

NON RESIDENZIALE

Statistiche III trimestre 2020



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: **3 dicembre 2020**
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2020**

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	12
Altre destinazioni – Dati nazionali	13
Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali.....	14
Indice delle Figure	15
Indice delle Tabelle.....	15

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* sono resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 2019 e del 2020 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni. 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 a causa sia 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

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

Dopo il forte impatto che le misure adottate dal Governo italiano, per contenere il diffondersi del COVID-19, hanno determinato nei primi due trimestri di questo 2020 sul mercato immobiliare e sull'economia in generale, nel terzo trimestre si sono registrati per le compravendite di immobili nel settore terziario-commerciale tassi di variazione tendenziale mitigati nei cali e che tornano, in alcuni segmenti, in territorio positivo.

Il settore terziario-commerciale nel suo complesso, infatti, dopo due consistenti cali in termini di volumi compravenduti (-16,5% nel primo trimestre, -32,1% nel secondo), ha mostrato nel terzo trimestre un'espansione del 5,5% rispetto all'analogo trimestre del 2019; la serie dal 2011 con i dati destagionalizzati⁴ è riportata nel grafico di Figura 1.

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

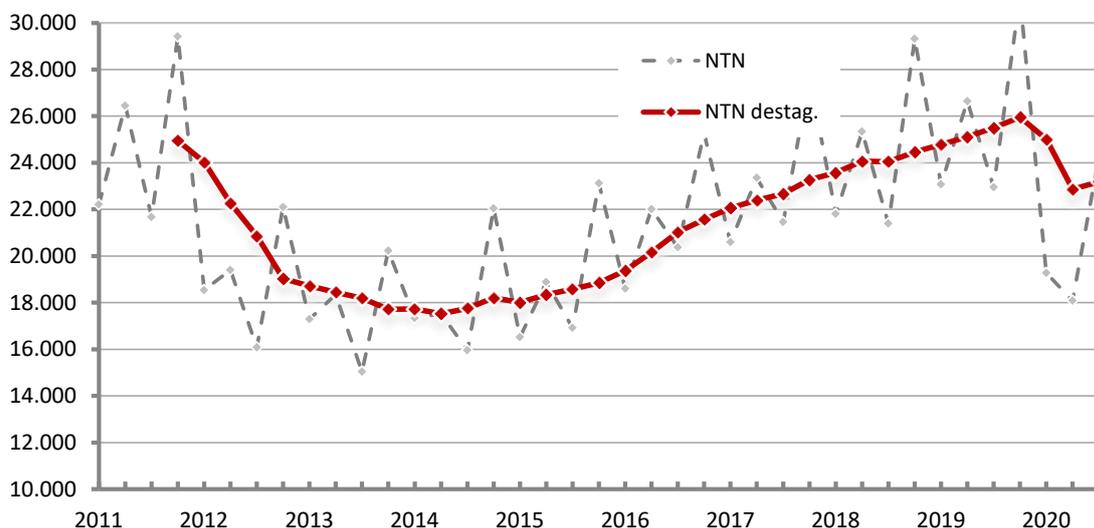
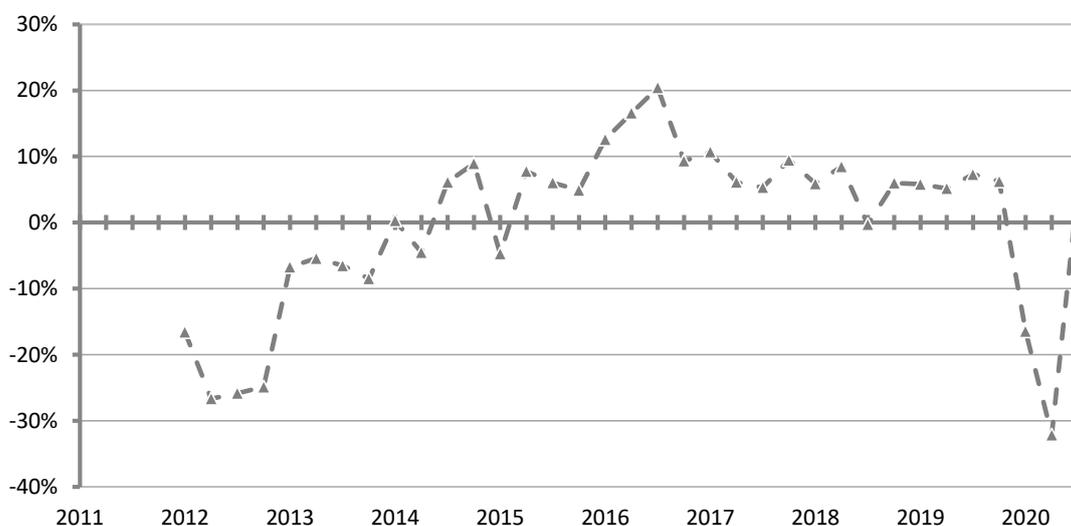


