



# NON RESIDENZIALE

Statistiche II 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](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **15 settembre 2022**  
periodo di riferimento: **secondo 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 trascrizione<sup>1</sup>.

È inoltre fornito anche il dato relativo alla *quantità di superficie*, espressa in m<sup>2</sup>, 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 metodologica<sup>2</sup>). 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 trimestrale<sup>3</sup>. 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 metodologica<sup>2</sup>.

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.

<sup>1</sup> 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*).

<sup>2</sup> <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

<sup>3</sup> 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

La rilevazione del secondo trimestre del 2022 conferma la progressiva decelerazione della dinamica espansiva che si è determinata con la mitigazione della fase emergenziale legata alla pandemia da Covid-19 (Figura 1). Il settore terziario-commerciale, considerato in termini aggregati, mostra infatti un incremento dei volumi compravenduti rispetto al 2021 del 4,4%, il più basso dell'ultimo biennio (Figura 2). Si tratta comunque di un tasso superiore a quello medio riferito all'intero ambito non residenziale (+2,1%, Tabella 18).

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

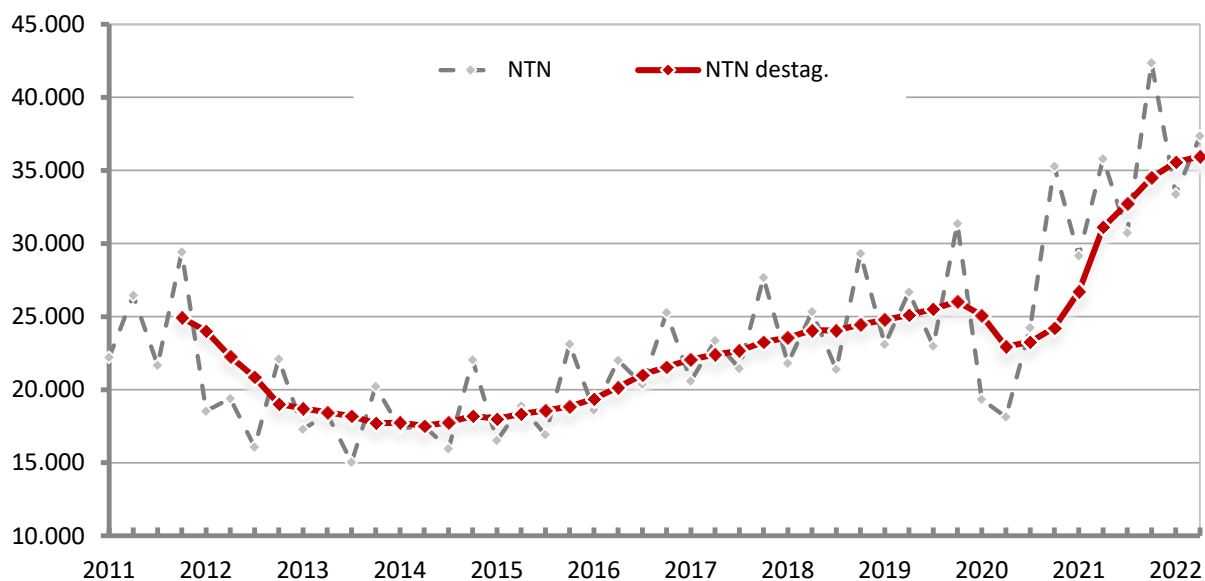
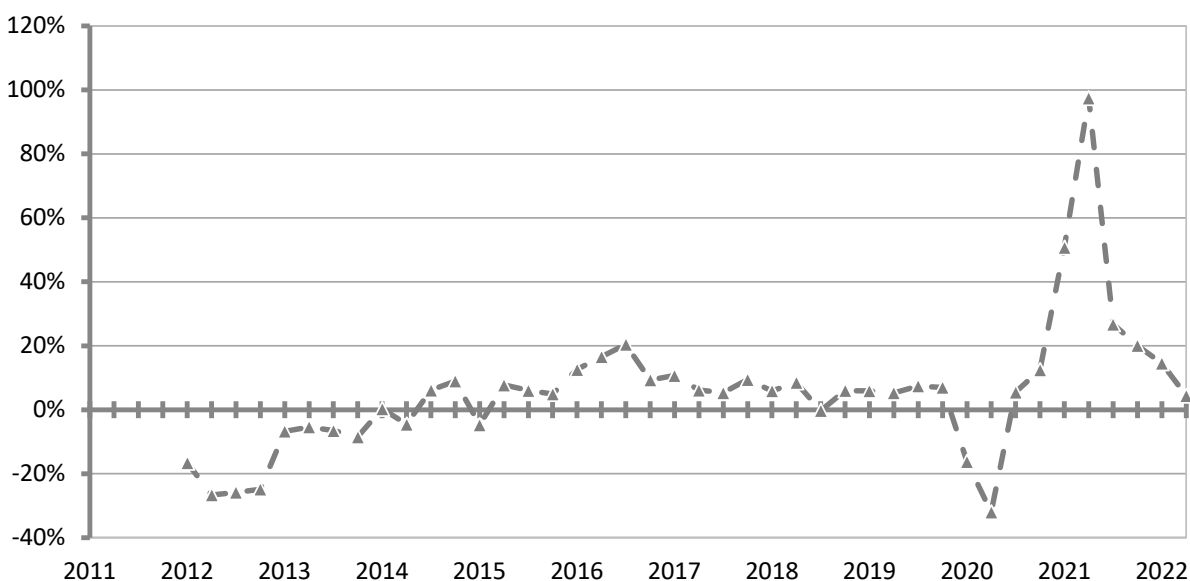


