



agenzia del Territorio

direzione centrale  
**Osservatorio Mercato Immobiliare**

direttore **Gianni Guerrieri**

# **BREVE SINTESI DEL MERCATO IMMOBILIARE 2004**



a cura dell'ufficio



**studii**

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

**caterina andreussi**  
(responsabile)

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

## Il Mercato Immobiliare in Italia nel 2004

Nota sintetica sui volumi di compravendita

Il mercato immobiliare continua a mostrare un andamento nel volume degli scambi nel complesso positivo, pur evidenziando talune differenziazioni a livello locale.

Nel 2004 il volume delle transazioni complessive risulta pari a 1.717.241 NTN incrementando del 6,9% il NTN del 2003 e del 5,7% il NTN, già elevatissimo, del 2002 e con una crescita nel quinquennio 2000-04 superiore al 23%. Il settore residenziale si attesta su 804.126 NTN (valore massimo nel quinquennio), con una crescita rispetto al 2003 pari al 5,5% e del 15% rispetto al 2000.

Il settore commerciale riprende quota con 209.487 NTN, con un volume di compravendite superiore del 6,3% rispetto al 2003 e del 30% circa nel quinquennio, pur non raggiungendo il NTN registrato nel 2002.

Il mercato degli immobili del settore 'Altro' ( box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, immobili pubblici e categorie speciali) si presenta in ulteriore costante crescita (+8,6%) su base annua, e ben del 33% nel periodo esaminato, registrando ben 703.629 NTN.

Il grafico seguente, fig.1, mostra l'andamento del numero indice semestrale del NTN<sup>1</sup> per l'intero territorio nazionale dei diversi settori: residenziale, commerciale ed altro, mentre nella tabella 1 sono riportati i relativi volumi di transazioni normalizzate (NTN)<sup>2</sup>.

Il grafico mostra il forte aumento delle transazioni del 2002, influenzato anche da due fattori specifici: a) l'abolizione dell'Invim, b) gli sgravi fiscali previsti dalla cosiddetta 'Tremonti-bis', con effetti, in questo caso, sulle sole compravendite d'immobili a destinazione commerciale. L'abolizione dell'Invim ha comportato lo spostamento delle transazioni (o almeno della loro registrazione) dal 2001 al 2002, mentre gli sgravi fiscali per il settore commerciale hanno prodotto l'anticipazione degli acquisti al 2002. Pertanto, si è raggiunto nel 2002 un picco di oltre 760 mila unità immobiliari compravendute nel solo settore residenziale e di 22.115 u.i. in quello commerciale (1.625.000 circa per il complesso degli immobili esclusi i terreni e gli immobili "Scip"). Nel corso del 2003, i diversi settori (residenziale, commerciale, altro) hanno fatto registrare tendenze piuttosto dissimili. Il settore residenziale ha presentato, come ci si poteva attendere dato l'effetto INVIM che ha "gonfiato" il numero delle transazioni nel 2002, un I semestre in netto calo (-3,1% sullo stesso periodo dell'anno precedente) ed il II semestre in netto recupero: +3,3% sullo stesso periodo del 2002, conseguendo così su base annua una sostanziale stazionarietà nei volumi di compravendita già molto elevati del 2002. Per il settore commerciale, invece, con la conclusione delle incentivazioni fiscali, nel 2003, si è verificata una sensibile flessione negli acquisti di negozi, capannoni, uffici ecc. in misura pari, su base annua, all'11,2%.

---

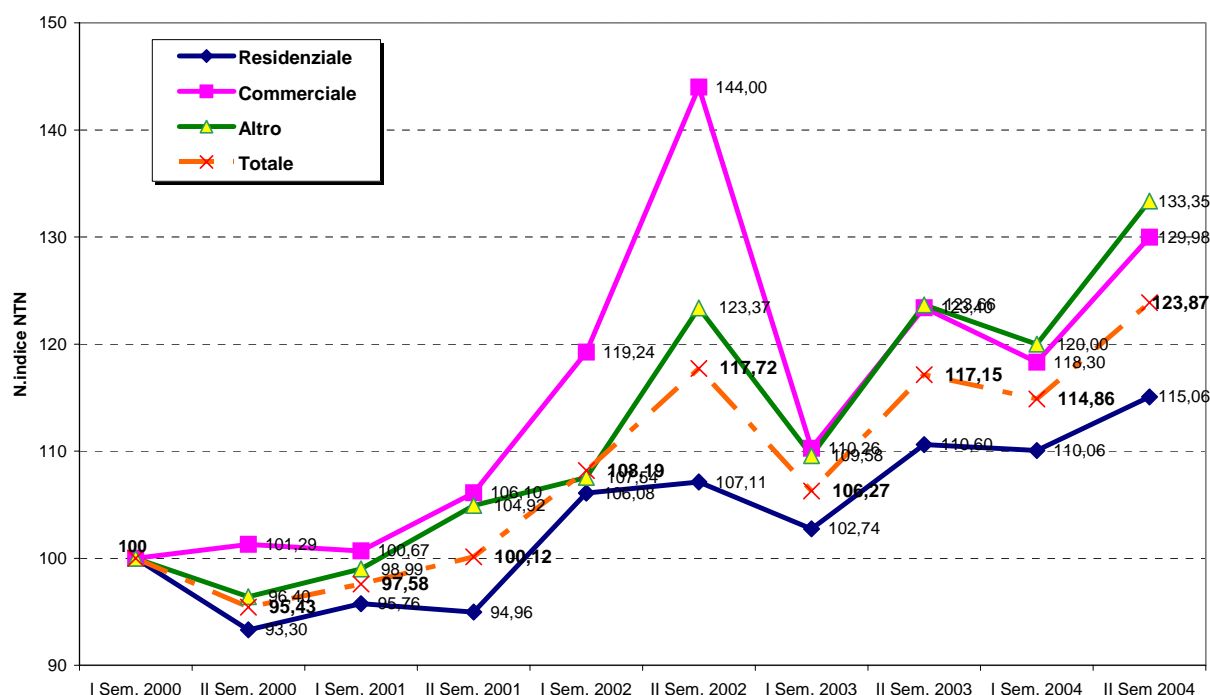
<sup>1</sup> NTN: numero di transazioni normalizzato, ovvero conteggiate per quota di trasferimento di proprietà

