



NON RESIDENZIALE

Statistiche IV trimestre 2018



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



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **7 marzo 2019**
periodo di riferimento: **quarto 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 trascrizione¹.

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

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

Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale². In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 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 metodologica³.

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

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

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

¹ Si precisa che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione *"Compravendite immobiliari e mutui"*, in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

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

³ <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

Dopo la leggera flessione registrata nel terzo trimestre 2018 (-0,4%), primo calo dopo tredici riscontri positivi consecutivi (Figura 2), il mercato del settore terziario-commerciale è tornato a espandersi nel quarto trimestre, segnando un incremento tendenziale delle compravendite, alla scala nazionale, del 5,8%. In questo trimestre è stato sfiorato il tetto delle 30 mila unità compravendute (29.278 NTN) e il dato destagionalizzato⁴ del NTN è ormai vicino al livello di fine 2011 (Figura 1).

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

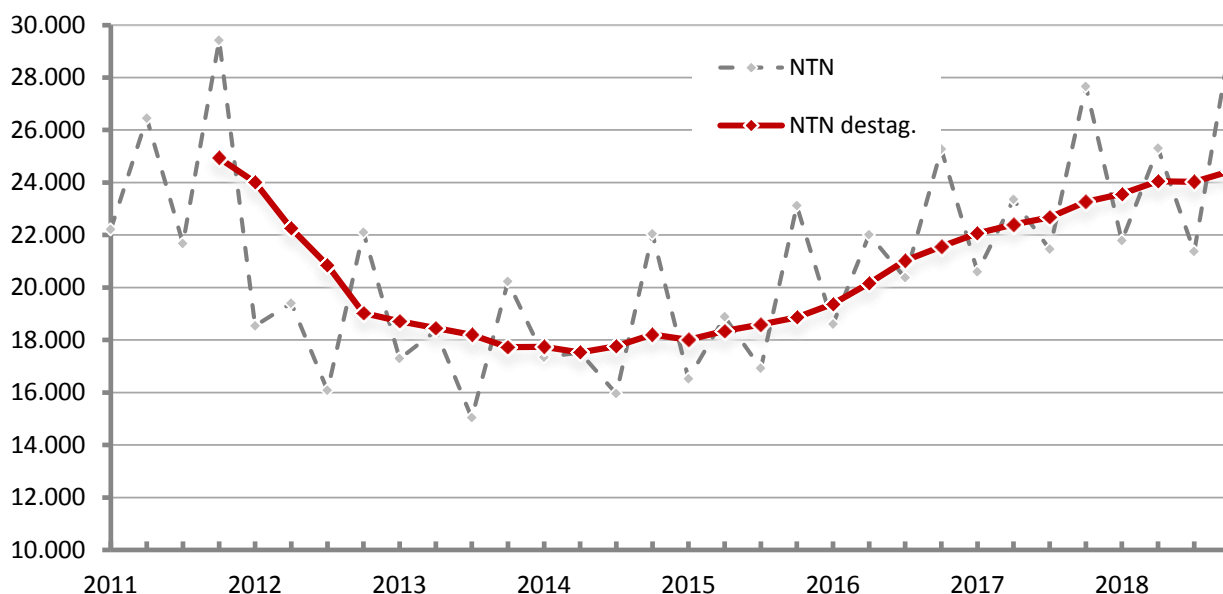
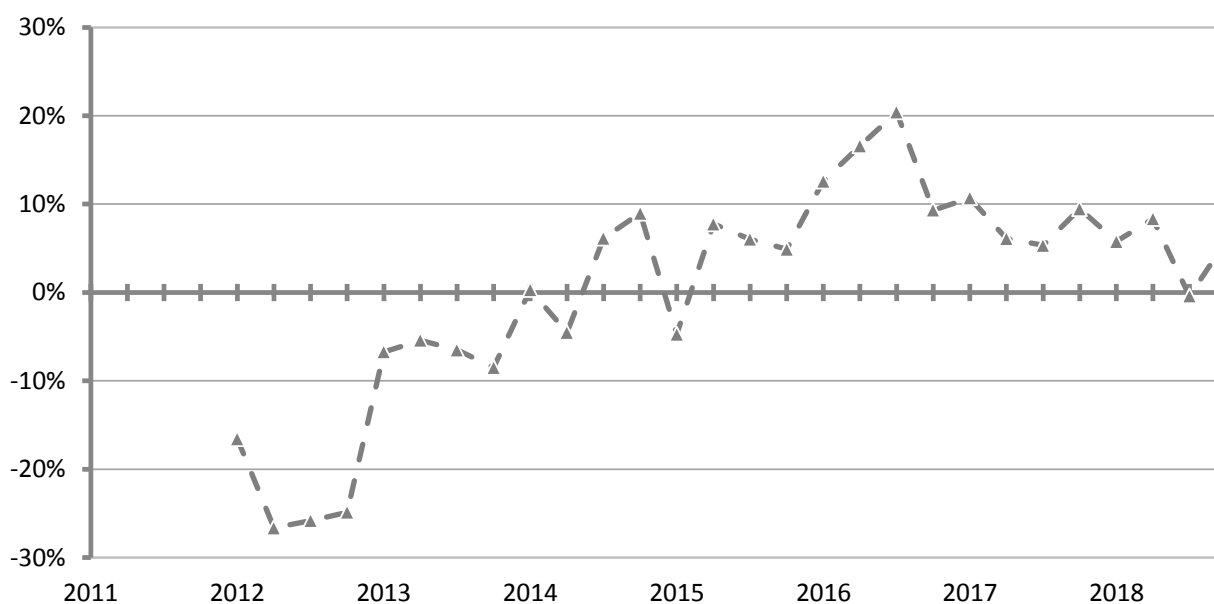


