

# NON RESIDENZIALE

Statistiche IV 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](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **7 marzo 2023**  
periodo di riferimento: **quarto 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 .....     | 12 |
| Altre destinazioni – Dati nazionali .....                                      | 13 |
| Riepilogo mercato non residenziale – Dati nazionali.....                       | 14 |
| Indice delle Figure .....                                                      | 15 |
| Indice delle Tabelle.....                                                      | 15 |

## Introduzione

L'oggetto della statistica trimestrale relativa al mercato immobiliare non residenziale attiene alle *quantità di beni scambiati* in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità immobiliari compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione<sup>1</sup>.

È inoltre fornito anche il dato relativo alla *quantità di superficie*, espressa in m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>). 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<sup>3</sup>. 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 definitivi e quelli del 2023 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni nelle prossime pubblicazioni<sup>4</sup>.

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 all'elaborazione dei dati e alla classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica<sup>2</sup>.

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 dal 2011 relativi al NTN, nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato, per l'intero territorio nazionale, ad eccezione delle province dove vige il sistema tavolare.

<sup>1</sup> 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*).

<sup>2</sup> [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> In questo trimestre, per un problema tecnico riscontrato nelle elaborazioni, sono stati aggiornati i dati riferiti al NTN del primo trimestre del 2023; si tratta di una correzione di lieve entità (16 NTN sul dato nazionale, 12 NTN relative al settore TCO e 4 NTN al settore ALT).

## Compravendite immobili non residenziali - Sintesi

Nel quarto trimestre 2023, il mercato degli immobili non residenziali torna in positivo, con un volume di 70.730 compravendite, l'1,4% in più rispetto all'omologo trimestre del 2022.

In particolare, il settore TCO registra un aumento dell'1,7%, trainato dagli acquisti di negozi e laboratori che segnano un incremento prossimo al 9%, in parte mitigato dal calo tendenziale del 2,5% dei depositi commerciali.

Le compravendite di immobili del settore produttivo rimangono sostanzialmente stabili (+0,4%), frenate dalla forte contrazione degli scambi osservata al Sud (-23%).

Nel settore agricolo, gli scambi aumentano del 6,5%, confermando il risultato del trimestre precedente; infine, la categoria delle altre destinazioni denota un rialzo dello 0,9%.



## Il mercato non residenziale in Italia

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

Nel quarto trimestre del 2023, il settore terziario-commerciale evidenzia una ripresa, con un aumento dei volumi compravenduti dell'1,7% rispetto allo stesso periodo del 2022. Questo miglioramento è rappresentato dalla serie del NTN destagionalizzato in Figura 1, che mostra un'inversione di tendenza dopo le difficoltà riscontrate dal settore nella fase post-pandemica.

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

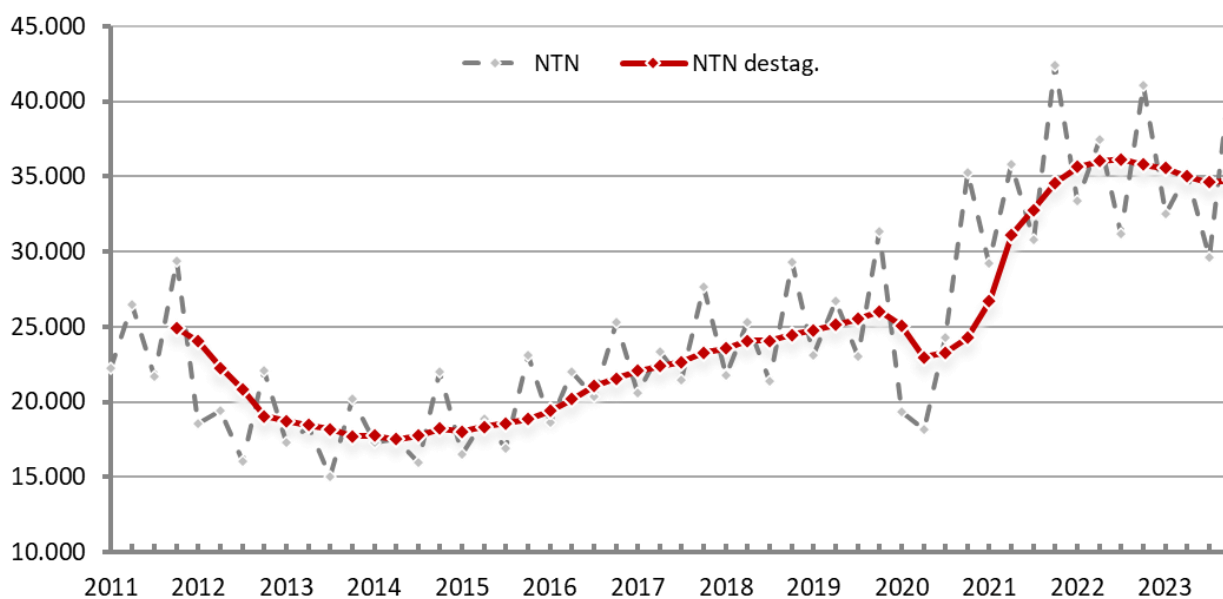
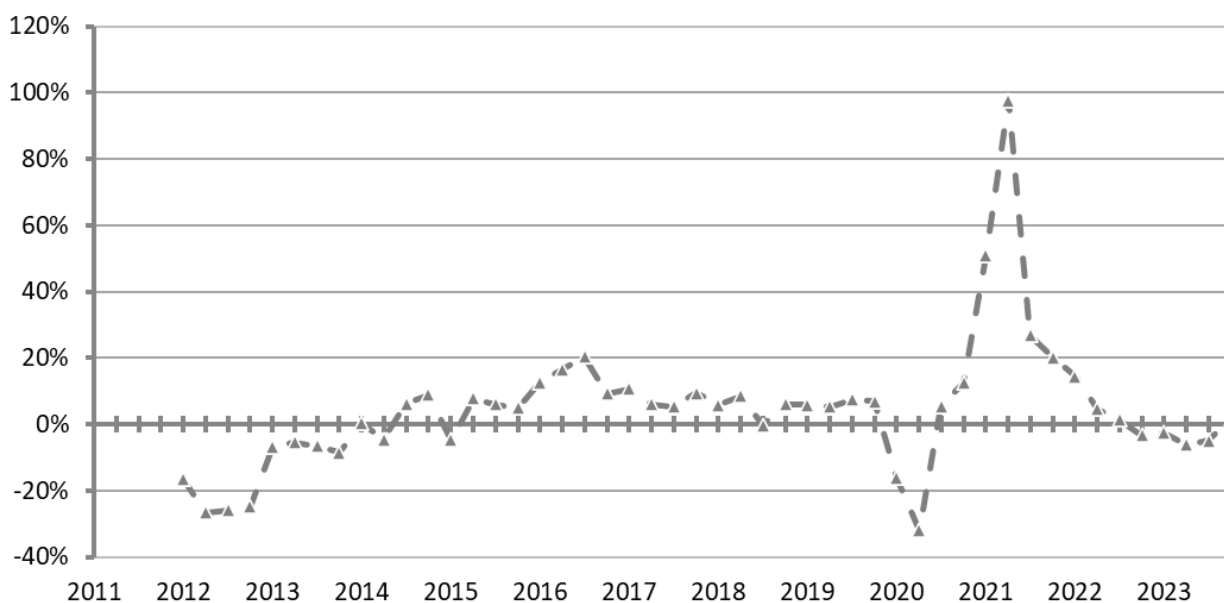


