



NON RESIDENZIALE

Statistiche I trimestre 2017



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

Direttore: Gianni Guerrieri

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

Responsabile: Maurizio Festa



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.omise@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **6 giugno 2017**

periodo di riferimento: **primo 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	5
Il settore terziario-commerciale - Dati nazionali e per area territoriale.....	5
Il settore terziario commerciale – Le grandi città	9
Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale.....	11
Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale	13
Altre destinazioni – Dati nazionali	14
Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali.....	14
Indice delle Tabelle.....	15
Indice delle Figure	15

Introduzione

La prima nota trimestrale del 2017 inaugura non soltanto un nuovo *format* editoriale. Essa contiene anche un mutamento sostanziale nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativamente al numero di unità immobiliari compravendute nel periodo considerato.

Occorre rammentare che il D.lgs. 72/2016 ha introdotto nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies, rubricato Osservatorio del mercato immobiliare, che così recita: *“L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale”*. Questa novità normativa ha richiesto anzitutto di predisporre due distinte note trimestrali rispettivamente per il mercato residenziale e per quello non residenziale. Ciò in quanto con la prima si risponde specificamente alla previsione normativa relativamente al *“controllo statistico sul mercato residenziale”*. Con la seconda si prosegue la produzione statistica sul mercato immobiliare non residenziale. Tale distinzione ha indotto la Direzione Centrale Osservatorio mercato immobiliare e servizi estimativi (DC OMISE) a rivedere anche il *format* editoriale, asciugando molto il testo e le tabelle presentate, prevedendo un breve commento generale.

Più rilevanti sono state le conseguenze delle riflessioni che hanno condotto la DC OMISE ad effettuare una serie di verifiche e di modifiche sulla intera produzione statistica, peraltro già in corso, sia per la disponibilità di nuovi strumenti di elaborazione, sia per la predisposizione dei *data-base* necessari all'Istat, per la produzione dell'indice dei prezzi delle abitazioni, e al Servizio stabilità finanziaria del Dipartimento economia e statistica della Banca d'Italia, per l'estrazione di dati utili ai fini dei controlli per la vigilanza macro prudenziale. Era di fatto necessario stabilire e garantire un quadro di coerenza stringente tra le diverse e diversificate attività di estrazione, elaborazione e produzione dati.

Allo scopo è stata realizzata una accurata verifica di tutto il sistema logico di estrazione dei dati dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI¹.

La nota trimestrale ha finora fornito, per la parte relativa al mercato immobiliare non residenziale, la statistica riguardo alle *quantità* di beni scambiati in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità immobiliari compravendute per quota di proprietà² con riferimento all'intero territorio nazionale con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per le quali non sono quindi disponibili le note di trascrizione negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Altre informazioni erano contenute nel Rapporto immobiliare annuale sul mercato non residenziale sia in termini di quotazioni medie di alcune categorie di beni (uffici censiti in A/10, negozi e laboratori censiti in C/1 e C/3, capannoni censiti in D/1 e D/7) che di valore monetario complessivo degli scambi (*“fatturato”*).

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. Per le tipologie immobiliari censite nei gruppi ordinari (in particolare Negozi, Laboratori e Uffici e studi professionali), è disponibile anche il dato della superficie. Per altre categorie (per esempio per tutti gli immobili speciali e particolari – gruppo D e gruppo E) tale dato non è presente.

Ciò genera la conseguenza che l'aggregazione per ampie categorie tipologiche, indispensabile per fornire un quadro di sintesi dei fenomeni di mercato, è permanentemente a rischio di fraintendimenti. Per cui la lettura dei dati deve essere necessariamente attenta e prudente.

¹ Le procedure di estrazione sono realizzate dal partner tecnologico SOGEI sulla base dei criteri e delle indicazioni concordate dalla DC OMISE.

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”*.

Da questa prima nota trimestrale relativa all'anno 2017, oltre al dato sul NTN, è fornito anche il dato relativo alla quantità di superficie, espressa in m², limitatamente ad alcune fattispecie quali Uffici, Negozi e Depositi commerciali e autorimesse (per l'identificazione di quest'ultime nell'ambito del settore non residenziale si rinvia alla nota metodologica). Ovviamente, anche in questo caso, la superficie³ è normalizzata per la quota di proprietà effettivamente compravenduta.

Per alcune categorie, in particolare quelle del settore produttivo (aggregato sostanzialmente delle categorie catastali D/1 – opifici e D/7 – fabbricati industriali), quale *proxy* della dimensione degli oggetti scambiati sul mercato si è ritenuto utile introdurre 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.

Il lavoro di verifica delle procedure di estrazione ha portato ad aggregazioni diverse mantenendo però la visione delle specifiche tipologie da cui è costituito l'aggregato. Per comprendere le diverse aggregazioni compiute a partire da questa nota trimestrale per il settore non residenziale si rinvia al prospetto sinottico contenuto nella nota metodologica.

La più importante differenza è che in precedenza si distinguevano due macro-aggregati: “Commerciale” e “Terziario”. Ora si unificano questi due macro-aggregati nel comparto “Terziario-Commerciale” e al suo interno si introducono gli “Uffici Pubblici” (categoria B/4), nonché, come si è accennato, i “Depositi commerciali e autorimesse” che sono una quota parte (quelli con maggiore dimensione) delle categorie C/2, C/6 e C/7. In ogni caso, rispetto alle precedenti note trimestrali, poiché sono riportati anche i dati distinti relativamente alle diverse componenti di questo macro aggregato, è facile seguirne la serie storica.

