



NON RESIDENZIALE

Statistiche I trimestre 2018



a cura della **Divisione Servizi**
Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
Direttore: **Gianni Guerrieri**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **8 giugno 2018**
periodo di riferimento: **primo trimestre 2018**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

Indice

Introduzione	2
Il mercato non residenziale in Italia	3
Il settore terziario-commerciale - Dati nazionali e per area territoriale.....	3
Il settore terziario-commerciale – Le grandi città.....	7
Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale.....	9
Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale	11
Altre destinazioni – Dati nazionali	12
Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali.....	13
Indice delle Figure	14
Indice delle Tabelle.....	14

Introduzione

Con questa pubblicazione relativa al I trimestre del 2018 prosegue la produzione statistica sul mercato immobiliare non residenziale sulla base del nuovo *format* editoriale e della nuova metodologia di estrazione ed elaborazione dati, inaugurati con la prima nota relativa al 2017. Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica¹.

L'oggetto della statistica trimestrale relativa al mercato immobiliare non residenziale attiene alle *quantità di beni scambiati* in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità immobiliari compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione.

È inoltre fornito anche il dato relativo alla *quantità di superficie*, espressa in m², ma limitatamente ad alcune fattispecie quali Uffici, Negozi e Depositi commerciali e autorimesse (per l'identificazione di quest'ultime nell'ambito del settore non residenziale si rinvia alla nota metodologica). Ovviamente, anche in questo caso, la superficie è normalizzata per la quota di proprietà effettivamente compravenduta.

Per alcune categorie, in particolare quelle del settore produttivo (aggregato sostanzialmente delle categorie catastali D/1 – opifici e D/7 – fabbricati industriali), quale *proxy* della dimensione degli oggetti scambiati sul mercato si ritiene utile fornire l'informazione sulla quantità di NTN per classe di rendita catastale. Tale informazione consente di comprendere, in prima approssimazione, quella che possiamo definire l'*"importanza dimensionale relativa"* delle transazioni. Ciò, ovviamente, con tutti i limiti di questo specifico dato.

Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale². In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 2017 e del 2018 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni.

Il settore non residenziale presenta, a differenza di quello abitativo, una complessità di trattamento dei dati maggiore a causa sia della sua estrema eterogeneità tipologica, sia per il fatto che la classificazione catastale, essendo orientata a fini della determinazione della rendita, presenta diffuse promiscuità all'interno di ciascuna categoria. Non solo, anche il quadro informativo è variabile. Come si è già accennato, per le tipologie immobiliari censite nei gruppi ordinari (in particolare Negozi, Laboratori e Uffici e studi professionali), è disponibile anche il dato della superficie. Per altre categorie (per esempio per tutti gli immobili speciali e particolari – gruppo D e gruppo E) tale dato non è presente. Ciò genera la conseguenza che l'aggregazione per ampie categorie tipologiche, indispensabile per fornire un quadro di sintesi dei fenomeni di mercato, è permanentemente a rischio di fraintendimenti. La lettura dei dati deve essere, pertanto, necessariamente attenta e prudente.

È possibile scaricare i dati, in formato *csv*, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione *Banche dati- Volumi di compravendita* dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Inoltre tramite i servizi telematici disponibili su Entratel/Fisconline è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

¹ <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

² Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

Il mercato non residenziale in Italia

Il settore terziario-commerciale - Dati nazionali e per area territoriale

Con un tasso tendenziale pari al +5,9% continua, anche nel primo trimestre 2018, la crescita dei volumi di compravendita relativi agli immobili del settore terziario-commerciale (TCO), costituito prevalentemente da uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse. Sale, dunque, a tredici il numero di trimestri consecutivi con segno positivo sebbene si registri un rallentamento rispetto al dato del trimestre precedente (+9,2%).

La Figura 1 e la Figura 2 evidenziano come le recenti dinamiche di mercato, con picchi di crescita fino al 20%, abbiano consentito al settore terziario-commerciale di avvicinarsi, in termini assoluti, ai livelli del 2012.

