

Dati e statistiche

## In crescita nel IV trimestre 2017 il mercato non residenziale

**Continua, ininterrottamente da quasi tre anni, l'espansione del settore: in particolare va segnalato il comparto produttivo agricolo, seguito da quello terziario-commerciale**

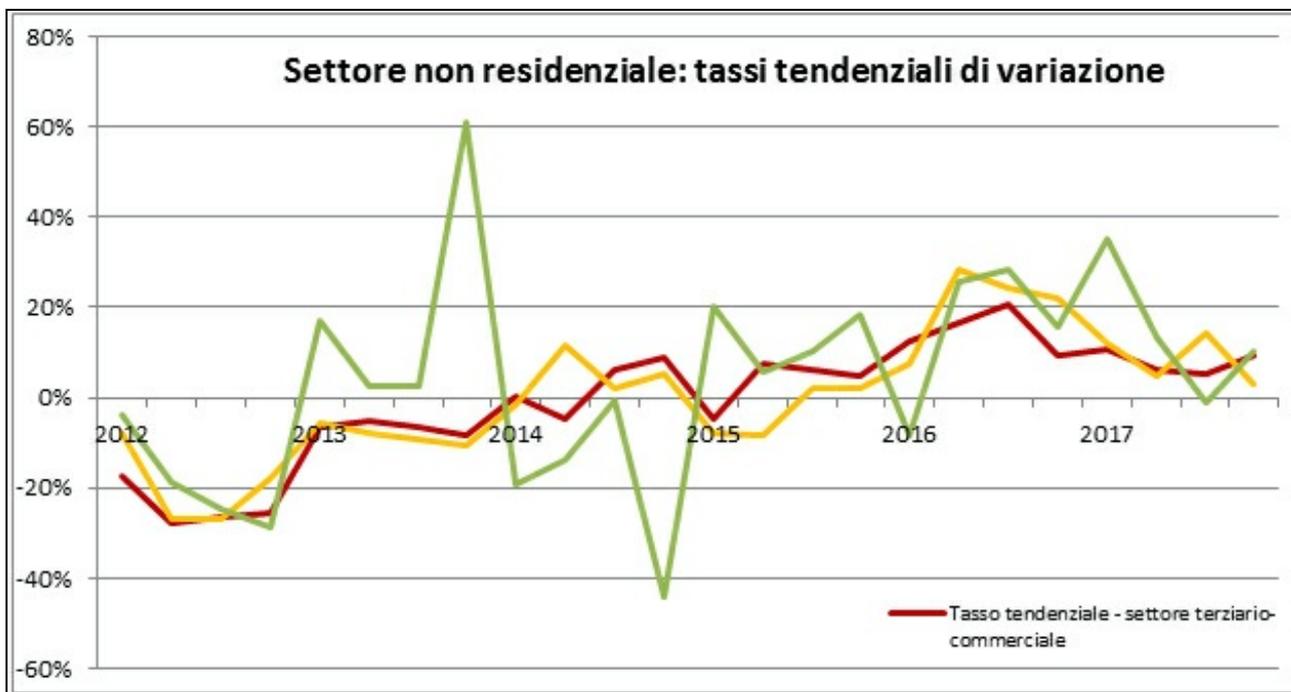


Sul sito dell'Agenzia delle entrate sono state pubblicate oggi le ultime [note statistiche](#) trimestrali relative al 2017 (IV trimestre, rispettivamente mercato residenziale e mercato non residenziale), redatte a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Si chiude così l'anno che ha visto una profonda revisione nella struttura del documento, legata anche all'attribuzione all'Omi di più specifiche responsabilità sul "*controllo statistico sul mercato immobiliare ... ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale*" (Dlgs 72/2016).

L'analisi del [mercato non residenziale](#), in particolare, presenta specifici elementi di complessità, in ragione dell'eterogeneità degli immobili coinvolti e dalla non facile interpretazione delle informazioni disponibili; proprio a partire dal 2017, peraltro, i dati traggono origine direttamente dalla fonte catastale, ritenuta in prospettiva più solida, e non più dalle note di trascrizione notarili.

I dati del IV trimestre mostrano come l'espansione, analogamente al segmento residenziale, prosegua ormai ininterrottamente da quasi tre anni, con una significativa accelerazione rispetto al trimestre precedente (tasso tendenziale aggregato +8,2%, contro il +3,6% del terzo trimestre); la crescita interessa tutti i comparti, a partire da quello agricolo (+10,0%) e da quello terziario-commerciale (+9,2%, particolarmente significativo, comprendendo oltre metà dell'intero segmento non residenziale).



