



# NON RESIDENZIALE

Statistiche IV trimestre 2020



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: **9 marzo 2021**  
periodo di riferimento: **quarto trimestre 2020**

*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 2019 sono stati ricalcolati e resi definitivi, mentre quelli relativi ai trimestri del 2020 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisione nelle prossime pubblicazioni. Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica<sup>2</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.

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

Dopo il forte impatto sul mercato immobiliare e sull'economia in generale, soprattutto nei primi due trimestri del 2020, determinato dalle misure adottate dal Governo italiano per contenere il diffondersi del COVID-19 e dopo alcuni segnali positivi di ripresa nel terzo trimestre, nel quarto tutti i principali segmenti del settore terziario commerciale hanno mostrato un tasso tendenziale positivo, contribuendo così a contenere la riduzione dei volumi annuali delle compravendite comunque registrata nel 2020.

Il tasso nazionale aggregato del settore, dopo il +5,4% del trimestre precedente, è stato +12,1%, il più alto degli ultimi quattro anni; la serie completa dal 2011 con i dati destagionalizzati<sup>4</sup> è riportata nel grafico di Figura 1.

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

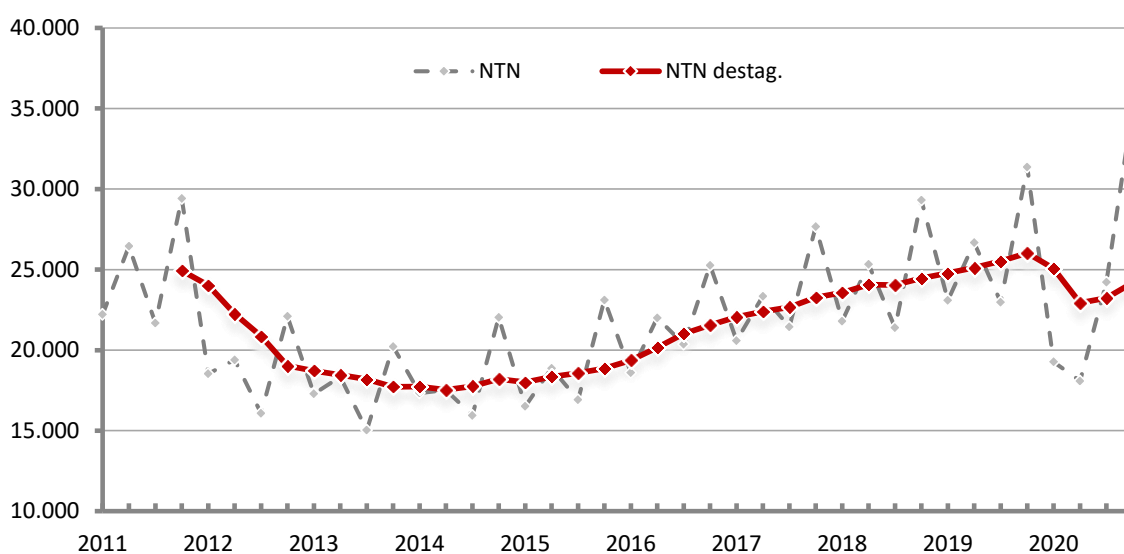
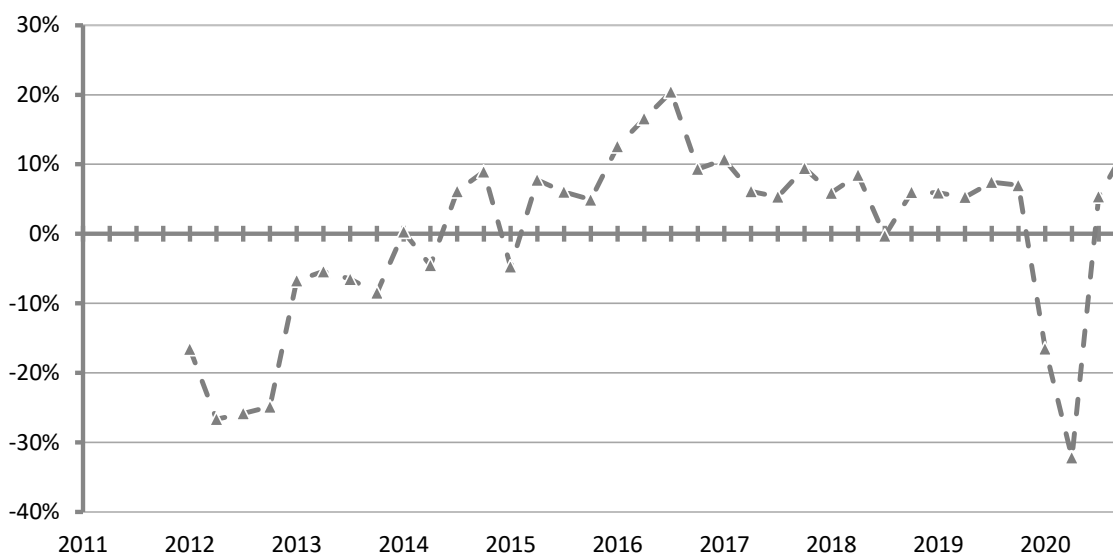


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



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

I dati disaggregati per aree territoriali (Tabella 1) mostrano rialzi delle compravendite in tutte le macroaree territoriali, con tassi compresi tra il +5,2% delle Isole e il +16,7% del Nord Est; risulta confermata la tendenza, già registrata nella precedente rilevazione, ad una maggiore espansione del mercato nei comuni minori rispetto a i capoluoghi di provincia (+14,2% contro +7,1%).

