



# NON RESIDENZIALE

Statistiche II 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](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **14 settembre 2018**  
periodo di riferimento: **secondo 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

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 m<sup>2</sup>, 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 trimestrale<sup>1</sup>. 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.

Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica<sup>2</sup>.

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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

## Il mercato non residenziale in Italia

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

Prosegue, anche nel secondo trimestre 2018, la crescita delle compravendite relative agli immobili del settore terziario-commerciale (TCO), costituito prevalentemente da uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse. Il tasso tendenziale registrato tra aprile e giugno di quest'anno è stato pari a +8,5%, in aumento rispetto al dato che aveva segnato il trimestre precedente (+5,9%). Si è portato, così, a tredici il numero di trimestri consecutivi caratterizzati da segno positivo.

La Figura 1 e la Figura 2 evidenziano come le recenti dinamiche di mercato, iniziate nel primo trimestre 2015 e segnate da picchi di crescita anche del 20%, abbiano consentito al settore terziario-commerciale di recuperare, in termini assoluti, i livelli precedenti la crisi del 2012.

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

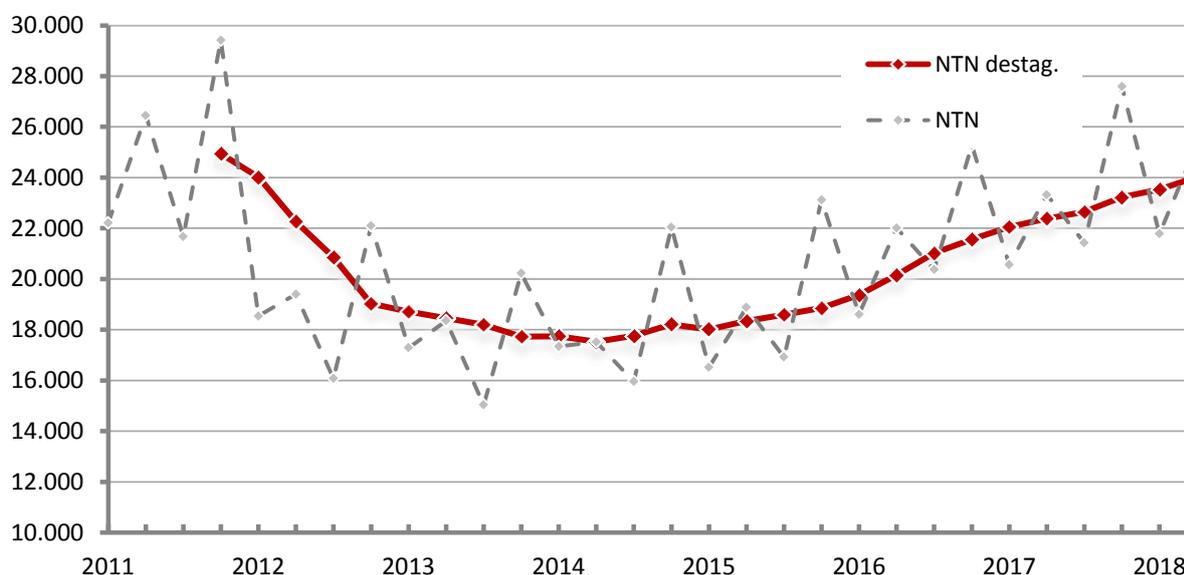
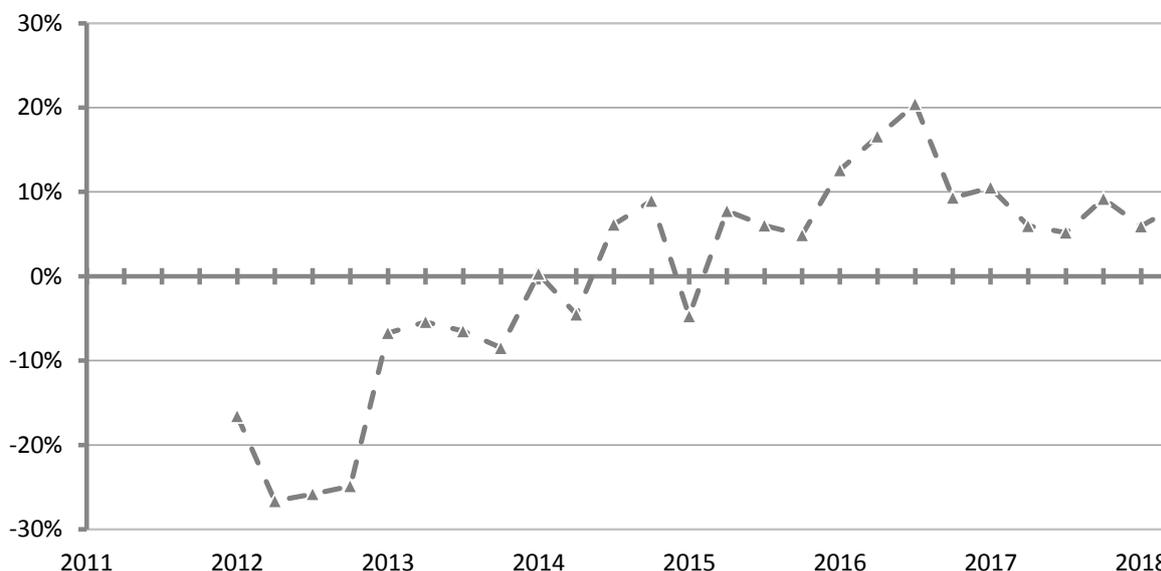


