



# NON RESIDENZIALE

Statistiche III 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: **7 dicembre 2018**  
periodo di riferimento: **terzo 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

Nel III trimestre del 2018, le compravendite del settore terziario-commerciale (TCO) tornano a registrare un dato in flessione, seppur lieve. Si tratta del primo calo dopo tredici trimestri di crescita ininterrotta che avevano riportato il livello delle unità immobiliari compravendute a quello osservato prima delle forti perdite del 2012-2013. La dinamica del settore TCO è visibile nei grafici di Figura 1 e Figura 2 che riportano la serie storica degli scambi in livelli e in variazioni dal 2011. Da luglio a settembre 2018 il settore TCO, costituito prevalentemente da uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, ha realizzato 21.368 NTN con un calo tendenziale dello 0,3%.

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

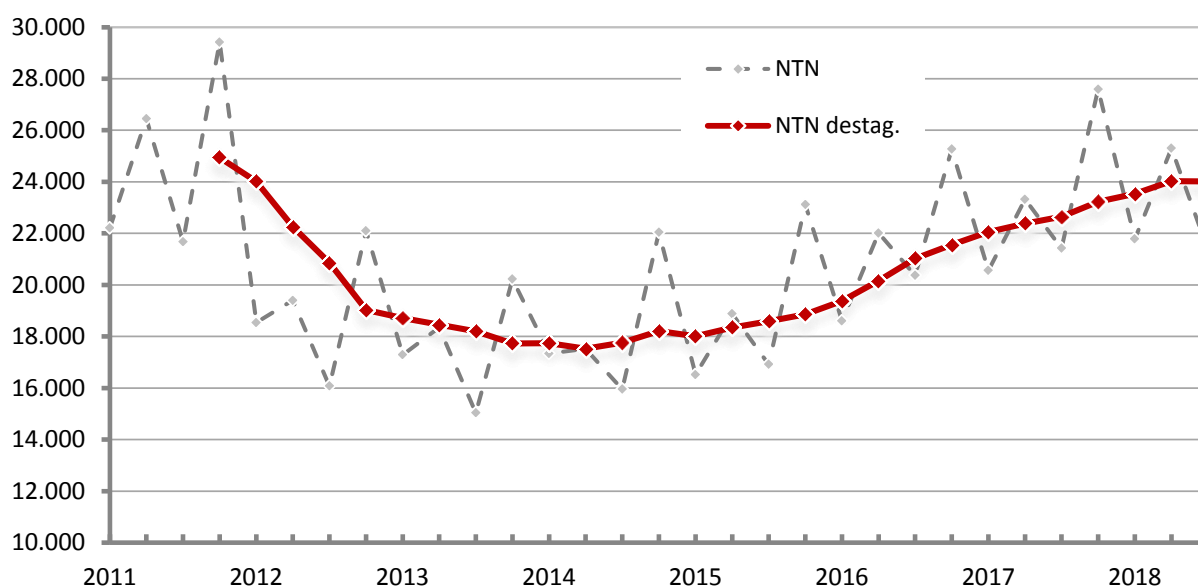
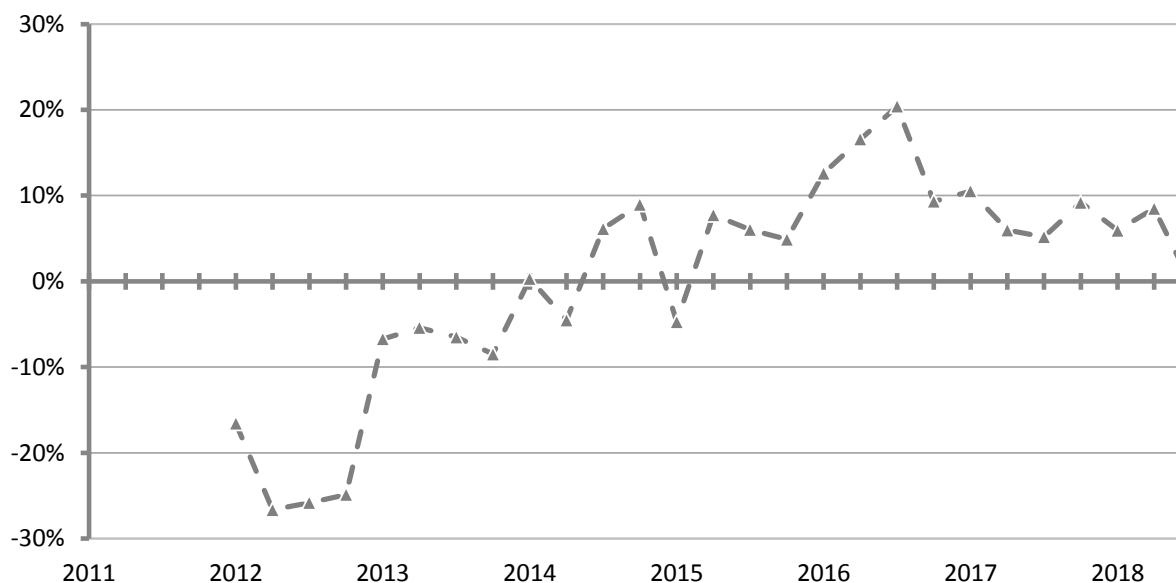


