



NON RESIDENZIALE

Statistiche III trimestre 2017



a cura della **Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

Direttore: Gianni Guerrieri

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

Responsabile: Maurizio Festa



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.omise@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **5 dicembre 2017**

periodo di riferimento: **terzo trimestre 2017**

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.....	12
Indice delle Figure	13
Indice delle Tabelle.....	13

Introduzione

Con questa seconda nota relativa al III trimestre del 2017 si prosegue la produzione statistica sul mercato immobiliare non residenziale sulla base del nuovo *format* editoriale e sulla base della nuova metodologia di estrazione ed elaborazione dati inaugurati con la nota del I trimestre 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 proprietà² con riferimento all'intero territorio nazionale con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per le quali non sono quindi disponibili le note di trascrizione negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

È inoltre fornito anche il dato relativo alla *quantità di superficie*, espressa in m², 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 superficie³ 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, queste per ciascun trimestre debbono essere considerate 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. 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.

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. Per cui la lettura dei dati deve essere necessariamente attenta e prudente.

È possibile scaricare i dati, in formato *csv*, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Statistiche+trimestrali/>

I dati trimestrali relativi al NTN dal 2011 al 2015 sono da considerarsi definitivi. I dati relativi ai trimestri del 2016 e del 2017 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni. Per ogni approfondimento si veda la nota metodologica¹.

¹ <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/nota+metodologica>

² Se di una unità immobiliare è stata compravenduta solo una quota inferiore all'unità (per esempio 1/3), la transazione di quella unità immobiliare non viene conteggiata pari ad “1”, ma pari a “0,33”.

³ La superficie è quella calcolata in base ai criteri del DPR 138/98- Allegato C.

Il mercato non residenziale in Italia

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

Nel III trimestre del 2017, gli scambi di unità immobiliari a destinazione terziario-commerciale (TCO) si sono attestati a 21.429 NTN facendo segnare un aumento, rispetto all'omologo trimestre del 2016, del 5,5% tasso inferiore a quelli osservati nei due precedenti trimestri dell'anno (era +10,8% nel I trimestre e +6,2% nel II trimestre). Seppure con tassi in decelerazione, il recupero delle compravendite nel settore terziario-commerciale, che comprende per la maggior parte uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, prosegue quasi ininterrotto dalla fine del 2014. La serie storica del NTN dal 2011, dei valori osservati e quelli destagionalizzati con media mobile su quattro trimestri, è riportata nel grafico di Figura 1. In Figura 2 è riportata la serie storica delle variazioni % tendenziali NTN del settore TCO dal 2011.

