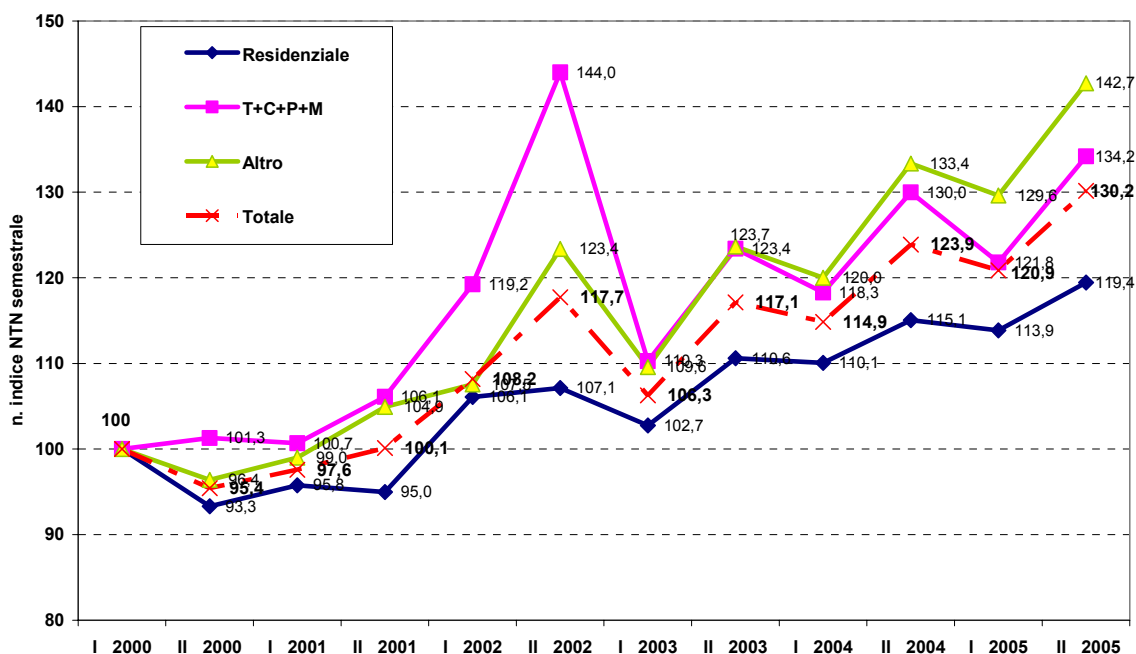
Il Mercato Immobiliare in Italia nel 2005

Nota sintetica sui volumi di compravendita

Il mercato immobiliare nazionale, come già rilevato nel primo semestre 2005, continua a mostrare un trend nel complesso positivo, sia pure evidenziando alcune differenziazioni a livello locale ed un certo rallentamento della sua espansione rispetto al biennio precedente. Nonostante, infatti, nel I semestre 2005 si fosse registrata una leggera flessione rispetto al semestre precedente, si notava, in ogni caso, un andamento tendenziale positivo, che risulta confermato nel secondo semestre 2005 con una crescita sostanziale in tutti i settori. Nel secondo semestre 2005, infatti, si sono registrate 936.483 transazioni (NTN) complessive rispetto alle 891.035 del II semestre 2004, con una crescita tendenziale pari al 5,1%, analoga a quella del periodo II semestre 2004 - II semestre 2003, quando l'incremento fu del +5,7%. Viene, pertanto, ampiamente confermata la stima elaborata nella nota semestrale precedente, che prevedeva un incremento su base annua (2004-05) del 4,7%. Infatti con un totale di compravendite nel 2005 pari a 1.805.758 NTN si registra un incremento del 5,2% su base annua. Incremento significativo anche se in rallentamento rispetto a quello del 2004 sul 2003, pari al 6,9%.

Il grafico seguente, fig.1, mostra l'andamento del numero indice semestrale del NTN nazionale (numero di transazioni normalizzato, ovvero conteggiate per quota di trasferimento di proprietà) dei diversi settori: Residenziale, l'aggregazione dei settori Terziario, Commerciale, Produttivo ed i Magazzini (ex settore 'Commerciale') ed Altro, mentre nella tabella 1 sono riportati i relativi volumi di transazioni normalizzate (NTN)¹.

Figura 1: n° indice NTN semestrale per i diversi settori + totale



¹ Per quanto concerne le compravendite connesse al processo di cartolarizzazione gestito dalla 'Scip' si devono classificare come transazioni "non di mercato" e quindi i volumi e gli andamenti sono considerati al netto di questa componente.



Tabella 1: NTN per settore e per semestre 2000-2005

	Residenziale	T+C+P+M*	Altro	Totale
I Sem. 2000	357.202	84.374	277.725	719.302
II Sem. 2000	333.274	85.460	267.729	686.463
Totale 2000	690.476	169.834	545.455	1.405.765
I Sem. 2001	342.053	84.942	274.933	701.926
II Sem. 2001	339.213	89.521	291.399	720.134
Totale 2001	681.266	174.462	566.332	1.422.059
I Sem. 2002	378.915	100.612	298.674	778.201
II Sem. 2002	382.605	121.503	342.643	846.751
Totale 2002	761.520	222.115	641.317	1.624.952
I Sem. 2003	367.006	93.033	304.341	764.381
II Sem. 2003	395.080	104.115	343.436	842.631
Totale 2003	762.086	197.148	647.777	1.607.012
I Sem. 2004	393.122	99.816	333.268	826.206
II sem. 2004	411.004	109.671	370.361	891.035
Totale 2004	804.126	209.487	703.629	1.717.241
I Sem. 2005	406.725	102.756	360.002	869.483
II sem. 2005	426.625	113.220	396.429	936.274
Totale 2005	833.350	215.976	756.431	1.805.758

*aggregazione dei settori Terziario, Commerciale, Produttivo + i Magazzini (ex settore "Commerciale")

Il grafico in fig.1 mostra la costante crescita delle transazioni dal 2000, (solo nel 2001 si registrò un calo delle compravendite del settore residenziale dovuto all'effetto Invim²), con un picco notevole nel 2002 dei settori Terziario, Commerciale e Produttivo³. Dal 2000, infatti, l'incremento totale del NTN è del 30% circa.

Il settore residenziale si attesta su 833.350 NTN (valore massimo nel periodo considerato), con una crescita su base annua pari al 3,6%, in leggero rallentamento rispetto al 5,5% registrato nel 2004 sul 2003, e del 19,4% dal 2000 con un tasso medio annuo del 3,8%.

