



NON RESIDENZIALE

Statistiche I 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: **8 giugno 2021**
periodo di riferimento: **primo 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	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* 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

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

Se il primo trimestre del 2020 aveva recepito, nei dati, i primi effetti delle politiche di compressione delle attività economiche e sociali che si scelse di adottare in risposta alla nota emergenza sanitaria, il primo trimestre del 2021 mostra un consistente “rimbalzo”, tale da annullare, di fatto, l’impatto negativo dell’omologo trimestre dell’anno precedente; dopo il calo dei volumi compravenduti dell’intero settore non residenziale del 16,9% nel primo trimestre 2020, infatti, il primo trimestre 2021 ha segnato un’espansione superiore al 50%. Una dinamica analoga caratterizza il segmento terziario commerciale, che rappresenta quasi il 60% dell’intero settore, con un tasso tendenziale del +51,3%, dopo il -16,5% dell’anno precedente; la serie completa 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

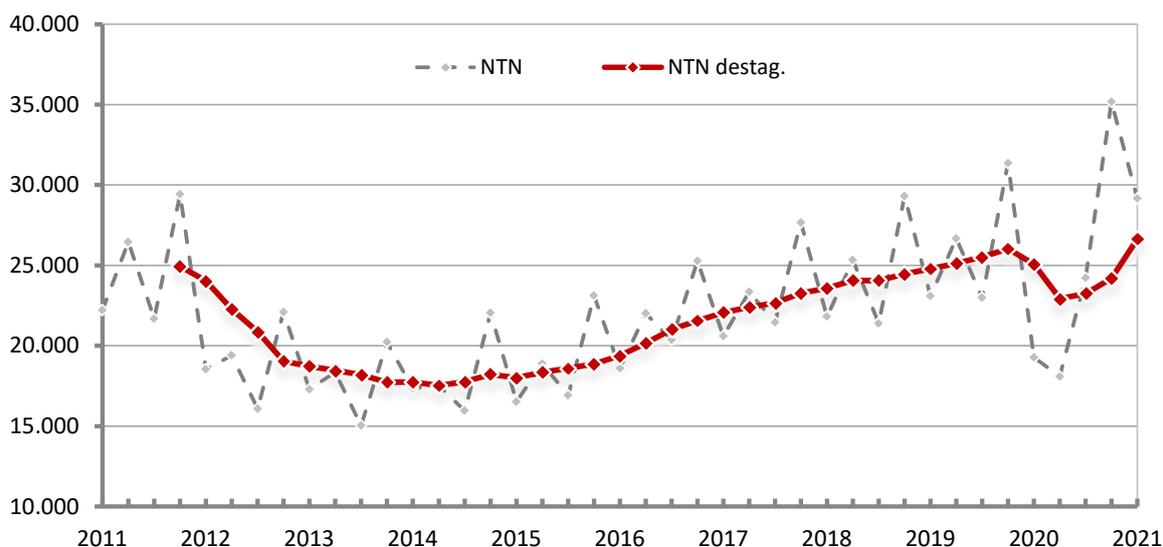
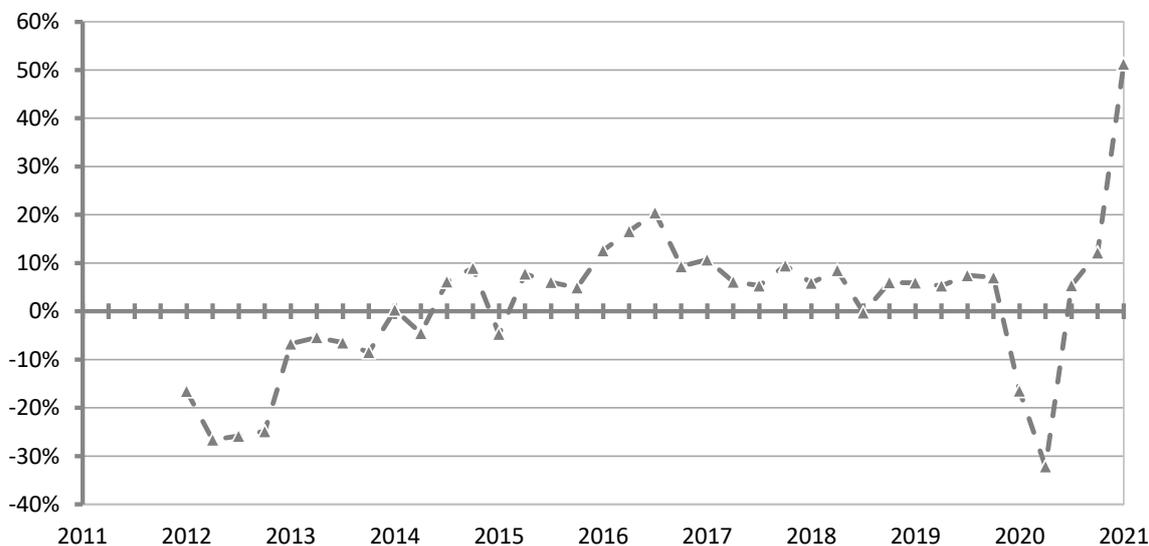