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



L'analisi per macroaree geografiche (Tabella 1) mostra tassi differenziati in segno e in entità per le ripartizioni territoriali analizzate. Le maggiori perdite si osservano nell'area del Centro, dove il calo è del 5,2%, rispetto allo stesso trimestre del 2017, e risulta concentrato soprattutto nei capoluoghi dove la flessione è dell'11,1%. Gli scambi di unità del settore TCO si portano in negativo anche nei comuni del Nord Est che risultano in calo dell'1,8% con una perdita più accentuata, -3,6%, anche in questo caso nei capoluoghi.

I segni risultano discordi al Nord Ovest dove il calo complessivo dello 0,8% è il risultato della diminuzione osservata nei capoluoghi, -10,3%, e del rialzo, 3,1%, realizzato nei comuni non capoluogo. Alterni risultano anche i risultati al Sud dove all'aumento degli scambi, in questo caso nei capoluoghi, con +7,4%, si contrappone la flessione dei comuni non capoluogo, -1,1%. Gli scambi nelle Isole chiudono il trimestre in positivo segnando un rialzo del 13,4% dovuto del tutto all'incremento di compravendite dei comuni minori, (+18,4% tendenziale) e della stazionarietà dei capoluoghi (+0,1%).

La Tabella 2 riporta, nel dettaglio delle macroaree, la disaggregazione degli scambi del settore TCO per i 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).

In questo III trimestre il segmento "uffici e studi privati" si riporta in negativo dopo la crescita realizzata lo scorso trimestre quando il rialzo era +6,7%. La perdita è del 20,8% (Tabella 3) aggravando quella già osservata nel I trimestre del 2018 (-9,5%). Il calo è sostenuto e generalizzato in tutte le aree del paese con il Centro che perde più di un terzo dei volumi rispetto all'omologo trimestre del 2017. La variazione è del 22,3% al Nord Est, del 16,5% al Sud e infine le perdite delle Isole e del Nord Ovest sono intorno al 15%. Analoga situazione qualora si consideri la superficie scambiata (STN), dove si perdono complessivamente quasi 100 mila m<sup>2</sup> rispetto al III trimestre del 2017. Infine, a ridursi è anche la dimensione media degli uffici e studi privati scambiati in questo III trimestre che risulta di circa 151 m<sup>2</sup> in diminuzione di 6,6 m<sup>2</sup>.

La crescita continua a rallentare nel segmento "negozi e laboratori" che in questo trimestre risulta in lieve rialzo, +0,8%, valore più contenuto rispetto a quello osservato nei primi trimestri dell'anno (+9,2% nel I trimestre 2018 e +5,4% nel II trimestre 2018). Come riportato in Tabella 4, il tasso è il risultato di dinamiche disomogenee nelle aree territoriali: a sostenere la crescita è l'aumento del numero di unità scambiate registrato nelle Isole (+25,7%), al Sud (+4,7%) e nel Nord Ovest (+0,9%) a fronte dei cali registrati nel Nord Est (-9,3%) e nel Centro (-4,3%). Inoltre, l'andamento negativo di queste due aree risulta più accentuato in termini di superfici scambiate, tanto da trascinare in negativo il risultato complessivo della STN del segmento che perde il 2,0%. La superficie media dei negozi e laboratori compravenduti nel trimestre è di circa 126 m<sup>2</sup>, leggermente inferiore a quella delle unità scambiate nel III trimestre del 2017 (3,6 m<sup>2</sup> in meno).

Frena il rialzo anche il comparto dei "depositi commerciali e autorimesse" che, dopo il +10,7% dello scorso trimestre, nel III trimestre 2018 si ferma a +2,9%. A contenere il rialzo del segmento è soprattutto la perdita dei volumi del Nord Ovest, che rappresentano quasi il 30% del totale del NTN, e che risultano in diminuzione del 3,3%. Seppure più lieve, anche il NTN del Centro mostra un calo, -0,5%. Restano in positivo i risultati delle altre aree con il Nord Est che realizza l'incremento maggiore, +10,1%, seguito dalle Isole, +8,1% e dal Sud, +6,2%.