Per l'aggregazione dei settori Terziario, Commerciale, Produttivo ed i Magazzini continua la ripresa, dopo il calo di compravendite del 2003, con 215.976 NTN, con un volume di compravendite superiore del 3,2% rispetto al 2004 (crescita rallentata rispetto al risultato del 2004 sul 2003 +6,3%) e del 34,2% circa dal 2000 (tasso medio annuo del 4,8%), pur non raggiungendo il boom di compravendite registrato nel 2002.

Il mercato degli immobili del settore 'Altro' (box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, immobili pubblici e categorie speciali), con 756.431 NTN nel 2005, continua a presentare una crescita superiore agli altri settori (+7,5%) su base annua, e ben del 42,7% nel periodo esaminato, con un tasso medio annuo del 6,8%.

Andamenti differenziati si riscontrano, peraltro, tra i diversi ambiti territoriali ed i diversi settori.

² L'abolizione dell'Invim ha comportato lo spostamento delle transazioni (o almeno della loro registrazione) dal 2001 al 2002

³ Influenzato dagli sgravi fiscali previsti dalla cosiddetta 'Tremonti bis'. Agevolazione fiscale consistente nella detassazione degli utili in proporzione agli investimenti effettuati in beni strumentali all'esercizio dell'attività (L. 18/10/2001)



La tabella 2 riassume il NTN per macro-aree geografiche (Nord-Centro-Sud) rilevato nel 2005 e nel 2004 per i diversi settori con la variazione percentuale ed il relativo IMI con la differenza in punti percentuali.

Tabella 2: NTN 2004 e 2005 e variazione %, IMI 2004 e 2005 e differenza in punti percentuali per i diversi settori.

		Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
Nord	NTN 2004	421.450	12.283	28.262	11.403	53.198,67	442.495	969.091
	NTN 2005	435.609	12.969	27.942	11.958	54.029	471.304	1.013.812
	<i>var%</i>	3,4%	5,6%	-1,1%	4,9%	1,6%	6,5%	4,6%
Centro	NTN 2004	166.637	4.480	12.154	2.650	30.830	173.799	390.550
	NTN 2005	171.667	4.965	12.351	3.062	31.449	190.763	414.257
	<i>var%</i>	3,0%	10,8%	1,6%	15,5%	2,0%	9,8%	6,1%
Sud	NTN 2004	216.039	3.806	13.893	1.980	34.546	87.335	357.600
	NTN 2005	226.074	4.056	14.742	2.322	36.130	94.364	377.689
	<i>var%</i>	4,6%	6,6%	6,1%	17,3%	4,6%	8,0%	5,6%
Italia	NTN 2004	804.126	20.569	54.309	16.034	118.575	703.629	1.717.241
	NTN 2005	833.350	21.990	55.035	17.343	121.608	756.431	1.805.758
	<i>var%</i>	3,6%	6,9%	1,3%	8,2%	2,6%	7,5%	5,2%
		Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
Nord	IMI 2004	3,27%	4,32%	2,56%	3,54%	3,10%	4,85%	3,77%
	IMI 2005	3,24%	4,40%	2,51%	3,57%	3,04%	5,00%	3,84%
	<i>diff.</i>	-0,02%	0,08%	-0,05%	0,03%	-0,05%	0,15%	0,08%
Centro	IMI 2004	2,97%	4,10%	2,24%	2,61%	2,72%	6,16%	3,79%
	IMI 2005	3,01%	4,39%	2,25%	2,94%	2,72%	6,54%	3,93%
	<i>diff.</i>	0,03%	0,29%	0,01%	0,34%	0,00%	0,39%	0,14%
Sud	IMI 2004	2,08%	3,88%	1,69%	1,76%	1,80%	2,40%	2,09%
	IMI 2005	2,13%	3,96%	1,75%	2,00%	1,85%	2,52%	2,17%
	<i>diff.</i>	0,05%	0,07%	0,06%	0,24%	0,05%	0,12%	0,08%
Italia	IMI 2004	2,79%	4,18%	2,20%	2,99%	2,49%	4,51%	3,23%
	IMI 2005	2,80%	4,31%	2,20%	3,12%	2,49%	4,70%	3,32%
	<i>diff.</i>	0,01%	0,13%	0,00%	0,13%	0,00%	0,19%	0,09%

Risulta evidente la maggior crescita del mercato complessivo per il Centro e per il Sud, mentre per il Nord pur rilevandosi una minor crescita percentuale, in termini assoluti si ha un incremento delle compravendite superiore alla somma delle altre due macro-aree; il mercato immobiliare del Nord, infatti, rappresenta più del 56% del totale.

Inoltre si evidenzia anche una ridotta crescita, od addirittura decrescita, dell'IMI relativamente all'aumento delle compravendite, poiché anche lo *stock* relativo ha subito incrementi cospicui nel 2005, mediamente superiori al 2%, in particolare per le tipologie presenti in Altro (+3,2% circa).

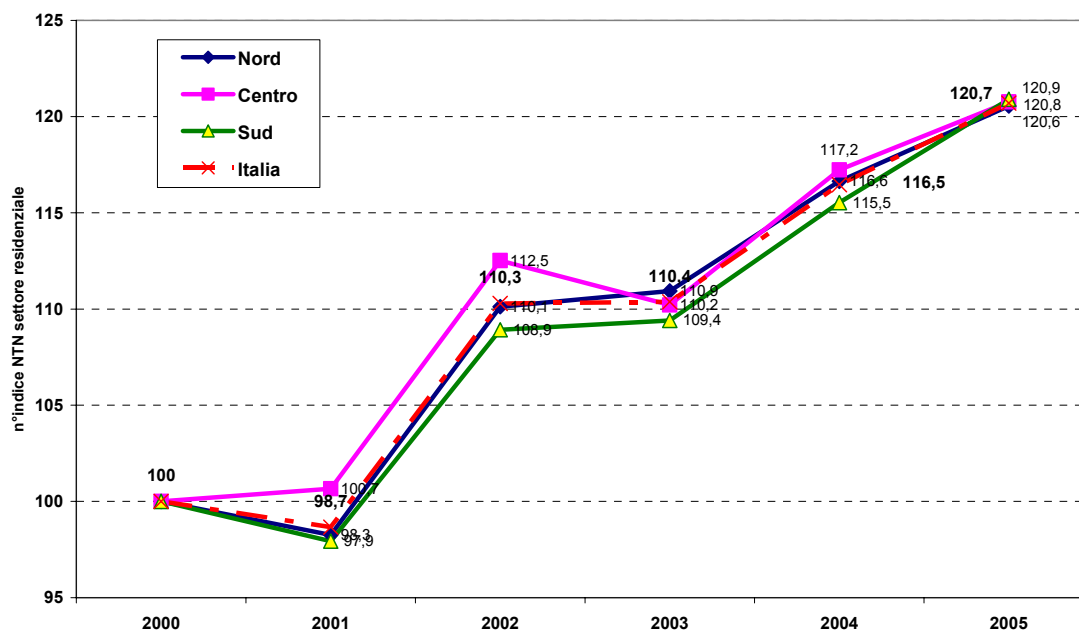
Analizzando con maggior dettaglio il settore residenziale, si nota la maggior crescita di compravendite nel Sud nell'ultimo anno, +4,6% rispetto al 3,4% del Nord ed al 3% del Centro, portando il mercato residenziale del Sud ad una crescita complessiva dal 2000 superiore al 20% circa, perfettamente in linea con il resto d'Italia, vedi fig.2.