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



Disaggregando su base territoriale, i dati in Tabella 1 mostrano che la macroarea più dinamica resta il Centro (+8,1%), mentre oltre la metà dell'intero mercato si conferma concentrato al Nord. Gli unici due tassi negativi (-1,8% e -3,9%) si riscontrano nei comuni capoluogo delle due macroaree meno dinamiche, rispettivamente il Nord Est (+2,1%) e il Sud (+2,2%).

I comuni minori, mediamente, continuano a presentare un tasso di crescita (+4,6%) maggiore rispetto ai capoluoghi (+3,7%). Nella Tabella 2 vengono proposti i dati mensili disaggregati; è evidente come il rallentamento si sia manifestato con particolare evidenza soprattutto nel mese di giugno.

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

Area	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	Var % NTN I 22/I 21	Var % NTN II 22/II 21
Capoluoghi	2.796	2.172	3.077	2.733	2.838	11,0%	1,5%
Non capoluoghi	8.635	7.531	10.322	7.698	9.073	10,9%	5,1%
<b>Nord Ovest</b>	<b>11.431</b>	<b>9.703</b>	<b>13.399</b>	<b>10.431</b>	<b>11.911</b>	<b>10,9%</b>	<b>4,2%</b>
Capoluoghi	1.743	1.438	2.116	1.481	1.713	3,1%	-1,8%
Non capoluoghi	5.103	4.650	6.585	4.937	5.274	14,4%	3,4%
<b>Nord Est</b>	<b>6.846</b>	<b>6.088</b>	<b>8.701</b>	<b>6.418</b>	<b>6.987</b>	<b>11,6%</b>	<b>2,1%</b>
Capoluoghi	2.413	2.142	3.090	2.381	2.668	19,9%	10,6%
Non capoluoghi	4.886	4.217	5.708	4.719	5.222	23,8%	6,9%
<b>Centro</b>	<b>7.299</b>	<b>6.359</b>	<b>8.798</b>	<b>7.100</b>	<b>7.890</b>	<b>22,5%</b>	<b>8,1%</b>
Capoluoghi	1.495	1.091	1.598	1.326	1.437	17,4%	-3,9%
Non capoluoghi	5.595	4.665	6.344	5.173	5.810	17,2%	3,8%
<b>Sud</b>	<b>7.090</b>	<b>5.756</b>	<b>7.942</b>	<b>6.499</b>	<b>7.247</b>	<b>17,3%</b>	<b>2,2%</b>
Capoluoghi	889	782	1.002	839	1.022	5,8%	15,0%
Non capoluoghi	2.237	2.039	2.518	2.096	2.297	12,3%	2,7%
<b>Isole</b>	<b>3.127</b>	<b>2.821</b>	<b>3.520</b>	<b>2.935</b>	<b>3.320</b>	<b>10,4%</b>	<b>6,2%</b>
Capoluoghi	9.337	7.625	10.884	8.760	9.679	12,2%	3,7%
Non capoluoghi	26.455	23.102	31.476	24.624	27.676	15,3%	4,6%
<b>Italia</b>	<b>35.793</b>	<b>30.727</b>	<b>42.360</b>	<b>33.384</b>	<b>37.355</b>	<b>14,5%</b>	<b>4,4%</b>

