



RAPPORTO IMMOBILIARE 2020

Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

data di pubblicazione: **28 maggio 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**



RAPPORTO IMMOBILIARE 2020

Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

a cura della **Divisione Servizi**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

Direttore: **Gianni Guerrieri**

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.seomi@agenziaentrate.it

La redazione del Rapporto Immobiliare è stata coordinata da **Maurizio Festa**.

A questa edizione ha collaborato il gruppo di lavoro composto da **Erika Ghiraldo, Andrea Carretti, Filippo Lucchese, Alessandro Tinelli**

data di pubblicazione: **28 maggio 2020**

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti 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

Presentazione	2
1 Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale	3
2 Il mercato degli uffici	10
2.1 Lo <i>stock</i> immobiliare.....	10
2.2 I volumi di compravendita	13
2.3 Le quotazioni	18
2.4 L'andamento nelle principali città.....	24
3 Il mercato dei negozi.....	25
3.1 Lo <i>stock</i> immobiliare.....	25
3.2 I volumi di compravendita	28
3.3 Le quotazioni	33
3.4 L'andamento nelle principali città.....	39
4 Il mercato del settore produttivo	40
4.1 Lo <i>stock</i> immobiliare.....	40
4.2 I volumi di compravendita	43
4.3 Le quotazioni	48
4.4 L'andamento nelle principali province	53
5 Analisi e confronto degli indici territoriali	54
6 Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali	56
Indice delle figure	60
Indice delle tabelle.....	60

Presentazione

Il presente «Rapporto Immobiliare 2020 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva» approfondisce come di consueto, il consuntivo dei fenomeni del mercato registratisi nell'anno precedente. Questo Rapporto, tuttavia, è contraddistinto da una temporanea e non voluta novità, indotta dalle condizioni di lavoro generate dalla pandemia del COVID-19, che non hanno consentito di coordinarsi per tempo con l'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA) per inserire, come accade ormai da vari anni, analisi delle dinamiche del leasing immobiliare. In questo Rapporto, dunque, è assente tale analisi.

In questo Rapporto, quindi, si analizzano i dati del mercato degli immobili non residenziali¹ relativi al comparto "Terziario – Commerciale" (TCO) e al settore produttivo (PRO). In particolare si approfondiscono le dinamiche delle compravendite delle unità immobiliari uffici (A/10), delle unità immobiliari negozi (C/1) e laboratori (C/3) e delle unità opifici e industrie (D/1 e D/7).

Il volume si articola in sei capitoli. Nel primo capitolo è offerta una panoramica del mercato nazionale degli immobili non residenziali. I successivi tre capitoli sono dedicati, rispettivamente, ai principali risultati dell'analisi dei mercati immobiliari relativamente agli uffici, ai negozi e al settore produttivo, in termini di volumi di compravendite realizzate nel 2019, di intensità di mercato e livello delle quotazioni immobiliari medie per regione, area territoriale e nelle maggiori città italiane. Nel quinto capitolo sono analizzati alcuni indici territoriali concernenti le quotazioni medie e l'intensità di mercato (IMI), mentre nel sesto capitolo è proposta una stima del valore di scambio per le destinazioni d'uso sopra indicate.

Roma, 28 maggio 2020

Direttore Centrale

Gianni Guerrieri



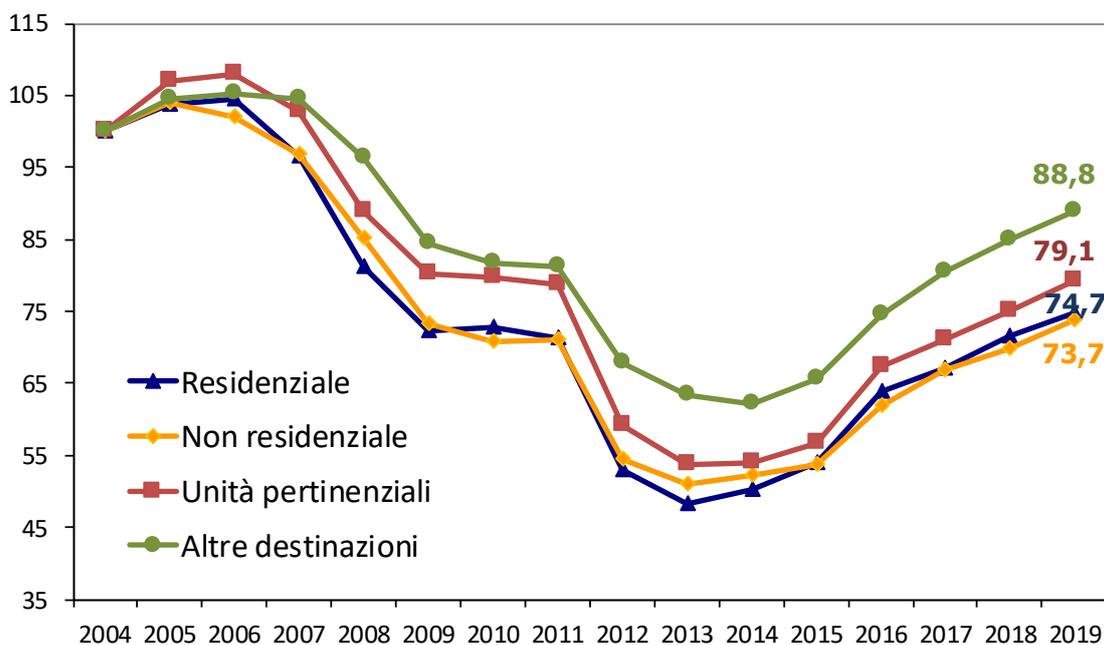
¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

1 Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

Anche nel 2019 i settori² del mercato non residenziale³ risultano complessivamente in espansione, confermando una dinamica in atto positiva dal 2014 (Figura 1).

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma il segno positivo con il quale si è chiuso il 2019 per tutte le aggregazioni.

I grafici in Figura 2 evidenziano inoltre che il settore non residenziale, in particolare i settori terziario-commerciale, produttivo e agricolo, rappresentano, in termini di volumi di scambio, circa il 10% del mercato complessivo (quasi il 15% in termini di *stock*).

Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento in quest'analisi sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello *stock* immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato. Va comunque sempre ribadito che le destinazioni d'uso sono quelle desumibili dalle categorie catastali e, data la loro finalità, queste non sono del tutto idonee a cogliere l'esatta destinazione d'uso dei beni, in particolare nel gruppo D (immobili speciali), in cui spesso esiste una promiscuità tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario. La categoria più problematica, in termini di promiscuità della destinazione d'uso, è indubbiamente la D8, in cui rientrano, oltre agli immobili destinati al commercio (e per questo sono associati ai negozi, categoria C1), anche immobili destinati al terziario⁴.

² Per gli approfondimenti sui criteri adottati per le aggregazioni in settori di mercato, secondo la natura tipologica degli immobili basata sulle categorie catastali, si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricaterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

³ Si precisa che nel presente Rapporto le analisi non contengono i dati dello *stock* e delle compravendite immobiliari relativi ai comuni delle province autonome di Trento (n. 176 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. Per omogeneità, per questi stessi comuni anche i dati relativi alle quotazioni immobiliari non sono stati elaborati. Nelle mappe tematiche i comuni tavolari sono evidenziati in grigio e definiti in leggenda "nd - non disponibili" per le quantità *stock* e NTN e "ne - non elaborati" per le quotazioni.

⁴ Con la circolare n. 2/E della Direzione Centrale Catasto, cartografia e pubblicità immobiliare del 1 febbraio 2016, è stato spiegato che con la nuova versione 4.00.3 del DOC.FA. è individuata "una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D e E, e consente all'Agenzia, attraverso una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale, di disporre nelle proprie banche dati di informazioni sempre più complete per finalità statistiche, inventariali ed estimali". Si tratta, per ora, di un primo passo da consolidare nella prassi e che comunque riguarderebbe solo gli immobili di nuovo accatastamento o che sono oggetto di variazione catastale. Non, quindi, dell'intero *stock*.

I dati nazionali e per area territoriale del 2019, relativi allo *stock*, al NTN e all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e *stock*) per le tipologie suddette sono riportati in Tabella 2, Tabella 3 e Tabella 4. Sono altresì riportati, per completare il quadro delle tipologie edilizie non residenziali, i dati riferiti alle unità immobiliari destinate a Depositi commerciali, Uffici pubblici, Istituti di credito, Edifici commerciali, Alberghi e comparto Agricolo.

In termini di *stock* immobiliare, fra i tre segmenti che saranno oggetto di approfondimento nei capitoli successivi, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con il numero di unità più elevato (poco più di 2,5 milioni di unità), che rappresenta oltre un quarto dello *stock* non residenziale. Analogamente, per le compravendite i negozi presentano il più elevato volume di scambio, oltre 31 mila NTN nel 2019, 26,5% degli immobili non residenziali scambiati (Figura 3).

Con riferimento all'IMI, cioè alla quota di *stock* compravenduta, i negozi salgono nel 2019 all'1,24%, gli uffici all'1,64% e gli immobili produttivi rimangono stabili all'1,55%.

Nella Tabella 5 sono riportati i valori, nazionali e per area territoriale, delle variazioni percentuali dei volumi delle compravendite, espressi in termini di NTN, registrate nel 2019 rispetto all'anno precedente.

Si evidenzia, al riguardo, una differenziazione abbastanza evidente: negozi e laboratori mostrano un'espansione apprezzabile (+6,5%), con le Isole in leggera controtendenza (-0,7%), gli scambi di uffici crescono del 4,8%, con un solo dato negativo al Sud (-2,3%) e il settore produttivo risulta nel complesso stabile, con andamenti però a segni alterni nelle diverse aree.

In Figura 4 è riportato il grafico degli andamenti nazionali e dei soli capoluoghi del mercato delle tipologie non residenziali, in termini di volumi di compravendita, a partire dal 2004. L'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2004, evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006, con un calo particolarmente accentuato negli anni 2008 e 2009. Dopo il biennio 2010-2011, con le compravendite che contengono le perdite o addirittura accennano una piccola ripresa (produttivo), gli scambi sono nuovamente in ripido calo nel 2012, un andamento che si conferma, anche se con minore intensità, anche nel 2013. Nel 2014 e nel 2015 le flessioni si attenuano, mostrando i primi segnali di un'inversione di tendenza che si è poi concretizzata negli anni successivi con una ripresa, a tratti indebolita e con qualche eccezione (gli uffici in calo nel 2018).

L'intensità della dinamica del mercato, misurata con l'indice IMI, per le tre tipologie non residenziali, dal 2004 al 2019, è presentata, infine, nel grafico di Figura 5.

Tabella 1: *Stock*, NTN, IMI 2019 e variazioni per settore

Destinazione	Quota % <i>Stock</i>	NTN 2019	Var. % NTN 2018/19	Quota % NTN	IMI 2019
Residenziale	51,0%	603.541	4,2%	49,7%	1,76%
Depositi Pertinenziali	5,5%	74.883	7,4%	6,2%	2,01%
Box e posti auto	23,3%	353.507	4,9%	29,1%	2,26%
Terziario-commerciale	12,6%	103.816	6,1%	8,6%	1,22%
Produttivo	1,2%	12.124	0,0%	1,0%	1,55%
Produttivo agricolo	0,6%	2.717	7,0%	0,2%	0,66%
Altre destinazioni ⁵	5,8%	62.814	4,5%	5,2%	1,62%
Totale	100,0%	1.213.403	4,7%	100,0%	1,81%

Non c'è dubbio, tuttavia, che questa novità è importante, sebbene non nell'immediato, anche a fini statistici e di analisi del patrimonio, in quanto va nel senso della rimozione di quelle "promiscuità aggregative" di cui si è accennato.

⁵ Nell'aggregato 'Altre destinazioni' (ALT) confluiscono le unità non comprese negli altri settori, in maggioranza appartenenti al gruppo F. Si rimanda alla già citata nota metodologica per il dettaglio della composizione.

Figura 2: Distribuzione dello stock e del NTN per settore

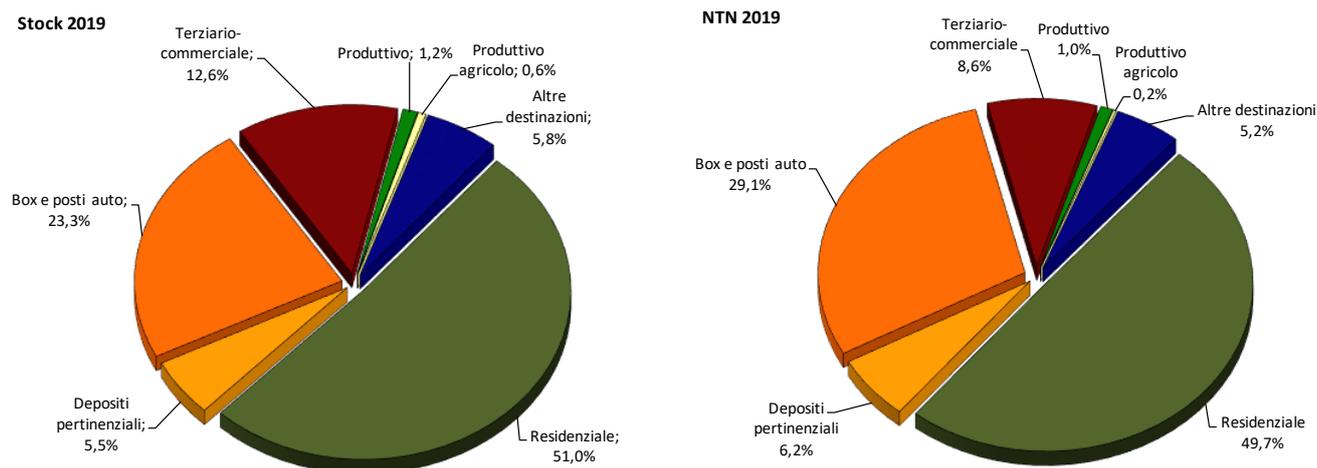


Tabella 2: Stock anno 2019 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

Stock	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	194.734	615.258	1.176.491	11.889	6.540	71.633	13.154	248.042	94.528	2.432.269
Nord Est	146.070	400.130	708.155	8.392	4.745	52.654	14.051	202.889	142.951	1.680.037
Centro	133.184	554.831	953.526	7.907	3.735	43.250	14.179	140.384	69.951	1.920.947
Sud	109.444	684.541	1.456.687	9.120	2.319	52.347	11.734	136.400	56.171	2.518.763
Isole	53.473	283.513	651.039	6.291	1.344	17.605	5.997	55.957	45.904	1.121.123
ITALIA	636.905	2.538.273	4.945.898	43.599	18.683	237.489	59.115	783.672	409.505	9.673.139

Tabella 3: NTN anno 2019 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

NTN	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	3.720	9.817	17.200	32	76	1.462	258	4.639	629	37.833
Nord Est	2.657	5.596	10.141	28	70	924	160	3.442	1.075	24.093
Centro	2.089	7.125	10.791	38	116	863	188	2.001	420	23.631
Sud	1.331	6.144	12.429	16	33	531	107	1.504	282	22.378
Isole	680	2.752	6.106	11	9	252	64	538	310	10.723
ITALIA	10.477	31.435	56.665	125	303	4.033	779	12.124	2.717	118.658

Tabella 4: IMI anno 2019 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

IMI	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	1,91%	1,60%	1,46%	0,27%	1,16%	2,04%	1,96%	1,87%	0,67%	1,56%
Nord Est	1,82%	1,40%	1,43%	0,33%	1,47%	1,75%	1,14%	1,70%	0,75%	1,43%
Centro	1,57%	1,28%	1,13%	0,48%	3,10%	2,00%	1,33%	1,43%	0,60%	1,23%
Sud	1,22%	0,90%	0,85%	0,18%	1,44%	1,02%	0,91%	1,10%	0,50%	0,89%
Isole	1,27%	0,97%	0,94%	0,17%	0,67%	1,43%	1,07%	0,96%	0,68%	0,96%
ITALIA	1,64%	1,24%	1,15%	0,29%	1,62%	1,70%	1,32%	1,55%	0,66%	1,23%

Figura 3: Distribuzione dello stock e del NTN delle tipologie non residenziali

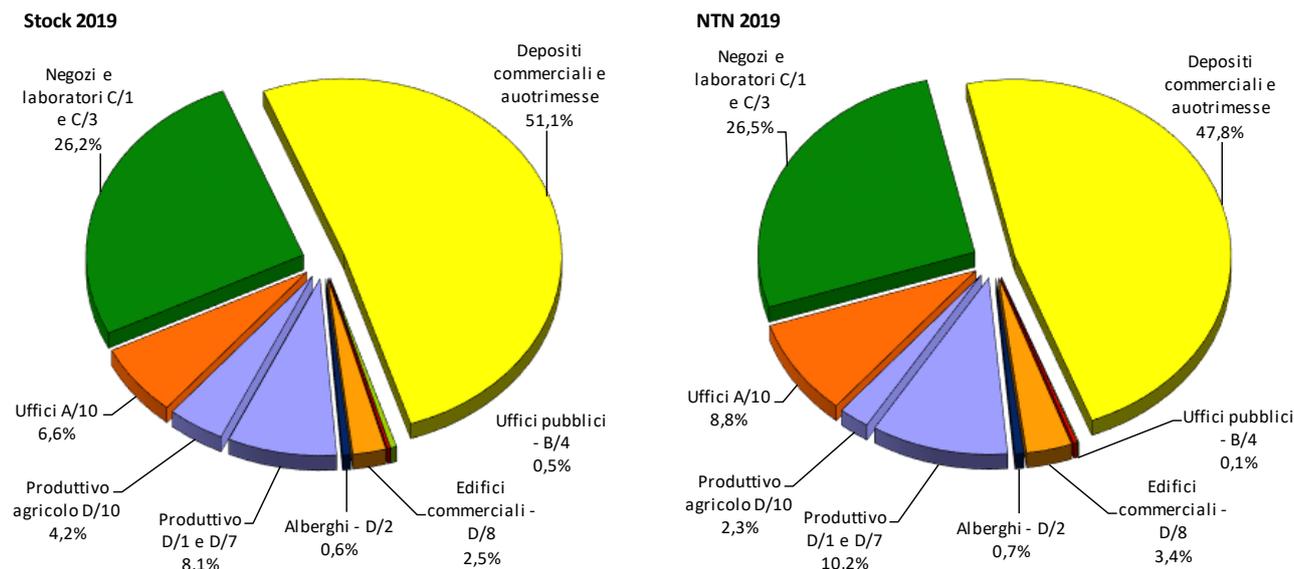


Tabella 5: Variazione % del NTN 2018/19 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2017/18	uffici	negozi e laboratori	produttivo
Nord Ovest	1,5%	7,7%	-2,4%
Nord Est	10,0%	8,2%	-2,6%
Centro	7,1%	9,0%	3,5%
Sud	-2,3%	3,9%	-0,8%
Isole	12,7%	-0,7%	36,4%
ITALIA	4,8%	6,5%	0,0%

La condizione di sostanziale crescita delle unità compravendute osservata a partire dal 2015 e fino all'anno 2019, nel 2020 sarà rimessa in discussione a causa dell'impatto della pandemia COVID-19 sugli andamenti dell'economia nazionale, sui redditi di famiglie e imprese e conseguentemente sui mercati immobiliari. L'entità di questi effetti, a parte i periodi di totale assenza dell'attività di scambio dovuta al cosiddetto "lockdown" (confinamento) dei mesi di marzo e aprile 2020, è assai incerta, comunque strettamente connessa agli andamenti complessivi dell'attività economica e alla ripresa degli investimenti da parte delle imprese. È da prefigurarsi, in linea tendenziale, una interruzione nel 2020, si spera temporanea, della linea di crescita sperimentata fino allo scorso anno.

Figura 4: Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi

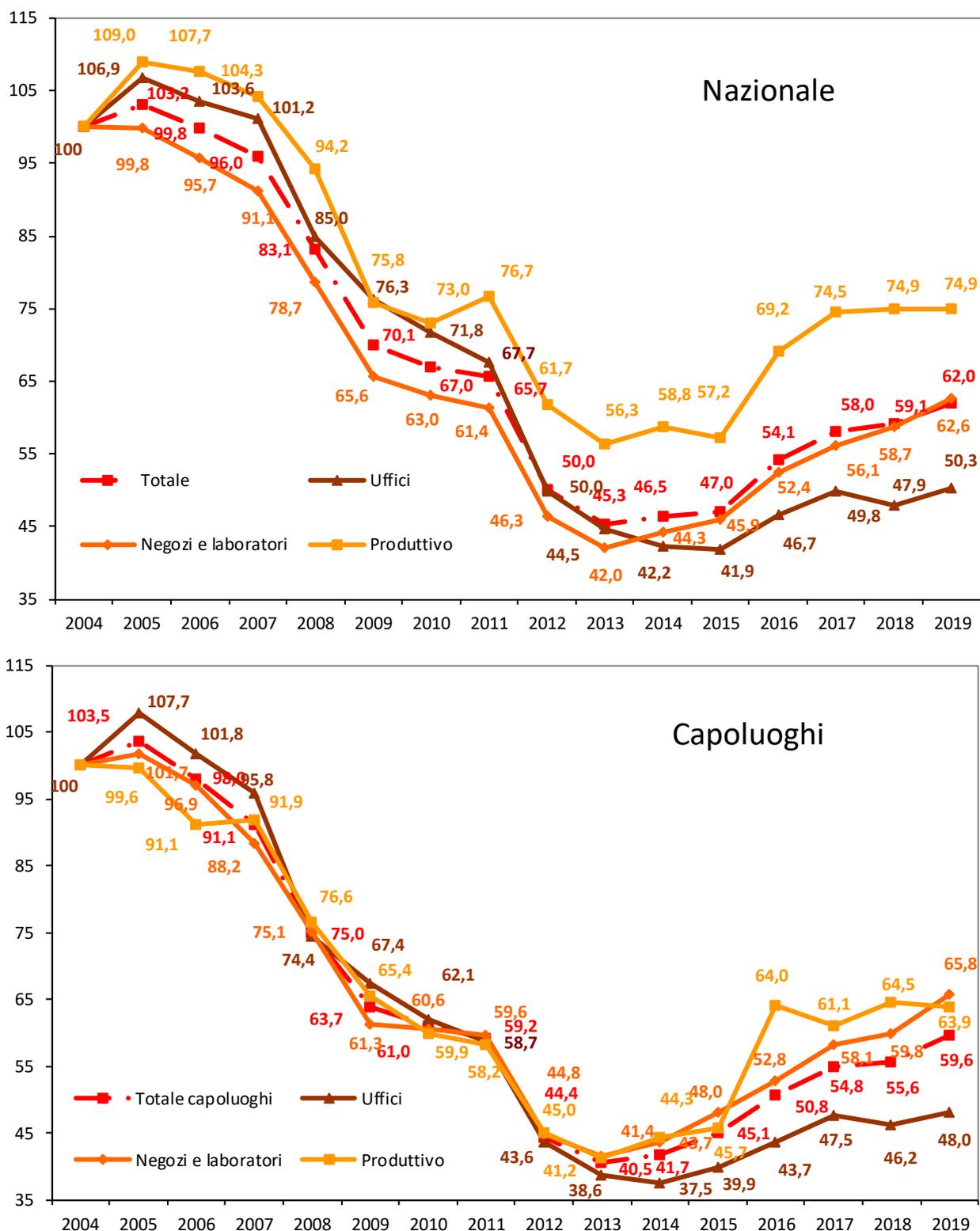
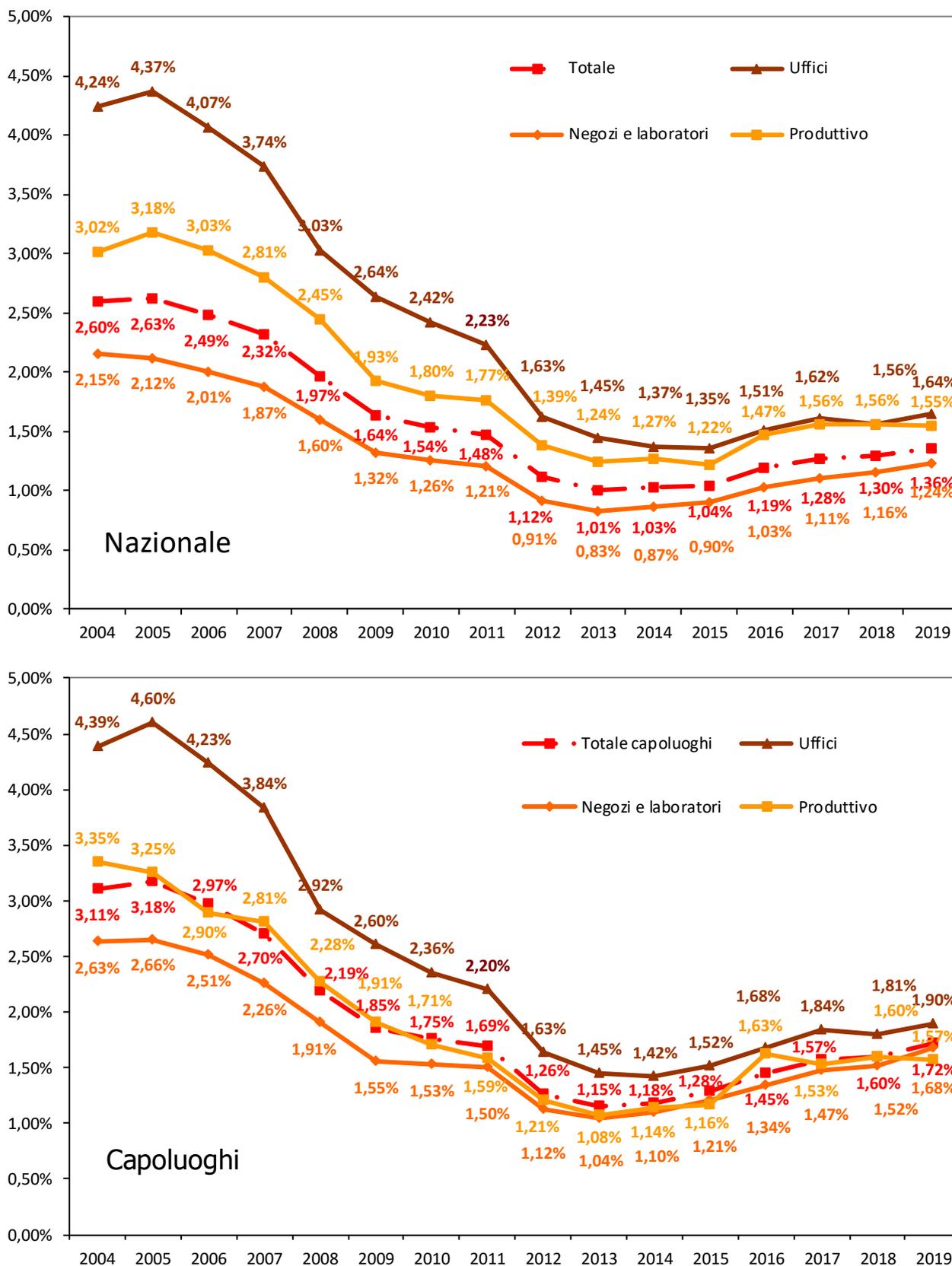


Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2004 per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi



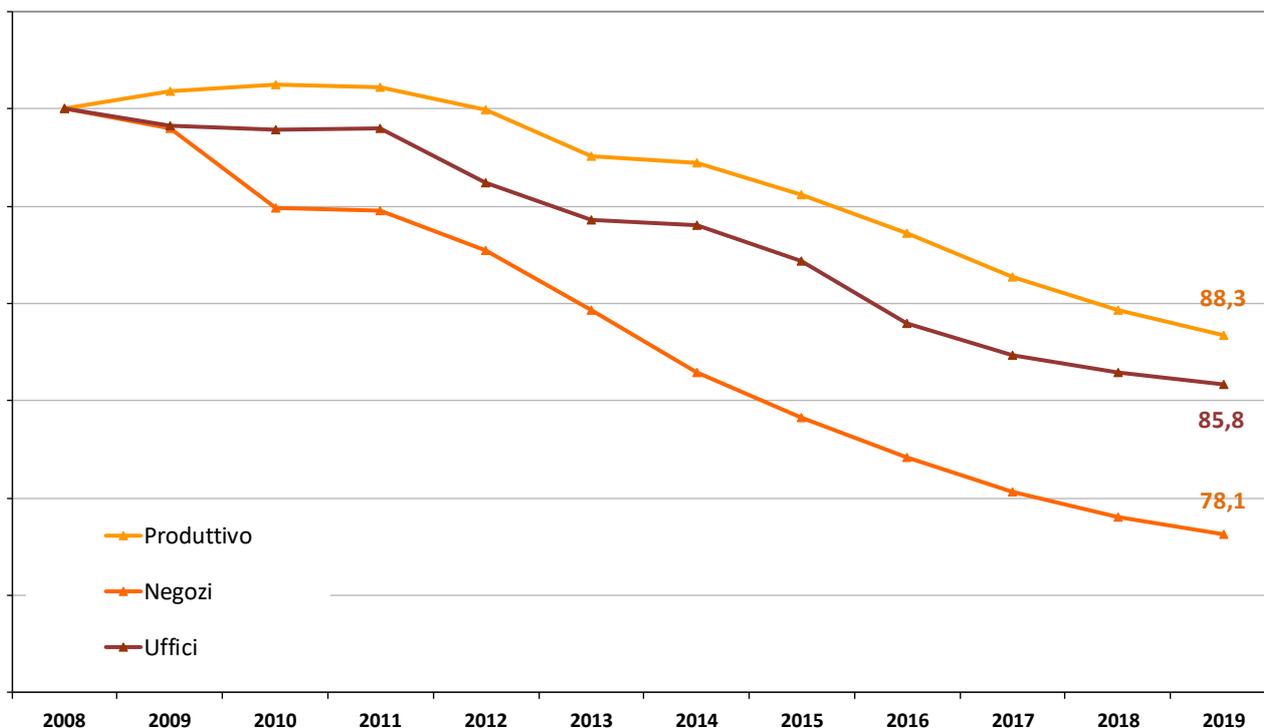
Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2019 e pesandole sullo *stock* immobiliare di ciascun comune.