I volumi registrati nel III trimestre 2018 per le restanti categorie del settore TCO sono mostrati in Tabella 6. Si tratta di quattro categorie di immobili piuttosto eterogenee che hanno rappresentato, in questo trimestre, il 5,5% del totale del settore terziario-commerciale, peraltro in gran parte (circa l'83%) concentrato in una sola delle quattro componenti (edifici commerciali, D/8). Le compravendite dell'aggregato risultano, nel III trimestre 2018, in rialzo complessivo del 9,7%, risultato che compensa i cali del Sud e delle Isole con gli incrementi delle altre aree.

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

Area	NTN III 2017	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	Var% NTN II 18/II 17	Var% NTN III 18/III 17
Capoluoghi	1.929	2.476	1.881	2.442	1.731	10,2%	-10,3%
Non capoluoghi	4.727	6.209	4.791	5.529	4.875	6,3%	3,1%
<b>Nord Ovest</b>	<b>6.656</b>	<b>8.685</b>	<b>6.672</b>	<b>7.971</b>	<b>6.606</b>	<b>7,5%</b>	<b>-0,8%</b>
Capoluoghi	1.093	1.399	1.096	1.292	1.054	19,0%	-3,6%
Non capoluoghi	2.897	3.774	2.725	3.508	2.864	19,4%	-1,1%
<b>Nord Est</b>	<b>3.990</b>	<b>5.173</b>	<b>3.822</b>	<b>4.801</b>	<b>3.918</b>	<b>19,3%</b>	<b>-1,8%</b>
Capoluoghi	1.694	2.154	1.601	1.857	1.505	-0,9%	-11,1%
Non capoluoghi	2.742	3.489	2.846	3.102	2.700	6,5%	-1,5%
<b>Centro</b>	<b>4.435</b>	<b>5.643</b>	<b>4.446</b>	<b>4.959</b>	<b>4.204</b>	<b>3,6%</b>	<b>-5,2%</b>
Capoluoghi	858	1.325	948	1.153	921	10,1%	7,4%
Non capoluoghi	3.487	4.245	3.624	4.066	3.449	7,1%	-1,1%
<b>Sud</b>	<b>4.344</b>	<b>5.570</b>	<b>4.572</b>	<b>5.219</b>	<b>4.370</b>	<b>7,7%</b>	<b>0,6%</b>
Capoluoghi	542	743	642	624	543	-3,1%	0,1%
Non capoluoghi	1.459	1.780	1.628	1.731	1.728	7,5%	18,4%
<b>Isole</b>	<b>2.001</b>	<b>2.523</b>	<b>2.270</b>	<b>2.354</b>	<b>2.270</b>	<b>4,5%</b>	<b>13,4%</b>
Capoluoghi	6.115	8.097	6.168	7.369	5.753	7,3%	-5,9%
Non capoluoghi	1.311	19.497	15.614	17.936	15.615	9,0%	2,0%
<b>Italia</b>	<b>21.426</b>	<b>27.594</b>	<b>21.782</b>	<b>25.304</b>	<b>21.368</b>	<b>8,5%</b>	<b>-0,3%</b>

Tabella 2: NTN III 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	779	1.936	3.382	509	6.606
Nord Est	476	1.055	2.149	237	3.918
Centro	359	1.421	2.239	185	4.204
Sud	311	1.264	2.648	146	4.370
Isole	122	713	1.334	102	2.270
<b>Italia</b>	<b>2.047</b>	<b>6.389</b>	<b>11.753</b>	<b>1.179</b>	<b>21.368</b>
Nord Ovest	11,8%	29,3%	51,2%	7,7%	100,0%
Nord Est	12,2%	26,9%	54,9%	6,1%	100,0%
Centro	8,5%	33,8%	53,3%	4,4%	100,0%
Sud	7,1%	28,9%	60,6%	3,4%	100,0%
Isole	5,4%	31,4%	58,8%	4,5%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>9,6%</b>	<b>29,9%</b>	<b>55,0%</b>	<b>5,5%</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 III 18/III 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 18/III 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 18/III 17 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	779	-14,9%	135.422	-8,8%	173,9	11,7
Nord Est	476	-22,3%	70.093	-21,1%	147,2	2,3
Centro	359	-33,7%	45.993	-44,8%	128,1	-25,7
Sud	311	-16,5%	41.796	-35,2%	134,3	-38,8
Isole	122	-15,1%	16.251	-29,7%	133,3	-27,7
<b>Italia</b>	<b>2.047</b>	<b>-20,8%</b>	<b>309.555</b>	<b>-24,1%</b>	<b>151,2</b>	<b>-6,6</b>

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

Area	NTN	Var% NTN III 18/III 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 18/III 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 18/III 17 STN media
Nord Ovest	1.936	0,9%	276.112	2,1%	142,6	1,7
Nord Est	1.055	-9,3%	153.235	-15,5%	145,2	-10,7
Centro	1.421	-4,3%	182.704	-8,8%	128,6	-6,3
Sud	1.264	4,7%	121.255	7,1%	95,9	2,1
Isole	713	25,7%	73.721	25,8%	103,5	0,0
<b>Italia</b>	<b>6.389</b>	<b>0,8%</b>	<b>807.028</b>	<b>-2,0%</b>	<b>126,3</b>	<b>-3,6</b>

