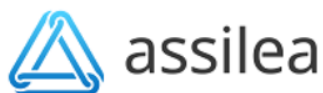




# RAPPORTO IMMOBILIARE 2024

Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

con la collaborazione di



data di pubblicazione: 30 maggio 2024  
periodo di riferimento: anno 2023

# RAPPORTO IMMOBILIARE 2024

---

## Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

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**

OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE

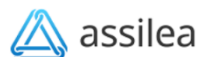


dc.seomi@agenziaentrate.it

La redazione del Rapporto Immobiliare è stata coordinata da **Erika Ghiraldo**.

A questa edizione ha collaborato il gruppo di lavoro composto da **Andrea Carretti, Irene Cesarano, Luca Marignoli, Alessandro Tinelli**.

Per l'ASSILEA ha collaborato il Centro Studi e statistiche



statistiche@assilea.it

**Beatrice Tibuzzi** (responsabile)

**Nadine Cavallaro** (collaboratrice)

*Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate e dell'ASSILEA limitatamente alla parte che riguarda le Dinamiche del leasing immobiliare. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti 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

<b>Presentazione .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Il mercato degli uffici .....</b>	<b>10</b>
2.1 Lo <i>stock</i> immobiliare .....	10
2.2 I volumi di compravendita.....	13
2.3 Le quotazioni .....	19
2.4 L'andamento nelle principali città.....	25
<b>3 Il mercato dei negozi.....</b>	<b>27</b>
3.1 Lo <i>stock</i> immobiliare .....	27
3.2 I volumi di compravendita.....	30
3.3 Le quotazioni .....	35
3.4 L'andamento nelle principali città.....	41
3.5 Le locazioni dei negozi.....	42
<b>4 Il mercato del settore produttivo .....</b>	<b>49</b>
4.1 Lo <i>stock</i> immobiliare .....	49
4.2 I volumi di compravendita.....	52
4.3 Le quotazioni .....	58
4.4 L'andamento nelle principali province.....	63
<b>5 Analisi e confronto degli indici territoriali .....</b>	<b>64</b>
<b>6 Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali .....</b>	<b>66</b>
<b>7 Il mercato leasing immobiliare .....</b>	<b>70</b>
7.1 Dinamiche del mercato leasing immobiliare.....	71
7.2 Analisi leasing immobiliare per destinazione di immobile: ufficio, produttiva, commerciale .....	78
<b>Indice delle figure .....</b>	<b>82</b>
<b>Indice delle tabelle.....</b>	<b>83</b>

## Presentazione

Il presente «Rapporto Immobiliare 2024 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva», analizza, come di consueto, il consuntivo dei fenomeni del mercato non residenziale osservati nell'anno precedente. L'Associazione nazionale delle società di *leasing* (ASSILEA) ha curato, nell'ambito del Rapporto, l'analisi delle dinamiche del leasing immobiliare in termini di nuovi contratti di finanziamento di leasing su immobili costruiti, da costruire e per destinazione: ufficio, produttiva, commerciale.

In questa edizione deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2004 al 2022.

Nel Rapporto si analizzano i dati del mercato degli immobili non residenziali<sup>1</sup> relativi al comparto "Terziario – Commerciale" (TCO) e al settore produttivo (PRO), approfondendo, in particolare, le dinamiche delle compravendite delle unità immobiliari uffici (A/10), delle unità immobiliari negozi (C/1) e laboratori (C/3) e delle unità opifici e industrie (D/1 e D/7).

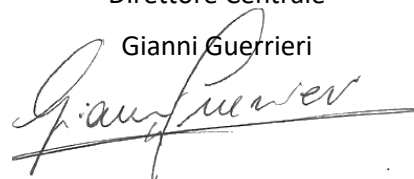
Il volume si articola in sette capitoli. Nel primo capitolo è offerta una panoramica del mercato nazionale degli immobili non residenziali. I successivi tre capitoli sono dedicati, rispettivamente, ai principali risultati dell'analisi relativamente alle compravendite di unità immobiliari (in termini di NTN) di uffici, negozi e settore produttivo, realizzate nel 2023, all'intensità di mercato (IMI, dato dal rapporto tra NTN e stock censito in catasto) e al livello delle quotazioni immobiliari medie per regione, area territoriale e nelle maggiori città italiane. Nel quinto capitolo sono analizzati alcuni indici territoriali concernenti le quotazioni medie e IMI, mentre nel sesto capitolo è proposta una stima del valore di scambio per le destinazioni d'uso sopra indicate.

Un capitolo è, infine, curato dall'ASSILEA ed è dedicato alle dinamiche dei finanziamenti *leasing* immobiliari per le diverse tipologie di immobili non residenziali.

