



NON RESIDENZIALE

Statistiche IV trimestre 2022



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



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **9 marzo 2023**
periodo di riferimento: **quarto trimestre 2022**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

Indice

Introduzione	2
Il mercato non residenziale in Italia	3
Il settore terziario-commerciale - Dati nazionali e per area territoriale.....	3
Il settore terziario-commerciale – Le grandi città.....	8
Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale.....	10
Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale	12
Altre destinazioni – Dati nazionali	13
Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali.....	14
Indice delle Figure	15
Indice delle Tabelle.....	15

Introduzione

L'oggetto della statistica trimestrale relativa al mercato immobiliare non residenziale attiene alle *quantità di beni scambiati* in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità immobiliari compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di 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* 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 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 metodologica².

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

La rilevazione del quarto trimestre del 2022 segnala un'inversione di tendenza rispetto alla dinamica espansiva che ha caratterizzato il periodo post-pandemico (Figura 1). Il settore terziario-commerciale, che aveva già mostrato un rallentamento della crescita negli ultimi due trimestri, subisce un decremento del 3,5% (Figura 2), dato che si attesta a un livello più contenuto in confronto a quello medio riferito all'intero comparto non residenziale, pari al -5,4% (Tabella 18).

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

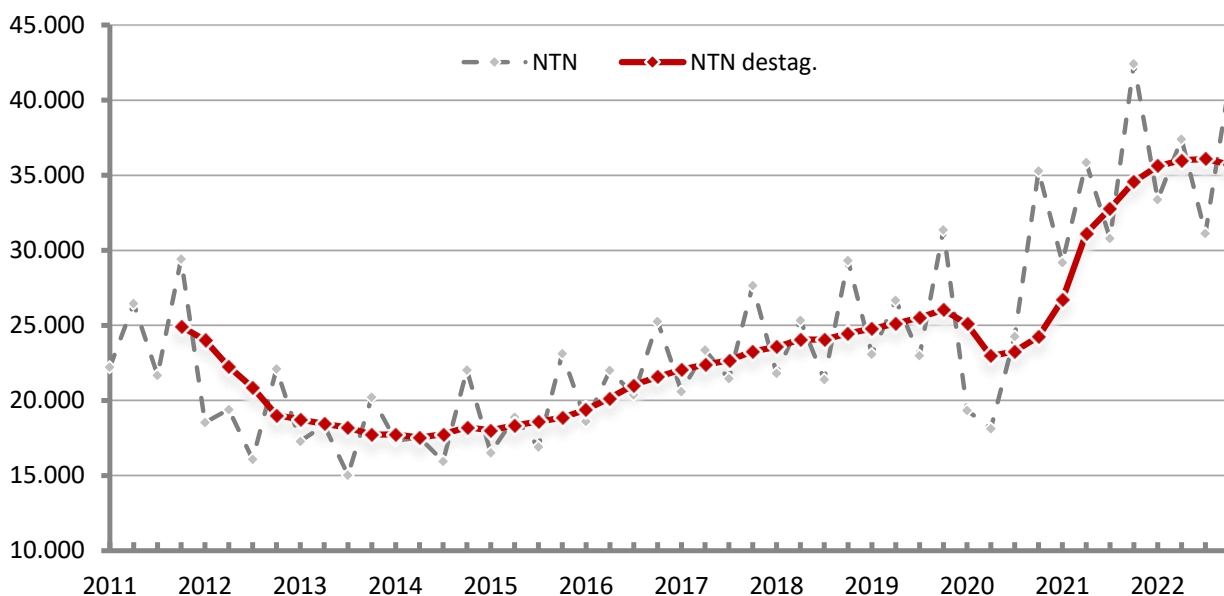
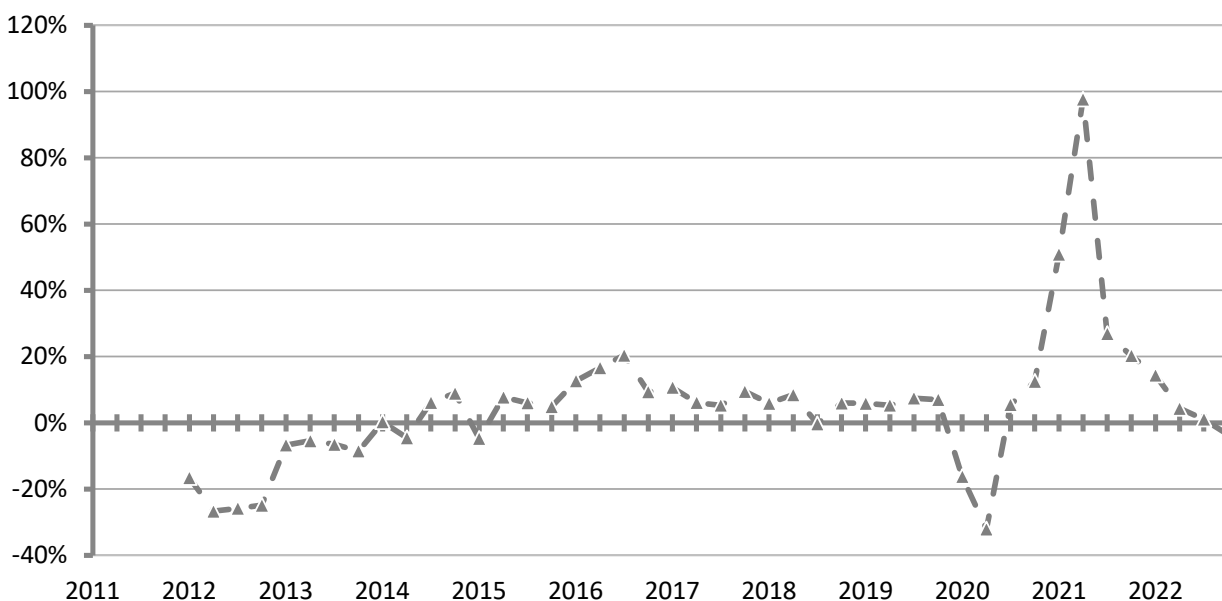