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

Area	NTN	Var% NTN III 18/III 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 18/III 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 18/III 17 STN media
Nord Ovest	3.382	-3,3%	387.595	-7,3%	114,6	-5,0
Nord Est	2.149	10,1%	283.918	7,5%	132,1	-3,2
Centro	2.239	-0,5%	251.237	-2,8%	112,2	-2,7
Sud	2.648	6,2%	270.693	-12,3%	102,2	-21,6
Isole	1.334	8,1%	268.795	114,0%	201,4	99,7
<b>Italia</b>	<b>11.753</b>	<b>2,9%</b>	<b>1.462.238</b>	<b>6,3%</b>	<b>124,4</b>	<b>4,1</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 III 2018	Var% NTN III 18/III 17
Nord Ovest	5	39	10	454	509	56,2%
Nord Est	6	39	10	182	237	-9,2%
Centro	6	31	5	143	185	16,6%
Sud	-	24	6	116	146	-46,3%
Isole	8	12	3	79	102	80,0%
<b>Italia</b>	<b>25</b>	<b>145</b>	<b>34</b>	<b>974</b>	<b>1.179</b>	<b>9,7%</b>



## Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Nelle otto principali città italiane per dimensione demografica, il calo complessivo del segmento “uffici e studi privati”, -27,9%, è più accentuato rispetto a quello riscontrato a livello nazionale (-20,8%), sia pure molto differenziato tra le singole metropoli (Tabella 7).

A contribuire al risultato negativo è soprattutto Milano che con 220 NTN realizzate nel trimestre, quasi il 45% del totale degli scambi delle grandi città, perde il 18,2% tendenziale. Decisamente negativo anche il risultato della capitale dove gli scambi di uffici e studi privati scendono di oltre il 50%. Sebbene riferito ad un numero esiguo di NTN anche Firenze mostra una decisa flessione che sfiora il 60%. A mostrare una variazione positiva sono solo Torino, +48% circa e Genova, +7,1%. Deciso il calo anche in termini di STN dove la diminuzione è del 21,1% con la contrazione massima a Roma, -66,5% e con Milano che, invece, è ampiamente in rialzo, +26,6%, ribaltando il segno del NTN.

Come già osservato lo scorso trimestre anche nel III trimestre 2018, il NTN di “negozi e laboratori”, visibile in Tabella 8, risulta in controtendenza rispetto al dato nazionale e perde ancora lo 0,7% (era -0,9% nel II trimestre 2018). Anche in questo caso a pesare maggiormente sulla variazione complessiva è la contrazione del mercato osservata a Milano dove la flessione è del 15,5%. In negativo anche Genova, -22,9% e seppure con entità inferiori, e riferito a volumi più contenuti, perdono anche Torino, -3,5% e Firenze, -2,2%. Crescono, invece, gli scambi a Napoli, +31,1%, Palermo, +48,8% e Bologna, +30,5%. Invariato, rispetto al III trimestre del 2017, il numero di unità di questo segmento scambiate a Roma.

A chiudere il trimestre in diminuzione sono anche le compravendite di “depositi commerciali e autorimesse” che, con 675 NTN realizzate nelle otto metropoli nel III trimestre 2018, perdono il 7,3%. Il calo riguarda le tre metropoli di Roma, -15,7%, Milano, -3,4% e Torino, -10,5% cui si affiancano anche le perdite di Genova, -14,1% e Firenze, quasi -40%. Il numero di unità di questo settore cresce in questo trimestre solo a Napoli, Palermo e Bologna. Scende anche la dimensione media dei depositi e autorimesse scambiate che risulta inferiore di circa 30 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 III 18/III 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 18/III 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 18/III 17 STN media
Roma	75	-52,0%	14.257	-66,5%	191,0	-82,7
Milano	220	-18,2%	64.193	26,6%	291,5	103,1
Torino	51	47,6%	7.642	19,7%	149,0	-34,8
Napoli	41	-37,2%	6.612	-52,9%	163,3	-54,5
Genova	33	7,1%	6.490	-29,8%	196,5	-103,1
Palermo	21	-18,1%	3.100	22,7%	147,1	49,0
Bologna	29	-39,6%	6.305	-32,9%	217,4	22,0
Firenze	21	-59,8%	2.908	-54,9%	138,4	15,0
<b>Totale</b>	<b>491</b>	<b>-27,9%</b>	<b>111.507</b>	<b>-21,1%</b>	<b>227,2</b>	<b>19,6</b>

