

NON RESIDENZIALE

Statistiche I trimestre 2019



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: **6 giugno 2019**
periodo di riferimento: **primo trimestre 2019**

*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 al I trimestre del 2019 e 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

È ancora in crescita il mercato del settore terziario-commerciale, con un tasso tendenziale nel I trimestre del 2019 pari a +5,9% che sostanzialmente replica il buon risultato rilevato nell'ultimo trimestre del 2018 (Figura 2). In questo trimestre sono state circa 23 mila le unità compravendute (in termini di NTN) e il dato destagionalizzato⁴ del NTN ha oramai raggiunto il livello di fine 2011 (Figura 1).

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

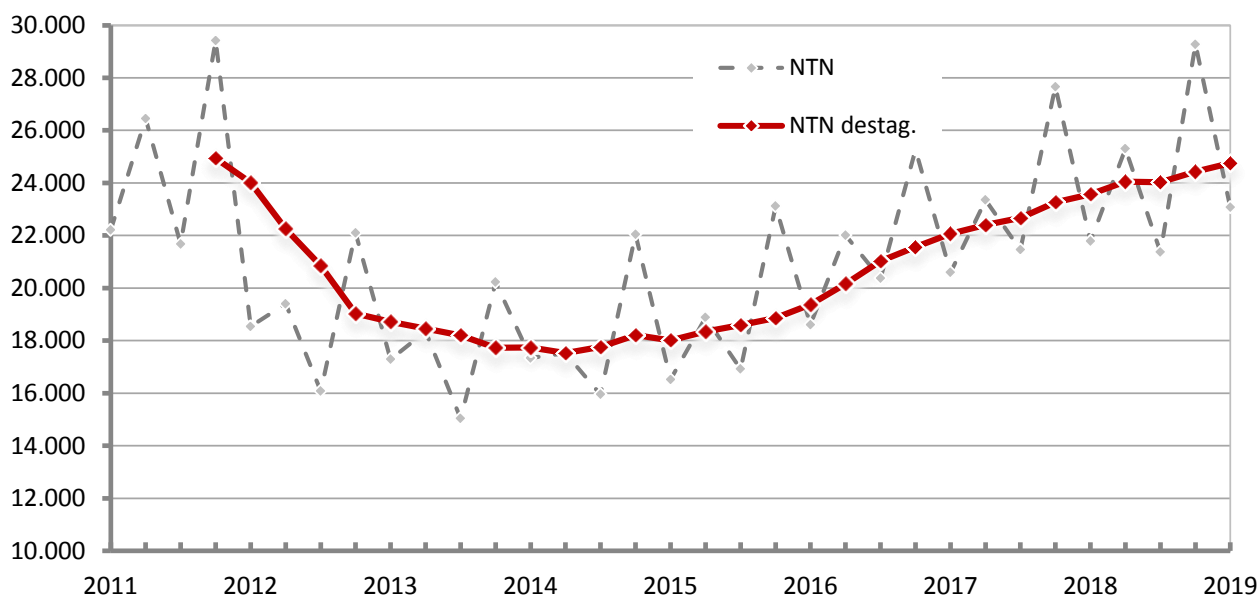
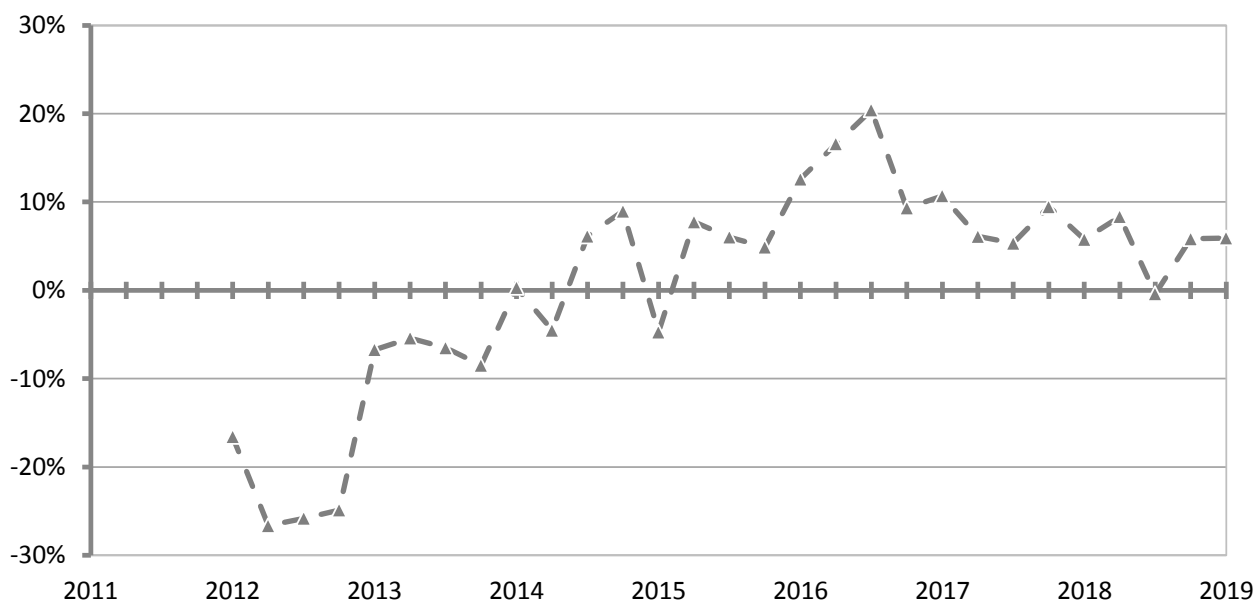