I dati nazionali e per area territoriale, riportati nella Tabella 6, mostrano ancora, senza eccezioni, un calo generalizzato dei valori, con tassi che vanno dal -1,4% del settore produttivo al -0,7% rilevato nel comparto degli uffici. L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 6, mostra valori sostanzialmente in calo dal 2008; i negozi sono il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, oltre il 20% dal 2008.

Tabella 6: Quotazione media 2019 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19	Quotazione media Negozi 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19	Quotazione media Produttivo 2019 (€/m ²)	Var % 2018/19
Nord Ovest	1.503	2,1%	1.628	0,2%	510	-1,4%
Nord Est	1.343	-1,0%	1.599	-1,2%	459	-1,3%
Centro	1.552	-2,9%	1.711	-2,7%	527	-2,2%
Sud	1.100	-1,4%	1.344	-0,7%	408	-1,0%
Isole	1.059	-1,3%	1.252	-1,2%	423	-1,2%
ITALIA	1.356	-0,7%	1.523	-1,1%	477	-1,4%

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale



2 Il mercato degli uffici

2.1 Lo stock immobiliare

Nel 2019 risultano censite negli archivi catastali quasi 640 mila unità immobiliari della tipologia uffici, corrispondenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

È necessario specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo *stock* immobiliare nazionale realmente destinato a tale uso, in quanto non solo è frequente l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che ciò comporti una conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni comuni minori⁶ non è stata definita la categoria A/10 (e relativa tariffa d'estimo) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili), il che rende evidentemente impossibile una loro identificazione distinta dalla banca dati del Catasto.

Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientra la maggior parte degli edifici 'strutturati' per ufficio che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D⁷.

Lo *stock* realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10; non è possibile, tuttavia, individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale, che indica nella categoria A/10 gli uffici.

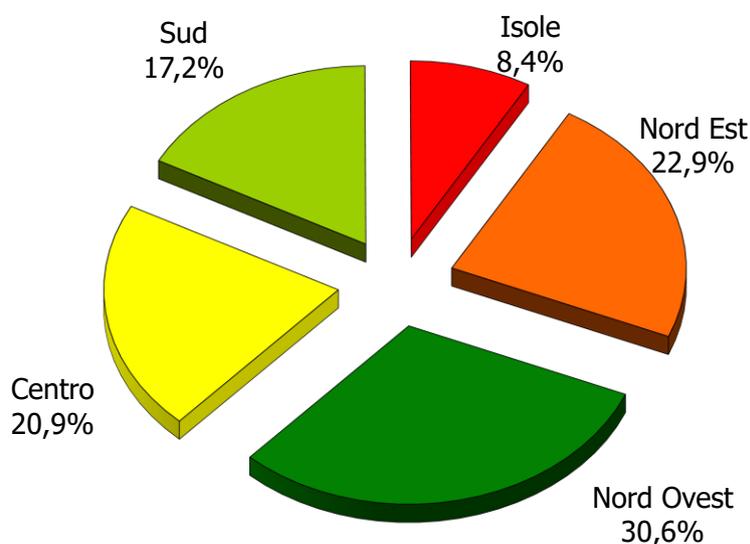
Premesso ciò, si può osservare nel grafico di Figura 7 che il Nord presenta più della metà delle unità censite come uffici (quasi il 54% del totale nazionale), poco più del 20% è localizzato nell'area Centro, poco più del 25% al Sud e nelle Isole.

Scendendo alla scala regionale (Tabella 7), il dato nettamente più rilevante si riscontra in Lombardia (21,5%), seguita da Emilia-Romagna e Veneto, che, sommate, contano il 21,3% del totale (ovvero meno della sola Lombardia); al di fuori dell'area settentrionale, i dati più significativi si osservano nel Lazio (8%) e in Toscana (7,9%) in Centro, mentre al Sud spiccano Campania e Puglia (rispettivamente 6,1% e 5,4%) e nelle Isole la Sardegna (5,6%).

La somma dello *stock* distribuito nei comuni non capoluogo (Tabella 8) risulta poi, a livello nazionale, leggermente superiore (54,5%) al numero di unità immobiliari A/10 concentrate nei capoluoghi (45,5%); fa eccezione il Centro, dove i rapporti si ribaltano: il 52,9% dello *stock* è ubicato nei capoluoghi.

La Figura 8 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale dello *stock*.

Figura 7: Distribuzione *stock* 2019 per area geografica - uffici



⁶ Si tratta di un totale di circa 1.300 comuni, di cui il 50% nel Nord-Ovest, l'8% nel Nord-est, il 4% nel Centro, il 28% nel Sud ed il 10% nelle Isole.

⁷ Tali edifici possono essere censiti nelle categorie non ordinarie D7 o D8 a seconda che l'attività prevalente ivi prevista sia collegata, rispettivamente, all'industria o al commercio.

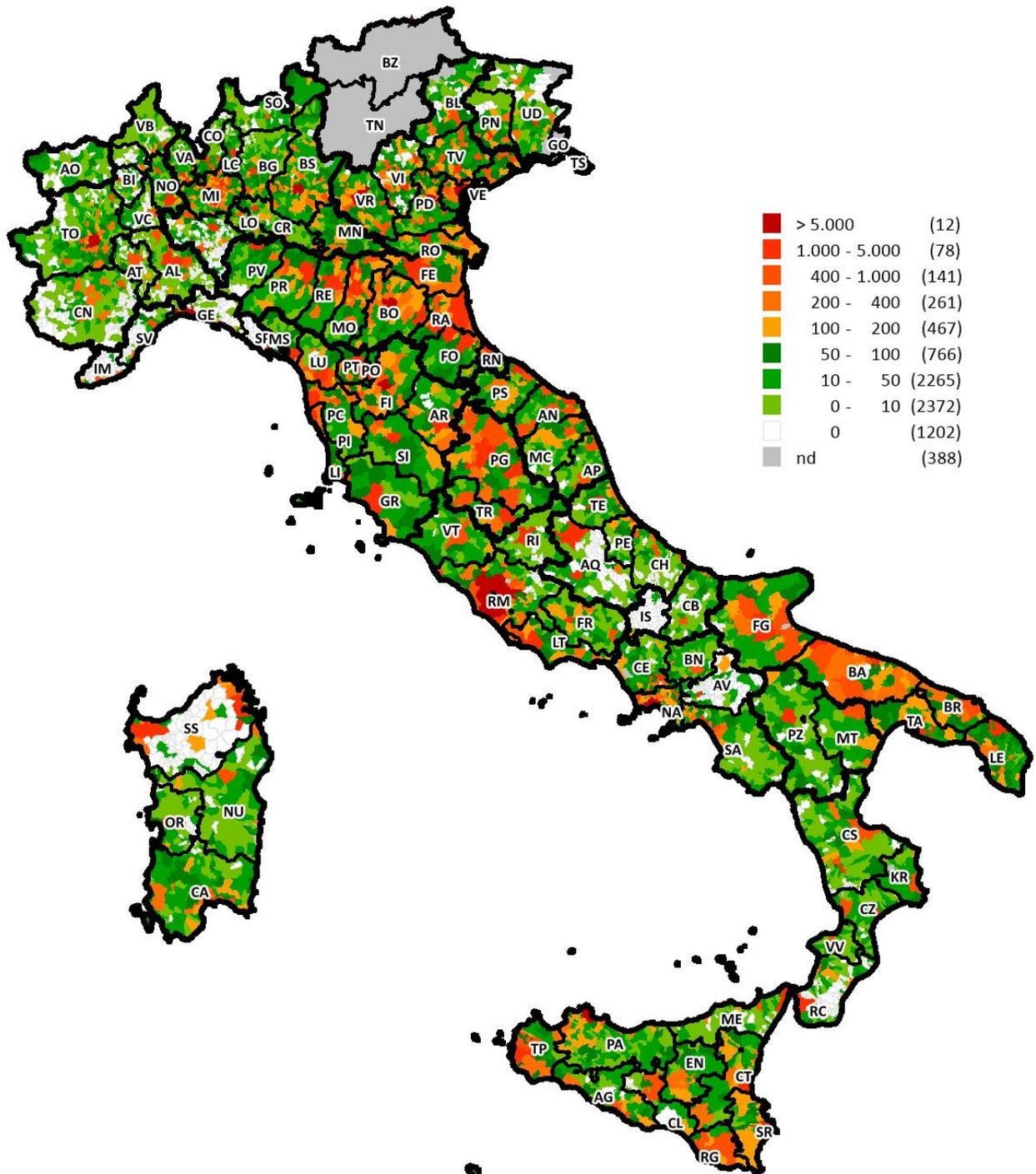
Tabella 7: Stock 2019 per regione e per area geografica – uffici

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	13.793	2,2%
	Lombardia	137.145	21,5%
	Piemonte	41.884	6,6%
	Valle d'Aosta	1.912	0,3%
Nord Ovest		194.734	30,6%
Nord Est	Emilia-Romagna	66.712	10,5%
	Friuli-Venezia Giulia	10.337	1,6%
	Veneto	69.021	10,8%
Nord Est		146.070	22,9%
Centro	Lazio	51.137	8,0%
	Marche	18.745	2,9%
	Toscana	50.290	7,9%
	Umbria	13.012	2,0%
Centro		133.184	20,9%
Sud	Abruzzo	14.226	2,2%
	Basilicata	4.595	0,7%
	Calabria	14.661	2,3%
	Campania	39.024	6,1%
	Molise	2.422	0,4%
	Puglia	34.516	5,4%
Sud		109.444	17,2%
Isole	Sardegna	18.028	2,8%
	Sicilia	35.445	5,6%
Isole		53.473	8,4%
Italia		636.905	100,0%

Tabella 8: Stock 2019 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – uffici

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	91.560	47,0%
	Non capoluoghi	103.174	53,0%
Nord Est	Capoluoghi	62.161	42,6%
	Non capoluoghi	83.909	57,4%
Centro	Capoluoghi	70.490	52,9%
	Non capoluoghi	62.694	47,1%
Sud	Capoluoghi	41.233	37,7%
	Non capoluoghi	68.211	62,3%
Isole	Capoluoghi	24.334	45,5%
	Non capoluoghi	29.139	54,5%
Italia	Capoluoghi	289.778	45,5%
	Non capoluoghi	347.127	54,5%

Figura 8: Mappa distribuzione stock 2019 nei comuni italiani – uffici



2.2 I volumi di compravendita

Dopo il segno negativo del 2018, le compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio hanno segnato, nel 2019, una nuova crescita in termini di volumi (+4,8%), con un NTN nazionale che supera di nuovo le 10.000 unità. Come evidenzia la Tabella 9, in tutte le aree si registra una crescita dei volumi scambiati, con l'eccezione del Sud dove il calo è del 2,3%.

Alla scala regionale, la regione con il più alto NTN è la Lombardia (+0,7% sul 2018); i tassi di crescita più elevati si rilevano, oltre che nelle regioni caratterizzate da NTN più bassi in termini assoluti (Molise e Valle d'Aosta), in Sicilia (+17,8%) e nelle Marche (+20,3%).

Oltre il 60% delle compravendite resta concentrato al Nord (il 35,5% nel Nord Ovest, il 25,4% nel Nord Est); la Lombardia, come detto, presenta il mercato regionale più significativo, pari al 27,6% del totale nazionale.

Le dinamiche in termini di intensità del mercato, parametro misurato dall'IMI, rispecchiano quanto descritto a proposito dei volumi scambiati; il suo valore assoluto, nella disaggregazione regionale, consente di "pesare" i singoli mercati, con risultati talvolta non scontati. Il Friuli-Venezia Giulia, che vale solo il 2% del mercato nazionale (in termini di NTN) presenta un IMI pari al 2%, dietro solo alla Lombardia (con IMI pari al 2,1%). Il confronto tra capoluoghi e comuni non capoluogo, sia in termini di volumi sia di intensità, mostra una prevalenza dei primi; la dinamica mostra rialzi in entrambi i casi, più marcato nei comuni non capoluogo (NTN +5,9%, contro il +3,8% dei capoluoghi). Unico segno negativo si registra nei capoluoghi del Sud (NTN -6,1%, IMI -0,09).

In Figura 10 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN degli uffici dal 2004, per aree geografiche a livello nazionale e per i comuni capoluogo. L'analisi delle serie evidenzia per tutte le macro aree e con sporadiche eccezioni di rialzi, che non hanno comunque interessato le aree più dinamiche del Paese (Nord Est e Nord Ovest), un calo progressivo degli scambi fino al 2014, con primi segnali positivi nel 2015 che si consolidano nel 2016 (ad eccezione delle Isole) e nel 2017 in tutte le aree; nel 2018 l'espansione si è arrestata, ma riprende nel 2019. Il livello nazionale delle compravendite degli uffici è nel 2019 dimezzato rispetto all'anno base (2004).

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Figura 11), segue le compravendite, evidenziando una flessione generale dal 2006, poi una leggera ripresa, con l'eccezione del calo nel 2018.

La distribuzione per comune del NTN 2018, rappresentata nella mappa di Figura 12, evidenzia la maggior diffusione di compravendite nei comuni del Nord, mentre nel Sud sono molto più sporadiche le compravendite di uffici. Dalla stessa mappa risulta che, nel 2019, sono state realizzate compravendite di uffici in circa 1.700 comuni sull'intero territorio nazionale.

Figura 9: Distribuzione NTN 2019 per area geografica - uffici

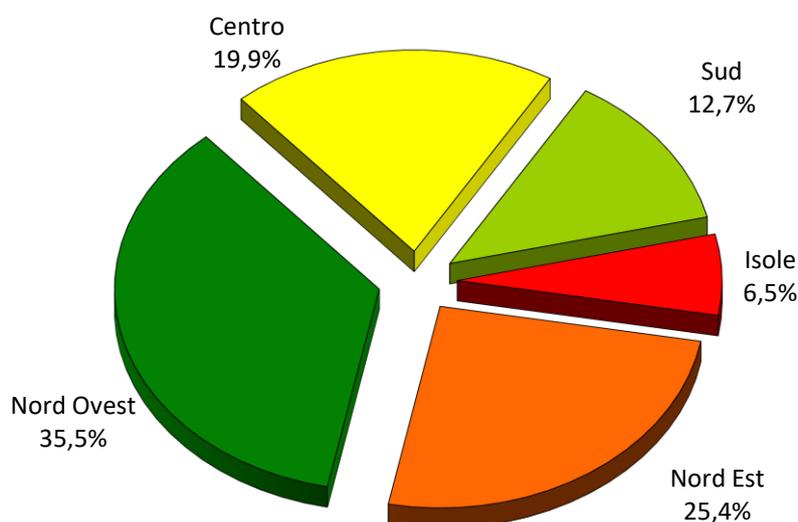


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici

Area	Regione	NTN 2019	Var % NTN 2018/19	Quota % NTN Italia	IMI 2019	Diff IMI 2018/19
Nord Ovest	Liguria	216	0,7%	2,1%	1,57%	0,02
	Lombardia	2.887	0,7%	27,6%	2,11%	0,04
	Piemonte	597	4,9%	5,7%	1,42%	0,07
	Valle d'Aosta	20	38,3%	0,2%	1,07%	0,30
Nord Ovest		3.720	1,5%	35,5%	1,91%	0,04
Nord Est	Emilia-Romagna	1.163	7,6%	11,1%	1,74%	0,14
	Friuli-Venezia Giulia	213	15,0%	2,0%	2,06%	0,27
	Veneto	1.281	11,4%	12,2%	1,86%	0,20
Nord Est		2.657	10,0%	25,4%	1,82%	0,18
Centro	Lazio	843	14,4%	8,0%	1,65%	0,23
	Marche	284	20,3%	2,7%	1,51%	0,26
	Toscana	817	-3,6%	7,8%	1,62%	-0,06
	Umbria	145	12,1%	1,4%	1,12%	0,12
Centro		2.089	7,1%	19,9%	1,57%	0,11
Sud	Abruzzo	186	3,8%	1,8%	1,31%	0,04
	Basilicata	48	-9,7%	0,5%	1,04%	-0,13
	Calabria	147	-16,1%	1,4%	1,00%	-0,21
	Campania	506	-0,6%	4,8%	1,30%	-0,01
	Molise	29	17,2%	0,3%	1,19%	0,16
	Puglia	415	-1,3%	4,0%	1,20%	-0,02
Sud		1.331	-2,3%	12,7%	1,22%	-0,04
Isole	Sardegna	262	5,4%	2,5%	1,45%	0,09
	Sicilia	418	17,8%	4,0%	1,18%	0,18
Isole		680	12,7%	6,5%	1,27%	0,14
Italia		10.477	4,8%	100,0%	1,64%	0,08

Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – uffici

Area	Comuni	NTN 2019	Var % NTN 2018/19	Quota % NTN Italia	IMI 2019	Diff IMI 2018/19
Nord Ovest	Capoluoghi	2.052	2,1%	55,2%	2,24%	0,08
	Non capoluoghi	1.669	0,7%	44,8%	1,62%	0,02
Nord Est	Capoluoghi	1.225	4,8%	46,1%	1,97%	0,11
	Non capoluoghi	1.432	14,8%	53,9%	1,71%	0,22
Centro	Capoluoghi	1.237	9,3%	59,2%	1,75%	0,17
	Non capoluoghi	852	4,2%	40,8%	1,36%	0,06
Sud	Capoluoghi	621	-6,1%	46,7%	1,51%	-0,09
	Non capoluoghi	710	1,3%	53,3%	1,04%	0,00
Isole	Capoluoghi	363	11,5%	53,4%	1,49%	0,16
	Non capoluoghi	317	14,1%	46,6%	1,09%	0,13
Italia	Capoluoghi	5.497	3,8%	52,5%	1,90%	0,09
	Non capoluoghi	4.980	5,9%	47,5%	1,43%	0,08

Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici

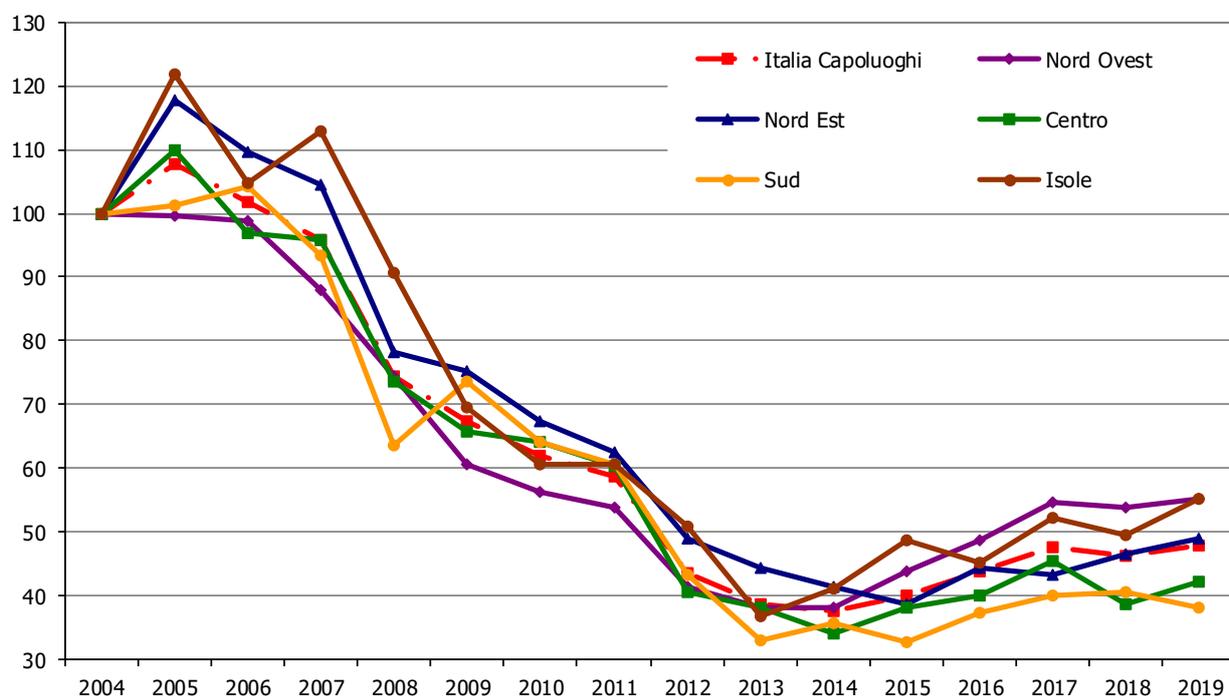
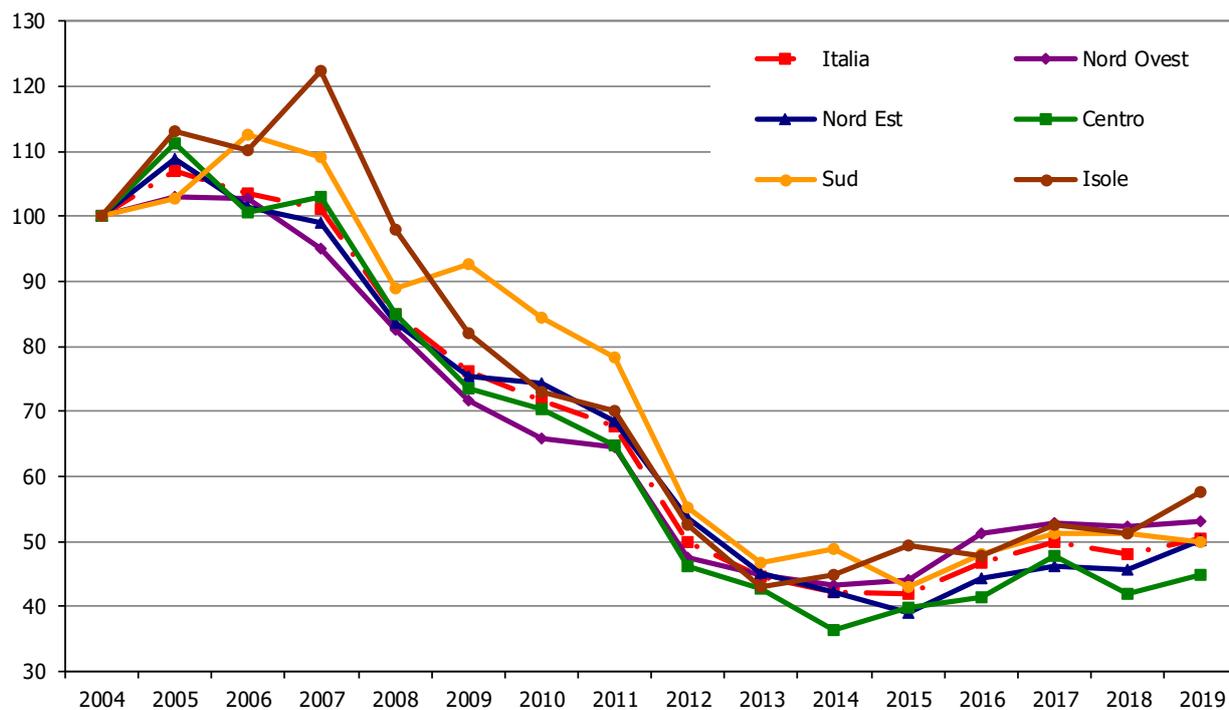


Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici

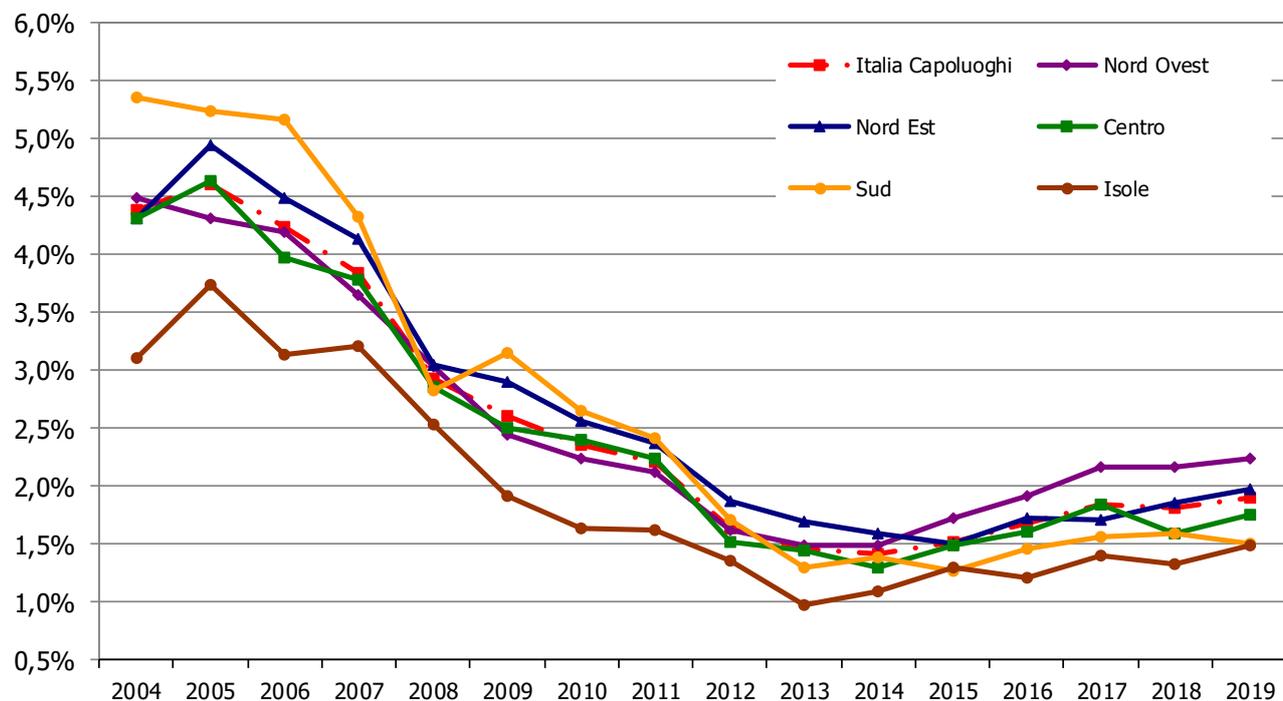
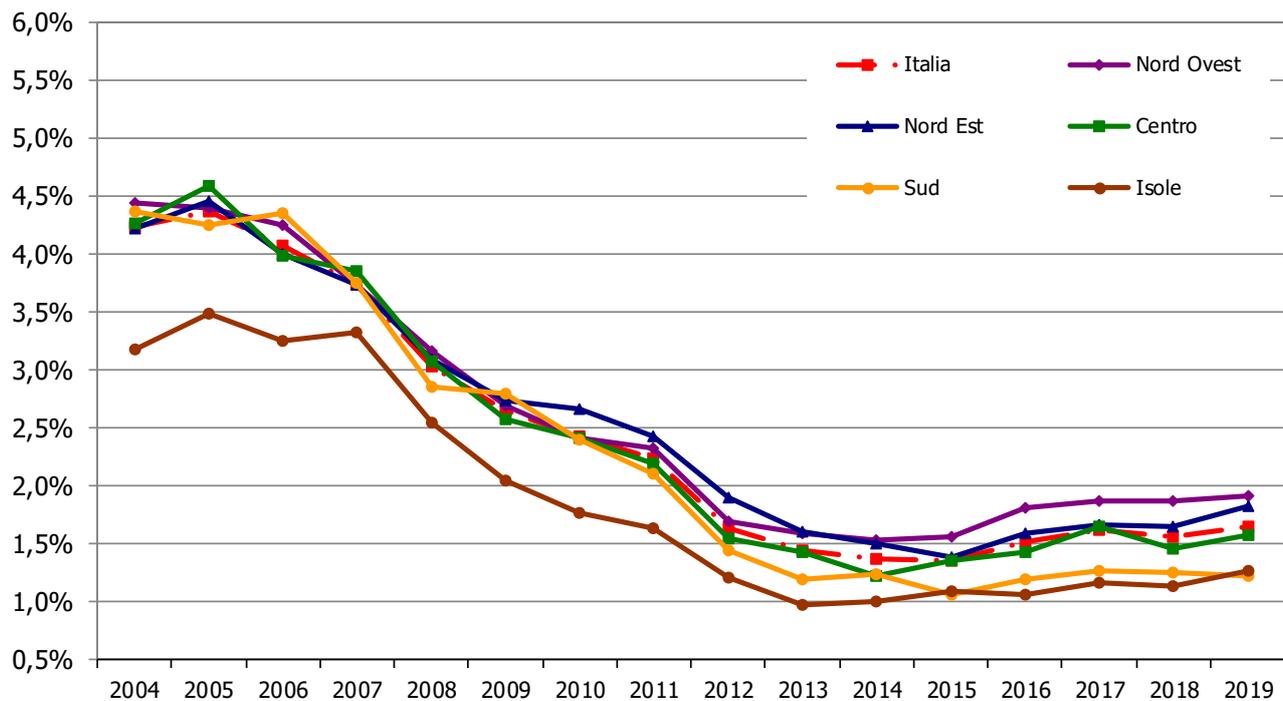
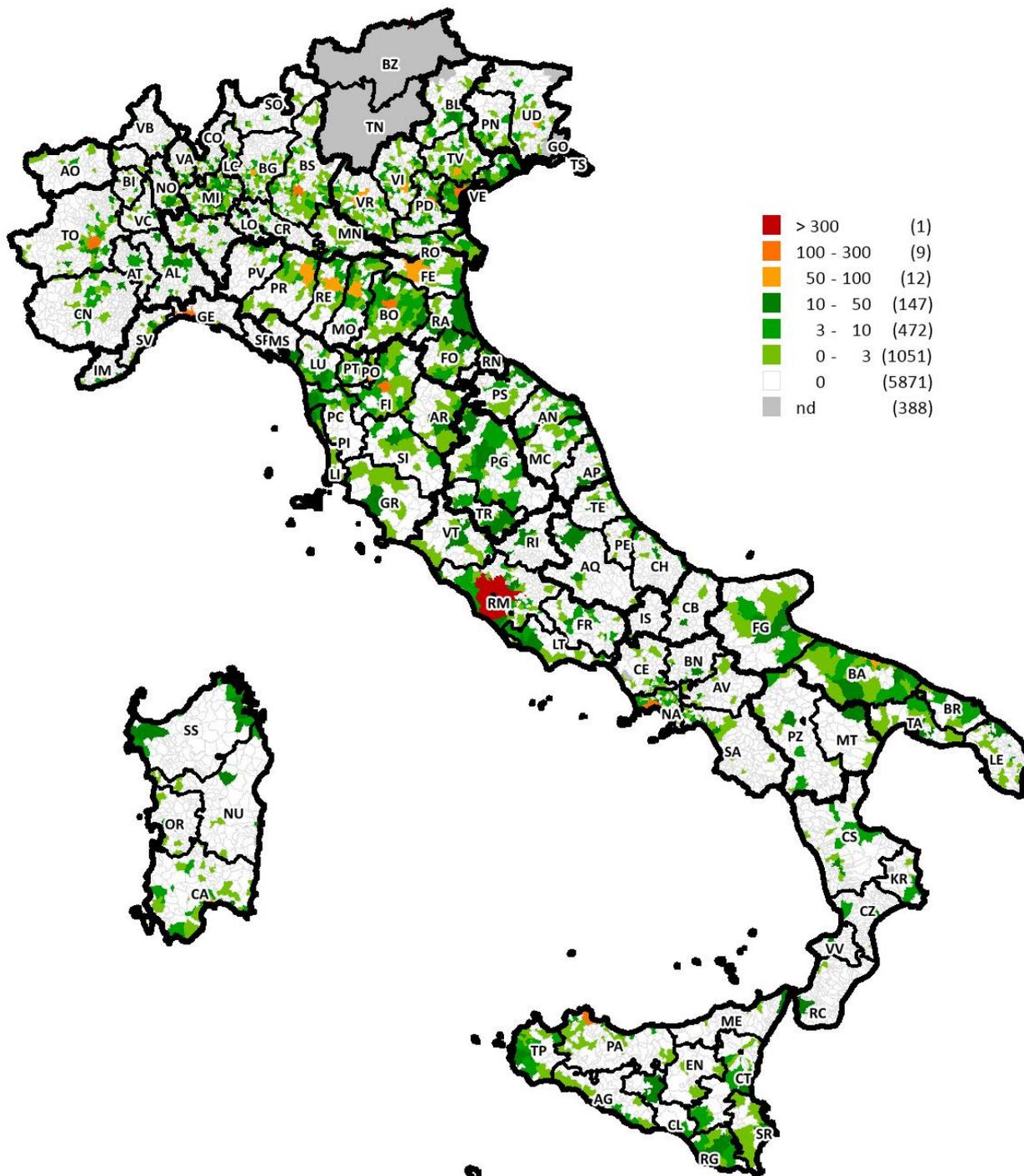


Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2019 nei comuni italiani – uffici



2.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2019, per la tipologia edilizia uffici è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento⁸, per unità di superficie, per la tipologia uffici (Tabella 11), risulta nel 2019 pari a 1.356 €/m², dando seguito alla dinamica di diminuzione in atto, per quanto in fase di rallentamento (il tasso del 2019 è -0,7%, dopo il -1,1% del 2018).

L'unica area che ha registrato, in controtendenza, un leggero incremento è stata quella del Nord Ovest (+2,1%), trainata dalla Lombardia (+0,7%) e dal Piemonte (+2,4%) in virtù del corrispondente alto volume di compravendite, rilevato nel paragrafo precedente.

In termini assoluti, la Liguria è l'unica regione con una quotazione media superiore a 2.000 €/m² (2.005 €/m²), seguita dal Lazio (1.897 €/m²); sono cinque, invece, le regioni che presentano una quotazione media inferiore a 1.000 €/m² (il Friuli-Venezia Giulia nel Nord Est; Abruzzo, Basilicata e Calabria al Sud; la Sicilia nelle Isole).

L'aggregazione per aree vede il dato più alto nel Centro (1.552 €/m²), mentre i valori più bassi si registrano al Sud (1.100 €/m², con la Campania unica vera eccezione con una quotazione pari a 1.421 €/m²) e nelle Isole (1.059 €/m²).

Prendendo a riferimento la quotazione media nazionale per la tipologia uffici, risultata pari, come detto, a 1.356 €/m², è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella stessa Tabella 11. L'indice ben sintetizza i divari di quotazione, rispetto al valore medio nazionale, che si osservano tra le regioni esaminate, delle quali già si sono discussi valori assoluti e variazioni.

Dal grafico successivo (Figura 13), che presenta i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, rispetto al dato medio nazionale, emerge l'elevata dispersione dei valori medi, anche all'interno di una stessa area territoriale, rispecchiando gli equilibri appena descritti.

Nel diagramma a barre di Figura 14 è riportato il valore dell'indice territoriale delle quotazioni, rispetto al valore medio nazionale, per ciascuna regione. Rispetto all'indice del precedente anno il grafico mostra una graduatoria sostanzialmente stabile, seppure con valori diversi.

Considerando i soli comuni capoluogo di provincia (Tabella 12), nel 2019 la quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia uffici si attesta a 1.831 €/m², con un calo dell'1,5%.

La disaggregazione regionale suggerisce osservazioni analoghe a quelle già sviluppate per i dati di carattere generale: i tassi sono per lo più negativi, con l'unica eccezione della Lombardia (+1,6%), che traina, per effetto del peso relativo dello *stock* presente in questa regione, il Nord Ovest in territorio positivo (+0,7%), unica tra le cinque aree.

La mappa di Figura 15 riporta i valori delle quotazioni medie 2019 per ciascuna regione delle unità censite nella categoria uffici; le due regioni con la quotazione media più elevata, come già osservato, sono la Liguria e il Lazio.

La Figura 16, infine, riporta la mappa della distribuzione comunale dei differenziali di quotazione rispetto alla quotazione media nazionale degli uffici nel 2019.

⁸ La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza perché la media è ponderata sullo *stock* degli immobili e non sulle compravendite.

Tabella 11: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici 2019 (€/m ²)	Var. % quotazione 2018/2019	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	2.005	-1,0%	147,9
	Lombardia	1.570	1,1%	115,8
	Piemonte	1.052	2,4%	77,6
	Valle d'Aosta	1.730	-0,3%	127,6
Nord Ovest		1.503	2,1%	110,9
Nord Est	Emilia-Romagna	1.439	-1,4%	106,1
	Friuli-Venezia Giulia	916	-1,4%	67,6
	Veneto	1.368	-0,6%	100,9
Nord Est		1.343	-1,0%	99,1
Centro	Lazio	1.897	-3,4%	139,9
	Marche	1.221	-1,9%	90,1
	Toscana	1.471	-2,6%	108,5
	Umbria	1.122	-2,8%	82,8
Centro		1.552	-2,9%	114,5
Sud	Abruzzo	974	-1,7%	71,8
	Basilicata	859	-1,0%	63,4
	Calabria	860	-0,7%	63,4
	Campania	1.421	-1,2%	104,8
	Molise	1.023	-1,1%	75,4
	Puglia	1.063	-1,2%	78,4
Sud		1.100	-1,4%	81,1
Isole	Sardegna	1.234	-1,0%	91,0
	Sicilia	973	-1,4%	71,8
Isole		1.059	-1,3%	78,1
Media nazionale		1.356	-0,7%	100,0

Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2019 per area e per regione – uffici (Media nazionale=100)

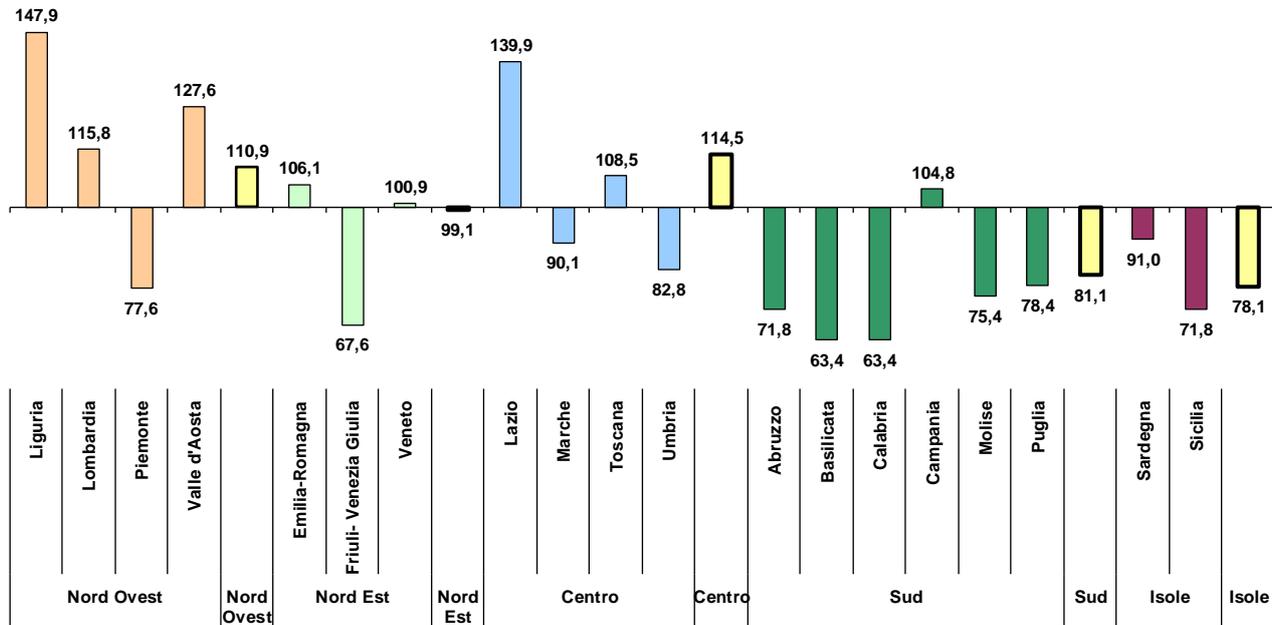


Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2019 uffici - scala valori regionale (Media nazionale=100)

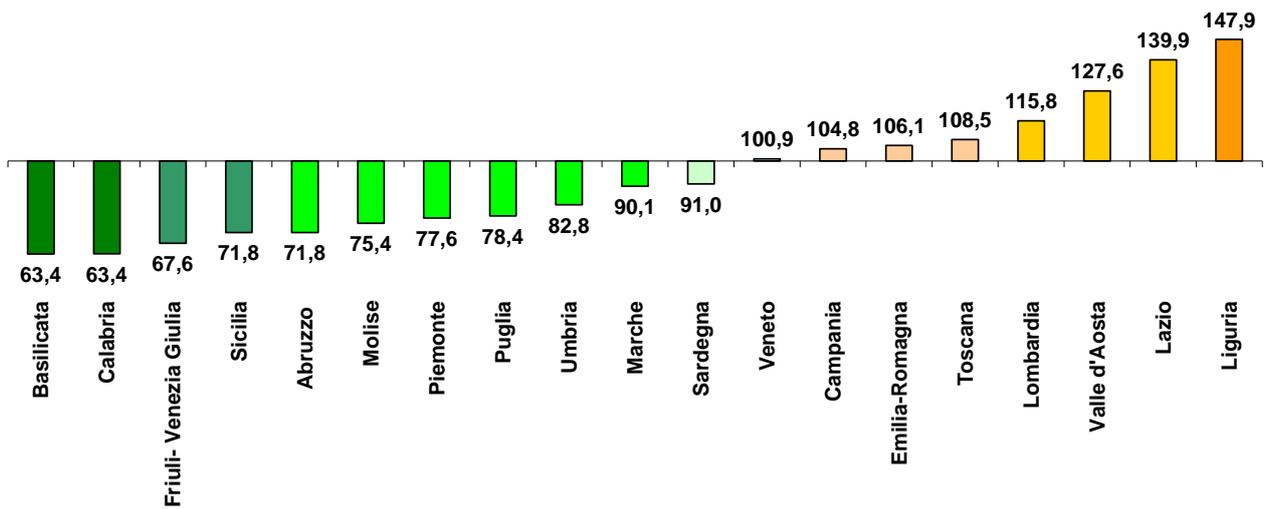


Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici Capoluoghi 2019 (€/m ²)	Var % quotazione 2018/2019	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Ovest	Liguria	1.852	-1,6%	101,2
	Lombardia	2.199	1,6%	120,1
	Piemonte	1.269	-0,7%	69,3
	Valle d'Aosta	1.759	0,0%	96,1
Nord Ovest		1.924	0,7%	105,1
Nord Est	Emilia-Romagna	1.814	-0,8%	99,1
	Friuli-Venezia Giulia	1.201	-3,0%	65,6
	Veneto	2.043	-1,1%	111,6
Nord Est		1.861	-1,1%	101,7
Centro	Lazio	2.745	-4,1%	149,9
	Marche	1.444	-2,1%	78,9
	Toscana	1.738	-3,7%	94,9
	Umbria	1.329	-5,7%	72,6
Centro		2.130	-4,2%	116,3
Sud	Abruzzo	1.188	-2,3%	64,9
	Basilicata	1.572	-1,4%	85,9
	Calabria	1.128	-0,7%	61,6
	Campania	2.130	-1,5%	116,4
	Molise	1.222	-0,9%	66,8
	Puglia	1.428	-1,4%	78,0
Sud		1.549	-1,5%	84,6
Isole	Sardegna	1.679	-0,7%	91,7
	Sicilia	1.131	-2,0%	61,8
Isole		1.270	-1,6%	69,4
Media nazionale		1.831	-1,5%	100,0

Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2019 – uffici

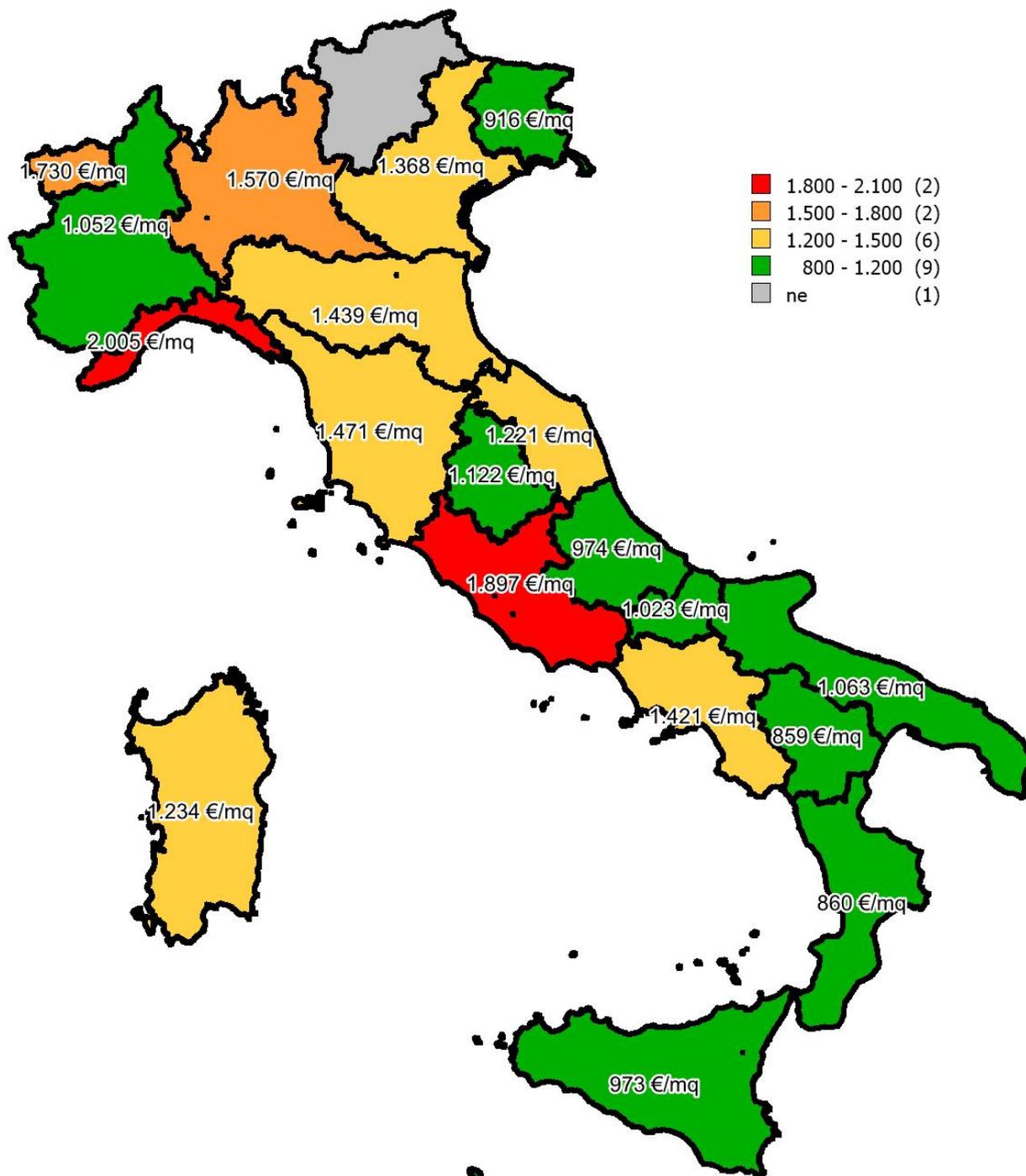
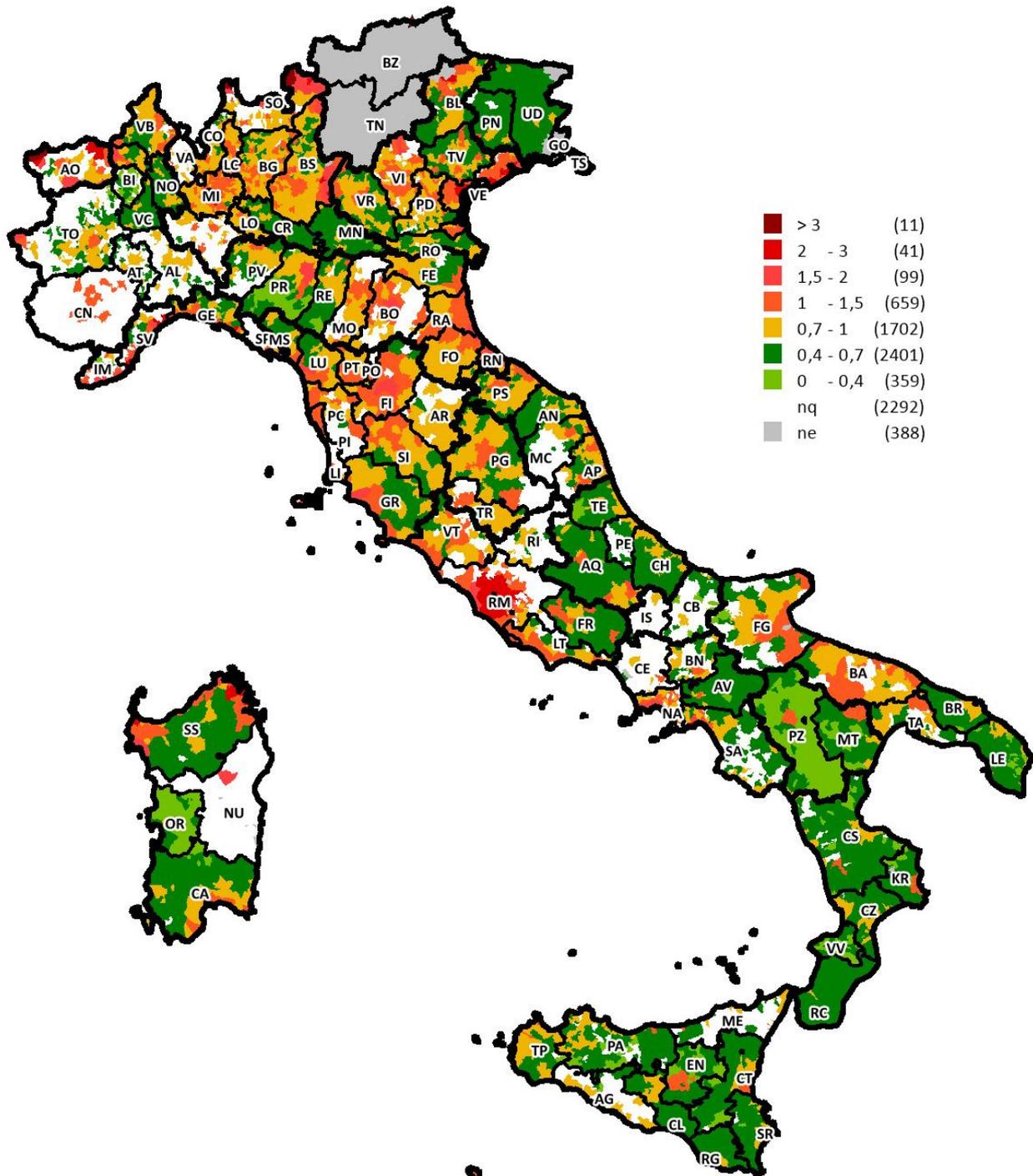


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2019⁹ (valore medio nazionale=1) – uffici



⁹ Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati “ne – non elaborati”, mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati “nq – non quotati”.

2.4 L'andamento nelle principali città

La Tabella 13 fornisce un approfondimento del mercato delle unità a destinazione uffici nelle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti. A tal fine sono riportati i dati del 2019 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto al 2018 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.831 €/m²).

