OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

NON RESIDENZIALE

Statistiche II trimestre 2023

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 Ghiraldo**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **14 settembre 2023**
periodo di riferimento: **secondo trimestre 2023**

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 7
Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale 9
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[1].

È inoltre fornito anche il dato relativo alla *quantità di superficie*, espressa in m^2, 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[2]). 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[3]. 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 2022 e del 2023 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni nelle prossime pubblicazioni.

Inoltre l'utilizzo di una nuova base dati per l'elaborazione del NTN ha prodotto una revisione dei dati, che sono leggermente difformi da quelli pubblicati nella precedente statistica trimestrale.

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[2].

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.

---

[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] *Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI (agenziaentrate.gov.it)*

[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

Il settore terziario-commerciale registra, per il terzo trimestre consecutivo, una contrazione delle compravendite (-5,9%). La serie storica del NTN destagionalizzato, illustrata in Figura 1, mostra un andamento decrescente fino al 2014, anno nel quale inizia una costante crescita, interrotta solo dagli eventi pandemici intervenuti nel 2020, cui segue una forte espansione, un successivo rallentamento della crescita fino alla flessione che si protrae ormai da tre trimestri.

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

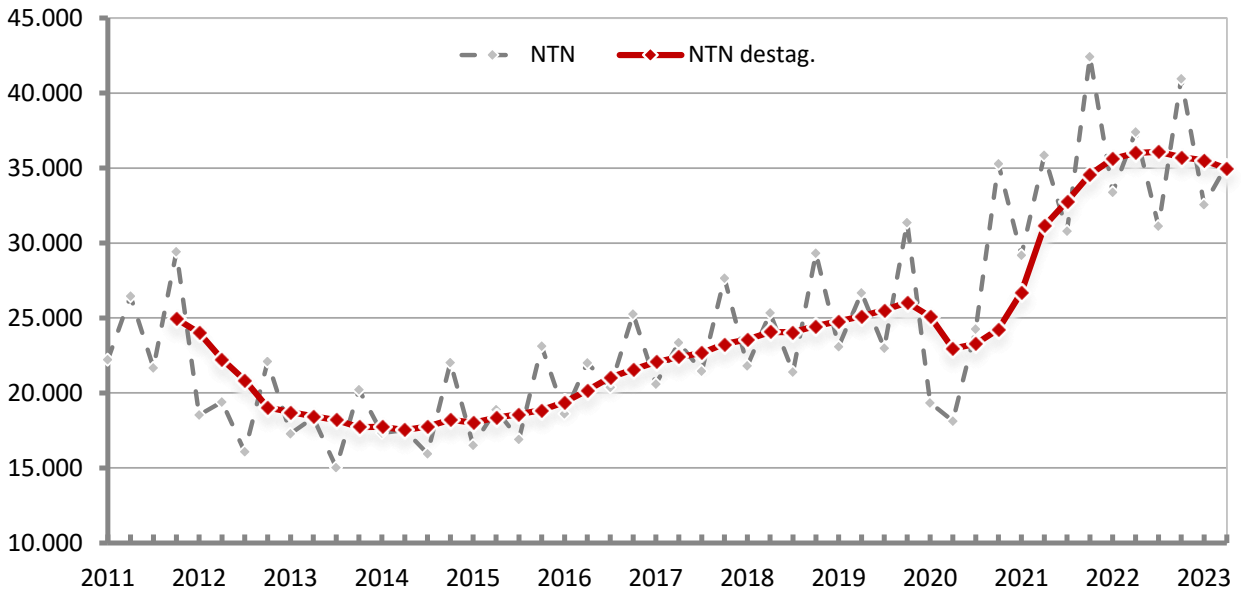
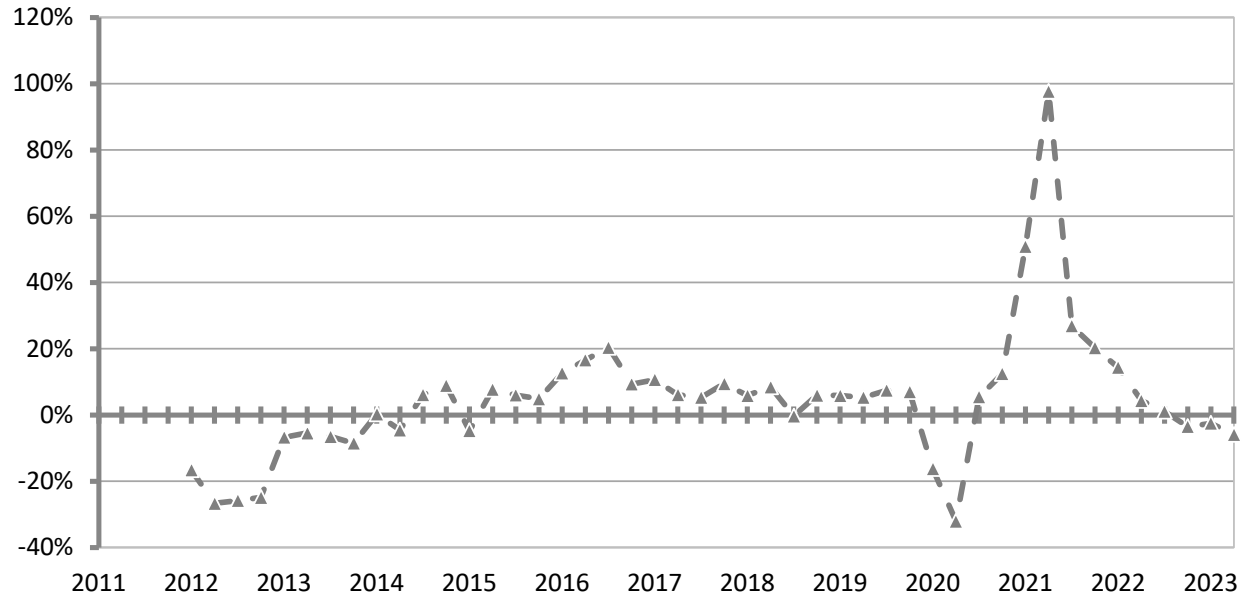