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



Su base territoriale, la Tabella 1 mostra che tale contrazione ha riguardato in particolare le aree del Centro e del Nord, con il Nord Est che riporta il dato peggiore (-8,3%) mentre la macroarea delle Isole, seppur con un tasso di crescita più basso rispetto al III trimestre 2022, registra un incremento dei volumi scambiati del +6,2%, con rialzi sia per i capoluoghi (+8,0%) sia per i comuni minori (+5,5%), infine al Sud si registra un calo lieve dello 0,2%. A livello nazionale, sono i comuni minori ad aver subito la flessione maggiore (-4,2%) rispetto ai comuni capoluogo (-1,2%), tendenza confermata in tutte le aree del paese con l'unica eccezione del Centro dove i comuni capoluogo presentano un calo più accentuato -8,5% rispetto a -6,8% dei non capoluoghi. Nel confronto tra le ripartizioni si evidenziano i segni inversi del Nord Ovest, dove i capoluoghi spuntano una crescita del 4,5% a fronte del calo del 4,3% dei comuni minori e del Sud dove alla diminuzione dei comuni del resto della provincia (-0,9%) si contrappone l'incremento dei capoluoghi (+2,5%). Il Nord, analogamente ai trimestri precedenti, si conferma l'area più rappresentativa del settore TCO con la quota di compravendite prossima al 52% dell'intero mercato.

Nella Tabella 2 vengono proposte le variazioni mensili tendenziali, disaggregate per aree geografiche e nel dettaglio dei capoluoghi e dei comuni non capoluoghi; una prima battuta d'arresto si rileva già dal mese di ottobre (-1,1%) che culmina con una brusca contrazione nel mese di dicembre (-9,9%) passando per una fase di crescita a novembre (+3,8%).

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi⁴

Area	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	Var % NTN III 22/III 21	Var % NTN IV 22/IV 21
Capoluoghi	3.085	2.733	2.848	2.244	3.224	2,9%	4,5%
Non capoluoghi	10.336	7.698	9.101	7.299	9.897	-3,1%	-4,3%
Nord Ovest	13.421	10.431	11.950	9.543	13.121	-1,8%	-2,2%
Capoluoghi	2.122	1.481	1.718	1.443	1.988	0,3%	-6,3%
Non capoluoghi	6.593	4.938	5.283	4.591	6.000	-1,3%	-9,0%
Nord Est	8.715	6.419	7.001	6.035	7.988	-1,0%	-8,3%
Capoluoghi	3.092	2.381	2.670	2.185	2.831	1,8%	-8,5%
Non capoluoghi	5.721	4.718	5.223	4.252	5.334	0,5%	-6,8%
Centro	8.813	7.099	7.892	6.437	8.165	1,0%	-7,4%
Capoluoghi	1.598	1.326	1.437	1.183	1.638	8,2%	2,5%
Non capoluoghi	6.359	5.173	5.810	4.869	6.302	4,1%	-0,9%
Sud	7.957	6.499	7.247	6.052	7.940	4,9%	-0,2%
Capoluoghi	1.004	839	1.022	783	1.085	-0,1%	8,0%
Non capoluoghi	2.525	2.096	2.301	2.274	2.663	11,1%	5,5%
Isole	3.530	2.935	3.323	3.058	3.748	8,0%	6,2%
Capoluoghi	10.902	8.760	9.696	7.839	10.767	2,5%	-1,2%
Non capoluoghi	31.534	24.624	27.717	23.286	30.195	0,6%	-4,2%
Italia	42.436	33.384	37.413	31.125	40.962	1,1%	-3,5%