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011





Le unità scambiate sono 41.730, circa 700 in più rispetto al quarto trimestre 2022. L'incremento è dovuto principalmente ai comuni capoluogo che registrano un tasso di rialzo del 4,0% mentre i comuni non capoluogo si attestano appena sotto l'1%. A livello territoriale, si conferma una tendenza generale di segno positivo, con una crescita del NTN in tutte le aree del paese, superiore al dato nazionale per Isole (+4,8%), per il Centro (+3,1%) e per il Sud (+2,7%) e più contenuta per il Nord Ovest (+1%). L'unica eccezione è rappresentata dal Nord Est che mostra, sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, una riduzione delle compravendite pari all'1,2%.

La Tabella 2 riporta le variazioni tendenziali relative ai mesi di ottobre, novembre e dicembre, per area geografica e nel dettaglio dei comuni capoluogo e non capoluogo. Appare evidente come il risultato dell'intero trimestre si sia concretizzato nel mese di ottobre che segna un aumento prossimo al 9%, compensato dalla contrazione del 2,8% registrata a dicembre e da una sostanziale stabilità, +0,8%, nel mese di novembre.

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

| Area              | IV 2022       | I 2023        | II 2023       | III 2023      | IV 2023       | Var % NTN<br>III 23/III 22 | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|--------------------------|
| Capoluoghi        | 3.231         | 2.533         | 2.814         | 2.074         | 3.313         | -8,1%                      | 2,5%                     |
| Non capoluoghi    | 9.909         | 7.661         | 8.451         | 6.988         | 9.964         | -4,4%                      | 0,6%                     |
| <b>Nord Ovest</b> | <b>13.140</b> | <b>10.194</b> | <b>11.265</b> | <b>9.062</b>  | <b>13.277</b> | <b>-5,2%</b>               | <b>1,0%</b>              |
| Capoluoghi        | 1.991         | 1.490         | 1.637         | 1.445         | 1.964         | -0,1%                      | -1,4%                    |
| Non capoluoghi    | 6.002         | 4.471         | 4.717         | 4.167         | 5.933         | -9,4%                      | -1,1%                    |
| <b>Nord Est</b>   | <b>7.993</b>  | <b>5.961</b>  | <b>6.354</b>  | <b>5.612</b>  | <b>7.897</b>  | <b>-7,1%</b>               | <b>-1,2%</b>             |
| Capoluoghi        | 2.834         | 2.307         | 2.460         | 2.210         | 2.977         | 1,0%                       | 5,0%                     |
| Non capoluoghi    | 5.348         | 4.161         | 4.553         | 3.970         | 5.461         | -6,9%                      | 2,1%                     |
| <b>Centro</b>     | <b>8.182</b>  | <b>6.467</b>  | <b>7.013</b>  | <b>6.180</b>  | <b>8.438</b>  | <b>-4,2%</b>               | <b>3,1%</b>              |
| Capoluoghi        | 1.641         | 1.369         | 1.545         | 1.185         | 1.791         | -0,3%                      | 9,2%                     |
| Non capoluoghi    | 6.319         | 5.306         | 5.664         | 4.702         | 6.387         | -3,7%                      | 1,1%                     |
| <b>Sud</b>        | <b>7.960</b>  | <b>6.674</b>  | <b>7.209</b>  | <b>5.887</b>  | <b>8.178</b>  | <b>-3,0%</b>               | <b>2,7%</b>              |
| Capoluoghi        | 1.088         | 938           | 992           | 770           | 1.174         | -1,9%                      | 7,9%                     |
| Non capoluoghi    | 2.673         | 2.331         | 2.387         | 2.128         | 2.767         | -6,5%                      | 3,5%                     |
| <b>Isole</b>      | <b>3.761</b>  | <b>3.269</b>  | <b>3.379</b>  | <b>2.898</b>  | <b>3.940</b>  | <b>-5,3%</b>               | <b>4,8%</b>              |
| Capoluoghi        | 10.785        | 8.636         | 9.447         | 7.684         | 11.218        | -2,3%                      | 4,0%                     |
| Non capoluoghi    | 30.251        | 23.929        | 25.771        | 21.955        | 30.513        | -5,9%                      | 0,9%                     |
| <b>Italia</b>     | <b>41.037</b> | <b>32.565</b> | <b>35.219</b> | <b>29.639</b> | <b>41.730</b> | <b>-5,0%</b>               | <b>1,7%</b>              |



