

NON RESIDENZIALE

Statistiche II 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: **16 settembre 2021**
periodo di riferimento: **secondo 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	9
Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale	11
Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale	14
Altre destinazioni – Dati nazionali	15
Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali	16
Indice delle Figure	17
Indice delle Tabelle.....	17

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

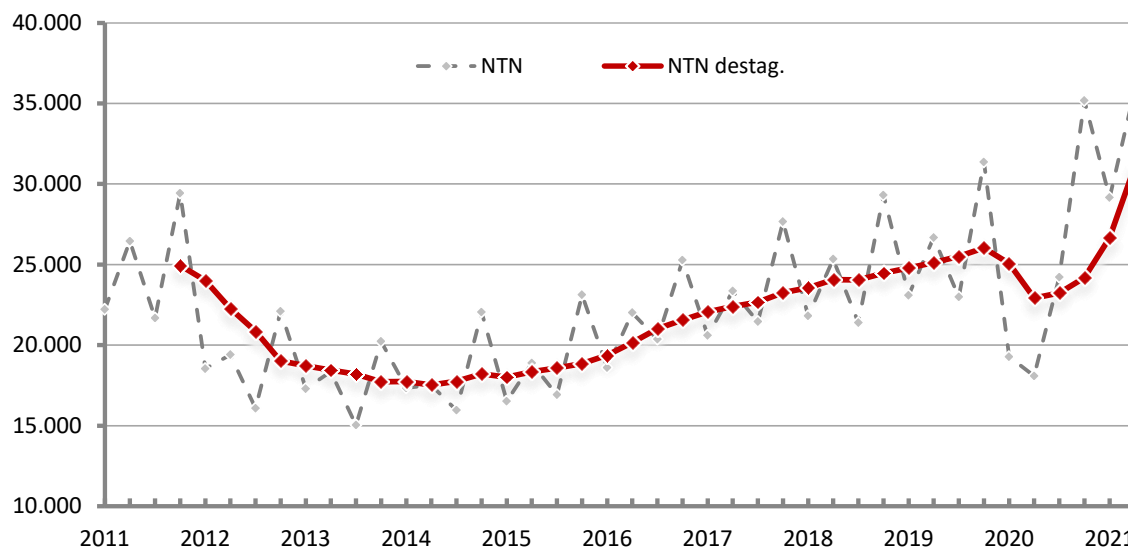
In questa edizione, diversamente dalle precedenti, nell'intento di consentire una più completa lettura delle attuali dinamiche del mercato non residenziale, neutralizzando gli effetti sulle attività immobiliari delle rigide restrizioni dei mesi del lockdown, le tabelle dei dati riguarderanno il secondo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

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

Il secondo trimestre del 2020 è stato indubbiamente quello più colpito dai provvedimenti di compressione della vita sociale ed economica messi in campo dal Governo per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19, con tassi tendenziali pesantemente negativi per il mercato immobiliare (-32,2% rispetto al secondo trimestre 2019 per il settore terziario-commerciale); era dunque previsto, nel 2021, con la ripartenza dell'economia, un rimbalzo record per tutti i settori di mercato, almeno dal punto di vista statistico.

Il primo dei settori analizzati, quello terziario-commerciale, ha così fatto segnare, in linea con le attese, un sostanziale raddoppio dei volumi di compravendita rispetto al 2020 e si registra un deciso balzo in avanti del 34,2% anche nei confronti dell'anno precedente (2° trimestre 2021 rispetto a 2° trimestre 2019). La serie completa dal 2011, anche con i dati destagionalizzati⁴, è riportata nei grafici di Figura 1 e di Figura 2.

