

NON RESIDENZIALE

Statistiche IV 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: **10 marzo 2022**
periodo di riferimento: **quarto 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, con riferimento all'anno precedente. Pertanto, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2020 sono stati ricalcolati e resi definitivi, mentre quelli relativi ai trimestri del 2021 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisione nelle prossime pubblicazioni.

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. Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica².

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 quarto 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, nel quarto trimestre conferma una progressione dei volumi scambiati piuttosto regolare nell'ambito del biennio 2019-2021: il tasso di espansione del 2021 è risultato infatti pari a +20,1% nel confronto annuale e a +35% nel confronto biennale (Figura 1 e Figura 2). La perturbazione delle dinamiche strutturali, con forti cali seguiti da forti recuperi, prodotta dalle drastiche misure governative messe in atto nel 2020 per contrastare la crisi pandemica, è risultata dunque per lo più confinata al confronto tendenziale dei dati nei primi due trimestri del 2020 e del 2021.

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

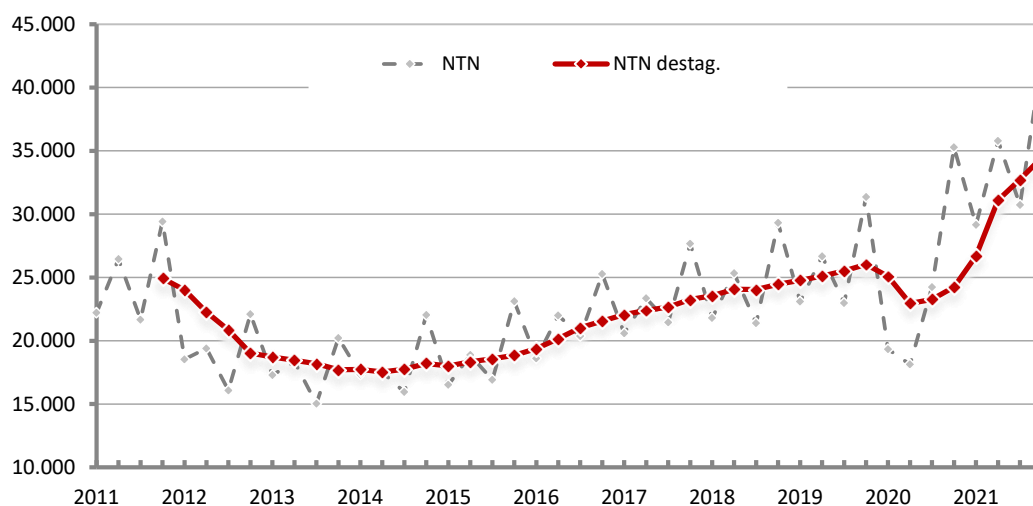
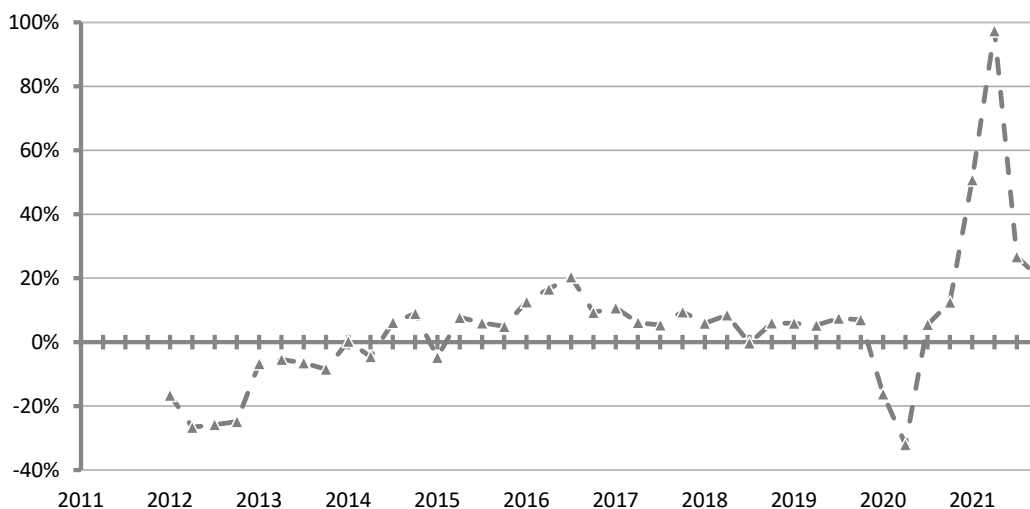


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



La disaggregazione territoriale (Tabella 1) non esprime divergenze significative: in tutte le macroaree si conferma la progressività dell'espansione nell'arco del biennio, pur con un tasso relativamente più accentuato nell'ultimo anno al Sud e nelle Isole.