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

| Area               | Var% NTN<br>ott 23/ott 22 | Var% NTN<br>nov 23/nov 22 | Var% NTN<br>dic 23/dic 22 | Var% NTN<br>IV 23/IV 22 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Capoluoghi         | 25,1%                     | 0,4%                      | -9,0%                     | 2,5%                    |
| Non capoluoghi     | 3,6%                      | -0,3%                     | -0,9%                     | 0,6%                    |
| <b>Nord -Ovest</b> | <b>8,4%</b>               | <b>-0,1%</b>              | <b>-3,1%</b>              | <b>1,0%</b>             |
| Capoluoghi         | -3,5%                     | 0,2%                      | -1,0%                     | -1,4%                   |
| Non capoluoghi     | 2,3%                      | 7,9%                      | -9,7%                     | -1,1%                   |
| <b>Nord -Est</b>   | <b>0,9%</b>               | <b>6,1%</b>               | <b>-7,4%</b>              | <b>-1,2%</b>            |
| Capoluoghi         | 19,4%                     | -1,6%                     | 0,3%                      | 5,0%                    |
| Non capoluoghi     | 6,6%                      | 2,3%                      | -1,7%                     | 2,1%                    |
| <b>Centro</b>      | <b>10,7%</b>              | <b>0,9%</b>               | <b>-1,0%</b>              | <b>3,1%</b>             |
| Capoluoghi         | 22,9%                     | 13,2%                     | -5,8%                     | 9,2%                    |
| Non capoluoghi     | 12,5%                     | -10,8%                    | 2,3%                      | 1,1%                    |
| <b>Sud</b>         | <b>14,7%</b>              | <b>-5,9%</b>              | <b>0,7%</b>               | <b>2,7%</b>             |
| Capoluoghi         | 23,4%                     | 14,9%                     | -9,3%                     | 7,9%                    |
| Non capoluoghi     | 3,1%                      | 6,9%                      | 1,3%                      | 3,5%                    |
| <b>Isole</b>       | <b>8,9%</b>               | <b>9,3%</b>               | <b>-1,7%</b>              | <b>4,8%</b>             |
| Capoluoghi         | 17,7%                     | 3,3%                      | -4,7%                     | 4,0%                    |
| Non capoluoghi     | 5,7%                      | -0,1%                     | -2,1%                     | 0,9%                    |
| <b>Italia</b>      | <b>8,7%</b>               | <b>0,8%</b>               | <b>-2,8%</b>              | <b>1,7%</b>             |

Nella Tabella 3 è riportato il NTN del quarto trimestre del 2023 e la relativa distribuzione percentuale per area geografica e tipologia. Si nota che il 55% delle compravendite del settore riguarda la categoria "depositi commerciali e autorimesse", valore che sale nelle Isole, dove raggiunge il 60,2% delle transazioni. I "negozi e laboratori", scambiati soprattutto nell'area del Nord Ovest, assorbono quasi il 30% del mercato; seguono, con una presenza più modesta rispetto alle altre tipologie, gli "uffici e studi privati" e gli immobili censiti nelle categorie catastali B/4, D/2, D/5 e D/8 che, insieme, raggiungono una quota poco superiore al 15%.

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

| Area          | Uffici e studi<br>privati | Negozi e<br>laboratori | Depositi<br>commerciali e<br>autorimesse | B/4, D/2, D/5,<br>D/8 | Totale<br>TCO |
|---------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Nord Ovest    | 1.408                     | 3.834                  | 7.296                                    | 740                   | 13.277        |
| Nord Est      | 1.081                     | 2.198                  | 4.148                                    | 470                   | 7.897         |
| Centro        | 873                       | 2.825                  | 4.336                                    | 404                   | 8.438         |
| Sud           | 599                       | 2.362                  | 4.803                                    | 413                   | 8.178         |
| Isole         | 308                       | 1.116                  | 2.374                                    | 142                   | 3.940         |
| <b>Italia</b> | <b>4.270</b>              | <b>12.335</b>          | <b>22.956</b>                            | <b>2.169</b>          | <b>41.730</b> |
|               |                           |                        |                                          |                       |               |
| Nord Ovest    | 10,6%                     | 28,9%                  | 54,9%                                    | 5,6%                  | 100,0%        |
| Nord Est      | 13,7%                     | 27,8%                  | 52,5%                                    | 5,9%                  | 100,0%        |
| Centro        | 10,3%                     | 33,5%                  | 51,4%                                    | 4,8%                  | 100,0%        |
| Sud           | 7,3%                      | 28,9%                  | 58,7%                                    | 5,1%                  | 100,0%        |
| Isole         | 7,8%                      | 28,3%                  | 60,2%                                    | 3,6%                  | 100,0%        |
| <b>Italia</b> | <b>10,2%</b>              | <b>29,6%</b>           | <b>55,0%</b>                             | <b>5,2%</b>           | <b>100,0%</b> |



Le tabelle successive analizzano, per area territoriale, l'andamento di ciascuna delle tipologie del settore TCO, anche con riferimento alla superficie compravenduta. I dati relativi agli uffici, mostrati in Tabella 4, raccontano due differenti scenari: nelle aree del Nord, dove si compravende più della metà del totale degli uffici, la riduzione del NTN, pari al 4% circa, è accompagnata da quella della STN mentre nelle aree centro-meridionali, isole comprese, si assiste a un incremento sia degli scambi sia delle superfici trasferite, con tassi di variazione, in molti casi, compresi tra il 10% e il 20%. Su scala nazionale, l'effetto è positivo: rispetto al quarto trimestre 2022, il NTN cresce dell'1,5%, la STN del 4,1% e la superficie media di 3,8 m<sup>2</sup>.

Le compravendite di negozi e laboratori, approfondite in Tabella 5, registrano un aumento vicino al 9%, con picchi al Centro e nelle Isole, pari rispettivamente al 14,7% e al 10,9%. L'aumento investe anche la STN (+9,8%), mentre la variazione della superficie media è minima, solo 1 m<sup>2</sup> in più dell'omologo trimestre del 2022.

I depositi commerciali e le autorimesse (Tabella 6) manifestano un calo del 2,5%, proseguendo l'andamento negativo che caratterizza questa tipologia, ormai dal terzo trimestre 2022. La contrazione dei volumi scambiati è generalizzata, con l'unica eccezione delle Isole che esibiscono un tasso di variazione positivo, pari all'1,9%. Rimane più o meno stabile la STN (-0,5%), così come la superficie media transata che aumenta di appena 2,2 m<sup>2</sup>.

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 sempre disponibili dati sulla consistenza. La variazione tendenziale del segmento è del 10,3%, combinazione del risultato del Centro (+15,8%) e del Sud (+30,9%) e dell'unico dato negativo che arriva dall'area delle Isole, -5,3%.

