OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

NON RESIDENZIALE

Statistiche I 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: **8 giugno 2023**
periodo di riferimento: **primo 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 11
Altre destinazioni – Dati nazionali 12
Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali 13
Indice delle Figure 14
Indice delle Tabelle 14

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 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

Nel primo trimestre 2023, il settore terziario-commerciale subisce, rispetto allo stesso periodo del 2022, una contrazione del volume degli scambi del 2,5%, confermando, seppure con un tasso di entità minore, l'inversione di tendenza registrata nello scorso trimestre. Come illustrato in Figura 1, il progressivo rallentamento della crescita era già iniziato a partire dal secondo trimestre 2022 che riportava un tasso di variazione di rialzo moderato rispetto a quelli osservati nei periodi immediatamente precedenti. Quanto appena detto è ben rappresentato in Figura 2 che mostra la serie storica delle variazioni percentuali tendenziali del NTN dal 2011.

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

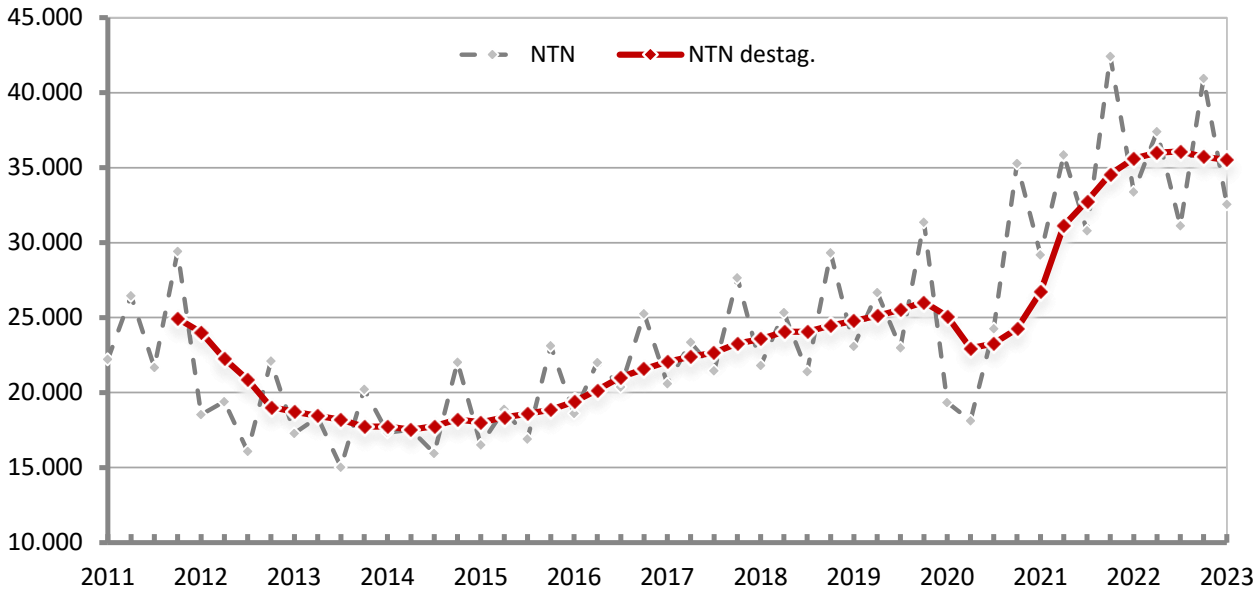
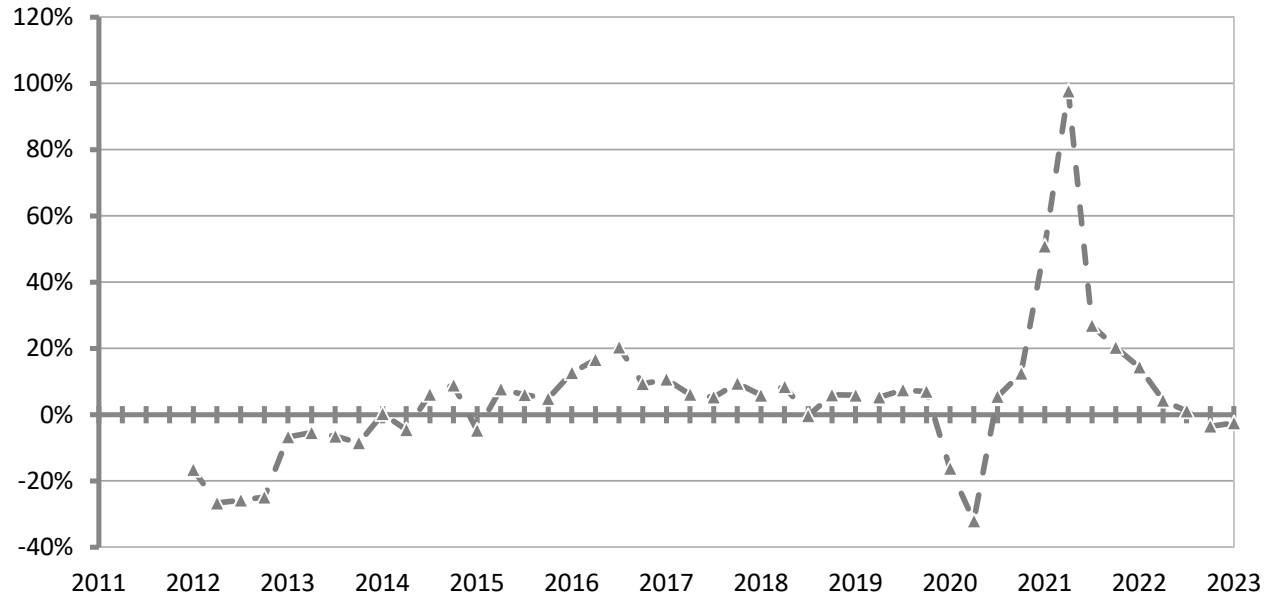