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

Area	Var% NTN apr 22/apr 21	Var% NTN mag 22/mag 21	Var% NTN giu 22/giu 21	Var% NTN II 22/II 21
Capoluoghi	0,5%	11,9%	-7,0%	1,5%
Non capoluoghi	2,7%	7,5%	4,7%	5,1%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>2,2%</b>	<b>8,6%</b>	<b>1,7%</b>	<b>4,2%</b>
Capoluoghi	-1,6%	10,8%	-12,1%	-1,8%
Non capoluoghi	6,4%	12,4%	-7,2%	3,4%
<b>Nord -Est</b>	<b>4,4%</b>	<b>12,0%</b>	<b>-8,5%</b>	<b>2,1%</b>
Capoluoghi	5,3%	13,4%	12,7%	10,6%
Non capoluoghi	4,5%	14,1%	2,2%	6,9%
<b>Centro</b>	<b>4,8%</b>	<b>13,9%</b>	<b>5,5%</b>	<b>8,1%</b>
Capoluoghi	29,2%	-19,8%	-9,5%	-3,9%
Non capoluoghi	4,0%	6,1%	1,4%	3,8%
<b>Sud</b>	<b>8,6%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>2,2%</b>
Capoluoghi	6,1%	19,1%	18,9%	15,0%
Non capoluoghi	4,6%	5,2%	-1,4%	2,7%
<b>Isole</b>	<b>5,0%</b>	<b>9,2%</b>	<b>4,2%</b>	<b>6,2%</b>
Capoluoghi	5,9%	6,6%	-1,1%	3,7%
Non capoluoghi	4,2%	9,1%	0,6%	4,6%
<b>Italia</b>	<b>4,6%</b>	<b>8,5%</b>	<b>0,2%</b>	<b>4,4%</b>

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 interessato tutti i segmenti, seppure in modo non omogeneo.

Tabella 3: NTN II 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	1.112	3.095	7.161	544	11.911
Nord Est	811	1.671	4.118	388	6.987
Centro	724	2.376	4.513	277	7.890
Sud	421	2.017	4.555	254	7.247
Isole	250	882	2.081	107	3.320
<b>Italia</b>	<b>3.317</b>	<b>10.042</b>	<b>22.428</b>	<b>1.569</b>	<b>37.355</b>
Nord Ovest	9,3%	26,0%	60,1%	4,6%	100,0%
Nord Est	11,6%	23,9%	58,9%	5,5%	100,0%
Centro	9,2%	30,1%	57,2%	3,5%	100,0%
Sud	5,8%	27,8%	62,9%	3,5%	100,0%
Isole	7,5%	26,6%	62,7%	3,2%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>8,9%</b>	<b>26,9%</b>	<b>60,0%</b>	<b>4,2%</b>	<b>100,0%</b>

In Tabella 4 viene approfondita la prima delle tipologie citate, Uffici e studi privati; si tratta, all'interno del settore terziario-commerciale, del segmento cresciuto meno in termini di numero di compravendite (+0,9%), per effetto del sensibile calo registrato nella macroarea territoriale Sud (-25,1%). In termini di superficie scambiata, l'incremento rispetto al 2021 è risultato molto più rilevante, tanto da portare la superficie media delle unità compravendute a 156,1 m<sup>2</sup> (+17,4 m<sup>2</sup>).

Il segmento dei Negozi e laboratori (Tabella 5) ha fatto segnare un incremento dei volumi compravenduti del 3,1% alla scala nazionale, meno accentuato al Nord con il Nord Est addirittura in controtendenza (-0,2%). Per quanto riguarda la superficie media delle unità scambiate, si è avuto un incremento al Centro e al Nord, che ha più che compensato il calo registrato al Sud e nelle Isole (+1,8 m<sup>2</sup> la variazione aggregata nazionale).

Nel terzo segmento, Depositi commerciali e autorimesse (Tabella 6), dove si concentra la maggior parte delle compravendite del settore (il 60% del totale), si è rilevato il tasso di crescita più alto (5,5%), ed è l'unico caso in cui l'incremento riguarda tutte le macroaree territoriali. Dal punto di vista delle superfici medie scambiate, analogamente al segmento precedente si sono avuti un aumento al Centro e al Nord e un calo al Sud e nelle Isole.