<sup>2</sup> 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 2000-2004

	Residenziale	Commerciale	Altro	Totale
I Sem. 2000	357.202	84.374	277.725	719.302
II Sem. 2000	333.274	85.460	267.729	686.463
<b>Totale 2000</b>	<b>690.476</b>	<b>169.834</b>	<b>545.455</b>	<b>1.405.765</b>
I Sem. 2001	342.053	84.942	274.933	701.926
II Sem. 2001	339.213	89.521	291.399	720.134
<b>Totale 2001</b>	<b>681.266</b>	<b>174.462</b>	<b>566.332</b>	<b>1.422.059</b>
I Sem. 2002	378.915	100.612	298.674	778.201
II Sem. 2002	382.605	121.503	342.643	846.751
<b>Totale 2002</b>	<b>761.520</b>	<b>222.115</b>	<b>641.317</b>	<b>1.624.952</b>
I Sem. 2003	367.006	93.033	304.341	764.381
II Sem. 2003	395.080	104.115	343.436	842.631
<b>Totale 2003</b>	<b>762.086</b>	<b>197.148</b>	<b>647.777</b>	<b>1.607.012</b>
I Sem. 2004	393.122	99.816	333.268	826.206
II sem. 2004	411.004	109.671	370.361	891.035
<b>Totale 2004</b>	<b>804.126</b>	<b>209.487</b>	<b>703.629</b>	<b>1.717.241</b>

Figura.1: N.indice del NTN nazionale per i settori residenziale, commerciale ed altro.



Andamenti leggermente differenziati si riscontrano, peraltro, tra i diversi ambiti territoriali ed i diversi settori. La tabella 2 riassume il NTN per macro-aree geografiche (Nord-Centro-Sud) rilevato nel 2003 e nel 2004 per i diversi settori. La tabella 3 riporta i relativi valori dell'IMI<sup>3</sup> con la differenza in punti percentuali 2003-04. Risulta evidente la crescita registrata nel Centro soprattutto per il "residenziale" (+6,35%) e per l'"altro" (+14,11%). Mentre il settore commerciale risulta in maggior incremento al Nord (+7,87%).

<sup>3</sup> Si rammenta che l'indice IMI è dato dal rapporto tra NTN e stock immobiliare relativo.

L'indice IMI segue, ovviamente, le variazioni riscontrate per le transazioni e risulta maggiormente incrementato al Centro.

**Tabella -2: NTN 2003-2004 per settore e Nord-Centro-Sud e variazione percentuale.**

		Residenziale	Commerciale	Altro	Complessivo
<b>Nord</b>	NTN 2003	400.841,97	97.471,22	414.332,67	912.645,86
	NTN 2004	421.449,88	105.146,09	442.495,20	969.091,17
	<b>Var%</b>	<b>5,14%</b>	<b>7,87%</b>	<b>6,80%</b>	<b>6,18%</b>
<b>Centro</b>	NTN 2003	156.669,04	47.621,70	152.311,54	356.602,28
	NTN 2004	166.636,54	50.114,34	173.798,72	390.549,60
	<b>Var%</b>	<b>6,36%</b>	<b>5,23%</b>	<b>14,11%</b>	<b>9,52%</b>
<b>Sud</b>	NTN 2003	204.574,86	52.055,52	81.133,44	337.763,82
	NTN 2004	216.039,24	54.226,31	87.334,81	357.600,36
	<b>Var%</b>	<b>5,60%</b>	<b>4,17%</b>	<b>7,64%</b>	<b>5,87%</b>
<b>Totale</b>	NTN 2003	762.085,87	197.148,44	647.777,65	1.607.011,96
	NTN 2004	804.125,66	209.486,74	703.628,73	1.717.241,13
	<b>Var%</b>	<b>5,52%</b>	<b>6,26%</b>	<b>8,62%</b>	<b>6,86%</b>

**Tabella -3: IMI 2003-2004 per settore e Nord-Centro-Sud e differenza in punti percentuali.**

		Residenziale	Commerciale	Altro	Complessivo
<b>Nord</b>	IMI 2003	3,11%	2,92%	4,68%	3,64%
	IMI 2004	3,20%	3,07%	4,85%	3,77%
	<b>Differenza in punti %</b>	<b>0,10%</b>	<b>0,14%</b>	<b>0,17%</b>	<b>0,13%</b>
<b>Centro</b>	IMI 2003	2,85%	2,59%	5,58%	3,54%
	IMI 2004	2,97%	2,66%	6,16%	3,79%
	<b>Differenza in punti %</b>	<b>0,12%</b>	<b>0,07%</b>	<b>0,58%</b>	<b>0,25%</b>
<b>Sud</b>	IMI 2003	1,97%	1,80%	2,28%	2,00%
	IMI 2004	2,05%	1,84%	2,40%	2,09%
	<b>Differenza in punti %</b>	<b>0,09%</b>	<b>0,04%</b>	<b>0,11%</b>	<b>0,08%</b>
<b>Totale</b>	IMI 2003	2,64%	2,45%	4,28%	3,09%
	IMI 2004	2,75%	2,53%	4,51%	3,23%
	<b>Differenza in punti %</b>	<b>0,10%</b>	<b>0,09%</b>	<b>0,23%</b>	<b>0,14%</b>

Considerando l'andamento delle compravendite provinciali del settore residenziale nel quinquennio 2000-04, per area geografica (vedi tabella 4 e figura 2) si nota chiaramente la crescita uniforme registrata nel 2004, con il picco registrato al Centro, dove le transazioni risultano in aumento rispetto al 2000 del 17,2% rispetto al 16,6% del Nord ed al 15,5% circa del Sud.

**Tabella- 4: NTN provinciale residenziale per Nord-Centro-Sud nel quinquennio 2000-04**

NTN provinciali settore residenziale					
	2000	2001	2002	2003	2004
Nord	361.335	355.036	397.914	400.842	421.450
Centro	142.151	143.087	159.937	156.669	166.637
Sud	186.993	183.142	203.672	204.575	216.039
<b>Totale</b>	<b>690.478</b>	<b>681.264</b>	<b>761.522</b>	<b>762.086</b>	<b>804.126</b>