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



⁴ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

Disaggregando l'analisi per macroaree territoriali (Tabella 1), si evidenzia una sostanziale omogeneità della dinamica espansiva, con tassi tendenziali che oscillano tra il +5,3% del Nord Ovest (macroarea che, da sola, rappresenta oltre il 30% del mercato nazionale) e il +3% del Sud; l'unica eccezione è rappresentata dal Nord Est, che raggiunge un tasso tendenziale di crescita a doppia cifra (+11,5%).

L'espansione continua a essere più marcata nei comuni minori, che crescono in tutte le macroaree, raggiungendo un tasso aggregato nazionale di +7%; i capoluoghi di provincia, dopo il calo registrato nel trimestre precedente (-6,1% tendenziale), tornano mediamente in territorio positivo (+3%), con un apparente effetto rimbalzo suggerito dall'inversione di segno registrata in tutte e cinque le macroaree analizzate (tassi tendenziali che erano compresi tra -11,4% al Centro e +6,6% al Sud nello scorso III trimestre).

A partire dalla Tabella 2 l'analisi si concentra sui quattro segmenti nei quali è stato suddiviso il settore terziario-commerciale: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse e 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).

Oltre la metà dei volumi compravenduti è costituita da depositi commerciali e autorimesse (15.936 NTN), con una concentrazione particolarmente significativa al Sud e nelle Isole che rappresentano il 60% del totale delle compravendite del TCO.

In Tabella 3 viene approfondita la prima delle tipologie citate, Uffici e studi privati: la crescita tendenziale in termini di volumi compravenduti (+7,5%) si è concentrata soprattutto al Centro (+8%) e al Nord (rispettivamente +9,8% nel Nord Est e +8,2% nel Nord Ovest). Anche in termini di superfici scambiate si è registrato un deciso incremento medio (+21,8%), con punte superiori al 40% (al Sud) e al 30% (al Centro); unica in controtendenza è la macroarea delle Isole (-9,0%).

Per quanto riguarda Negozi e laboratori (Tabella 4), per i quali si osserva il più basso tasso tendenziale di espansione rispetto agli altri settori (+3,8%), la crescita si è concentrata soprattutto nel Nord Est (+10,7%) e nelle Isole (+12,5%), per quanto quest'ultima macroarea continui a presentare, in termini assoluti, i volumi scambiati minori (meno del 10% del mercato nazionale). Si è registrata, invece, una leggera contrazione in termini di superfici medie compravendute (-2,1 m² a scala nazionale), per effetto dei cali avuti al Sud (-10,7 m²) e al Centro (-8,1 m²).

Il segmento di maggior peso all'interno del settore terziario-commerciale, tuttavia, si conferma, come accennato in precedenza, quello costituito da Depositi commerciali e autorimesse, che è anche quello che fa segnare il maggiore tasso tendenziale di crescita aggregato nel trimestre in oggetto (+8,9%). Nel Nord Est si è avuta la massima espansione (+17,4%), mentre le Isole hanno mostrato una dinamica meno accentuata rispetto alla media nazionale (solo +1,5%). L'andamento in termini di superfici compravendute ha rispecchiato, per lo più, quello dei volumi, con una superficie media nazionale risultata pari a 118,5 m² (quasi 1 m² in più rispetto alla precedente rilevazione).