Tabella 3: NTN provinciali settore residenziale 2000-05 e var % 04-05

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	var% 04-05
Nord	361.335	355.036	397.914	400.842	421.450	435.609	3,4%
Centro	142.151	143.087	159.937	156.669	166.637	171.667	3,0%
Sud	186.993	183.142	203.672	204.575	216.039	226.074	4,6%
Italia	690.478	681.264	761.522	762.086	804.126	833.350	3,6%



Figura 2: n° indice NTN settore residenziale, dati provinciali, per Nord-Centro-Sud



Come già segnalato nel [Rapporto immobiliare 2004](#) e nel [Rapporto immobiliare 2005](#) negli ultimi anni si è assistito ad un forte incremento di compravendite, soprattutto nei comuni più piccoli (con meno di 5.000 abitanti) a scapito di un calo verificatosi nei comuni maggiori. Tale tendenza, piuttosto pronunciata nel 2003, era stata parzialmente confermata anche nel 2004 con qualche distinzione tra le diverse aree geografiche. Nel 2005 questo fenomeno è particolarmente marcato al Nord dove la quota di NTN dei capoluoghi sul totale provinciale risulta in sensibile calo dal 2000 con una perdita di quota mercato dei capoluoghi superiore al 4% e, solamente nel 2005, del 1,1%. Nel 2005, infatti, il NTN è addirittura leggermente diminuito nei capoluoghi del Nord (-1 % circa), mentre nei comuni della provincia è aumentato sensibilmente, del 5% mediamente.

Al Centro, fortemente influenzato dal dato di Roma città, dove si continua a registrare un aumento consistente delle compravendite, tale fenomeno è meno accentuato, anzi si è verificata una inversione di tendenza a partire dal 2003, anno in cui cominciò il boom di compravendite della Capitale. Al Sud entrambi i mercati registrano buoni incrementi con leggero vantaggio dei comuni della provincia.

Tabella 4: NTN capoluoghi e resto provincia 2000-05 e quota del NTN capoluoghi sul totale provinciale

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	var % NTN 04-05
Nord	Capoluoghi	113.367	108.881	119.021	116.784	119.036	117.937	-0,9%
	Resto provincia	247.968	246.155	278.893	284.058	302.414	317.672	5,0%
	quota cap/tot prov.	31,4%	30,7%	29,9%	29,1%	28,2%	27,1%	
Centro	Capoluoghi	62.591	64.090	68.275	63.465	68.499	71.008	3,7%
	Resto provincia	79.560	78.996	91.661	93.204	98.138	100.659	2,6%
	quota cap/tot prov.	44,0%	44,8%	42,7%	40,5%	41,1%	41,4%	
Sud	Capoluoghi	54.383	51.669	55.516	54.987	57.100	59.372	4,0%
	Resto provincia	132.610	131.473	148.156	149.588	158.939	166.702	4,9%
	quota cap/tot prov.	29,1%	28,2%	27,3%	26,9%	26,4%	26,3%	
Italia	Capoluoghi	230.341	224.640	242.812	235.236	244.635	248.317	1,5%
	Resto provincia	460.137	456.625	518.710	526.849	559.490	585.033	4,6%
	quota cap/tot prov.	33,4%	33,0%	31,9%	30,9%	30,4%	29,8%	



Figura 3: n° indice NTN settore residenziale, dati capoluoghi di provincia, per Nord-Centro-Sud

