



agenzia del Territorio

direzione centrale  
**Osservatorio Mercato Immobiliare**

direttore **Gianni Guerrieri**

# **IL MERCATO IMMOBILIARE NEL PRIMO SEMESTRE 2004**



a cura dell'ufficio



**studii**

[dc\\_omi@agenziaterritorio.it](mailto:dc_omi@agenziaterritorio.it)

**caterina andreussi**  
(responsabile)

**claudio trucchi**  
**stefano cenciarelli**  
**alessandro tinelli**  
(collaboratori)



## Il mercato immobiliare nel I semestre 2004.

Il mercato immobiliare nel I semestre 2004 continua a mostrare un andamento positivo, presentando un trend complessivamente favorevole in tutti i settori.

Nel I primo semestre 2004, infatti, si sono registrate 826.206<sup>1</sup> transazioni (NTN) complessive rispetto alle 764.381 del I semestre 2003, con un incremento relativo pari a circa l'8%.

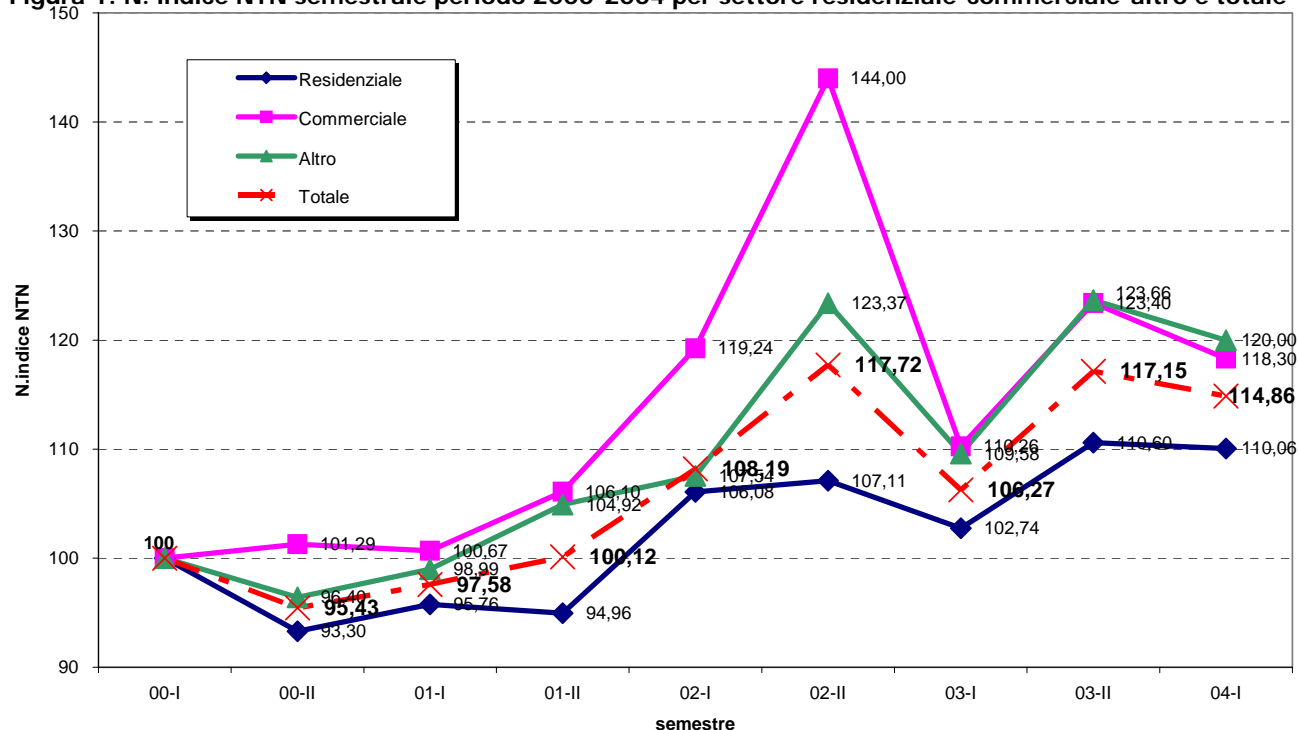
Tabella 1: NTN per settore e totale I semestre 2004

NTN	Residenziale	Commerciale	Altro	Totale
I Sem. 2004	393.122	99.816	333.268	826.206

Per il settore residenziale con 393.122 transazioni rispetto alle 367.006 del I semestre 2003 si è avuto un incremento pari a circa il 7%.

Per il settore commerciale con 99.816 transazioni contro le 93.033 dell'anno 2003 si è registrato un incremento del 8% circa. Per le transazioni non annoverabili nel settore commerciale e residenziale, comprese in 'altro', sono state effettuate 333.268 contro le 304.341 del I semestre 2003 con un incremento superiore al 10%. La crescita tendenziale sembra, quindi, rilevante, specie se confrontata alle difficoltà generali dell'economia italiana ed al permanere dei livelli dei prezzi a livelli elevati e sovente ancora in aumento.

