



# RAPPORTO IMMOBILIARE 2019

Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

con la collaborazione di



data di pubblicazione: 30 maggio 2019  
periodo di riferimento: anno 2018

# RAPPORTO IMMOBILIARE 2019

---

## 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, Filippo Lucchese, Alessandro Tinelli**

Per l'ASSILEA ha collaborato il Centro Studi e statistiche



statistiche@assilea.it

**Beatrice Tibuzzi** (responsabile)

**Eleonora Pontecorvi, Nadine Cavallaro** (collaboratori)

data di pubblicazione: **30 maggio 2019**

*Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate e dell'ASSILEA limitatamente alla parte che riguarda le Dinamiche del leasing immobiliare. 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

<b>Presentazione .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Il mercato degli uffici .....</b>	<b>10</b>
2.1 Lo <i>stock</i> immobiliare .....	10
2.2 I volumi di compravendita.....	14
2.3 Le quotazioni .....	20
2.4 L'andamento nelle principali città.....	26
<b>3 Il mercato dei negozi.....</b>	<b>27</b>
3.1 Lo <i>stock</i> immobiliare .....	27
3.2 I volumi di compravendita.....	30
3.3 Le quotazioni .....	36
3.4 L'andamento nelle principali città.....	42
<b>4 Il mercato del settore produttivo .....</b>	<b>43</b>
4.1 Lo <i>stock</i> immobiliare .....	43
4.2 I volumi di compravendita.....	46
4.3 Le quotazioni .....	52
4.4 L'andamento nelle principali città.....	58
<b>5 Analisi e confronto degli indici territoriali .....</b>	<b>60</b>
<b>6 Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali .....</b>	<b>62</b>
<b>7 Le dinamiche del leasing immobiliare .....</b>	<b>66</b>
7.1 Un 2018 in ripresa per il leasing immobiliare.....	66
7.2 La gestione del patrimonio immobiliare .....	71
<b>Indice delle figure .....</b>	<b>80</b>
<b>Indice delle tabelle.....</b>	<b>81</b>

## Presentazione

Il presente «Rapporto Immobiliare 2019 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva» è giunto alla decima edizione ed è stato realizzato, come di consueto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Anche in questa edizione un intero capitolo è stato curato dall'Associazione nazionale delle società di *leasing* (ASSILEA) sull'analisi delle dinamiche del *leasing* immobiliare, in termini di nuovi contratti di finanziamento e di prezzi di rivendita, degli immobili “*ex-leasing*” (provenienti da contratti di *leasing* risolti per inadempienza della clientela).

In questo Rapporto, quindi, si analizzano i dati del mercato degli immobili non residenziali<sup>1</sup> 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 sette 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 2018, 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.

Un capitolo è, infine, curato dall'ASSILEA ed è dedicato alle dinamiche dei finanziamenti *leasing* immobiliari e delle rivendite degli immobili rivenienti da contratti di *leasing*.

Roma, 30 maggio 2019

Gianni Guerrieri

---

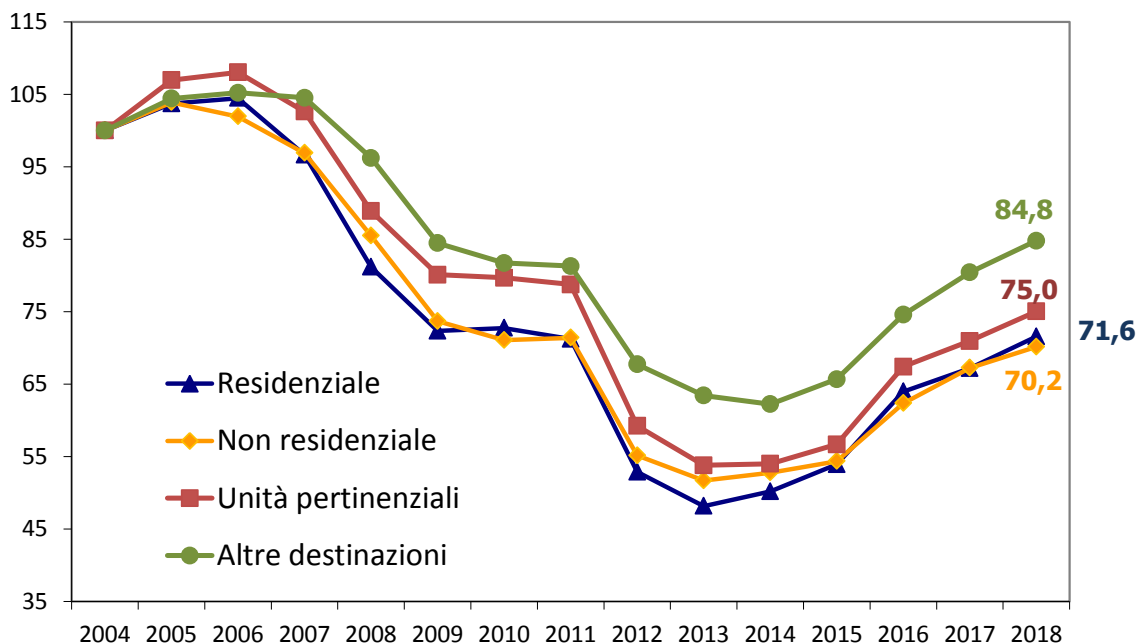
<sup>1</sup> Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web:

<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 2018 i settori<sup>2</sup> del mercato non residenziale<sup>3</sup> 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 2018 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 terziario<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> 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>

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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. 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.

I dati nazionali e per area territoriale del 2018, 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, quasi 30.000 NTN nel 2018, 26,2% degli immobili non residenziali scambiati (Figura 3).

Con riferimento all'IMI, cioè alla quota di *stock* compravenduta, i negozi salgono nel 2018 all'1,16%, mentre uffici e immobili produttivi superano l'1,5% (1,56%).

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 2018 rispetto all'anno precedente.

Si evidenzia, al riguardo, una differenziazione abbastanza evidente: se negozi e laboratori mostrano un'espansione apprezzabile (+4,6%), con la macroarea Centro in leggera controtendenza (-0,6%), il settore produttivo risulta sostanzialmente stabile (+0,6%), mentre gli uffici hanno subito una compressione dei volumi di compravendita (-3,7%).

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 nella ripresa degli ultimi tre anni, fatta salva l'eccezione già citata degli uffici.

L'intensità della dinamica del mercato, misurata con l'indice IMI, per le tre tipologie non residenziali, dal 2004 al 2018, è presentata, infine, nel grafico di Figura 5.

Tabella 1: *Stock*, NTN, IMI 2018 e variazioni per settore

Destinazione	Quota % <i>Stock</i>	NTN 2018	Var. % NTN 2017/2018	Quota % NTN	IMI 2018
Residenziale	51,1%	578.647	6,5%	50,0%	1,69%
Depositi Pertinenziali	5,5%	69.618	8,4%	6,0%	1,90%
Box e posti auto	23,3%	336.779	5,2%	29,1%	2,16%
Terziario-commerciale	12,6%	97.732	5,0%	8,4%	1,16%
Produttivo	1,2%	12.120	0,6%	1,0%	1,56%
Produttivo agricolo	0,6%	2.536	0,3%	0,2%	0,63%
Altre destinazioni <sup>5</sup>	5,7%	59.987	5,4%	5,2%	1,57%
<b>Totale</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.157.419</b>	<b>6,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,73%</b>

<sup>5</sup> 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

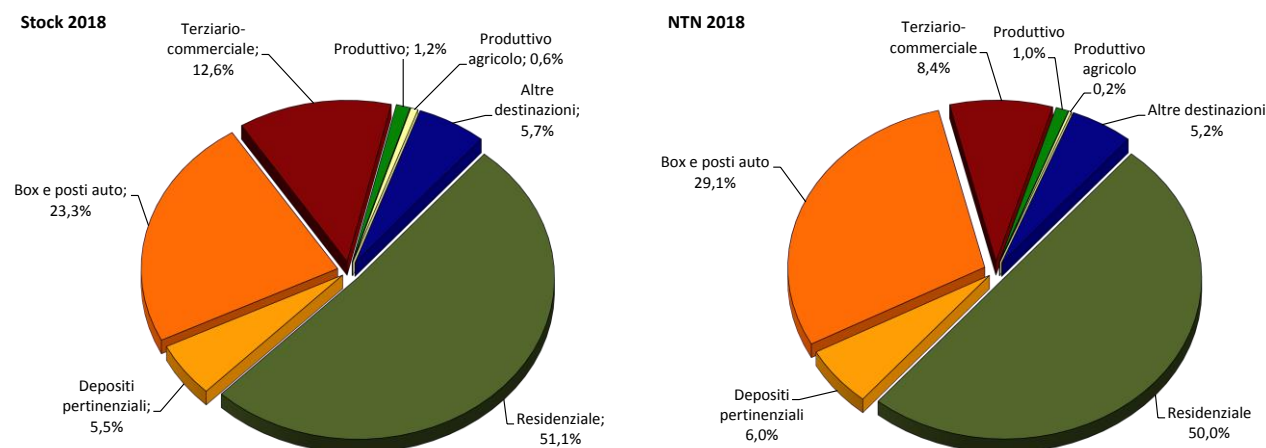


Tabella 2: Stock anno 2018 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

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 est	147.064	402.431	701.369	8.321	4.895	52.372	14.106	201.328	142.256	1.674.142
Nord Ovest	196.430	617.889	1.167.136	11.738	6.723	70.666	12.922	247.178	93.581	2.424.263
Centro	134.060	556.076	948.450	7.823	3.817	42.130	14.192	139.662	68.969	1.915.179
Sud	108.808	683.676	1.446.825	8.956	2.355	51.235	11.647	135.102	55.169	2.503.773
Isole	53.545	283.169	647.475	6.171	1.361	17.335	5.887	55.739	45.207	1.115.889
<b>ITALIA</b>	<b>639.907</b>	<b>2.543.241</b>	<b>4.911.255</b>	<b>43.009</b>	<b>19.151</b>	<b>233.738</b>	<b>58.754</b>	<b>779.009</b>	<b>405.182</b>	<b>9.633.246</b>

Tabella 3: NTN anno 2018 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 est	2.415	5.165	9.505	18	58	993	192	3.531	947	22.824
Nord Ovest	3.664	9.104	15.868	48	72	1.492	160	4.748	649	35.806
Centro	1.947	6.528	10.214	32	67	600	130	1.934	373	21.824
Sud	1.360	5.900	11.963	10	34	557	100	1.513	270	21.705
Isole	602	2.766	5.895	14	11	204	46	395	297	10.230
<b>ITALIA</b>	<b>9.988</b>	<b>29.463</b>	<b>53.445</b>	<b>121</b>	<b>243</b>	<b>3.845</b>	<b>628</b>	<b>12.120</b>	<b>2.536</b>	<b>112.388</b>

Tabella 4: IMI anno 2018 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 est	1,64%	1,28%	1,36%	0,22%	1,19%	1,90%	1,36%	1,75%	0,67%	1,36%
Nord Ovest	1,87%	1,47%	1,36%	0,41%	1,07%	2,11%	1,24%	1,92%	0,69%	1,48%
Centro	1,45%	1,17%	1,08%	0,40%	1,76%	1,42%	0,91%	1,38%	0,54%	1,14%
Sud	1,25%	0,86%	0,83%	0,11%	1,46%	1,09%	0,86%	1,12%	0,49%	0,87%
Isole	1,12%	0,98%	0,91%	0,22%	0,81%	1,18%	0,79%	0,71%	0,66%	0,92%
<b>ITALIA</b>	<b>1,56%</b>	<b>1,16%</b>	<b>1,09%</b>	<b>0,28%</b>	<b>1,27%</b>	<b>1,65%</b>	<b>1,07%</b>	<b>1,56%</b>	<b>0,63%</b>	<b>1,17%</b>

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

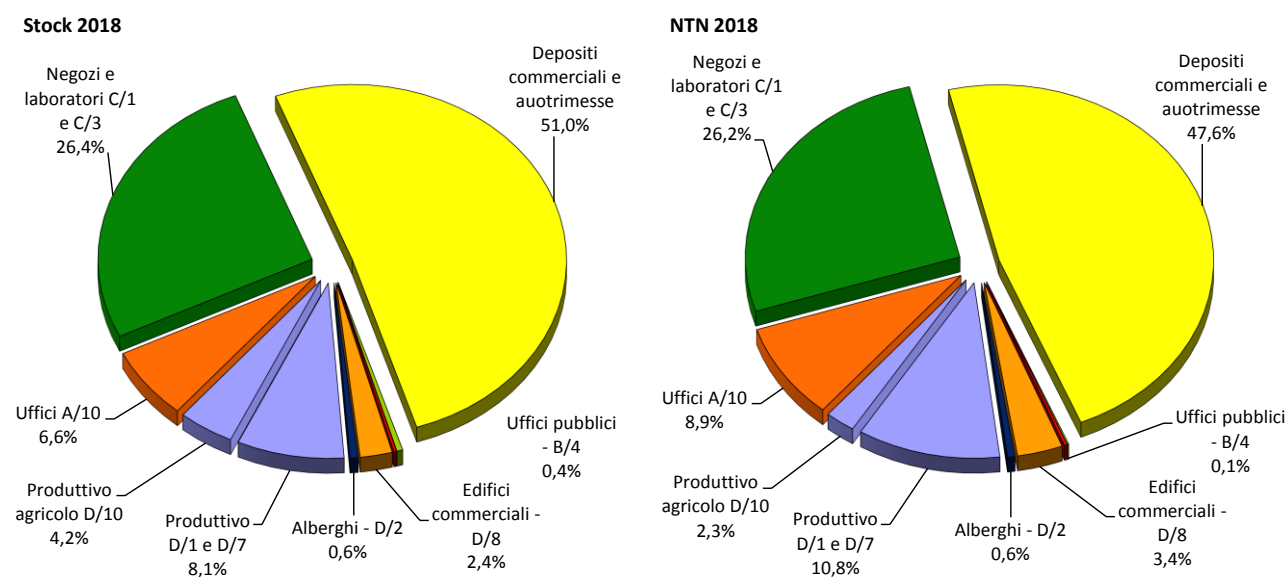


Tabella 5: Variazione % del NTN 2017/18 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2017/18	uffici	negozi e laboratori	produttivo
Nord Est	-1,5%	6,9%	1,7%
Nord Ovest	-1,1%	6,3%	2,9%
Centro	-12,5%	-0,6%	0,3%
Sud	-0,4%	1,7%	7,9%
Isole	-3,1%	14,9%	-38,0%
<b>ITALIA</b>	<b>-3,7%</b>	<b>4,6%</b>	<b>0,6%</b>



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

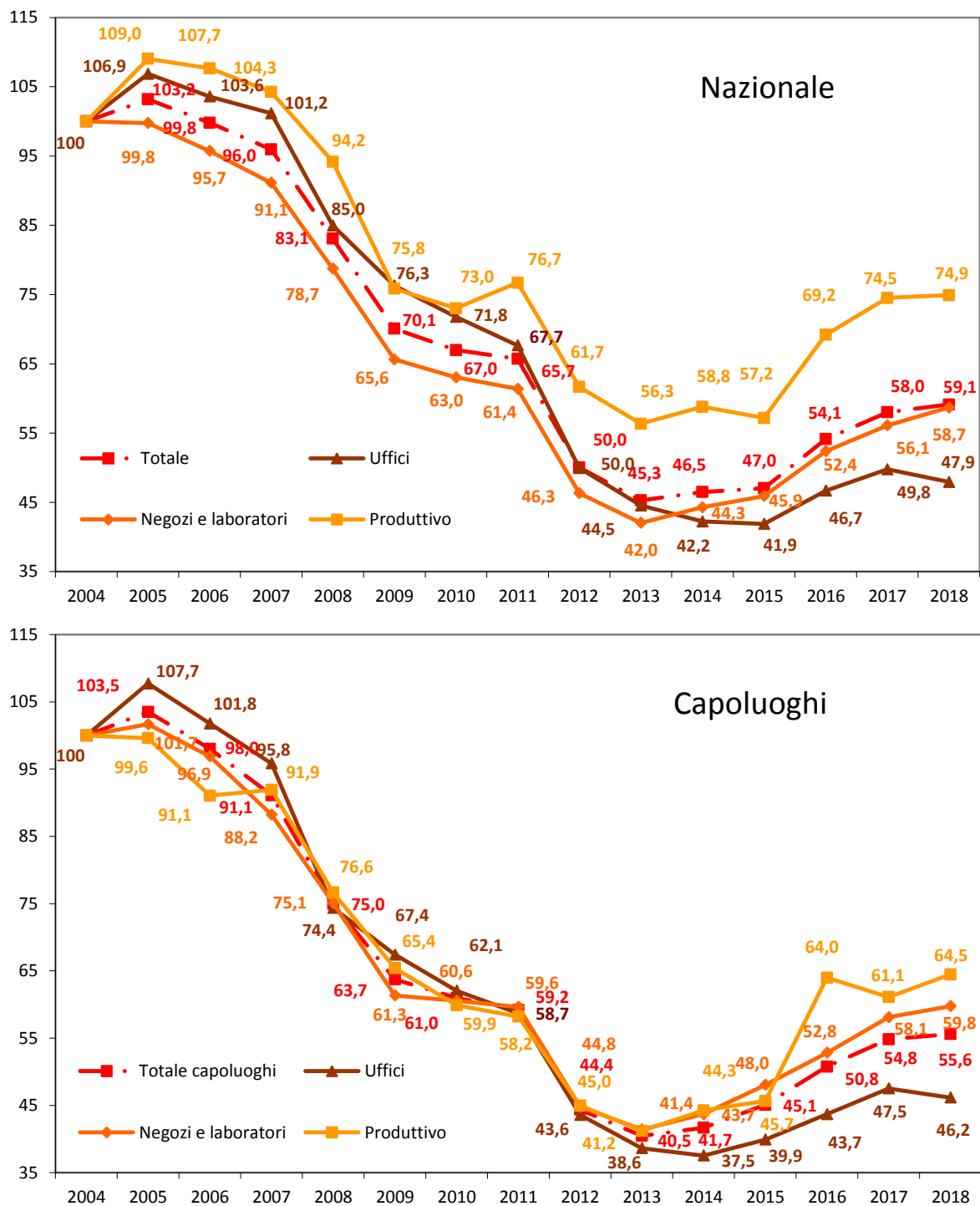
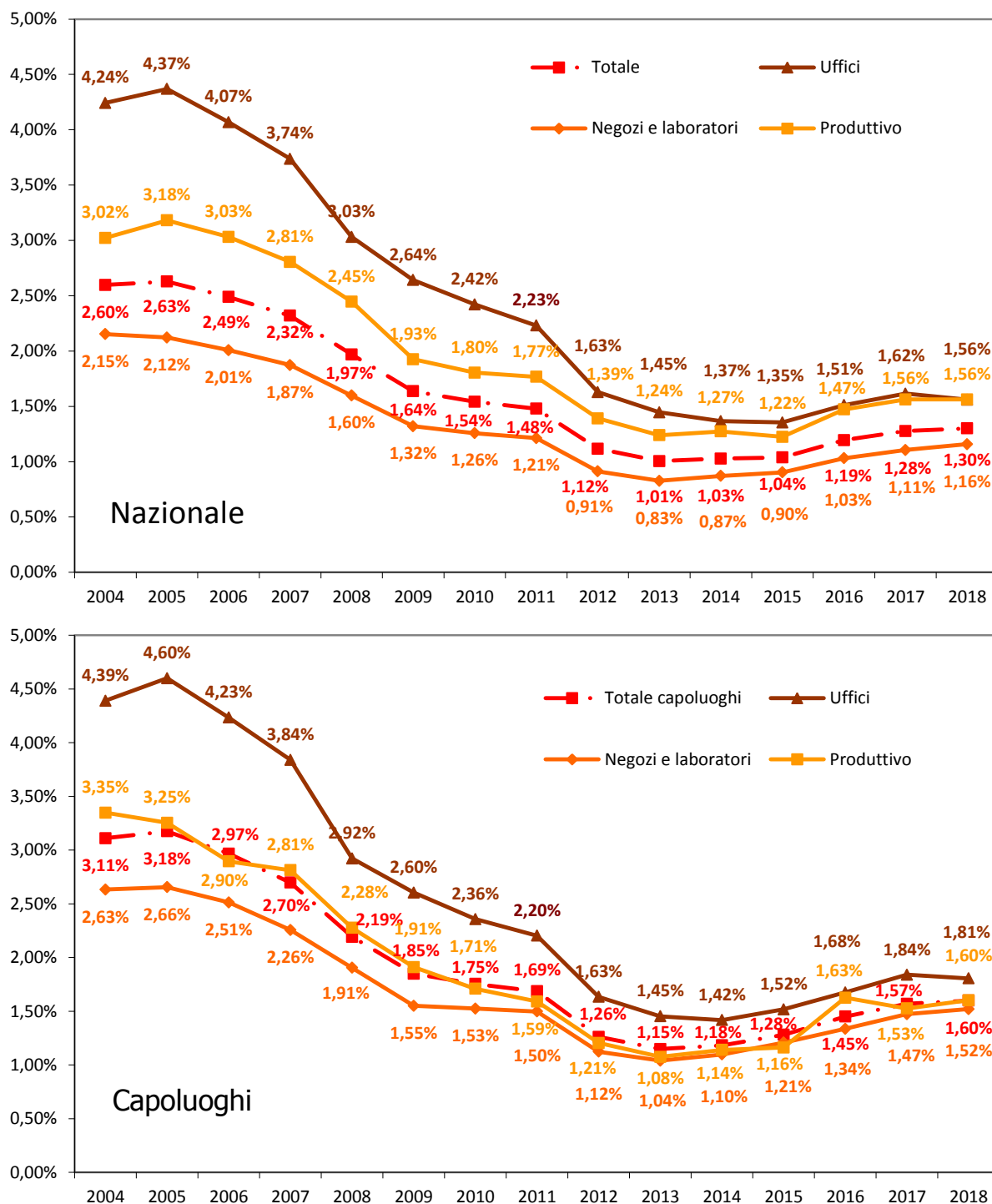


Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2004 per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi



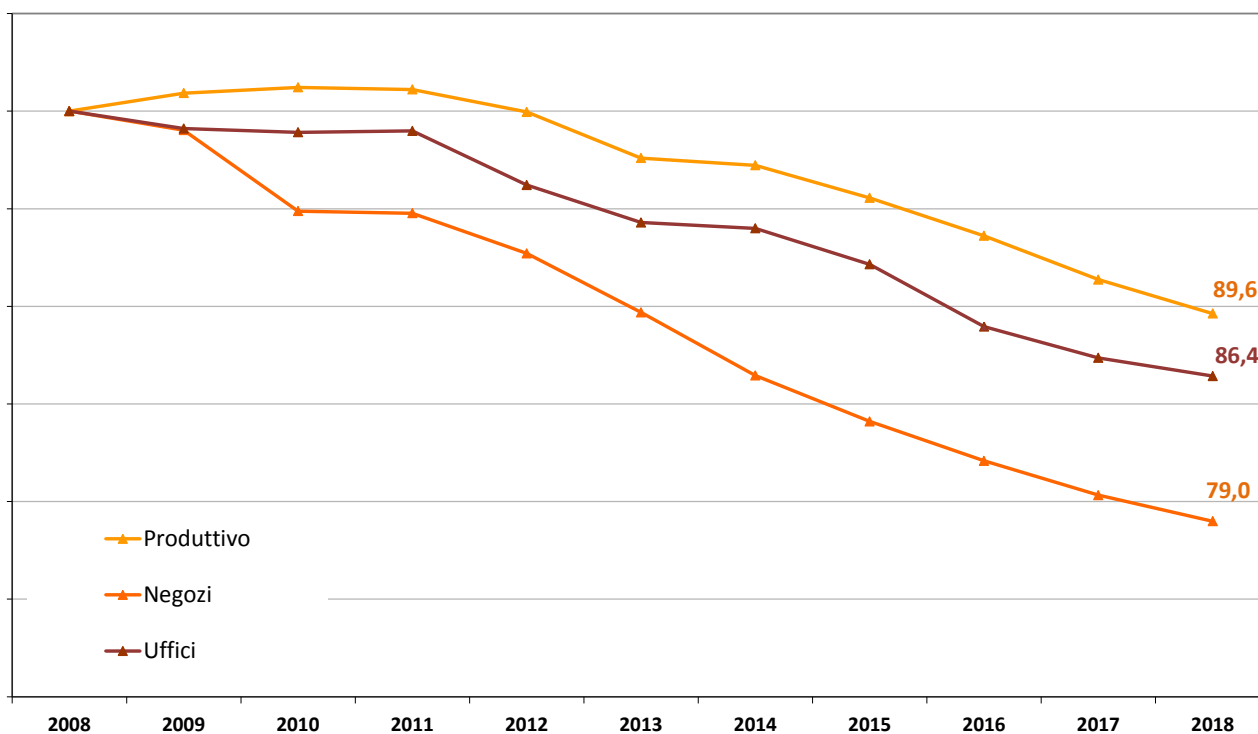
Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2018 e pesandole sullo 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 -1,9% del settore produttivo al -1,1% 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% negli ultimi 9 anni.

Tabella 6: Quotazione media 2018 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2017/18	Quotazione media Negozi 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2017/18	Quotazione media Produttivo 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2017/18
Nord Est	1.356	-0,4%	1.617	-0,5%	465	-1,8%
Nord Ovest	1.472	0,2%	1.625	-1,8%	517	-1,5%
Centro	1.599	-3,3%	1.758	-3,5%	539	-3,6%
Sud	1.115	-0,7%	1.353	-0,5%	412	-0,8%
Isole	1.072	-1,6%	1.267	-1,2%	428	-1,6%
<b>ITALIA</b>	<b>1.366</b>	<b>-1,1%</b>	<b>1.540</b>	<b>-1,7%</b>	<b>484</b>	<b>-1,9%</b>

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 2018 risultano censite negli archivi catastali poco meno di 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 minori<sup>6</sup> non è stata definita la categoria A/10 (e relativa rendita catastale) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili), il che rende evidentemente impossibile una loro identificazione 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 D<sup>7</sup>.

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 (21,7%), seguita da Emilia-Romagna e Veneto, che, sommate, contano il 21,4% del totale (ovvero meno della sola Lombardia); al di fuori dell'area settentrionale, i dati più significativi si osservano nel Lazio (8,1%) 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 (5,5%).

La somma dello *stock* distribuito nei comuni non capoluogo (Tabella 8) risulta poi, a livello nazionale, leggermente superiore (54,2%) al numero di unità immobiliari A/10 concentrate nei capoluoghi (45,8%); fa eccezione il Centro, dove i rapporti si ribaltano: il 53,2% dello *stock* è ubicato nei capoluoghi.

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

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

Figura 7: Distribuzione stock 2018 per area geografica - uffici

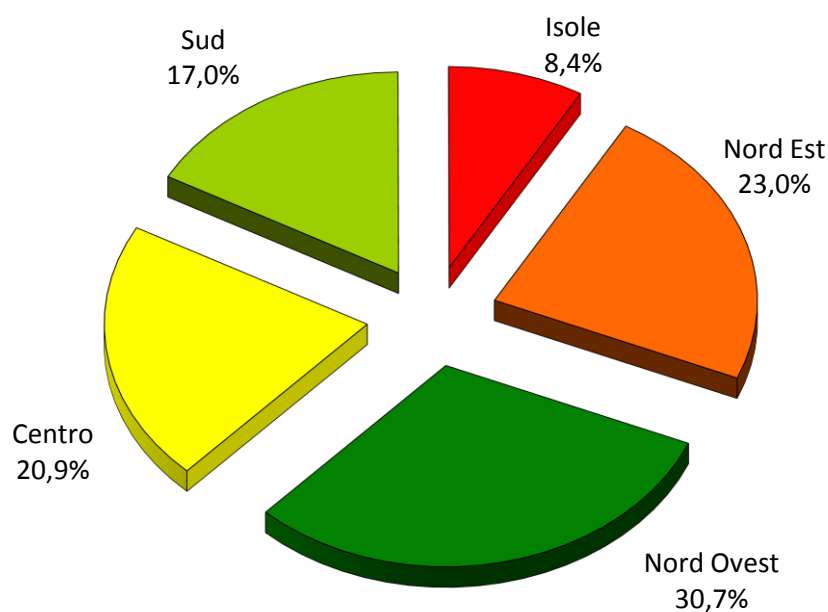


Tabella 7: Stock 2018 per regione e per area geografica – uffici

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	67.230	10,5%
	Friuli-Venezia Giulia	10.316	1,6%
	Veneto	69.518	10,9%
<b>Nord Est</b>		<b>147.064</b>	<b>23,0%</b>
Nord Ovest	Liguria	13.900	2,2%
	Lombardia	138.544	21,7%
	Piemonte	42.074	6,6%
	Valle d'Aosta	1.912	0,3%
<b>Nord Ovest</b>		<b>196.430</b>	<b>30,7%</b>
Centro	Lazio	51.869	8,1%
	Marche	18.756	2,9%
	Toscana	50.401	7,9%
	Umbria	13.034	2,0%
<b>Centro</b>		<b>134.060</b>	<b>20,9%</b>
Sud	Abruzzo	14.161	2,2%
	Basilicata	4.524	0,7%
	Calabria	14.451	2,3%
	Campania	38.842	6,1%
	Molise	2.390	0,4%
	Puglia	34.440	5,4%
<b>Sud</b>		<b>108.808</b>	<b>17,0%</b>
Isole	Sardegna	18.181	2,8%
	Sicilia	35.364	5,5%
<b>Isole</b>		<b>53.545</b>	<b>8,4%</b>
<b>Italia</b>		<b>639.907</b>	<b>100,0%</b>

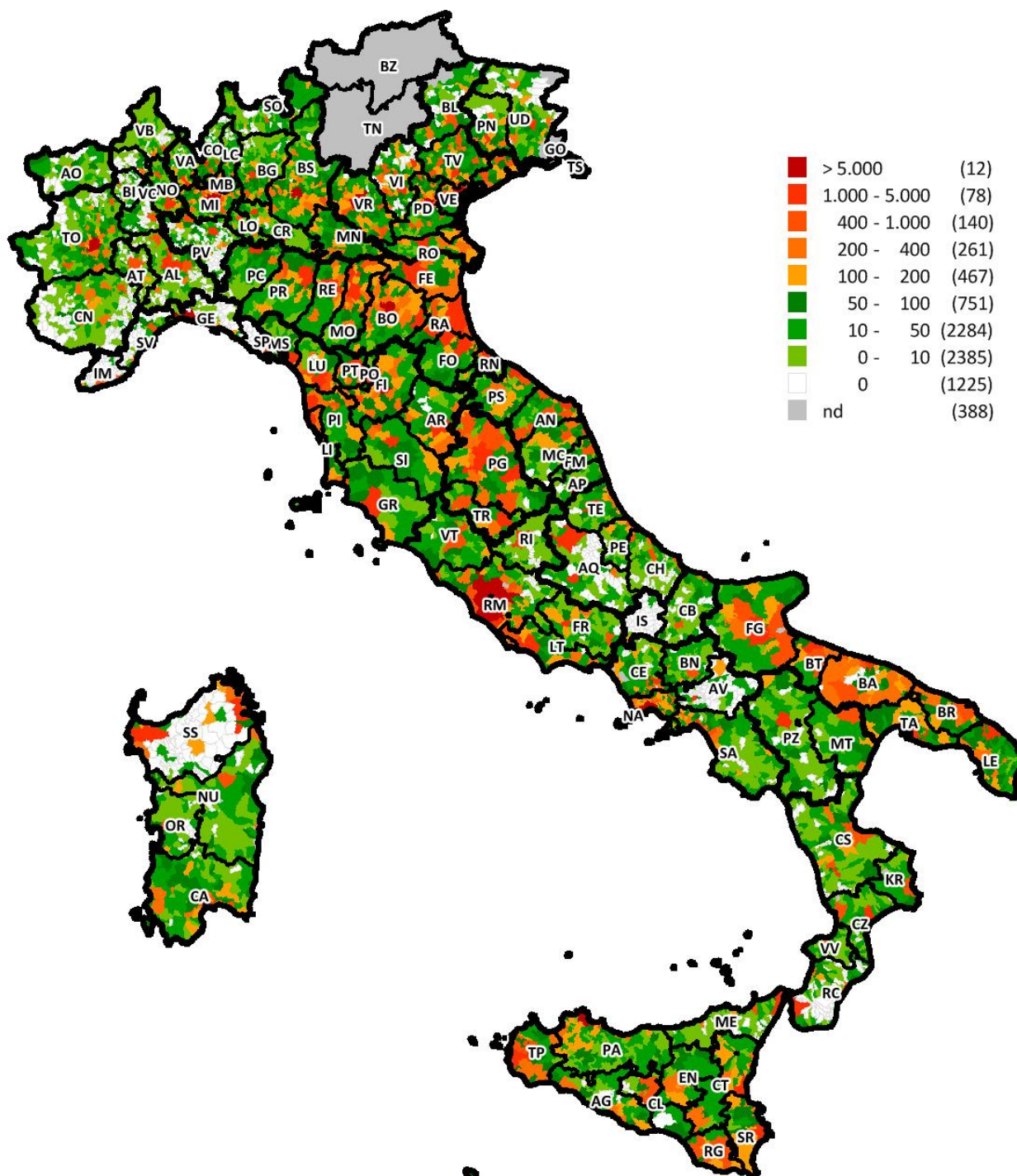


Tabella 8: Stock 2018 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – uffici

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	62.952	42,8%
	Non capoluoghi	84.112	57,2%
Nord Ovest	Capoluoghi	92.780	47,2%
	Non capoluoghi	103.650	52,8%
Centro	Capoluoghi	71.310	53,2%
	Non capoluoghi	62.750	46,8%
Sud	Capoluoghi	41.425	38,1%
	Non capoluoghi	67.383	61,9%
Isole	Capoluoghi	24.489	45,7%
	Non capoluoghi	29.056	54,3%
<b>Italia</b>	Capoluoghi	<b>292.956</b>	<b>45,8%</b>
	Non capoluoghi	<b>346.951</b>	<b>54,2%</b>



Figura 8: Mappa distribuzione stock 2018 nei comuni italiani – uffici



## 2.2 I volumi di compravendita

Dopo due anni di espansione, le compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio hanno segnato, nel 2018, una compressione in termini di volumi (-3,7%), con un NTN nazionale inferiore alle 10.000 unità.