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



Come già accaduto nei trimestri più recenti, la crescita ha interessato l'intero territorio nazionale ma con tassi differenziati secondo le macroaree geografiche (Tabella 1). Ancora una volta, a fare da traino è stato il Nord Est che ha incrementato ulteriormente il dato tendenziale rispetto al trimestre precedente (era +10,9%) portandolo a +19,3%. Hanno migliorato le loro *performance* rispetto ad inizio 2018 anche il Sud con +7,7% (era +2,3%) e il Nord Ovest con +7,5% (era +5,4%). Una crescita più modesta e in frenata sul trimestre precedente (era +4,6%) si è invece registrata al Centro con +3,6% e nelle Isole, queste ultime passate dal +9,8% dei primi tre mesi dell'anno al +4,5% in questo trimestre. Nella maggior parte delle macroaree i comuni minori hanno ottenuto risultati superiori rispetto ai capoluoghi con l'eccezione del Nord Ovest e del Sud in cui le dinamiche di mercato si sono invertite rispetto al trimestre precedente. Mentre nel Nord Est il differenziale di crescita tra le due categorie di comuni è stato minimo (+19,0% i capoluoghi, +19,4% i non capoluoghi). In altre macroaree il divario è ben più evidente. Ad esempio il rallentamento delle regioni insulari è quasi esclusivamente imputabile ai capoluoghi che hanno chiuso il primo trimestre con una perdita del 3,1% a fronte del +7,5% registrato dai comuni minori.

In Tabella 2 il mercato del settore TCO viene presentato, con il dettaglio macroaree territoriali e 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 mostrato un rialzo significativo delle compravendite, +6,7% su scala nazionale, soprattutto se messo a confronto con il risultato negativo del trimestre precedente (-9,5%). Sia le regioni meridionali sia il Nord Ovest hanno ottenuto *performance* intorno al +10%. L'unico dato con segno meno riguarda il Centro in cui il numero delle compravendite si è ridotto del 2,4%; in termini di superficie scambiata (STN) la riduzione è stata di oltre il 13%. Nelle altre aree il tasso di crescita tendenziale del STN è risultato superiore a quello del NTN con conseguente incremento della superficie media. Fa eccezione il Nord Est in cui la dimensione media degli immobili compravenduti è diminuita di 2,6 m<sup>2</sup>.

Il segmento "negozi e laboratori" (Tabella 4) ha registrato un tasso di crescita positivo (+5,4%) ma in calo rispetto ai trimestri precedenti (+9,2% nel I trimestre 2018, +13,2% nel IV trimestre 2017). A livello territoriale i risultati sono stati ancora meno omogenei che in altri settori. Centro, Sud e Isole, che insieme totalizzano circa la metà delle compravendite, hanno chiuso il trimestre con perdite sia pure modeste, mentre le regioni settentrionali hanno evidenziato *performance* largamente positive con il Nord Ovest, principale mercato nazionale, che è cresciuto dell'8,4% e il Nord Est che si è spinto fino al +20%. Va sottolineato, tuttavia, come i dati in termini di superficie scambiata non siano del tutto allineati ai precedenti. In particolare, si può osservare come al Sud si siano venduti meno immobili ma con superficie più ampia al punto che la dimensione media è aumentata di 6,6 m<sup>2</sup> pur rimanendo, con 92,7 m<sup>2</sup>, ben al di sotto del dato medio nazionale (125,4 m<sup>2</sup>).

Il terzo dei segmenti esaminati, "depositi commerciali e autorimesse" (Tabella 5), ha registrato un +10,7% consolidando la tendenza dei trimestri precedenti (+9,2% nel I 2018, +10,4% nel IV 2017). Anche in questo caso è stato il Nord Est ad accelerare rispetto alle altre macroaree facendo registrare un ritmo di crescita quasi doppio (+20,7%) rispetto alla media nazionale. I tassi più bassi nella variazione delle NTN si sono registrati al Centro e nelle Isole con valori scivolati in territorio negativo per quanto riguarda le superfici scambiate, rispettivamente -1,9% e -3,5%. La superficie media degli immobili compravenduti va dai poco meno di 96 m<sup>2</sup> del Sud ai quasi 123 m<sup>2</sup> del Nord Est.

