



NON RESIDENZIALE

Statistiche III 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 Ghirardo**



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **7 dicembre 2023**
periodo di riferimento: **terzo 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
Compravendite immobili non residenziali - Sintesi	3
Il mercato non residenziale in Italia	4
Il settore terziario-commerciale - Dati nazionali e per area territoriale.....	4
Il settore terziario-commerciale – Le grandi città.....	8
Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale.....	10
Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale	13
Altre destinazioni – Dati nazionali	14
Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali.....	15
Indice delle Figure	16
Indice delle Tabelle.....	16

Introduzione

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

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

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

Si precisa, inoltre, che, in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere *provvisorio*, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali, che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale³. In ogni caso i dati assoluti *definitivi* 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 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.

Compravendite immobili non residenziali - Sintesi

Nel terzo trimestre 2023, il mercato degli immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo mostra ancora una flessione diffusa delle compravendite.

Nel dettaglio, gli acquisti di uffici subiscono un calo tendenziale del 3%, risultato di più decise diminuzioni di scambi nel Centro (-13,1%) e nel Nord Ovest (-8,3%) che si contrappongono alla crescita registrata per le compravendite al Sud, +19%, nelle Isole, +4% circa, e nel Nord Est, +2% circa.

I negozi e i laboratori mostrano un lieve rialzo tendenziale degli scambi, prossimo all'1%, combinazione di una crescita dei volumi nel Nord Est (+2,1%) e nelle Isole (+3,7%), un lieve calo nel Sud (-0,4%) e una sostanziale stabilità nel Centro e nel Nord Ovest.

Infine, per gli immobili del settore produttivo, le compravendite calano del 9,1% nel terzo trimestre 2023, con tutte le aree del paese in perdita rispetto al terzo trimestre 2022, ad eccezione del Nord Est, dove i volumi aumentano di quasi il 6%.



Il mercato non residenziale in Italia

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

Nel terzo trimestre 2023, il settore terziario-commerciale subisce una flessione delle compravendite del 4,8% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. In Figura 1, la serie storica del NTN destagionalizzato evidenzia le difficoltà del settore che, successivamente alla fase post-pandemica, in particolare dal quarto trimestre 2022, ha mostrato un andamento decrescente.

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

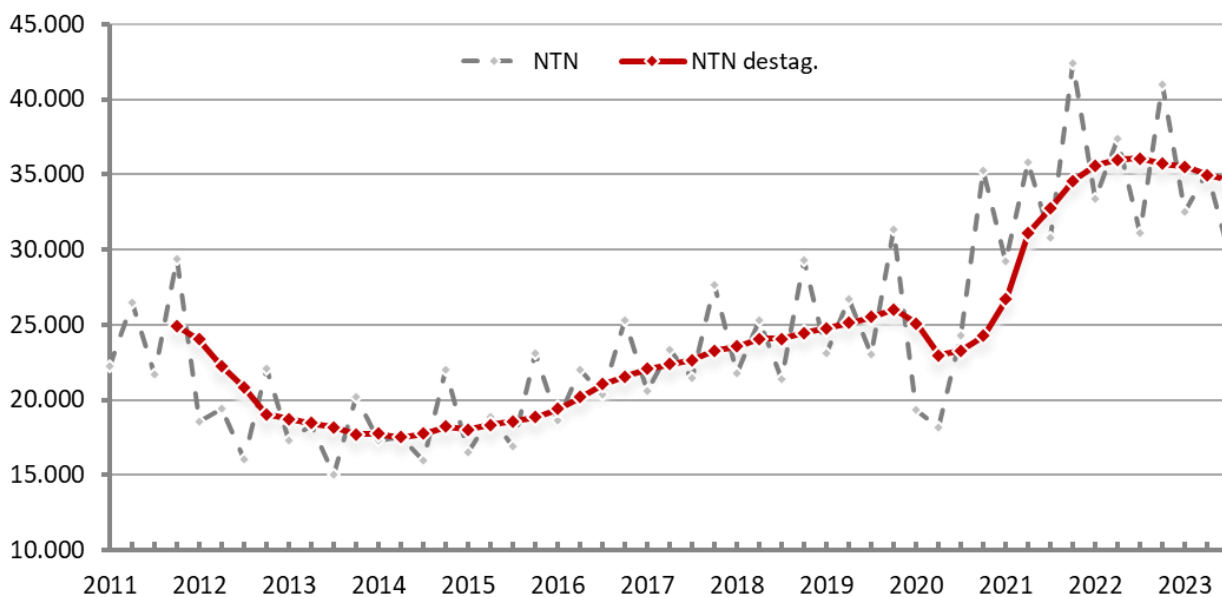
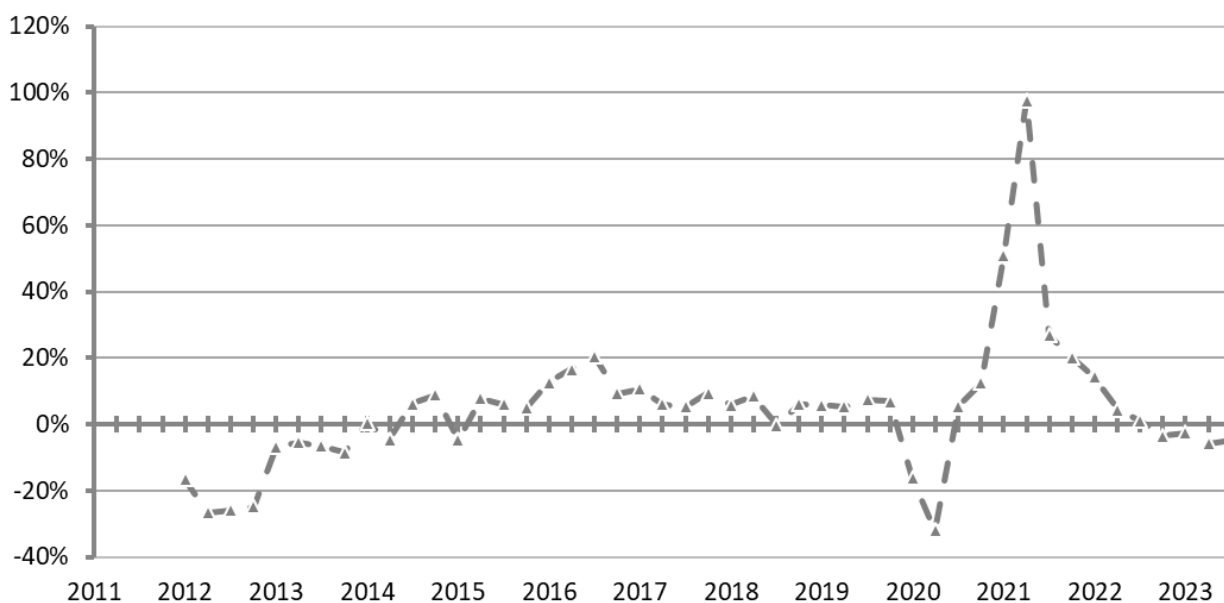