Figura 1: N. indice NTN semestrale periodo 2000-2004 per settore residenziale-commerciale-altro e totale

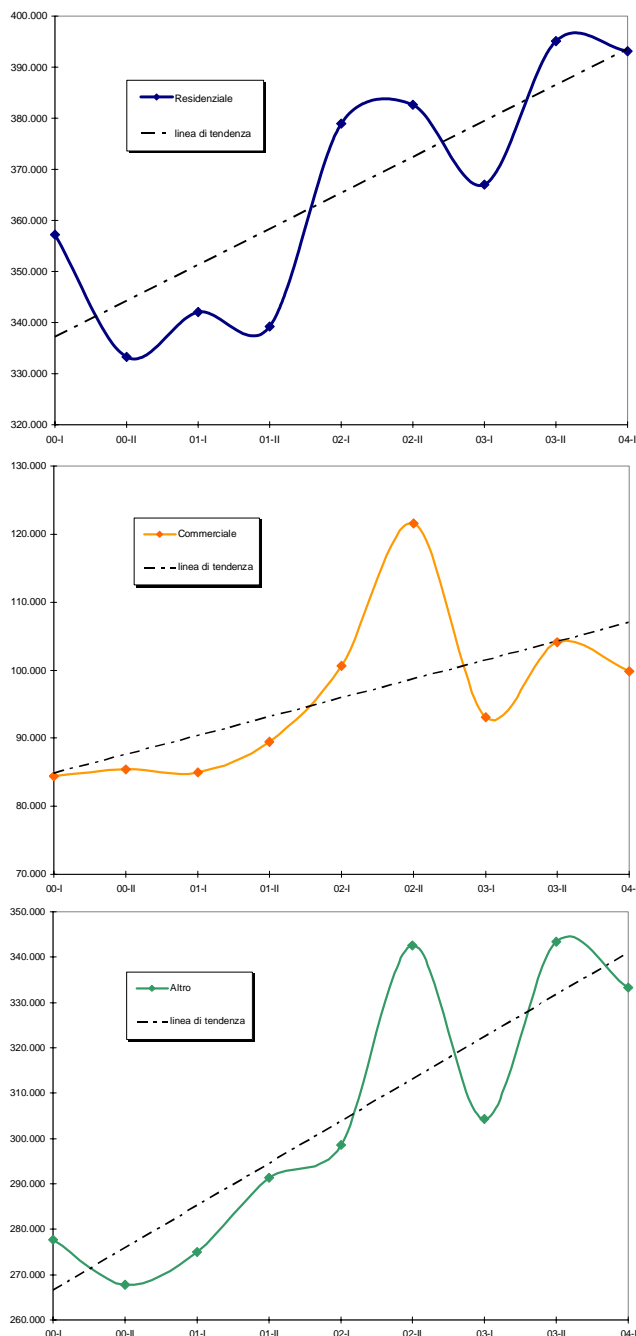


Il grafico della figura 1, che rappresenta i numeri indice dei diversi settori a partire dal I semestre 2000, mostra un andamento tendenziale complessivamente in crescita con un incremento medio dal I sem. 2000 al I sem. 2004 pari al 15% circa.

<sup>1</sup> NTN: Numero di Transazioni Normalizzato, ovvero considerato per quota di compravendita, al netto delle compravendite relative alle cartolarizzazioni di Stato

In particolare la crescita maggiore si rileva per le tipologie immobiliari comprese in 'altro', che risultano in gran parte riconducibili ai box e posti auto, ma che comprendono anche gli alberghi, gli immobili pubblici e gli immobili di categorie speciali, quali le scuole, gli istituti di

**Figura 2: NTN semestrale settori Residenziale-Commerciale-Altro**



culto, i distributori di benzina, etc. Per questo insieme di tipologie si registra un incremento pari a circa il 20% rispetto al livello di compravendite registrato nel 2000. Il settore commerciale, pur mostrando forti differenziazioni tra semestre e semestre, risulta in crescita rispetto al 2000 di circa il 18%, sfiorando il risultato notevole raggiunto nel primo semestre 2002, quando le compravendite ebbero un picco del 19% circa rispetto al 2000.

Il settore residenziale è quello che nel periodo in esame è cresciuto di meno: 'solamente' del 10% circa.

Considerando, inoltre, gli andamenti del NTN dei diversi settori per il periodo esaminato si possono comprendere meglio alcune singolarità del trend dai singoli settori.

La figura 2, riporta gli andamenti del NTN semestrale dei settori residenziale-commerciale-altro a partire dal I semestre 2000.

Risulta, infatti, evidente, il consistente aumento di compravendite che si è avuto nel 2002, in particolare per il settore commerciale, ed il successivo notevole calo di transazioni registrato nel I semestre 2003, compensato da una forte ripresa nel secondo semestre dello stesso anno, che ha riportato il mercato immobiliare del 2003 quasi allo stesso livello del 2002, anno di forte espansione delle compravendite, in parte motivate da fattori di tipo fiscale, già evidenziate nei Rapporti

immobiliari precedenti.

Confrontando il I semestre 2004 con il II semestre 2003 si può notare un leggero calo del complesso delle compravendite, pari a circa il 2,3%, ma tale diminuzione si registra essenzialmente per il settore commerciale e per le tipologie aggregate in 'altro'.