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



Analizzando i dati su base territoriale (Tabella 1), si osserva che le aree con i più elevati tassi di decrescita sono il Centro (-8,9%) e il Nord Est (-7,2%), condizionati dalla forte diminuzione delle compravendite osservata nei comuni non capoluogo, dove i cali sono rispettivamente pari all'11,8% e al 9,5%. Risulta differente la situazione nel Nord Ovest, dove la contrazione degli scambi (-2,3%) è spinta dai comuni capoluogo che segnano un ribasso del 7,3% a fronte di una sostanziale stabilità dei comuni minori (-0,5%). In controtendenza rispetto al dato nazionale e alle altre aree, il Sud e le Isole mostrano una crescita del NTN, rispettivamente del 2,6% e dell'11%, di pari entità nei capoluoghi e negli altri comuni.

Su scala nazionale, i comuni non capoluogo presentano il decremento più significativo, pari al 2,9%, mentre si ferma all'1,5% nei capoluoghi. Rivolgendo uno sguardo ai valori assoluti, rimane il Nord Ovest l'area che registra il maggior numero di compravendite, oltre 10 mila NTN, circa un terzo dell'intero mercato del settore, seguita da Sud e Centro che hanno volumi pressoché simili, dal Nord Est con quasi 6.000 NTN e infine dalle Isole che si attestano a livelli decisamente più bassi (circa 3.300 NTN).

Nella Tabella 2 vengono proposte le variazioni mensili tendenziali, disaggregate per aree geografiche e nel dettaglio dei comuni capoluogo e non capoluogo. Appare evidente che siano stati i mesi di febbraio (-5,1%) e marzo (-8,8%) a determinare la contrazione del NTN trimestrale visto che a gennaio il volume degli scambi è aumentato, su base tendenziale, del 13,1%; nel primo mese dell'anno, infatti, si rileva soltanto un dato negativo relativo ai comuni minori dell'area del Centro (-1,8%). A marzo, il calo delle compravendite ha investito soprattutto i comuni capoluogo (-11,9%), in particolare nel Nord Ovest (-24,1%) e nel Centro (-19%).

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

Area	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
Capoluoghi	2.733	2.848	2.244	3.224	2.533	4,5%	-7,3%
Non capoluoghi	7.698	9.101	7.299	9.897	7.658	-4,3%	-0,5%
Nord Ovest	**10.431**	**11.950**	**9.543**	**13.121**	**10.191**	**-2,2%**	**-2,3%**
Capoluoghi	1.481	1.718	1.443	1.988	1.487	-6,3%	0,4%
Non capoluoghi	4.938	5.283	4.591	6.000	4.471	-9,0%	-9,5%
Nord Est	**6.419**	**7.001**	**6.035**	**7.988**	**5.957**	**-8,3%**	**-7,2%**
Capoluoghi	2.381	2.670	2.185	2.831	2.307	-8,5%	-3,1%
Non capoluoghi	4.718	5.223	4.252	5.334	4.160	-6,8%	-11,8%
Centro	**7.099**	**7.892**	**6.437**	**8.165**	**6.466**	**-7,4%**	**-8,9%**
Capoluoghi	1.326	1.437	1.183	1.638	1.369	2,5%	3,2%
Non capoluoghi	5.173	5.810	4.869	6.302	5.301	-0,9%	2,5%
Sud	**6.499**	**7.247**	**6.052**	**7.940**	**6.670**	**-0,2%**	**2,6%**
Capoluoghi	839	1.022	783	1.085	938	8,0%	11,8%
Non capoluoghi	2.096	2.301	2.274	2.663	2.331	5,5%	11,2%
Isole	**2.935**	**3.323**	**3.058**	**3.748**	**3.269**	**6,2%**	**11,4%**
Capoluoghi	8.760	9.696	7.839	10.767	8.633	-1,2%	-1,5%
Non capoluoghi	24.624	27.717	23.286	30.195	23.920	-4,2%	-2,9%
Italia	**33.384**	**37.413**	**31.125**	**40.962**	**32.553**	**-3,5%**	**-2,5%**

