



NON RESIDENZIALE

Statistiche III trimestre 2021



a cura della **Divisione Servizi**
Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
Direttore: **Gianni Guerrieri**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**



dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **2 dicembre 2021**
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2021**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

Indice

Introduzione	2
Il mercato non residenziale in Italia	3
Il settore terziario-commerciale - Dati nazionali e per area territoriale.....	3
Il settore terziario-commerciale – Le grandi città.....	8
Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale.....	10
Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale	13
Altre destinazioni – Dati nazionali	14
Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali.....	15
Indice delle Figure	16
Indice delle Tabelle.....	16

Introduzione

L'oggetto della statistica trimestrale relativa al mercato immobiliare non residenziale attiene alle *quantità di beni scambiati* in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità immobiliari compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione¹.

È inoltre fornito anche il dato relativo alla *quantità di superficie*, espressa in m², ma limitatamente ad alcune fattispecie quali Uffici, Negozi e Depositi commerciali e autorimesse (per l'identificazione di quest'ultime nell'ambito del settore non residenziale si rinvia alla nota metodologica²). Ovviamente, anche la superficie è normalizzata per la quota di proprietà effettivamente compravenduta.

Per alcune categorie, in particolare quelle del settore produttivo (aggregato sostanzialmente delle categorie catastali D/1 – opifici e D/7 – fabbricati industriali), quale *proxy* della dimensione degli oggetti scambiati sul mercato si ritiene utile fornire l'informazione sulla quantità di NTN per classe di rendita catastale. Tale informazione consente di comprendere, in prima approssimazione, quella che possiamo definire l'*"importanza dimensionale relativa"* delle transazioni. Ciò, ovviamente, con tutti i limiti di questo specifico dato.

Si precisa, inoltre, che, in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale³. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica².

Il settore non residenziale presenta, a differenza di quello abitativo, una complessità di trattamento dei dati maggiore, sia a causa della sua estrema eterogeneità tipologica, sia per il fatto che la classificazione catastale, essendo orientata ai fini della determinazione della rendita, presenta diffuse promiscuità all'interno di ciascuna categoria. Non solo, anche il quadro informativo è variabile. Come si è già accennato, per le tipologie immobiliari censite nei gruppi ordinari (in particolare Negozi, Laboratori e Uffici e studi professionali) è disponibile anche il dato della superficie. Per altre categorie (per esempio per tutti gli immobili speciali e particolari – gruppo D e gruppo E) tale dato non è presente. Ciò genera la conseguenza che l'aggregazione per ampie categorie tipologiche, indispensabile per fornire un quadro di sintesi dei fenomeni di mercato, è permanentemente a rischio di fraintendimenti. La lettura dei dati deve essere, pertanto, necessariamente attenta e prudente.

È possibile scaricare i dati, in formato csv, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione Banche dati- Volumi di compravendita dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Inoltre, tramite i servizi telematici disponibili su Entratel/Fisconline è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

¹ Si precisa che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "*Compravendite immobiliari e mutui*", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

² <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

³ Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

Il mercato non residenziale in Italia

Anche in questa edizione, come nella precedente, nell'intento di consentire una più completa lettura delle attuali dinamiche del mercato non residenziale, neutralizzando gli effetti sulle attività immobiliari delle rigide restrizioni dei mesi del lockdown, le tabelle dei dati riguarderanno il terzo trimestre del 2021 e lo stesso trimestre del 2020, oltre che l'omologo trimestre del 2019. Per i dati sugli altri trimestri del 2021 e del 2020 si rinvia all'allegato statistico.

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

Il settore terziario-commerciale, considerato nel suo complesso, era già nel 2020 ritornato in campo positivo, in termini tendenziali, con un primo incremento dei volumi di compravendita nel terzo trimestre (+5,5%), quando si era attenuato l'impatto delle politiche di contenimento stabilite dal governo per fronteggiare l'emergenza sanitaria. Nel terzo trimestre 2021, l'incremento dei volumi compravenduti rimane sostenuto, traducendosi in tassi di crescita elevati sia rispetto al 2020 (+26,9%), sia, soprattutto, rispetto al 2019 (+33,7%), a conferma di una dinamica piuttosto solida (Figura 1 e Figura 2).