Roma, 30 maggio 2024

Direttore Centrale

Gianni Guerrieri



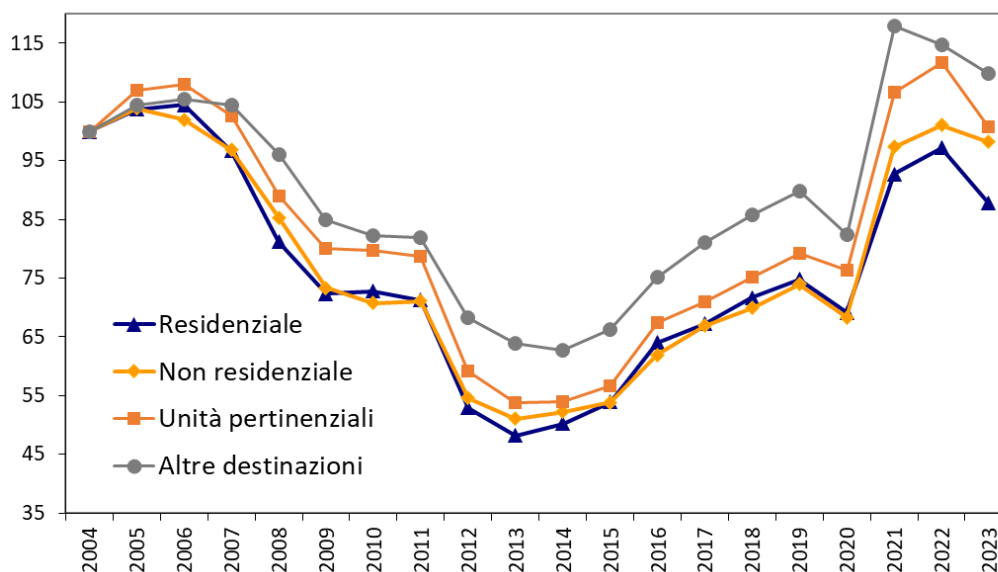
---

<sup>1</sup> Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.agenziaentrate.gov.it/osservatorio-del-mercato-immobiliare/note-metodologiche)

## 1 Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

Nel 2023 si interrompe la crescita che, dal 2014, accompagna il settore non residenziale, con l'unica eccezione del calo delle compravendite registrato nel 2020, dovuto agli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese. La Figura 1, che illustra la serie storica dell'indice NTN nazionale dal 2004, evidenzia una riduzione dei volumi scambiati anche nel comparto delle *Altre destinazioni*, che aveva già manifestato un'inversione di tendenza lo scorso anno, e, con maggiore forza, nei settori residenziale e delle pertinenze.

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



La Tabella 1 presenta, per ciascun segmento residenziale e non residenziale, i dati relativi allo stock, al NTN e all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e *stock*). Nel 2023, il numero di unità immobiliari scambiate è prossimo a 1,5 milioni, pari al 2,15% dello stock complessivo. La contrazione subita dal NTN, l'8,7% in meno rispetto al 2022, si concentra principalmente nel settore residenziale, con il mercato delle abitazioni che perde quasi il 10%, i depositi pertinenziali il 7% e box e posti auto quasi l'11%; più contenute, seppur negative, le variazioni nei comparti non residenziali, con l'unico dato in controtendenza nel settore produttivo-agricolo, le cui transazioni aumentano del 2,4%, ma la dimensione del suo mercato in termini di unità scambiate, appena lo 0,2% del totale, non è in grado di influenzare l'andamento generale. In Figura 2 sono rappresentate le distribuzioni dello stock e del NTN per settore: il mercato non residenziale raccoglie circa il 10% delle compravendite totali, percentuale che diventa poco superiore al 14% in termini di stock.

Nelle tabelle successive sono riportati, con riferimento a ciascuna delle tipologie edilizie non residenziali, i valori di stock (Tabella 2), NTN (Tabella 3) e IMI (Tabella 4) per area territoriale. In termini di *stock* immobiliare, i negozi e i depositi commerciali rappresentano le tipologie con il maggior numero di unità censite, circa 7,6 milioni, oltre il 75% dello stock non residenziale. A seguire, si trovano capannoni (D/1 e D/7) e uffici (A/10) che contano rispettivamente 821 mila e 628 mila unità; situazione analoga si riflette nelle compravendite, come mostrato nei grafici di Figura 3. Riguardo l'IMI, ovvero la quota di *stock* compravenduta, gli uffici registrano il valore più alto, 2,11%.

Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento nel prosieguo del Rapporto sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello *stock* immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato. Va comunque sempre ricordato che le destinazioni d'uso sono quelle desumibili dalle categorie catastali e, data la loro

finalità, queste non sono del tutto idonee a cogliere l'effettiva utilizzazione dei beni, in particolare nel gruppo D (immobili speciali), in cui spesso esiste una promiscuità tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario. La categoria più problematica, in termini di promiscuità della destinazione d'uso, è indubbiamente la D/8, in cui rientrano, oltre agli immobili destinati all'attività commerciale, anche immobili destinati al terziario<sup>2</sup>.

La Tabella 5 presenta, per le tipologie appena menzionate, le variazioni percentuali del NTN 2023 rispetto al 2022. I negozi registrano un incremento dei volumi compravenduti del 4,5%, crescita diffusa in tutte le aree territoriali; gli scambi di uffici subiscono una lieve riduzione (-1,0%), concentrata nelle aree del Nord Ovest e del Centro che esibiscono entrambe cali superiori al 5%. Più elevata, ma comunque moderata, la flessione delle compravendite del produttivo (-3,8%), con un debole miglioramento solo al Nord Est e nelle Isole.

In Figura 4 è riportato il grafico degli andamenti nazionali e dei soli capoluoghi del mercato delle tipologie non residenziali, in termini di volumi di compravendita, a partire dal 2004. L'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2004, evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006, con un calo particolarmente accentuato negli anni 2008 e 2009. Dopo il biennio 2010-2011, con le compravendite che contengono le perdite o addirittura accennano una piccola ripresa (produttivo), gli scambi sono nuovamente in ripido calo nel 2012, un andamento che si conferma, anche se con minore intensità, anche nel 2013. Nel 2014 e nel 2015 le flessioni si attenuano, mostrando i primi segnali di un'inversione di tendenza che si è poi concretizzata negli anni successivi con una ripresa, a tratti indebolita e con qualche eccezione (gli uffici in calo nel 2018), con l'unica inevitabile eccezione del 2020. Il settore degli uffici è quello che, dal 2004, ha subito la contrazione maggiore, circa il 36% su scala nazionale e il 43% nei capoluoghi. La Figura 5, infine, mostra l'andamento dell'indice IMI dal 2004 per le tre tipologie non residenziali, sia su scala nazionale sia per i capoluoghi.