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

| Area          | NTN          | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 23/IV 22 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 23/IV<br>22 STN<br>media m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| Nord Ovest    | 1.408        | -4,4%                    | 238.468               | -4,6%                    | 169,4                       | -0,3                                             |
| Nord Est      | 1.081        | -4,2%                    | 151.475               | -6,8%                    | 140,1                       | -3,8                                             |
| Centro        | 873          | 15,9%                    | 124.771               | 19,3%                    | 143,0                       | 4,1                                              |
| Sud           | 599          | 3,7%                     | 85.287                | 13,6%                    | 142,3                       | 12,4                                             |
| Isole         | 308          | 12,2%                    | 52.421                | 49,7%                    | 170,1                       | 42,6                                             |
| <b>Italia</b> | <b>4.270</b> | <b>1,5%</b>              | <b>652.422</b>        | <b>4,1%</b>              | <b>152,8</b>                | <b>3,8</b>                                       |

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

| Area          | NTN           | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 23/IV 22 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 23/IV<br>22 STN<br>media m <sup>2</sup> |
|---------------|---------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| Nord Ovest    | 3.834         | 7,3%                     | 544.052               | 9,1%                     | 141,9                       | 2,2                                              |
| Nord Est      | 2.198         | 6,3%                     | 308.655               | 10,9%                    | 140,4                       | 5,8                                              |
| Centro        | 2.825         | 14,7%                    | 399.887               | 13,6%                    | 141,5                       | -1,4                                             |
| Sud           | 2.362         | 6,5%                     | 234.253               | 6,0%                     | 99,2                        | -0,5                                             |
| Isole         | 1.116         | 10,9%                    | 113.109               | 6,1%                     | 101,3                       | -4,6                                             |
| <b>Italia</b> | <b>12.335</b> | <b>8,9%</b>              | <b>1.599.956</b>      | <b>9,8%</b>              | <b>129,7</b>                | <b>1,1</b>                                       |



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

| Area          | NTN           | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 23/IV 22 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 23/IV<br>22 STN media<br>m <sup>2</sup> |
|---------------|---------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| Nord Ovest    | 7.296         | -1,2%                    | 830.436               | 2,1%                     | 113,8                       | 3,7                                              |
| Nord Est      | 4.148         | -4,8%                    | 506.358               | -9,3%                    | 122,1                       | -6,1                                             |
| Centro        | 4.336         | -6,1%                    | 480.247               | -3,8%                    | 110,8                       | 2,7                                              |
| Sud           | 4.803         | -0,9%                    | 538.384               | 5,7%                     | 112,1                       | 7,1                                              |
| Isole         | 2.374         | 1,9%                     | 263.702               | 4,1%                     | 111,1                       | 2,4                                              |
| <b>Italia</b> | <b>22.956</b> | <b>-2,5%</b>             | <b>2.619.127</b>      | <b>-0,5%</b>             | <b>114,1</b>                | <b>2,2</b>                                       |

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<br>2023 | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 |
|---------------|-----------|------------|------------|--------------|----------------|--------------------------|
| Nord Ovest    | 12        | 79         | 42         | 607          | 740            | 4,1%                     |
| Nord Est      | 11        | 71         | 25         | 363          | 470            | 6,7%                     |
| Centro        | 16        | 73         | 13         | 302          | 404            | 15,8%                    |
| Sud           | 4         | 105        | 19         | 286          | 413            | 30,9%                    |
| Isole         | 3         | 32         | 9          | 98           | 142            | -5,3%                    |
| <b>Italia</b> | <b>46</b> | <b>359</b> | <b>108</b> | <b>1.657</b> | <b>2.169</b>   | <b>10,3%</b>             |

## Il settore terziario-commerciale – Le grandi città

Con riferimento esclusivo al mercato delle grandi città, si possono individuare alcune differenze rispetto ai dati presentati a livello nazionale. Il NTN, infatti, registra una lieve flessione per gli uffici (-0,9%), un timido miglioramento per i depositi (+0,3%), mentre, la variazione dei negozi (+11,6%) riflette il dato nazionale così come il calo delle altre tipologie (-3,5%) tasso comunque riferito a valori assoluti esigui che non consentono di effettuare valutazioni di una qualche rilevanza (Tabella 11).

Il segmento degli uffici e studi privati (Tabella 8) osserva una contrazione significativa a Torino (-25,3%), Genova (-38,9%) e Bologna (-45,8%) mentre cresce a Roma, Napoli e Palermo con tassi rispettivamente del 40,6%, del 21,1% e del 18,9%. Da segnalare che la STN è più che raddoppiata a Palermo, con una superficie media scambiata che passa a 275 m<sup>2</sup> circa; sorte simile riguarda Genova (+66%) e Firenze (+86,1%) a differenza di Bologna che registra un brusco calo, quasi il 70% in meno dello stesso periodo del 2022.

Le transazioni di negozi e laboratori (Tabella 9) frenano solo a Torino che mantiene più o meno inalterato il dato del quarto trimestre 2022 (-0,1%). Le altre città presentano tassi di variazione positivi, in particolare Roma (+27,6%) e Napoli (19,5%). La STN cresce del 14,7% con una superficie media che si attesta a 107,4 m<sup>2</sup>.

Nel comparto dei depositi commerciali e delle autorimesse (Tabella 10), il calo è generalizzato: il risultato complessivo (+0,3%) è dovuto al forte aumento delle compravendite a Milano (+39%), seguito da Genova (+18,5%) e un modesto rialzo a Napoli (+3,6%). A Roma e Firenze i volumi compravenduti scendono rispettivamente del 16% e del 14,4%. La STN media passa a 139 m<sup>2</sup> circa, con una flessione che colpisce quasi tutte le città analizzate.