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



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 dinamica espansiva diffusa, con tassi tendenziali che oscillano tra il +0,7% delle Isole al +12,1% del Nord Est. Il Nord Ovest, macroarea che, da sola, rappresenta circa il 30% del mercato nazionale, si mantiene in campo positivo realizzando come nel precedente trimestre una crescita del 5,3%.

L'espansione continua a essere più marcata nei comuni minori, che crescono in tutte le macroaree, raggiungendo un tasso aggregato nazionale di +6,4%; i capoluoghi di provincia rimangono in campo positivo, +4,8%, e consolidano la crescita riavviata nel precedente trimestre. Per i comuni capoluogo l'unica area in calo, anche più marcata del precedente trimestre, è il Sud, -3,9% (era -1,9% nel IV trimestre del 2018).

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 (12.701 NTN), con una concentrazione particolarmente significativa al Sud e nelle Isole dove tale tipologia di immobili rappresenta oltre 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 (+2,9%) è il risultato della contrapposizione di cali nel Nord Ovest (-2,7%) e nel Centro (-3,9%) e di incrementi nel Nord Est (+16,4%), nel Sud (+0,5%) e nelle Isole (+12%). In termini di superfici scambiate, l'incremento complessivo è lieve, solo +0,6%, ma bilancia gli elevati tassi di crescita del Nord Est (+13,6%), del Sud (+35,5%) e delle Isole (+23,8%) con le decise perdite nel Nord Ovest (-8,5%) e nel Centro (-17,4%).

Per quanto riguarda Negozi e laboratori (Tabella 4), per i quali si è osservato in questo trimestre un tasso tendenziale di espansione pari a +5,8%, la crescita si è concentrata soprattutto nel Nord Est (+18,3%) e nel Centro (+8,3%), le aree cioè dove sono, in termini assoluti, concentrati i maggiori volumi scambiati (in queste due aree oltre il 50% del mercato nazionale). L'unica contrazione si è registrata, di contro, nelle Isole, -5,9%. In termini di superfici medie compravendute si ritrovano tassi che sostanzialmente riflettono la dinamica del numero di unità scambiate.