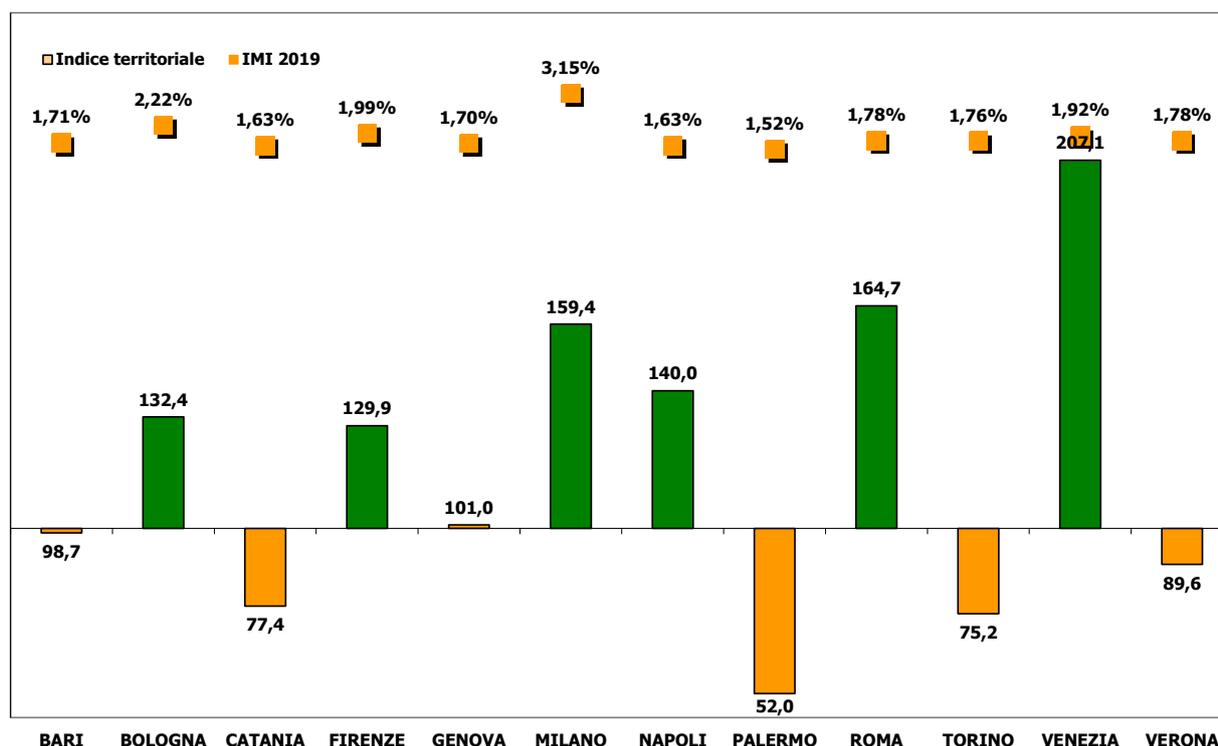
All'interno di un quadro estremamente disomogeneo, Milano si conferma la città più dinamica, dove nel 2019 è stato compravenduto il 3,15% dello *stock* (NTN 1.225), in ulteriore, significativa crescita rispetto al 2018 (+6,8%); il mercato è nel 2019 particolarmente dinamico, con IMI oltre il 2%, anche a Bologna (con NTN in crescita di quasi il 35%, il tasso più elevato tra i dodici analizzati). Sono rilevanti anche i rialzi, in termini di volumi di scambio, a Palermo (+23,5%), Roma (+16,4%) e Catania (+12,7%).

Le quotazioni risultano in calo nella maggior parte delle città: fanno eccezione Milano (+2,9%) e Torino con Venezia dove le quotazioni rimangono stabili.

Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici

Comuni	NTN 2019	Var. % NTN 2018/2019	IMI 2019	Diff IMI 2018/19	Quotazione media Uffici 2019 (€/m ²)	Var. % quotazione 2018/2019	Indice territoriale
BARI	81	-15,0%	1,71%	-0,28	1.807	-0,1%	98,7
BOLOGNA	197	34,9%	2,22%	0,61	2.424	-0,2%	132,4
CATANIA	41	12,7%	1,63%	0,19	1.417	-2,0%	77,4
FIRENZE	151	4,3%	1,99%	0,09	2.378	-4,0%	129,9
GENOVA	123	-0,7%	1,70%	0,00	1.849	-1,7%	101,0
MILANO	1.225	6,8%	3,15%	0,26	2.918	2,9%	159,4
NAPOLI	167	-4,2%	1,63%	-0,05	2.564	-1,3%	140,0
PALERMO	141	23,5%	1,52%	0,30	951	-3,7%	52,0
ROMA	537	16,4%	1,78%	0,28	3.016	-4,3%	164,7
TORINO	218	7,1%	1,76%	0,14	1.377	0,1%	75,2
VENEZIA	100	-13,4%	1,92%	-0,27	3.791	0,0%	207,1
VERONA	89	-7,8%	1,78%	-0,12	1.640	-0,1%	89,6

Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - uffici



3 Il mercato dei negozi

3.1 Lo stock immobiliare

Lo *stock* delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione negozi e laboratori, conta nel 2019 oltre 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale.

La distribuzione territoriale (Figura 18) mostra come oltre un quarto del totale delle unità immobiliari sia concentrato al Sud (27%), seguito dal Nord Ovest (24,2%) e dal Centro (21,9%)

La disaggregazione regionale vede emergere anche in questo caso la Lombardia (con oltre 360 mila unità), seguita dalla Campania (circa 280 mila unità); nelle altre aree emergono, nel Centro, Lazio (245 mila unità), tra le Isole, la Sicilia (210 mila unità) e il Veneto nel Nord Est (quasi 200 mila unità).

Dall'analisi della distribuzione dello *stock* per capoluoghi e comuni non capoluogo, presentata nella Tabella 15, si nota che lo *stock* immobiliare dei negozi si concentra per meno di un terzo nelle città capoluogo e per più di due terzi nei comuni minori; la concentrazione nei capoluoghi risulta in realtà maggiore al Centro (oltre 40%), mentre è sensibilmente al di sotto della media nel meridione (22,1%).

Infine, la Figura 19 riporta la mappa della distribuzione comunale dello *stock* dei negozi nel 2019.

Figura 18: Distribuzione *stock* 2019 per area geografica - negozi

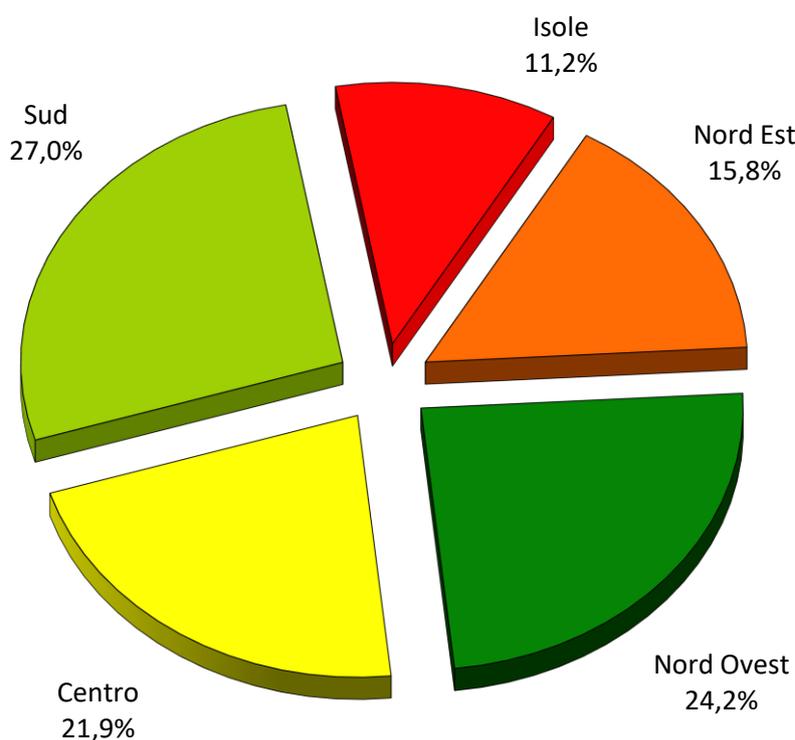


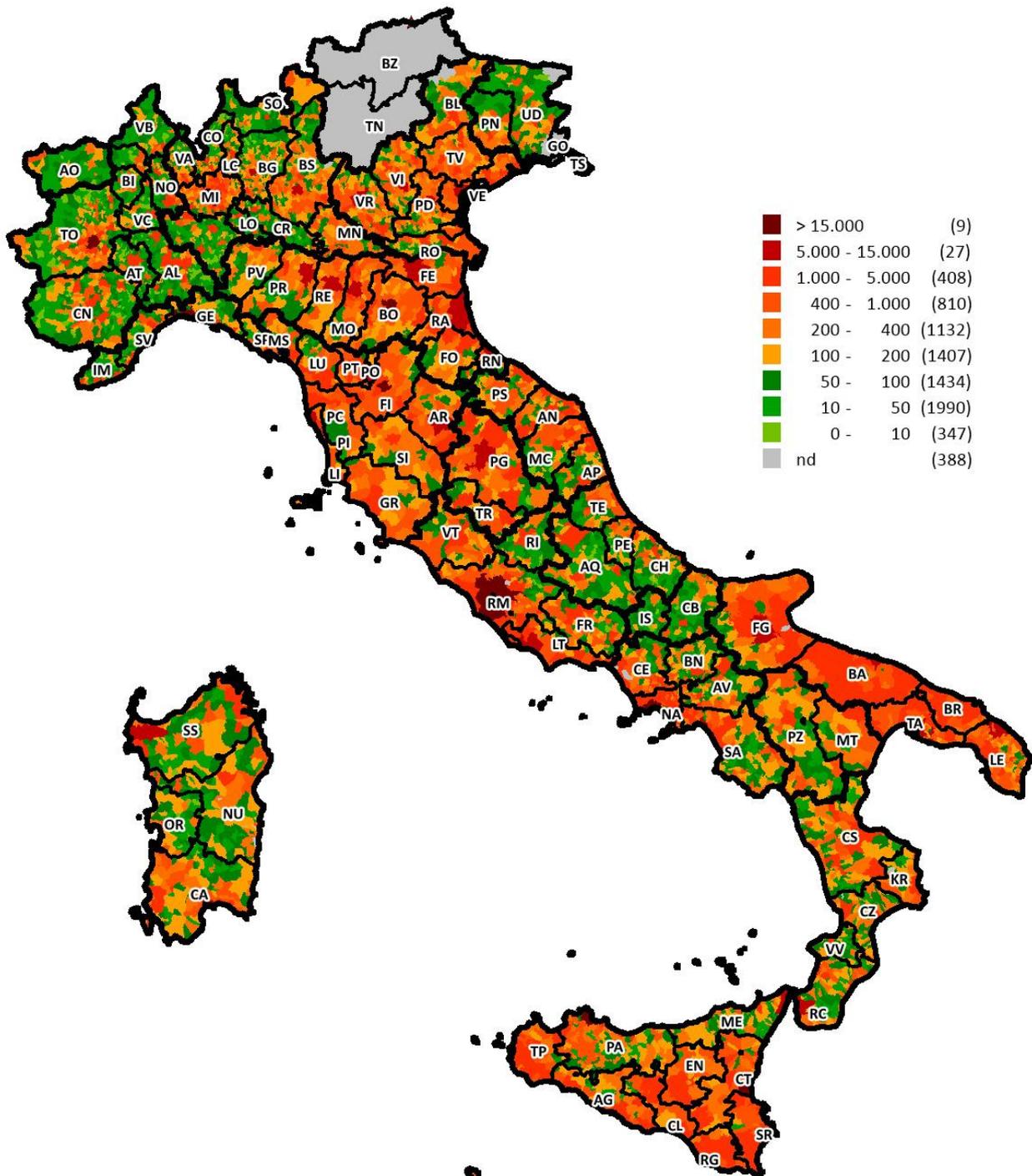
Tabella 14: Stock 2019 per regione e per area geografica – negozi

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	76.218	3,0%
	Lombardia	362.880	14,3%
	Piemonte	169.508	6,7%
	Valle d'Aosta	6.652	0,3%
Nord Ovest		615.258	24,2%
Nord Est	Emilia-Romagna	172.865	6,8%
	Friuli- Venezia Giulia	27.598	1,1%
	Veneto	199.667	7,9%
Nord Est		400.130	15,8%
Centro	Lazio	245.704	9,7%
	Marche	77.295	3,0%
	Toscana	188.073	7,4%
	Umbria	43.759	1,7%
Centro		554.831	21,9%
Sud	Abruzzo	65.740	2,6%
	Basilicata	30.837	1,2%
	Calabria	100.334	4,0%
	Campania	280.894	11,1%
	Molise	14.512	0,6%
	Puglia	192.224	7,6%
Sud		684.541	27,0%
Isole	Sardegna	73.177	2,9%
	Sicilia	210.336	8,3%
Isole		283.513	11,2%
Italia		2.538.273	100%

Tabella 15: Stock 2019 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	189.107	30,7%
	Non capoluoghi	426.151	69,3%
Nord Est	Capoluoghi	114.746	28,7%
	Non capoluoghi	285.384	71,3%
Centro	Capoluoghi	224.330	40,4%
	Non capoluoghi	330.501	59,6%
Sud	Capoluoghi	151.298	22,1%
	Non capoluoghi	533.243	77,9%
Isole	Capoluoghi	87.109	30,7%
	Non capoluoghi	196.404	69,3%
ITALIA	Capoluoghi	766.590	30,2%
	Non capoluoghi	1.771.683	69,8%

Figura 19: Mappa distribuzione stock 2019 nei comuni italiani – negozi



3.2 I volumi di compravendita

I dati relativi ai volumi di compravendita confermano anche nel 2019 la tendenza espansiva degli anni recenti, passando dal +4,6% nel 2018 (rispetto al 2017) al +6,5% nel 2019 (rispetto al 2018).

L'unica area in controtendenza è rappresentata dalle Isole, dove si registra un -0,7% per effetto del calo rilevato in Sicilia (-1,6%); Valle d'Aosta (-13,6%), Molise (-7,5%) e Abruzzo (-1,8%) sono le altre tre regioni caratterizzate da un calo dei volumi di compravendita. Di contro, tra le regioni più grandi, si registrano decisi aumenti degli scambi di negozi in Lazio (+15,4%), Emilia Romagna (+14,2%) e Lombardia (+8,9%).

In termini assoluti, in Lombardia si concentra oltre un quinto (20,8%) del totale nazionale, quasi il doppio del Lazio (10,7% del volume nazionale) seconda regione per volumi di scambio.

Anche per quanto riguarda l'IMI (ovvero la quota di *stock* di immobili a destinazione negozi e laboratori compravenduti), la Lombardia segna il dato più rilevante (1,8%), trainando la relativa area, il Nord Ovest, a un IMI pari a 1,60%; in generale i dati fotografano un dinamismo crescente dal Sud (IMI 0,90%) al Nord, con le Isole che presentano un IMI (0,97%) superiore solo al Sud.

La disaggregazione tra capoluoghi e comuni minori, definita per aree (Tabella 17), esprime uno solo tasso negativo, ovvero i non capoluoghi nelle Isole (-11,1%).

In generale, sia in termini assoluti, sia di dinamica, si registra una significativa prevalenza dei comuni minori (59% contro 41% dei capoluoghi); si segnala, in particolare, il tasso di crescita nei comuni capoluogo nelle Isole, (+16,3%) nel Nord Est (+11,7%) e nel Centro (+11%).

In termini di IMI, invece, permane in ogni area del Paese una significativa prevalenza dei comuni capoluogo, con una media nazionale di 1,68% rispetto all'1,05% dei comuni minori.

La serie storica dal 2004 al 2019 (Figura 21) conferma un andamento sostanzialmente analogo in tutti gli ambiti analizzati: a un primo forte calo di volumi di mercato dal 2006 al 2009, accentuatosi soprattutto negli ultimi due anni, è seguita una stabilizzazione nel biennio 2010-2011; nel 2012 si è avuto un nuovo crollo, particolarmente evidente e generalizzato, che ha avuto una coda, seppur non dirompente, nel 2013. Dal 2014 i rialzi sono diffusi e persistono con poche eccezioni.

Una dinamica analoga ha interessato l'IMI (Figura 22), in relazione al quale il confronto tra il 2004 e il 2019 evidenzia, nonostante la ripresa degli ultimi anni, valori ancora lontani, con il dato nazionale che è passato da 2,15% a 1,24%.

La Figura 23 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale del NTN relativa al 2019.

Figura 20: Distribuzione NTN 2019 per area geografica - negozi

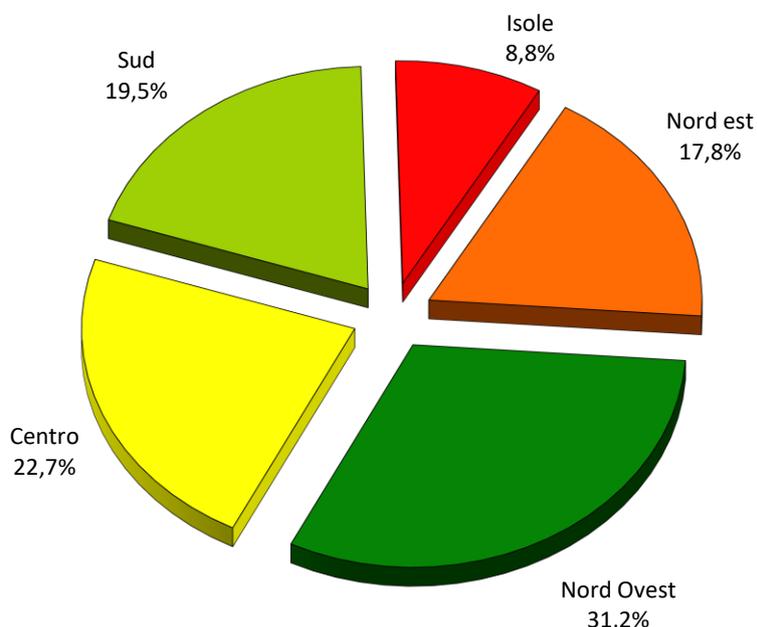


Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi

Area	Regione	NTN 2019	Var. % NTN 2018/19	Quota % NTN Italia	IMI 2019	Diff IMI 2018/19
Nord Ovest	Liguria	830	2,3%	2,6%	1,09%	0,03
	Lombardia	6.527	8,9%	20,8%	1,80%	0,15
	Piemonte	2.406	7,1%	7,7%	1,42%	0,10
	Valle d'Aosta	53	-13,6%	0,2%	0,80%	-0,13
Nord Ovest		9.817	7,7%	31,2%	1,60%	0,12
Nord Est	Emilia-Romagna	2.507	14,2%	8,0%	1,45%	0,19
	Friuli-Venezia Giulia	369	4,9%	1,2%	1,34%	0,07
	Veneto	2.720	3,7%	8,7%	1,36%	0,05
Nord Est		5.596	8,2%	17,8%	1,40%	0,11
Centro	Lazio	3.361	15,4%	10,7%	1,37%	0,18
	Marche	691	5,8%	2,2%	0,89%	0,05
	Toscana	2.639	2,1%	8,4%	1,40%	0,03
	Umbria	434	11,8%	1,4%	0,99%	0,11
Centro		7.125	9,0%	22,7%	1,28%	0,11
Sud	Abruzzo	551	-1,8%	1,8%	0,84%	-0,01
	Basilicata	274	15,0%	0,9%	0,89%	0,11
	Calabria	702	1,5%	2,2%	0,70%	0,01
	Campania	2.610	3,9%	8,3%	0,93%	0,03
	Molise	122	-7,5%	0,4%	0,84%	-0,07
	Puglia	1.884	6,1%	6,0%	0,98%	0,06
Sud		6.144	3,9%	19,5%	0,90%	0,03
Isole	Sardegna	669	2,4%	2,1%	0,91%	0,02
	Sicilia	2.083	-1,6%	6,6%	0,99%	-0,02
Isole		2.752	-0,7%	8,8%	0,97%	-0,01
Italia		31.435	6,5%	100,0%	1,24%	0,08

Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi

Area	Comuni	NTN 2018	Var. % NTN 2018/19	Quota % NTN Italia	IMI 2019	Diff IMI 2018/19
Nord Ovest	Capoluoghi	4.218	8,5%	13,4%	2,23%	0,19
	Non capoluoghi	5.599	7,1%	17,8%	1,31%	0,09
Nord Est	Capoluoghi	2.070	11,7%	6,6%	1,80%	0,20
	Non capoluoghi	3.527	6,3%	11,2%	1,24%	0,08
Centro	Capoluoghi	3.510	11,0%	11,2%	1,56%	0,16
	Non capoluoghi	3.615	7,1%	11,5%	1,09%	0,07
Sud	Capoluoghi	1.851	5,4%	5,9%	1,22%	0,06
	Non capoluoghi	4.293	3,3%	13,7%	0,81%	0,02
Isole	Capoluoghi	1.229	16,3%	3,9%	1,41%	0,20
	Non capoluoghi	1.523	-11,1%	4,8%	0,78%	-0,10
ITALIA	Capoluoghi	12.877	9,9%	41,0%	1,68%	0,16
	Non capoluoghi	18.558	4,3%	59,0%	1,05%	0,04

Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi

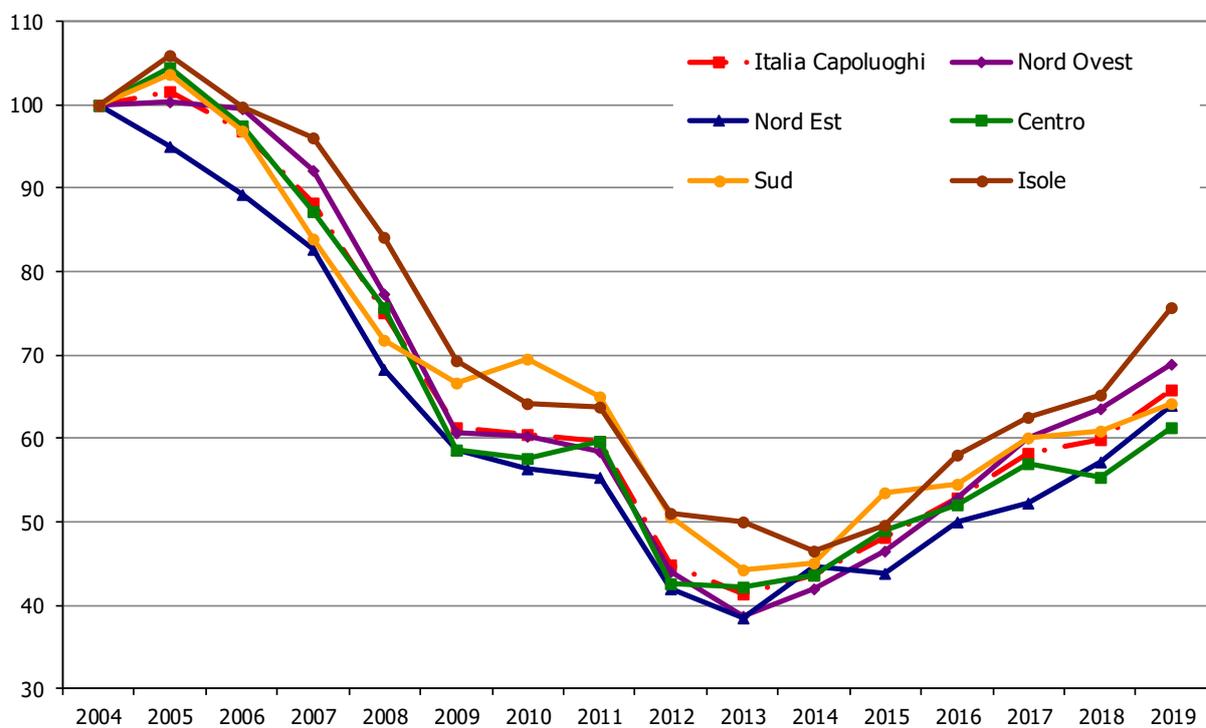
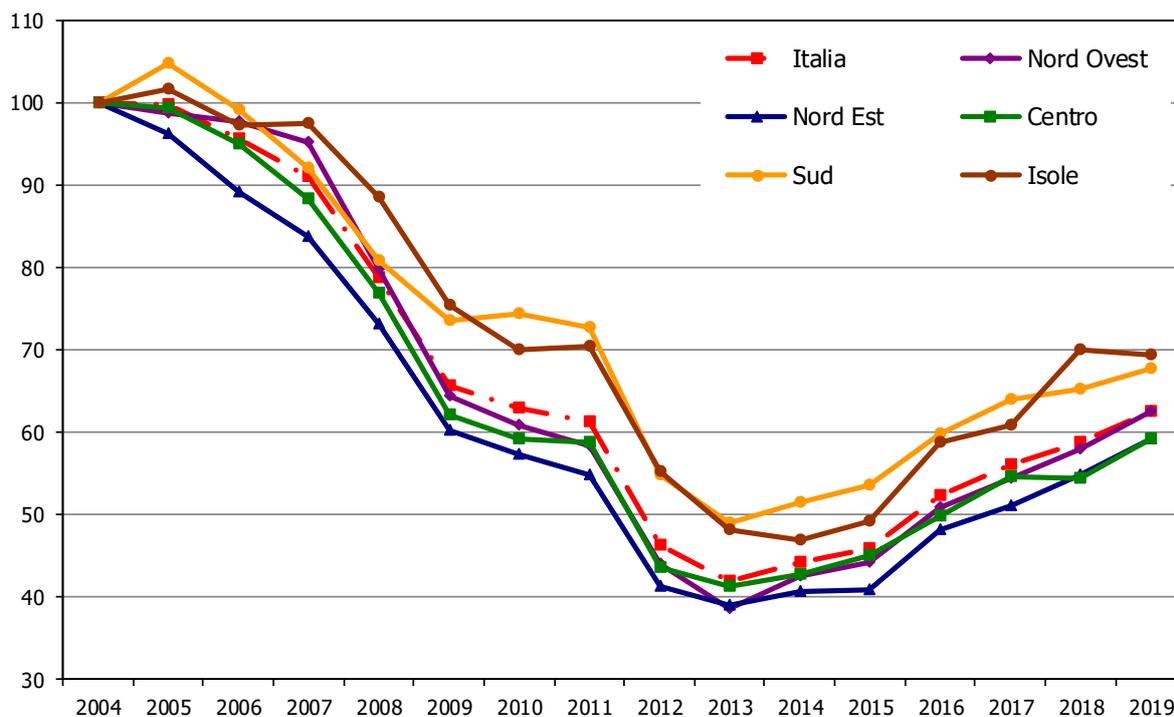


Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi

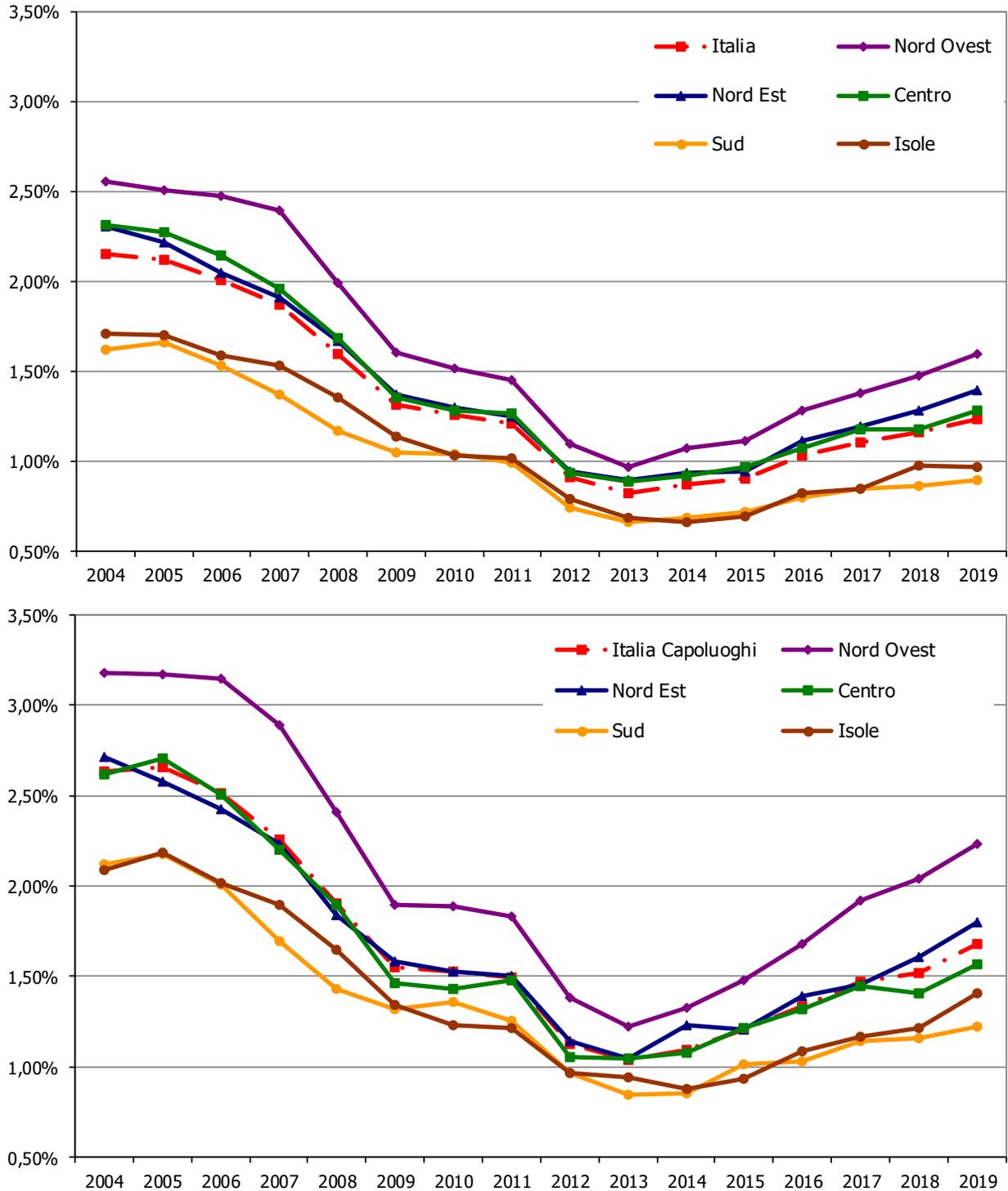
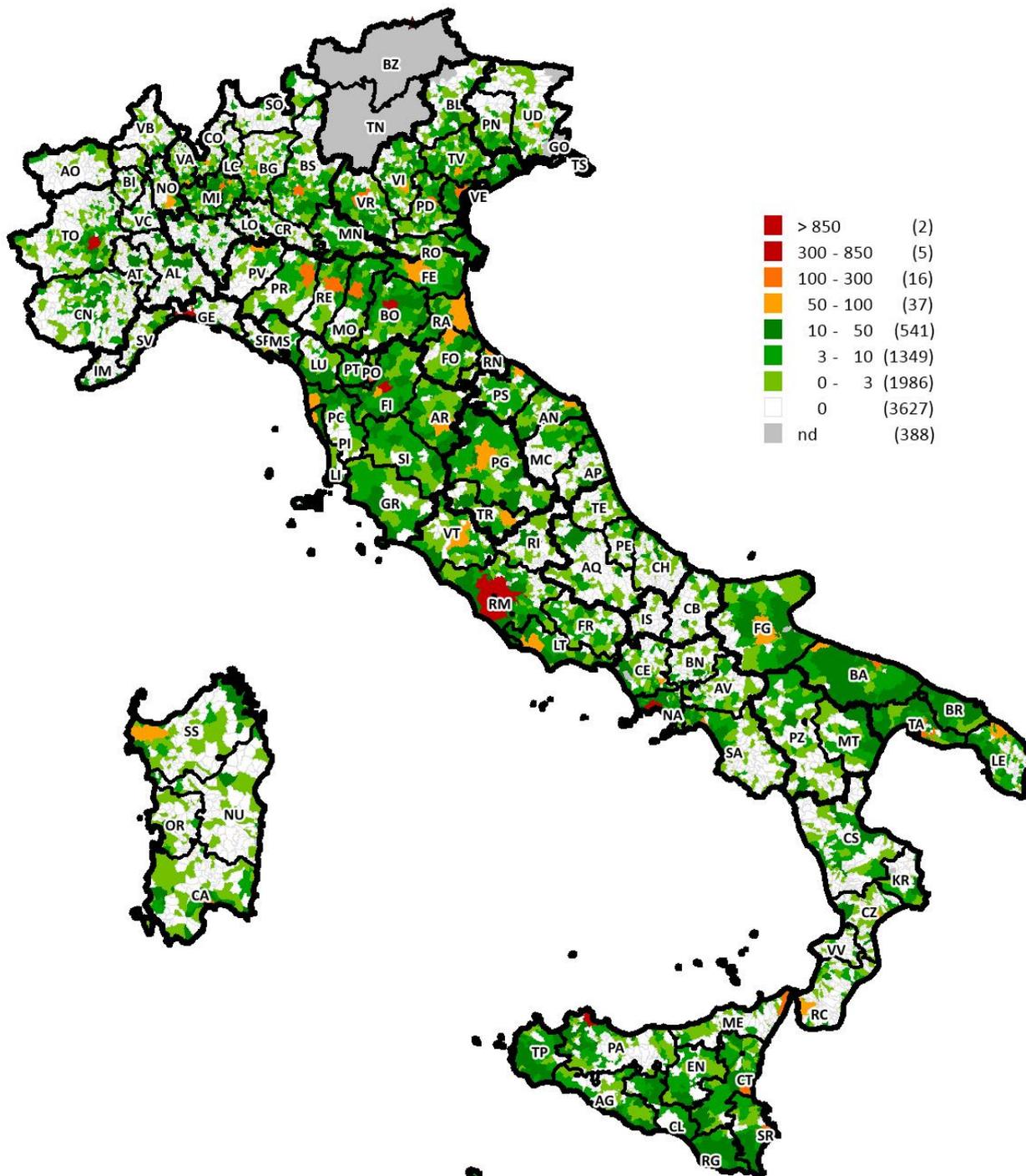


Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2019 nei comuni italiani – negozi



3.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2019, per la tipologia edilizia negozi è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media di riferimento¹⁰, per unità di superficie, per la tipologia negozi a livello nazionale è pari a 1.523 €/m², in ulteriore calo (-1,1%) rispetto al 2018.

La Tabella 18 riporta le quotazioni medie, le rispettive variazioni e l'indice territoriale, per aree geografiche e per regioni: tutti i tassi risultano negativi, con due sole eccezioni nelle regioni Lombardia (+1,2%) e Campania (+0,1%).

Tra le aree, il valore assoluto più alto è quello del Centro (1.7111 €/m²), che presenta, ancora una volta, il tasso negativo più rilevante (-2,7%); un leggero rialzo, determinato dal risultato della Lombardia, si è registrato nel Nord Ovest (+0,2%); la quotazione media più bassa resta quella delle Isole (1.252 €/m²) ancora in calo nel 2019 (-1,2%).

Alla scala regionale, il Lazio permane l'unica realtà territoriale in cui la quotazione media, seppure in calo del 3%, risulta superiore a 2.000 €/m², mentre Basilicata e Calabria sono le due regioni che mantengono il proprio dato medio, in diminuzione in entrambi i casi, al di sotto dei 1.000 €/m².

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia negozi, come visto pari a 1.523 €/m², è stato calcolato l'indice territoriale delle quotazioni, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella stessa Tabella 18; esso evidenzia di quanto il livello delle quotazioni medie per la tipologia si discosti, nelle diverse aggregazioni territoriali, dalla quotazione media nazionale. Ne risulta la fotografia di un'Italia tripartita, per quanto con una tendenza alla riduzione delle differenze: il Centro, con un indice territoriale di 112,3, supera in modo significativo il dato medio nazionale, il Nord (sia a Est, 104,9, sia a Ovest, 106,9) poco al di sopra, mentre Sud e Isole sono ampiamente al di sotto con un indice rispettivamente pari a 88,3 e 82,2.

Dal grafico di Figura 24, che rappresenta i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, calcolati rispetto al dato medio nazionale, emerge l'elevata dispersione dei valori medi, anche all'interno di una stessa area territoriale. Le regioni del Sud presentano comunque, anche in termini disaggregati, valori decisamente inferiori al dato nazionale (valore indice pari a 60,1 per la Basilicata e 62,9 per la Calabria), con l'eccezione della Campania, che permane l'unica a presentare un valore dell'indice superiore a 100. Nel Centro spicca il dato del Lazio (132,5), il più alto in assoluto a livello nazionale; al Nord, infine, emerge il dato della Liguria (126,5), mentre solo Friuli Venezia Giulia e Piemonte presentano un indice inferiore a 100 (rispettivamente 79,4 e 74,2).

Il grafico di Figura 25 riporta le regioni in ordine crescente rispetto al valore dell'indice.

Esaminando le quotazioni dei negozi nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 2.075 €/m², ancora in calo rispetto alla quotazione media 2018 dell'1% (Tabella 19). Gran parte delle aggregazioni territoriali (regioni e aree) presenta, anche in questo caso, il segno meno; l'unica area in crescita risulta il Nord Ovest (+1,6%), per effetto dell'incremento della quotazione media dei capoluoghi lombardi (+3,9%), mentre a livello regionale le uniche altre regioni con quotazione media in aumento sono Abruzzo (+1,6%) e Campania (+0,3%).

In termini assoluti, anche per i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata è la Lombardia (2.931 €/m²). Seguono Campania con 2.620 €/m² e Veneto con 2.582 €/m². La quotazione media nei capoluoghi del Lazio, ancora in calo (-3,4%), scende sotto i 2.500 €/m². Il calo più significativo si è registrato nei capoluoghi del Friuli Venezia Giulia (-4,4%).

La Figura 26 riporta la mappa della distribuzione delle quotazioni medie regionali nel 2019.

Nella Figura 27, infine, è rappresentata la mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali per la tipologia negozi rispetto alla quotazione media nazionale non pesata.

¹⁰ La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza perché la media è ponderata sullo *stock* degli immobili e non sulle compravendite.

Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi 2019 (€/m ²)	Var % quotazione 2018/19	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	1.927	-2,3%	126,5
	Lombardia	1.799	1,2%	118,1
	Piemonte	1.130	-1,4%	74,2
	Valle d'Aosta	1.498	-0,1%	98,3
Nord Ovest		1.628	0,2%	106,9
Nord Est	Emilia-Romagna	1.645	-2,0%	108,0
	Friuli- Venezia Giulia	1.209	-1,6%	79,4
	Veneto	1.613	-0,4%	105,9
Nord Est		1.599	-1,2%	104,9
Centro	Lazio	2.018	-3,0%	132,5
	Marche	1.253	-2,7%	82,2
	Toscana	1.580	-2,2%	103,7
	Umbria	1.335	-2,4%	87,6
Centro		1.711	-2,7%	112,3
Sud	Abruzzo	1.266	-1,4%	83,1
	Basilicata	915	-1,2%	60,1
	Calabria	958	-0,1%	62,9
	Campania	1.685	0,1%	110,6
	Molise	1.116	-1,2%	73,3
	Puglia	1.171	-1,4%	76,9
Sud		1.344	-0,7%	88,3
Isole	Sardegna	1.393	-0,4%	91,5
	Sicilia	1.203	-1,5%	79,0
Isole		1.252	-1,2%	82,2
Media nazionale		1.523	-1,1%	100,0

Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2019 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100)

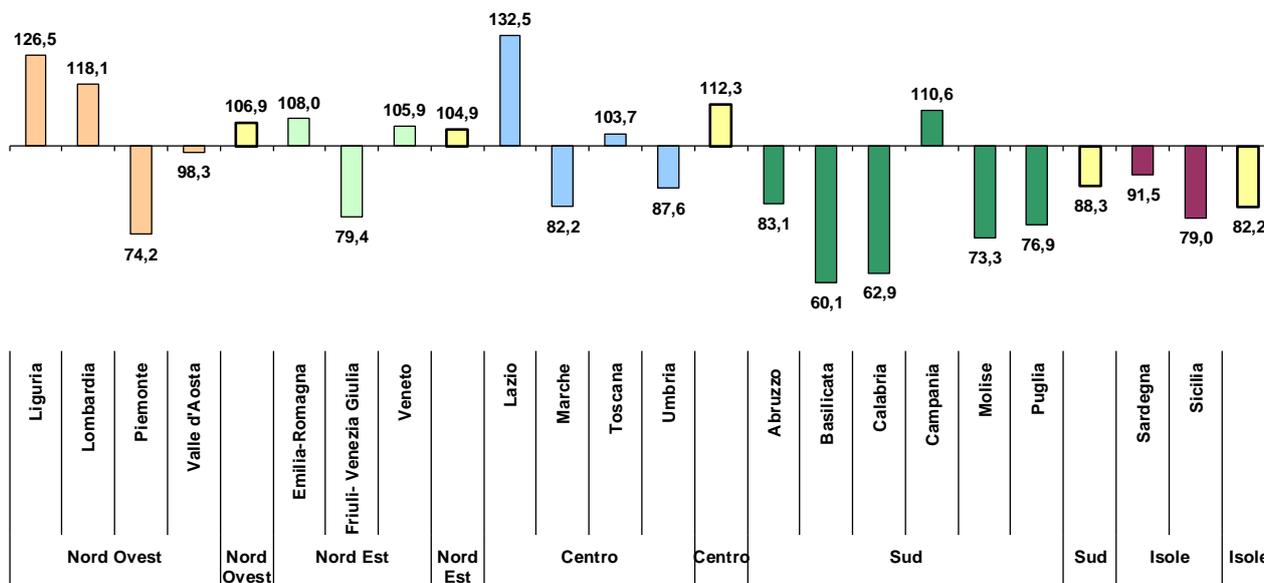


Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2019 negozi - scala valori regionale

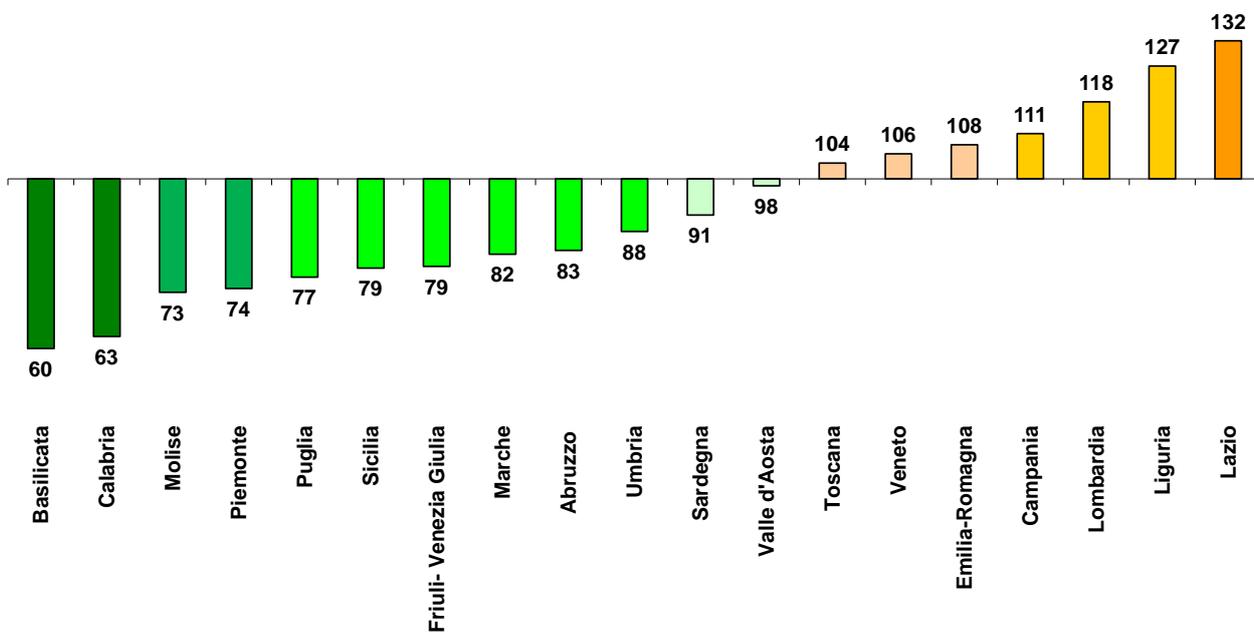


Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi Capoluoghi 2019 (€/m2)	Var % quotazione 2018/19	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Ovest	Liguria	1.721	-2,8%	82,9
	Lombardia	2.931	3,9%	141,3
	Piemonte	1.356	-2,6%	65,4
	Valle d'Aosta	1.641	-0,4%	79,1
Nord Ovest		2.226	1,6%	107,3
Nord Est	Emilia-Romagna	1.899	-0,9%	91,5
	Friuli Venezia Giulia	1.600	-4,4%	77,1
	Veneto	2.582	-0,3%	124,5
Nord Est		2.150	-0,7%	103,6
Centro	Lazio	2.499	-3,4%	120,4
	Marche	1.455	-3,6%	70,1
	Toscana	1.813	-2,7%	87,4
	Umbria	1.620	-3,1%	78,1
Centro		2.189	-3,2%	105,5
Sud	Abruzzo	1.688	1,6%	81,3
	Basilicata	1.799	-2,5%	86,7
	Calabria	1.272	-1,0%	61,3
	Campania	2.620	0,3%	126,3
	Molise	1.380	-1,5%	66,5
	Puglia	1.449	-2,2%	69,9
Sud		1.984	-0,4%	95,6
Isole	Sardegna	1.762	-0,7%	84,9
	Sicilia	1.450	-2,6%	69,9
Isole		1.513	-2,2%	72,9
Media nazionale		2.075	-1,0%	100,0

Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2019 - negozi

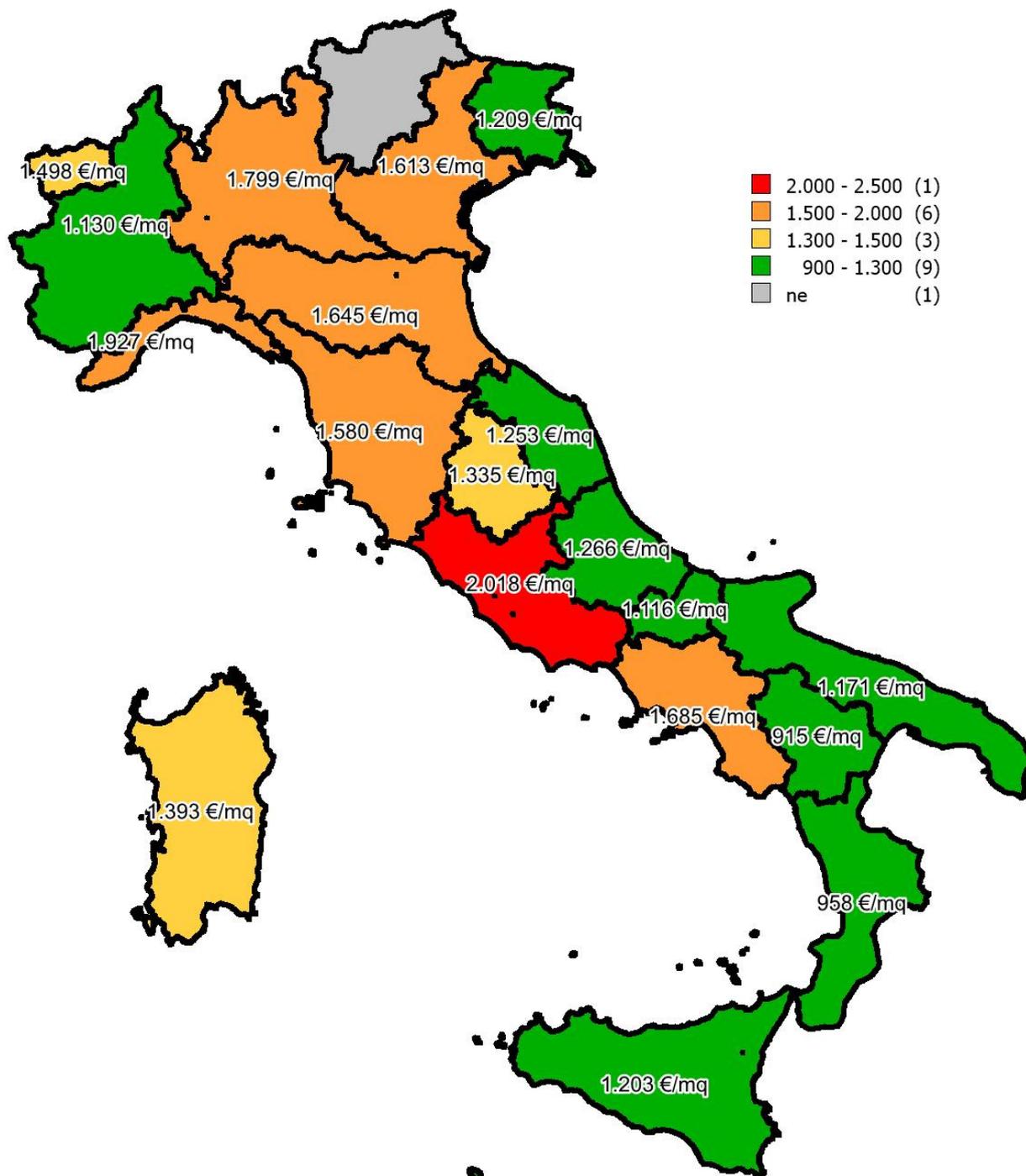
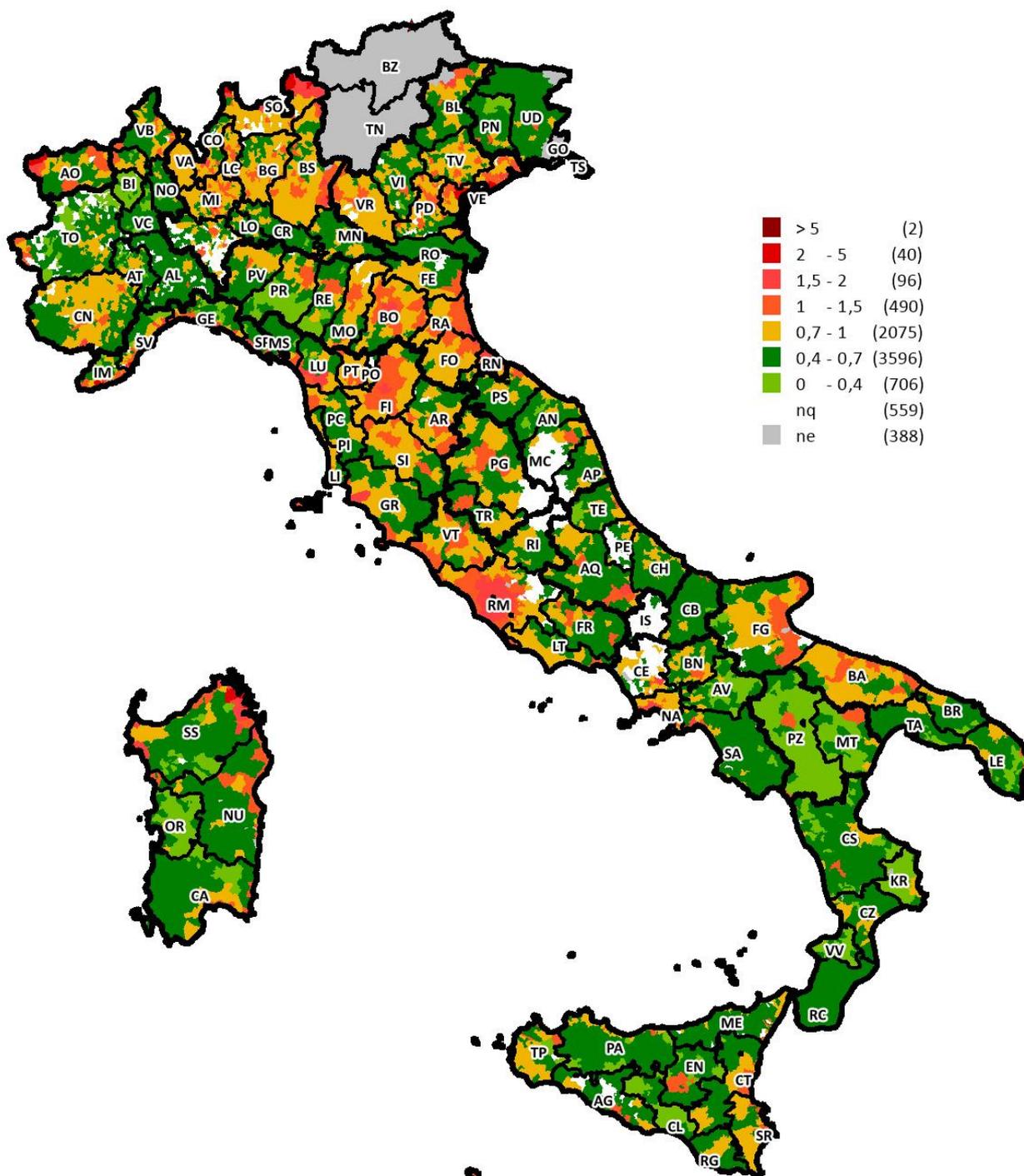


Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2019¹¹ (valore medio nazionale=1) – negozi



¹¹ Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati “ne – non elaborati”, mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati “nq – non quotati”.

3.4 L'andamento nelle principali città

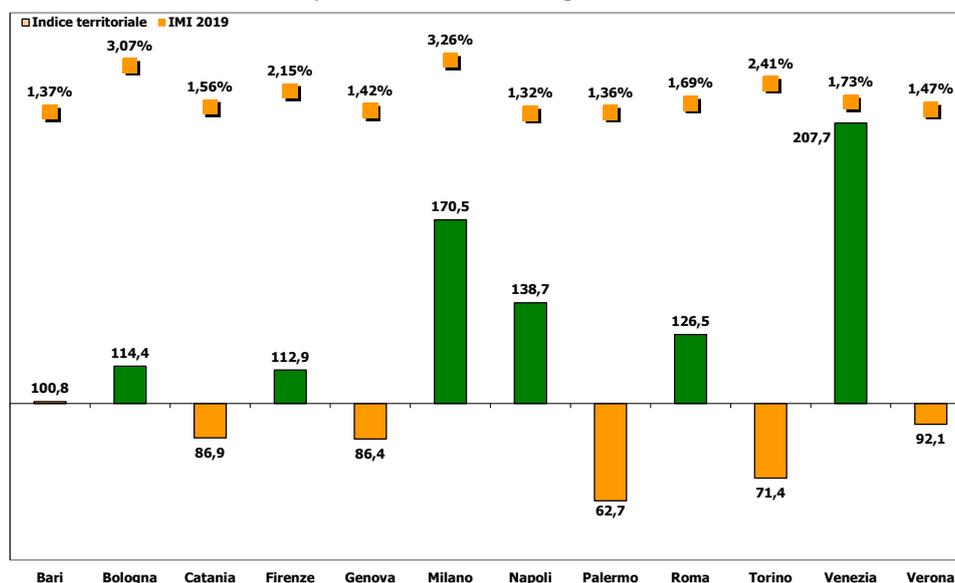
Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, i dati del 2019 di NTN, IMI, quotazione media, variazione percentuale rispetto al 2018 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, 2.075 €/m²) per la tipologia negozi sono riportati nella Tabella 20.