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



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 tassi maggiori al Nord (+60,2%), per quanto tutte le aree presentino una crescita dei volumi compravenduti pari o superiore al 40%; la dinamica espansiva si concentra soprattutto sui comuni minori nel Centro-Nord, mentre crescono maggiormente i mercati dei comuni capoluogo al Sud e nelle Isole.

È interessante il prospetto, riportato nella Tabella 2, relativo ai dati mensili disaggregati, da cui emerge come i volumi di compravendita registrino già rialzi nei mesi di gennaio e febbraio, in raffronto agli stessi mesi del 2020, per poi mostrare un'elevata espansione, come era prevedibile, nel mese di marzo (compravendite quasi triplicate rispetto al 2020), perché messo a confronto con il suo omologo del 2020, quando le attività sociali economiche furono bloccate da un rigido *lockdown*.

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

Area	I 2020	II 2020	III 2020	IV 2020	I 2021	Var % NTN IV 20/IV 19	Var % NTN I 21/I 20
Capoluoghi	1.714	1.588	1.824	3.076	2.463	3,3%	43,7%
Non capoluoghi	4.158	4.063	5.549	8.294	6.941	16,7%	66,9%
Nord Ovest	5.871	5.651	7.373	11.370	9.404	12,8%	60,2%
Capoluoghi	958	892	1.066	1.774	1.437	16,7%	50,1%
Non capoluoghi	2.633	2.759	3.396	5.289	4.316	16,7%	63,9%
Nord Est	3.591	3.650	4.462	7.063	5.753	16,7%	60,2%
Capoluoghi	1.444	1.288	1.595	2.682	1.985	12,4%	37,5%
Non capoluoghi	2.526	2.401	3.180	4.632	3.812	17,0%	50,9%
Centro	3.970	3.689	4.775	7.315	5.797	15,3%	46,0%
Capoluoghi	784	683	954	1.282	1.129	-1,7%	44,0%
Non capoluoghi	3.162	2.779	4.303	5.068	4.413	8,6%	39,6%
Sud	3.946	3.462	5.256	6.350	5.542	6,4%	40,4%
Capoluoghi	540	439	613	869	793	1,7%	46,9%
Non capoluoghi	1.359	1.195	1.741	2.202	1.866	6,7%	37,3%
Isole	1.899	1.634	2.354	3.072	2.659	5,2%	40,0%
Capoluoghi	5.439	4.890	6.052	9.684	7.808	7,1%	43,5%
Non capoluoghi	13.838	13.196	18.169	25.485	21.349	14,2%	54,3%
Italia	19.277	18.086	24.221	35.169	29.156	12,1%	51,3%