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

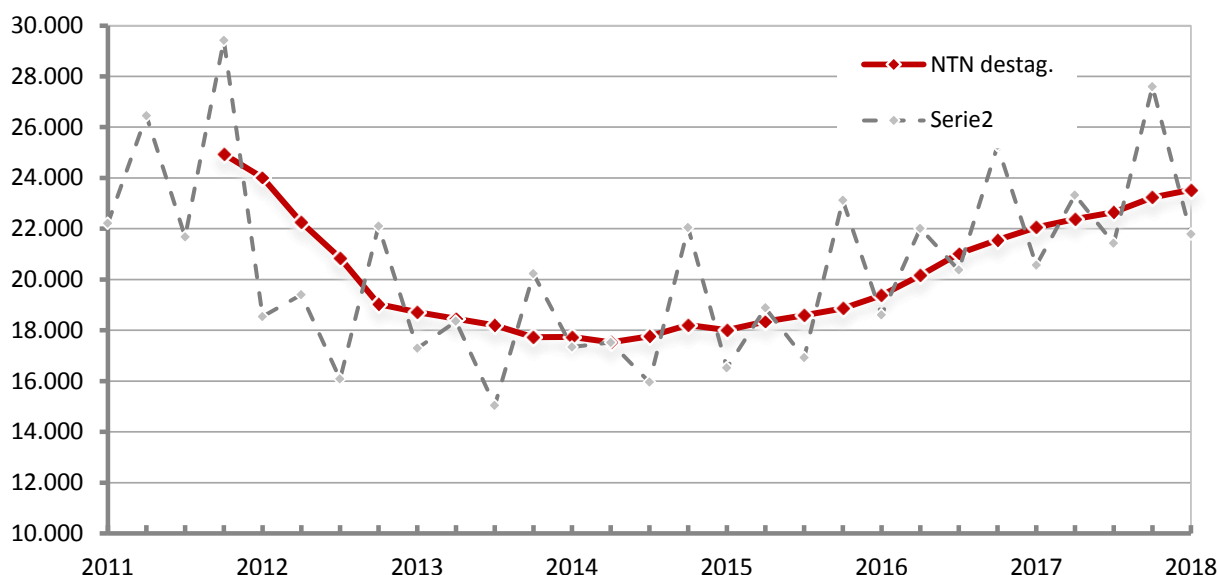
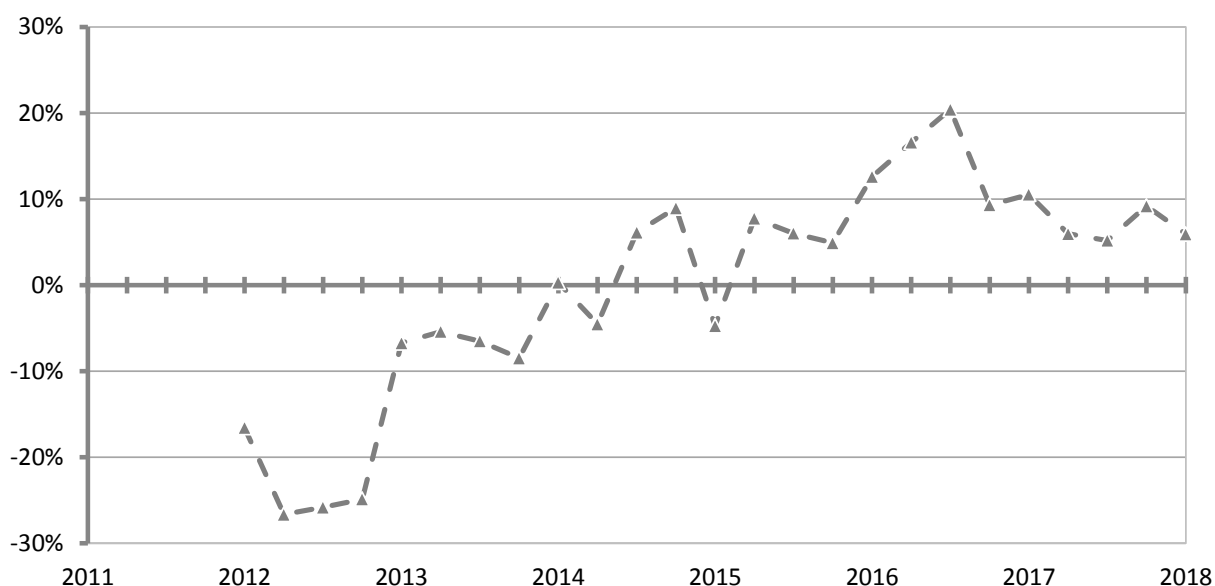


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



Nel I trimestre 2018 la crescita ha interessato l'intero territorio nazionale ma con intensità diverse secondo le macroaree geografiche (Tabella 1). Su tutti spiccano i dati del Nord Est (+10,9%) e delle Isole (+9,8%) con quest'ultima che è l'unica area a migliorare il proprio tasso di crescita rispetto al trimestre precedente. Al contrario il Sud ha registrato la *performance* più modesta passando dal +9,6% del IV trimestre 2017 al +2,3% del trimestre in esame. Nel Nord Ovest, dove si concentrano oltre il 30% degli scambi, si è mantenuto (+5,4%) più o meno lo stesso *trend* del trimestre precedente ma con contributi molto diversi se si guarda alla dimensione dei comuni, secondo un fenomeno evidente anche a livello nazionale. Questo differenziale nelle dinamiche di mercato è risultato particolarmente marcato al Centro dove la crescita complessiva del 4,6% scaturisce da un aumento in doppia cifra da parte dei comuni minori (+11,2%) al quale si contrappone una perdita di oltre il 5% dei capoluoghi. Va tuttavia segnalato che i dati migliori in assoluto sono stati registrati, in controtendenza, nei capoluoghi del Nord Est e delle Isole dove il tasso di crescita supera il 13%.

In Tabella 2 il mercato del settore TCO viene presentato, ancora nel dettaglio macroaree territoriali, disaggregato in quattro segmenti: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse ed un quarto comprensivo di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici (categorie catastali rispettivamente D/8, D/2, D/5 e B/4).

