



NON RESIDENZIALE

Statistiche II 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

data di pubblicazione: **15 settembre 2020**
periodo di riferimento: **secondo 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	13
Altre destinazioni – Dati nazionali	14
Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali	15
Indice delle Figure	16
Indice delle Tabelle.....	16

Introduzione

L'oggetto della statistica trimestrale relativa al mercato immobiliare non residenziale attiene alle *quantità di beni scambiati* in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità immobiliari compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione¹.

È inoltre fornito anche il dato relativo alla *quantità di superficie*, espressa in m², ma limitatamente ad alcune fattispecie quali Uffici, Negozi e Depositi commerciali e autorimesse (per l'identificazione di quest'ultime nell'ambito del settore non residenziale si rinvia alla nota metodologica²). Ovviamente, anche la superficie è normalizzata per la quota di proprietà effettivamente compravenduta.

Per alcune categorie, in particolare quelle del settore produttivo (aggregato sostanzialmente delle categorie catastali D/1 – opifici e D/7 – fabbricati industriali), quale *proxy* della dimensione degli oggetti scambiati sul mercato si ritiene utile fornire l'informazione sulla quantità di NTN per classe di rendita catastale. Tale informazione consente di comprendere, in prima approssimazione, quella che possiamo definire l'*"importanza dimensionale relativa"* delle transazioni. Ciò, ovviamente, con tutti i limiti di questo specifico dato.

Si precisa, inoltre, che in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale³. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* sono resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto i dati relativi ai trimestri del 2019 e del 2020 sono ancora provvisori e soggetti a revisione, nelle prossime pubblicazioni. Sugli aspetti inerenti l'elaborazione dei dati e la classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica².

Il settore non residenziale presenta, a differenza di quello abitativo, una complessità di trattamento dei dati maggiore a causa sia della sua estrema eterogeneità tipologica, sia per il fatto che la classificazione catastale, essendo orientata ai fini della determinazione della rendita, presenta diffuse promiscuità all'interno di ciascuna categoria. Non solo, anche il quadro informativo è variabile. Come si è già accennato, per le tipologie immobiliari censite nei gruppi ordinari (in particolare Negozi, Laboratori e Uffici e studi professionali) è disponibile anche il dato della superficie. Per altre categorie (per esempio per tutti gli immobili speciali e particolari – gruppo D e gruppo E) tale dato non è presente. Ciò genera la conseguenza che l'aggregazione per ampie categorie tipologiche, indispensabile per fornire un quadro di sintesi dei fenomeni di mercato, è permanentemente a rischio di fraintendimenti. La lettura dei dati deve essere, pertanto, necessariamente attenta e prudente.

È possibile scaricare i dati, in formato csv, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione Banche dati- Volumi di compravendita dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Inoltre, tramite i servizi telematici disponibili su Entratel/Fisconline è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali sul Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN) nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato. Le informazioni sono disponibili a partire dall'annualità 2011 per l'intero territorio nazionale ad eccezione dei comuni nelle province dove vige il sistema tavolare.

¹ Si precisa che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione "*Compravendite immobiliari e mutui*", in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

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

³ Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

Il mercato non residenziale in Italia

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

Le misure adottate dal Governo Italiano in occasione della recente epidemia da corona virus, che hanno sostanzialmente fermato gran parte dell'economia italiana e fortemente limitato il movimento dei cittadini, hanno determinato, come era prevedibile, l'impatto più significativo nel secondo trimestre dell'anno dopo che i primi effetti si erano manifestati già nel primo (con riferimento in particolare al mese di marzo).

Il settore terziario-commerciale, dopo il -16,5% del semestre precedente, ha segnato, in questo secondo trimestre, un vero e proprio crollo dei volumi di compravendita, con un tasso tendenziale (-32,1%) inferiore anche a quelli registrati nella crisi del mercato del 2012. In termini assoluti si sono perse, rispetto all'analogo periodo del 2019, quasi 9.000 compravendite, passando da circa 27 mila a poco più di 18 mila unità immobiliari scambiate; la serie dal 2011 con i dati destagionalizzati⁴ è riportata nel grafico di Figura 1.