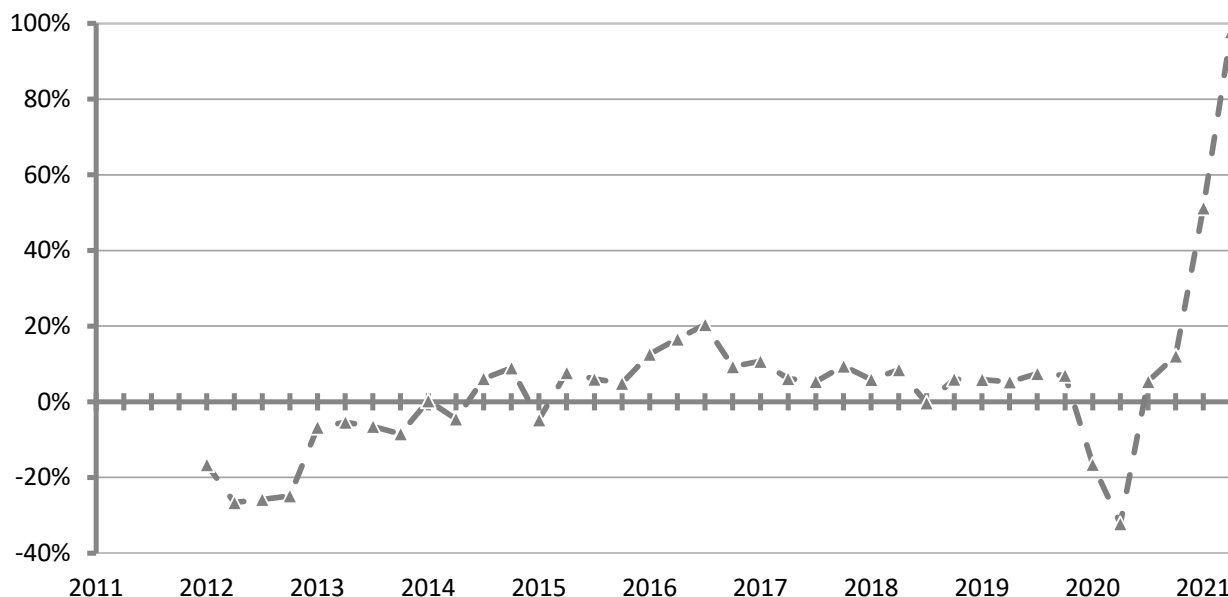
Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati



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



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



I dati disaggregati per aree territoriali (Tabella 1) mostrano tassi di crescita rispetto al 2020 abbastanza omogenei, sia dal punto di vista geografico (compresi tra il +87,6% del Nord Est e il +104,8% del Sud) che nella ripartizione tra comuni capoluogo (+90,9% a livello nazionale) e comuni minori (+100,5% a livello nazionale). È stato riportato in questa edizione delle statistiche, come si è detto, anche il confronto con il 2019, ultimo dato pre-pandemia di confronto disponibile per il secondo trimestre; anche in questo caso la tendenza risulta decisamente di segno positivo, anche se l'entità (mediamente superiore al 30%) va pesata in base sia al periodo (biennale, con effetti dunque cumulati), sia al possibile permanere di effetti di rimbalzo dopo lo shock di grande impatto dell'anno precedente. È però, a tal proposito, interessante rilevare come il dato medio tra 2019 e 2020 (circa 27 mila NTN) rimanga al di sopra del dato del 2019.

Il prospetto riportato nella Tabella 2 mostra la disaggregazione per mese della dinamica appena descritta, nel confronto tra 2021 e 2019 (il confronto con il 2020 avrebbe fotografato la prevedibile concentrazione delle variazioni nel mese di aprile, colpito per intero dalle misure restrittive del Governo).

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

Area	II 2019	II 2020	II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
Capoluoghi	2.469	1.588	2.796	76,0%	13,2%
Non capoluoghi	6.115	4.063	8.635	112,5%	41,2%
Nord Ovest	8.584	5.651	11.431	102,3%	33,2%
Capoluoghi	1.303	892	1.743	95,5%	33,8%
Non capoluoghi	3.583	2.759	5.103	85,0%	42,4%
Nord Est	4.885	3.650	6.846	87,6%	40,1%
Capoluoghi	1.947	1.288	2.413	87,3%	24,0%
Non capoluoghi	3.419	2.401	4.886	103,5%	42,9%
Centro	5.366	3.689	7.299	97,8%	36,0%
Capoluoghi	1.095	683	1.495	118,9%	36,5%
Non capoluoghi	4.212	2.779	5.595	101,3%	32,8%
Sud	5.307	3.462	7.090	104,8%	33,6%
Capoluoghi	687	439	889	102,6%	29,5%
Non capoluoghi	1.844	1.195	2.237	87,3%	21,3%
Isole	2.531	1.634	3.127	91,4%	23,6%
Capoluoghi	7.500	4.890	9.337	90,9%	24,5%
Non capoluoghi	19.172	13.196	26.455	100,5%	38,0%
Italia	26.673	18.086	35.793	97,9%	34,2%

