



NON RESIDENZIALE

Statistiche IV trimestre 2017



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: **9 marzo 2018**
periodo di riferimento: **quarto 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	4
Il settore terziario-commerciale - Dati nazionali e per area territoriale.....	4
Il settore terziario-commerciale – Le grandi città.....	8
Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale.....	10
Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale	12
Altre destinazioni – Dati nazionali	13
Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali.....	14
Indice delle Figure	15
Indice delle Tabelle.....	15

Introduzione

Con questa seconda nota relativa al IV trimestre del 2017 si 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 metodologica, peraltro lievemente affinata rispetto a quella pubblicata nel trimestre precedente¹.

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 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 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, 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 trimestrale⁴. 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 con la presente nota si consolidano in via definitiva i dati trimestrali relativi al NTN dal 2011 al 2016, mentre i dati relativi ai trimestri del 2017 sono provvisori e soggetti a possibile revisione nelle prossime pubblicazioni. Per ogni approfondimento si veda la nota metodologica¹.

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.

¹ <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/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.

⁴ 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.

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 alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Banche+dati/Volumi+di+compravendita/?page=schedefabbricatieterreni>

Il mercato non residenziale in Italia

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

Per l'undicesimo trimestre consecutivo i volumi di compravendite relativi agli immobili del settore terziario-commerciale (TCO), che comprende per lo più uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse, risultano in crescita, con un tasso tendenziale (+9,2%) quasi doppio rispetto a quello registrato nel trimestre precedente (+5,2%).

La Figura 1 mostra come le recenti dinamiche di mercato abbiano consentito al settore terziario-commerciale di tornare, in termini assoluti, ai livelli del 2012.

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

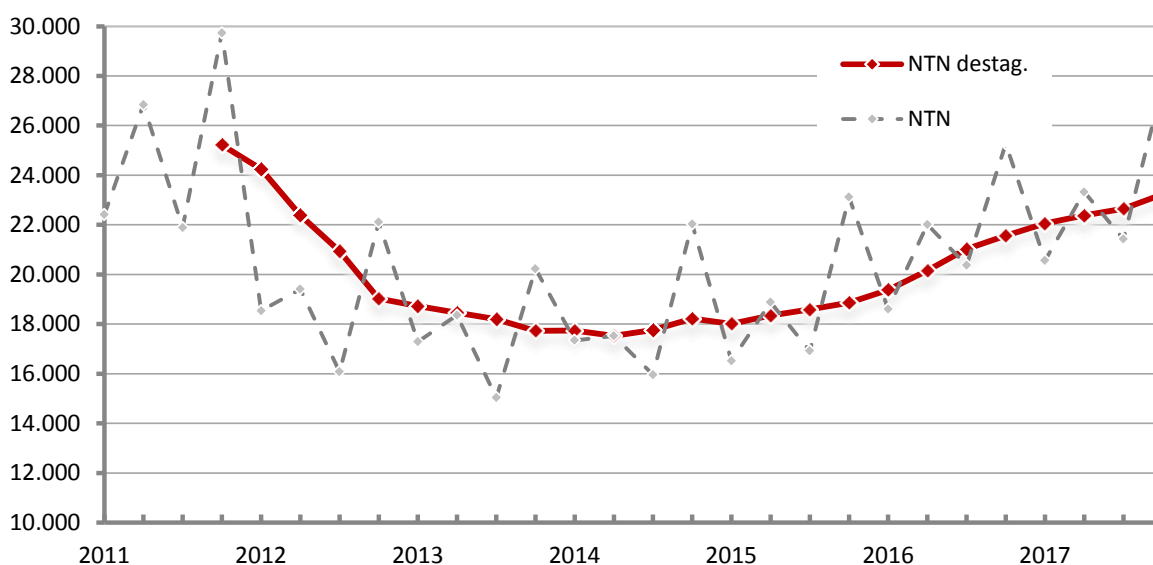
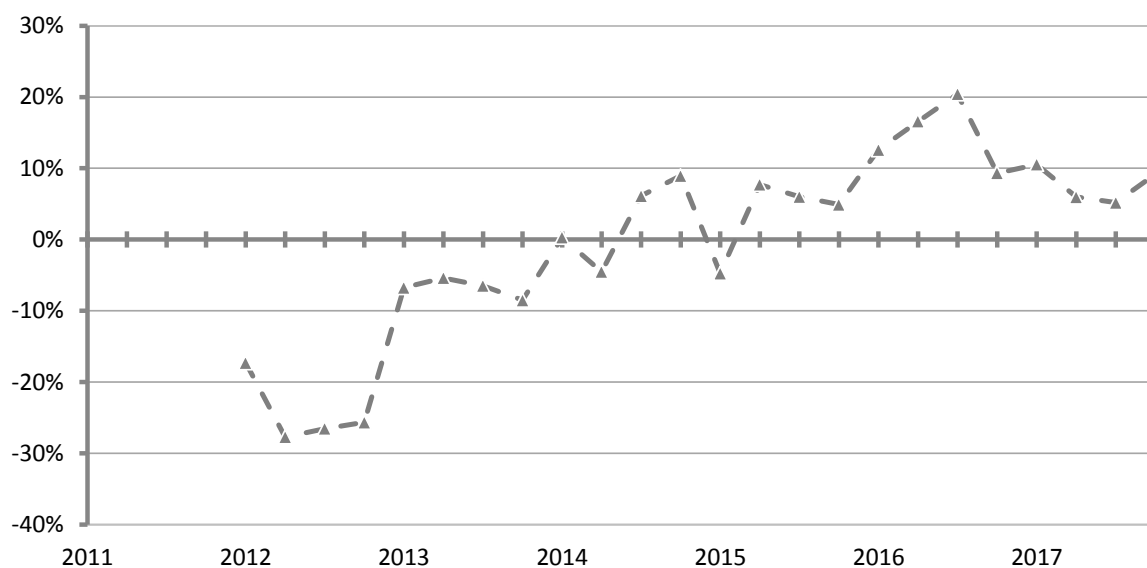