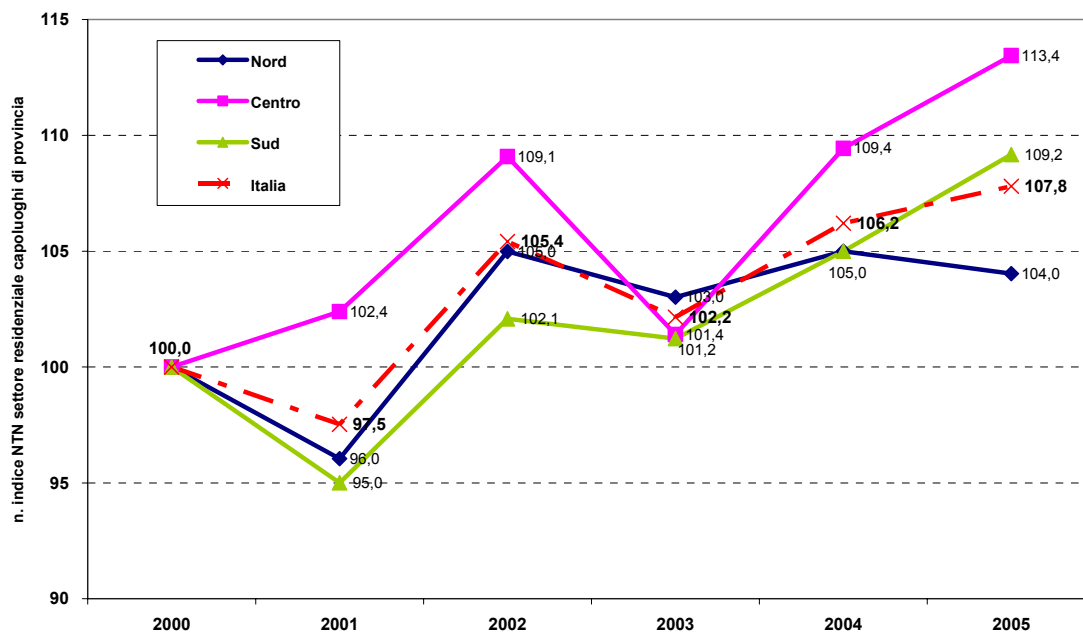
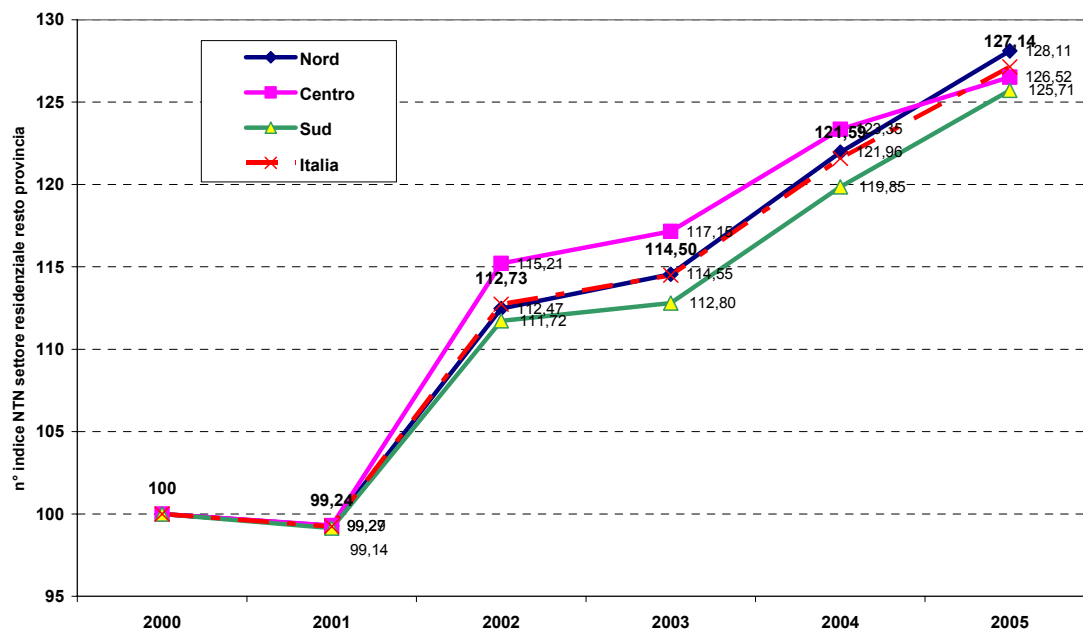


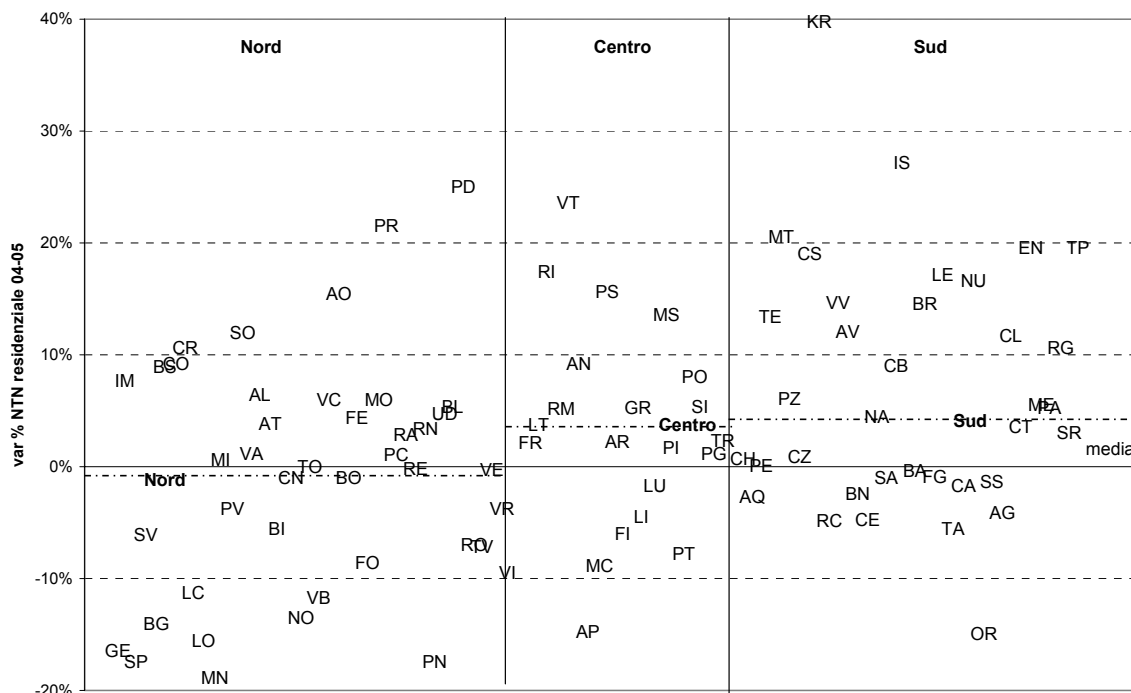
Figura 4: n° indice NTN settore residenziale, dati resto della provincia, per Nord-Centro-Sud



L'andamento del n° indice, figura 3 e 4, delle transazioni del settore residenziale per i capoluoghi e per i comuni del resto della provincia mette in risalto la differente espansione dei due mercati registrata dal 2000: il primo è cresciuto mediamente solo del 8% circa, e risulta molto accentuato il divario tra Nord (+ 4%), Sud (+9,2%) e, soprattutto, Centro (+13,4%), mentre il secondo è cresciuto in modo molto più sostanziale, +28% circa, ed in maniera molto più uniforme nei diversi ambiti territoriali.



Figura 5: variazione % NTN residenziale 2004-2005 capoluoghi di provincia



Considerando il mercato del settore residenziale dei soli capoluoghi, fig.5, si può verificare come rispetto alla variazione media 2004-05 dei capoluoghi pari al 1,5%, si osserva una grande dispersione dei valori: in alcuni capoluoghi si hanno notevoli incrementi di NTN, superiori al 20%: Parma e Padova al Nord, Viterbo al Centro, Matera, Isernia e Crotone al Sud. Forti decrementi (superiori al 10%), invece, si notano in diverse città del Nord, quali Genova, Bergamo, Lecco, Novara, Mantova e Pordenone, mentre per il Centro si ha solamente ad Ascoli-Piceno ed per il Sud ad Oristano.

Le principali otto città, con numero di compravendite superiore o prossimo a 5.000, hanno mediamente una variazione del NTN 2004-05 pari a circa la metà del complesso dei capoluoghi (0,7% contro 1,5%), tabella 5, mentre i comuni delle rispettive provincia vedono incrementare il mercato del settore residenziale in maniera sensibilmente superiore alla media nazionale, 7,1% rispetto al 4,6%. Mediamente, si conferma, la tendenza allo spostamento del mercato nei comuni della provincia, rispetto ai centri più grandi con prezzi delle abitazioni più elevati e, in alcuni casi, anche con minore offerta di nuove costruzioni.