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

Area	Var% NTN gen 23/gen 22	Var% NTN feb 23/feb 22	Var% NTN mar 23/ mar 22	Var% NTN I 23/I 22
Capoluoghi	20,4%	0,2%	-24,1%	-7,3%
Non capoluoghi	23,2%	-6,8%	-7,5%	-0,5%
Nord -Ovest	**22,5%**	**-5,0%**	**-12,1%**	**-2,3%**
Capoluoghi	5,1%	-8,7%	4,8%	0,4%
Non capoluoghi	12,5%	-13,5%	-17,5%	-9,5%
Nord -Est	**10,8%**	**-12,4%**	**-12,3%**	**-7,2%**
Capoluoghi	12,2%	11,7%	-19,0%	-3,1%
Non capoluoghi	-1,8%	-17,5%	-13,4%	-11,8%
Centro	**2,7%**	**-8,8%**	**-15,4%**	**-8,9%**
Capoluoghi	1,1%	10,2%	-0,7%	3,2%
Non capoluoghi	10,5%	-2,3%	1,7%	2,5%
Sud	**8,4%**	**0,0%**	**1,2%**	**2,6%**
Capoluoghi	29,1%	2,3%	9,7%	11,8%
Non capoluoghi	22,6%	8,7%	6,7%	11,2%
Isole	**24,5%**	**6,8%**	**7,5%**	**11,4%**
Capoluoghi	13,1%	3,1%	-11,9%	-1,5%
Non capoluoghi	13,1%	-7,8%	-7,6%	-2,9%
Italia	**13,1%**	**-5,1%**	**-8,8%**	**-2,5%**

La Tabella 3 riporta, per area, il numero di compravendite per ognuna delle sotto-destinazioni in cui il settore terziario-commerciale è suddiviso: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse e una quarta comprensiva di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici (categorie catastali rispettivamente D/8, D/2, D/5 e B/4). I dati mostrano che i depositi commerciali e le autorimesse assorbono circa il 57% del mercato dell'intero comparto TCO, seguito dai negozi e i laboratori (29,6%) e con quote decisamente più modeste da uffici e studi privati (9,1%) e le restanti tipologie (4,4%).

Tabella 3: NTN I 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	988	2.960	5.766	477	10.191
Nord Est	779	1.690	3.149	340	5.957
Centro	562	2.162	3.479	264	6.466
Sud	415	1.943	4.058	254	6.670
Isole	217	894	2.045	113	3.269
Italia	**2.961**	**9.648**	**18.496**	**1.449**	**32.553**
Nord Ovest	9,7%	29,0%	56,6%	4,7%	100,0%
Nord Est	13,1%	28,4%	52,8%	5,7%	100,0%
Centro	8,7%	33,4%	53,8%	4,1%	100,0%
Sud	6,2%	29,2%	60,8%	3,8%	100,0%
Isole	6,6%	27,3%	62,6%	3,5%	100,0%
Italia	**9,2%**	**29,6%**	**56,8%**	**4,4%**	**100,0%**

Nelle successive tabelle vengono analizzate singolarmente ognuna delle destinazioni sopra citate. Si può osservare che gli uffici (Tabella 4) hanno registrato, su scala nazionale, un calo degli scambi del 3,8%, inferiore alla media del settore, accompagnato anche da una riduzione delle superfici scambiate (-20,8%) e della STN media che passa a 133,0 m^2 (-28,5 m^2 rispetto al I trimestre 2022). Le contrazioni del NTN e della STN non sono uniformi e si concentrano al Nord Ovest (rispettivamente -13,3% e -35,6%) e al Centro (-16,6% e -30,4%); nelle altre aree si assiste ad incrementi per entrambe le grandezze, ad eccezione della STN che, al Sud, vede una diminuzione del 6,7%. Diffuso in tutte le aree il decremento della STN media: soltanto le Isole segnano un aumento di 1,5 m^2.

L'unico comparto del settore TCO non coinvolto dalla flessione delle compravendite è quello dei negozi e dei laboratori che segna un rialzo del 5,3% (Tabella 5). L'incremento investe tutte le aree del Paese, dal Nord Est (+1,9%) alle Isole (+12,6%); in termini di superficie degli immobili compravenduti, la variazione tendenziale nazionale è invece, anche se di poco, negativa (-0,4%) per effetto di una STN media che si riduce di quasi 7m^2. I cali, in termini di STN, si registrano però solo al Centro (-7,2%) e al Sud (-3,5%).

La Tabella 6, che presenta i dati relativi al segmento dei depositi commerciali e delle autorimesse, evidenzia una discordanza di andamenti tra il Centro-Nord e il Sud. Le compravendite, infatti, calano nelle regioni del Nord Ovest (-3,9%), del Nord Est (-14,5%) e del Centro (-13,4%), mentre nelle Isole il NTN sale quasi del 9% e al Sud rimane sostanzialmente stabile (+0,2%). La STN subisce una variazione negativa pari, su scala nazionale, al -7% circa, e in lieve calo risulta la superficie media scambiata (-1,5m^2). L'unico dato rilevante, su quest'ultimo fronte, è quello del Centro, area nella quale si sono compravenduti depositi e/o autorimesse di 106m^2, più piccoli di 8,5m^2 rispetto a quelli transati nel I trimestre 2022.