Il **settore residenziale** si mantiene, invece, sullo stesso livello di NTN registrato nel II semestre 2003, confermando un trend di compravendite ancora positivo, in linea con gli ottimi risultati ottenuti nel 2002 e nel 2003.

Il numero di transazioni, NTN, rilevate per il Nord, Centro e Sud riportato nella tabella 2, mostra un andamento conforme per le tre macro aree.

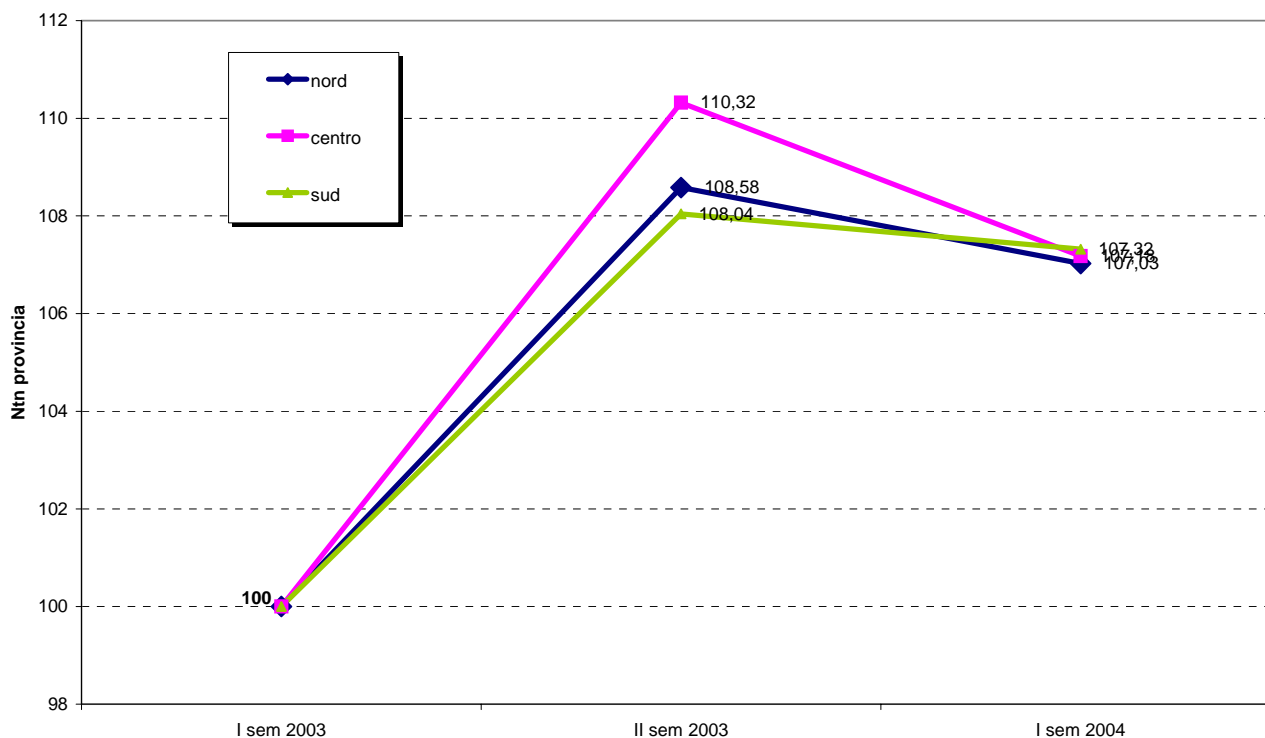
**Tabella 2: NTN I sem. 2004 settore residenziale per macro aree e variazione percentuale rispetto al I sem. 2003.**

	NTN I sem. 2004	Var % Isem2004-Isem2003
Nord	206.150,64	7,0%
Centro	81.167,95	7,4%
Sud	105.803,49	7,1%
<b>Totale</b>	<b>393.122,08</b>	<b>7,1%</b>

Riportando su un unico grafico i Numeri indice semestrali, dal I sem 2003 al I sem 2004, per le province del Nord, del Centro e del Sud, figura 3, risulta meglio evidente l'andamento degli NTN per le singole realtà geografiche.

E' altresì evidente come il monitoraggio semestrale del mercato fornisca una più immediata percezione dell'andamento del mercato stesso che, comunque, ha un'evoluzione omogenea sia nel Nord, nel Centro e nel Sud e che, in particolare, nel semestre in esame ha avuto un andamento convergente intorno all'indice 107, evidenziando, peraltro, una diminuzione rispetto al secondo semestre del 2003 soprattutto nel Centro. Rispetto al primo semestre del 2003, invece, l'incremento è evidente per tutte le aree.

**Figura 3: Tipologia residenziale - Confronto indici nazionali 1° semestre 2004/ 1° semestre 2003**



Nel Rapporto 2004 si era posto l'accento sul fenomeno, diffuso a livello nazionale, che ha visto un forte incremento di compravendite nel 2003 soprattutto nei comuni più piccoli (con meno di 5.000 abitanti) a scapito di un calo verificatosi nei comuni maggiori (con più di 250.000 abitanti).