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2023 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2023	Quota % Stock	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022	Quota % NTN	IMI 2023
Residenziale	34.635.933	50,0%	709.591	-9,7%	47,6%	2,05%
Depositi pertinenziali	4.525.604	6,5%	143.216	-7,0%	9,6%	3,16%
Box e posti auto	16.060.806	23,2%	402.473	-10,7%	27,0%	2,51%
Terziario-commerciale	8.662.317	12,5%	139.153	-2,8%	9,3%	1,61%
Produttivo	821.708	1,2%	15.671	-3,8%	1,1%	1,91%
Produttivo agricolo	420.706	0,6%	3.357	2,4%	0,2%	0,80%
Altre destinazioni	4.111.518	5,9%	77.049	-4,1%	5,2%	1,87%
<b>Totale</b>	<b>69.238.592</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.490.509</b>	<b>-8,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,15%</b>

<sup>2</sup> Con la circolare n. 2/E della Direzione Centrale Catasto, cartografia e pubblicità immobiliare del 1 febbraio 2016, è stato spiegato che con la nuova versione 4.00.3 del DOC.FA. è individuata "una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D e E, e consente all'Agenzia, attraverso una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale, di disporre nelle proprie banche dati di informazioni sempre più complete per finalità statistiche, inventariali ed estimali". Si tratta, per ora, di un primo passo da consolidare nella prassi e che comunque riguarderebbe solo gli immobili di nuovo accatastamento o che sono oggetto di variazione catastale. Non, quindi, dell'intero stock. Non c'è dubbio, tuttavia, che questa novità è importante, sebbene non nell'immediato, anche a fini statistici e di analisi del patrimonio, in quanto va nel senso della rimozione di quelle "promiscuità aggregative" di cui si è accennato.



Figura 2: Distribuzione dello stock e del NTN per settore

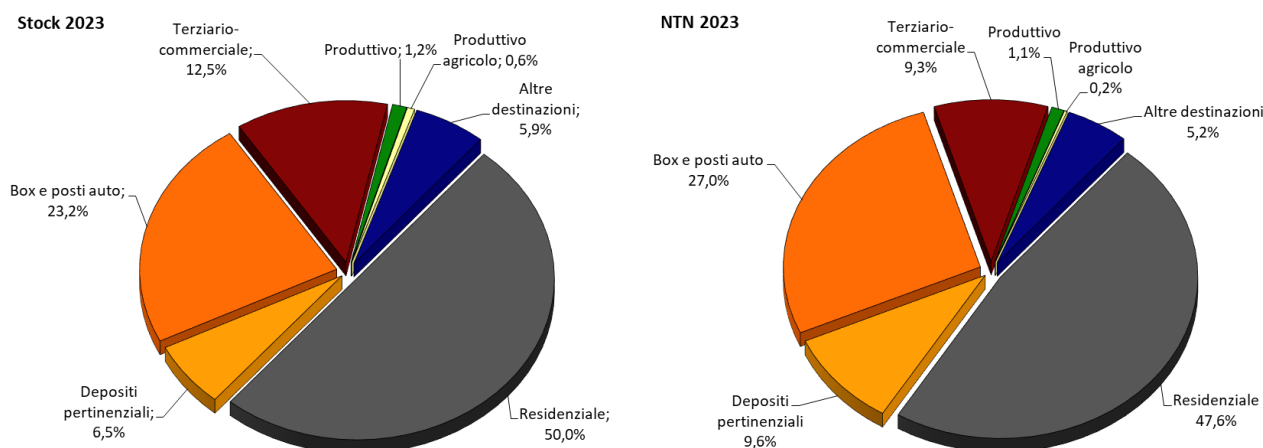


Tabella 2: Stock anno 2023 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

Stock	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	189.668	601.626	1.240.595	12.375	6.057	76.268	13.568	262.139	96.944	2.499.240
Nord Est	142.519	390.852	747.770	8.638	4.350	53.648	14.024	213.317	144.212	1.719.330
Centro	130.311	548.806	991.034	8.156	3.505	46.183	13.916	145.555	72.183	1.959.649
Sud	112.305	682.088	1.509.702	9.535	2.253	55.405	12.191	142.392	59.484	2.585.355
Isole	53.654	283.524	664.956	6.539	1.299	18.558	6.439	58.305	47.883	1.141.157
<b>ITALIA</b>	<b>628.457</b>	<b>2.506.896</b>	<b>5.154.057</b>	<b>45.243</b>	<b>17.464</b>	<b>250.062</b>	<b>60.138</b>	<b>821.708</b>	<b>420.706</b>	<b>9.904.731</b>

Tabella 3: NTN anno 2023 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

NTN	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	4.384	12.438	24.677	22	100	1.768	409	6.084	756	50.638
Nord Est	3.366	7.151	13.859	29	68	1.104	246	4.357	1.293	31.473
Centro	2.690	9.211	14.839	39	42	997	280	2.650	595	31.344
Sud	1.899	8.105	16.741	29	48	925	201	1.918	318	30.184
Isole	925	3.720	8.356	21	21	341	101	662	395	14.542
<b>ITALIA</b>	<b>13.263</b>	<b>40.625</b>	<b>78.472</b>	<b>140</b>	<b>279</b>	<b>5.136</b>	<b>1.238</b>	<b>15.671</b>	<b>3.357</b>	<b>158.180</b>

Tabella 4: IMI anno 2023 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

IMI	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	2,31%	2,07%	1,99%	0,18%	1,65%	2,32%	3,02%	2,32%	0,78%	2,03%
Nord Est	2,36%	1,83%	1,85%	0,34%	1,57%	2,06%	1,76%	2,04%	0,90%	1,83%
Centro	2,06%	1,68%	1,50%	0,47%	1,19%	2,16%	2,01%	1,82%	0,82%	1,60%
Sud	1,69%	1,19%	1,11%	0,31%	2,13%	1,67%	1,65%	1,35%	0,53%	1,17%
Isole	1,72%	1,31%	1,26%	0,32%	1,62%	1,84%	1,57%	1,14%	0,82%	1,27%
<b>ITALIA</b>	<b>2,11%</b>	<b>1,62%</b>	<b>1,52%</b>	<b>0,31%</b>	<b>1,60%</b>	<b>2,05%</b>	<b>2,06%</b>	<b>1,91%</b>	<b>0,80%</b>	<b>1,60%</b>