Come si evidenzia in Tabella 9, tutte le macroaree territoriali hanno conosciuto un calo, particolarmente significativo nel Centro (-12,5%).

Alcune eccezioni risultano alla scala regionale, compresa la regione con il più alto NTN, la Lombardia (+2,2%); i tassi più elevati si rilevano, come prevedibile, nelle regioni caratterizzate da NTN più bassi in termini assoluti, dal Molise alla Valle d'Aosta.

Oltre il 60% delle compravendite resta concentrato al Nord (il 36,7% nel Nord Ovest, il 24,2% nel Nord Est); la Lombardia, come detto, presenta il mercato regionale più significativo, pari al 28,7% 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 (nel Nord Est, ad esempio, il Friuli-Venezia Giulia, che vale poco più del 10% delle altre due regioni in termini di NTN, presenta un IMI superiore, pari a 1,79%).

Il confronto tra capoluoghi e comuni non capoluogo, sia in termini di volumi sia di intensità, mostra una prevalenza dei primi; la dinamica mostra in entrambi i casi un arretramento, più marcato nei comuni non capoluogo (NTN -4,6%, contro il -2,9% dei capoluoghi).

Gli unici segni positivi, non a caso, si sono registrati proprio nei capoluoghi in due delle cinque macroaree, il Nord Est (NTN +7,8%, IMI +0,15) e il Sud (NTN +1,3%, IMI +0,03).

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, come visto, tale espansione si è arrestata. In ogni caso, nonostante la leggera ripresa degli ultimi anni, il livello nazionale delle compravendite degli uffici è nel 2018 ancora più che 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, fino al nuovo calo registrato nell'ultima rilevazione.

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 2018, sono state realizzate compravendite di uffici in circa 1.700 comuni sull'intero territorio nazionale.

Figura 9: Distribuzione NTN 2018 per area geografica - uffici

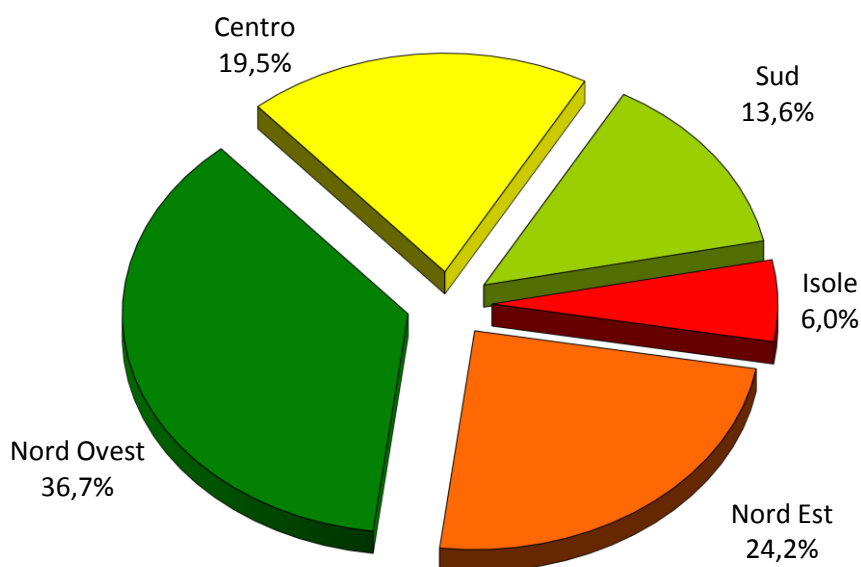


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici

Area	Regione	NTN 2018	Var % NTN 2017/18	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 2017/18
Nord Est	Emilia-Romagna	1.080	3,8%	10,8%	1,61%	0,07
	Friuli-Venezia Giulia	185	10,6%	1,9%	1,79%	0,17
	Veneto	1.150	-7,6%	11,5%	1,65%	-0,13
<b>Nord Est</b>		<b>2.415</b>	<b>-1,5%</b>	<b>24,2%</b>	<b>1,64%</b>	<b>-0,02</b>
Nord Ovest	Liguria	214	-22,8%	2,1%	1,54%	-0,44
	Lombardia	2.866	2,2%	28,7%	2,07%	0,06
	Piemonte	569	-5,2%	5,7%	1,35%	-0,08
	Valle d'Aosta	15	-35,9%	0,1%	0,77%	-0,43
<b>Nord Ovest</b>		<b>3.664</b>	<b>-1,1%</b>	<b>36,7%</b>	<b>1,87%</b>	<b>-0,01</b>
Centro	Lazio	735	-23,1%	7,4%	1,42%	-0,40
	Marche	236	9,7%	2,4%	1,26%	0,11
	Toscana	847	-4,3%	8,5%	1,68%	-0,07
	Umbria	130	-24,0%	1,3%	1,00%	-0,32
<b>Centro</b>		<b>1.947</b>	<b>-12,5%</b>	<b>19,5%</b>	<b>1,45%</b>	<b>-0,20</b>
Sud	Abruzzo	180	27,1%	1,8%	1,27%	0,27
	Basilicata	53	-23,8%	0,5%	1,17%	-0,38
	Calabria	173	29,9%	1,7%	1,20%	0,27
	Campania	510	-4,0%	5,1%	1,31%	-0,06
	Molise	25	65,7%	0,2%	1,03%	0,40
	Puglia	420	-11,8%	4,2%	1,22%	-0,17
<b>Sud</b>		<b>1.360</b>	<b>-0,4%</b>	<b>13,6%</b>	<b>1,25%</b>	<b>-0,01</b>
Isole	Sardegna	247	0,0%	2,5%	1,36%	0,00
	Sicilia	355	-5,2%	3,6%	1,00%	-0,06
<b>Isole</b>		<b>602</b>	<b>-3,1%</b>	<b>6,0%</b>	<b>1,12%</b>	<b>-0,04</b>
<b>Italia</b>		<b>9.988</b>	<b>-3,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,56%</b>	<b>-0,05</b>



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

Area	Comuni	NTN 2018	Var % NTN 2017/18	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 2017/18
Nord Est	Capoluoghi	1.168	7,8%	48,4%	1,86%	0,15
	Non capoluoghi	1.247	-8,9%	51,6%	1,48%	-0,14
Nord Ovest	Capoluoghi	2.007	-1,4%	54,8%	2,16%	0,00
	Non capoluoghi	1.657	-0,7%	45,2%	1,60%	-0,01
Centro	Capoluoghi	1.130	-15,3%	58,0%	1,58%	-0,26
	Non capoluoghi	817	-8,4%	42,0%	1,30%	-0,12
Sud	Capoluoghi	660	1,3%	48,6%	1,59%	0,03
	Non capoluoghi	700	-2,0%	51,4%	1,04%	-0,03
Isole	Capoluoghi	326	-5,1%	54,1%	1,33%	-0,06
	Non capoluoghi	276	-0,7%	45,9%	0,95%	-0,02
Italia	Capoluoghi	<b>5.291</b>	<b>-2,9%</b>	<b>53,0%</b>	<b>1,81%</b>	<b>-0,03</b>
	Non capoluoghi	<b>4.697</b>	<b>-4,6%</b>	<b>47,0%</b>	<b>1,35%</b>	<b>-0,07</b>

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

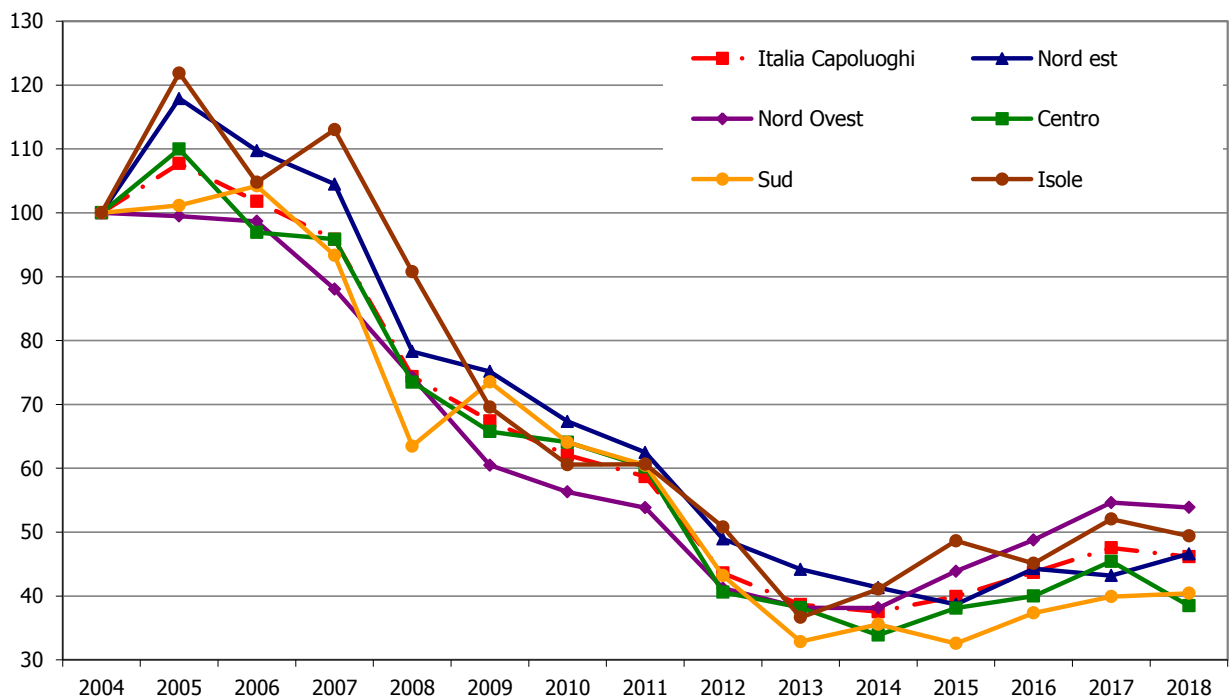
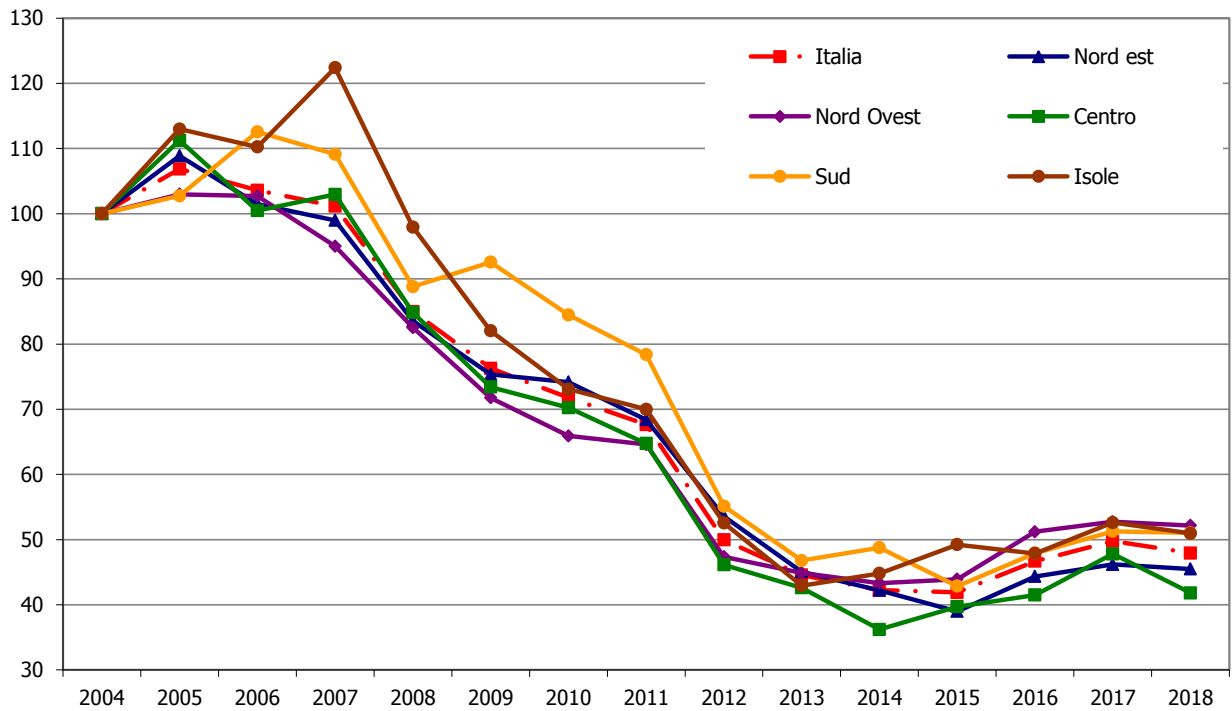


Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici

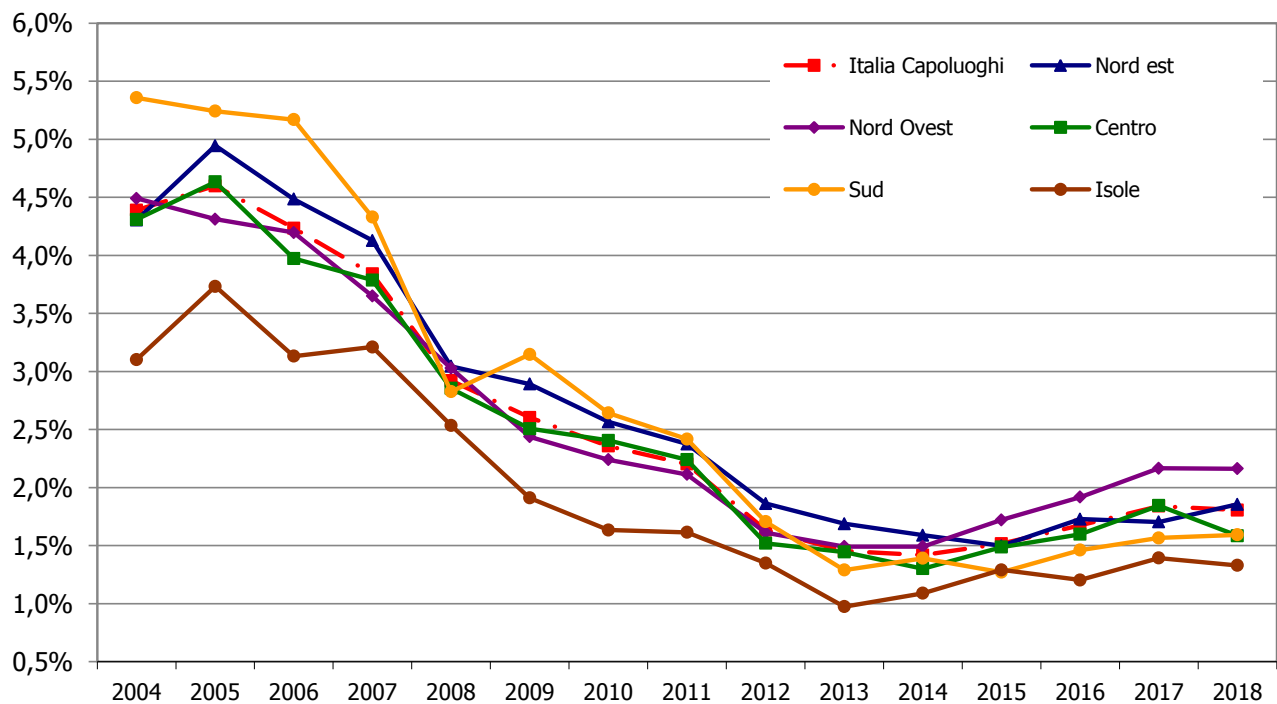
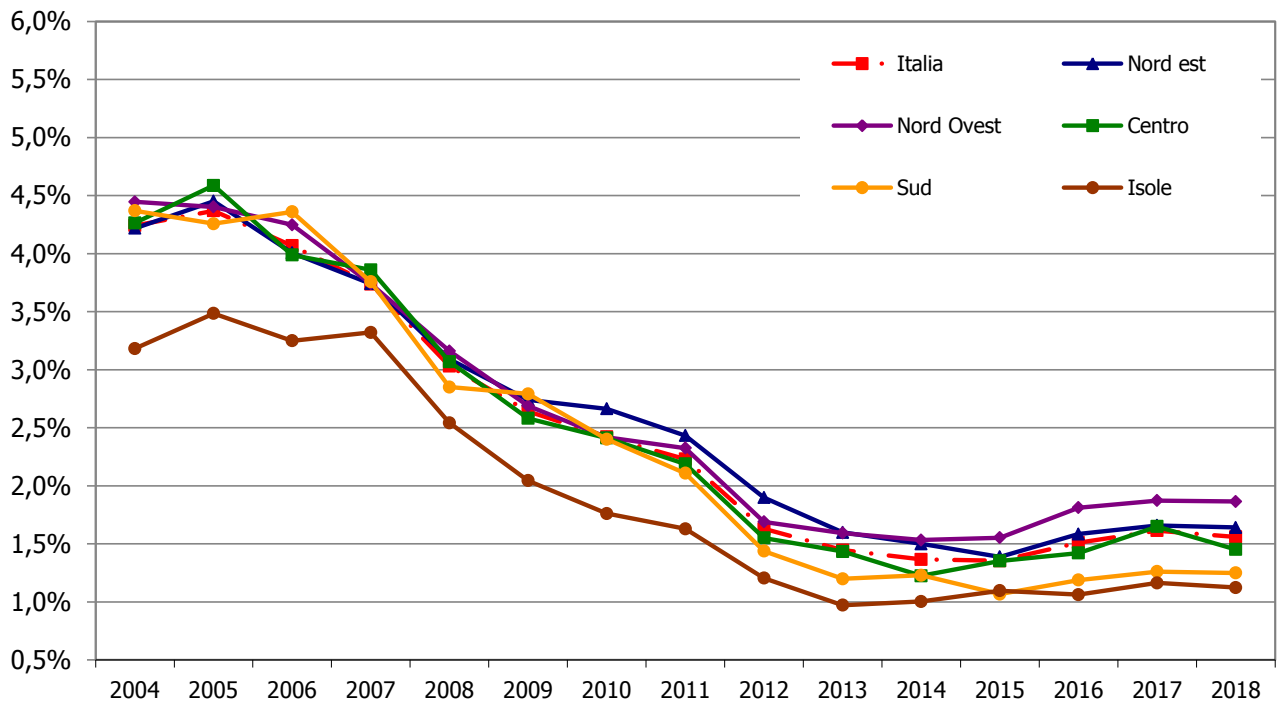
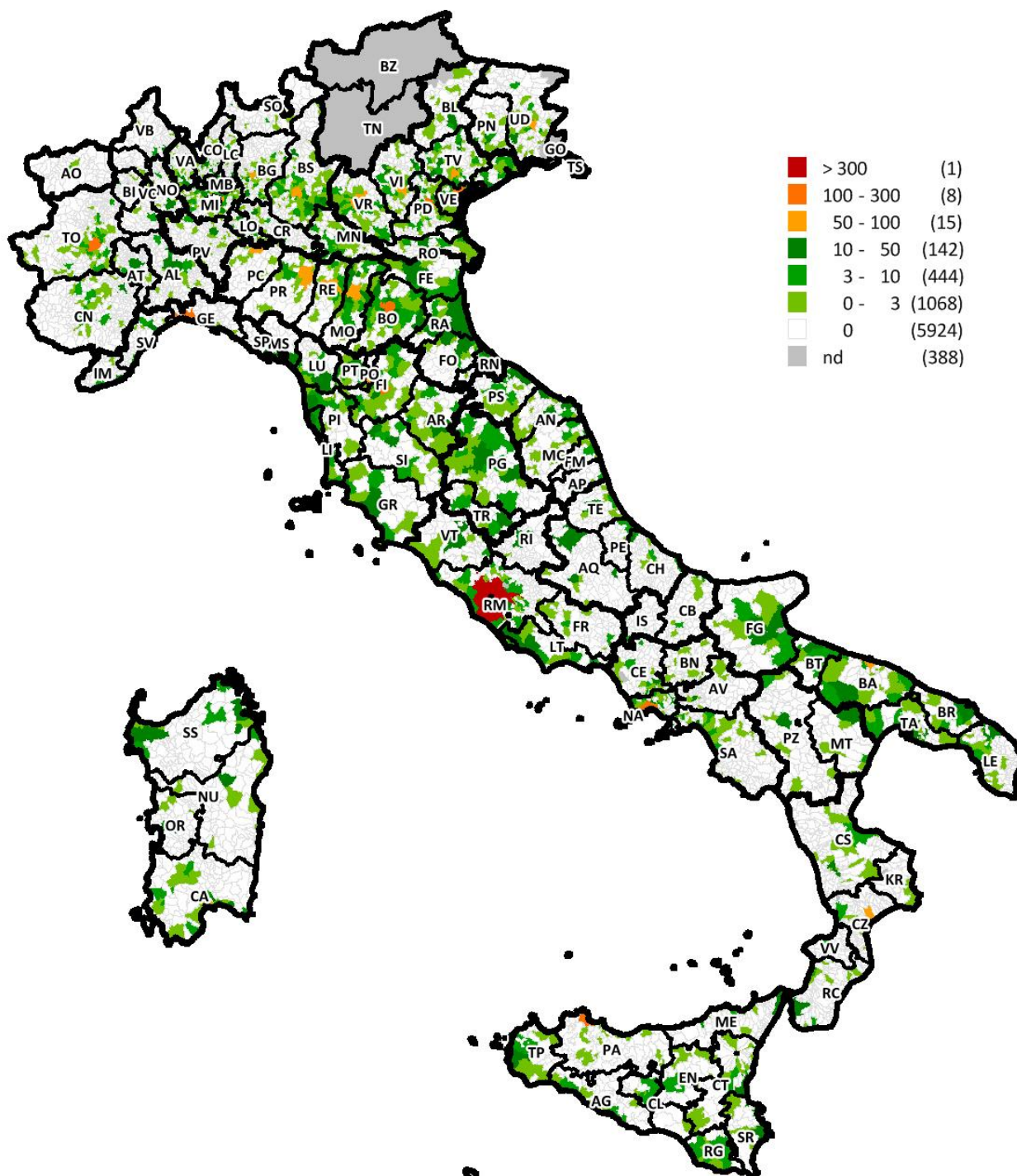




Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2018 nei comuni italiani – uffici



## 2.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2018, 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 riferimento<sup>8</sup>, per unità di superficie, per la tipologia uffici (Tabella 11), risulta nel 2018 pari a 1.366 €/m<sup>2</sup>, dando seguito alla dinamica di diminuzione in atto, per quanto in fase di rallentamento (il tasso del 2018 è -1,1%, dopo il -1,6% del 2017).

L'unica macroarea che ha registrato, in controtendenza, un leggero incremento è stata quella del Nord Ovest (+0,2%), trainata dalla Lombardia<sup>9</sup> (+0,7%) in virtù del corrispondente alto volume di compravendite, rilevato nel paragrafo precedente; oltre alla Lombardia, l'unica altra regione che non ha registrato un calo è stato il Veneto (+0,1%).

In termini assoluti, la Liguria è l'unica regione con una quotazione media superiore a 2.000 €/m<sup>2</sup> (2.025 €/m<sup>2</sup>), seguita dal Lazio (1.963 €/m<sup>2</sup>); sono cinque, invece, le regioni che presentano una quotazione media inferiore a 1.000 €/m<sup>2</sup> (il Friuli-Venezia Giulia nel Nord Est; Abruzzo, Basilicata e Calabria al Sud; la Sicilia nelle Isole).

L'aggregazione per macroaree vede il dato più alto nel Centro (1.599 €/m<sup>2</sup>), mentre i valori più bassi si registrano al Sud (1.115 €/m<sup>2</sup>, con la Campania unica vera eccezione con una quotazione pari a 1.439 €/m<sup>2</sup>) e nelle Isole (1.072 €/m<sup>2</sup>).

Prendendo a riferimento la quotazione media nazionale per la tipologia uffici, risultata pari, come detto, a 1.366 €/m<sup>2</sup>, 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 2018 la quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia uffici si attesta a 1.859 €/m<sup>2</sup>, con un calo del 1,3% che segue il -4,0% del 2016 ed il -2,3% del 2017.

La disaggregazione regionale suggerisce osservazioni analoghe a quelle già sviluppate per i dati di carattere generale: i tassi sono per lo più negativi, tra le eccezioni le Marche (+0,8%) si aggiungono al Veneto (+1,5%) ed alla Lombardia (+2,3%), con quest'ultima che traina la relativa macroarea (il Nord Ovest) in territorio positivo (+0,8%), unica tra le cinque analizzate.

La mappa di Figura 15 riporta i valori delle quotazioni medie 2018 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 2018.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Il tasso positivo del Nord Ovest, nonostante 3 su 4 regioni siano in calo, è ovviamente dovuto alla prevalenza di *stock* di uffici nella regione Lombardia, 70% del totale dell'area, essendo la quotazione media ponderata sulla quantità di uffici censiti.

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

Area	Regione	Quotazione media Uffici 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var. % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	1.459	-0,8%	106,9
	Friuli-Venezia Giulia	929	-1,2%	68,0
	Veneto	1.377	0,1%	100,8
<b>Nord Est</b>		<b>1.356</b>	<b>-0,4%</b>	<b>99,3</b>
Nord Ovest	Liguria	2.025	-1,8%	148,3
	Lombardia	1.553	0,7%	113,7
	Piemonte	1.027	-0,3%	75,2
	Valle d'Aosta	1.735	-2,7%	127,0
<b>Nord Ovest</b>		<b>1.472</b>	<b>0,2%</b>	<b>107,8</b>
Centro	Lazio	1.963	-3,4%	143,8
	Marche	1.245	-1,7%	91,2
	Toscana	1.509	-3,6%	110,5
	Umbria	1.154	-1,4%	84,5
<b>Centro</b>		<b>1.599</b>	<b>-3,3%</b>	<b>117,1</b>
Sud	Abruzzo	991	-0,5%	72,6
	Basilicata	868	-1,3%	63,5
	Calabria	866	-0,9%	63,4
	Campania	1.439	-0,7%	105,4
	Molise	1.034	-0,7%	75,7
	Puglia	1.076	-1,0%	78,8
<b>Sud</b>		<b>1.115</b>	<b>-0,7%</b>	<b>81,7</b>
Isole	Sardegna	1.246	-0,6%	91,3
	Sicilia	987	-2,3%	72,3
<b>Isole</b>		<b>1.072</b>	<b>-1,6%</b>	<b>78,5</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.366</b>	<b>-1,1%</b>	<b>100,0</b>

Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2018 per area e per regione – uffici (Media nazionale=100)

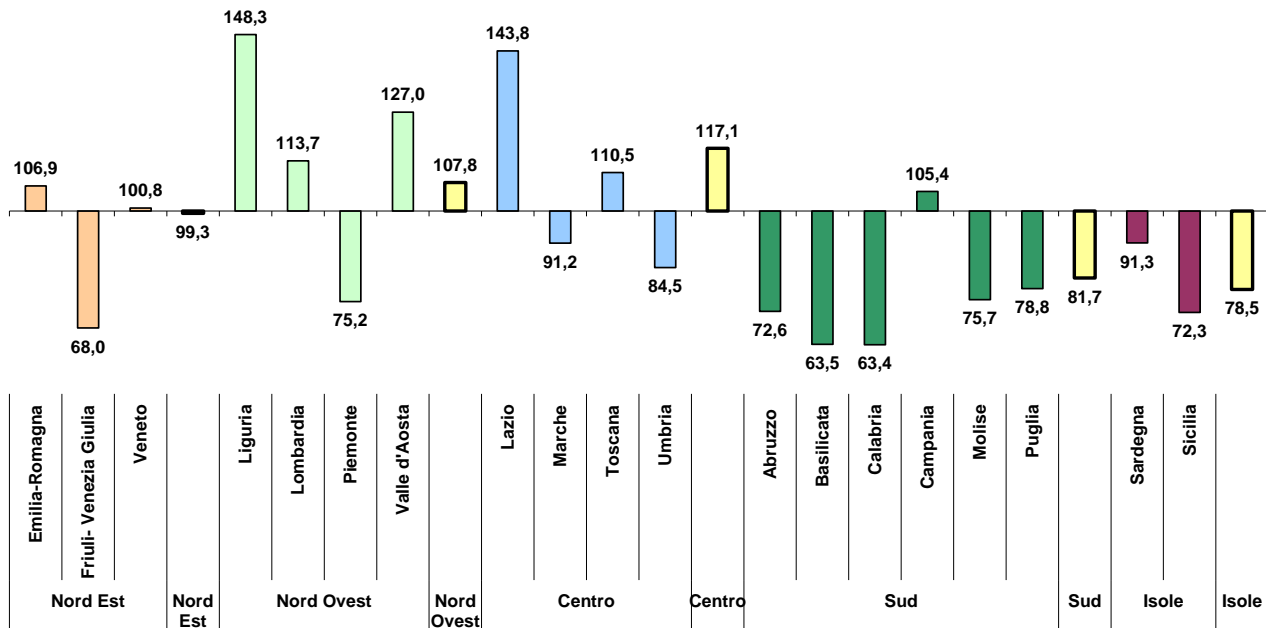


Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2018 uffici - scala valori regionale

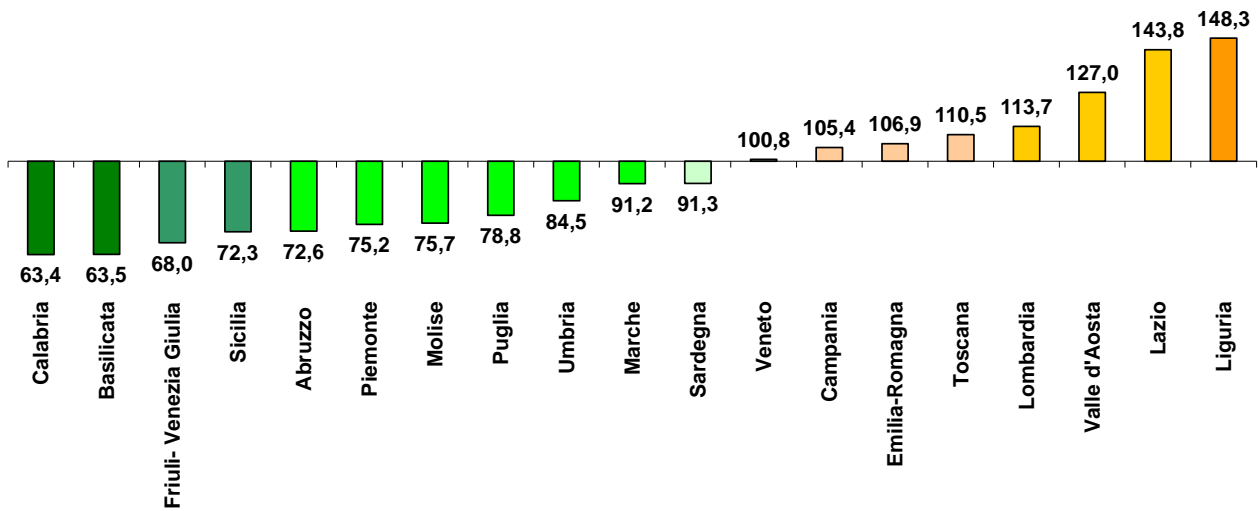


Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici Capoluoghi 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2017/2018	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	1.830	-1,3%	98,4
	Friuli-Venezia Giulia	1.239	-1,8%	66,7
	Veneto	2.065	1,5%	111,1
<b>Nord Est</b>		<b>1.882</b>	<b>-0,1%</b>	<b>101,3</b>
Nord Ovest	Liguria	1.882	-2,2%	101,3
	Lombardia	2.165	2,3%	116,5
	Piemonte	1.278	-0,7%	68,8
	Valle d'Aosta	1.759	-2,4%	94,7
<b>Nord Ovest</b>		<b>1.910</b>	<b>0,8%</b>	<b>102,8</b>
Centro	Lazio	2.864	-4,4%	154,1
	Marche	1.475	0,8%	79,3
	Toscana	1.803	-3,7%	97,0
	Umbria	1.409	-1,7%	75,8
<b>Centro</b>		<b>2.222</b>	<b>-3,8%</b>	<b>119,6</b>
Sud	Abruzzo	1.216	-0,2%	65,4
	Basilicata	1.595	-2,1%	85,8
	Calabria	1.136	-0,7%	61,1
	Campania	2.162	-0,9%	116,3
	Molise	1.233	-1,3%	66,4
	Puglia	1.448	-0,6%	77,9
<b>Sud</b>		<b>1.572</b>	<b>-0,8%</b>	<b>84,6</b>
Isole	Sardegna	1.692	-0,8%	91,0
	Sicilia	1.154	-3,6%	62,1
<b>Isole</b>		<b>1.290</b>	<b>-2,7%</b>	<b>69,4</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.859</b>	<b>-1,3%</b>	<b>100,0</b>

Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2018 – uffici

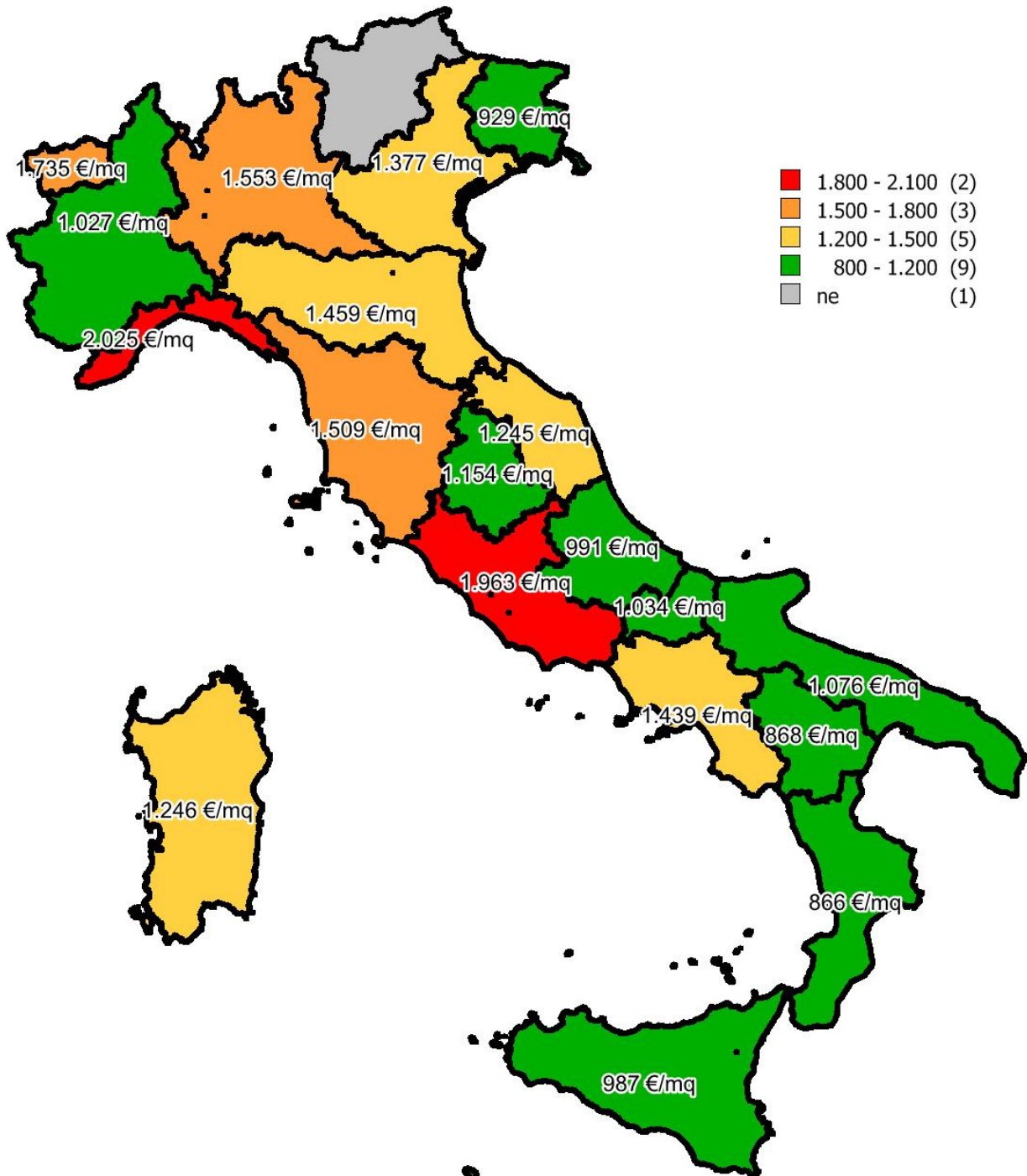
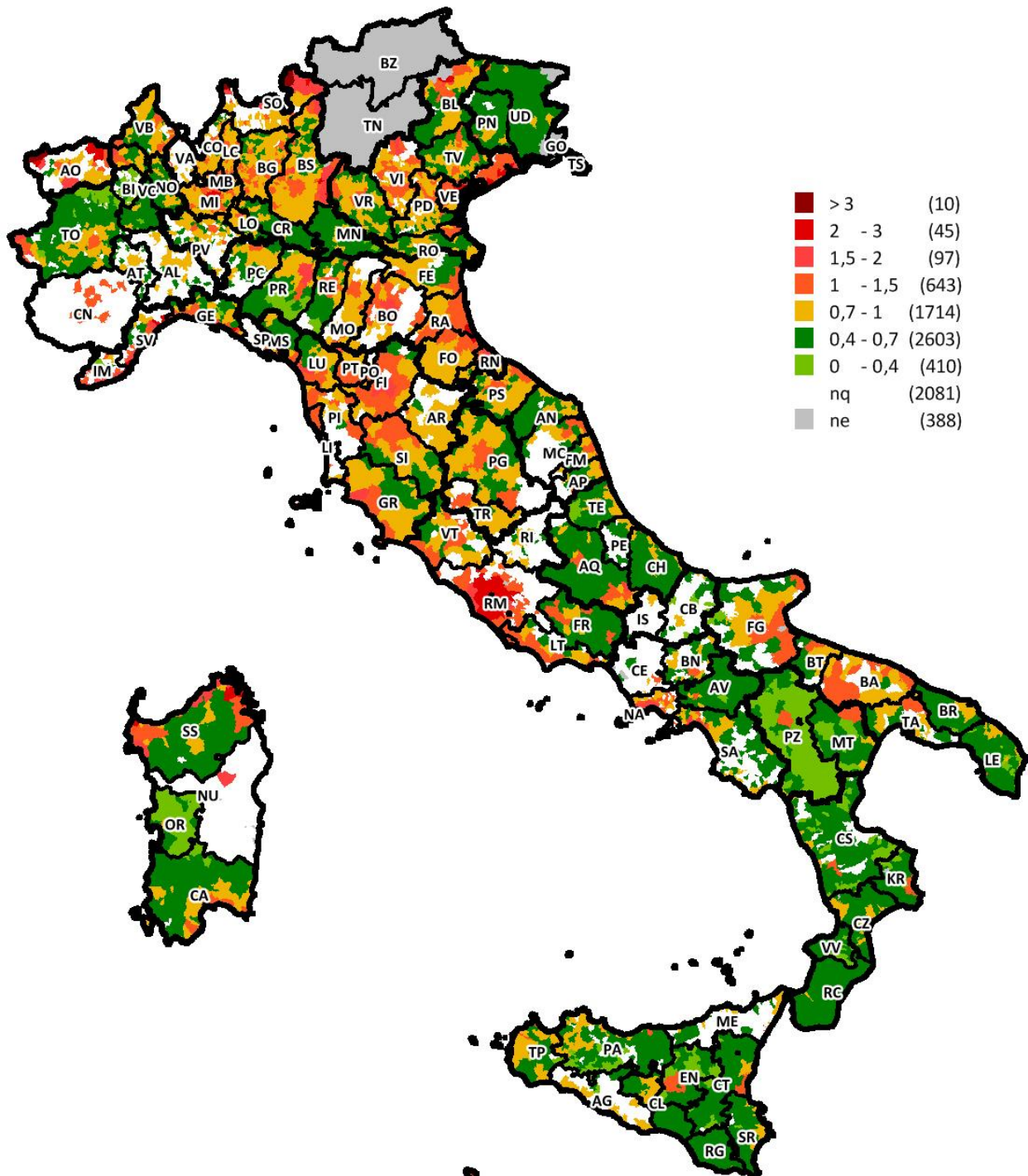




Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2018<sup>10</sup> (valore medio nazionale=1) – uffici



<sup>10</sup> 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 2018 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto al 2017 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.859 €/m<sup>2</sup>).

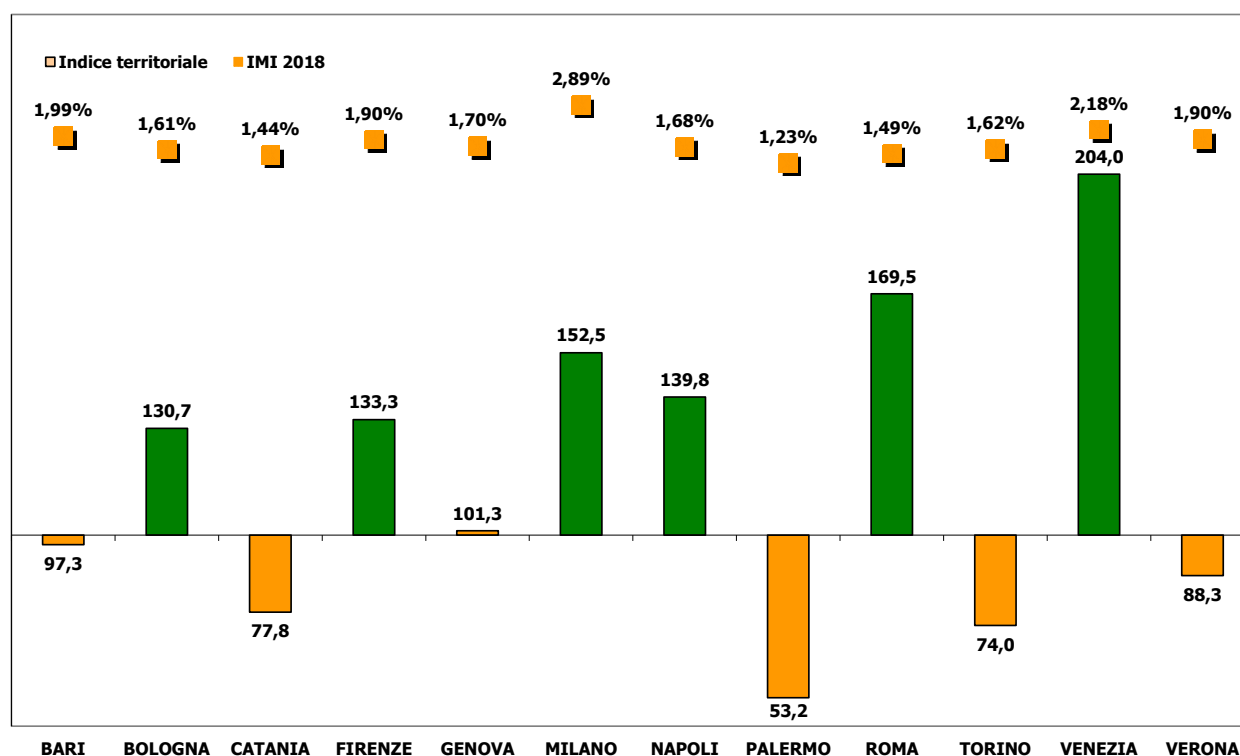
All'interno di un quadro estremamente disomogeneo, Milano si conferma la città più dinamica, dove nel 2018 è stato compravenduto il 2,89% dello stock (NTN 1.145), in ulteriore, significativa crescita rispetto al 2017 (+12,7%); il mercato si conferma particolarmente dinamico, con IMI oltre il 2%, anche a Venezia (con NTN in crescita di oltre il 25%, il tasso più elevato tra i dodici analizzati).

Le quotazioni risultano in calo nella maggior parte delle città: fanno eccezione Torino (+0,2%), Verona (+0,8%) e soprattutto le già citate Milano (+2,9%) e Venezia (+7%).

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

Comuni	NTN 2018	Var. % NTN 2017/2018	IMI 2018	Diff IMI 2017/18	Quotazione media Uffici 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var. % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
BARI	96	0,2%	1,99%	0,01	1.808	-1,1%	97,3
BOLOGNA	146	-15,1%	1,61%	-0,26	2.430	-0,8%	130,7
CATANIA	36	13,2%	1,44%	0,18	1.446	-2,8%	77,8
FIRENZE	145	-18,1%	1,90%	-0,39	2.477	-3,0%	133,3
GENOVA	124	-30,9%	1,70%	-0,73	1.882	-1,6%	101,3
MILANO	1.145	12,7%	2,89%	0,38	2.835	2,9%	152,5
NAPOLI	174	-6,5%	1,68%	-0,10	2.598	-0,3%	139,8
PALERMO	114	0,8%	1,23%	0,02	988	-5,9%	53,2
ROMA	460	-16,8%	1,49%	-0,26	3.150	-4,4%	169,5
TORINO	204	-9,6%	1,62%	-0,15	1.375	0,2%	74,0
VENEZIA	116	25,9%	2,18%	0,47	3.791	7,0%	204,0
VERONA	96	20,9%	1,90%	0,34	1.642	0,8%	88,3

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 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 (26,9%), seguito dal Nord Ovest (24,3%) e dal Centro (21,9%)

La disaggregazione regionale vede emergere anche in questo caso la Lombardia (NTN 364.608), seguita dalla Campania (NTN 280.321); nelle altre macroaree emergono rispettivamente il Lazio (nel Centro, NTN 246.149), la Sicilia (nelle Isole, NTN 209.981) ed il Veneto (nel Nord Est, NTN 200.576).

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 (22,2%).

Infine, la Figura 19 riporta la mappa della distribuzione comunale dello *stock* dei negozi nel 2018.

Figura 18: Distribuzione *stock* 2018 per area geografica - negozi

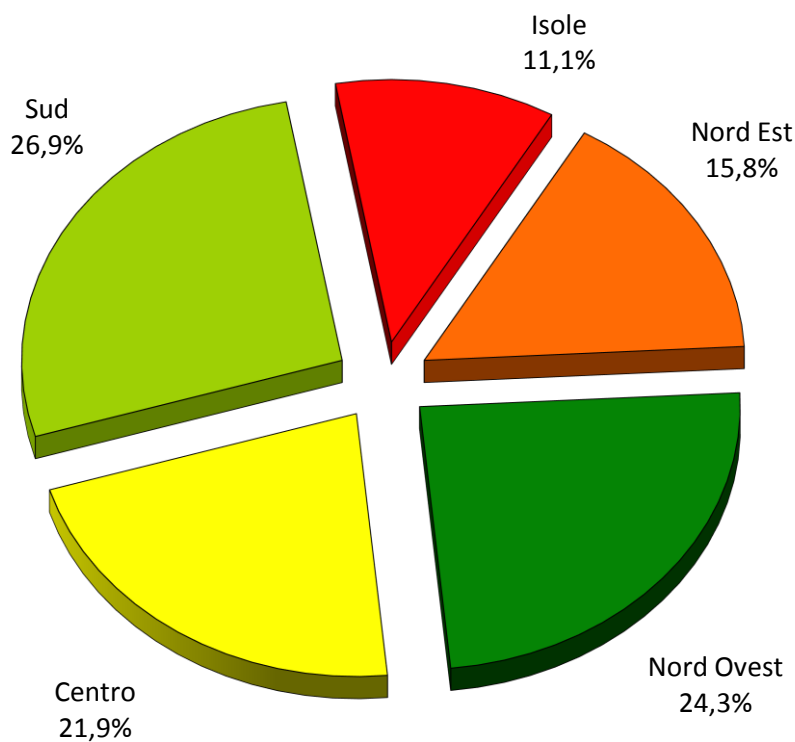


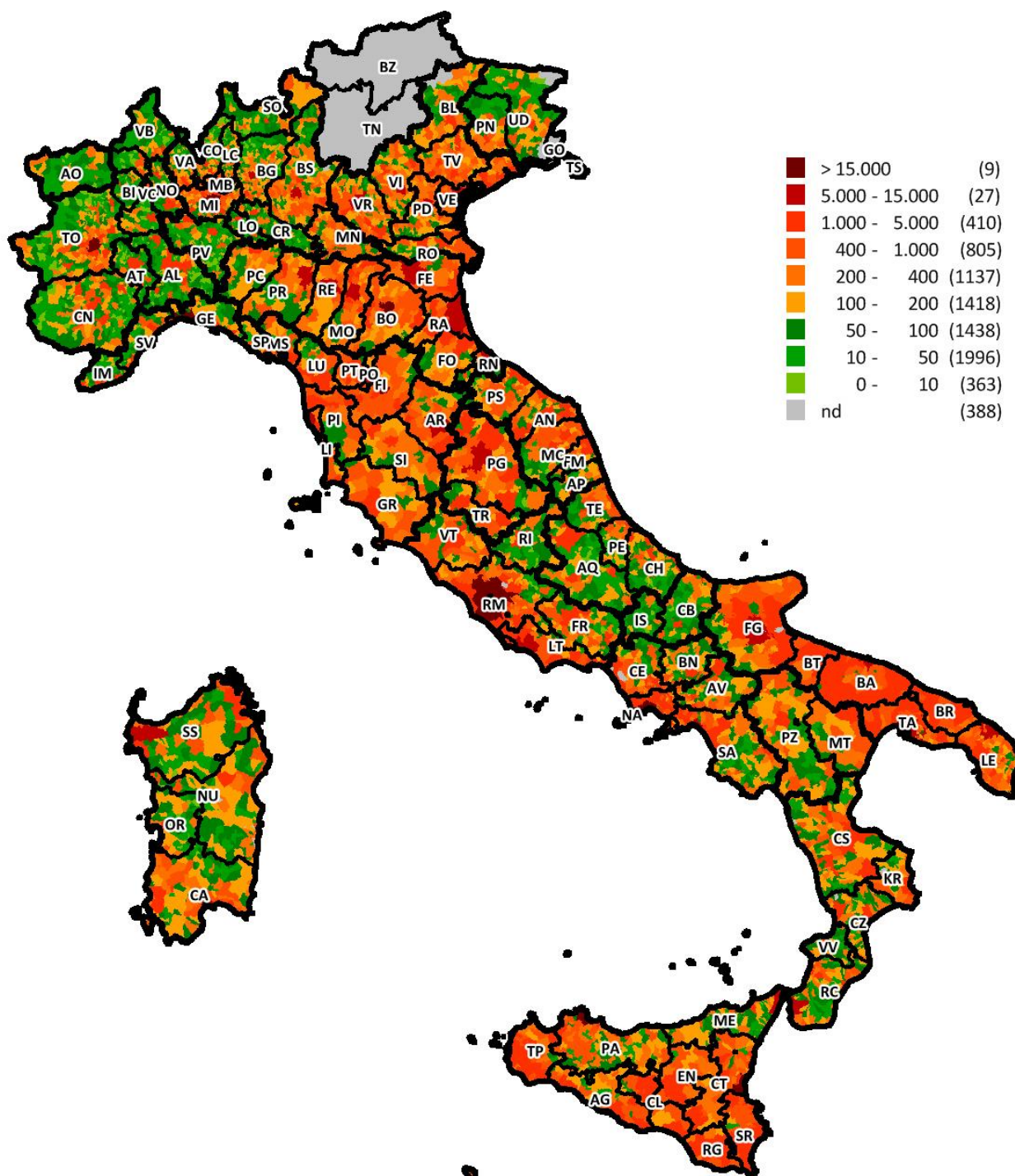
Tabella 14: Stock 2018 per regione e per area geografica – negozi

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	174.098	6,8%
	Friuli- Venezia Giulia	27.757	1,1%
	Veneto	200.576	7,9%
<b>Nord Est</b>		<b>402.431</b>	<b>15,8%</b>
Nord Ovest	Liguria	76.442	3,0%
	Lombardia	364.608	14,3%
	Piemonte	170.209	6,7%
	Valle d'Aosta	6.630	0,3%
<b>Nord Ovest</b>		<b>617.889</b>	<b>24,3%</b>
Centro	Lazio	246.149	9,7%
	Marche	77.649	3,1%
	Toscana	188.451	7,4%
	Umbria	43.827	1,7%
<b>Centro</b>		<b>556.076</b>	<b>21,9%</b>
Sud	Abruzzo	65.937	2,6%
	Basilicata	30.756	1,2%
	Calabria	99.781	3,9%
	Campania	280.321	11,0%
	Molise	14.552	0,6%
	Puglia	192.329	7,6%
<b>Sud</b>		<b>683.676</b>	<b>26,9%</b>
Isole	Sardegna	73.188	2,9%
	Sicilia	209.981	8,3%
<b>Isole</b>		<b>283.169</b>	<b>11,1%</b>
<b>Italia</b>		<b>2.543.241</b>	<b>100%</b>

Tabella 15: Stock 2018 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	115.421	28,7%
	Non capoluoghi	287.010	71,3%
Nord Ovest	Capoluoghi	190.192	30,8%
	Non capoluoghi	427.697	69,2%
Centro	Capoluoghi	225.067	40,5%
	Non capoluoghi	331.009	59,5%
Sud	Capoluoghi	151.511	22,2%
	Non capoluoghi	532.165	77,8%
Isole	Capoluoghi	87.155	30,8%
	Non capoluoghi	196.014	69,2%
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	<b>769.346</b>	<b>30,3%</b>
	Non capoluoghi	<b>1.773.895</b>	<b>69,7%</b>

Figura 19: Mappa distribuzione stock 2018 nei comuni italiani – negozi







### 3.2 I volumi di compravendita

I dati relativi ai volumi di compravendita confermano anche nel 2018 la tendenza espansiva degli anni recenti, pur in presenza di un rallentamento in termini di tassi (si è passati dal +15,1% del 2016 al +6,9% del 2017, fino al +4,6% del 2018).

L'unica macroarea in controtendenza è il Centro, che ha segnato un -0,6% per effetto dei cali registrati in Umbria (-19,8%) e nel Lazio (-1,7%); per il resto, l'unica regione che è stata caratterizzata da una compressione dei volumi di compravendita è stata la Basilicata (-3,8%).

In termini assoluti, in Lombardia si concentra oltre un quinto (20,3%) del totale nazionale, oltre il doppio del Lazio (NTN 2.908, 9,9% del volume nazionale) seconda regione in questa speciale graduatoria; ne deriva che il Nord Ovest risulta la macroarea nettamente più dinamica, con oltre il 30% del complesso delle compravendite.

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 (1,64%), trainando la relativa macroarea (Nord Ovest, IMI 1,47%); in generale i dati fotografano un dinamismo crescente dal Sud (IMI 0,86%) al Nord, con le Isole che presentano un IMI (0,98%) superiore solo al Sud.

La disaggregazione tra capoluoghi e comuni minori, definita per macroaree (Tabella 17), esprime uno solo tasso negativo, ovvero i capoluoghi del Centro (-3,1%).

In generale, sia in termini assoluti, sia di dinamica, si registra una significativa prevalenza dei comuni minori (poco meno dei due terzi del totale); si segnala, in particolare, il tasso dei comuni non capoluogo delle Isole, +22,7%.

In termini di IMI, invece, permane in ogni area del Paese una significativa prevalenza dei comuni capoluogo, con una media nazionale di 1,52% rispetto all'1,00% dei comuni minori.

La serie storica dal 2004 al 2017 (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, come visto, tuttora.

Una dinamica analoga ha interessato l'IMI (Figura 22), in relazione al quale il confronto tra il 2004 e il 2018 evidenzia valori sostanzialmente dimezzati, con il dato nazionale che è passato da 2,15% a 1,16%.

La Figura 23 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale del NTN relativa al 2018.



Figura 20: Distribuzione NTN 2018 per area geografica - negozi

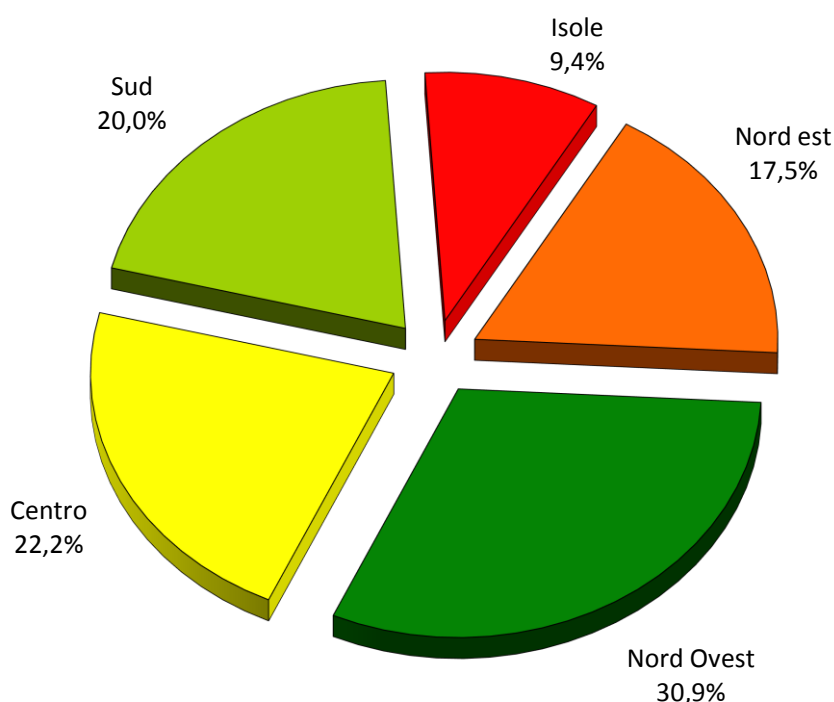


Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi

Area	Regione	NTN 2018	Var. % NTN 2017/18	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 2017/18
Nord Est	Emilia-Romagna	2.191	4,9%	7,4%	1,26%	0,07
	Friuli-Venezia Giulia	352	14,3%	1,2%	1,27%	0,16
	Veneto	2.622	7,8%	8,9%	1,31%	0,10
<b>Nord Est</b>		<b>5.165</b>	<b>6,9%</b>	<b>17,5%</b>	<b>1,28%</b>	<b>0,09</b>
Nord Ovest	Liguria	806	0,6%	2,7%	1,05%	0,01
	Lombardia	5.992	7,8%	20,3%	1,64%	0,13
	Piemonte	2.244	4,4%	7,6%	1,32%	0,06
	Valle d'Aosta	62	10,4%	0,2%	0,93%	0,08
<b>Nord Ovest</b>		<b>9.104</b>	<b>6,3%</b>	<b>30,9%</b>	<b>1,47%</b>	<b>0,09</b>
Centro	Lazio	2.908	-1,7%	9,9%	1,18%	-0,02
	Marche	651	5,9%	2,2%	0,84%	0,05
	Toscana	2.583	2,8%	8,8%	1,37%	0,04
	Umbria	386	-19,8%	1,3%	0,88%	-0,22
<b>Centro</b>		<b>6.528</b>	<b>-0,6%</b>	<b>22,2%</b>	<b>1,17%</b>	<b>0,00</b>
Sud	Abruzzo	558	3,1%	1,9%	0,85%	0,03
	Basilicata	238	-3,8%	0,8%	0,78%	-0,03
	Calabria	690	0,3%	2,3%	0,69%	0,00
	Campania	2.508	2,3%	8,5%	0,89%	0,02
	Molise	132	15,9%	0,4%	0,90%	0,13
	Puglia	1.774	0,8%	6,0%	0,92%	0,01
<b>Sud</b>		<b>5.900</b>	<b>1,7%</b>	<b>20,0%</b>	<b>0,86%</b>	<b>0,01</b>
Isole	Sardegna	654	7,0%	2,2%	0,89%	0,06
	Sicilia	2.112	17,6%	7,2%	1,01%	0,15
<b>Isole</b>		<b>2.766</b>	<b>14,9%</b>	<b>9,4%</b>	<b>0,98%</b>	<b>0,12</b>
<b>Italia</b>		<b>29.463</b>	<b>4,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,16%</b>	<b>0,05</b>



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

Area	Comuni	NTN 2018	Var. % NTN 2017/18	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 2017/18
Nord Est	Capoluoghi	1.851	9,4%	6,3%	1,60%	0,15
	Non capoluoghi	3.314	5,6%	11,2%	1,15%	0,07
Nord Ovest	Capoluoghi	3.880	5,4%	13,2%	2,04%	0,12
	Non capoluoghi	5.224	7,0%	17,7%	1,22%	0,08
Centro	Capoluoghi	3.158	-3,1%	10,7%	1,40%	-0,04
	Non capoluoghi	3.369	1,9%	11,4%	1,02%	0,02
Sud	Capoluoghi	1.754	1,3%	6,0%	1,16%	0,02
	Non capoluoghi	4.146	1,9%	14,1%	0,78%	0,01
Isole	Capoluoghi	1.057	4,1%	3,6%	1,21%	0,05
	Non capoluoghi	1.710	22,7%	5,8%	0,87%	0,16
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	<b>11.700</b>	<b>2,8%</b>	<b>39,7%</b>	<b>1,52%</b>	<b>0,05</b>
	Non capoluoghi	<b>17.763</b>	<b>5,8%</b>	<b>60,3%</b>	<b>1,00%</b>	<b>0,06</b>

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

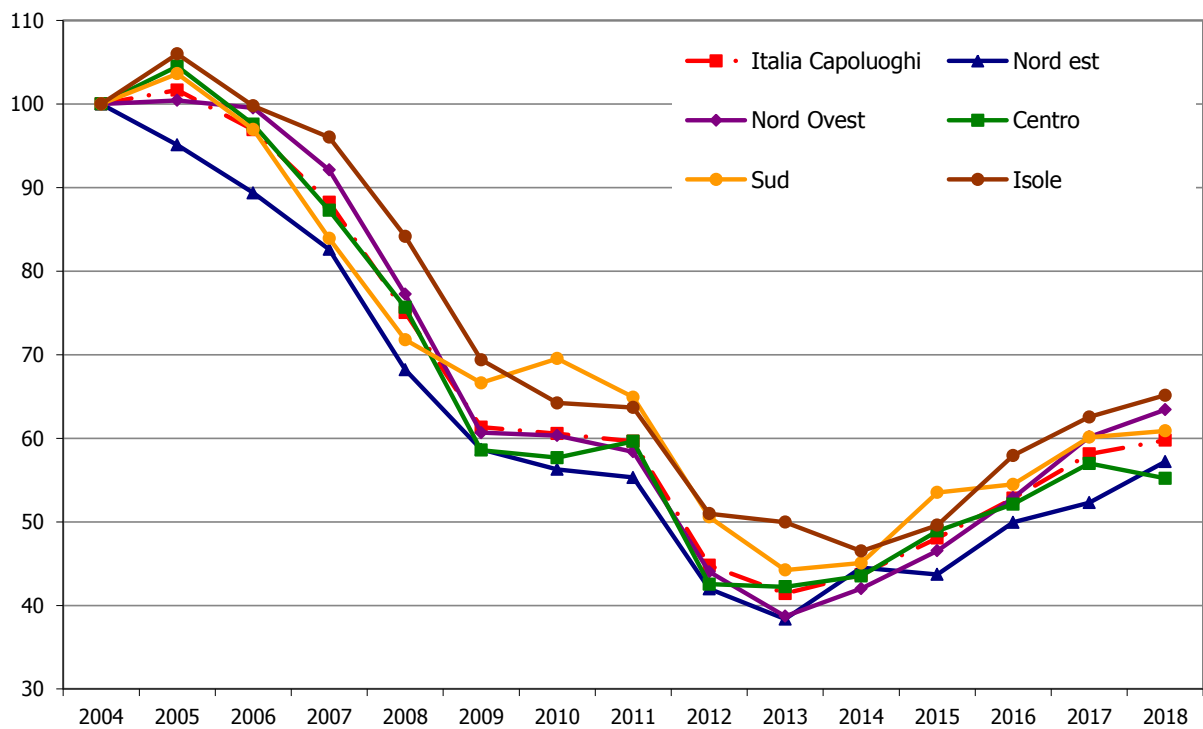
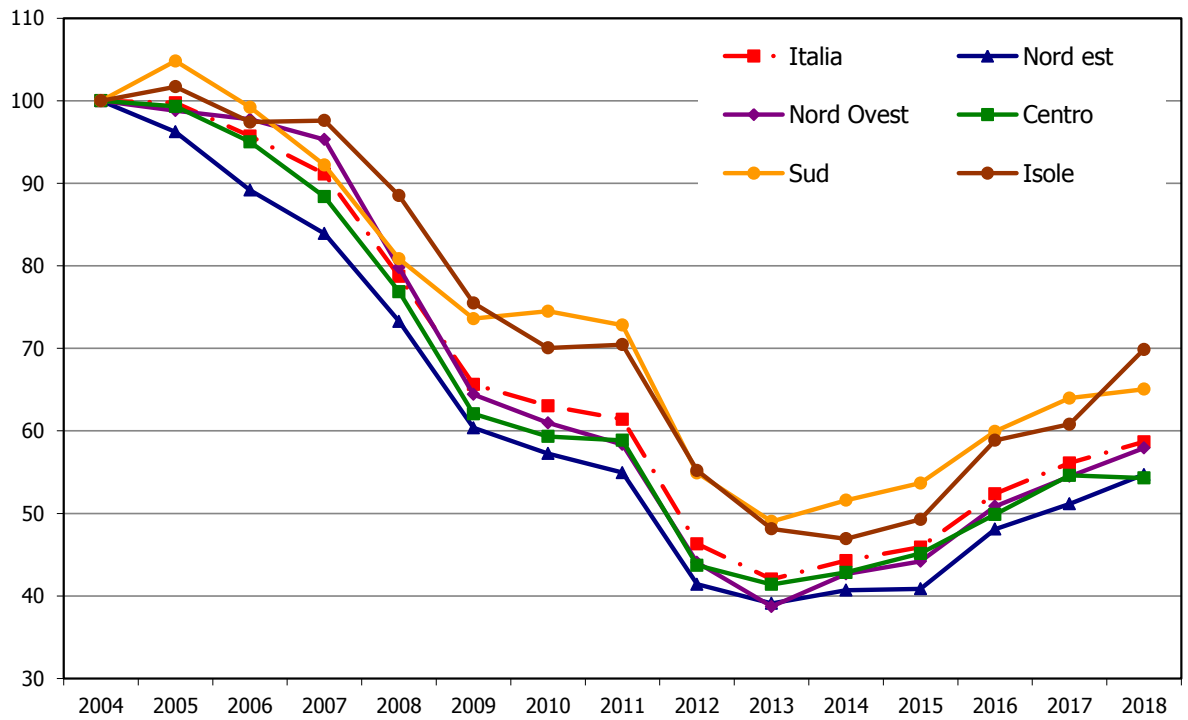


Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi

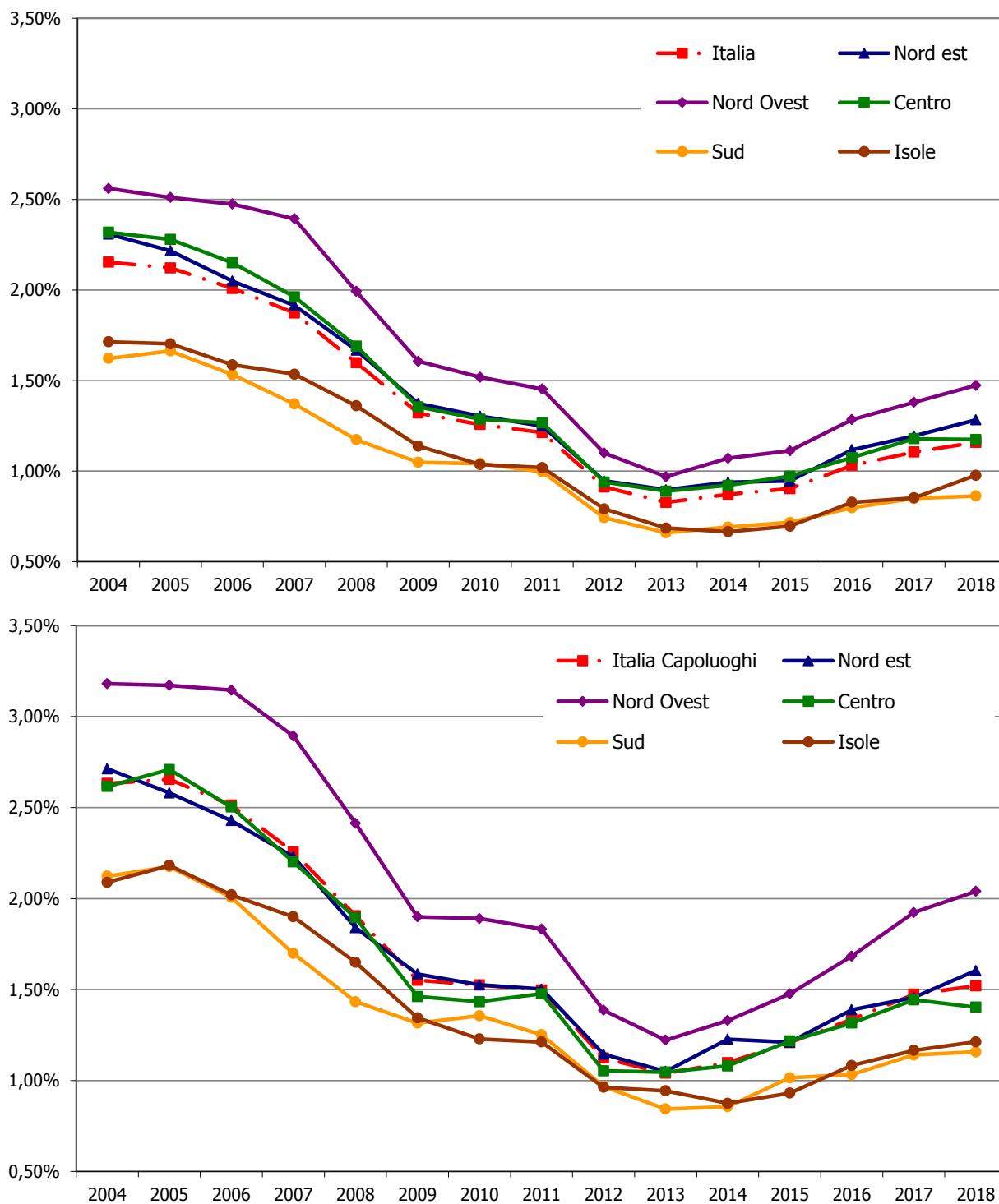
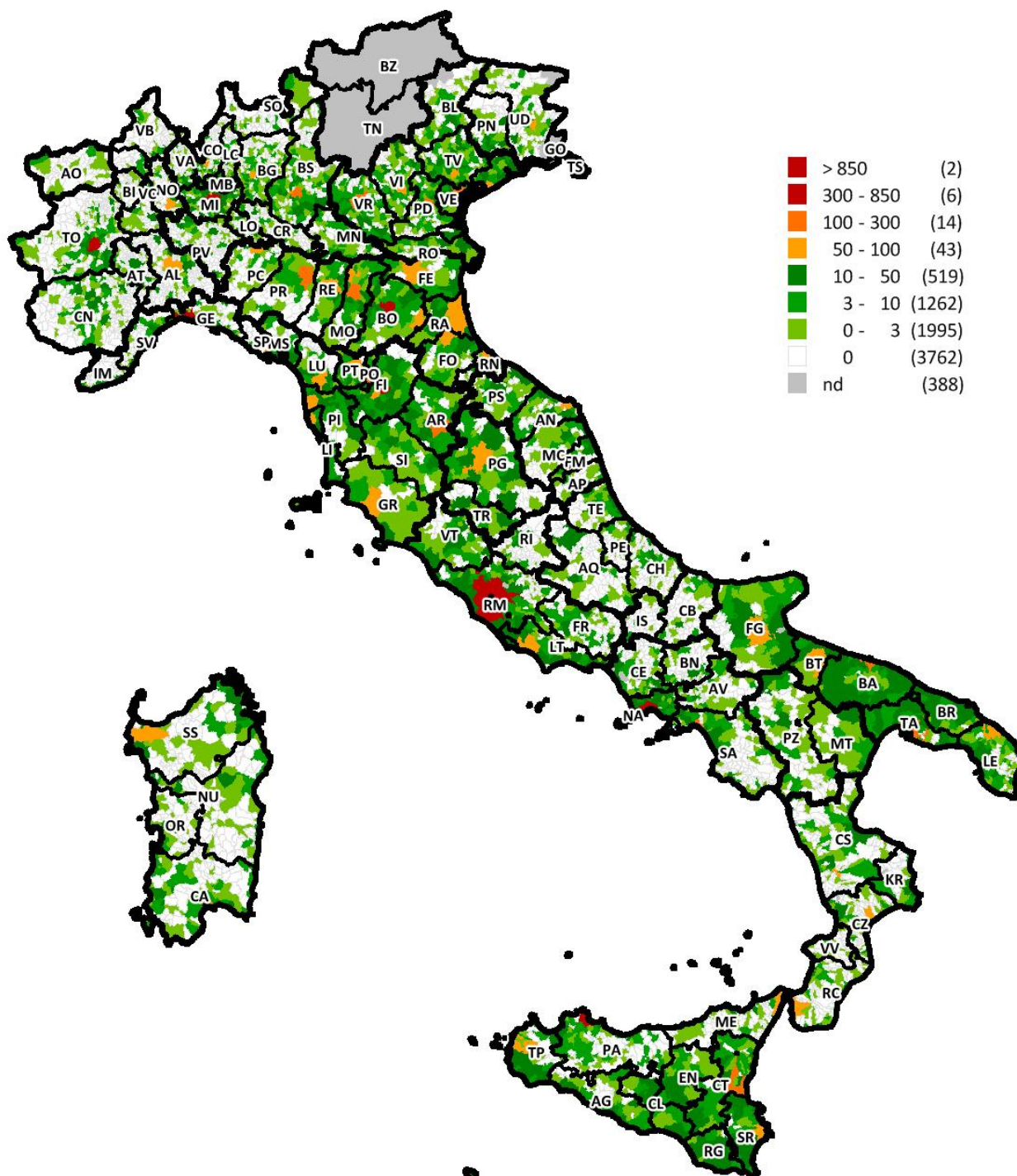


Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2018 nei comuni italiani – negozi



### 3.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2018, 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 riferimento<sup>11</sup>, per unità di superficie, per la tipologia negozi a livello nazionale è pari a 1.540 €/m<sup>2</sup>, in ulteriore calo (-1,7%) rispetto al 2017.

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 l'unica eccezione della regione Veneto (+0,4%).

A livello di macroaree, il valore assoluto più alto è quello del Centro, che presenta a sua volta anche il tasso negativo più rilevante (-3,5%); il tasso più contenuto si è registrato nel Nord Est e nel Sud (-0,5%), mentre la quotazione media più bassa resta quella delle Isole (1.267 €/m<sup>2</sup>).

Alla scala regionale, il Lazio permane l'unica realtà territoriale in cui la quotazione media risulta superiore a 2.000 €/m<sup>2</sup>, mentre Basilicata e Calabria sono le due regioni che mantengono il proprio dato medio al di sotto dei 1.000 €/m<sup>2</sup>.

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia negozi, come visto pari a 1.540 €/m<sup>2</sup>, 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 114,1, supera in modo significativo il dato medio nazionale, il Nord (sia a Est, 105,0, sia a Ovest, 105,5) poco al di sopra, mentre Sud ed Isole sono ampiamente al di sotto con un indice rispettivamente pari a 87,9 e 82,3.

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 62,2 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 (135,1), il più alto in assoluto a livello nazionale; al Nord, infine, emerge il dato della Liguria (128,1), mentre solo Friuli Venezia Giulia e Piemonte presentano un indice inferiore a 100 (rispettivamente 79,8 e 74,4).

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 2.095 €/m<sup>2</sup>, in ulteriore calo rispetto alla quotazione media 2017 del 2,1% (Tabella 19). Gran parte delle aggregazioni territoriali (regioni e macroaree) presenta, anche in questo caso, il segno meno; l'unica macroarea in crescita risulta il Nord Est (+0,2%), per effetto dell'incremento della quotazione media dei capoluoghi veneti (+1,6%), mentre a livello regionale l'unica altra regione con quotazione in leggero aumento è l'Abruzzo (+0,2%).

In termini assoluti, anche per i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata è la Lombardia (2.821 €/m<sup>2</sup>), con un Lazio ancora in forte calo (2.585 €/m<sup>2</sup>, -4,7% rispetto al 2017) scavalcato da Campania (2.613 €/m<sup>2</sup>, sostanzialmente stabile) e Veneto (2.589 €/m<sup>2</sup>). Il calo più significativo si è registrato in Valle d'Aosta (-7,3%) e ugualmente nel capoluogo della Valle d'Aosta (-7,1%).

La Figura 26 riporta la mappa della distribuzione delle quotazioni medie regionali nel 2018.

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.

<sup>11</sup> 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 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2017/18	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	1.679	-1,3%	109,0
	Friuli- Venezia Giulia	1.229	-1,6%	79,8
	Veneto	1.620	0,4%	105,1
<b>Nord Est</b>		<b>1.617</b>	<b>-0,5%</b>	<b>105,0</b>
Nord Ovest	Liguria	1.974	-2,8%	128,1
	Lombardia	1.777	-0,9%	115,4
	Piemonte	1.146	-3,6%	74,4
	Valle d'Aosta	1.499	-7,3%	97,3
<b>Nord Ovest</b>		<b>1.625</b>	<b>-1,8%</b>	<b>105,5</b>
Centro	Lazio	2.080	-4,0%	135,1
	Marche	1.288	-5,4%	83,6
	Toscana	1.615	-2,8%	104,8
	Umbria	1.367	-1,2%	88,7
<b>Centro</b>		<b>1.758</b>	<b>-3,5%</b>	<b>114,1</b>
Sud	Abruzzo	1.285	-1,7%	83,4
	Basilicata	926	-0,5%	60,1
	Calabria	958	-1,0%	62,2
	Campania	1.683	0,0%	109,2
	Molise	1.130	-1,6%	73,3
	Puglia	1.187	-1,5%	77,1
<b>Sud</b>		<b>1.353</b>	<b>-0,5%</b>	<b>87,9</b>
Isole	Sardegna	1.399	-0,5%	90,8
	Sicilia	1.221	-1,4%	79,3
<b>Isole</b>		<b>1.267</b>	<b>-1,2%</b>	<b>82,3</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.540</b>	<b>-1,7%</b>	<b>100,0</b>

Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2018 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100)

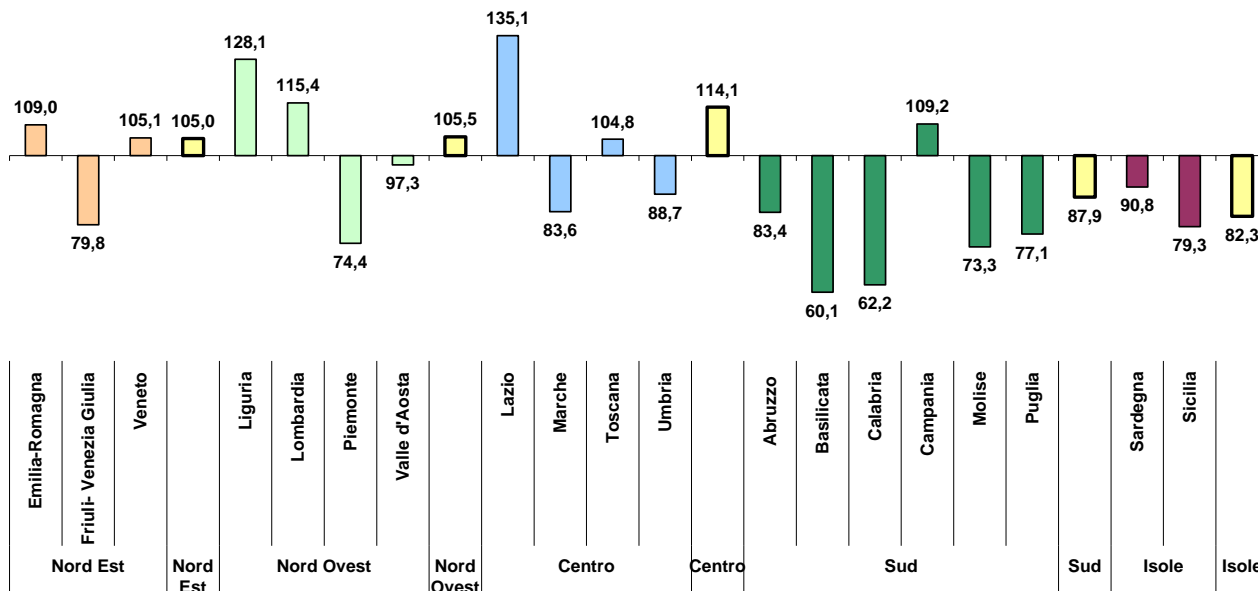


Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2018 negozi - scala valori regionale

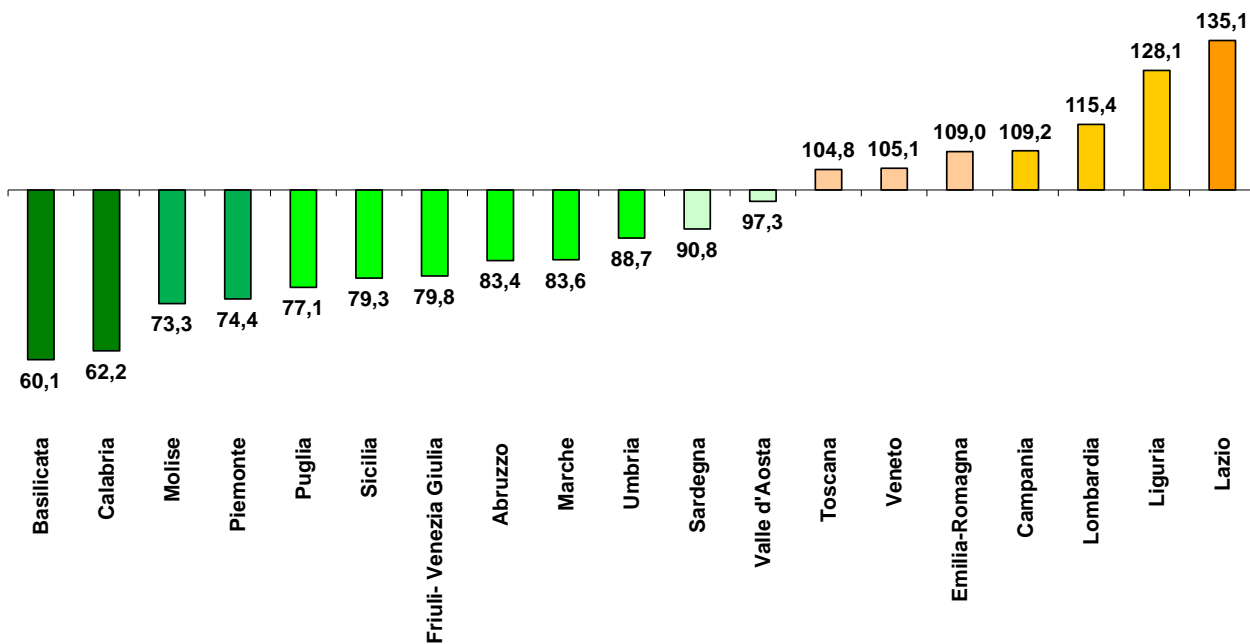




Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi Capoluoghi 2018 (€/m2)	Var % quotazione 2017/18	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	1.916	-1,0%	91,4
	Friuli Venezia Giulia	1.674	-2,5%	79,9
	Veneto	2.589	1,6%	123,6
<b>Nord Est</b>		<b>2.165</b>	<b>0,2%</b>	<b>103,3</b>
Nord Ovest	Liguria	1.770	-3,0%	84,5
	Lombardia	2.821	-1,1%	134,6
	Piemonte	1.393	-2,5%	66,5
	Valle d'Aosta	1.647	-7,1%	78,6
<b>Nord Ovest</b>		<b>2.190</b>	<b>-1,7%</b>	<b>104,5</b>
Centro	Lazio	2.585	-4,7%	123,4
	Marche	1.509	-5,0%	72,0
	Toscana	1.864	-2,5%	88,9
	Umbria	1.671	-1,7%	79,8
<b>Centro</b>		<b>2.261</b>	<b>-4,1%</b>	<b>107,9</b>
Sud	Abruzzo	1.661	0,2%	79,3
	Basilicata	1.846	-1,6%	88,1
	Calabria	1.285	-1,0%	61,3
	Campania	2.613	-0,1%	124,7
	Molise	1.401	-2,8%	66,9
	Puglia	1.482	-2,5%	70,8
<b>Sud</b>		<b>1.991</b>	<b>-0,7%</b>	<b>95,0</b>
Isole	Sardegna	1.775	0,0%	84,7
	Sicilia	1.489	-3,0%	71,1
<b>Isole</b>		<b>1.546</b>	<b>-2,3%</b>	<b>73,8</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>2.095</b>	<b>-2,1%</b>	<b>100,0</b>

Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2018 - negozi

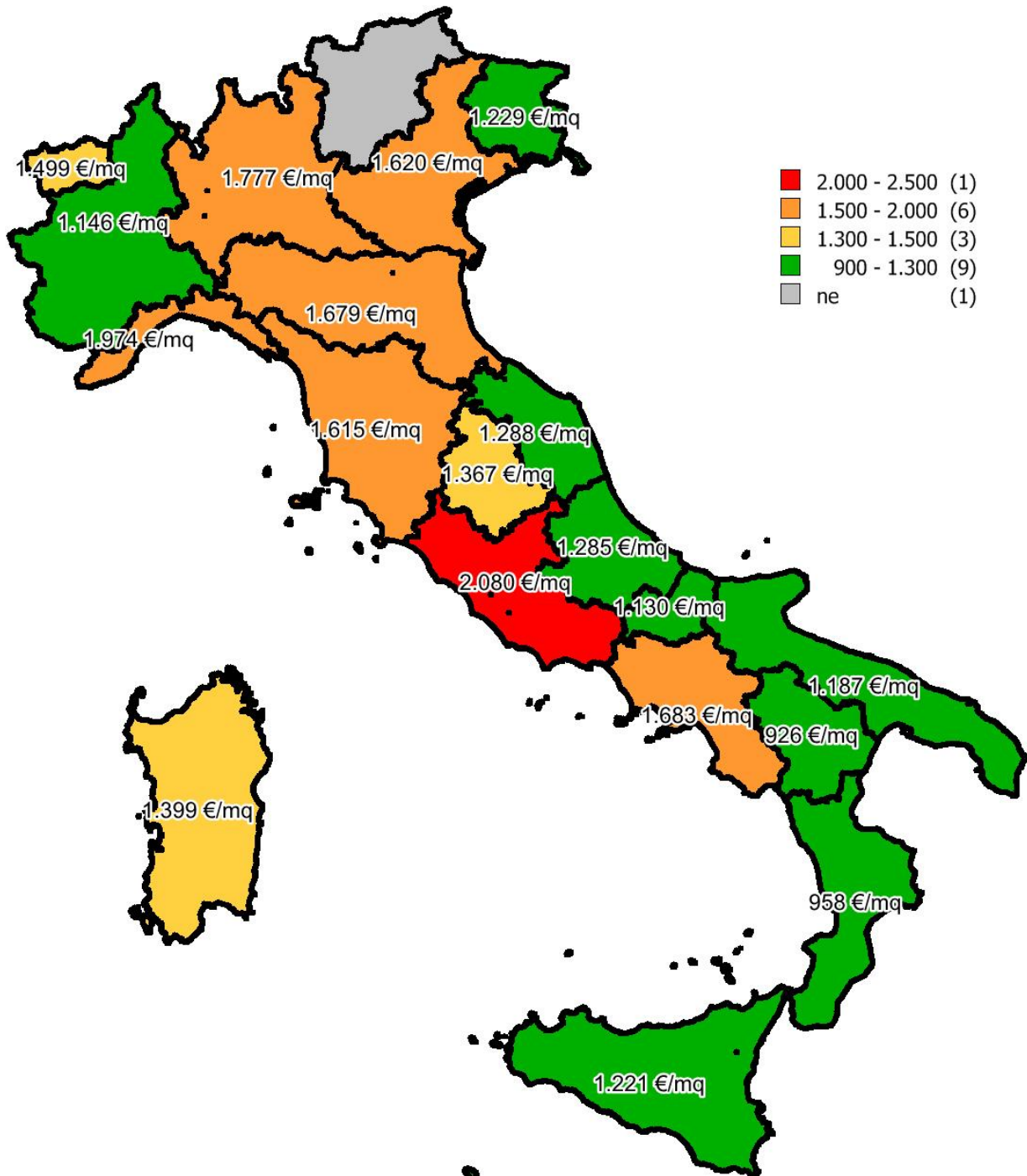
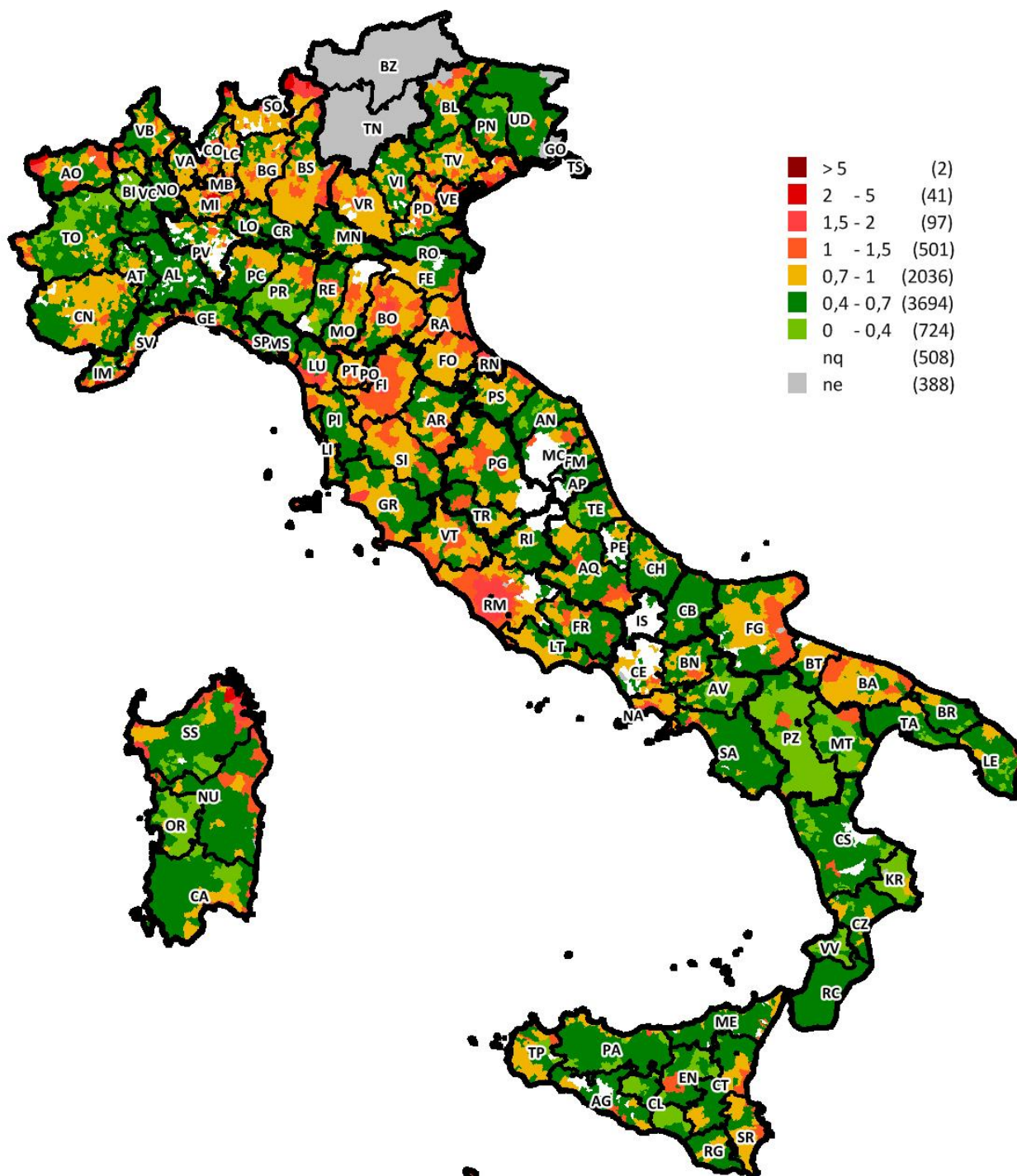


Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2018<sup>12</sup> (valore medio nazionale=1) – negozi



<sup>12</sup> 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

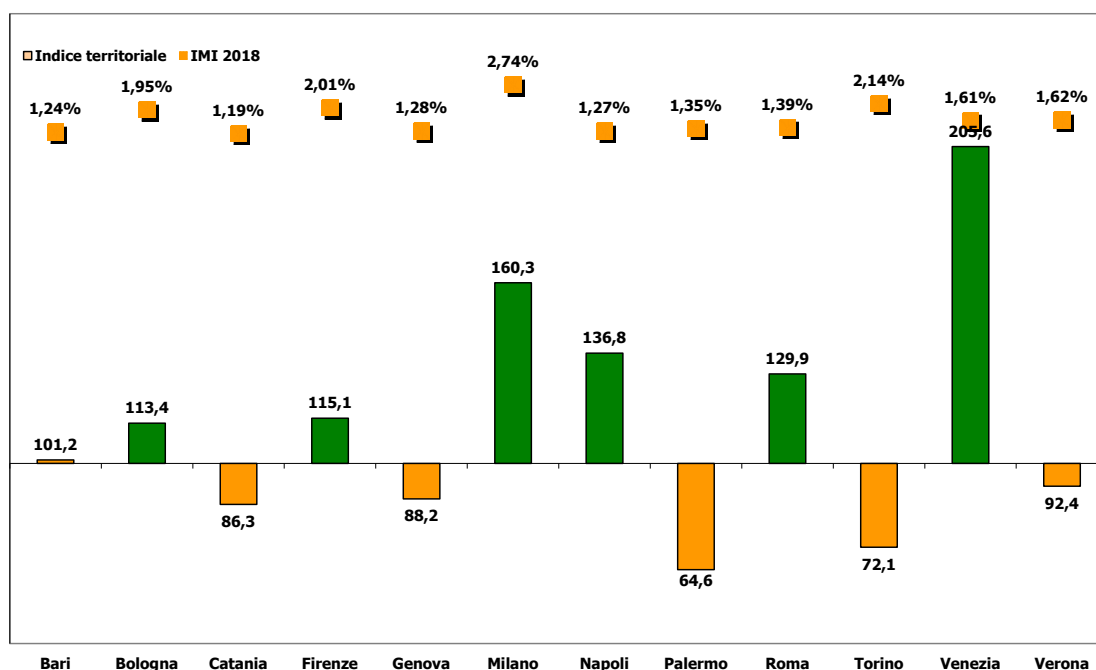
Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, i dati del 2018 di NTN, IMI, quotazione media, variazione percentuale rispetto al 2017 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, 2.095 €/m<sup>2</sup>) per la tipologia negozi sono riportati nella Tabella 20.

In termini di volumi scambiati, si registra un incremento rispetto al 2017 in 9 dei 12 comuni (segno meno a Genova, Roma e Torino), con il tasso più elevato registrato a Bologna (+31,2%); in termini assoluti permane la netta supremazia di Milano (NTN 1.710) e Roma (NTN 1.649), con volumi più che doppi rispetto a Torino (NTN 802); il rapporto con lo stock, espresso dall'IMI, mostra invece, come, insieme a Milano (2,74%) ci siano due altri comuni oltre il 2% (Torino e Firenze). Le quotazioni risultano prevalentemente in calo, coerentemente con il quadro generale, con le eccezioni di Venezia, Catania e Napoli. 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 2017/18	IMI 2018	Diff IMI 2017/18	Quotazione media Negozi 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2017/18	Indice territoriale
Bari	170	0,6%	1,24%	0,01	2.120	-1,2%	101,2
Bologna	318	31,2%	1,95%	0,49	2.376	0,0%	113,4
Catania	190	14,0%	1,19%	0,15	1.809	1,0%	86,3
Firenze	393	7,2%	2,01%	0,14	2.412	-2,3%	115,1
Genova	320	-11,9%	1,28%	-0,16	1.848	-2,3%	88,2
Milano	1.710	6,6%	2,74%	0,19	3.357	-1,1%	160,3
Napoli	606	5,1%	1,27%	0,07	2.866	0,4%	136,8
Palermo	343	11,0%	1,35%	0,13	1.354	-5,3%	64,6
Roma	1.649	-3,6%	1,39%	-0,04	2.721	-4,8%	129,9
Torino	802	-1,7%	2,14%	-0,03	1.510	-2,1%	72,1
Venezia	218	1,1%	1,61%	0,02	4.308	4,1%	205,6
Verona	150	6,1%	1,62%	0,10	1.936	-0,9%	92,4

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 2018, quasi 800 mila unità (779.009, per l'esattezza), di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,7% nel Nord Ovest e il 25,8% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,9%) e Sud (17,3%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,2% 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, 19,6%; seguono, con valori sensibilmente inferiori, il Veneto, l'Emilia Romagna ed il Piemonte rispettivamente con il 12,0%, l'11,7% ed il 9,8% 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% del Nord Ovest all'77,3% 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* 2018 per area geografica - produttivo

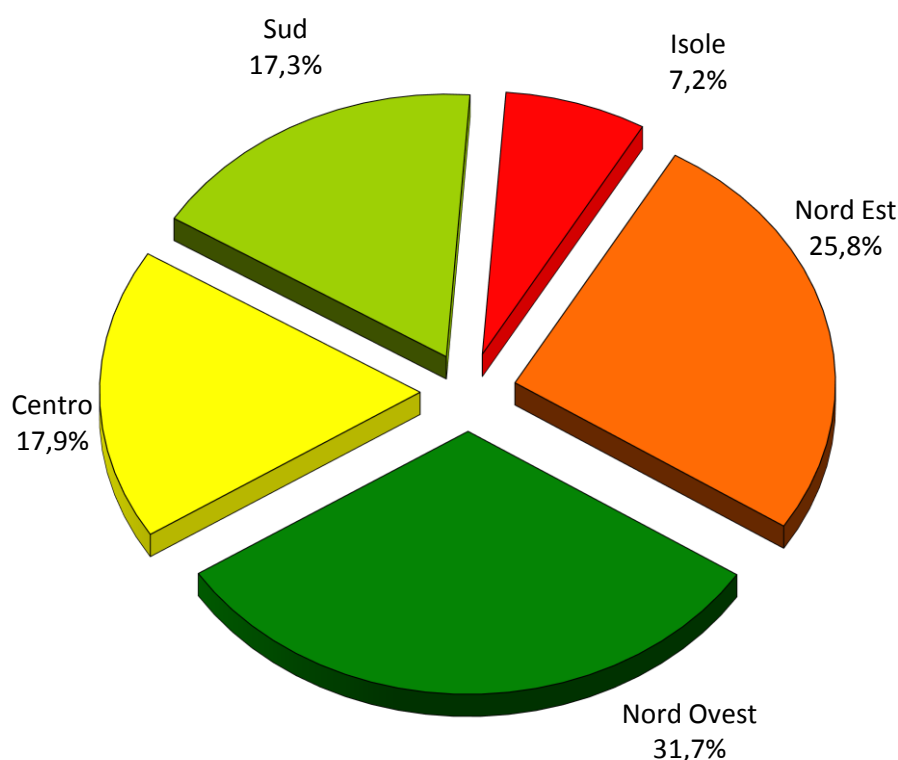


Tabella 21: Stock 2018 per regione e per area geografica – produttivo

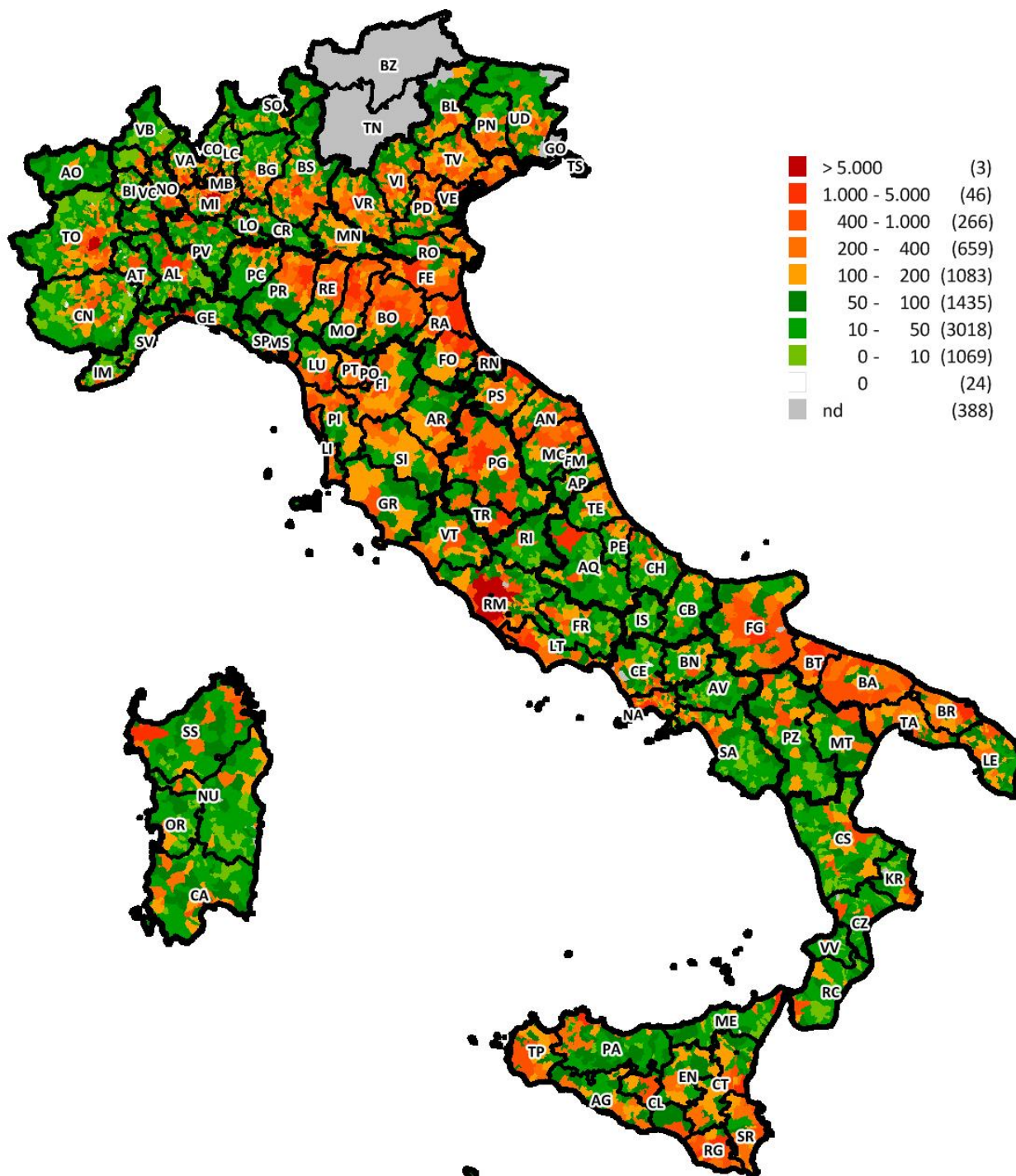
Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Est	Emilia-Romagna	91.315	11,7%
	Friuli- Venezia Giulia	16.335	2,1%
	Veneto	93.678	12,0%
<b>Nord Est</b>		<b>200.911</b>	<b>25,8%</b>
Nord Ovest	Liguria	15.214	2,0%
	Lombardia	152.995	19,6%
	Piemonte	76.407	9,8%
	Valle d'Aosta	2.562	0,3%
<b>Nord Ovest</b>		<b>245.335</b>	<b>31,7%</b>
Centro	Lazio	39.269	5,0%
	Marche	33.511	4,3%
	Toscana	52.566	6,7%
	Umbria	14.316	1,8%
<b>Centro</b>		<b>139.196</b>	<b>17,9%</b>
Sud	Abruzzo	21.693	2,8%
	Basilicata	8.815	1,1%
	Calabria	17.889	2,3%
	Campania	38.149	4,9%
	Molise	5.165	0,7%
	Puglia	43.391	5,6%
<b>Sud</b>		<b>134.917</b>	<b>17,3%</b>
Isole	Sardegna	19.892	2,6%
	Sicilia	35.847	4,6%
<b>Isole</b>		<b>55.519</b>	<b>7,2%</b>
<b>Italia</b>		<b>779.009</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 22: Stock 2018 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Est	Capoluoghi	33.606	16,7%
	Non capoluoghi	167.722	83,3%
Nord Ovest	Capoluoghi	29.587	12,0%
	Non capoluoghi	217.591	88,0%
Centro	Capoluoghi	31.768	22,7%
	Non capoluoghi	107.894	77,3%
Sud	Capoluoghi	19.727	14,6%
	Non capoluoghi	115.375	85,4%
Isole	Capoluoghi	10.608	19,0%
	Non capoluoghi	45.131	81,0%
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	<b>125.296</b>	<b>16,1%</b>
	Non capoluoghi	<b>653.713</b>	<b>83,9%</b>



Figura 30: Mappa distribuzione stock 2018 nei comuni italiani – produttivo







## 4.2 I volumi di compravendita

Dopo il rallentamento registrato nel 2017, il volume delle compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva risulta pressoché stabile nel 2018, con un tasso positivo inferiore all'1% (+0,6%).