Esaminando con maggior dettaglio il mercato residenziale sotto questo aspetto, per verificare se si trattasse di una tendenza effettiva, si sono considerate le variazioni percentuali del NTN per le macro-aree (Nord, Centro e Sud) del mercato residenziale dei capoluoghi di provincia e di quello del resto dei comuni della provincia nell'ultimo anno (I sem 2003-Isem 2004).

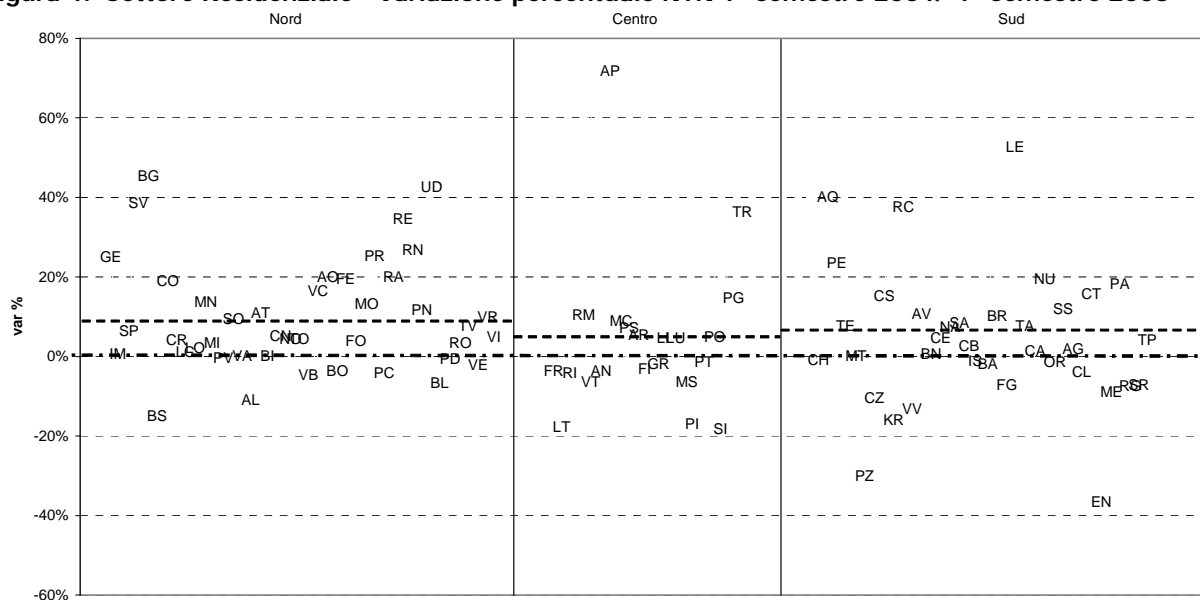
**Tabella 3: Variazione % NTN 2003-2004 per i Capoluoghi di provincia e per i comuni della provincia.**

Var % NTN I sem 2004-I sem 2003	Nord		Centro		Sud		Italia	
	Capoluoghi	Resto provincia	Capoluoghi	Resto provincia	Capoluoghi	Resto provincia	Capoluoghi	Resto provincia
	7,1%	7,0%	6,6%	7,9%	6,4%	7,4%	6,8%	7,3%

Si può notare, tabella 3, che il dato tendenziale annuo mostra ancora un leggero scostamento tra le due variazioni percentuali a favore dei comuni della provincia, soprattutto al Centro ed al Sud, mentre al Nord i due valori si equivalgono. Il confronto con il secondo semestre 2003 risulta, invece, leggermente a favore dei comuni capoluoghi, +2% circa, rispetto al -2% circa del resto della provincia. Sarà, pertanto, necessario verificare la robustezza del fenomeno indicato sulla base degli andamenti relativi ai prossimi semestri.

Considerando i singoli mercati dei capoluoghi di provincia si è riportato la variazione percentuale del NTN del settore residenziale del I semestre 2004 rispetto al primo semestre 2003 (figura 4).

**Figura 4: Settore Residenziale - Variazione percentuale NTN 1° semestre 2004/ 1° semestre 2003**



Dal grafico sono evidenti due situazioni estreme riferite alle città di Ascoli Piceno e di Lecce in cui il numero delle transazioni ha raggiunto percentuali elevate superiori del 50% rispetto all'anno precedente ed un andamento fortemente depressivo, inferiore al 20%, per le città di Potenza e di Enna. Tralasciando le situazioni estreme, che concernono, comunque, capoluoghi in cui il numero di compravendite è limitato e dove pertanto anche piccole variazioni in termini assoluti del numero di transazioni risultano assai ampie in termini



percentuali, dal grafico della figura 4 è interessante evidenziare un comportamento abbastanza omogeneo delle tendenze incrementali e decrementali per tutte le province anche per quelle con maggiori potenzialità abitative a prescindere se trattasi di aree del Nord, Centro o Sud. Mediamente, peraltro, l'incremento maggiore si registra nei capoluoghi del Nord, 8% circa, rispetto al 6,7% del Sud ed al 6% del Centro.