Figura 3: Distribuzione dello stock e del NTN delle tipologie non residenziali

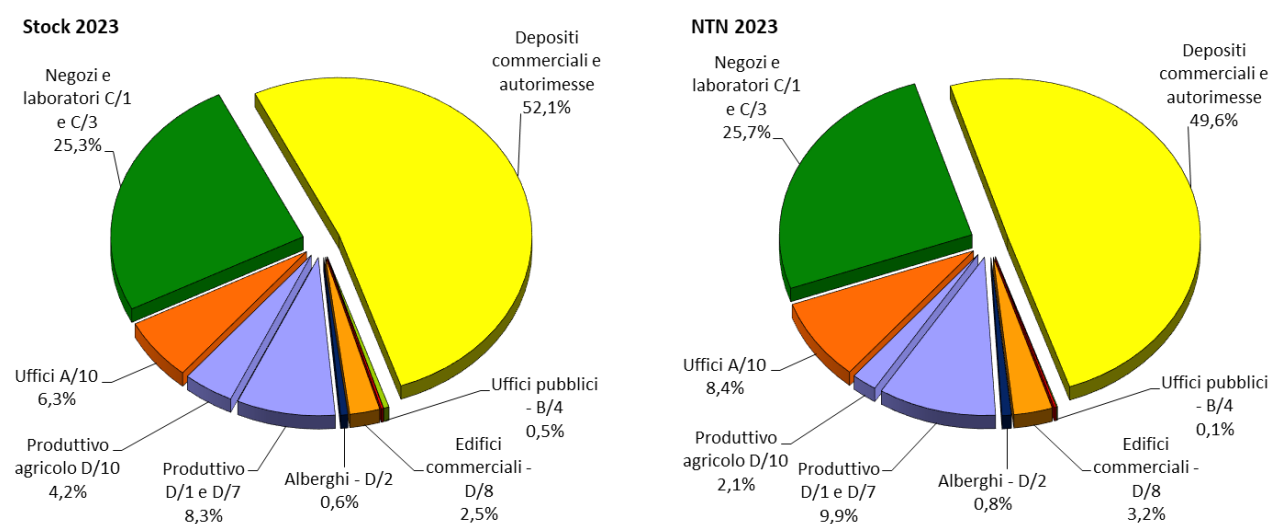


Tabella 5: Variazione % NTN 2023/22 tipologie non residenziali

Var % NTN 2023/2022	Uffici	Negozi e laboratori	Produttivo
Nord Ovest	-5,6%	4,4%	-5,1%
Nord Est	0,4%	3,8%	2,1%
Centro	-5,3%	4,3%	-2,5%
Sud	10,4%	3,9%	-14,4%
Isole	9,5%	8,3%	0,3%
<b>ITALIA</b>	<b>-1,0%</b>	<b>4,5%</b>	<b>-3,8%</b>



