



NON RESIDENZIALE

Statistiche I trimestre 2022



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: **7 giugno 2022**
periodo di riferimento: **primo trimestre 2022**

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. Pertanto, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2021 e del 2022 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni 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

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

Con la rilevazione del primo trimestre del 2022 si può ritenere definitivamente superata l'anomalia legata al 2020 e agli effetti delle politiche restrittive imposte dal governo in relazione all'emergenza covid. Se, infatti, per valutare le dinamiche dei trimestri precedenti si era reso necessario un doppio confronto, con il 2019 e con il 2020, per relazionarsi anche con gli andamenti ordinari del mercato, da questo trimestre si è tornati alle tradizionali dinamiche tendenziali, con il confronto tra i dati degli analoghi trimestri del 2021 e del 2022.

Appare così evidente la sostanziale continuità della fase espansiva in atto, al netto delle perturbazioni del 2020: tutti i segmenti del mercato non residenziale hanno infatti segnato consistenti tassi di crescita, a partire dal terziario-commerciale (cfr. Figura 1), per il quale l'espansione aggregata a livello nazionale è risultata pari al 14,5% rispetto al primo trimestre del 2021.

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

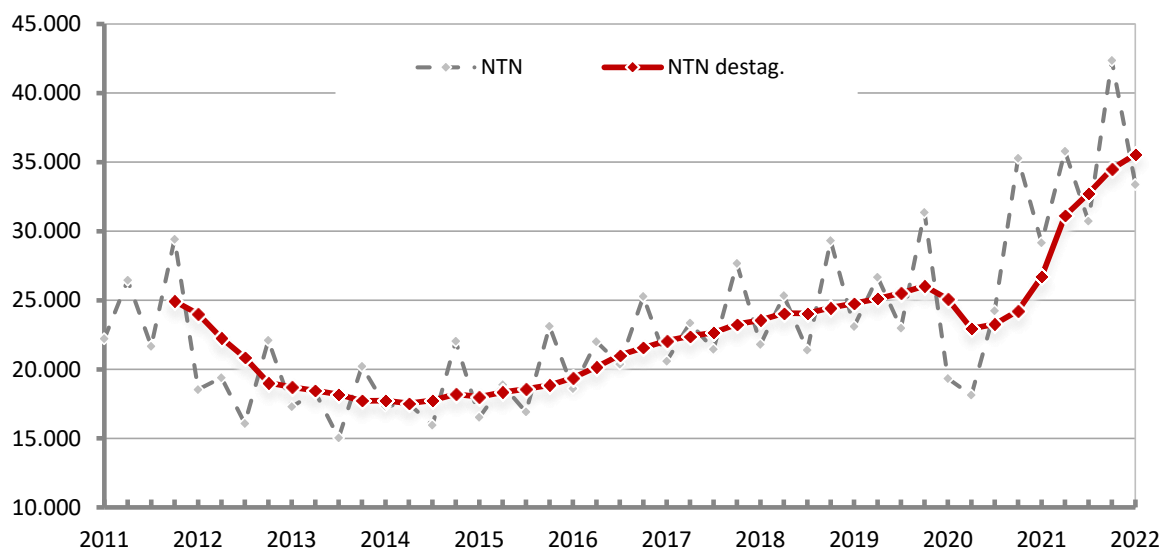
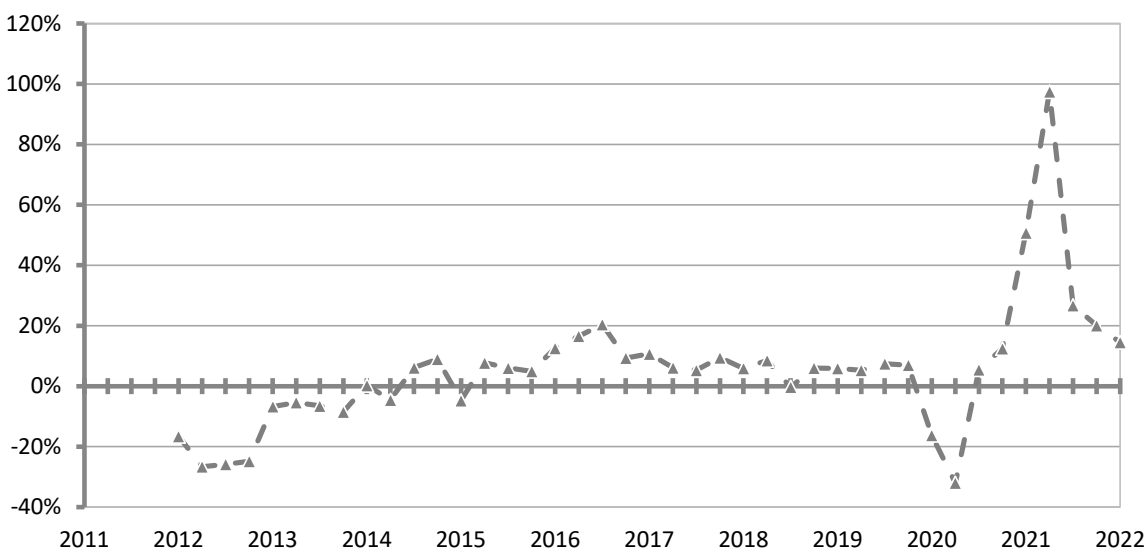