Tra gli ambiti analizzati, l'unico dato negativo rispetto al 2019 è quello nei capoluoghi del Sud, dove evidentemente il rimbalzo delle compravendite si è concentrato nel trimestre precedente, quando aveva rappresentato l'unico dato positivo tra i capoluoghi.

I dati mensili, riportati nella Tabella 2, mostrano la progressione crescente dei tassi, che passano dal +5,8% di ottobre al +18,5% di dicembre.

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

| Area              | IV 2019       | I 2020        | II 2020       | III 2020      | IV 2020       | Var % NTN<br>III 20/III 19 | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|--------------------------|
| Capoluoghi        | 2.977         | 1.714         | 1.588         | 1.824         | 3.076         | -5,9%                      | 3,3%                     |
| Non capoluoghi    | 7.104         | 4.158         | 4.063         | 5.549         | 8.294         | 9,3%                       | 16,7%                    |
| <b>Nord Ovest</b> | <b>10.082</b> | <b>5.871</b>  | <b>5.651</b>  | <b>7.373</b>  | <b>11.370</b> | <b>5,1%</b>                | <b>12,8%</b>             |
| Capoluoghi        | 1.520         | 958           | 892           | 1.066         | 1.774         | -18,2%                     | 16,7%                    |
| Non capoluoghi    | 4.532         | 2.633         | 2.759         | 3.396         | 5.289         | 10,1%                      | 16,7%                    |
| <b>Nord Est</b>   | <b>6.052</b>  | <b>3.591</b>  | <b>3.650</b>  | <b>4.462</b>  | <b>7.063</b>  | <b>1,7%</b>                | <b>16,7%</b>             |
| Capoluoghi        | 2.386         | 1.444         | 1.288         | 1.595         | 2.682         | -16,4%                     | 12,4%                    |
| Non capoluoghi    | 3.958         | 2.526         | 2.401         | 3.180         | 4.632         | 9,5%                       | 17,0%                    |
| <b>Centro</b>     | <b>6.344</b>  | <b>3.970</b>  | <b>3.689</b>  | <b>4.775</b>  | <b>7.315</b>  | <b>-0,7%</b>               | <b>15,3%</b>             |
| Capoluoghi        | 1.305         | 784           | 683           | 954           | 1.282         | 6,6%                       | -1,7%                    |
| Non capoluoghi    | 4.664         | 3.162         | 2.779         | 4.303         | 5.068         | 15,7%                      | 8,6%                     |
| <b>Sud</b>        | <b>5.970</b>  | <b>3.946</b>  | <b>3.462</b>  | <b>5.256</b>  | <b>6.350</b>  | <b>13,9%</b>               | <b>6,4%</b>              |
| Capoluoghi        | 855           | 540           | 439           | 613           | 869           | -2,0%                      | 1,7%                     |
| Non capoluoghi    | 2.064         | 1.359         | 1.195         | 1.741         | 2.202         | 13,8%                      | 6,7%                     |
| <b>Isole</b>      | <b>2.919</b>  | <b>1.899</b>  | <b>1.634</b>  | <b>2.354</b>  | <b>3.072</b>  | <b>9,2%</b>                | <b>5,2%</b>              |
| Capoluoghi        | 9.044         | 5.439         | 4.890         | 6.052         | 9.684         | -9,3%                      | 7,1%                     |
| Non capoluoghi    | 22.323        | 13.838        | 13.196        | 18.169        | 25.485        | 11,4%                      | 14,2%                    |
| <b>Italia</b>     | <b>31.366</b> | <b>19.277</b> | <b>18.086</b> | <b>24.221</b> | <b>35.169</b> | <b>5,4%</b>                | <b>12,1%</b>             |

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

| Area              | Var% NTN<br>ott 20/ott 19 | Var% NTN<br>nov 20/nov 19 | Var% NTN<br>dic 20/dic 19 | Var% NTN<br>IV 20/IV 19 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Capoluoghi        | -4,6%                     | 1,1%                      | 9,7%                      | 3,3%                    |
| Non capoluoghi    | 12,4%                     | 6,3%                      | 27,7%                     | 16,7%                   |
| <b>Nord Ovest</b> | <b>7,4%</b>               | <b>4,9%</b>               | <b>22,0%</b>              | <b>12,8%</b>            |
| Capoluoghi        | -0,9%                     | 15,3%                     | 29,5%                     | 16,7%                   |
| Non capoluoghi    | 8,7%                      | 21,5%                     | 19,3%                     | 16,7%                   |
| <b>Nord Est</b>   | <b>6,3%</b>               | <b>19,9%</b>              | <b>21,9%</b>              | <b>16,7%</b>            |
| Capoluoghi        | -15,4%                    | 29,9%                     | 23,7%                     | 12,4%                   |
| Non capoluoghi    | 19,6%                     | 1,1%                      | 27,5%                     | 17,0%                   |
| <b>Centro</b>     | <b>5,5%</b>               | <b>10,8%</b>              | <b>26,1%</b>              | <b>15,3%</b>            |
| Capoluoghi        | -7,8%                     | -4,1%                     | 5,4%                      | -1,7%                   |
| Non capoluoghi    | 9,5%                      | 8,7%                      | 7,8%                      | 8,6%                    |
| <b>Sud</b>        | <b>5,7%</b>               | <b>6,0%</b>               | <b>7,3%</b>               | <b>6,4%</b>             |
| Capoluoghi        | 12,6%                     | 0,4%                      | -4,2%                     | 1,7%                    |
| Non capoluoghi    | -3,4%                     | 17,3%                     | 8,2%                      | 6,7%                    |
| <b>Isole</b>      | <b>0,6%</b>               | <b>12,3%</b>              | <b>4,1%</b>               | <b>5,2%</b>             |
| Capoluoghi        | -6,1%                     | 10,0%                     | 14,7%                     | 7,1%                    |
| Non capoluoghi    | 10,6%                     | 9,7%                      | 20,2%                     | 14,2%                   |
| <b>Italia</b>     | <b>5,8%</b>               | <b>9,8%</b>               | <b>18,5%</b>              | <b>12,1%</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, come anticipato, abbia riguardato tutti i principali segmenti, pur con incidenze diverse; l'unica eccezione è rappresentata dall'ultimo dei segmenti citati, quello di carattere residuale.