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

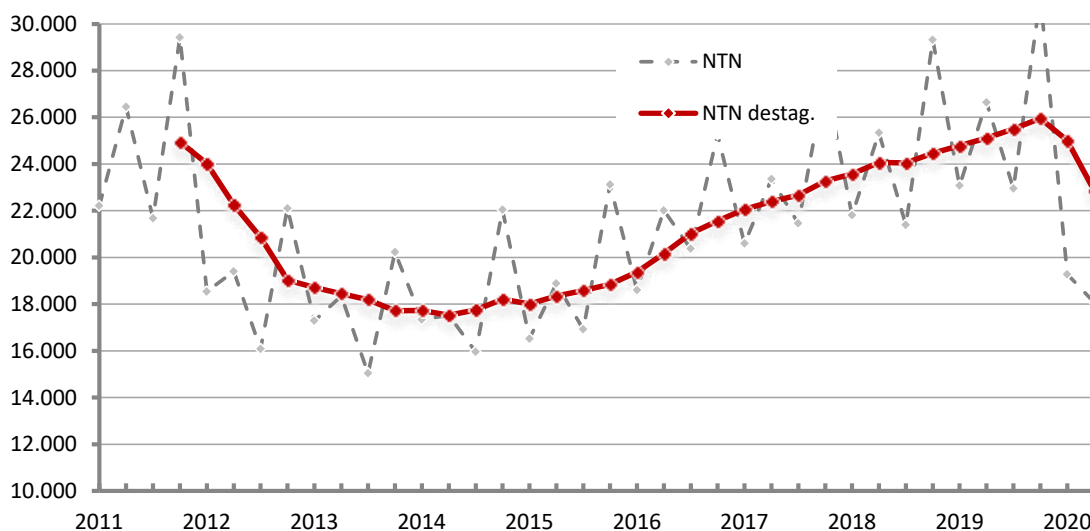
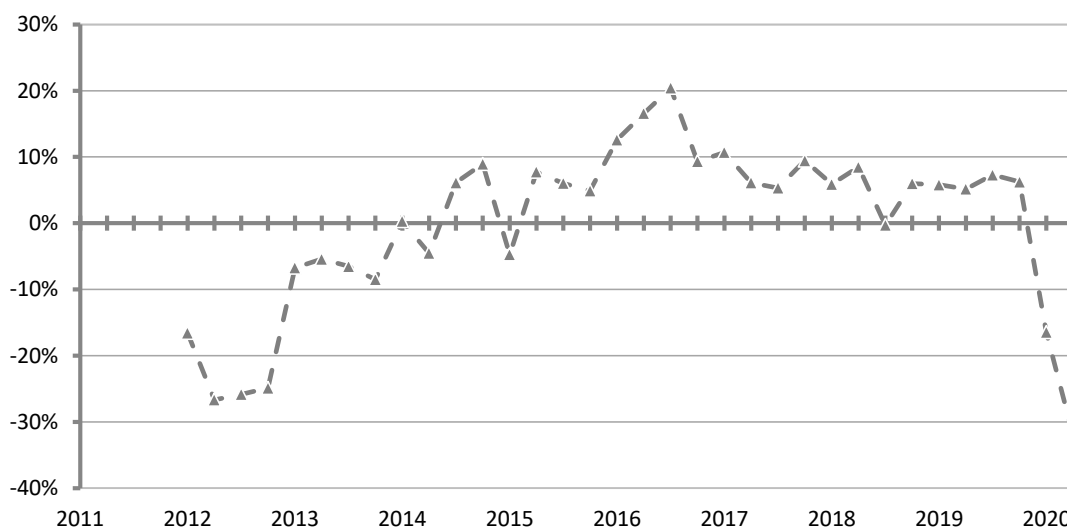


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



⁴ 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 come il crollo interessi l'intero territorio nazionale; l'unica area con un calo inferiore al 30% (-25,2%) è il Nord Est.

In tutte le aree territoriali i comuni capoluogo sono stati colpiti in misura maggiore rispetto ai comuni minori.

I dati mensili, riportati nella Tabella 2, mostrano, in linea con le tempistiche delle misure adottate dal Governo, come il crollo si sia concentrato nel mese di aprile (volumi ridotti ad un terzo di quelli del 2019) e in parte del mese di maggio, mentre a giugno, grazie a un parziale ritorno alla normalità, il tasso tendenziale nazionale è tornato sopra il -10% (-5,8%) ed emergono anche alcuni tassi tendenziali positivi.

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

Area	II 2019	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	Var % NTN I 20/I 19	Var % NTN II 20/II 19
Capoluoghi	2.467	1.936	2.963	1.714	1.588	-14,0%	-35,6%
Non capoluoghi	6.111	5.074	6.987	4.158	4.063	-17,4%	-33,5%
Nord Ovest	8.578	7.011	9.950	5.871	5.651	-16,4%	-34,1%
Capoluoghi	1.299	1.304	1.512	958	892	-18,6%	-31,3%
Non capoluoghi	3.581	3.082	4.511	2.633	2.759	-15,3%	-23,0%
Nord Est	4.879	4.386	6.024	3.591	3.650	-16,2%	-25,2%
Capoluoghi	1.947	1.903	2.375	1.444	1.287	-16,2%	-33,9%
Non capoluoghi	3.411	2.898	3.950	2.526	2.402	-15,9%	-29,6%
Centro	5.358	4.802	6.325	3.970	3.689	-16,0%	-31,1%
Capoluoghi	1.094	895	1.293	784	683	-17,9%	-37,6%
Non capoluoghi	4.209	3.711	4.641	3.162	2.779	-16,7%	-34,0%
Sud	5.303	4.606	5.934	3.946	3.462	-16,9%	-34,7%
Capoluoghi	683	625	855	540	439	-12,5%	-35,7%
Non capoluoghi	1.842	1.523	2.060	1.359	1.195	-18,6%	-35,1%
Isole	2.525	2.148	2.915	1.899	1.634	-17,0%	-35,3%
Capoluoghi	7.490	6.664	8.998	5.439	4.889	-15,8%	-34,7%
Non capoluoghi	19.153	16.289	22.150	13.838	13.197	-16,7%	-31,1%
Italia	26.643	22.953	31.147	19.277	18.086	-16,5%	-32,1%