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



Su scala nazionale il NTN è pari a 35.219, circa 2.200 unità in meno rispetto allo stesso periodo del 2022. I dati disaggregati per area territoriale, riportati in Tabella 1, evidenziano un significativo calo degli scambi per le aree del Centro (-11,1%), del Nord Est (-9,2%) e del Nord Ovest (-5,7%); il Sud mantiene più o meno gli stessi livelli dell'omologo trimestre del 2022, con un lieve calo dello 0,5%, mentre le Isole restano l'unica area a segnare un aumento, +1,7%, sebbene il dato sia fortemente ridimensionato rispetto all'11,4% realizzato lo scorso trimestre. In termini assoluti, il Nord Ovest è l'area con il NTN più elevato, quasi un terzo dell'intero settore (11.265), seguita dal Sud e dal Centro con volumi pressoché simili (rispettivamente 7.209 e 7.013), dal Nord Est (6.354) e dalle Isole, caratterizzate da un mercato più modesto (3.379).

Si osserva, inoltre, che sono i comuni non capoluogo, che rappresentano più del 70% delle compravendite totali, a subire la flessione maggiore, -7%, rispetto al -2,5% dei comuni capoluogo. Questa situazione è diffusa in tutte le aree con l'unica eccezione delle Isole dove i comuni minori crescono (+3,7%) a scapito dei capoluoghi (-3%); infine è da segnalare, l'incremento del NTN nei comuni capoluogo del Sud (7,5%).

La Tabella 2 presenta le variazioni tendenziali relative ai mesi di aprile, maggio e giugno, per area geografica e nel dettaglio dei comuni capoluogo e non capoluogo. Nel mese di aprile si è rilevata la contrazione peggiore (-13,2%) con tutte le aree che hanno riportato un segno negativo; per contro a maggio, che ha registrato un calo del 6,5%, si osserva il dato positivo delle Isole (+5,2%) e il rialzo dei comuni capoluogo del Sud (+12,1%). In controtendenza rispetto ai due mesi precedenti, a giugno le compravendite sono salite dell'1,5%, risultato condizionato dalla buona performance dei comuni capoluogo (+7,8%), in particolare nelle aree del Nord Ovest e del Sud, rispettivamente del 12,7% e del 31,7%.

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

Area	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
Capoluoghi	2.848	2.244	3.224	2.533	2.814	-7,3%	-1,2%
Non capoluoghi	9.101	7.299	9.897	7.658	8.451	-0,5%	-7,2%
Nord Ovest	**11.950**	**9.543**	**13.121**	**10.191**	**11.265**	**-2,3%**	**-5,7%**
Capoluoghi	1.718	1.443	1.988	1.487	1.637	0,4%	-4,7%
Non capoluoghi	5.283	4.591	6.000	4.471	4.717	-9,5%	-10,7%
Nord Est	**7.001**	**6.035**	**7.988**	**5.957**	**6.354**	**-7,2%**	**-9,2%**
Capoluoghi	2.618	2.126	2.770	2.307	2.417	-1,0%	-7,7%
Non capoluoghi	5.274	4.311	5.395	4.160	4.596	-12,8%	-12,9%
Centro	**7.892**	**6.437**	**8.165**	**6.466**	**7.013**	**-8,9%**	**-11,1%**
Capoluoghi	1.437	1.183	1.638	1.369	1.545	3,2%	7,5%
Non capoluoghi	5.810	4.869	6.302	5.301	5.664	2,5%	-2,5%
Sud	**7.247**	**6.052**	**7.940**	**6.670**	**7.209**	**2,6%**	**-0,5%**
Capoluoghi	1.022	783	1.085	938	992	11,8%	-3,0%
Non capoluoghi	2.301	2.274	2.663	2.331	2.387	11,2%	3,7%
Isole	**3.323**	**3.058**	**3.748**	**3.269**	**3.379**	**11,4%**	**1,7%**
Capoluoghi	9.644	7.780	10.706	8.633	9.404	-0,9%	-2,5%
Non capoluoghi	27.769	23.345	30.256	23.920	25.814	-3,1%	-7,0%
Italia	**37.413**	**31.125**	**40.962**	**32.553**	**35.219**	**-2,5%**	**-5,9%**