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. Circa 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 nazionale (+3,9%) prossimo a quello aggregato di settore, con una sola macroarea in controtendenza (il Centro, -17%).

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

Area	NTN	Var % NTN II 22/II 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN II 22/II 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 22/II 21 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	1.112	4,1%	197.228	20,6%	177,4	24,3
Nord Est	811	3,8%	110.562	-2,4%	136,4	-8,6
Centro	724	7,0%	112.108	31,1%	154,9	28,5
Sud	421	-25,1%	57.888	-14,3%	137,6	17,3
Isole	250	23,9%	39.890	51,9%	159,5	29,4
<b>Italia</b>	<b>3.317</b>	<b>0,9%</b>	<b>517.675</b>	<b>13,5%</b>	<b>156,1</b>	<b>17,4</b>

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

Area	NTN	Var % NTN II 22/II 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN II 22/II 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 22/II 21 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	3.095	1,9%	430.981	6,2%	139,2	5,7
Nord Est	1.671	-2,0%	229.827	-0,9%	137,5	1,6
Centro	2.376	5,3%	319.714	11,3%	134,5	7,2
Sud	2.017	4,9%	185.025	-2,2%	91,7	-6,6
Isole	882	7,9%	94.343	4,4%	107,0	-3,6
<b>Italia</b>	<b>10.042</b>	<b>3,1%</b>	<b>1.259.891</b>	<b>4,6%</b>	<b>125,5</b>	<b>1,8</b>



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

Area	NTN	Var % NTN II 22/II 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN II 22/II 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 22/II 21 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	7.161	5,4%	796.668	8,1%	111,3	2,7
Nord Est	4.118	2,0%	497.874	5,4%	120,9	3,9
Centro	4.513	9,5%	490.820	14,8%	108,8	5,0
Sud	4.555	6,3%	460.186	4,1%	101,0	-2,1
Isole	2.081	3,1%	216.820	0,9%	104,2	-2,3
<b>Italia</b>	<b>22.428</b>	<b>5,5%</b>	<b>2.462.368</b>	<b>7,3%</b>	<b>109,8</b>	<b>1,9</b>

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

Area	B04	D02	D05	D08	NTN II 2022	Var % NTN II 22/II 21
Nord Ovest	5	55	26	457	544	6,5%
Nord Est	4	60	20	303	388	10,8%
Centro	4	66	13	193	277	-17,0%
Sud	0	39	5	210	254	20,0%
Isole	0	17	6	84	107	2,1%
<b>Italia</b>	<b>13</b>	<b>237</b>	<b>70</b>	<b>1.248</b>	<b>1.569</b>	<b>3,9%</b>

## Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

I dati relativi alle principali città mostrano tassi tendenziali di crescita superiori alle medie aggregate appena analizzate, con la sola eccezione del segmento dei negozi e laboratori.

Con riferimento al primo dei segmenti analizzati, Uffici e studi privati (Tabella 8), solo in due delle otto città oggetto di approfondimento si registra una compressione dei volumi rispetto al 2021: Torino (-24,8%) e Bologna (-2,3%); i due mercati più consistenti si confermano rispettivamente Milano (NTN 305, +12,7%) e Roma (NTN 189, +22,2%). In termini di superfici medie si rileva un generale incremento (mediamente pari a 24,2 m<sup>2</sup>), con due eccezioni (Palermo, -38,8 m<sup>2</sup>, e Napoli, -3,4 m<sup>2</sup>).

Risultano, di contro, sostanzialmente stabili i volumi scambiati nel segmento dei Negozi e laboratori (Tabella 9), con quattro città in espansione (compresa Roma, +13,3%) e altrettante in calo (Milano stabile, -0,8%); complessivamente stabile anche il dato sulla superficie media delle unità scambiate.

Prevale il segno positivo anche nel comparto Depositi commerciali e autorimesse, pur con eccezioni rilevanti come Milano (-8,8%); anche le superfici medie crescono in gran parte delle città (comprese Roma e Milano).