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

Area	Var% NTN apr 20/apr 19	Var% NTN mag 20/mag 19	Var% NTN giu 20/giu 19	Var% NTN II 20/II 19
Capoluoghi	-68,6%	-29,7%	-16,6%	-35,6%
Non capoluoghi	-70,6%	-27,7%	-9,7%	-33,5%
Nord Ovest	-70,0%	-28,2%	-11,8%	-34,1%
Capoluoghi	-58,6%	-31,3%	-5,6%	-31,3%
Non capoluoghi	-55,5%	-15,8%	-1,3%	-23,0%
Nord Est	-56,3%	-20,1%	-2,3%	-25,2%
Capoluoghi	-63,4%	-31,2%	-9,7%	-33,9%
Non capoluoghi	-59,7%	-28,3%	-4,2%	-29,6%
Centro	-61,1%	-29,3%	-6,2%	-31,1%
Capoluoghi	-71,0%	-36,7%	-1,4%	-37,6%
Non capoluoghi	-74,3%	-31,6%	1,7%	-34,0%
Sud	-73,6%	-32,6%	1,1%	-34,7%
Capoluoghi	-74,0%	-34,4%	3,4%	-35,7%
Non capoluoghi	-69,9%	-33,9%	-5,1%	-35,1%
Isole	-71,1%	-34,0%	-2,9%	-35,3%
Capoluoghi	-66,4%	-31,8%	-9,4%	-34,7%
Non capoluoghi	-66,6%	-27,1%	-4,3%	-31,1%
Italia	-66,5%	-28,4%	-5,8%	-32,1%

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). Ben oltre la metà dei volumi di unità immobiliari compravendute si concentra nel terzo dei segmenti citati, depositi commerciali e autorimesse, con 10.506 NTN, pari al 58% circa del totale a scala nazionale.

In Tabella 4 viene approfondita la prima delle tipologie citate, Uffici e studi privati. Il tasso tendenziale rilevato per le compravendite concluse nel secondo trimestre del 2020 (-31,3%) è in linea con quello aggregato dell'intero settore TCO e l'impatto omogeneamente distribuito tra le varie aree territoriali, con l'eccezione delle sole Isole, dove si rileva un -52,6% a fronte, però, di un esiguo volume di scambi (meno del 5% del totale nazionale). In termini di superficie media compravenduta si registra un incremento rispetto all'analogo trimestre del 2019 (+6,3 m² in media nazionale), concentrato nelle aree Centro, Nord Est e Sud.

Negozi e laboratori (Tabella 5) sono, tra i quattro, il comparto con il tasso negativo più rilevante (-38,4%), anche in questo caso si può rilevare una certa omogeneità nella distribuzione della tendenza tra le diverse aree territoriali. La superficie media compravenduta è rimasta sostanzialmente invariata (-0,5 m²).

Nel segmento più consistente in termini di volumi, quello costituito da depositi commerciali e autorimesse, si è registrato il calo più contenuto (-28,3%), con il Nord Est che ha presentato un calo addirittura inferiore al 20% (Tabella 6); sostanzialmente invariate anche in questo caso le superfici medie scambiate.

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; in termini aggregati il crollo si è attestato al 38,1%.

Tabella 3: NTN II trimestre 2020 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	676	1.540	3.190	245	5.651
Nord Est	483	891	2.069	207	3.650
Centro	338	1.193	2.002	155	3.689
Sud	230	981	2.155	96	3.462
Isole	85	409	1.089	50	1.634
Italia	1.812	5.015	10.506	753	18.086
Nord Ovest	12,0%	27,3%	56,4%	4,3%	100,0%
Nord Est	13,2%	24,4%	56,7%	5,7%	100,0%
Centro	9,2%	32,3%	54,3%	4,2%	100,0%
Sud	6,6%	28,3%	62,3%	2,8%	100,0%
Isole	5,2%	25,0%	66,7%	3,0%	100,0%
Italia	10,0%	27,7%	58,1%	4,2%	100,0%