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



⁴ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

I dati disaggregati per aree territoriali (Tabella 1) mostrano rialzi delle compravendite in tutte le macroaree territoriali, con tassi compresi tra il +1,7% del Nord Est e il +14,1% del Sud; altro elemento evidente è come la ripresa degli scambi si sia concentrata sui piccoli centri, che presentano tutti tassi aggregati positivi, prossimi o superiori al 10%, mentre nei comuni capoluogo è proseguita la tendenza con tassi negativi, particolarmente evidente nel Nord Ovest (-18,2%) e nel Centro (-16,3%); l'unica eccezione è il dato positivo nei capoluoghi del Sud (+6,6%).

I dati mensili, riportati nella Tabella 2, mostrano abbastanza chiaramente come l'inversione di tendenza si sia verificata a partire dal mese di agosto (tranne che nella macroarea del Centro).

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

Area	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III 19
Capoluoghi	1.936	2.963	1.714	1.588	1.824	-35,6%	-5,8%
Non capoluoghi	5.074	6.987	4.158	4.063	5.549	-33,5%	9,4%
Nord Ovest	7.011	9.950	5.871	5.651	7.373	-34,1%	5,2%
Capoluoghi	1.304	1.512	958	892	1.066	-31,3%	-18,2%
Non capoluoghi	3.082	4.511	2.633	2.759	3.396	-23,0%	10,2%
Nord Est	4.386	6.024	3.591	3.650	4.462	-25,2%	1,7%
Capoluoghi	1.903	2.375	1.444	1.287	1.594	-33,9%	-16,3%
Non capoluoghi	2.898	3.950	2.526	2.402	3.181	-29,6%	9,8%
Centro	4.802	6.325	3.970	3.689	4.775	-31,1%	-0,6%
Capoluoghi	895	1.293	784	683	954	-37,6%	6,6%
Non capoluoghi	3.711	4.641	3.162	2.779	4.303	-34,0%	15,9%
Sud	4.606	5.934	3.946	3.462	5.256	-34,7%	14,1%
Capoluoghi	625	855	540	439	613	-35,7%	-1,8%
Non capoluoghi	1.523	2.060	1.359	1.195	1.741	-35,1%	14,3%
Isole	2.148	2.915	1.899	1.634	2.354	-35,3%	9,6%
Capoluoghi	6.664	8.998	5.439	4.889	6.051	-34,7%	-9,2%
Non capoluoghi	16.289	22.150	13.838	13.197	18.170	-31,1%	11,5%
Italia	22.953	31.147	19.277	18.086	24.221	-32,1%	5,5%

Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua TCO, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Var% NTN lug 20/lug 19	Var% NTN ago 20/ago 19	Var% NTN set 20/set 19	Var% NTN III 20/III 19
Capoluoghi	-19,0%	31,7%	7,5%	-5,8%
Non capoluoghi	-2,3%	38,8%	18,1%	9,4%
Nord Ovest	-7,1%	37,1%	15,3%	5,2%
Capoluoghi	-32,2%	3,0%	-2,6%	-18,2%
Non capoluoghi	2,0%	10,3%	22,6%	10,2%
Nord Est	-9,0%	8,6%	15,2%	1,7%
Capoluoghi	-4,7%	-40,4%	-14,4%	-16,3%
Non capoluoghi	-1,3%	22,2%	21,0%	9,8%
Centro	-2,6%	-8,6%	8,1%	-0,6%
Capoluoghi	-3,2%	26,3%	11,6%	6,6%
Non capoluoghi	13,0%	16,2%	20,3%	15,9%
Sud	9,7%	17,9%	18,6%	14,1%
Capoluoghi	-8,5%	15,7%	-2,4%	-1,8%
Non capoluoghi	8,0%	24,8%	16,5%	14,3%
Isole	3,0%	22,3%	11,0%	9,6%
Capoluoghi	-15,1%	-5,9%	-0,7%	-9,2%
Non capoluoghi	2,8%	22,2%	19,8%	11,5%
Italia	-2,5%	14,2%	14,1%	5,5%