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

Area	Var% NTN apr 21/apr 19	Var% NTN mag 21/mag 19	Var% NTN giu 21/giu 19	Var% NTN II 21/II 19
Capoluoghi	23,9%	15,8%	3,5%	13,2%
Non capoluoghi	54,3%	40,2%	31,7%	41,2%
Nord -Ovest	45,6%	33,7%	23,0%	33,2%
Capoluoghi	29,9%	16,1%	57,2%	33,8%
Non capoluoghi	40,3%	37,3%	49,3%	42,4%
Nord -Est	37,5%	31,4%	51,3%	40,1%
Capoluoghi	29,2%	19,5%	23,8%	24,0%
Non capoluoghi	45,6%	32,0%	52,1%	42,9%
Centro	39,5%	27,6%	41,8%	36,0%
Capoluoghi	-0,9%	72,1%	41,2%	36,5%
Non capoluoghi	29,7%	30,7%	38,1%	32,8%
Sud	22,8%	38,8%	38,7%	33,6%
Capoluoghi	21,0%	30,4%	37,5%	29,5%
Non capoluoghi	20,2%	20,5%	23,2%	21,3%
Isole	20,4%	23,2%	26,8%	23,6%
Capoluoghi	21,9%	26,2%	25,1%	24,5%
Non capoluoghi	41,0%	34,2%	39,1%	38,0%
Italia	35,5%	32,1%	35,1%	34,2%

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 i termini di NTN è riportata in Tabella 3, consente di mostrare come la forte tendenza espansiva del settore abbia riguardato tutti i principali segmenti analizzati.

Tabella 3: NTN II 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	1.068	3.037	6.794	532	11.431
Nord Est	781	1.706	4.035	324	6.846
Centro	676	2.257	4.122	244	7.299
Sud	561	1.923	4.287	318	7.090
Isole	202	817	2.019	89	3.127
Italia	3.288	9.740	21.257	1.508	35.793
Nord Ovest	9,3%	26,6%	59,4%	4,7%	100,0%
Nord Est	11,4%	24,9%	58,9%	4,7%	100,0%
Centro	9,3%	30,9%	56,5%	3,3%	100,0%
Sud	7,9%	27,1%	60,5%	4,5%	100,0%
Isole	6,5%	26,1%	64,6%	2,8%	100,0%
Italia	9,2%	27,2%	59,4%	4,2%	100,0%

In Tabella 4 viene approfondita la prima delle tipologie citate, Uffici e studi privati, per la quale l'espansione dei volumi di compravendita è risultata pari all'81,5% rispetto al 2020, al 24,7% rispetto al 2019; si tratta di incrementi leggermente inferiori rispetto ai dati aggregati di settore. Appaiono abbastanza rilevanti le differenziazioni territoriali: in rapporto al 2020 si sono registrati tassi molto più contenuti al Nord (prossimi al 60%) rispetto al Centro (dove le compravendite sono raddoppiate) e a Sud e Isole (tassi prossimi o superiori al 140%); rispetto al 2019 sono invece le aree del Nord e le Isole quelle con tassi significativamente inferiori alla media aggregata nazionale. Permane una tendenza significativa e diffusa alla diminuzione delle superfici medie.

Molto più omogenei territorialmente risultano i dati relativi al segmento dei Negozi e laboratori, con tassi che, rispetto al 2020, oscillano tra il +89,1% del Centro e il +99,8% delle Isole, per un tasso medio nazionale pari al +94,8%, e che si attestano invece intorno al +20% rispetto al 2019 (Tabella 5). La superficie media scambiata conferma, in questo caso, una tendenza di leggera crescita (+1,2 m²) rispetto al 2020, mentre risulta in forte calo se confrontata con il 2019 (-24,2 m²).

Il terzo segmento, Depositi commerciali e autorimesse (Tabella 6), esprime i tassi di crescita più alti, sia rispetto al 2020 (superiore al 100%), sia rispetto al 2019 (prossimo al 50%). La superficie media compravenduta risulta ancora in calo, lieve se si confronta con il 2020 (-4,5 m² il dato nazionale), consistente se il confronto avviene con il 2019 (-48,5 m² il dato nazionale).

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 il 75% delle compravendite di questo raggruppamento ha riguardato la sola categoria D/8. Nel complesso, anche per l'insieme di queste categorie si è registrato un raddoppio delle compravendite rispetto al 2020 (+100,2%), mentre il tasso di espansione rispetto al 2019 è pari al 23,3%.