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



La crescita dei volumi interessa, nel IV trimestre 2017, tutte le macroaree nazionali (Tabella 1); l'accelerazione registrata a livello nazionale risulta concentrata al Centro, dove il rialzo delle compravendite passa dal +7% al 10% nell'ultimo trimestre, e al Nord, in particolare nel Nord-Est che mostra una crescita del 14,9% rispetto al +1,9% del trimestre precedente. Al Sud e nelle Isole sono confermate le dinamiche del terzo trimestre, con un tasso tendenziale, nel IV trimestre, pari rispettivamente a +9,6% e 7,1%.

Il contributo maggiore risulta essere stato quello dei capoluoghi di provincia, che hanno registrato un +12,8% nazionale, a fronte di un +7,8% dei comuni minori; la differenza è particolarmente marcata nelle macroaree del Sud (+25,7% contro +5,4%) e delle Isole (+20,7% contro +2,3%), mentre al Centro e nel Nord-Est il maggiore contributo dei comuni non capoluogo (rispettivamente +11,6% e +15,9%) consente a queste macroaree di realizzare i tassi di crescita più alti a livello nazionale.

In Tabella 2 viene presentato il mercato, sempre diviso per macroaree territoriali, ma 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", approfondito in Tabella 3, presenta un leggero calo del tasso tendenziale, pari a -0,3% su scala nazionale, per effetto del dato negativo, unico ma di particolare peso, della macroarea Nord-Ovest (-11,3% con 1.049 NTN, pari a oltre 1/3 del mercato nazionale). Più grave risulta il corrispondente calo in termini di superficie compravenduta (-10,5% il dato nazionale), anche in questo caso concentrato esclusivamente nel Nord-Ovest (-27,1%). La superficie media risulta invece in ribasso un po' ovunque (unica eccezione il Sud, dove cresce di 12,8 m²); anche in questo caso spicca, tuttavia, il dato negativo del Nord-Ovest (-38,2 m²).

Il segmento "negozi e laboratori" (Tabella 4) mostra, di contro, il tasso di crescita tendenziale più alto tra i quattro comparti del settore terziario-commerciale: +13,2% in termini di volumi scambiati, +14,2% in termini di superficie degli immobili compravenduti. La dinamica appare abbastanza omogenea sul territorio nazionale, con l'unica eccezione delle Isole, che presentano, sia per volumi sia per superficie, un tasso negativo per quanto di basso impatto (rispettivamente -1,4% e -1,6%). La superficie media compravenduta per questo segmento immobiliare risulta in leggero aumento, +1,2 m² rispetto all'analogo trimestre del 2016.

Nel terzo dei segmenti analizzati, "depositi commerciali e autorimesse" (Tabella 5), la crescita interessa tutto il territorio nazionale, con un tasso tendenziale del +10,4% in termini di volumi e del +14,8% in termini di superficie degli immobili scambiati. Il picco dei rialzi si realizza nel Nord-Est, +18% in termini di NTN e +29,1% in termini di superficie. A livello nazionale, la superficie media di un immobile compravenduto nel IV trimestre 2017 appartenente a questo comparto è quasi 118 m², in aumento di 4,5 m².