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

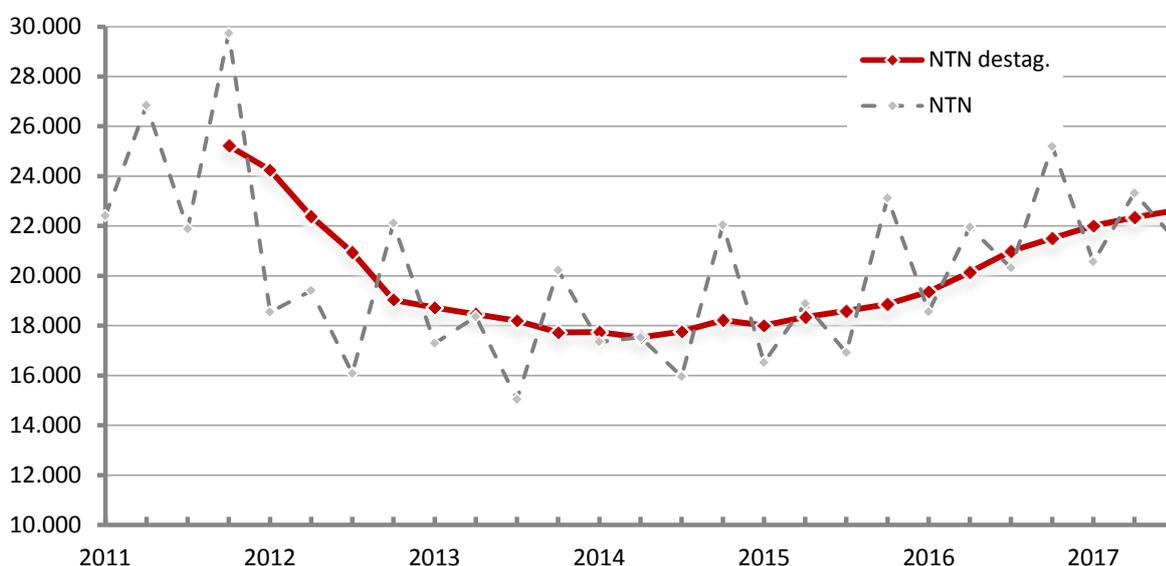
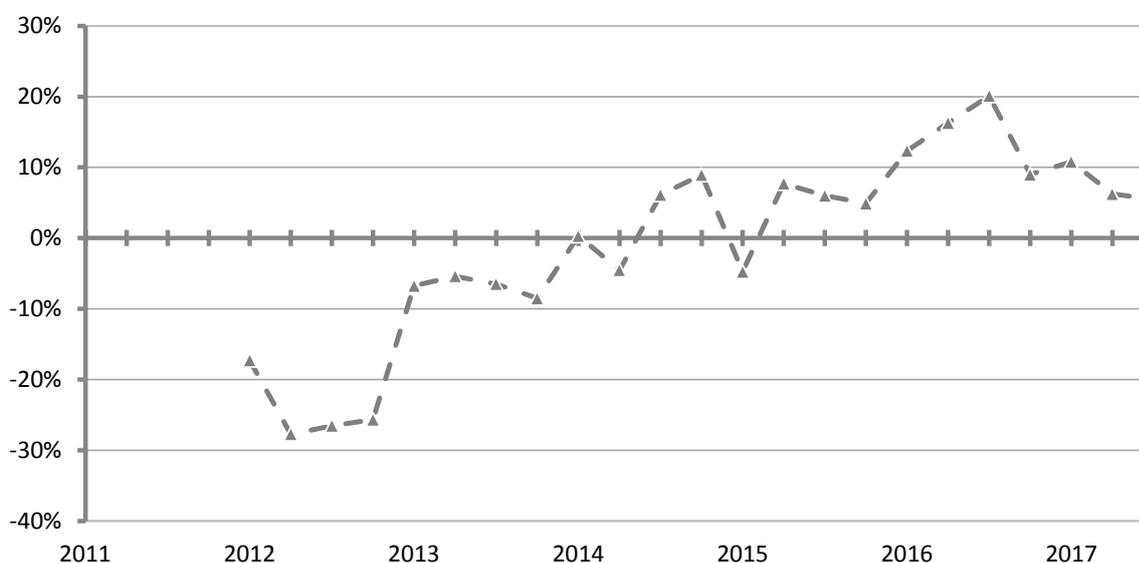


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



L'analisi per aree territoriali e per comuni capoluogo e non capoluoghi (Tabella 1) mostra tassi tendenziali tutti positivi, ma piuttosto diversificati, in termini di entità, tra le diverse ripartizioni. Sono i comuni del Sud a esibire il rialzo maggiore, +10%, seppure con una notevole distanza tra il risultato dei capoluoghi, dove l'aumento degli scambi si ferma al 3,2% a fronte di un recupero che sfiora il 12% per i comuni non capoluoghi. Andamenti significativamente positivi si rilevano anche nelle Isole e nel Centro, +7,8% e +7,4% rispettivamente, con crescita simili per capoluoghi e non capoluoghi. Rialzi più deboli si osservano nelle aree del Nord, con il Nord-Ovest che ridimensiona al +2,9% il rialzo segnato lo scorso trimestre, quando conseguì il +10,9%. Nel Nord-Est l'aumento delle compravendite del TCO in questo trimestre è del 2,0%, un rialzo imputabile completamente all'andamento registrato nei capoluoghi che, con circa 1.100 NTN, segnano +7,6% e recuperano il calo del 3,5% del precedente trimestre. Di contro, i comuni non capoluoghi in quest'area restano fermi sugli stessi livelli di compravendite registrati del III trimestre del 2016. In Tabella 2 sono riportati i dati del NTN per ogni tipologia che compone il settore TCO e il relativo peso percentuale.