Figura 4: Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi

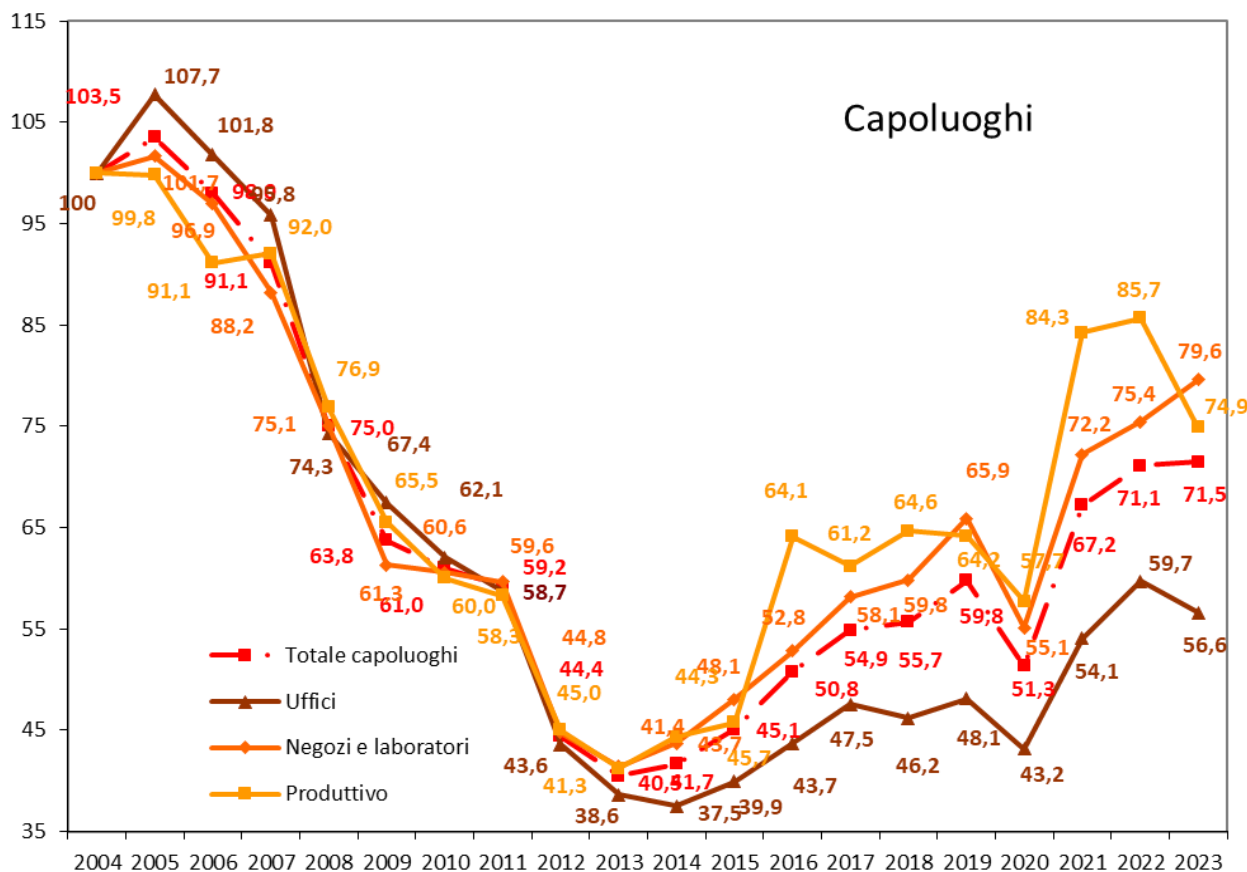