Il quarto e ultimo segmento, che come si ricordava precedentemente aggrega quattro categorie relativamente eterogenee di immobili, rappresenta in realtà poco più del 6% del totale del settore terziario-commerciale, peraltro in gran parte (oltre l'80%) concentrato in una sola delle quattro componenti (edifici commerciali). Premesso ciò, il quarto trimestre 2017 ha mostrato, a livello nazionale, un andamento tendenziale sostanzialmente stabile, -0,8%, risultato di un significativo rialzo, +24,8%, nel Nord-Est che compensa le perdite nelle altre aree del paese.

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

Area	NTN IV 2016	NTN I 2017	NTN II 2017	NTN III 2017	NTN IV 2017	Var% NTN III 17/III 16	Var% NTN IV 17/IV 16
Capoluoghi	2.257	1.948	2.215	1.929	2.476	4,2%	9,7%
Non capoluoghi	5.942	4.381	5.201	4.727	6.209	2,1%	4,5%
Nord -Ovest	8.199	6.329	7.416	6.656	8.685	2,7%	5,9%
Capoluoghi	1.246	965	1.086	1.093	1.399	7,5%	12,3%
Non capoluoghi	3.257	2.482	2.938	2.897	3.774	-0,1%	15,9%
Nord -Est	4.502	3.447	4.024	3.990	5.173	1,9%	14,9%
Capoluoghi	2.005	1.689	1.874	1.694	2.154	7,7%	7,5%
Non capoluoghi	3.125	2.560	2.913	2.742	3.489	6,6%	11,6%
Centro	5.130	4.249	4.788	4.435	5.643	7,0%	10,0%
Capoluoghi	1.054	936	1.047	858	1.325	2,8%	25,7%
Non capoluoghi	4.029	3.535	3.797	3.487	4.245	11,5%	5,4%
Sud	5.084	4.470	4.844	4.344	5.570	9,7%	9,6%
Capoluoghi	615	566	644	542	743	7,3%	20,7%
Non capoluoghi	1.740	1.501	1.610	1.459	1.780	7,3%	2,3%
Isole	2.356	2.067	2.254	2.001	2.523	7,3%	7,1%
Capoluoghi	7.178	6.103	6.866	6.115	8.097	5,8%	12,8%
Non capoluoghi	18.093	14.459	16.459	1.311	19.497	4,9%	7,8%
Italia	25.271	20.562	23.325	21.426	27.594	5,2%	9,2%

Tabella 2: NTN IV 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	1.049	2.609	4.479	548	8.685
Nord -Est	728	1.443	2.519	483	5.173
Centro	586	2.002	2.783	273	5.643
Sud	372	1.662	3.224	312	5.570
Isole	187	668	1.598	69	2.523
Italia	2.923	8.383	14.603	1.685	27.594
Nord -Ovest	12,1%	30,0%	51,6%	6,3%	100,0%
Nord -Est	14,1%	27,9%	48,7%	9,3%	100,0%
Centro	10,4%	35,5%	49,3%	4,8%	100,0%
Sud	6,7%	29,8%	57,9%	5,6%	100,0%
Isole	7,4%	26,5%	63,4%	2,8%	100,0%
Italia	10,6%	30,4%	52,9%	6,1%	100,0%

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

Area	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media m ²
Nord -Ovest	1.049	-11,3%	184.393	-27,1%	175,7	-38,2
Nord -Est	728	6,1%	102.546	3,2%	140,8	-4,0
Centro	586	7,5%	99.929	1,9%	170,6	-9,3
Sud	372	7,5%	49.764	18,9%	133,7	12,8
Isole	187	9,8%	25.653	5,7%	136,9	-5,4
Italia	2.923	-0,3%	462.284	-10,5%	158,1	-18,1

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

Area	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media
Nord -Ovest	2.609	15,0%	363.433	13,7%	139,3	-1,6
Nord -Est	1.443	11,5%	213.688	12,1%	148,1	0,8
Centro	2.002	15,8%	286.783	16,2%	143,3	0,5
Sud	1.662	15,4%	167.389	22,2%	100,7	5,6
Isole	668	-1,4%	65.813	-1,6%	98,6	-0,2
Italia	8.383	13,2%	1.097.105	14,2%	130,9	1,2

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

Area	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media
Nord -Ovest	4.479	6,7%	517.690	5,4%	115,6	-1,4
Nord -Est	2.519	18,0%	352.072	29,1%	139,8	12,0
Centro	2.783	10,7%	326.360	16,9%	117,3	6,2
Sud	3.224	8,9%	356.099	15,6%	110,5	6,4
Isole	1.598	12,1%	164.492	13,9%	102,9	1,6
Italia	14.603	10,4%	1.716.712	14,8%	117,6	4,5