Al livello delle macroaree, l'unica che segna un decremento delle compravendite è rappresentata dalle Isole, con un tasso molto appariscente (-38%) ma dall'impatto complessivo limitato per effetto delle ridotte dimensioni del relativo mercato (meno del 4% del totale).

Quasi il 70% del totale dei volumi è concentrato nelle due macroaree del Nord, con il 26,6% concentrato nella sola Lombardia.

In termini di dinamica, non si rilevano indirizzi definiti, con ciascuna macroarea caratterizzata da regioni con tassi positivi e da regioni con tassi negativi.

Rapportando le compravendite ai relativi *stock*, spiccano due regioni, con un'incidenza superiore al 2% (Lombardia e Friuli-Venezia Giulia).

Segmentando l'analisi tra comuni capoluogo e non capoluoghi (Tabella 24), si registra una compressione nel mercato dei secondi (-0,4%), che pure continua a rappresentare l'83,5% del totale, a fronte di un'espansione del mercato dei comuni non capoluogo (+5,5%); la disaggregazione territoriale mostra un andamento omogeneo di segno positivo nel Nord Ovest e nel Sud e di segno negativo nelle Isole.

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 €), con oltre un quinto del totale delle compravendite, contrariamente all'anno precedente, presentano un diffuso calo, con tassi superiori al 10% (unica eccezione il Nord Ovest, almeno per classe inferiore); le tre restanti classi, con rendita dai 500 euro in su, risultano in espansione, con tassi compresi tra +3,7% e +7,6%, con un'unica eccezione del Nord Ovest relativamente alla classe più alta.

I due grafici di Figura 32 riportano la serie storica del NTN (complessivo e per i soli capoluoghi) dal 2004 al 2017, espressa tramite il numero indice. Emerge il "rientro" della macroarea Isole nel solco della dinamica che sta caratterizzando le altre macroaree, dopo i picchi del 2016 e del 2017; restano così lontani i livelli del 2005.

In Figura 33, infine, si fornisce la serie storica dell'IMI, sia in termini generali, sia in riferimento ai soli capoluoghi di provincia; 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 più che dimezzato, sia in termini aggregati sia per le singole aree, ad eccezione delle Isole.

Figura 31: Distribuzione NTN 2018 per area geografica - produttivo

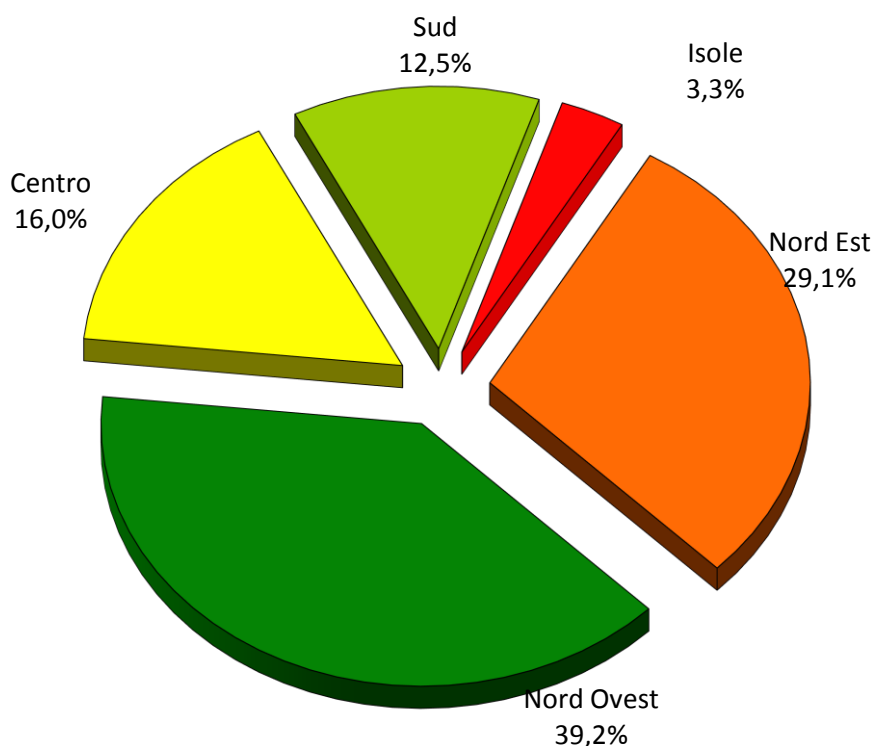


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo

Area	Regione	NTN 2018	Var % NTN 2017/2018	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 17-18
Nord Est	Emilia-Romagna	1.492	1,6%	12,3%	1,63%	0,01
	Friuli- Venezia Giulia	332	16,1%	2,7%	2,03%	0,27
	Veneto	1.707	-0,6%	14,1%	1,82%	-0,03
<b>Nord Est</b>		<b>3.531</b>	<b>1,7%</b>	<b>29,1%</b>	<b>1,75%</b>	<b>1,75</b>
Nord Ovest	Liguria	221	-0,2%	1,8%	1,45%	-0,01
	Lombardia	3.226	4,7%	26,6%	2,11%	0,07
	Piemonte	1.267	-1,9%	10,5%	1,66%	-0,05
	Valle d'Aosta	34	77,4%	0,3%	1,33%	0,57
<b>Nord Ovest</b>		<b>4.748</b>	<b>2,9%</b>	<b>39,2%</b>	<b>1,92%</b>	<b>1,92</b>
Centro	Lazio	465	-13,3%	3,8%	1,18%	-0,19
	Marche	469	11,6%	3,9%	1,40%	0,13
	Toscana	810	-0,1%	6,7%	1,54%	-0,02
	Umbria	190	17,3%	1,6%	1,33%	0,19
<b>Centro</b>		<b>1.934</b>	<b>0,3%</b>	<b>16,0%</b>	<b>1,39%</b>	<b>1,38</b>
Sud	Abruzzo	288	28,4%	2,4%	1,33%	0,29
	Basilicata	73	-12,1%	0,6%	0,82%	-0,15
	Calabria	124	-2,8%	1,0%	0,69%	-0,03
	Campania	456	-3,1%	3,8%	1,20%	-0,06
	Molise	32	-5,4%	0,3%	0,62%	-0,03
	Puglia	539	16,7%	4,4%	1,24%	0,17
<b>Sud</b>		<b>1.513</b>	<b>7,9%</b>	<b>12,5%</b>	<b>1,12%</b>	<b>1,12</b>
Isole	Sardegna	158	40,8%	1,3%	0,79%	0,23
	Sicilia	237	-54,9%	2,0%	0,66%	-0,82
<b>Isole</b>		<b>395</b>	<b>-38,0%</b>	<b>3,3%</b>	<b>0,71%</b>	<b>0,71</b>
<b>Italia</b>		<b>12.120</b>	<b>0,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,56%</b>	<b>0,00</b>

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

Area	Comuni	NTN 2018	Var % NTN 2017/2018	Quota % NTN	IMI 2018	Diff IMI 17-18
Nord Est	Capoluoghi	569	14,3%	4,7%	1,69%	0,21
	Non capoluoghi	2.961	-0,4%	24,4%	1,77%	-0,02
Nord Ovest	Capoluoghi	610	8,6%	5,0%	2,06%	0,17
	Non capoluoghi	4.138	2,1%	34,1%	1,90%	0,03
Centro	Capoluoghi	473	-2,1%	3,9%	1,49%	-0,05
	Non capoluoghi	1.461	1,1%	12,1%	1,35%	0,01
Sud	Capoluoghi	235	0,7%	1,9%	1,19%	0,00
	Non capoluoghi	1.278	9,3%	10,5%	1,11%	0,09
Isole	Capoluoghi	110	-5,9%	0,9%	1,04%	-0,07
	Non capoluoghi	285	-45,3%	2,3%	0,63%	-0,53
ITALIA	Capoluoghi	1.998	5,5%	16,5%	1,60%	0,08
	Non capoluoghi	10.122	-0,4%	83,5%	1,55%	-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 2018
Nord Est	352	234	1.568	670	706	3.531
Nord Ovest	482	492	2.010	883	882	4.748
Centro	223	240	807	318	346	1.934
Sud	224	222	572	232	263	1.513
Isole	46	61	144	66	77	395
<b>Italia</b>	<b>1.327</b>	<b>1.249</b>	<b>5.102</b>	<b>2.169</b>	<b>2.273</b>	<b>12.120</b>
Nord Est	10,0%	6,6%	44,4%	19,0%	20,0%	100,0%
Nord Ovest	10,1%	10,4%	42,3%	18,6%	18,6%	100,0%
Centro	11,5%	12,4%	41,7%	16,5%	17,9%	100,0%
Sud	14,8%	14,7%	37,8%	15,3%	17,4%	100,0%
Isole	11,8%	15,5%	36,5%	16,7%	19,5%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>10,9%</b>	<b>10,3%</b>	<b>42,1%</b>	<b>17,9%</b>	<b>18,8%</b>	<b>100,0%</b>

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 2018
Nord Est	-3,9%	-6,3%	2,2%	4,7%	3,6%	1,7%
Nord Ovest	3,3%	-5,9%	6,4%	4,6%	-1,1%	2,9%
Centro	-17,9%	-16,6%	7,6%	8,3%	6,3%	0,3%
Sud	-21,2%	-11,9%	26,0%	24,8%	16,2%	7,9%
Isole	-81,1%	-52,1%	0,2%	27,3%	13,2%	-38,0%
<b>Italia</b>	<b>-18,8%</b>	<b>-13,3%</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,6%</b>	<b>3,7%</b>	<b>0,6%</b>

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

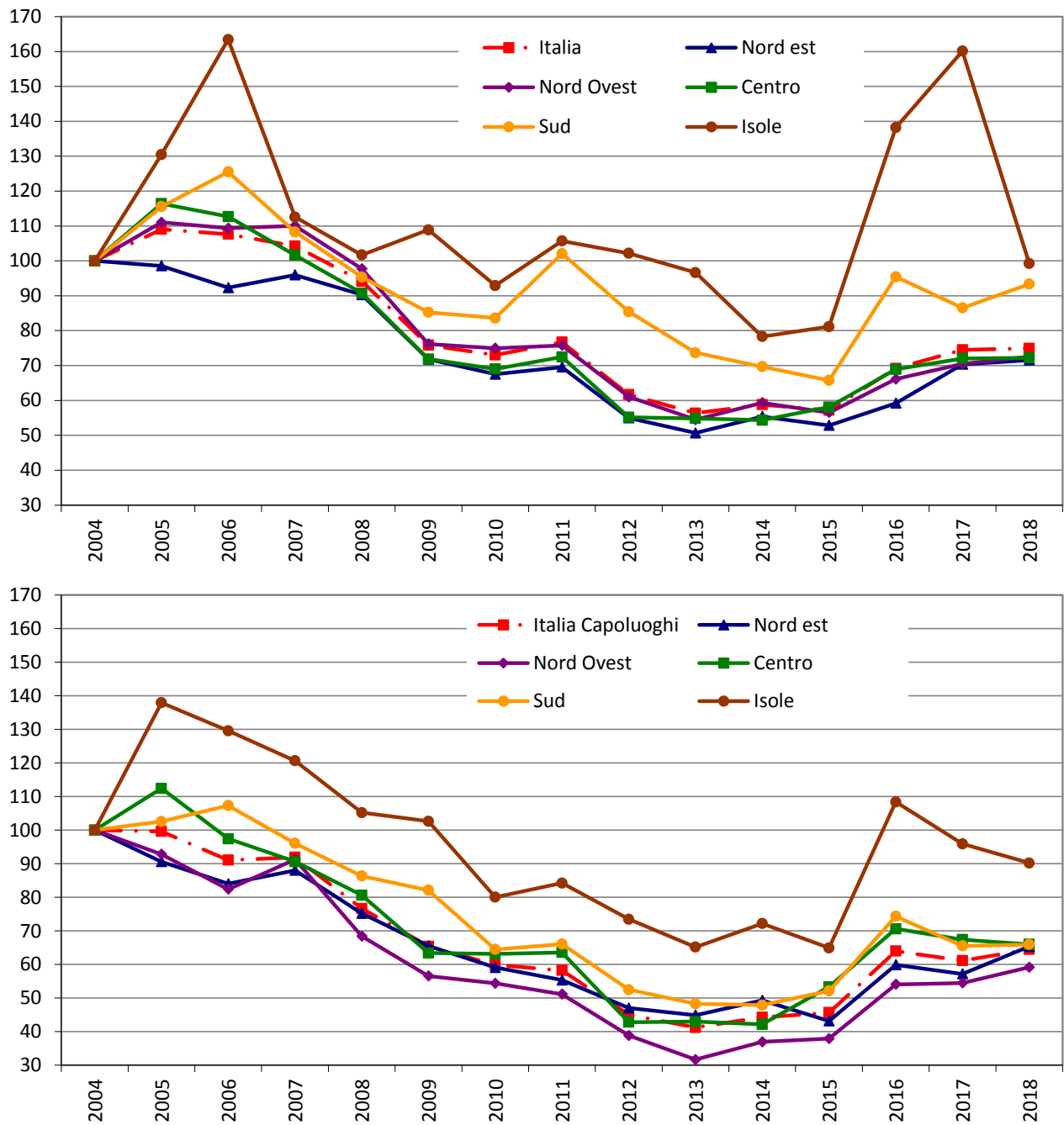


Figura 33: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – produttivo

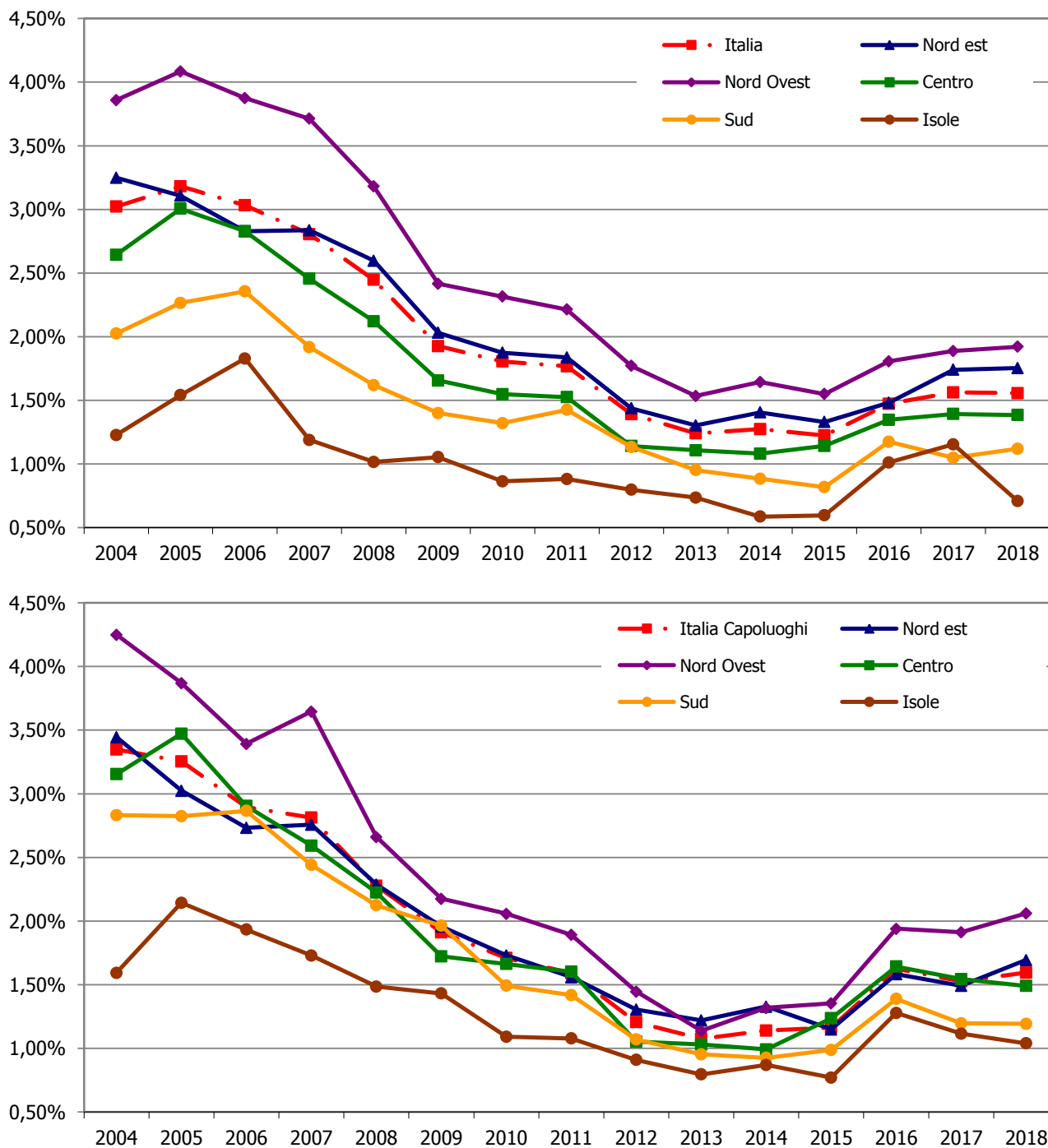
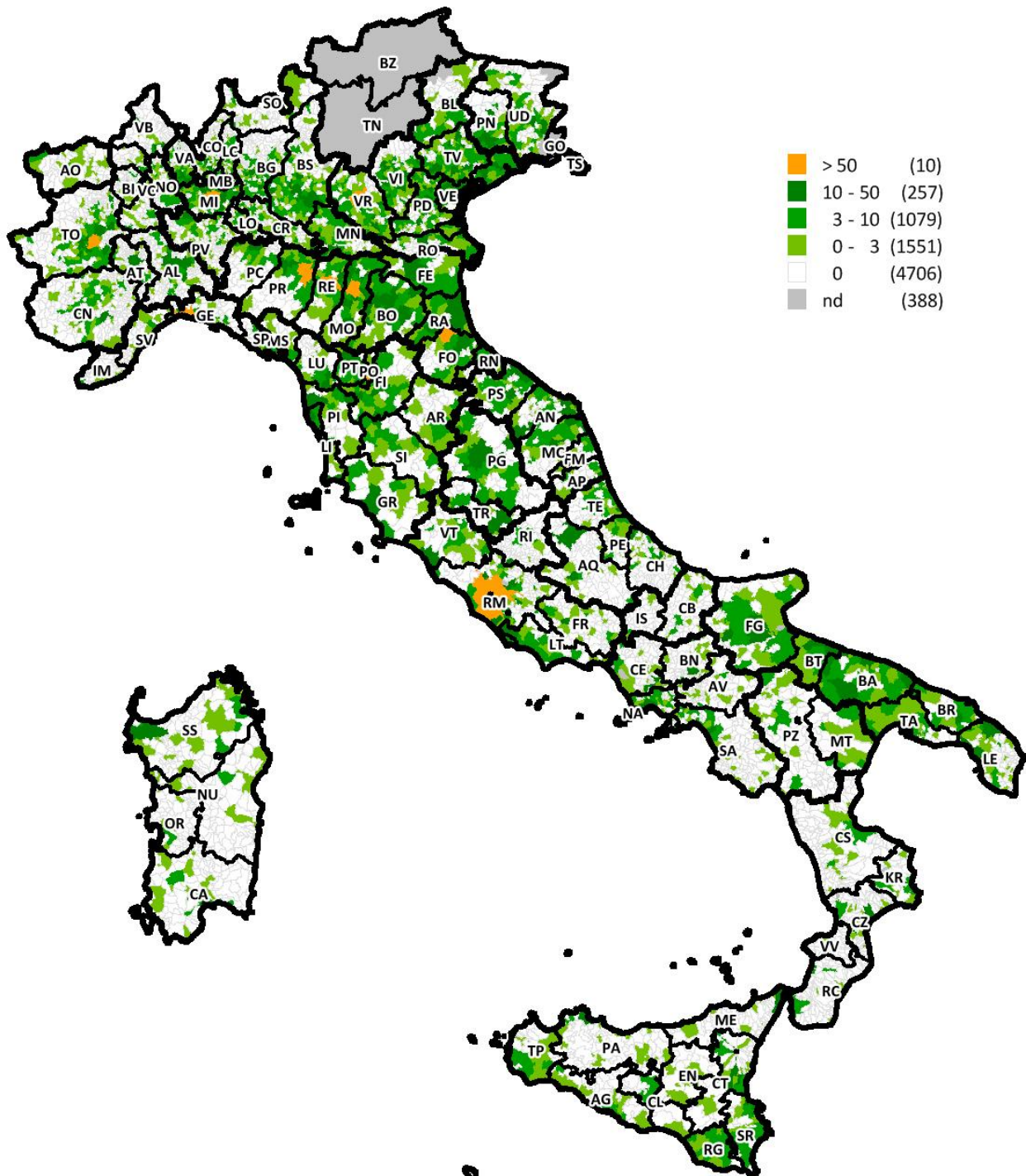


Figura 34: Mappa distribuzione NTN 2018 nei comuni italiani – produttivo





### 4.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2017, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo<sup>13</sup>, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento<sup>14</sup>, per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 27) risulta nel 2018 pari a 484 €/m<sup>2</sup>, in calo di un ulteriore 1,9% rispetto al 2017, dopo il 2,4% già perso l'anno precedente; la diminuzione riguarda pressoché la totalità delle regioni, con poche eccezioni che risultano stabili più che in crescita (si tratta di Campania, Molise, Valle d'Aosta e Basilicata).

Al livello di macroaree, il calo più evidente si ha ancora nella macroarea con la quotazione media più elevata in termini assoluti, il Centro (-3,6%), quello più contenuto nel Sud (-0,8%); 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 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 (unica eccezione la Campania), 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).

Esaminando poi le quotazioni dei capannoni nei soli capoluoghi di provincia (Tabella 28), risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a 578 €/m<sup>2</sup>, in ulteriore calo del 2,3% rispetto al 2017, dopo il -3,9% già registrato nell'anno precedente.

I cali più rilevanti si sono avuti in Sardegna (-11,4%) e nelle Marche (-11,7%), mentre quattro sono le regioni in territorio non negativo (Calabria, Campania, Molise e Valle d'Aosta); tutte le macroaree, invece, hanno segni negativi.

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.

<sup>13</sup> 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).

<sup>14</sup> 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 Produttivo 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	487	-3,2%	100,6
	Friuli- Venezia Giulia	297	-0,7%	61,4
	Veneto	476	-0,2%	98,3
<b>Nord Est</b>		<b>465</b>	<b>-1,8%</b>	<b>96,1</b>
Nord Ovest	Liguria	741	-2,5%	153,1
	Lombardia	567	-1,2%	117,1
	Piemonte	367	-1,3%	75,8
	Valle d'Aosta	681	0,1%	140,7
<b>Nord Ovest</b>		<b>517</b>	<b>-1,5%</b>	<b>106,8</b>
Centro	Lazio	651	-1,2%	134,5
	Marche	378	-9,2%	78,1
	Toscana	597	-3,7%	123,3
	Umbria	417	-9,0%	86,2
<b>Centro</b>		<b>539</b>	<b>-3,6%</b>	<b>111,4</b>
Sud	Abruzzo	366	-3,1%	75,6
	Basilicata	323	0,0%	66,7
	Calabria	372	-1,0%	76,9
	Campania	516	0,1%	106,6
	Molise	351	0,1%	72,5
	Puglia	390	-0,8%	80,6
<b>Sud</b>		<b>412</b>	<b>-0,8%</b>	<b>85,1</b>
Isole	Sardegna	507	-2,4%	104,8
	Sicilia	378	-0,7%	78,1
<b>Isole</b>		<b>428</b>	<b>-1,6%</b>	<b>88,4</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>484</b>	<b>-1,9%</b>	<b>100,0</b>

Figura 35: Indice territoriale quotazioni 2018 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100)

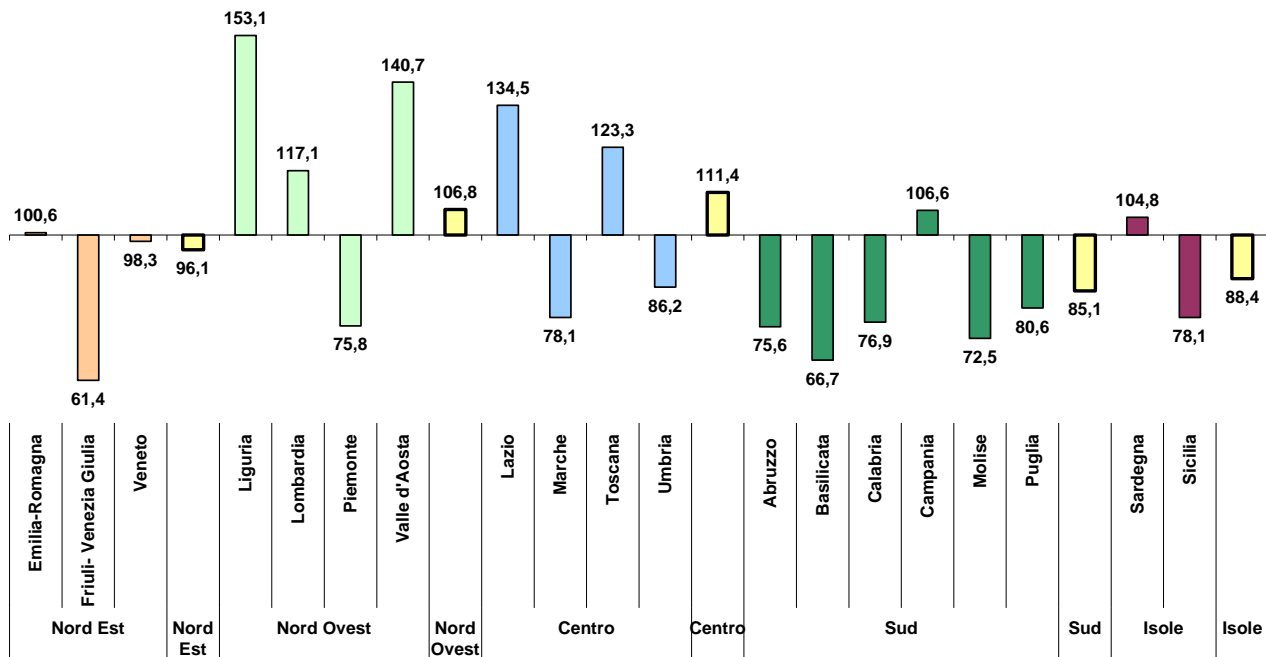


Figura 36: Indice territoriale quotazioni 2018 produttivo - scala valori regionale

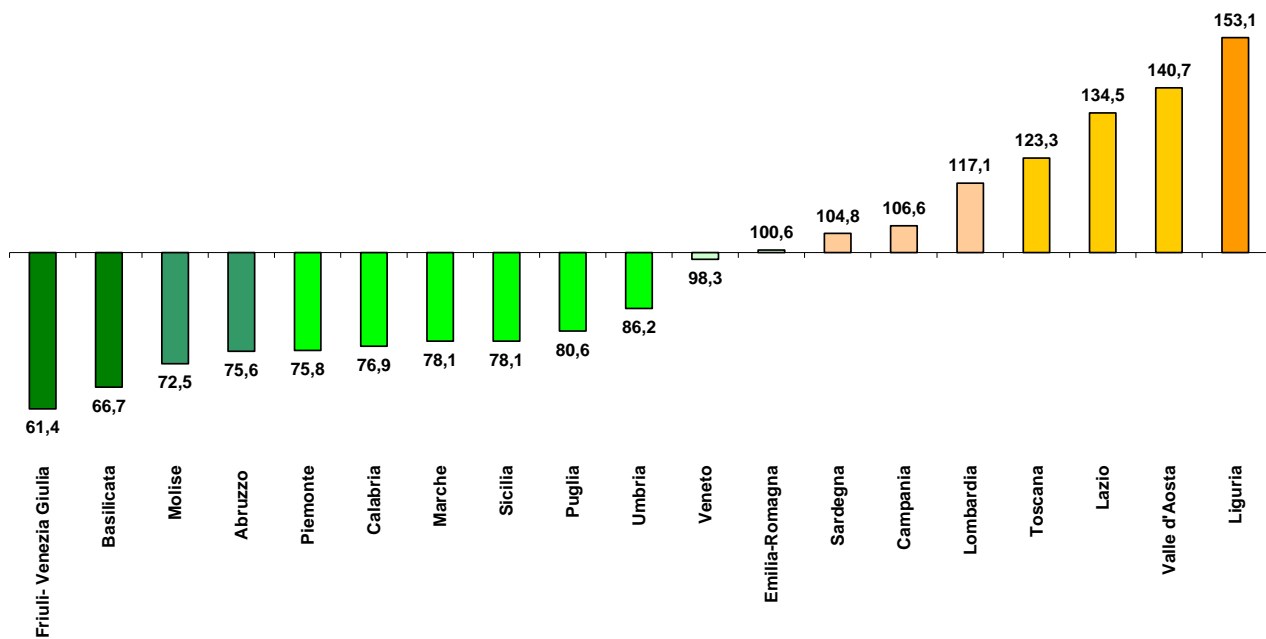


Tabella 28: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Produttivo Capoluoghi 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2017/2018	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	573	-3,3%	99,2
	Friuli- Venezia Giulia	438	-2,5%	75,8
	Veneto	624	-1,3%	108,0
<b>Nord Est</b>		<b>583</b>	<b>-2,7%</b>	<b>100,9</b>
Nord Ovest	Liguria	766	-2,0%	132,6
	Lombardia	720	-0,6%	124,6
	Piemonte	335	-2,2%	58,0
	Valle d'Aosta	805	0,0%	139,3
<b>Nord Ovest</b>		<b>581</b>	<b>-1,2%</b>	<b>100,6</b>
Centro	Lazio	714	-1,0%	123,6
	Marche	406	-11,7%	70,3
	Toscana	716	-2,7%	123,9
	Umbria	498	-0,7%	86,2
<b>Centro</b>		<b>651</b>	<b>-2,7%</b>	<b>112,7</b>
Sud	Abruzzo	454	-4,5%	78,6
	Basilicata	452	-0,6%	78,2
	Calabria	416	0,4%	72,0
	Campania	618	0,1%	107,0
	Molise	437	0,0%	75,6
	Puglia	435	-0,6%	75,3
<b>Sud</b>		<b>484</b>	<b>-0,8%</b>	<b>83,8</b>
Isole	Sardegna	698	-11,4%	120,8
	Sicilia	426	-1,9%	73,7
<b>Isole</b>		<b>498</b>	<b>-5,7%</b>	<b>86,3</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>578</b>	<b>-2,3%</b>	<b>100,0</b>