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

| Grandi città  | NTN          | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 23/IV 22 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 23/IV 22<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| Roma          | 261          | 40,6%                    | 49.385                | 19,0%                    | 189,4                       | -34,3                                         |
| Milano        | 342          | -0,8%                    | 86.387                | -10,1%                   | 252,9                       | -26,2                                         |
| Torino        | 63           | -25,3%                   | 8.833                 | -44,1%                   | 139,2                       | -46,8                                         |
| Napoli        | 101          | 21,1%                    | 16.244                | 17,7%                    | 161,6                       | -4,7                                          |
| Genova        | 65           | -38,9%                   | 17.298                | 66,0%                    | 264,5                       | 167,1                                         |
| Palermo       | 69           | 18,9%                    | 18.833                | 137,7%                   | 274,7                       | 137,3                                         |
| Bologna       | 55           | -45,8%                   | 7.959                 | -69,5%                   | 146,0                       | -113,6                                        |
| Firenze       | 53           | -1,6%                    | 10.816                | 86,1%                    | 203,4                       | 95,9                                          |
| <b>Totale</b> | <b>1.008</b> | <b>-0,9%</b>             | <b>215.757</b>        | <b>-0,8%</b>             | <b>214,0</b>                | <b>0,2</b>                                    |

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

| Grandi città  | NTN          | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 23/IV 22 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 23/IV 22<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| Roma          | 744          | 27,6%                    | 90.474                | 33,9%                    | 121,5                       | 5,7                                           |
| Milano        | 514          | 2,5%                     | 65.657                | 10,2%                    | 127,7                       | 8,9                                           |
| Torino        | 331          | -0,1%                    | 24.924                | -19,3%                   | 75,4                        | -17,9                                         |
| Napoli        | 258          | 19,5%                    | 20.385                | 15,5%                    | 79,1                        | -2,7                                          |
| Genova        | 133          | 10,8%                    | 13.977                | 38,1%                    | 104,8                       | 20,7                                          |
| Palermo       | 129          | 0,5%                     | 11.306                | -5,0%                    | 87,7                        | -5,1                                          |
| Bologna       | 97           | 10,3%                    | 11.347                | 70,2%                    | 117,3                       | 41,3                                          |
| Firenze       | 120          | 2,7%                     | 11.744                | -12,5%                   | 97,7                        | -17,0                                         |
| <b>Totale</b> | <b>2.326</b> | <b>11,6%</b>             | <b>249.814</b>        | <b>14,7%</b>             | <b>107,4</b>                | <b>2,9</b>                                    |

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

| Grandi città  | NTN          | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 | STN<br>m <sup>2</sup> | Var % STN<br>IV 23/IV 22 | STN media<br>m <sup>2</sup> | Diff. IV 23/IV 22<br>STN media m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| Roma          | 347          | -16,0%                   | 52.314                | -7,6%                    | 150,8                       | 13,8                                          |
| Milano        | 290          | 39,0%                    | 32.397                | 38,4%                    | 111,9                       | -0,5                                          |
| Torino        | 131          | -8,8%                    | 12.391                | -27,3%                   | 94,7                        | -24,2                                         |
| Napoli        | 155          | 3,6%                     | 23.074                | -18,7%                   | 149,2                       | -40,9                                         |
| Genova        | 125          | 18,5%                    | 17.968                | 47,3%                    | 143,3                       | 28,0                                          |
| Palermo       | 111          | -1,3%                    | 24.739                | -3,4%                    | 222,0                       | -4,7                                          |
| Bologna       | 72           | -10,5%                   | 7.347                 | -25,0%                   | 102,6                       | -19,8                                         |
| Firenze       | 79           | -14,4%                   | 11.490                | -18,3%                   | 145,4                       | -6,9                                          |
| <b>Totale</b> | <b>1.309</b> | <b>0,3%</b>              | <b>181.719</b>        | <b>-2,9%</b>             | <b>138,8</b>                | <b>-4,6</b>                                   |

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        | NTNIV 2023 | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 |
|---------------|----------|-----------|-----------|------------|------------|--------------------------|
| Roma          | 2        | 11        | 2         | 51         | 65         | -14,3%                   |
| Milano        | 0        | 3         | 1         | 49         | 52         | -9,1%                    |
| Torino        | 4        | 0         | 12        | 25         | 41         | 51,8%                    |
| Napoli        | 0        | 3         | 1         | 5          | 9          | -59,4%                   |
| Genova        | 1        | 0         | 1         | 18         | 20         | -6,0%                    |
| Palermo       | 1        | 2         | 1         | 3          | 7          | -38,2%                   |
| Bologna       | 0        | 1         | 2         | 9          | 12         | 100,0%                   |
| Firenze       | 0        | 8         | 1         | 5          | 14         | 81,5%                    |
| <b>Totale</b> | <b>8</b> | <b>27</b> | <b>21</b> | <b>164</b> | <b>219</b> | <b>-3,5%</b>             |

## Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo, come illustrato in Figura 3, interrompe la scia negativa che ha contraddistinto l'ultimo anno facendo registrare 4.974 compravendite, volume pressoché invariato rispetto a quello del quarto trimestre 2022, con un tasso di variazione dello 0,4% (Tabella 12). Il NTN cresce in tutte le aree, ad eccezione del Sud che esibisce una contrazione del 23% circa, determinata principalmente dal netto calo osservato nel mese di dicembre, pari a -38,6% (Tabella 13). L'analisi dell'andamento mensile rileva una crescita a ottobre (+5,2%) in parte compensata dalla flessione dei due mesi successivi, -2,5% a novembre e -0,4% a dicembre, nonostante si evidenzia disomogeneità tra le aree del paese.

Le due tabelle successive presentano la distribuzione e la variazione tendenziale del NTN per area e classe di rendita. In termini di immobili scambiati, la classe 500-|5.000 euro è la più numerosa, pari al 43,5% del totale, seguita a distanza dalle classi di rendita superiori e infine, con una quota del 22% circa, dalle classi di rendita più basse. Nel quarto trimestre 2023, gli immobili con una rendita tra i 5.000 e i 10.000 euro mostrano il calo più accentuato (-10,7%) mentre la classe 500-|5.000 euro registra il rialzo maggiore (+6,6%).