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

Area	NTN	Var % NTN II 20/II 19	STN m ²	Var % STN II 20/II 19	STN media m ²	Diff. II 20/II 19 STN media m ²
Nord Ovest	676	-31,0%	120.599	-33,1%	178,4	-5,6
Nord Est	483	-28,3%	73.581	-21,2%	152,5	13,7
Centro	338	-29,5%	55.520	-11,0%	164,2	34,1
Sud	230	-28,9%	28.900	-27,1%	125,9	3,2
Isole	85	-52,6%	8.985	-65,6%	105,2	-39,7
Italia	1.812	-31,3%	287.585	-28,5%	158,8	6,3

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

Area	NTN	Var % NTN II 20/II 19	STN m ²	Var % STN II 20/II 19	STN media m ²	Diff. II 20/II 19 STN media m ²
Nord Ovest	1.540	-41,4%	205.220	-43,8%	133,2	-5,5
Nord Est	891	-36,2%	121.963	-38,9%	136,9	-6,1
Centro	1.193	-35,5%	156.891	-31,3%	131,5	8,0
Sud	981	-38,0%	91.916	-35,0%	93,7	4,3
Isole	409	-39,7%	38.175	-42,4%	93,3	-4,4
Italia	5.015	-38,4%	614.165	-38,6%	122,5	-0,5

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

Area	NTN	Var % NTN II 20/II 19	STN m ²	Var % STN II 20/II 19	STN media m ²	Diff. II 20/II 19 STN media m ²
Nord Ovest	3.190	-29,7%	376.083	-29,0%	117,9	1,0
Nord Est	2.069	-18,4%	258.128	-20,6%	124,7	-3,5
Centro	2.002	-29,2%	210.176	-30,9%	105,0	-2,6
Sud	2.155	-32,1%	217.925	-34,4%	101,1	-3,6
Isole	1.089	-31,0%	118.428	-29,0%	108,7	3,1
Italia	10.506	-28,3%	1.180.741	-28,8%	112,4	-0,8

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

Area	B/4	D/2	D/5	D/8	NTN II 2020	Var% NTN II 20/II 19
Nord Ovest	2	24	15	204	245	-43,3%
Nord Est	3	15	16	173	207	-24,7%
Centro	4	26	10	115	155	-22,0%
Sud	1	10	5	80	96	-57,2%
Isole	1	7	3	39	50	-42,8%
Italia	11	82	49	611	753	-38,1%

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Tutti negativi i tassi relativi alle otto principali città; in tre soli casi (Bologna per quanto riguarda uffici e depositi commerciali, Roma per quanto riguarda i soli uffici) il tasso relativo alle superfici compravendute risulta con segno positivo, per effetto del contestuale incremento delle superfici medie scambiate.

Con riferimento alla tipologia Uffici e studi privati (Tabella 8), Roma e Bologna possono essere considerate delle eccezioni, oltre che, come visto, in termini di superfici scambiate (rispettivamente +2,8% e +19,2%), anche per quanto riguarda il numero di unità compravendute, in quanto il tasso registrato, per quanto negativo, si attesta sui valori abbastanza ordinari (-2,6%); per il resto l'andamento delle singole città ricalca quello aggregato fin qui illustrato.

Non ci sono invece eccezioni nell'ambito della tipologia Negozi e laboratori (Tabella 9), con tutte le città che presentano consistenti cali nei volumi di compravendita, compresi tra il -28,3% di Roma e il -49,7% di Palermo; da registrare un generale, significativo incremento delle superfici medie delle unità scambiate (mediamente pari a +12,1 m²).

Per quanto riguarda Depositi commerciali e autorimesse l'unica eccezione, come già detto, è rappresentata da Bologna (+24,5% le superfici scambiate, per effetto di una superficie media quasi raddoppiata).

Infine, la Tabella 11 riporta i volumi di scambio di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito e uffici pubblici. I numeri esigui impediscono di trarre valutazioni statistiche di una qualche rilevanza.

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

Città	NTN	Var % NTN II 20/II 19	STN m ²	Var % STN II 20/II 19	STN media m ²	Diff. II 20/II 19 STN media m ²
Roma	86	-2,6%	17.362	2,8%	202,3	10,5
Milano	239	-35,2%	57.094	-36,1%	238,9	-3,5
Torino	33	-39,4%	6.828	-42,5%	206,9	-11,0
Napoli	20	-29,1%	2.739	-40,1%	137,7	-25,2
Genova	18	-39,4%	1.954	-60,8%	108,6	-59,3
Palermo	19	-58,0%	2.023	-63,5%	104,5	-15,7
Bologna	38	-2,6%	6.469	19,2%	170,0	31,0
Firenze	25	-26,0%	4.124	-20,3%	168,3	11,9
Totale	478	-30,5%	98.593	-31,5%	206,4	-2,9