Tabella 3: NTN IV trimestre 2020 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO

| Area          | Uffici e studi<br>privati | Negozi e<br>laboratori | Depositi<br>commerciali e<br>autorimesse | B/4, D/2, D/5,<br>D/8 | Totale<br>TCO |
|---------------|---------------------------|------------------------|--|-----------------------|---------------|
| Nord Ovest    | 1.412                     | 2.944                  | 6.475                                    | 539                   | 11.370        |
| Nord Est      | 900                       | 1.787                  | 3.939                                    | 437                   | 7.063         |
| Centro        | 830                       | 2.200                  | 3.929                                    | 355                   | 7.315         |
| Sud           | 404                       | 1.833                  | 3.893                                    | 220                   | 6.350         |
| Isole         | 219                       | 817                    | 1.875                                    | 161                   | 3.072         |
| <b>Italia</b> | <b>3.764</b>              | <b>9.581</b>           | <b>20.112</b>                            | <b>1.713</b>          | <b>35.169</b> |
| Nord Ovest    | 12,4%                     | 25,9%                  | 57,0%                                    | 4,7%                  | 100,0%        |
| Nord Est      | 12,7%                     | 25,3%                  | 55,8%                                    | 6,2%                  | 100,0%        |
| Centro        | 11,3%                     | 30,1%                  | 53,7%                                    | 4,9%                  | 100,0%        |
| Sud           | 6,4%                      | 28,9%                  | 61,3%                                    | 3,5%                  | 100,0%        |
| Isole         | 7,1%                      | 26,6%                  | 61,0%                                    | 5,3%                  | 100,0%        |
| <b>Italia</b> | <b>10,7%</b>              | <b>27,2%</b>           | <b>57,2%</b>                             | <b>4,9%</b>           | <b>100,0%</b> |

In Tabella 4 viene approfondita la prima delle tipologie citate, Uffici e studi privati, che presenta, nell'aggregato nazionale, un tasso tendenziale positivo dell'8,1%. Il Sud è l'unica area territoriale in controtendenza (-10,2%); da registrare, allo stesso tempo, un diffuso e consistente calo delle superfici medie (-22,3 m<sup>2</sup> il dato nazionale), che trascina in campo negativo il tasso tendenziale in termini di superfici compravendute (-5,8%).

Più contenuta risulta l'espansione delle compravendite nel segmento dei Negozi e laboratori (Tabella 5), +2,2%, con due aree in controtendenza: Isole (-5%) e, soprattutto, Nord Ovest (-2,7%) che rappresenta quasi un terzo del mercato nazionale. Minore, in questo caso, è la divergenza in termini di superfici, che registrano, come per il NTN, un'espansione dei volumi scambiati, per quanto più contenuta (+0,6%).

Il terzo segmento dei depositi commerciali e autorimesse (Tabella 6), dopo aver trainato le statistiche del terzo trimestre, si conferma il più dinamico in termini relativi, con un tasso del + 20,4% e tassi aggregati superiori al +25% in tutto il Centro-Nord, anche in questo caso la superficie media segna, tuttavia, una flessione (-3,9 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. Oltre l'80% delle compravendite di questo raggruppamento ha riguardato la sola categoria D/8; come anticipato, si è registrato in questo caso l'unico tasso aggregato negativo a livello nazionale (-5,1%).

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

| Area          | NTN          | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 20/IV 19 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 20/IV 19<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| Nord Ovest    | 1.412        | 8,5%                     | 236.506               | -15,5%                   | 167,5                       | -47,6   |
| Nord Est      | 900          | 10,4%                    | 138.862               | 21,4%                    | 154,2                       | 14,0  |
| Centro        | 830          | 16,0%                    | 118.123               | 2,4%                     | 142,4                       | -18,9   |
| Sud           | 404          | -10,2%                   | 51.686                | -27,5%                   | 128,1                       | -30,4   |
| Isole         | 219          | 8,7%                     | 26.817                | 2,2%                     | 122,7                       | -7,8  |
| <b>Italia</b> | <b>3.764</b> | <b>8,1%</b>              | <b>571.993</b>        | <b>-5,8%</b>             | <b>152,0</b>                | <b>-22,3</b>                                  |