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

Area	Var% NTN gen 21/gen 20	Var% NTN feb 21/feb 20	Var% NTN mar 21/mar 20	Var% NTN I 21/I 20
Capoluoghi	-14,7%	21,7%	167,4%	43,7%
Non capoluoghi	13,5%	37,7%	218,0%	66,9%
Nord -Ovest	5,5%	33,1%	201,8%	60,2%
Capoluoghi	10,5%	17,2%	170,7%	50,1%
Non capoluoghi	23,9%	41,6%	148,5%	63,9%
Nord -Est	20,2%	34,8%	153,8%	60,2%
Capoluoghi	5,6%	9,3%	123,7%	37,5%
Non capoluoghi	5,3%	21,9%	173,1%	50,9%
Centro	5,4%	17,2%	154,0%	46,0%
Capoluoghi	-2,0%	16,7%	182,2%	44,0%
Non capoluoghi	6,7%	8,4%	153,0%	39,6%
Sud	4,9%	10,0%	158,6%	40,4%
Capoluoghi	13,0%	7,1%	173,0%	46,9%
Non capoluoghi	-5,3%	9,9%	169,1%	37,3%
Isole	-0,5%	9,1%	170,3%	40,0%
Capoluoghi	-0,7%	15,3%	157,8%	43,5%
Non capoluoghi	10,4%	25,8%	175,5%	54,3%
Italia	7,3%	22,9%	170,4%	51,3%

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 forte tendenza espansiva del settore abbia riguardato tutti i principali segmenti, pur con qualche differenza in termini di incidenza.

Tabella 3: NTN I 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	1.053	2.471	5.410	471	9.404
Nord Est	647	1.461	3.312	333	5.753
Centro	542	1.814	3.255	186	5.797
Sud	296	1.517	3.594	135	5.542
Isole	206	689	1.698	66	2.659
Italia	2.744	7.953	17.269	1.191	29.156
Nord Ovest	11,2%	26,3%	57,5%	5,0%	100,0%
Nord Est	11,3%	25,4%	57,6%	5,8%	100,0%
Centro	9,3%	31,3%	56,1%	3,2%	100,0%
Sud	5,3%	27,4%	64,8%	2,4%	100,0%
Isole	7,7%	25,9%	63,9%	2,5%	100,0%
Italia	9,4%	27,3%	59,2%	4,1%	100,0%

In Tabella 4 viene approfondita la prima delle tipologie citate, Uffici e studi privati, che presenta, nell'aggregato nazionale, un tasso tendenziale (+50,7%) in linea con quello dell'intero segmento; particolarmente significativo il +60% sfiorato nel Nord Ovest, che rappresenta da solo quasi il 40% dell'intero mercato, mentre il Sud resta l'area geografica meno reattiva (tasso positivo inferiore al 20%). Prosegue, invece, la tendenza ad un calo significativo delle superfici medie scambiate (-26 m² il dato nazionale).

Anche in questo trimestre l'espansione del segmento dei Negozi e laboratori risulta meno incisiva rispetto alla media del segmento (Tabella 5), +34,4%, con una distribuzione territoriale abbastanza omogenea. Si registra, in questo caso, un aumento della superficie media compravenduta (+4,1 m² il dato nazionale), con il Sud unica macro-area in controtendenza (-4,8 m²).

Il terzo segmento, Depositi commerciali e autorimesse (Tabella 6), continua ad esprimere una dinamica espansiva superiore alla media dell'intero TCO (+61,6% il dato nazionale), con tassi superiori al +70% al Nord. La superficie media compravenduta risulta in leggero calo (-1,9 m² il dato nazionale), con il Sud unica macro-area in controtendenza (+3,7 m²).

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. Quasi il 70% delle compravendite di questo raggruppamento ha riguardato la sola categoria D/8. Nel complesso per l'insieme di queste categorie si è registrato un tasso di variazione a livello nazionale pari al +40,4%, con una dinamica espansiva più accentuata nel Nord.

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

Area	NTN	Var % NTN I 21/I 20	STN m ²	Var % STN I 21/I 20	STN media m ²	Diff. I 21/I 20 STN media m ²
Nord Ovest	1.053	59,8%	149.916	28,5%	142,4	-34,6
Nord Est	647	45,2%	89.641	28,2%	138,5	-18,4
Centro	542	53,0%	66.373	5,6%	122,4	-55,0
Sud	296	19,5%	33.797	13,7%	114,1	-5,8
Isole	206	80,5%	28.601	127,3%	139,1	28,6
Italia	2.744	50,7%	368.327	26,2%	134,2	-26,0