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

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

Area	Var% NTN ott 22/ott 21	Var% NTN nov 22/nov 21	Var% NTN dic 22/dic 21	Var% NTN IV 22/IV 21
Capoluoghi	-5,2%	18,9%	2,2%	4,5%
Non capoluoghi	-2,3%	0,8%	-9,2%	-4,3%
Nord -Ovest	-2,9%	4,6%	-6,4%	-2,2%
Capoluoghi	-2,1%	5,0%	-14,2%	-6,3%
Non capoluoghi	-8,6%	-7,0%	-10,6%	-9,0%
Nord -Est	-7,1%	-4,4%	-11,6%	-8,3%
Capoluoghi	-4,8%	20,6%	-25,7%	-8,5%
Non capoluoghi	-3,1%	-2,9%	-12,3%	-6,8%
Centro	-3,7%	4,5%	-17,5%	-7,4%
Capoluoghi	19,3%	4,4%	-9,5%	2,5%
Non capoluoghi	1,5%	13,6%	-12,1%	-0,9%
Sud	4,8%	11,5%	-11,5%	-0,2%
Capoluoghi	21,5%	8,5%	-0,7%	8,0%
Non capoluoghi	10,2%	-2,7%	8,4%	5,5%
Isole	13,1%	0,3%	5,6%	6,2%
Capoluoghi	1,4%	13,3%	-11,2%	-1,2%
Non capoluoghi	-2,0%	0,8%	-9,3%	-4,2%
Italia	-1,1%	3,8%	-9,9%	-3,5%

A partire dalla Tabella 3, l'analisi viene disaggregata nei quattro segmenti in cui è stato suddiviso il settore terziario-commerciale: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse e un quarto comprensivo di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici (categorie catastali rispettivamente D/8, D/2, D/5 e B/4). Questa disaggregazione consente di mostrare la quota di NTN che ciascuna delle categorie del settore TCO ha sviluppato e, nelle successive tabelle, le variazioni intervenute rispetto al NTN realizzato nell'omologo trimestre 2021. Il 57,4% del NTN si concentra nelle categorie Depositi commerciali e autorimesse, il 27,6% nelle categorie Negozi e laboratori, il 10% nelle categorie Uffici e studi privati e una quota prossima al 5% nelle categorie B/4, D2, D/5, D/8.

Tabella 3: NTN IV trimestre 2022 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO

Area	Uffici e studi privati	Negozi e laboratori	Depositi commerciali e autorimesse	B/4, D/2, D/5, D/8	Totale TCO
Nord Ovest	1.470	3.566	7.374	711	13.121
Nord Est	1.127	2.066	4.354	440	7.988
Centro	752	2.459	4.610	345	8.165
Sud	576	2.212	4.837	316	7.940
Isole	272	1.003	2.325	149	3.748
Italia	4.196	11.306	23.499	1.961	40.962
Nord Ovest	11,2%	27,2%	56,2%	5,4%	100,0%
Nord Est	14,1%	25,9%	54,5%	5,5%	100,0%
Centro	9,2%	30,1%	56,5%	4,2%	100,0%
Sud	7,3%	27,9%	60,9%	4,0%	100,0%
Isole	7,2%	26,7%	62,0%	4,0%	100,0%
Italia	10,2%	27,6%	57,4%	4,8%	100,0%

In Tabella 4 viene approfondita la prima delle tipologie citate, Uffici e studi privati; si tratta, all'interno del settore terziario-commerciale, dell'unico segmento che ha avuto una variazione positiva in termini di numero di compravendite (+6,0%), con una sola flessione nella macroarea territoriale Centro (-7,5%). L'incremento del 7,0% della STN è dovuto soprattutto all'aumento registrato nell'area Nord Ovest (+24,1%).

Il segmento dei Negozi e laboratori (Tabella 5) ha fatto segnare un lieve calo dei volumi compravenduti (-0,8%), imputabile alle macroree del Nord Est (-5,2%) e del Centro (-4,6%). In quest'area è da notare come alla riduzione dei volumi non sia corrisposta una flessione delle superfici scambiate che mostra invece una crescita, seppure contenuta (1,1%). A livello nazionale la STN dei Negozi e Laboratorio risulta, in questo trimestre, in diminuzione del 3,5%, flessione dovuta al calo registrato al Centro, -15,5%. La superficie media scambiata si riduce di 3,5 m², attestandosi a 128,7 m² con il decremento maggiore per l'area Nord Est (-16,5 m²).

Nel terzo segmento, Depositi commerciali e autorimesse (Tabella 6), dove si concentra la maggior parte delle compravendite del settore (circa il 57% del totale), si è rilevato un tasso negativo degli scambi del 4,1%, in linea con quello complessivo di settore; così come osservato per il TCO, anche in questo segmento, l'area delle Isole presenta una tendenza inversa con un tasso di variazione positivo (+6,8%). In tutte le aree del paese, ad eccezione delle Isole, si osserva un lieve aumento della superficie media scambiata che su scala nazionale si attesta su 112 m².

L'ultima tabella (Tabella 7) del presente paragrafo riassume i dati relativi alle tipologie residuali del settore terziario-commerciale, rappresentate rispettivamente, come detto, dalle categorie catastali B/4 (Uffici pubblici), D/2 (Alberghi e pensioni), D/5 (Istituti di credito, cambio e assicurazione) e D/8 (Fabbricati destinati a speciali esigenze di carattere commerciale); per tali categorie si espongono le sole informazioni relative ai volumi compravenduti, non essendo disponibili dati sulle superfici. Circa il 76% delle compravendite di questo segmento ha coinvolto la categoria D/8. Nel complesso, la contrazione del NTN ha investito tutto il paese a partire dal Centro (-49,9%) al Nord Ovest (-3,2%), con un tasso di variazione nazionale del -23,8%.