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 II 22/II 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN II 22/II 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 22/II 21 STN media m <sup>2</sup>
Roma	189	22,2%	42.709	72,2%	225,5	65,5
Milano	305	12,7%	62.939	21,4%	206,5	14,8
Torino	52	-24,8%	8.483	-24,7%	164,7	0,4
Napoli	71	15,6%	11.793	13,3%	167,3	-3,4
Genova	47	20,6%	8.415	75,8%	179,0	56,2
Palermo	74	59,2%	6.458	10,2%	87,2	-38,8
Bologna	47	-2,3%	7.174	30,9%	153,0	38,8
Firenze	42	14,7%	7.542	67,5%	179,5	56,5
<b>Totale</b>	<b>826</b>	<b>13,9%</b>	<b>155.512</b>	<b>30,7%</b>	<b>188,2</b>	<b>24,2</b>

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

Grandi città	NTN	Var % NTN II 22/II 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN II 22/II 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 22/II 21 STN media m <sup>2</sup>
Roma	583	13,3%	65.995	16,9%	113,2	3,5
Milano	504	-0,8%	55.776	-7,3%	110,6	-7,7
Torino	222	-25,2%	17.946	-22,6%	81,0	2,7
Napoli	208	-6,2%	15.203	-16,0%	73,0	-8,4
Genova	125	21,1%	10.939	16,5%	87,4	-3,5
Palermo	135	19,6%	12.470	33,7%	92,1	9,7
Bologna	83	-13,6%	5.975	-29,7%	72,1	-16,5
Firenze	114	2,9%	11.809	18,1%	103,3	13,3
<b>Totale</b>	<b>1.975</b>	<b>0,5%</b>	<b>196.112</b>	<b>0,5%</b>	<b>99,3</b>	<b>0,0</b>

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

Grandi città	NTN	Var % NTN II 22/II 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN II 22/II 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. II 22/II 21 STN media m <sup>2</sup>
Roma	419	35,3%	69.894	56,2%	166,9	22,3
Milano	212	-8,8%	25.582	-2,1%	120,9	8,3
Torino	143	3,7%	13.959	-2,8%	97,8	-6,6
Napoli	119	-15,3%	22.132	33,4%	185,8	67,8
Genova	117	22,0%	12.357	28,7%	105,9	5,5
Palermo	102	8,0%	21.910	-4,0%	215,4	-26,9
Bologna	56	-13,3%	4.191	-67,9%	75,0	-127,8
Firenze	64	5,4%	11.419	64,7%	178,0	64,1
<b>Totale</b>	<b>1.231</b>	<b>8,4%</b>	<b>181.445</b>	<b>17,6%</b>	<b>147,4</b>	<b>11,5</b>

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	0	18	2	36	56	33,7%
Milano	0	7	4	43	54	22,7%
Torino	0	0	0	32	32	-15,4%
Napoli	0	0	3	4	7	-20,9%
Genova	1	0	3	5	9	-20,3%
Palermo	0	0	0	7	7	-12,5%
Bologna	0	0	0	8	8	300,0%
Firenze	0	6	0	2	8	-16,7%
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>138</b>	<b>181</b>	<b>10,9%</b>

## Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Anche il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, ha segnato in questo secondo trimestre il tasso di espansione del mercato più basso degli ultimi due anni (4,3%); ben tre delle cinque macroaree territoriali presentano tassi negativi, mentre la crescita delle compravendite si concentra in gran parte nel Nord Ovest (+20,7%). La scansione mensile dei tassi tendenziali (Tabella 13) mostra, inoltre, come la fase espansiva si sia in gran parte concentrata nel mese intermedio di maggio.

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 per lo più le classi con rendita più alta, pur concentrandosi nell'area di centro-nord (Tabella 15).