La Tabella 7 contiene le informazioni relative alle tipologie residuali del settore terziario-commerciale, rappresentate rispettivamente 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 esclusivamente i volumi compravenduti, non essendo disponibili dati sulla superficie. Circa il 77% delle compravendite di questo segmento riguarda la categoria D/8. Come già visto per i depositi commerciali, anche in questo comparto le aree del Centro e del Nord esibiscono tassi di variazione negativi a differenza delle Isole e del Sud che mostrano segnali di crescita.

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

Area	NTN	Var % NTN I 23/I 22	STN m^2	Var % STN I 23/I 22	STN media m^2	Diff. I 23/I 22 STN media m^2
Nord Ovest	988	-13,3%	145.610	-35,6%	147,4	-51,1
Nord Est	779	7,0%	103.431	4,5%	132,7	-3,2
Centro	562	-16,6%	70.829	-30,4%	126,1	-25,0
Sud	415	9,1%	49.361	-6,7%	119,0	-20,1
Isole	217	38,5%	24.670	40,3%	113,6	1,5
Italia	**2.961**	**-3,8%**	**393.900**	**-20,8%**	**133,0**	**-28,5**

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

Area	NTN	Var % NTN I 23/I 22	STN m^2	Var % STN I 23/I 22	STN media m^2	Diff. I 23/I 22 STN media m^2
Nord Ovest	2.960	6,6%	388.152	2,7%	131,1	-4,9
Nord Est	1.690	1,9%	234.459	1,1%	138,7	-1,1
Centro	2.162	4,2%	244.830	-7,2%	113,3	-14,0
Sud	1.943	4,6%	182.586	-3,5%	94,0	-7,8
Isole	894	12,6%	92.902	10,0%	103,9	-2,4
Italia	**9.648**	**5,3%**	**1.142.929**	**-0,4%**	**118,5**	**-6,8**

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

Area	NTN	Var % NTN I 23/I 22	STN m²	Var % STN I 23/I 22	STN media m²	Diff. I 23/I 22 STN media m²
Nord Ovest	5.766	-3,9%	634.486	-1,6%	110,0	2,6
Nord Est	3.149	-14,5%	374.880	-16,1%	119,1	-2,3
Centro	3.479	-13,4%	368.749	-19,9%	106,0	-8,5
Sud	4.058	0,2%	421.276	1,2%	103,8	1,1
Isole	2.045	8,8%	215.449	8,0%	105,4	-0,7
Italia	**18.496**	**-5,8%**	**2.014.840**	**-7,1%**	**108,9**	**-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 I 2023	Var % NTN I 23/I 22
Nord Ovest	5	55	21	396	477	-6,5%
Nord Est	5	71	13	251	340	-2,9%
Centro	8	69	9	178	264	-20,8%
Sud	7	28	6	214	254	20,4%
Isole	2	34	2	75	113	8,1%
Italia	**27**	**257**	**51**	**1.114**	**1.449**	**-4,1%**

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Nel complesso, i dati relativi alle principali città riflettono, per tutti i segmenti del settore, l'andamento che è emerso dall'analisi dei dati nazionali aggregati. In particolare, uffici e depositi commerciali perdono terreno rispetto al I trimestre 2022, registrando una diminuzione dei volumi scambiati rispettivamente del 21,3% e del 7,8%, mentre le compravendite di negozi aumentano del 13,3%. 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), le città di Roma e Milano, il cui mercato aggregato pesa circa il 53% del complessivo, rilevano importanti diminuzioni del NTN (-31,5% e -43,3%), seconde soltanto a Genova (-47,1%) che, però, presenta numeri esigui in valore assoluto. In coerenza con il dato nazionale, decresce anche la superficie scambiata (-36,3%) e la STN media si riduce di 43m² con il dato di Milano non indifferente, quasi 66m² in meno rispetto allo stesso periodo del 2022.

Per i negozi e i laboratori (Tabella 9), la variazione del NTN è negativa soltanto per Milano (-1,4%) e Firenze (-4%), città quest'ultima che riporta, a differenza delle altre, anche una contrazione della STN del 15,5%. Rialzi significativi degli scambi per le città di Roma (+18,6%), Torino (+14,1%) e Napoli (+32% circa). La superficie media transata è pari a 95m², in linea con quanto osservato il I trimestre 2022.

Nel comparto dei depositi commerciali e delle autorimesse (Tabella 10), la contrazione dei volumi scambiati, al pari di quella della STN, colpisce gran parte delle città: le uniche eccezioni sono Napoli e Firenze che segnano variazioni positive per entrambe le grandezze, mentre la città di Roma mostra un lieve incremento soltanto del NTN (+1,2%). La superficie media scambiata è, nel suo complesso, lievemente in calo (-2,1m²).