Figura 37: Mappa delle quotazioni medie regionali 2018 – produttivo

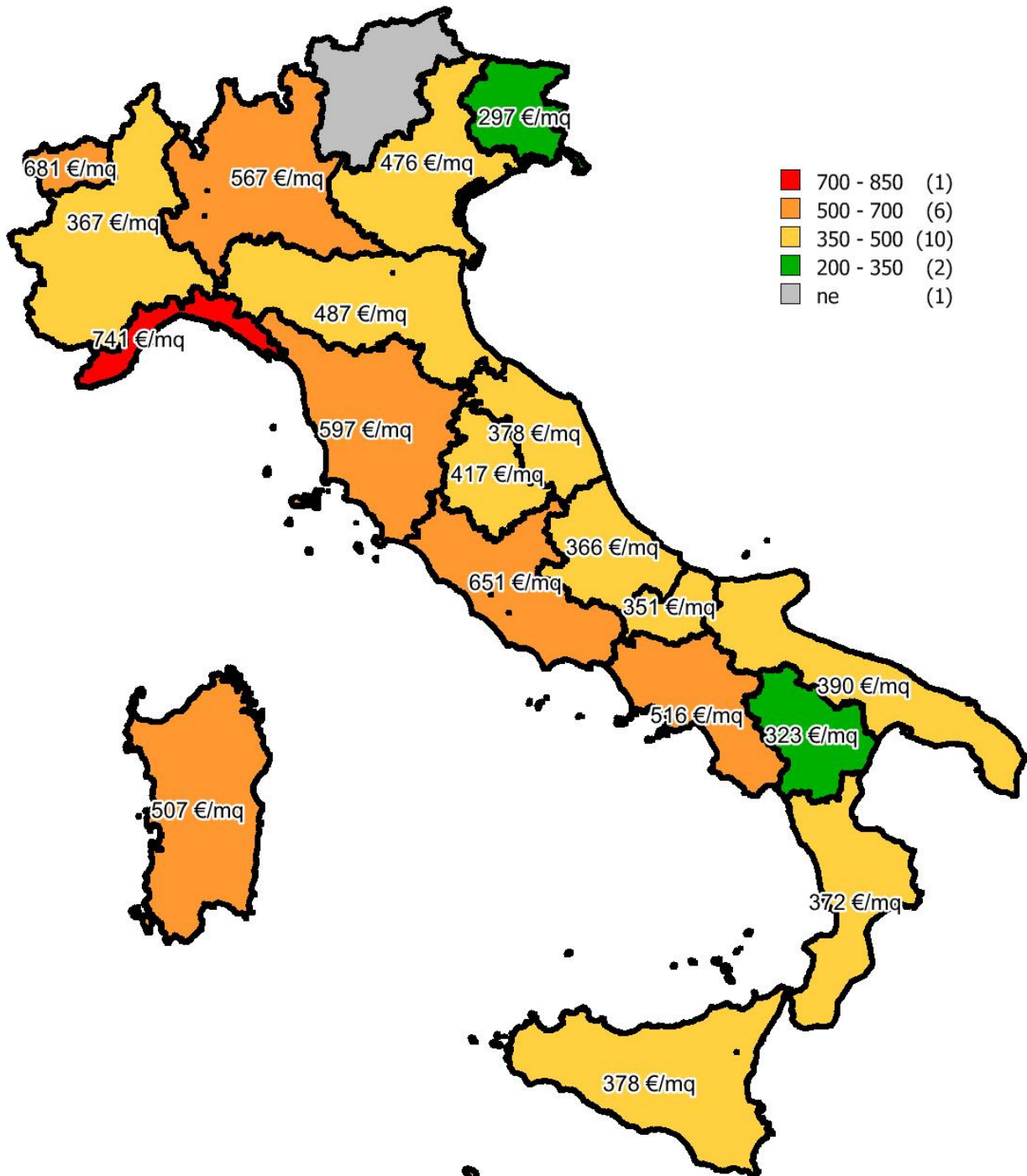
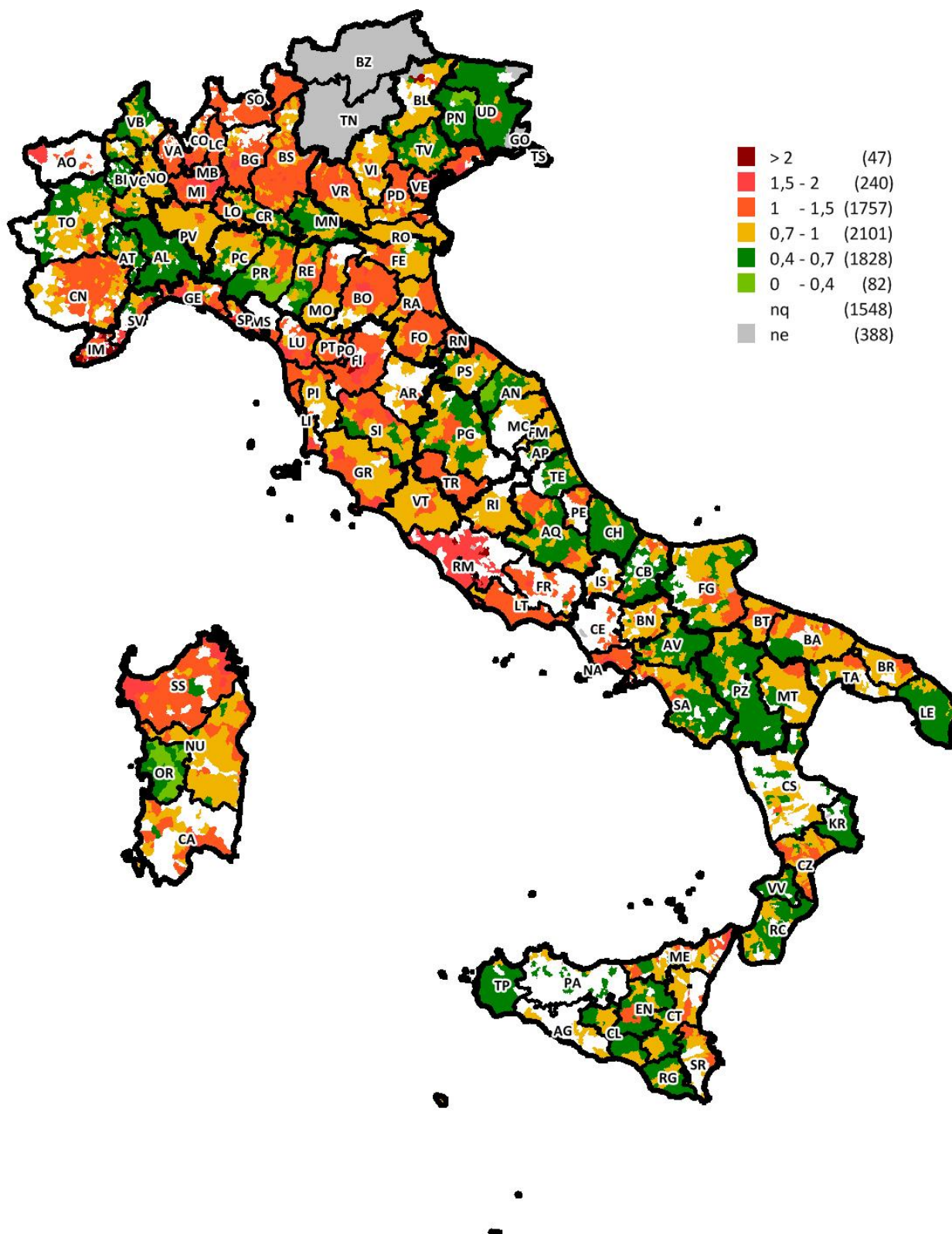


Figura 38: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2018<sup>15</sup> (valore medio nazionale=1) – produttivo



<sup>15</sup> 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 città

Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250mila abitanti, i dati del 2018 di NTN, IMI, quotazione media, variazione percentuale rispetto al 2017 e indice territoriale calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi (578 €/m<sup>2</sup>) per il settore produttivo sono riportati nella Tabella 29.

I volumi di compravendita mostrano variazioni anche molto accentuate in considerazione del numero esiguo di scambi osservati, in alcuni casi di segno negativo (Catania, Bari, Genova e Napoli), nella maggior parte dei casi di segno positivo.

In termini assoluti Torino resta la città con il numero più alto di scambi (146 NTN), seguita da Milano e Roma (NTN rispettivamente pari a 140 e 127), mentre Milano resta la più dinamica in termini di IMI (2,75%), davanti a Torino (IMI pari a 2,46%).

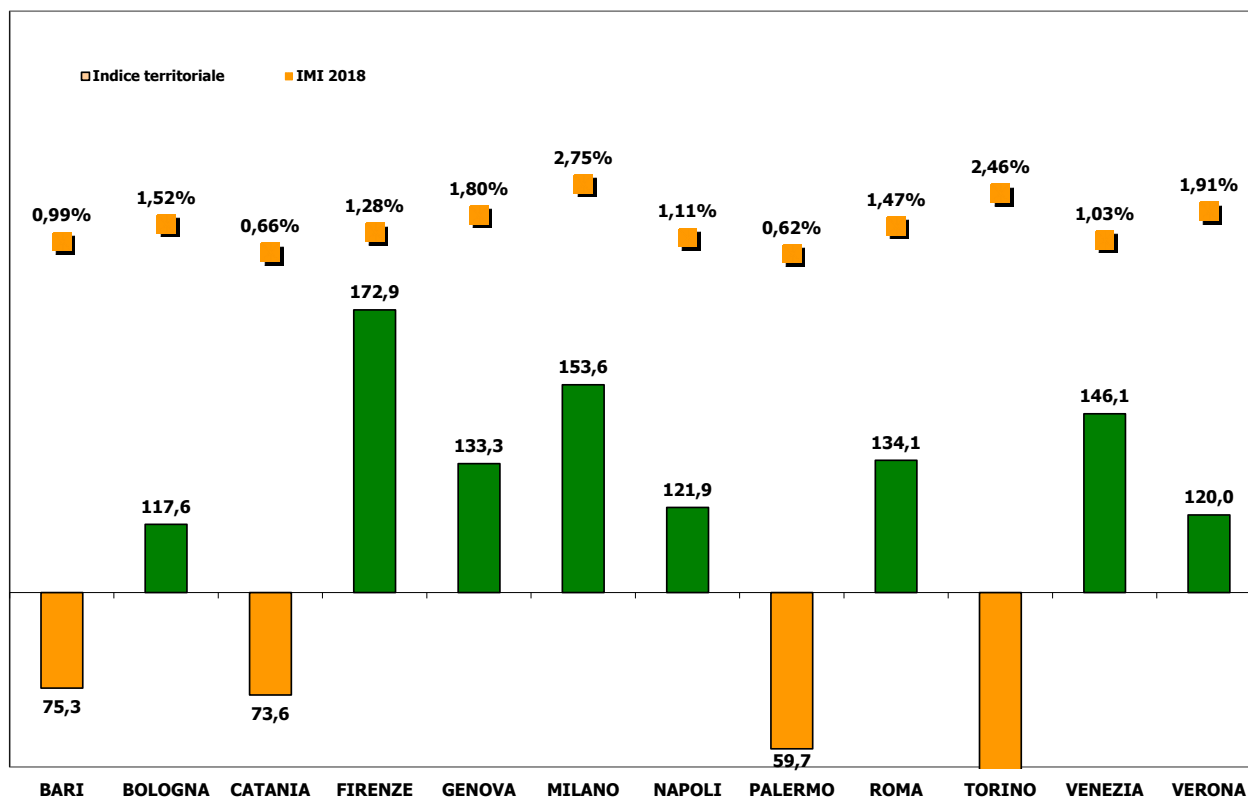
Per quanto riguarda, infine, le quotazioni, gli unici segni non negativi si registrano a Napoli e Venezia; resta a Firenze il valore medio più alto (994 €/m<sup>2</sup>).

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

Tabella 29: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – produttivo

Comuni	NTN 2018	Var % NTN 2017/2018	IMI 2018	Diff IMI 17-18	Quotazione media Produttivo 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
BARI	21	-34,4%	0,99%	-0,49	433	-1,0%	75,0
BOLOGNA	39	0,0%	1,52%	-0,01	676	-3,8%	117,0
CATANIA	9	-65,4%	0,66%	-1,30	423	-0,5%	73,2
FIRENZE	22	10,0%	1,28%	0,09	994	-3,0%	172,1
GENOVA	61	-21,8%	1,80%	-0,53	766	-0,6%	132,6
MILANO	140	17,6%	2,75%	0,39	883	-0,5%	152,8
NAPOLI	33	-10,8%	1,11%	-0,14	701	0,0%	121,3
PALERMO	14	7,7%	0,62%	0,04	343	-6,2%	59,4
ROMA	127	7,6%	1,47%	0,08	771	-0,8%	133,5
TORINO	146	11,5%	2,46%	0,26	306	-2,4%	53,0
VENEZIA	27	28,6%	1,03%	0,23	840	0,0%	145,4
VERONA	51	37,8%	1,91%	0,51	690	-5,0%	119,4

Figura 39: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - 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 -1,8% del produttivo ed il -1,1% degli Uffici (Figura 40); considerando i soli comuni capoluogo, il calo è ancora più accentuato, compreso tra -2,3% (Produttivo) e -1,3% (Uffici).

La Tabella 30 e il grafico di Figura 41 offrono una comparazione tra gli indici territoriali delle quotazioni e l'IMI al 2018 calcolati per il mercato degli uffici, dei negozi e del settore produttivo nelle diverse aree.

Le due macroaree che presentano i dati più rilevanti risultano il Centro ed il Nord Ovest: la prima prevale in termini assoluti, eccetto che per il segmento Produttivo; 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 1,16%) rispetto agli altri due (entrambi con IMI 1,56%).

Figura 40: Quotazioni medie nazionali 2018 e variazione rispetto al 2017 - uffici, negozi e produttivo

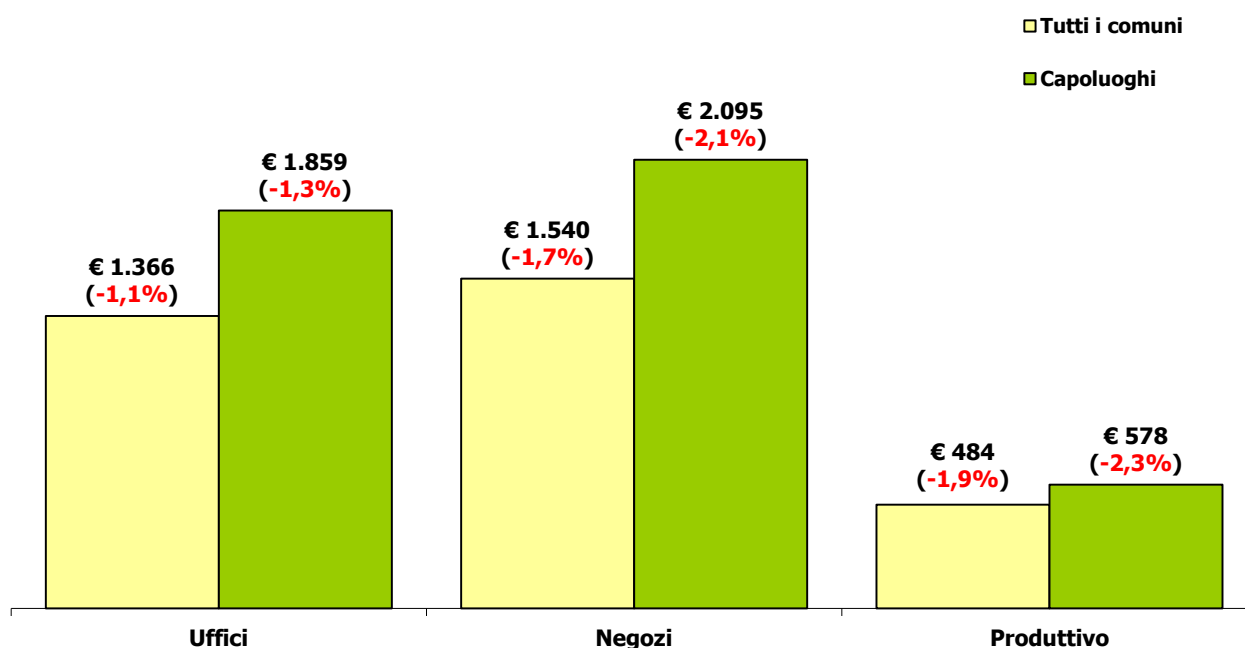
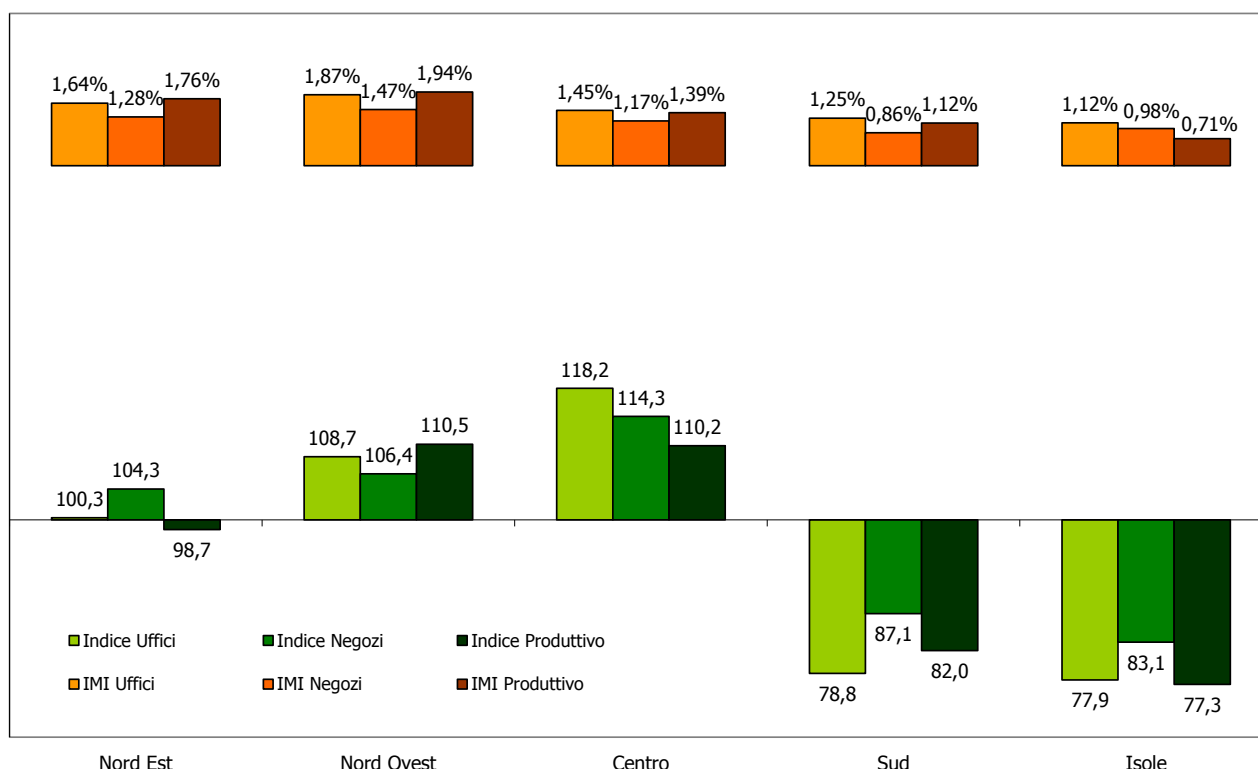


Tabella 30: Indice territoriale e IMI 2018 - uffici, negozi e produttivo

Area	Indice Uffici		Indice Negozi		Indice Produttivo	
	Indice territoriale	IMI Uffici	Indice territoriale	IMI Negozi	Indice territoriale	IMI Produttivo
Nord Est	100,3	1,64%	104,3	1,28%	98,7	1,76%
Nord Ovest	108,7	1,87%	106,4	1,47%	110,5	1,94%
Centro	118,2	1,45%	114,3	1,17%	110,2	1,39%
Sud	78,8	1,25%	87,1	0,86%	82,0	1,12%
Isole	77,9	1,12%	83,1	0,98%	77,3	0,71%
<b>ITALIA</b>	<b>100,0</b>	<b>1,56%</b>	<b>100,0</b>	<b>1,16%</b>	<b>100,0</b>	<b>1,56%</b>

Figura 41: Indice territoriale e IMI 2018 - uffici, negozi e produttivo



Per ciascuno dei tre settori e per le città italiane più popolose, la Tabella 31 mostra l'indice territoriale delle quotazioni immobiliari, calcolato rispetto al dato medio nazionale dei capoluoghi, e l'IMI relativi all'anno 2018. 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 tutti e tre i settori, a Milano, che presenta un IMI sempre prossimo al 3%. Nel 2018 risulta ancora Firenze la città con il valore per unità di superficie più elevato per il produttivo (indice territoriale pari a 172,9).

Tabella 31: Indice territoriale e IMI 2018 nelle città con oltre 250.000 ab. - uffici, negozi e produttivo

Città con oltre 250.000 ab.	Uffici		Negozi		Produttivo	
	Indice territoriale	IMI Uffici	Indice territoriale	IMI Negozi	Indice territoriale	IMI Produttivo
Bari	97,3	1,99%	101,2	1,24%	75,3	0,99%
Bologna	130,7	1,61%	113,4	1,95%	117,6	1,52%
Catania	77,8	1,44%	86,3	1,19%	73,6	0,66%
Firenze	133,3	1,90%	115,1	2,01%	172,9	1,28%
Genova	101,3	1,70%	88,2	1,28%	133,3	1,83%
Milano	152,5	2,89%	160,3	2,74%	153,6	2,83%
Napoli	139,8	1,68%	136,8	1,27%	121,9	1,11%
Palermo	53,2	1,23%	64,6	1,35%	59,7	0,62%
Roma	169,5	1,49%	129,9	1,39%	134,1	1,48%
Torino	74,0	1,62%	72,1	2,14%	53,2	2,49%
Venezia	204,0	2,18%	205,6	1,61%	146,1	1,03%
Verona	88,3	1,90%	92,4	1,62%	120,0	1,91%

## 6 Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali

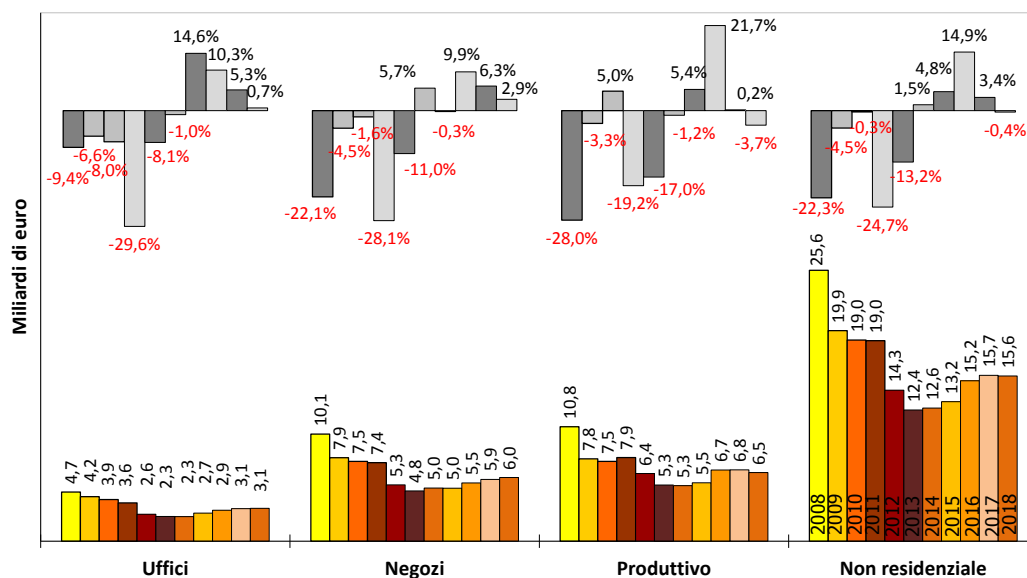
Come di consueto si è provveduto, sulla base delle superfici elaborate (STN)<sup>16</sup>, a effettuare una stima di larga massima del valore complessivo, e per area territoriale, degli scambi nel 2018 delle unità immobiliari relative alle tipologie non residenziali in esame (uffici, negozi e capannoni), 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*<sup>17</sup> 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 2018 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 15,6 miliardi di euro, in leggero calo rispetto al 2017 (-0,4%), dopo una fase positiva che perdurava dal 2014; il dato deriva dall'effetto combinato dell'espansione dei settori Uffici e Negozi (rispettivamente +0,7% e +2,9%) e del tasso negativo registrato nel settore produttivo (-3,7%).

La superficie totale, la superficie media, il valore del "fatturato" complessivo per ciascuna tipologia e la relativa variazione sono riportate rispettivamente in Tabella 32, Tabella 33 e Tabella 34. La superficie totale compravenduta (stimata) ammonta a oltre 1,6 milioni di m<sup>2</sup> per il settore degli uffici (superficie media di oltre 160 m<sup>2</sup>), a quasi 3,7 milioni di m<sup>2</sup> per il settore dei negozi (superficie media 125,5 m<sup>2</sup>) e a oltre 13,5 milioni di m<sup>2</sup> per il settore produttivo (superficie media 1.121 m<sup>2</sup>).

Figura 42: Stima del fatturato 2008-2018 e variazione annua - uffici, negozi e produttivo



<sup>16</sup> 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/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>.

<sup>17</sup> 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 32: Stima del valore di scambio 2018 – uffici

Area	NTN 2018	Superficie compravenduta (Stima) migliaia m <sup>2</sup>	Sup. media u.i. compravenduta m <sup>2</sup>	Valore volume di scambio 2018 milioni di €	Var. % 2017/18
Nord Est	2.415	347.185	143,8	564	6,5%
Nord Ovest	3.664	690.440	188,4	1.442	9,9%
Centro	1.947	309.573	159,0	701	-17,2%
Sud	1.360	205.314	151,0	312	5,7%
Isole	602	72.354	120,3	90	-13,1%
<b>ITALIA</b>	<b>9.988</b>	<b>1.624.866</b>	<b>162,7</b>	<b>3.110</b>	<b>0,7%</b>

Tabella 33: Stima del valore di scambio 2018 – negozi

Area	NTN 2018	Superficie compravenduta (Stima) migliaia m <sup>2</sup>	Sup. media u.i. compravenduta m <sup>2</sup>	Valore volume di scambio 2018 milioni di €	Var. % 2017/18
Nord Est	5.165	738.153	142,9	1.145	4,8%
Nord Ovest	9.104	1.273.528	139,9	2.200	6,8%
Centro	6.528	857.137	131,3	1.540	-5,6%
Sud	5.900	541.372	91,8	744	1,0%
Isole	2.766	286.861	103,7	391	17,1%
<b>ITALIA</b>	<b>29.463</b>	<b>3.697.051</b>	<b>125,5</b>	<b>6.019</b>	<b>2,9%</b>

Tabella 34: Stima del valore di scambio 2018 – produttivo

Area	NTN 2018	Superficie compravenduta (Stima) migliaia m <sup>2</sup>	Sup. media u.i. compravenduta m <sup>2</sup>	Valore volume di scambio 2018 milioni di €	Var. % 2017/18
Nord Est	3.531	3.957.892	(1121)	1.762	-2,1%
Nord Ovest	4.748	5.322.452	(1121)	2.747	0,4%
Centro	1.934	2.167.947	(1121)	1.139	-9,7%
Sud	1.513	1.695.725	(1121)	668	-1,0%
Isole	395	442.593	(1121)	183	-34,5%
<b>ITALIA</b>	<b>12.120</b>	<b>13.586.610</b>	<b>(1121)</b>	<b>6.498</b>	<b>-3,7%</b>

La quota del valore di scambio collegata agli uffici è stimata pari a poco più di 3 miliardi di euro (quasi il 20% del totale) ed è significativamente inferiore a quella stimata per i negozi e gli immobili produttivi, rispettivamente circa 6 miliardi di euro e 6,5 miliardi di euro, con una quota relativa pari al 38,5% per i negozi e di poco più del 41% per il settore produttivo (Figura 43).

Come risulta dalla Figura 44, la maggior quota del 'fatturato' 2017, oltre il 40% del valore di scambio complessivo, è realizzato per gli immobili ubicati nelle regioni del Nord Ovest (6,4 miliardi di euro).

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 compressione dei volumi corrisponde una leggera espansione del fatturato e nel produttivo, al contrario, ad un calo significativo del fatturato corrisponde un leggero incremento dei volumi compravenduti.

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 dei negozi a registrare le maggiori perdite di 'fatturato', con un valore di scambio, nel 2018, ridotto ancora di oltre il 40% e sostanzialmente dimezzato nel Centro. Un calo simile, prossimo al 40%, ha interessato anche il settore produttivo, mentre gli uffici hanno subito una compressione inferiore, ma comunque superiore al 30%.

Figura 43: Stima del valore di scambio 2018 complessivo - uffici, negozi e produttivo

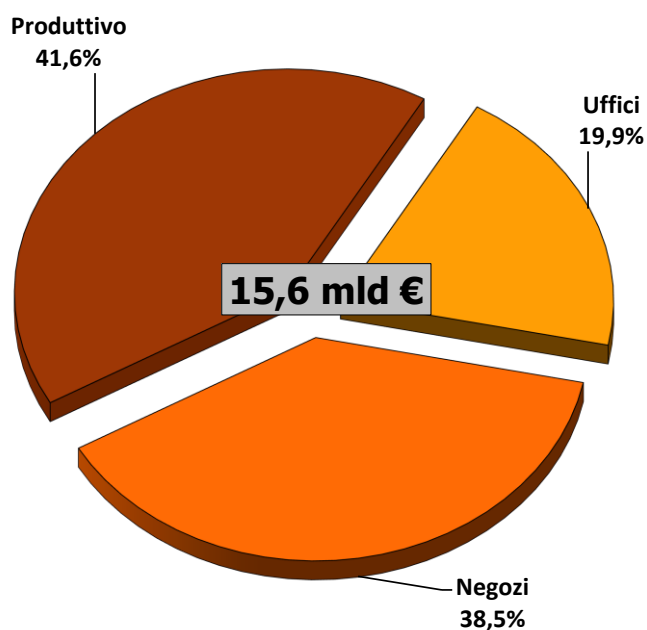


Figura 44: Stima del valore di scambio 2018 complessivo per area geografica

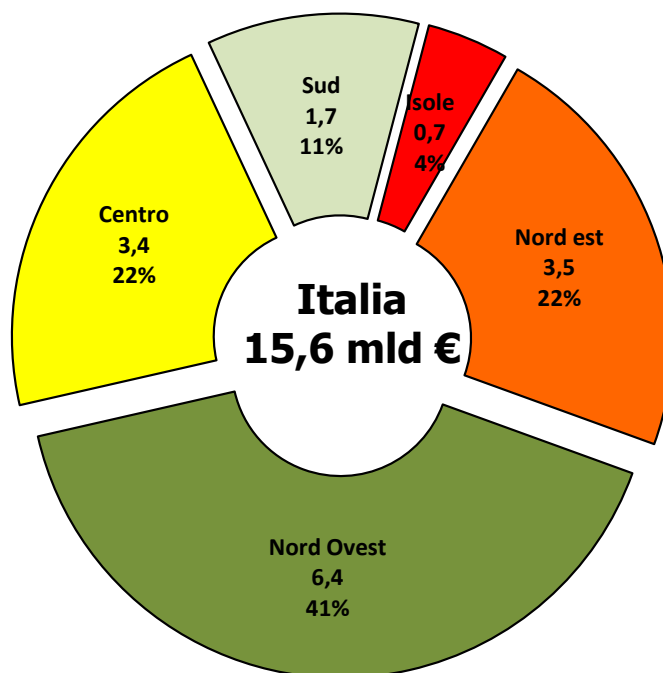


Tabella 35: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazione - uffici, negozi e produttivo

Tipologia	NTN 2018	Var. % 2017/2018	Superficie compravenduta (Stima) migliaia m <sup>2</sup>	Var. % 2017/2018	Valore volume di scambio 2018 milioni di €	Var. % 2017/2018
Uffici	9.988	-3,7%	1.624.866	-2,0%	3.110	0,7%
Negozi	29.463	4,6%	3.697.051	3,7%	6.019	2,9%
Produttivo	12.120	0,6%	13.586.610	2,0%	6.498	-3,7%
<b>Totale</b>	<b>51.570</b>	<b>1,9%</b>	<b>18.908.527</b>	<b>2,0%</b>	<b>15.627</b>	<b>-0,4%</b>

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



## 7 Le dinamiche del leasing immobiliare

### 7.1 Un 2018 in ripresa per il leasing immobiliare

Dopo anni di contrazione, dal 2018 il leasing immobiliare sta vivendo una ripresa. Lo scorso anno si è chiuso con una crescita sia in numero che in valore dei contratti, rispettivamente del 9% e del 10% e i nuovi finanziamenti leasing hanno superato i 4 miliardi di euro, il valore più alto degli ultimi sei anni.

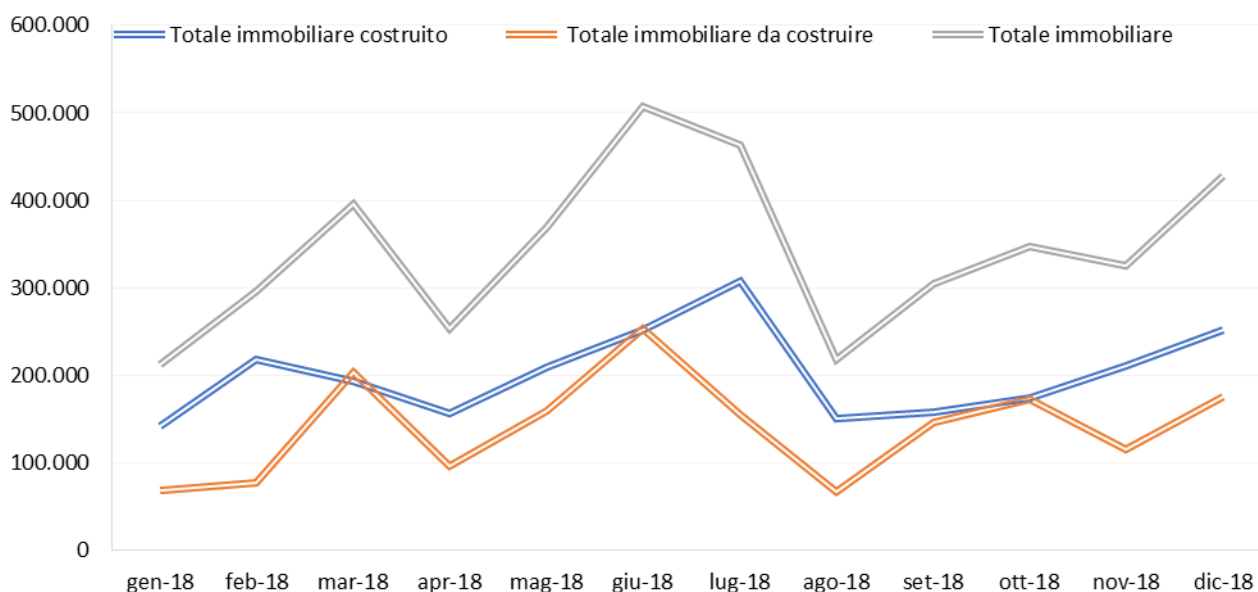
In dettaglio, è l'immobiliare costruito ad aver avuto l'andamento maggiormente positivo, registrando un incremento totale per numero (9,3%) e valore dei contratti (13%) con picchi significativi a giugno, luglio e dicembre (Figura 46). Picchi negativi si sono osservati invece ad aprile e ad agosto sia per l'immobiliare costruito che per quello da costruire, in linea con l'anno precedente.