Tale spostamento, risulta particolarmente accentuato nelle province del Nord, ed in particolare in quelle di Milano(+12,8% contro lo 0,6% di Milano città) e di Bologna (+13,8% rispetto al -,1% della città di Bologna). Particolarmente negativo risulta il mercato di Genova città, -16,5%, non particolarmente controbilanciato da quello provinciale, +1,6% e quello di Firenze,-6%, dove anche il mercato della provincia è risultato negativo, -1,6%, sia pure in modo meno rilevante. Anche per Torino si nota una stasi delle compravendite in città ed un recupero della provincia, +2,5%, mentre per le altre città, Roma, Napoli e Palermo, il mercato mostra un buon andamento, anche maggiore di quello delle rispettive province.



Nella Capitale, in particolare, continua il boom del settore residenziale (ed anche gli altri settori immobiliari vanno bene), con un incremento del 5,1% rispetto al 2004 e con una crescita del NTN dal 2000 superiore al 24%, ed, in questo caso, anche il mercato del resto della provincia è in continua espansione con un incremento del NTN dal 2000 pari al 30% circa.

Anche il mercato residenziale di Palermo città presenta un buon trend, con un tasso tendenziale annuo del 5,2% (il più elevato tra le principali città) ed una fase di espansione continua dal 2001, che ha consentito un incremento delle compravendite, rispetto al 2000, superiore al 16%. La provincia di Palermo, inoltre, sta attraversando un periodo di notevole crescita del settore residenziale con un incremento di compravendite dal 2000 di ben il 35,6%.

Napoli, infine, dopo, il crollo del mercato dal 2000 al 2003, ha visto due anni di buon recupero, con una inversione di tendenza che probabilmente potrebbe essere anche maggiore se agevolata anche da un aumento dello *stock* residenziale, che, invece, è cresciuto meno di quello delle altre grandi città, a parte Genova. D'altronde, anche il mercato della provincia di Napoli, non mostra segnali di una particolare espansione, con un tasso tendenziale annuo del 1,6% ed una crescita dal 2000 del 11,7%.

Tabella 5: NTN ed IMI 2004-05 principali città e dei comuni del resto della provincia

Città	NTN 2004	NTN 2005	var % 04-05	Resto prov.	NTN 2004	NTN 2005	var % 04-05
ROMA	39.373	41.369	5,1%	ROMA	22.025	22.957	4,2%
MILANO	24.541	24.689	0,6%	MILANO	42.997	48.497	12,8%
TORINO	16.299	16.284	-0,1%	TORINO	20.937	21.468	2,5%
NAPOLI	9.434	9.848	4,4%	NAPOLI	15.446	15.689	1,6%
GENOVA	10.224	8.538	-16,5%	GENOVA	4.322	4.392	1,6%
PALERMO	7.195	7.569	5,2%	PALERMO	10.453	10.794	3,3%
BOLOGNA	5.786	5.722	-1,1%	BOLOGNA	5.979	6.801	13,8%
FIRENZE	5.237	4.921	-6,0%	FIRENZE	8.209	8.074	-1,6%
Totale	118.088	118.939	0,7%	Totale	94.156	100.840	7,1%
Città	IMI 2004	IMI 2005	diff. 04-05	Resto prov.	IMI 2004	IMI 2005	diff. 04-05
ROMA	3,05%	3,15%	0,10%	ROMA	3,75%	3,81%	0,06%
MILANO	3,28%	3,25%	-0,03%	MILANO	3,79%	4,17%	0,38%
TORINO	3,34%	3,32%	-0,02%	TORINO	2,90%	2,93%	0,03%
NAPOLI	2,28%	2,37%	0,09%	NAPOLI	1,90%	1,92%	0,02%
GENOVA	3,17%	2,64%	-0,53%	GENOVA	2,07%	2,09%	0,02%
PALERMO	2,34%	2,45%	0,11%	PALERMO	3,68%	3,70%	0,02%
BOLOGNA	2,73%	2,68%	-0,05%	BOLOGNA	1,78%	2,00%	0,22%
FIRENZE	2,86%	2,65%	-0,21%	FIRENZE	3,19%	3,04%	-0,15%
media	2,98%	2,97%	-0,01%	media	2,17%	2,28%	0,11%