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

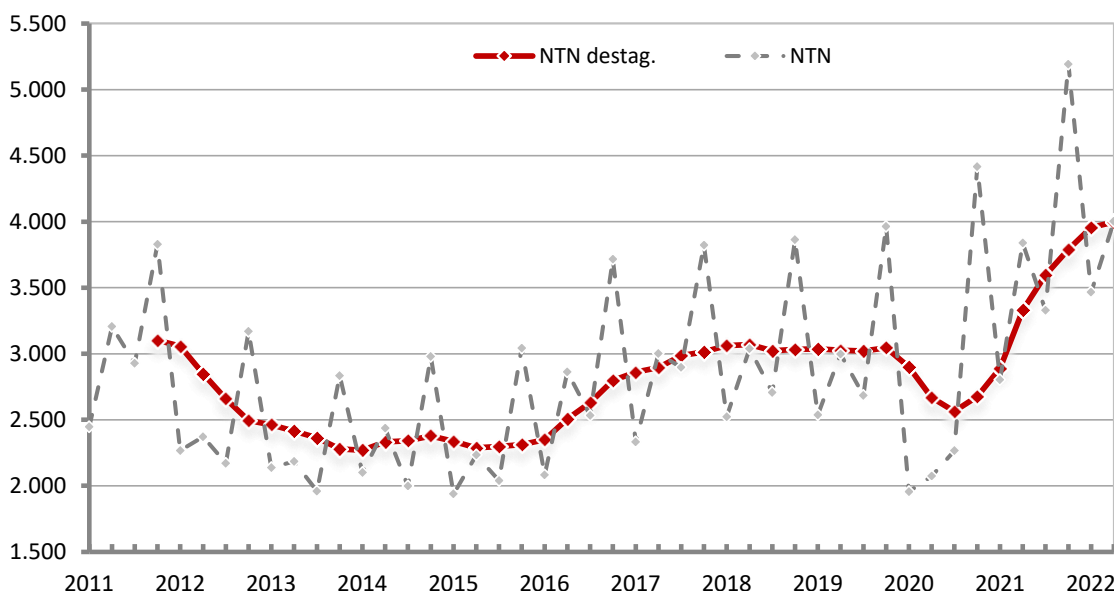


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

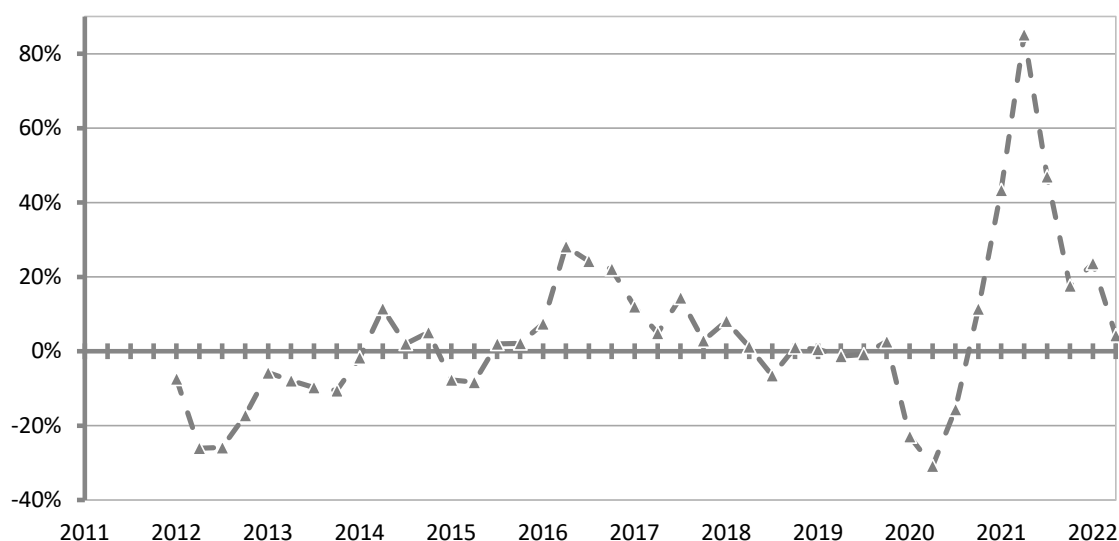


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	Var % NTN I 22/I 21	Var % NTN II 22/II 21
Nord Ovest	1.349	1.376	1.953	1.382	1.628	32,4%	20,7%
Nord Est	1.096	941	1.537	943	1.074	19,9%	-2,0%
Centro	675	481	871	596	703	23,6%	4,1%
Sud	540	397	625	422	454	4,2%	-16,1%
Isole	177	135	207	123	144	43,4%	-18,5%
<b>Italia</b>	<b>3.837</b>	<b>3.329</b>	<b>5.192</b>	<b>3.465</b>	<b>4.002</b>	<b>23,6%</b>	<b>4,3%</b>

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

Area	Var% NTN apr 22/apr 21	Var% NTN mag 22/mag 21	Var% NTN giu 22/giu 22	Var% NTN II 22/II 21
Nord Ovest	17,0%	38,8%	6,8%	20,7%
Nord Est	-16,0%	18,7%	-7,8%	-2,0%
Centro	-4,9%	19,3%	-0,6%	4,1%
Sud	-24,6%	0,1%	-20,3%	-16,1%
Isole	-59,7%	-10,7%	67,4%	-18,5%
<b>Italia</b>	<b>-7,5%</b>	<b>22,9%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>4,3%</b>