A partire dalla Tabella 3 l'analisi viene 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 consente di mostrare come la tendenza espansiva del settore si sia concentrata interamente nel terzo dei segmenti individuati, ovvero depositi commerciali e autorimesse, il quale, per effetto della propria consistenza (14.538 NTN, pari al 60% del totale a scala nazionale), riesce ad orientare l'andamento dell'intero settore.

In Tabella 4 viene approfondita la prima delle tipologie citate, Uffici e studi privati, che presenta, nell'aggregato nazionale, un tasso tendenziale negativo (-7,1%), con due macroaree (Centro e Sud) in controtendenza (rispettivamente +4,0% e +2,0%); i dati mostrano inoltre un calo molto più consistente e generalizzato in termini di superfici compravendute (-17,9% a livello nazionale).

Negozi e laboratori (Tabella 5) hanno mostrato in questo terzo trimestre un calo dei volumi scambiati leggermente più contenuto, -5,5%, con un rilevante -14,3% nel Centro e con il solo Sud in controtendenza, +5,0%; anche in questo caso le superfici delle unità scambiate hanno avuto un calo più consistente, -10,2%, particolarmente evidente ancora nel Centro, -20,7%.

Il terzo segmento, come detto, è l'unico a presentare una dinamica espansiva (Tabella 6), peraltro abbastanza omogenea e consistente; tutte le macroaree presentano tassi positivi superiori al 10%.

L'ultima tabella (Tabella 7) del presente paragrafo riassume 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; in termini aggregati il calo tendenziale delle unità compravendute è stato pari al 6,0%.



Tabella 3: NTN III trimestre 2020 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	684	1.962	4.398	329	7.373
Nord Est	469	1.109	2.621	264	4.462
Centro	489	1.369	2.678	240	4.775
Sud	294	1.445	3.240	278	5.256
Isole	131	563	1.601	60	2.354
Italia	2.067	6.447	14.538	1.169	24.221
Nord Ovest	9,3%	26,6%	59,7%	4,5%	100,0%
Nord Est	10,5%	24,8%	58,7%	5,9%	100,0%
Centro	10,2%	28,7%	56,1%	5,0%	100,0%
Sud	5,6%	27,5%	61,6%	5,3%	100,0%
Isole	5,5%	23,9%	68,0%	2,5%	100,0%
Italia	8,5%	26,6%	60,0%	4,8%	100,0%

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

Area	NTN	Var % NTN III 20/III 19	STN m ²	Var % STN III 20/III 19	STN media m ²	Diff. III 20/III 19 STN media m ²
Nord Ovest	684	-6,1%	104.462	-7,0%	152,7	-1,5
Nord Est	469	-19,4%	61.764	-24,4%	131,6	-8,8
Centro	489	4,0%	54.642	-27,0%	111,7	-47,5
Sud	294	2,0%	39.484	-12,0%	134,4	-21,3
Isole	131	-16,6%	14.754	-30,1%	113,0	-21,8
Italia	2.067	-7,1%	275.107	-17,9%	133,1	-17,4

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

Area	NTN	Var % NTN III 20/III 19	STN m ²	Var % STN III 20/III 19	STN media m ²	Diff. III 20/III 19 STN media m ²
Nord Ovest	1.962	-4,7%	250.402	-9,3%	127,6	-6,6
Nord Est	1.109	-8,6%	151.867	-6,3%	137,0	3,3
Centro	1.369	-14,3%	173.317	-20,7%	126,6	-10,3
Sud	1.445	5,0%	135.158	-3,0%	93,5	-7,6
Isole	563	-2,7%	54.654	-1,7%	97,1	0,9
Italia	6.447	-5,5%	765.397	-10,2%	118,7	-6,1

