



# NON RESIDENZIALE

Statistiche III trimestre 2022



a cura della **Divisione Servizi**  
**Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**  
Direttore: **Gianni Guerrieri**  
**Settore Osservatorio Mercato Immobiliare**  
Responsabile: **Maurizio Festa**  
**Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare**  
Responsabile: **Erika Ghirardo**



**OSSEVVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

[dc.seomi@agenziaentrate.it](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **6 dicembre 2022**  
periodo di riferimento: **terzo 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<sup>4</sup>.

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, accedendo all'area autenticata dell'Agenzia delle Entrate 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> [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

<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.

<sup>4</sup> In questo report si è resa necessaria una revisione dei dati riferiti al secondo trimestre 2022, pubblicati nella precedente Statistica trimestrale, a causa di un inconveniente tecnico nella fase di estrazione dei dati.

## Il mercato non residenziale in Italia

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

La rilevazione del terzo trimestre del 2022 conferma ancora il rallentamento della dinamica espansiva che si è registrata successivamente alla fase emergenziale legata alla pandemia da Covid-19 (Figura 1). Il settore terziario-commerciale, considerato in termini aggregati, sebbene mostri ancora un incremento tendenziale dei volumi compravenduti, cresce con il tasso più basso dell'ultimo biennio, +1,3%, il (Figura 2). Si tratta comunque di un tasso ancora positivo, in confronto a quello medio riferito all'intero ambito non residenziale, che invece presenta segno negativo (-0,7%, Tabella 18).

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

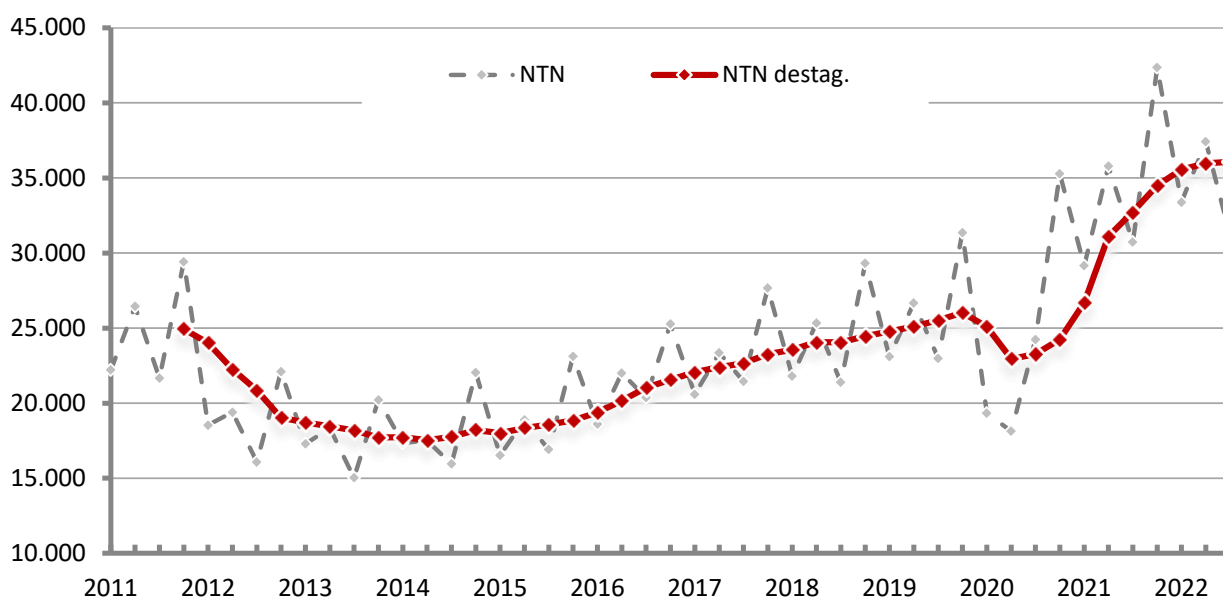
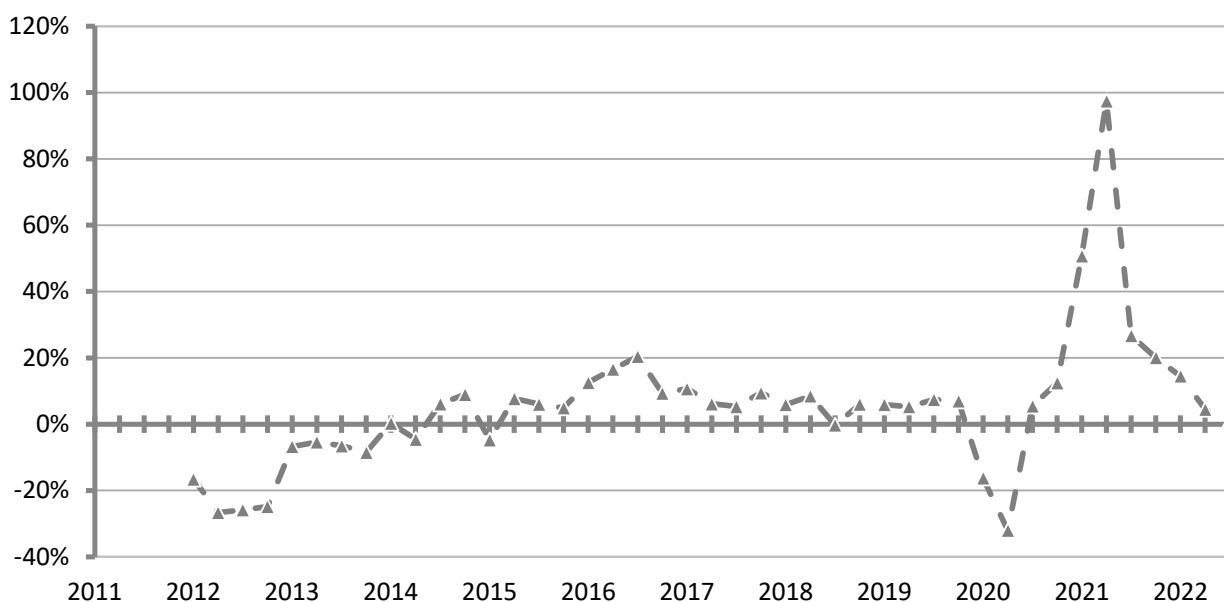