I comuni minori confermano, sia rispetto al 2020 che rispetto al 2019, un tasso positivo sostanzialmente doppio rispetto a quello dei comuni capoluogo; in parziale controtendenza si segnalano, anche in questo caso, il Sud e le Isole, con un'espansione omogenea tra Comuni maggiori e minori, mentre nel Nord Ovest i comuni capoluogo risultano di fatto stabili (leggera espansione rispetto al 2019, leggero calo rispetto al 2020).

Il prospetto riportato nella Tabella 2 mostra la disaggregazione per mese della dinamica appena descritta, nel confronto tra 2021 e 2019; tutte le macroaree evidenziano un'espansione del mercato man mano più marcata tra ottobre e dicembre, a eccezione delle Isole.

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

Area	IV 2019	IV 2020	IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Capoluoghi	2.977	3.089	3.077	-0,4%	3,4%
Non capoluoghi	7.104	8.346	10.322	23,7%	45,3%
Nord Ovest	10.082	11.435	13.399	17,2%	32,9%
Capoluoghi	1.520	1.776	2.116	19,1%	39,1%
Non capoluoghi	4.532	5.292	6.585	24,4%	45,3%
Nord Est	6.052	7.068	8.701	23,1%	43,8%
Capoluoghi	2.386	2.689	3.090	14,9%	29,5%
Non capoluoghi	3.958	4.644	5.708	22,9%	44,2%
Centro	6.344	7.333	8.798	20,0%	38,7%
Capoluoghi	1.305	1.284	1.598	24,4%	22,5%
Non capoluoghi	4.664	5.077	6.344	25,0%	36,0%
Sud	5.970	6.361	7.942	24,8%	33,0%
Capoluoghi	855	870	1.002	15,2%	17,2%
Non capoluoghi	2.064	2.208	2.518	14,1%	22,0%
Isole	2.919	3.078	3.520	14,4%	20,6%
Capoluoghi	9.044	9.710	10.884	12,1%	20,3%
Non capoluoghi	22.323	25.566	31.476	23,1%	41,0%
Italia	31.366	35.276	42.360	20,1%	35,0%



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

Area	Var% NTN ott 21/ott 19	Var% NTN nov 21/nov 19	Var% NTN dic 21/dic 19	Var% NTN IV 21/IV 19
Capoluoghi	0,8%	2,4%	5,6%	3,4%
Non capoluoghi	40,2%	43,8%	50,1%	45,3%
Nord -Ovest	28,7%	32,6%	36,1%	32,9%
Capoluoghi	28,9%	20,5%	58,1%	39,1%
Non capoluoghi	41,6%	47,7%	46,4%	45,3%
Nord -Est	38,5%	40,8%	49,3%	43,8%
Capoluoghi	6,1%	25,1%	51,1%	29,5%
Non capoluoghi	46,3%	38,5%	47,1%	44,2%
Centro	30,2%	34,0%	48,6%	38,7%
Capoluoghi	-5,1%	40,1%	33,8%	22,5%
Non capoluoghi	17,9%	34,3%	53,0%	36,0%
Sud	12,8%	35,6%	48,8%	33,0%
Capoluoghi	15,9%	24,0%	13,9%	17,2%
Non capoluoghi	6,8%	38,7%	23,7%	22,0%
Isole	9,1%	34,4%	20,5%	20,6%
Capoluoghi	7,2%	19,0%	30,7%	20,3%
Non capoluoghi	33,1%	41,2%	47,0%	41,0%
Italia	25,6%	35,1%	42,1%	35,0%

L'analisi viene ora disaggregata (Tabella 3) 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).