L'ultima tabella (Tabella 6) del presente paragrafo riassume i dati relativi alle tipologie residuali del settore terziario-commerciale, rappresentate rispettivamente, come detto, dalle categorie catastali B/4 (Uffici pubblici), D/2 (Alberghi e pensioni), D/5 (Istituti di credito, cambio e assicurazione) e D/8 (Fabbricati destinati a speciali esigenze di carattere commerciale); per tali categoria si espongono le sole informazioni relative ai volumi compravenduti, non essendo disponibili dati sulle superfici. Quasi l'80% delle compravendite di questo raggruppamento, in realtà, ha riguardato la sola categoria D/8 (1.142 NTN); in termini aggregati, si è registrata una flessione dei volumi del 13%, distribuita in maniera abbastanza disomogenea tra le aree (dal -37,2% del Sud al -1,1% del Centro), con le sole Isole in controtendenza (+9,3%).

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

Area	NTN IV 2017	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	Var% NTN III 18/III 17	Var% NTN IV 18/IV 17
Capoluoghi	2.485	1.881	2.442	1.731	2.731	-10,4%	9,9%
Non capoluoghi	6.212	4.791	5.529	4.875	6.429	3,1%	3,5%
Nord Ovest	8.697	6.672	7.971	6.606	9.160	-0,8%	5,3%
Capoluoghi	1.399	1.096	1.292	1.054	1.585	-3,6%	13,3%
Non capoluoghi	3.783	2.725	3.508	2.864	4.193	-1,2%	10,9%
Nord Est	5.182	3.822	4.801	3.918	5.778	-1,8%	11,5%
Capoluoghi	2.164	1.601	1.857	1.505	2.190	-11,4%	1,2%
Non capoluoghi	3.497	2.846	3.102	2.700	3.744	-1,7%	7,1%
Centro	5.661	4.446	4.959	4.204	5.934	-5,4%	4,8%
Capoluoghi	1.328	948	1.153	921	1.132	6,6%	-14,8%
Non capoluoghi	4.265	3.624	4.066	3.449	4.631	-1,2%	8,6%
Sud	5.593	4.572	5.219	4.370	5.763	0,3%	3,0%
Capoluoghi	743	642	624	543	729	0,1%	-1,9%
Non capoluoghi	1.787	1.628	1.731	1.728	1.914	18,0%	7,2%
Isole	2.529	2.270	2.354	2.270	2.643	13,2%	4,5%
Capoluoghi	8.120	6.168	7.369	5.753	8.367	-6,1%	3,0%
Non capoluoghi	19.542	15.614	17.936	15.615	20.911	1,9%	7,0%
Italia	27.662	21.782	25.304	21.368	29.278	-0,4%	5,8%

Tabella 2: NTN IV 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	1.141	2.668	4.842	509	9.160
Nord Est	803	1.599	2.962	414	5.778
Centro	635	1.987	3.042	270	5.934
Sud	386	1.718	3.462	197	5.763
Isole	187	752	1.628	76	2.643
Italia	3.152	8.724	15.936	1.466	29.278
Nord Ovest	12,5%	29,1%	52,9%	5,6%	100,0%
Nord Est	13,9%	27,7%	51,3%	7,2%	100,0%
Centro	10,7%	33,5%	51,3%	4,5%	100,0%
Sud	6,7%	29,8%	60,1%	3,4%	100,0%
Isole	7,1%	28,4%	61,6%	2,9%	100,0%
Italia	10,8%	29,8%	54,4%	5,0%	100,0%

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

Area	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. m ² IV 18/IV 17 STN media
Nord Ovest	1.141	8,2%	220.498	18,3%	193,3	16,5
Nord Est	803	9,8%	121.850	18,5%	151,7	11,2
Centro	635	8,0%	130.557	30,3%	205,6	35,1
Sud	386	3,7%	69.885	40,4%	181,1	47,4
Isole	187	0,1%	23.351	-9,0%	124,6	-12,4
Italia	3.152	7,5%	566.142	21,8%	179,6	21,1

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

Area	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. m ² IV 18/IV 17 STN media
Nord Ovest	2.668	2,1%	378.482	4,0%	141,9	2,6
Nord Est	1.599	10,7%	241.526	12,6%	151,0	2,6
Centro	1.987	-1,1%	268.228	-6,7%	135,0	-8,1
Sud	1.718	2,7%	154.507	-8,2%	89,9	-10,7
Isole	752	12,5%	80.466	22,2%	107,0	8,5
Italia	8.724	3,8%	1.123.209	2,1%	128,8	-2,1