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

Città	NTN	Var % NTN II 20/II 19	STN m ²	Var % STN II 20/II 19	STN media m ²	Diff. II 20/II 19 STN media m ²
Roma	373	-28,3%	47.745	-13,7%	127,9	21,7
Milano	315	-35,9%	36.452	-32,5%	115,7	5,8
Torino	146	-40,5%	14.589	-32,9%	100,0	11,4
Napoli	92	-44,0%	5.428	-38,4%	59,3	5,4
Genova	51	-42,9%	3.925	-54,8%	76,7	-20,2
Palermo	50	-49,7%	4.260	-34,8%	85,6	19,6
Bologna	67	-39,9%	4.985	-38,4%	74,6	1,8
Firenze	64	-46,1%	6.203	-42,9%	97,0	5,4
Totale	1.158	-37,1%	123.588	-29,0%	106,7	12,1

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

Città	NTN	Var % NTN II 20/II 19	STN m ²	Var % STN II 20/II 19	STN media m ²	Diff. II 20/II 19 STN media m ²
Roma	155	-39,6%	16.704	-48,7%	107,7	-19,1
Milano	130	-37,7%	17.997	-39,9%	138,0	-5,0
Torino	63	-39,4%	7.405	-32,9%	117,8	11,3
Napoli	55	-26,7%	7.626	-21,0%	138,6	9,9
Genova	57	-37,7%	5.717	-48,3%	100,5	-20,5
Palermo	45	-41,1%	7.535	-33,7%	166,7	18,7
Bologna	37	-24,6%	5.956	24,5%	161,2	63,6
Firenze	38	-37,9%	4.799	-27,6%	127,6	18,1
Totale	580	-37,1%	73.738	-37,0%	127,1	0,3

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 II 2020	Var % NTN II 20/II 19
Roma	1	14	1	16	32	-2,1%
Milano	0	4	6	28	38	-15,2%
Torino	0	0	0	13	13	-73,2%
Napoli	0	0	0	1	1	-88,2%
Genova	0	0	2	5	7	-4,0%
Palermo	0	0	0	0	0	-100,0%
Bologna	0	0	2	6	8	-33,8%
Firenze	0	0	2	2	4	-20,0%
Totale	1	18	13	71	103	-36,1%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, già fortemente segnato nel trimestre precedente (-22,8%), presenta un ulteriore calo del 30,9% in questo secondo trimestre, con un crollo particolarmente rilevante nelle regioni settentrionali, -37,9% nel Nord Est, -32,4% nel Nord Ovest (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.

Anche per il settore produttivo i dati mensili (Tabella 13) mostrano una distribuzione sostanzialmente analoga a quella già vista per il TCO, con un crollo verticale nel mese di aprile (-55,6% a scala nazionale) e tassi via via decrescenti, fino al comunque rilevante -16,4% del mese di giugno.

Il dato disaggregato per classi di rendita (Tabella 14 e Tabella 15) mostra una sostanziale omogeneità nella distribuzione della dinamica di segno negativo.