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 (circa il 78%) concentrato in una sola delle quattro componenti (edifici commerciali, D/8). Fatta questa premessa, il secondo trimestre 2018 ha evidenziato, a livello nazionale, un aumento complessivo del 7,7%, trainato ancora una volta dal Nord Est con una crescita oltre il 30%, seguito dal Sud con un dato solo di poco inferiore (+28,8%).

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

Area	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	Var% NTN I 18/I 17	Var% NTN II 18/I 17
Capoluoghi	2.215	1.929	2.476	1.881	2.442	-3,4%	10,2%
Non capoluoghi	5.201	4.727	6.209	4.791	5.529	9,4%	6,3%
<b>Nord Ovest</b>	<b>7.416</b>	<b>6.656</b>	<b>8.685</b>	<b>6.672</b>	<b>7.971</b>	<b>5,4%</b>	<b>7,5%</b>
Capoluoghi	1.086	1.093	1.399	1.096	1.292	13,6%	19,0%
Non capoluoghi	2.938	2.897	3.774	2.725	3.508	9,8%	19,4%
<b>Nord Est</b>	<b>4.024</b>	<b>3.990</b>	<b>5.173</b>	<b>3.822</b>	<b>4.801</b>	<b>10,9%</b>	<b>19,3%</b>
Capoluoghi	1.874	1.694	2.154	1.601	1.857	-5,2%	-0,9%
Non capoluoghi	2.913	2.742	3.489	2.846	3.102	11,2%	6,5%
<b>Centro</b>	<b>4.788</b>	<b>4.435</b>	<b>5.643</b>	<b>4.446</b>	<b>4.959</b>	<b>4,6%</b>	<b>3,6%</b>
Capoluoghi	1.047	858	1.325	948	1.153	1,3%	10,1%
Non capoluoghi	3.797	3.487	4.245	3.624	4.066	2,5%	7,1%
<b>Sud</b>	<b>4.844</b>	<b>4.344</b>	<b>5.570</b>	<b>4.572</b>	<b>5.219</b>	<b>2,3%</b>	<b>7,7%</b>
Capoluoghi	644	542	743	642	624	13,5%	-3,1%
Non capoluoghi	1.610	1.459	1.780	1.628	1.731	8,5%	7,5%
<b>Isole</b>	<b>2.254</b>	<b>2.001</b>	<b>2.523</b>	<b>2.270</b>	<b>2.354</b>	<b>9,8%</b>	<b>4,5%</b>
Capoluoghi	6.866	6.115	8.097	6.168	7.369	1,1%	7,3%
Non capoluoghi	16.459	1.311	19.497	15.614	17.936	8,0%	9,0%
<b>Italia</b>	<b>23.325</b>	<b>21.426</b>	<b>27.594</b>	<b>21.782</b>	<b>25.304</b>	<b>5,9%</b>	<b>8,5%</b>

Tabella 2: NTN II 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	963	2.421	4.185	402	7.971
Nord Est	621	1.399	2.418	363	4.801
Centro	512	1.611	2.635	201	4.959
Sud	389	1.509	3.134	187	5.219
Isole	165	626	1.513	50	2.354
<b>Italia</b>	<b>2.650</b>	<b>7.566</b>	<b>13.885</b>	<b>1.203</b>	<b>25.304</b>
Nord Ovest	12,1%	30,4%	52,5%	5,0%	100,0%
Nord Est	12,9%	29,1%	50,4%	7,6%	100,0%
Centro	10,3%	32,5%	53,1%	4,0%	100,0%
Sud	7,5%	28,9%	60,1%	3,6%	100,0%
Isole	7,0%	26,6%	64,3%	2,1%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>10,5%</b>	<b>29,9%</b>	<b>54,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>100,0%</b>

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

Area	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 18/II 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 18/II 17 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	963	9,8%	212.428	34,4%	220,5	40,4
Nord Est	621	7,6%	81.743	5,5%	131,6	-2,6
Centro	512	-2,4%	66.650	-13,1%	130,2	-16,0
Sud	389	10,0%	63.680	43,8%	163,7	38,5
Isole	165	10,0%	19.224	24,2%	116,5	13,3
<b>Italia</b>	<b>2.650</b>	<b>6,7%</b>	<b>443.724</b>	<b>19,3%</b>	<b>167,4</b>	<b>17,6</b>