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

Area	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. m ² IV 18/IV 17 STN media
Nord Ovest	4.842	8,0%	588.440	13,5%	121,5	5,9
Nord Est	2.962	17,4%	396.126	12,2%	133,7	-6,2
Centro	3.042	9,0%	382.286	16,8%	125,7	8,4
Sud	3.462	7,0%	351.679	-1,6%	101,6	-8,9
Isole	1.628	1,5%	169.964	2,9%	104,4	1,5
Italia	15.936	8,9%	1.888.495	9,7%	118,5	0,9

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 2018	Var% NTN IV 18/IV 17
Nord Ovest	21	47	24	418	509	-7,0%
Nord Est	7	46	16	346	414	-14,2%
Centro	17	41	41	171	270	-1,1%
Sud	4	39	3	150	197	-37,2%
Isole	4	14	2	56	76	9,3%
Italia	52	187	85	1.142	1.466	-13,0%

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

La dinamica espansiva del settore, in questo quarto trimestre 2018, ha trovato un sostanziale riscontro anche nelle otto principali città su base demografica.

Con riferimento alla tipologia Uffici e studi privati (Tabella 7), si rileva che in sei delle otto città il NTN risulta in crescita, seppure con incidenze diverse: particolarmente significativo il rialzo tendenziale del 10,6% registrato a Milano, che rappresenta di gran lunga il mercato più ampio tra gli otto (volumi più che doppi rispetto al secondo, Roma), anche se il tasso più alto si è registrato a Palermo (+22,7%); in controtendenza sono risultate le città di Genova (-16,8%) e Bologna (-14,2%). Molto marcate sono state le oscillazioni in termini di superfici compravendute, soprattutto per effetto delle dimensioni ridotte dei relativi mercati; la tendenza, tuttavia, mostra una crescita delle superfici medie, ad eccezione dei casi di Napoli e, soprattutto, della stessa Milano (quasi 23 m² in meno).

Anche per quanto riguarda la tipologia Negozi e laboratori (Tabella 8), è particolarmente significativo il tasso di espansione rilevato a Milano (+23%), ancora una volta il mercato più grande tra quelli analizzati (565 NTN); da segnalare anche il dato tendenziale, quasi raddoppiato (+75,8%), di Bologna (88 NTN). Le superfici medie compravendute hanno registrato, in questo caso, una flessione generalizzata, con la sola eccezione rappresentata da Firenze (oltre 20 m² in più).

Roma resta, invece, la città con il maggior volume di compravendite relativamente a Depositi commerciali e autorimesse, con un NTN pari a 315 (in espansione del 12,9%); significativi anche i tassi tendenziali di crescita registrati a Milano (+26,8%) e Torino (+28,6%), soprattutto se si tiene conto delle dimensioni dei relativi mercati. In aumento risultano mediamente anche le superfici compravendute, con le uniche eccezioni di Milano e Bologna.

Infine, la Tabella 10 riporta i volumi del segmento residuale, che comprende, come detto in precedenza, edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito e uffici pubblici. I numeri esigui delle unità compravendute impediscono di trarre da tali dati valutazioni statistiche di una qualche rilevanza; si può sottolineare, tuttavia, il dato di Genova relativo alle compravendite di unità appartenenti alla categoria B/4 che con 13 NTN, rappresenta da sola circa la metà del totale aggregato delle otto città.

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

Città	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. m ² IV 18/IV 17 STN media
Roma	164	5,9%	74.243	74,9%	453,6	178,9
Milano	335	10,6%	80.863	1,1%	241,4	-22,9
Torino	64	1,8%	9.554	14,5%	150,2	16,7
Napoli	39	7,7%	10.770	4,5%	279,7	-8,6
Genova	40	-16,8%	18.218	39,0%	455,5	182,7
Palermo	39	22,7%	6.256	37,9%	159,2	17,5
Bologna	42	-14,2%	6.763	0,6%	162,9	23,9
Firenze	41	-2,2%	8.080	52,5%	196,4	70,4
Totale	763	5,0%	214.748	25,7%	281,6	46,3

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

Città	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. m ² IV 18/IV 17 STN media
Roma	494	-5,6%	53.343	-15,3%	108,1	-12,4
Milano	565	23,0%	69.765	22,0%	123,6	-1,0
Torino	267	-2,1%	23.328	-5,4%	87,2	-3,0
Napoli	162	-15,0%	9.206	-25,7%	56,8	-8,1
Genova	96	3,1%	7.172	-6,6%	74,9	-7,8
Palermo	90	3,0%	7.696	-12,0%	85,4	-14,6
Bologna	88	75,8%	8.494	57,7%	96,5	-11,0
Firenze	114	6,2%	12.242	31,5%	107,4	20,7
Totale	1.875	5,2%	191.245	1,6%	102,0	-3,6