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



Il volume degli scambi delle unità del TCO, pari in questo terzo trimestre a 29.639 NTN, si è ridotto di circa 1.500 unità rispetto al terzo trimestre 2022. Tutte le aree del paese registrano tassi di variazione tendenziali negativi più o meno coerenti con il dato nazionale: il calo più significativo si rileva per il Nord Est (-7,0%), dovuto a una contrazione del 9,2% osservata nei comuni non capoluogo a scapito di una sostanziale stabilità nei comuni capoluogo (+0,1%). A seguire, le Isole segnano -5,2%, il Nord Ovest -5,0% e il Centro -4% mentre più contenuta è la variazione per il Sud, -2,7%, dato che comunque peggiora rispetto al trimestre precedente (-0,5%). Da segnalare la crescita del NTN nei comuni capoluogo del Centro (+4,0%). In termini assoluti, il Nord Ovest si conferma il mercato più rilevante con 9.062 compravendite mentre le Isole quello più esiguo con un numero di scambi pari a 2.898; sono simili i volumi di Sud, Centro e Nord Est.

La Tabella 2 riporta le variazioni tendenziali relative ai mesi di luglio, agosto e settembre, per area geografica e nel dettaglio dei comuni capoluogo e non capoluogo. A luglio la riduzione degli scambi è del 5,5% e colpisce tutte le aree ad eccezione del Sud (+2,1%), si acuisce nel mese di agosto portandosi a -8,1% per ridimensionarsi nel mese di settembre, con un tasso del -2,1%, condizionato soprattutto dal risultato positivo dei comuni capoluogo (+9,2%) che compensano in parte la flessione del -5,8% dei comuni minori.

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

Area	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Capoluoghi	2.244	3.224	2.533	2.814	2.074	-1,2%	-7,6%
Non capoluoghi	7.299	9.897	7.658	8.451	6.988	-7,2%	-4,3%
Nord Ovest	9.543	13.121	10.191	11.265	9.062	-5,7%	-5,0%
Capoluoghi	1.443	1.988	1.487	1.637	1.445	-4,7%	0,1%
Non capoluoghi	4.591	6.000	4.471	4.717	4.167	-10,7%	-9,2%
Nord Est	6.035	7.988	5.957	6.354	5.612	-9,2%	-7,0%
Capoluoghi	2.126	2.770	2.307	2.417	2.210	-7,7%	4,0%
Non capoluoghi	4.311	5.395	4.160	4.596	3.970	-12,9%	-7,9%
Centro	6.437	8.165	6.466	7.013	6.180	-11,1%	-4,0%
Capoluoghi	1.183	1.638	1.369	1.545	1.185	7,5%	0,2%
Non capoluoghi	4.869	6.302	5.301	5.664	4.702	-2,5%	-3,4%
Sud	6.052	7.940	6.670	7.209	5.887	-0,5%	-2,7%
Capoluoghi	783	1.085	938	992	770	-3,0%	-1,8%
Non capoluoghi	2.274	2.663	2.331	2.387	2.128	3,7%	-6,4%
Isole	3.058	3.748	3.269	3.379	2.898	1,7%	-5,2%
Capoluoghi	7.780	10.706	8.633	9.404	7.684	-2,5%	-1,2%
Non capoluoghi	23.345	30.256	23.920	25.814	21.955	-7,0%	-6,0%
Italia	31.125	40.962	32.553	35.219	29.639	-5,9%	-4,8%