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

Area	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 18/II 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 18/II 17 STN media
Nord Ovest	2.421	8,4%	333.777	6,8%	137,9	-2,1
Nord Est	1.399	20,0%	189.744	12,9%	135,7	-8,5
Centro	1.611	-1,1%	221.201	-1,0%	137,3	0,1
Sud	1.509	-0,8%	139.806	6,8%	92,7	6,6
Isole	626	-0,1%	64.117	-3,7%	102,4	-3,9
<b>Italia</b>	<b>7.566</b>	<b>5,4%</b>	<b>948.645</b>	<b>5,2%</b>	<b>125,4</b>	<b>-0,2</b>

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

Area	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 18/II 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 18/II 17 STN media
Nord Ovest	4.185	8,5%	505.459	12,4%	120,8	4,2
Nord Est	2.418	20,7%	296.464	13,4%	122,6	-7,9
Centro	2.635	8,0%	284.226	-1,9%	107,9	-10,9
Sud	3.134	11,0%	322.755	11,1%	103,0	0,1
Isole	1.513	6,1%	144.976	-3,5%	95,8	-9,5
<b>Italia</b>	<b>13.885</b>	<b>10,7%</b>	<b>1.553.880</b>	<b>7,8%</b>	<b>111,9</b>	<b>-3,0</b>

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 II 2018	Var% NTN II 18/II 17
Nord Ovest	9	43	16	334	402	-10,3%
Nord Est	5	80	20	258	363	30,5%
Centro	6	32	6	157	201	3,4%
Sud	6	22	6	153	187	28,8%
Isole	-	5	2	44	50	-2,4%
<b>Italia</b>	<b>26</b>	<b>182</b>	<b>50</b>	<b>945</b>	<b>1.203</b>	<b>7,7%</b>

## Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Nelle otto principali città italiane per dimensione demografica, l'andamento del segmento "uffici e studi privati" è risultato particolarmente positivo con un tasso di crescita più che doppio rispetto alla media nazionale (15,2%), sia pure molto differenziato tra le singole metropoli (Tabella 7).

A pesare sul risultato complessivo è l'andamento di Milano che in questo trimestre, con quasi 400 NTN, ha fatto registrare più compravendite della somma delle altre metropoli. A confronto con l'omologo trimestre del 2017 la superficie scambiata nel capoluogo lombardo è risultata quasi doppia mentre le compravendite sono aumentate di oltre il 60%. Significativi sono stati i rialzi anche a Firenze, +28,6% NTN, e a Napoli, in quest'ultimo caso soprattutto per quel che riguarda la superficie scambiata, più che raddoppiata. Negativo è stato il risultato finale per Bologna (-6,1%) e ancor di più per Torino e Genova dove il mercato in termini di compravendite è arretrato dimezzandosi. Estremamente varia si conferma la dimensione media degli immobili scambiati: dai circa 89 m<sup>2</sup> di Genova agli oltre 300 m<sup>2</sup> di Napoli e Milano.

Per quanto riguarda "negozi e laboratori" (Tabella 8), in controtendenza rispetto al dato nazionale i volumi di scambio nelle metropoli hanno subito una lieve contrazione (-0,9%). Anche in questo caso Milano (+13,3%) e Firenze (+28,6%) hanno ottenuto risultati superiori alla media. Da segnalare anche il dato positivo di Bologna, +14,3% anche se la superficie scambiata si è comunque ridotta (-3,1%). Quattro metropoli su otto hanno chiuso in negativo con Torino (-20,5%) e Palermo (-17,9%) che hanno subito le perdite più consistenti. Significativo è anche il dato che riguarda Roma, -6,6%, soprattutto per l'importanza del mercato locale.

Nel segmento dei "depositi commerciali e autorimesse", con 887 NTN registrate nel II trimestre 2018, il risultato complessivo delle principali città italiane è stato positivo, +3,1%, anche se la maggior parte delle metropoli ha visto in realtà diminuire il numero delle compravendite. Ancora una volta Milano con poco meno di 200 NTN realizzate nel periodo di riferimento e un incremento di quasi il 27% ha più che compensato le perdite di altre città. A contribuire al risultato finale sono stati anche i rialzi di Torino (+11,5%) e Napoli (+12,1%). Quest'ultima, come già accaduto nel segmento "uffici e studi privati", ha fatto segnare un significativo aumento della superficie scambiata al punto che la dimensione media degli immobili compravenduti è cresciuta di oltre 86 m<sup>2</sup> rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

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.