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



Su base territoriale, i dati in Tabella 1 mostrano che la macroarea delle Isole presenta il tasso di rialzo maggiore (+8,4%), e che circa la metà dell'intero mercato si conferma essere concentrato al Nord, dove, in corrispondenza dei comuni non capoluogo sono presenti gli unici due tassi negativi (-3,1% nel Nord Ovest e -1,3% nel Nord Est) che portano però in negativo, rispetto all'omologo trimestre del 2021, i volumi di scambio delle due aree. Al contrario, per i comuni capoluogo delle stesse aree la variazione è positiva.

I comuni minori, in questo trimestre, diversamente dai trimestri precedenti, presentano un tasso di crescita inferiore (+0,8%) rispetto ai capoluoghi (+2,8%). Nella Tabella 2 vengono proposte le variazioni mensili tendenziali disaggregate per aree geografiche e nel dettaglio dei capoluoghi e dei comuni non capoluoghi; è evidente che il rallentamento manifestatosi con particolare evidenza nel mese di giugno, per il trimestre precedente, è proseguito anche nel mese di luglio (-2,5%), per arrestarsi e dare spazio ad una fase espansiva in agosto (+7,8%), e più contenuta, a settembre (+3,7%).

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi<sup>5</sup>

Area	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN III 22/III 21
Capoluoghi	2.172	3.077	2.733	2.848	2.244	1,9%	3,3%
Non capoluoghi	7.531	10.322	7.698	9.101	7.299	5,4%	-3,1%
<b>Nord Ovest</b>	<b>9.703</b>	<b>13.399</b>	<b>10.431</b>	<b>11.950</b>	<b>9.543</b>	<b>4,5%</b>	<b>-1,6%</b>
Capoluoghi	1.438	2.116	1.481	1.718	1.443	-1,5%	0,4%
Non capoluoghi	4.650	6.585	4.937	5.281	4.591	3,5%	-1,3%
<b>Nord Est</b>	<b>6.088</b>	<b>8.701</b>	<b>6.418</b>	<b>6.999</b>	<b>6.035</b>	<b>2,2%</b>	<b>-0,9%</b>
Capoluoghi	2.142	3.090	2.381	2.670	2.185	10,6%	2,0%
Non capoluoghi	4.217	5.708	4.719	5.226	4.252	6,9%	0,8%
<b>Centro</b>	<b>6.359</b>	<b>8.798</b>	<b>7.100</b>	<b>7.895</b>	<b>6.437</b>	<b>8,2%</b>	<b>1,2%</b>
Capoluoghi	1.091	1.598	1.326	1.437	1.183	-3,9%	8,4%
Non capoluoghi	4.665	6.344	5.173	5.810	4.869	3,8%	4,4%
<b>Sud</b>	<b>5.756</b>	<b>7.942</b>	<b>6.499</b>	<b>7.247</b>	<b>6.052</b>	<b>2,2%</b>	<b>5,1%</b>
Capoluoghi	782	1.002	839	1.022	783	15,0%	0,2%
Non capoluoghi	2.039	2.518	2.096	2.301	2.274	2,8%	11,5%
<b>Isole</b>	<b>2.821</b>	<b>3.520</b>	<b>2.935</b>	<b>3.323</b>	<b>3.058</b>	<b>6,3%</b>	<b>8,4%</b>
Capoluoghi	7.625	10.884	8.760	9.696	7.839	3,8%	2,8%
Non capoluoghi	23.102	31.476	24.624	27.718	23.286	4,8%	0,8%
<b>Italia</b>	<b>30.727</b>	<b>42.360</b>	<b>33.384</b>	<b>37.414</b>	<b>31.125</b>	<b>4,5%</b>	<b>1,3%</b>