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

Area	Var% NTN lug 23/lug 22	Var% NTN ago 23/ago 22	Var% NTN set 23/set 22	Var% NTN III 23/III 22
Capoluoghi	-13,4%	-22,9%	7,0%	-7,6%
Non capoluoghi	-4,9%	1,0%	-5,4%	-4,3%
Nord -Ovest	-7,0%	-4,5%	-2,6%	-5,0%
Capoluoghi	-5,7%	-10,0%	14,0%	0,1%
Non capoluoghi	-12,2%	-9,5%	-5,2%	-9,2%
Nord -Est	-10,5%	-9,6%	-0,9%	-7,0%
Capoluoghi	-7,5%	3,6%	13,4%	4,0%
Non capoluoghi	-4,6%	-17,0%	-4,0%	-7,9%
Centro	-5,7%	-11,4%	1,9%	-4,0%
Capoluoghi	2,5%	-23,5%	10,6%	0,2%
Non capoluoghi	2,0%	-9,4%	-6,6%	-3,4%
Sud	2,1%	-11,8%	-3,5%	-2,7%
Capoluoghi	-6,3%	17,7%	-6,2%	-1,8%
Non capoluoghi	-4,1%	-5,3%	-9,8%	-6,4%
Isole	-4,7%	-0,2%	-8,9%	-5,2%
Capoluoghi	-7,3%	-9,0%	9,2%	-1,2%
Non capoluoghi	-4,8%	-7,8%	-5,8%	-6,0%
Italia	-5,5%	-8,1%	-2,1%	-4,8%

Nella Tabella 3 è riportato, per area geografica e tipologia, il NTN del terzo trimestre 2023 e la relativa distribuzione percentuale. Come si può notare, la tipologia dei “*Depositi commerciali e autorimesse*” assorbe circa il 58% delle compravendite del settore TCO, in particolare nelle Isole dove la quota sale al 64,2%; i “*Negozi e laboratori*” pesano il 28% del mercato, con una netta predominanza del Nord Ovest dove si contano 2.439 delle 8.311 transazioni totali. Si attestano a livelli decisamente più modesti la tipologia “*Uffici e studi privati*”, con una quota del 9,1% e la tipologia, costituita dagli immobili censiti nelle categorie catastali B/4, D/2, D/5, e D/8, che raccoglie appena il 5% degli scambi del comparto.

Tabella 3: NTN III 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	837	2.439	5.324	462	9.062
Nord Est	690	1.517	3.088	318	5.612
Centro	598	1.904	3.302	376	6.180
Sud	404	1.680	3.568	235	5.887
Isole	171	771	1.861	95	2.898
Italia	2.699	8.311	17.144	1.486	29.639
Nord Ovest	9,2%	26,9%	58,8%	5,1%	100,0%
Nord Est	12,3%	27,0%	55,0%	5,7%	100,0%
Centro	9,7%	30,8%	53,4%	6,1%	100,0%
Sud	6,9%	28,5%	60,6%	4,0%	100,0%
Isole	5,9%	26,6%	64,2%	3,3%	100,0%
Italia	9,1%	28,0%	57,8%	5,0%	100,0%

Le tabelle successive analizzano, per area territoriale, l'andamento di ciascuna delle tipologie del settore TCO, anche con riferimento alla superficie compravenduta. Gli uffici (Tabella 4) subiscono un calo del 3% che si manifesta in modo difforme nelle varie aree del paese: alla crescita del Sud (+19% circa), delle Isole (+4,2%) e del Nord Est (+1,8%) si contrappone il ribasso del Centro (-13,1%) e del Nord Ovest (-8,3%) che, con 837 NTN è l'area leader del segmento. La STN, in netta diminuzione nelle aree del Nord e del Centro e in crescita nelle aree del Sud e delle Isole, subisce una riduzione complessiva del 12% circa rispetto al terzo trimestre 2022. La STN media, pari a 139,8 m², risulta più bassa di quasi 14 m² su scala nazionale: in questo caso il calo è generalizzato, con l'eccezione del Sud che mostra un aumento di 15 m² medi.

I negozi e i laboratori, approfonditi in Tabella 5, mostrano un lieve rialzo degli scambi +0,7% combinazione della crescita dei volumi per il Nord Est (+2,1%) e le Isole (+3,7%), il lieve calo del Sud (-0,4%) e della sostanziale stabilità del Centro e del Nord-Ovest; praticamente invariata anche la STN (+0,3%) e la superficie media, circa 128 m², soltanto 0,4 m² in meno rispetto allo stesso periodo del 2022.

La Tabella 6 illustra i dati relativi ai depositi commerciali e alle autorimesse. La contrazione dei volumi scambiati, che investe tutte le aree territoriali, è pari a -8,5%, più accentuata per il Nord Est (-13,3%) e per le Isole (-9,2%). Stessa dinamica anche per la STN, che denota un calo dell'8,2% su scala nazionale e un impatto sulla superficie media trascurabile: la superficie media dei depositi commerciali scambiati nel trimestre è di 110,3 m², appena 0,3 m² in più del terzo trimestre 2022.