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

Area	NTN	Var % NTN I 21/I 20	STN m ²	Var % STN I 21/I 20	STN media m ²	Diff. I 21/I 20 STN media m ²
Nord Ovest	2.471	38,9%	315.980	47,0%	127,9	7,0
Nord Est	1.461	42,6%	196.915	51,5%	134,8	7,9
Centro	1.814	31,0%	229.104	33,0%	126,3	1,8
Sud	1.517	25,9%	143.088	19,8%	94,3	-4,8
Isole	689	31,2%	67.628	41,7%	98,1	7,3
Italia	7.953	34,4%	952.715	39,2%	119,8	4,1

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

Area	NTN	Var % NTN I 21/I 20	STN m ²	Var % STN I 21/I 20	STN media m ²	Diff. I 21/I 20 STN media m ²
Nord Ovest	5.410	72,0%	596.234	67,3%	110,2	-3,1
Nord Est	3.312	75,0%	405.567	70,1%	122,4	-3,5
Centro	3.255	57,5%	322.676	47,2%	99,1	-7,0
Sud	3.594	50,9%	368.446	56,5%	102,5	3,7
Isole	1.698	41,1%	163.426	36,6%	96,3	-3,1
Italia	17.269	61,6%	1.856.348	58,8%	107,5	-1,9

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

Area	B04	D02	D05	D08	NTN I 2021	Var % NTN I 21/I 20
Nord Ovest	7	186	16	262	471	63,0%
Nord Est	5	39	21	268	333	46,4%
Centro	5	35	7	139	186	13,2%
Sud	4	14	3	114	135	20,8%
Isole	0	17	4	46	66	18,2%
Italia	21	290	51	829	1.191	40,4%

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Come è abbastanza prevedibile, i dati relativi alle principali città presentano forti disomogeneità, per quanto nel complesso non si discostino in modo rilevante dalle tendenze aggregate fin qui illustrate.

Con riferimento alla tipologia Uffici e studi privati (Tabella 8), spicca il consistente incremento dei volumi delle compravendite, più che raddoppiate (+117,9%), a Milano, città che ha un mercato più che quadruplo rispetto persino al secondo mercato comunale nazionale, Roma (anche essa in crescita, +22,9%). Delle otto città analizzate, ben tre (Napoli, Genova e Bologna) risultano in controtendenza, con tassi negativi; le superfici medie scambiate risultano in calo ovunque, ad eccezione di Palermo.

Meno accentuata, ma più omogenea, la tendenza espansiva relativa a Negozi e laboratori (Tabella 9), con un tasso medio prossimo al +20% e una sola città (Bologna) in controtendenza (-7,4%). Molto più disomogenea risulta la dinamica delle superfici medie compravendute, con un uguale numero di tassi positivi e negativi; si segnala, tuttavia, il calo registrato nelle due città principali, Roma (-8 m²) e Milano (-14,4 m²).

Per quanto riguarda Depositi commerciali e autorimesse i dati esprimono una consistente dinamica espansiva dei volumi compravenduti, senza eccezioni; una forte disomogeneità caratterizza, invece, i dati sulle superfici medie scambiate.

Infine, la Tabella 11 riporta i volumi di scambio di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito e uffici pubblici; i numeri sono ovviamente troppo esigui per 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	Var % NTN I 21/I 20	STN m ²	Var % STN I 21/I 20	STN media m ²	Diff. I 21/I 20 STN media m ²
Roma	98	22,9%	12.452	-54,0%	127,2	-212,4
Milano	400	117,9%	62.880	80,9%	157,3	-32,2
Torino	64	89,2%	10.936	81,2%	172,2	-7,7
Napoli	18	-46,6%	2.248	-49,9%	123,6	-8,0
Genova	17	-43,1%	1.594	-71,7%	96,6	-97,7
Palermo	60	106,8%	7.586	169,2%	126,4	29,3
Bologna	28	-23,6%	4.216	-39,6%	149,2	-39,4
Firenze	29	14,3%	2.856	-18,2%	97,8	-39,0
Totale	713	58,1%	104.768	14,8%	146,9	-55,3