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

Grandi città	NTN	Var % NTN I 23/I 22	STN m²	Var % STN I 23/I 22	STN media m²	Diff. I 23/I 22 STN media m²
Roma	134	-31,5%	27.186	-30,2%	202,4	3,8
Milano	197	-43,3%	42.617	-56,5%	216,5	-65,8
Torino	54	5,0%	7.922	1,2%	146,0	-5,5
Napoli	62	35,2%	11.245	81,7%	180,8	46,2
Genova	28	-47,1%	5.899	-45,9%	214,5	4,9
Palermo	50	37,3%	4.293	11,9%	86,7	-19,7
Bologna	57	64,8%	10.514	160,5%	185,9	68,3
Firenze	46	39,6%	4.950	-50,7%	107,3	-196,8
Totale	**627**	**-21,3%**	**114.625**	**-36,3%**	**182,7**	**-43,0**

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

Grandi città	NTN	Var % NTN I 23/I 22	STN m²	Var % STN I 23/I 22	STN media m²	Diff. I 23/I 22 STN media m²
Roma	596	18,6%	56.168	14,0%	94,3	-3,8
Milano	499	-1,4%	59.745	8,0%	119,6	10,4
Torino	257	14,1%	20.177	5,3%	78,6	-6,5
Napoli	196	31,9%	13.952	65,8%	71,3	14,6
Genova	122	15,4%	11.388	18,0%	93,7	2,0
Palermo	128	21,1%	10.131	13,4%	79,4	-5,4
Bologna	117	46,9%	11.913	64,1%	101,8	10,7
Firenze	105	-4,0%	8.527	-15,5%	80,9	-11,0
Totale	**2.019**	**13,3%**	**192.002**	**14,2%**	**95,1**	**0,8**

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

Grandi città	NTN	Var % NTN I 23/I 22	STN m²	Var % STN I 23/I 22	STN media m²	Diff. I 23/I 22 STN media m²
Roma	317	1,2%	44.254	-10,0%	139,5	-17,4
Milano	183	-16,7%	23.344	-13,6%	127,8	4,5
Torino	102	-11,7%	9.761	-16,1%	96,0	-5,1
Napoli	117	7,7%	17.455	13,9%	148,7	8,1
Genova	72	-37,9%	8.478	-45,9%	117,5	-17,2
Palermo	99	-4,4%	14.848	-12,9%	150,7	-14,8
Bologna	44	-29,1%	3.674	-41,5%	83,8	-17,7
Firenze	72	37,6%	12.348	122,3%	170,7	65,0
Totale	**1.006**	**-7,8%**	**134.160**	**-9,2%**	**133,4**	**-2,1**

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 I 2023	Var % NTN I 23/I 22
Roma	0	15	0	23	38	-65,6%
Milano	0	3	5	32	40	-55,3%
Torino	0	1	2	21	24	-4,6%
Napoli	0	1	1	9	11	30,6%
Genova	0	1	2	7	10	-37,5%
Palermo	0	1	0	1	2	-66,7%
Bologna	1	1	0	13	15	200,0%
Firenze	3	5	0	4	12	204,3%
Totale	**4**	**28**	**10**	**111**	**153**	**-42,6%**

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel primo trimestre 2023, il settore produttivo conta 3.339 scambi contro i 3.465 dello stesso periodo del 2022 (Tabella 12). Il calo colpisce tutte le aree ad eccezione del Nord Est, con il Sud e il Centro che riportano le diminuzioni più elevate (rispettivamente -8,6% e -7,9%). A livello nazionale, il NTN si riduce principalmente nel mese di marzo (-7,8%) anche se una prima lieve diminuzione si ha a febbraio (-1,9%); indagando la variazioni per area si può osservare, però, che tale situazione non è omogenea (Tabella 13). La Tabella 14 mostra che gli immobili nella classe di rendita 500 -| 5000 sono quelli più scambiati (1.461 NTN), ma sono quelli appartenenti alla classe di rendita più elevata ad aver subito il decremento maggiore (-9,6%), indipendentemente dall'area considerata (Tabella 15).