Viene inoltre distinto il comparto “Produttivo agricolo” (categoria catastale D/10). Resta invece invariato, come composizione tipologica, il settore produttivo (categorie catastali D/1 e D/7).

Come per il settore residenziale, anche per quello non residenziale la principale novità è comunque rappresentata dalle diverse procedure di selezione, incrocio e classificazione dei beni oggetto dello scambio. Le statistiche sul mercato delle compravendite finora assumevano a riferimento principale le informazioni contenute nella nota di trascrizione che il notaio compila ai fini della pubblicità immobiliare. L'evoluzione del sistema informativo dell'OMI ha portato poi ad associare tali informazioni a quelle degli archivi catastali e più recentemente a quelli del registro. Il problema è che i diversi archivi sono alimentati da flussi diversi che non sempre si rivelano esattamente coerenti, anche per ragioni connesse ad errori ed omissioni che spesso sono corrette solo successivamente al momento dell'estrazione, oltre che, talvolta, per ragioni inerenti al disallineamento dei dati catastali.

Tuttavia, l'innegabile miglioramento della qualità dei dati catastali, la sempre maggiore coerenza richiesta dalle norme, anche ai fini della validità dell'atto, tra quanto registrato in catasto e il dato reale e lo sviluppo di sistemi di elaborazione, che consentono un controllo più efficace anche della coerenza del dato puntuale, ha portato a verificare e rivedere le scelte, in ordine al metodo di estrazione e catalogazione dei beni oggetto di scambio, rispetto a quelle che hanno contraddistinto l'ultimo quindicennio di statistiche OMI. Tale revisione ha comportato l'assumere quale classificazione dell'oggetto, non quanto riportato nella nota di trascrizione, ma quanto riportato in catasto a seguito dell'incrocio ottenuto mediante l'identificativo catastale dell'unità immobiliare compravenduta. A meno che tale incrocio non vada a buon fine o in catasto i beni siano classificati come “unità in corso di costruzione” o “unità in corso di definizione”. In tali casi, si assume a riferimento la classificazione dell'oggetto indicata dal notaio nella nota di trascrizione (per l'approfondimento sui criteri adottati si rinvia alla nota metodologica).

Questa modifica, tuttavia, per il settore non residenziale non ha comportato una quantificazione diversa nel flusso di compravendite. Per il periodo dal I trimestre 2011 al I trimestre 2017 è stato possibile procedere alla estrazione e classificazione degli oggetti in base ai nuovi criteri e quindi a confrontare i nuovi risultati con la serie precedente. Il confronto tra la vecchia serie storica e quella basata sui nuovi criteri mostra in

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

media, per ciascun trimestre e per i diversi sub-aggregati tipologici, una coincidenza pari al 99%, con trascurabili oscillazioni. Tuttavia, per il settore non residenziale, vista la complessità del confronto tra le diverse aggregazioni tipologiche adottate, non si è proceduto a ricostruire il livello di NTN per gli anni antecedenti il 2011, rinviando l'operazione ad una successiva pubblicazione.

Le novità introdotte stabiliscono criteri definitivi di estrazione e elaborazione dei dati relativi al flusso di compravendite dei diversi aggregati del settore non residenziale. È possibile che nel futuro le statistiche trimestrali sul settore non residenziale possano arricchirsi di ulteriori dati rilevanti i fenomeni del mercato (soprattutto una volta a regime l'incrocio con i dati della registrazione degli atti ai fini del pagamento dell'imposta di registro).

Infine, si rammenta che in ordine all'altra essenziale variabile di mercato, quali sono i prezzi delle unità compravendute del settore non residenziale, l'OMI continuerà a fornire informazioni sulle quotazioni medie nell'ambito del Rapporto non residenziale annuale.

Si ritiene che con questa nuova serie nella produzione delle statistiche sul mercato non residenziale, si possa contribuire in modo ancora più robusto alla conoscenza e alla trasparenza di un mercato relevantissimo sul piano economico e sociale.

Il mercato non residenziale in Italia

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

Il settore terziario-commerciale (TCO), che comprende per la maggior parte uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, mostra nel I trimestre del 2017 un incremento del numero di scambi, rispetto all'omologo trimestre del 2016, superiore al 10% che segue, al rialzo, quella rilevata nel IV trimestre 2016, quando era stato del 9%. Hanno superato quota 20 mila le unità immobiliari compravendute nel settore terziario-commerciale nel I trimestre del 2017, livello che si avvicina ai valori precedenti il crollo del 2012, se confrontato con un trimestre omologo (Figura 1 e Figura 2). La serie storica del NTN dal 2011, destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra questo settore del mercato immobiliare in recupero quasi ininterrotto dalla fine del 2014.