Figura 6: n°indice NTN residenziale principali città

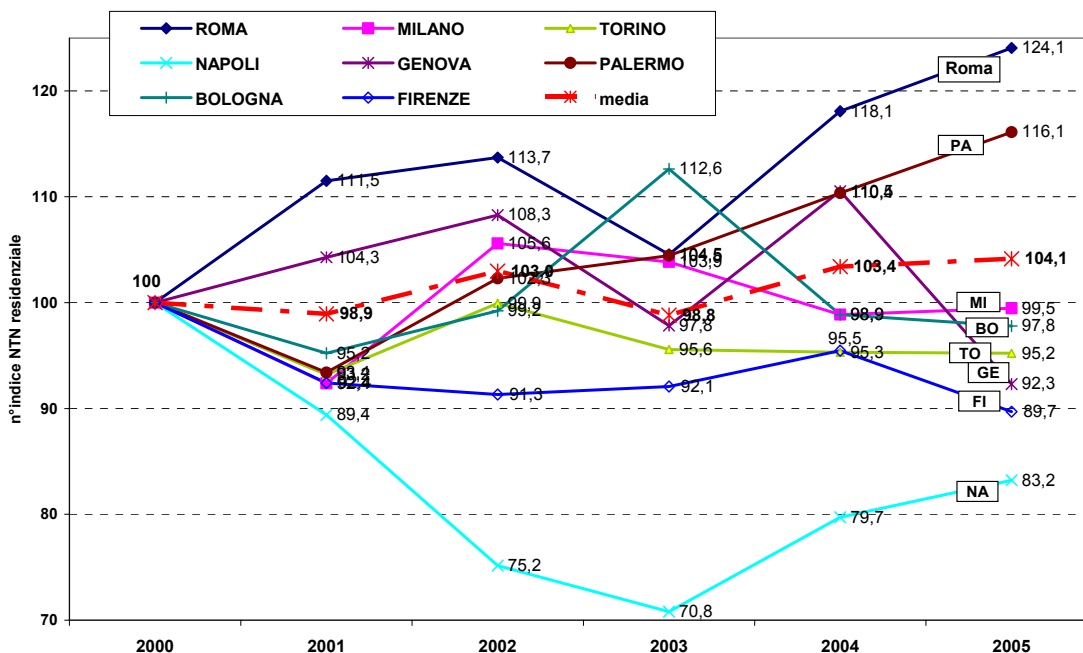
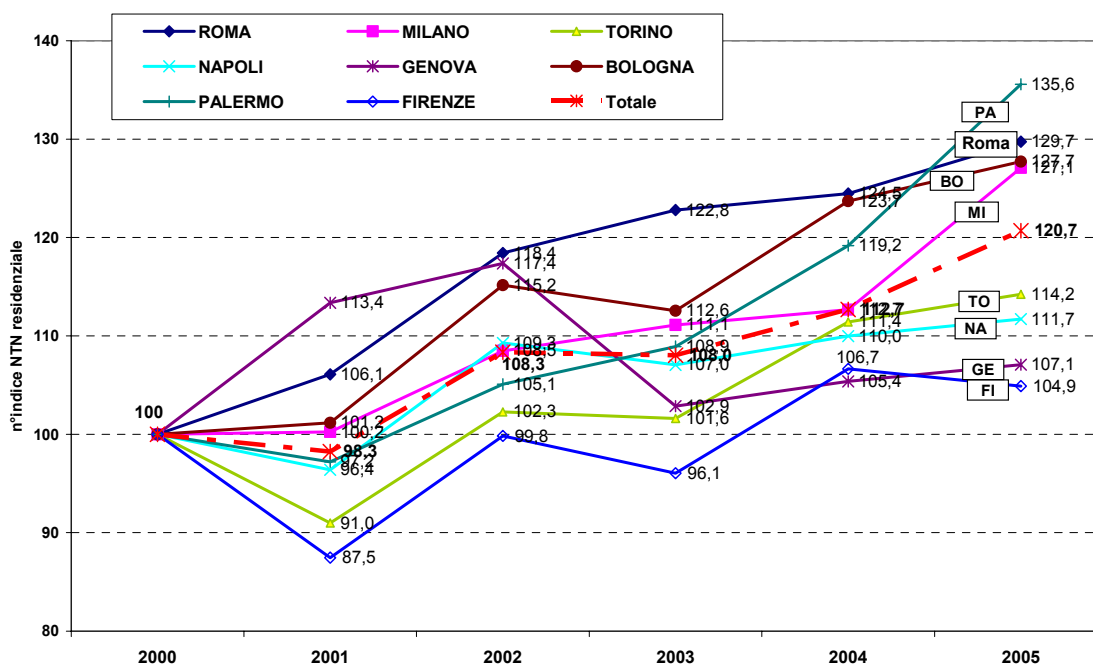


Figura 7: n° indice NTN del resto provincia principali capoluoghi



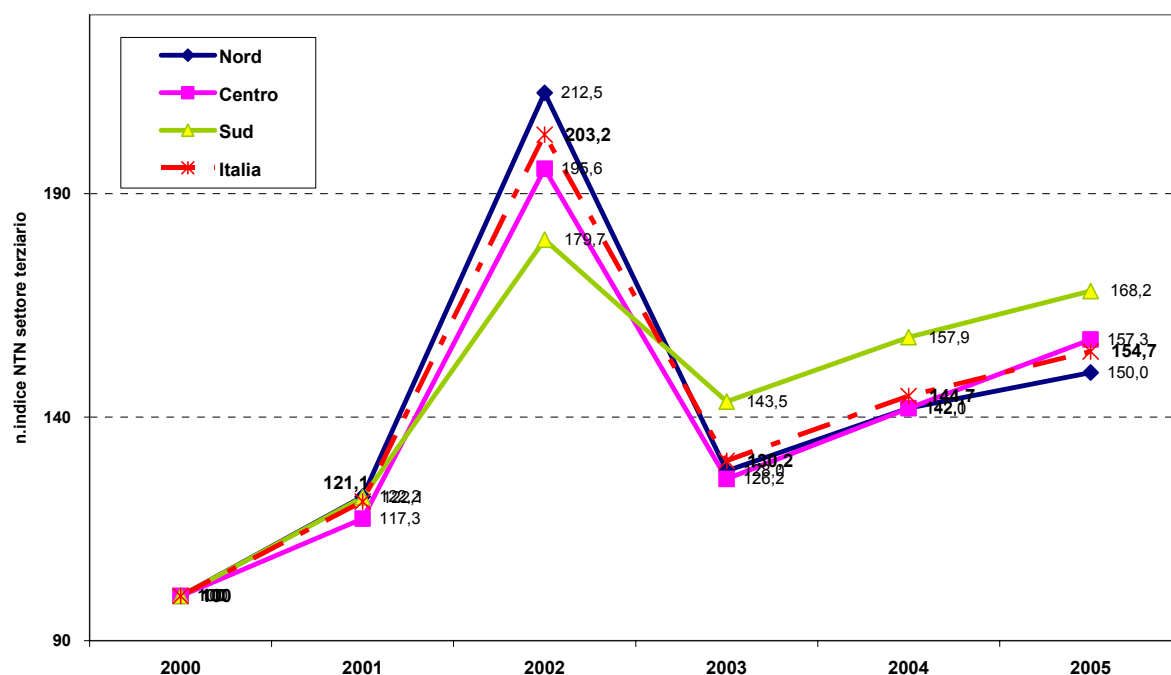


Il settore terziario, ovvero gli uffici, mostra andamenti sostanzialmente simili nei diversi ambiti territoriali con un tasso tendenziale annuo (2004-05) positivo in particolare al Centro, +10,8%. Dal 2000, la crescita maggiore si ha nelle province del Sud, anche se le variazioni in termini assoluti, sono maggiori al Nord che assorbe circa il 60% dell'intero mercato.

Tabella 6: NTN provinciali settore terziario 2000-05 per aree geografiche e var % 04-05

Terziario	2000	2001	2002	2003	2004	2005	var% 04-05
Nord	8.646	10.569	18.376	11.066	12.283	12.969	5,6%
Centro	3.156	3.702	6.171	3.982	4.480	4.965	10,8%
Sud	2.411	2.943	4.333	3.459	3.806	4.056	6,6%
Italia	14.213	17.214	28.879	18.507	20.569	21.990	6,9%

Figura 8: n° indice NTN settore terziario 2000-05 per aree geografiche Nord-Centro-Sud



Tra le principali province risulta particolarmente elevato l'incremento di compravendite della provincia di Roma, +25% circa con 2065 NTN, di Bologna e di Palermo, +27% circa. Nella provincia di Milano le compravendite sono stabili, mentre in quella di Napoli (-12% circa) e di Firenze (-9,6) diminuiscono sensibilmente. Questo settore risulta leggermente in calo anche nella provincia di Torino, -1,9%.