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

Area	NTN	Var % NTN III 20/III 19	STN m ²	Var % STN III 20/III 19	STN media m ²	Diff. III 20/III 19 STN media m ²
Nord Ovest	4.398	16,8%	483.239	17,5%	109,9	0,6
Nord Est	2.621	12,6%	312.004	6,9%	119,0	-6,3
Centro	2.678	11,1%	283.539	2,2%	105,9	-9,2
Sud	3.240	15,2%	331.255	15,9%	102,2	0,6
Isole	1.601	18,9%	156.519	12,1%	97,8	-6,0
Italia	14.538	14,8%	1.566.557	11,4%	107,8	-3,3

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 2020	Var% NTN III 20/III 19
Nord Ovest	9	26	13	281	329	-28,6%
Nord Est	4	39	12	208	264	-0,1%
Centro	2	22	13	203	240	-26,1%
Sud	4	20	8	245	278	116,2%
Isole	3	11	0	45	60	-10,5%
Italia	22	118	46	983	1.169	-6,0%

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

La tendenza osservata per i comuni capoluogo, che conservano tassi negativi, per quanto assai meno rilevanti rispetto ai trimestri precedenti, trova complessivamente conferma anche nei dati delle otto principali città, compreso il comparto Depositi commerciali e autorimesse.

Con riferimento alla tipologia Uffici e studi privati (Tabella 8), sei delle otto città rilevate hanno presentato tassi negativi; particolarmente significativo il -44,4% di Milano, che resta seconda dietro Roma in termini di volumi assoluti scambiati. I due casi in controtendenza sono Torino e Roma, dove l'espansione, in termini di unità scambiate, è del 64,2% rispetto allo stesso trimestre del 2019. In termini di superfici, il dato tendenziale è negativo per tutte le città; anche a Roma, dove viene quindi ribaltato il dato positivo del NTN. Fanno però eccezione Torino e Genova: nel primo caso le superfici delle unità scambiate aumentano, anche se con tassi inferiori a quelli relativi al NTN; a Genova al tasso tendenziale negativo del NTN, -2,4%, si contrappone il deciso aumento del STN, +30,5%.

Per quanto riguarda Negozi e laboratori (Tabella 9), invece, entrambi i comuni principali, Roma e Milano presentano tassi negativi (rispettivamente -34,1% e -13,7%); gli unici tassi tendenziali positivi si registrano a Torino, Genova e Palermo. Con le eccezioni di Genova e a Palermo, il tasso tendenziale in termini di superficie peggiora rispetto alla tendenza del NTN.

Anche per Depositi commerciali e autorimesse, come detto, prevale leggermente il segno meno, con cinque città che registrano un calo delle compravendite; anche in questo caso si ha una riduzione complessiva delle superfici medie scambiate.

Infine, la Tabella 11 riporta i volumi di scambio di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito e uffici pubblici; nonostante i numeri esigui, è abbastanza chiara la prevalente tendenza di segno negativo.

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

Città	NTN	Var % NTN III 20/III 19	STN m ²	Var % STN III 20/III 19	STN media m ²	Diff. III 20/III 19 STN media m ²
Roma	206	64,2%	22.024	-29,0%	107,0	-140,4
Milano	132	-44,4%	28.729	-36,4%	217,4	27,3
Torino	56	43,0%	7.163	26,7%	129,1	-16,6
Napoli	36	-22,3%	4.559	-71,0%	126,6	-212,5
Genova	31	-2,4%	5.018	30,5%	164,1	41,4
Palermo	24	-20,4%	1.868	-38,7%	79,5	-23,7
Bologna	31	-13,3%	4.994	-33,2%	161,1	-48,0
Firenze	22	-44,2%	3.072	-55,9%	139,3	-37,2
Totale	537	-8,1%	77.427	-34,9%	144,3	-59,2

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

Città	NTN	Var % NTN III 20/III 19	STN m ²	Var % STN III 20/III 19	STN media m ²	Diff. III 20/III 19 STN media m ²
Roma	315	-34,1%	31.494	-42,6%	100,1	-15,0
Milano	368	-13,7%	42.068	-14,4%	114,3	-0,9
Torino	224	9,3%	19.085	5,3%	85,3	-3,2
Napoli	140	2,1%	8.962	-16,2%	64,2	-14,1
Genova	68	-3,3%	5.829	0,2%	85,5	2,9
Palermo	78	21,0%	5.317	14,0%	67,8	-4,1
Bologna	65	-60,0%	5.334	-62,1%	82,7	-4,6
Firenze	70	-18,1%	7.718	-17,6%	109,8	0,6
Totale	1.327	-18,5%	125.807	-24,6%	94,8	-7,7