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

Grandi città	NTN	Var % NTN I 21/I 20	STN m ²	Var % STN I 21/I 20	STN media m ²	Diff. I 21/I 20 STN media m ²
Roma	450	24,6%	44.202	15,2%	98,2	-8,0
Milano	401	10,7%	41.645	-2,8%	103,8	-14,4
Torino	259	42,8%	18.659	40,6%	72,1	-1,2
Napoli	148	19,3%	11.228	31,4%	76,1	7,0
Genova	81	6,8%	6.281	10,3%	77,8	2,5
Palermo	87	8,2%	7.322	31,5%	84,2	15,0
Bologna	67	-7,4%	6.170	-4,4%	91,9	2,8
Firenze	97	37,0%	9.026	36,3%	93,5	-0,5
Totale	1.589	19,7%	144.532	13,5%	91,0	-5,0

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

Grandi città	NTN	Var % NTN I 21/I 20	STN m ²	Var % STN I 21/I 20	STN media m ²	Diff. I 21/I 20 STN media m ²
Roma	259	28,5%	33.092	31,4%	127,6	2,8
Milano	192	53,6%	20.568	65,3%	107,3	7,6
Torino	121	39,3%	14.962	50,1%	123,6	8,9
Napoli	96	38,8%	11.795	7,6%	123,0	-35,8
Genova	73	57,0%	7.378	7,5%	101,4	-46,7
Palermo	99	112,0%	15.202	137,5%	153,4	16,5
Bologna	46	78,7%	8.477	74,8%	184,0	-4,1
Firenze	46	55,8%	4.186	45,0%	90,8	-6,8
Totale	932	47,7%	115.659	45,4%	124,1	-2,0

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

Grandi città	B04	D02	D05	D08	NTN I 2021	Var % NTN I 21/I 20
Roma	2	4	1	24	31	-5,2%
Milano	0	3	2	42	47	81,1%
Torino	0	0	2	14	16	-20,9%
Napoli	0	0	0	3	3	-28,6%
Genova	0	1	0	5	6	100,0%
Palermo	0	0	0	2	2	-
Bologna	0	0	2	3	5	-30,0%
Firenze	0	5	0	1	6	-50,0%
Totale	2	13	7	94	116	10,1%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Anche il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, ha segnato in questo primo trimestre una consistente crescita dei volumi compravenduti (+43,6%), fino a recuperare gran parte di quanto perso del 2020 (-23%); a livello territoriale, al Centro e al Sud di sono registrati tassi sensibilmente superiori alla media nazionale (rispettivamente +63,8% e +65,8%), nelle Isole un tasso molto più contenuto rispetto al dato nazionale, per quanto comunque positivo (+16,2%).

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, analogamente agli altri comparti, il recupero si sia concentrato in modo pressoché esclusivo nel mese di marzo, che era stato particolarmente penalizzato nel 2020 dal blocco delle attività economiche.

L'espansione ha interessato tutte le classi di rendita, pur con tassi non del tutto omogenei (Tabella 15).