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

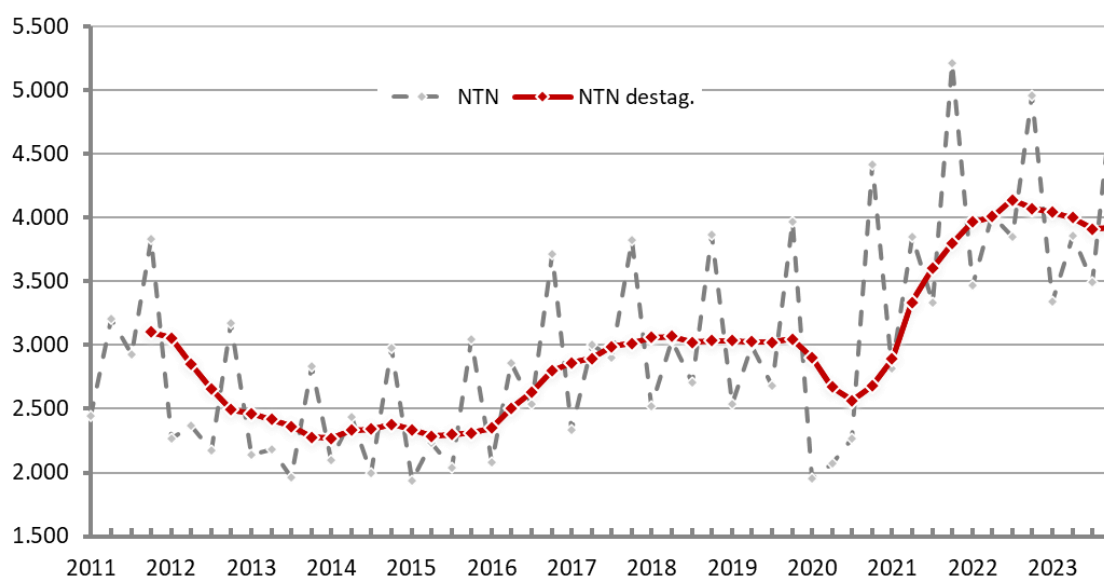


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

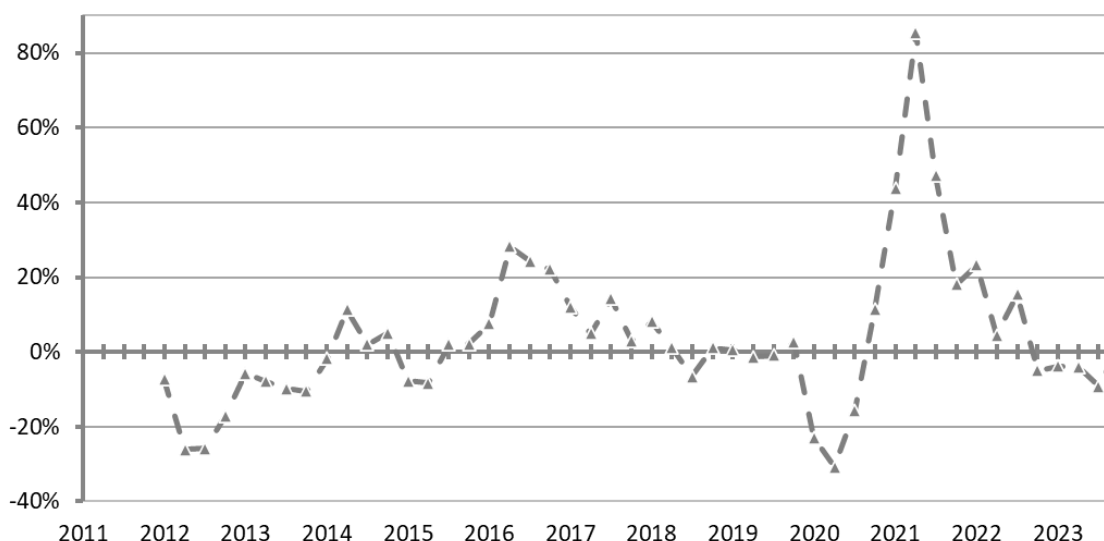




Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

| Area          | IV 2022      | I 2023       | II 2023      | III 2023     | IV 2023      | Var % NTN<br>III 23/III 22 | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------|--------------------------|
| Nord Ovest    | 1.888        | 1.313        | 1.512        | 1.345        | 1.913        | -10,8%                     | 1,3%                     |
| Nord Est      | 1.327        | 973          | 996          | 968          | 1.419        | 5,8%                       | 6,9%                     |
| Centro        | 770          | 548          | 707          | 567          | 828          | -11,3%                     | 7,5%                     |
| Sud           | 748          | 385          | 492          | 466          | 575          | -24,4%                     | -23,1%                   |
| Isole         | 221          | 118          | 154          | 151          | 238          | -11,5%                     | 7,7%                     |
| <b>Italia</b> | <b>4.955</b> | <b>3.339</b> | <b>3.861</b> | <b>3.498</b> | <b>4.974</b> | <b>-9,2%</b>               | <b>0,4%</b>              |

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

| Area          | Var% NTN<br>ott 23/ott 22 | Var% NTN<br>nov 23/nov 22 | Var% NTN<br>dic 23/dic 22 | Var% NTN<br>IV 23/IV 22 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Nord Ovest    | 2,0%                      | -5,2%                     | 5,8%                      | 1,3%                    |
| Nord Est      | 2,1%                      | 1,6%                      | 12,6%                     | 6,9%                    |
| Centro        | 13,2%                     | 14,4%                     | 0,1%                      | 7,5%                    |
| Sud           | 2,0%                      | -10,6%                    | -38,6%                    | -23,1%                  |
| Isole         | 42,9%                     | -27,0%                    | 17,9%                     | 7,7%                    |
| <b>Italia</b> | <b>5,4%</b>               | <b>-2,5%</b>              | <b>-0,4%</b>              | <b>0,4%</b>             |

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

| Area          | <= 100       | 100 -   500  | 500 -   5000 | 5000 -  <br>10000 | > 10000      | Totale        |
|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|---------------|
| Nord Ovest    | 205          | 192          | 837          | 322               | 358          | 1.913         |
| Nord Est      | 149          | 152          | 649          | 244               | 226          | 1.419         |
| Centro        | 80           | 114          | 362          | 132               | 140          | 828           |
| Sud           | 80           | 75           | 219          | 84                | 118          | 575           |
| Isole         | 35           | 26           | 97           | 36                | 44           | 238           |
| <b>Italia</b> | <b>550</b>   | <b>558</b>   | <b>2.163</b> | <b>817</b>        | <b>886</b>   | <b>4.974</b>  |
|               |              |              |              |                   |              |               |
| Nord Ovest    | 10,7%        | 10,0%        | 43,7%        | 16,8%             | 18,7%        | 100,0%        |
| Nord Est      | 10,5%        | 10,7%        | 45,7%        | 17,2%             | 15,9%        | 100,0%        |
| Centro        | 9,7%         | 13,8%        | 43,7%        | 15,9%             | 16,9%        | 100,0%        |
| Sud           | 13,9%        | 13,0%        | 38,0%        | 14,5%             | 20,5%        | 100,0%        |
| Isole         | 14,7%        | 10,9%        | 40,7%        | 15,3%             | 18,5%        | 100,0%        |
| <b>Italia</b> | <b>11,1%</b> | <b>11,2%</b> | <b>43,5%</b> | <b>16,4%</b>      | <b>17,8%</b> | <b>100,0%</b> |