Tabella 3: NTN IV 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	1.268	3.530	7.866	734	13.399
Nord Est	1.095	2.177	4.854	574	8.701
Centro	811	2.577	4.723	687	8.798
Sud	515	2.199	4.849	379	7.942
Isole	259	896	2.171	195	3.520
Italia	3.948	11.379	24.463	2.570	42.360
Nord Ovest	9,5%	26,3%	58,7%	5,5%	100,0%
Nord Est	12,6%	25,0%	55,8%	6,6%	100,0%
Centro	9,2%	29,3%	53,7%	7,8%	100,0%
Sud	6,5%	27,7%	61,1%	4,8%	100,0%
Isole	7,3%	25,5%	61,7%	5,5%	100,0%
Italia	9,3%	26,9%	57,8%	6,1%	100,0%

In Tabella 4 viene approfondita la prima delle tipologie citate, Uffici e studi privati, per la quale si è registrato il tasso di crescita più contenuto (+4,3% rispetto al 2020, +13,4% rispetto al 2019). Il Nord Ovest è l'unica macroarea in controtendenza sia nel confronto annuale (-11,5%) che in quello biennale (-2,3%). La superficie media compravenduta risulta sostanzialmente stabile rispetto al 2020 (+1,5 m²) e in significativo calo rispetto al 2019 (-20 m²); in controtendenza si segnalano Sud e Isole, dove la superficie media è invece cresciuta in modo rilevante.

In Tabella 5 sono riportati i dati relativi al segmento dei Negozi e laboratori; gran parte della crescita, in questo caso, si è concentrata nell'ultimo anno (+18,3% l'incremento rispetto al 2020, +21,4% rispetto al 2019). In termini di superficie media si è registrato un incremento sia nel confronto annuale (+4,5 m²) che in quello biennale (+2,7 m²), ad eccezione delle macroaree Centro e Sud.

Il terzo segmento, Depositi commerciali e autorimesse (Tabella 6), esprime tassi di crescita più alti (rispettivamente +21,4% e +46,4%) rispetto a quelli dei due segmenti precedenti, con un andamento progressivo e piuttosto omogeneo nel corso del biennio in esame. In termini di superficie media si è registrato un calo, per quanto contenuto (-2,1 m² rispetto al 2020, -6,1 m² rispetto al 2019), con la macroarea delle Isole in controtendenza.

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. Oltre l'80% delle compravendite di questo raggruppamento ha riguardato la sola categoria D/8; l'espansione, in questo caso, si è concentrata interamente nell'ultimo anno (+49,1%).



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

Area	NTN	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 20	STN m ²	Var % STN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19	STN media m ²	Diff. IV 21/IV 20 STN media m ²	Diff. IV 21/IV 19 STN media m ²
Nord Ovest	1.268	-11,5%	-2,5%	200.579	-16,3%	-28,3%	158,1	-9,1	-57,0
Nord Est	1.095	21,5%	34,2%	167.033	20,2%	46,0%	152,5	-1,6	12,3
Centro	811	-2,3%	13,4%	108.268	-8,3%	-6,1%	133,5	-8,8	-27,7
Sud	515	27,6%	14,5%	93.418	80,7%	31,1%	181,4	53,4	22,9
Isole	259	18,3%	28,6%	36.539	36,3%	39,3%	141,3	18,7	10,9
Italia	3.948	4,3%	13,4%	605.838	5,3%	-0,2%	153,5	1,5	-20,8

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

Area	NTN	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19	STN m ²	Var % STN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19	STN media m ²	Diff. IV 21/IV 20 STN media m ²	Diff. IV 21/IV 19 STN media m ²
Nord Ovest	3.530	18,9%	16,7%	511.334	24,5%	23,1%	144,9	6,5	7,5
Nord Est	2.177	21,6%	29,0%	328.682	28,4%	35,6%	151,0	8,0	7,3
Centro	2.577	16,8%	25,8%	347.738	15,2%	18,3%	134,9	-1,9	-8,5
Sud	2.199	19,8%	25,3%	215.911	18,2%	24,4%	98,2	-1,4	-0,7
Isole	896	9,4%	4,2%	100.889	30,0%	13,1%	112,6	17,8	8,8
Italia	11.379	18,3%	21,4%	1.504.553	22,4%	23,9%	132,2	4,5	2,7