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

| Area          | NTN          | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 20/IV 19 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 20/IV 19<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| Nord Ovest    | 2.944        | -2,7%                    | 405.041               | -2,5%                    | 137,6                       | 0,3   |
| Nord Est      | 1.787        | 5,9%                     | 255.627               | 5,4%                     | 143,0                       | -0,7  |
| Centro        | 2.200        | 7,4%                     | 301.167               | 2,5%                     | 136,9                       | -6,6  |
| Sud           | 1.833        | 4,5%                     | 182.614               | 5,3%                     | 99,6                        | 0,8   |
| Isole         | 817          | -5,0%                    | 77.463                | -13,2%                   | 94,8                        | -9,0  |
| <b>Italia</b> | <b>9.581</b> | <b>2,2%</b>              | <b>1.221.913</b>      | <b>0,6%</b>              | <b>127,5</b>                | <b>-2,0</b>                                   |



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

| Area          | NTN           | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 20/IV 19 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 20/IV 19<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|---------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| Nord Ovest    | 6.475         | 25,9%                    | 732.504               | 23,1%                    | 113,1                       | -2,6  |
| Nord Est      | 3.939         | 25,3%                    | 494.094               | 21,5%                    | 125,4                       | -3,9  |
| Centro        | 3.929         | 26,0%                    | 438.312               | 16,7%                    | 111,5                       | -9,0  |
| Sud           | 3.893         | 9,4%                     | 403.391               | 6,8%                     | 103,6                       | -2,5  |
| Isole         | 1.875         | 7,5%                     | 194.563               | 2,0%                     | 103,8                       | -5,6  |
| <b>Italia</b> | <b>20.112</b> | <b>20,4%</b>             | <b>2.262.863</b>      | <b>16,3%</b>             | <b>112,5</b>                | <b>-3,9</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<br>IV 2020 | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 |
|---------------|-----------|------------|------------|--------------|----------------|--------------------------|
| Nord Ovest    | 4         | 52         | 30         | 452          | 539            | -12,2%                   |
| Nord Est      | 7         | 44         | 31         | 355          | 437            | 7,4%                     |
| Centro        | 7         | 42         | 27         | 279          | 355            | -23,3%                   |
| Sud           | 5         | 22         | 6          | 188          | 220            | 6,7%                     |
| Isole         | 0         | 13         | 6          | 142          | 161            | 40,4%                    |
| <b>Italia</b> | <b>23</b> | <b>173</b> | <b>100</b> | <b>1.417</b> | <b>1.713</b>   | <b>-5,1%</b>             |

## Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Come osservato più in generale in relazione ai comuni capoluogo, il mercato delle otto principali città italiane presenta una dinamica relativa complessivamente meno positiva rispetto alle medie nazionali aggregate.

Con riferimento alla tipologia Uffici e studi privati (Tabella 8), in termini di volumi compravenduti dati positivi (a partire da Roma, +22,3%) e dati negativi (a partire da Milano, -16,6%) finiscono per compensarsi (-0,2% il tasso aggregato); si conferma, invece, una generale tendenza ad una sensibile riduzione della superficie media compravenduta (Firenze l'unico caso in controtendenza).

Per quanto riguarda Negozi e laboratori (Tabella 9), invece, prevale una tendenza di segno negativo già in termini di volumi, che coinvolge anche Milano (-18,9%), il secondo mercato nazionale; le uniche due città in controtendenza sono Genova (+13,2%) e, soprattutto, la città con il più grande volume di compravendite a livello nazionale, Roma (+7,6%). In controtendenza rispetto all'andamento nazionale, la superficie media compravenduta risulta in leggera crescita (+1,9 m<sup>2</sup>).

Per quanto riguarda Depositi commerciali e autorimesse i dati esprimono dinamiche molto simili a quelle appena descritte per gli uffici, tassi positivi e tassi negativi che tendono a compensarsi in termini di volumi e una riduzione della superficie media compravenduta, per quanto meno generalizzata e consistente (quasi 20 m<sup>2</sup> di meno in media).

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 esigui, ma si può osservare una tendenza complessiva positiva.

Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Uffici e studi privati

| Città         | NTN        | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 20/IV 19 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 20/IV 19<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| Roma          | 280        | 22,3%                    | 39.550                | -25,2%                   | 141,0                       | -89,5   |
| Milano        | 347        | -16,6%                   | 81.859                | -37,4%                   | 235,7                       | -78,1   |
| Torino        | 88         | 15,0%                    | 10.654                | -30,1%                   | 121,1                       | -78,0   |
| Napoli        | 36         | -46,4%                   | 4.972                 | -62,3%                   | 139,5                       | -58,6   |
| Genova        | 43         | 66,0%                    | 7.712                 | 18,5%                    | 179,3                       | -71,8   |
| Palermo       | 57         | 41,7%                    | 5.819                 | 24,1%                    | 101,4                       | -14,4   |
| Bologna       | 42         | -39,9%                   | 4.399                 | -58,3%                   | 105,4                       | -46,6   |
| Firenze       | 63         | 85,4%                    | 11.790                | 189,2%                   | 185,9                       | 66,7  |
| <b>Totale</b> | <b>957</b> | <b>-0,2%</b>             | <b>166.755</b>        | <b>-29,9%</b>            | <b>174,2</b>                | <b>-73,8</b>                                  |