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 IV 2017	Var% NTN IV 17/IV 16
Nord -Ovest	11	41	23	473	548	-0,5%
Nord -Est	13	44	32	393	483	24,8%
Centro	18	42	5	208	273	-20,4%
Sud	4	25	5	278	312	-7,0%
Isole	4	8	4	53	69	-15,5%
Italia	50	161	69	1.404	1.685	-0,8%

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Nelle otto principali città italiane per dimensione demografica, le dinamiche del segmento “uffici e studi privati” presentano un andamento nel complesso in lieve flessione, non dissimile da quanto visto a livello nazionale, ma molto differenziato tra le singole metropoli (Tabella 7).

Torino, Napoli e Genova mostrano tassi decisamente positivi nel IV trimestre 2017, soprattutto in termini di superficie totale degli immobili compravenduti (all’incirca raddoppiata a distanza di 12 mesi), ma anche in termini di volumi scambiati (a Torino il dato più significativo, +74,4%). I mercati di maggior peso, Roma e Milano, risultano, di contro, entrambi in calo in termini di NTN (rispettivamente -2,2% e -4,7%), con il capoluogo lombardo che, in termini di superficie, perde quasi un terzo dei metri quadrati scambiati nell’omologo trimestre del 2016. Palermo, Bologna e Firenze presentano le maggiori perdite, sia in termini di NTN sia in termini di STN.

Per quanto riguarda “negozi e laboratori” (Tabella 8), i volumi risultano in crescita ovunque (dal +5,2% di Firenze al +48,0% di Torino). L’unica eccezione è Bologna, dove gli scambi si riducono del 43,7% rispetto al IV trimestre 2016. Anche la superficie complessiva compravenduta risulta in aumento, con l’eccezione di Firenze, dove per effetto di una netta riduzione delle dimensioni delle unità compravendute si inverte il segno del NTN (-27,9%), che si aggiunge a quella, già citata per i volumi, di Bologna (-32,6%). Più diversificato, invece, l’andamento della superficie media, che cresce in quattro città (rispettivamente Palermo, Bologna, Milano e Torino) e decresce nelle altre (rispettivamente Firenze, Napoli, Roma e Genova).

Anche per “depositi commerciali e autorimesse” l’andamento registrato nel IV trimestre 2017, soprattutto in termini di NTN, è molto differente tra le grandi città analizzate e passa dal -16,8% di Firenze al +19,1% di Palermo (Tabella 9). Prevale una dinamica di crescita, invece per quanto riguarda la superficie compravenduta, con tassi talora vistosi, come nel caso di Bologna.

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 generano 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 IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media
Roma	155	-2,2%	42.447	-2,3%	274,7	-0,3
Milano	298	-4,7%	78.027	-32,1%	262,1	-105,6
Torino	63	74,4%	8.344	89,1%	133,5	10,4
Napoli	36	4,1%	10.306	119,1%	288,4	151,3
Genova	48	19,7%	13.108	96,7%	272,7	106,7
Palermo	32	-17,0%	4.538	-48,3%	141,6	-85,8
Bologna	48	-10,4%	6.723	-34,1%	139,0	-49,9
Firenze	41	-17,7%	5.177	-59,2%	126,1	-128,3
Totale	720	-0,4%	168.670	-18,0%	234,3	-50,3

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

Città	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media
Roma	518	21,6%	62.420	11,7%	120,5	-10,7
Milano	458	21,6%	57.070	31,1%	124,6	9,0
Torino	272	48,0%	24.610	51,6%	90,4	2,2
Napoli	189	28,6%	12.316	5,1%	65,3	-14,6
Genova	93	11,9%	7.680	4,7%	82,7	-5,6
Palermo	87	9,5%	8.748	56,3%	100,0	29,9
Bologna	50	-43,7%	5.386	-32,6%	107,6	17,7
Firenze	107	5,2%	9.311	-27,9%	86,7	-39,9
Totale	1.774	19,4%	187.541	16,3%	105,7	-2,8

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

Città	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m ²	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m ²	Diff. IV 17/IV 16 STN media
Roma	277	2,2%	44.593	26,3%	161,2	30,7
Milano	174	4,6%	19.282	-12,5%	111,0	-21,8
Torino	99	5,9%	9.833	9,7%	99,5	3,4
Napoli	96	15,4%	13.486	36,4%	140,1	21,6
Genova	75	-7,4%	7.582	-23,8%	101,0	-21,8
Palermo	75	19,1%	9.976	30,6%	133,0	11,7
Bologna	41	-2,4%	11.728	124,7%	283,5	160,4
Firenze	62	-16,8%	8.800	-26,7%	142,0	-19,3
Totale	899	2,8%	125.279	12,8%	139,4	12,4