Positivo anche il trend di crescita per valore di stipulato dell'immobiliare da costruire, cresciuto complessivamente del 7,2% in numero e del 5,6% in valore.

Più nel dettaglio, guardando alle singole fasce d'importo (Figura 47), nel comparto del leasing da costruire si registrano dinamiche particolarmente positive in quella intermedia (tra 0,5 e 2,5 milioni di euro) che cresce nel 2018 del 18%. Nell'immobiliare costruito invece gli incrementi sono diffusi in tutte le fasce d'importo, con picchi del +11,8% e del +20,3% rispettivamente nelle fasce d'importo agli estremi.

In Figura 48 viene riportata la ripartizione per classi d'importo del valore dello stipulato immobiliare 2018. I contratti "big ticket" di leasing da costruire hanno rappresentato oltre un quarto dei volumi stipulati, seguiti a breve distanza dalla fascia intermedia del leasing costruito e da un 20% dei "big ticket" del leasing costruito.

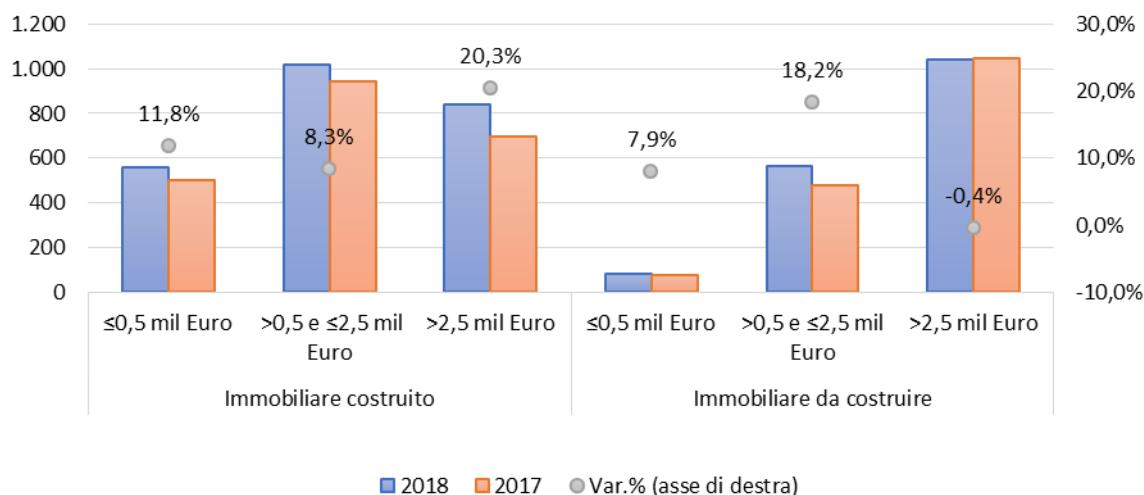
Figura 46: Valori mensili dello stipulato leasing immobiliare 2018 (valori in migliaia di euro)



Fonte: Assilea, stipulato mensile

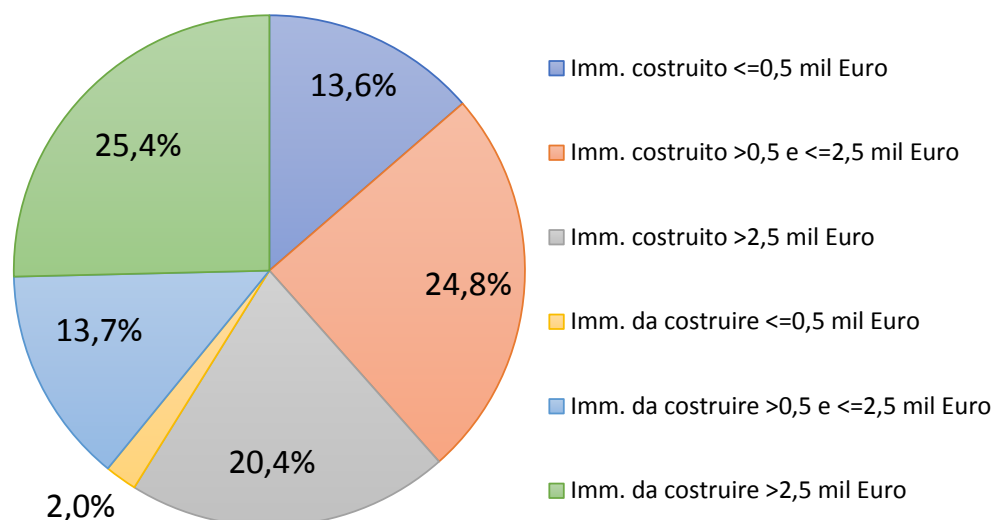


Figura 47: Dinamica dei valori dello stipulato leasing immobiliare (in milioni di euro) e variazione % del valore dei contratti



Fonte: Assilea, stipulato mensile

Figura 48: Composizione dello stipulato leasing immobiliare (costruito e da costruire) per classi d'importo



Fonte: Assilea, stipulato mensile

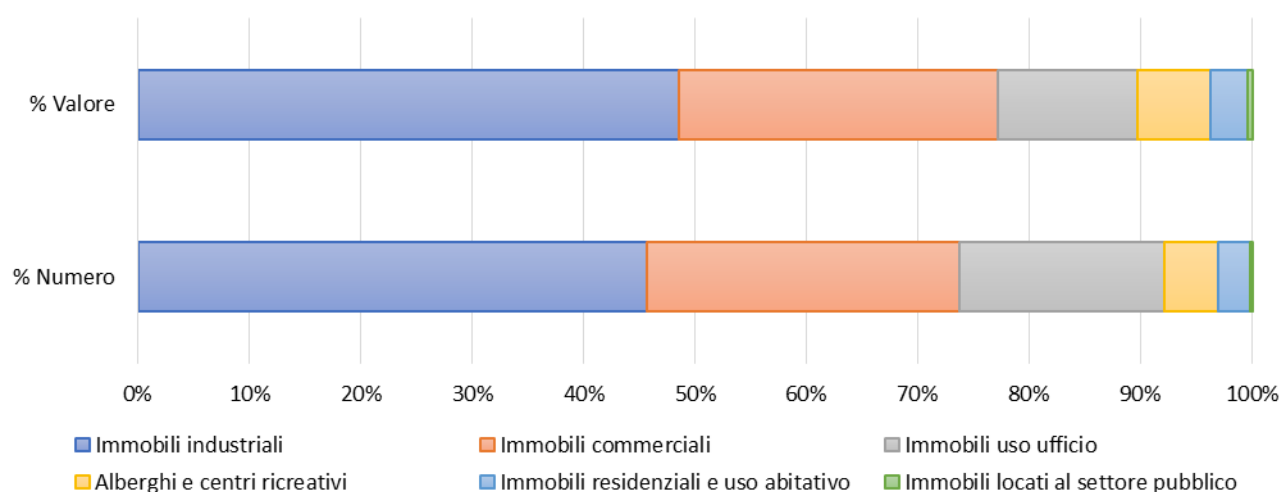
### In crescita il leasing di immobili commerciali

Analizzando la composizione del portafoglio leasing immobiliare a fine 2018 (Figura 49) si conferma la prevalenza dei contratti su immobili industriali, pari al 48,6% nel valore (in crescita di +0,3 p.p.) e al 45,7% nel numero. A seguire, una quota importante del comparto è rappresentata dagli immobili commerciali (28,6% nel valore e 28% nel numero) e dagli immobili ad uso ufficio (12,6% in valore e 18,4% in numero). In calo le quote degli immobili residenziali che passano del 3,6% al 3,3% nel 2018. Cresce invece di 0,1 p.p. il peso degli alberghi e centri ricreativi; rimane costante il peso degli immobili locati al settore pubblico che rappresentano una quota inferiore all'1% del portafoglio *outstanding*.

Guardando alla dinamica dello stipulato leasing delle principali categorie di immobili rispetto all'anno precedente, si osserva una crescita generalizzata (Figura 50), con una dinamica particolarmente positiva nel leasing di Alberghi e Centri ricreativi (+25%) e degli immobili commerciali (+22%).

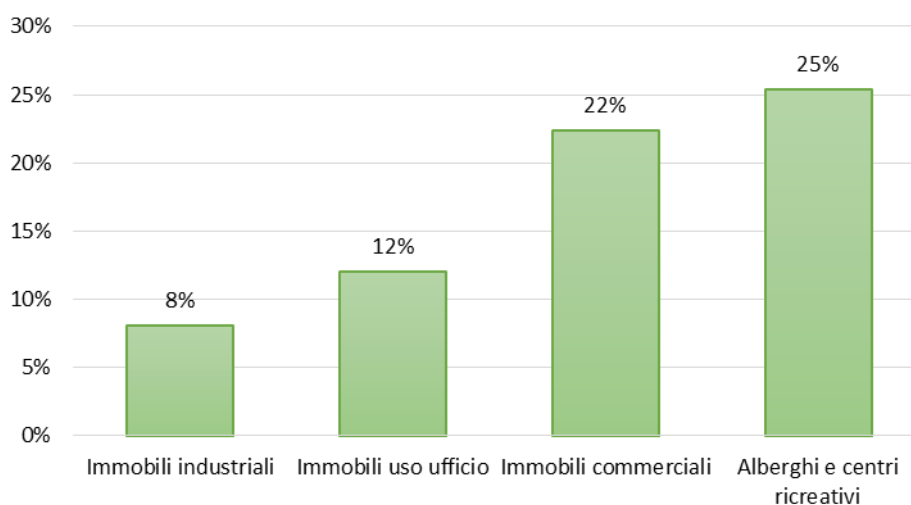
In Figura 51, viene riportata la composizione dei nuovi contratti stipulati nel 2018. Continua a prevalere il leasing di immobili industriali (49,2% per numero di contratti e il 52,8% per valore), che presenta però una significativa diminuzione rispetto allo stipulato dell'anno precedente, sia in numero (-2,3 p.p.) che in valore (-6 p.p.). Il leasing di immobili commerciali, al contrario, vede crescere il proprio peso sia in numero che in valore, rispettivamente di 2 e 3,1 punti percentuali, con uno stipulato di quasi 800 milioni di euro, in aumento di oltre 200 milioni di euro. Cresce in valore, di quasi 3 punti percentuali, anche il peso degli immobili ad uso ufficio con 136 milioni di euro in più rispetto all'anno precedente. Al contrario, per gli immobili locati al settore pubblico, si osserva una diminuzione del valore dello stipulato di oltre 2 milioni di euro.

Figura 49: Ripartizione dell'outstanding leasing immobiliare al 31/12/2018 per tipologia di immobile locato (numero e valore contratti)



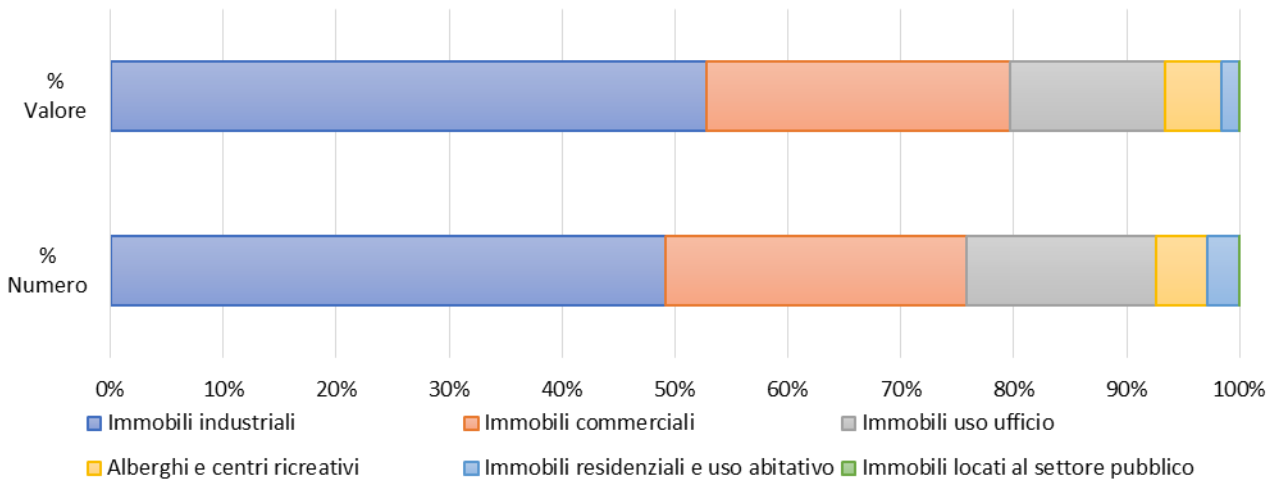
Fonte: elaborazioni BDCR Assilea

Figura 50: Variazioni % 2018/2018 dello stipulato leasing immobiliare 2018 per tipologia di immobile (numero contratti)



Fonte: elaborazioni BDCR Assilea

Figura 51: Ripartizione dello stipulato leasing immobiliare 2018 per tipologia di immobile locato (numero e valore contratti)

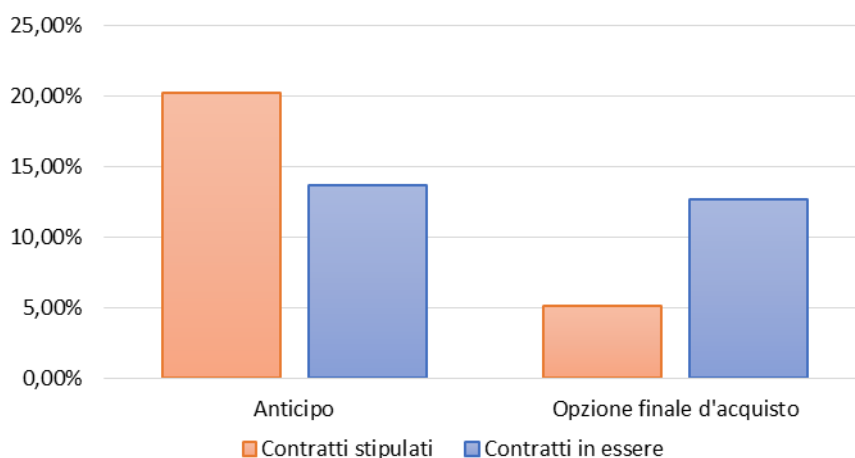


Fonte: elaborazioni BDCR Assilea

Nel comparto immobiliare, l'anticipo medio rispetto al costo del bene finanziato risulta pari al 20,3%, con una crescita di 1,3 punti percentuali rispetto al 2017, mentre per i contratti in essere l'anticipo risulta molto più contenuto, anche se in crescita di 0,3 p.p. rispetto a fine 2017 (Figura 52). Guardando allo stipulato dei singoli sotto-comparti (Figura 53), la percentuale più elevata di anticipo si osserva per gli immobili residenziali (24,7%), che cresce di oltre 5 punti percentuali; elevato risulta anche l'anticipo per gli immobili ad uso ufficio, pari a circa il 23%. In diminuzione invece la percentuale di alberghi e centri ricreativi (-0,76 p.p.) pari al 20% per il 2018.

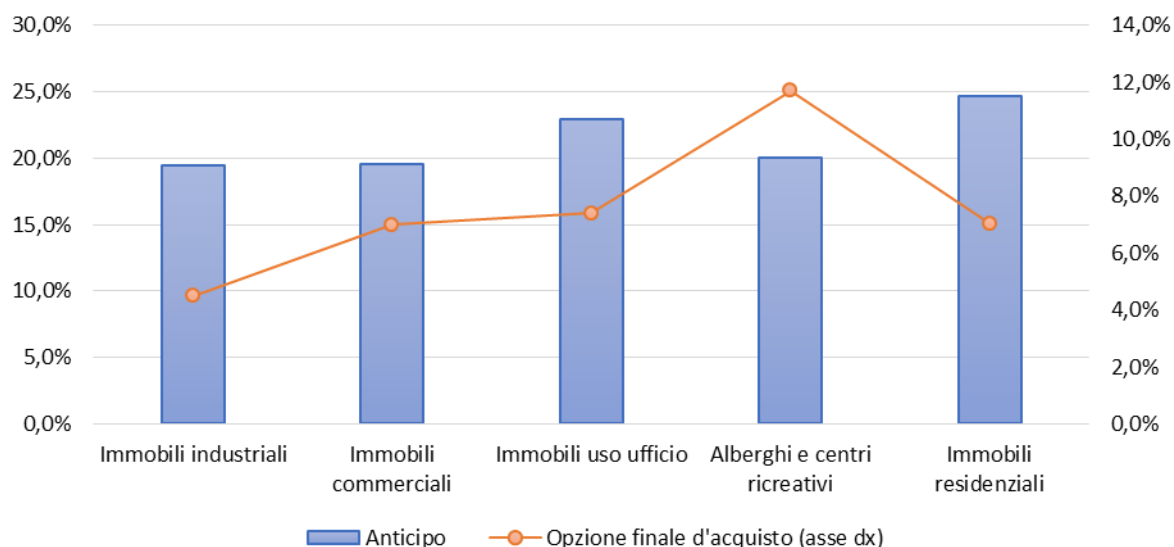
Con riferimento all'opzione finale d'acquisto, per i contratti stipulati nel 2018 si registrano percentuali in linea con l'anno precedente (5,2%), mentre per lo stock dei contratti in essere a fine anno si osserva una percentuale molto più elevata (12,5%), con una diminuzione di 0,5 punti percentuali rispetto a fine 2017. Guardando ai sotto-comparti, si osservano per i contratti stipulati percentuali di opzione d'acquisto più elevate per gli alberghi e centri ricreativi - pari all'11,7% - con una crescita rispetto all'anno precedente di 4,3 p.p.; in crescita anche l'opzione finale d'acquisto negli altri sotto-comparti, ad eccezione degli immobili industriali che registrano una riduzione di circa 1 punto percentuale rispetto allo scorso anno.

Figura 52: Percentuale media dell'anticipo e dell'opzione finale d'acquisto del comparto immobiliare (% sul costo del bene)



Fonte: elaborazioni BDCR Assilea

Figura 53: Percentuale media dell'anticipo e dell'opzione finale d'acquisto sullo stipulato nei principali sotto-comparti immobiliari (% sul costo del bene)



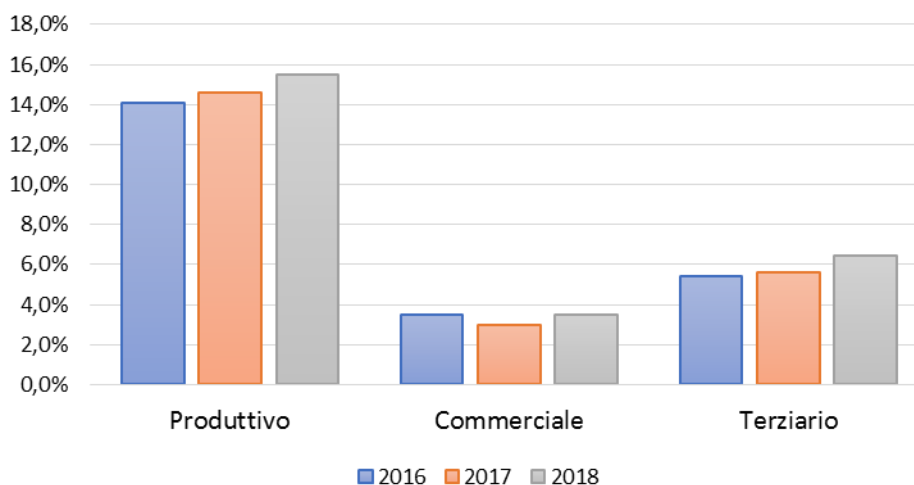
Fonte: elaborazioni BDCR Assilea

### Dinamiche e prospettive dell'incidenza del leasing sul mercato immobiliare non residenziale

Cresce il tasso di penetrazione dei finanziamenti in leasing degli immobili finiti nel mercato del *real estate*, in termini di numero di contratti stipulati rispetto al numero delle compravendite normalizzate dei dati OMI Agenzia delle Entrate. In Figura 54 si osserva l'importante penetrazione del leasing nel settore produttivo, che prosegue con un trend in crescita passando dal 14,1% del 2016 al 15,5% del 2018.

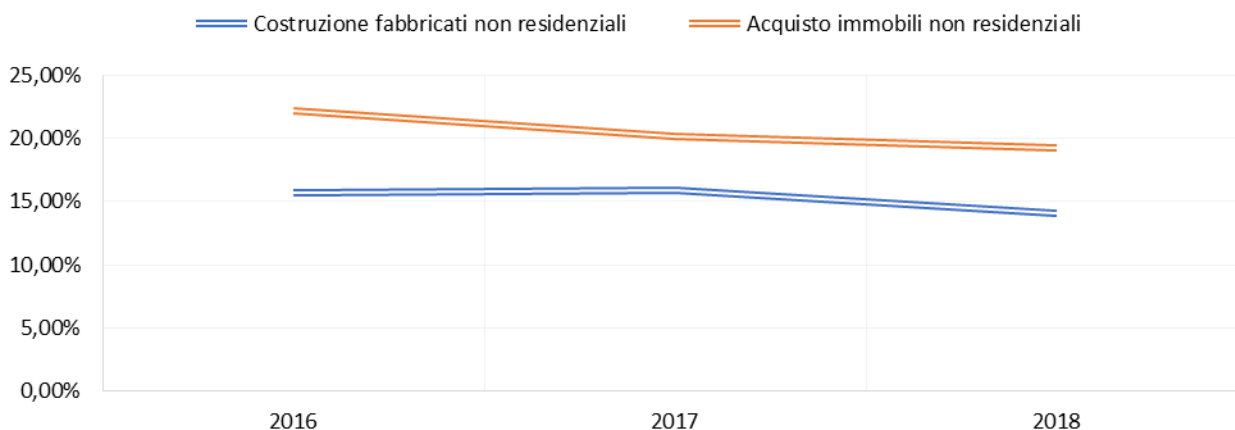
Lo strumento del leasing gioca un ruolo fondamentale nei finanziamenti a medio-lungo termine degli investimenti delle imprese. Complessivamente, l'incidenza del leasing sul totale 2018 arriva a rappresentare oltre 1/3. La concorrenza con il settore bancario è comunque elevata e il tasso di penetrazione sugli investimenti in immobili non residenziali scende dal 15,9% al 14,1% (Figura 55). La riduzione della penetrazione leasing è leggermente più accentuata nel comparto della costruzione di fabbricati non residenziali, che nel 2018 diminuisce di 1,8 p.p..

Figura 54: Incidenza del numero dei contratti di leasing immobiliare stipulati rispetto alle compravendite normalizzate. Anno 2016 – 2018



Fonte: Agenzia delle Entrate e Assilea

Figura 55: Andamento del tasso di penetrazione leasing su finanziamenti a medio e lungo termine per comparti. Anni 2016 - 2018 (Valori %)



Fonte: Elaborazioni Assilea su dati Banca d'Italia

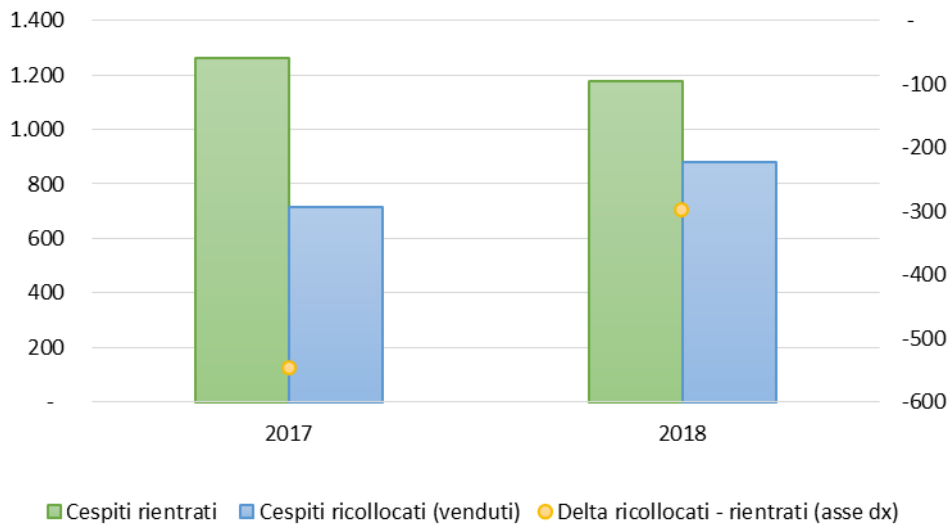
## 7.2 La gestione del patrimonio immobiliare

### Il recupero ed il remarketing degli immobili

L'attività di recupero e rivendita dei beni rivenienti da contratti risolti per inadempienza del locatario ricopre un peso fondamentale nella gestione dei crediti deteriorati leasing e può rappresentare la maggior fonte di recupero da contratti di leasing risolti. Si tratta di un'attività che richiede un'alta professionalità e specializzazione per i differenti comparti di beni trattati, visto che normalmente sulla tempestività del recupero si gioca la limitazione delle perdite sui default, non solo a vantaggio delle società di leasing, ma anche nell'interesse del cliente che vede così estinto il suo debito. Questo mercato dei beni ex-leasing è in crescita coerentemente con l'accelerazione del processo di smaltimento del portafoglio NPL leasing.

Dalla consueta indagine annuale sull'attività di "Remarketing dei beni ex-leasing" condotta da Assilea su un campione rappresentativo di oltre il 78,5% dell'*outstanding* leasing al 31.12.2018, è possibile analizzare i principali trend e le dinamiche di magazzino dei beni ripossessati e ricollocati. In Figura 56 si osserva, nel biennio di analisi, un leggero aumento della movimentazione degli immobili. In particolare, rispetto all'anno precedente, nel 2018 si è avuta una crescita degli immobili venduti a fronte di una lieve diminuzione di beni rientrati in possesso delle società, seppur con numeri ancora importanti e superiori ai primi; tuttavia, nonostante la suddetta crescita di immobili ricollocati, la differenza tra immobili rientrati e ricollocati ha continuato ad essere negativa.

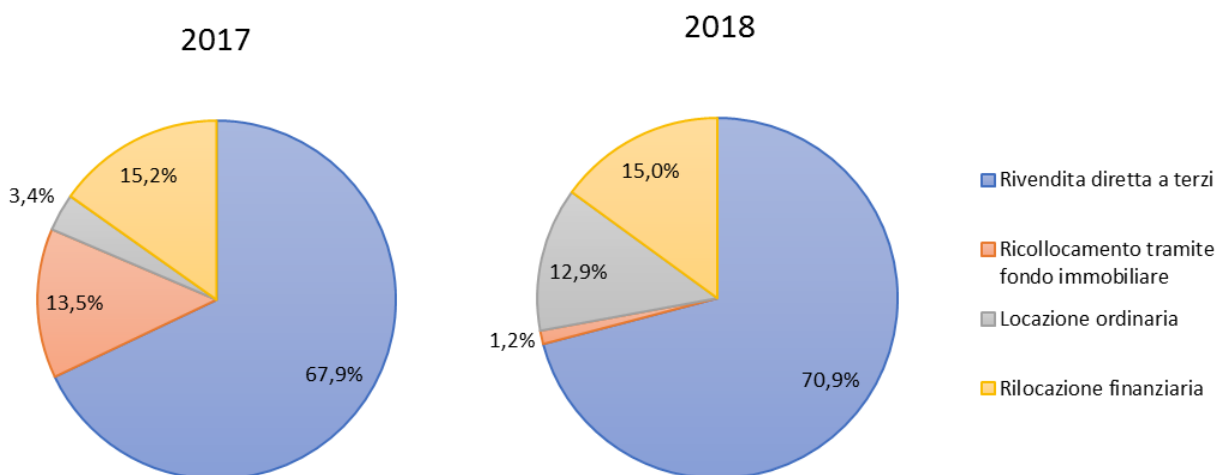
Figura 56: Flusso dei cespiti ripossessati/ricollocati nei principali comparti (numero cespiti)



Fonte: Assilea, "Indagine sul remarketing dei beni ex leasing – marzo 2019"

In risposta alla sempre maggiore necessità di specializzazione nella gestione dei cespiti immobiliari, nel biennio 2017-2018 si osserva un cambiamento delle modalità di ricolloco. La rivendita a terzi degli immobili ex leasing rimane la modalità più frequente ed arriva a rappresentare circa i  $\frac{3}{4}$  del totale dei ricollochi crescendo di +2,4 p.p. rispetto all'anno precedente. I conferimenti a un fondo immobiliare scendono all'1,3% principalmente a beneficio della locazione ordinaria, che sino al 2017 era una modalità di ricolloco utilizzata da pochi operatori e che acquista un'ampia fetta del mercato passando dal 3,6% nel 2017 al 13,5% nel 2018. Un ulteriore 12,5% ha interessato beni immobiliari destinati ad un nuovo contratto di leasing (Figura 57).

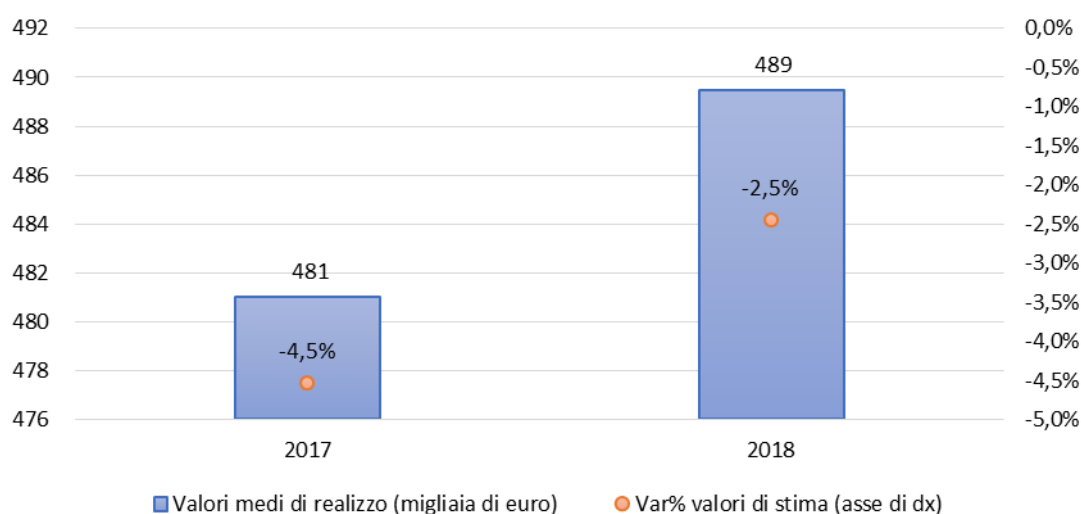
Figura 57: Differenti modalità di ricolloco del patrimonio immobiliare. Valori percentuali, anni 2017-2018



Fonte: Assilea, "Indagine sul remarketing dei beni ex leasing – marzo 2019"

Per la prima volta rispetto agli anni passati, il mercato immobiliare vede aumentare – anche se solo lievemente – i propri valori assoluti da rivendita a terzi e, dopo anni di crisi che hanno influito negativamente sulle variazioni dei valori di stima, vede una minore svalutazione del valore economico del patrimonio immobiliare (Figura 58).

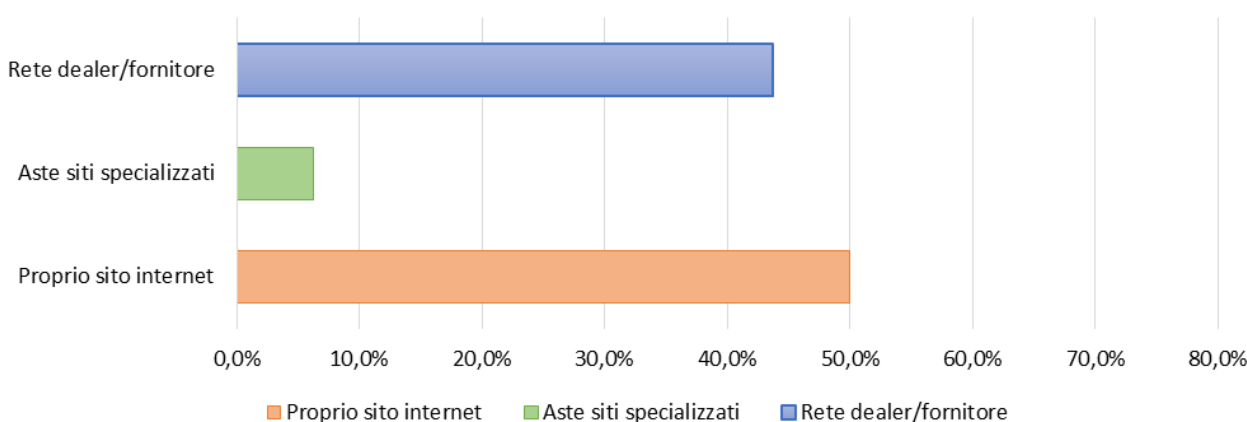
Figura 58: Valori medi di realizzo (da rivendita a terzi) e variazioni percentuali dei valori di stima



Fonte: Assilea, "Indagine sul remarketing dei beni ex leasing – Marzo 2019"

I canali utilizzati per la rivendita degli immobili rientrati in possesso delle società di leasing per il comparto immobiliare sono riportati in Figura 59. Sono risultate più numerose le rispondenti che utilizzano il proprio sito internet (50%) – spesso utilizzato come vetrina - e che fanno uso di una rete di dealer o fornitori (43,8%), mentre risulta ancora contenuto il ricorso ad aste su siti specializzati.