La Tabella 7 contiene le informazioni relative alle altre tipologie 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 9,6%, trainata dall'incremento del 47% osservato al Centro; in controtendenza le aree del Nord Ovest e delle Isole che esibiscono tassi negativi, rispettivamente del -2,9% e del -4,5%.

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

Area	NTN	Var % NTN III 23/III 22	STN m ²	Var % STN III 23/III 22	STN media m ²	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Nord Ovest	837	-8,3%	128.347	-21,1%	153,4	-25,0
Nord Est	690	1,6%	92.064	-4,7%	133,5	-8,9
Centro	598	-13,1%	81.744	-24,2%	136,6	-20,1
Sud	404	18,8%	55.303	33,4%	136,9	15,0
Isole	171	4,2%	19.907	3,6%	116,7	-0,6
Italia	2.699	-3,0%	377.365	-11,8%	139,8	-13,9

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

Area	NTN	Var % NTN III 23/III 22	STN m ²	Var % STN III 23/III 22	STN media m ²	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Nord Ovest	2.439	0,1%	325.371	-4,6%	133,4	-6,6
Nord Est	1.517	2,1%	228.175	9,9%	150,4	10,6
Centro	1.904	0,0%	269.788	1,2%	141,7	1,8
Sud	1.680	-0,4%	162.601	-1,2%	96,8	-0,8
Isole	771	3,7%	76.020	-3,5%	98,6	-7,3
Italia	8.311	0,7%	1.061.955	0,3%	127,8	-0,4

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

Area	NTN	Var % NTN III 23/III 22	STN m ²	Var % STN III 23/III 22	STN media m ²	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Nord Ovest	5.324	-6,9%	585.934	-8,4%	110,1	-1,8
Nord Est	3.088	-13,3%	378.982	-10,6%	122,7	3,7
Centro	3.302	-8,0%	356.515	-5,7%	108,0	2,6
Sud	3.568	-6,3%	368.891	-6,1%	103,4	0,2
Isole	1.861	-9,2%	199.883	-11,1%	107,4	-2,3
Italia	17.144	-8,5%	1.890.204	-8,2%	110,3	0,3

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

Area	B04	D02	D05	D08	NTN III 2023	Var % NTN III 23/III 22
Nord Ovest	3	105	18	337	462	-2,9%
Nord Est	11	57	14	235	318	2,5%
Centro	6	55	9	306	376	47,6%
Sud	7	27	6	195	235	8,9%
Isole	14	13	5	63	95	-4,5%
Italia	41	257	52	1.136	1.486	9,6%

Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Nelle grandi città l'andamento del settore segue approssimativamente quello presentato su scala nazionale. Le compravendite di uffici e studi privati rallentano in modo deciso, registrando una diminuzione del 14% circa; ribasso in linea con il valore nazionale per i depositi commerciali e le autorimesse (-8,4%) mentre è lieve, seppur discorde dal dato aggregato, pari a +0,7%, la flessione per i negozi (-1,7%). Per completezza, viene riportato anche il NTN relativo alle altre tipologie (Tabella 11), nonostante i valori assoluti siano trascurabili per poter effettuare valutazioni di una qualche rilevanza.

Con riferimento al segmento degli uffici e studi privati (Tabella 8), il calo più forte si rileva a Milano, quasi il 30% in meno rispetto al terzo trimestre 2022, e a Torino (-20,6%) mentre Napoli e Genova sono le uniche due città che vedono un aumento dei volumi compravenduti, con tassi rispettivamente del 21% e dell'8,4%. La contrazione colpisce anche la superficie media scambiata, che passa a 185 m² circa, quasi 31 m² in meno della dimensione media di un ufficio acquistato nello stesso periodo del 2022.

Le transazioni di negozi e laboratori (Tabella 9) frenano a Milano (-19,5%) e Torino (-11,9%) mentre si osserva una crescita in tutte le altre città, in particolare a Napoli e Palermo, entrambe con un tasso poco superiore al 22%. Nel complesso, la STN media dei negozi e laboratori si riduce solo di 1,8 m², attestandosi ad un valore di 101,2 m², con variazioni difformi nelle varie città.

Nel comparto dei depositi commerciali e delle autorimesse (Tabella 10), il calo è generalizzato: piuttosto brusco a Palermo (-41,8%) e Milano (-28,8%) e più contenuto a Genova, Bologna e Firenze. In controtendenza il dato di Napoli, che registra un incremento del 21,5%, e di Roma, che esibisce una crescita più moderata (+3,5%) e pressoché invariati i volumi di Torino (+0,7%). La diminuzione della STN sfiora il 6%: nonostante ciò, l'effetto complessivo sulla STN media è positivo (+3,8 m²) anche se emergono differenze notevoli tra le città esaminate.