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

Area	NTN	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19	STN m ²	Var % STN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19	STN media m ²	Diff. IV 21/IV 20 STN media m ²	Diff. IV 21/IV 19 STN media m ²
Nord Ovest	7.866	21,2%	53,0%	854.998	16,3%	43,7%	108,7	-4,5	-7,0
Nord Est	4.854	23,2%	54,5%	609.351	23,3%	49,9%	125,5	0,1	-3,8
Centro	4.723	20,0%	51,5%	496.891	13,2%	32,2%	105,2	-6,3	-15,3
Sud	4.849	24,3%	36,3%	498.724	23,4%	32,1%	102,8	-0,7	-3,2
Isole	2.171	15,5%	24,5%	240.275	23,3%	26,0%	110,7	7,0	1,3
Italia	24.463	21,4%	46,4%	2.700.239	19,1%	38,8%	110,4	-2,1	-6,1

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 IV 21	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Nord Ovest	12	98	30	595	734	35,5%	19,7%
Nord Est	9	65	21	480	574	31,5%	41,3%
Centro	6	93	17	572	687	89,6%	48,3%
Sud	2	58	9	310	379	71,1%	83,4%
Isole	1	33	9	152	195	20,9%	69,7%
Italia	29	347	86	2.108	2.570	49,1%	42,4%



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, sia per la specificità contestuale e territoriale del dato, sia per tendenze da parte dei comuni di maggiore dimensione che, come visto, non necessariamente coincidono con le dinamiche generali dei vari segmenti.

Per quanto riguarda Uffici e studi privati colpisce il consistente calo registrato, sia nel confronto annuale che in quello biennale, dai due mercati nettamente più rilevanti (Milano e Roma); nelle altre città rilevate prevale, al contrario, il segno positivo (a Palermo, Genova e Bologna in entrambe le comparazioni). Per quanto riguarda le superfici medie delle unità scambiate, si rileva una tendenza prevalente all'incremento nel 2021, dopo la tendenza di segno opposto del 2020; in alcuni casi (ad esempio Napoli) variazioni molto consistenti delle superfici scambiate dipendono dalla conclusione, nel periodo in esame, di grandi operazioni immobiliari, che alla scala comunale incidono in modo determinante sulle statistiche.

Relativamente a Negozi e laboratori (Tabella 9) si rileva in prevalenza un recupero in termini di compravendite nel 2021, pur con le due rilevanti eccezioni di Roma (-3,4%) e Milano (-5,1%), ovvero dei due mercati più consistenti; risulta invece ancora in calo la superficie media scambiata.

Per quanto riguarda Depositi commerciali e autorimesse si registra una dinamica espansiva in tutte le città, concentrata quasi integralmente nell'ultimo anno; in termini di superfici medie si è di fatto confermato, nel 2021, il dato registrato nel 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 IV 21	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19	STN IV 21 m ²	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN IV 21/IV 19	STN media m ²	Diff. IV 21/IV 20 STN media m ²	Diff. IV 21/IV 19 STN media m ²
Roma	173	-38,3%	-24,5%	32.815	-17,0%	-37,9%	189,7	48,6	-40,9
Milano	282	-18,7%	-32,3%	60.963	-25,5%	-53,4%	216,0	-19,7	-97,8
Torino	63	-28,9%	-18,3%	8.518	-20,0%	-44,1%	136,2	15,1	-62,9
Napoli	52	45,6%	-22,0%	33.460	573,0%	153,9%	645,2	505,7	447,1
Genova	44	1,0%	71,5%	7.265	-8,2%	11,6%	163,5	-16,4	-87,7
Palermo	81	41,5%	100,4%	14.566	150,3%	210,6%	179,5	78,1	63,7
Bologna	90	111,0%	29,9%	21.385	379,5%	102,6%	237,1	132,8	85,1
Firenze	61	-3,8%	78,4%	8.864	-24,8%	117,4%	145,3	-40,6	26,1
Totale	846	-11,7%	-11,7%	187.837	12,5%	-21,0%	221,9	47,8	-26,1