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 IV 2017	Var% NTN IV 17/IV 16
Roma	4	13	-	41	58	55,9%
Milano	3	4	9	85	101	123,4%
Torino	6	1	1	21	29	-13,2%
Napoli	-	-	-	6	6	-63,4%
Genova	-	-	-	12	12	-20,0%
Palermo	-	-	-	3	3	88,0%
Bologna	-	2	4	11	17	-59,4%
Firenze	1	3	-	6	10	-39,1%
Totale	14	23	14	185	236	13,8%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

L'espansione del mercato immobiliare non residenziale interessa, nel IV trimestre 2017, anche il settore produttivo (PRO), costituito da unità destinate a capannoni e industrie, per quanto con un tasso tendenziale (+2,8%) assai inferiore a quello registrato nel precedente trimestre (+14,3%); in termini assoluti i volumi sono ormai tornati ai livelli del 2012 (Figura 3).

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

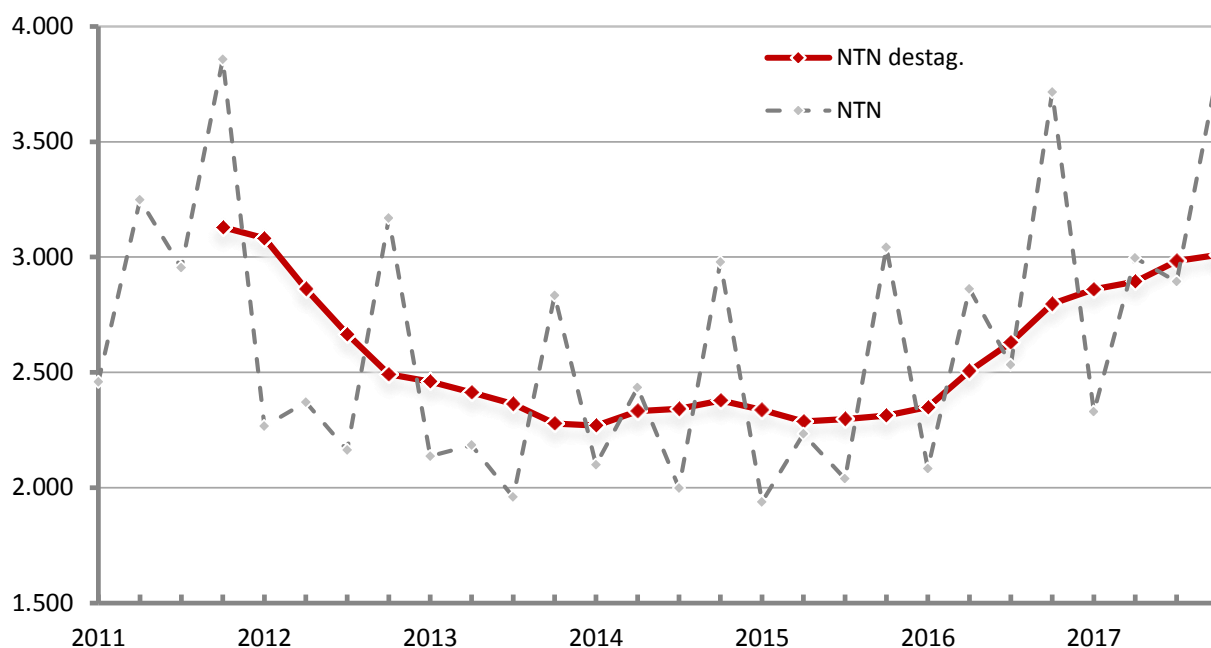
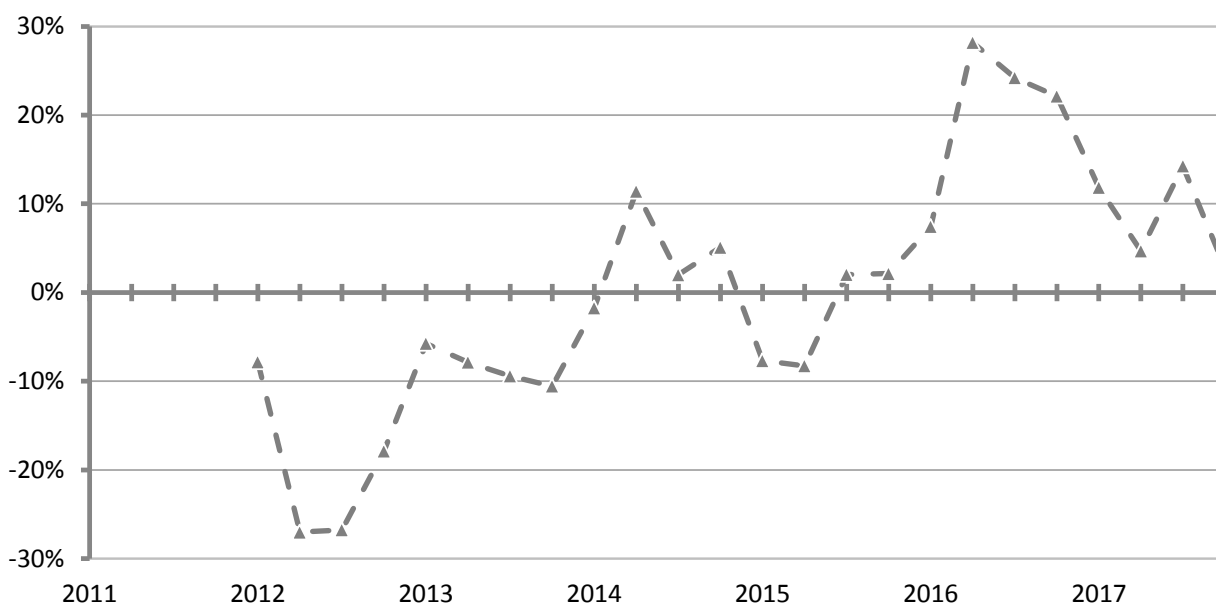