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

Città	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 18/II 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 18/II 17 STN media
Roma	106	3,8%	19.798	-29,2%	186,1	-86,6
Milano	394	60,5%	133.207	95,7%	338,1	60,8
Torino	45	-46,9%	6.116	-49,8%	137,2	-7,9
Napoli	61	13,1%	18.804	144,2%	306,6	164,7
Genova	22	-57,9%	1.975	-79,9%	88,7	-96,7
Palermo	26	4,9%	2.718	32,1%	103,4	21,2
Bologna	39	-6,1%	6.595	-4,5%	167,6	2,8
Firenze	40	28,6%	6.289	27,7%	157,6	-1,1
<b>Totale</b>	<b>734</b>	<b>15,2%</b>	<b>195.503</b>	<b>40,0%</b>	<b>266,3</b>	<b>47,2</b>

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

Città	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 18/II 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 18/II 17 STN media
Roma	402	-6,6%	52.916	13,1%	131,8	23,0
Milano	435	13,3%	51.827	19,4%	119,2	6,1
Torino	195	-20,5%	16.480	-32,7%	84,4	-15,3
Napoli	157	-0,7%	9.850	5,6%	62,8	3,8
Genova	96	1,8%	8.446	-11,7%	88,4	-13,5
Palermo	74	-17,9%	5.452	-24,0%	73,7	-5,9
Bologna	83	14,3%	6.617	-3,1%	79,6	-14,3
Firenze	109	21,2%	11.602	1,1%	106,5	-21,2
<b>Totale</b>	<b>1.550</b>	<b>-0,9%</b>	<b>163.191</b>	<b>2,6%</b>	<b>105,3</b>	<b>3,6</b>

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

Città	NTN	Var% NTN II 18/II 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 18/II 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 18/II 17 STN media
Roma	249	-6,7%	31.686	-19,5%	127,0	-20,2
Milano	198	26,9%	26.822	52,1%	135,3	22,5
Torino	118	11,5%	12.215	13,4%	103,9	1,7
Napoli	102	12,1%	22.418	84,7%	219,5	86,3
Genova	62	-5,4%	7.441	-32,6%	120,7	-48,7
Palermo	65	-5,2%	8.506	3,0%	130,5	10,4
Bologna	36	-18,5%	3.891	-30,3%	107,0	-18,2
Firenze	57	-8,7%	8.935	-21,0%	157,1	-24,5
<b>Totale</b>	<b>887</b>	<b>3,1%</b>	<b>121.914</b>	<b>5,0%</b>	<b>137,4</b>	<b>2,5</b>

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 II 2018	Var% NTN II 18/II 17
Roma	5	7	-	70	82	-7,5%
Milano	2	2	3	41	48	-12,2%
Torino	-	3	2	40	45	37,2%
Napoli	-	-	-	6	6	54,2%
Genova	-	2	-	5	7	0,0%
Palermo	-	1	1	1	3	-50,0%
Bologna	-	1	4	34	39	47,4%
Firenze	-	1	-	-	1	-17,5%
<b>Totale</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>197</b>	<b>231</b>	<b>0,4%</b>

## Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

La crescita complessiva del mercato immobiliare non residenziale nel II trimestre 2018 si è manifestata in forma più attenuata nel settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, con un tasso tendenziale pari a +1,3%, in netto calo rispetto a quanto registrato nel trimestre precedente (+8,2%); in termini assoluti le NTN si attestano, ormai da qualche trimestre, su livelli superiori a quelli del 2012.