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

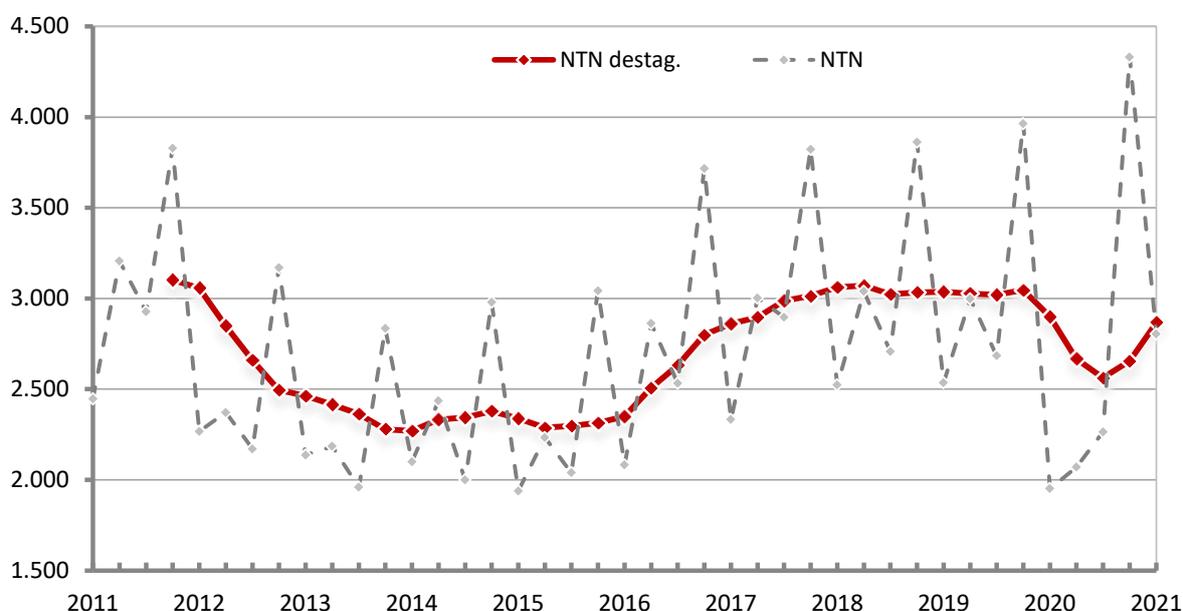


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

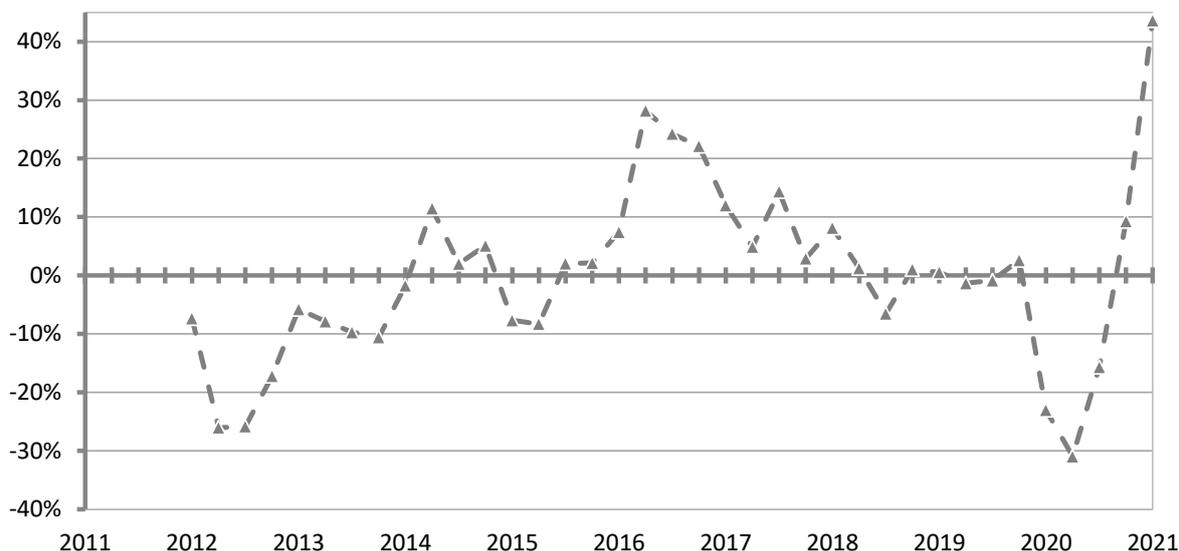


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	I 2020	II 2020	III 2020	IV 2020	I 2021	Var % NTN IV 20/IV 19	Var % NTN I 21/I 20
Nord Ovest	747	793	889	1.594	1.044	1,9%	39,6%
Nord Est	592	530	641	1.252	787	11,6%	33,0%
Centro	294	375	347	782	482	27,7%	63,8%
Sud	244	276	318	577	405	15,6%	65,8%
Isole	74	95	67	124	86	-24,6%	16,2%
Italia	1.951	2.069	2.263	4.331	2.803	9,3%	43,6%