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



I dati disaggregati (Tabella 1) mostrano tassi di crescita superiori al 10% in tutte le macroaree territoriali (il maggiore al Centro, +22,5%), con oltre la metà del mercato che continua a concentrarsi al Nord; mediamente l'espansione nei comuni minori è stata superiore a quella dei comuni capoluogo, una tendenza particolarmente evidente nel Nord Est e nelle Isole.

Nella Tabella 2 vengono proposti i dati mensili disaggregati; emerge una progressione crescente da gennaio a marzo, per effetto soprattutto della dinamica del Nord e del Centro, consolidando la tendenza osservata a livello trimestrale.

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

Area	I 2021	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN I 22/I 21
Capoluoghi	2.463	2.796	2.172	3.077	2.733	-0,4%	11,0%
Non capoluoghi	6.941	8.635	7.531	10.322	7.698	23,7%	10,9%
Nord Ovest	9.404	11.431	9.703	13.399	10.431	17,2%	10,9%
Capoluoghi	1.437	1.743	1.438	2.116	1.481	19,1%	3,1%
Non capoluoghi	4.316	5.103	4.650	6.585	4.937	24,4%	14,4%
Nord Est	5.753	6.846	6.088	8.701	6.418	23,1%	11,6%
Capoluoghi	1.985	2.413	2.142	3.090	2.381	14,9%	19,9%
Non capoluoghi	3.812	4.886	4.217	5.708	4.719	22,9%	23,8%
Centro	5.797	7.299	6.359	8.798	7.100	20,0%	22,5%
Capoluoghi	1.129	1.495	1.091	1.598	1.326	24,4%	17,4%
Non capoluoghi	4.413	5.595	4.665	6.344	5.173	25,0%	17,2%
Sud	5.542	7.090	5.756	7.942	6.499	24,8%	17,3%
Capoluoghi	793	889	782	1.002	839	15,2%	5,8%
Non capoluoghi	1.866	2.237	2.039	2.518	2.096	14,1%	12,3%
Isole	2.659	3.127	2.821	3.520	2.935	14,4%	10,4%
Capoluoghi	7.808	9.337	7.625	10.884	8.760	12,1%	12,2%
Non capoluoghi	21.349	26.455	23.102	31.476	24.624	23,1%	15,3%
Italia	29.156	35.793	30.727	42.360	33.384	20,1%	14,5%