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

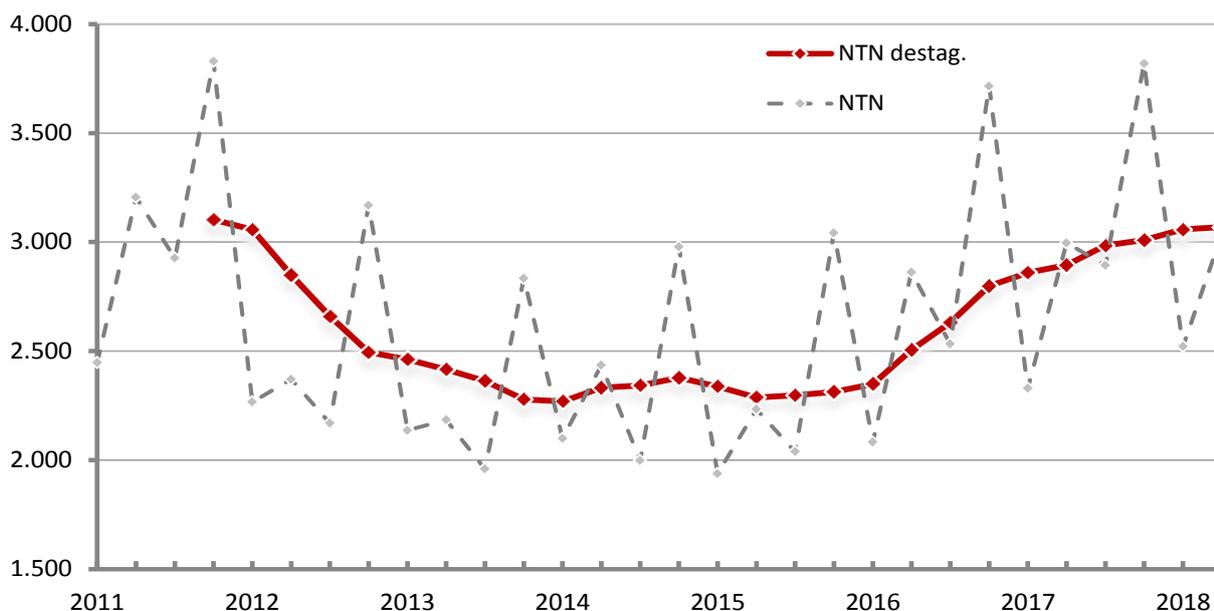
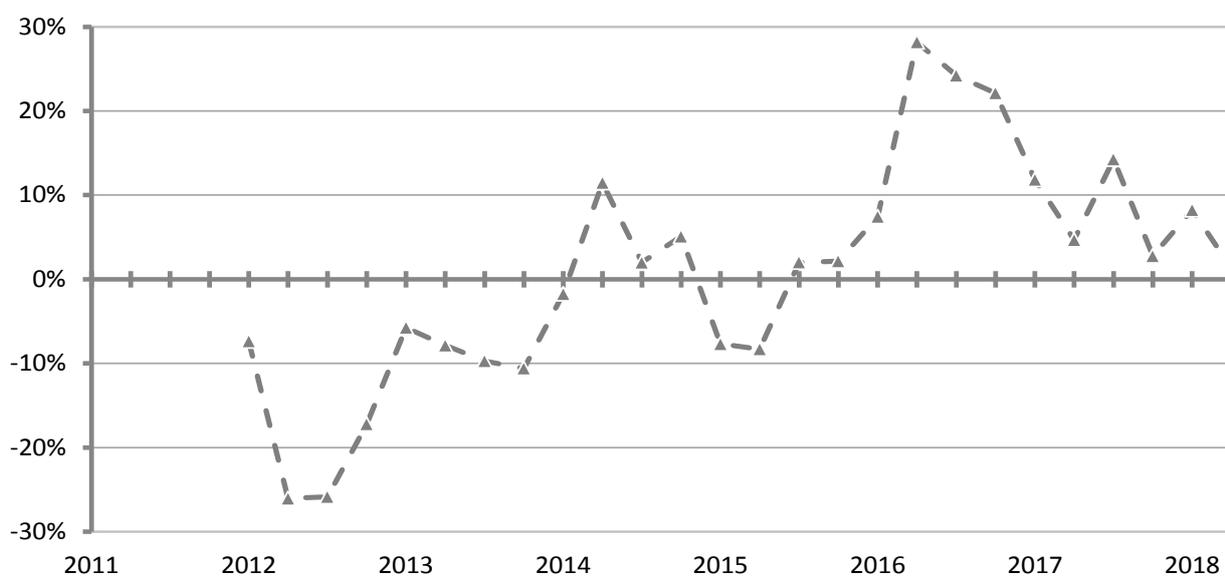


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011



L'analisi per macroaree evidenzia le differenze di andamento tra le regioni italiane. Al Nord gli scambi hanno continuato a crescere anche se a ritmi più lenti, +5,0% nel Nord Est, +7,3% nel Nord Ovest, mentre nel resto del Paese il mercato ha subito un ridimensionamento, in particolare al Centro dove gli scambi si sono ridotti di oltre il 13% e nelle Isole dove la flessione è del 6,9%.

Disaggregando il settore per classi di rendita (Tabella 12 e Tabella 13), si nota come le perdite si siano concentrate nei due segmenti di minor valore. Al di sopra dei 500 euro di rendita anche nelle regioni centro meridionali il saldo delle compravendite è risultato positivo al confronto con l'omologo trimestre del 2017. Fa eccezione per il Centro la classe con rendita compresa tra i 500 e i 5000 euro che, in questa, come in tutte le altre macroaree, rappresenta, con oltre il 40%, la porzione più consistente del mercato.

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

Area	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	Var % I 18/I 17	Var % II 18/II 17
Nord Ovest	1.180	1.035	1.489	934	1.265	3,2%	7,3%
Nord Est	817	884	1.132	715	858	13,4%	5,0%
Centro	501	424	622	448	436	17,6%	-13,1%
Sud	349	328	455	343	338	27,8%	-3,1%
Isole	149	222	121	81	139	-43,8%	-6,9%
<b>Italia</b>	<b>2.996</b>	<b>2.894</b>	<b>3.818</b>	<b>2.521</b>	<b>3.036</b>	<b>8,2%</b>	<b>1,3%</b>