Figura.2: N.indice NTN provinciali residenziali per Nord-Centro-Sud 2000-04

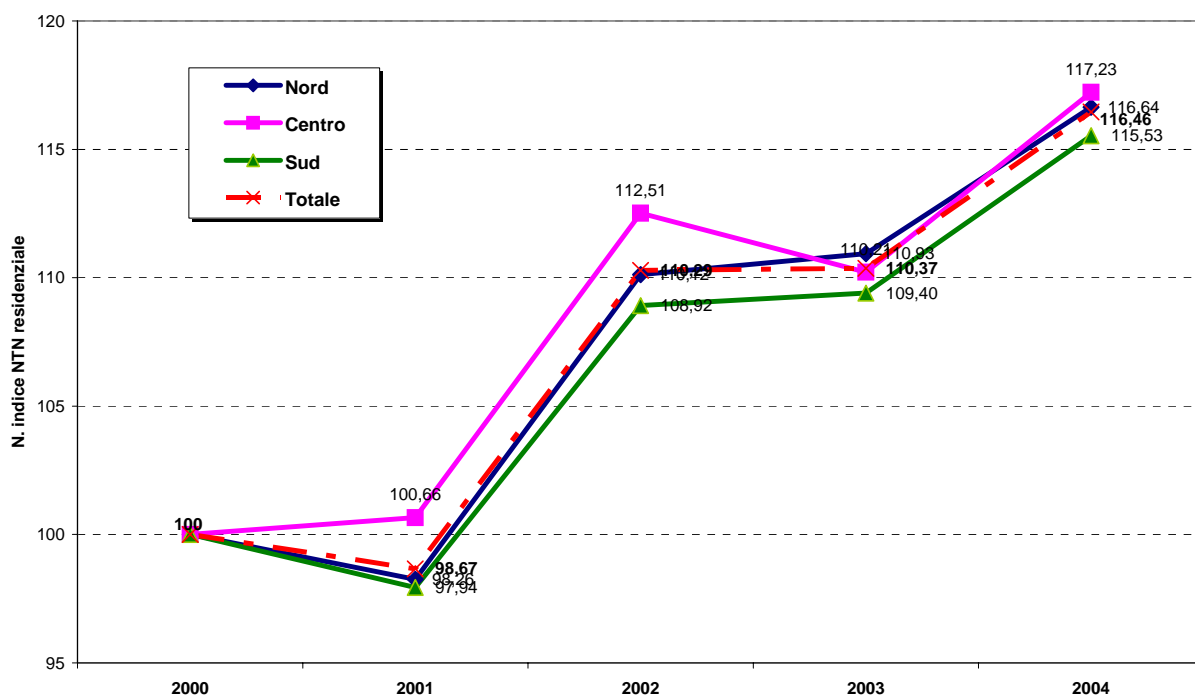
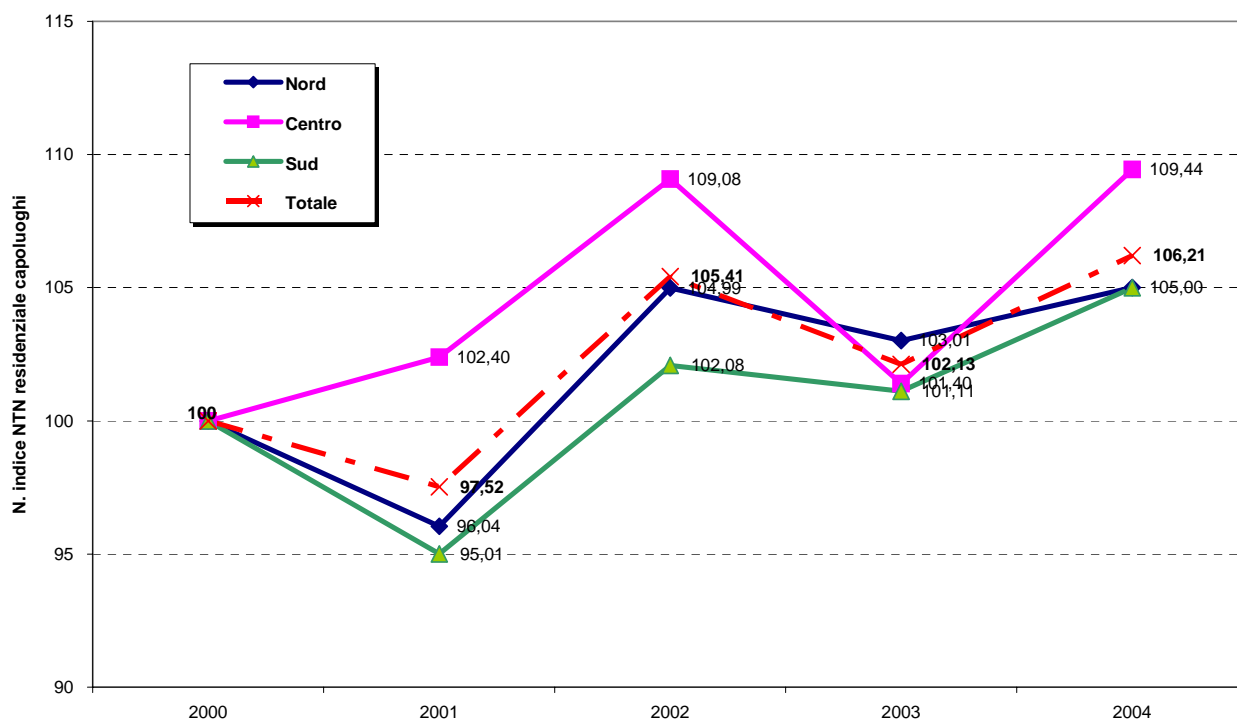


Figura.3: N.indice NTN capoluoghi di provincia residenziali per Nord-Centro-Sud 2000-04



Con riferimento ai soli capoluoghi di provincia (tabella 4 e figura 3), i relativi indici mostrano la crescita registrata nel 2004. In questo caso risulta maggiormente evidente l'incremento delle città del Centro (+9% circa rispetto al 2000). Risulta, peraltro confermata la maggior crescita di compravendite che si riscontra nei comuni di provincia rispetto ai capoluoghi. Tale aspetto verrà approfondito nel Rapporto immobiliare 2005.