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

Area	NTN	Var % NTN IV 22/IV 21	STN m ²	Var % STN IV 22/IV 21	STN media m ²	Diff. IV 22/IV 21 STN media m ²
Nord Ovest	1.470	15,5%	249.596	24,1%	169,8	11,7
Nord Est	1.127	2,5%	162.288	-3,2%	144,0	-8,5
Centro	752	-7,5%	104.456	-3,6%	138,9	5,5
Sud	576	11,8%	74.911	4,9%	130,1	-8,5
Isole	272	4,7%	34.693	-5,2%	127,7	-13,4
Italia	4.196	6,0%	625.945	7,0%	149,2	1,4

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

Area	NTN	Var % NTN IV 22/IV 21	STN m ²	Var % STN IV 22/IV 21	STN media m ²	Diff. IV 22/IV 21 STN media m ²
Nord Ovest	3.566	0,8%	498.373	-2,8%	139,7	-5,2
Nord Est	2.066	-5,2%	278.059	-15,5%	134,6	-16,5
Centro	2.459	-4,6%	351.790	1,1%	143,1	8,2
Sud	2.212	0,4%	220.548	1,9%	99,7	1,5
Isole	1.003	11,6%	106.366	5,3%	106,1	-6,4
Italia	11.306	-0,8%	1.455.136	-3,5%	128,7	-3,5

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

Area	NTN	Var % NTN IV 22/IV 21	STN m ²	Var % STN IV 22/IV 21	STN media m ²	Diff. IV 22/IV 21 STN media m ²
Nord Ovest	7.374	-6,4%	812.345	-5,1%	110,2	1,4
Nord Est	4.354	-10,4%	558.301	-8,6%	128,2	2,6
Centro	4.610	-2,6%	498.431	0,1%	108,1	2,9
Sud	4.837	-0,5%	508.110	1,7%	105,1	2,2
Isole	2.325	6,8%	252.925	5,0%	108,8	-1,9
Italia	23.499	-4,1%	2.630.111	-2,8%	111,9	1,5

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

Area	B04	D02	D05	D08	NTN IV 2022	Var % NTN IV 22/IV 21
Nord Ovest	6	126	35	544	711	-3,2%
Nord Est	6	98	18	318	440	-23,4%
Centro	9	63	17	256	345	-49,9%
Sud	4	44	10	258	316	-16,6%
Isole	1	38	4	106	149	-23,6%
Italia	26	369	83	1.483	1.961	-23,8%



Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Nel IV trimestre del 2022, i dati relativi alle principali città mostrano, per tutti i segmenti, tassi tendenziali complessivi concordi nel segno, ma di entità differente, da quelli emersi dall'analisi dei dati nazionali aggregati.

Con riferimento al segmento degli Uffici e studi privati (Tabella 8), nelle otto città oggetto di approfondimento si registra, rispetto al IV trimestre del 2021, una variazione positiva pari al 19%, valore tre volte più grande in confronto all'aggregato nazionale. Ad esclusione di Palermo e Firenze, le variazioni sono ovunque positive e, in alcuni casi, di entità rilevante, sebbene riferite a volumi spesso di livello esiguo. In crescita anche il dato relativo alla superficie scambiata (+30,6%).

Come emerge dai dati della Tabella 9, per i Negozi e i laboratori la variazione del NTN, rispetto all'omologo trimestre del 2021, si attesta attorno al valore registrato a livello nazionale con differenze significative tra le città, in particolare a Torino (+18,5%) e Palermo (+17,5%) dove i rialzi sono accentuati e a Bologna dove il calo è del 37,5%. Considerazioni analoghe valgono per la superficie scambiata degli immobili del settore, nelle otto grandi città, che in questo trimestre del 2022, cresce del +3,2%.

Nel comparto Depositi commerciali e autorimesse, si rileva una sostanziale stabilità riguardo ai volumi scambiati (-0,6%) nonostante i cali significativi osservati a Milano (-19,8%) e Torino (-17,4%). Come per gli altri comparti, si ha un aumento, seppur modesto, della STN (+2,8%).

Infine, la Tabella 11 riporta i volumi di scambio di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito e uffici pubblici; i numeri sono ovviamente troppo esigui per poter effettuare valutazioni di una qualche rilevanza.