<sup>5</sup> In questo report si è resa necessaria una revisione dei dati riferiti al secondo trimestre 2022, pubblicati nella precedente Statistica trimestrale, a causa di un inconveniente tecnico nella fase di estrazione dei dati.

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

Area	Var% NTN lug 22/lug 21	Var% NTN ago 22/ago 21	Var% NTN set 22/set 21	Var% NTN III 22/III 21
Capoluoghi	-1,1%	11,6%	7,6%	3,3%
Non capoluoghi	-9,3%	11,2%	1,6%	-3,1%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>-7,4%</b>	<b>11,3%</b>	<b>2,9%</b>	<b>-1,6%</b>
Capoluoghi	2,2%	22,5%	-10,1%	0,4%
Non capoluoghi	-3,6%	-3,8%	3,4%	-1,3%
<b>Nord -Est</b>	<b>-2,1%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-0,9%</b>
Capoluoghi	5,6%	3,9%	-3,7%	2,0%
Non capoluoghi	-0,2%	0,7%	2,4%	0,8%
<b>Centro</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,2%</b>	<b>1,2%</b>
Capoluoghi	1,4%	24,1%	12,1%	8,4%
Non capoluoghi	-0,9%	10,1%	8,2%	4,4%
<b>Sud</b>	<b>-0,4%</b>	<b>12,3%</b>	<b>8,9%</b>	<b>5,1%</b>
Capoluoghi	-5,4%	16,4%	0,4%	0,2%
Non capoluoghi	4,4%	16,1%	18,2%	11,5%
<b>Isole</b>	<b>1,5%</b>	<b>16,2%</b>	<b>13,1%</b>	<b>8,4%</b>
Capoluoghi	1,3%	14,3%	0,5%	2,8%
Non capoluoghi	-3,8%	6,1%	4,8%	0,8%
<b>Italia</b>	<b>-2,5%</b>	<b>7,8%</b>	<b>3,7%</b>	<b>1,3%</b>

A partire dalla Tabella 3, l'analisi viene disaggregata nei quattro segmenti in cui 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 la quota di NTN che ciascuna delle categorie del settore TCO ha sviluppato e, nelle successive tabelle, le variazioni intervenute rispetto al NTN realizzato nell'omologo trimestre 2021. Il 60% circa del NTN si concentra nelle categorie Depositi commerciali e autorimesse, il 26,5% nelle categorie Negozi e laboratori e quote inferiori al 10% sono rappresentate da compravendite afferenti ai segmenti uffici e studi privati e alle categorie B/4, D2, D/5, D/8.

Tabella 3: NTN III 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	913	2.435	5.720	476	9.543
Nord Est	679	1.485	3.561	310	6.035
Centro	688	1.904	3.590	255	6.437
Sud	340	1.688	3.809	216	6.052
Isole	164	744	2.050	100	3.058
<b>Italia</b>	<b>2.783</b>	<b>8.256</b>	<b>18.730</b>	<b>1.356</b>	<b>31.125</b>
Nord Ovest	9,6%	25,5%	59,9%	5,0%	100,0%
Nord Est	11,2%	24,6%	59,0%	5,1%	100,0%
Centro	10,7%	29,6%	55,8%	4,0%	100,0%
Sud	5,6%	27,9%	62,9%	3,6%	100,0%
Isole	5,4%	24,3%	67,1%	3,3%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>8,9%</b>	<b>26,5%</b>	<b>60,2%</b>	<b>4,4%</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 di più in termini di numero di compravendite (+14,1%), per effetto anche del sensibile aumento registrato nella macroarea territoriale Centro (+34,5%). In termini di superficie scambiata, l'incremento rispetto al 2021 è risultato piuttosto rilevante, tanto da portare la superficie media delle unità compravendute a 153,7 m<sup>2</sup> (+12,6 m<sup>2</sup>).