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – valori nominali e valori destagionalizzati

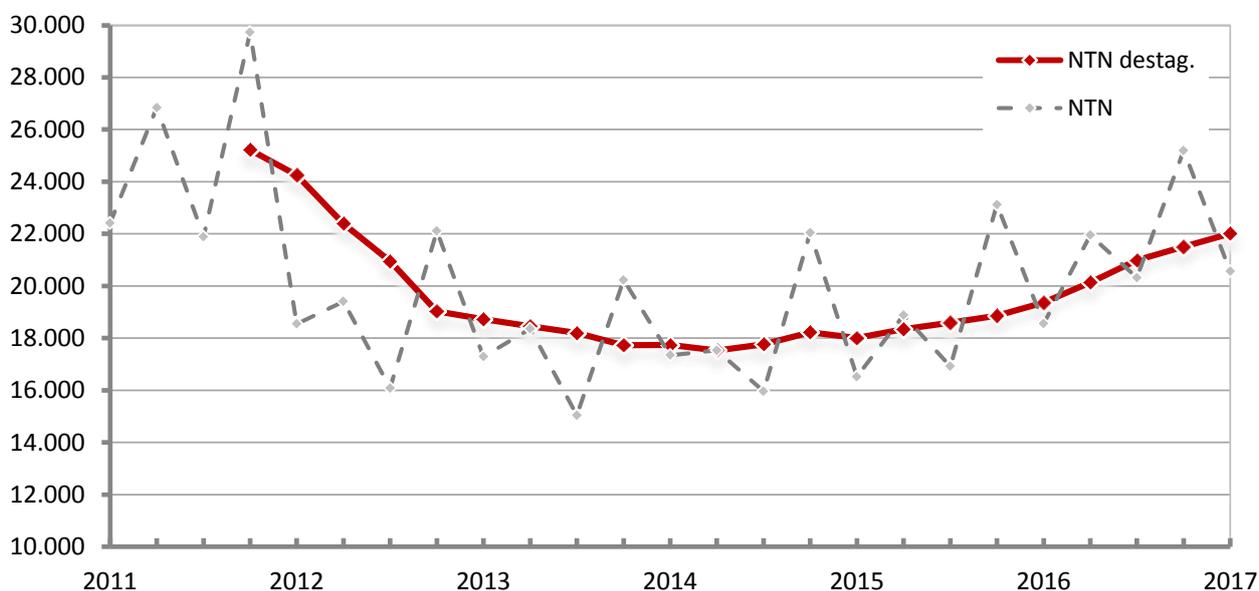
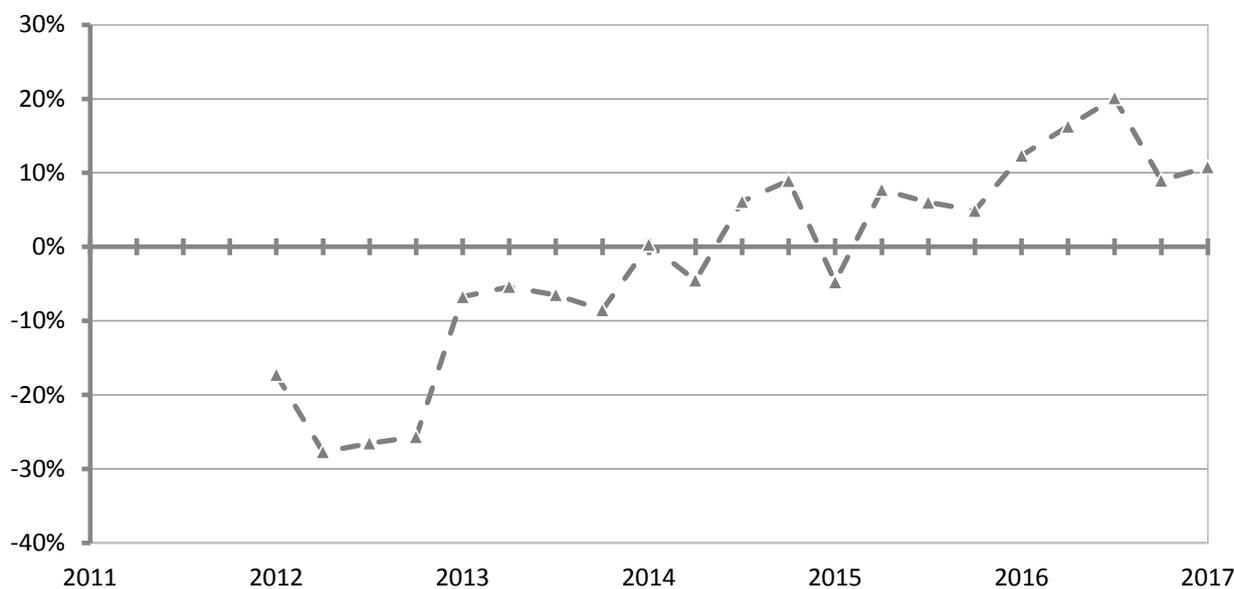


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



L'entità dei tassi tendenziali risulta piuttosto simile tra le aree del paese, con l'eccezione delle Isole dove il rialzo sfiora il 15%. L'analisi per le ripartizioni territoriali dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo evidenzia una maggiore crescita nei primi che realizzano un +14% a fronte del +9,5% totalizzato nei restanti comuni. Il maggior divario si osserva nell'area del Nord Ovest, dove gli scambi di unità del settore terziario-commerciale dei capoluoghi cresce del 19,4% rispetto ai comuni non capoluoghi che segnano un recupero del 6% (Tabella 1).

In Tabella 2 sono riportati i dati del NTN I trimestre 2017 per ogni tipologia che compone il settore TCO e il relativo peso percentuale.