Il settore commerciale (di cui fanno parte negozi, laboratori e centri commerciali) è quello che mostra maggiori segnali di raffreddamento al Nord e, sia pure in misura minore al Centro. Al Sud, invece, il settore risulta in fase di espansione, con un tasso tendenziale annuo, 2004-05, pari al 6,1% ed un incremento pari al 26,6% dal 2000. Incremento che è più del doppio di quello del Centro, 13,2%.

Le compravendite nelle province del Nord sono in leggero calo rispetto al 2004 e relativamente al 2000 mostrano un aumento molto più contenuto, pari al 5% circa. Anche

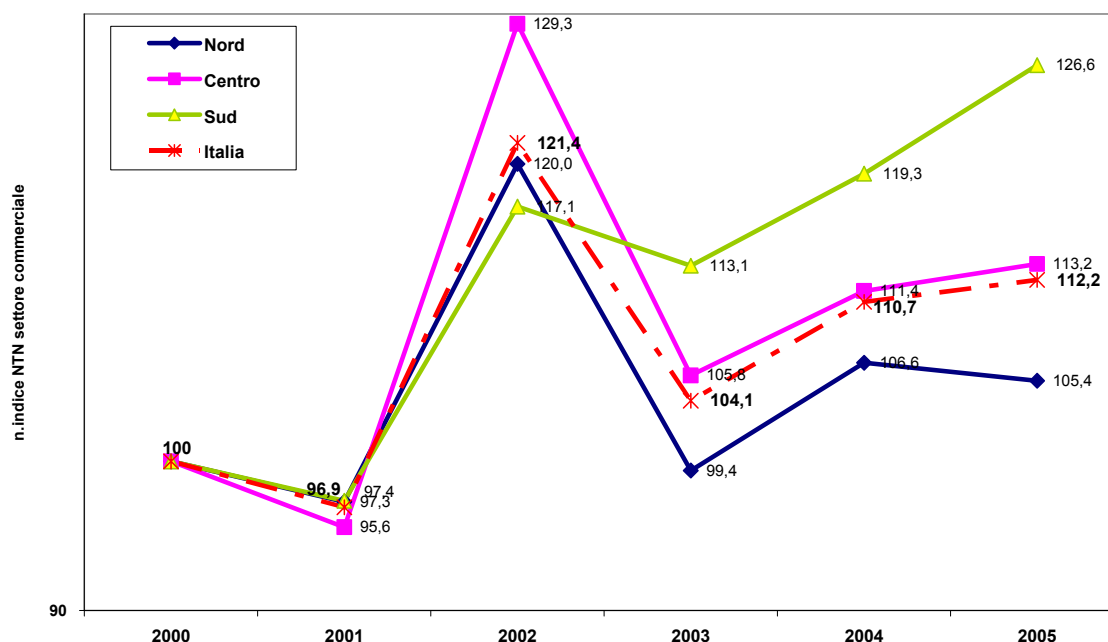


per questo settore, va considerato che, comunque, il mercato del Nord rappresenta ancora più del 50% dell'intero settore (nel 2000 la quota del Nord era pari al 54%).

Tabella 7: NTN provinciali settore commerciale 2000-05 per aree geografiche e var % 04-05

Commerciale	2000	2001	2002	2003	2004	2005	var% 04-05
Nord	26.511	25.792	31.800	26.348	28.262	27.942	-1,1%
Centro	10.907	10.425	14.107	11.536	12.154	12.351	1,6%
Sud	11.647	11.339	13.636	13.174	13.893	14.742	6,1%
Italia	49.065	47.556	59.544	51.059	54.309	55.035	1,3%

Figura 9: n° indice NTN settore commerciale 2000-05 per aree geografiche Nord-Centro-Sud



Tra le principali province è ancora quella di Roma a mostrare una maggior vivacità del mercato del settore commerciale, con un +7,4% rispetto al 2004, seguita da Genova, +5,2% e Napoli, +2,4%. Mentre le altre maggiori province risultano ferme al dato del 2004 od in calo: Milano -0,5%, Bologna -0,8%, Torino -7,7% e Palermo -3,6%.

Il settore produttivo (comprendente Capannoni ed Industrie), analogamente al terziario, mostra andamenti simili nelle macro-aree geografiche, evidenziando una maggior crescita nel 2005 relativamente al 2004 nelle province del Sud, +17,3%, e del Centro, +15,5%, rispetto ad un aumento pari al 4,9% nel Nord. Va considerato che questo mercato è molto più presente nel Nord, dove si concentrano il 70% circa delle compravendite.

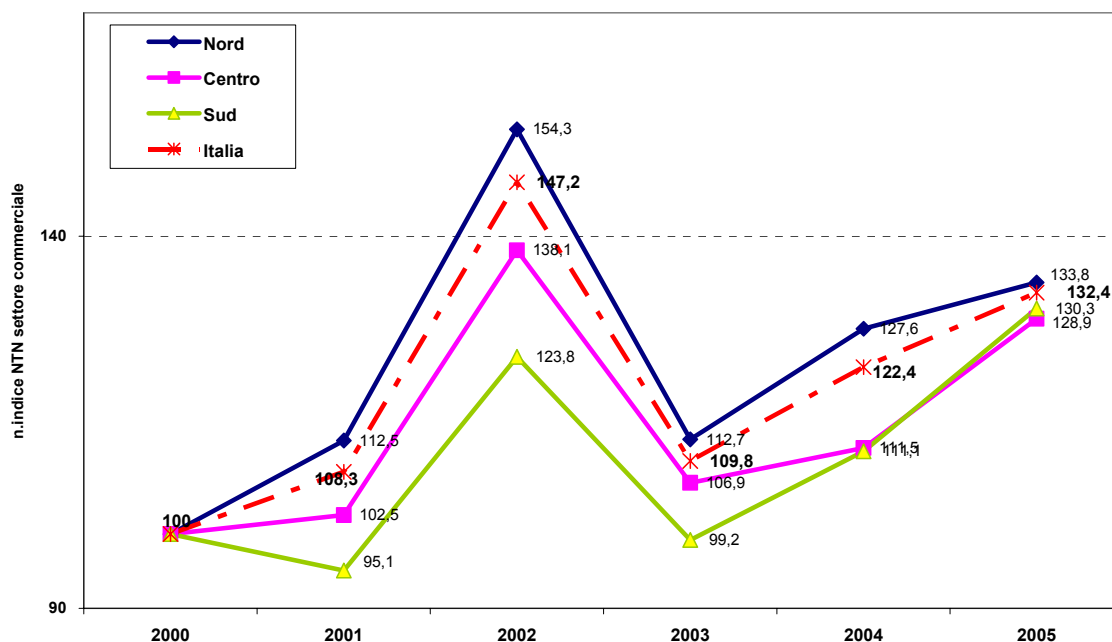
Per le principali province si hanno andamenti molto positivi, con incrementi del mercato del settore produttivo che oscillano intorno al 15-17%, ma con volumi di compravendita molto differenti: si va da 1663 NTN della provincia di Milano, alle 216 NTN di Firenze (Torino 930 NTN, Roma 416 NTN, Bologna 427 NTN). Fra le province del Sud il maggior numero di NTN si ha in quella di Bari, 346, con un incremento del 13% rispetto al 2004. Nella provincia di Napoli si hanno 197 NTN, con un 10% di aumento.