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

Area	Var% NTN apr 23/apr 22	Var% NTN mag 23/mag 22	Var% NTN giu 23/ giu 22	Var% NTN II 23/II 22
Capoluoghi	-8,7%	-7,7%	12,7%	-1,2%
Non capoluoghi	-15,8%	-7,9%	1,5%	-7,2%
Nord -Ovest	**-14,1%**	**-7,8%**	**4,1%**	**-5,7%**
Capoluoghi	-16,9%	-1,1%	2,1%	-4,7%
Non capoluoghi	-19,5%	-11,2%	-1,8%	-10,7%
Nord -Est	**-18,9%**	**-8,8%**	**-0,8%**	**-9,2%**
Capoluoghi	-13,0%	-9,2%	-1,3%	-7,7%
Non capoluoghi	-16,8%	-12,3%	-10,0%	-12,9%
Centro	**-15,5%**	**-11,3%**	**-7,2%**	**-11,1%**
Capoluoghi	-18,8%	12,1%	31,7%	7,5%
Non capoluoghi	-5,7%	-5,4%	3,5%	-2,5%
Sud	**-8,6%**	**-2,0%**	**8,7%**	**-0,5%**
Capoluoghi	-13,8%	4,7%	-2,0%	-3,0%
Non capoluoghi	1,0%	5,5%	4,5%	3,7%
Isole	**-3,3%**	**5,2%**	**2,4%**	**1,7%**
Capoluoghi	-13,4%	-2,7%	7,8%	-2,5%
Non capoluoghi	-13,1%	-7,8%	-0,7%	-7,0%
Italia	**-13,2%**	**-6,5%**	**1,5%**	**-5,9%**

La Tabella 3 riporta, per area geografica e tipologia, il NTN relativo al secondo trimestre 2023 e la sua distribuzione percentuale. Come si può notare, le unità immobiliari appartenenti alle tipologie dei *"Depositi commerciali e autorimesse"* e dei *"Negozi e laboratori"* sono le più compravendute: insieme costituiscono circa l'86% del mercato dell'intero settore TCO. A seguire la tipologia *"Uffici e studi privati"* con una quota prossima al 10%, concentrata in gran parte nelle aree del Nord (quasi il 60%); l'ultima tipologia, che comprende gli immobili censiti nelle categorie catastali B/4, D/2, D/5, e D/8, raccoglie appena il 5% degli scambi totali con una distribuzione territoriale uniforme.

Tabella 3: NTN II trimestre 2023 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO

Area	Uffici e studi privati	Negozi e laboratori	Depositi commerciali e autorimesse	B/4, D/2, D/5, D/8	Totale TCO
Nord Ovest	1.151	3.206	6.288	620	11.265
Nord Est	816	1.746	3.471	321	6.354
Centro	657	2.320	3.722	314	7.013
Sud	480	2.120	4.308	301	7.209
Isole	229	939	2.076	134	3.379
Italia	**3.333**	**10.330**	**19.866**	**1.689**	**35.219**
Nord Ovest	10,2%	28,5%	55,8%	5,5%	100,0%
Nord Est	12,8%	27,5%	54,6%	5,0%	100,0%
Centro	9,4%	33,1%	53,1%	4,5%	100,0%
Sud	6,7%	29,4%	59,8%	4,2%	100,0%
Isole	6,8%	27,8%	61,5%	4,0%	100,0%
Italia	**9,5%**	**29,3%**	**56,4%**	**4,8%**	**100,0%**

Le tipologie appena citate sono analizzate separatamente nelle tabelle successive. Si può osservare che le compravendite di uffici (Tabella 4), rispetto al II trimestre 2022, mostrano, a livello aggregato, una sostanziale stabilità (+0,4%) che si manifesta in modo difforme nelle varie aree del paese: alla crescita del Sud (+14% circa) e del Nord Ovest (+3,5%) si contrappone il ribasso del Centro (-9,2%) e delle Isole (-8,4%); in linea con il dato nazionale, invece, il Nord Est. Per quanto riguarda la superficie degli immobili scambiati, si assiste, con entità diverse, a un calo generalizzato, evitato soltanto dal Sud che segna un incremento del 2,2%. La superficie scambiata media è di circa 139 m^2, 17 m^2 in meno rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Tra le aree si osserva un forte decremento per il Nord Ovest (quasi 45 m^2 in meno) e nelle Isole (-22,6 m^2) mentre al Centro si rileva un aumento di 15,5 m^2.

Gli scambi di negozi e laboratori, approfonditi in Tabella 5, salgono lievemente (+2,7%) a fronte di una flessione, altrettanto lieve, della STN (-1%) che si riflette in una diminuzione della superficie media di 4,5 m^2, passando a 121 m^2. Nel complesso, anche i dati territoriali non evidenziano variazioni particolarmente rilevanti: una nota negativa riguarda il Centro che è l'unica area a subire una contrazione del NTN (-2,4%) accompagnata da una riduzione della STN media (circa -13 m^2).

Nel segmento dei depositi commerciali e delle autorimesse si registra una flessione dell'11,6%, come mostra la Tabella 6. Il calo delle compravendite, che colpisce tutte le aree, è in modo più accentuato per il Nord e per il Centro, con tassi di variazione che vanno dal -12,5% al -17,6%; più modesto il calo al Sud (-5,4%) mentre le Isole si attestano ai livelli registrati nel II trimestre 2022. Dinamica simile investe la STN, sia in termini di variazioni sia di distribuzione territoriale, ragione per la quale la superficie media scambiata, pari a 110,6 m^2, è pressoché invariata rispetto al II trimestre 2022 (circa 1 m^2 più grande). Da notare che questa flessione ha compromesso il risultato del settore TCO, che negli altri comparti ha avuto variazioni positive.