**Tabella-5: NTN capoluoghi di provincia residenziale per Nord-Centro-Sud nel quinquennio 2000-04**

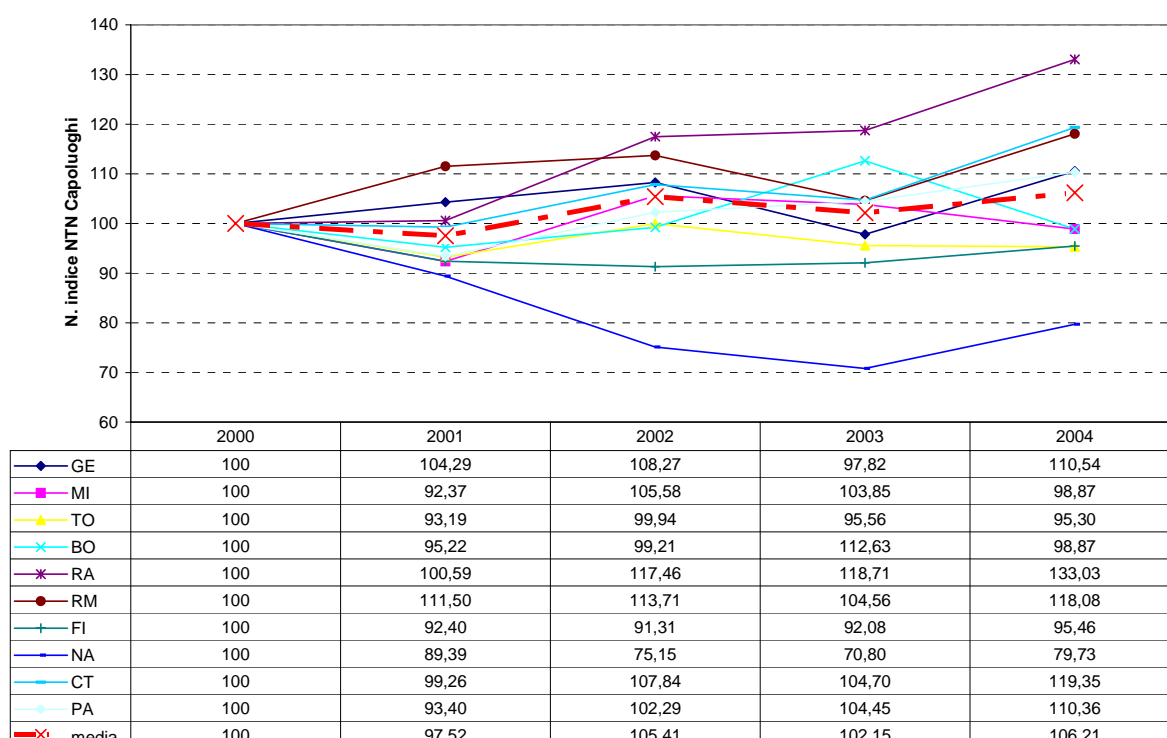
NTN settore residenziale dei capoluoghi di provincia					
	2000	2001	2002	2003	2004
Nord	113.367	108.881	119.021	116.784	119.036
Centro	62.591	64.090	68.275	63.465	68.499
Sud	54.383	51.669	55.516	54.987	57.100
<b>Totale</b>	<b>230.341</b>	<b>224.640</b>	<b>242.812</b>	<b>235.236</b>	<b>244.635</b>

Considerando i mercati delle principali città, si può accertare la netta crescita registrata in alcuni capoluoghi rispetto all'incremento medio di NTN nel periodo 2000-04 (pari al 6% circa). In particolare si segnalano Ravenna (+33% complessivo e 14% circa rispetto al 2003), Catania e Roma (18-19% nel quinquennio e 12-14% rispetto al 2003).

Altre città, invece, registrano significativi scostamenti negativi rispetto alla media, tra queste anche Milano e Torino che non raggiungono il NTN del 2000 e risultano in calo (in particolare Milano con -5% circa) anche rispetto al 2003.

Napoli, la quale registra il minimo di NTN nel 2003, mostra una inversione di tendenza nel 2004 (+9% circa rispetto al 2003), pur rimanendo la città con maggior decremento di NTN rispetto al 2000 (-20% circa).

**Figura.4: N. indice NTN residenziale delle principali città**



Le mappe tematiche seguenti mostrano la distribuzione provinciale del NTN e dell'IMI del 2004 del settore residenziale. Si rileva, come per gli anni precedenti, la netta prevalenza di NTN e soprattutto dell'IMI in parecchie province del Nord.