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

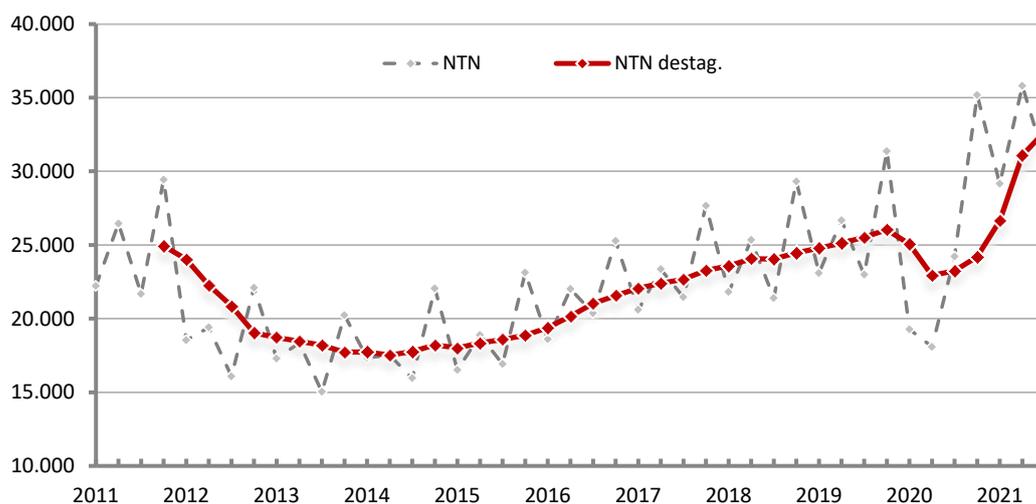
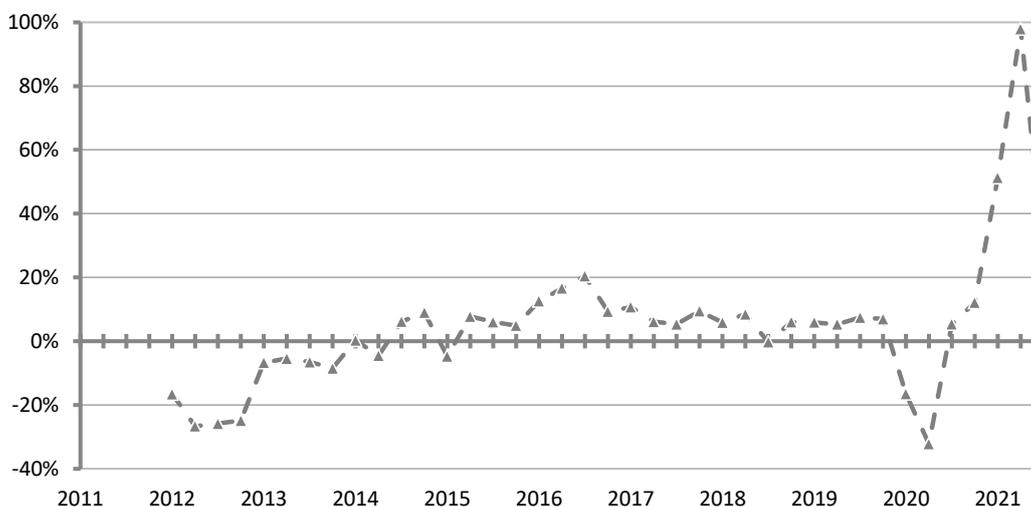


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



L'espansione di questo segmento di mercato, se analizzata dal punto di vista territoriale (Tabella 1), mostra al Nord tassi superiori alla media, sostanzialmente nella media al Centro (soprattutto nel confronto con il 2019) e inferiori al dato nazionale nelle Isole e, in maniera più rilevante, al Sud.

Sempre rispetto al 2019, cioè rispetto all'ultimo termine di confronto "ordinario" disponibile, risulta abbastanza evidente come l'incremento dei volumi scambiati si sia concentrato particolarmente nei comuni minori, con un tasso di espansione nazionale sostanzialmente triplo rispetto a quello dei comuni capoluogo (rispettivamente +41,6% e +14,3%) e con differenze ancora più accentuate nel Nord (tasso di crescita nei comuni minori quadruplo nel Nord Ovest e addirittura quintuplo nel Nord Est).

Il prospetto riportato nella Tabella 2 mostra la disaggregazione per mese della dinamica appena descritta, nel confronto tra 2021 e 2019; l'espansione del mercato, pur consistente in tutte e tre le rilevazioni, risulta più accentuata nel mese di settembre.

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

Area	III 2019	III 2020	III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Capoluoghi	1.937	1.824	2.172	19,1%	12,1%
Non capoluoghi	5.077	5.549	7.531	35,7%	48,3%
Nord Ovest	7.015	7.373	9.703	31,6%	38,3%
Capoluoghi	1.304	1.066	1.438	34,9%	10,3%
Non capoluoghi	3.085	3.396	4.650	36,9%	50,7%
Nord Est	4.389	4.462	6.088	36,4%	38,7%
Capoluoghi	1.907	1.595	2.142	34,3%	12,3%
Non capoluoghi	2.903	3.180	4.217	32,6%	45,2%
Centro	4.810	4.775	6.359	33,2%	32,2%
Capoluoghi	895	954	1.091	14,4%	21,9%
Non capoluoghi	3.720	4.303	4.665	8,4%	25,4%
Sud	4.615	5.256	5.756	9,5%	24,7%
Capoluoghi	626	613	782	27,5%	25,0%
Non capoluoghi	1.529	1.741	2.039	17,2%	33,4%
Isole	2.155	2.354	2.821	19,8%	30,9%
Capoluoghi	6.669	6.052	7.625	26,0%	14,3%
Non capoluoghi	16.315	18.169	23.102	27,2%	41,6%
Italia	22.984	24.221	30.727	26,9%	33,7%