La Tabella 7 contiene le informazioni relative all'ultima tipologia del settore terziario-commerciale, che comprende gli *uffici pubblici* (B/4), gli *alberghi e le pensioni* (D/2), gli *istituti di credito, cambio e assicurazione* (D/5) e i *fabbricati destinati a speciali esigenze di carattere commerciale* (D/8); per tali categorie si espongono esclusivamente i volumi compravenduti, non essendo disponibili dati sulla superficie. La variazione tendenziale del segmento è del 7,6% con l'area del Nord Est che è l'unica a esibire un tasso negativo (-17,5%). In termini di dimensione, la categoria D/8 rappresenta il 73% del totale dei volumi scambiati per questa tipologia.

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

Area	NTN	Var % NTN II 23/II 22	STN m^2	Var % STN II 23/II 22	STN media m^2	Diff. II 23/II 22 STN media m^2
Nord Ovest	1.151	3,5%	152.521	-22,7%	132,5	-44,9
Nord Est	816	0,4%	107.620	-2,8%	131,9	-4,4
Centro	657	-9,2%	111.944	-0,1%	170,4	15,5
Sud	480	14,2%	59.180	2,2%	123,2	-14,4
Isole	229	-8,4%	31.382	-21,3%	136,9	-22,6
Italia	**3.333**	**0,4%**	**462.647**	**-10,7%**	**138,8**	**-17,2**

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

Area	NTN	Var % NTN II 23/II 22	STN m^2	Var % STN II 23/II 22	STN media m^2	Diff. II 23/II 22 STN media m^2
Nord Ovest	3.206	3,2%	431.080	-0,2%	134,5	-4,5
Nord Est	1.746	4,2%	233.003	1,1%	133,5	-4,2
Centro	2.320	-2,4%	282.351	-11,7%	121,7	-12,8
Sud	2.120	5,1%	201.971	9,2%	95,3	3,6
Isole	939	6,1%	101.229	6,9%	107,8	0,7
Italia	**10.330**	**2,7%**	**1.249.634**	**-1,0%**	**121,0**	**-4,5**

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

Area	NTN	Var % NTN II 23/II 22	STN m²	Var % STN II 23/II 22	STN media m²	Diff. II 23/II 22 STN media m²
Nord Ovest	6.288	-12,5%	697.894	-12,8%	111,0	-0,4
Nord Est	3.471	-15,8%	419.493	-15,9%	120,8	0,0
Centro	3.722	-17,6%	392.219	-20,2%	105,4	-3,4
Sud	4.308	-5,4%	464.157	0,9%	107,7	6,7
Isole	2.076	-0,3%	223.161	2,9%	107,5	3,3
Italia	**19.866**	**-11,6%**	**2.196.923**	**-11,0%**	**110,6**	**0,8**

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

Area	B04	D02	D05	D08	NTN II 2023	Var % NTN II 23/II 22
Nord Ovest	2	171	19	427	620	13,8%
Nord Est	2	48	17	254	321	-17,5%
Centro	9	83	11	211	314	13,5%
Sud	11	42	17	231	301	18,5%
Isole	2	21	5	106	134	25,9%
Italia	**26**	**364**	**69**	**1.230**	**1.689**	**7,6%**

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

L'analisi delle grandi città coglie le tendenze già riscontrate nell'analisi dei dati nazionali, ad eccezione degli uffici (Tabella 8) che mostrano una variazione tendenziale negativa paria al -11,1%, discorde da quella osservata in Tabella 4. Le variazioni delle tipologie negozi e laboratori (Tabella 9) e depositi commerciali e autorimesse (Tabella 10) sono rispettivamente del +3,1% e del -9,3%, in linea con i relativi valori nazionali. Differente è il caso delle altre tipologie (Tabella 11), i cui numeri assoluti sono trascurabili per poter effettuare valutazioni di una qualche rilevanza.

Con riferimento al segmento degli uffici e studi privati (Tabella 8), la diminuzione dei volumi compravenduti coinvolge tutte le città, Torino e Firenze escluse, con tassi di variazione anche elevati come il caso di Milano (-22,3%) che, insieme a Roma, rappresenta il mercato di maggior peso. È in calo di 13 m² la superficie media trasferita, in coerenza con la riduzione della STN del -17,3%.

L'aumento del NTN per i negozi e i laboratori (Tabella 9) è dovuto alle città di Torino (+17,1%), Napoli (10,7%), Palermo (circa 15%) e Bologna (12,4%) che compensano i risultati negativi di Roma (-1,5%) e Milano (-3,8%). Anche in questo comparto decresce la dimensione delle unità immobiliari scambiate: la STN media registrata è prossima a 93 m², 6,5 m² inferiore rispetto allo stesso periodo del 2022. L'unico rialzo si individua a Bologna (+16,5 m²).