Figura.5: NTN provinciale residenziale 2004

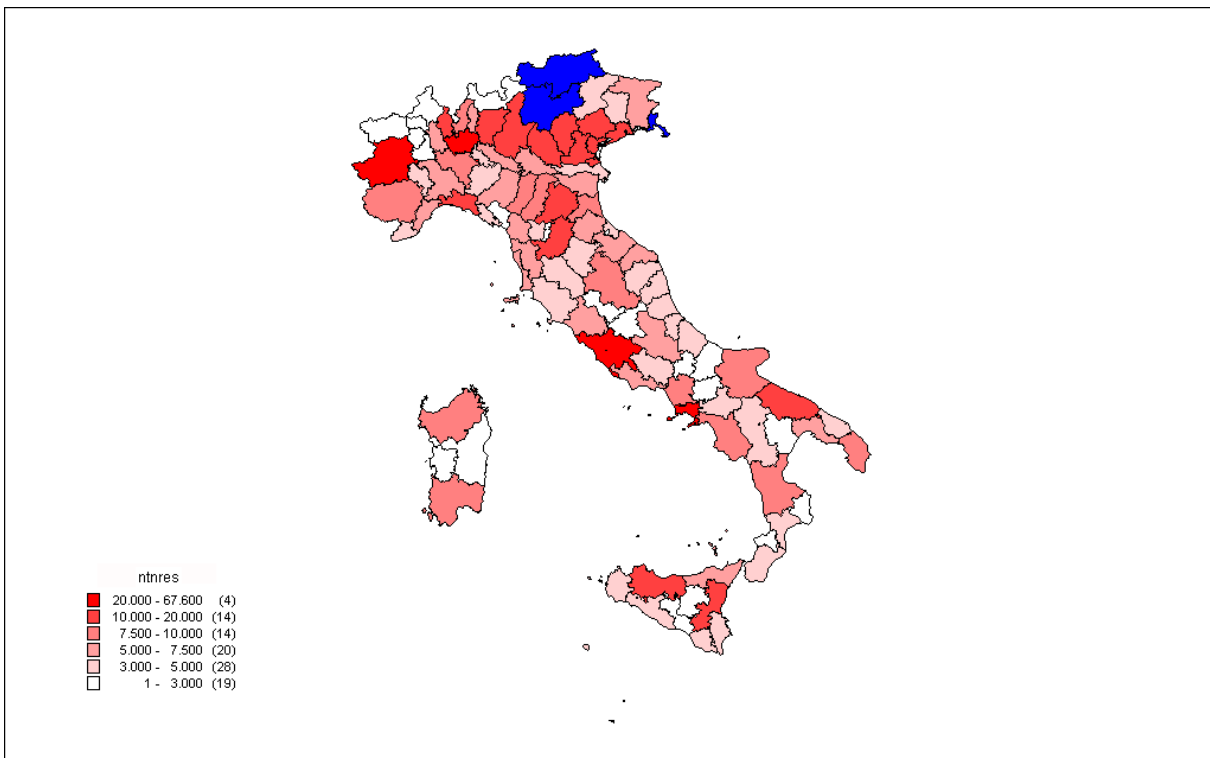
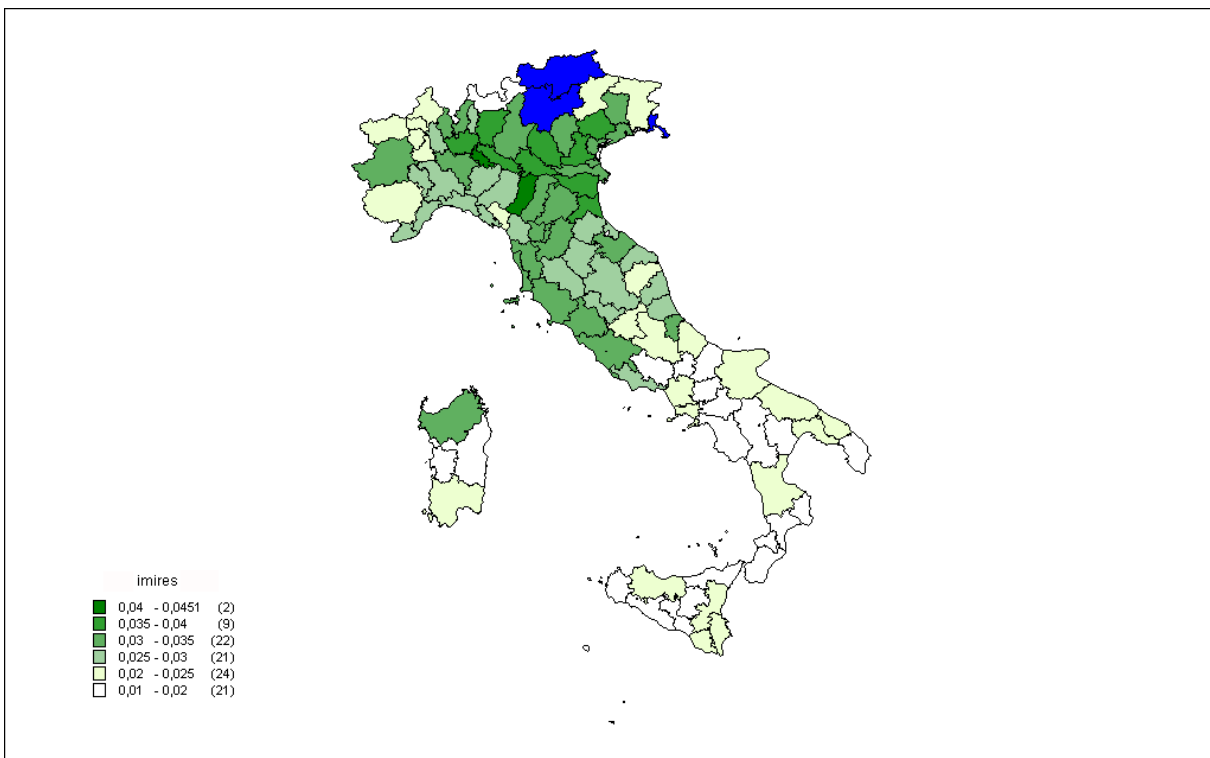


Figura.6: IMI provinciale residenziale 2004



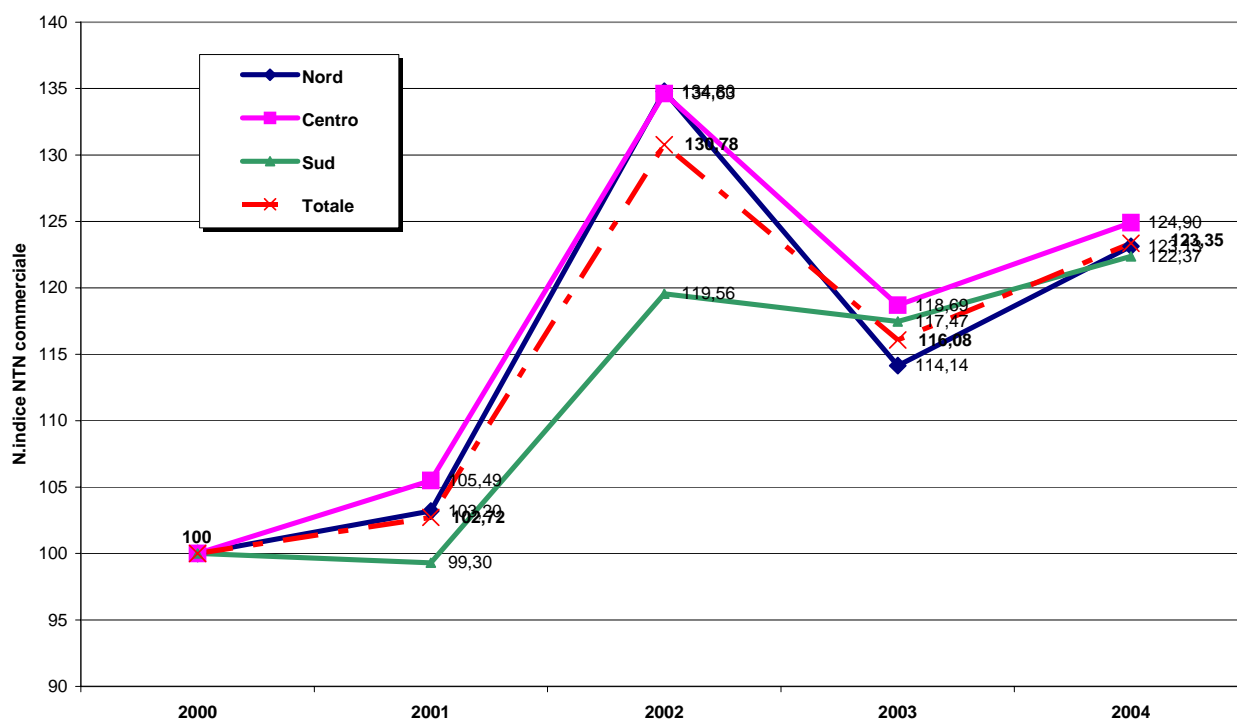
Per il settore commerciale gli andamenti delle compravendite nel periodo in esame confermano la tendenza alla ripresa nel 2004, pur non verificandosi il "boom" registrato nel 2002 (vedi tabella 6 e figura 7).