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

Area	Var% NTN gen 21/gen 20	Var% NTN feb 21/feb 20	Var% NTN mar 21/mar 20	Var% NTN I 21/I 20
Nord Ovest	-13,1%	-0,9%	184,4%	39,6%
Nord Est	-12,4%	-6,8%	173,2%	33,0%
Centro	0,7%	23,9%	217,6%	63,8%
Sud	-8,6%	8,2%	285,1%	65,8%
Isole	87,4%	-30,3%	40,2%	16,2%
Italia	-7,5%	0,5%	191,6%	43,6%

Tabella 14: NTN I 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	112	95	481	167	189	1.044
Nord Est	70	54	382	135	145	787
Centro	55	59	214	86	68	482
Sud	70	40	150	65	80	405
Isole	19	12	23	19	13	86
Italia	328	260	1.250	471	495	2.803
Nord Ovest	10,8%	9,1%	46,1%	16,0%	18,1%	100,0%
Nord Est	9,0%	6,9%	48,5%	17,2%	18,5%	100,0%
Centro	11,5%	12,3%	44,3%	17,8%	14,1%	100,0%
Sud	17,4%	9,8%	37,1%	16,1%	19,7%	100,0%
Isole	22,1%	13,9%	26,8%	22,1%	15,1%	100,0%
Italia	11,7%	9,3%	44,6%	16,8%	17,6%	100,0%

Tabella 15: Var % tendenziale NTN I 21/I 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	54,6%	-1,2%	65,1%	21,4%	25,8%	39,6%
Nord Est	-4,5%	64,7%	43,6%	44,9%	15,3%	33,0%
Centro	40,6%	148,9%	52,8%	60,6%	79,4%	63,8%
Sud	120,1%	6,5%	82,8%	74,5%	43,3%	65,8%
Isole	111,0%	-13,6%	-21,0%	72,7%	18,2%	16,2%
Italia	44,4%	27,5%	54,6%	42,0%	30,0%	43,6%

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo agricolo, che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10, mostra una dinamica (+53,2%) sostanzialmente in linea con quanto visto negli altri comparti, con tassi di espansione rilevanti un po' ovunque, ad eccezione del Sud (+8,7%).