Il segmento dei Negozi e laboratori (Tabella 5) ha fatto segnare un incremento dei volumi compravenduti del 4,3% su scala nazionale, meno accentuato al Nord Ovest (+2,2%) e maggiore al Sud (+9,7%). Per quanto riguarda la superficie media delle unità scambiate, si è avuto un incremento soprattutto al Centro (+23,5 m<sup>2</sup>), mentre si registra una diminuzione, seppur lieve, al Nord Est (-1,2 m<sup>2</sup>).

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 un tasso negativo degli scambi del -1,3%, imputabile alle diminuzioni registrate nelle aree del Nord e soprattutto del Centro; all'inverso nelle macroaree del Sud e soprattutto delle Isole il tasso di variazione si presenta positivo. Dal punto di vista delle superfici medie scambiate, analogamente al numero di compravendite, si osserva una diminuzione al Centro e al Nord e un aumento al Sud e nelle Isole. La superficie media nazionale si attesta a 110 m<sup>2</sup>.

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 (+14,4%) prossimo a quello aggregato di settore, registrando un tasso positivo del 57,5% nella macroarea Sud.

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

Area	NTN	Var % NTN III 22/III 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN III 22/III 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 22/III 21 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	913	8,8%	162.733	21,0%	178,3	17,9
Nord Est	679	11,4%	96.619	14,3%	142,4	3,7
Centro	688	34,5%	107.829	58,4%	156,7	23,6
Sud	340	3,7%	41.459	5,2%	122,0	1,7
Isole	164	8,4%	19.212	8,7%	117,3	0,4
<b>Italia</b>	<b>2.783</b>	<b>14,1%</b>	<b>427.852</b>	<b>24,3%</b>	<b>153,7</b>	<b>12,6</b>

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

Area	NTN	Var % NTN III 22/III 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN III 22/III 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 22/III 21 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	2.435	2,2%	341.001	2,3%	140,0	0,1
Nord Est	1.485	4,0%	207.696	3,2%	139,9	-1,2
Centro	1.904	3,2%	266.471	24,1%	139,9	23,5
Sud	1.688	9,7%	164.583	11,6%	97,5	1,6
Isole	744	3,3%	78.745	9,6%	105,8	6,1
<b>Italia</b>	<b>8.256</b>	<b>4,3%</b>	<b>1.058.496</b>	<b>9,3%</b>	<b>128,2</b>	<b>5,8</b>



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

Area	NTN	Var % NTN III 22/III 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN III 22/III 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 22/III 21 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	5.720	-4,7%	639.904	-5,5%	111,9	-1,0
Nord Est	3.561	-4,4%	423.741	-8,7%	119,0	-5,6
Centro	3.590	-3,3%	378.254	-10,7%	105,4	-8,7
Sud	3.809	2,4%	393.051	3,9%	103,2	1,5
Isole	2.050	12,4%	224.949	18,8%	109,7	5,9
<b>Italia</b>	<b>18.730</b>	<b>-1,3%</b>	<b>2.059.900</b>	<b>-3,4%</b>	<b>110,0</b>	<b>-2,4</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 III 2022	Var % NTN III 22/III 21
Nord Ovest	16	49	13	398	476	11,8%
Nord Est	11	43	16	239	310	12,6%
Centro	1	66	8	179	255	1,9%
Sud	1	20	5	190	216	57,5%
Isole	0	25	0	74	100	2,4%
<b>Italia</b>	<b>29</b>	<b>204</b>	<b>42</b>	<b>1.081</b>	<b>1.356</b>	<b>14,4%</b>

## Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

I dati relativi alle principali città mostrano tassi tendenziali di crescita differenti dalle medie aggregate appena analizzate, in tutti i segmenti.

Con riferimento al primo dei segmenti analizzati, Uffici e studi privati (Tabella 8), nelle otto città oggetto di approfondimento si registra un'espansione dei volumi, in confronto al III trimestre del 2021, che sfiora il 35%, variazione più che doppia rispetto all'aggregato nazionale. Le variazioni superano il 30% in tutte le città, con la sola eccezione di Milano dove il rialzo si ferma al 7,1% ma dove si concentra circa il 36% del totale delle compravendite del settore delle otto città.

Come emerge dai dati della Tabella 9, risultano leggermente più elevati, rispetto al terzo trimestre 2021, i volumi scambiati nel segmento dei Negozi e laboratori, con cinque città in crescita (Milano, Torino, Napoli, Bologna e Firenze) e tre in negativo (Roma, Genova e Palermo). In aumento anche il dato sulla superficie media delle unità scambiate (+6,2m<sup>2</sup>).

In controtendenza rispetto al dato nazionale, il comparto Depositi commerciali e autorimesse, registra un segno positivo pur con le eccezioni rilevanti dei cali osservati a Genova (-20,4%) Torino (-13,1) e a Roma (-1,7%). Le superfici medie crescono in quasi tutte le città (eccetto a Genova e Firenze).