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

Grandi città	NTN	Var % NTN III 23/III 22	STN m ²	Var % STN III 23/III 22	STN media m ²	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Roma	140	-9,3%	26.371	-35,7%	188,7	-77,5
Milano	160	-29,5%	32.175	-45,2%	201,7	-57,8
Torino	41	-20,6%	5.163	-48,2%	127,5	-67,8
Napoli	61	21,0%	11.220	37,0%	185,5	21,7
Genova	36	8,4%	9.149	123,5%	255,8	131,7
Palermo	33	-11,6%	3.454	-6,5%	103,7	5,7
Bologna	41	-5,7%	6.511	2,8%	160,5	13,2
Firenze	34	-12,2%	6.572	35,9%	191,8	67,9
Totale	544	-14,2%	100.615	-26,5%	184,9	-30,9

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

Grandi città	NTN	Var % NTN III 23/III 22	STN m ²	Var % STN III 23/III 22	STN media m ²	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Roma	468	0,5%	54.712	8,6%	116,8	8,7
Milano	309	-19,5%	34.154	-27,3%	110,5	-11,9
Torino	197	-11,9%	16.596	-14,1%	84,3	-2,2
Napoli	182	22,3%	12.861	42,5%	70,8	10,1
Genova	107	9,5%	7.307	8,6%	68,4	-0,6
Palermo	102	22,2%	9.539	-9,1%	93,5	-32,2
Bologna	85	6,8%	10.712	22,2%	125,8	15,9
Firenze	88	6,2%	9.774	2,5%	111,4	-4,0
Totale	1.538	-1,7%	155.655	-3,5%	101,2	-1,8

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

Grandi città	NTN	Var % NTN III 23/III 22	STN m ²	Var % STN III 23/III 22	STN media m ²	Diff. III 23/III 22 STN media m ²
Roma	293	3,5%	45.437	15,7%	154,9	16,4
Milano	124	-28,8%	16.123	-14,4%	129,9	21,9
Torino	105	0,7%	10.785	2,0%	102,9	1,3
Napoli	121	21,5%	19.716	11,6%	162,4	-14,4
Genova	72	-8,2%	8.588	-0,3%	119,7	9,5
Palermo	64	-41,8%	11.035	-44,0%	173,3	-7,1
Bologna	45	-14,0%	4.538	-54,5%	101,0	-90,1
Firenze	53	-5,9%	7.764	9,7%	147,2	20,9
Totale	877	-8,4%	123.985	-5,9%	141,4	3,8

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 III 2023	Var % NTN III 23/III 22
Roma	1	12	5	141	159	368,6%
Milano	0	2	1	40	43	-28,2%
Torino	0	2	3	22	27	-34,3%
Napoli	0	0	2	15	17	145,1%
Genova	0	0	0	13	13	105,4%
Palermo	0	0	2	5	7	75,0%
Bologna	0	2	0	2	4	-50,1%
Firenze	3	4	0	0	7	133,3%
Totale	4	22	13	238	277	70,0%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel terzo trimestre 2023, le compravendite del settore produttivo calano del 9,1%, con un NTN pari a 3.498 (Tabella 12). Ad eccezione del Nord Est, dove i volumi aumentano del 5,8%, tutte le aree del paese perdono terreno rispetto al terzo trimestre 2022: in particolare, le aree del Nord Ovest, del Centro e delle Isole registrano tassi di variazione negativi prossimi all'11%, mentre il Sud subisce un calo del 24,4%. In termini di volumi scambiati, le aree del Nord restano le più importanti con una quota di oltre il 65% del totale.

Le variazioni tendenziali mensili riportate in Tabella 13 mostrano un andamento negativo per tutto il trimestre, sebbene la contrazione più marcata si osservi nel mese di agosto (-22,9%), soprattutto al Centro e al Sud, con tassi rispettivamente pari a -29,2% e -53,6%. A settembre si registra una variazione del -1,8%, con un netto miglioramento nelle diverse aree del paese, escluse Nord Ovest (-8,5%) e Centro (-16,2%).

Le due tabelle successive presentano la distribuzione e la variazione tendenziale del NTN per area e classe di rendita. Si nota che gli immobili più scambiati appartengono alla classe 500-|5000, pari al 46% del totale compravenduto e risultano anche quelli con il tasso di variazione negativo più elevato (-4,3%).