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

Area	Var% NTN gen 22/gen 21	Var% NTN feb 22/feb 21	Var% NTN mar 22/mar 21	Var% NTN I 22/I 21
Capoluoghi	3,6%	6,9%	17,4%	11,0%
Non capoluoghi	-7,7%	14,7%	19,8%	10,9%
Nord -Ovest	-5,1%	12,7%	19,2%	10,9%
Capoluoghi	-11,6%	5,9%	9,9%	3,1%
Non capoluoghi	-1,8%	15,5%	23,8%	14,4%
Nord -Est	-4,2%	13,1%	20,3%	11,6%
Capoluoghi	8,1%	4,1%	39,4%	19,9%
Non capoluoghi	21,2%	26,6%	23,2%	23,8%
Centro	16,7%	19,0%	28,7%	22,5%
Capoluoghi	17,7%	14,3%	19,7%	17,4%
Non capoluoghi	5,3%	25,4%	18,8%	17,2%
Sud	7,7%	23,2%	19,0%	17,3%
Capoluoghi	0,1%	19,8%	-1,3%	5,8%
Non capoluoghi	4,4%	15,9%	14,5%	12,3%
Isole	3,1%	17,0%	9,7%	10,4%
Capoluoghi	3,7%	8,4%	20,0%	12,2%
Non capoluoghi	2,3%	19,2%	20,6%	15,3%
Italia	2,7%	16,4%	20,4%	14,5%

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 abbia riguardato in modo abbastanza omogeneo tutti i principali segmenti.

Tabella 3: NTN I trimestre 2022 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	1.140	2.778	6.003	511	10.431
Nord Est	728	1.658	3.682	350	6.418
Centro	673	2.074	4.019	334	7.100
Sud	381	1.858	4.050	211	6.499
Isole	157	794	1.880	104	2.935
Italia	3.078	9.162	19.633	1.510	33.384
Nord Ovest	10,9%	26,6%	57,5%	4,9%	100%
Nord Est	11,3%	25,8%	57,4%	5,5%	100%
Centro	9,5%	29,2%	56,6%	4,7%	100%
Sud	5,9%	28,6%	62,3%	3,3%	100%
Isole	5,3%	27,1%	64,0%	3,6%	100%
Italia	9,2%	27,4%	58,8%	4,5%	100%

In Tabella 4 viene approfondita la prima delle tipologie citate, Uffici e studi privati: a fronte di un tasso aggregato nazionale pari al +12,2%, si osserva una certa divergenza tra le diverse macroaree territoriali, con tassi sensibilmente sopra la media al Sud (+28,4%) e al Centro (+24,2%) ed un tasso, di contro, negativo nelle Isole (-23,7%). Anche in termini di superficie media delle unità compravendute le dinamiche risultano disomogenee; a livello aggregato prevale, tuttavia, la tendenza di segno positivo (+27,4 m²).

Il segmento dei Negozi e laboratori (Tabella 5) è quello con il tasso nazionale più alto (+15,2%), abbastanza omogeneamente distribuito tra le diverse macroaree territoriali (solo il Sud risulta sensibilmente sopra la media, +22,5%); anche la superficie media compravenduta risulta ovunque in aumento, benché contenuto (+5,4 m² il dato nazionale).

Nel terzo segmento, Depositi commerciali e autorimesse (Tabella 6), si concentra la maggior parte delle compravendite del settore (quasi il 60% del totale); inevitabilmente la tendenza registrata, dunque, non si discosta in modo significativo da quella aggregata già descritta. In termini di superfici medie, la crescita nel Centro (+15,4 m²) e nelle Isole (+9,8 m²) traina la tendenza nazionale (+2,9 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. Oltre l'80% 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 +26,8%, con una dinamica espansiva concentrata per lo più nel Centro-Sud e nelle isole.