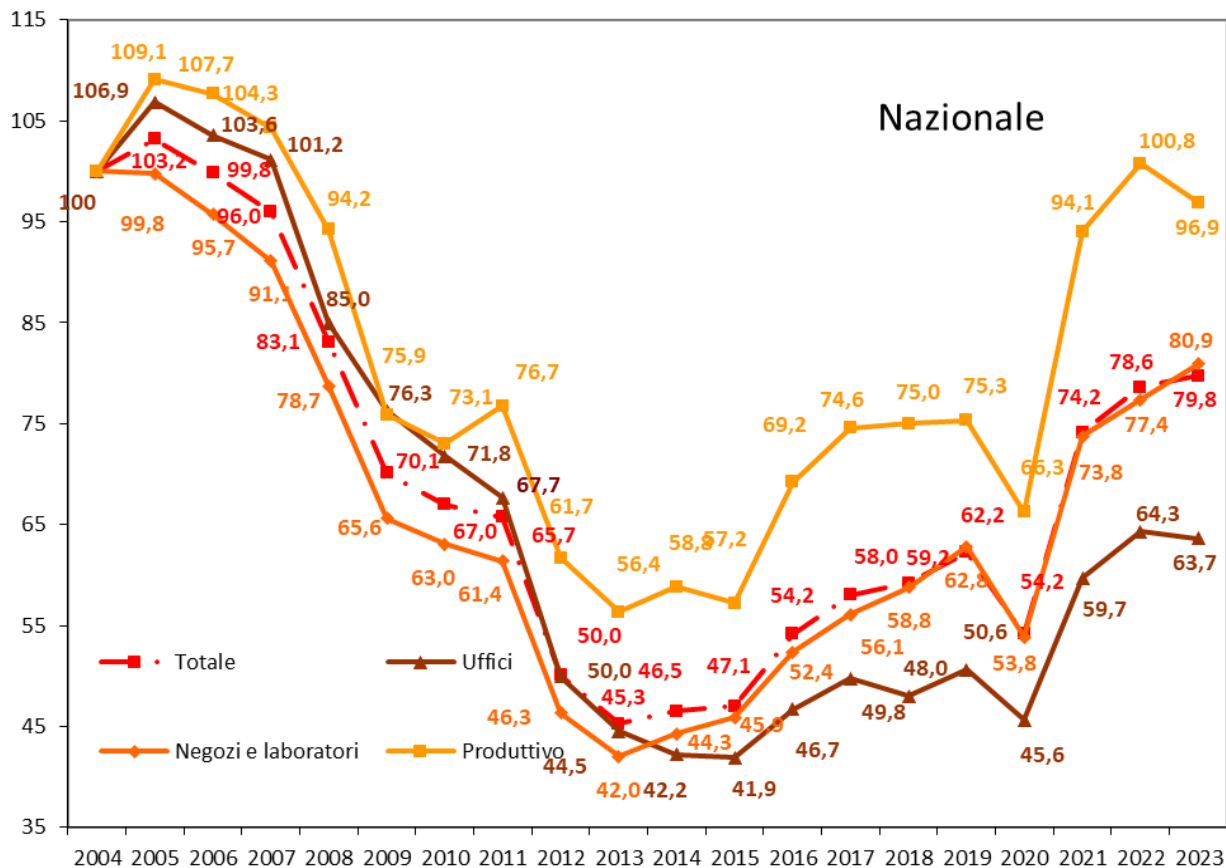
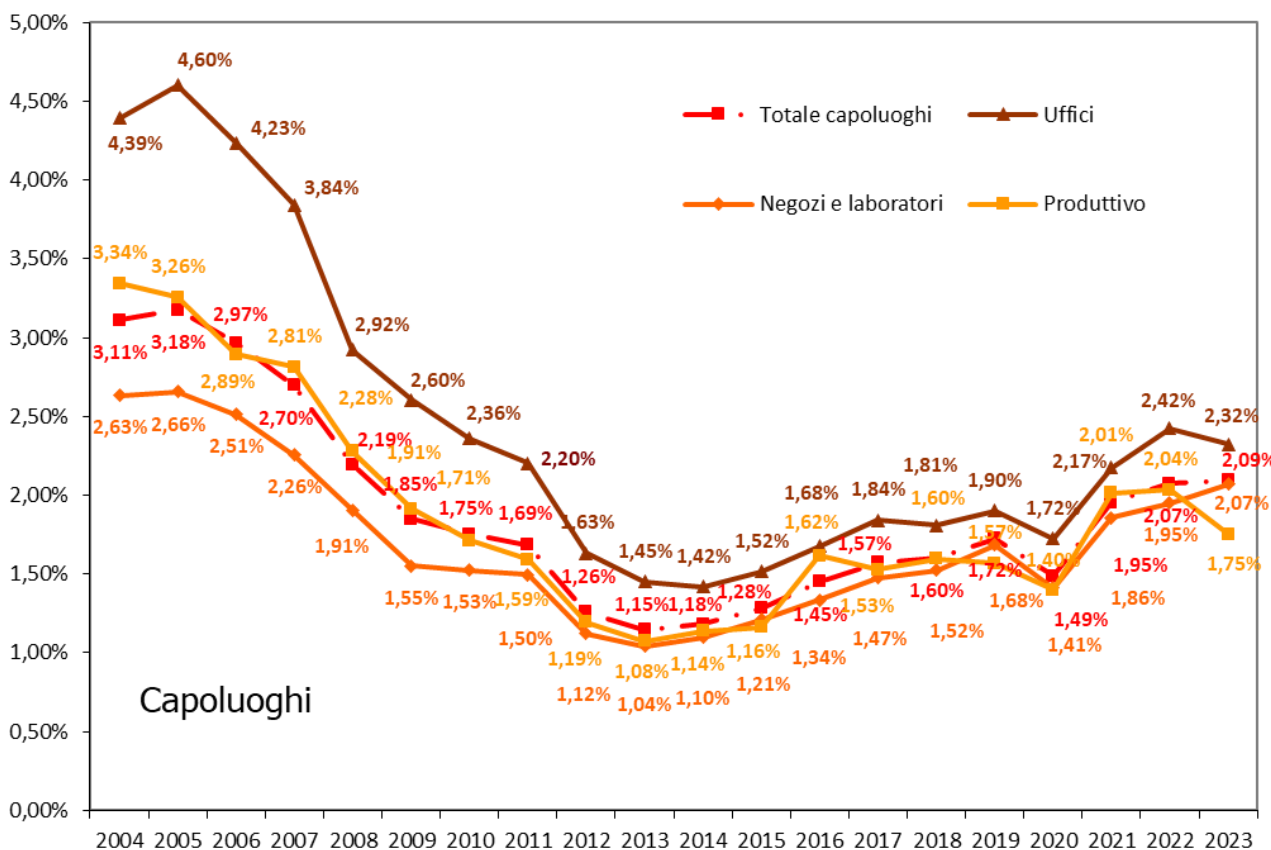
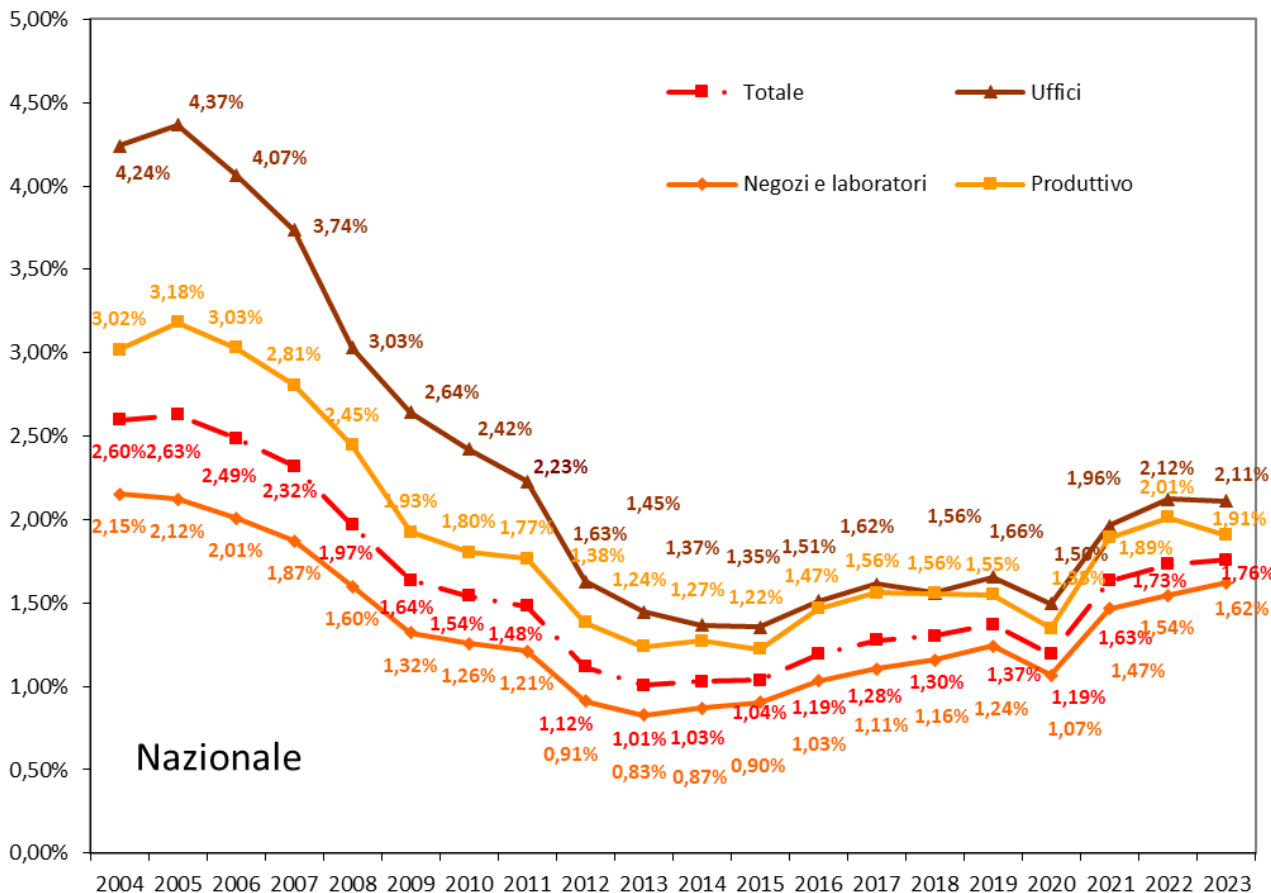


Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2004 per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi



Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2023 e pesandole sullo *stock* immobiliare di ciascun comune.

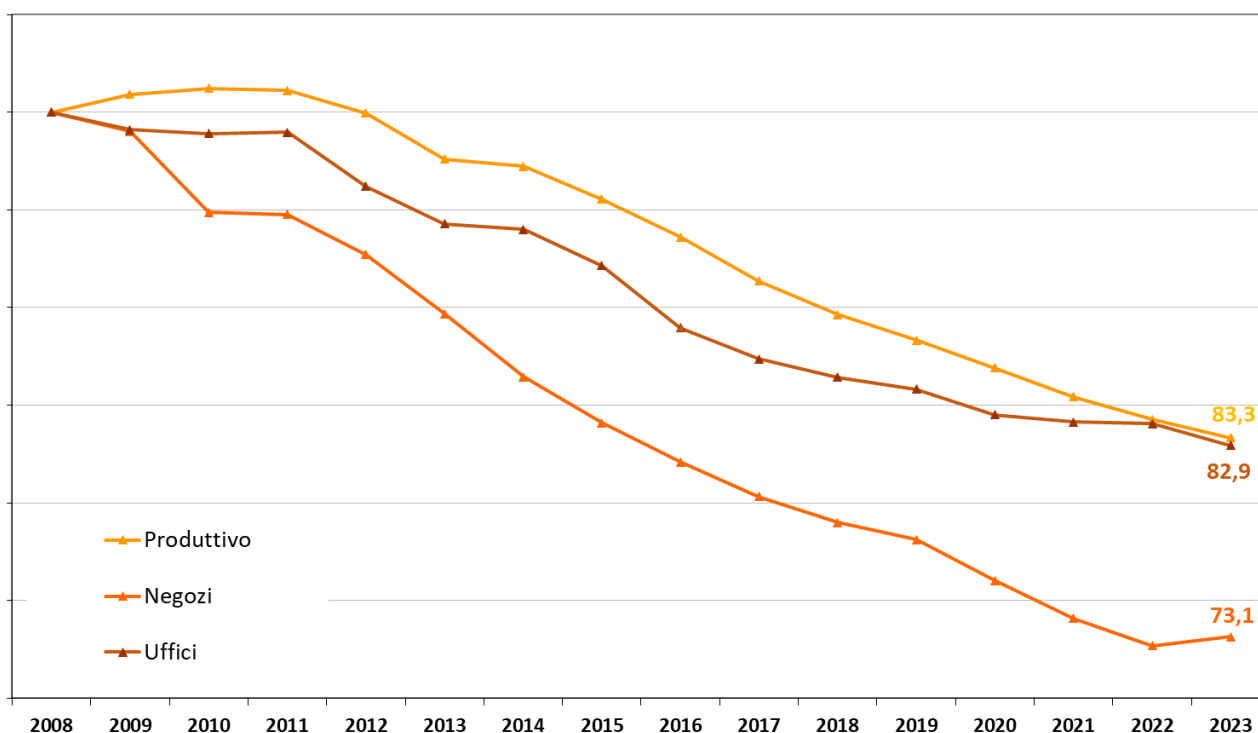
I dati in Tabella 6 segnano livelli di quotazione più bassi in tutte le aree per uffici e produttivo, con un peggioramento dei valori su scala nazionale dell'1% circa in entrambi i casi; la quotazione media dei negozi, invece, si attesta a 1.426 €/m<sup>2</sup>, riportando una variazione positiva pari a 0,6%.

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 6, conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai più che decennale; i negozi hanno registrato la maggior perdita di valore, più del 25% dal 2008, nonostante la leggera inversione dell'anno analizzato.

Tabella 6: Quotazione media 2023 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2023/2022	Quotazione media Negozi 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2023/2022	Quotazione media Capannoni 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2023/2022
Nord Ovest	1.543	-0,6%	1.611	2,3%	476	-0,8%
Nord Est	1.305	-2,1%	1.534	0,4%	449	-0,4%
Centro	1.415	-1,8%	1.525	-1,1%	479	-2,7%
Sud	1.034	-0,7%	1.234	1,0%	391	-0,5%
Isole	977	-2,5%	1.147	-0,8%	398	-2,0%
<b>ITALIA</b>	<b>1.311</b>	<b>-1,3%</b>	<b>1.426</b>	<b>0,6%</b>	<b>450</b>	<b>-1,0%</b>

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale



## 2 Il mercato degli uffici

### 2.1 Lo stock immobiliare

Nel 2023 risultano censite negli archivi catastali poco più di 628 mila unità immobiliari della tipologia uffici, corrispondenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

È necessario specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo *stock* immobiliare nazionale realmente destinato a tale uso, in quanto non solo è frequente l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che ciò comporti una conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni comuni minori<sup>3</sup> non è stata nemmeno definita la categoria A/10 (e relativa tariffa d'estimo) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili), il che rende evidentemente impossibile una loro identificazione distinta all'interno della banca dati del Catasto.

Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientra la maggior parte degli edifici 'strutturati' per ufficio che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D<sup>4</sup>.

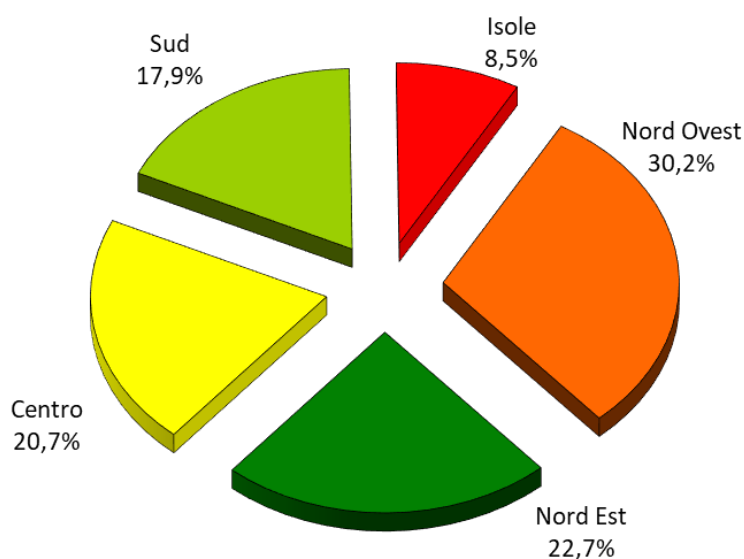
Lo *stock* realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10; non è possibile, tuttavia, individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale, che indica nella categoria A/10 gli uffici.