Il segmento "uffici e studi privati", analizzato in Tabella 3, ha evidenziato un sensibile calo del tasso tendenziale, -9,5% su scala nazionale, cui hanno contribuito tutte le macroaree e in modo particolare il Centro con una perdita in termini di NTN superiore al 20%. Unica eccezionale è il Sud che, a fronte di un aumento delle compravendite (+3,5%), ha tuttavia registrato un calo nella superficie scambiata (-2,8%). La contrazione complessiva in termini di STN è stata ancora più netta con tre macroaree su cinque che hanno perso oltre il 30% e la dimensione media degli immobili che è scesa, a livello nazionale, di quasi 32 m² portandosi a poco meno di 143 m². Solo nel Nord Est, dove la riduzione delle compravendite è risultata comunque contenuta (-2,8%), si è riscontrato un aumento della superficie scambiata (+3,6%).

Il segmento "negozi e laboratori" (Tabella 4) ha mostrato, di contro, un tasso di crescita pari a +9,2% confermando il risultato positivo già evidenziato nel trimestre precedente (+10,4%). A trainare il risultato complessivo sono state soprattutto le aree del Nord Ovest (+16,0%) e delle Isole (+24,1%). L'aumento in termini di superfici è stato pari all'11% con una distribuzione tra le aree geografiche abbastanza simile a quella delle NTN. Solo al Centro la superficie media compravenduta per questo segmento immobiliare si è ridotta (di quasi 7 m²) mentre su scala nazionale si è registrato un lieve aumento (+2m²) rispetto all'omologo trimestre del 2017.

Il terzo dei segmenti esaminati, "depositi commerciali e autorimesse" (Tabella 5), ha replicato esattamente lo stesso risultato (+9,2%) del segmento precedente ma con tassi di crescita più omogenei tra le aree geografiche. Come nel precedente trimestre il picco dei rialzi si è realizzato nel Nord Est con un valore quasi doppio (+17,2%) rispetto alla media nazionale. Anche il Centro ha registrato un'ottima *performance* sia in termini di NTN (+12,7%), sia, ancor di più, in termini di STN (+22,4%). La superficie media di un immobile compravenduto nel I trimestre 2018 e appartenente a questo comparto si è attestata intorno ai 112 m².

Il quarto e ultimo segmento, che come si ricordava precedentemente aggrega quattro categorie relativamente eterogenee di immobili, ha rappresentato, in questo trimestre, meno del 5% del totale del settore terziario-commerciale, peraltro in gran parte (oltre l'80%) concentrato in una sola delle quattro componenti (edifici commerciali). Fatta questa premessa, il primo trimestre 2018 ha evidenziato, a livello nazionale, un calo significativo, -11,5%, con perdite in tutte le macroaree e in particolare al Sud (-37,5%). Soltanto il Nord Est ha fatto registrare un risultato di segno opposto (+23,9%) da ricondurre proprio agli edifici commerciali.

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	Var% NTN IV 17/IV 16	Var% NTN I 18/I 17
Capoluoghi	1.948	2.215	1.929	2.476	1.881	9,7%	-3,4%
Non capoluoghi	4.381	5.201	4.727	6.209	4.791	4,5%	9,4%
Nord Ovest	6.329	7.416	6.656	8.685	6.672	5,9%	5,4%
Capoluoghi	965	1.086	1.093	1.399	1.096	12,3%	13,6%
Non capoluoghi	2.482	2.938	2.897	3.774	2.725	15,9%	9,8%
Nord Est	3.447	4.024	3.990	5.173	3.822	14,9%	10,9%
Capoluoghi	1.689	1.874	1.694	2.154	1.601	7,5%	-5,2%
Non capoluoghi	2.560	2.913	2.742	3.489	2.846	11,6%	11,2%
Centro	4.249	4.788	4.435	5.643	4.446	10,0%	4,6%
Capoluoghi	936	1.047	858	1.325	948	25,7%	1,3%
Non capoluoghi	3.535	3.797	3.487	4.245	3.624	5,4%	2,5%
Sud	4.470	4.844	4.344	5.570	4.572	9,6%	2,3%
Capoluoghi	566	644	542	743	642	20,7%	13,5%
Non capoluoghi	1.501	1.610	1.459	1.780	1.628	2,3%	8,5%
Isole	2.067	2.254	2.001	2.523	2.270	7,1%	9,8%
Capoluoghi	6.103	6.866	6.115	8.097	6.168	12,8%	1,1%
Non capoluoghi	14.459	16.459	1.311	19.497	15.614	7,8%	8,0%
Italia	20.562	23.325	21.426	27.594	21.782	9,2%	5,9%

Tabella 2: NTN I trimestre 2018 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO

Area	Uffici e studi privati	Negozi e laboratori	Depositi commerciali e autorimesse	B/4, D/2, D/5, D/8	Totale TCO
Nord Ovest	781	2.079	3.460	353	6.672
Nord Est	514	1.106	1.956	247	3.822
Centro	442	1.514	2.317	173	4.446
Sud	274	1.409	2.719	170	4.572
Isole	127	676	1.419	47	2.270
Italia	2.138	6.784	11.871	989	21.782
Nord Ovest	11,7%	31,2%	51,8%	5,3%	100,0%
Nord Est	13,4%	28,9%	51,2%	6,5%	100,0%
Centro	9,9%	34,1%	52,1%	3,9%	100,0%
Sud	6,0%	30,8%	59,5%	3,7%	100,0%
Isole	5,6%	29,8%	62,5%	2,1%	100,0%
Italia	9,8%	31,1%	54,5%	4,5%	100,0%