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

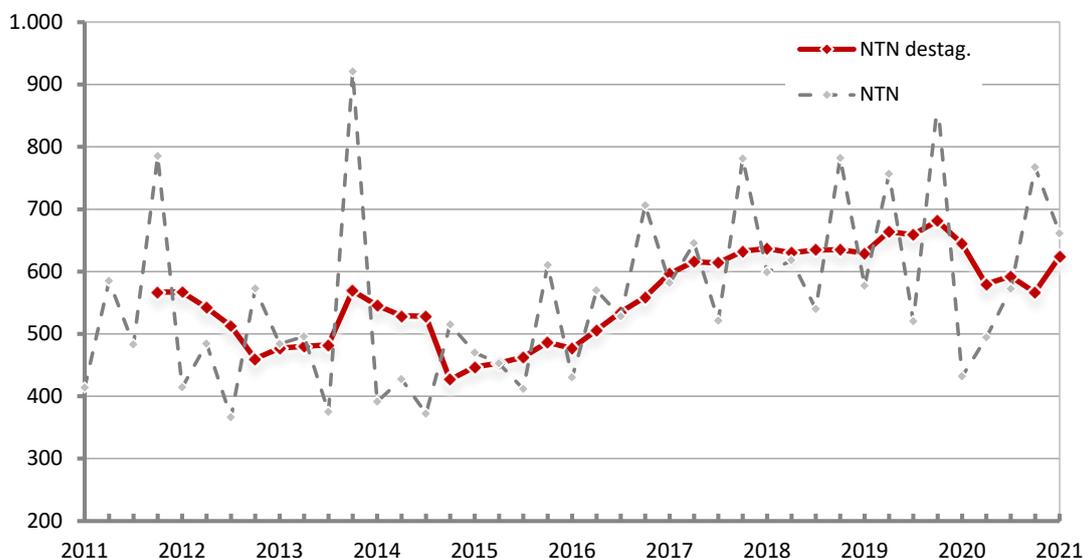


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

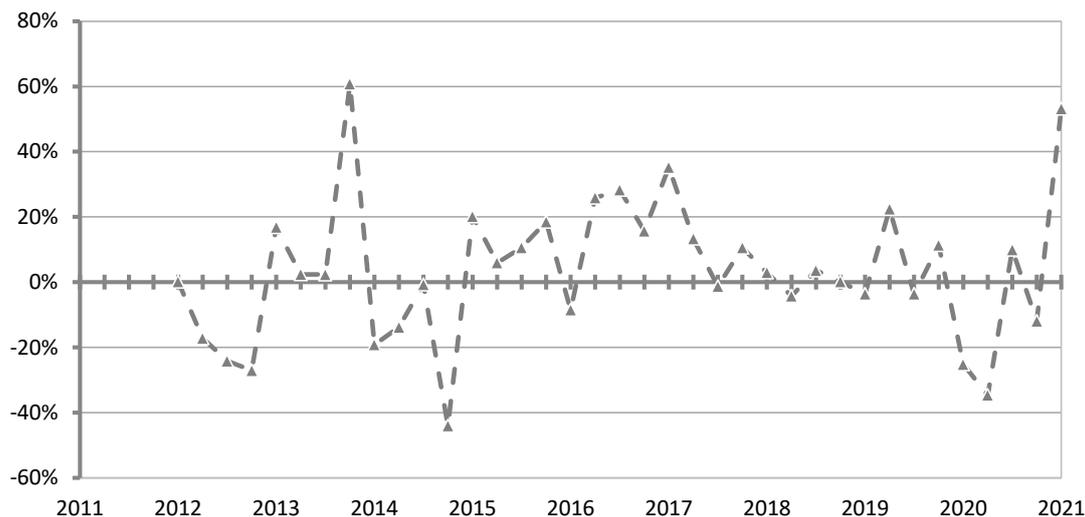


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	I 2020	II 2020	III 2020	IV 2020	I 2021	Var % NTN IV 20/IV 19	Var % NTN I 21/I 20
Nord Ovest	104	109	108	166	162	-13,3%	56,5%
Nord Est	157	201	242	327	255	-3,2%	63,2%
Centro	61	83	103	111	107	-31,7%	75,1%
Sud	54	39	67	81	58	-15,5%	8,7%
Isole	57	62	52	82	79	-1,4%	37,9%
Italia	432	494	572	767	661	-11,9%	53,2%

Altre destinazioni – Dati nazionali

Le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori, presentano un andamento analogo a quello aggregato generale, con un'espansione intorno al 50% rispetto al 2020; 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	I 2020	II 2020	III 2020	IV 2020	I 2021	Var % NTN IV 20/IV 19	Var % NTN I 21/I 20
Gruppo B (tranne B/4)	102	78	116	154	141	-11,1%	38,1%
C/4 - C/5	30	18	27	46	38	-2,9%	28,7%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	102	97	132	216	157	-11,1%	54,3%
Gruppo E	51	46	81	122	57	15,5%	11,7%
Gruppo F	11.009	10.655	14.665	19.728	16.526	7,0%	50,1%
di cui F/1	5.344	5.395	6.996	9.878	8.025	11,9%	50,2%
di cui F/2	1.600	1.634	2.439	3.252	2.870	15,2%	79,4%
di cui F/3	2.429	2.208	3.157	3.843	3.193	-7,1%	31,5%
di cui F/4	604	515	695	1.145	951	7,3%	57,5%
di cui F/5	983	840	1.261	1.471	1.372	1,1%	39,5%
di cui F/6	24	18	30	32	36	-9,8%	51,3%
di cui F/7 ⁷	26	44	86	106	80	32,5%	207,7%
Totale	11.294	10.893	15.021	20.266	16.920	6,7%	49,8%

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 di sintesi dei dati fin qui esposti.

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

Altre destinazioni	I 2020	II 2020	III 2020	IV 2020	I 2021	Var % NTN IV 20/IV 19	Var % NTN I 21/I 20
TCO	19.277	18.086	24.221	35.169	29.156	5,4%	51,3%
PRO	1.951	2.069	2.263	4.331	2.803	-15,7%	43,6%
AGR	432	494	572	767	661	10,0%	53,2%
ALT	11.294	10.893	15.021	20.266	16.920	5,4%	49,8%
Totale	32.954	31.543	42.078	60.533	49.540	4,0%	50,3%

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