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

Grandi città	NTN IV 21	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19	STN IV 21 m ²	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN IV 21/IV 19	STN media m ²	Diff. IV 21/IV 20 STN media m ²	Diff. IV 21/IV 19 STN media m ²
Roma	611	-3,4%	4,6%	66.447	-12,9%	-8,0%	108,8	-11,9	-14,9
Milano	509	-5,1%	-22,8%	59.490	-15,7%	-27,0%	116,9	-14,7	-6,8
Torino	279	8,4%	8,2%	20.251	6,0%	-1,6%	72,5	-1,7	-7,2
Napoli	235	34,7%	18,5%	17.442	11,8%	6,3%	74,2	-15,2	-8,5
Genova	113	-2,2%	10,7%	9.163	-16,5%	12,1%	81,2	-13,9	1,0
Palermo	109	0,2%	-1,3%	10.623	8,2%	41,2%	97,3	7,2	29,3
Bologna	140	79,5%	20,5%	14.874	95,8%	20,9%	106,0	8,8	0,4
Firenze	111	93,9%	17,5%	11.847	152,1%	29,7%	107,0	24,7	10,0
Totale	2.107	7,5%	-0,7%	210.137	-2,1%	-7,8%	99,7	-9,8	-7,6

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

Grandi città	NTN IV 21	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19	STN IV 21 m ²	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN IV 21/IV 19	STN media m ²	Diff. IV 21/IV 20 STN media m ²	Diff. IV 21/IV 19 STN media m ²
Roma	401	9,9%	22,4%	53.994	-0,4%	-23,2%	134,7	-13,9	-79,9
Milano	260	14,4%	-4,2%	32.492	10,3%	-12,1%	125,1	-4,6	-11,2
Torino	172	25,2%	42,8%	19.340	39,2%	65,3%	112,1	11,3	15,3
Napoli	128	30,7%	17,6%	16.430	17,2%	-4,7%	128,6	-14,9	-30,1
Genova	110	8,2%	39,2%	11.933	-7,5%	52,2%	108,1	-18,4	9,2
Palermo	90	11,0%	3,0%	28.688	116,9%	105,0%	318,3	155,4	158,4
Bologna	78	53,0%	41,5%	10.813	73,8%	31,5%	138,7	16,5	-10,5
Firenze	67	16,5%	15,9%	7.664	-31,7%	-6,5%	114,5	-80,9	-27,4
Totale	1.306	16,7%	17,9%	181.355	16,9%	4,0%	138,8	0,2	-18,6

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 IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Roma	0	21	5	359	385	348,9%	341,1%
Milano	3	5	5	77	90	5,4%	16,0%
Torino	2	1	2	33	38	-3,8%	-6,2%
Napoli	0	20	0	8	28	238,9%	249,5%
Genova	0	2	0	6	8	-63,6%	-9,9%
Palermo	0	2	1	14	17	385,7%	223,8%
Bologna	0	2	0	19	21	42,2%	200,0%
Firenze	0	4	1	9	14	55,6%	179,4%
Totale	5	57	14	524	600	124,3%	151,3%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Anche il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, presenta rilevanti dinamiche di crescita delle compravendite in questo quarto trimestre del 2021 (Figura 3), distribuite nel corso del biennio (+17,6% rispetto al 2020, +31% rispetto al 2019).

I dati mensili (Tabella 13) mostrano una tendenza sostanzialmente omogenea nel raffronto biennale (tutti tassi prossimi al 30%)

Relativamente alle classi di rendita, infine, si vede come nel confronto con il 2020 (Tabella 15) l'incremento dei volumi scambiati si sia concentrato soprattutto nelle fasce alte (fino al +34,4% oltre 10.000 €); rispetto al 2019, invece, la crescita appare più omogeneamente distribuita, con tassi superiori al 30% tanto nelle due classi estreme quanto nella classe intermedia.