Tabella 3: NTN, STN totale e media e relative variazioni per area - Uffici e studi privati

Area	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media m ²
Nord Ovest	781	-8,9%	122.092	-33,8%	156,3	-58,8
Nord Est	514	-2,8%	73.462	3,6%	143,0	8,7
Centro	442	-22,8%	66.409	-37,3%	150,1	-34,6
Sud	274	3,5%	29.952	-2,8%	109,5	-7,1
Isole	127	-9,3%	13.529	-34,4%	106,2	-40,6
Italia	2.138	-9,5%	305.445	-26,0%	142,9	-31,7

Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Negozi e laboratori

Area	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media
Nord Ovest	2.079	16,0%	285.157	22,4%	137,2	7,3
Nord Est	1.106	5,3%	153.270	6,7%	138,6	1,9
Centro	1.514	5,6%	185.382	0,2%	122,4	-6,6
Sud	1.409	1,2%	125.804	2,6%	89,3	1,3
Isole	676	24,1%	68.556	29,8%	101,4	4,4
Italia	6.784	9,2%	818.170	11,0%	120,6	2,0

Tabella 5: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Depositi commerciali e autorimesse

Area	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media
Nord Ovest	3.460	5,7%	384.800	1,7%	111,2	-4,3
Nord Est	1.956	17,2%	253.124	21,5%	129,4	4,7
Centro	2.317	12,7%	265.998	22,4%	114,8	9,1
Sud	2.719	7,0%	274.552	6,4%	101,0	-0,6
Isole	1.419	7,1%	152.424	9,1%	107,4	2,0
Italia	11.871	9,2%	1.330.897	10,7%	112,1	1,5

Tabella 6: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, per area – (B/4, D/2, D/5, D/8)

Area	B/4	D/2	D/5	D/8	NTN I 2018	Var% NTN I 18/I 17
Nord Ovest	13	32	23	286	353	-12,9%
Nord Est	-	27	13	206	247	23,9%
Centro	3	25	15	129	173	-6,6%
Sud	-	14	19	137	170	-37,5%
Isole	2	16	4	26	47	-15,7%
Italia	18	114	74	784	989	-11,5%

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Nelle otto principali città italiane per dimensione demografica, l'andamento del segmento "uffici e studi privati" (-9,0%) è in linea con quanto già visto a livello nazionale, al contempo, però, le dinamiche delle singole metropoli hanno mostrato notevoli differenze (Tabella 7).

Se Napoli e Bologna hanno registrato tassi decisamente positivi, +10,1% e +7,5% rispettivamente, e Torino ha chiuso il trimestre in sostanziale stabilità (+0,5%), tutte le altre metropoli hanno evidenziato dati negativi anche se con intensità diversa. Spicca, per l'importanza del mercato locale, il dato di Roma (-17,8%) mentre Genova è in assoluto la città dove l'attività immobiliare ha subito il maggior calo, sia con riferimento al numero di compravendite (-39,6%) sia con riferimento alle superficie scambiate (-67,8%). Milano con 196 NTN si è confermata il primo mercato per questo segmento ma, mentre le transazioni hanno subito un calo contenuto (-1,2%), la STN si è ridotta di oltre il 20% con la dimensione media che è scesa di quasi 60 m².

Per quanto riguarda "negozi e laboratori" (Tabella 8), i volumi sono risultati in crescita ovunque. Come nel trimestre precedente la *performance* migliore spetta a Torino (+31,5%), seguita da Palermo (+27,7%) e Napoli (+22,8%). Anche in questo segmento all'opposto della classifica troviamo Genova dove le NTN si sono ridotti di quasi il 30% e la superficie scambiata è scesa dell'11,3%. Nel complesso delle 8 città il tasso tendenziale della STN (+6,6%) segue da vicino quello del NTN (+6,9%) con la dimensione media degli immobili che si conferma attorno ai 95 m².

Nel segmento dei "depositi commerciali e autorimesse" la dinamica complessiva registrata nel I trimestre 2018 è risultata negativa (-6,4%) ma con andamenti contrapposti tra le singole città e un valore sostanzialmente stabile del tasso tendenziale riferito alla superficie scambiata (+0,7%). Ancora una volta Genova ha registrato un dato negativo sia per l'NTN (-21,1%) che per la STN (-33,5%). Ribassi consistenti anche nei mercati metropolitani più importanti con Roma e Milano che hanno perso rispettivamente il 10,3% e il 13,8%. Al contrario Napoli con 87 NTN ha scavalcato Torino, scesa a 80, mentre Palermo e Bologna hanno visto aumentare soprattutto la superficie scambiata, con tassi di crescita oltre il 70%.

I dati in Tabella 10 riguardano il quarto segmento, che comprende, come detto in precedenza, edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito e uffici pubblici; i numeri esigui delle unità compravendute danno luogo a tassi, in rialzo e in ribasso, estremamente variabili che non consentono valutazioni statistiche di una qualche rilevanza.