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

Città	NTN	Var% NTN IV 18/IV 17	STN m ²	Var% STN IV 18/IV 17	STN media m ²	Diff. m ² IV 18/IV 17 STN media
Roma	315	12,9%	67.153	50,3%	213,5	53,1
Milano	222	26,8%	23.037	17,7%	104,0	-8,1
Torino	128	28,6%	13.640	37,5%	106,6	6,9
Napoli	92	-5,6%	13.616	0,6%	148,3	9,1
Genova	79	5,1%	25.134	231,5%	318,6	217,6
Palermo	77	2,5%	11.608	16,4%	150,9	17,9
Bologna	48	17,2%	10.051	-14,3%	207,3	-76,2
Firenze	52	-16,3%	9.298	5,7%	179,4	37,3
Totale	1.012	12,0%	173.535	37,9%	171,5	32,2

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 2018	Var% NTN IV 18/IV 17
Roma	7	7	6	38	58	-0,6%
Milano	2	10	2	57	71	-29,5%
Torino	-	1	-	38	39	34,2%
Napoli	1	1	-	5	7	15,3%
Genova	13	-	1	10	24	97,3%
Palermo	1	2	-	0	3	30,0%
Bologna	-	1	-	8	9	-47,3%
Firenze	3	3	1	3	10	0,0%
Totale	27	25	10	159	221	-6,3%



Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Torna con il segno positivo, dopo la leggera flessione del trimestre precedente, anche il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie. Con 3.858 unità compravendute, si è avuto il dato trimestrale più alto dell'intera serie storica rappresentata in Figura 3 (che va dal 2011 al 2018). Con riferimento allo stesso periodo, in Figura 4 è riportata la successione dei relativi tassi tendenziali trimestrali.