Tabella 12: NTN II 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 II 2018
Nord Ovest	132	138	542	208	245	1.265
Nord Est	81	59	357	181	180	858
Centro	46	55	183	67	84	436
Sud	49	50	125	64	52	338
Isole	15	23	56	21	24	139
<b>Italia</b>	<b>322</b>	<b>325</b>	<b>1.263</b>	<b>540</b>	<b>585</b>	<b>3.036</b>
Nord Ovest	10,5%	10,9%	42,8%	16,4%	19,4%	100,0%
Nord Est	9,4%	6,9%	41,6%	21,1%	21,0%	100,0%
Centro	10,5%	12,6%	42,1%	15,4%	19,4%	100,0%
Sud	14,4%	14,7%	36,8%	18,8%	15,4%	100,0%
Isole	10,8%	16,3%	40,5%	15,1%	17,3%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>10,6%</b>	<b>10,7%</b>	<b>41,6%</b>	<b>17,8%</b>	<b>19,3%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 13: Var % NTN II 18/II 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	4,4%	-10,6%	11,7%	5,2%	13,5%	7,3%
Nord Est	8,4%	17,6%	2,6%	14,6%	-3,4%	5,0%
Centro	-50,0%	-31,8%	-6,3%	3,3%	23,2%	-13,1%
Sud	-33,9%	-30,3%	17,3%	22,2%	13,1%	-3,1%
Isole	-71,7%	-16,2%	17,0%	61,5%	200,0%	-6,9%
<b>Italia</b>	<b>-23,1%</b>	<b>-15,4%</b>	<b>6,8%</b>	<b>11,3%</b>	<b>11,6%</b>	<b>1,3%</b>



## Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

In questo secondo trimestre 2018 il settore produttivo agricolo (AGR - categoria D/10 in Catasto) ha registrato nel complesso un calo dei volumi di scambio, -4,2% a fronte del +3% che aveva caratterizzato il trimestre precedente (Figura 5 e Figura 6).

La macroarea più importante come numero di NTN, vale a dire il Nord Est, ha visto tuttavia intensificarsi l'attività negoziale con un +5%. Il miglior risultato è stato in ogni caso ottenuto nelle regioni meridionali dove il mercato è cresciuto di oltre il 40%.