Tabella 7: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Uffici e studi privati

Città	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media
Roma	115	-17,8%	26.020	-27,2%	226,3	-29,3
Milano	196	-1,2%	39.694	-23,5%	202,7	-59,0
Torino	44	0,5%	5.805	-10,3%	130,9	-15,8
Napoli	34	10,1%	3.315	-0,3%	97,1	-10,1
Genova	29	-39,6%	4.737	-67,8%	163,2	-142,6
Palermo	28	-9,6%	3.231	7,0%	117,5	18,2
Bologna	36	7,5%	8.361	85,4%	231,9	97,4
Firenze	43	-17,0%	5.229	-42,3%	121,6	-53,3
Totale	525	-9,0%	96.392	-25,1%	183,6	-39,4

Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Negozi e laboratori

Città	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media
Roma	400	0,2%	39.103	-0,9%	97,7	-1,1
Milano	392	2,1%	44.265	0,0%	112,9	-2,4
Torino	199	31,5%	15.957	26,9%	80,4	-2,9
Napoli	157	22,8%	10.122	22,8%	64,4	-0,1
Genova	60	-29,7%	5.766	-11,3%	96,4	20,0
Palermo	92	27,7%	8.041	73,8%	87,9	23,3
Bologna	75	18,0%	7.232	43,7%	97,0	17,3
Firenze	89	2,5%	8.786	-11,9%	98,5	-16,2
Totale	1.463	6,9%	139.272	6,6%	95,2	-0,2

Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Depositi commerciali e autorimesse

Città	NTN	Var% NTN I 18/I 17	STN m ²	Var% STN I 18/I 17	STN media m ²	Diff. I 18/I 17 STN media
Roma	200	-10,3%	29.012	-8,2%	144,8	3,2
Milano	124	-13,8%	14.310	-4,9%	115,7	10,9
Torino	80	-11,1%	8.124	-22,9%	101,6	-15,6
Napoli	87	17,3%	16.219	15,9%	185,5	-2,2
Genova	57	-21,1%	5.905	-33,5%	104,1	-19,3
Palermo	64	19,5%	9.820	78,1%	152,8	50,3
Bologna	37	12,6%	4.776	76,6%	128,7	46,6
Firenze	50	-13,6%	7.375	12,2%	146,9	33,7
Totale	700	-6,4%	95.541	0,7%	136,5	9,7

Tabella 10: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, nelle grandi città - (B/4, D/2, D/5, D/8)

Città	B/4	D/2	D/5	D/8	NTN I 2018	Var% NTN I 18/I 17
Roma	1	12	5	13	31	-7,5%
Milano	1	3	2	51	57	-12,2%
Torino	-	1	3	18	22	37,2%
Napoli	-	2	2	15	19	54,2%
Genova	-	1	-	7	8	0,0%
Palermo	-	1	-	-	1	-50,0%
Bologna	-	1	1	4	6	47,4%
Firenze	-	3	1	7	11	-17,5%
Totale	2	24	14	115	155	0,4%



Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

La crescita complessiva del mercato immobiliare non residenziale nel I trimestre 2018 si è manifestata in forma più accentuata nel settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, con un tasso tendenziale pari a +8,2%, di nuovo in accelerazione rispetto a quanto registrato nel trimestre precedente (+2,8%); in termini assoluti sono stati raggiunti e superati i livelli del 2012.

Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

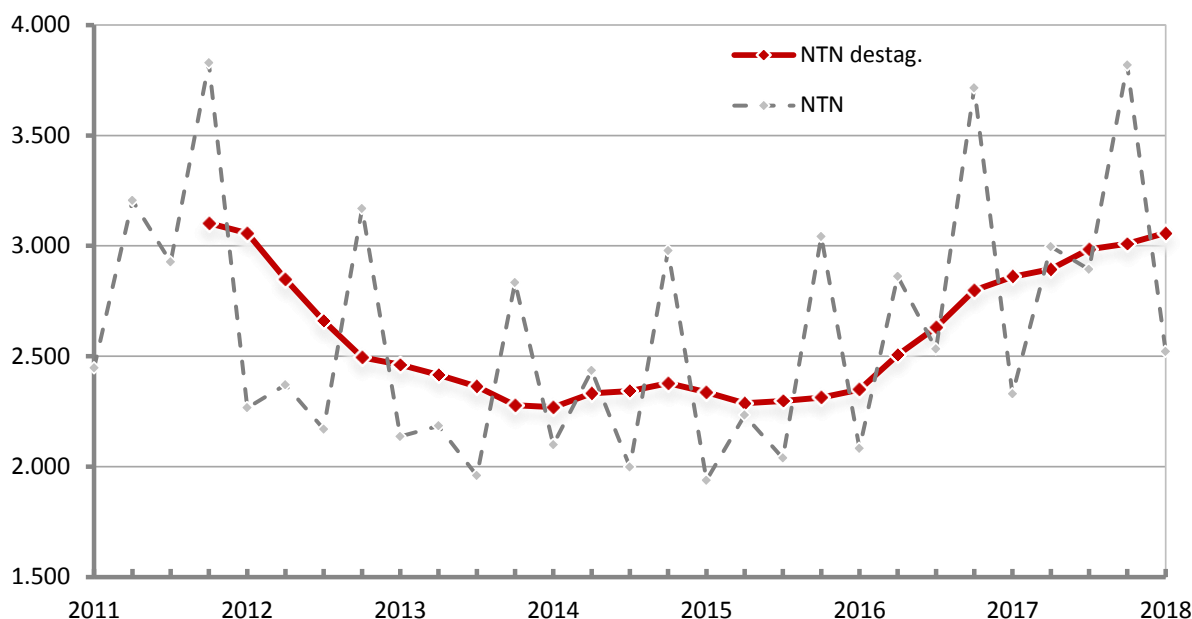
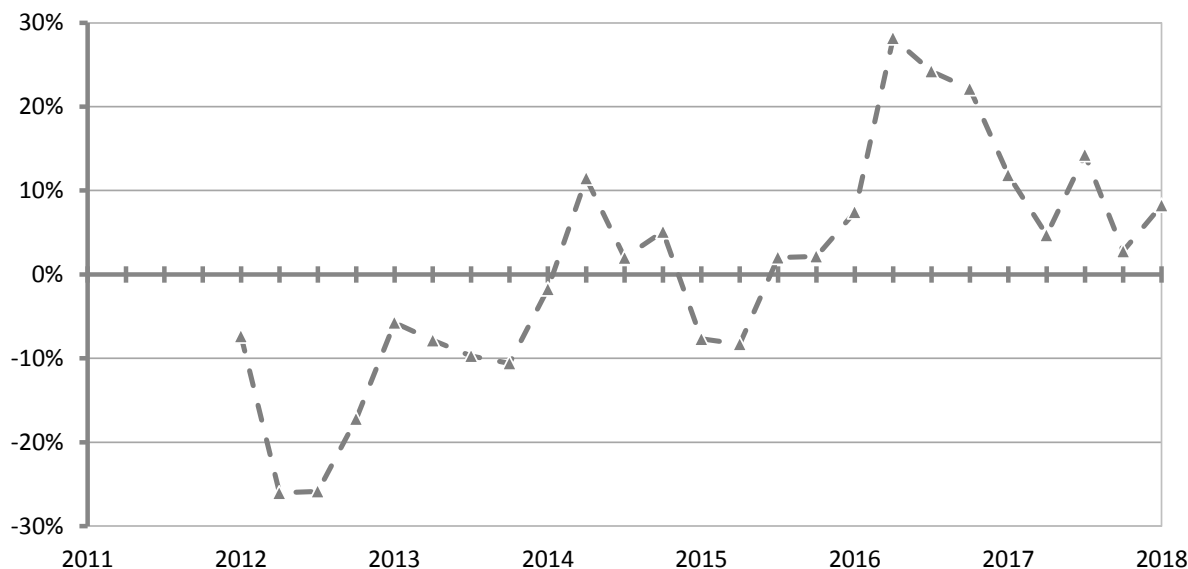


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011



L'analisi per macroaree mostra una chiara differenziazione tra le Isole, dove continua il calo degli scambi peggiorando la già negativa *performance* dello scorso trimestre (-43,8% nel I 2018, era -13,9% nel IV 2017), e il resto del Paese, dove le compravendite di immobili produttivi sono in rialzo, con tassi elevati nel Nord Est, al Centro e al Sud e più moderato al Nord Ovest (Tabella 11).

Disaggregando il settore per classi di rendita (Tabella 12 e Tabella 13), si evidenzia come tutti i segmenti siano cresciuti ad eccezione di quello relativo a immobili con rendita compresa tra 100 € e 500 € dove i cali

delle regioni meridionali e del Nord Ovest hanno spinto il tasso tendenziale NTN a -9,4% su base nazionale. Nord Est e Centro presentano dati positivi per tutte le classi di rendita mentre al Nord Ovest si è assistito, in particolare, a un calo nelle due classi con rendita oltre i 5 mila euro, che rappresentano oltre un terzo del totale delle compravendite nel produttivo di quell'area.

Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	Var % IV 17/IV 16	Var % I 18/I 17
Nord Ovest	905	1.180	1.035	1.489	934	7,8%	3,2%
Nord Est	631	817	884	1.132	715	19,3%	13,4%
Centro	381	501	424	622	448	-0,9%	17,6%
Sud	268	349	328	455	343	-26,2%	27,8%
Isole	143	149	222	121	81	-13,9%	-43,8%
Italia	2.329	2.996	2.894	3.818	2.521	2,8%	8,2%

Tabella 12: NTN I trimestre 2018 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	NTN I 2018
Nord Ovest	95	92	421	175	151	934
Nord Est	73	38	314	139	151	715
Centro	42	54	196	74	83	448
Sud	43	44	138	61	58	343
Isole	10	11	30	10	20	81
Italia	263	239	1.098	459	463	2.521
Nord Ovest	10,2%	9,9%	45,0%	18,7%	16,1%	100,0%
Nord Est	10,2%	5,3%	43,9%	19,5%	21,1%	100,0%
Centro	9,3%	12,0%	43,6%	16,6%	18,5%	100,0%
Sud	12,4%	12,8%	40,1%	17,8%	16,9%	100,0%
Isole	12,9%	13,1%	37,4%	11,8%	24,8%	100,0%
Italia	10,4%	9,5%	43,5%	18,2%	18,4%	100,0%