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

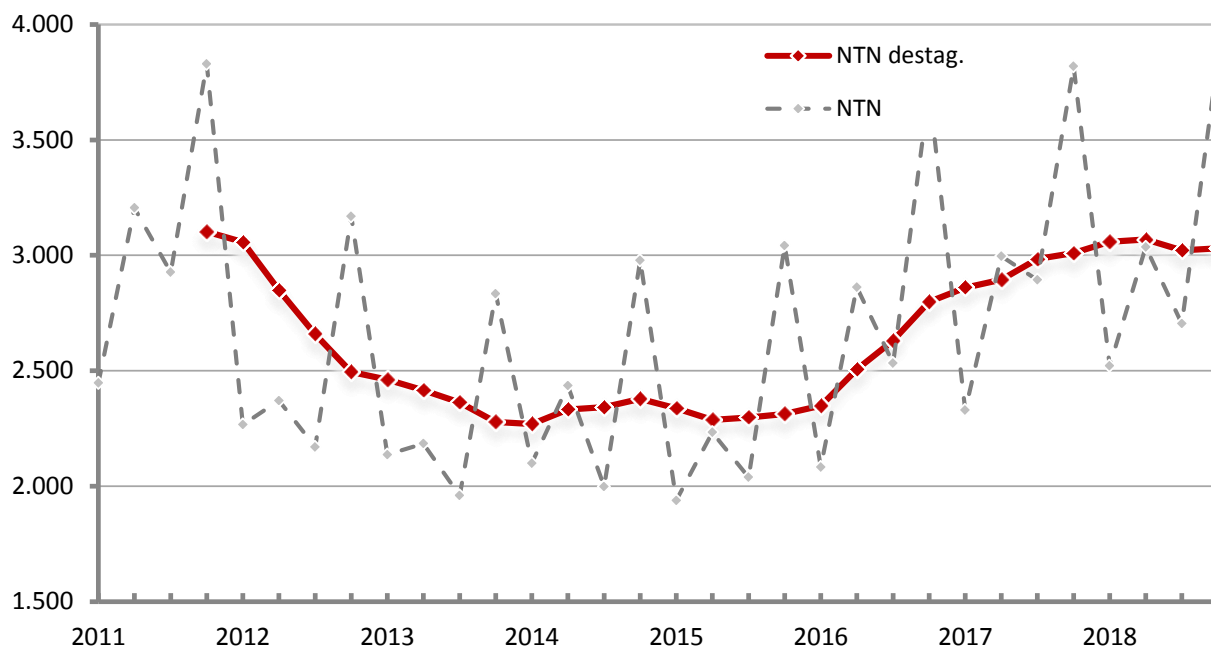
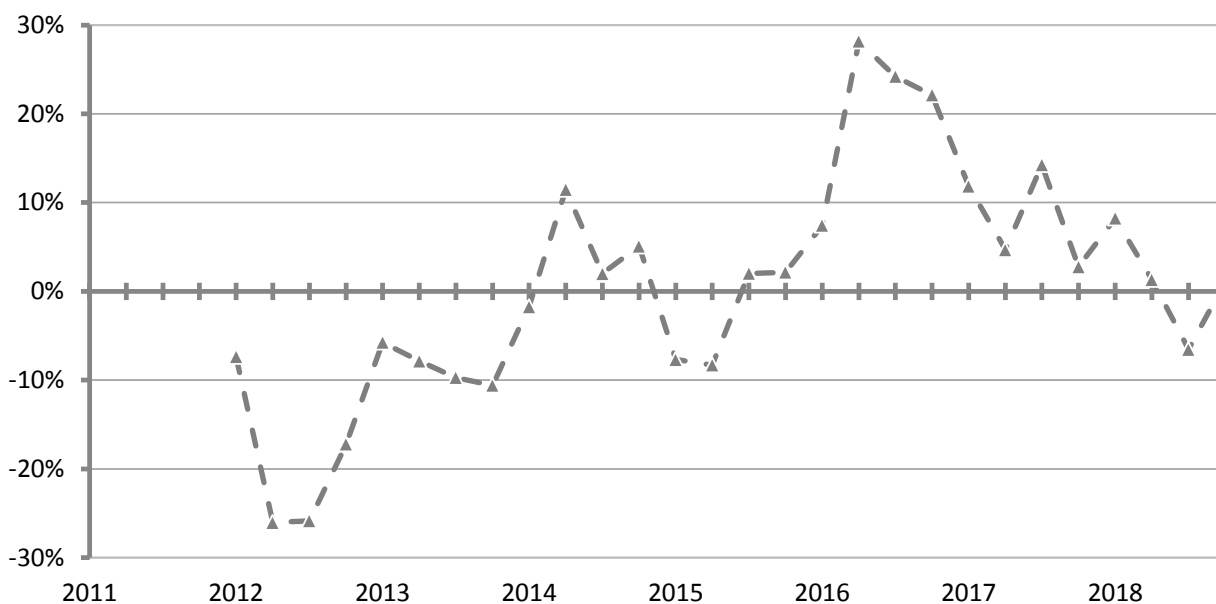


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011



Sviluppando l'analisi sulla base delle macroaree territoriali, si può osservare una netta distinzione tra l'andamento del Nord, in crescita (soprattutto il Nord Est), e quello del resto del Paese, dinamica esattamente opposta rispetto a quella registrata nel trimestre precedente (Tabella 11); rallenta, ma permane, il calo nelle Isole.

Disaggregando poi il settore per classi di rendita (Tabella 12 e Tabella 13), si nota come il calo delle classi estreme (le due più basse, con rendita fino a 500 euro, e quella più alta, con rendita oltre 10.000 euro) sia più che compensato dall'espansione delle due classi intermedie (rendita compresa tra 500 e 10.000 euro), che da sole coinvolgono quasi il 60% del totale delle compravendite.

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

Area	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018	Var % III 18/III 17	Var % IV 18/IV 17
Nord Ovest	1.491	934	1.265	1.032	1.516	-0,2%	1,7%
Nord Est	1.132	715	858	742	1.214	-16,0%	7,3%
Centro	624	448	436	453	598	6,5%	-4,1%
Sud	455	343	338	396	435	20,3%	-4,4%
Isole	121	81	139	81	94	-63,5%	-22,2%
Italia	3.822	2.521	3.036	2.704	3.858	-6,6%	0,9%

Tabella 12: NTN IV 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 IV 2018
Nord Ovest	163	164	612	301	276	1.516
Nord Est	133	95	549	209	229	1.214
Centro	71	87	240	97	103	598
Sud	62	71	175	58	69	435
Isole	8	14	29	19	24	94
Italia	437	431	1.605	684	701	3.858
Nord Ovest	10,8%	10,8%	40,4%	19,9%	18,2%	100,0%
Nord Est	11,0%	7,8%	45,2%	17,2%	18,8%	100,0%
Centro	11,9%	14,5%	40,1%	16,3%	17,2%	100,0%
Sud	14,1%	16,4%	40,3%	13,3%	15,9%	100,0%
Isole	8,6%	15,0%	30,9%	20,1%	25,4%	100,0%
Italia	11,3%	11,2%	41,6%	17,7%	18,2%	100,0%