Nel III trimestre 2017 sono state scambiate 2.586 unità a destinazione ufficio, con una crescita del 4,9% rispetto all'omologo trimestre del 2016 (Tabella 3). Il rialzo maggiore si osserva nelle Isole e al Sud, +21,3% e +17,0% rispettivamente, mentre al Centro il recupero è del 13,7%. Al Nord gli scambi aumentano del 4,1% nel Nord-Ovest, mentre al Nord-Est si registra una diminuzione delle transazioni del 9%. Complessivamente nel III trimestre 2017 sono stati compravenduti, in termini di STN (superficie delle transazioni normalizzata⁴), oltre 400 mila m² di uffici, il 5% in più dello stesso trimestre del 2016. Spicca l'incremento della superficie totale delle transazioni nelle Isole, +40%, quasi doppio dell'aumento in termini di NTN. L'unico segno negativo del STN per il settore uffici si osserva nel Nord-Ovest dove il recupero del 4,1% degli scambi non è sufficiente a fermare il calo della superficie che scende del 2,2%. Quasi 158 m² è la superficie media, a livello nazionale, di un ufficio scambiato nel trimestre, con valori poco variabili tra le aree del paese che vanno dai circa 145 m² di un ufficio scambiato al Nord-Est ai 173 m² per un ufficio compravenduto al Sud. Piuttosto variabili appaiono, invece, le differenze di superficie media che si riscontrano nel confronto con il III trimestre del 2016: al Sud un ufficio compravenduto nel III trimestre 2017 è di 18 m² più piccolo, mentre nelle Isole la superficie media risulta in aumento di quasi 22 m².

Gli scambi di unità censite come negozi e laboratori, che rappresentano quasi il 30% degli scambi totali del settore TCO, nel III trimestre 2017 sono in aumento del 2,4% rispetto all'omologo trimestre del 2016 (Tabella 4), ridimensionando così il recupero del precedente trimestre quando il rialzo era stato dell'8,3%. I tassi tendenziali più sostenuti si registrano nelle aree delle Isole, +12,5%, e del Centro, +8,2%. Segnali negativi, invece, per il Sud che mostra un calo dello 0,6% e per il Nord-Ovest, dove gli scambi perdono l'1,2%. Complessivamente sono stati compravenduti, in termini di STN, oltre 820 mila m² di negozi e laboratori, con un rialzo, +2,3%, del tutto analogo a quello rilevato in termini di NTN. Tra le aree, il totale della superficie scambiata nel trimestre aumenta in misura maggiore del NTN nelle Isole, +17,6% e nel Nord-Est dove, a fronte della stabilità delle unità scambiate, le superfici aumentano del 2%. Al Sud si osserva, invece, una tendenza inversa, con la crescita delle superfici, +1,1%, che neutralizza la riduzione del numero di unità scambiate. Infine, in termini di STN si accentua il calo nel Nord-Ovest, con la superficie scambiata che flette del 2,7%. Nel Nord-Est si riscontra la superficie media più elevata dei negozi e laboratori compravenduti, oltre 150 m², ed è, di contro, inferiore a 100 m² al Sud.

Le compravendite di depositi commerciali e autorimesse (unità immobiliari⁵ censite nella categoria catastale C/2 con superficie superiore a 30 m² e nelle categorie catastali C/6 e C/7 con superficie superiore a 50m²) sono state circa 11.400 nel III trimestre 2017, rappresentando una quota del 53% degli scambi del settore terziario-commerciale. Per le unità di questa tipologia si osserva il tasso di crescita più sostenuto tra i comparti del settore, +7,5% rispetto al III trimestre 2016, con tassi positivi ovunque tra le aree del paese. Sono stati compravenduti, in termini di STN, circa 1,4 milioni di m², in rialzo dell'8,7%, con una superficie media per unità scambiata di circa 120 m² (Tabella 5).

⁴ Anche la superficie, come i volumi (NTN), è normalizzata rispetto alla quota di proprietà trasferita nella compravendita. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla Nota metodologica.

⁵ Depositi commerciali e autorimesse sono stati definiti convenzionalmente in ragione di una soglia dimensionale determinata sulla base della distribuzione dello stock censito negli archivi catastali nelle categorie C/2, C/6 e C/7. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla Nota metodologica.

A completamento del settore terziario-commerciale (Tabella 6), nel III trimestre 2017 sono state rilevate 910 NTN relative a edifici commerciali (D/8), 114 NTN relativi ad alberghi e pensioni (D/2), 37 NTN di istituti di credito (D/5) e 13 NTN di uffici pubblici (B/4) per complessive 1.074 unità scambiate, in aumento del 4,1% rispetto all'omologo trimestre del 2016.