Il segmento di maggior peso all'interno del settore terziario-commerciale, si conferma, come già detto, quello costituito da Depositi commerciali e autorimesse, che è anche quello che fa segnare il maggiore tasso tendenziale di crescita aggregato in questo primo trimestre del 2019 (+7%). Nelle aree del Nord si è avuta la massima espansione (+9,3% nel Nord Ovest, +9,4 nel Nord Est), mentre le Isole hanno mostrato la dinamica meno accentuata rispetto alla media nazionale (solo +1,4%). L'andamento in termini di superfici compravendute è amplificato rispetto a quanto rilevato per i volumi scambiati, con il risultato delle Isole che passa in campo negativo (-2,8% rispetto al I trimestre del 2018).

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. Il 75% delle compravendite di questo raggruppamento, in realtà, ha riguardato la sola categoria D/8 (746 NTN); in termini aggregati, si è registrata una debole crescita dei volumi scambiati (+0,8%), distribuita in maniera molto disomogenea tra le aree passando dal -18,7% del Sud al +43,5% delle Isole.

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

Area	NTN I 2018	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	Var% NTN IV 18/IV 17	Var% NTN I 19/I 18
Capoluoghi	1.881	2.442	1.731	2.731	1.993	9,9%	5,9%
Non capoluoghi	4.791	5.529	4.875	6.429	5.033	3,5%	5,0%
Nord Ovest	6.672	7.971	6.606	9.160	7.026	5,3%	5,3%
Capoluoghi	1.096	1.292	1.054	1.585	1.176	13,3%	7,3%
Non capoluoghi	2.727	3.520	2.868	4.203	3.110	10,9%	14,0%
Nord Est	3.824	4.812	3.922	5.788	4.286	11,5%	12,1%
Capoluoghi	1.601	1.857	1.505	2.190	1.722	1,2%	7,6%
Non capoluoghi	2.844	3.091	2.696	3.734	3.003	7,1%	5,6%
Centro	4.444	4.948	4.200	5.924	4.726	4,8%	6,3%
Capoluoghi	948	1.153	921	1.132	955	-14,8%	0,7%
Non capoluoghi	3.624	4.066	3.449	4.631	3.794	8,6%	4,7%
Sud	4.572	5.219	4.370	5.763	4.749	3,0%	3,9%
Capoluoghi	642	624	543	729	617	-1,9%	-3,9%
Non capoluoghi	1.628	1.731	1.728	1.914	1.670	7,2%	2,6%
Isole	2.270	2.354	2.270	2.643	2.287	4,5%	0,7%
Capoluoghi	6.168	7.369	5.753	8.367	6.463	3,0%	4,8%
Non capoluoghi	15.614	17.936	15.615	20.911	16.611	7,0%	6,4%
Italia	21.782	25.304	21.368	29.278	23.074	5,8%	5,9%

Tabella 2: NTN I trimestre 2019 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	760	2.154	3.780	332	7.026
Nord Est	598	1.309	2.141	239	4.286
Centro	425	1.639	2.442	220	4.726
Sud	275	1.437	2.898	138	4.749
Isole	143	636	1.440	68	2.287
Italia	2.201	7.175	12.701	997	23.074
Nord Ovest	10,8%	30,7%	53,8%	4,7%	100,0%
Nord Est	14,0%	30,5%	49,9%	5,6%	100,0%
Centro	9,0%	34,7%	51,7%	4,7%	100,0%
Sud	5,8%	30,3%	61,0%	2,9%	100,0%
Isole	6,2%	27,8%	63,0%	3,0%	100,0%
Italia	9,5%	31,1%	55,0%	4,3%	100,0%

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

Area	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN I 19/I 18	STN media m ²	Diff. m ² I 19/I 18 STN media
Nord Ovest	760	-2,7%	111.669	-8,5%	146,9	-9,4
Nord Est	598	16,4%	83.476	13,6%	139,6	-3,4
Centro	425	-3,9%	54.868	-17,4%	129,1	-21,0
Sud	275	0,5%	40.586	35,5%	147,6	38,2
Isole	143	12,0%	16.755	23,8%	117,5	11,3
Italia	2.201	2,9%	307.354	0,6%	139,7	-3,2