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

Grandi città	NTN	Var % NTN IV 22/IV 21	STN m ²	Var % STN IV 22/IV 21	STN media m ²	Diff. IV 22/IV 21 STN media m ²
Roma	185	6,6%	41.487	26,3%	223,7	34,9
Milano	343	20,5%	95.965	56,6%	280,2	64,6
Torino	85	35,9%	15.812	85,6%	186,0	49,8
Napoli	82	58,1%	13.762	20,3%	167,8	-52,8
Genova	107	140,8%	10.418	43,4%	97,4	-66,1
Palermo	57	-31,0%	7.869	-46,2%	138,8	-39,4
Bologna	101	10,2%	26.094	21,3%	259,6	23,8
Firenze	54	-11,4%	5.812	-34,4%	107,6	-37,8
Totale	1.013	19,0%	217.219	30,6%	214,4	19,0

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

Grandi città	NTN	Var % NTN IV 22/IV 21	STN m ²	Var % STN IV 22/IV 21	STN media m ²	Diff. IV 22/IV 21 STN media m ²
Roma	583	-4,5%	67.546	1,7%	115,8	7,0
Milano	501	-2,2%	59.372	-1,2%	118,6	1,3
Torino	331	18,5%	30.874	52,5%	93,3	20,8
Napoli	214	-8,9%	17.611	1,0%	82,2	8,0
Genova	120	5,6%	10.118	9,7%	84,1	3,1
Palermo	128	17,5%	11.904	12,1%	92,8	-4,5
Bologna	88	-37,5%	6.666	-55,2%	76,0	-30,0
Firenze	117	5,7%	13.429	13,4%	114,8	7,7
Totale	2.082	-1,4%	217.521	3,2%	104,5	4,6

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

Grandi città	NTN	Var % NTN IV 22/IV 21	STN m ²	Var % STN IV 22/IV 21	STN media m ²	Diff. IV 22/IV21 STN media m ²
Roma	412	2,8%	56.565	4,8%	137,3	2,6
Milano	208	-19,8%	23.413	-27,9%	112,4	-12,7
Torino	142	-17,4%	16.985	-12,2%	119,2	7,1
Napoli	149	16,9%	28.387	72,8%	190,1	61,5
Genova	104	-7,4%	11.950	-0,8%	115,2	7,8
Palermo	113	23,9%	25.598	-11,2%	226,7	-89,8
Bologna	80	2,6%	9.797	-9,4%	122,4	-16,3
Firenze	92	38,0%	14.059	83,5%	152,3	37,7
Totale	1.301	-0,6%	186.755	2,8%	143,5	4,8

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 IV 2022	Var % NTN IV 22/IV 21
Roma	3	13	4	56	76	-80,3%
Milano	0	10	3	44	58	-35,8%
Torino	0	2	2	23	27	-27,4%
Napoli	1	7	0	13	21	-24,9%
Genova	0	6	0	15	21	162,5%
Palermo	0	2	0	9	11	-33,4%
Bologna	0	0	1	5	6	-71,4%
Firenze	0	4	0	3	7	-46,9%
Totale	4	45	10	169	227	-62,1%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

La contrazione delle compravendite colpisce anche il settore produttivo (PRO) che, per la prima volta, dopo due anni di crescita ininterrotta, presenta un dato negativo (-5,2%). In particolare, è il Nord Est a subire il calo maggiore (-13,8%), area che insieme al Nord Ovest raccoglie il 65% del NTN totale, mentre è positivo il tasso per il Sud (+17,9%) e per le Isole (+3,9%). I tassi delle variazioni tendenziali mensili (Tabella 13) mostrano un andamento negativo nei mesi di ottobre e dicembre con una lieve ripresa a novembre.

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.

Analizzando la distribuzione delle compravendite per classi di rendita riportata in Tabella 15, si nota che il calo più significativo interessa le unità nella classe di rendita superiore a 10.000 euro (-12,4%).