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

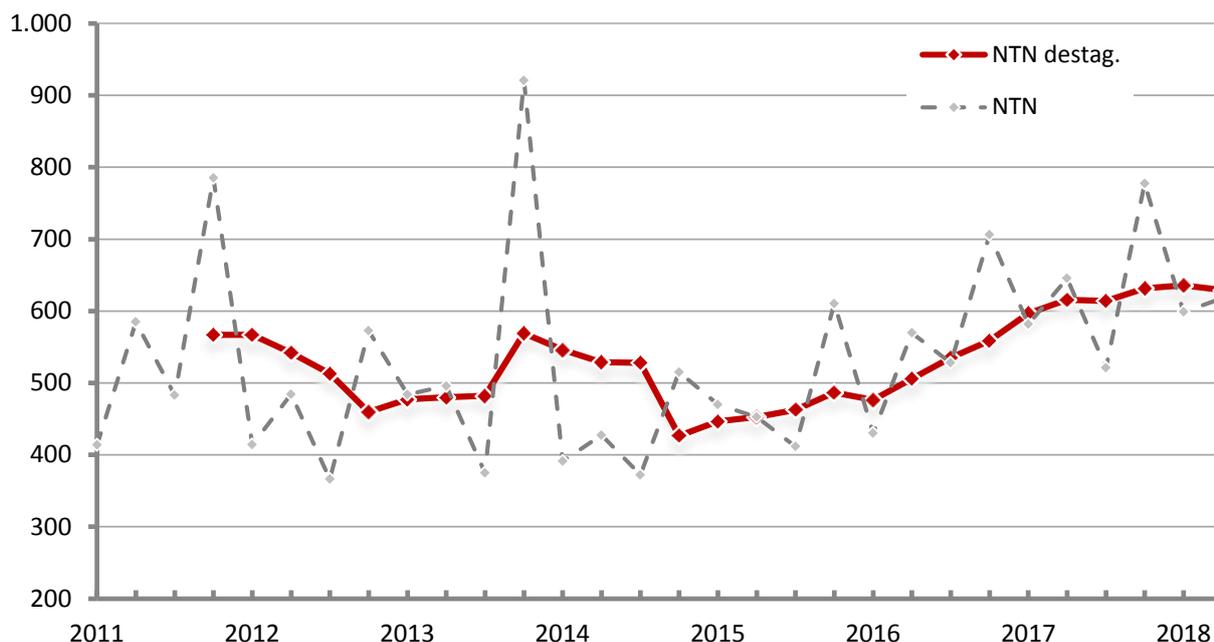


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

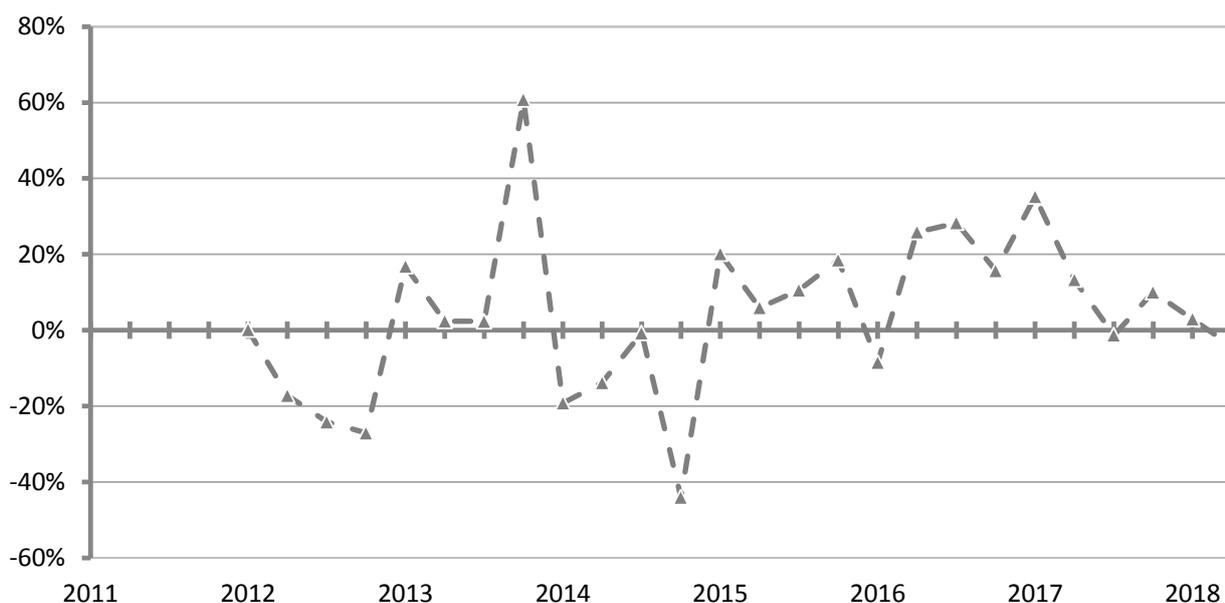


Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	Var % I 18/I 17	Var % II 18/II 17
Nord Ovest	189	123	171	167	166	23,3%	-12,2%
Nord Est	212	175	329	220	222	0,8%	5,0%
Centro	104	85	125	98	86	18,3%	-17,5%
Sud	52	54	72	55	73	-16,5%	40,4%
Isole	89	84	79	59	71	-25,7%	-19,9%
<b>Italia</b>	<b>645</b>	<b>521</b>	<b>777</b>	<b>599</b>	<b>618</b>	<b>3,0%</b>	<b>-4,2%</b>

## Altre destinazioni – Dati nazionali

Infine, le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori analizzati hanno registrato un volume di compravendite pari a 15.147 NTN (+4,7% di tasso tendenziale), di cui poco meno del 98% riferibile a 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 <sup>3</sup>	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	Var % I 18/I 17	Var % II 18/II 17
Gruppo B (tranne B/4)	149	111	199	103	107	-1,8%	-28,0%
C/4 - C/5	35	27	38	17	27	-34,4%	-22,9%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	112	134	157	123	130	20,2%	15,8%
Gruppo E	96	62	106	51	82	-13,6%	-14,6%
Gruppo F	14.073	12.326	16.463	12.644	14.801	2,2%	5,2%
di cui F/1	6.748	5.780	7.930	5.852	6.897	2,1%	2,2%
di cui F/2	2.220	2.045	2.713	2.142	2.441	10,2%	10,0%
di cui F/3	3.333	2.947	3.721	2.900	3.443	-7,3%	3,3%
di cui F/4	621	527	771	668	716	21,6%	15,3%
di cui F/5	1.118	1.001	1.271	1.050	1.248	5,3%	11,6%
di cui F/6	33	22	28	8	16	-63,1%	-53,0%
di cui F/7 <sup>4</sup>	-	4	29	25	40	-	-
<b>Totale</b>	<b>14.464</b>	<b>12.661</b>	<b>16.963</b>	<b>12.939</b>	<b>15.147</b>	<b>2,2%</b>	<b>4,7%</b>

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

<sup>4</sup> 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	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	Var % I 18/I 17	Var % II 18/II 17
TCO	23.325	21.426	27.594	21.782	25.304	5,9%	8,5%
PRO	2.996	2.894	3.818	2.521	3.036	8,2%	1,3%
AGR	645	521	777	599	618	3,0%	-4,2%
ALT	14.464	12.661	16.963	12.939	15.147	2,2%	4,7%
<b>Totale</b>	<b>41.431</b>	<b>37.502</b>	<b>49.153</b>	<b>37.841</b>	<b>44.105</b>	<b>4,7%</b>	<b>6,5%</b>

## 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 II 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 II trimestre 2018 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area .....	10
Tabella 13: Var % NTN II 18/II 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