Tabella 13: Var % tendenziale NTN IV 18/IV 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	9,0%	-2,7%	5,0%	11,2%	-13,4%	1,7%
Nord Est	12,2%	-7,4%	13,7%	-3,2%	7,7%	7,3%
Centro	-8,2%	-1,2%	-4,3%	7,0%	-11,5%	-4,1%
Sud	-3,6%	-3,5%	6,2%	-21,4%	-12,1%	-4,4%
Isole	-73,9%	-6,0%	-16,3%	15,2%	0,0%	-22,2%
Italia	-0,8%	-3,7%	5,9%	2,5%	-6,6%	0,9%



Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Sostanzialmente stabile risulta nel IV trimestre 2018 il numero di scambi per il settore produttivo agricolo (AGR), corrispondente alla categoria catastale D/10 (Figura 5 e Figura 6).

Come dimostra la Tabella 14, al calo registrato nel Centro (-6,9%) e, soprattutto, nel Nord Est (-6%) area che da sola rappresenta quasi il 40% del mercato nazionale, si contrappone l'espansione riscontrata nelle altre macroaree territoriali, determinando un tasso tendenziale aggregato nazionale sostanzialmente nullo, +0,1%.

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

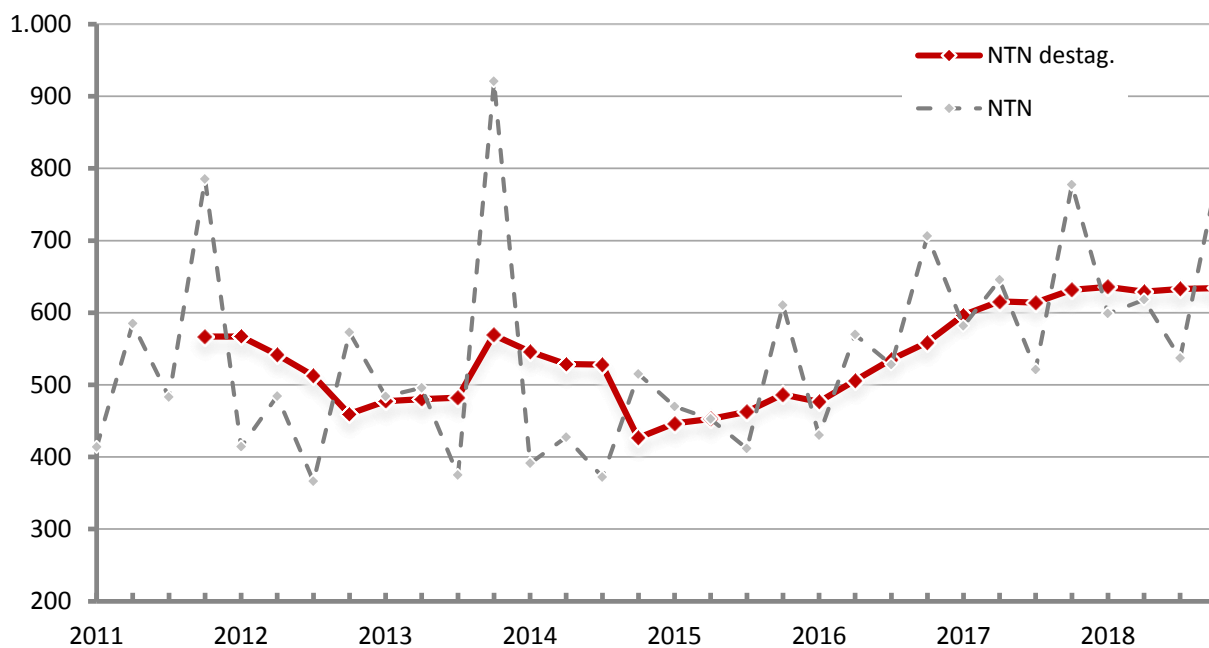


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

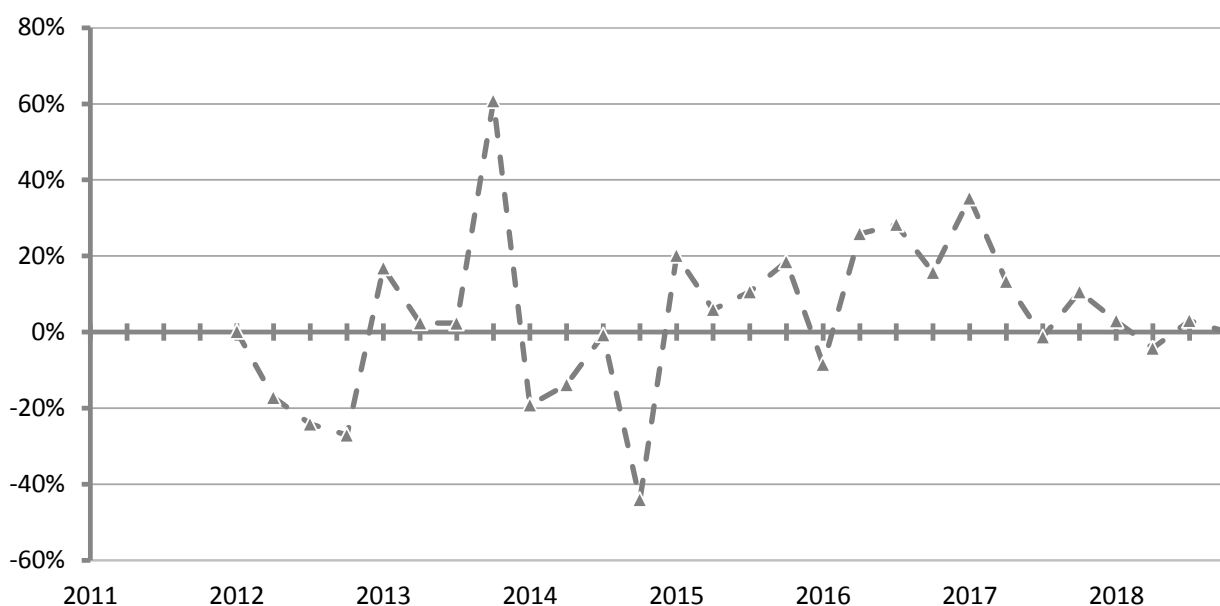


Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018	Var % III 18/III 17	Var % IV 18/IV 17
Nord Ovest	171	167	166	133	184	7,7%	7,6%
Nord Est	330	220	222	193	310	10,0%	-6,0%
Centro	128	98	86	72	119	-15,7%	-6,9%
Sud	72	55	73	58	83	8,4%	15,2%
Isole	79	59	71	82	85	-2,8%	7,1%
Italia	781	599	618	537	782	3,0%	0,1%