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

Città	NTN	Var % NTN III 20/III 19	STN m ²	Var % STN III 20/III 19	STN media m ²	Diff. III 20/III 19 STN media m ²
Roma	215	-5,1%	34.392	-9,9%	159,7	-8,6
Milano	146	13,3%	18.409	16,9%	125,9	3,9
Torino	79	17,3%	7.788	0,3%	99,0	-16,8
Napoli	82	-5,3%	11.394	-36,6%	139,2	-68,6
Genova	62	-8,0%	6.643	-20,0%	106,6	-16,0
Palermo	74	30,7%	9.654	0,5%	131,2	-39,5
Bologna	35	-25,9%	3.777	-21,4%	108,9	6,3
Firenze	33	-31,6%	3.717	-47,3%	113,3	-33,8
Totale	725	-0,4%	95.773	-12,5%	132,0	-18,2

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

Città	B04	D02	D05	D08	NTN III 2020	Var % NTN III 20/III 19
Roma	0	14	3	46	63	-66,0%
Milano	0	3	1	39	43	-13,7%
Torino	0	1	2	8	11	-36,7%
Napoli	0	3	1	5	9	108,6%
Genova	0	0	0	6	6	-45,5%
Palermo	0	0	0	9	9	750,0%
Bologna	0	0	0	2	2	-71,4%
Firenze	2	0	1	1	4	14,3%
Totale	2	21	8	116	146	-47,5%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, conferma anche nel terzo trimestre la dinamica fortemente negativa delle compravendite rispetto al 2019; per quanto sostanzialmente dimezzatosi rispetto alla precedente rilevazione, il tasso negativo resta elevato, -15,6%, e coinvolge tutte le macroaree territoriali, dal -33,1% del Centro al -0,4% del Sud (Tabella 12). La serie storica dal 2011 del NTN osservato e del NTN destagionalizzato è rappresentata in Figura 3. Con riferimento allo stesso periodo, in Figura 4 è riportata la successione dei relativi tassi tendenziali trimestrali. I dati mensili (Tabella 13) mostrano, come prevedibile, come gran parte del calo si sia concentrato nel mese di luglio, ma come la tendenza si sia estesa, per quanto con tassi molto più contenuti, anche nei due mesi successivi. Dalla Tabella 14 e dalla Tabella 15 si evince, infine, come il calo abbia caratterizzato tutte le tipologie di immobili (definite attraverso le relative classi di rendita), con eccezioni sporadiche e localizzate nelle macroaree meno dinamiche del Paese.