Tabella 2: Variazione % tendenziale 2021/2019 TCO, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN lug 21/lug 19	Var% NTN ago 21/ago 19	Var% NTN set 21/set 19	Var% NTN III 21/III 19
Capoluoghi	3,1%	35,3%	21,9%	12,1%
Non capoluoghi	43,2%	41,5%	59,8%	48,3%
Nord -Ovest	31,6%	40,0%	49,7%	38,3%
Capoluoghi	-0,3%	12,3%	27,9%	10,3%
Non capoluoghi	43,7%	57,5%	57,6%	50,7%
Nord -Est	29,6%	47,0%	48,9%	38,7%
Capoluoghi	19,8%	-41,4%	48,4%	12,3%
Non capoluoghi	35,1%	54,7%	56,5%	45,2%
Centro	29,3%	7,4%	53,5%	32,2%
Capoluoghi	26,3%	18,3%	16,9%	21,9%
Non capoluoghi	21,1%	25,9%	31,6%	25,4%
Sud	22,2%	24,7%	28,7%	24,7%
Capoluoghi	25,4%	2,9%	38,2%	25,0%
Non capoluoghi	26,8%	33,0%	43,7%	33,4%
Isole	26,4%	24,9%	42,1%	30,9%
Capoluoghi	11,6%	-6,8%	30,9%	14,3%
Non capoluoghi	35,7%	41,8%	51,0%	41,6%
Italia	28,5%	27,8%	45,4%	33,7%

L'analisi viene ora disaggregata nei quattro segmenti nei quali è stato suddiviso il settore terziario-commerciale: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse e un quarto comprensivo di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici (categorie catastali rispettivamente D/8, D/2, D/5 e B/4). Questa disaggregazione, la cui distribuzione in termini di NTN è riportata in Tabella 3, consente di mostrare come la forte tendenza espansiva del settore abbia riguardato soprattutto Depositi commerciali e autorimesse.

Tabella 3: NTN III trimestre 2021 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO

Area	Uffici e studi privati	Negozi e laboratori	Depositi commerciali e autorimesse	B/4, D/2, D/5, D/8	Totale TCO
Nord Ovest	839	2.382	5.999	483	9.703
Nord Est	609	1.427	3.727	325	6.088
Centro	512	1.845	3.712	290	6.359
Sud	328	1.538	3.720	170	5.756
Isole	151	721	1.825	125	2.821
Italia	2.439	7.913	18.982	1.394	30.727
Nord Ovest	8,6%	24,5%	61,8%	5,0%	100,0%
Nord Est	10,0%	23,4%	61,2%	5,3%	100,0%
Centro	8,0%	29,0%	58,4%	4,6%	100,0%
Sud	5,7%	26,7%	64,6%	3,0%	100,0%
Isole	5,4%	25,5%	64,7%	4,4%	100,0%
Italia	7,9%	25,8%	61,8%	4,5%	100,0%

In Tabella 4 viene approfondita la prima delle tipologie citate, Uffici e studi privati, per la quale si è registrato un tasso di crescita dei volumi scambiati del 18% rispetto al 2020 e del 9,6% rispetto al 2019; da segnalare, con riferimento a quest'ultimo caso, il particolare dinamismo del Nord (+29,9% al Nord Est, +22,6% al Nord Ovest), che rappresenta il 60% circa dell'intero mercato nazionale. In termini di superficie media compravenduta, invece, si è registrato, rispetto al 2020, un parziale recupero (+8 m²), dopo il forte calo dell'anno precedente (il raffronto biennale resta infatti negativo, -9,4 m²).

In Tabella 5 sono riportati i dati relativi al segmento dei Negozi e laboratori; i tassi risultano, in questo caso, leggermente più alti (+22,7% rispetto al 2020 e +15,8% rispetto al 2019), se confrontati con quelli dell'aggregazione precedente. In termini di distribuzione territoriale la dinamica appare abbastanza omogenea, con la parziale eccezione del Sud, che presenta, soprattutto nel confronto con il 2020, un tasso, seppur positivo (+6,4%) sensibilmente inferiore al dato nazionale. Più contenute, ma di segno analogo rispetto a quanto visto nella tipologia precedente, le variazioni in termini di superficie media compravenduta, che risulta in crescita se confrontata con il 2020 (+3,7 m²), ma ancora in calo se confrontata con il 2019 (-2,4 m²).

Il terzo segmento, Depositi commerciali e autorimesse (Tabella 6), esprime anche stavolta i tassi di crescita più alti, sia rispetto al 2020 (+30,6%), sia, soprattutto, rispetto al 2019 (+49,7%). La superficie media compravenduta risulta invece in leggera crescita in entrambi i raffronti (+4,6 m² rispetto al 2020 e +1,3 m² rispetto al 2019).

In Tabella 7, infine, sono riportati i dati relativi alle tipologie residuali del settore terziario-commerciale, rappresentate rispettivamente, come detto, dalle categorie catastali B/4 (Uffici pubblici), D/2 (Alberghi e pensioni), D/5 (Istituti di credito, cambio e assicurazione) e D/8 (Fabbricati destinati a speciali esigenze di carattere commerciale); per tali categorie si espongono le sole informazioni relative ai volumi compravenduti, non essendo disponibili dati sulle superfici. Quasi l'80% delle compravendite di questo raggruppamento ha riguardato la sola categoria D/8; i tassi aggregati nazionali sono anche in questo caso positivi (rispettivamente +19,2% rispetto al 2020 e +11,8% rispetto al 2019).



Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni per area - Uffici e studi privati

Area	NTN	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19	STN m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19	STN media m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Nord Ovest	839	22,6%	15,2%	134.538	28,8%	19,8%	160,4	7,7	6,1
Nord Est	609	29,9%	4,7%	84.508	36,8%	3,4%	138,7	7,0	-1,8
Centro	512	4,6%	8,8%	68.079	24,6%	-9,1%	133,1	21,3	-26,2
Sud	328	11,5%	13,7%	39.416	-0,2%	-12,1%	120,3	-14,1	-35,4
Isole	151	15,7%	-3,4%	17.668	19,7%	-16,3%	116,9	3,9	-17,9
Italia	2.439	18,0%	9,6%	344.209	25,1%	2,8%	141,1	8,0	-9,4

Tabella 5: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Negozi e laboratori

Area	NTN	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19	STN m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19	STN media m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Nord Ovest	2.382	21,4%	15,6%	333.214	33,1%	20,3%	139,9	12,3	5,5
Nord Est	1.427	28,7%	17,5%	201.348	32,6%	24,2%	141,1	4,1	7,6
Centro	1.845	34,8%	15,4%	214.795	23,9%	-1,8%	116,4	-10,3	-20,4
Sud	1.538	6,4%	11,6%	147.478	9,1%	5,8%	95,9	2,3	-5,3
Isole	721	28,0%	23,9%	71.838	31,4%	28,9%	99,7	2,6	3,8
Italia	7.913	22,7%	15,8%	968.674	26,6%	13,6%	122,4	3,7	-2,4

Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Depositi commerciali e autorimesse

Area	NTN	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19	STN m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19	STN media m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Nord Ovest	5.999	36,4%	59,3%	677.393	40,2%	64,6%	112,9	3,0	3,6
Nord Est	3.727	42,2%	60,0%	464.122	48,8%	59,0%	124,5	5,5	-0,8
Centro	3.712	38,6%	53,7%	423.487	49,4%	52,4%	114,1	8,2	-1,0
Sud	3.720	14,8%	31,9%	378.231	14,2%	32,0%	101,7	-0,6	0,1
Isole	1.825	14,0%	35,2%	189.372	21,0%	35,2%	103,8	6,0	0,0
Italia	18.982	30,6%	49,7%	2.132.605	36,1%	51,5%	112,3	4,6	1,3

Tabella 7: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, per area – (B/4, D/2, D/5, D/8)

Area	B/4	D/2	D/5	D/8	NTN III 21	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Nord Ovest	9	57	27	390	483	47,0%	4,7%
Nord Est	5	50	12	258	325	23,3%	23,2%
Centro	17	40	7	226	290	20,9%	-10,9%
Sud	1	33	6	130	170	-38,6%	32,8%
Isole	2	28	7	88	125	109,6%	84,9%
Italia	34	208	59	1.092	1.394	19,2%	11,8%



Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

I dati relativi alle grandi città mostrano tendenze non sempre in linea con quelle generali fin qui analizzate; si era già sottolineato, d'altronde, il minore impatto della fase espansiva del mercato di questo settore sui comuni capoluogo rispetto ai comuni minori.

Per quanto riguarda Uffici e studi privati (Tabella 8) appare particolarmente rilevante il fatto che tutte le città analizzate presentino una contrazione degli scambi rispetto al 2019, ultima rilevazione "ordinaria", con Torino unico caso sostanzialmente stabile (-0,5%). Il confronto con il 2020 fa emergere due sole eccezioni, ovvero Firenze (+22,8%, ma -31,5% rispetto al 2019) e, soprattutto, Milano (+60%, ma -11% rispetto al 2019), che rappresenta nettamente il centro più attrattivo (oltre il doppio delle compravendite rispetto a Roma). Anche le superfici medie risultano prevalentemente in calo nel confronto biennale, con le eccezioni di Milano (+19,6 m²) e Genova (+42,5 m²).

Molto meno omogeneo risulta il quadro relativo a Negozi e laboratori (Tabella 9), con un'alternanza di tassi positivi (a partire da Roma, il mercato più consistente) e negativi (compresa Milano) sia rispetto al 2019 che rispetto al 2020; in leggero incremento le superfici medie, dopo il forte calo del 2020.

Per quanto riguarda Depositi commerciali e autorimesse (Tabella 10), i tassi medi si confermano i più alti tra quelli dei segmenti analizzati (+24,3% rispetto al 2019, +25,1% rispetto al 2020); in forte calo le superfici medie compravendute (-28,1 m² rispetto al 2019, -10 m² rispetto al 2020).

Infine, la Tabella 11 riporta i volumi di scambio di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito e uffici pubblici; i numeri sono troppo esigui per poter effettuare valutazioni di una qualche rilevanza.

Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Uffici e studi privati

Grandi città	NTN III 21	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19	STN III 21 m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % STN III 21/III 19	STN media m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Roma	91	-55,6%	-27,2%	13.735	-37,6%	-55,7%	150,4	43,4	-96,9
Milano	211	60,0%	-11,0%	44.334	54,3%	-1,8%	209,7	-7,7	19,6
Torino	39	-30,5%	-0,5%	5.417	-24,4%	-4,2%	140,3	11,3	-5,3
Napoli	32	-11,0%	-30,9%	5.543	21,6%	-64,7%	173,0	46,4	-166,1
Genova	20	-33,5%	-35,0%	3.363	-33,0%	-12,5%	165,3	1,2	42,5
Palermo	22	-6,2%	-25,3%	2.024	8,3%	-33,5%	91,8	12,3	-11,4
Bologna	28	-9,7%	-21,7%	4.038	-19,1%	-46,0%	144,2	-16,9	-64,9
Firenze	27	22,8%	-31,5%	4.114	33,9%	-41,0%	152,0	12,7	-24,5
Totale	471	-12,3%	-19,4%	82.568	6,6%	-30,5%	175,4	31,1	-28,1

Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Negozi e laboratori

Grandi città	NTN III 21	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19	STN III 21 m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % STN III 21/III 19	STN media m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Roma	498	58,4%	4,1%	49.249	56,4%	-10,4%	98,8	-1,3	-16,1
Milano	349	-5,1%	-18,1%	37.591	-10,6%	-23,5%	107,6	-6,7	-7,6
Torino	189	-15,6%	-7,8%	16.885	-11,5%	-6,8%	89,4	4,1	0,9
Napoli	143	2,1%	4,3%	10.650	18,8%	-0,5%	74,7	10,5	-3,6
Genova	107	56,6%	49,4%	10.965	88,1%	87,4%	102,7	17,2	20,8
Palermo	103	32,1%	59,8%	8.538	60,6%	83,1%	82,5	14,7	10,5
Bologna	54	-15,6%	-66,2%	7.947	49,0%	-43,5%	146,0	63,3	58,7
Firenze	82	16,5%	-4,6%	5.945	-23,0%	-36,5%	72,6	-37,2	-36,5
Totale	1.526	15,0%	-6,4%	147.769	17,5%	-11,5%	96,8	2,1	-5,6

Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Depositi commerciali e autorimesse

Grandi città	NTN III 21	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19	STN III 21 m ²	Var % STN III 21/III 20	Var % STN III 21/III 19	STN media m ²	Diff. III 21/III 20 STN media m ²	Diff. III 21/III 19 STN media m ²
Roma	288	33,8%	25,9%	35.249	2,5%	-8,1%	122,3	-37,4	-45,3
Milano	147	0,8%	14,1%	15.056	-18,2%	-4,4%	102,2	-23,7	-19,8
Torino	120	52,2%	78,6%	11.471	47,3%	47,8%	95,8	-3,2	-20,0
Napoli	73	-10,2%	-15,0%	11.083	-2,7%	-38,3%	150,8	11,6	-57,0
Genova	98	57,6%	44,9%	12.036	81,2%	44,9%	122,5	16,0	0,0
Palermo	76	3,5%	35,4%	11.697	21,2%	21,7%	153,5	22,3	-17,2
Bologna	49	40,9%	4,4%	7.054	86,8%	46,8%	144,4	35,4	41,7
Firenze	56	69,4%	15,8%	7.116	91,4%	0,9%	128,1	14,7	-19,0
Totale	908	25,1%	24,3%	110.761	15,6%	1,1%	122,0	-10,0	-28,1

Tabella 11: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, nelle grandi città – (B/4, D/2, D/5, D/8)

Grandi città	B/4	D/2	D/5	D/8	NTN III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Roma	8	15	3	90	116	85,6%	-36,9%
Milano	2	4	1	33	40	-8,7%	-21,1%
Torino	0	0	2	20	22	93,2%	22,2%
Napoli	0	5	0	14	19	118,5%	355,9%
Genova	0	0	1	17	18	200,0%	63,6%
Palermo	0	0	0	8	8	-5,9%	300,0%
Bologna	0	0	1	4	5	150,0%	-28,6%
Firenze	0	2	0	2	4	-8,3%	4,9%
Totale	10	26	8	187	231	58,0%	-17,3%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Anche il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, presenta consistenti dinamiche di crescita delle compravendite in questo terzo trimestre del 2021 (Tabella 12, Figura 3 e Figura 4), sia confrontando i dati con quelli del 2020 (+47,1%), sia rapportandosi al 2019 (+24%). Nel raffronto biennale, che può essere ritenuto più significativo in una prospettiva di medio termine, la parte più rilevante dell’espansione, che supera il 30%, si concentra nel Nord, area in cui si sviluppa il 70% circa dell’intero mercato del settore. I dati mensili (Tabella 13) mostrano anche in questo caso, nel confronto con il 2019, un tasso di crescita molto più accentuato a settembre (+39%) rispetto ai due mesi estivi precedenti, mentre per due macroaree territoriali (Centro e Isole) si rileva, in parziale controtendenza, l’esaurimento della tendenza espansiva con il mese di luglio.

Relativamente alle classi di rendita, infine, entrambi i raffronti mostrano i tassi di crescita più elevati nella fascia più alta, oltre 10.000 € (Tabella 14, Tabella 15 e Tabella 16).

Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

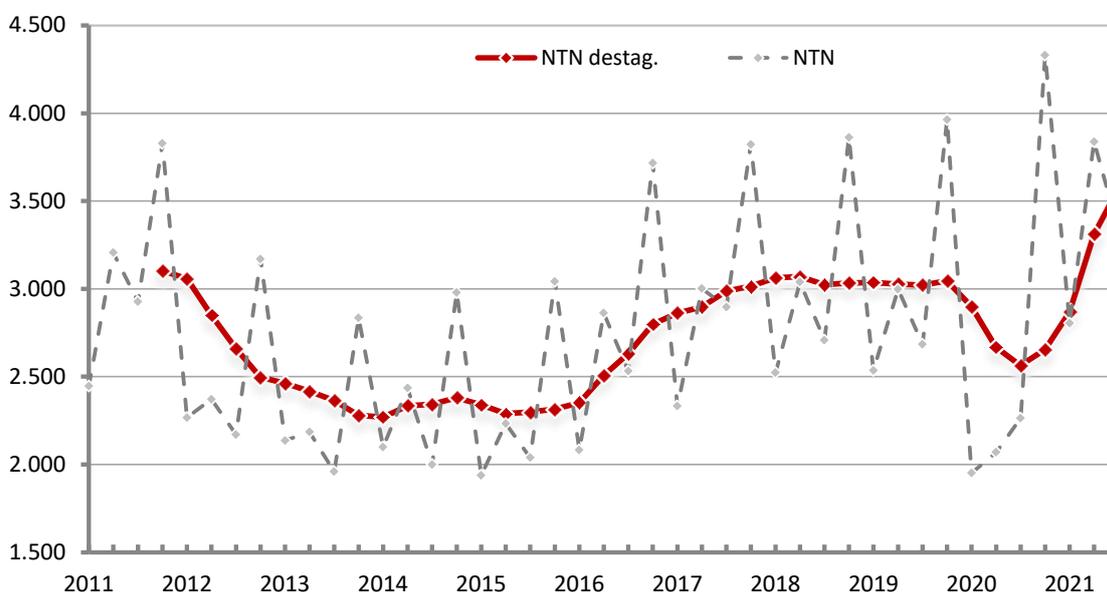


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

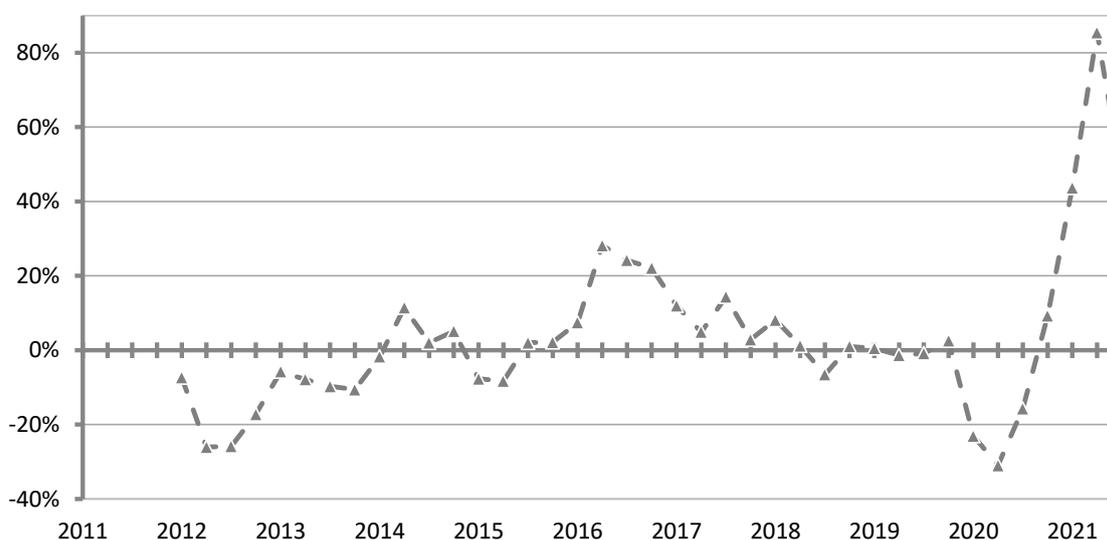


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	III 2019	III 2020	III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Nord Ovest	1.020	889	1.376	54,6%	34,9%
Nord Est	707	641	941	46,8%	33,1%
Centro	519	347	481	38,5%	-7,4%
Sud	319	318	397	24,7%	24,2%
Isole	119	67	135	100,5%	13,9%
Italia	2.684	2.263	3.329	47,1%	24,0%

Tabella 13: Variazione % tendenziale 2021/2019 PRO, per mese e per area

Area	Var% NTN Lug 21/lug 19	Var% NTN ago 21/ago 19	Var% NTN set 21/set 19	Var% NTN III 21/III 19
Nord Ovest	19,6%	13,8%	86,8%	34,9%
Nord Est	25,7%	57,3%	34,8%	33,1%
Centro	6,6%	-37,6%	-8,9%	-7,4%
Sud	8,6%	52,8%	44,0%	24,2%
Isole	58,5%	-8,4%	-29,6%	13,9%
Italia	19,0%	14,6%	39,0%	24,0%