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 III 22/III 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN III 22/III 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 22/III 21 STN media m <sup>2</sup>
Roma	154	68,8%	41.018	198,6%	266,2	115,8
Milano	226	7,1%	58.749	32,5%	259,5	49,8
Torino	51	32,2%	9.962	83,9%	195,3	54,9
Napoli	50	56,1%	8.187	47,7%	163,7	-9,3
Genova	33	62,2%	4.093	21,7%	124,0	-41,2
Palermo	38	70,9%	3.693	82,5%	98,0	6,2
Bologna	43	53,6%	6.337	56,9%	147,3	3,1
Firenze	39	44,1%	4.835	17,5%	124,0	-28,0
<b>Totale</b>	<b>634</b>	<b>34,7%</b>	<b>136.874</b>	<b>65,8%</b>	<b>215,8</b>	<b>40,5</b>

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

Grandi città	NTN	Var % NTN III 22/III 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN III 22/III 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 22/III 21 STN media m <sup>2</sup>
Roma	466	-6,6%	50.367	2,3%	108,1	9,3
Milano	384	9,9%	46.985	25,0%	122,4	14,8
Torino	223	18,3%	19.326	14,5%	86,5	-2,9
Napoli	149	4,3%	9.023	-15,3%	60,7	-14,0
Genova	98	-8,5%	6.728	-38,6%	68,9	-33,8
Palermo	83	-19,4%	10.491	22,9%	125,7	43,2
Bologna	80	46,5%	8.770	10,3%	109,9	-36,0
Firenze	83	0,9%	9.540	60,5%	115,4	42,8
<b>Totale</b>	<b>1.565</b>	<b>2,6%</b>	<b>161.230</b>	<b>9,1%</b>	<b>103,0</b>	<b>6,2</b>

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

Grandi città	NTN	Var % NTN III 22/III 21	STN m <sup>2</sup>	Var % STN III 22/III 21	STN media m <sup>2</sup>	Diff. III 22/III 21 STN media m <sup>2</sup>
Roma	283	-1,7%	39.257	11,4%	138,6	16,3
Milano	174	18,4%	18.836	25,1%	108,0	5,8
Torino	104	-13,1%	10.568	-7,9%	101,6	5,8
Napoli	100	36,0%	17.669	59,4%	176,8	25,9
Genova	78	-20,4%	8.616	-28,4%	110,2	-12,3
Palermo	109	43,5%	19.718	68,6%	180,3	26,8
Bologna	52	6,9%	9.980	41,5%	191,1	46,7
Firenze	56	0,9%	7.079	-0,5%	126,3	-1,7
<b>Totale</b>	<b>957</b>	<b>5,5%</b>	<b>131.723</b>	<b>18,9%</b>	<b>137,6</b>	<b>15,5</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 III 2022	Var % NTN III 22/III 21
Roma	0	14	1	19	34	-70,8%
Milano	0	1	1	58	60	52,1%
Torino	15	0	1	25	41	87,5%
Napoli	0	2	0	5	7	-64,8%
Genova	0	1	0	5	6	-64,8%
Palermo	0	0	0	4	4	-50,0%
Bologna	0	4	1	3	8	60,4%
Firenze	0	0	0	3	3	-18,3%
<b>Totale</b>	<b>15</b>	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>122</b>	<b>162</b>	<b>-29,8%</b>

## Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Anche il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, ha segnato in questo terzo trimestre ancora un tasso di espansione del mercato, +15,6% rispetto al III trimestre del 2021. Tra le cinque macroaree territoriali è al Sud che si registra il rialzo maggiore (55,3%), mentre la tendenza, al Nord Est, dove si concentra il 28% circa delle compravendite, è negativa (-2,8%). I dati mensili dei tassi tendenziali (Tabella 13) mostrano, inoltre, come la fase espansiva si sia in gran parte concentrata nel mese intermedio di agosto.

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.

L'espansione dei trasferimenti ha interessato le unità nelle classi di rendita fino a 10.000 €, mentre si è registrata una contrazione degli scambi del -1,9%, nella classe di rendita più alta (Tabella 15).