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

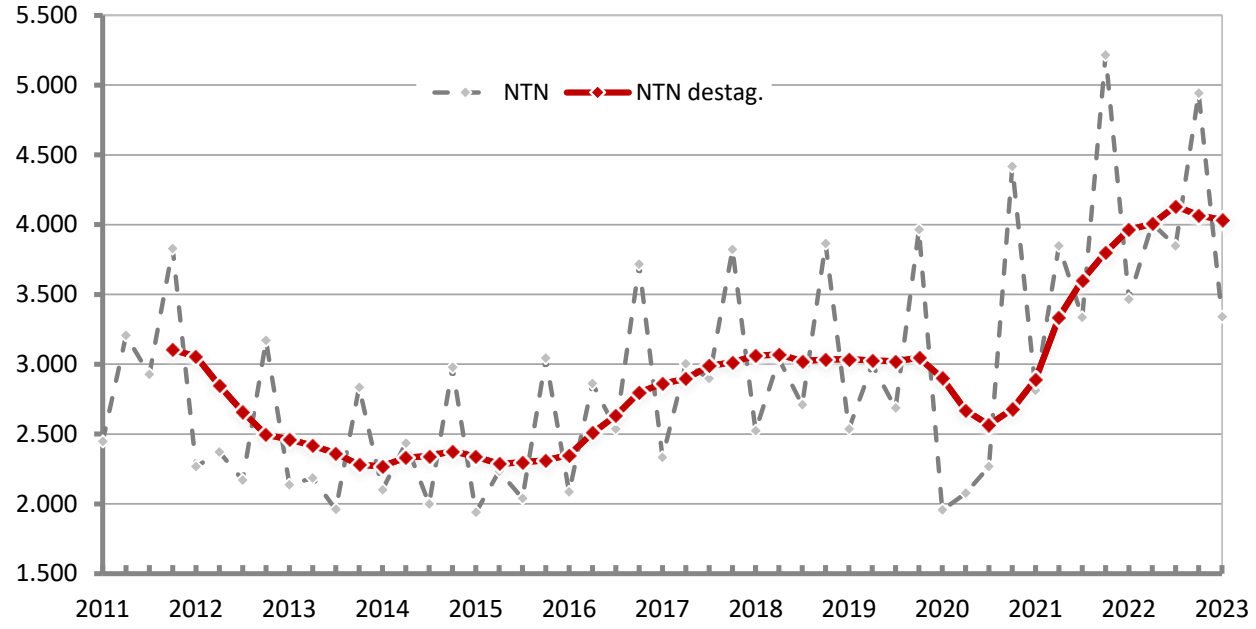


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

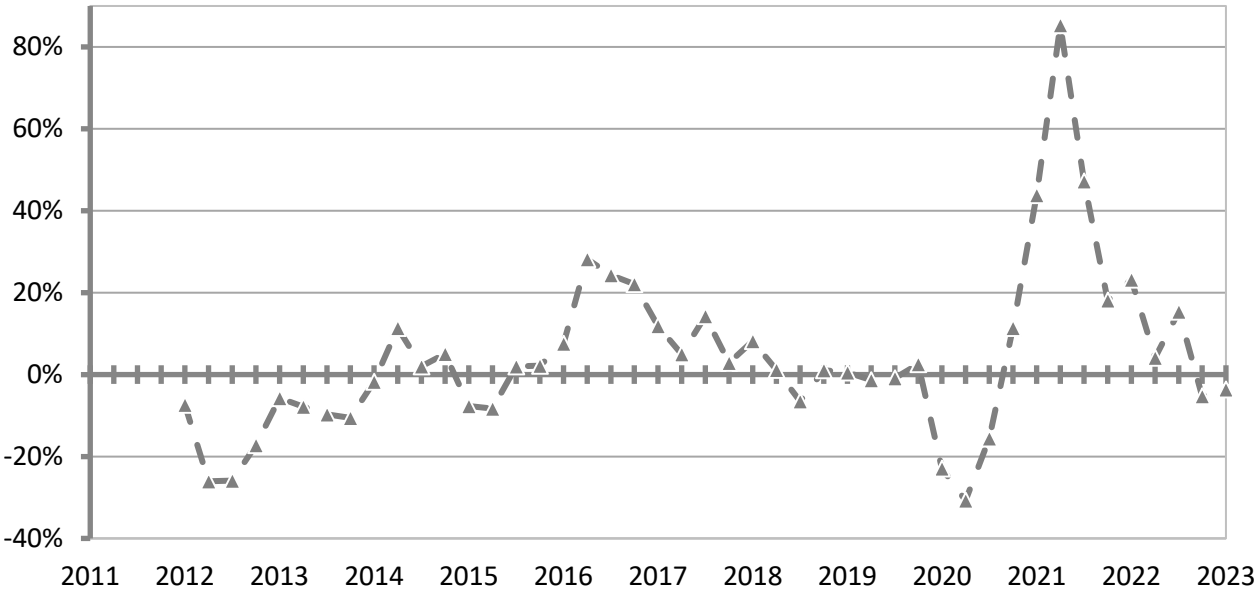


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
Nord Ovest	1.382	1.628	1.507	1.886	1.313	-3,6%	-4,9%
Nord Est	943	1.080	915	1.325	973	-13,8%	3,2%
Centro	596	702	639	767	548	-12,6%	-7,9%
Sud	422	454	616	747	385	17,9%	-8,6%
Isole	123	144	171	217	118	3,9%	-4,3%
Italia	**3.465**	**4.007**	**3.848**	**4.942**	**3.339**	**-5,2%**	**-3,6%**

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

Area	Var% NTN gen 23/gen 22	Var% NTN feb 23/feb 22	Var% NTN mar 23/ mar 22	Var% NTN I 23/I 22
Nord Ovest	-8,2%	14,3%	-14,4%	-4,9%
Nord Est	23,5%	2,8%	-6,8%	3,2%
Centro	-8,6%	-12,0%	-4,6%	-7,9%
Sud	-1,2%	-25,8%	3,0%	-8,6%
Isole	28,4%	-36,7%	23,6%	-4,3%
Italia	**2,5%**	**-1,9%**	**-7,8%**	**-3,6%**