In termini di volumi scambiati, si registra un incremento rispetto al 2018 in tutte le grandi città, con la sola eccezione di Verona (-9,9%). Permane la netta supremazia in termini di volumi di scambio di Roma e Milano, entrambe con circa 2 mila NTN e in decisa crescita, +21,1% e + 17,7%, rispettivamente. Segue a grande distanza Torino (quasi 900 NTN), anch'essa con un deciso segno positivo (+11,7%). Il migliore risultato spetta però a Bologna, dove le compravendite di negozi aumentano del 55%, spingendo così l'IMI (rapporto del NTN con lo stock) oltre il 3%, come accade nel 2019 solo per Milano. Gli scambi a Firenze e Torino superano, nel 2019, il 2% dello stock (IMI 2,15% e 2,41% rispettivamente); in coda c'è Napoli con un IMI che supera di poco l'1,3%. Le quotazioni risultano prevalentemente in calo, coerentemente con il quadro generale, con le eccezioni di Milano (+5,4%), Napoli (+0,4%) e Venezia. Nel grafico di Figura 28 sono infine presentati, sempre relativamente alle grandi città, i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie per i negozi, messi a confronto con la dinamica del mercato (espressa dall'IMI). Spicca il dato di Venezia, dove la quotazione media è oltre il doppio del dato medio nazionale, mentre, al contrario, a Palermo e a Torino la distanza rispetto alla quotazione media nazionale è di circa 30 punti percentuali.

Tabella 20: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – negozi

Comuni	NTN 2018	Var % NTN 2018/19	IMI 2019	Diff IMI 2018/19	Quotazione media Negozi 2019 (€/m ²)	Var % quotazione 2018/19	Indice territoriale
Bari	187	9,6%	1,37%	0,12	2.091	-1,4%	100,8
Bologna	495	55,0%	3,07%	1,11	2.373	-0,1%	114,4
Catania	247	30,2%	1,56%	0,36	1.802	-0,4%	86,9
Firenze	417	6,0%	2,15%	0,13	2.342	-2,9%	112,9
Genova	353	8,8%	1,42%	0,12	1.793	-2,9%	86,4
Milano	2.016	17,7%	3,26%	0,51	3.538	5,4%	170,5
Napoli	632	4,1%	1,32%	0,05	2.877	0,4%	138,7
Palermo	344	0,5%	1,36%	0,01	1.301	-3,9%	62,7
Roma	1.998	21,1%	1,69%	0,30	2.625	-3,5%	126,5
Torino	896	11,7%	2,41%	0,27	1.481	-1,9%	71,4
Venezia	234	7,5%	1,73%	0,12	4.308	0,0%	207,7
Verona	135	-9,9%	1,47%	-0,15	1.910	-1,3%	92,1

Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - negozi



4 Il mercato del settore produttivo

4.1 Lo stock immobiliare

Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2019, poco più di 780 mila unità, di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,7% nel Nord Ovest e il 25,9% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,9%) e Sud (17,4%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,1% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole (Figura 29).

Come mostrato nella Tabella 21, che riporta la ripartizione territoriale dello *stock* nazionale, per area e per regione, la maggior presenza relativa di immobili produttivi si rileva in Lombardia col 19,6%; seguono, con valori sensibilmente inferiori, il Veneto, l'Emilia Romagna ed il Piemonte rispettivamente con il 12,1%, l'11,7% ed il 9,7% dello *stock* nazionale. Tra le regioni del Centro la maggior quota di immobili produttivi è in Toscana, 6,7%, mentre nel Lazio la quota è pari al 5%; tra le regioni del Sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo *stock* nazionale (rispettivamente il 5,6% ed il 4,9%).

Contrariamente a quanto riscontrato per la tipologia uffici, lo *stock* immobiliare produttivo presenta una concentrazione marcata, come è ovvio, nei comuni non capoluogo. L'analisi della ripartizione dello *stock* produttivo tra comuni capoluogo e restanti comuni, sintetizzata in Tabella 22, evidenzia infatti che circa l'84% delle unità produttive si concentra nei comuni minori; questa distribuzione caratterizza, con una certa omogeneità, tutte le aree territoriali, passando dall'88,1% del Nord Ovest al 77,2% del Centro.

Nella mappa di Figura 30 è raffigurata la distribuzione dello *stock* delle unità a destinazione produttiva nei comuni italiani.

Figura 29: Distribuzione *stock* 2019 per area geografica – produttivo

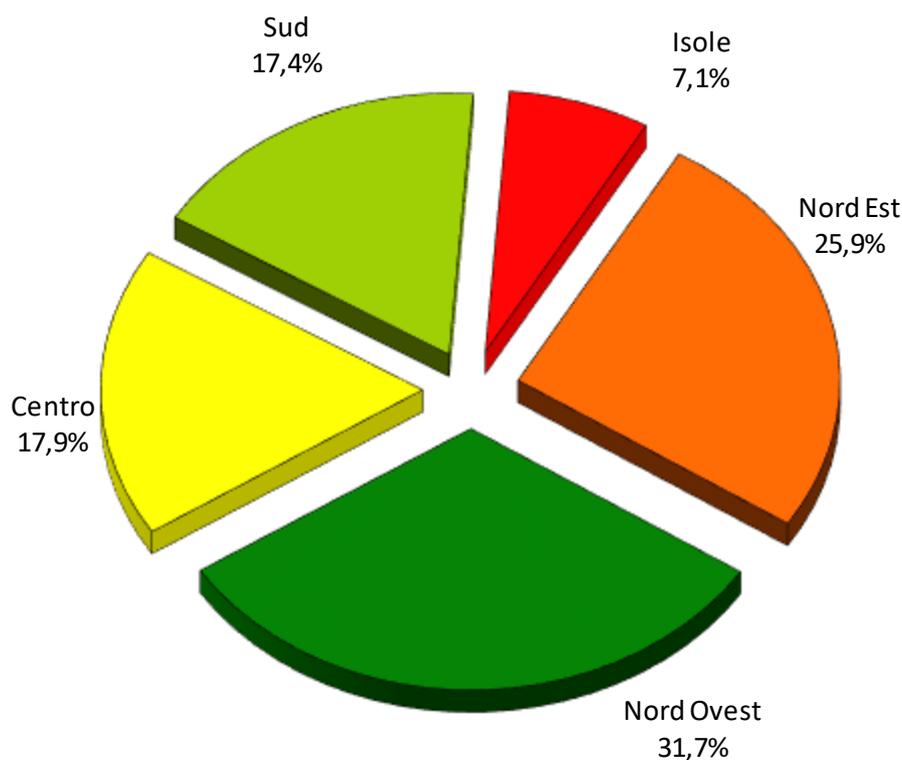


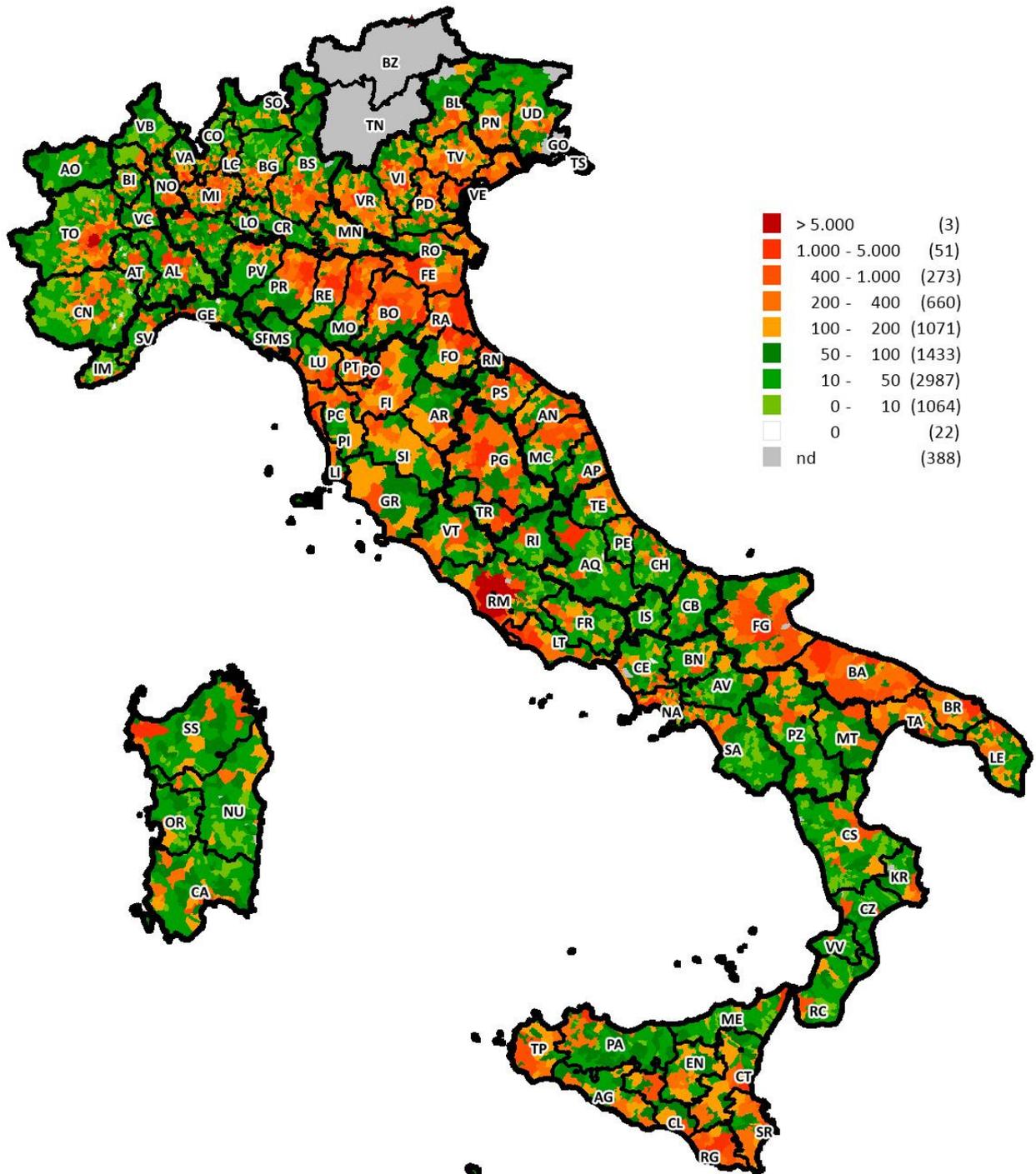
Tabella 21: Stock 2019 per regione e per area geografica – produttivo

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	15.212	1,9%
	Lombardia	153.884	19,6%
	Piemonte	76.353	9,7%
	Valle d'Aosta	2.593	0,3%
Nord Ovest		248.042	31,7%
Nord Est	Emilia-Romagna	91.775	11,7%
	Friuli- Venezia Giulia	16.481	2,1%
	Veneto	94.633	12,1%
Nord Est		202.889	25,9%
Centro	Lazio	39.416	5,0%
	Marche	33.808	4,3%
	Toscana	52.725	6,7%
	Umbria	14.435	1,8%
Centro		140.384	17,9%
Sud	Abruzzo	21.892	2,8%
	Basilicata	8.985	1,1%
	Calabria	17.901	2,3%
	Campania	38.749	4,9%
	Molise	5.160	0,7%
	Puglia	43.713	5,6%
Sud		136.400	17,4%
Isole	Sardegna	19.761	2,5%
	Sicilia	36.196	4,6%
Isole		55.957	7,1%
Italia		783.672	100,0%

Tabella 22: Stock 2019 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	29.508	11,9%
	Non capoluoghi	218.534	88,1%
Nord Est	Capoluoghi	33.903	16,7%
	Non capoluoghi	168.986	83,3%
Centro	Capoluoghi	32.061	22,8%
	Non capoluoghi	108.323	77,2%
Sud	Capoluoghi	19.945	14,6%
	Non capoluoghi	116.455	85,4%
Isole	Capoluoghi	10.642	19,0%
	Non capoluoghi	45.315	81,0%
ITALIA	Capoluoghi	126.059	16,1%
	Non capoluoghi	657.613	83,9%

Figura 30: Mappa distribuzione stock 2019 nei comuni italiani – produttivo



4.2 I volumi di compravendita

Dopo il rallentamento registrato a partire dal 2017, il volume delle compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva risulta del tutto stabile nel 2019, con un tasso di crescita pressoché nullo rispetto all'anno precedente (-0,05%).

Tra le aree, l'unica che segna un incremento notevole delle compravendite nell'anno di riferimento è rappresentata dalle Isole, con un tasso di crescita del +36,4%, a fronte di un decremento altrettanto consistente rilevato tra il 2017 ed il 2018, pari a -38%. Occorre comunque ricordare che l'impatto complessivo di tali variazioni sul totale delle compravendite è molto limitato, per effetto delle ridotte dimensioni del relativo mercato (la quota relativa alle Isole rappresenta solo il 4,4% sul totale nazionale con 538 NTN nel 2019). I due terzi del totale dei volumi è infatti concentrato nelle due aree del Nord, di cui il 26,4% nella sola Lombardia.

In termini di dinamica, non si rilevano indirizzi definiti, con prevalenza di aree caratterizzate da regioni con tassi positivi e da regioni con tassi negativi, le uniche eccezioni sono rappresentate dal Nord Ovest, che segna variazioni tutte negative (più marcata per la Valle d'Aosta, -23,4%) e dalle Isole con variazioni tutte positive (trainate in particolar modo dalla Sicilia, +52,7%).

Rapportando le compravendite ai relativi *stock*, solo in Lombardia si può riscontrare un indice IMI superiore al 2%, con una diminuzione poco significativa del numero delle transazioni rispetto al 2018 (-0,9%).

Segmentando l'analisi tra comuni capoluogo e non capoluogo (Tabella 24), si registra una sostanziale stabilità in entrambi i mercati (rispettivamente -0,9% e +0,1%), con un *trend*, rispetto all'anno precedente, a favore dei comuni non capoluogo che rappresentano la quota di mercato più consistente, pari quasi all'84% del totale.

Disaggregando il settore per classi di rendita (Tabella 25 e Tabella 26), si evidenziano, a livello nazionale, due diverse dinamiche: le classi più basse (fino a 500 €), presentano rialzi con tassi che, pur non arrivando al 10%, segnano comunque una discreta controtendenza se raffrontati con gli analoghi tassi del precedente anno; le tre restanti classi, con rendita dai 500 euro in su, risultano in leggera contrazione, con tassi medi nazionali compresi tra -4,4% e -1,1% con un picco di decrescita nel Nord Est con -10,3% nella classe da 5.000 € a 10.000 €.

Il grafico di Figura 32 riporta la serie storica del NTN dal 2004 al 2019, espressa tramite il numero indice. Emerge fra tutte l'area delle Isole che, dopo il picco negativo del 2018, torna ai livelli del 2016. Per le restanti aree si assiste invece ad una sostanziale stazionarietà dopo i picchi positivi del 2016, al Sud, e del 2017, nelle altre aree.

In Figura 33, infine, si fornisce la serie storica dell'IMI; il quadro che ne risulta corrisponde, sostanzialmente, a quanto detto in relazione al NTN, confermando quanto siano lontani i livelli del 2004-2006 con il numero indice dimezzato in termini aggregati.

Figura 31: Distribuzione NTN 2019 per area geografica - produttivo

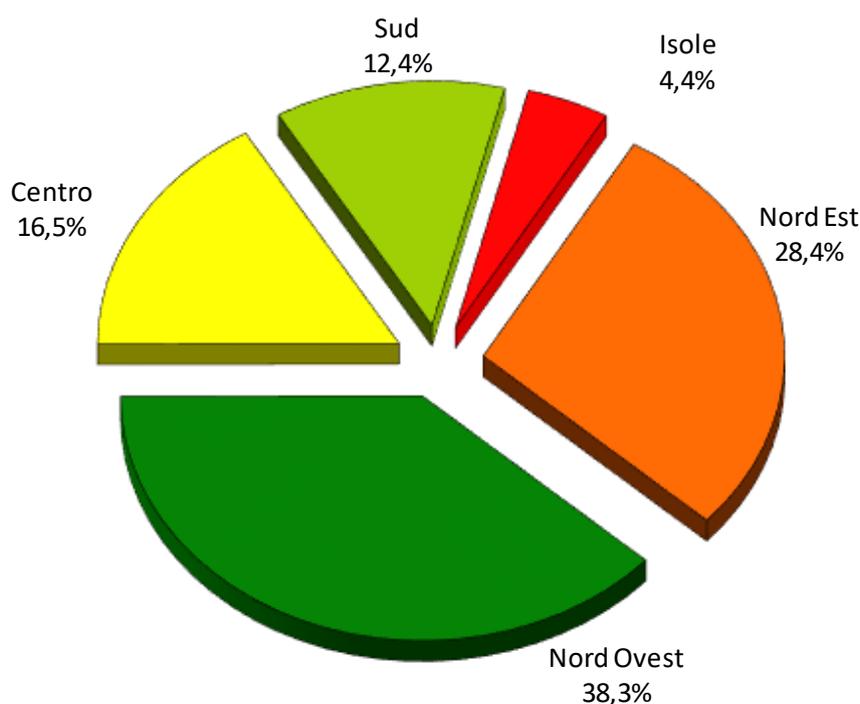


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo

Area	Regione	NTN 2019	Var % NTN 2018/2019	Quota % NTN Italia	IMI 2019	Diff IMI 18-19
Nord Ovest	Liguria	211	-4,3%	1,7%	1,39%	-0,06
	Lombardia	3.198	-0,9%	26,4%	2,08%	-0,03
	Piemonte	1.203	-5,2%	9,9%	1,58%	-0,08
	Valle d'Aosta	26	-23,4%	0,2%	1,01%	-0,32
Nord Ovest		4.639	-2,4%	38,3%	1,87%	-0,05
Nord Est	Emilia-Romagna	1.521	1,9%	12,5%	1,66%	0,02
	Friuli- Venezia Giulia	286	-13,7%	2,4%	1,74%	-0,29
	Veneto	1.635	-4,4%	13,5%	1,73%	-0,10
Nord Est		3.442	-2,6%	28,4%	1,70%	-0,06
Centro	Lazio	520	11,9%	4,3%	1,32%	0,14
	Marche	494	5,3%	4,1%	1,46%	0,06
	Toscana	819	1,2%	6,8%	1,55%	0,01
	Umbria	168	-11,9%	1,4%	1,16%	-0,17
Centro		2.001	3,5%	16,5%	1,43%	0,04
Sud	Abruzzo	283	-2,6%	2,3%	1,29%	-0,05
	Basilicata	56	-22,7%	0,5%	0,62%	-0,20
	Calabria	95	-23,7%	0,8%	0,53%	-0,16
	Campania	493	7,9%	4,1%	1,27%	0,07
	Molise	55	71,0%	0,5%	1,07%	0,44
	Puglia	523	-3,3%	4,3%	1,20%	-0,05
Sud		1.504	-0,8%	12,4%	1,10%	-0,02
Isole	Sardegna	177	11,9%	1,5%	0,90%	0,10
	Sicilia	362	52,7%	3,0%	1,00%	0,34
Isole		538	36,4%	4,4%	0,96%	0,25
Italia		12.124	0,0%	100,0%	1,55%	-0,01

Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo

Area	Comuni	NTN 2019	Var % NTN 2018/2019	Quota % NTN	IMI 2019	Diff IMI 18-19
Nord Ovest	Capoluoghi	522	-14,4%	4,3%	1,77%	-0,29
	Non capoluoghi	4.117	-0,6%	34,0%	1,88%	-0,02
Nord Est	Capoluoghi	577	1,3%	4,8%	1,70%	0,01
	Non capoluoghi	2.865	-3,3%	23,6%	1,70%	-0,07
Centro	Capoluoghi	506	6,9%	4,2%	1,58%	0,09
	Non capoluoghi	1.495	2,4%	12,3%	1,38%	0,03
Sud	Capoluoghi	268	13,3%	2,2%	1,34%	0,14
	Non capoluoghi	1.237	-3,4%	10,2%	1,06%	-0,05
Isole	Capoluoghi	109	-1,1%	0,9%	1,02%	-0,01
	Non capoluoghi	429	50,9%	3,5%	0,95%	0,32
ITALIA	Capoluoghi	1.981	-0,9%	16,3%	1,57%	-0,02
	Non capoluoghi	10.143	0,1%	83,7%	1,54%	-0,01

Tabella 25: NTN e distribuzione percentuale per classi di rendita per area geografica – produttivo

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 2019
Nord Ovest	467	525	1.904	842	901	4.639
Nord Est	336	260	1.580	601	665	3.442
Centro	249	293	763	342	353	2.001
Sud	208	217	605	225	249	1.504
Isole	133	69	198	65	73	538
Italia	1.392	1.364	5.051	2.075	2.242	12.124
Nord Ovest	10,1%	11,3%	41,1%	18,1%	19,4%	100%
Nord Est	9,8%	7,6%	45,9%	17,5%	19,3%	100%
Centro	12,5%	14,7%	38,1%	17,1%	17,7%	100%
Sud	13,8%	14,4%	40,2%	15,0%	16,6%	100%
Isole	24,7%	12,7%	36,8%	12,1%	13,6%	100%
Italia	11,5%	11,2%	41,7%	17,1%	18,5%	100%

Tabella 26: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica – produttivo

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 2019
Nord Ovest	-3,1%	6,8%	-5,4%	-4,7%	2,1%	-2,4%
Nord Est	-5,0%	11,0%	0,7%	-10,3%	-5,8%	-2,6%
Centro	12,0%	22,3%	-5,4%	7,3%	2,0%	3,5%
Sud	-7,3%	-2,4%	5,2%	-2,8%	-5,3%	-0,8%
Isole	186,3%	11,9%	37,7%	-0,9%	-5,2%	36,4%
Italia	4,8%	9,2%	-1,1%	-4,4%	-1,5%	0,0%

Figura 32: Numero indice NTN nazionale per area geografica - produttivo

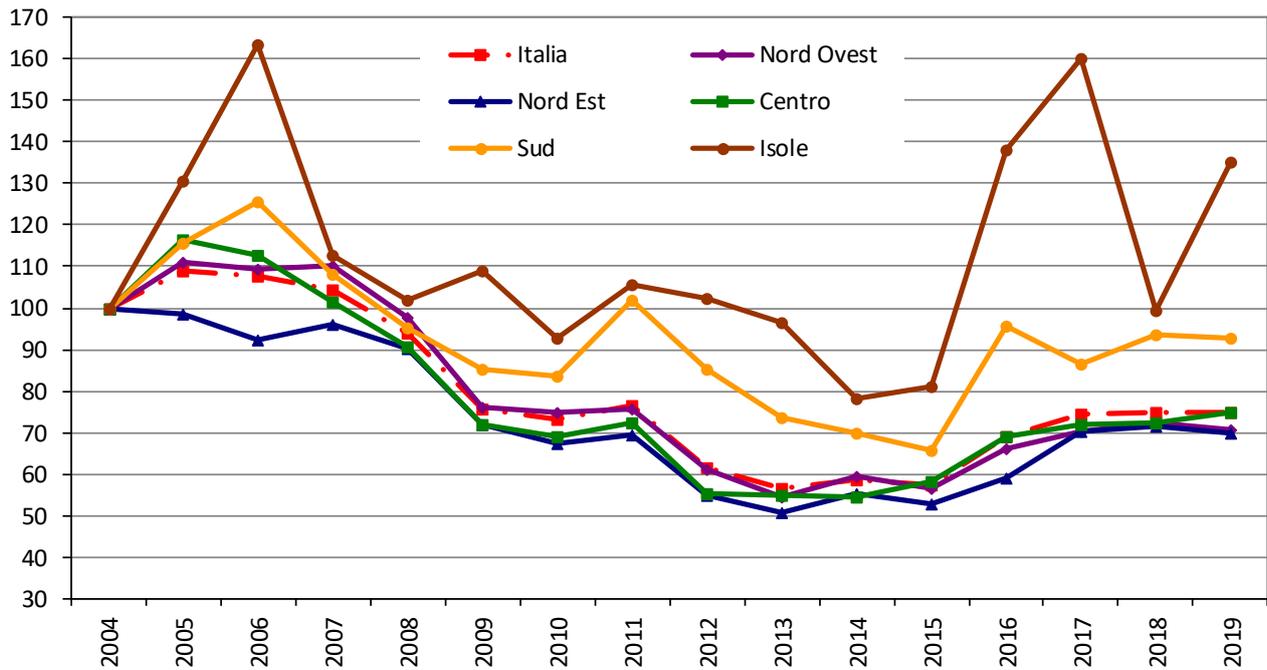


Figura 33: Andamento IMI nazionale per area geografica – produttivo

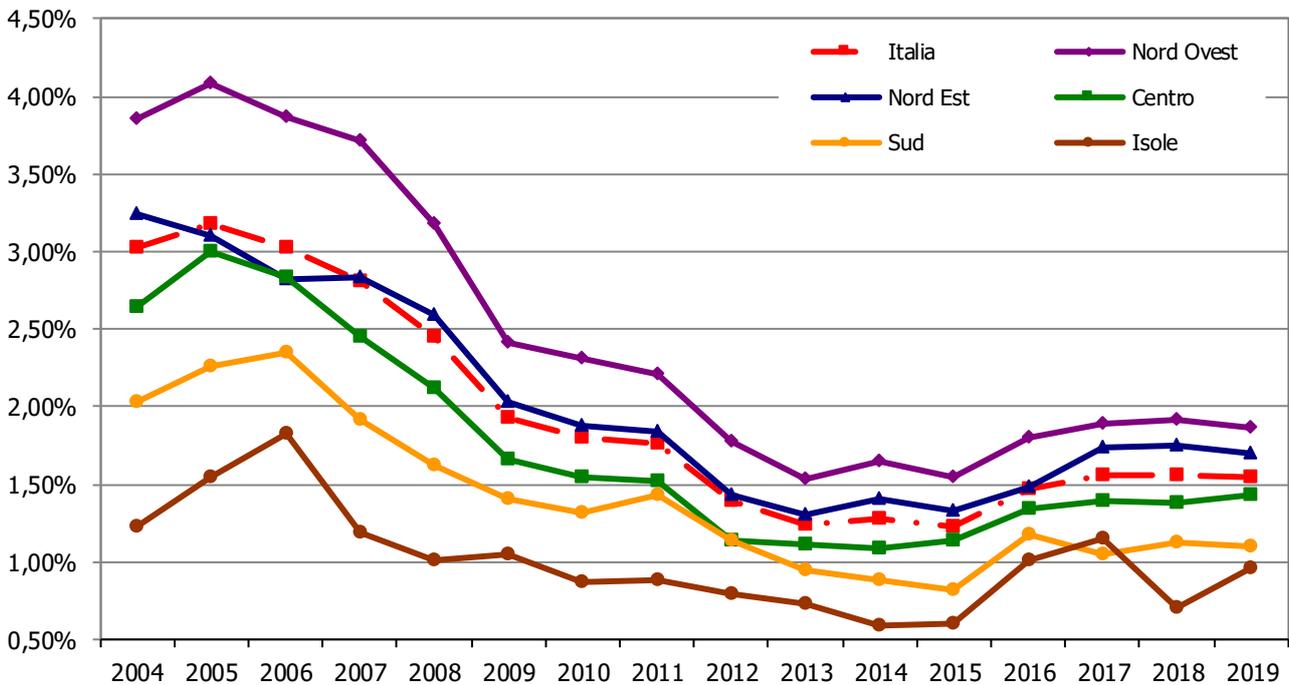
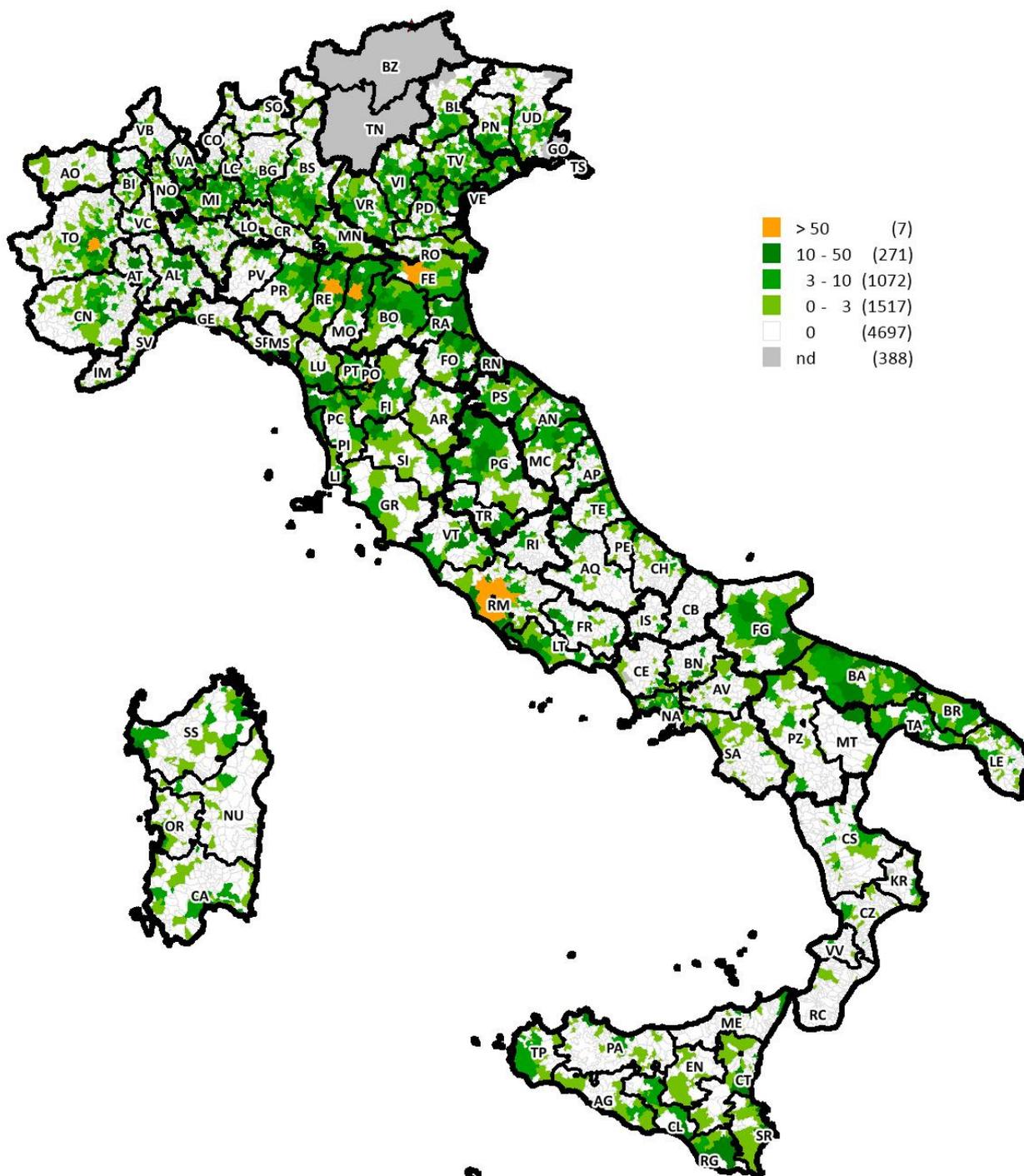


Figura 34: Mappa distribuzione NTN 2019 nei comuni italiani – produttivo



4.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2019, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo¹², è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento¹³ per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 27) risulta nel 2019 pari a 477 €/m², in calo di un ulteriore 1,4% rispetto al 2018, dopo l'1,9% già perso l'anno precedente e il -2,4% rilevato nel 2017 sull'annualità 2016; la diminuzione riguarda la totalità delle regioni con le sole eccezioni rappresentate dalla Valle d'Aosta, con quotazioni stabili, e da Basilicata, Calabria e Molise con deboli aumenti.