### Settore terziario-commerciale

Come detto, il settore terziario-commerciale, il più rilevante in termini di volumi, ha segnato una consistente dinamica espansiva, con un tasso di crescita prossimo al 10% e quasi doppio rispetto a quello registrato nel trimestre precedente.

La distribuzione geografica mostra come il principale contributo in tal senso sia giunto dalle macroaree settentrionali, a partire dal Nord-Est, dove si è registrato il dato più rilevante sia in termini assoluti (Ntn cresciuto di oltre 600 unità), sia in termini relativi (+14,9%, dal +1,9% del trimestre precedente). I dati evidenziano, inoltre, come l'accelerazione abbia riguardato più i comuni capoluogo di provincia (+12,8%) che i comuni minori, in particolare nelle macroaree Nord-Ovest, Sud e Isole.

Disaggregando il comparto nelle quattro componenti dalle quali è costituito, emerge come la crescita nei volumi scambiati abbia interessato i due ambiti più consistenti: negozi e laboratori (+13,2%, per un Ntn pari a 8.383 unità) e depositi commerciali ed autorimesse (+10,4%, per un Ntn pari a 14.603 unità). Le altre due componenti del settore presentano, al contrario, un tasso negativo, per quanto inferiore all'unità: -0,3% per uffici e studi privati, -0,8% per l'aggregazione residuale.

Passando dall'analisi dei volumi a quello delle superfici scambiate, il quadro resta sostanzialmente analogo, con una crescita a doppia cifra per i due comparti principali (rispettivamente +14,2% e +14,8%) ed un calo, stavolta più vistoso, per uffici e studi privati (-10,5%), concentrato per lo più nel Nord-Ovest.

Uno specifico approfondimento è dedicato, come di consueto, alle otto principali città italiane per dimensione demografica. Da esso si evince che una dinamica positiva diffusa (Bologna unica eccezione) e di una certa consistenza ha interessato soprattutto il comparto negozi e laboratori, sia in termini di volumi che di superfici; assai meno omogeneo risulta, infatti, l'andamento degli altri ambiti, in cui comunque i due principali mercati (Roma e Milano), a prescindere dal segno, presentano variazioni contenute (non oltre il 5%).

### Settore produttivo

Il settore produttivo (+2,8%) è l'unico a registrare, nel quarto trimestre, un rallentamento rispetto al trimestre precedente (quando aveva segnato un +14,3%).

I dati mostrano un Paese spaccato a metà: in crescita, anche con percentuali apprezzabili, il Nord (+19,3% il Nord-Est, +7,8% il Nord-Ovest); in calo Sud (-26,2%) e Isole (-13,9%); sostanzialmente stabile il Centro (-0,9%).

Anche l'analisi disaggregata per classi di rendita mostra un elemento interessante, ovvero che l'espansione del mercato risulta sostanzialmente proporzionale alla classe di rendita degli immobili.

L'unico segno negativo (-19,3%), infatti, interessa la classe più bassa (rendita inferiore a 100 euro); le due classi appena superiori mostrano un andamento sostanzialmente stabile (+1,2% fino a 500 euro, +0,4% tra 500 e 5.000 euro); nelle due classi più alte, infine si concentra gran parte della dinamica espansiva (+14,8% per gli immobili con rendita compresa tra 5.000 e 10.000 euro, +17,4% per quelli con rendita superiore a 10.000 euro).

### **Settore produttivo agricolo**

Come si accennava in apertura, il settore produttivo agricolo risulta decisamente in crescita (+10,0%), dopo il leggero ribasso registrato nel terzo trimestre (-1,3%), intervenuto tuttavia dopo una serie di 10 trimestri in cui si era registrato un solo segno negativo.

Anche in questo caso l'Italia risulta divisa a metà, ribaltando esattamente gli equilibri del trimestre precedente: il Centro-Nord presenta tassi di crescita, talora abbastanza consistenti (+22,3 nel Nord-Est, ancor più significativo se si considera che rappresenta quasi la metà del mercato nazionale), talora più contenuti (+8,8% nel Nord-Ovest, +5,9% nel Centro); Sud e Isole hanno invece segno negativo (rispettivamente -2,4% e -9,4%).

### **Destinazioni residuali**

La parte conclusiva della nota riguarda le categorie residuali del mercato non residenziale (comunque oltre un terzo del totale), quasi tutte comprese nel gruppo F (97%): dopo il leggero calo registrato nel precedente trimestre (-0,9%), i dati mostrano, nel quarto trimestre, un significativo +7,9%.

### **Filippo Lucchese**

*pubblicato Venerdì 9 Marzo 2018*

---