Tabella 14: NTN I 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	136	135	561	243	239	1.313
Nord Est	118	88	447	160	161	973
Centro	49	62	242	95	101	548
Sud	47	42	165	65	65	385
Isole	15	16	46	25	16	118
Italia	**365**	**342**	**1.461**	**588**	**582**	**3.339**
Nord Ovest	10,3%	10,2%	42,7%	18,5%	18,2%	100,0%
Nord Est	12,1%	9,0%	45,9%	16,4%	16,5%	100,0%
Centro	9,0%	11,2%	44,1%	17,2%	18,4%	100,0%
Sud	12,3%	11,0%	42,9%	16,9%	16,9%	100,0%
Isole	12,8%	13,7%	38,9%	21,1%	13,5%	100,0%
Italia	**10,9%**	**10,3%**	**43,8%**	**17,6%**	**17,4%**	**100,0%**

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

Area	<= 100	100 -| 500	500 -| 5000	5000 -| 10000	> 10000	Totale
Nord Ovest	-16,3%	-2,4%	-9,8%	3,0%	6,7%	-4,9%
Nord Est	24,9%	35,6%	5,1%	-5,8%	-14,9%	3,2%
Centro	-19,6%	-17,4%	-0,1%	-5,9%	-13,8%	-7,9%
Sud	-12,7%	-26,7%	6,4%	6,6%	-29,8%	-8,6%
Isole	66,6%	5,1%	-13,0%	-0,8%	-23,8%	-4,3%
Italia	**-4,2%**	**-2,3%**	**-2,4%**	**-0,8%**	**-9,6%**	**-3,6%**

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo agricolo, costituito dagli immobili censiti nella categoria catastale D/10, registra un calo delle compravendite per il quarto trimestre consecutivo (-3,9%), allungando così il suo trend decrescente, ben visibile in Figura 5. Il dato positivo viene dall'area settentrionale del paese che mitiga il risultato negativo del Centro-Sud facendo segnare un +3,4% al Nord Ovest e un +0,3% al Nord Est (Tabella 16).