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

Area	NTN	Var % NTN I 22/I 21	STN m ²	Var % STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media m ²
Nord Ovest	1.140	8,2%	226.224	50,9%	198,5	56,1
Nord Est	728	12,5%	98.952	10,4%	135,9	-2,5
Centro	673	24,2%	101.721	53,3%	151,1	28,6
Sud	381	28,4%	52.895	56,5%	139,0	24,9
Isole	157	-23,7%	17.585	-38,5%	112,1	-27,0
Italia	3.078	12,2%	497.376	35,0%	161,6	27,4

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

Area	NTN	Var % NTN I 22/I 21	STN m ²	Var % STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media m ²
Nord Ovest	2.778	12,4%	377.847	19,6%	136,0	8,1
Nord Est	1.658	13,5%	231.947	17,8%	139,9	5,1
Centro	2.074	14,3%	263.933	15,2%	127,2	1,0
Sud	1.858	22,5%	189.139	32,2%	101,8	7,5
Isole	794	15,2%	84.449	24,9%	106,3	8,2
Italia	9.162	15,2%	1.147.314	20,4%	125,2	5,4

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

Area	NTN	Var % NTN I 22/I 21	STN m ²	Var % STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media m ²
Nord Ovest	6.003	11,0%	645.082	8,2%	107,5	-2,8
Nord Est	3.682	11,2%	446.856	10,2%	121,4	-1,1
Centro	4.019	23,5%	460.306	42,7%	114,5	15,4
Sud	4.050	12,7%	416.108	12,9%	102,8	0,2
Isole	1.880	10,7%	199.401	22,0%	106,1	9,8
Italia	19.633	13,7%	2.167.753	16,8%	110,4	2,9

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 2022	Var % NTN I 22/I 21
Nord Ovest	4	45	26	436	511	8,5%
Nord Est	2	59	23	266	350	5,1%
Centro	7	38	6	283	334	79,4%
Sud	8	16	8	179	211	56,6%
Isole	2	24	3	75	104	57,3%
Italia	23	182	66	1.239	1.510	26,8%

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Come è abbastanza prevedibile, i dati relativi alle principali città si confermano caratterizzati da significative disomogeneità, soprattutto nel comparto degli Uffici, pur con una tendenza generale che si conferma di segno positivo.

Con riferimento, appunto, alla tipologia Uffici e studi privati (Tabella 8), in tre delle otto città oggetto di approfondimento si registra una compressione dei volumi rispetto al 2021; tra queste spicca Milano, che rappresenta nettamente il mercato più dinamico in termini assoluti (347 unità scambiate nel trimestre), mentre è da segnalare, di contro, il raddoppio delle compravendite a Roma (seconda città per rilevanza). Una situazione analoga si rileva in termini di superfici medie, ma in questo caso la consistenza degli incrementi risulta complessivamente più incisiva (quasi 80 m² in più nella media delle otto città).

Più omogenea è risultata la dinamica relativa a Negozi e laboratori (Tabella 9), dove l'unica eccezione è Torino (NTN -13%), con Napoli sostanzialmente stabile; estremamente diversificato, invece, l'andamento delle superfici medie scambiate.

Un andamento analogo si può osservare nel comparto Depositi commerciali e autorimesse, con una sola eccezione (sempre Torino, -4,9%) e tassi per il resto tutti positivi; anche le superfici medie crescono, in questo caso, in gran parte delle città (uniche eccezioni Torino e Bologna).

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 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	Var % NTN I 22/I 21	STN m ²	Var % STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media m ²
Roma	196	100,4%	38.962	212,9%	198,6	71,4
Milano	347	-13,1%	98.056	55,9%	282,3	125,0
Torino	52	-18,6%	7.829	-28,4%	151,4	-20,8
Napoli	46	152,9%	6.189	175,3%	134,5	11,0
Genova	52	215,3%	10.904	584,1%	209,6	113,0
Palermo	36	-39,9%	3.836	-49,4%	106,4	-20,1
Bologna	34	21,5%	4.036	-4,3%	117,6	-31,7
Firenze	33	13,2%	10.044	251,7%	304,1	206,2
Totale	797	11,7%	179.856	71,7%	225,8	78,9