Tabella 8: NTN provinciali settore produttivo 2000-05 per aree geografiche e var % 04-05

Produttivo	2000	2001	2002	2003	2004	2005	var% 04-05
Nord	8.940	10.060	13.797	10.074	11.403	11.958	4,9%
Centro	2.376	2.436	3.281	2.539	2.650	3.062	15,5%
Sud	1.782	1.695	2.206	1.768	1.980	2.322	17,3%
Italia	13.098	14.191	19.285	14.381	16.034	17.343	8,2%

Figura 10: n° indice NTN settore produttivo 2000-05 per aree geografiche Nord-Centro-Sud



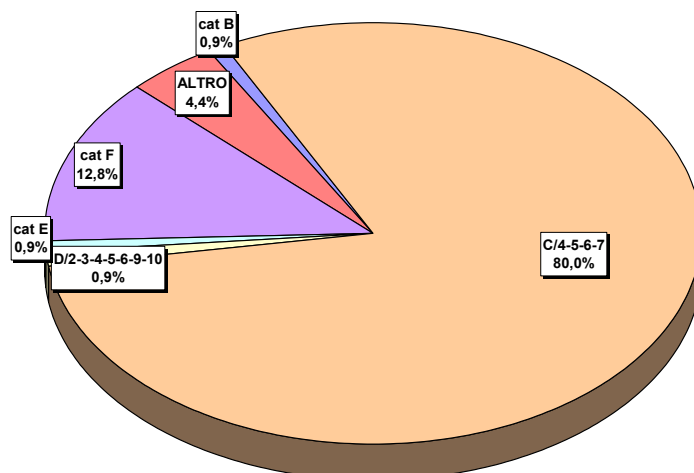
Le tipologie catastali presenti in ‘Altro’ rappresentano una associazione di fabbricati molto eterogenea. Vi fanno parte, infatti, le unità immobiliari del gruppo B (uffici pubblici, caserme, convitti, orfanotrofi, etc.) del gruppo E (stazioni di servizio, chioschi, cimiteri, chiese, etc), del gruppo F (immobili non censibili quali aree urbane, lastrici solari, etc.), alcune tipologie del gruppo D (quali alberghi, palestre, banche, etc.) e soprattutto le unità immobiliari del gruppo C (C4-5-6-7 in prevalenza autorimesse, posti auto e stalle) che con un totale 12.877.578 u.i. censite al catasto rappresentano l’80% circa di tutte le tipologie presenti in ‘Altro’, vedi fig.11 e tabella 9.

Tabella 9: stock 2005 tipologie catastali presenti in ‘Altro’

Altro	cat B	C/4-5-6-7	D/2-3-4-5-6-9-10	cat E	cat F	ALTRO	Totale
Nord	73.450	8.121.888	84.140	75.097	701.037	376.926	9.432.538
Centro	38.060	2.321.674	30.869	33.170	352.136	139.801	2.915.710
Sud	41.326	2.434.016	34.887	37.295	1.024.517	194.005	3.766.046
Italia	152.836	12.877.578	144.109	145.562	2.063.096	710.732	16.093.913



Figura 11: *stock* 2005 delle tipologie catastali presenti in 'Altro' suddiviso in quote secondo il gruppo catastale di appartenenza



Al momento, non si dispongono i dati relativi alle compravendite suddivisi per tipologia catastale, per cui non è possibile sapere con precisione se le quote in cui si suddivide lo *stock* rimangano tali anche per le transazioni, ma è ragionevole stimare che le compravendite riguardino essenzialmente proprio le unità immobiliare destinate a posti auto, parcheggi e box. Questo mercato, pertanto, risulta, da una parte, correlato al mercato residenziale⁴, e, dall'altra, alla utilità di disporre di posti auto nei centri urbani, sia per proprio uso sia come investimento.

Ciò premesso, come già si è osservato nei Rapporti precedenti, il NTN di questo raggruppamento di tipologie risulta in costante crescita dal 2000, con un tasso medio annuo pari al 6,8% ed una crescita media complessiva del 38,7%. Nell'ultimo anno l'incremento di questo mercato è stato particolarmente elevato nelle province del Centro (ad esempio per Roma e provincia si è avuto un incremento del 14,2%) con un tasso del 9,8%, seguite dalle province del Sud, +8%, e da quelle del Nord, +6,5%.

Tabella 10: NTN provinciali 'Altro' 2000-05 per aree geografiche e var % 04-05

Altro	2000	2001	2002	2003	2004	2005	var% 04-05
Nord	343.486	358.941	406.109	414.333	442.495	471.304	6,5%
Centro	131.025	135.611	155.330	152.312	173.799	190.763	9,8%
Sud	70.945	71.779	79.879	81.133	87.335	94.364	8,0%
Italia	545.455	566.331	641.318	647.778	703.629	756.431	7,5%

Tra le principali province si nota il buon andamento di questo mercato in quella di Milano (+12,3%), di Genova (+13%) e di Palermo (+11% circa) oltre che in quella già citata di Roma. La provincia di Napoli registra un tasso pari al +9% circa e quella di Bologna del 6,5%. Infine, in provincia di Firenze il tasso è relativamente inferiore, solamente + 1,8%, collegato, probabilmente anche allo risultato negativo del mercato residenziale

⁴ Solitamente, infatti, le abitazioni vengono vendute insieme al posto auto o box.



Figura 12: n° indice NTN 'Altro' 2000-05 per aree geografiche Nord-Centro-Sud