Tabella 14: NTN III trimestre 2021 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	Totale
Nord Ovest	136	155	531	241	312	1.376
Nord Est	129	75	437	130	170	941
Centro	54	42	199	74	112	481
Sud	64	49	156	52	76	397
Isole	18	13	51	25	28	135
Italia	401	334	1.375	521	698	3.329
Nord Ovest	9,9%	11,2%	38,6%	17,5%	22,7%	100,0%
Nord Est	13,7%	8,0%	46,4%	13,8%	18,1%	100,0%
Centro	11,2%	8,8%	41,4%	15,4%	23,3%	100,0%
Sud	16,1%	12,3%	39,4%	13,1%	19,1%	100,0%
Isole	13,4%	9,7%	37,7%	18,5%	20,7%	100,0%
Italia	12,0%	10,0%	41,3%	15,7%	21,0%	100,0%

Tabella 15: Var % tendenziale NTN III 21/III 20 settore PRO per classi di rendita e per area

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	Totale
Nord Ovest	61,5%	47,2%	39,7%	53,8%	91,7%	54,6%
Nord Est	89,6%	59,8%	48,9%	11,4%	46,6%	46,8%
Centro	12,3%	8,9%	50,3%	27,3%	59,9%	38,5%
Sud	51,0%	-26,7%	34,5%	62,2%	23,9%	24,7%
Isole	124,4%	161,4%	86,5%	47,1%	180,0%	100,5%
Italia	60,0%	27,3%	44,7%	37,1%	66,2%	47,1%

Tabella 16: Var % tendenziale NTN III 21/III 19 settore PRO per classi di rendita e per area

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	Totale
Nord Ovest	32,4%	40,6%	29,9%	25,0%	52,4%	34,9%
Nord Est	66,7%	31,6%	38,7%	10,8%	21,1%	33,1%
Centro	-27,7%	-53,5%	-3,5%	0,7%	50,7%	-7,4%
Sud	35,7%	9,8%	27,2%	10,6%	30,5%	24,2%
Isole	-32,9%	-47,5%	12,5%	140,4%	154,5%	13,9%
Italia	22,0%	2,0%	25,1%	18,4%	42,9%	24,0%

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel settore produttivo agricolo (Figura 5 e Figura 6), che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10, l'incremento di compravendite si è confermato consistente nella prospettiva biennale, +31,2% rispetto al 2019, seppure con alcune disomogeneità territoriali, stabile nel Nord Ovest stabile, +1,2%, in calo nelle Isole in calo, -21,1% (Tabella 17).