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011



L'analisi per macroaree mostra una chiara differenziazione tra il Nord in crescita e il Sud e le Isole con volumi in calo, mentre il Centro rimane sostanzialmente stabile (Tabella 11).

Disaggregando il settore per classi di rendita (Tabella 12 e Tabella 13), si evidenziano, a livello nazionale, tre diverse dinamiche: la classe più bassa (fino a 100 €, 11,5% del totale delle compravendite) presenta un



tasso decisamente negativo (-19,3%), concentrato soprattutto al Sud (-61,9%); le classi intermedie (rendita compresa tra 100 € e 5.000 €), che rappresentano oltre metà del mercato, risultano sostanzialmente stabili, con tassi negativi al Sud e nelle Isole più che compensati da quelli positivi registrati nel Centro e nel Nord; le classi con rendita maggiore (tra 5.000 € e 10.000 € e oltre 10.000 €) presentano invece significativi incrementi percentuali dei volumi compravenduti (rispettivamente +14,8% e +17,4%).

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

Area	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	Var % III 17/III 16	Var % IV 17/IV 16
Nord –Ovest	1.381	905	1.180	1.035	1.489	-0,1%	7,8%
Nord -Est	949	631	817	884	1.132	34,1%	19,3%
Centro	627	381	501	424	622	-3,5%	-0,9%
Sud	617	268	349	328	455	8,1%	-26,2%
Isole	141	143	149	222	121	136,3%	-13,9%
Italia	3.715	2.329	2.996	2.894	3.818	14,3%	2,8%

Tabella 12: NTN IV 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 IV 2017
Nord -Ovest	150	168	582	270	319	1.489
Nord -Est	119	103	482	216	212	1.132
Centro	78	88	248	91	116	622
Sud	64	74	165	74	79	455
Isole	31	15	35	17	24	121
Italia	441	448	1.513	667	750	3.818
Nord -Ovest	10,1%	11,3%	39,1%	18,1%	21,4%	100,0%
Nord -Est	10,5%	9,1%	42,6%	19,1%	18,8%	100,0%
Centro	12,5%	14,2%	40,0%	14,6%	18,7%	100,0%
Sud	14,0%	16,2%	36,3%	16,2%	17,3%	100,0%
Isole	25,5%	12,4%	28,7%	13,6%	19,8%	100,0%
Italia	11,5%	11,7%	39,6%	17,5%	19,7%	100,0%

Tabella 13: Var % NTN IV 17/IV 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 €	Totale
Nord -Ovest	-6,3%	-2,5%	4,7%	24,0%	15,5%	7,8%
Nord -Est	39,7%	46,4%	9,0%	25,4%	18,6%	19,3%
Centro	-19,3%	20,8%	5,9%	-25,8%	15,5%	-0,9%
Sud	-61,9%	-29,7%	-27,3%	40,4%	21,1%	-26,2%
Isole	-18,4%	-31,7%	-25,7%	2,7%	33,3%	-13,9%
Italia	-19,3%	1,2%	0,4%	14,8%	17,4%	2,8%

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Dopo il leggero calo registrato nel terzo trimestre, torna a crescere anche il settore produttivo agricolo (AGR - categoria D/10 in Catasto), che fa segnare un incremento delle compravendite pari al 10% (Figura 5 e Figura 6).