Tabella 14: NTN II trimestre 2022 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	156	161	701	285	324	1.628
Nord Est	116	67	494	165	232	1.074
Centro	96	90	247	125	145	703
Sud	69	55	175	71	83	454
Isole	8	18	67	26	25	144
<b>Italia</b>	<b>446</b>	<b>391</b>	<b>1.684</b>	<b>672</b>	<b>809</b>	<b>4.002</b>
Nord Ovest	9,6%	9,9%	43,1%	17,5%	19,9%	100,0%
Nord Est	10,8%	6,2%	46,0%	15,4%	21,6%	100,0%
Centro	13,7%	12,8%	35,1%	17,9%	20,6%	100,0%
Sud	15,2%	12,1%	38,6%	15,7%	18,3%	100,0%
Isole	5,8%	12,7%	46,5%	17,7%	17,3%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>11,1%</b>	<b>9,8%</b>	<b>42,1%</b>	<b>16,8%</b>	<b>20,2%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 15: Var % tendenziale NTN II 22/II 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	35,2%	6,8%	20,1%	21,2%	23,1%	20,7%
Nord Est	-15,2%	-21,2%	-3,4%	-4,5%	21,7%	-2,0%
Centro	-9,3%	3,2%	1,2%	4,2%	22,5%	4,1%
Sud	-18,2%	4,4%	-23,3%	-10,8%	-12,6%	-16,1%
Isole	-53,5%	-34,6%	2,9%	-21,9%	-24,6%	-18,5%
<b>Italia</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>3,2%</b>	<b>4,9%</b>	<b>15,5%</b>	<b>4,3%</b>

## Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo agricolo, che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10, torna dopo oltre un anno ad avere un calo dei volumi compravenduti (-11,7% rispetto al secondo trimestre del 2021), una tendenza che coinvolge tutte le macroaree territoriali, ad eccezione delle Isole (+61%).