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

Area	NTN II 21	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19	STN II 21 m ²	Var % STN II 21/II 20	Var % STN II 21/II 19	STN media m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Nord Ovest	1.068	57,9%	8,9%	163.513	35,6%	-9,3%	153,2	-25,2	-13,6
Nord Est	781	61,8%	16,0%	113.281	54,0%	21,2%	145,0	-7,4	-23,3
Centro	676	100,1%	41,0%	85.488	54,0%	37,0%	126,4	-37,8	-51,9
Sud	561	144,6%	73,8%	67.550	133,7%	70,4%	120,3	-5,6	-88,8
Isole	202	136,4%	12,0%	26.264	192,3%	0,6%	130,2	24,9	-15,7
Italia	3.288	81,5%	24,7%	456.096	58,6%	13,5%	138,7	-20,0	-34,3

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

Area	NTN II 21	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19	STN II 21 m ²	Var % STN II 21/II 20	Var % STN II 21/II 19	STN media m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Nord Ovest	3.037	97,2%	15,4%	405.666	97,7%	11,1%	133,6	0,3	-20,6
Nord Est	1.706	91,4%	22,0%	231.838	90,1%	16,1%	135,9	-0,9	-29,9
Centro	2.257	89,1%	21,9%	287.272	83,1%	25,7%	127,3	-4,2	-27,9
Sud	1.923	96,0%	21,3%	189.121	105,8%	33,6%	98,3	4,7	-21,0
Isole	817	99,8%	20,1%	90.394	136,8%	36,0%	110,6	17,3	-22,2
Italia	9.740	94,2%	19,6%	1.204.291	96,1%	20,3%	123,6	1,2	-24,2

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

Area	NTN II 21	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19	STN II 21 m ²	Var % STN II 21/II 20	Var % STN II 21/II 19	STN media m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Nord Ovest	6.794	113,0%	49,7%	737.170	96,0%	38,9%	108,5	-9,4	-53,9
Nord Est	4.035	95,0%	59,0%	472.372	83,0%	45,1%	117,1	-7,7	-69,1
Centro	4.122	105,8%	45,4%	427.485	103,4%	40,3%	103,7	-1,2	-47,1
Sud	4.287	98,9%	35,0%	442.161	102,9%	33,0%	103,1	2,0	-36,1
Isole	2.019	85,3%	27,6%	214.907	81,5%	28,6%	106,4	-2,3	-29,4
Italia	21.257	102,3%	44,9%	2.294.093	94,3%	38,2%	107,9	-4,5	-48,5

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 II 21	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
Nord Ovest	23	131	28	350	532	117,4%	22,9%
Nord Est	3	66	20	235	324	56,4%	17,4%
Centro	3	54	14	174	244	57,3%	21,4%
Sud	3	26	7	282	318	232,2%	42,2%
Isole	1	15	2	70	89	78,3%	0,8%
Italia	33	292	71	1.111	1.508	100,2%	23,3%

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

I dati relativi alle grandi città mostrano variazioni mediamente molto più contenute, se confrontate con i tassi aggregati nazionali, fin qui analizzati.

Per quanto riguarda Uffici e studi privati l'incremento di compravendite complessivo nell'insieme delle otto città oggetto di approfondimento è risultato, infatti, del 51,8% rispetto al 2020 e appena del 5,5% rispetto al 2019 (Tabella 8). Di rilievo è il caso di Milano, che rappresenta il mercato urbano di maggior volume, dove è stato rilevato un aumento di solo il 13% circa rispetto al 2020 e, nel confronto con lo stesso trimestre del 2019, gli scambi risultano addirittura in deciso calo, -26,6%. Tornando al dato medio nazionale, la superficie media delle unità compravendute risulta, nel trimestre in esame, in forte riduzione sia nel confronto con il 2020 sia con il 2019, oltre 40 m² in meno.

Non troppo diverso il quadro relativo a Negozi e laboratori (Tabella 9), con un incremento mediamente prossimo al 70% rispetto al 2020 e un tasso di un ordine di grandezza inferiore (+6,8%) nel confronto con il 2019. Emergono, tra i dati, i tassi negativi rilevati nelle città di Roma, Bologna e Firenze per i volumi di compravendita transati nel secondo trimestre del 2021 rispetto al 2019.