Tale incremento risulta concentrato nel Centro e nel Nord, con un rilevante +22,3% registrato nel Nord-Est (Tabella 14). Di contro, al Sud e nelle Isole le dinamiche si presentano esattamente opposte a quelle registrate nel trimestre precedente presentando, nel IV trimestre 2017, tassi negativi (-2,4% e -9,4% rispettivamente).

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

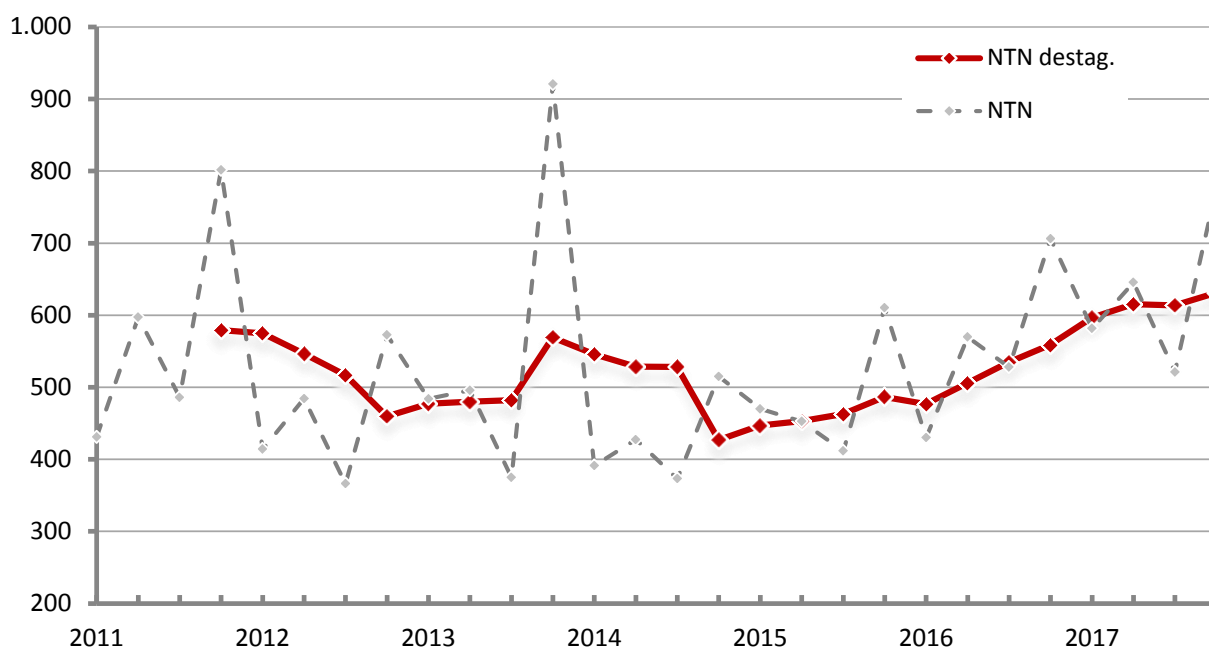


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

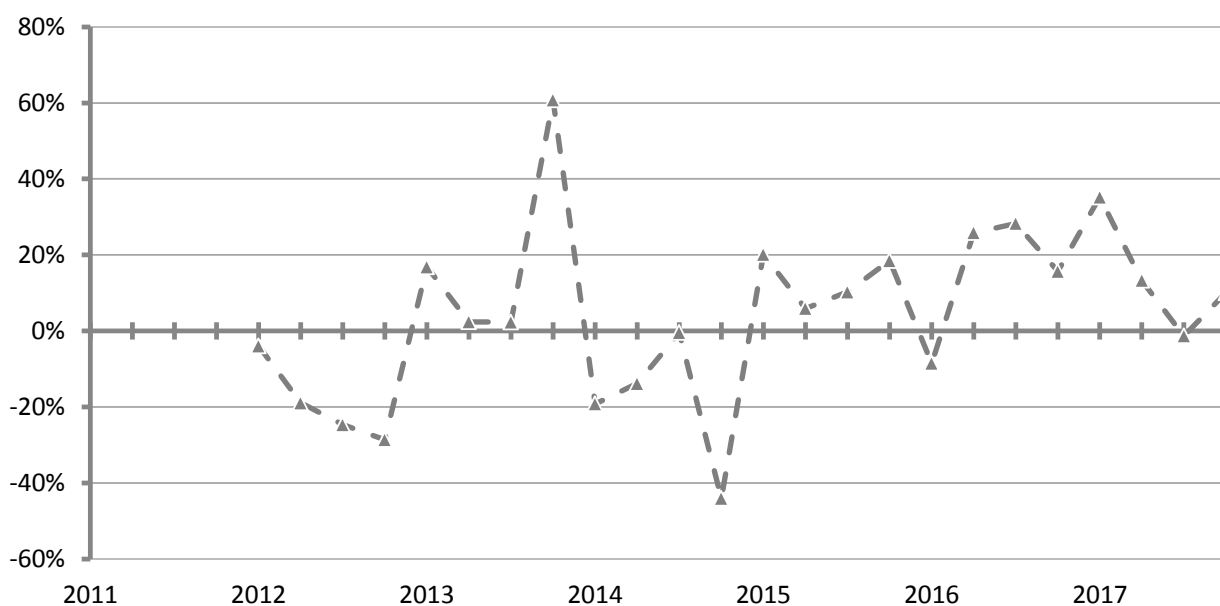


Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	Var % III 17/III 16	Var % IV 17/IV 16
Nord -Ovest	157	135	189	123	171	-2,2%	8,8%
Nord -Est	269	219	212	175	329	-12,9%	22,3%
Centro	118	83	104	85	125	0,1%	5,9%
Sud	74	66	52	54	72	7,9%	-2,4%
Isole	88	79	89	84	79	27,1%	-9,4%
Italia	706	582	645	521	777	-1,3%	10,0%

Altre destinazioni – Dati nazionali

Le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nei precedenti settori analizzati, ammontano nel IV trimestre 2017 a 16.963 NTN, di cui oltre il 97% 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 ⁵	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	Var % III 17/III 16	Var % IV 17/IV 16
Gruppo B (tranne B/4)	179	104	149	111	199	15,3%	11,4%
C/4 - C/5	42	27	35	27	38	11,3%	-8,8%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	108	103	112	134	157	29,9%	46,0%
Gruppo E	112	59	96	62	106	27,9%	-5,6%
Gruppo F	15.282	12.370	14.073	12.326	16.463	-1,4%	7,7%
di cui F/1	7.098	5.730	6.748	5.780	7.930	4,2%	11,7%
di cui F/2	2.413	1.944	2.220	2.045	2.713	6,6%	12,4%
di cui F/3	3.842	3.127	3.333	2.947	3.721	-14,5%	-3,1%
di cui F/4	664	549	621	527	771	-5,3%	16,1%
di cui F/5	1.228	997	1.118	1.001	1.271	-1,5%	3,5%
di cui F/6	36	22	33	22	28	-10,5%	-22,2%
di cui F/7 ⁶	-	-	-	4	29	-	-
Totale	15.722	12.663	14.464	12.661	16.963	-0,9%	7,9%

⁵ Per l'esatta composizione del settore Altre destinazioni si veda la Nota metodologica.

⁶ 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	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	Var % III 17/III 16	Var % IV 17/IV 16