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

Città	NTN	Var% NTN III 18/III 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 18/III 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 18/III 17 STN media
Roma	353	0,0%	40.086	3,4%	113,5	3,7
Milano	318	-15,5%	38.710	-18,3%	121,6	-4,2
Torino	140	-3,5%	12.913	-16,2%	92,0	-13,9
Napoli	131	31,1%	10.470	93,6%	80,2	25,9
Genova	68	-22,9%	7.018	-8,7%	102,6	16,0
Palermo	87	48,8%	6.937	35,0%	79,6	-8,1
Bologna	72	30,5%	7.314	23,9%	101,1	-5,4
Firenze	81	-2,0%	8.301	26,8%	102,5	23,3
<b>Totale</b>	<b>1.252</b>	<b>-0,7%</b>	<b>131.749</b>	<b>-0,4%</b>	<b>105,3</b>	<b>0,4</b>

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

Città	NTN	Var% NTN III 18/III 17	STN m <sup>2</sup>	Var% STN III 18/III 17	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 18/III 17 STN media
Roma	214	-15,7%	29.345	-41,7%	136,9	-61,0
Milano	141	-3,4%	17.675	0,5%	125,5	4,8
Torino	63	-10,5%	7.232	-5,0%	114,1	6,6
Napoli	74	21,3%	8.125	-30,3%	110,4	-81,7
Genova	56	-14,1%	5.261	-24,8%	93,7	-13,3
Palermo	59	32,5%	8.833	10,7%	149,3	-29,3
Bologna	29	26,4%	2.363	-12,4%	80,3	-35,5
Firenze	38	-39,9%	6.790	-17,5%	178,5	48,4
<b>Totale</b>	<b>675</b>	<b>-7,3%</b>	<b>85.623</b>	<b>-24,3%</b>	<b>126,9</b>	<b>-28,4</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 III 2018	Var% NTN III 18/III 17
Roma	1	6	2	33	42	50,1%
Milano	-	-	1	39	40	-6,0%
Torino	-	3	2	11	16	-10,9%
Napoli	-	-	-	8	8	162,5%
Genova	-	-	-	10	10	42,9%
Palermo	-	1	-	1	2	-33,3%
Bologna	-	-	-	4	4	-71,4%
Firenze	-	6	-	-	6	-21,8%
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>106</b>	<b>128</b>	<b>3,9%</b>

## Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Dopo dodici trimestri di crescita consecutiva si riporta in negativo anche il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie. Con poco più 2.700 NTN realizzate nel III trimestre 2018 la flessione è del 6,5% rispetto all'omologo periodo del 2017. La Figura 3 e la Figura 4 la serie del NTN in livelli e destagionalizzata e la serie delle variazioni trimestrali tendenziali rispettivamente.