Nel comparto dei depositi commerciali e delle autorimesse (Tabella 10), la contrazione più marcata in termini assoluti si verifica a Roma (-21,4%); in netto calo anche Genova (-22,4%) e Milano (-8,1%) a differenza delle città di Torino, Napoli e Palermo che fanno registrare una crescita seppure modesta. La diminuzione della STN, è diffusa, in misura diversa, in tutte le città, eccetto Bologna dove aumenta del 16,4%; la STN media, che passa a 133 m² (-14,4 m² rispetto al II trimestre 2022), subisce un forte decremento a Napoli (-66,9 m²), Palermo (-27,8 m²) e Firenze (-57,2 m²).

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

Grandi città	NTN	Var % NTN II 23/II 22	STN m²	Var % STN II 23/II 22	STN media m²	Diff. II 23/II 22 STN media m²
Roma	167	-11,7%	44.257	3,6%	264,7	39,2
Milano	237	-22,3%	37.418	-40,5%	158,0	-48,4
Torino	95	80,0%	10.063	17,1%	106,5	-57,2
Napoli	65	-8,5%	9.931	-15,8%	154,0	-13,3
Genova	28	-41,0%	3.875	-54,0%	139,6	-39,3
Palermo	49	-33,4%	6.115	-5,3%	124,0	36,8
Bologna	45	-5,1%	6.086	-15,2%	136,8	-16,2
Firenze	51	20,2%	10.925	44,8%	216,2	36,8
Totale	**735**	**-11,1%**	**128.669**	**-17,3%**	**175,0**	**-13,1**

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

Grandi città	NTN	Var % NTN II 23/II 22	STN m²	Var % STN II 23/II 22	STN media m²	Diff. II 23/II 22 STN media m²
Roma	574	-1,5%	62.150	-5,8%	108,2	-5,0
Milano	485	-3,8%	52.981	-5,0%	109,2	-1,4
Torino	266	17,1%	20.014	9,6%	75,1	-5,2
Napoli	231	10,7%	14.560	-4,2%	63,1	-9,9
Genova	122	-2,1%	8.977	-17,9%	73,3	-14,1
Palermo	156	14,9%	12.736	2,1%	81,9	-10,2
Bologna	93	12,4%	8.248	38,0%	88,5	16,5
Firenze	114	0,0%	9.557	-19,1%	83,7	-19,7
Totale	**2.042**	**3,1%**	**189.223**	**-3,7%**	**92,7**	**-6,5**

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

Grandi città	NTN	Var % NTN II 23/II 22	STN m²	Var % STN II 23/II 22	STN media m²	Diff. II 23/II 22 STN media m²
Roma	329	-21,4%	52.849	-24,4%	160,6	-6,3
Milano	194	-8,1%	21.971	-14,1%	113,0	-7,9
Torino	153	5,4%	14.257	-0,8%	93,4	-5,8
Napoli	134	12,8%	15.983	-27,8%	119,0	-66,9
Genova	91	-22,5%	11.237	-9,1%	124,2	18,3
Palermo	106	4,1%	19.865	-9,3%	187,5	-27,8
Bologna	46	-17,1%	4.878	16,4%	105,3	30,3
Firenze	65	1,4%	7.855	-31,2%	120,8	-57,2
Totale	**1.118**	**-9,3%**	**148.894**	**-18,1%**	**133,1**	**-14,4**

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 II 2023	Var % NTN II 23/II 22
Roma	2	15	0	54	71	27,2%
Milano	0	4	3	56	63	16,6%
Torino	1	5	1	30	37	15,5%
Napoli	0	2	1	8	11	59,1%
Genova	0	0	0	16	16	77,8%
Palermo	0	2	1	6	9	28,6%
Bologna	0	0	0	9	9	13,4%
Firenze	0	8	0	10	18	140,0%
Totale	**3**	**37**	**6**	**189**	**235**	**29,8%**

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel secondo trimestre 2023, il settore produttivo conta 3.861 compravendite (Tabella 12), di cui il 65% circa realizzate nell'area settentrionale del paese. La flessione nelle aree del Nord Ovest e del Nord Est, pari rispettivamente a -7,1% e -7,8%, determina il ribasso dell'intero settore (-3,7%), la cui misura è mitigata soltanto dal rialzo del Sud (+8,4%), delle Isole (+6,7%) e da quelle più lieve del Centro (+0,8%).

Osservando le variazioni tendenziali mensili, riportate in Tabella 13, si nota che la flessione risulta decrescente nei mesi del trimestre passando dal tasso del -6% registrato ad aprile al -2,5% di giugno e tra le aree il Sud e le Isole esibiscono tassi positivi in tutti i mesi considerati.

La Tabella 14, che presenta i dati relativi alla distribuzione del NTN per classe di rendita, mostra che gli immobili più scambiati appartengono, indipendentemente dall'area, alla classe 500-|5000 (1.722 NTN), la cui crescita del 2,1% compensa i cali che si osservano per gli scambi di immobili con rendite più elevate (Tabella 15).