Considerando gli scambi delle sole unità a destinazione ufficio, nel I trimestre del 2017 si sono realizzate 2.363 compravendite, in aumento del 19,2% imputabile in gran parte all'ottima performance riscontrata al Centro dove i trasferimenti di uffici sono cresciuti di oltre il 40%, ma anche dei buoni risultati riscontrati al Nord Est, +21,1%, al Nord Ovest, +18,1% e nelle Isole, +24,2% (Tabella 3). In controtendenza, il dato registrato al Sud, dove le 264 NTN registrate nel trimestre fanno segnare un calo prossimo al 12%. Circa 175 m² è la superficie media di un ufficio scambiato, a livello nazionale, nel trimestre. Tale valore risulta piuttosto variabile se confrontato nelle aree del paese, con il Nord Ovest che mostra la superficie media più elevata di un ufficio compravenduto, 215 m², e al Sud dove la superficie media è di soli 117 m² circa. Piuttosto variabili appaiono anche le differenze di superficie media che si riscontrano nel confronto con il I trimestre del 2016: al Nord Ovest e al Centro la superficie media è cresciuta di quasi 50 m², mentre al Sud risulta in calo di circa 14 m² circa. Complessivamente sono stati oltre 410 mila i m², in termini di STN (superficie delle transazioni normalizzata⁴), di uffici acquistati nel I trimestre 2017, quasi il 44% in più dello stesso trimestre del 2016.

Sono state circa 6.200 le unità censite come negozi e laboratori compravendute nel I trimestre 2017, in rialzo del 3,2% rispetto allo stesso trimestre del 2016 (Tabella 4). Solo al Nord Ovest, tra le aree del paese, nonostante 1.793 NTN registrate, la variazione registrata è stata negativa, -1,3%. Complessivamente sono stati quasi 740 mila i m², in termini di STN, di negozi e laboratori acquistati nel I trimestre 2017, con un rialzo poco più elevato del NTN, quasi il 5%. Al Nord e al Centro si riscontrano le superfici medie più elevate per negozi e laboratori compravenduti, intorno a 130 m², ed è inferiore a 100m² la superficie media al Sud e nelle Isole.

Le compravendite di depositi commerciali e autorimesse (unità immobiliari censite nella categoria catastale C/2 con superficie superiore a 30 m² e nella categorie catastali C/6 e C/7 con superficie superiore a 50m²) sono state quasi 11mila nel I trimestre 2017, rappresentando una quota di quasi il 53% degli scambi del settore terziario – commerciale. Il tasso di crescita è stato dell'11,5% rispetto al I trimestre 2016, con quasi 1,2 milioni di m², in termini di STN, compravenduti e una superficie media di un'unità scambiata pari a circa 110 m² (Tabella 5).

A completamento del settore terziario-commerciale (Tabella 6), nel I trimestre 2017 sono state rilevate 885 NTN relative a edifici commerciali (D/8), 182 NTN relativi ad alberghi e pensioni (D/2), 34 NTN di istituti di credito (D/5) e 17 di uffici pubblici (B/4).

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

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

Area	NTN I 2016	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	Var% NTN IV 16/IV 15	Var% NTN I 17/I 16
Capoluoghi	1.632	1.971	1.847	2.257	1.948	1,5%	19,4%
Non capoluoghi	4.134	4.716	4.623	5.938	4.381	20,5%	6,0%
Nord -Ovest	5.767	6.687	6.471	8.194	6.329	14,5%	9,8%
Capoluoghi	896	1.125	1.016	1.242	965	6,3%	7,6%
Non capoluoghi	2.250	2.876	2.896	3.255	2.482	4,6%	10,3%
Nord -Est	3.147	4.001	3.912	4.496	3.447	5,1%	9,5%
Capoluoghi	1.449	1.762	1.571	1.996	1.689	-4,2%	16,6%
Non capoluoghi	2.365	2.776	2.562	3.105	2.560	9,0%	8,2%
Centro	3.814	4.538	4.133	5.101	4.249	3,4%	11,4%
Capoluoghi	868	987	832	1.051	936	0,4%	7,8%
Non capoluoghi	3.167	3.644	3.117	4.008	3.535	10,6%	11,6%
Sud	4.035	4.632	3.950	5.059	4.470	8,3%	10,8%
Capoluoghi	507	568	502	614	566	9,2%	11,6%
Non capoluoghi	1.291	1.528	1.354	1.731	1.501	13,7%	16,3%
Isole	1.798	2.096	1.856	2.346	2.067	12,5%	14,9%
Capoluoghi	5.353	6.413	5.768	7.159	6.103	1,1%	14,0%
Non capoluoghi	13.208	15.541	14.553	18.037	14.459	12,5%	9,5%
Italia	18.561	21.953	20.321	25.196	20.562	9,0%	10,8%

Tabella 2: NTN I 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	857	1.793	3.274	405	6.329
Nord -Est	528	1.050	1.669	199	3.447
Centro	573	1.434	2.057	185	4.249
Sud	264	1.393	2.540	272	4.470
Isole	140	545	1.326	56	2.067
Italia	2.363	6.216	10.867	1.117	20.562
Nord -Ovest	13,5%	28,3%	51,7%	6,4%	100,0%
Nord -Est	15,3%	30,5%	48,4%	5,8%	100,0%
Centro	13,5%	33,8%	48,4%	4,4%	100,0%
Sud	5,9%	31,2%	56,8%	6,1%	100,0%
Isole	6,8%	26,4%	64,2%	2,7%	100,0%
Italia	11,5%	30,2%	52,8%	5,4%	100,0%