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

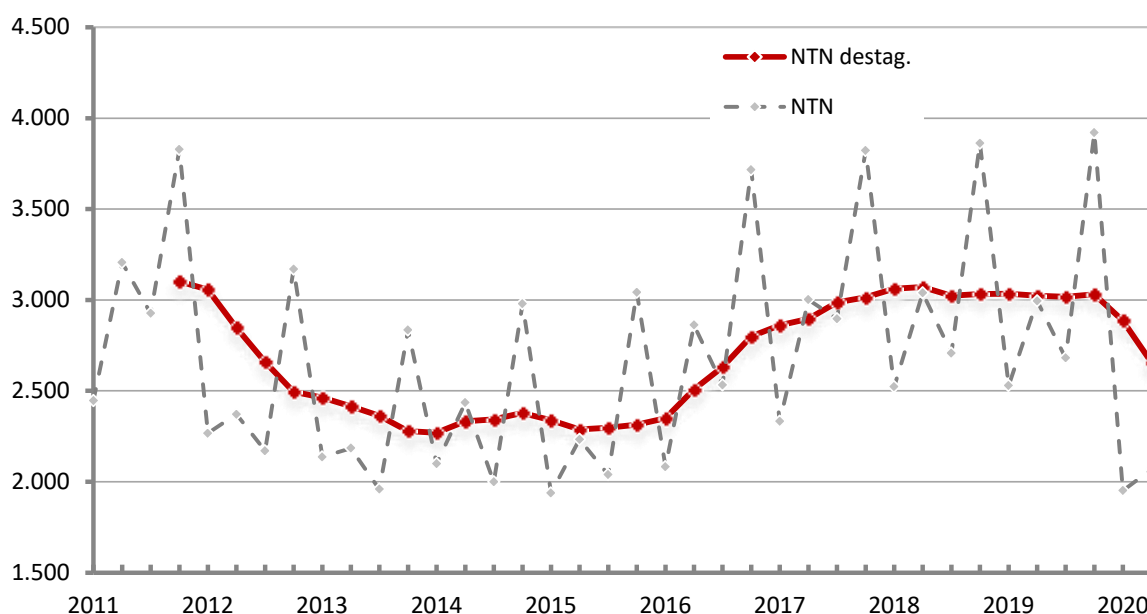


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

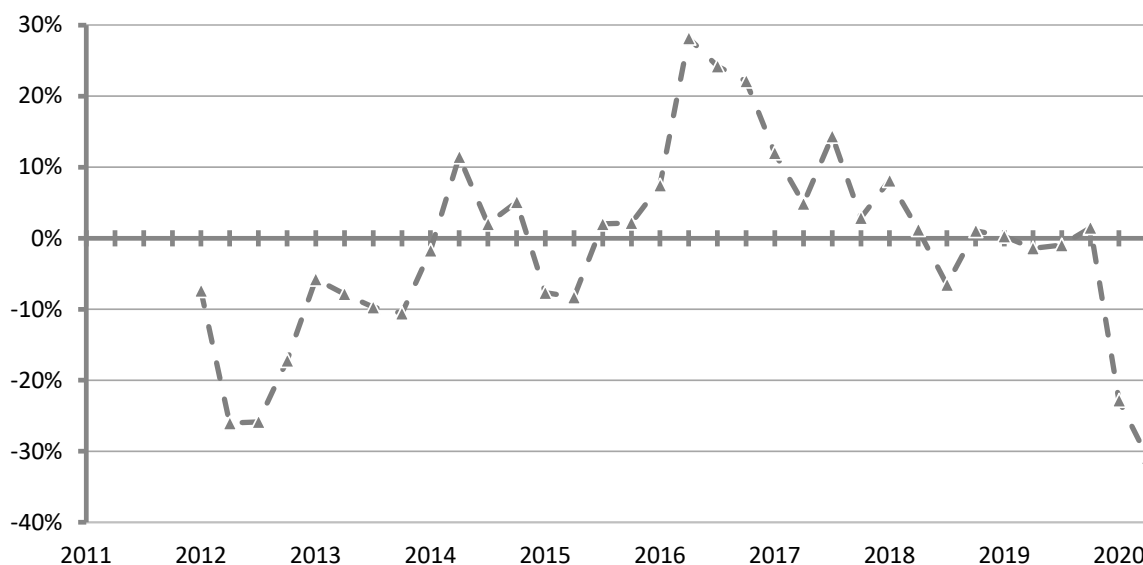


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	II 2019	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	Var % NTN I 20/I 19	Var % NTN II 20/II 19
Nord Ovest	1.172	1.016	1.536	747	793	-18,2%	-32,4%
Nord Est	853	707	1.112	592	530	-23,1%	-37,9%
Centro	478	519	612	294	375	-25,0%	-21,5%
Sud	376	319	494	244	276	-22,5%	-26,5%
Isole	116	119	165	74	95	-46,4%	-17,9%
Italia	2.995	2.681	3.920	1.951	2.069	-22,8%	-30,9%

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

Area	Var% NTN apr 20/apr 19	Var% NTN mag 20/mag 19	Var% NTN giu 20/giu 19	Var% NTN II 20/II 19
Nord Ovest	-58,2%	-31,5%	-13,3%	-32,4%
Nord Est	-62,4%	-27,2%	-26,2%	-37,9%
Centro	-40,8%	0,0%	-23,7%	-21,5%
Sud	-44,5%	-27,6%	-11,7%	-26,5%
Isole	-73,5%	-42,5%	37,6%	-17,9%
Italia	-55,6%	-25,5%	-16,4%	-30,9%

Tabella 14: NTN II trimestre 2020 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 €	NTN II 2020
Nord Ovest	94	97	319	146	138	793
Nord Est	63	28	258	87	94	530
Centro	48	44	143	66	74	375
Sud	49	36	98	59	34	276
Isole	12	20	29	10	24	95
Italia	266	225	847	368	364	2.069
Nord Ovest	11,9%	12,2%	40,2%	18,3%	17,4%	100,0%
Nord Est	11,8%	5,3%	48,7%	16,4%	17,7%	100,0%
Centro	12,9%	11,8%	38,1%	17,6%	19,6%	100,0%
Sud	17,8%	13,1%	35,5%	21,4%	12,3%	100,0%
Isole	12,6%	21,4%	30,4%	10,5%	25,1%	100,0%
Italia	12,9%	10,9%	40,9%	17,8%	17,6%	100,0%