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

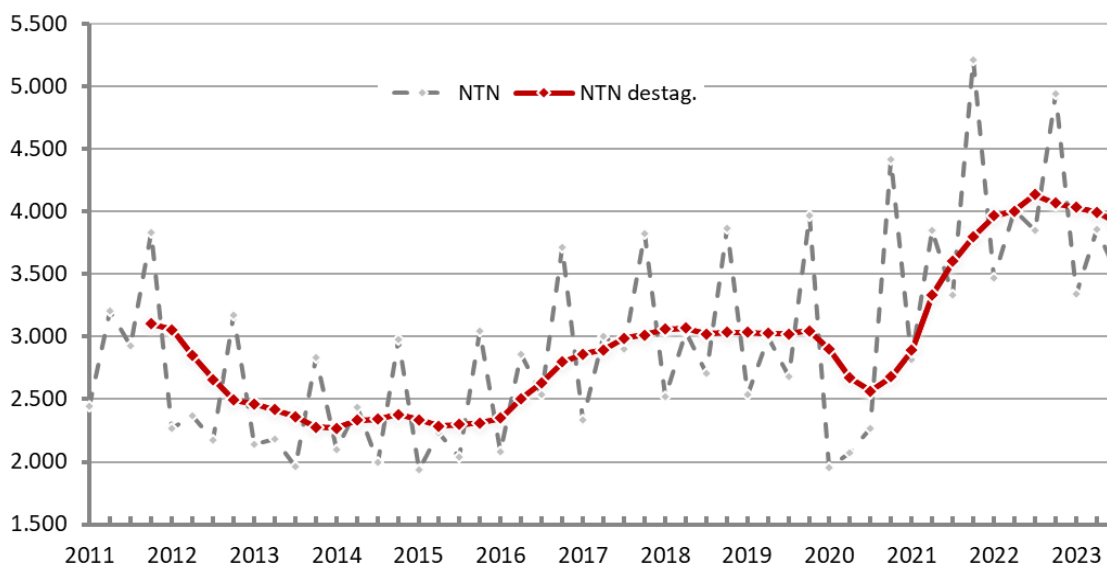


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

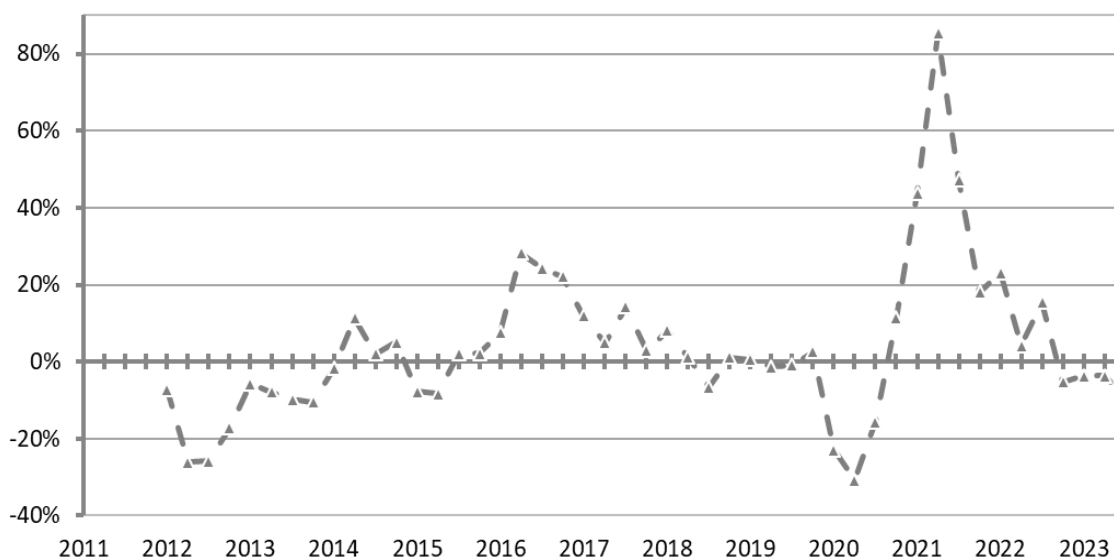


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Nord Ovest	1.507	1.886	1.313	1.512	1.345	-7,1%	-10,8%
Nord Est	915	1.325	973	996	968	-7,8%	5,8%
Centro	639	767	548	707	567	0,8%	-11,2%
Sud	616	747	385	492	466	8,4%	-24,4%
Isole	171	217	118	154	151	6,7%	-11,5%
Italia	3.848	4.942	3.339	3.861	3.498	-3,7%	-9,1%

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

Area	Var% NTN lug 23/lug 22	Var% NTN ago 23/ago 22	Var% NTN set 23/set 22	Var% NTN III 23/III 22
Nord Ovest	-9,8%	-18,2%	-8,5%	-10,8%
Nord Est	-4,2%	19,8%	13,5%	5,8%
Centro	1,6%	-29,2%	-16,2%	-11,2%
Sud	-12,1%	-53,6%	6,3%	-24,4%
Isole	-16,8%	-16,2%	5,0%	-11,5%
Italia	-7,1%	-22,9%	-1,8%	-9,1%

Tabella 14: NTN III 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	147	129	598	214	257	1.345
Nord Est	123	71	496	151	127	968
Centro	53	67	252	85	110	567
Sud	55	62	192	67	89	466
Isole	23	18	71	15	24	151
Italia	402	348	1.609	532	607	3.498
Nord Ovest	11,0%	9,6%	44,4%	15,9%	19,1%	100,0%
Nord Est	12,7%	7,4%	51,2%	15,6%	13,1%	100,0%
Centro	9,4%	11,9%	44,4%	15,0%	19,4%	100,0%
Sud	11,9%	13,4%	41,3%	14,4%	19,0%	100,0%
Isole	15,2%	12,0%	47,0%	10,0%	15,9%	100,0%
Italia	11,5%	10,0%	46,0%	15,2%	17,4%	100,0%