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

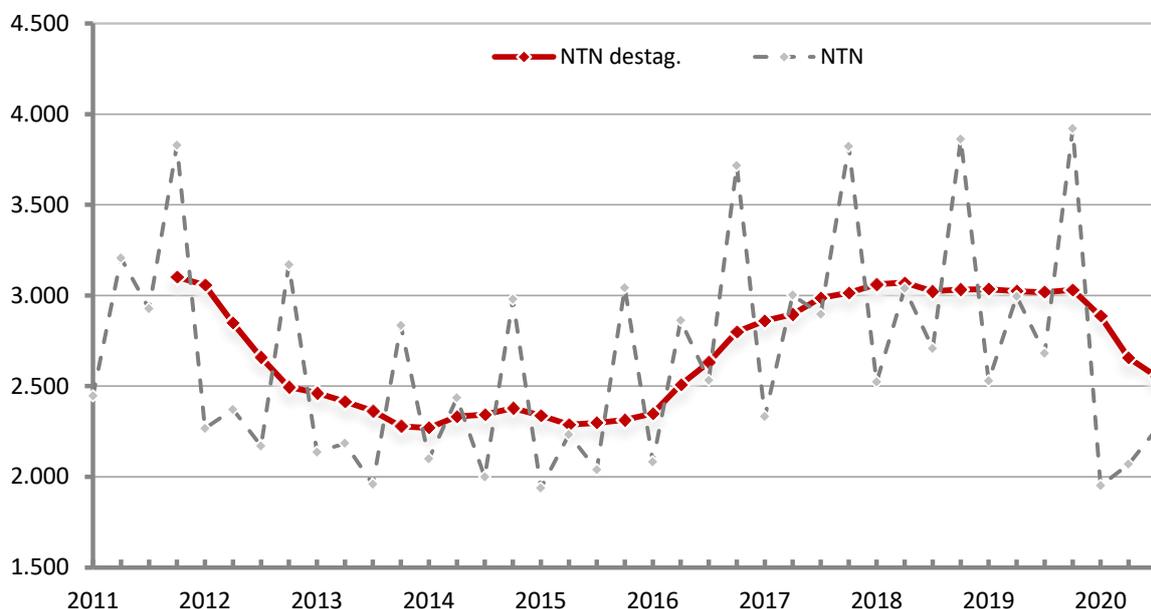


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

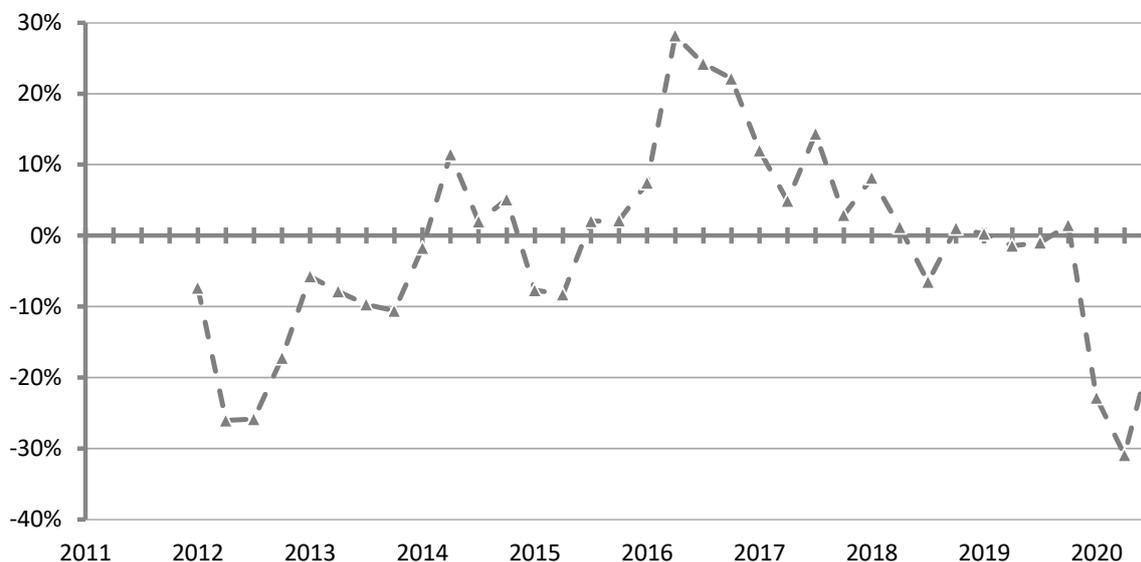




Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III 19
Nord Ovest	1.016	1.536	747	793	889	-32,4%	-12,5%
Nord Est	707	1.112	592	530	641	-37,9%	-9,3%
Centro	519	612	294	375	347	-21,5%	-33,1%
Sud	319	494	244	276	318	-26,5%	-0,4%
Isole	119	165	74	95	67	-17,9%	-43,2%
Italia	2.681	3.920	1.951	2.069	2.263	-30,9%	-15,6%

Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua PRO, per mese e per area

Area	Var% NTN lug 20/lug 19	Var% NTN ago 20/ago 19	Var% NTN set 20/set 19	Var% NTN III 20/III 19
Nord Ovest	-25,8%	5,2%	12,7%	-12,5%
Nord Est	-20,7%	27,8%	-6,7%	-9,3%
Centro	-33,4%	-50,0%	-22,5%	-33,1%
Sud	-15,3%	40,4%	10,4%	-0,4%
Isole	-46,9%	-12,0%	-55,4%	-43,2%
Italia	-25,1%	-0,2%	-5,0%	-15,6%