Anche in questo macro settore nel suo complesso gli incrementi maggiori si sono verificati al Centro (+25% circa nel quinquennio), mentre, per quanto riguarda il Sud, si può notare come non si sia verificato il forte calo di compravendite nel 2003 e, pertanto, l'incremento registrato nel 2004 risulta di minore entità.

**Tabella 6: NTN provinciale settore commerciale per Nord-Centro-Sud nel quinquennio 2000-04**

NTN provinciali settore commerciale					
	2000	2001	2002	2003	2004
Nord	85.397	88.132	115.114	97.471	105.146
Centro	40.123	42.327	54.018	47.622	50.114
Sud	44.314	44.003	52.983	52.055	54.226
<b>Totale</b>	<b>169.834</b>	<b>174.462</b>	<b>222.115</b>	<b>197.148</b>	<b>209.487</b>

**Figura 7: N.indice NTN provinciali del settore commerciale per Nord-Centro-Sud**

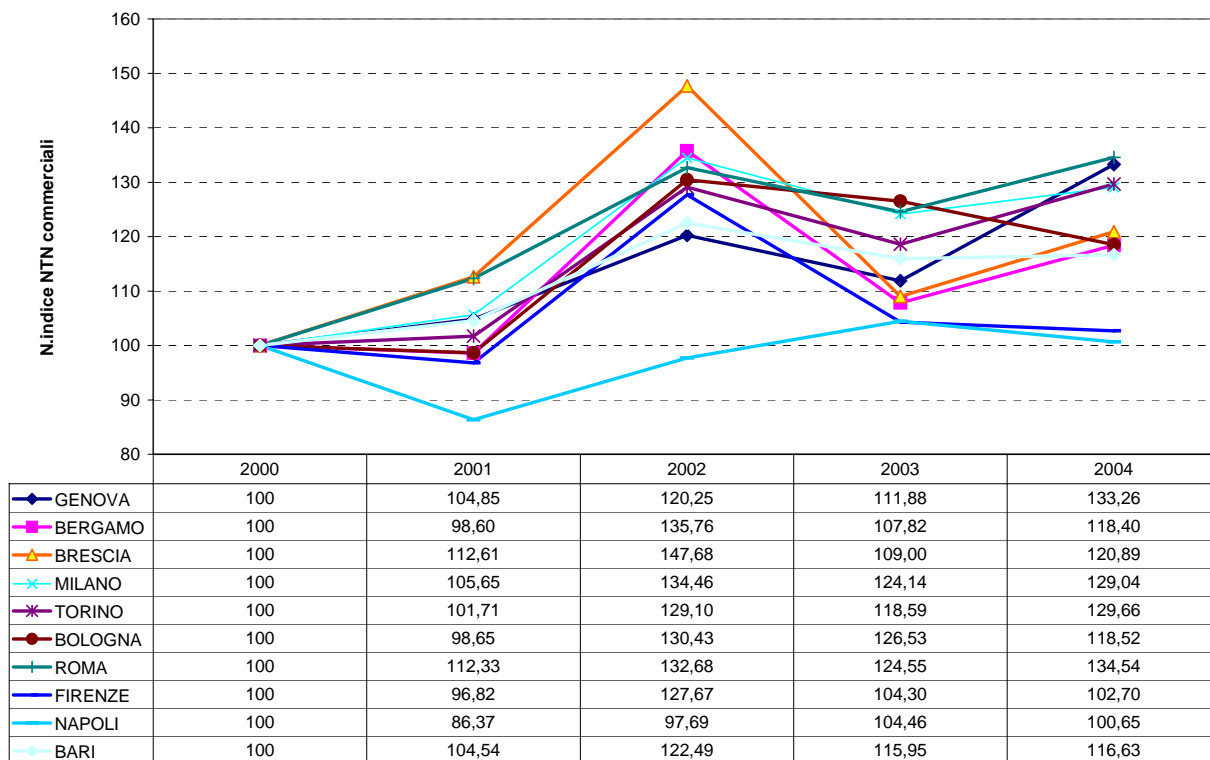


Considerando i principali mercati provinciali, figura 8, possiamo individuare quelli con maggior incremento nel periodo. Anche nel settore commerciale spicca il dato della provincia di Roma (+34% nel quinquennio) e quello analogo della provincia di Genova. Anche la provincia di Milano mostra un significativo incremento rispetto al 2003 (+4,5% circa), contrariamente a quanto visto per il settore residenziale di Milano città.

In calo tendenziale risultano, invece, le province di Firenze, di Napoli e di Bologna, mentre le altre maggiori province, pur con andamenti diversificati nel quinquennio, mostrano andamenti simili.



Figura 8: N.indice NTN 2000-04 del settore commerciale per le principali province.



Come già notato per il settore residenziale, anche per quello commerciale, le compravendite sono particolarmente concentrate nelle province del Nord (che da solo assorbe più del 50% dell'intero mercato), con qualche significativa eccezione al Centro-Sud, dove risultano particolarmente rilevanti, oltre la provincia di Roma, quelle di Napoli e di Bari (figura 9).

Analogamente all'IMI del settore residenziale, anche quello del settore commerciale risulta molto più elevato nelle province del Nord.