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

Grandi città	NTN	Var % NTN I 22/I 21	STN m ²	Var % STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media m ²
Roma	503	11,7%	49.262	11,4%	98,0	-0,2
Milano	506	26,2%	55.332	32,9%	109,3	5,5
Torino	225	-13,0%	19.159	2,7%	85,1	13,0
Napoli	148	0,5%	8.414	-25,1%	56,7	-19,3
Genova	105	30,5%	9.652	53,7%	91,7	13,8
Palermo	105	21,1%	8.937	22,1%	84,9	0,6
Bologna	80	18,6%	7.258	17,6%	91,1	-0,7
Firenze	110	13,7%	10.087	11,7%	91,9	-1,6
Totale	1.782	12,2%	168.102	16,3%	94,3	3,3

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

Grandi città	NTN	Var % NTN I 22/I 21	STN m ²	Var % STN I 22/I 21	STN media m ²	Diff. I 22/I 21 STN media m ²
Roma	313	20,9%	49.174	48,6%	156,9	29,3
Milano	219	14,3%	27.028	31,4%	123,3	16,0
Torino	115	-4,9%	11.637	-22,2%	101,1	-22,5
Napoli	109	13,8%	15.326	29,9%	140,5	17,5
Genova	116	59,9%	15.656	112,2%	134,6	33,2
Palermo	103	4,0%	17.053	12,2%	165,4	12,1
Bologna	62	34,3%	6.277	-26,0%	101,5	-82,6
Firenze	53	14,1%	5.554	32,7%	105,6	14,8
Totale	1.091	17,0%	147.705	27,7%	135,4	11,3

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 2022	Var % NTN I 22/I 21
Roma	1	9	1	100	111	255,8%
Milano	0	4	7	80	91	94,0%
Torino	0	1	2	23	26	58,9%
Napoli	0	0	1	7	8	180,7%
Genova	0	2	1	13	16	166,7%
Palermo	1	2	0	3	6	-
Bologna	0	0	1	4	5	0,0%
Firenze	0	0	0	4	4	-33,3%
Totale	2	18	13	233	266	129,9%

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 solida espansione dei volumi compravenduti (+23,6% alla scala nazionale), pur con differenze significative tra le diverse macroaree territoriali: si va, infatti, dal +43,4% delle Isole, che rappresentano tuttavia solo il 3,5% del mercato nazionale, al +4,2% del Sud, mentre oltre i due terzi dell'intero mercato continuano a concentrarsi nel Nord.

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, mentre nella Tabella 13 sono esposte le dinamiche disaggregate per singoli mesi.

L'espansione ha interessato tutte le classi di rendita, pur con tassi non del tutto omogenei, e con qualche eccezione limitata al Sud e alle Isole (cfr. Tabella 15).