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

| Città         | NTN          | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 20/IV 19 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 20/IV 19<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| Roma          | 628          | 7,6%                     | 76.144                | 5,4%                     | 121,3                       | -2,5  |
| Milano        | 534          | -18,9%                   | 69.569                | -14,7%                   | 130,2                       | 6,5   |
| Torino        | 258          | -0,3%                    | 19.110                | -7,1%                    | 74,2                        | -5,5  |
| Napoli        | 175          | -12,1%                   | 15.596                | -5,0%                    | 89,3                        | 6,6   |
| Genova        | 115          | 13,2%                    | 10.971                | 34,2%                    | 95,0                        | 14,9  |
| Palermo       | 109          | -1,5%                    | 9.816                 | 30,5%                    | 90,1                        | 22,1  |
| Bologna       | 78           | -32,9%                   | 7.596                 | -38,3%                   | 97,1                        | -8,5  |
| Firenze       | 57           | -39,4%                   | 4.700                 | -48,6%                   | 82,3                        | -14,7   |
| <b>Totale</b> | <b>1.954</b> | <b>-7,9%</b>             | <b>213.501</b>        | <b>-6,3%</b>             | <b>109,3</b>                | <b>1,9</b>                                    |

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

| Città         | NTN          | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 20/IV 19 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 20/IV 19<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| Roma          | 365          | 11,4%                    | 54.227                | -22,8%                   | 148,6                       | -66,0   |
| Milano        | 226          | -16,6%                   | 29.291                | -20,7%                   | 129,6                       | -6,7  |
| Torino        | 137          | 13,2%                    | 13.852                | 18,4%                    | 101,3                       | 4,5   |
| Napoli        | 98           | -10,1%                   | 14.022                | -18,7%                   | 143,5                       | -15,2   |
| Genova        | 100          | 26,1%                    | 12.324                | 57,2%                    | 123,2                       | 24,4  |
| Palermo       | 81           | -7,2%                    | 13.225                | -5,5%                    | 162,9                       | 2,9   |
| Bologna       | 50           | -9,4%                    | 6.172                 | -24,9%                   | 123,5                       | -25,6   |
| Firenze       | 57           | -0,5%                    | 11.226                | 37,0%                    | 195,4                       | 53,5  |
| <b>Totale</b> | <b>1.114</b> | <b>0,6%</b>              | <b>154.338</b>        | <b>-11,5%</b>            | <b>138,5</b>                | <b>-18,9</b>                                  |

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

| Città         | B04      | D02       | D05       | D08        | NTN<br>IV 2020 | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 |
|---------------|----------|-----------|-----------|------------|----------------|--------------------------|
| Roma          | 1        | 6         | 8         | 71         | 86             | -1,7%                    |
| Milano        | 0        | 5         | 5         | 75         | 85             | 10,1%                    |
| Torino        | 2        | 3         | 1         | 33         | 39             | -2,5%                    |
| Napoli        | 0        | 1         | 0         | 7          | 8              | 3,1%                     |
| Genova        | 0        | 1         | 0         | 20         | 21             | 136,5%                   |
| Palermo       | 0        | 1         | 1         | 2          | 4              | -33,3%                   |
| Bologna       | 1        | 1         | 2         | 11         | 15             | 111,0%                   |
| Firenze       | 0        | 2         | 2         | 5          | 9              | 79,6%                    |
| <b>Totale</b> | <b>4</b> | <b>20</b> | <b>19</b> | <b>224</b> | <b>266</b>     | <b>11,6%</b>             |

## Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, ha segnato nel quarto trimestre il primo segno positivo del 2020, +9,3%, dopo i cali consistenti degli altri tre trimestri (tra -31% e -15,7%). L'unica area che conserva tassi negativi sono le Isole (-24,6%), da riferirsi tuttavia a meno del 3% del mercato nazionale; il tasso di crescita più consistente si è registrato invece nel Centro, +27,7% (Tabella 12). La serie storica dal 2011 del NTN osservato e del NTN destagionalizzato è rappresentata in Figura 3. Con riferimento allo stesso periodo, in Figura 4 è riportata la successione dei relativi tassi tendenziali trimestrali. I dati mensili (Tabella 13) mostrano come, in realtà, il cambio di segno si sia realizzato nel solo mese di dicembre, ma con un'intensità tale (+27,5%) da trascinare in territorio positivo l'intero trimestre. Dalla Tabella 14 e dalla Tabella 15 si evince, infine, come l'incremento dei volumi di compravendita si sia concentrato per lo più nella fascia di mercato degli immobili con rendita più bassa (fino a 5.000 euro, circa i 2/3 dell'intero mercato).