La significatività del grafico risiede, infatti, nella raffigurazione d'insieme che evidenzia un mercato relativamente vivace in un gran numero di province grandi e piccole (64 capoluoghi in incremento) controbilanciate da un numero inferiore di capoluoghi (35) con un mercato in calo più o meno significativo ed, anche in questo caso, composto da capoluoghi grandi e piccoli.

**Tabella 4: Principali mercati residenziali - NTN I sem.2004-Isem2003 e variazione percentuale: capoluoghi di Provincia**

CAPOLUOGO di PROVINCIA	NTN I semestre 2003	NTN I semestre 2004	Variazione %
ROMA	16.417,12	18.329,08	10,43%
MILANO	12.509,50	12.878,19	2,86%
TORINO	8.022,84	8.153,04	1,60%
NAPOLI	4.366,74	4.857,20	10,10%
BOLOGNA	2.968,38	2.833,35	-4,77%
FIRENZE	2.758,88	2.715,65	-1,59%
CATANIA	1.958,05	2.288,31	14,43%
BARI	2.042,05	1.992,90	-2,47%
VERONA	1.804,16	1.960,82	7,99%
VENEZIA	1.862,97	1.841,58	-1,16%
PADOVA	1.810,97	1.776,74	-1,93%
BRESCIA	1.607,76	1.365,05	-17,78%
BERGAMO	845,59	1.185,25	28,66%
VICENZA	1.021,45	1.093,35	6,58%
TREVISO	589,63	624,84	5,64%
VARESE	558,08	558,22	0,03%
PAVIA	479,40	469,05	-2,21%

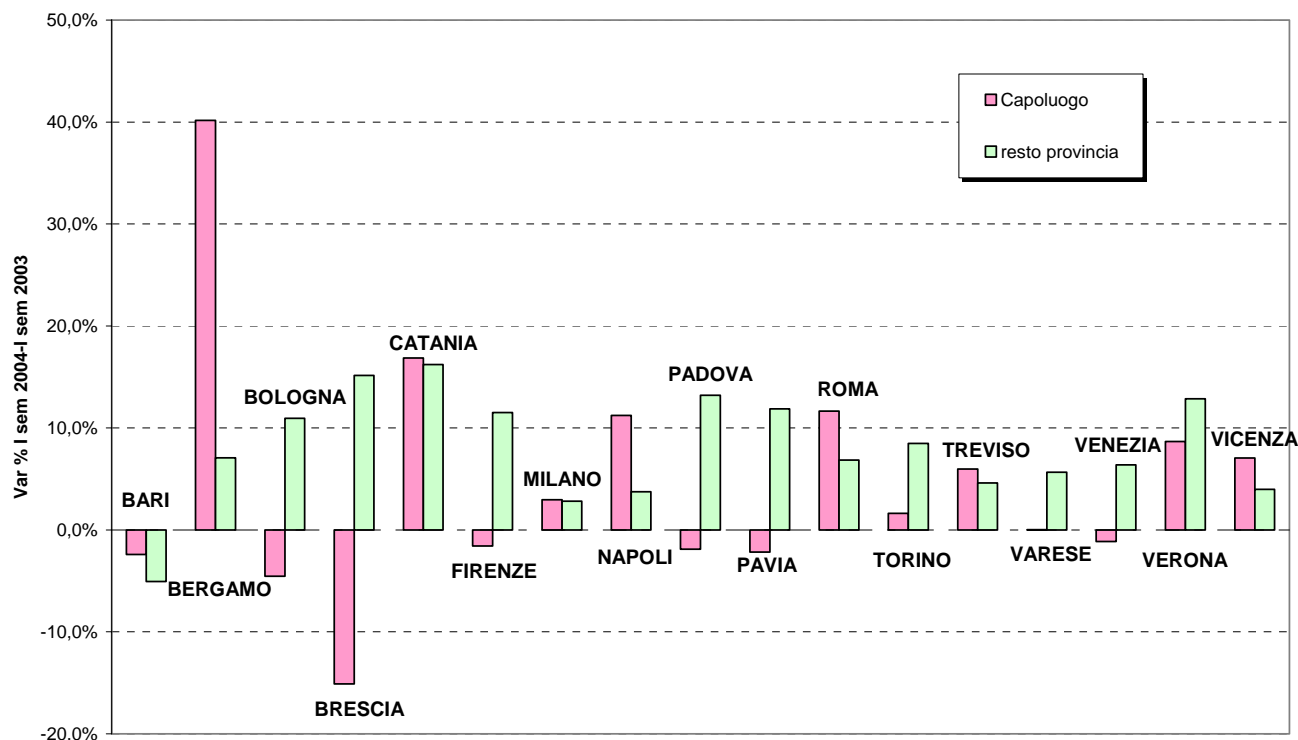
Considerando, infine, i principali mercati provinciali per numero di compravendite, riportati nella tabella 4 (NTN registrate nei capoluoghi di provincia) ed in Tabella 5 (NTN del resto della provincia) relativi al I semestre 2004 e 2003, si nota chiaramente l'ampia varietà dei valori delle variazioni percentuali registrate nell'anno, soprattutto fra i capoluoghi di provincia. Si passa dal -18% circa di Brescia al + 28% circa di Bergamo.