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

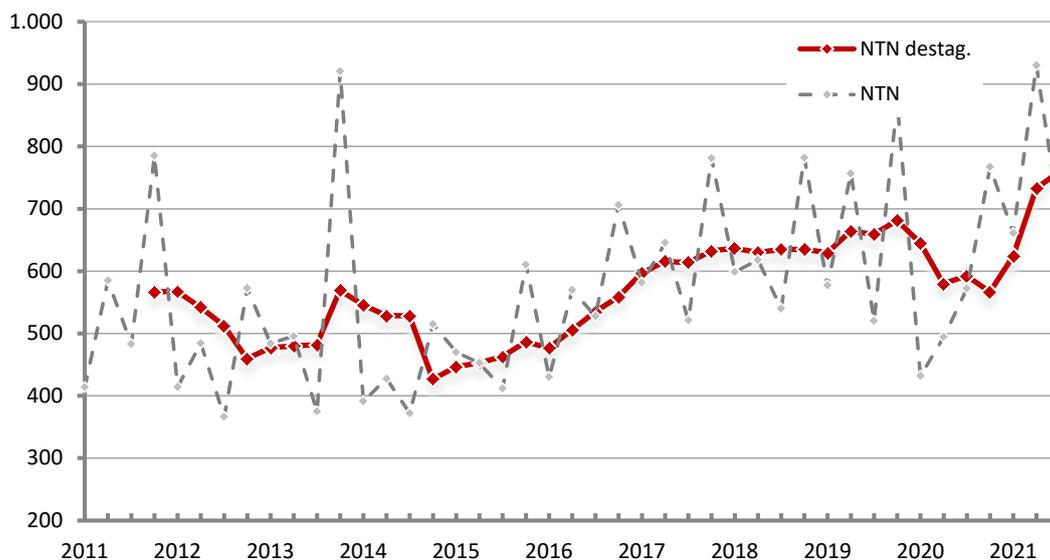


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

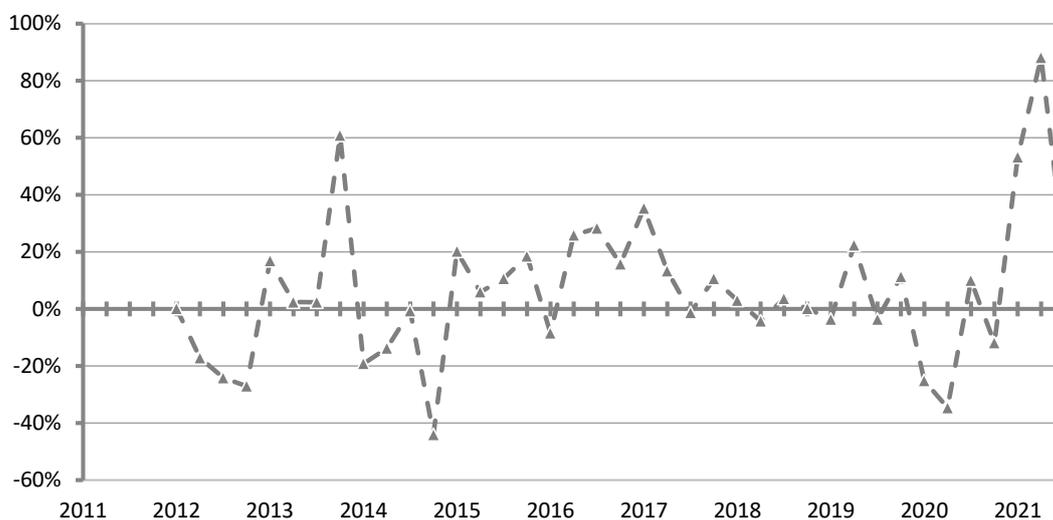


Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	III 2019	III 2020	III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Nord Ovest	122	108	124	14,4%	1,2%
Nord Est	201	242	285	17,6%	41,9%
Centro	62	103	121	17,2%	93,5%
Sud	52	67	89	32,5%	68,7%
Isole	83	52	65	25,2%	-21,1%
Italia	520	572	683	19,3%	31,2%

Altre destinazioni – Dati nazionali

Le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori presentano un andamento abbastanza in linea con quello aggregato di settore, con un'espansione del 29,2% rispetto al 2020 e del 36,1% rispetto al 2019; da ricordare come quasi il 98% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F⁴ (Tabella 18).

Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annuale e biennale unità immobiliari altre destinazioni

Altre destinazioni ⁵	III 2019	III 2020	III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Gruppo B (tranne B/4)	135	116	169	46,1%	25,0%
C/4 - C/5	24	27	40	48,2%	69,9%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	113	132	199	50,1%	75,4%
Gruppo E	48	81	72	-10,9%	50,4%
Gruppo F	13.936	14.665	18.922	29,0%	35,8%
di cui F/1	6.761	6.996	9.078	29,8%	34,3%
di cui F/2	2.285	2.439	3.571	46,4%	56,3%
di cui F/3	2.926	3.157	3.677	16,5%	25,7%
di cui F/4	740	695	955	37,4%	29,1%
di cui F/5	1.111	1.261	1.430	13,3%	28,7%
di cui F/6	22	30	71	137,3%	218,7%
di cui F/7 ⁶	91	86	140	62,7%	53,8%
Totale	14.256	15.021	19.403	29,2%	36,1%

⁴ Si rammenta che il Gruppo F comprende le unità immobiliari urbane identificate al solo scopo inventariale, in quanto non idonee a produrre ordinariamente un reddito e sono quindi prive di rendita catastale (sono denominate categorie "fittizie").

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

⁶ Come stabilito nella Circolare 18/E dell'8 giugno 2017 emanata dall'Agenzia delle entrate, nella categoria F/7 sono censite "senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione". Per approfondimenti sulla destinazione delle unità F/7 si veda la Nota metodologica.

Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali

Nella Tabella 19 è riportato, infine, un quadro di sintesi dei dati fin qui esposti.

Tabella 19: NTN e variazione % tendenziale annuale e biennale unità immobiliari NON RESIDENZIALE

Altre destinazioni	III 2019	III 2020	III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
TCO	22.984	24.221	30.727	26,9%	33,7%
PRO	2.684	2.263	3.329	47,1%	24,0%
AGR	520	572	683	19,3%	31,2%
ALT	14.256	15.021	19.403	29,2%	36,1%
Totale	40.445	42.078	54.142	28,7%	33,9%

Indice delle Figure

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	3
Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011	3
Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	10
Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011	10
Figura 5: Serie storica trimestrale NTN settore AGR dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	13
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011	13

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi	4
Tabella 2: Variazione % tendenziale 2021/2019 TCO, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi	5
Tabella 3: NTN III trimestre 2021 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO	5
Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni per area - Uffici e studi privati	7
Tabella 5: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Negozi e laboratori	7
Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Depositi commerciali e autorimesse	7
Tabella 7: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, per area – (B/4, D/2, D/5, D/8)	7
Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Uffici e studi privati	8
Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Negozi e laboratori	8
Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Depositi commerciali e autorimesse	9
Tabella 11: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, nelle grandi città – (B/4, D/2, D/5, D/8)	9
Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area	11
Tabella 13: Variazione % tendenziale 2021/2019 PRO, per mese e per area	11
Tabella 14: NTN III trimestre 2021 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area	11
Tabella 15: Var % tendenziale NTN III 21/III 20 settore PRO per classi di rendita e per area	11
Tabella 16: Var % tendenziale NTN III 21/III 19 settore PRO per classi di rendita e per area	12
Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area	13
Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annuale e biennale unità immobiliari altre destinazioni	14
Tabella 19: NTN e variazione % tendenziale annuale e biennale unità immobiliari NON RESIDENZIALE	15