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

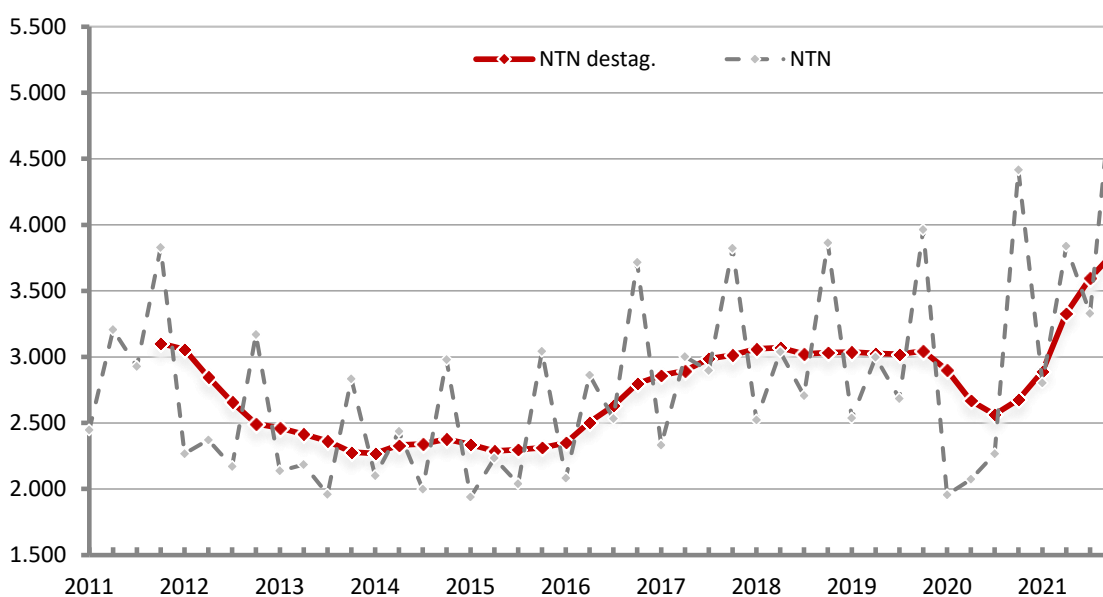


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

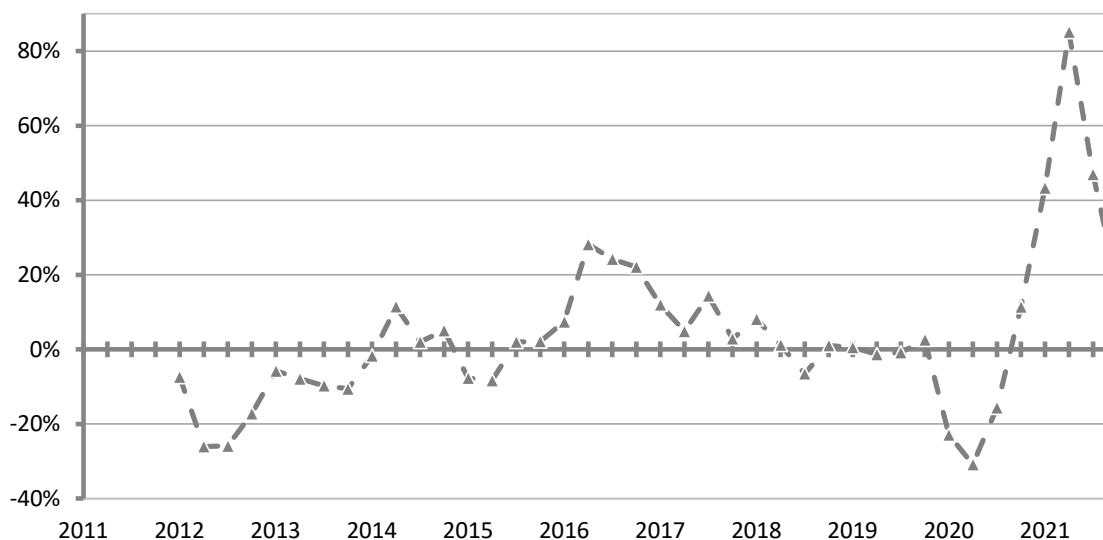


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	IV 2019	IV 2020	IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Nord Ovest	1.564	1.629	1.953	19,9%	24,9%
Nord Est	1.122	1.277	1.537	20,3%	36,9%
Centro	613	789	871	10,3%	42,1%
Sud	499	584	625	6,9%	25,1%
Isole	165	135	207	52,7%	25,3%
Italia	3.963	4.416	5.192	17,6%	31,0%