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

| Area          | <= 100      | 100 -   500 | 500 -   5000 | 5000 -  <br>10000 | > 10000      | Totale      |
|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|
| Nord Ovest    | -1,9%       | 3,4%        | 6,6%         | -9,2%             | 1,0%         | 1,3%        |
| Nord Est      | -3,8%       | 69,3%       | 9,4%         | -4,9%             | -3,3%        | 6,9%        |
| Centro        | 47,9%       | -0,1%       | 16,9%        | -6,2%             | -7,9%        | 7,5%        |
| Sud           | -15,2%      | -28,1%      | -15,8%       | -36,5%            | -25,3%       | -23,1%      |
| Isole         | 27,0%       | -15,0%      | 18,6%        | 11,8%             | -10,2%       | 7,7%        |
| <b>Italia</b> | <b>1,7%</b> | <b>6,6%</b> | <b>6,6%</b>  | <b>-10,7%</b>     | <b>-6,4%</b> | <b>0,4%</b> |



## Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel quarto trimestre 2023, il volume degli scambi del settore produttivo agricolo, che comprende gli immobili censiti nella categoria catastale D/10, cresce ancora (+6,5%) evidenziando rialzi significativi nel Nord Est, nel Nord Ovest e nelle Isole con tassi di variazione rispettivamente pari all'11%, al 7,3% e all'8,7%; più lenta è la crescita al Centro (+3,6%) mentre il Sud perde il 9,2% rispetto al quarto trimestre 2022.