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

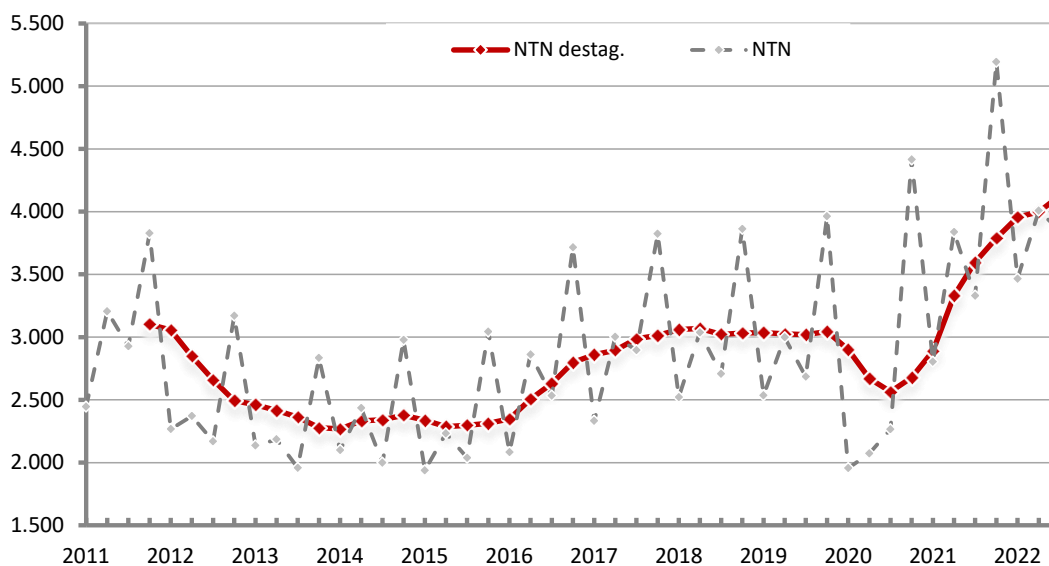


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

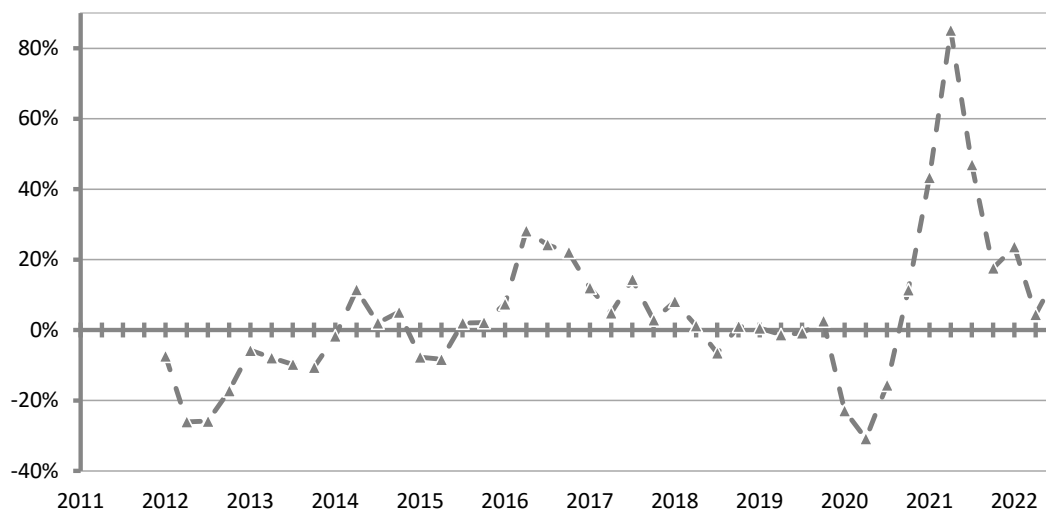


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN III 22/III 21
Nord Ovest	1.376	1.953	1.382	1.628	1.507	20,7%	9,6%
Nord Est	941	1.537	943	1.079	915	-1,6%	-2,8%
Centro	481	871	596	703	639	4,1%	32,9%
Sud	397	625	422	454	616	-16,1%	55,3%
Isole	135	207	123	144	171	-18,5%	26,4%
<b>Italia</b>	<b>3.329</b>	<b>5.192</b>	<b>3.465</b>	<b>4.007</b>	<b>3.848</b>	<b>4,4%</b>	<b>15,6%</b>

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

Area	Var% NTN lug 22/lug 21	Var% NTN ago 22/ago 21	Var% NTN set 22/set 21	Var% NTN III 22/III 21
Nord Ovest	0,6%	68,5%	5,3%	9,6%
Nord Est	-5,0%	1,6%	-1,7%	-2,8%
Centro	12,8%	136,2%	23,2%	32,9%
Sud	14,3%	227,8%	18,2%	55,3%
Isole	-32,4%	251,5%	33,3%	26,4%
<b>Italia</b>	<b>0,9%</b>	<b>89,1%</b>	<b>8,1%</b>	<b>15,6%</b>