Al livello di aree, anche nel 2019 il calo più evidente si ha ancora nell'area con la quotazione media più elevata in termini assoluti, il Centro (-2,2%) e quello più contenuto nel Sud (-0,9%); negli altri casi si hanno valori sostanzialmente in linea con l'andamento nazionale.

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per i capannoni è stato calcolato altresì l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nell'ultima colonna della suddetta tabella; l'indice rappresenta il rapporto tra la quotazione dell'area o regione in oggetto e la quotazione media nazionale.

La Figura 35 e la Figura 36 presentano due formulazioni grafiche dello stesso indice, che consentono di coglierne con una certa immediatezza la distribuzione territoriale; risulta evidente al Sud una concentrazione di regioni con quotazioni medie inferiori al dato nazionale (uniche eccezioni la Campania e la Sardegna), mentre il quadro si presenta piuttosto disomogeneo nelle altre aree, con i valori positivi più significativi concentrati nel Centro (Lazio e Toscana) e nel Nord Ovest (Liguria, Lombardia e Valle d'Aosta) e le minori quotazioni assolute nel Friuli Venezia Giulia nel Nord Est, seguito da Piemonte, Marche, Basilicata e Sicilia con quotazioni medie inferiori all'interno della propria area di riferimento.

In Figura 37 sono rappresentate in mappa le quotazioni medie regionali; in Figura 38, infine, sono presentati, sempre in mappa, i differenziali delle quotazioni medie comunali, che forniscono un'efficace sintesi grafica della distribuzione dei valori unitari sul territorio nazionale.

¹² Le quotazioni OMI fanno riferimento a capannoni tipici e industriali che sono in prevalenza censiti nelle categorie catastali D/1 e D/7. In tali categorie sono però censiti anche altri immobili di tipologia diversa dai capannoni (ad es. immobili ospitanti impianti per la produzione, trasporto e distribuzione di energia).

¹³ La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza perché la media è ponderata sullo *stock* degli immobili e non sulle compravendite.

Tabella 27: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2019 (€/m ²)	Var % quotazione 2018/2019	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	732	-1,2%	153,5
	Lombardia	558	-1,6%	117,0
	Piemonte	362	-1,5%	75,8
	Valle d'Aosta	681	0,0%	142,7
Nord Ovest		510	-1,3%	107,0
Nord Est	Emilia-Romagna	477	-2,1%	100,0
	Friuli- Venezia Giulia	296	-0,2%	62,1
	Veneto	472	-0,8%	99,0
Nord Est		459	-1,2%	96,3
Centro	Lazio	639	-1,9%	133,9
	Marche	357	-5,4%	74,9
	Toscana	589	-1,4%	123,5
	Umbria	410	-1,6%	86,0
Centro		527	-2,2%	110,5
Sud	Abruzzo	345	-5,7%	72,4
	Basilicata	324	0,2%	67,8
	Calabria	373	0,3%	78,2
	Campania	514	-0,3%	107,9
	Molise	351	0,1%	73,7
	Puglia	389	-0,2%	81,6
Sud		408	-0,9%	85,6
Isole	Sardegna	505	-0,4%	105,8
	Sicilia	375	-0,9%	78,5
Isole		423	-1,1%	88,7
Media nazionale		477	-1,4%	100,0

Figura 35: Indice territoriale quotazioni 2019 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100)

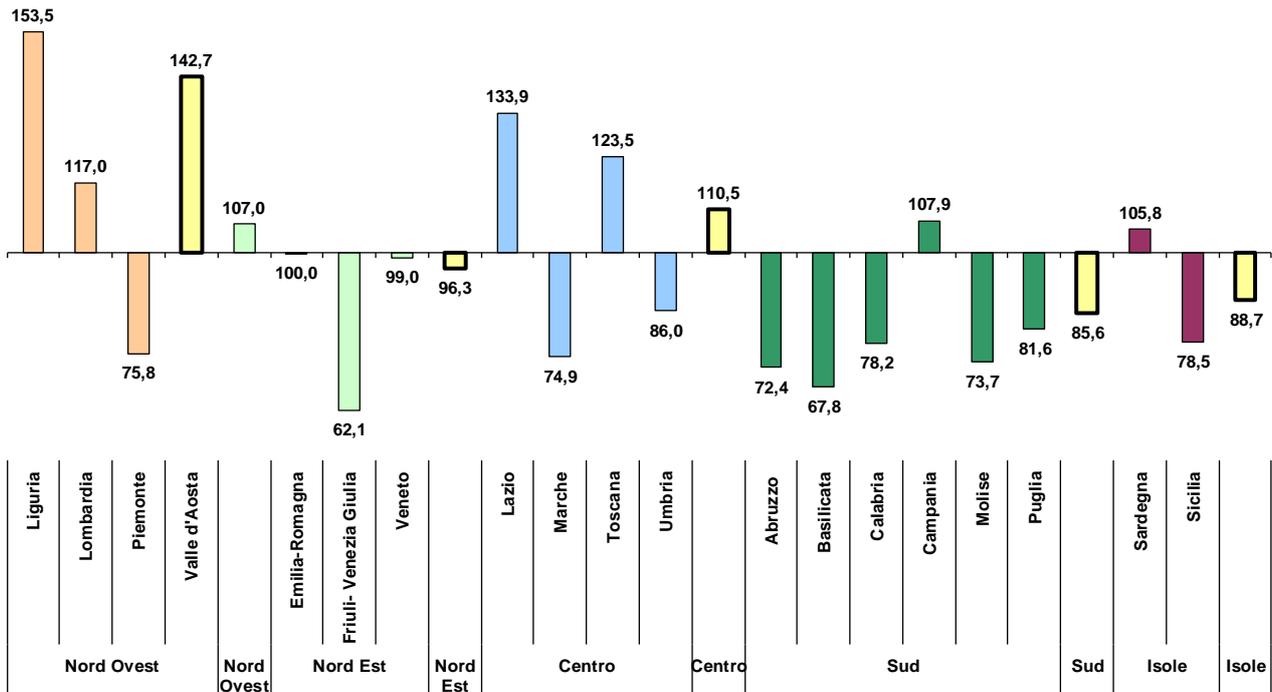


Figura 36: Indice territoriale quotazioni 2019 produttivo - scala valori regionale

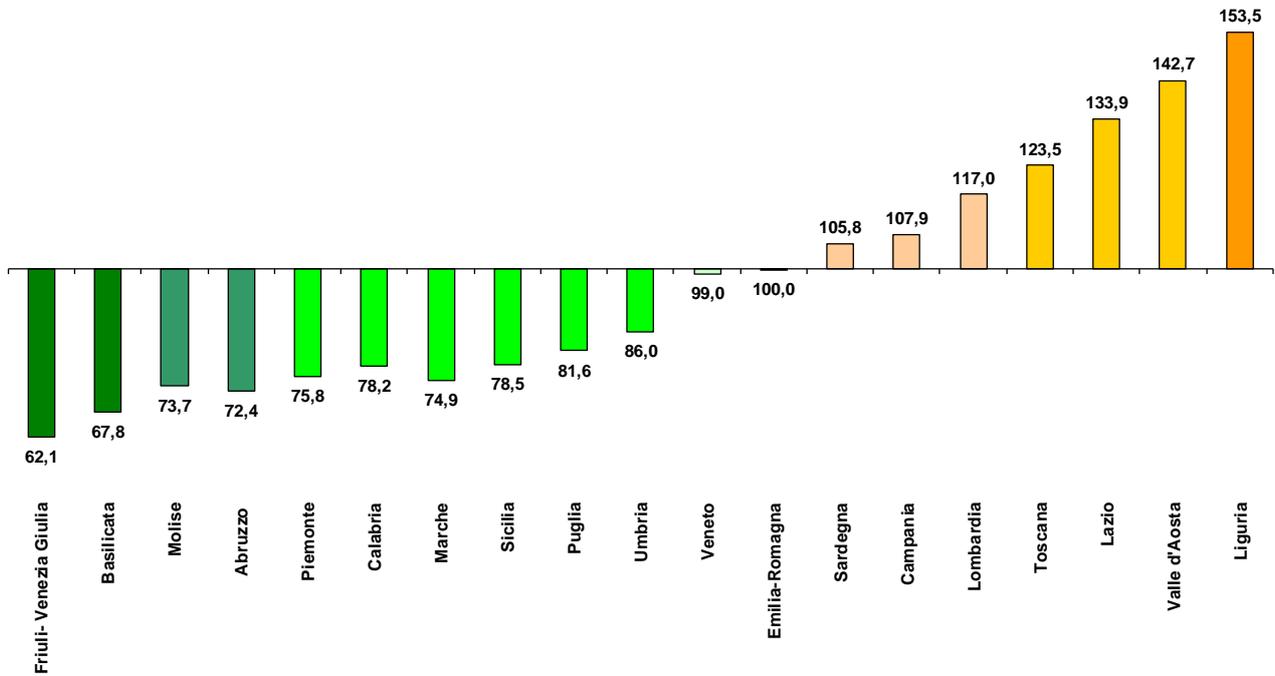


Figura 37: Mappa delle quotazioni medie regionali 2019 – produttivo

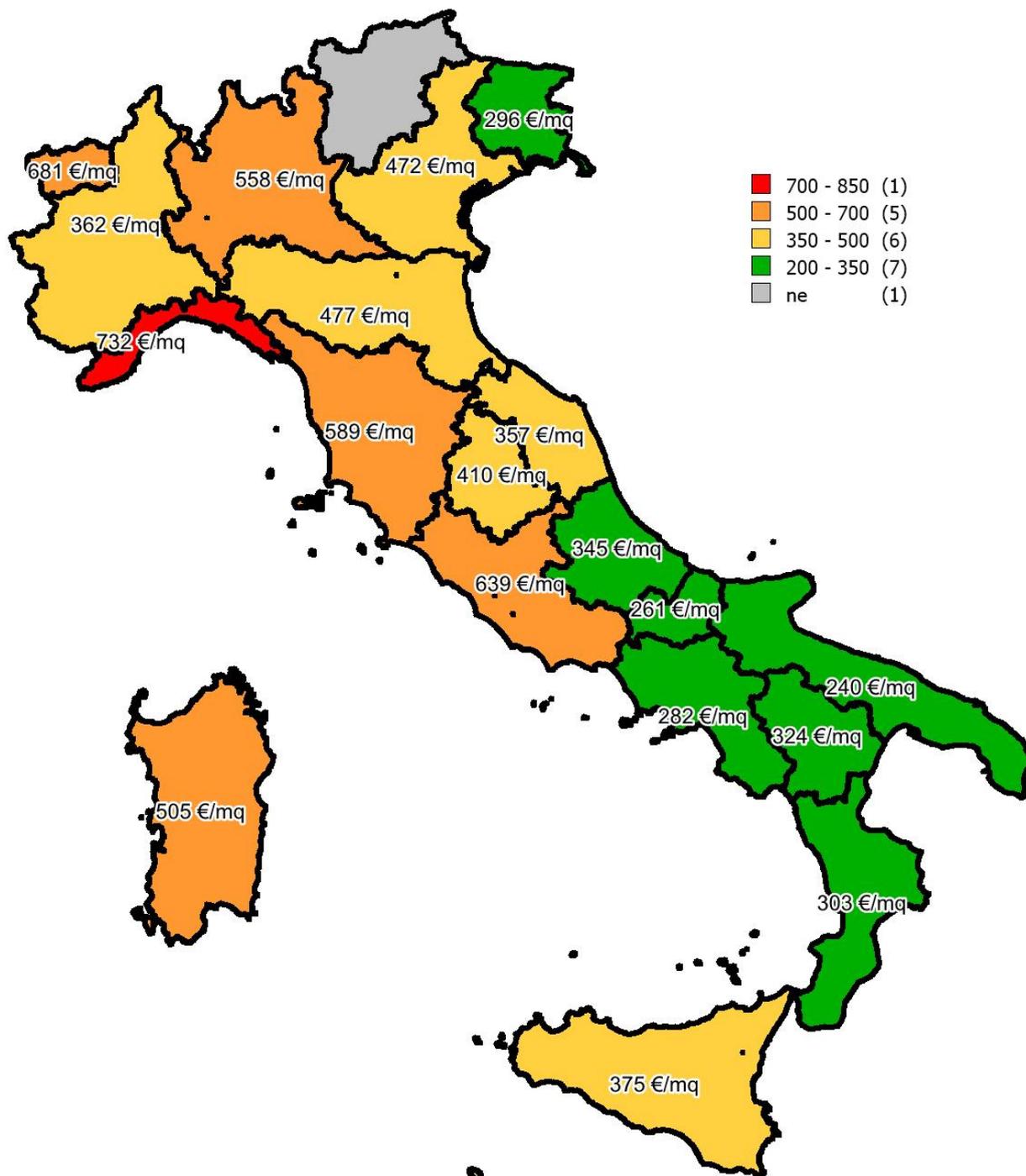
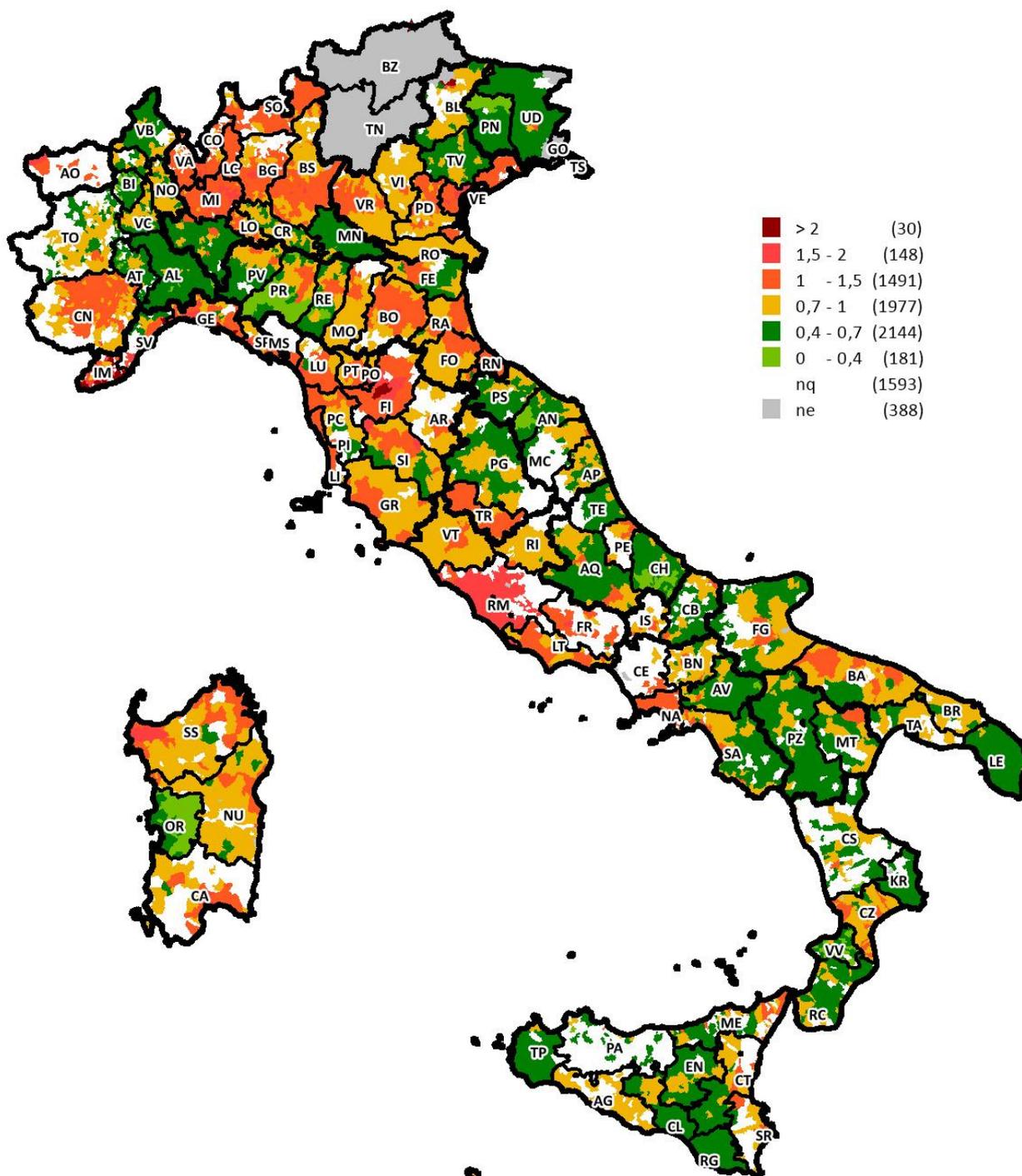


Figura 38: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2019¹⁴ (valore medio nazionale=1) – produttivo



¹⁴ Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati “ne – non elaborati”, mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati “nq – non quotati”.

4.4 L'andamento nelle principali province

Per gli immobili produttivi, si approfondiscono i dati del mercato relativamente alle 12 province nelle quali è ubicata la maggior quota di *stock* di questo settore. I dati del 2019 di queste province per il settore produttivo di NTN, IMI, quotazione media, variazione percentuale rispetto al 2018 e indice territoriale, calcolato sulla base della quotazione media nazionale (477 €/m²), sono riportati nella (Tabella 28).

In termini assoluti Milano risulta la provincia con il numero più alto di unità immobiliari a destinazione produttiva compravendute, oltre mille nel 2019 (+0,7% rispetto al 2018), seguita, dalle province di Torino, Brescia e Bergamo, ma con un volume scambiato pari a circa la metà del capoluogo di regione lombardo.

I maggiori rialzi nel 2019, in termini di volumi di compravendita, si rilevano nelle province di Vicenza e Modena; di contro, Torino, Bologna e Padova sono le province con la riduzione di scambi più accentuata.

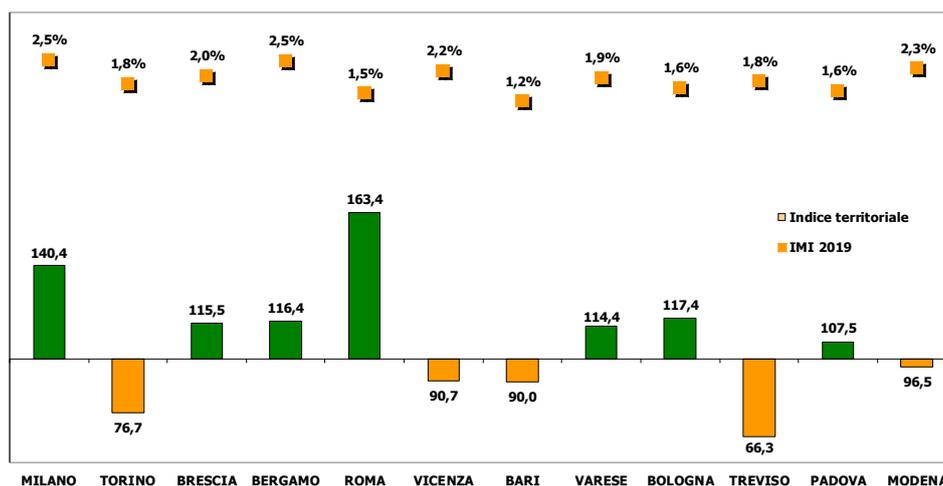
La provincia di Milano è la più dinamica in termini di IMI insieme a Bergamo (entrambe 2,5%), davanti a Modena, Vicenza e Brescia (IMI rispettivamente pari a 2,3%, 2,2% e 2,0%). Per quanto riguarda, infine, le variazioni sulle quotazioni, solo nelle province di Brescia e Treviso si rilevano valori stazionari; in tutte le altre province le quotazioni flettono nel 2019 rispetto al 2018, con il picco nella provincia di Bergamo, -7,7%. La provincia di Roma è quella con la quotazione media più alta (780 €/m²), anche se in calo del 3,3% nel 2019 rispetto al 2018.

In Figura 39 i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie degli immobili produttivi in queste 12 province sono messi a confronto con la relativa dinamica del mercato, in termini di IMI.

Tabella 28: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale maggiori province per *stock* – produttivo

Province	NTN 2019	Var % NTN 2018/2019	IMI 2019	Diff IMI 18-19	Quotazione media Capannoni 2019 (€/m ²)	Var % quotazione 2018/2019	Indice territoriale
MILANO	1.002	0,7%	2,5%	0,0	670	-0,5%	140,4
TORINO	582	-14,9%	1,8%	-0,3	366	-1,1%	76,7
BRESCIA	527	1,9%	2,0%	0,0	551	0,0%	115,5
BERGAMO	537	8,4%	2,5%	0,2	556	-7,7%	116,4
ROMA	315	7,6%	1,5%	0,1	780	-3,3%	163,4
VICENZA	461	17,6%	2,2%	0,3	433	-2,3%	90,7
BARI	231	-4,9%	1,2%	-0,1	430	-0,2%	90,0
VARESE	352	-2,5%	1,9%	-0,1	546	-1,0%	114,4
BOLOGNA	291	-12,3%	1,6%	-0,2	560	-1,4%	117,4
TREVISO	326	-4,0%	1,8%	-0,1	316	0,0%	66,3
PADOVA	273	-20,0%	1,6%	-0,4	513	-0,2%	107,5
MODENA	391	20,0%	2,3%	0,4	460	-4,0%	96,5

Figura 39: Indice territoriale e IMI maggiori province per *stock* - produttivo



5 Analisi e confronto degli indici territoriali

In questa sezione è proposta un'analisi di confronto per aree e per regione degli indici territoriali delle quotazioni dei segmenti non residenziali precedentemente esposti.

I dati confermano la dinamica discendente delle quotazioni: tutti i segmenti presentano un tasso negativo, compreso tra il -1,9% del produttivo ed il -0,7% degli Uffici (Figura 40); considerando i soli comuni capoluogo, il calo è compreso tra -1,9% (produttivo) e -1,0% (negozi).

La Tabella 29 e il grafico di Figura 41 offrono una comparazione tra gli indici territoriali delle quotazioni e l'IMI al 2019 calcolati per il mercato degli uffici, dei negozi e del settore produttivo nelle diverse aree.

Le due aree che presentano i dati più rilevanti risultano il Centro ed il Nord Ovest: la prima prevale per quotazioni medie, la seconda presenta invece il mercato più dinamico in termini relativi, ovvero rispetto allo *stock*.