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

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	Totale
Nord Ovest	-27,0%	-32,3%	-34,7%	-31,8%	-30,7%	-32,4%
Nord Est	-23,6%	-53,2%	-38,7%	-39,8%	-35,3%	-37,9%
Centro	-4,3%	-27,8%	-21,9%	-22,3%	-24,9%	-21,5%
Sud	-12,0%	-23,8%	-39,2%	4,9%	-38,2%	-26,5%
Isole	-23,3%	39,3%	-34,8%	-41,2%	-2,0%	-17,9%
Italia	-20,0%	-30,8%	-34,8%	-28,8%	-30,4%	-30,9%

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Non fanno eccezione rispetto alla tendenza generale del secondo trimestre 2020 le compravendite di immobili nel settore produttivo agricolo, censiti nella categoria catastale D/10, per le quali si è rilevato un calo del 34,2%, dopo il -25,2% del trimestre precedente (Tabella 16).

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

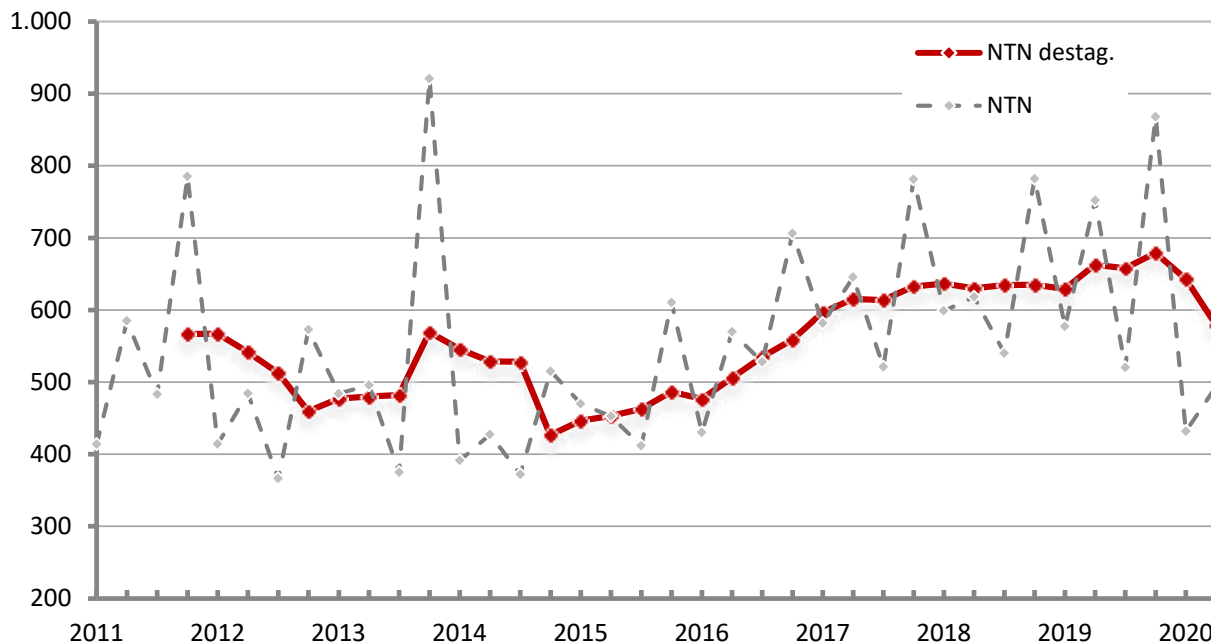


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

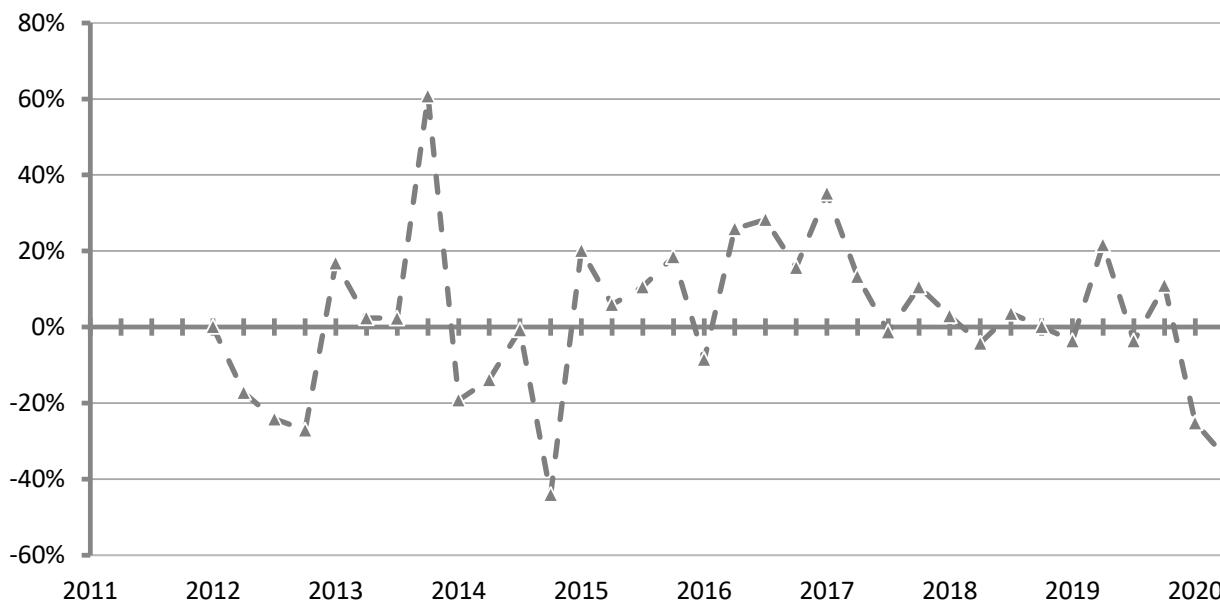


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	II 2019	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	Var % NTN I 20/I 19	Var % NTN II 20/II 19
Nord Ovest	189	122	191	104	109	-18,0%	-42,4%
Nord Est	310	201	337	157	201	-31,3%	-35,1%
Centro	93	62	162	61	83	-40,7%	-10,5%
Sud	76	52	95	54	39	-7,1%	-49,6%
Isole	83	83	82	57	62	-8,2%	-25,1%
Italia	752	520	868	432	494	-25,2%	-34,2%

Altre destinazioni – Dati nazionali

Nel secondo trimestre 2020, le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori analizzati hanno registrato una dinamica del tutto analoga a quella delle altre aggregazioni (-32,2%, dopo il -16,3% del primo trimestre); da sottolineare come quasi il 98% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F⁵ (Tabella 17).

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

Altre destinazioni ⁶	II 2019	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	Var % NTN I 20/I 19	Var % NTN II 20/II 19
Gruppo B (tranne B/4)	118	135	171	102	78	-13,8%	-34,2%
C/4 - C/5	27	23	48	30	18	25,2%	-34,7%
D/3 - D/4 - D/6 - D/9	160	113	242	102	97	7,1%	-39,5%
Gruppo E	105	47	105	51	46	-23,4%	-56,1%
Gruppo F	15.750	13.900	18.377	11.009	10.655	-16,5%	-32,4%
di cui F/1	7.716	6.745	8.804	5.344	5.395	-15,9%	-30,1%
di cui F/2	2.397	2.278	2.811	1.600	1.634	-28,7%	-31,8%