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

Area	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	Var% NTN II 17/II 16	Var% NTN III 17/III 16
Capoluoghi	1.847	2.257	1.948	2.215	1.929	12,4%	4,5%
Non capoluoghi	4.623	5.938	4.381	5.201	4.727	10,3%	2,2%
Nord -Ovest	6.471	8.194	6.329	7.416	6.656	10,9%	2,9%
Capoluoghi	1.016	1.242	965	1.086	1.093	-3,5%	7,6%
Non capoluoghi	2.896	3.255	2.482	2.938	2.897	2,1%	0,0%
Nord -Est	3.912	4.496	3.447	4.024	3.990	0,6%	2,0%
Capoluoghi	1.571	1.996	1.689	1.874	1.694	6,4%	7,8%
Non capoluoghi	2.562	3.105	2.560	2.913	2.743	4,9%	7,1%
Centro	4.133	5.101	4.249	4.788	4.437	5,5%	7,4%
Capoluoghi	832	1.051	936	1.047	859	6,0%	3,2%
Non capoluoghi	3.117	4.008	3.535	3.797	3.487	4,2%	11,8%
Sud	3.950	5.059	4.470	4.844	4.345	4,6%	10,0%
Capoluoghi	502	614	566	644	542	13,4%	7,9%
Non capoluoghi	1.354	1.731	1.501	1.610	1.459	5,4%	7,8%
Isole	1.856	2.346	2.067	2.254	2.001	7,6%	7,8%
Capoluoghi	5.768	7.159	6.103	6.866	6.116	7,1%	6,0%
Non capoluoghi	14.553	18.037	14.459	16.459	15.313	5,9%	5,2%
Italia	20.321	25.196	20.562	23.325	21.429	6,2%	5,5%

Tabella 2: NTN III trimestre 2017 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	915	1.918	3.497	326	6.656
Nord -Est	613	1.163	1.952	261	3.990
Centro	541	1.485	2.251	159	4.437
Sud	372	1.207	2.494	273	4.345
Isole	143	567	1.235	56	2.001
Italia	2.586	6.340	11.429	1.074	21.429
Nord -Ovest	13,7%	28,8%	52,5%	4,9%	100,0%
Nord -Est	15,4%	29,2%	48,9%	6,5%	100,0%
Centro	12,2%	33,5%	50,7%	3,6%	100,0%
Sud	8,6%	27,8%	57,4%	6,3%	100,0%
Isole	7,2%	28,3%	61,7%	2,8%	100,0%
Italia	12,1%	29,6%	53,3%	5,0%	100,0%

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

Area	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media m ²
Nord -Ovest	915	4,1%	148.430	-2,2%	162,2	-10,5
Nord -Est	613	-9,0%	88.818	2,7%	144,9	16,5
Centro	541	13,7%	83.257	14,2%	153,8	0,7
Sud	372	17,0%	64.475	6,0%	173,1	-18,0
Isole	143	21,3%	23.102	40,0%	161,0	21,5
Italia	2.586	4,9%	408.083	5,0%	157,8	0,2

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

Area	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media
Nord -Ovest	1.918	-1,2%	270.315	-2,7%	140,9	-2,1
Nord -Est	1.163	0,2%	181.373	2,0%	155,9	2,7
Centro	1.485	8,2%	200.330	6,5%	134,9	-2,2
Sud	1.207	-0,6%	113.257	1,1%	93,9	1,6
Isole	567	12,5%	58.622	17,6%	103,4	4,5
Italia	6.340	2,4%	823.898	2,3%	130,0	-0,1

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

Area	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media
Nord -Ovest	3.497	5,7%	418.259	4,2%	119,6	-1,7
Nord -Est	1.952	4,8%	264.123	2,8%	135,3	-2,8
Centro	2.251	11,3%	258.595	5,8%	114,9	-6,0
Sud	2.494	9,9%	309.209	26,7%	124,0	16,4
Isole	1.235	5,6%	125.590	5,9%	101,7	0,2
Italia	11.429	7,5%	1.375.776	8,7%	120,4	1,3

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 III 2017	Var% NTN III 17/III 16
Nord -Ovest	2	33	14	277	326	-4,7%
Nord -Est	3	30	11	217	261	21,1%
Centro	4	25	7	122	159	-39,2%
Sud	3	16	3	1	273	83,0%
Isole	1	10	2	43	56	-13,5%
Italia	13	114	37	910	1.074	4,1%

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Nelle otto principali città italiane per popolazione le compravendite di uffici, nel III trimestre 2017, sono complessivamente in crescita del 13,5% rispetto allo stesso trimestre del 2016, con rialzi decisamente elevati per quasi tutte le metropoli: Firenze, con +48,9% rispetto al III trimestre 2016, guida i rialzi delle compravendite, +25% è la crescita osservata a Bologna, tra il 17% e il 19% si collocano i rialzi registrati a Roma, Milano, Genova e Palermo. Lieve è il recupero a Napoli, +1,3%, mentre decisamente negativo è l'andamento degli scambi di uffici a Torino, dove il calo si avvicina al 40% (Tabella 7).