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

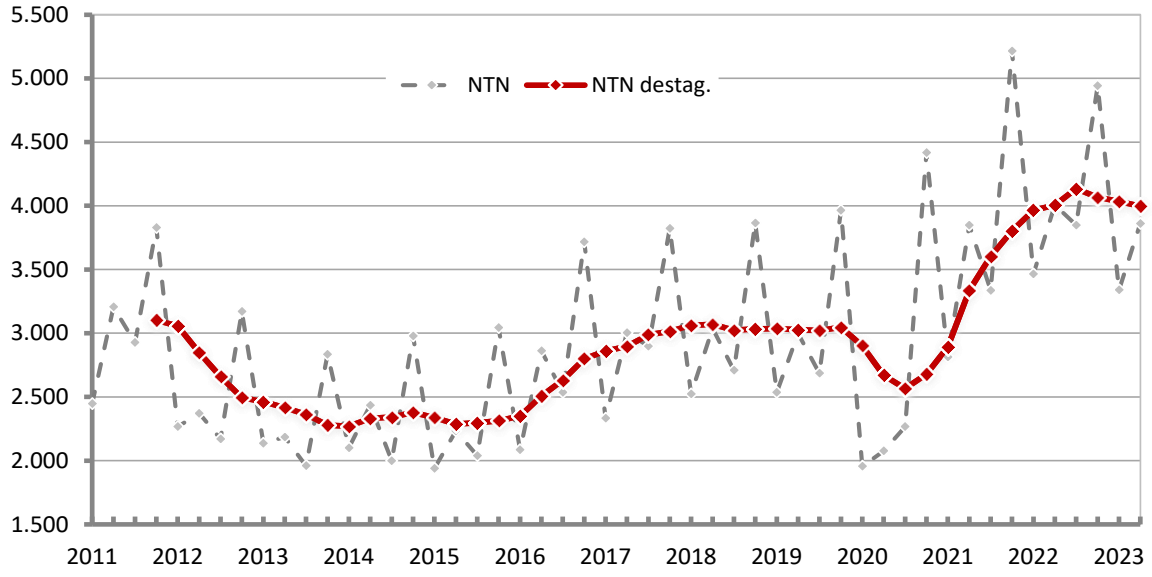


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

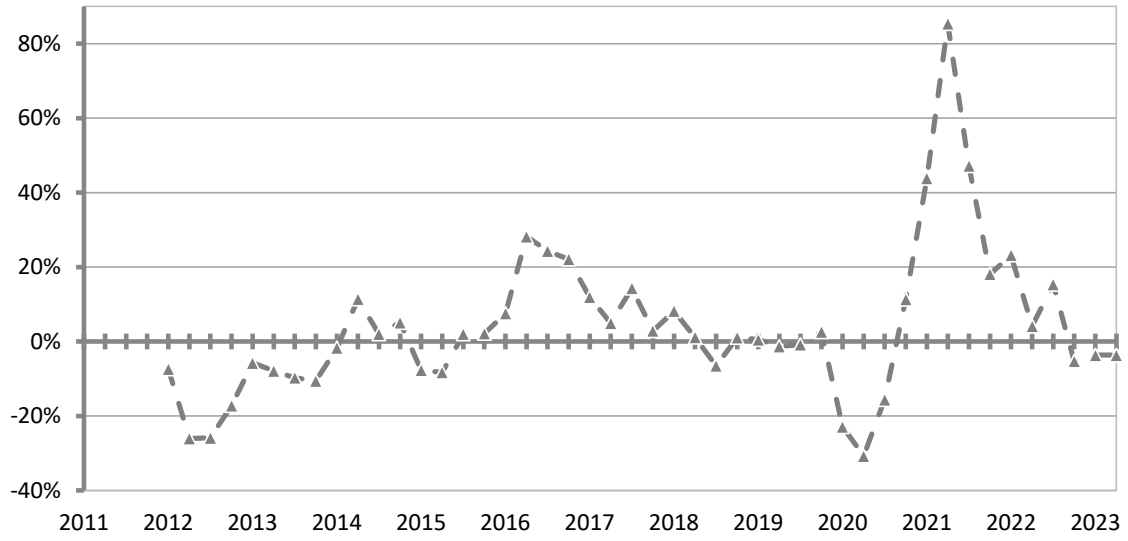


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
Nord Ovest	1.628	1.507	1.886	1.313	1.512	-4,9%	-7,1%
Nord Est	1.080	915	1.325	973	996	3,2%	-7,8%
Centro	702	639	767	548	707	-7,9%	0,8%
Sud	454	616	747	385	492	-8,6%	8,4%
Isole	144	171	217	118	154	-4,3%	6,7%
Italia	**4.007**	**3.848**	**4.942**	**3.339**	**3.861**	**-3,6%**	**-3,7%**

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

Area	Var% NTN apr 23/apr 22	Var% NTN mag 23/mag 22	Var% NTN giu 23/ giu 22	Var% NTN II 23/II 22
Nord Ovest	-17,9%	-15,6%	12,7%	-7,1%
Nord Est	0,4%	-4,9%	-16,2%	-7,8%
Centro	-4,3%	23,7%	-16,0%	0,8%
Sud	14,2%	10,9%	1,7%	8,4%
Isole	15,7%	1,5%	5,6%	6,7%
Italia	**-6,0%**	**-3,1%**	**-2,5%**	**-3,7%**

Tabella 14: NTN II trimestre 2023 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area