Per quanto riguarda Depositi commerciali e autorimesse, i tassi medi risultano essere i più alti tra quelli dei segmenti analizzati (+95,7% rispetto al 2020, +22,7% rispetto al 2019); in entrambi i confronti si rileva un incremento anche delle superfici medie compravendute, circa 9 m² in più. 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 II 21	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19	STN II 21 m ²	Var % STN II 21/II 20	Var % STN II 21/II 19	STN media m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Roma	155	80,6%	76,0%	24.809	42,9%	46,9%	160,0	-42,2	-31,7
Milano	271	13,2%	-26,6%	51.864	-9,2%	-42,0%	191,7	-47,2	-50,7
Torino	69	107,6%	25,8%	11.258	64,9%	-5,2%	164,3	-42,6	-53,6
Napoli	61	206,7%	117,4%	10.409	280,0%	127,6%	170,6	32,9	7,7
Genova	39	116,7%	31,3%	4.787	145,0%	-4,0%	122,7	14,2	-45,1
Palermo	47	140,3%	1,0%	5.858	189,6%	5,8%	126,0	21,4	5,7
Bologna	48	26,1%	22,9%	5.479	-15,3%	1,0%	114,1	-55,8	-24,8
Firenze	37	49,5%	10,7%	4.504	9,2%	-13,0%	123,0	-45,4	-33,5
Totale	725	51,8%	5,5%	118.966	20,7%	-17,3%	164,0	-42,4	-45,2

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

Grandi città	NTN II 21	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19	STN II 21 m ²	Var % STN II 21/II 20	Var % STN II 21/II 19	STN media m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Roma	515	37,8%	-1,3%	56.450	18,2%	2,0%	109,7	-18,2	3,5
Milano	509	61,4%	3,5%	60.164	65,0%	11,5%	118,3	2,6	8,5
Torino	296	103,0%	20,8%	23.194	59,0%	6,7%	78,3	-21,7	-10,3
Napoli	222	142,8%	36,0%	18.094	233,3%	105,4%	81,4	22,1	27,5
Genova	103	102,0%	15,4%	9.393	139,3%	8,2%	90,9	14,2	-6,0
Palermo	113	127,7%	14,5%	9.324	118,9%	42,7%	82,3	-3,3	16,2
Bologna	96	43,6%	-14,5%	8.498	70,5%	4,5%	88,6	14,0	16,1
Firenze	111	73,6%	-6,5%	9.995	61,1%	-8,1%	90,0	-7,0	-1,5
Totale	1.965	69,7%	6,8%	195.112	57,9%	12,1%	99,3	-7,5	4,7

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

Grandi città	NTN II 21	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19	STN II 21 m ²	Var % STN II 21/II 20	Var % STN II 21/II 19	STN media m ²	Diff. II 21/II 20 STN media m ²	Diff. II 21/II 19 STN media m ²
Roma	310	99,5%	20,6%	44.755	167,9%	37,5%	144,6	36,9	17,8
Milano	232	78,0%	10,3%	26.128	45,2%	-12,9%	112,6	-25,4	-30,0
Torino	138	118,9%	32,7%	14.366	94,0%	30,2%	104,4	-13,4	-2,0
Napoli	141	155,4%	87,3%	16.593	117,6%	71,9%	118,0	-20,5	-10,6
Genova	96	68,3%	4,8%	9.604	68,0%	-13,1%	100,4	-0,2	-20,7
Palermo	94	108,4%	22,7%	22.829	203,0%	100,8%	242,3	75,6	94,3
Bologna	64	74,4%	27,1%	13.070	119,4%	160,8%	202,8	41,6	104,0
Firenze	61	61,8%	0,4%	6.931	44,4%	4,5%	113,9	-13,7	4,5
Totale	1.135	95,7%	22,7%	154.276	109,2%	31,5%	135,9	8,8	9,1

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 II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
Roma	0	18	3	21	42	30,0%	27,3%
Milano	2	3	0	39	44	16,8%	-1,0%
Torino	0	1	6	31	38	196,1%	-20,7%
Napoli	0	0	0	9	9	800,0%	5,9%
Genova	0	0	0	11	11	61,3%	54,9%
Palermo	0	1	1	6	8	-	166,7%
Bologna	0	0	0	2	2	-75,0%	-83,5%
Firenze	0	5	1	3	9	125,0%	80,0%
Totale	2	28	11	122	163	58,6%	1,3%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, presenta dinamiche non molto dissimili da quelle viste nel settore terziario-commerciale (Figura 3), con un tasso aggregato nazionale superiore all'80% nel confronto con il 2020 e prossimo al 30% nel confronto con il 2019. L'espansione dei volumi compravenduti risulta, se misurata rispetto al 2019, meno accentuata al Nord (soprattutto nel Nord Ovest, +15%). Con riferimento al periodo 2011-2021, in Figura 4 è riportata la successione dei relativi tassi tendenziali trimestrali.