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

Area	Var% NTN ott 21/ott 19	Var% NTN nov 21/nov 19	Var% NTN dic 21/dic 19	Var% NTN IV 21/IV 19
Nord Ovest	19,0%	28,8%	26,3%	24,9%
Nord Est	19,6%	38,3%	45,6%	36,9%
Centro	82,5%	33,5%	28,2%	42,1%
Sud	36,7%	7,6%	29,7%	25,1%
Isole	29,6%	40,9%	13,4%	25,3%
Italia	30,4%	29,8%	32,0%	31,0%

Tabella 14: NTN IV 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	178	192	801	368	413	1.953
Nord Est	192	119	691	237	299	1.537
Centro	97	110	347	138	180	871
Sud	85	65	241	99	134	625
Isole	17	26	90	23	51	207
Italia	569	512	2.170	865	1.077	5.192
Nord Ovest	9,1%	9,9%	41,0%	18,9%	21,1%	100,0%
Nord Est	12,5%	7,7%	44,9%	15,4%	19,4%	100,0%
Centro	11,1%	12,6%	39,8%	15,8%	20,7%	100,0%
Sud	13,7%	10,4%	38,6%	15,9%	21,5%	100,0%
Isole	8,0%	12,6%	43,6%	11,1%	24,7%	100,0%
Italia	11,0%	9,9%	41,8%	16,7%	20,7%	100,0%

Tabella 15: Var % tendenziale NTN IV 21/IV 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	4,8%	0,3%	17,1%	31,7%	36,0%	19,9%
Nord Est	9,6%	-5,0%	24,7%	32,1%	22,3%	20,3%
Centro	8,2%	18,1%	16,1%	-9,9%	15,7%	10,3%
Sud	17,3%	-22,9%	-14,7%	44,6%	76,3%	6,9%
Isole	3,6%	61,8%	45,4%	19,5%	131,8%	52,7%
Italia	8,7%	0,3%	15,3%	23,6%	34,4%	17,6%

Tabella 16: Var % tendenziale NTN IV 21/IV 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	12,7%	7,9%	33,9%	28,8%	20,5%	24,9%
Nord Est	85,6%	41,9%	41,6%	20,3%	19,1%	36,9%
Centro	37,8%	16,6%	57,6%	19,8%	58,4%	42,1%
Sud	45,2%	-9,5%	12,4%	32,5%	68,7%	25,1%
Isole	-50,3%	36,9%	26,7%	21,1%	126,7%	25,3%
Italia	34,2%	14,5%	36,3%	25,1%	33,1%	31,0%

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel settore produttivo agricolo, che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10, l'incremento di compravendite si è confermato consistente rispetto al 2020 (+31%), compensando la compressione che si era registrata nel 2020 (il tasso biennale infatti risulta esattamente la metà, +15,5%).