Tabella 13: Var % NTN I 18/I 17 settore PRO per classi di rendita e per area

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	Totale
Nord Ovest	30,3%	-1,3%	6,6%	-1,7%	-9,3%	3,2%
Nord Est	33,5%	14,6%	0,9%	27,1%	23,4%	13,4%
Centro	20,9%	7,6%	30,6%	0,3%	13,7%	17,6%
Sud	-29,4%	-14,9%	64,3%	105,7%	34,5%	27,8%
Isole	-73,7%	-69,9%	-10,7%	5,6%	-23,1%	-43,8%
Italia	0,3%	-9,4%	12,8%	14,7%	7,4%	8,2%



Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Anche in questo primo trimestre 2018 il settore produttivo agricolo (AGR - categoria D/10 in Catasto) ha registrato un incremento tendenziale dei volumi di scambio, anche se a un tasso significativamente più basso (+3%) rispetto a quello del trimestre precedente (+10%) (Figura 5 e Figura 6).

Ancora una volta l'incremento si è concentrato al Nord Est e al Centro, con tassi di crescita pari rispettivamente a +18,3% e +23,3% (Tabella 14). Nelle aree del meridione si confermano e peggiorano i risultati negativi del trimestre precedente con perdite che, nel caso delle Isole, hanno superato il 25%.

Figura 5: Serie storica trimestrale NTN settore AGR dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