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

Area	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN I 19/I 18	STN media m ²	Diff. m ² I 19/I 18 STN media
Nord Ovest	2.154	3,6%	290.422	1,8%	134,8	-2,3
Nord Est	1.309	18,3%	189.794	23,7%	145,0	6,4
Centro	1.639	8,3%	193.395	4,4%	118,0	-4,4
Sud	1.437	2,0%	132.886	5,6%	92,4	3,2
Isole	636	-5,9%	59.769	-12,8%	93,9	-7,5
Italia	7.175	5,8%	866.266	5,9%	120,7	0,1

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

Area	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN I 19/I 18	STN media m ²	Diff. m ² I 19/I 18 STN media
Nord Ovest	3.780	9,3%	427.868	11,2%	113,2	2,0
Nord Est	2.141	9,4%	284.805	12,5%	133,0	3,7
Centro	2.442	5,5%	301.461	13,4%	123,4	8,6
Sud	2.898	6,6%	302.662	10,2%	104,4	3,4
Isole	1.440	1,4%	148.109	-2,8%	102,9	-4,5
Italia	12.701	7,0%	1.464.905	10,1%	115,3	3,2

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 I 2019	Var% NTN I 19/I 18
Nord Ovest	7	46	11	269	332	-5,8%
Nord Est	3	33	8	195	239	-3,1%
Centro	4	56	24	136	220	27,3%
Sud	3	29	6	100	138	-18,7%
Isole	1	17	3	46	68	43,5%
Italia	18	181	52	746	997	0,8%

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

La dinamica espansiva del settore, in questo primo trimestre del 2019, 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 cinque delle otto città il numero di unità scambiate risulta in crescita, seppure con incidenze diverse: particolarmente significativo il rialzo tendenziale a Bologna, oltre il 40%, e a Genova, oltre il 25%. Sono ancora in campo positivo Milano (+3,3%), Torino (+9,4%) e Firenze (+3,4%). Sono in controtendenza le città di Roma (-17,5%), Napoli (-23,3%) e Palermo (-9,1%). Nella capitale si riduce marcatamente anche la dimensione delle unità scambiate, 170 m² contro gli oltre 220 m² nello stesso trimestre del 2018, dando luogo alla forte contrazione della superficie complessiva degli uffici compravenduti, -37,8%. A Napoli, di contro, l'incremento delle dimensioni medie degli uffici compravenduti traghetta in campo positivo il tasso tendenziale della STN.

Anche per quanto riguarda la tipologia Negozi e laboratori (Tabella 8), è particolarmente significativo il tasso di espansione rilevato a Milano (+12,5%), ancora una volta il mercato più grande tra quelli analizzati (441 NTN); da segnalare anche il dato tendenziale di Genova (+52,3%), Bologna (+42,1%) e Firenze (+32,4%). Anche a Roma si osserva una crescita del NTN (+5%), ma in termini di superficie nella capitale il tasso tendenziale è negativo, -1,5%.

Roma è ancora la città con il maggior volume di compravendite per Depositi commerciali e autorimesse, con un NTN pari a 251 (in espansione del 25,2%); significativi anche i tassi tendenziali di crescita registrati a Milano (+40,4%) e Palermo (+20,4%). In calo, sia in termini di numero di unità scambiate (NTN) sia in termini di superficie (STN), sono risultati in questo trimestre Torino e Napoli.

Infine, la Tabella 10 riporta i volumi di scambio di 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 possono, tuttavia, evidenziare il tasso tendenziale complessivamente positivo di Roma (+6,3%) e il tasso negativo di Milano (-38,6%).