**Tabella 5: Principali mercati residenziali - NTN I sem.2004-Isem2003 e variazione percentuale: Comuni del resto della provincia**

RESTO della PROVINCIA	NTN I semestre 2003	NTN I semestre 2004	Variazione %
ROMA	10.491,75	11.210,53	6,41%
MILANO	20.834,33	21.425,15	2,76%
TORINO	9.217,54	9.998,91	7,81%
NAPOLI	7.750,96	8.041,48	3,61%
BOLOGNA	4.399,95	4.881,68	9,87%
FIRENZE	3.603,59	4.018,05	10,32%
CATANIA	3.842,59	4.466,08	13,96%
BARI	7.429,85	7.053,27	-5,34%
VERONA	4.357,64	4.917,53	11,39%
VENEZIA	4.965,23	5.281,70	5,99%
PADOVA	4.468,32	5.057,74	11,65%
BRESCIA	7.300,15	8.406,39	13,16%
BERGAMO	7.645,87	8.187,07	6,61%
VICENZA	4.792,91	4.983,67	3,83%
TREVISO	5.237,36	5.478,76	4,41%
VARESE	5.866,00	6.197,73	5,35%
PAVIA	3.676,57	4.112,91	10,61%

Inferiore, appare la dispersione dei valori registrati nei comuni delle rispettive province, ed, in particolare, si notano essenzialmente incrementi più o meno consistenti del mercato, con la sola eccezione della provincia di Bari.

Figura 5: Confronto delle variazioni percentuali del NTN dei principali mercati tra capoluoghi e altri centri delle province nel 1° semestre 2004/ 1° semestre 2003



Quanto indicato nelle Tabelle 4 e 5 è riportato nel grafico della Figura 5 in cui si nota che per la maggioranza di queste province l'andamento del mercato nei capoluoghi e il resto della Provincia risulta concorde segnalando un incremento delle transazioni sia nei capoluoghi sia nel resto della provincia. In forte controtendenza si nota solo Brescia dove si registra un significativo calo di NTN nel centro urbano ed un forte incremento nella provincia. Sia pure in modo meno accentuato, il fenomeno si ha anche a Bologna, Firenze, Padova, Pavia e Venezia.

Fra i capoluoghi che registrano il maggior incremento di compravendite spicca in particolare Bergamo (+40% circa) e, tra le metropoli, Roma e Napoli, con circa il 10% di aumento.

Approfondendo l'analisi anche per il **settore commerciale**, considerando il NTN per semestre e per Nord-Centro-Sud, figura 6 (andamento NTN) e 7 (relativo numero indice), si può comprendere meglio l'andamento del NTN del settore commerciale nel breve periodo, 2003-2004.

In particolare, si può notare come il mercato immobiliare commerciale abbia subito un buon incremento rispetto al primo semestre 2003, pari, mediamente, al 8,4% (+10% al Nord, +9% al Centro e +5% circa al Sud) mentre è risultato, in media, leggermente in calo rispetto al 2° semestre 2003.

Tale diminuzione risulta maggiormente evidente al Nord, dove, peraltro, maggiore e particolarmente elevato era stato l'incremento del 2003, mentre il mercato del Centro risulta in leggera crescita.