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

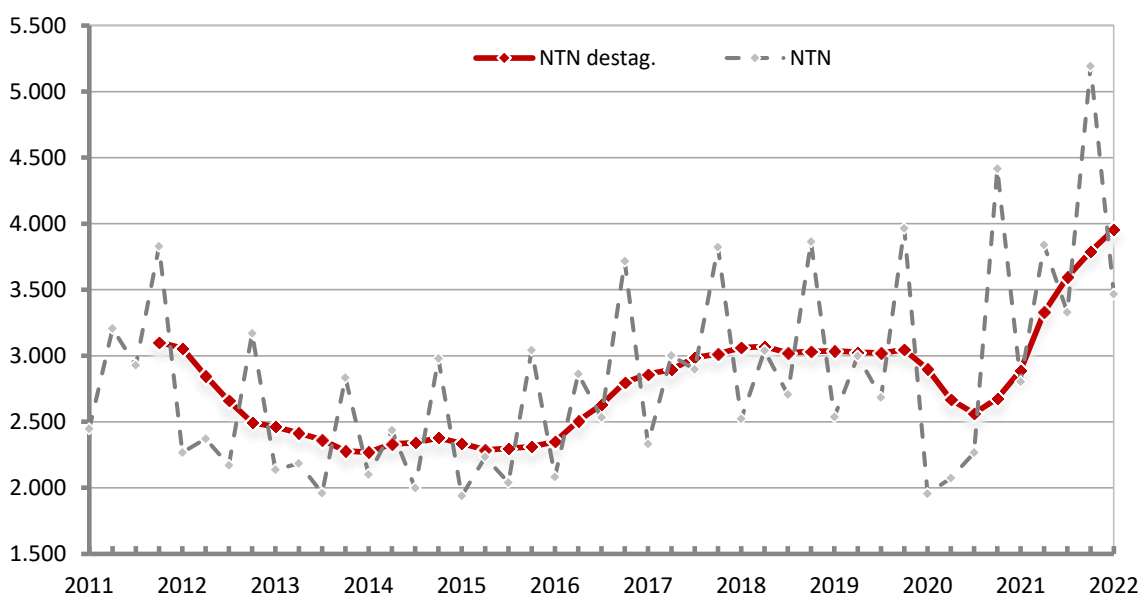


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

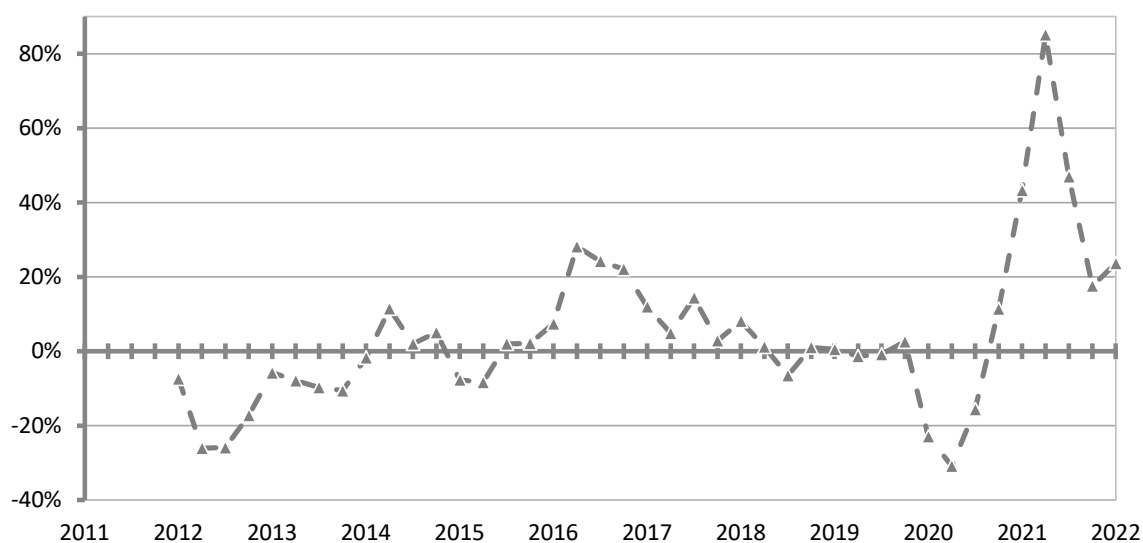


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	I 2021	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN I 22/I 21
Nord Ovest	1.044	1.349	1.376	1.953	1.382	19,9%	32,4%
Nord Est	787	1.096	941	1.537	943	20,3%	19,9%
Centro	482	675	481	871	596	10,3%	23,6%
Sud	405	540	397	625	422	6,9%	4,2%
Isole	86	177	135	207	123	52,7%	43,4%
Italia	2.803	3.837	3.329	5.192	3.465	17,6%	23,6%

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

Area	Var% NTN gen 22/gen 21	Var% NTN feb 22/feb 21	Var% NTN mar 22/mar 22	Var% NTN I 22/I 21
Nord Ovest	43,2%	20,0%	35,9%	32,4%
Nord Est	20,0%	28,6%	14,5%	19,9%
Centro	27,0%	40,5%	12,1%	23,6%
Sud	18,3%	45,4%	-21,5%	4,2%
Isole	-34,9%	133,1%	46,3%	43,4%
Italia	26,2%	32,5%	17,1%	23,6%