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

Città	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN I 19/I 18	STN media m ²	Diff. m ² I 19/I 18 STN media
Roma	95	-17,5%	16.197	-37,8%	170,9	-55,5
Milano	202	3,3%	39.871	0,4%	197,0	-5,6
Torino	49	9,4%	7.325	26,2%	151,0	20,1
Napoli	26	-23,3%	6.552	97,7%	250,4	153,2
Genova	37	25,8%	5.627	18,8%	154,2	-9,1
Palermo	25	-9,1%	2.207	-31,7%	88,3	-29,2
Bologna	53	45,6%	12.628	51,0%	240,5	8,7
Firenze	45	3,4%	6.440	23,1%	144,7	23,2
Totale	530	1,0%	96.846	0,5%	182,6	-1,0

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

Città	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN I 19/I 18	STN media m ²	Diff. m ² I 19/I 18 STN media
Roma	420	5,0%	38.511	-1,5%	91,6	-6,1
Milano	441	12,5%	56.965	28,7%	129,2	16,3
Torino	187	-5,6%	13.043	-18,3%	69,6	-10,8
Napoli	133	-15,3%	10.003	-1,2%	75,2	10,8
Genova	91	52,3%	7.985	38,5%	87,6	-8,8
Palermo	70	-23,3%	6.611	-17,8%	94,2	6,3
Bologna	106	42,1%	10.232	41,5%	96,5	-0,4
Firenze	118	32,4%	11.533	31,3%	97,7	-0,8
Totale	1.567	7,1%	154.883	11,2%	98,8	3,6

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

Città	NTN	Var% NTN I 19/I 18	STN m ²	Var% STN I 19/I 18	STN media m ²	Diff. m ² I 19/I 18 STN media
Roma	251	25,2%	60.181	107,4%	240,0	95,2
Milano	174	40,4%	17.330	21,1%	99,8	-15,9
Torino	72	-10,2%	7.979	-1,8%	111,1	9,5
Napoli	78	-11,0%	10.047	-38,1%	129,2	-56,3
Genova	66	15,6%	8.087	36,9%	123,3	19,2
Palermo	77	20,4%	11.000	12,0%	142,2	-10,6
Bologna	42	12,3%	5.477	14,7%	131,4	2,7
Firenze	55	9,6%	7.580	2,8%	137,8	-9,1
Totale	814	16,3%	127.680	33,6%	156,9	20,4

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 I 2019	Var% NTN I 19/I 18
Roma	-	10	1	22	33	6,3%
Milano	-	4	2	29	35	-38,6%
Torino	-	2	-	7	9	-59,2%
Napoli	-	-	-	8	8	-56,8%
Genova	-	2	-	2	4	-50,0%
Palermo	-	2	-	4	6	500,0%
Bologna	-	-	2	2	4	-33,3%
Firenze	-	5	-	1	6	-45,5%
Totale	-	25	5	75	105	-32,0%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, con 2.529 unità compravendute nel I trimestre del 2019 raggiunge sostanzialmente gli stessi volumi scambiati nel I trimestre del 2018, quando si osservarono 2.521 NTN (+0,3%). La serie storica dal 2011, del NTN osservato e del NTN destagionalizzato è rappresentata in Figura 3. 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