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

Area	<= 100	100 - 500	500 - 5000	5000 - 10000	> 10000	Totale
Nord Ovest	-10,9%	-22,7%	-9,7%	-11,2%	-5,6%	-10,8%
Nord Est	24,5%	14,3%	14,8%	-3,2%	-23,3%	5,8%
Centro	-28,2%	-12,7%	-1,7%	-19,6%	-12,6%	-11,2%
Sud	-54,0%	-12,4%	-23,3%	-15,8%	-5,8%	-24,4%
Isole	9,4%	13,1%	-10,6%	-46,1%	-8,8%	-11,5%
Italia	-16,2%	-11,5%	-4,3%	-12,8%	-11,3%	-9,1%

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel terzo trimestre 2023, il settore produttivo agricolo, che comprende gli immobili censiti nella categoria catastale D/10, inverte la tendenza decrescente che aveva caratterizzato l'ultimo anno, facendo segnare un aumento dell'11,3%. La crescita si riflette in tutte le aree, Nord Ovest escluso (-7,4%), con valori molto positivi al Centro (+18,6%) e nelle Isole (+73,6%): in questo ultimo caso, però, l'entità della variazione è influenzata dall'esiguo mercato di riferimento.

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

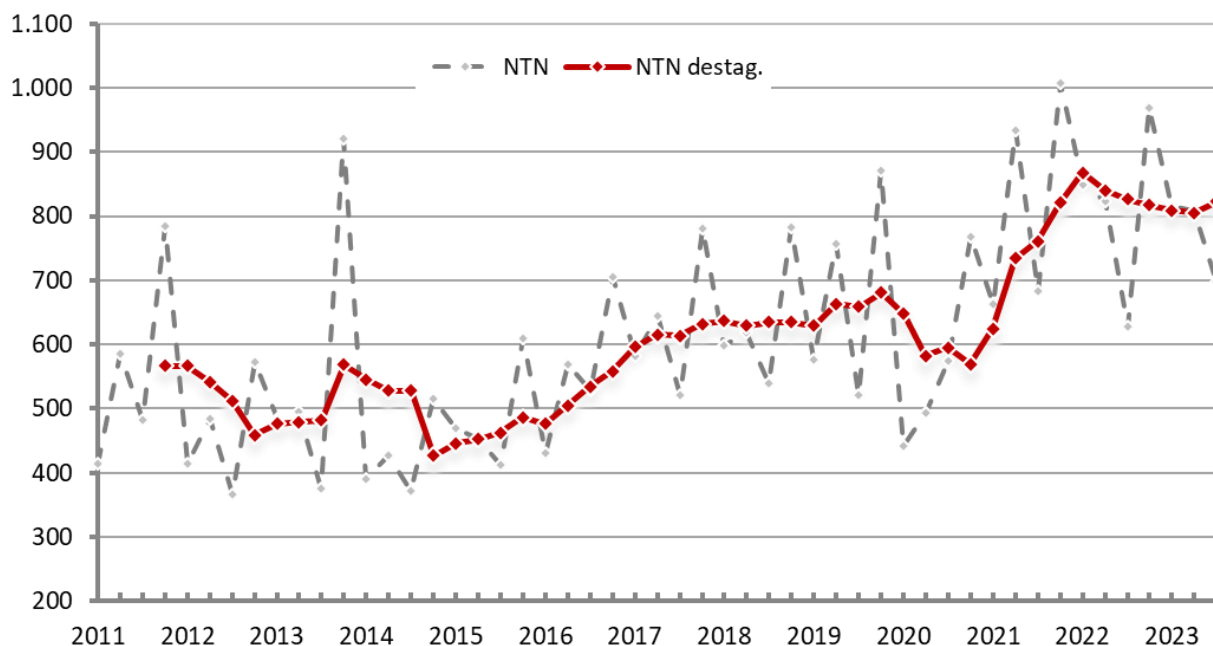


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

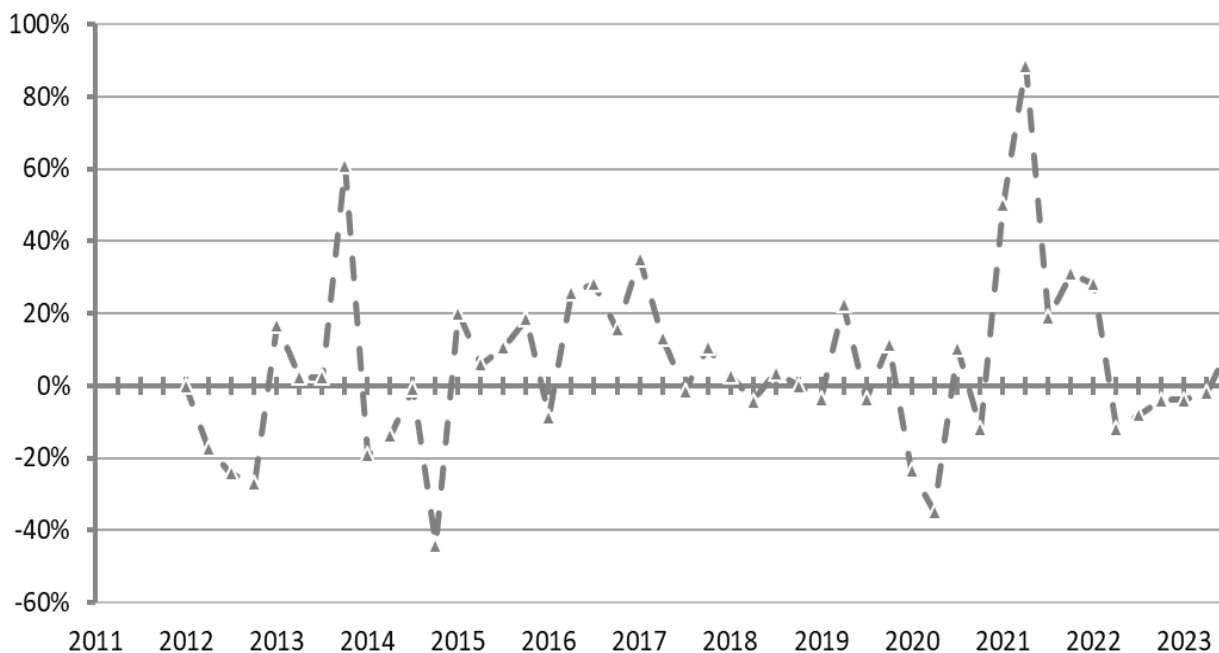


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

Area	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Nord Ovest	136	219	204	190	126	7,6%	-7,4%
Nord Est	242	377	309	311	252	3,0%	4,2%
Centro	123	175	156	112	146	-31,4%	18,6%
Sud	64	101	76	84	66	36,2%	3,1%
Isole	62	97	71	111	108	-7,4%	73,6%
Italia	628	968	816	808	699	-1,9%	11,3%

Altre destinazioni – Dati nazionali

La Tabella 17 riporta il NTN e le relative variazioni inerenti il comparto delle altre destinazioni, che racchiude tutte le unità immobiliari non riconducibili ai settori precedentemente analizzati: circa il 97% di esse appartiene al gruppo catastale F⁴. Rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, si registra una variazione del -8,3%, con 16.665 compravendite realizzate.

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

Altre destinazioni	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Gruppo B (tranne B/4)	192	216	177	281	135	73,9%	-29,7%
C/4 - C/5	37	69	39	44	30	-36,2%	-18,1%
D/3 - D/4 - D/6 - D9	192	277	194	226	172	8,5%	-10,2%
Gruppo E	66	97	67	77	72	6,7%	8,6%
Gruppo F							
di cui F/1	8.950	11.153	8.498	9.681	8.305	-4,8%	-7,2%
di cui F/2	3.027	3.858	2.892	3.188	2.699	-18,7%	-10,8%
di cui F/3	3.226	3.785	2.870	3.739	2.772	7,3%	-14,1%
di cui F/4	926	1.269	897	1.080	909	3,4%	-1,9%
di cui F/5	1.405	1.851	1.452	1.689	1.421	-2,1%	1,1%
di cui F/6	49	59	47	40	35	-24,7%	-30,1%
di cui F/7	98	100	87	124	116	-36,6%	18,4%
Totale	18.169	22.734	17.219	20.169	16.665	-4,4%	-8,3%