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

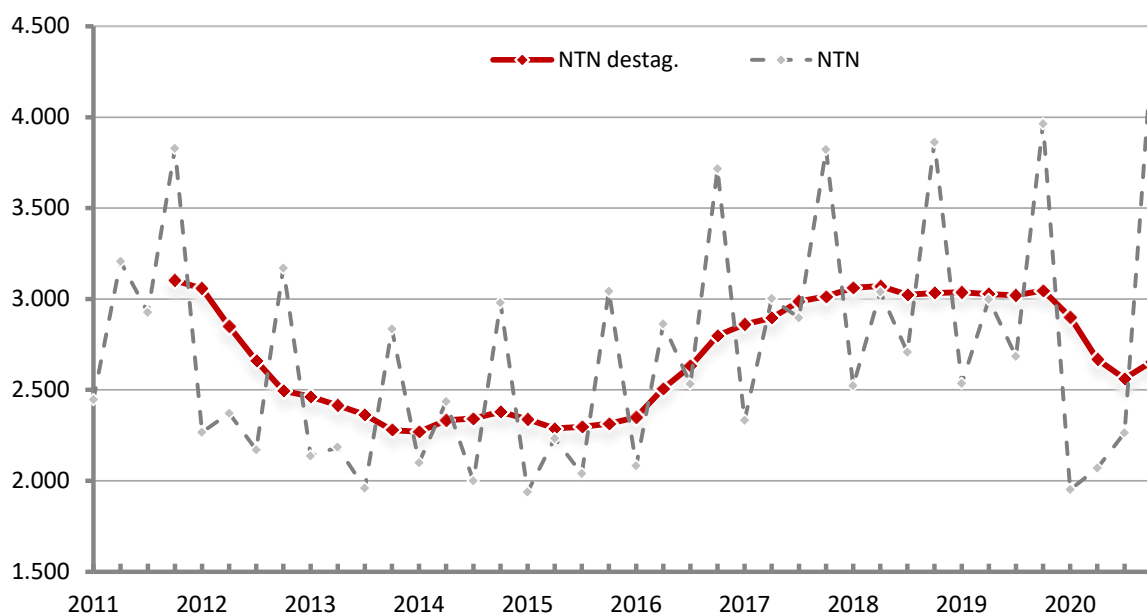


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

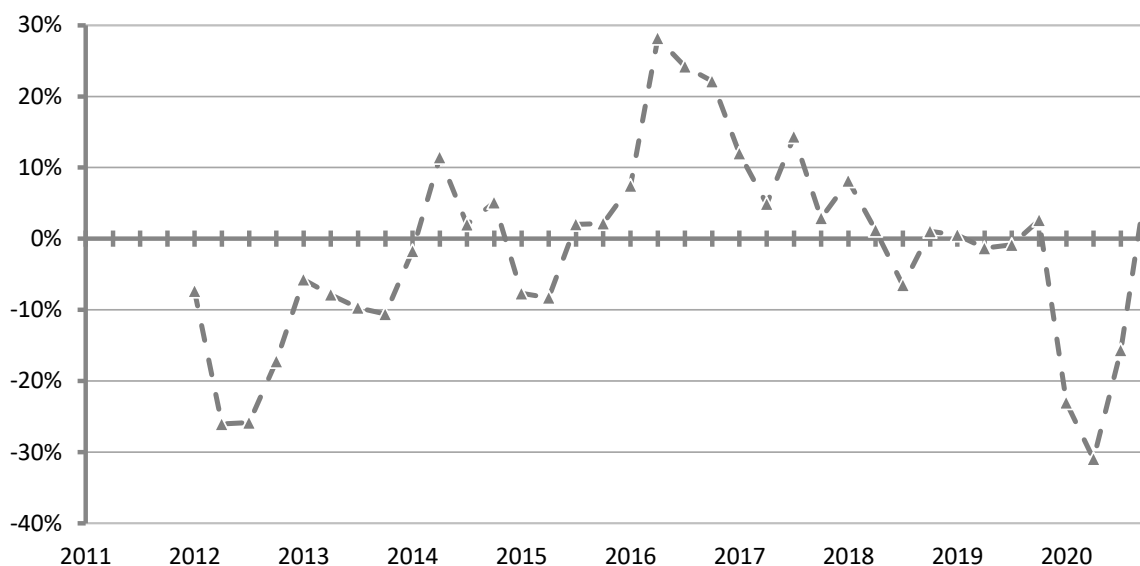




Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

| Area          | IV 2019      | I 2020       | II 2020      | II 2020      | IV 2020      | Var % NTN<br>III 20/III 19 | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------|--------------------------|
| Nord Ovest    | 1.564        | 747          | 793          | 889          | 1.594        | -12,8%                     | 1,9%                     |
| Nord Est      | 1.122        | 592          | 530          | 641          | 1.252        | -9,3%                      | 11,6%                    |
| Centro        | 613          | 294          | 375          | 347          | 782          | -33,1%                     | 27,7%                    |
| Sud           | 499          | 244          | 276          | 318          | 577          | -0,4%                      | 15,6%                    |
| Isole         | 165          | 74           | 95           | 67           | 124          | -43,2%                     | -24,6%                   |
| <b>Italia</b> | <b>3.963</b> | <b>1.951</b> | <b>2.069</b> | <b>2.263</b> | <b>4.331</b> | <b>-15,7%</b>              | <b>9,3%</b>              |

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

| Area          | Var% NTN<br>ott 20/ott 19 | Var% NTN<br>nov 20/nov 19 | Var% NTN<br>dic 20/dic 19 | Var% NTN<br>IV 20/IV 19 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Nord Ovest    | -11,2%                    | 3,0%                      | 8,9%                      | 1,9%                    |
| Nord Est      | -14,7%                    | -8,5%                     | 37,3%                     | 11,6%                   |
| Centro        | 2,9%                      | -5,2%                     | 59,8%                     | 27,7%                   |
| Sud           | -1,2%                     | -7,4%                     | 39,8%                     | 15,6%                   |
| Isole         | -38,6%                    | 1,6%                      | -25,9%                    | -24,6%                  |
| <b>Italia</b> | <b>-10,7%</b>             | <b>-3,2%</b>              | <b>27,5%</b>              | <b>9,3%</b>             |