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

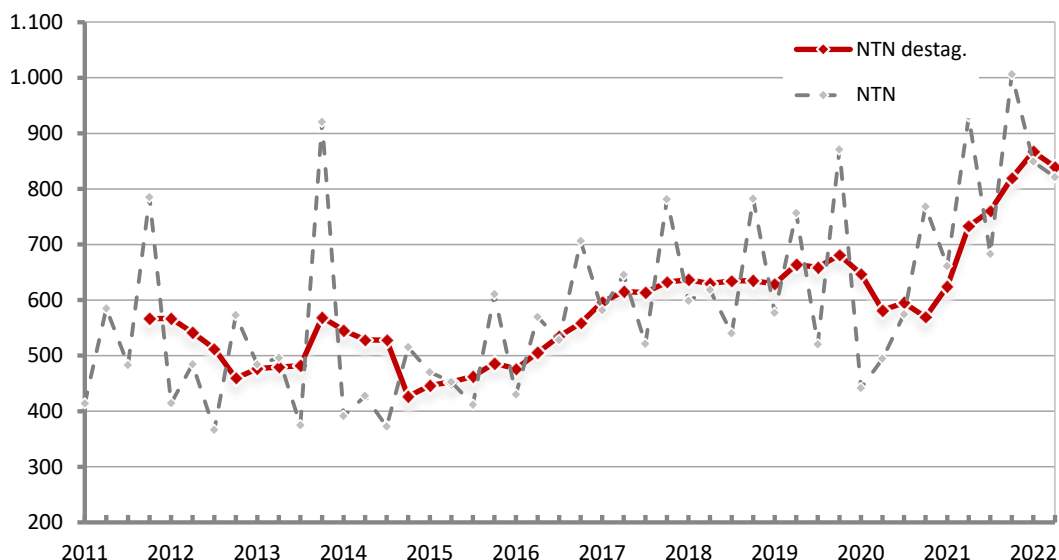


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

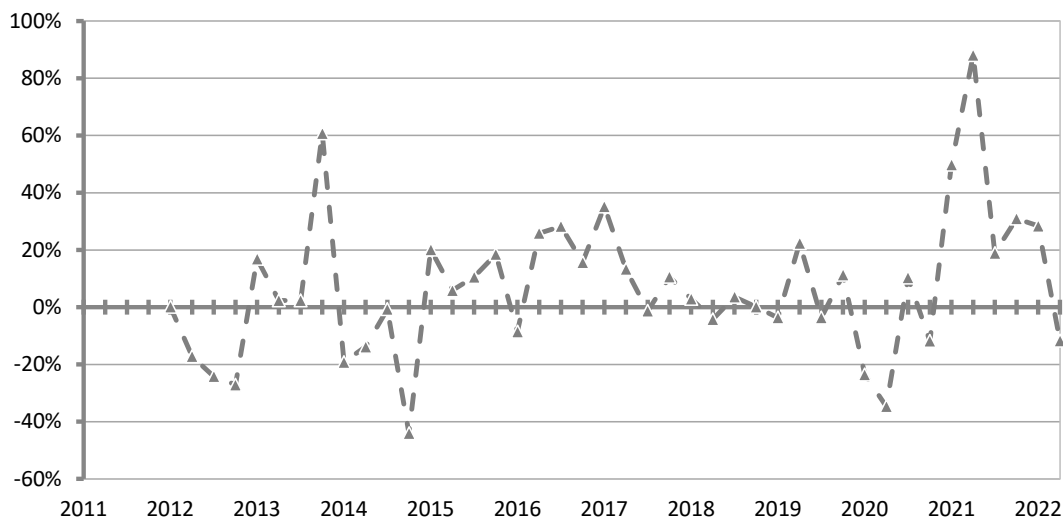


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	Var % NTN I 22/I 21	Var % NTN II 22/II 21
Nord Ovest	193	124	230	198	175	21,9%	-9,4%
Nord Est	384	285	411	308	301	20,6%	-21,5%
Centro	188	121	171	170	164	59,1%	-13,2%
Sud	91	89	87	81	62	39,2%	-31,5%
Isole	74	65	107	93	120	17,6%	61,1%
<b>Italia</b>	<b>930</b>	<b>683</b>	<b>1.006</b>	<b>849</b>	<b>821</b>	<b>28,4%</b>	<b>-11,7%</b>

## Altre destinazioni – Dati nazionali

Anche i volumi compravenduti relativi al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori mostrano un andamento complessivamente di segno negativo (-1,5%); da ricordare come quasi il 97% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F<sup>4</sup> (Tabella 17).

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

Altre destinazioni <sup>5</sup>	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	Var % NTN I 22/I 21	Var % NTN II 22/II 21
Gruppo B (tranne B/4)	162	169	230	294	160	108,2%	-0,8%
C/4 - C/5	48	40	59	54	69	41,2%	44,8%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	192	199	276	198	209	26,0%	8,7%
Gruppo E	69	72	118	81	73	43,6%	5,1%
Gruppo F	20.905	18.922	24.203	17.574	20.546	6,3%	-1,7%
di cui F/1	10.266	9.078	11.865	8.552	10.152	6,6%	-1,1%
di cui F/2	3.837	3.571	4.619	3.410	3.915	18,8%	2,0%
di cui F/3	3.940	3.677	4.491	3.150	3.471	-1,3%	-11,9%
di cui F/4	1.068	955	1.230	870	1.037	-8,4%	-2,8%
di cui F/5	1.618	1.430	1.757	1.475	1.723	7,5%	6,5%
di cui F/6	77	71	50	43	53	21,0%	-31,4%
di cui F/7 <sup>6</sup>	99	140	190	72	194	-9,6%	96,5%
<b>Totale</b>	<b>21.375</b>	<b>19.403</b>	<b>24.885</b>	<b>18.201</b>	<b>21.056</b>	<b>7,6%</b>	<b>-1,5%</b>

<sup>4</sup> 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”).

<sup>5</sup> Per l’esatta definizione del settore Altre destinazioni si veda la Nota metodologica.

<sup>6</sup> 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	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2021	II 2022	Var % NTN I 22/I 21	Var % NTN II 22/II 21
TCO	35.793	30.727	42.360	33.384	37.355	14,5%	4,4%
PRO	3.837	3.329	5.192	3.465	4.002	23,6%	4,3%
AGR	930	683	1.006	849	821	28,4%	-11,7%
ALT	21.375	19.403	24.885	18.201	21.056	7,6%	-1,5%
<b>Totale</b>	<b>61.935</b>	<b>54.142</b>	<b>73.443</b>	<b>55.900</b>	<b>63.234</b>	<b>12,8%</b>	<b>2,1%</b>



## 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 II 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 II trimestre 2022 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area .....	11
Tabella 15: Var % tendenziale NTN II 22/II 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