Tabella 14: NTN III 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	74	77	256	106	126	639
Nord Est	21	16	80	28	26	171
Centro	99	62	432	156	166	915
Sud	165	167	662	241	272	1.507
Isole	121	71	251	80	94	616
<b>Italia</b>	<b>480</b>	<b>394</b>	<b>1.680</b>	<b>610</b>	<b>684</b>	<b>3.848</b>
Nord Ovest	11,6%	12,1%	40,1%	16,6%	19,7%	100,0%
Nord Est	12,3%	9,4%	46,5%	16,4%	15,4%	100,0%
Centro	10,8%	6,8%	47,2%	17,0%	18,1%	100,0%
Sud	11,0%	11,1%	43,9%	16,0%	18,1%	100,0%
Isole	19,6%	11,5%	40,7%	12,9%	15,3%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>12,5%</b>	<b>10,2%</b>	<b>43,7%</b>	<b>15,9%</b>	<b>17,8%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 15: Var % tendenziale NTN III 22/III 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	37,6%	82,2%	28,7%	43,2%	12,6%	32,9%
Nord Est	16,1%	22,4%	55,8%	12,0%	-6,0%	26,4%
Centro	-23,1%	-17,1%	-1,2%	20,0%	-2,5%	-2,8%
Sud	21,4%	7,9%	24,6%	0,0%	-12,8%	9,6%
Isole	88,2%	46,0%	60,4%	53,1%	24,3%	55,3%
<b>Italia</b>	<b>19,7%</b>	<b>17,8%</b>	<b>22,2%</b>	<b>17,0%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>15,6%</b>

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

Il settore produttivo agricolo, che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10, conferma anche nel terzo trimestre, il calo dei volumi compravenduti (-8,1% rispetto al terzo trimestre del 2021), una tendenza che coinvolge tutte le macroaree, ad eccezione del Nord Ovest (+10,3%) e del Centro (+0,9%).