Tabella 14: NTN IV trimestre 2020 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area

| Area          | fino a 100 € | da 100 €<br>fino a 500 € | da 500 €<br>fino a 5.000 € | da 5.000 €<br>fino a 10.000 € | oltre 10.000 € | Totale        |
|---------------|--------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------|---------------|
| Nord Ovest    | 162          | 188                      | 665                        | 279                           | 301            | 1.594         |
| Nord Est      | 170          | 114                      | 545                        | 179                           | 244            | 1.252         |
| Centro        | 88           | 91                       | 296                        | 153                           | 155            | 782           |
| Sud           | 73           | 82                       | 277                        | 69                            | 76             | 577           |
| Isole         | 16           | 16                       | 51                         | 19                            | 22             | 124           |
| <b>Italia</b> | <b>509</b>   | <b>491</b>               | <b>1.834</b>               | <b>699</b>                    | <b>797</b>     | <b>4.331</b>  |
| Nord Ovest    | 10,2%        | 11,8%                    | 41,7%                      | 17,5%                         | 18,9%          | 100,0%        |
| Nord Est      | 13,6%        | 9,1%                     | 43,5%                      | 14,3%                         | 19,5%          | 100,0%        |
| Centro        | 11,3%        | 11,6%                    | 37,8%                      | 19,6%                         | 19,8%          | 100,0%        |
| Sud           | 12,6%        | 14,3%                    | 48,1%                      | 11,9%                         | 13,2%          | 100,0%        |
| Isole         | 12,9%        | 12,9%                    | 41,0%                      | 15,5%                         | 17,7%          | 100,0%        |
| <b>Italia</b> | <b>11,8%</b> | <b>11,3%</b>             | <b>42,4%</b>               | <b>16,1%</b>                  | <b>18,4%</b>   | <b>100,0%</b> |

Tabella 15: Var % tendenziale NTN IV 20/IV 19 settore PRO per classi di rendita e per area

| Area          | fino a 100 € | da 100 €<br>fino a 500 € | da 500 €<br>fino a 5.000 € | da 5.000 €<br>fino a 10.000 € | oltre 10.000 € | Totale      |
|---------------|--------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------|-------------|
| Nord Ovest    | 2,4%         | 5,3%                     | 11,1%                      | -2,5%                         | -12,3%         | 1,9%        |
| Nord Est      | 64,5%        | 36,2%                    | 11,8%                      | -8,9%                         | -2,7%          | 11,6%       |
| Centro        | 25,8%        | -3,5%                    | 34,4%                      | 33,0%                         | 36,0%          | 27,7%       |
| Sud           | 23,8%        | 14,7%                    | 29,5%                      | -8,3%                         | -4,3%          | 15,6%       |
| Isole         | -52,0%       | -15,4%                   | -28,3%                     | 1,3%                          | -2,2%          | -24,6%      |
| <b>Italia</b> | <b>20,1%</b> | <b>9,9%</b>              | <b>15,2%</b>               | <b>1,0%</b>                   | <b>-1,5%</b>   | <b>9,3%</b> |

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

Il settore produttivo agricolo, che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10, in controtendenza, dopo la ripresa del terzo trimestre (era +10%) torna a segnare un calo delle compravendite abbastanza significativo (-11,9%) e distribuito, con pesi diversi, sull'intero territorio nazionale (Tabella 16).