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

Area	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Nord -Ovest	857	18,1%	184.358	53,0%	215,2	49,2
Nord -Est	528	21,1%	70.923	23,2%	134,3	2,3
Centro	573	40,8%	105.842	89,6%	184,7	47,5
Sud	264	-11,9%	30.806	-21,1%	116,6	-13,6
Isole	140	24,2%	20.608	45,6%	146,8	21,6
Italia	2.363	19,2%	412.537	43,7%	174,6	29,8

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

Area	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Nord -Ovest	1.793	-1,3%	232.887	-0,7%	129,9	0,7
Nord -Est	1.050	3,8%	143.617	9,4%	136,7	6,9
Centro	1.434	7,1%	185.050	8,7%	129,0	1,9
Sud	1.393	4,7%	122.572	3,0%	88,0	-1,5
Isole	545	3,5%	52.823	11,8%	97,0	7,2
Italia	6.216	3,2%	736.948	4,9%	118,6	2,0

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

Area	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Nord -Ovest	3.274	12,6%	377.684	15,2%	115,3	2,6
Nord -Est	1.669	11,1%	207.943	4,3%	124,6	-8,1
Centro	2.057	6,2%	216.653	8,7%	105,3	2,5
Sud	2.540	11,1%	257.649	9,8%	101,4	-1,2
Isole	1.326	19,4%	139.449	33,0%	105,2	10,7
Italia	10.867	11,5%	1.199.378	12,5%	110,4	1,0

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 2017	Var% NTN I 17/I 16
Nord -Ovest	1	58	15	331	405	28,3%
Nord -Est	3	22	4	170	199	1,4%
Centro	6	28	7	144	185	40,9%
Sud	7	58	7	201	272	132,4%
Isole		16	1	39	56	15,1%
Italia	17	182	34	885	1.117	38,1%

Il settore terziario commerciale – Le grandi città

Nelle grandi città italiane le compravendite di uffici sono in forte crescita nel I trimestre 2017, rispetto allo stesso trimestre del 2016, +23,3% nel complesso, con Roma e Genova in forte rialzo e, di contro, Napoli e Venezia in perdita. Sono più grandi le dimensioni degli uffici compravenduti nelle grandi città: 226 m² è la superficie media di un'unità scambiata nel trimestre nelle otto metropoli (Tabella 7).

Come evidenziato in Tabella 8 nelle grandi città in media un negozio o laboratorio compravenduto nel I trimestre 2017 non raggiunge i 100 m², solo a Firenze e Milano la superficie media di un negozio compravenduto è intorno ai 115 m². In termini di volumi, il tasso tendenziale complessivo è positivo, ma si registrano i cali di NTN a Venezia (-13,8%) e a Torino (-7,8%).

Andamento positivo dei depositi commerciali e autorimesse anche nelle metropoli (Tabella 9) che guadagnano un quinto degli scambi e un quarto delle superfici sul I trimestre 2016, nonostante il calo del NTN registrato a Napoli (-6,3%) e delle superfici a Venezia (-42,6%) e Milano (-3,6%).

Infine le unità censite nelle categorie D/2, D/5, D/8 e B/4, che hanno un peso minore nella composizione degli scambi del settore, registrano un incremento dei volumi trasferiti del 27,6%. Estremamente variabili, in ragione dei numeri esigui cui si riferiscono, sono i dati relativi a queste unità osservati nelle grandi città, come evidenziato in Tabella 10.

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

Città	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Roma	140	78,6%	35.733	107,3%	255,6	35,3
Milano	198	4,8%	51.885	-6,9%	261,6	-32,9
Torino	44	10,2%	6.471	-0,1%	146,7	-15,1
Napoli	31	-11,2%	3.324	0,3%	107,2	12,3
Genova	48	78,0%	14.703	199,8%	305,9	124,2
Venezia	19	-2,6%	2.180	-59,5%	117,8	-165,2
Bologna	34	14,4%	4.509	67,1%	134,4	42,4
Firenze	52	26,9%	9.058	114,7%	174,8	71,5
Totale	565	23,3%	127.862	27,9%	226,2	8,3

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

Città	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Roma	399	9,6%	39.446	7,4%	98,8	-2,1
Milano	384	27,2%	44.276	21,6%	115,3	-5,4
Torino	151	-7,8%	12.576	3,4%	83,3	9,0
Napoli	128	8,0%	8.243	28,2%	64,5	10,2
Genova	85	19,7%	6.503	20,6%	76,5	0,6
Venezia	47	-13,8%	4.593	-13,9%	97,7	-0,1
Bologna	63	7,2%	5.032	-10,4%	79,6	-15,6
Firenze	87	26,0%	9.974	53,8%	114,6	20,7
Totale	1.345	11,9%	130.642	14,0%	97,2	1,8

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

Città	NTN	Var% NTN I 17/I 16	STN m ²	Var% STN I 17/I 16	STN media m ²	Diff. I 17/I 16 STN media m ²
Roma	223	12,1%	31.479	33,6%	141,0	22,6
Milano	144	15,4%	15.042	-3,6%	104,8	-20,7
Torino	90	45,5%	10.539	116,2%	117,2	38,3
Napoli	75	-6,3%	13.998	25,0%	187,7	47,0
Genova	72	35,7%	8.824	66,3%	122,6	22,5
Venezia	25	56,0%	1.851	-42,6%	74,2	-127,5
Bologna	33	89,6%	2.705	1,2%	82,1	-71,7
Firenze	58	24,2%	6.575	8,5%	113,2	-16,4
Totale	719	20,3%	91.013	25,5%	126,5	5,3