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	162	138	621	236	224	1.382
Nord Est	94	65	425	170	189	943
Centro	61	75	242	101	117	596
Sud	54	58	155	61	93	422
Isole	9	15	53	25	21	123
Italia	381	350	1.497	593	644	3.465
Nord Ovest	11,7%	10,0%	45,0%	17,1%	16,2%	100%
Nord Est	10,0%	6,8%	45,1%	18,0%	20,0%	100%
Centro	10,3%	12,5%	40,7%	16,9%	19,6%	100%
Sud	12,8%	13,7%	36,9%	14,5%	22,1%	100%
Isole	7,3%	12,4%	42,8%	20,4%	17,0%	100%
Italia	11,0%	10,1%	43,2%	17,1%	18,6%	100%

Tabella 15: Var % tendenziale NTN I 22/I 21 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	44,3%	45,6%	29,1%	41,7%	18,7%	32,4%
Nord Est	34,1%	19,0%	11,4%	25,9%	30,1%	19,9%
Centro	10,6%	26,3%	13,4%	17,3%	71,6%	23,6%
Sud	-23,1%	46,4%	3,5%	-6,1%	17,0%	4,2%
Isole	-52,3%	27,9%	128,7%	32,6%	61,5%	43,4%
Italia	16,3%	34,9%	19,8%	25,8%	30,2%	23,6%

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo agricolo, che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10, mostra il tasso di espansione disaggregato più alto (+28,4% alla scala nazionale); particolarmente consistente si è confermato l'incremento delle compravendite al Centro (+59,1%, dopo il +53,6% del trimestre precedente).