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

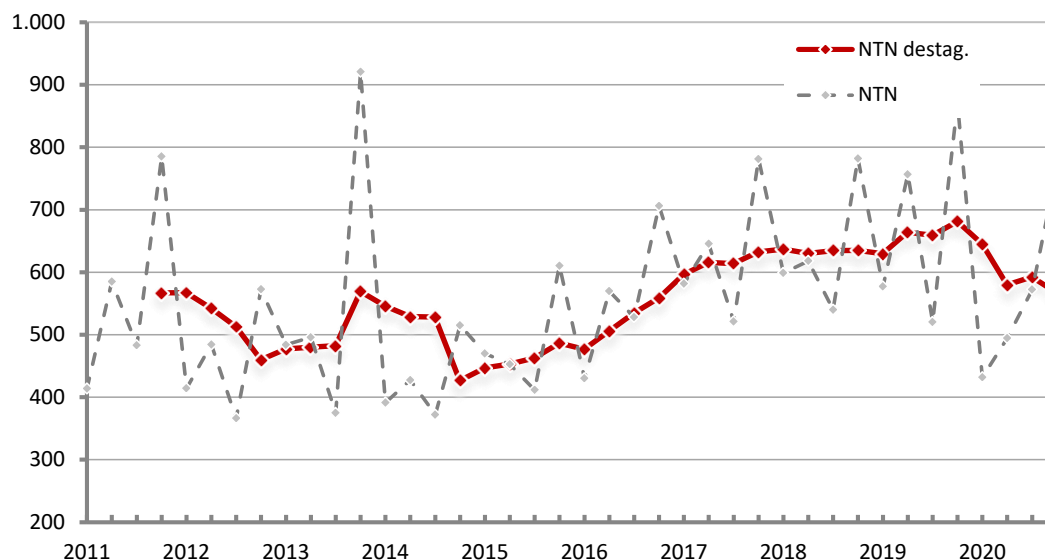


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

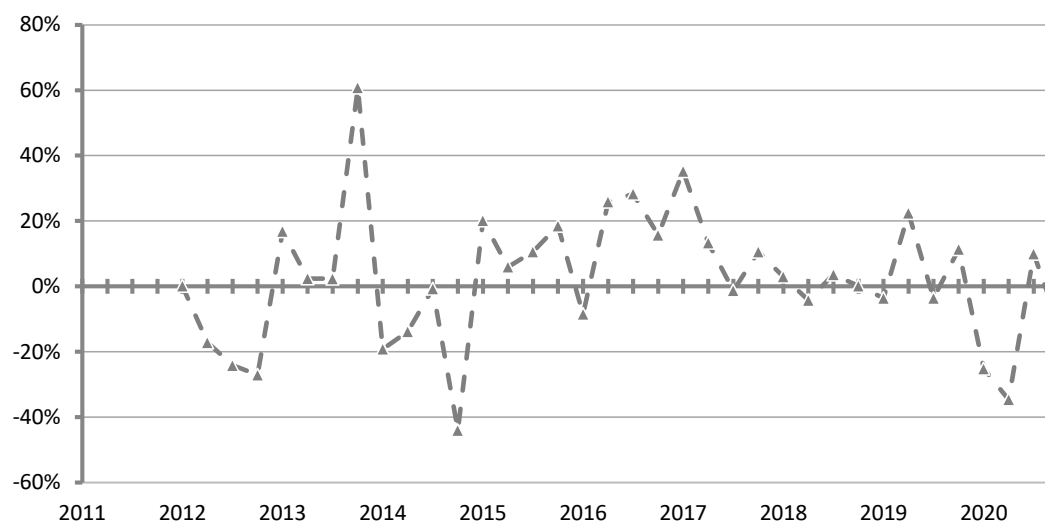


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

| Area          | IV 2019    | I 2020     | II 2020    | III 2020   | IV 2020    | Var % NTN<br>III 20/III 19 | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------|--------------------------|
| Nord Ovest    | 191        | 104        | 109        | 108        | 166        | -11,5%                     | -13,3%                   |
| Nord Est      | 338        | 157        | 201        | 242        | 327        | 20,7%                      | -3,2%                    |
| Centro        | 163        | 61         | 83         | 103        | 111        | 65,0%                      | -31,7%                   |
| Sud           | 95         | 54         | 39         | 67         | 81         | 27,3%                      | -15,5%                   |
| Isole         | 83         | 57         | 62         | 52         | 82         | -37,0%                     | -1,4%                    |
| <b>Italia</b> | <b>871</b> | <b>432</b> | <b>494</b> | <b>572</b> | <b>767</b> | <b>10,0%</b>               | <b>-11,9%</b>            |

## Altre destinazioni – Dati nazionali

Nel quarto trimestre 2020, per le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori si consolida (+6,7%) l'andamento positivo già riscontrato nel trimestre precedente (+5,4%); da ricordare come quasi il 98% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F<sup>5</sup> (Tabella 17).

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

| Altre destinazioni <sup>6</sup> | IV 2019       | I 2020        | II 2020       | III 2020      | IV 2020       | Var % NTN<br>III 20/III<br>19 | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|
| Gruppo B (tranne B/4)           | 173           | 102           | 78            | 116           | 154           | -14,5%                        | -11,1%                   |
| C/4 - C/5                       | 48            | 30            | 18            | 27            | 46            | 14,6%                         | -2,9%                    |
| D/3 - D/4 - D/6 - D/9           | 243           | 102           | 97            | 132           | 216           | 16,9%                         | -11,1%                   |
| Gruppo E                        | 106           | 51            | 46            | 81            | 122           | 68,8%                         | 15,5%                    |
| Gruppo F                        | 18.429        | 11.009        | 10.655        | 14.665        | 19.728        | 5,2%                          | 7,0%                     |
| di cui F/1                      | 8.830         | 5.344         | 5.395         | 6.996         | 9.878         | 3,5%                          | 11,9%                    |
| di cui F/2                      | 2.822         | 1.600         | 1.634         | 2.439         | 3.252         | 6,8%                          | 15,2%                    |
| di cui F/3                      | 4.138         | 2.429         | 2.208         | 3.157         | 3.843         | 7,9%                          | -7,1%                    |
| di cui F/4                      | 1.067         | 604           | 515           | 695           | 1.145         | -6,0%                         | 7,3%                     |
| di cui F/5                      | 1.456         | 983           | 840           | 1.261         | 1.471         | 13,6%                         | 1,1%                     |
| di cui F/6                      | 36            | 24            | 18            | 30            | 32            | 34,3%                         | -9,8%                    |
| di cui F/7 <sup>7</sup>         | 80            | 26            | 44            | 86            | 106           | -5,4%                         | 32,5%                    |
| <b>Totale</b>                   | <b>18.998</b> | <b>11.294</b> | <b>10.893</b> | <b>15.021</b> | <b>20.266</b> | <b>5,4%</b>                   | <b>6,7%</b>              |

<sup>5</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>6</sup> Per l'esatta definizione del settore Altre destinazioni si veda la Nota metodologica.

<sup>7</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

| Settori di mercato | IV 2019       | I 2020        | II 2020       | III 2020      | IV 2020       | Var % NTN<br>III 20/III 19 | Var % NTN<br>IV 20/IV 19 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|--------------------------|
| TCO                | 31.366        | 19.277        | 18.086        | 24.221        | 35.169        | 5,4%                       | 12,1%                    |
| PRO                | 3.963         | 1.951         | 2.069         | 2.263         | 4.331         | -15,7%                     | 9,3%                     |
| AGR                | 871           | 432           | 494           | 572           | 767           | 10,0%                      | -11,9%                   |
| ALT                | 18.998        | 11.294        | 10.893        | 15.021        | 20.266        | 5,4%                       | 6,7%                     |
| <b>Totale</b>      | <b>55.199</b> | <b>32.954</b> | <b>31.543</b> | <b>42.078</b> | <b>60.533</b> | <b>4,0%</b>                | <b>9,7%</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 IV trimestre 2020 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 IV trimestre 2020 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area.....          | 11 |
| Tabella 15: Var % tendenziale NTN IV 20/IV 19 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 |