Figura 6: Tipologia Commerciale - NTN 1° semestre 2003-1° semestre2004

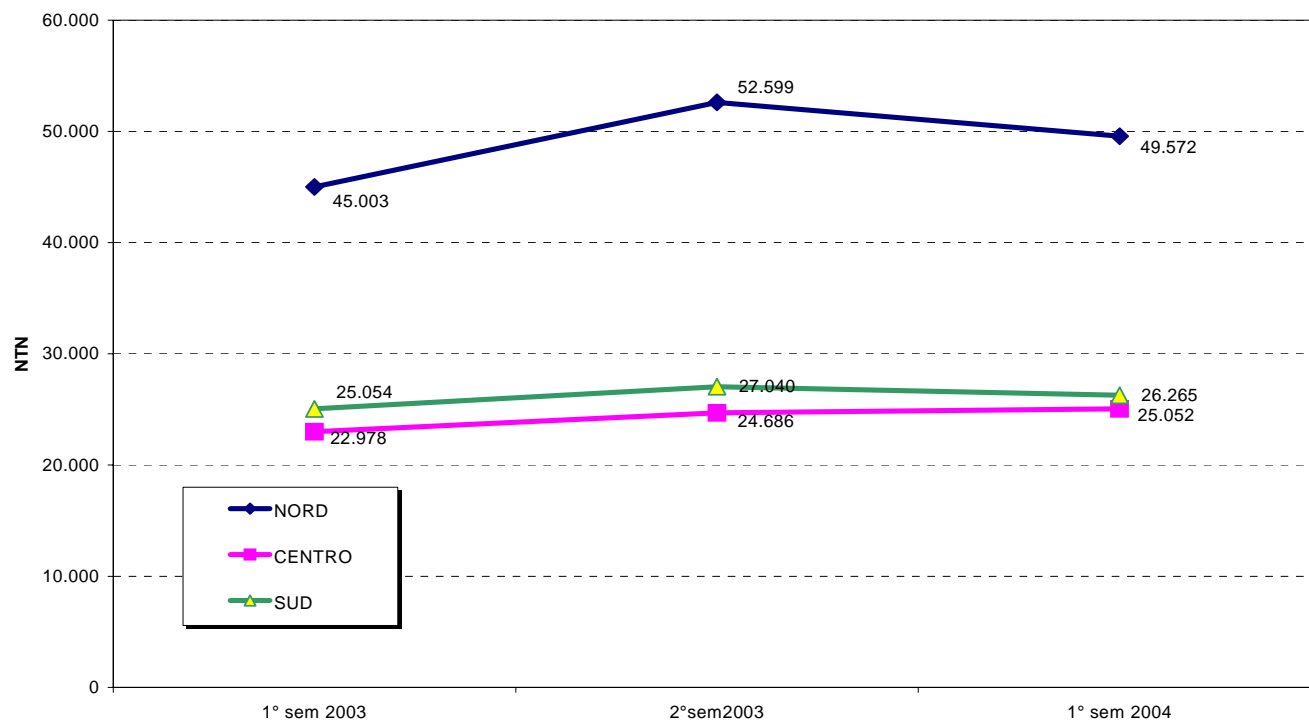
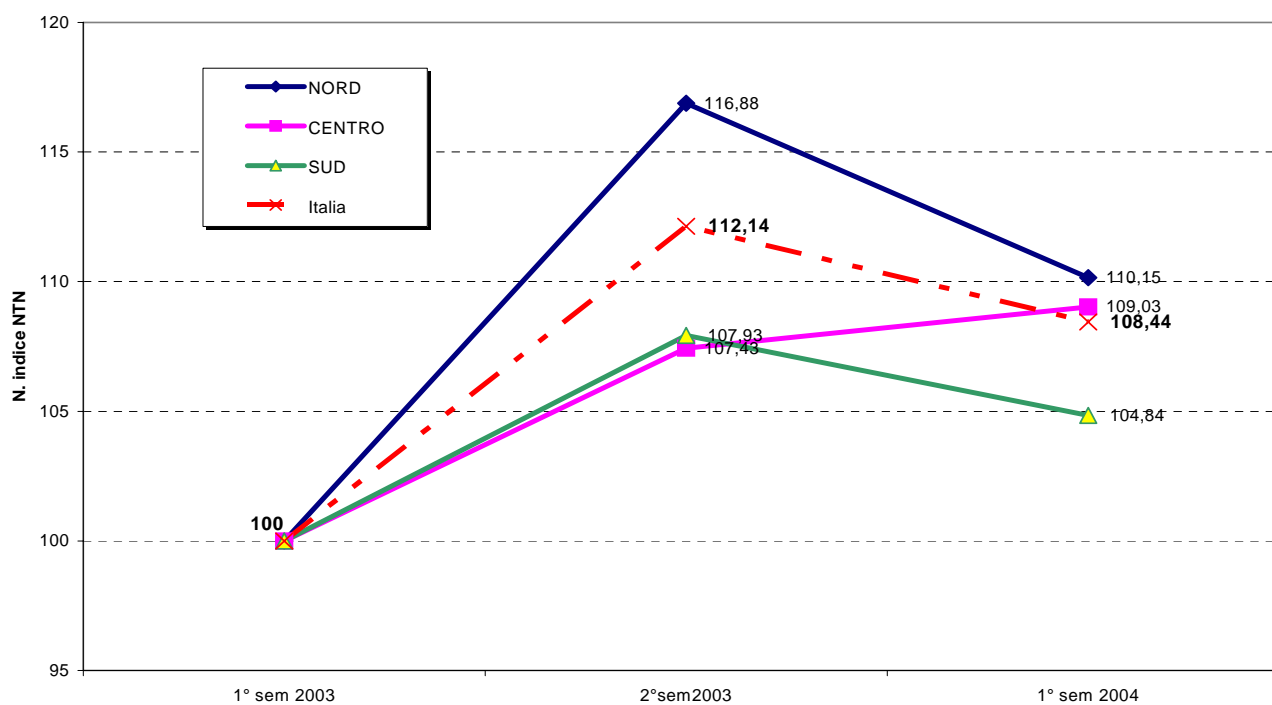