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

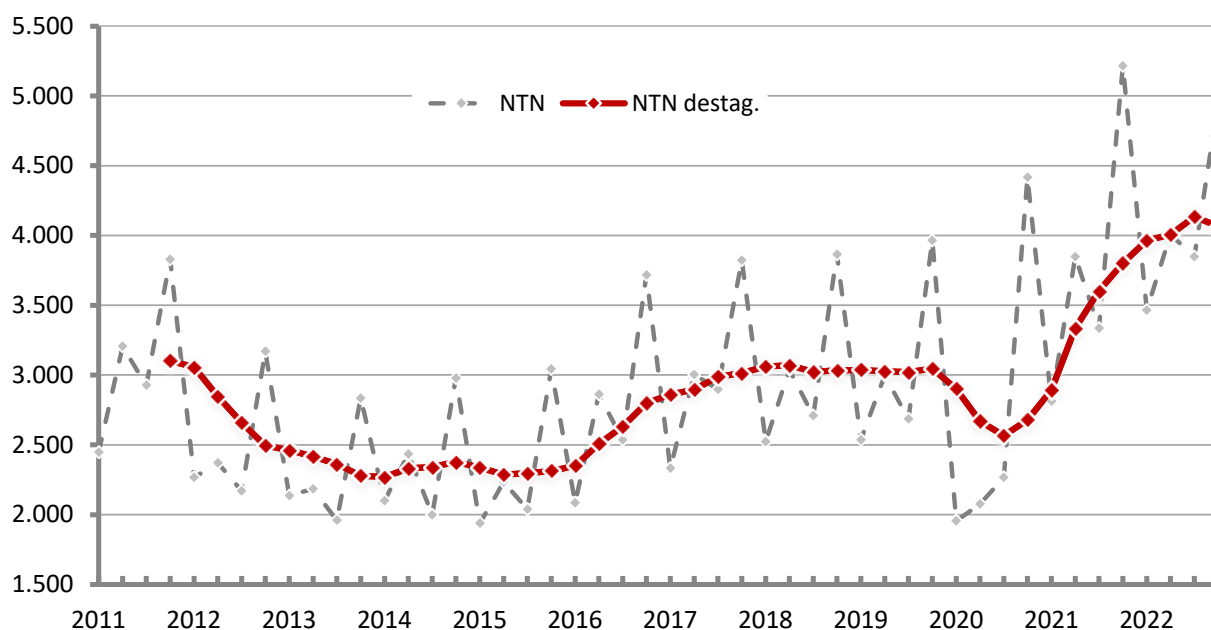


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

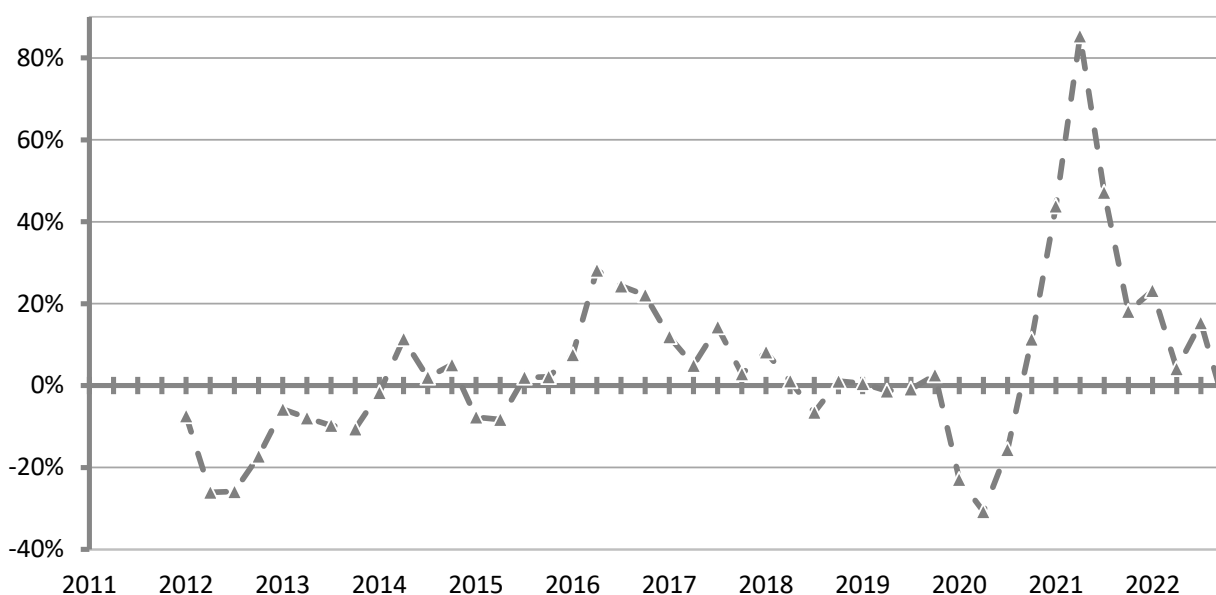


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	Var % NTN III 22/III 21	Var % NTN IV 22/IV 21
Nord Ovest	1.957	1.382	1.628	1.507	1.886	9,5%	-3,6%
Nord Est	1.538	943	1.080	915	1.325	-3,0%	-13,8%
Centro	878	596	702	639	767	32,0%	-12,6%
Sud	634	422	454	616	747	55,3%	17,9%
Isole	209	123	144	171	217	26,4%	3,9%
Italia	5.215	3.465	4.007	3.848	4.942	15,4%	-5,2%

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

Area	Var% NTN ott 22/ott 21	Var% NTN nov 22/nov 21	Var% NTN dic 22/dic 21	Var% NTN IV 22/IV 21
Nord Ovest	-9,5%	20,4%	-13,3%	-3,6%
Nord Est	-0,3%	-15,1%	-19,2%	-13,8%
Centro	-23,1%	-13,2%	-5,0%	-12,6%
Sud	-13,8%	24,1%	33,1%	17,9%
Isole	-42,1%	43,9%	24,2%	3,9%
Italia	-12,2%	4,9%	-7,0%	-5,2%

Tabella 14: NTN IV trimestre 2022 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	Totale
Nord Ovest	209	186	784	354	354	1.886
Nord Est	155	90	592	255	234	1.325
Centro	54	114	309	140	150	767
Sud	95	104	259	132	158	747
Isole	25	30	81	33	49	217
Italia	538	524	2.024	913	945	4.942
Nord Ovest	11,1%	9,8%	41,6%	18,7%	18,8%	100,0%
Nord Est	11,7%	6,8%	44,7%	19,2%	17,6%	100,0%
Centro	7,1%	14,9%	40,2%	18,3%	19,6%	100,0%
Sud	12,6%	13,9%	34,7%	17,6%	21,1%	100,0%
Isole	11,3%	14,0%	37,1%	15,0%	22,6%	100,0%
Italia	10,9%	10,6%	40,9%	18,5%	19,1%	100,0%