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

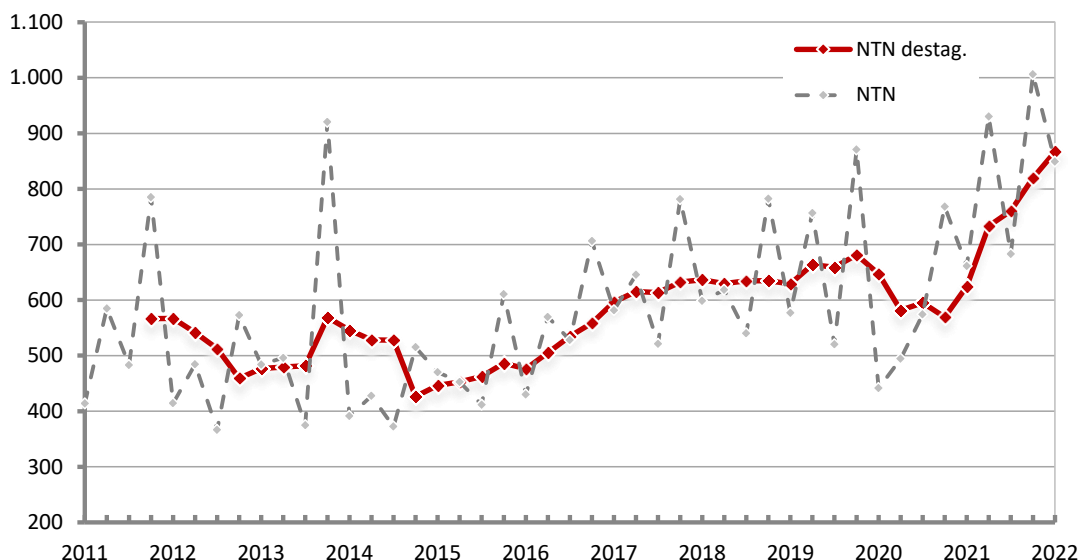


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

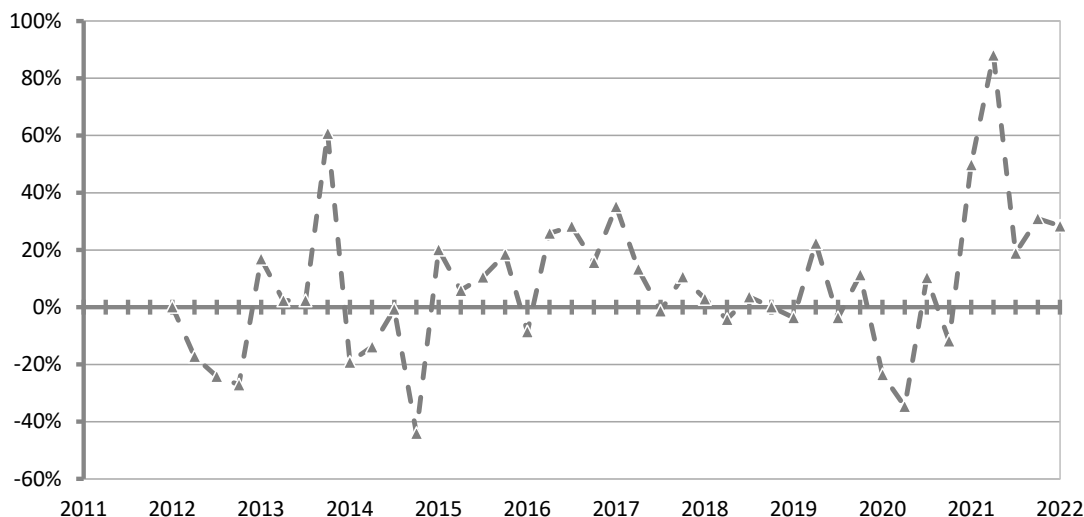


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	I 2021	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN I 22/I 21
Nord Ovest	162	193	124	230	198	39,1%	21,9%
Nord Est	255	384	285	411	308	25,2%	20,6%
Centro	107	188	121	171	170	53,6%	59,1%
Sud	58	91	89	87	81	7,5%	39,2%
Isole	79	74	65	107	93	30,0%	17,6%
Italia	661	930	683	1.006	849	31,0%	28,4%

Altre destinazioni – Dati nazionali

Le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori confermano un andamento di segno positivo, pur con un tasso aggregato (+7,6%) inferiore alla media del settore (+12,8%); da ricordare come quasi il 97% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F⁴ (Tabella 17).

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

Altre destinazioni ⁵	I 2021	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN I 22/I 21
Gruppo B (tranne B/4)	141	162	169	230	294	47,7%	108,2%
C/4 - C/5	38	48	40	59	54	27,4%	41,2%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	157	192	199	276	198	26,9%	26,0%
Gruppo E	57	69	72	118	81	-5,3%	43,6%
Gruppo F	16.526	20.905	18.922	24.203	17.574	21,5%	6,3%
di cui F/1	8.025	10.266	9.078	11.865	8.552	18,7%	6,6%
di cui F/2	2.870	3.837	3.571	4.619	3.410	41,3%	18,8%
di cui F/3	3.193	3.940	3.677	4.491	3.150	16,4%	-1,3%
di cui F/4	951	1.068	955	1.230	870	7,3%	-8,4%
di cui F/5	1.372	1.618	1.430	1.757	1.475	19,1%	7,5%
di cui F/6	36	77	71	50	43	50,0%	21,0%
di cui F/7 ⁶	80	99	140	190	72	35,9%	-9,6%
Totale	16.920	21.375	19.403	24.885	18.201	21,6%	7,6%

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 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 2021	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN I 22/I 21
TCO	29.156	35.793	30.727	42.360	33.384	20,1%	14,5%
PRO	2.803	3.837	3.329	5.192	3.465	17,6%	23,6%
AGR	661	930	683	1.006	849	31,0%	28,4%
ALT	16.920	21.375	19.403	24.885	18.201	21,6%	7,6%
Totale	49.540	61.935	54.142	73.443	55.900	20,6%	12,8%

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 2022 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 22/I 21 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