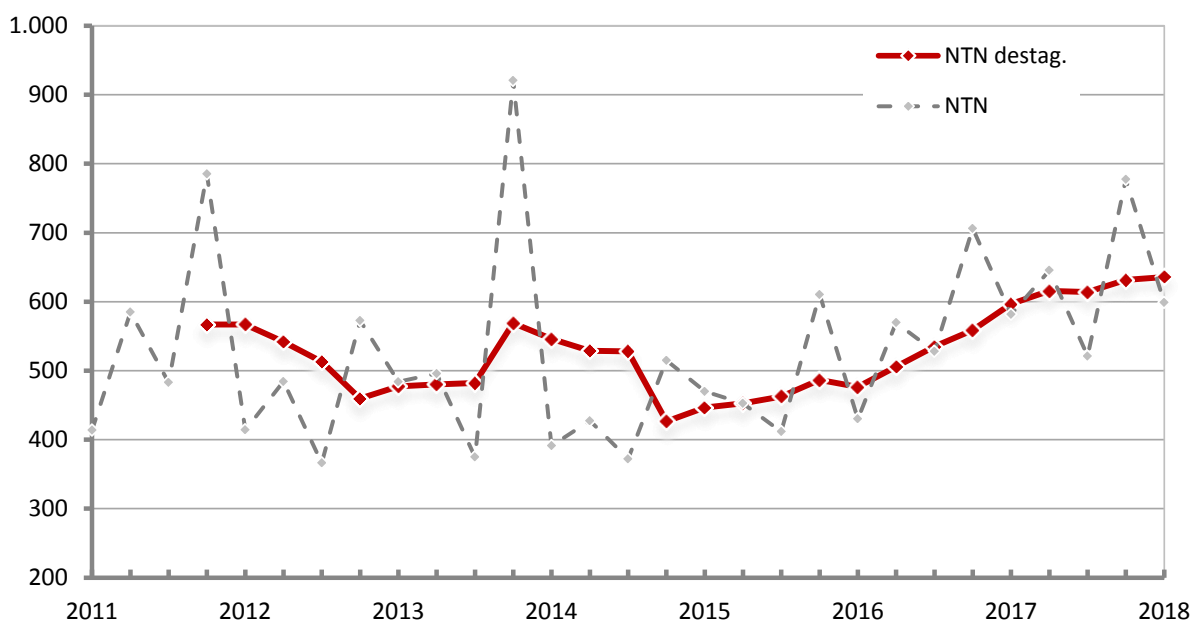


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

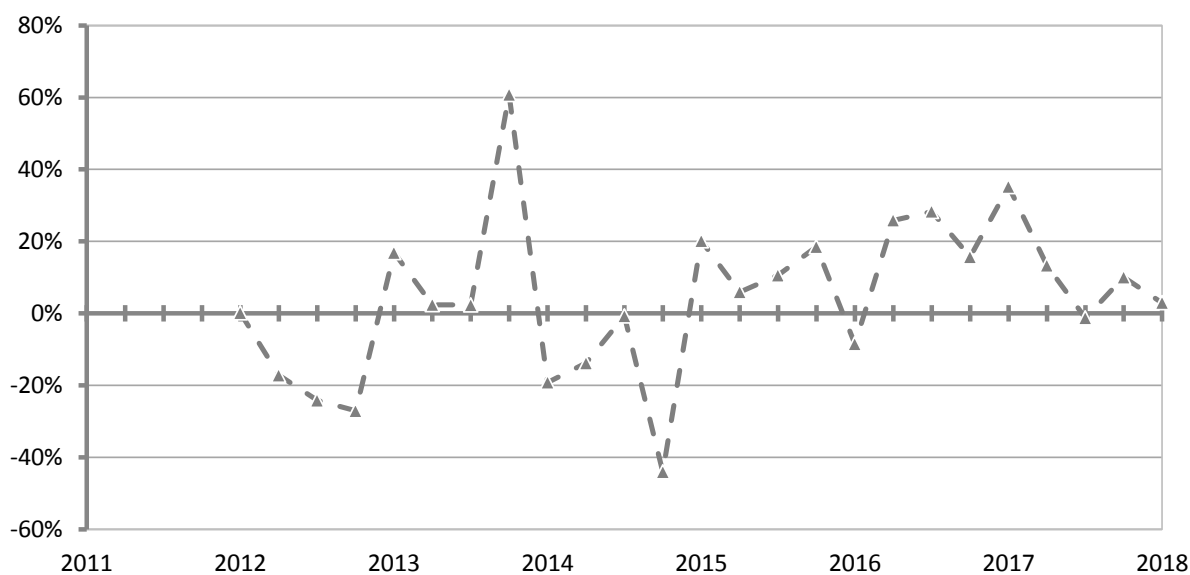


Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	Var % IV 17/IV 16	Var % I 18/I 17
Nord Ovest	135	189	123	171	167	8,8%	23,3%
Nord Est	219	212	175	329	220	22,3%	0,8%
Centro	83	104	85	125	98	5,9%	18,3%
Sud	66	52	54	72	55	-2,4%	-16,5%
Isole	79	89	84	79	59	-9,4%	-25,7%
Italia	582	645	521	777	599	10,0%	3,0%

Altre destinazioni – Dati nazionali

Infine le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori analizzati hanno registrato un'attività di scambio pari a 12.939 NTN (+2,2% di tasso tendenziale), di cui quasi il 98% riferibile ad unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo F, come dettagliato in Tabella 15.

Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni

Altre destinazioni ³	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	Var % IV 17/IV 16	Var % I 18/I 17
Gruppo B (tranne B/4)	104	149	111	199	103	11,4%	-1,8%
C/4 - C/5	27	35	27	38	17	-8,8%	-34,4%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	103	112	134	157	123	46,0%	20,2%
Gruppo E	59	96	62	106	51	-5,6%	-13,6%
Gruppo F	12.370	14.073	12.326	16.463	12.644	7,7%	2,2%
di cui F/1	5.730	6.748	5.780	7.930	5.852	11,7%	2,1%
di cui F/2	1.944	2.220	2.045	2.713	2.142	12,4%	10,2%
di cui F/3	3.127	3.333	2.947	3.721	2.900	-3,1%	-7,3%
di cui F/4	549	621	527	771	668	16,1%	21,6%
di cui F/5	997	1.118	1.001	1.271	1.050	3,5%	5,3%
di cui F/6	22	33	22	28	8	-22,2%	-63,1%
di cui F/7 ⁴			4	29	25	-	-
Totale	12.663	14.464	12.661	16.963	12.939	7,9%	2,2%

³ Per l'esatta composizione del settore Altre destinazioni si veda la Nota metodologica.

⁴ Come stabilito nella Circolare 18/E dell'8 giugno 2017 emanata dall'Agenzia delle entrate, nella categoria F/7 sono censite "senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione". Per approfondimenti sulla destinazione delle unità F/7 si veda la Nota metodologica.

Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali

Nella Tabella 16 è riportata la sintesi delle compravendite, in termini di NTN, del complesso degli immobili riferibili al mercato non residenziale.

Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE

Settori di mercato	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	Var % IV 17/IV 16	Var % I 18/I 17
TCO	20.562	23.325	21.426	27.594	21.782	9,2%	5,9%
PRO	2.329	2.996	2.894	3.818	2.521	2,8%	8,2%
AGR	582	645	521	777	599	10,0%	3,0%
ALT	12.663	14.464	12.661	16.963	12.939	7,9%	2,2%
Totale	36.136	41.431	37.502	49.153	37.841	8,2%	4,7%

Indice delle Figure

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	3
Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011	3
Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	9
Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011	9
Figura 5: Serie storica trimestrale NTN settore AGR dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	11
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011	11

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi	5
Tabella 2: NTN I trimestre 2018 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO	5
Tabella 3: NTN, STN totale e media e relative variazioni per area - Uffici e studi privati	6
Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Negozi e laboratori	6
Tabella 5: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Depositi commerciali e autorimesse	6
Tabella 6: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, per area – (B/4, D/2, D/5, D/8).....	6
Tabella 7: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Uffici e studi privati	7
Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Negozi e laboratori.....	8
Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Depositi commerciali e autorimesse	8
Tabella 10: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, nelle grandi città – (B/4, D/2, D/5, D/8)	8
Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area	10
Tabella 12: NTN I trimestre 2018 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area	10
Tabella 13: Var % NTN I 18/I 17 settore PRO per classi di rendita e per area	10
Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area	12
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni	12
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE.....	13