Tabella 15: Var % tendenziale NTN IV 22/IV 21 settore PRO per classi di rendita e per area

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	Totale
Nord Ovest	17,3%	-3,6%	-2,5%	-4,3%	-14,3%	-3,6%
Nord Est	-19,1%	-24,5%	-14,5%	7,6%	-21,8%	-13,8%
Centro	-43,9%	4,1%	-11,7%	-0,5%	-17,1%	-12,6%
Sud	8,1%	60,0%	4,8%	32,8%	17,0%	17,9%
Isole	47,9%	16,9%	-10,6%	30,0%	-3,9%	3,9%
Italia	-5,8%	2,3%	-7,3%	4,8%	-12,4%	-5,2%

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Prosegue anche nel quarto trimestre il trend decrescente del settore produttivo agricolo, che interessa gli immobili censiti nella categoria catastale D/10. Rispetto al 2021, i volumi scambiati sono in calo del 3,8%, ribasso che non coinvolge le macroaree del Centro e del Sud che hanno registrato rispettivamente un aumento del 2,2% e del 16,6%.

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

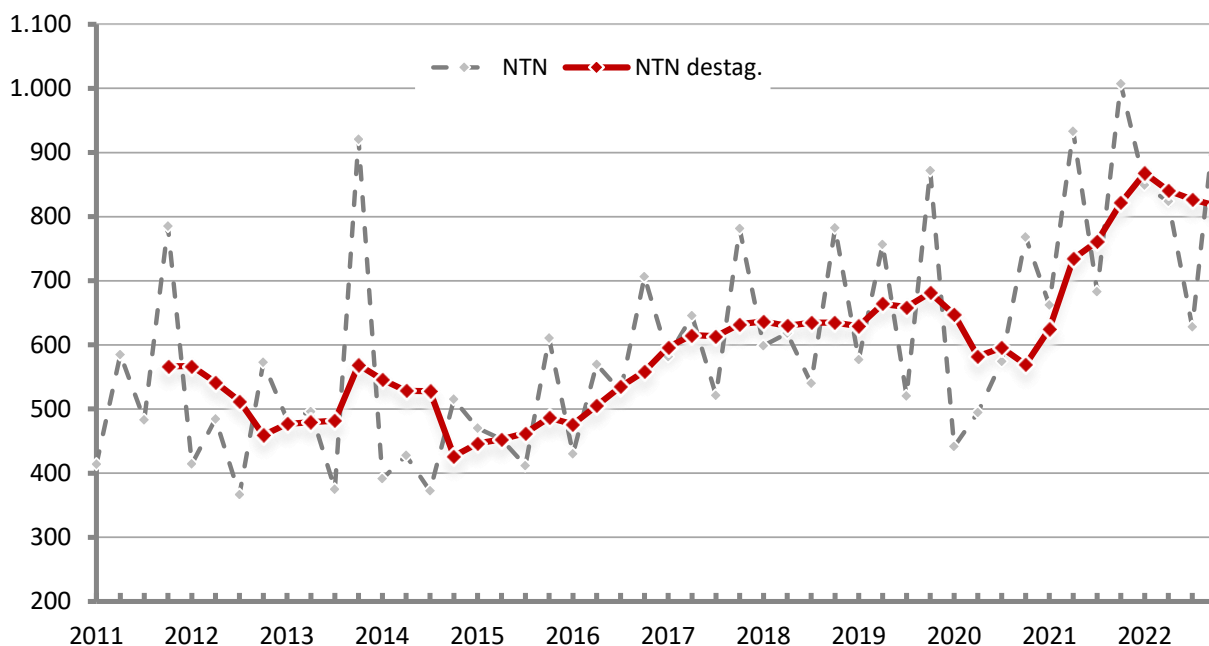


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

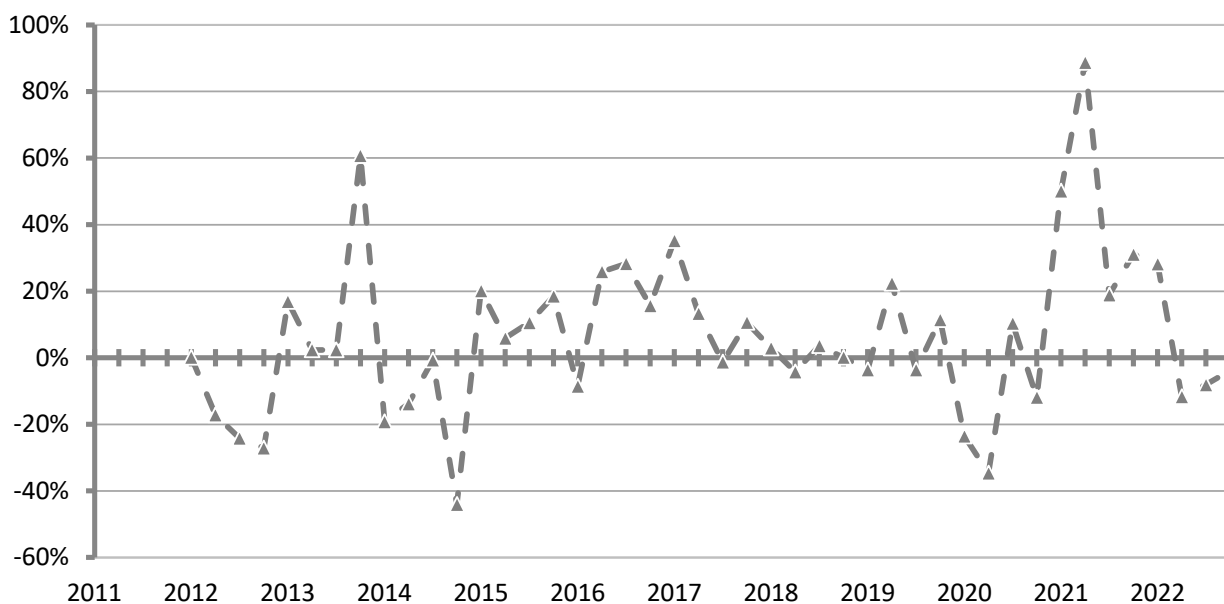


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	Var % NTN III 22/III 21	Var % NTN IV 22/IV 21
Nord Ovest	230	198	177	136	219	10,3%	-4,9%
Nord Est	411	308	302	242	377	-15,2%	-8,3%
Centro	171	170	164	123	175	2,7%	2,2%
Sud	87	81	62	64	101	-28,1%	16,6%
Isole	108	93	120	62	97	-4,3%	-10,4%
Italia	1.007	849	824	628	968	-8,1%	-3,8%

Altre destinazioni – Dati nazionali

Le compravendite relative alle unità non residenziali non riconducibili agli altri settori, caratterizzate principalmente dalle categorie catastali appartenenti al gruppo F⁵ (circa il 97%), si riducono dell'8,8% accentuando la tendenza già avviata nei precedenti trimestri (Tabella 17).

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

Altre destinazioni	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	Var % NTN III 22/III 21	Var % NTN IV 22/IV 21
Gruppo B (tranne B/4)	232	294	161	192	216	12,6%	-6,8%
C/4 - C/5	59	54	69	37	69	-8,4%	16,7%
D/3 - D/4 - D/6 - D9	276	198	209	192	277	-3,7%	0,5%
Gruppo E	119	81	73	66	97	-8,1%	-18,3%
Gruppo F	24.247	17.571	20.594	17.683	22.075	-6,7%	-9,0%
di cui F/1	11.877	8.552	10.170	8.950	11.153	-1,6%	-6,1%
di cui F/2	4.639	3.410	3.921	3.027	3.858	-15,4%	-16,8%
di cui F/3	4.492	3.149	3.483	3.226	3.785	-12,4%	-15,7%
di cui F/4	1.230	867	1.045	926	1.269	-2,8%	3,1%
di cui F/5	1.764	1.475	1.726	1.405	1.851	-1,9%	4,9%
di cui F/6	50	43	53	49	59	-30,7%	18,7%
di cui F/7	195	73	196	98	100	-30,0%	-49,0%
Totale	24.932	18.198	21.106	18.169	22.734	-6,5%	-8,8%