In termini di superfici scambiate (STN), i tassi tendenziali sono distanti, anche notevolmente, da quelli rilevati per le transazioni in termini di NTN e, per il complesso delle grandi città analizzate, il tasso tendenziale risultante è una riduzione del 3,3%. Solo a Roma, Torino e Genova la superficie media delle unità scambiate aumenta rispetto al III trimestre 2016, mentre nelle altre città c'è un calo che determina un peggiore andamento in termini di STN. La superficie media di un'unità scambiata nel trimestre nelle otto metropoli è quasi 210 m², meno di 100 m² in media per gli acquisti a Palermo e quasi 300 m² a Genova.

Più variabile l'andamento dei volumi scambiati nel III trimestre 2017 nel comparto negozi o laboratori, dove la crescita complessiva del 2,4% è il risultato degli aumenti realizzati a Napoli, Torino, Milano, Firenze e Palermo ma anche dei cali registrati a Roma, Genova e Bologna. Anche per questo comparto, nel complesso delle grandi città, il tasso tendenziale è negativo, -1,5%, se calcolato con riferimento alle superfici delle unità scambiate. Come evidenziato in Tabella 8 nelle grandi città, in media, un negozio o laboratorio compravenduto nel III trimestre 2017 ha una superficie che va dai 54 m² di Napoli fino ai 126 m² di Milano.

Gli scambi di depositi commerciali e autorimesse nelle metropoli mostrano un aumento del 7,1%, media di tassi piuttosto diversi e discordi tra le città: si passa dal calo del 33,5% registrato a Bologna fino al +35,3% realizzato a Genova. Complessivamente la STN scambiata nelle otto grandi città nel III trimestre del 2017 segna un calo dell'8,7%. In queste città la superficie media di un'unità compravenduta è circa 155 m², minima a Genova con 107 m² e massima a Roma con quasi 200 m².

Infine, le unità censite nelle categorie D/2, D/5, D/8 e B/4, che hanno il peso minore nella composizione degli scambi del settore, registrano un calo dei volumi trasferiti del 7,3%. Estremamente variabili, in ragione dei numeri esigui cui si riferiscono, sono i dati relativi a queste unità osservati nelle singole città, come evidenziato in Tabella 10.

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

Città	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media
Roma	156	18,5%	42.586	27,3%	273,8	18,9
Milano	269	18,9%	50.717	-1,5%	188,4	-39,1
Torino	35	-38,8%	6.386	-30,8%	183,8	21,3
Napoli	65	1,3%	14.049	-53,1%	217,8	-252,5
Genova	31	18,3%	9.239	267,7%	299,7	203,3
Palermo	26	17,0%	2.526	-56,4%	98,2	-164,9
Bologna	48	24,7%	9.391	20,2%	195,4	-7,4
Firenze	52	48,9%	6.446	9,5%	123,4	-44,4
Totale	681	13,5%	141.340	-3,3%	207,6	-36,1

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

Città	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media
Roma	353	-4,2%	38.775	-20,2%	109,7	-21,9
Milano	377	8,6%	47.373	22,6%	125,8	14,4
Torino	146	10,7%	15.403	43,3%	105,8	24,1
Napoli	100	14,5%	5.407	-23,2%	54,3	-26,7
Genova	89	-13,5%	7.683	-16,7%	86,6	-3,3
Palermo	59	2,5%	5.137	-37,8%	87,7	-56,9
Bologna	55	-19,2%	5.904	12,1%	106,5	29,7
Firenze	83	21,0%	6.547	0,8%	79,2	-15,8
Totale	1.260	2,4%	132.229	-1,5%	104,9	-4,2

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

Città	NTN	Var% NTN III 17/III 16	STN m ²	Var% STN III 17/III 16	STN media m ²	Diff. III 17/III 16 STN media
Roma	254	22,3%	50.303	2,9%	198,0	-37,3
Milano	146	-5,2%	17.588	18,3%	120,7	24,0
Torino	71	-8,3%	7.611	-17,7%	107,5	-12,2
Napoli	61	-4,7%	11.654	-34,0%	192,2	-85,4
Genova	65	35,3%	6.994	-34,8%	107,0	-115,2
Palermo	45	7,0%	7.977	1,7%	178,6	-9,4
Bologna	23	-33,5%	2.696	-37,8%	115,9	-8,1
Firenze	63	20,8%	8.229	-19,9%	130,1	-66,1
Totale	728	7,1%	113.053	-8,7%	155,3	-26,9

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 III 2017	Var% NTN III 17/III 16
Roma	1	9	-	18	28	-53,7%
Milano	-	3	1	38	42	46,1%
Torino	-	-	1	17	18	28,2%
Napoli	-	-	-	3	3	50,5%
Genova	-	1	1	5	7	-22,2%
Palermo	-	-	-	3	3	0,0%
Bologna	-	-	1	13	14	373,7%
Firenze	-	2	-	6	8	-36,0%
Totale	1	15	4	104	123	-7,3%



Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel III trimestre 2017, il settore produttivo (PRO), costituito da unità destinate a capannoni e industrie, mostra un rialzo degli scambi del 14,4% rispetto al III trimestre del 2016, tasso tendenziale che migliora il risultato del precedente trimestre (era 4,9%). Il settore ha realizzato, in questo trimestre, circa 2.900 unità scambiate, livelli simili, se confrontati con trimestri omologhi, a quelli precedenti il crollo del 2012 (Figura 3 e Figura 4). La serie storica del NTN dal 2011, destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra questo settore del mercato immobiliare in recupero solo dal 2016.

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

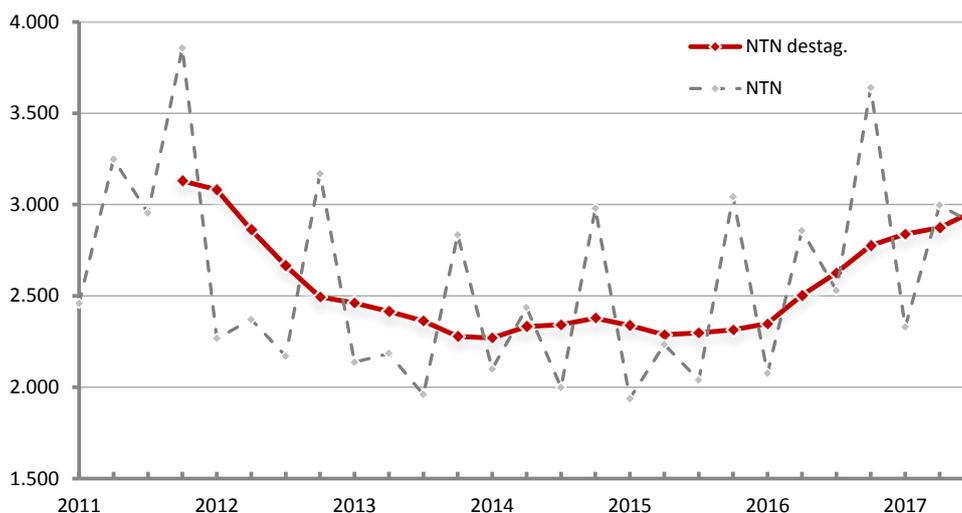
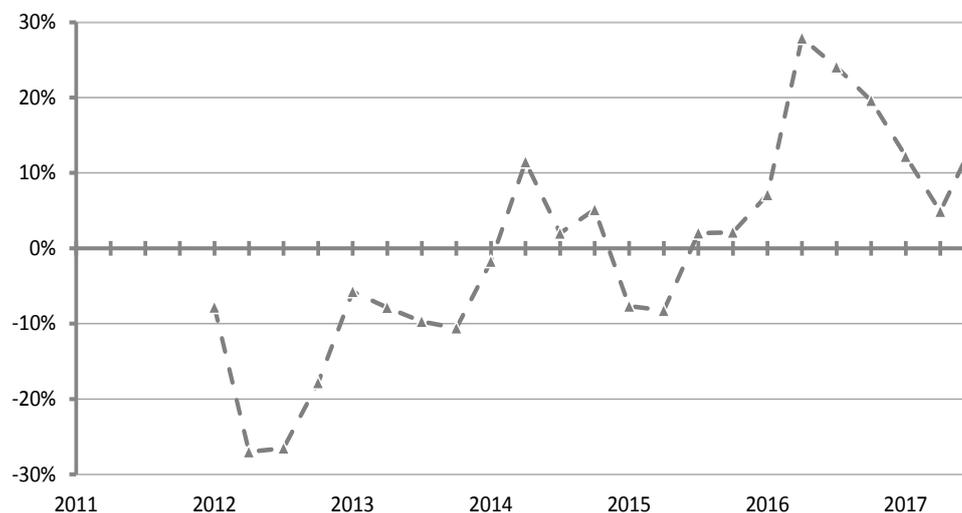


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011



Il rialzo del settore è sostenuto soprattutto dalla crescita degli scambi nelle Isole, più che raddoppiati rispetto al III trimestre 2016, seppure riferita a un numero contenuto di scambi (222 NTN). Al Nord-Est il rialzo delle transazioni di unità a destinazione produttiva è del 34,3%, mentre si attesta al +8,6% al Sud. Infine al Nord-Ovest il livello dei volumi è del tutto simile a quello riscontrato nell'omologo trimestre del 2016, -0,1%. In controtendenza, nell'area del Centro gli scambi sono in calo del 3,5% (Tabella 11).