Tabella 14: NTN III trimestre 2020 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 €	NTN III 2020
Nord Ovest	84	105	380	156	163	889
Nord Est	68	47	293	117	116	641
Centro	48	39	132	58	70	347
Sud	42	66	116	32	61	318
Isole	8	5	27	17	10	67
Italia	251	263	950	380	420	2.263
Nord Ovest	9,5%	11,8%	42,8%	17,6%	18,3%	100,0%
Nord Est	10,6%	7,4%	45,7%	18,2%	18,1%	100,0%
Centro	13,8%	11,2%	38,2%	16,7%	20,2%	100,0%
Sud	13,3%	20,9%	36,5%	10,1%	19,2%	100,0%
Isole	12,0%	7,4%	40,6%	25,2%	14,8%	100,0%
Italia	11,1%	11,6%	42,0%	16,8%	18,6%	100,0%

Tabella 15: Var % tendenziale NTN III 20/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	-18,0%	-2,4%	-6,8%	-18,7%	-20,5%	-12,5%
Nord Est	-12,1%	-17,6%	-6,9%	-0,6%	-17,3%	-9,3%
Centro	-35,7%	-57,3%	-35,8%	-20,9%	-5,7%	-33,1%
Sud	-10,1%	49,7%	-5,5%	-31,8%	5,3%	-0,4%
Isole	-70,1%	-79,9%	-39,7%	63,5%	-9,1%	-43,2%
Italia	-23,8%	-19,3%	-13,5%	-13,7%	-14,0%	-15,6%

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo agricolo, che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10, fa segnare nel terzo trimestre 2020, a differenza del produttivo, un rimbalzo del 10% nei volumi compravenduti (Tabella 16), dopo il consistente calo delle due rilevazioni precedenti (rispettivamente -25,2% e -34,2%).