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 2017	Var% NTN I 17/I 16
Roma	-	12	1	21	34	2,6%
Milano	1	3	2	59	65	63,6%
Torino	-	-	-	16	16	-30,2%
Napoli	-	7	-	5	12	200,0%
Genova	-	6	-	2	8	6,7%
Venezia	2	-	-	2	4	-69,4%
Bologna	-	-	1	3	4	103,5%
Firenze	-	6	1	6	13	1.233,0%
Totale	3	34	5	114	156	27,6%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel I trimestre 2017, il settore produttivo (PRO), costituito da unità destinate a capannoni e industrie mostra un rialzo degli scambi del 12,2% rispetto al I trimestre del 2016, tasso tendenziale ridimensionato rispetto ai precedenti tre trimestri quando la crescita era andata anche oltre il 20%. Le unità immobiliari di questo settore hanno superato 2.300 NTN e anche in questo caso, come osservato per il settore terziario-commerciale, il volume di scambi si avvicina ai valori precedenti il crollo del 2012, se confrontato con un trimestre omologo (Figura 3 e Figura 4). La serie storica del NTN dal 2011, destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra questo settore del mercato immobiliare in recupero solo dal 2016.

Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – valori nominali e valori destagionalizzati

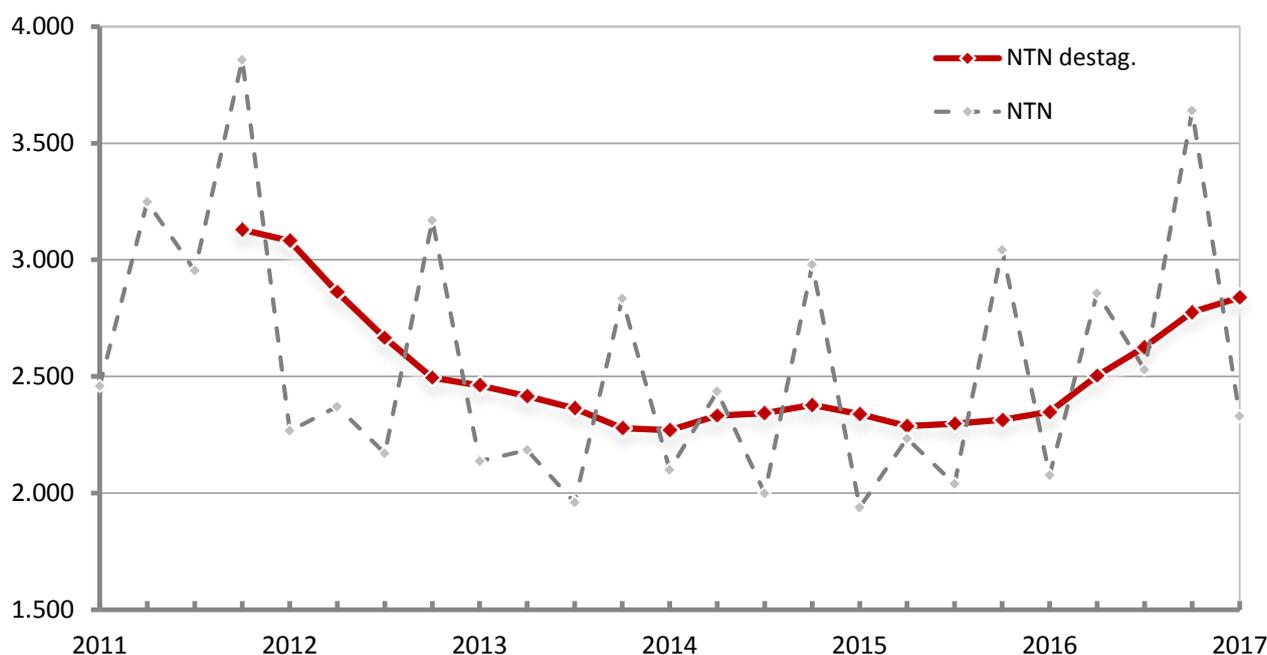
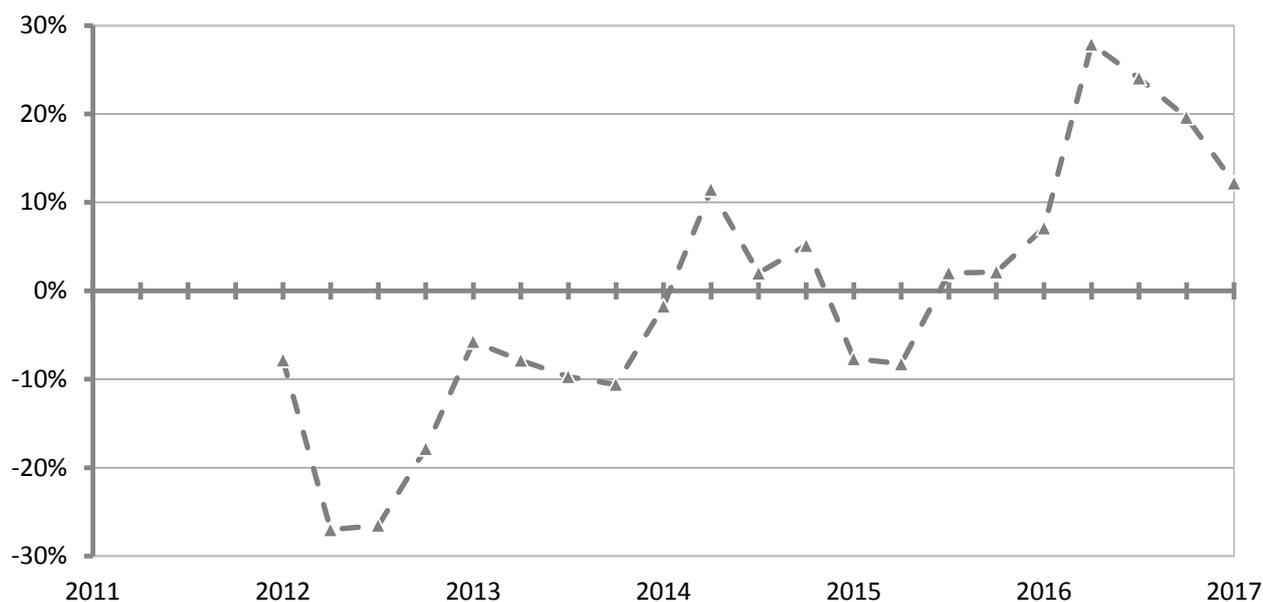