In Tabella 12 è riportata la distribuzione, secondo classi di rendita catastale delle unità, degli immobili del settore produttivo compravenduti nel III trimestre 2017. Quasi il 40% delle compravendite si concentra nella classe di rendita catastale compresa tra 500€ e 5.000€. La quota di immobili produttivi compravenduti

con rendita fino a 500€ passa da quasi l'80% nelle Isole a solo il 20% al Nord-Est. Di contro, la quota di immobili compravenduti nella classe oltre i 5 mila € sfiora il 40% nel Nord-Ovest ed è poco più del 10% nelle Isole. L'analisi delle variazioni tendenziali del NTN per classi di rendita, riportata in Tabella 13, evidenzia, tra l'altro, come l'incremento osservato nell'area delle Isole vada riferito quasi completamente ad unità produttive di minor rendita, ossia fino a 500€.

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

Area	III 2016	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	Var % II 17/II 16	Var % III 17/III 16
Nord -Ovest	1.036	1.379	905	1.180	1.035	11,3%	-0,1%
Nord -Est	658	945	631	817	884	3,5%	34,3%
Centro	440	625	381	501	424	18,7%	-3,5%
Sud	302	549	268	349	328	0,3%	8,6%
Isole	93	141	143	149	222	-37,3%	138,9%
Italia	2.529	3.639	2.329	2.996	2.894	4,9%	14,4%

Tabella 12: NTN III trimestre 2017 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 III 2017
Nord -Ovest	115	106	426	198	190	1.035
Nord -Est	117	64	387	157	159	884
Centro	69	69	155	64	68	424
Sud	86	54	99	31	58	328
Isole	122	51	26	13	10	222
Italia	508	344	1.094	463	485	2.894
Nord -Ovest	11,1%	10,3%	41,2%	19,1%	18,4%	100,0%
Nord -Est	13,2%	7,2%	43,8%	17,8%	18,0%	100,0%
Centro	16,2%	16,2%	36,5%	15,1%	16,0%	100,0%
Sud	26,3%	16,5%	30,2%	9,3%	17,7%	100,0%
Isole	54,9%	22,9%	11,8%	6,0%	4,5%	100,0%
Italia	17,6%	11,9%	37,8%	16,0%	16,8%	100,0%

Tabella 13: Var % NTN III 17/III 16 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 €	Var% III 17/III 16 Totale
Nord -Ovest	1,8%	29,9%	-0,3%	-10,6%	-1,6%	-0,1%
Nord -Est	140,8%	34,9%	24,9%	21,0%	29,7%	34,3%
Centro	65,8%	12,7%	-19,6%	-4,3%	-12,6%	-3,5%
Sud	54,5%	16,2%	-13,5%	-25,6%	31,9%	8,6%
Isole	369,2%	678,6%	-19,6%	21,2%	-41,2%	138,9%
Italia	78,8%	41,4%	1,5%	-1,5%	6,7%	14,4%

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel III trimestre 2017 sono state compravendute 521 unità immobiliari produttive connesse alle attività agricole (D/10 in catasto), livello analogo a quello registrato nello stesso trimestre del 2016. Si arresta così per il settore la fase di rialzo che, dal 2015, aveva subito una sola interruzione nel I trimestre 2016 (Figura 5 e Figura 6). Anche in questo trimestre si osservano andamenti discordi tra le aree del paese: decisi rialzi nelle Isole e nel Sud e tassi negativi nel Nord-Est e nel Nord-Ovest (Tabella 14).