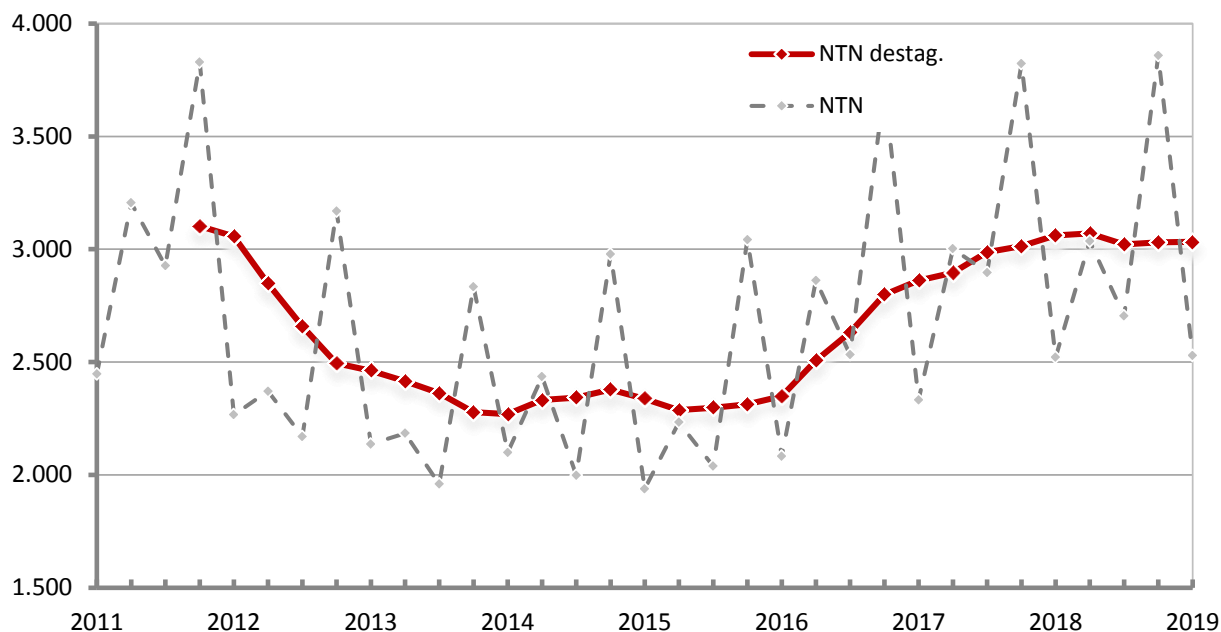


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011



Sviluppando l'analisi sulla base delle macroaree territoriali, si può osservare un andamento ancora decisamente positivo nel Nord Est (+7,5%), nuovamente positivo nelle Isole (+71,9%) e negativo nelle altre aree, con il picco delle perdite nell'area del Centro (-12,5%) (Tabella 11).

Disaggregando poi il settore per classi di rendita (Tabella 12 e Tabella 13), si osserva un'espansione che supera il 10% per le due classi con rendita minore (fino a 500 euro) contrapposta alla flessione dei volumi di scambio delle unità con rendita oltre 500 euro (più accentuata al crescere della classe di rendita) che coinvolgono oltre il 75% del totale delle compravendite.

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

Area	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018	I 2019	Var % IV 18/IV 17	Var % I 19/I 18
Nord Ovest	934	1.265	1.032	1.516	914	1,7%	-2,1%
Nord Est	715	858	742	1.215	769	7,4%	7,5%
Centro	448	436	453	597	392	-4,2%	-12,5%
Sud	343	338	396	435	315	-4,4%	-8,2%
Isole	81	139	81	94	138	-22,2%	71,9%
Italia	2.521	3.036	2.704	3.858	2.529	0,9%	0,3%

Tabella 12: NTN I trimestre 2019 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	77	98	416	161	162	914
Nord Est	74	59	359	145	132	769
Centro	54	47	154	69	68	392
Sud	46	53	110	48	59	315
Isole	57	10	37	19	15	138
Italia	307	267	1.077	442	436	2.529
Nord Ovest	8,4%	10,7%	45,6%	17,6%	17,7%	100,0%
Nord Est	9,6%	7,7%	46,7%	18,8%	17,2%	100,0%
Centro	13,8%	12,0%	39,3%	17,7%	17,2%	100,0%
Sud	14,5%	16,8%	34,8%	15,1%	18,7%	100,0%
Isole	41,2%	7,2%	27,0%	13,7%	10,8%	100,0%
Italia	12,2%	10,6%	42,6%	17,5%	17,2%	100,0%

Tabella 13: Var % tendenziale NTN I 19/I 18 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	-19,6%	5,8%	-1,0%	-7,8%	7,4%	-2,1%
Nord Est	0,8%	55,9%	14,4%	4,1%	-12,5%	7,5%
Centro	29,8%	-12,6%	-21,1%	-6,6%	-18,7%	-12,5%
Sud	7,2%	21,1%	-20,2%	-22,1%	1,7%	-8,2%
Isole	449,7%	-5,3%	24,2%	100,0%	-25,0%	71,9%
Italia	16,7%	12,0%	-1,9%	-3,7%	-5,9%	0,3%



Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel I trimestre 2019 risulta in calo il numero di scambi per il settore produttivo agricolo (AGR), corrispondente alla categoria catastale D/10 (Figura 5 e Figura 6).