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011



Il rialzo del settore è sostenuto soprattutto dalla crescita degli scambi osservata nel Nord Est, +22,1%, e, seppur riferita a volumi esigui (77 NTN), dal rialzo registrato nelle Isole che quasi raddoppiano il risultato del I trimestre 2016. Unica variazione in controtendenza è quella osservata al Sud, -2,2% (Tabella 11).

In Tabella 12 è riportata la distribuzione degli immobili del settore produttivo compravendute nel I trimestre 2017, secondo classi di rendita catastale delle unità scambiate. Per oltre il 40% delle compravendite, si tratta di unità con rendita catastale compresa tra 500€ e 5.000€, quota che raggiunge quasi il 50% al Nord Est. Al Sud la quota di immobili produttivi nelle classi di rendita fino a 500€ supera il 40% e nelle Isole va oltre il 50%.

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

Area	I 2016	II 2016	III 2016	IV 2016	I 2017	Var % IV 16/IV 15	Var % I 17/I 16
Nord -Ovest	848	1.060	1.036	1.379	905	5,6%	6,8%
Nord -Est	517	789	658	945	631	16,4%	22,1%
Centro	360	422	440	625	381	25,0%	5,9%
Sud	275	348	302	549	268	66,8%	-2,2%
Isole	77	238	93	141	143	46,9%	85,7%
Italia	2.076	2.857	2.529	3.639	2.329	19,6%	12,2%

Tabella 12: NTN I trimestre 2017 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita

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 I 2017
Nord -Ovest	73	93	395	178	166	905
Nord -Est	55	33	311	110	122	631
Centro	35	50	150	74	73	381
Sud	61	51	84	30	43	268
Isole	39	35	34	9	26	143
Italia	262	263	973	400	431	2.329
Nord -Ovest	8,1%	10,3%	43,6%	19,6%	18,4%	100,0%
Nord -Est	8,7%	5,3%	49,3%	17,4%	19,4%	100,0%
Centro	9,0%	13,2%	39,2%	19,4%	19,1%	100,0%
Sud	22,5%	19,2%	31,2%	11,0%	16,1%	100,0%
Isole	27,6%	24,5%	23,5%	6,3%	18,2%	100,0%
Italia	11,3%	11,3%	41,8%	17,2%	18,5%	100,0%



Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel I trimestre 2017 sono state compravendute 582 unità immobiliari produttive connesse alle attività agricole (D/10 in catasto), +35,4% rispetto allo stesso trimestre del 2016. Questo settore è in recupero dal 2015 con una sola interruzione nel I trimestre 2016 (Figura 5 e Figura 6). I rialzi sono presenti in tutte le aree del paese con picchi al Nord Ovest e nelle Isole (Tabella 13).

Figura 5: Serie storica trimestrale NTN settore AGR dal 2011 – valori nominali e valori destagionalizzati