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

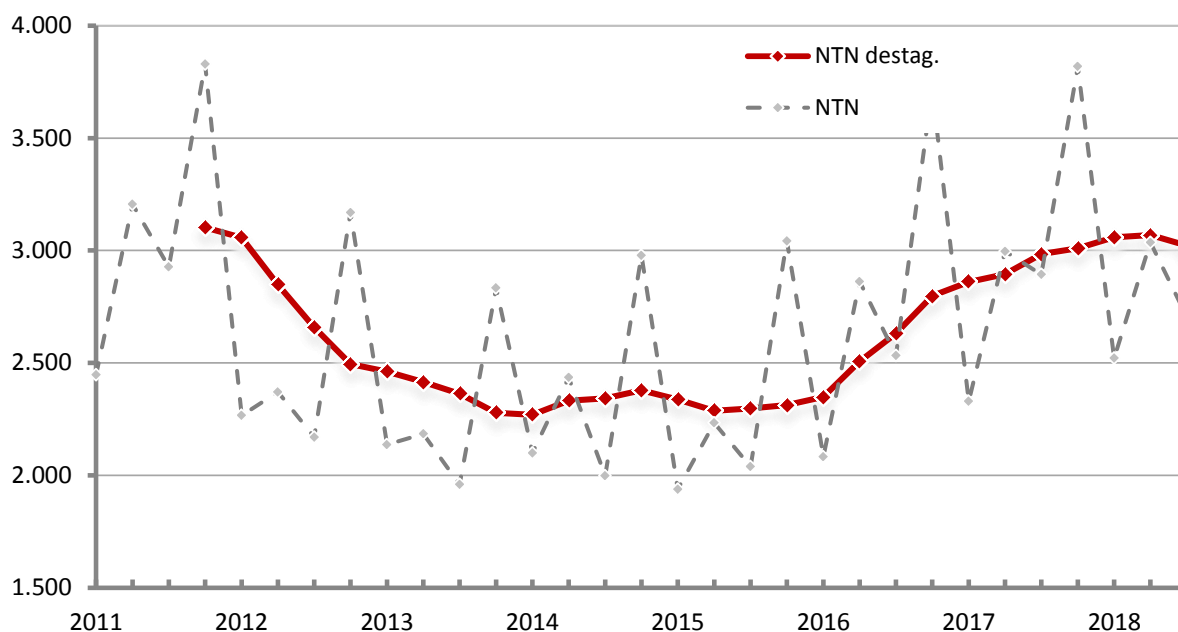
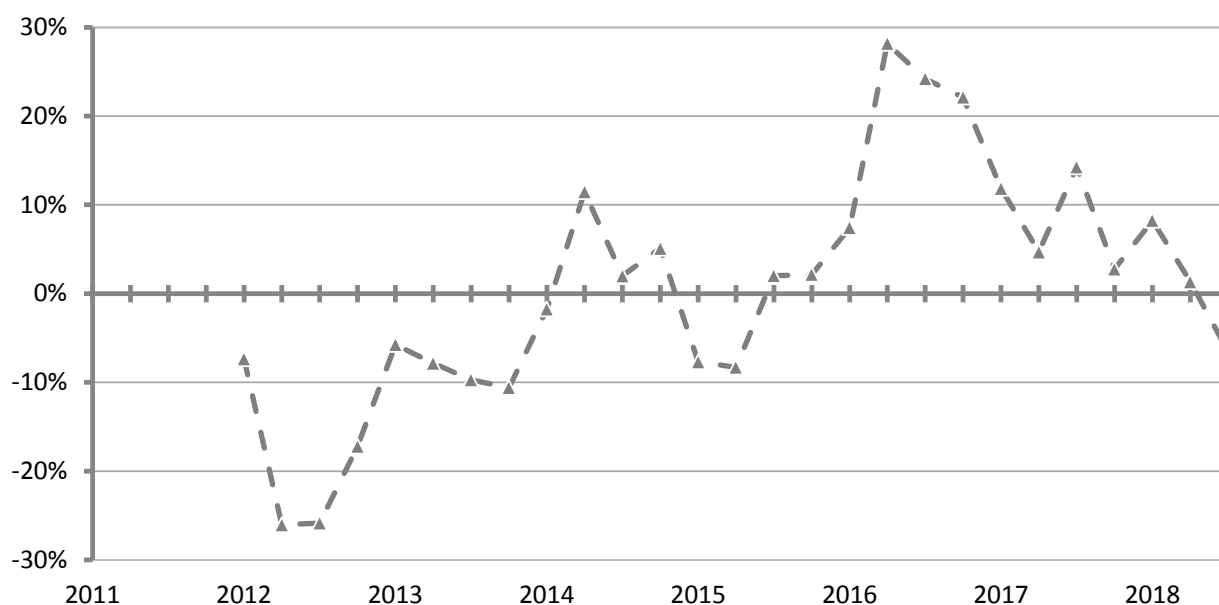


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011



Nel dettaglio delle macroaree geografiche l'analisi, riportata in Tabella 11, evidenzia andamenti discordi tra le ripartizioni, con il Nord Est che registra una flessione del 16% e il Nord Ovest che contiene le perdite a -0,2% e le Isole che arretrano nettamente (-63,5%). Per contro un rialzo del NTN si osserva al Sud, +20,7% e al Centro, +6,7%.

Disaggregando il settore per classi di rendita (Tabella 12 e Tabella 13), si nota come le riduzioni si siano concentrate nei due segmenti di minor valore. Al di sopra dei 500 euro di rendita, infatti, il saldo delle compravendite risulta positivo ovunque ad eccezione dell'area del Nord Est, dove il calo interessa tutte le classi di rendita, e ad eccezione delle Isole per le unità con rendita superiore a 10 mila euro.

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

Area	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	Var % II 18/II 17	Var % III 18/III 17
Nord Ovest	1.035	1.489	934	1.265	1.032	7,3%	-0,2%
Nord Est	884	1.132	715	858	742	5,0%	-16,0%
Centro	424	622	448	436	453	-13,1%	6,7%
Sud	328	455	343	338	396	-3,1%	20,7%
Isole	222	121	81	139	81	-6,9%	-63,5%
<b>Italia</b>	<b>2.894</b>	<b>3.818</b>	<b>2.521</b>	<b>3.036</b>	<b>2.704</b>	<b>1,3%</b>	<b>-6,5%</b>