Come mostra la Tabella 14, il calo è interamente dovuto al risultato decisamente negativo registrato nell'area del Nord Ovest (-24,3%) che da sola rappresenta circa il 20% del mercato nazionale; ad esso si contrappongono i tassi positivi rilevati in tutte le altre aree.

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

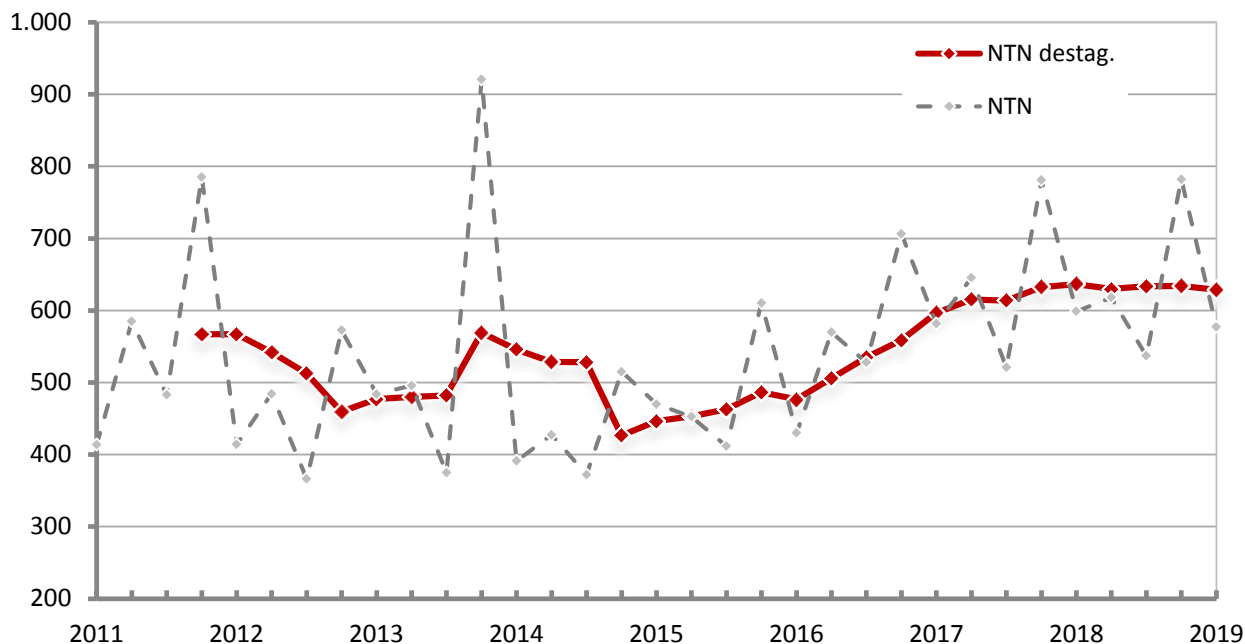


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

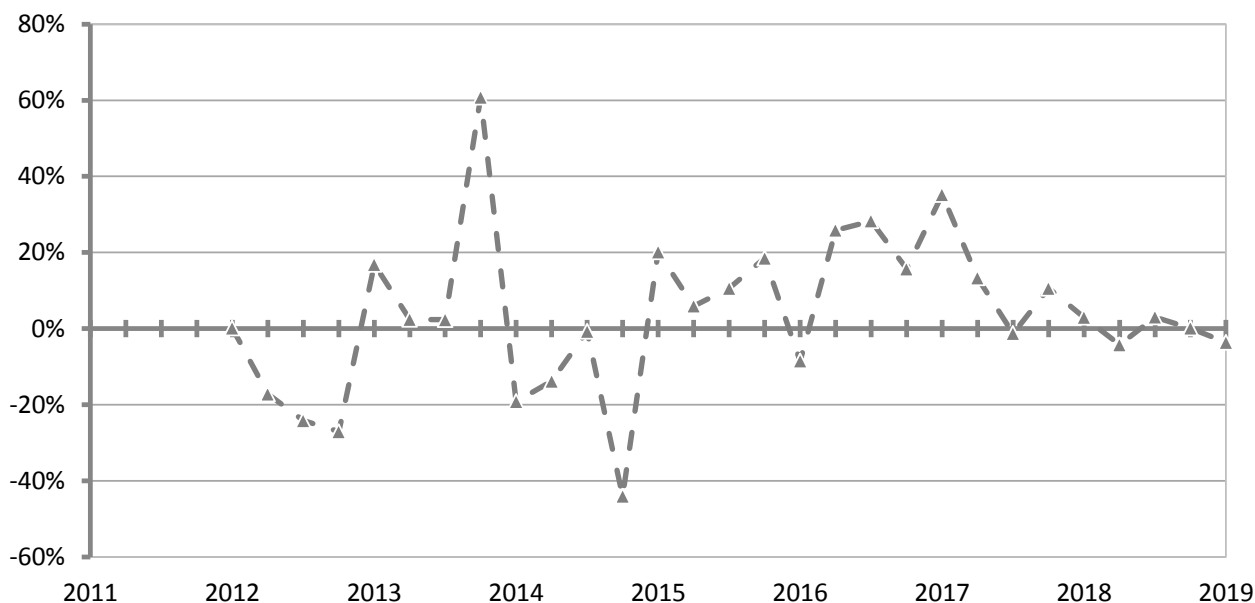


Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018	I 2019	Var % IV 18/IV 17	Var % I 19/I 18
Nord Ovest	167	166	133	184	126	7,6%	-24,3%
Nord Est	220	222	193	311	228	-6,0%	3,4%
Centro	98	86	71	118	103	-6,9%	5,3%
Sud	55	73	58	83	58	15,2%	5,3%
Isole	59	71	82	85	62	7,1%	5,5%
Italia	599	618	537	782	577	0,1%	-3,6%

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 13.491 NTN, confermando la dinamica tendenziale positiva del semestre precedente, +4,3% (era +7,8%); quasi il 98% 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	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018	I 2019	Var % IV 18/IV 17	Var % I 19/I 18
Gruppo B (tranne B/4)	103	107	92	203	119	1,6%	15,8%