TCO	25.271	20.562	23.325	21.426	27.594	5,2%	9,2%
PRO	3.715	2.329	2.996	2.894	3.818	14,3%	2,8%
AGR	706	582	645	521	777	-1,3%	10,0%
ALT	15.722	12.663	14.464	12.661	16.963	-0,9%	7,9%
Totale	45.415	36.136	41.431	37.502	49.153	3,6%	8,2%

Indice delle Figure

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati.....	4
Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011	4
Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati.....	10
Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011	10
Figura 5: Serie storica trimestrale NTN settore AGR dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati.....	12
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011.....	12

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi	6
Tabella 2: NTN IV trimestre 2017 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO	6
Tabella 3: NTN, STN totale e media e relative variazioni per area - Uffici e studi privati	7
Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Negozi e laboratori	7
Tabella 5: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Depositi commerciali e autorimesse	7
Tabella 6: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, per area – (B/4, D/2, D/5, D/8)	7
Tabella 7: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Uffici e studi privati	8
Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Negozi e laboratori	9
Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Depositi commerciali e autorimesse	9
Tabella 10: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, nelle grandi città – (B/4, D/2, D/5, D/8).....	9
Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area	11
Tabella 12: NTN IV trimestre 2017 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area.....	11
Tabella 13: Var % NTN IV 17/IV 16 settore PRO per classi di rendita e per area.....	11
Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area	13
Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni.....	13
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE	14