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

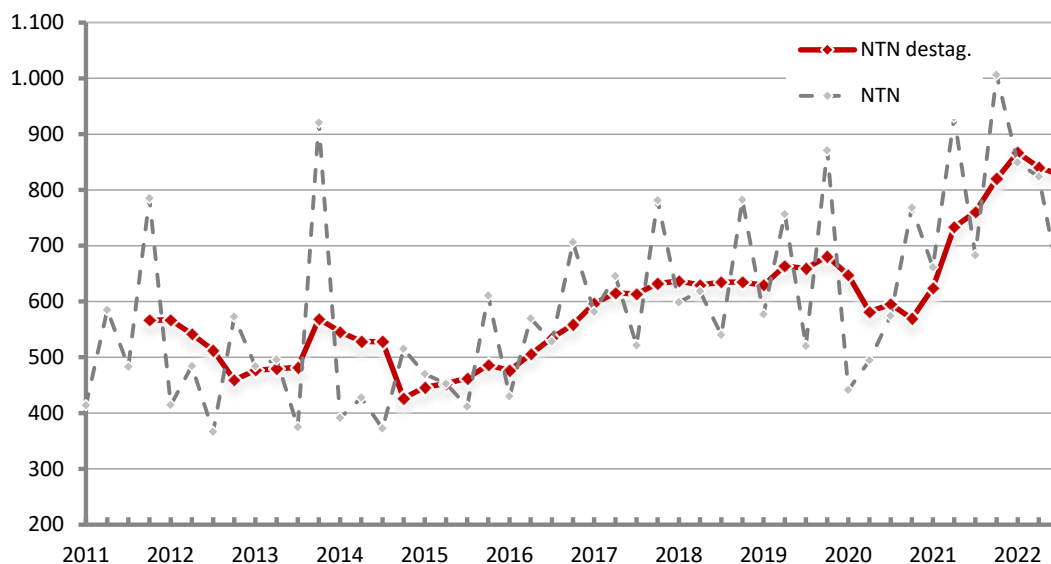


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

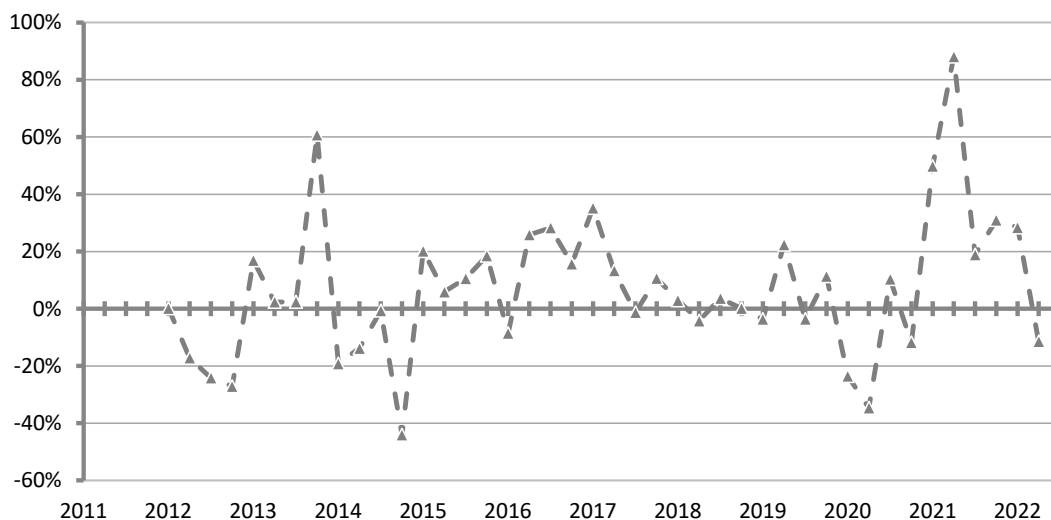


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN III 22/III 21
Nord Ovest	124	230	198	177	136	-8,4%	10,3%
Nord Est	285	411	308	302	242	-21,4%	-14,9%
Centro	121	171	170	164	123	-13,2%	1,9%
Sud	89	87	81	62	64	-31,5%	-28,1%
Isole	65	107	93	120	62	61,1%	-4,3%
<b>Italia</b>	<b>683</b>	<b>1.006</b>	<b>849</b>	<b>824</b>	<b>628</b>	<b>-11,4%</b>	<b>-8,1%</b>

## Altre destinazioni – Dati nazionali

I volumi compravenduti relativi ad unità non residenziale delle categorie non rientranti nei precedenti settori, mostrano un andamento complessivamente di segno negativo (-6,4%); da ricordare come quasi il 97% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F<sup>6</sup> (Tabella 17).

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

Altre destinazioni	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN III 22/III 21
Gruppo B (tranne B/4)	169	230	294	161	192	-0,2%	13,2%
C/4 - C/5	40	59	54	69	37	44,9%	-8,4%
D/3 - D/4 - D/6 - D9	199	276	198	209	192	8,7%	-3,7%
Gruppo E	72	118	81	73	66	5,1%	-8,1%
Gruppo F	18.922	24.203	17.574	20.598	17.680	-1,5%	-6,6%
<i>di cui F/1</i>	9.078	11.865	8.552	10.170	8.950	-0,9%	-1,4%
<i>di cui F/2</i>	3.571	4.619	3.410	3.921	3.027	2,2%	-15,2%
<i>di cui F/3</i>	3.677	4.491	3.150	3.487	3.226	-11,5%	-12,3%
<i>di cui F/4</i>	955	1.230	870	1.045	927	-2,1%	-3,0%
<i>di cui F/5</i>	1.430	1.757	1.475	1.726	1.405	6,7%	-1,7%
<i>di cui F/6</i>	71	50	43	53	49	-31,4%	-30,7%
<i>di cui F/7</i>	140	190	72	195	94	97,6%	-32,8%
<b>Totale</b>	<b>19.403</b>	<b>24.885</b>	<b>18.201</b>	<b>21.110</b>	<b>18.166</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-6,4%</b>

<sup>6</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”).

## Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali

Nella Tabella 18 è riportato, infine, un quadro di sintesi dei dati fin qui esposti<sup>7</sup>. Prosegue il rialzo seppure a ritmo rallentato per il comparto TCO, cresce e si accentua l'espansione del segmento PRO, mentre proseguono il calo le unità del settore AGR e il complesso delle unità del settore ALT.

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

Altre destinazioni	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	Var % NTN II 22/II 21	Var % NTN III 22/III 21
TCO	30.727	42.360	33.384	37.414	31.125	4,5%	1,3%
PRO	3.329	5.192	3.465	4.007	3.848	4,4%	15,6%
AGR	683	1.006	849	824	628	-11,4%	-8,1%
ALT	19.403	24.885	18.201	21.110	18.166	-1,2%	-6,4%
<b>Totale</b>	<b>54.142</b>	<b>73.443</b>	<b>55.900</b>	<b>63.354</b>	<b>53.767</b>	<b>2,3%</b>	<b>-0,7%</b>

<sup>7</sup> In questo report si è resa necessaria una revisione dei dati riferiti al secondo trimestre 2022, pubblicati nella precedente Statistica trimestrale, a causa di un inconveniente tecnico nella fase di estrazione dei dati.



## Indice delle Figure

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati .....	3
Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011 .....	3
Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati .....	10
Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011 .....	10
Figura 5: Serie storica trimestrale NTN settore AGR dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati .....	12
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011 .....	12

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi .....	4
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua TCO, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi .....	5
Tabella 3: NTN III trimestre 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 III trimestre 2022 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area .....	11
Tabella 15: Var % tendenziale NTN III 22/III 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