I dati mensili (Tabella 13) mostrano invece, nel confronto con il 2019, un unico tasso negativo relativo alle Isole (giugno 2021 rispetto a giugno 2019), che restano tuttavia la macroarea con il tasso di crescita trimestrale più consistente (+52,4%). Relativamente alle classi di rendita, infine, i tassi tendenziali rispetto al 2020 e al 2019 sono riportati nella Tabella 15 e nella Tabella 16. Nel confronto del trimestre in esame con lo stesso trimestre del 2019, i tassi di crescita più elevati si sono registrati nelle due classi estreme (meno di 500 €, con +38,3%, e oltre 10.000 €, con +34%).

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

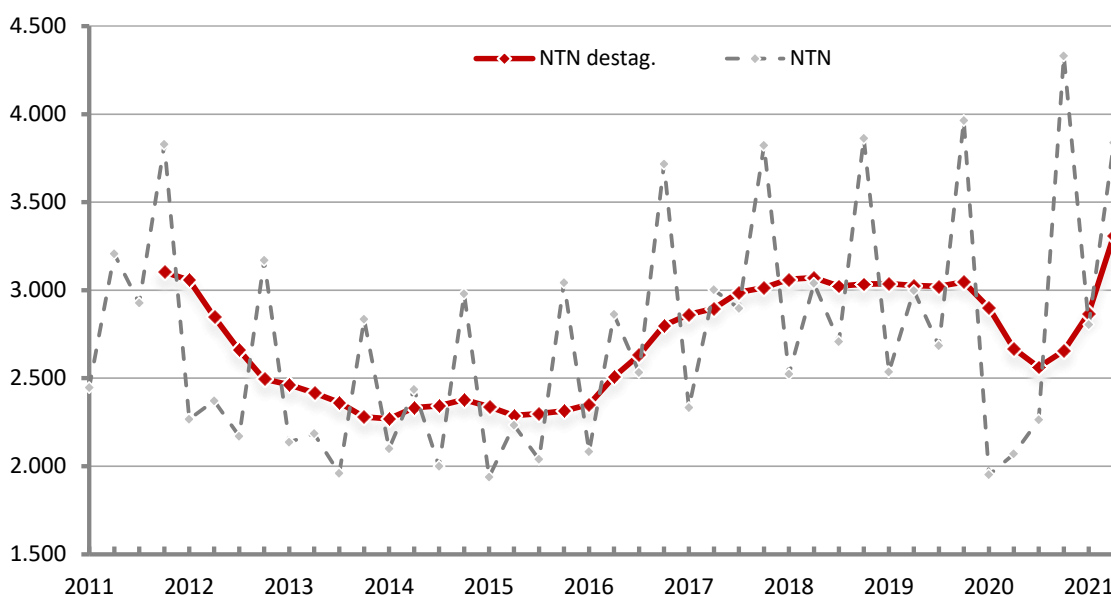


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

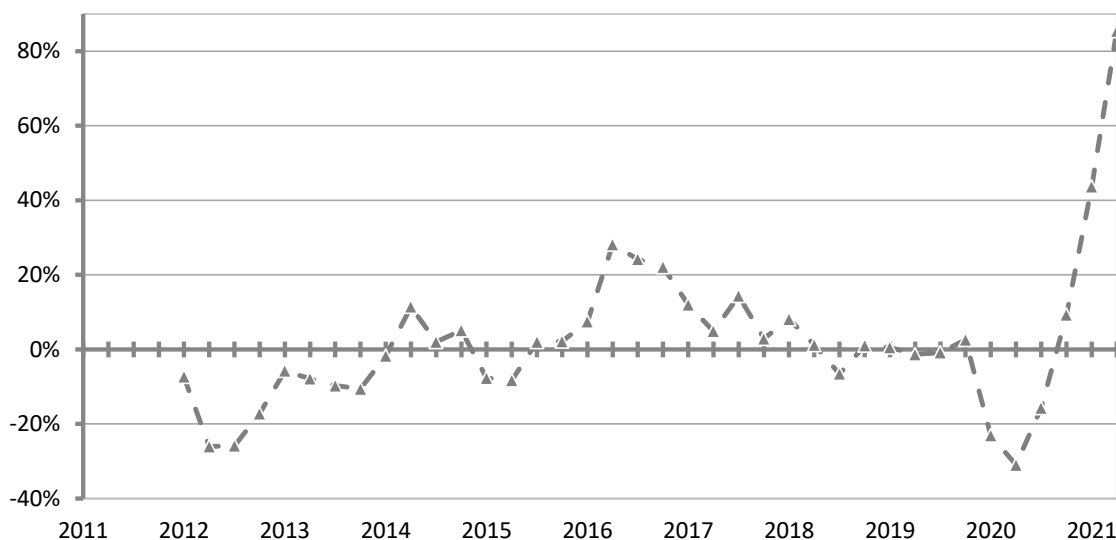




Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	II 2019	II 2020	II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
Nord Ovest	1.172	793	1.349	70,1%	15,0%
Nord Est	853	530	1.096	106,9%	28,5%
Centro	478	375	675	80,0%	41,4%
Sud	379	276	540	95,6%	42,7%
Isole	116	95	177	85,7%	52,4%
Italia	2.998	2.069	3.837	85,4%	28,0%