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, con riferimento al terzo trimestre 2023, una sintesi dell'andamento del mercato non residenziale. La contrazione osservata, pari a -6,1%, dipende principalmente dal settore terziario-commerciale e dalle altre destinazioni che insieme contano poco più del 90% degli scambi di natura non residenziale. L'unico dato positivo arriva dal settore agricolo che interrompe, così, la flessione iniziata nel 2022.

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

Non residenziale	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
TCO	31.125	40.962	32.553	35.219	29.639	-5,9%	-4,8%
PRO	3.848	4.942	3.339	3.861	3.498	-3,7%	-9,1%
AGR	628	968	816	808	699	-1,9%	11,3%
ALT	18.169	22.734	17.219	20.169	16.665	-4,4%	-8,3%
Totale	53.770	69.607	53.927	60.056	50.500	-5,2%	-6,1%

Indice delle Figure

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	4
Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011	4
Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	10
Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011	10
Figura 5: Serie storica trimestrale NTN settore AGR dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati	13
Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011	13

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi	5
Tabella 2: NTN e variazione % tendenziale annua TCO, per mese, per area, capoluoghi e non capoluoghi	6
Tabella 3: NTN II trimestre 2023 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO	6
Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni per area - Uffici e studi privati	7
Tabella 5: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Negozi e laboratori	7
Tabella 6: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Depositi commerciali e autorimesse	8
Tabella 7: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, per area – (B/4, D/2, D/5, D/8).....	8
Tabella 8: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Uffici e studi privati	9
Tabella 9: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Negozi e laboratori.....	9
Tabella 10: NTN, STN totale e media e relative variazioni, nelle grandi città - Depositi commerciali e autorimesse.....	9
Tabella 11: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, nelle grandi città – (B/4, D/2, D/5, D/8)	9
Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area	11
Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua PRO, per mese e per area	11
Tabella 14: NTN II trimestre 2023 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area	12
Tabella 15: Var % tendenziale NTN II 23/II 22 settore PRO per classi di rendita e per area	12
Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area	14
Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni	14
Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE.....	15