Tabella 12: NTN III 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 III 2018
Nord Ovest	91	97	435	199	209	1.032
Nord Est	65	42	348	141	146	742
Centro	64	44	189	80	76	453
Sud	71	57	135	50	83	396
Isole	13	14	29	17	9	81
<b>Italia</b>	<b>304</b>	<b>254</b>	<b>1.136</b>	<b>486</b>	<b>524</b>	<b>2.704</b>
Nord Ovest	8,8%	9,4%	42,2%	19,3%	20,3%	100,0%
Nord Est	8,8%	5,6%	46,9%	19,0%	19,7%	100,0%
Centro	14,1%	9,7%	41,8%	17,6%	16,8%	100,0%
Sud	17,9%	14,5%	34,1%	12,5%	21,0%	100,0%
Isole	16,0%	17,3%	35,2%	20,3%	11,1%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>11,2%</b>	<b>9,4%</b>	<b>42,0%</b>	<b>18,0%</b>	<b>19,4%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 13: Var % NTN III 18/III 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	-20,8%	-8,1%	2,1%	0,8%	10,2%	-0,2%
Nord Est	-44,1%	-34,3%	-10,2%	-10,1%	-8,4%	-16,0%
Centro	-6,9%	-36,3%	22,3%	24,5%	11,8%	6,7%
Sud	-17,8%	5,5%	36,3%	62,4%	43,5%	20,7%
Isole	-89,3%	-72,4%	9,2%	23,8%	-10,0%	-63,5%
<b>Italia</b>	<b>-40,2%</b>	<b>-26,0%</b>	<b>3,9%</b>	<b>5,1%</b>	<b>7,9%</b>	<b>-6,5%</b>



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

Dopo la flessione registrata lo scorso trimestre, nel III trimestre 2018, il settore produttivo agricolo (AGR - categoria D/10 in Catasto) torna a crescere, +3,0% tendenziale (Figura 5 e Figura 6).

La macroarea più importante come numero di NTN, il Nord Est, ha visto anche il maggior aumento, +10% (Tabella 14). Buoni i rialzi anche al Nord Ovest (+7,7%), che pesa per il 25% circa sul totale degli scambi del trimestre, e al Sud (+8,4%). Proseguono, invece, i cali già registrati lo scorso trimestre per gli scambi al Centro e nelle Isole (rispettivamente -15,7% e -2,8%).