Figura 9: distribuzione provinciale del NTN 2004 del settore commerciale

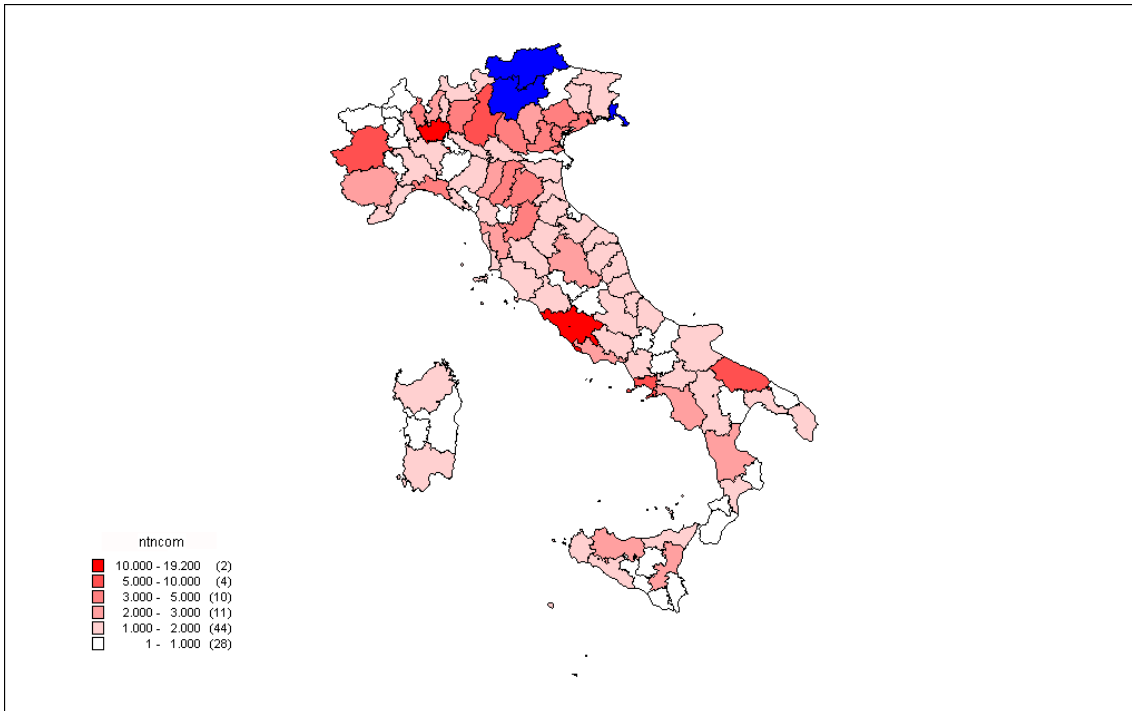
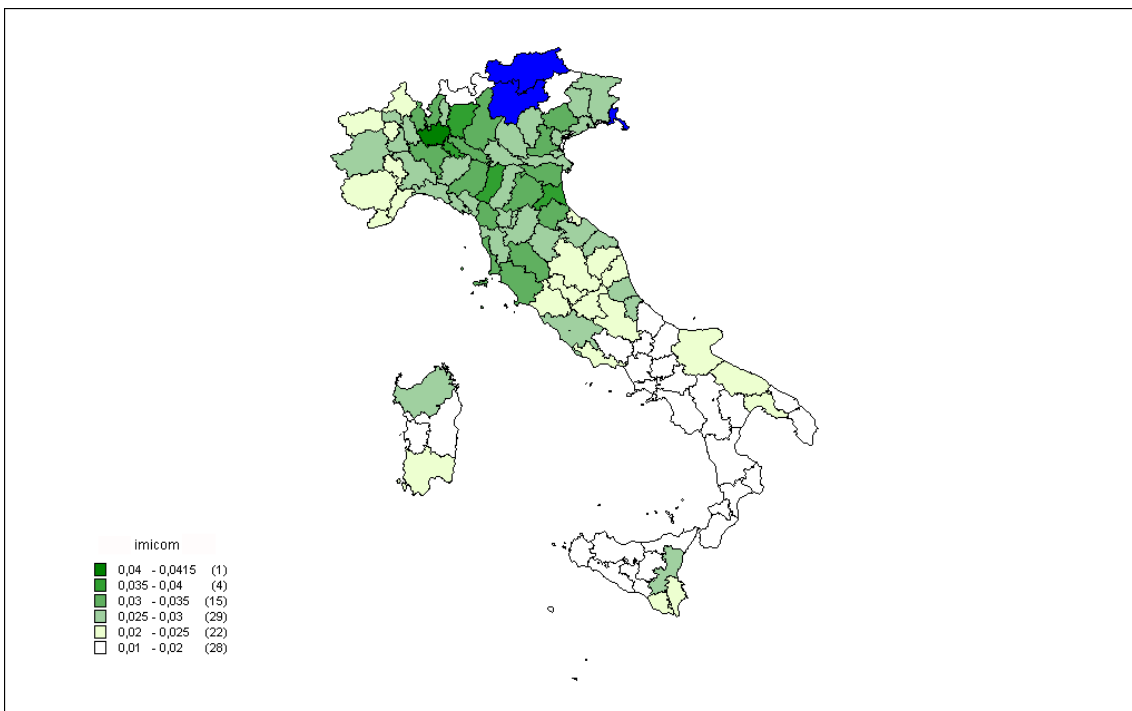


Figura 10: distribuzione dell'indice IMI 2004 provinciale del settore commerciale



Considerando, infine, separatamente i tre comparti principali<sup>4</sup> che costituiscono il settore commerciale riportati nelle tabelle 7 (uffici), 8 (negozi, laboratori e centri commerciali) e 9 (capannoni ed industrie), con i relativi n.indice (figure 11,12 e 13), si può constatare una sostanziale uniformità di comportamento dei diversi mercati al Nord ed al Centro, mentre appare leggermente diverso quello del Sud.

Cominciando dagli uffici, si verifica come la quota di mercato del Nord sia particolarmente importante, circa il 60% del totale, ma è al Sud che questo mercato, pur molto inferiore nei numeri, incrementa maggiormente, +57% circa rispetto al 2000.

Il comparto dei negozi, laboratori e centri commerciali, risulta più uniforme nella sua distribuzione territoriale ed, anche in questo caso, il maggior incremento nel quinquennio si registra al Sud (+19% nel quinquennio), e nel 2003 al Sud non c'è stata la forte diminuzione di compravendite registrata al Centro-Nord.

I capannoni e le industrie, infine, rappresentano il comparto che più è cresciuto al Nord nel quinquennio, contrariamente agli altri comparti, (+27% circa) pur dopo il crollo registrato nel 2003. Anche, e soprattutto, per questo comparto il mercato del Nord rappresenta una percentuale considerevole del totale nazionale, circa il 71%.

**Tabella 7: NTN provinciali degli Uffici**

NTN provinciali Uffici					
	2000	2001	2002	2003	2004
Nord	8.646	10.569	18.376	11.066	12.283
Centro	3.156	3.702	6.171	3.982	4.480
Sud	2.411	2.943	4.333	3.459	3.806
<b>Totale</b>	<b>14.213</b>	<b>17.214</b>	<b>28.879</b>	<b>18.507</b>	<b>20.569</b>

**Tabella 8: NTN provinciali 2000-04 di negozi, laboratori e centri commerciali**

NTN provinciali Negozi+Centri-commerciali					
	2000	2001	2002	2003	2004
Nord	26.511	25.792	31.800	26.348	28.262
Centro	10.907	10.425	14.107	11.536	12.154
Sud	11.647	11.339	13.636	13.174	13.893
<b>Totale</b>	<b>49.065</b>	<b>47.556</b>	<b>59.544</b>	<b>51.059</b>	<b>54.309</b>

**Tabella 9: NTN provinciali di capannoni ed industrie**

NTN provinciali Capannoni ed Industrie					
	2000	2001	2002	2003	2004
Nord	8.940	10.060	13.797	10.074	11.403
Centro	2.376	2.436	3.281	2.539	2.650
Sud	1.782	1.695	2.206	1.768	1.980
<b>Totale</b>	<b>13.098</b>	<b>14.191</b>	<b>19.285</b>	<b>14.381</b>	<b>16.034</b>

<sup>4</sup> I magazzini, come già spiegato nei precedenti rapporti immobiliari, rappresentano in gran parte cantine o locali di deposito a servizio delle abitazioni, pertanto il loro andamento è maggiormente collegato al settore residenziale.