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

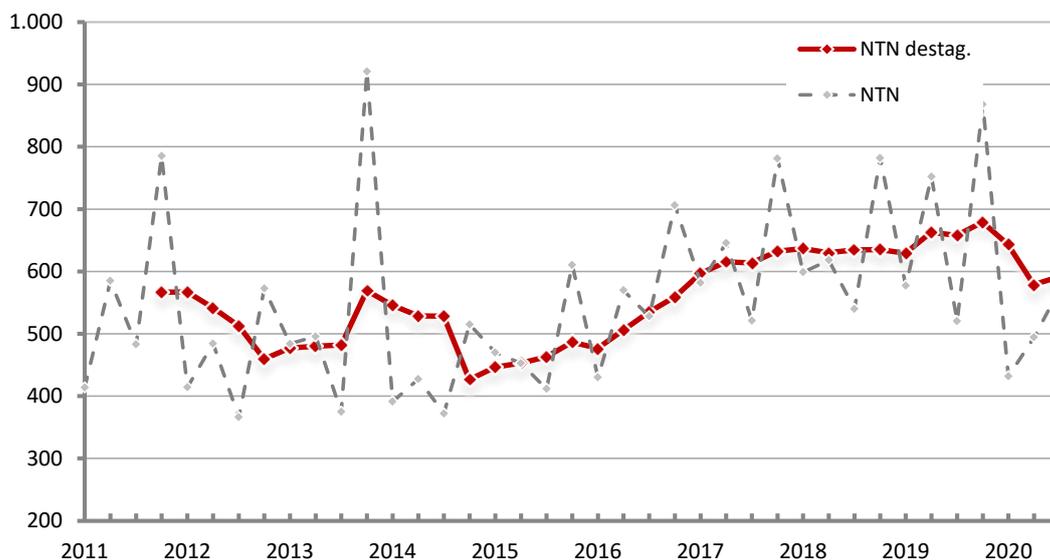


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

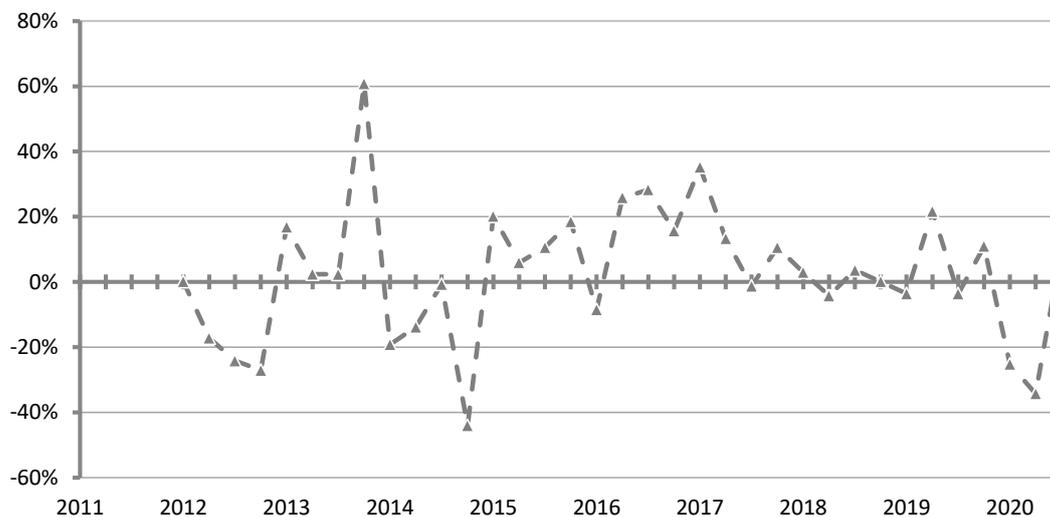


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III 19
Nord Ovest	122	191	104	109	108	-42,4%	-11,5%
Nord Est	201	337	157	201	242	-35,1%	20,7%
Centro	62	162	61	83	103	-10,5%	65,0%
Sud	52	95	54	39	67	-49,6%	27,3%
Isole	83	82	57	62	52	-25,1%	-37,0%
Italia	520	868	432	494	572	-34,2%	10,0%

Altre destinazioni – Dati nazionali

Nel secondo trimestre 2020 anche le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori analizzati hanno registrato un tasso positivo (+5,6%), dopo i significativi cali dei trimestri precedenti (rispettivamente -16,3% e -32,2%); da ricordare come quasi il 98% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F⁵ (Tabella 17).

Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni

Altre destinazioni ⁶	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III 19
Gruppo B (tranne B/4)	135	171	102	78	116	-34,2%	-14,5%
C/4 - C/5	23	48	30	18	27	-34,7%	19,6%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	113	242	102	97	132	-39,5%	16,9%
Gruppo E	47	105	51	46	81	-56,1%	72,4%
Gruppo F	13.900	18.377	11.009	10.655	14.665	-32,4%	5,5%
di cui F/1	6.745	8.804	5.344	5.395	6.996	-30,1%	3,7%
di cui F/2	2.278	2.811	1.600	1.634	2.439	-31,8%	7,1%
di cui F/3	2.915	4.128	2.429	2.208	3.157	-36,1%	8,3%
di cui F/4	740	1.066	604	515	695	-31,1%	-6,0%
di cui F/5	1.109	1.452	983	840	1.261	-37,9%	13,8%
di cui F/6	22	36	24	18	30	-45,5%	34,3%
di cui F/7 ⁷	91	80	26	44	86	-2,2%	-5,4%
Totale	14.218	18.943	11.294	10.893	15.021	-32,6%	5,6%

⁵ 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”).

⁶ Per l’esatta definizione del settore Altre destinazioni si veda la Nota metodologica.

⁷ 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 18 è riportato, infine, un quadro sintetico dei dati fin qui esposti.

Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE

Settori di mercato	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III 19
TCO	22.953	31.147	19.277	18.086	24.221	-32,1%	5,5%
PRO	2.681	3.920	1.951	2.069	2.263	-30,9%	-15,6%
AGR	520	868	432	494	572	-34,2%	10,0%
ALT	14.218	18.943	11.294	10.893	15.021	-32,6%	5,6%
Totale	40.372	54.877	32.954	31.543	42.078	-32,2%	4,2%

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	12
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011	12

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi	4
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua TCO, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi	5
Tabella 3: NTN III trimestre 2020 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO	6
Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni per area - Uffici e studi privati	6
Tabella 5: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Negozi e laboratori	6
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: NTN e variazione % tendenziale annua PRO, per mese e per area	11
Tabella 14: NTN III trimestre 2020 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area	11
Tabella 15: Var % tendenziale NTN III 20/III 19 settore PRO per classi di rendita e per area	11
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area	12
Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni	13
Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE	14