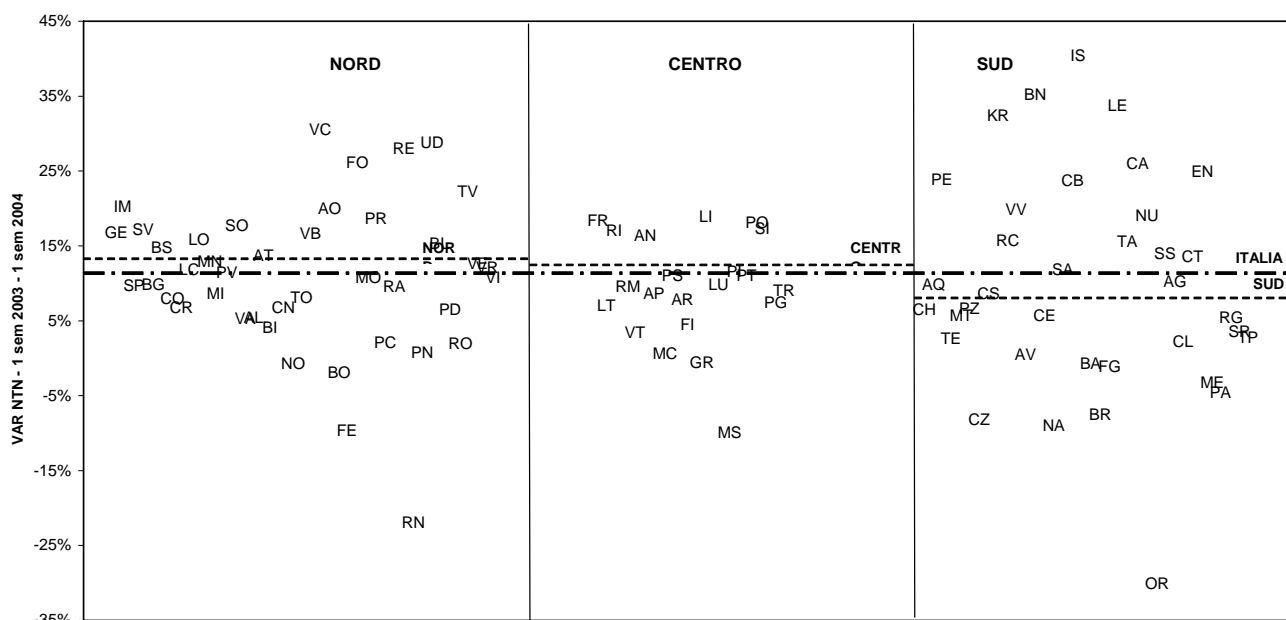
Figura 7: Tipologia Commerciale – N. indice NTN 1° semestre 2003-1° semestre2004



Nella figura 8 si è riportato la distribuzione della variazione percentuale del NTN provinciale, suddiviso in Nord, Centro e Sud, tra il 1° semestre 2004 ed il I semestre 2003.



Figura 8: settore commerciale - Variazione percentuale NTN provinciale 1° semestre 2004-1° semestre 2003



Il grafico mostra un andamento del mercato commerciale sostanzialmente vivace e comunque, mediamente, in crescita rispetto al I semestre 2002, sebbene abbia subito una lieve flessione rispetto al II semestre del 2003. In alcune province minori si rilevano punte percentuali elevate della variazione del NTN, sia in negativo (Rimini ed Oristano), sia in positivo (Isernia, Benevento, Crotone e Lecce) che però non rivestono una particolare significatività trattandosi di mercati esigui.

Tabella 6: Principali mercati provinciali del settore commerciale - NTN I sem.2004-Isem2003 e variazione percentuale

Provincia	NTN I semestre 2003	NTN I semestre 2004	Variazione %
TREVISIO	1.493,94	1.825,44	18%
GENOVA	1.773,84	2.071,75	14%
BRESCIA	2.075,88	2.381,26	13%
CATANIA	1.145,54	1.299,76	12%
VENEZIA	1.389,82	1.565,30	11%
VERONA	1.358,71	1.522,29	11%
SALERNO	1.254,24	1.402,90	11%
MODENA	1.290,74	1.429,39	10%
VICENZA	1.244,29	1.377,13	10%
BERGAMO	1.951,36	2.142,13	9%
ROMA	8.488,68	9.300,60	9%
MILANO	8.384,82	9.108,82	8%
TORINO	3.132,40	3.383,42	7%
PERUGIA	1.173,43	1.259,79	7%
PADOVA	1.434,24	1.526,78	6%
VARESE	1.367,25	1.438,18	5%
FIRENZE	1.981,67	2.068,91	4%
BARI	2.945,77	2.922,08	-1%
BOLOGNA	1.880,95	1.843,11	-2%
PALERMO	1.421,77	1.356,03	-5%
NAPOLI	3734,90	3395,95	-10%

Considerando, infine, i principali mercati provinciali del settore commerciale ordinati rispetto alla variazione percentuale del NTN 2003-2004 (vedi tabella 6) possiamo rilevare la notevole dispersione delle relative variazioni, le quali, tuttavia, risultano positive nella gran parte di queste province. Infatti, si passa da incrementi notevoli superiori al 10%, soprattutto tra le province del Nord, quali Treviso (+18%), Genova (+14%), Brescia (+13%), Venezia e Verona (+11%) a decrementi registrati in importanti province del Sud,



quali Napoli (-10%) e Palermo (-5%). Tra le principali province del Sud mostrano un buon andamento le compravendite del settore commerciale di Catania e Salerno (+11/12% circa). Le province di Milano e di Roma mostrano incrementi consistenti intorno all'8-9%, in linea con la media nazionale.