Area	<= 100	100 -| 500	500 -| 5000	5000 -| 10000	> 10000	Totale
Nord Ovest	150	131	694	234	302	1.512
Nord Est	98	77	471	180	170	996
Centro	125	72	284	115	112	707
Sud	63	61	211	79	77	492
Isole	14	24	62	25	29	154
Italia	**450**	**366**	**1.722**	**633**	**690**	**3.861**
Nord Ovest	9,9%	8,7%	45,9%	15,5%	20,0%	100,0%
Nord Est	9,9%	7,7%	47,3%	18,1%	17,1%	100,0%
Centro	17,7%	10,1%	40,1%	16,3%	15,8%	100,0%
Sud	12,9%	12,5%	42,9%	16,0%	15,7%	100,0%
Isole	9,1%	15,7%	40,2%	16,2%	18,8%	100,0%
Italia	**11,7%**	**9,5%**	**44,6%**	**16,4%**	**17,9%**	**100,0%**

Tabella 15: Var % tendenziale NTN II 23/II 22 settore PRO per classi di rendita e per area

Area	<= 100	100 -| 500	500 -| 5000	5000 -| 10000	> 10000	Totale
Nord Ovest	-4,2%	-18,3%	-1,0%	-17,9%	-6,9%	-7,1%
Nord Est	-15,4%	14,6%	-5,2%	9,1%	-27,8%	-7,8%
Centro	29,8%	-20,1%	15,5%	-8,1%	-22,8%	0,8%
Sud	-8,3%	11,9%	20,3%	10,5%	-7,0%	8,4%
Isole	67,3%	32,4%	-7,8%	-2,3%	16,0%	6,7%
Italia	**0,9%**	**-6,5%**	**2,1%**	**-5,8%**	**-15,1%**	**-3,7%**

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel secondo trimestre 2023, il settore produttivo agricolo, che comprende gli immobili censiti nella categoria catastale D/10, allunga il suo trend decrescente facendo segnare un -1,9%, valore fortemente influenzato dal calo delle compravendite nell'area del Centro (-31,4%). Da segnalare l'aumento del NTN nelle aree del Nord (+7,6% al Nord Ovest e +3% al Nord Est) e del Sud (+36,2%), la cui quota di mercato è, però, limitata rispetto al totale (Tabella 16).