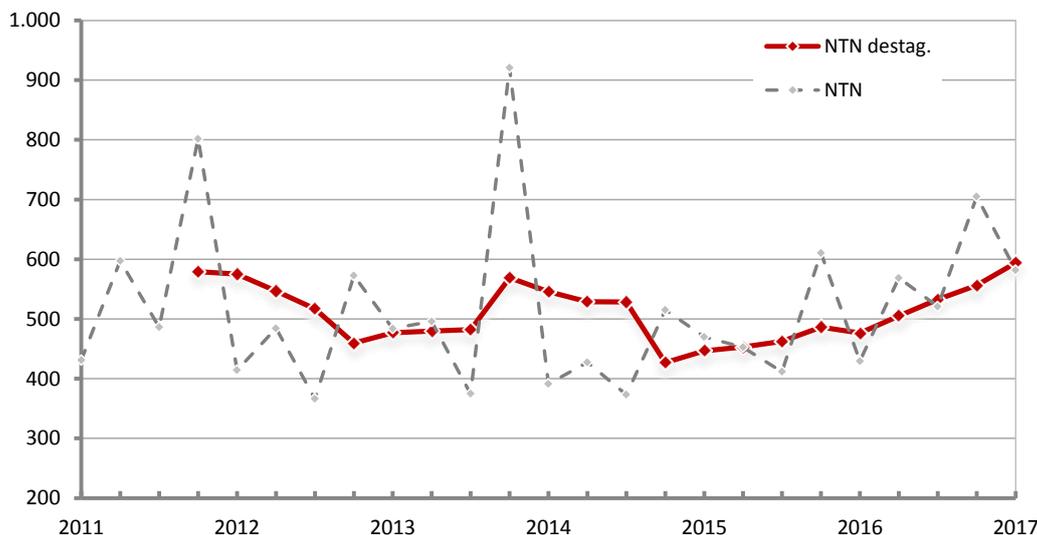


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

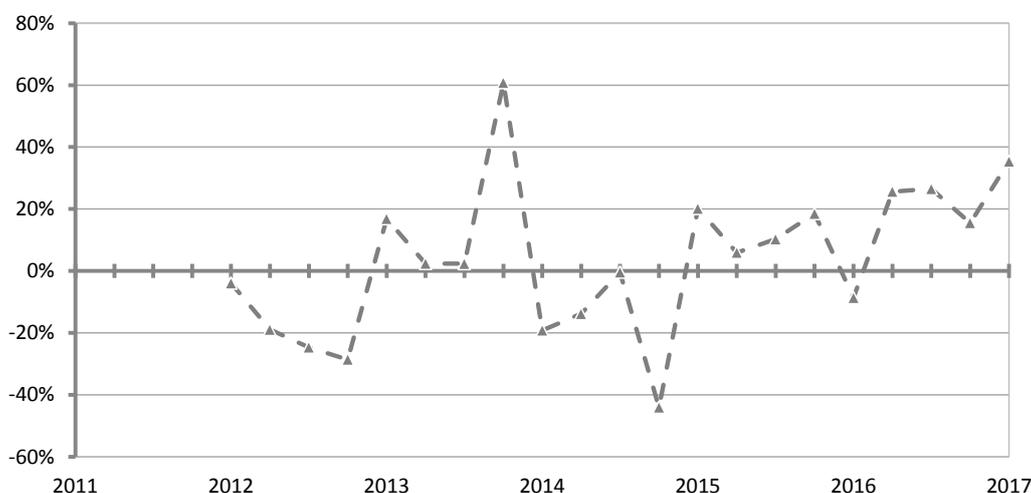


Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	I 2016	II 2016	III 2016	IV 2016	I 2017	Var % IV 16/IV 15	Var % I 17/I 16
Nord -Ovest	89	142	126	156	135	19,9%	52,6%
Nord -Est	166	223	201	269	219	9,8%	32,0%
Centro	72	88	84	118	83	4,0%	14,9%
Sud	52	59	43	74	66	38,0%	27,1%
Isole	52	56	66	88	79	29,3%	53,5%
Italia	430	569	521	705	582	15,5%	35,4%

Altre destinazioni – Dati nazionali

Le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate, ammontano nel I trimestre 2017 a 12.663 NTN, di cui quasi il 98% si riferisce a unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo F, come dettagliato in Tabella 14.

Tabella 14: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni

Altre destinazioni ⁵	I 2016	II 2016	III 2016	IV 2016	I 2017	Var % IV 16/IV 15	Var % I 17/I 16
Gruppo B (tranne B/4)	110	122	95	177	103	16,8%	-6,2%
C/4 – C/5	30	29	24	42	27	23,9%	-11,1%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	80	116	103	108	103	-21,8%	27,4%
Gruppo E	42	66	48	112	58	16,3%	37,7%
Gruppo F	10.529	13.068	12.456	15.221	12.372	10,1%	17,5%
di cui F/1	4.805	6.115	5.515	7.062	5.724	11,0%	19,1%
di cui F/2	1.824	2.010	1.908	2.395	1.943	7,3%	6,5%
di cui F/3	2.543	3.118	3.346	3.738	3.057	6,8%	20,2%
di cui F/4	511	670	652	767	630	14,9%	23,5%
di cui F/5	819	1.134	1.011	1.223	996	19,0%	21,6%
di cui F/6	26	23	25	36	22	2,7%	-17,1%
Totale	10.792	13.400	12.726	15.660	12.663	10,0%	17,3%

Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali

Nella Tabella 15 è riportata la sintesi delle compravendite, in termini di NTN, del complesso degli immobili riferibili al mercato non residenziale.

Tabella 15: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE

Settori di mercato	I 2016	II 2016	III 2016	IV 2016	I 2017	Var % IV 16/IV 15	Var % I 17/I 16
TCO	18.561	21.953	20.321	25.196	20.562	9,0%	10,8%
PRO	2.076	2.857	2.529	3.639	2.329	19,6%	12,2%
AGR	430	569	521	705	582	15,5%	35,4%
ALT	10.792	13.400	12.726	15.660	12.663	10,0%	17,3%
Totale	31.859	38.779	36.097	45.200	36.136	10,2%	13,4%

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

Indice delle Tabelle

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

Indice delle Figure

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – valori nominali e valori destagionalizzati	5
Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011	5
Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – valori nominali e valori destagionalizzati	11
Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011	11
Figura 5: Serie storica trimestrale NTN settore AGR dal 2011 – valori nominali e valori destagionalizzati	13
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011	13