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

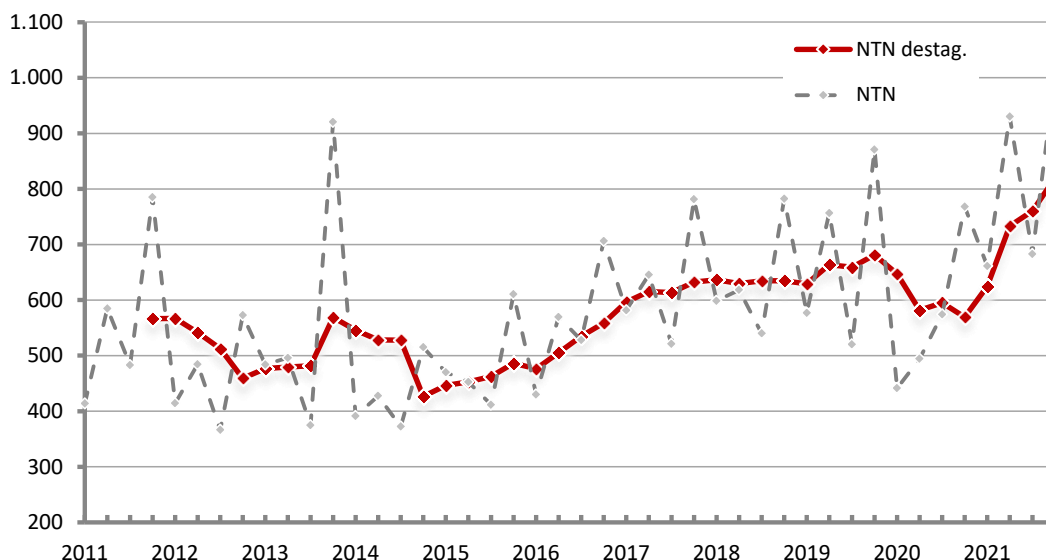


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

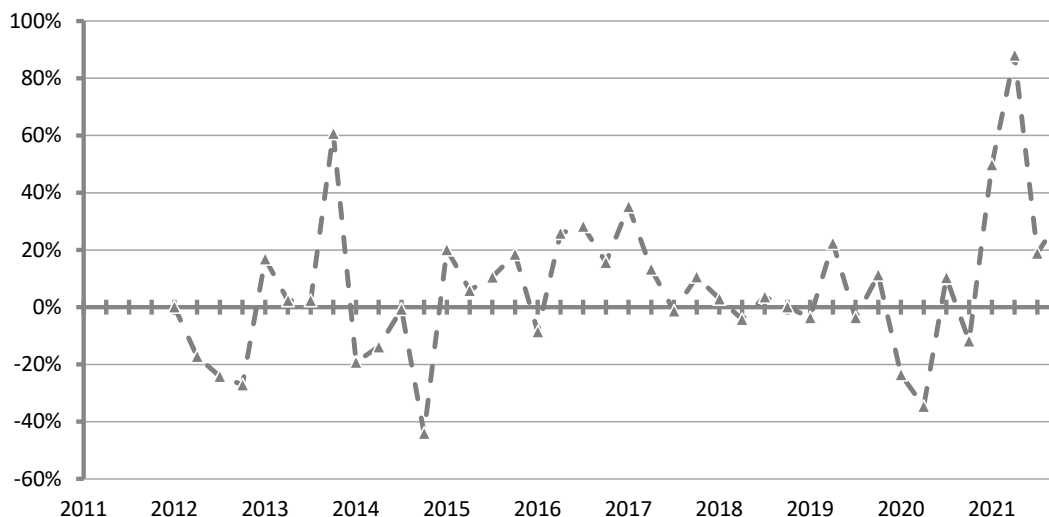


Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	IV 2019	IV 2020	IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Nord Ovest	191	166	230	39,1%	20,6%
Nord Est	338	328	411	25,2%	21,6%
Centro	163	111	171	53,6%	4,9%
Sud	95	81	87	7,5%	-9,2%
Isole	83	82	107	30,0%	28,2%
Italia	871	768	1.006	31,0%	15,5%

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 21,6% rispetto al 2020 e del 31% rispetto al 2019; da ricordare come oltre il 97% 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	IV 2019	IV 2020	IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
Gruppo B (tranne B/4)	173	156	230	47,7%	33,0%
C/4 - C/5	48	46	59	27,4%	23,8%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	243	217	276	26,9%	13,4%
Gruppo E	106	124	118	-5,3%	11,1%
Gruppo F	18.429	19.915	24.203	21,5%	31,3%
di cui F/1	8.830	9.995	11.865	18,7%	34,4%
di cui F/2	2.822	3.268	4.619	41,3%	63,7%
di cui F/3	4.138	3.857	4.491	16,4%	8,5%
di cui F/4	1.067	1.146	1.230	7,3%	15,3%
di cui F/5	1.456	1.475	1.757	19,1%	20,7%
di cui F/6	36	33	50	50,0%	39,5%
di cui F/7 ⁶	80	140	190	35,9%	137,8%
Totale	18.998	20.458	24.885	21,6%	31,0%

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	IV 2019	IV 2020	IV 2021	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN IV 21/IV 19
TCO	31.366	35.276	42.360	20,1%	35,0%
PRO	3.963	4.416	5.192	17,6%	31,0%
AGR	871	768	1.006	31,0%	15,5%
ALT	18.998	20.458	24.885	21,6%	31,0%
Totale	55.199	60.918	73.443	20,6%	33,1%

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 IV 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 IV trimestre 2021 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area	11
Tabella 15: Var % tendenziale NTN IV 21/IV 20 settore PRO per classi di rendita e per area	11
Tabella 16: Var % tendenziale NTN IV 21/IV 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