di cui F/3	3.458	2.915	4.128	2.429	2.208	-10,7%	-36,1%
di cui F/4	748	740	1.066	604	515	-14,7%	-31,1%
di cui F/5	1.353	1.109	1.452	983	840	-11,3%	-37,9%
di cui F/6	33	22	36	24	18	-2,2%	-45,5%
di cui F/7 ⁷	45	91	80	26	44	-17,9%	-2,2%
Totale	16.160	14.218	18.943	11.294	10.893	-16,3%	-32,6%

⁵ Si rammenta che il Gruppo F comprende le unità immobiliari urbane identificate al solo scopo inventariale, in quanto non idonee a produrre ordinariamente un reddito e sono quindi prive di rendita catastale (sono denominate categorie "fittizie").

⁶ Per l'esatta definizione del settore Altre destinazioni si veda la Nota metodologica.

⁷ Come stabilito nella Circolare 18/E dell'8 giugno 2017 emanata dall'Agenzia delle entrate, nella categoria F/7 sono censite "senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione nei limiti relativi alle porzioni immobiliari strettamente funzionali alla rete di comunicazione". Per approfondimenti sulla destinazione delle unità F/7 si veda la Nota metodologica.

Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali

Nella Tabella 18 è riportato, infine, un quadro sintetico dei dati fin qui esposti.

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

Settori di mercato	II 2019	III 2019	IV 2019	I 2020	II 2020	Var % NTN I 20/I 19	Var % NTN II 20/II 19
TCO	26.643	22.953	31.147	19.277	18.086	-16,5%	-32,1%
PRO	2.995	2.681	3.920	1.951	2.069	-22,8%	-30,9%
AGR	752	520	868	432	494	-25,2%	-34,2%
ALT	16.160	14.218	18.943	11.294	10.893	-16,3%	-32,6%
Totale	46.550	40.372	54.877	32.954	31.543	-16,9%	-32,2%

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	13
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011	13

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 2020 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO	6
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 2020 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area.....	12
Tabella 15: Var % tendenziale NTN II 20/II 19 settore PRO per classi di rendita e per area	12
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area	14
Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni.....	14
Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE	15