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

Area	Var% NTN apr 21/apr 19	Var% NTN mag 21/mag 19	Var% NTN giu 21/giu 19	Var% NTN II 21/II 19
Nord Ovest	21,9%	9,0%	15,7%	15,0%
Nord Est	20,5%	34,3%	30,7%	28,5%
Centro	39,1%	34,7%	48,6%	41,4%
Sud	65,6%	11,7%	54,7%	42,7%
Isole	158,3%	55,4%	-23,4%	52,4%
Italia	34,9%	21,3%	28,5%	28,0%

Tabella 14: NTN II 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	116	151	584	235	263	1.349
Nord Est	137	85	511	173	191	1.096
Centro	106	87	244	120	118	675
Sud	84	53	228	80	95	540
Isole	18	28	65	33	33	177
Italia	461	403	1.632	641	700	3.837
Nord Ovest	8,6%	11,2%	43,3%	17,4%	19,5%	100,0%
Nord Est	12,5%	7,7%	46,6%	15,8%	17,4%	100,0%
Centro	15,7%	12,9%	36,1%	17,8%	17,5%	100,0%
Sud	15,6%	9,7%	42,3%	14,8%	17,6%	100,0%
Isole	10,2%	15,8%	36,8%	18,5%	18,7%	100,0%
Italia	12,0%	10,5%	42,5%	16,7%	18,3%	100,0%

Tabella 15: Var % tendenziale NTN II 21/II 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	22,9%	55,8%	83,3%	61,6%	90,8%	70,1%
Nord Est	117,5%	203,6%	98,0%	98,7%	103,2%	106,9%
Centro	119,1%	97,3%	70,5%	82,0%	60,5%	80,0%
Sud	71,9%	45,7%	132,9%	35,6%	179,4%	95,6%
Isole	50,5%	36,8%	125,1%	227,5%	38,2%	85,7%
Italia	72,9%	78,9%	92,8%	74,4%	92,7%	85,4%

Tabella 16: Var % tendenziale NTN II 21/II 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	-10,3%	5,5%	19,6%	10,2%	32,2%	15,0%
Nord Est	66,2%	41,9%	21,4%	19,6%	31,4%	28,5%
Centro	109,7%	42,4%	33,2%	41,4%	20,6%	41,4%
Sud	51,2%	11,0%	39,9%	42,2%	69,6%	42,7%
Isole	15,4%	90,7%	46,7%	92,6%	35,4%	52,4%
Italia	38,3%	23,8%	25,6%	24,2%	34,0%	28,0%

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 è stato pari all'88,1% rispetto al 2020 e al 22,9% (concentrato soprattutto al Centro e nel Nord Est) rispetto al 2019.