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

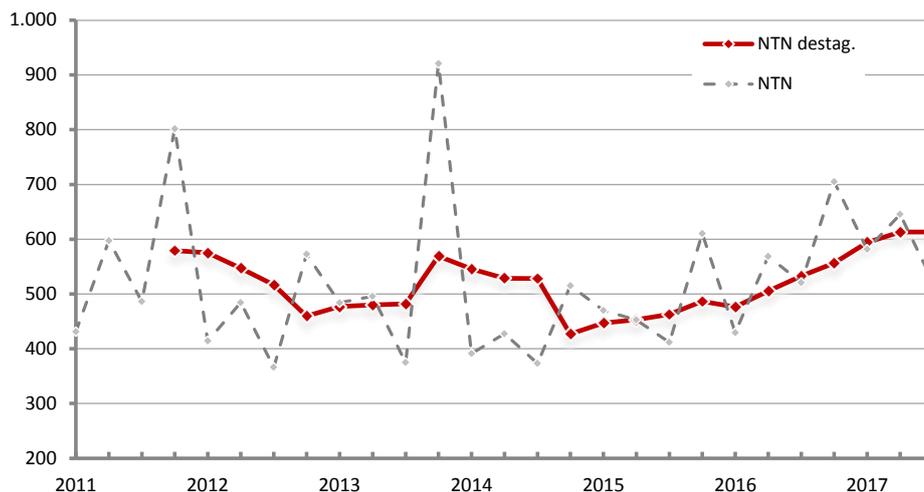


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

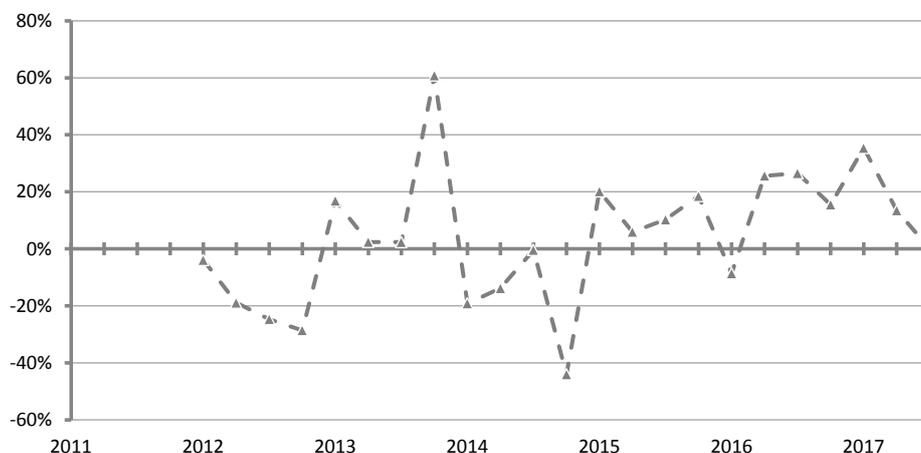


Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	III 2016	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	Var % II 17/II 16	Var % III 17/III 16
Nord -Ovest	126	156	135	189	123	32,9%	-2,2%
Nord -Est	201	269	219	212	175	-5,1%	-12,9%
Centro	84	118	83	104	85	17,7%	1,2%
Sud	43	74	66	52	54	-11,6%	23,7%
Isole	66	88	79	89	84	58,3%	27,1%
Italia	521	705	582	645	521	13,5%	0,1%

Altre destinazioni – Dati nazionali

Le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nei precedenti settori analizzati, ammontano nel III trimestre 2017 a 12.661 NTN, di cui quasi il 98% si riferisce 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 ⁶	III 2016	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	Var % II 17/II 16	Var % III 17/III 16
Gruppo B (tranne B/4)	95	177	104	149	111	21,4%	16,5%
C/4 - C/5	24	42	27	35	27	21,1%	13,2%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	103	108	103	112	134	-3,0%	29,9%
Gruppo E	48	112	59	96	62	42,8%	30,5%
Gruppo F	12.456	15.221	12.370	14.073	12.326	7,7%	-1,0%
di cui F/1	5.523	7.065	5.730	6.748	5.780	10,3%	4,6%
di cui F/2	1.908	2.396	1.944	2.220	2.045	10,5%	7,2%
di cui F/3	3.437	3.838	3.127	3.333	2.947	4,2%	-14,3%
di cui F/4	552	663	549	621	527	6,5%	-4,5%
di cui F/5	1.012	1.223	997	1.118	1.001	-1,5%	-1,1%
di cui F/6	25	36	22	33	22	44,9%	-10,5%
di cui F/7 ⁷	-	-	-	-	4	-	-
Totale	12.726	15.660	12.663	14.464	12.661	7,9%	-0,5%

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	III 2016	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	Var % II 17/II 16	Var % III 17/III 16
TCO	20.321	25.196	20.562	23.325	21.429	6,2%	5,5%
PRO	2.529	3.639	2.329	2.996	2.894	4,9%	14,4%
AGR	521	705	582	645	521	13,5%	0,1%
ALT	12.726	15.660	12.663	14.464	12.661	7,9%	-0,5%
Totale	36.096	45.200	36.136	41.431	37.504	6,8%	3,9%

⁶ Per l'esatta composizione del settore Altre destinazioni si veda la Nota metodologica.

⁷ 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.

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 III trimestre 2017 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 III trimestre 2017 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area	10
Tabella 13: Var % NTN III 17/III 16 settore PRO per classi di rendita e per area	10
Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area	11
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni.....	12
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE	12