Figura 59: Valori medi di realizzo (da rivendita a terzi) e variazioni percentuali dei valori di stima



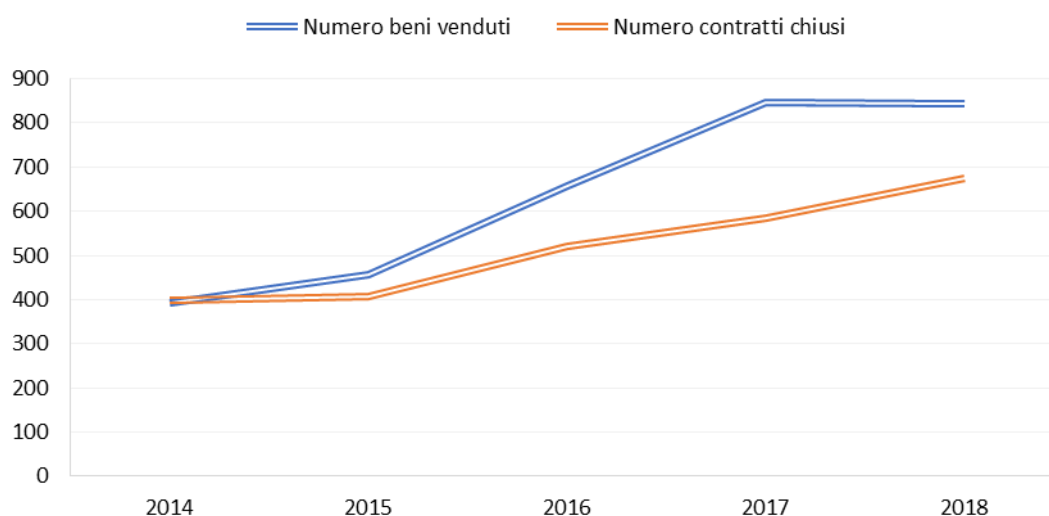
Fonte: Assilea, "Indagine sul remarketing dei beni ex leasing – Marzo 2019"

### Analisi immobili ex leasing rivenduti nel 2018

Anche nel 2018 Assilea ha condotto "l'indagine sui beni ex leasing" volta ad evidenziare le più importanti caratteristiche di rischiosità per i beni finanziati in leasing e ad analizzare la capacità del mercato di riassorbire i beni provenienti da contratti risolti che vengono rivenduti a terzi. Vengono calcolati i tassi di recupero sul bene finanziato in leasing, in termini di prezzi di vendita sul costo iniziale e prezzi di rivendita sull'esposizione al momento della risoluzione contrattuale, nonché le tempistiche legate alla risoluzione e rivendita di tali contratti. Tale indagine inizialmente veniva effettuata sulle sole posizioni di recupero "chiusure" con stralcio da bilancio dell'esposizione del cliente (a prescindere dall'anno di vendita), a partire dall'avvio della crisi, il perimetro si è esteso anche a tutte le vendite effettuate nell'anno sui beni rivenienti da contratti risolti a prescindere che la posizione del cliente venisse chiusa o meno a seguito della rivendita dell'immobile nell'anno considerato. In Figura 60 si osserva il progressivo divario tra la massa degli immobili rivenduti totale e quello relativo alle sole posizioni chiuse; segnale di un'accelerazione del processo di smaltimento degli ex leasing. I dati 2018 sono stati rilevati su di un campione di 18 società operanti nel settore immobiliare, rappresentative di oltre il 77,3% dell'outstanding leasing al 31.12.2018.



Figura 60: Trend del numero degli immobili rivenduti e procedure chiuse



Fonte: Assilea, "Indagine sui beni ex-leasing"

Le analisi relative al campione dei contratti venduti nel 2018 registrano un totale di circa 844 contratti immobiliari risolti prima del termine per i quali il bene originariamente finanziato è stato rivenduto. Le medie dei tassi di recupero in questa sezione sono ponderate per il costo bene (tasso di recupero sul costo bene) e per l'esposizione al momento della risoluzione del contratto (tasso di recupero sull'esposizione).

Rispetto all'anno precedente, si assiste ad una lieve diminuzione del rapporto tra prezzo di vendita e costo del bene, che passa dal 46,6% del 2017 al 43,5% del 2018. Il prezzo di vendita in rapporto all'esposizione, aumenta lievemente attestandosi al 54,9% (Tabella 36). La progressiva crescita del numero di mesi intercorsi tra la decorrenza e la rivendita del bene (dai 6 ai 10 anni nella serie storica considerata) è indice del fatto che si sono venduti via via immobili relativi a contratti sempre più "vecchi"; anche i tempi di vendita dalla data di recupero ed i tempi di recupero dalla data di risoluzione sono sensibilmente aumentati.

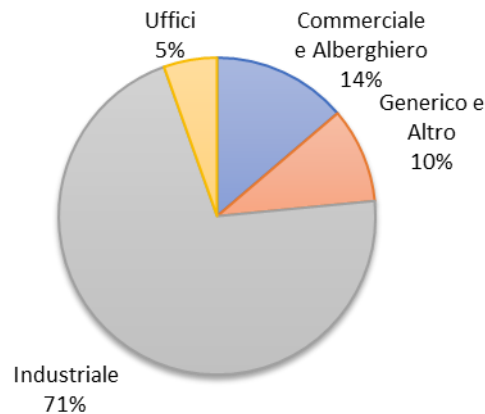
Tabella 36: Sintesi dell'indagine sui beni rivenduti dal 2011 al 2018

Anno	Beni Venduti	Tasso di Recupero sul Costo Bene	Tasso di Recupero sull'esposizione	Data risoluzione - data decorrenza	Data recupero - data risoluzione	Data vendita - data risoluzione	Data vendita - data recupero	Data vendita - data decorrenza
<b>2018</b>	<b>844</b>	<b>43,5%</b>	<b>54,9%</b>	<b>65</b>	<b>36</b>	<b>59</b>	<b>24</b>	<b>125</b>
2017	846	46,6%	54,3%	69	34	52	21	121
2016	657	50,3%	61,4%	68	28	48	20	126
2015	456	54,4%	55,3%	64	22	37	16	102
2014	391	58,7%	54,7%	59	24	30	10	90
2013	259	55,6%	66,1%	52	27	37	13	89
2012	213	61,2%	73,4%	50	25	31	9	81
2011	210	69,7%	71,3%	46	14	25	12	71

Fonte: Assilea, "Indagine sui beni ex-leasing – Anni 2011 - 2018"

Nelle rivendite 2018 persiste il maggior peso degli immobili industriali, quota ancora superiore rispetto a quella osservata sul portafoglio leasing complessivo; questo va ad indicare una maggiore rischiosità del comparto che riflette i maggiori effetti che la recente crisi economica ha avuto sul comparto manifatturiero/produttivo (Figura 61).

Figura 61: Ripartizione degli immobili rivenduti nel 2018 per tipologia di immobile



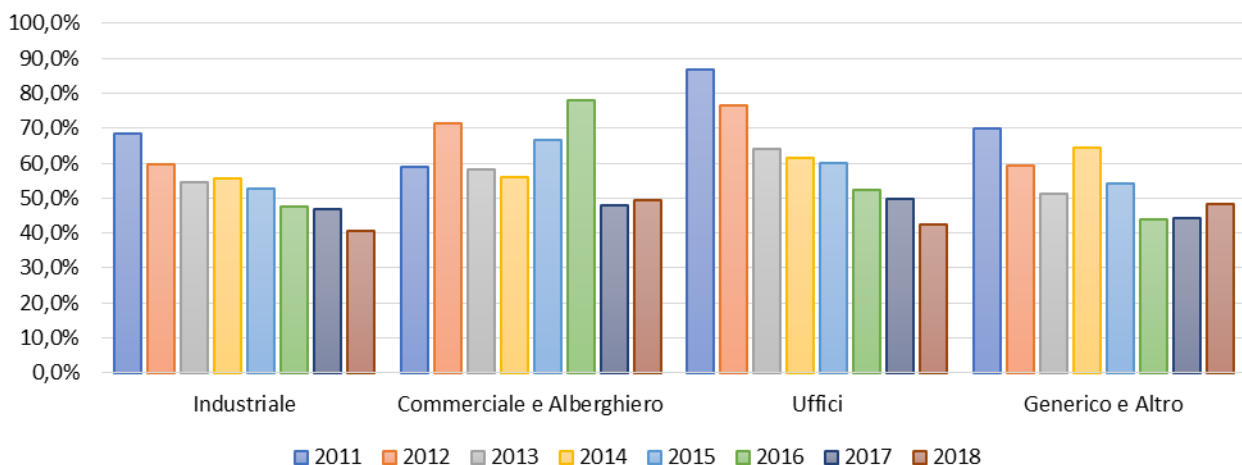
Fonte: Assilea, "Indagine sui beni ex-leasing - 2018"

La disaggregazione dei dati per le diverse tipologie di immobili ha consentito di focalizzare l'attenzione sulla recente tendenza dei tassi di recupero sul costo del bene e sull'esposizione relativi ai contratti venduti nei singoli anni del periodo 2011- 2018. In Figura 62 è presente l'analisi relativa al tasso di recupero sul costo del bene. Come si vede, per gli immobili industriali ed uso ufficio si è assistito ad una riduzione del tasso di recupero sul costo del bene rispetto all'anno precedente. Mentre per le categorie degli immobili commerciali e generici si è avuto un leggero incremento.

Analogamente, in Figura 63 è riportata la dinamica del rapporto tra il prezzo di rivendita/esposizione per tipo immobile, dalla quale si evince una sostanziale stabilità per gli immobili industriali e generici, un lieve incremento del tasso di recupero sull'esposizione con riferimento agli immobili commerciali, mentre, guardando agli immobili ad uso ufficio si assiste ad una flessione.

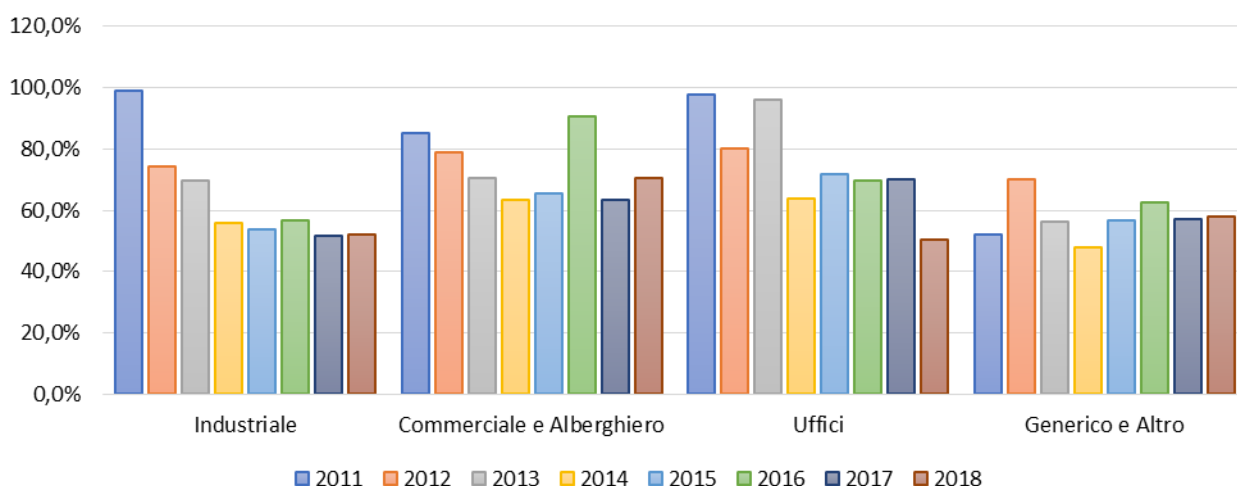
I tempi di risoluzione e vendita per le varie tipologie di immobile sono riportati nella Figura 64. Complessivamente gli immobili commerciali sono quelli che presentano delle tempistiche più lunghe sia con riferimento alla risoluzione del contratto che alla vendita del bene.

Figura 62: Trend rapporto prezzo di rivendita/costo del bene per tipologia di immobile. Anni 2011-2018



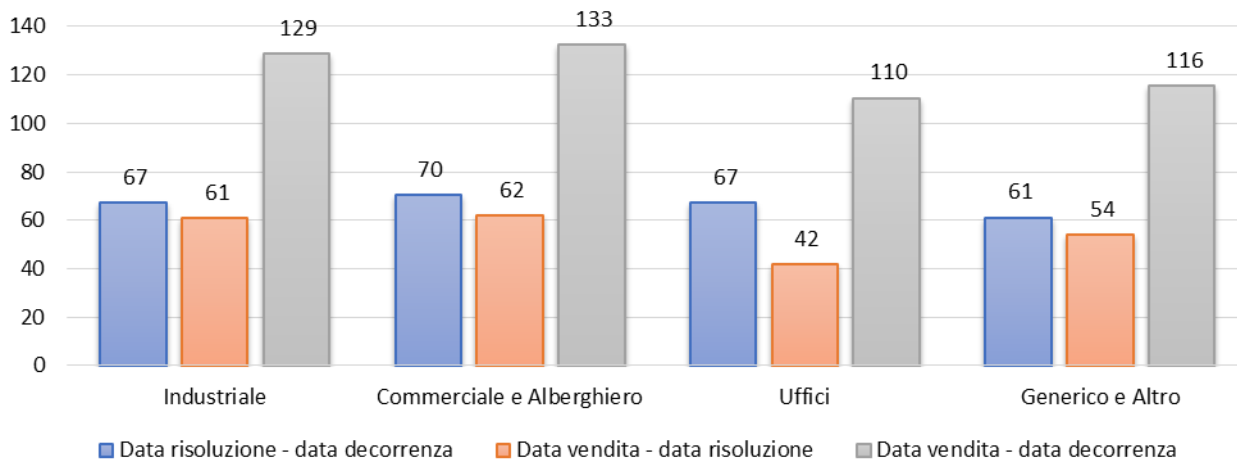
Fonte: Assilea, "Indagine sui beni ex-leasing – anni 2011 - 2018"

Figura 63: Trend rapporto prezzo di rivendita/esposizione per tipologia di immobile. Anni 2011-2018



Fonte: Assilea, "Indagine sui beni ex-leasing – anni 2011 - 2018"

Figura 64: Le tempistiche dei contratti di leasing sugli immobili ex leasing venduti. Numero di mesi



Fonte: Assilea, "Indagine sui beni ex-leasing – 2018"

Nella Figura 65 e nella Figura 66 viene riportato il tasso di recupero in termini di rapporto tra prezzo di rivendita e costo iniziale del bene a livello regionale nel periodo 2011-16 e nell'ultimo biennio. Delle tre regioni in cui si concentra il maggior numero di immobili, nell'ordine: Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna, si osserva un'importante contrazione dei prezzi di rivendita. Tale riduzione risulta essere generalizzata in tutte le maggiori regioni italiane.

Figura 65: Tasso medio di recupero sul costo del bene per regione. Anni 2011-2016

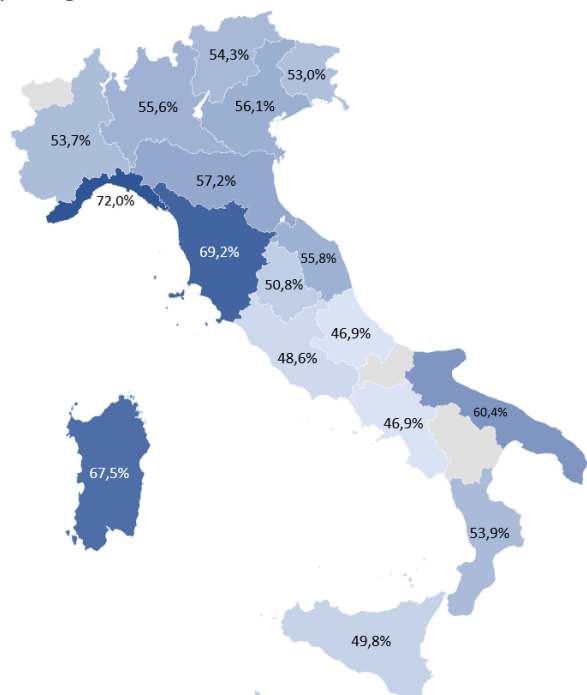
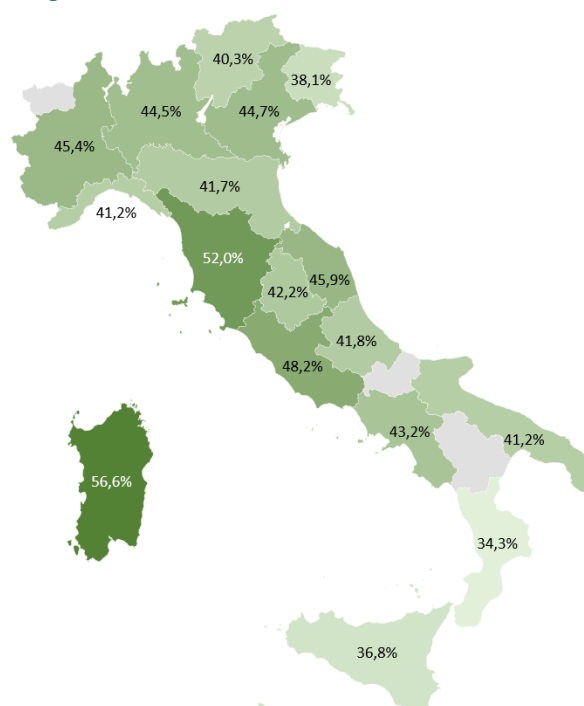


Figura 66: Tasso medio di recupero sul costo del bene per regione. Anni 2017-2018



Fonte: Assilea, "Indagine sui beni ex-leasing – anni 2011 - 2018"

### Dettaglio sulle procedure di recupero chiuse nel 2018

Come riportato in Tabella 37 si osserva, rispetto al 2017, un incremento del numero dei contratti chiusi contabilmente con la rivendita a terzi dell'immobile, che risultano nel 2018 pari 675 unità, 90 in più rispetto allo scorso anno (585). Il tasso di recupero sul costo bene, pari al 47,3%, risulta invece in diminuzione (-5,1 p.p.) come anche quello sull'esposizione che si attesta al 66,8% (-1,1 p.p.).

Tabella 37: Comparto Immobiliare. Tassi di recupero sul costo bene e sull'esposizione

Anno	Numero contratti	Tasso di recupero sul costo bene	Tasso di recupero sull'esposizione
<b>2018</b>	<b>675</b>	<b>47,3%</b>	<b>66,8%</b>
2017	585	52,4%	67,9%
2016	519	49,2%	66,4%
2015	406	59,4%	77,0%
2014	397	59,3%	72,5%
2013	201	60,0%	72,9%
2012	192	64,2%	92,0%
2011	188	71,2%	98,5%

Fonte: Assilea, "Indagine sui beni ex-leasing – anni 2011 - 2018"

Aumentano rispetto allo scorso anno di 9 i mesi che intercorrono tra la data di vendita e quella di risoluzione del cespite immobiliare, attestandosi nel 2018 a 57 mesi. Anche i tempi per il remarketing risultano in aumento passando da 21 a 31 mesi. Mentre continua ad allungarsi l'età media dell'immobile venduto che passa da 118 mesi nel 2017 a 124 nel 2018, prosegue il calo della distanza tra la data di decorrenza e quella di risoluzione, che scende a 67 mesi (Tabella 38).

Tabella 38: Le tempistiche dei contratti di leasing immobiliare risolti con procedura chiusa nell'anno considerato a seguito della rivendita del bene. Numero di mesi

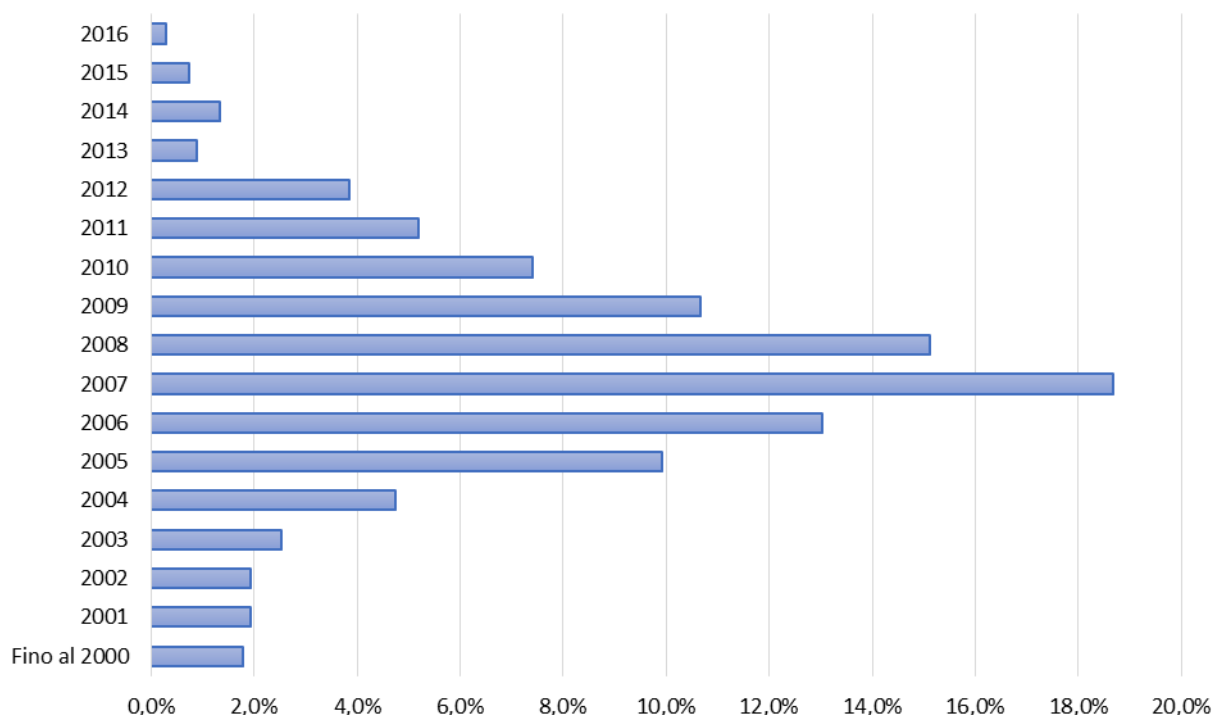
Anno	Numero contratti	Data risoluzione - data decorrenza	Data recupero - data risoluzione	Data vendita - data risoluzione	Data vendita - data decorrenza
2018	675	67	29	57	31
2017	585	70	29	48	21
2016	519	71	27	41	18
2015	406	65	23	37	16
2014	397	61	21	25	10
2013	201	47	29	35	12
2012	192	50	25	29	9
2011	188	42	16	26	14

Fonte: Assilea, "Indagine sui beni ex-leasing – anni 2011 - 2018"

In Figura 67 viene riportata la suddivisione per anno di decorrenza dei contratti di leasing immobiliare chiusi con la rivendita del bene a terzi nel 2018, risulta evidente la loro maggiore concentrazione nel periodo 2005 – 2010 coerentemente con le dinamiche dello stipulato in quegli anni.

Dei 675 contratti analizzati, infatti, circa il 74,8% è stato stipulato durante tale periodo (oltre il 46,8% dei contratti si concentra in particolare nel triennio 2006-2008) che, non a caso, corrisponde agli anni di boom del leasing immobiliare.

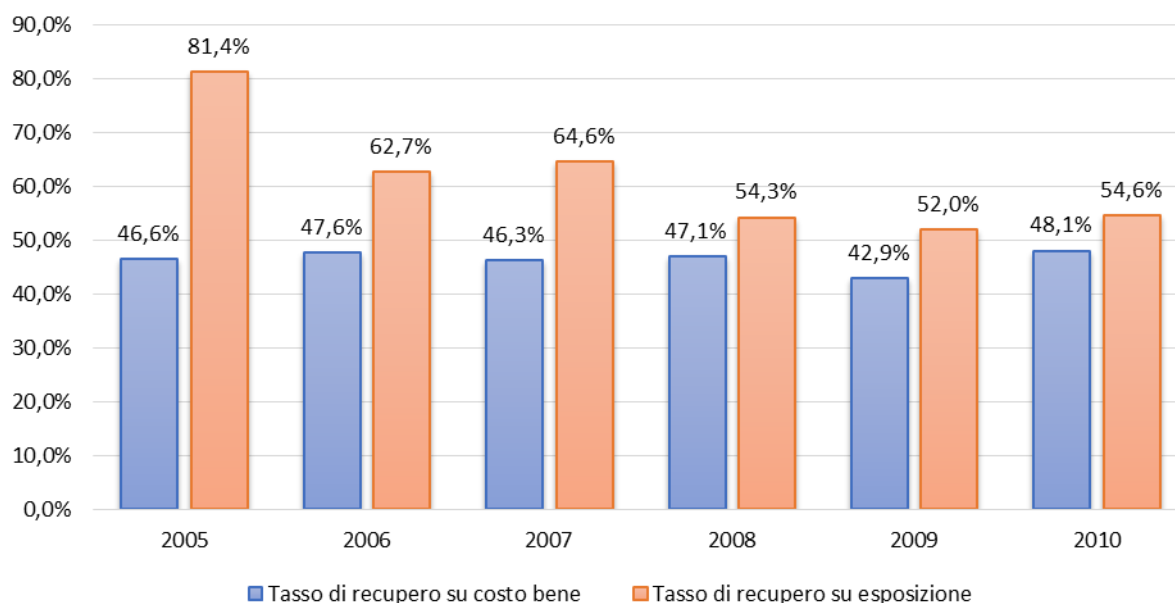
Figura 67: Distribuzione dei contratti di leasing immobiliare per anno di decorrenza. Contratti chiusi nel 2018



Fonte: Assilea, "Indagine sui beni ex-leasing - 2018"

Analizzando più nel dettaglio le caratteristiche dei contratti entrati in decorrenza in quegli anni, in particolare con riferimento al tasso di recupero sull'esposizione, si notano performance migliori per gli anni 2005 (81,4%), 2006 (62,7%) e 2007 (64,6%). Osservando invece il tasso di recupero sul costo bene, le differenze tra gli anni risultano meno significative, con il 2010 che presenta la percentuale più elevata (48,1%) (Figura 68).

Figura 68: Tassi di recupero dei contratti entrati in decorrenza nei periodi più popolati (2004 - 2010). Contratti chiusi nel 2018



Fonte: Assilea, "Indagine sui beni ex-leasing - 2018"

## Conclusioni

Nel 2018 si è assistito ad una crescita del leasing immobiliare, che ha registrato i volumi più elevati degli ultimi sei anni, la dinamica è stata trainata dalla buona performance sia del leasing su immobili finiti che da costruire. Interessanti performance si sono osservate con riferimento agli immobili commerciali, nonostante siano rimasti prevalenti gli immobili industriali. Cresce la penetrazione del leasing nel settore produttivo.

Le dinamiche degli immobili rivenienti da contratti di leasing risolti per inadempienza del locatario vedono nel 2018 una crescita degli immobili venduti a fronte di una lieve diminuzione di beni rientrati in possesso delle società, seppur con numeri ancora importanti e superiori ai primi. Negli ultimi cinque anni le rivendite di tali immobili sono più che triplicate, tale dinamica si è riflessa su di una contrazione del rapporto tra prezzo di rivendita e costo iniziale del bene. Si stanno vendendo immobili relativi a contratti sempre più vecchi, stipulati negli anni che hanno preceduto la crisi. Il rapporto prezzo di rivendita e costo iniziale sta diventando sempre più omogeneo tra le diverse categorie di immobili. Analizzando le sole posizioni il cui processo di recupero si è chiuso nell'anno di riferimento, osserviamo nel 2018 tassi di recupero lievemente più contenuti.

## 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> 2018 per area geografica - uffici.....	11
Figura 8: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2018 nei comuni italiani – uffici.....	13
Figura 9: Distribuzione NTN 2018 per area geografica - uffici .....	15
Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici .....	17
Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici.....	18
Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2018 nei comuni italiani – uffici.....	19
Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2018 per area e per regione – uffici (Media nazionale=100) .....	22
Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2018 uffici - scala valori regionale.....	22
Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2018 – uffici.....	24
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale=1) – uffici.....	25
Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - uffici.....	26
Figura 18: Distribuzione <i>stock</i> 2018 per area geografica - negozi .....	27
Figura 19: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2018 nei comuni italiani – negozi .....	29
Figura 20: Distribuzione NTN 2018 per area geografica - negozi.....	31
Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi.....	33
Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica - negozi .....	34
Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2018 nei comuni italiani – negozi .....	35
Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2018 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100).....	38
Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2018 negozi - scala valori regionale .....	38
Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2018 - negozi.....	40
Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale=1) – negozi .....	41
Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - negozi .....	42
Figura 29: Distribuzione <i>stock</i> 2018 per area geografica - produttivo.....	43
Figura 30: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2018 nei comuni italiani – produttivo.....	45
Figura 31: Distribuzione NTN 2018 per area geografica - produttivo.....	47
Figura 32: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - produttivo .....	49
Figura 33: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – produttivo.....	50
Figura 34: Mappa distribuzione NTN 2018 nei comuni italiani – produttivo.....	51
Figura 35: Indice territoriale quotazioni 2018 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100).....	54
Figura 36: Indice territoriale quotazioni 2018 produttivo - scala valori regionale.....	54
Figura 37: Mappa delle quotazioni medie regionali 2018 – produttivo.....	56
Figura 38: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale=1) – produttivo .....	57
Figura 39: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. - produttivo.....	59
Figura 40: Quotazioni medie nazionali 2018 e variazione rispetto al 2017 - uffici, negozi e produttivo.....	60
Figura 41: Indice territoriale e IMI 2018 - uffici, negozi e produttivo.....	61
Figura 42: Stima del fatturato 2008-2018 e variazione annua - uffici, negozi e produttivo .....	62
Figura 43: Stima del valore di scambio 2018 complessivo - uffici, negozi e produttivo .....	64
Figura 44: Stima del valore di scambio 2018 complessivo per area geografica.....	64
Figura 45: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e produttivo .....	65
Figura 46: Valori mensili dello stipulato leasing immobiliare 2018 (valori in migliaia di euro).....	66
Figura 47: Dinamica dei valori dello stipulato leasing immobiliare (in milioni di euro) e variazione % del valore dei contratti.....	67
Figura 48: Composizione dello stipulato leasing immobiliare (costruito e da costruire) per classi d'importo .....	67
Figura 49: Ripartizione dell' <i>outstanding</i> leasing immobiliare al 31/12/2018 per tipologia di immobile locato (numero e valore contratti).....	68
Figura 50: Variazioni % 2018/2018 dello stipulato leasing immobiliare 2018 per tipologia di immobile (numero contratti) .....	68
Figura 51: Ripartizione dello stipulato leasing immobiliare 2018 per tipologia di immobile locato (numero e valore contratti) .....	69
Figura 52: Percentuale media dell'anticipo e dell'opzione finale d'acquisto del comparto immobiliare (% sul costo del bene) .....	69
Figura 53: Percentuale media dell'anticipo e dell'opzione finale d'acquisto sullo stipulato nei principali sotto-comparti immobiliari (% sul costo del bene).....	70
Figura 54: Incidenza del numero dei contratti di leasing immobiliare stipulati rispetto alle compravendite normalizzate. Anno 2016 – 2018.....	70



Figura 55: Andamento del tasso di penetrazione leasing su finanziamenti a medio e lungo termine per comparti. Anni 2016 - 2018 (Valori %)	71
Figura 56: Flusso dei cespiti ripossessati/ricollocati nei principali comparti (numero cespiti)	72
Figura 57: Differenti modalità di ricolloco del patrimonio immobiliare. Valori percentuali, anni 2017-2018	72
Figura 58: Valori medi di realizzo (da rivendita a terzi) e variazioni percentuali dei valori di stima	73
Figura 59: Valori medi di realizzo (da rivendita a terzi) e variazioni percentuali dei valori di stima	73
Figura 60: Trend del numero degli immobili rivenduti e procedure chiuse	74
Figura 61: Ripartizione degli immobili rivenduti nel 2018 per tipologia di immobile	75
Figura 62: Trend rapporto prezzo di rivendita/costo del bene per tipologia di immobile. Anni 2011-2018	75
Figura 63: Trend rapporto prezzo di rivendita/esposizione per tipologia di immobile. Anni 2011-2018	76
Figura 64: Le tempistiche dei contratti di leasing sugli immobili ex leasing venduti. Numero di mesi	76
Figura 65: Tasso medio di recupero sul costo del bene per regione. Anni 2011-2016	77
Figura 66: Tasso medio di recupero sul costo del bene per regione. Anni 2017-2018	77
Figura 67: Distribuzione dei contratti di leasing immobiliare per anno di decorrenza. Contratti chiusi nel 2018	78
Figura 68: Tassi di recupero dei contratti entrati in decorrenza nei periodi più popolati (2004 - 2010). Contratti chiusi nel 2018	79

## Indice delle tabelle

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2018 e variazioni per settore	4
Tabella 2: Stock anno 2018 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	5
Tabella 3: NTN anno 2018 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	5
Tabella 4: IMI anno 2018 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali	5
Tabella 5: Variazione % del NTN 2017/18 tipologie non residenziali	6
Tabella 6: Quotazione media 2018 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali	9
Tabella 7: Stock 2018 per regione e per area geografica – uffici	11
Tabella 8: Stock 2018 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – uffici	12
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici	15
Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – uffici	16
Tabella 11: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – uffici	21
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – uffici	23
Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici	26
Tabella 14: Stock 2018 per regione e per area geografica – negozi	28
Tabella 15: Stock 2018 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – negozi	28
Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi	31
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi	32
Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi	37
Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – negozi	39
Tabella 20: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – negozi	42
Tabella 21: Stock 2018 per regione e per area geografica – produttivo	44
Tabella 22: Stock 2018 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo	44
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo	47
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo	48
Tabella 25: NTN e distribuzione percentuale per classi di rendita per area geografica – produttivo	48
Tabella 26: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica – produttivo	48
Tabella 27: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo	53
Tabella 28: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – produttivo	55
Tabella 29: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – produttivo	58
Tabella 30: Indice territoriale e IMI 2018 - uffici, negozi e produttivo	60
Tabella 31: Indice territoriale e IMI 2018 nelle città con oltre 250.000 ab. - uffici, negozi e produttivo	61
Tabella 32: Stima del valore di scambio 2018 – uffici	63
Tabella 33: Stima del valore di scambio 2018 – negozi	63
Tabella 34: Stima del valore di scambio 2018 – produttivo	63
Tabella 35: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazione - uffici, negozi e produttivo	64
Tabella 36: Sintesi dell'indagine sui beni rivenduti dal 2011 al 2018	74
Tabella 37: Comparto Immobiliare. Tassi di recupero sul costo bene e sull'esposizione	77
Tabella 38: Le tempistiche dei contratti di leasing immobiliare risolti con procedura chiusa nell'anno considerato a seguito della rivendita del bene. Numero di mesi	78