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

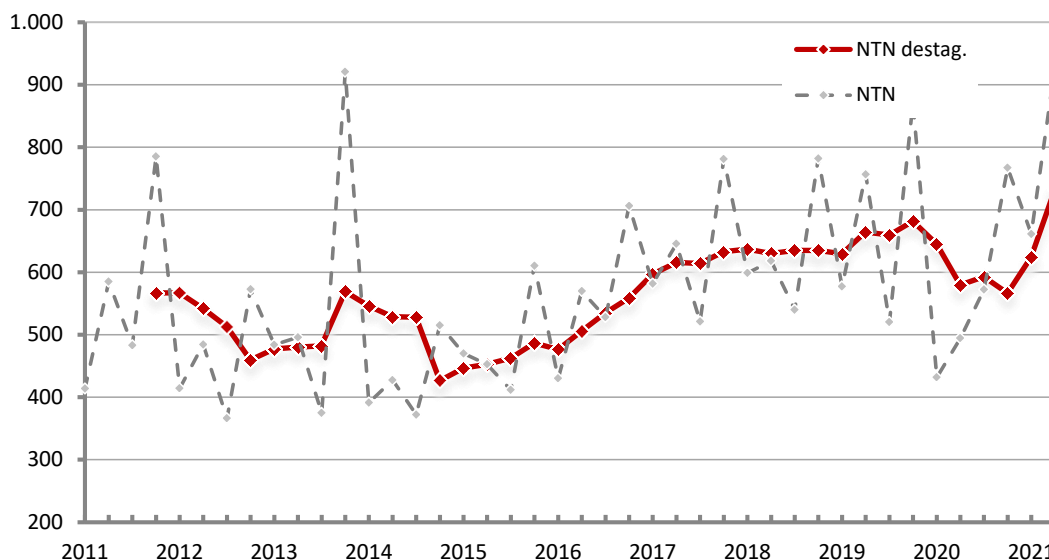


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

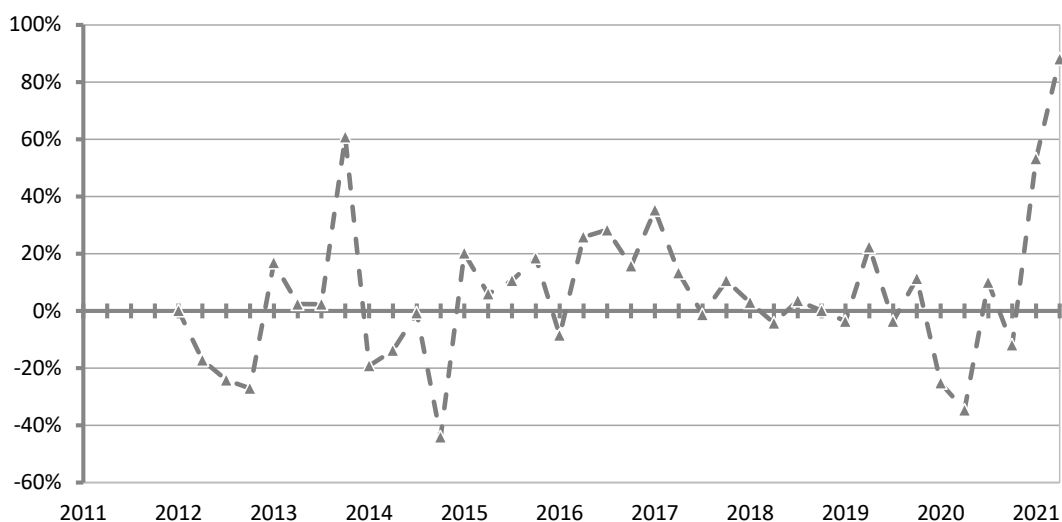


Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	II 2019	II 2020	II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
Nord Ovest	193	109	193	76,6%	-0,2%
Nord Est	310	201	384	91,0%	24,0%
Centro	93	83	188	126,3%	102,6%
Sud	77	39	91	135,1%	17,0%
Isole	83	62	74	19,1%	-10,8%
Italia	757	494	930	88,1%	22,9%

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 prossima al 100% rispetto al 2020 e di poco superiore al 30% rispetto al 2019; da ricordare come quasi il 98% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F⁵ (Tabella 18).

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

Altre destinazioni ⁶	II 2019	II 2020	II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
Gruppo B (tranne B/4)	120	78	162	108,3%	34,7%
C/4 - C/5	27	18	48	168,0%	74,9%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	160	97	192	98,7%	20,1%
Gruppo E	106	46	69	49,2%	-35,1%
Gruppo F	15.772	10.655	20.905	96,2%	32,5%
di cui F/1	7.723	5.395	10.266	90,3%	32,9%
di cui F/2	2.403	1.634	3.837	134,8%	59,7%
di cui F/3	3.463	2.208	3.940	78,4%	13,8%
di cui F/4	750	515	1.068	107,2%	42,4%
di cui F/5	1.355	840	1.618	92,6%	19,4%
di cui F/6	33	18	77	328,6%	133,6%
di cui F/7 ⁷	45	44	99	124,2%	119,2%
Totale	16.186	10.893	21.375	96,2%	32,1%

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 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	II 2019	II 2020	II 2021	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN II 21/II 19
TCO	26.673	18.086	35.793	97,9%	34,2%
PRO	2.998	2.069	3.837	85,4%	28,0%
AGR	757	494	930	88,1%	22,9%
ALT	16.186	10.893	21.375	96,2%	32,1%
Totale	46.613	31.543	61.935	96,4%	32,9%

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	4
Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	11
Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011	11
Figura 5: Serie storica trimestrale NTN settore AGR dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	14
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011	14

Indice delle Tabelle

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