Figura 11: N. indice NTN provinciale uffici

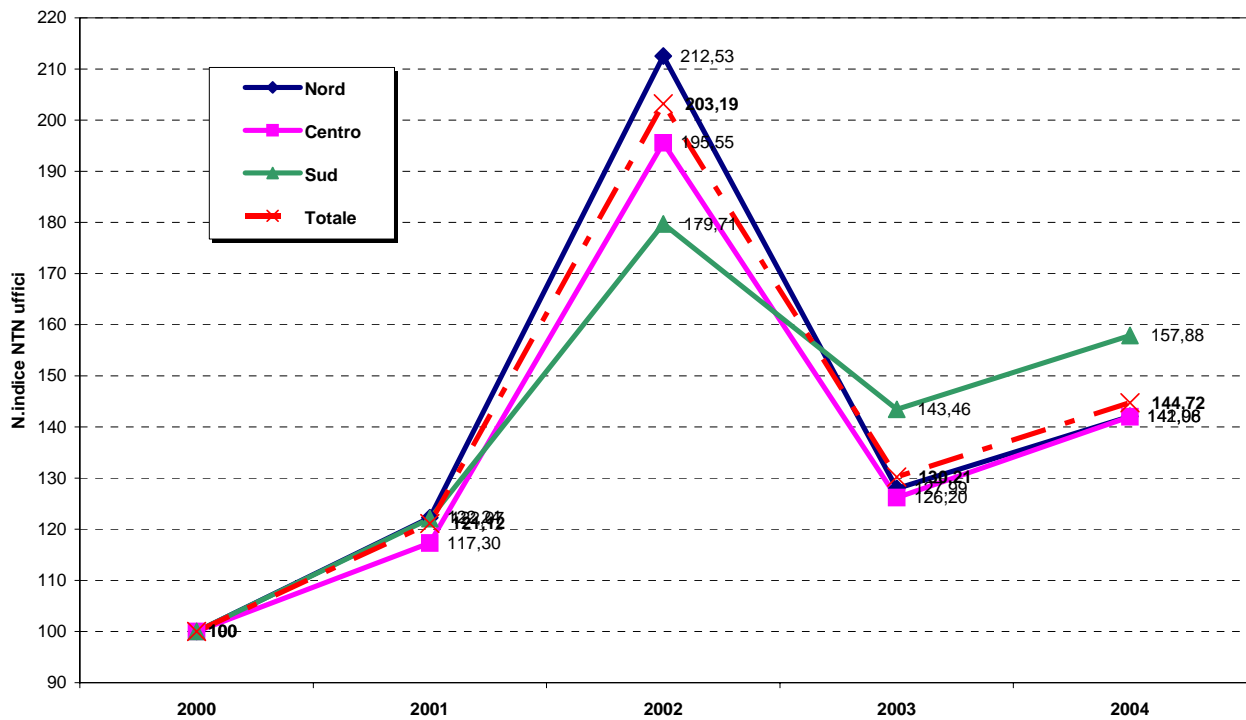


Figura 12: N. indice NTN provinciali negozi, laboratori e centri commerciali

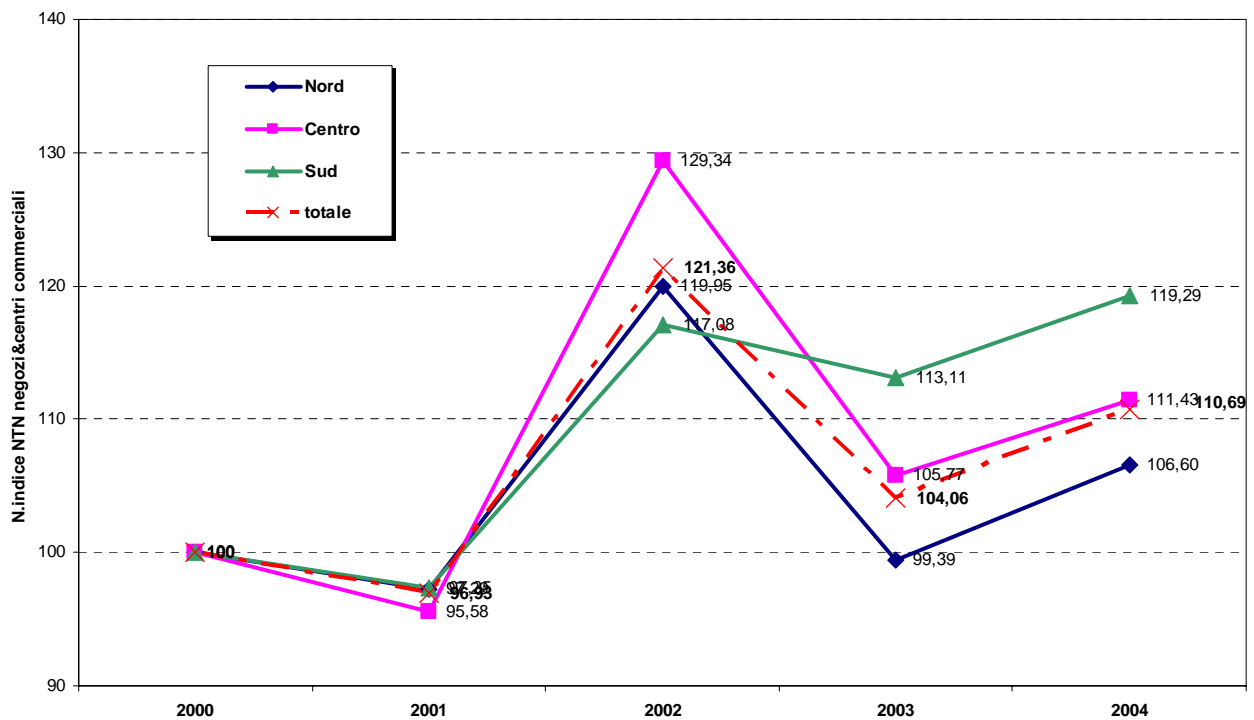


Figura 13: N. indice NTN provinciali capannoni ed industrie.