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

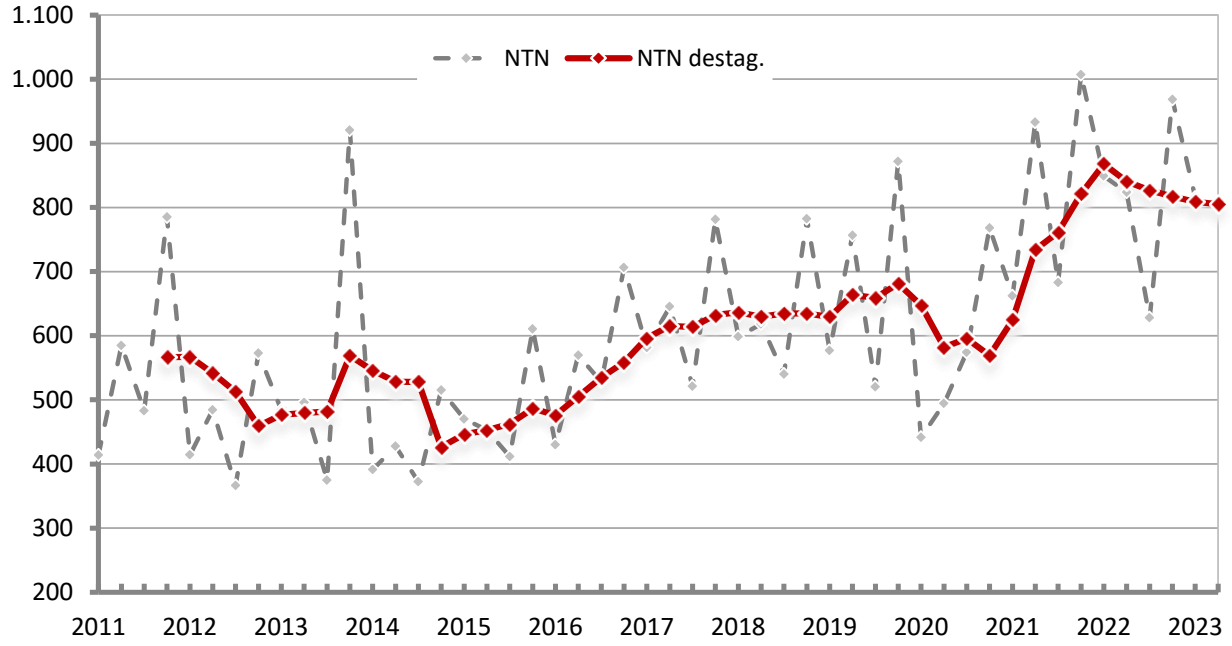


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

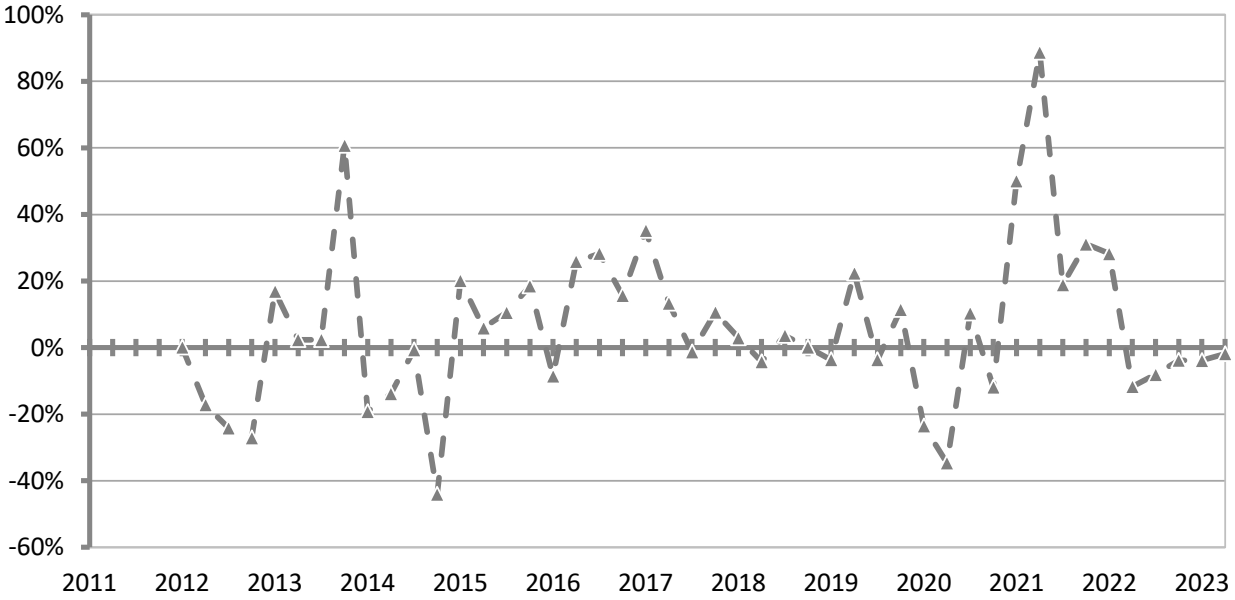


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
Nord Ovest	177	136	219	204	190	3,4%	7,6%
Nord Est	302	242	377	309	311	0,3%	3,0%
Centro	164	123	175	156	112	-8,0%	-31,4%
Sud	62	64	101	76	84	-6,4%	36,2%
Isole	120	62	97	71	111	-23,6%	-7,4%
Italia	**824**	**628**	**968**	**816**	**808**	**-3,9%**	**-1,9%**

Altre destinazioni – Dati nazionali

L'andamento delle compravendite relative alle unità non riconducibili agli altri settori, caratterizzate principalmente dalle categorie catastali appartenenti al gruppo F[4] (circa il 97%), segue quello dell'intero comparto non residenziale riportando un calo del 4,4%, (Tabella 17).

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

Altre destinazioni	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
Gruppo B (tranne B/4)	161	192	216	177	281	-39,9%	73,9%
C/4 - C/5	69	37	69	39	44	-28,3%	-36,2%
D/3 - D/4 - D/6 - D9	209	192	277	194	226	-2,1%	8,5%
Gruppo E	73	66	97	67	77	-18,0%	6,7%
Gruppo F							
di cui F/1	*10.170*	*8.950*	*11.153*	*8.498*	*9.681*	*-0,6%*	*-4,8%*
di cui F/2	*3.921*	*3.027*	*3.858*	*2.892*	*3.188*	*-15,2%*	*-18,7%*
di cui F/3	*3.483*	*3.226*	*3.785*	*2.870*	*3.739*	*-8,9%*	*7,3%*
di cui F/4	*1.045*	*926*	*1.269*	*897*	*1.080*	*3,4%*	*3,4%*
di cui F/5	*1.726*	*1.405*	*1.851*	*1.452*	*1.689*	*-1,6%*	*-2,1%*
di cui F/6	*53*	*49*	*59*	*47*	*40*	*9,1%*	*-24,7%*
di cui F/7	*196*	*98*	*100*	*87*	*124*	*18,6%*	*-36,6%*
Totale	**21.106**	**18.169**	**22.734**	**17.219**	**20.169**	**-5,4%**	**-4,4%**

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

Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali

La Tabella 18 illustra una sintesi dei dati relativi al mercato non residenziale. Il secondo trimestre 2023 segna un tasso di variazione del -5,2%, amplificando la flessione osservata nel periodo precedente. Questa ricaduta è dovuta principalmente al settore TCO, con particolare riferimento al segmento dei depositi commerciali che hanno visto una riduzione degli scambi superiore al 10%.

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

Non residenziale	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	Var % NTN I 23/I 22	Var % NTN II 23/II 22
TCO	37.413	31.125	40.962	32.553	35.219	-2,5%	-5,9%
PRO	4.007	3.848	4.942	3.339	3.861	-3,6%	-3,7%
AGR	824	628	968	816	808	-3,9%	-1,9%
ALT	21.106	18.169	22.734	17.219	20.169	-5,4%	-4,4%
Totale	**63.350**	**53.770**	**69.607**	**53.927**	**60.056**	**-3,5%**	**-5,2%**

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 9
Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011 9
Figura 5: Serie storica trimestrale NTN settore AGR dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati 12
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011 12

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi 4
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua TCO, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi 5
Tabella 3: NTN II trimestre 2023 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 8
Tabella 11: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, nelle grandi città – (B/4, D/2, D/5, D/8) 8
Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area 10
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua PRO, per mese e per area 10
Tabella 14: NTN II trimestre 2023 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area 11
Tabella 15: Var % tendenziale NTN II 23/II 22 settore PRO per classi di rendita e per area 11
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area 13
Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni 13
Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE 14