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").

Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali

Nella Tabella 18 è riportato, infine, un quadro di sintesi dei dati fin qui esposti⁶. Nel quarto trimestre del 2022, la contrazione del NTN ha colpito l'intero comparto non residenziale, interessando anche i settori TCO e PRO che interrompono così la loro espansione, iniziata a metà 2020. In continuità con gli ultimi trimestri, prosegue il calo delle compravendite nei settori AGR e ALT.

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

Altre destinazioni	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	Var % NTN III 22/III 21	Var % NTN IV 22/IV 21
TCO	42.436	33.384	37.413	31.125	40.962	1,1%	-3,5%
PRO	5.215	3.465	4.007	3.848	4.942	15,4%	-5,2%
AGR	1.007	849	824	628	968	-8,1%	-3,8%
ALT	24.932	18.198	21.106	18.169	22.734	-6,5%	-8,8%
Totale	73.590	55.897	63.350	53.770	69.607	-0,9%	-5,4%

⁶ In questo report si è resa necessaria una revisione dei dati riferiti al secondo trimestre 2022, pubblicati nella precedente Statistica trimestrale, a causa di un inconveniente tecnico nella fase di estrazione dei dati.

Indice delle Figure

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

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi	4
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua TCO, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi	5
Tabella 3: NTN IV trimestre 2022 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO	5
Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni per area - Uffici e studi privati	6
Tabella 5: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Negozi e laboratori	6
Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Depositi commerciali e autorimesse	7
Tabella 7: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, per area – (B/4, D/2, D/5, D/8)	7
Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Uffici e studi privati	8
Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Negozi e laboratori	8
Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Depositi commerciali e autorimesse	9
Tabella 11: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, nelle grandi città – (B/4, D/2, D/5, D/8)	9
Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area	11
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua PRO, per mese e per area	11
Tabella 14: NTN IV trimestre 2022 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area	11
Tabella 15: Var % tendenziale NTN IV 22/IV 21 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