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

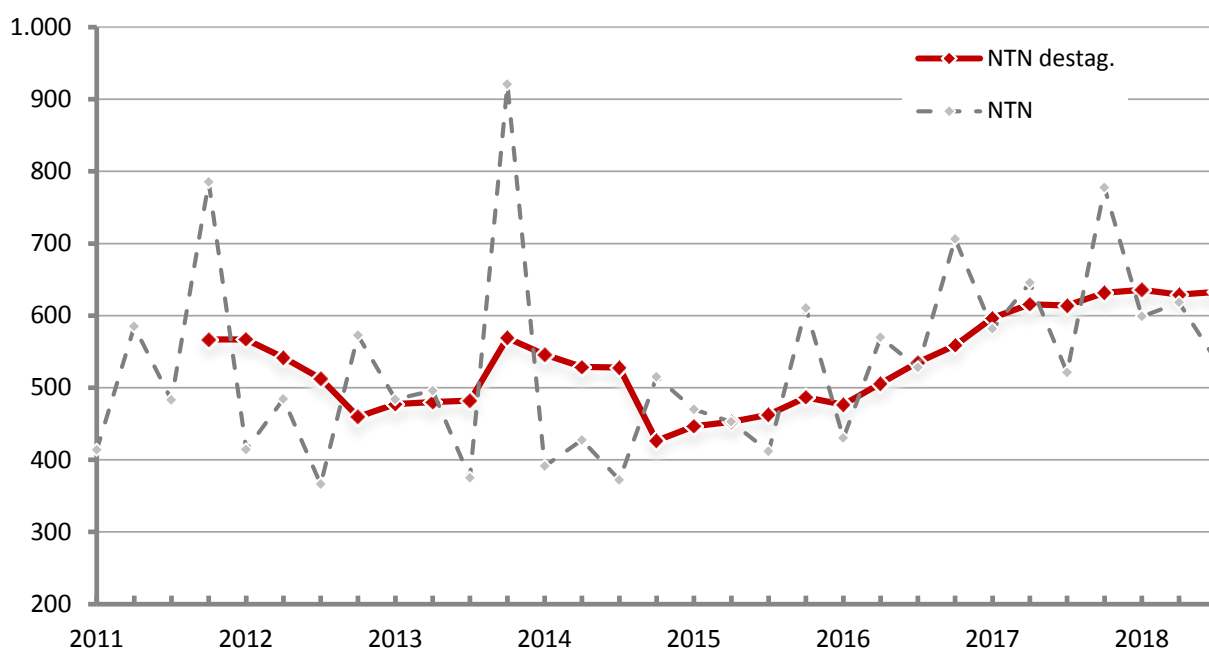


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

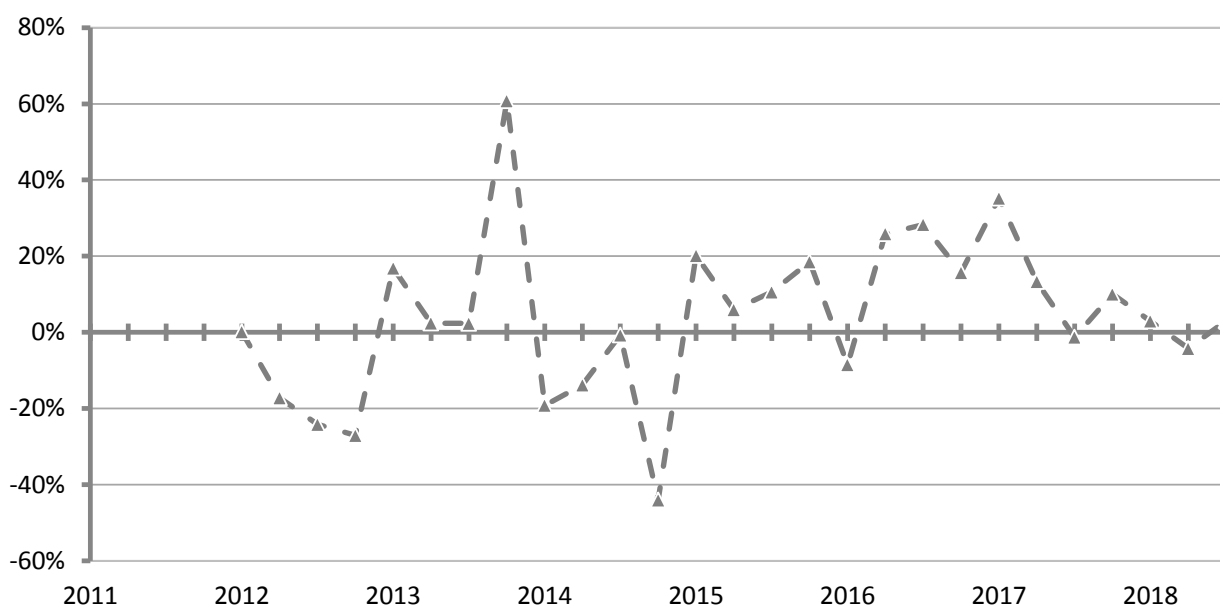


Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	Var % II 18/II 17	Var % III 18/III 17
Nord Ovest	123	171	167	166	133	-12,2%	7,7%
Nord Est	175	329	220	222	193	5,0%	10,0%
Centro	85	125	98	86	72	-17,5%	-15,7%
Sud	54	72	55	73	58	40,4%	8,4%
Isole	84	79	59	71	82	-19,9%	-2,8%
<b>Italia</b>	<b>521</b>	<b>777</b>	<b>599</b>	<b>618</b>	<b>537</b>	<b>-4,2%</b>	<b>3,0%</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 13.561 NTN (+7,1% 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>	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	Var % II 18/II 17	Var % III 18/III 17
Gruppo B (tranne B/4)	111	199	103	107	92	-28,0%	-17,1%
C/4 - C/5	27	38	17	27	28	-22,9%	3,4%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	134	157	123	130	116	15,8%	-13,7%
Gruppo E	62	106	51	82	71	-14,6%	14,7%
Gruppo F	12.326	16.463	12.644	14.801	13.254	5,2%	7,5%
di cui F/1	5.780	7.930	5.852	6.897	6.375	2,2%	10,3%
di cui F/2	2.045	2.713	2.142	2.441	2.058	10,0%	0,6%
di cui F/3	2.947	3.721	2.900	3.443	3.025	3,3%	2,6%
di cui F/4	527	771	668	716	653	15,3%	23,8%
di cui F/5	1.001	1.271	1.050	1.248	1.089	11,6%	8,8%
di cui F/6	22	28	8	16	14	-53,0%	-35,2%
di cui F/7 <sup>4</sup>	4	29	25	40	40	-	900,0%
<b>Totale</b>	<b>12.661</b>	<b>16.963</b>	<b>12.939</b>	<b>15.147</b>	<b>13.561</b>	<b>4,7%</b>	<b>7,1%</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 mercato	di	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	Var % II 18/II 17	Var % III 18/III 17
TCO		21.426	27.594	21.782	25.304	21.368	8,5%	-0,3%
PRO		2.894	3.818	2.521	3.036	2.704	1,3%	-6,5%
AGR		521	777	599	618	537	-4,2%	3,0%
ALT		12.661	16.963	12.939	15.147	13.561	4,7%	7,1%
<b>Totale</b>		<b>37.502</b>	<b>49.153</b>	<b>37.841</b>	<b>44.105</b>	<b>38.169</b>	<b>6,5%</b>	<b>1,8%</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 III 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 III trimestre 2018 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area .....	10
Tabella 13: Var % NTN III 18/III 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