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 18.341 NTN, confermando la dinamica tendenziale del semestre precedente, +7,8% (era +6,8%); oltre il 97% delle unità immobiliari interessate appartiene alle categorie catastali del gruppo F (Tabella 15).

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

Altre destinazioni ⁵	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018	Var % III 18/III 17	Var % IV 18/IV 17
Gruppo B (tranne B/4)	200	103	107	92	203	-17,1%	1,6%
C/4 - C/5	38	17	27	28	41	3,4%	6,0%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	157	123	130	116	176	-14,4%	11,9%
Gruppo E	107	51	82	71	107	14,7%	-0,4%
Gruppo F	16.508	12.644	14.801	13.254	17.815	7,3%	7,9%
di cui F/1	7.952	5.852	6.897	6.375	8.409	10,1%	5,8%
di cui F/2	2.724	2.142	2.441	2.058	2.825	0,5%	3,7%
di cui F/3	3.731	2.900	3.443	3.025	4.131	2,0%	10,7%
di cui F/4	771	668	716	653	1.011	23,6%	31,1%
di cui F/5	1.274	1.050	1.248	1.089	1.355	8,7%	6,3%
di cui F/6	28	8	16	14	29	-35,2%	2,9%
di cui F/7 ⁶	29	25	40	40	56	900,0%	93,1%
Totale	17.011	12.939	15.147	13.561	18.341	6,8%	7,8%

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 riportato, infine, un quadro sintetico dei dati fin qui esposti.

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

Settori mercato	di	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018	Var % III 18/III 17	Var % IV 18/IV 17
TCO		27.662	21.782	25.304	21.368	29.278	-0,4%	5,8%
PRO		3.822	2.521	3.036	2.704	3.858	-6,6%	0,9%
AGR		781	599	618	537	782	3,0%	0,1%
ALT		17.011	12.939	15.147	13.561	18.341	6,8%	7,8%
Totale		49.277	37.841	44.105	38.169	52.260	1,6%	6,1%

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