In termini aggregati permane, nel confronto tra i segmenti, la minore dinamicità dei Negozi (IMI 1,24%) rispetto agli altri due settori (uffici con IMI 1,64%, produttivo con IMI 1,55%)

Figura 40: Quotazioni medie nazionali 2019 e variazione rispetto al 2018 - uffici, negozi e produttivo

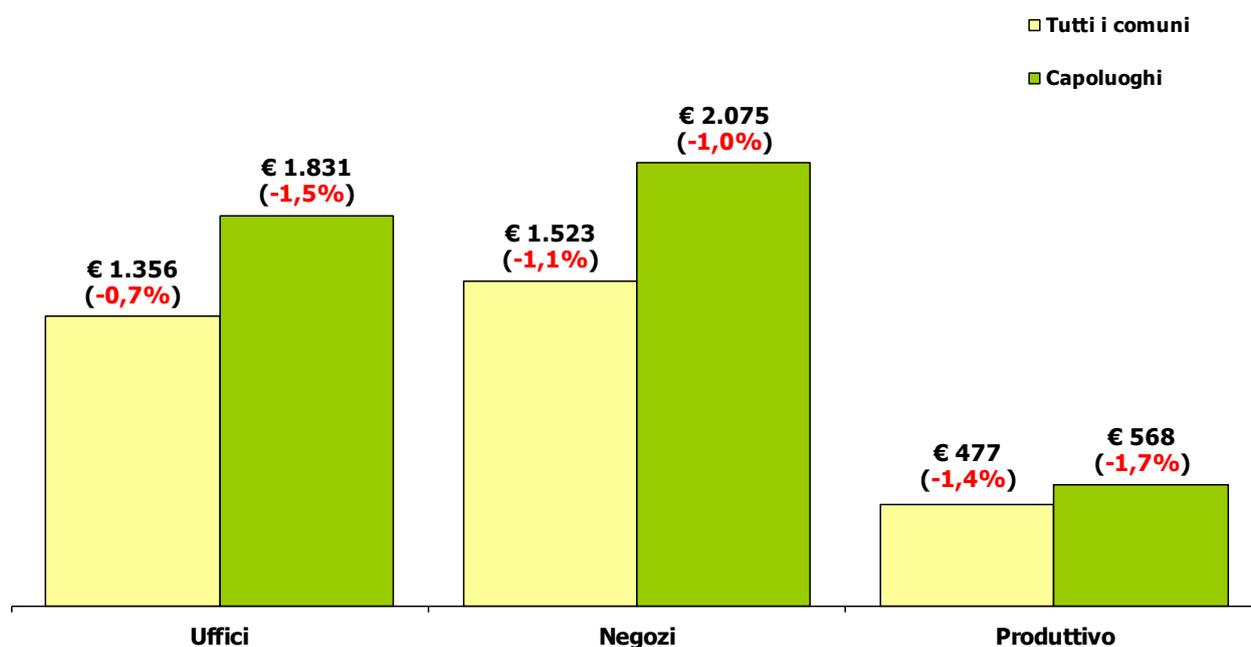
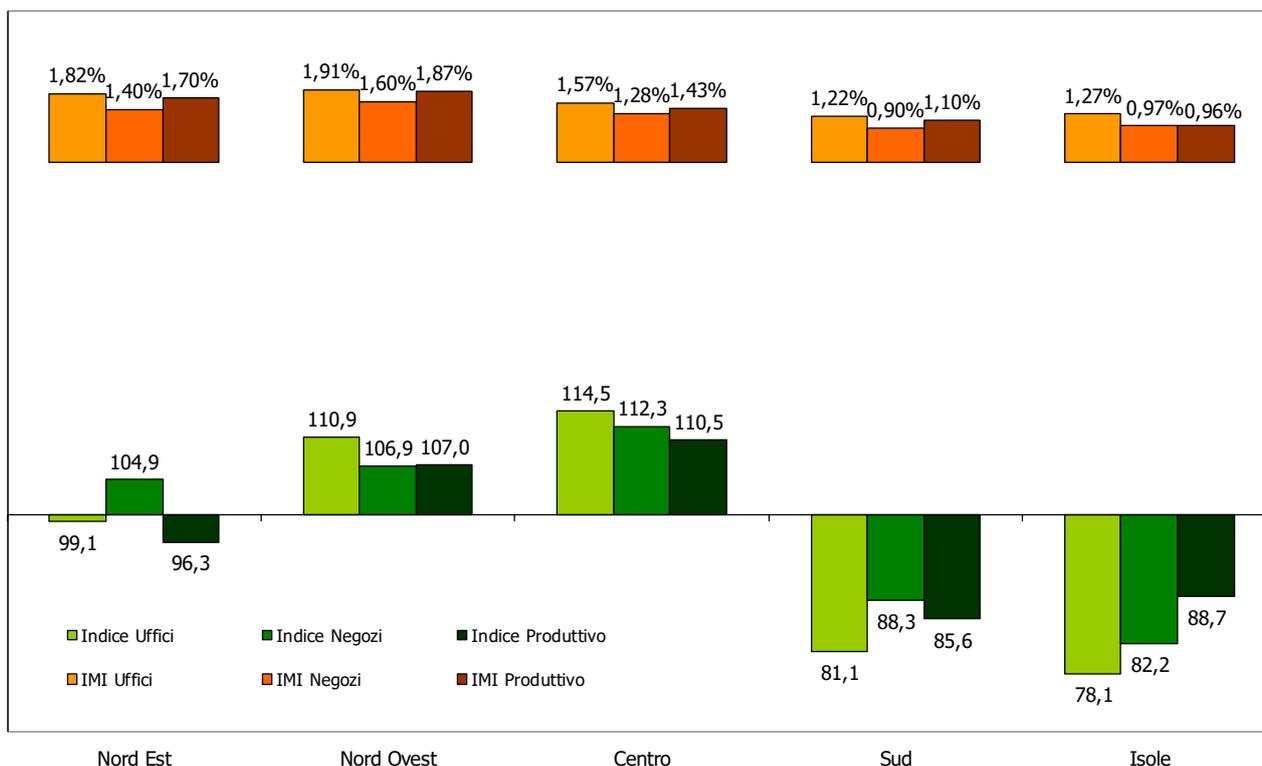


Tabella 29: Indice territoriale e IMI 2019 - uffici, negozi e produttivo

Area	Indice Uffici		Indice Negozi		Indice Produttivo	
	Indice territoriale	IMI Uffici	Indice territoriale	IMI Negozi	Indice territoriale	IMI Produttivo
Nord Ovest	110,9	1,91%	106,9	1,60%	107,0	1,87%
Nord Est	99,1	1,82%	104,9	1,40%	96,3	1,70%
Centro	114,5	1,57%	112,3	1,28%	110,5	1,43%
Sud	81,1	1,22%	88,3	0,90%	85,6	1,10%
Isole	78,1	1,27%	82,2	0,97%	88,7	0,96%
ITALIA	100,0	1,64%	100,0	1,24%	100,0	1,55%

Figura 41: Indice territoriale e IMI 2019 - uffici, negozi e produttivo



Per uffici e negozi e per le città italiane più popolate, la Tabella 30 mostra l'indice territoriale delle quotazioni immobiliari, calcolato rispetto al dato medio nazionale dei capoluoghi, e l'IMI relativi all'anno 2019. Sia per il comparto degli uffici, sia per quello dei negozi, spicca il valore di Venezia, che mostra una quotazione più che doppia rispetto al valore medio dei capoluoghi (indice oltre 200), mentre la maggiore dinamicità si osserva, in entrambi i settori, a Milano, che presenta un IMI superiore al 3%.

Tabella 30: Indice territoriale e IMI 2019 nelle città con oltre 250.000 ab. – uffici e negozi

Città con oltre 250.000 ab.	Uffici		Negozi	
	Indice territoriale	IMI Uffici	Indice territoriale	IMI Negozi
Bari	98,7	1,71%	100,8	1,37%
Bologna	132,4	2,22%	114,4	3,07%
Catania	77,4	1,63%	86,9	1,56%
Firenze	129,9	1,99%	112,9	2,15%
Genova	101,0	1,70%	86,4	1,42%
Milano	159,4	3,15%	170,5	3,26%
Napoli	140,0	1,63%	138,7	1,32%
Palermo	52,0	1,52%	62,7	1,36%
Roma	164,7	1,78%	126,5	1,69%
Torino	75,2	1,76%	71,4	2,41%
Venezia	207,1	1,92%	207,7	1,73%
Verona	89,6	1,78%	92,1	1,47%

6 Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali

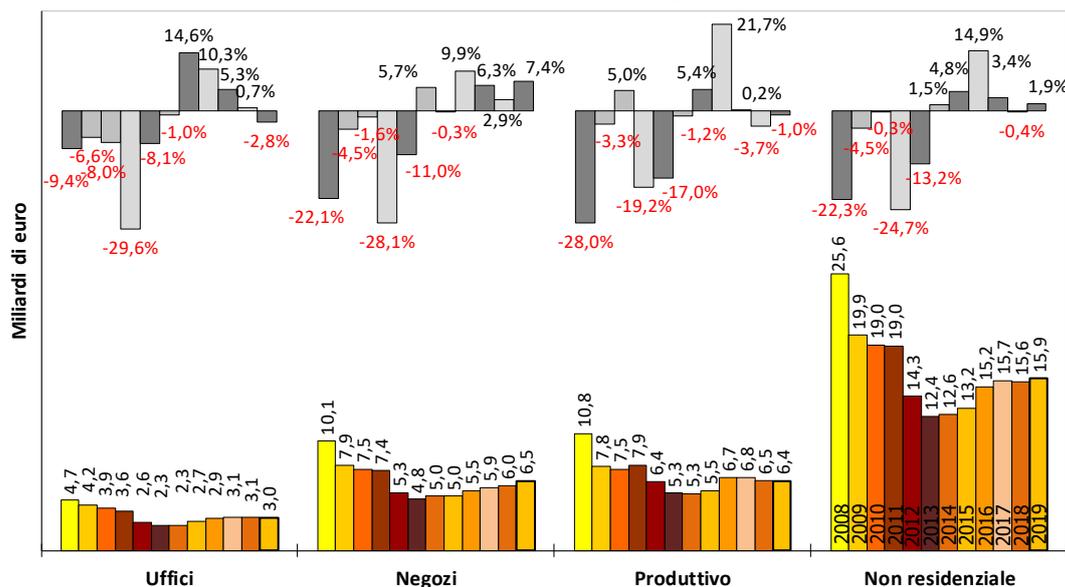
Come di consueto si è provveduto, sulla base delle superfici elaborate (STN)¹⁵, a effettuare una stima di larga massima del valore complessivo, e per area territoriale, degli scambi nel 2019 delle unità immobiliari relative alle tipologie non residenziali in esame (uffici, negozi e capannoni), utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI.

Alle superfici degli immobili compravenduti sono state applicate le quotazioni unitarie medie comunali, calcolando quindi, a tale livello territoriale, un valore di scambio poi aggregato per area. Procedendo in questo modo sono state, quindi, utilizzate esclusivamente le quotazioni medie per i comuni nei quali è stata compravenduta almeno un'unità immobiliare. Il risultato è un andamento del valore di scambio che può non riflettere andamenti della quotazione media pesata con lo *stock*¹⁶ e delle superfici delle unità compravendute. È possibile, cioè, che si verifichi, a fronte di una quotazione media, nazionale o di area, pesata sullo *stock* e di quantità scambiate, sia in termini di NTN che di superficie (STN), in diminuzione, che si osservi un "fatturato" in aumento proprio per effetto di una diversa distribuzione delle quotazioni medie comunali utilizzate nelle due diverse aggregazioni (tutti i comuni con *stock* / comuni con almeno una compravendita).

Nel 2019 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 15,9 miliardi di euro, circa 300 milioni di euro più del 2018 (+1,9%); il dato deriva dall'effetto combinato dell'espansione del settore Negozi (+7,4%) e dei tassi negativi registrati per gli uffici (-2,8%) e per il settore produttivo (-1%).

La superficie totale, la superficie media, il valore del "fatturato" complessivo per ciascuna tipologia e la relativa variazione sono riportate rispettivamente in Tabella 31, Tabella 32 e Tabella 33. La superficie totale compravenduta (stimata) ammonta a oltre 1,6 milioni di m² per il settore degli uffici (superficie media di circa 155 m²), a circa 3,9 milioni di m² per il settore dei negozi (superficie media 125 m² circa) e a oltre 13 milioni di m² per il settore produttivo (superficie media 1.078 m²).

Figura 42: Stima del fatturato 2008-2019 e variazione annua - uffici, negozi e produttivo



¹⁵ Per i capannoni la stima della superficie media è molto grossolana essendo stata stimata, a livello nazionale, solo sulle schede di rilevazione elaborate dall'OMI nel 2018. I criteri di calcolo della superficie degli uffici e dei negozi compravenduti (STN) sono riportati nel paragrafo dedicato alla dimensione degli immobili della nota metodologica disponibile alla pagina web: <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbriciterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>.

¹⁶ Si rammenta che le quotazioni medie e i relativi andamenti presentati nei precedenti capitoli sono il risultato dell'elaborazione di tutte le quotazioni medie comunali laddove è presente uno *stock* diverso da zero per la tipologia esaminata (medie di area ponderate con lo *stock* comunale). Invece, il calcolo della quotazione media derivata dal valore di scambio, a un livello aggregato sovracomunale, implicitamente pondera quotazioni medie comunali non già con lo *stock* ma con le superficie medie compravendute. Pertanto, è del tutto ammissibile che, nei due diversi casi, le quotazioni medie a un livello di aggregazione territoriale superiore al comune possano presentare andamenti, anche nel segno, diversi.

Tabella 31: Stima del valore di scambio 2019 – uffici

Area	NTN 2019	Superficie compravenduta (Stima) migliaia m ²	Sup. media u.i. compravenduta m ²	Valore volume di scambio 2019 milioni di €	Var. % 2018/19
Nord Ovest	3.720	668.127	179,6	1.413	-2,1%
Nord Est	2.657	371.475	139,8	572	1,5%
Centro	2.089	307.405	147,2	640	-8,7%
Sud	1.331	195.279	146,8	288	-7,7%
Isole	680	90.195	132,6	110	21,9%
ITALIA	10.477	1.632.480	155,8	3.023	-2,8%

Tabella 32: Stima del valore di scambio 2019 – negozi

Area	NTN 2019	Superficie compravenduta (Stima) migliaia m ²	Sup. media u.i. compravenduta m ²	Valore volume di scambio 2019 milioni di €	Var. % 2018/19
Nord Ovest	9.817	1.339.670	136,5	2.414	9,7%
Nord Est	5.596	792.896	141,7	1.221	6,7%
Centro	7.125	931.043	130,7	1.634	6,1%
Sud	6.144	584.783	95,2	814	9,4%
Isole	2.752	270.848	98,4	380	-2,7%
ITALIA	31.435	3.919.241	124,7	6.463	7,4%

Tabella 33: Stima del valore di scambio 2019 – produttivo

Area	NTN 2019	Superficie compravenduta (Stima) migliaia m ²	Sup. media u.i. compravenduta m ²	Valore volume di scambio 2019 milioni di €	Var. % 2018/19
Nord Ovest	4.639	5.000.486	(1.078)	2.639	-3,9%
Nord Est	3.442	3.710.099	(1.078)	1.700	-3,5%
Centro	2.001	2.157.121	(1.078)	1.159	1,8%
Sud	1.504	1.621.732	(1.078)	699	4,7%
Isole	538	580.406	(1.078)	234	27,7%
ITALIA	12.124	13.069.844	(1.078)	6.431	-1,0%

La quota del valore di scambio collegata agli uffici è stimata pari a circa 3 miliardi di euro (quasi il 20% del totale) ed è significativamente inferiore a quella stimata per i negozi e gli immobili produttivi, circa 6,4 miliardi di euro in entrambi i casi, con una quota relativa pari al 40% circa per entrambi ambedue i settori (Figura 43).

Come risulta dalla Figura 44, la maggior quota del 'fatturato' 2019, oltre il 40% del valore di scambio complessivo (6,5 miliardi di euro), è realizzato per gli immobili ubicati nelle regioni del Nord Ovest.

La Tabella 35 fornisce un quadro di sintesi relativo a compravendite e fatturato: i tre dati analizzati (unità compravendute, superfici compravendute e fatturato) mostrano un andamento dello stesso segno soltanto nel settore dei negozi, mentre negli uffici ad una espansione dei volumi, sia in termini di NTN sia in termini di superficie, corrisponde una contrazione del fatturato e nel produttivo ad un calo dei volumi compravenduti, in termini di superfici degli immobili scambiati, corrisponde un calo del fatturato.

Nei grafici di Figura 45 si riportano gli indici del fatturato per ciascun settore, calcolati dal 2008 per area geografica. Complessivamente dal 2008 è il settore produttivo a registrare le maggiori perdite di 'fatturato', con un valore di scambio, nel 2019, ridotto del 40%. Un calo appena più attenuato, intorno al 35%, ha interessato uffici e negozi, quest'ultimi, come si è visto, in recupero ininterrotto dal 2016.

Figura 43: Stima del valore di scambio 2019 complessivo - uffici, negozi e produttivo

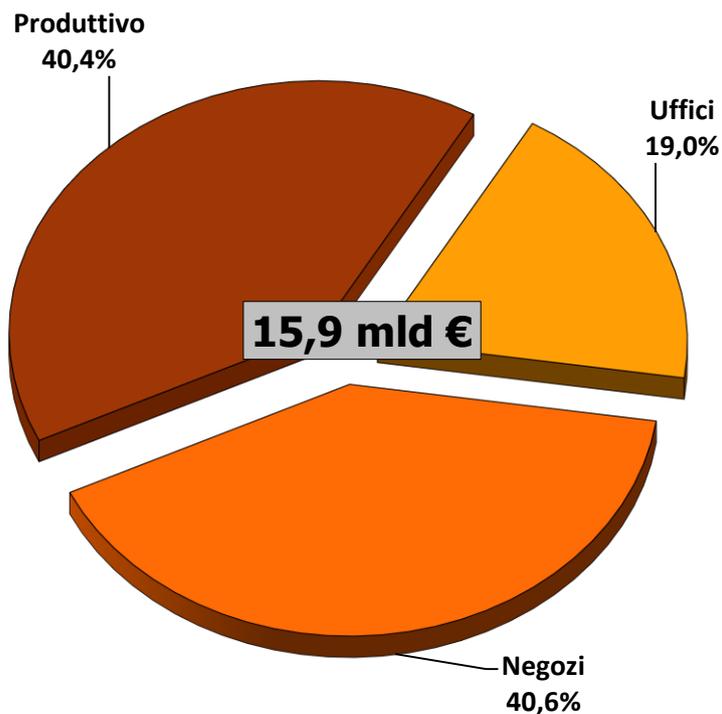


Figura 44: Stima del valore di scambio 2019 complessivo per area geografica

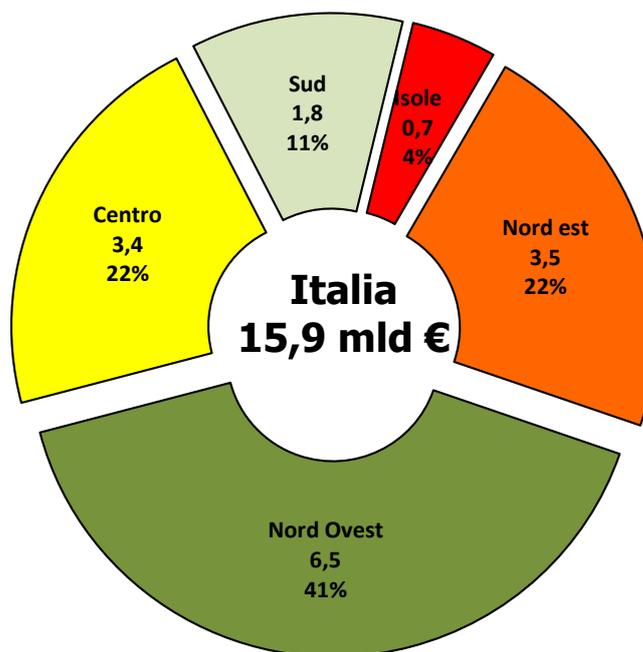
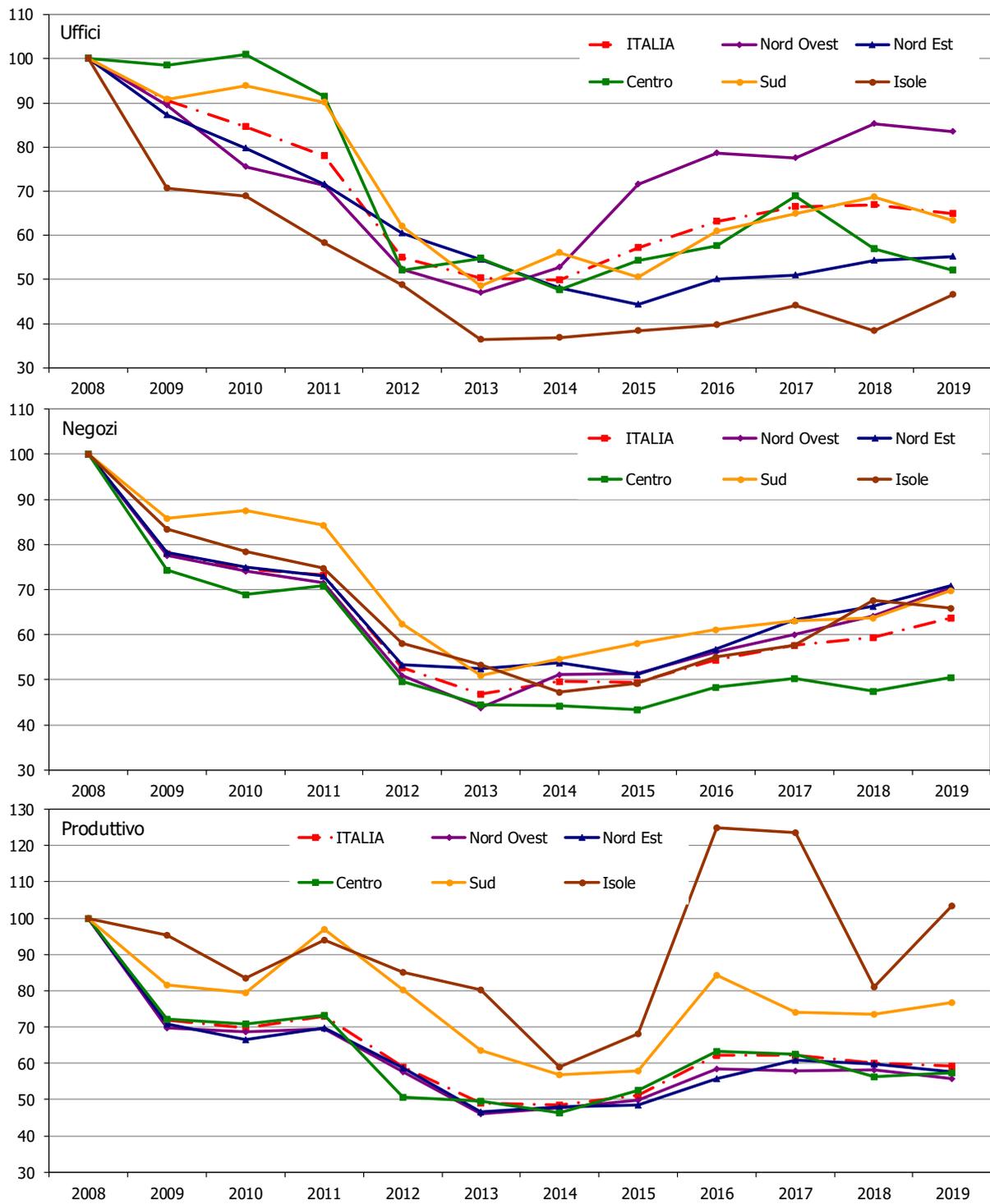


Tabella 34: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazione - uffici, negozi e produttivo

Tipologia	NTN 2019	Var. % 2018/2019	Superficie compravenduta (Stima) migliaia m ²	Var. % 2018/2019	Valore volume di scambio 2019 milioni di €	Var. % 2018/2019
Uffici	10.477	4,8%	1.632.480	0,4%	3.023	-2,8%
Negozi	31.435	6,5%	3.919.241	5,9%	6.463	7,4%
Produttivo	12.124	0,0%	13.069.844	-3,9%	6.431	-1,0%
Totale	54.036	4,6%	18.621.565	-1,6%	15.916	1,9%

Figura 45: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e produttivo



Indice delle figure

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni	3
Figura 2: Distribuzione dello <i>stock</i> e del NTN per settore	5
Figura 3: Distribuzione dello <i>stock</i> e del NTN delle tipologie non residenziali	6
Figura 4: Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi	7
Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2004 per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi	8
Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale	9
Figura 7: Distribuzione <i>stock</i> 2019 per area geografica - uffici	10
Figura 8: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2019 nei comuni italiani – uffici	12
Figura 9: Distribuzione NTN 2019 per area geografica - uffici	13
Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici	15
Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici	16
Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2019 nei comuni italiani – uffici	17
Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2019 per area e per regione – uffici (Media nazionale=100)	20
Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2019 uffici - scala valori regionale (Media nazionale=100)	20
Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2019 – uffici	22
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale=1) – uffici	23
Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - uffici	24
Figura 18: Distribuzione <i>stock</i> 2019 per area geografica - negozi	25
Figura 19: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2019 nei comuni italiani – negozi	27
Figura 20: Distribuzione NTN 2019 per area geografica - negozi	28
Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi	30
Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi	31
Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2019 nei comuni italiani – negozi	32
Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2019 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100)	35
Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2019 negozi - scala valori regionale	35
Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2019 - negozi	37
Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale=1) – negozi	38
Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - negozi	39
Figura 29: Distribuzione <i>stock</i> 2019 per area geografica – produttivo	40
Figura 30: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2019 nei comuni italiani – produttivo	42
Figura 31: Distribuzione NTN 2019 per area geografica - produttivo	44
Figura 32: Numero indice NTN nazionale per area geografica - produttivo	46
Figura 33: Andamento IMI nazionale per area geografica – produttivo	46
Figura 34: Mappa distribuzione NTN 2019 nei comuni italiani – produttivo	47
Figura 35: Indice territoriale quotazioni 2019 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100)	50
Figura 36: Indice territoriale quotazioni 2019 produttivo - scala valori regionale	50
Figura 37: Mappa delle quotazioni medie regionali 2019 – produttivo	51
Figura 38: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale=1) – produttivo	52
Figura 39: Indice territoriale e IMI maggiori province per <i>stock</i> - produttivo	53
Figura 40: Quotazioni medie nazionali 2019 e variazione rispetto al 2018 - uffici, negozi e produttivo	54
Figura 41: Indice territoriale e IMI 2019 - uffici, negozi e produttivo	55
Figura 42: Stima del fatturato 2008-2019 e variazione annua - uffici, negozi e produttivo	56
Figura 43: Stima del valore di scambio 2019 complessivo - uffici, negozi e produttivo	58
Figura 44: Stima del valore di scambio 2019 complessivo per area geografica	58
Figura 45: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e produttivo	59

Indice delle tabelle

Tabella 1: <i>Stock</i> , NTN, IMI 2019 e variazioni per settore	4
Tabella 2: <i>Stock</i> anno 2019 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	5
Tabella 3: NTN anno 2019 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	5
Tabella 4: IMI anno 2019 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	5
Tabella 5: Variazione % del NTN 2018/19 tipologie non residenziali	6
Tabella 6: Quotazione media 2019 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali	9
Tabella 7: <i>Stock</i> 2019 per regione e per area geografica – uffici	11
Tabella 8: <i>Stock</i> 2019 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – uffici	11
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici	14

Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – uffici	14
Tabella 11: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – uffici	19
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – uffici	21
Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici	24
Tabella 14: <i>Stock</i> 2019 per regione e per area geografica – negozi.....	26
Tabella 15: <i>Stock</i> 2019 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi	26
Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi	29
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi.....	29
Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi	34
Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – negozi	36
Tabella 20: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – negozi.....	39
Tabella 21: <i>Stock</i> 2019 per regione e per area geografica – produttivo.....	41
Tabella 22: <i>Stock</i> 2019 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo.....	41
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo	44
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo	45
Tabella 25: NTN e distribuzione percentuale per classi di rendita per area geografica – produttivo	45
Tabella 26: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica – produttivo	45
Tabella 27: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo	49
Tabella 28: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale maggiori province per <i>stock</i> – produttivo	53
Tabella 29: Indice territoriale e IMI 2019 - uffici, negozi e produttivo	54
Tabella 30: Indice territoriale e IMI 2019 nelle città con oltre 250.000 ab. – uffici e negozi.....	55
Tabella 31: Stima del valore di scambio 2019 – uffici.....	57
Tabella 32: Stima del valore di scambio 2019 – negozi	57
Tabella 33: Stima del valore di scambio 2019 – produttivo	57
Tabella 34: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazione - uffici, negozi e produttivo	58