C/4 - C/5	17	27	28	41	24	6,0%	36,8%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	123	130	116	176	95	11,9%	-23,0%
Gruppo E	51	82	71	107	66	-0,4%	29,2%
Gruppo F	12.644	14.801	13.254	17.815	13.187	7,9%	4,3%
di cui F/1	5.852	6.897	6.375	8.409	6.353	5,8%	8,6%
di cui F/2	2.142	2.441	2.058	2.825	2.242	3,7%	4,7%
di cui F/3	2.900	3.443	3.025	4.131	2.720	10,7%	-6,2%
di cui F/4	668	716	653	1.011	708	31,1%	6,0%
di cui F/5	1.050	1.248	1.089	1.355	1.109	6,3%	5,6%
di cui F/6	8	16	14	29	24	2,9%	200,1%
di cui F/7 ⁶	25	40	40	56	32	93,1%	26,7%
Totale	12.939	15.147	13.561	18.341	13.491	7,8%	4,3%

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 di mercato	I 2018	II 2018	III 2018	IV 2018	I 2019	Var % IV 18/IV 17	Var % I 19/I 18
TCO	21.782	25.304	21.368	29.278	23.074	5,8%	5,9%
PRO	2.521	3.036	2.704	3.858	2.529	0,9%	0,3%
AGR	599	618	537	782	577	0,1%	-3,6%
ALT	12.939	15.147	13.561	18.341	13.491	7,8%	4,3%
Totale	37.841	44.105	38.169	52.260	39.671	6,1%	4,8%

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 I trimestre 2019 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 I trimestre 2019 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area	10
Tabella 13: Var % tendenziale NTN I 19/I 18 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