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

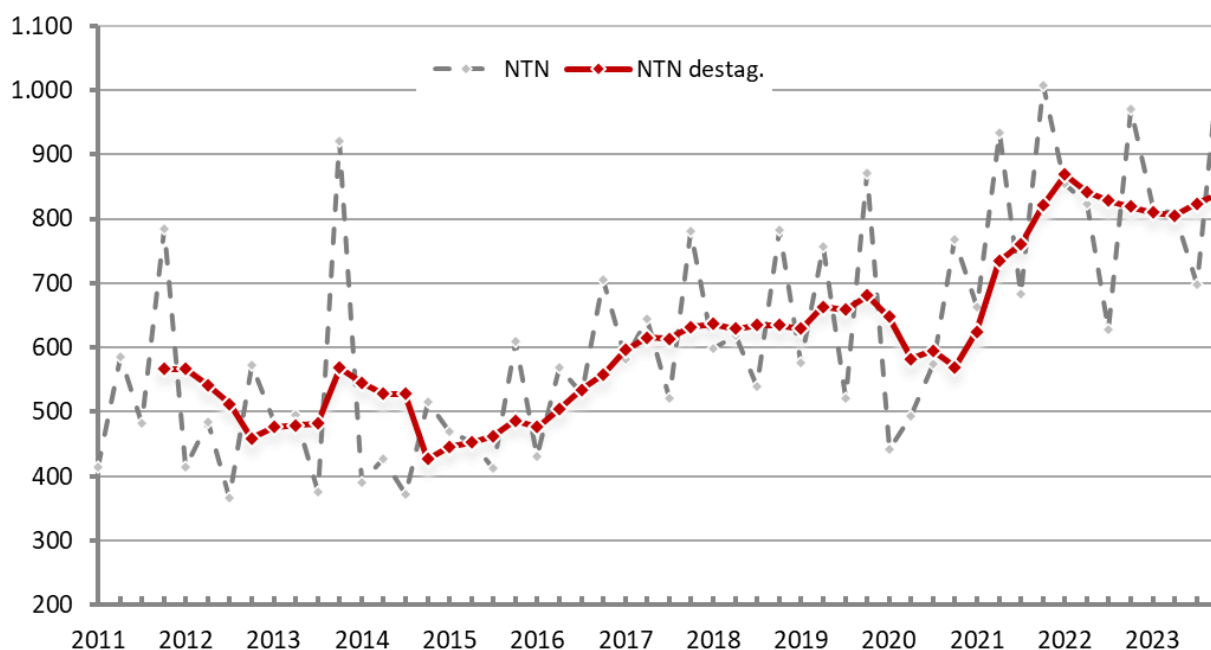


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011

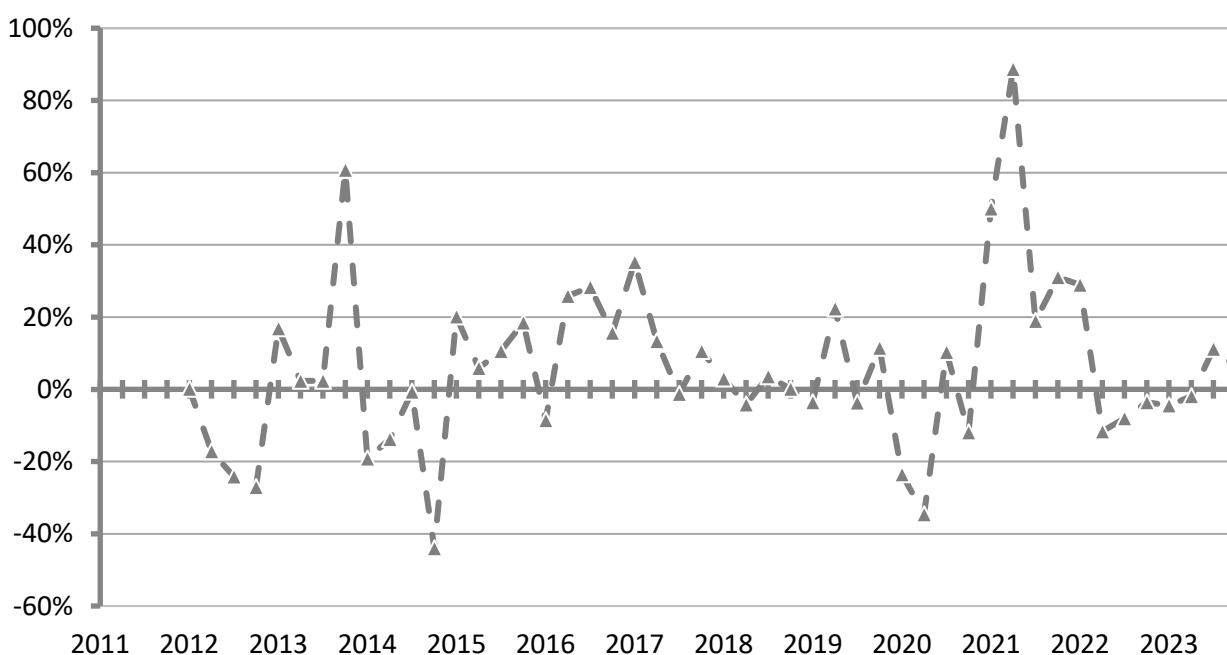


Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

| Area          | IV 2022    | I 2023     | II 2023    | III 2023   | IV 2023      | Var % NTN<br>III 23/III 22 | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|--------------|----------------------------|--------------------------|
| Nord Ovest    | 219        | 204        | 190        | 126        | 235          | -7,4%                      | 7,3%                     |
| Nord Est      | 379        | 309        | 311        | 252        | 420          | 4,1%                       | 11,0%                    |
| Centro        | 175        | 156        | 112        | 146        | 181          | 18,6%                      | 3,6%                     |
| Sud           | 101        | 76         | 84         | 66         | 92           | 3,1%                       | -9,2%                    |
| Isole         | 97         | 71         | 111        | 108        | 105          | 73,6%                      | 8,7%                     |
| <b>Italia</b> | <b>971</b> | <b>816</b> | <b>808</b> | <b>699</b> | <b>1.034</b> | <b>11,2%</b>               | <b>6,5%</b>              |

## Altre destinazioni – Dati nazionali

La Tabella 17 riporta i dati relativi alle altre destinazioni, che comprende tutte le unità immobiliari non riconducibili ai settori precedentemente analizzati: domina il gruppo catastale F<sup>5</sup>, con 22.280 compravendite delle 22.992 totali. Rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, gli scambi sono aumentati dell'1% circa.

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

| Non residenziale      | IV 2022       | I 2023        | II 2023       | III 2023      | IV 2023       | Var % NTN<br>III 23/III 22 | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|--------------------------|
| Gruppo B (tranne B/4) | 217           | 177           | 281           | 135           | 194           | -30,7%                     | -10,5%                   |
| C/4 - C/5             | 70            | 39            | 44            | 30            | 63            | -18,1%                     | -9,5%                    |
| D/3 - D/4 - D/6 - D9  | 278           | 194           | 226           | 172           | 330           | -10,2%                     | 18,6%                    |
| Gruppo E              | 97            | 67            | 77            | 72            | 126           | 2,7%                       | 30,0%                    |
| Gruppo F              |               |               |               |               |               |                            |                          |
| di cui F/1            | 11.169        | 8.499         | 9.681         | 8.305         | 11.082        | -7,4%                      | -0,8%                    |
| di cui F/2            | 3.871         | 2.892         | 3.188         | 2.699         | 3.617         | -11,0%                     | -6,6%                    |
| di cui F/3            | 3.804         | 2.871         | 3.739         | 2.772         | 4.239         | -14,1%                     | 11,4%                    |
| di cui F/4            | 1.269         | 897           | 1.080         | 909           | 1.255         | -1,9%                      | -1,1%                    |
| di cui F/5            | 1.854         | 1.454         | 1.689         | 1.421         | 1.883         | 1,1%                       | 1,6%                     |
| di cui F/6            | 60            | 47            | 40            | 35            | 66            | -32,5%                     | 9,0%                     |
| di cui F/7            | 100           | 87            | 124           | 116           | 138           | 18,4%                      | 38,5%                    |
| <b>Totale</b>         | <b>22.788</b> | <b>17.223</b> | <b>20.169</b> | <b>16.665</b> | <b>22.992</b> | <b>-8,5%</b>               | <b>0,9%</b>              |

<sup>5</sup> 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 dell'andamento del mercato non residenziale. Nel quarto trimestre 2023, tutti i settori del comparto registrano variazioni positive: TCO, PRO e ALT mostrano segnali di ripresa, invertendo la tendenza decrescente degli ultimi periodi mentre il settore agricolo consolida il risultato del terzo trimestre 2023, registrando un tasso del 6,5%. Nel complesso, le compravendite realizzate crescono dell'1,4%.

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

| Non residenziale | IV 2022       | I 2023        | II 2023       | III 2023      | IV 2023       | Var % NTN<br>III 23/III 22 | Var % NTN<br>IV 23/IV 22 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|--------------------------|
| TCO              | 41.037        | 32.565        | 35.219        | 29.639        | 41.730        | -5,0%                      | 1,7%                     |
| PRO              | 4.955         | 3.339         | 3.861         | 3.498         | 4.974         | -9,2%                      | 0,4%                     |
| AGR              | 971           | 816           | 808           | 699           | 1.034         | 11,2%                      | 6,5%                     |
| ALT              | 22.788        | 17.223        | 20.169        | 16.665        | 22.992        | -8,5%                      | 0,9%                     |
| <b>Totale</b>    | <b>69.750</b> | <b>53.943</b> | <b>60.056</b> | <b>50.500</b> | <b>70.730</b> | <b>-6,3%</b>               | <b>1,4%</b>              |

## 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 ..... | 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 .....                          | 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 .....        | 11 |
| Tabella 15: Var % tendenziale NTN II 23/II 22 settore PRO per classi di rendita e per area .....                        | 11 |
| Tabella 16: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area .....                                            | 13 |
| Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari altre destinazioni .....                             | 13 |
| Tabella 18: NTN e variazione % tendenziale annua unità immobiliari NON RESIDENZIALE.....                                | 14 |