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

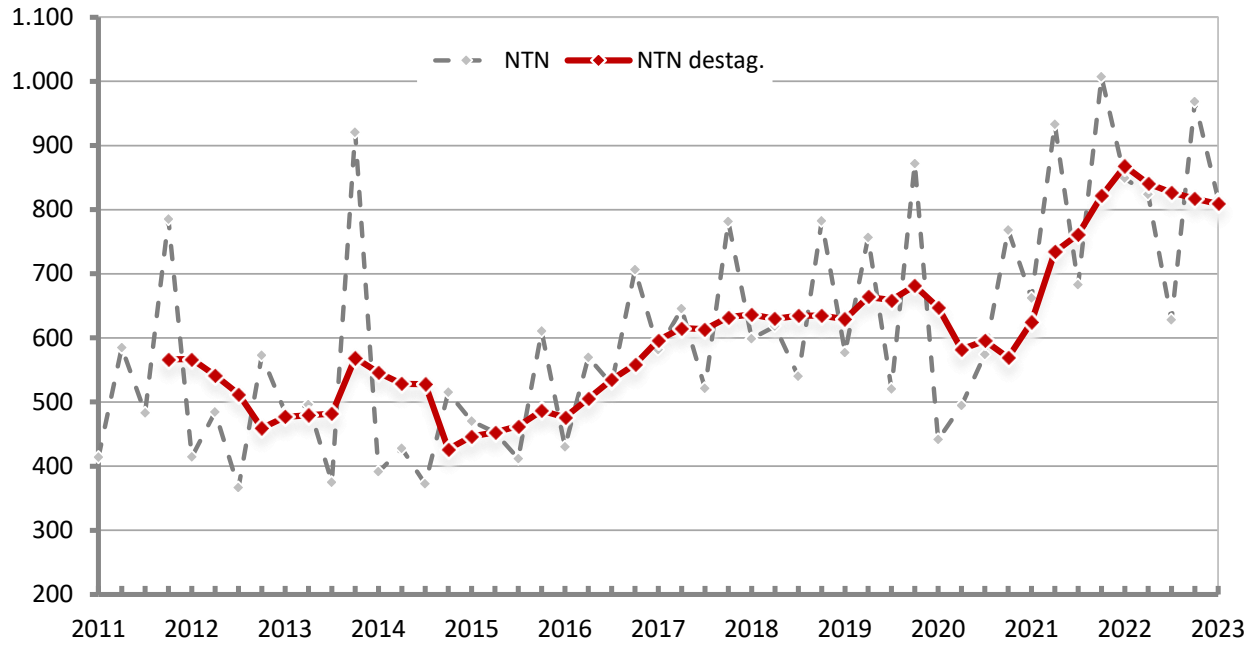


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

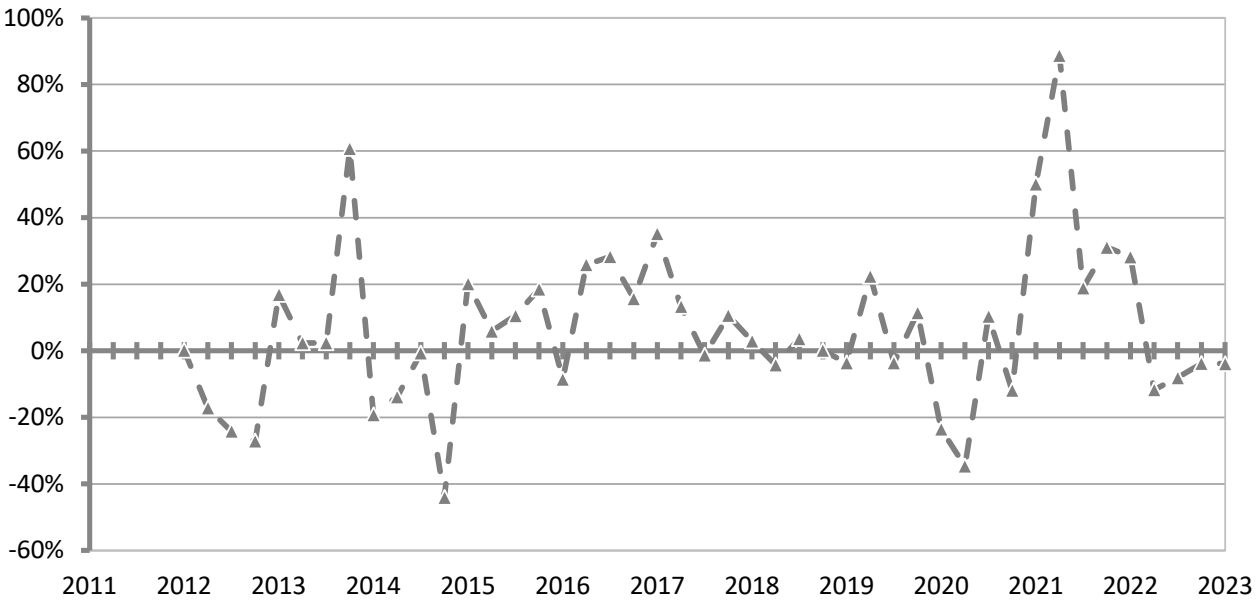


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
Nord Ovest	198	177	136	219	204	-4,9%	3,4%
Nord Est	308	302	242	377	309	-8,3%	0,3%
Centro	170	164	123	175	156	2,2%	-8,0%
Sud	81	62	64	101	76	16,6%	-6,4%
Isole	93	120	62	97	71	-10,4%	-23,6%
Italia	**849**	**824**	**628**	**968**	**816**	**-3,8%**	**-3,9%**

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 5,4%, comunque inferiore rispetto all'ultimo trimestre (Tabella 17).

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

Altre destinazioni	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
Gruppo B (tranne B/4)	294	161	192	216	177	-6,8%	-39,9%
C/4 - C/5	54	69	37	69	39	16,7%	-28,3%
D/3 - D/4 - D/6 - D9	198	209	192	277	194	0,5%	-2,1%
Gruppo E	81	73	66	97	67	-18,3%	-18,0%
Gruppo F	17.571	20.594	17.683	22.075	16.743	-9,0%	-4,7%
di cui F/1	*8.552*	*10.170*	*8.950*	*11.153*	*8.498*	*-6,1%*	*-0,6%*
di cui F/2	*3.410*	*3.921*	*3.027*	*3.858*	*2.892*	*-16,8%*	*-15,2%*
di cui F/3	*3.149*	*3.483*	*3.226*	*3.785*	*2.870*	*-15,7%*	*-8,9%*
di cui F/4	*867*	*1.045*	*926*	*1.269*	*897*	*3,1%*	*3,4%*
di cui F/5	*1.475*	*1.726*	*1.405*	*1.851*	*1.452*	*4,9%*	*-1,6%*
di cui F/6	*43*	*53*	*49*	*59*	*47*	*18,7%*	*9,1%*
di cui F/7	*73*	*196*	*98*	*100*	*87*	*-49,0%*	*18,6%*
Totale	**18.198**	**21.106**	**18.169**	**22.734**	**17.219**	**-8,8%**	**-5,4%**

[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 fin qui esposti. Il 2023, per il mercato non residenziale, si apre con una flessione del NTN pari a -3,5% che, pur favorevole rispetto a quella rilevata lo scorso trimestre (-5,4%), consolida l'inversione di tendenza iniziata alla fine del 2022.

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

Altre destinazioni	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	Var % NTN IV 22/IV 21	Var % NTN I 23/I 22
TCO	33.384	37.413	31.125	40.962	32.553	-3,5%	-2,5%
PRO	3.465	4.007	3.848	4.942	3.339	-5,2%	-3,6%
AGR	849	824	628	968	816	-3,8%	-3,9%
ALT	18.198	21.106	18.169	22.734	17.219	-8,8%	-5,4%
Totale	**55.897**	**63.350**	**53.770**	**69.607**	**53.927**	**-5,4%**	**-3,5%**

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 11
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011 11

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 I 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 I trimestre 2023 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area 10
Tabella 15: Var % tendenziale NTN I 23/I 22 settore PRO per classi di rendita e per area 10
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area 12
Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni 12
Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE 13