Premesso ciò, si può notare che poco più della metà dello *stock* di uffici si trova nelle aree del Nord, quasi il 53%, circa il 21% al Centro e il restante 26% è ripartito tra Sud e Isole (Figura 7). Le Tabella 7 e la Tabella 8 presentano la distribuzione dello *stock* per regione e tra comuni capoluogo e non capoluogo. Come atteso, la Lombardia è la regione con la quota di *stock* più elevata, pari a 21,2%, seguita da Emilia-Romagna e Veneto, entrambe al di sopra del 10%, da Lazio e Toscana, rispettivamente con quote del 7,7% e 7,9%, mentre al Sud e nelle Isole spiccano Campania (6,4%), Sicilia (5,7%) e Puglia (5,6%).

La quota di *stock* concentrata nei comuni non capoluogo risulta, a livello nazionale, sensibilmente superiore (55%) a quella distribuita nei capoluoghi (45%), ad eccezione dell'area del Centro, dove il rapporto è ribaltato: quasi il 52% dello *stock* è ubicato nei capoluoghi.

La Figura 8 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale dello *stock*.

Figura 7: Distribuzione *stock* 2023 per area geografica – uffici



<sup>3</sup> Si tratta di circa 640 comuni.

<sup>4</sup> Tali edifici possono essere censiti nelle categorie non ordinarie D/7 o D/8 a seconda che l'attività prevalente ivi prevista sia collegata, rispettivamente, all'industria o al commercio.

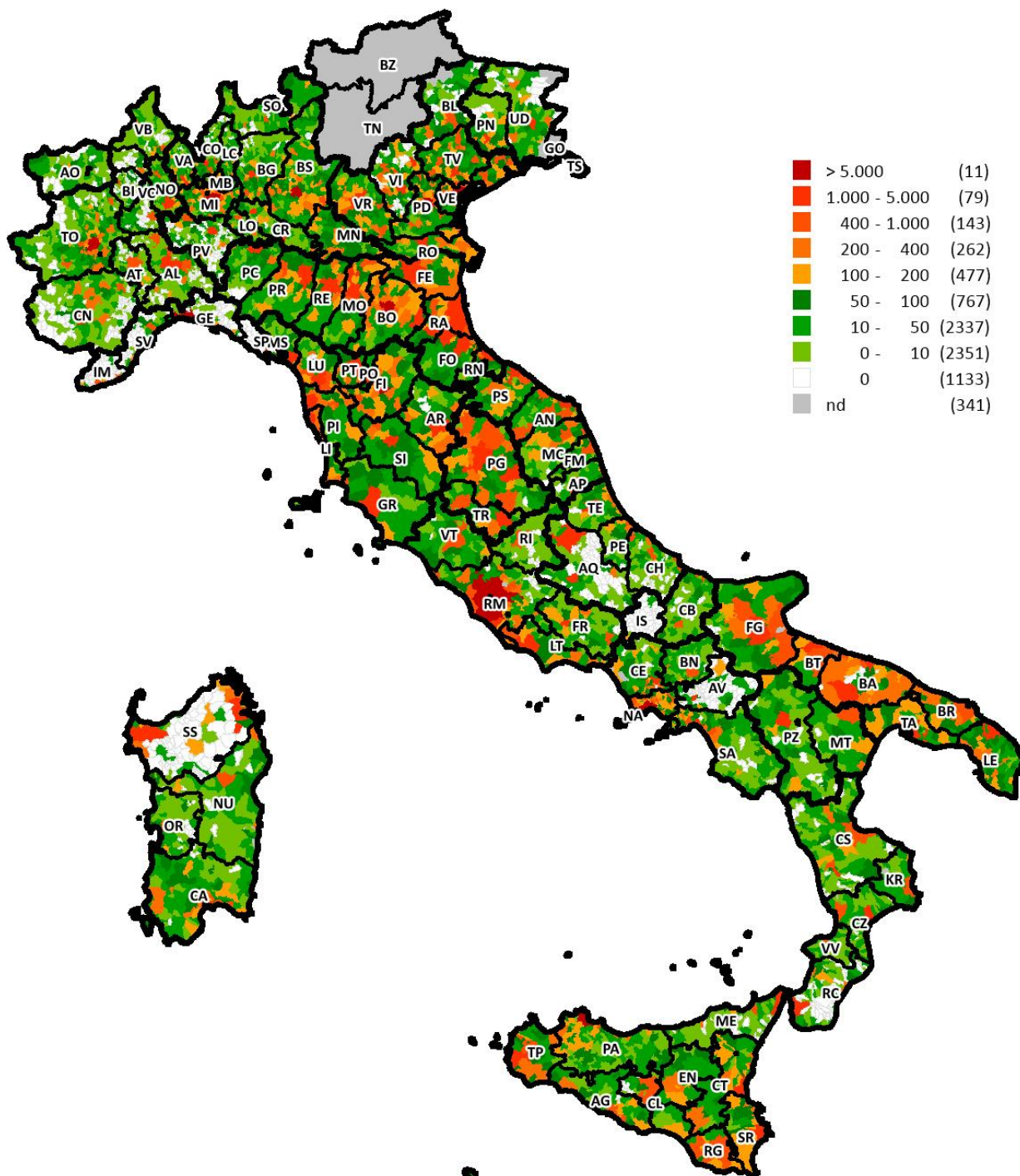
Tabella 7: Stock 2023 per regione e per area geografica – uffici

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	13.528	2,2%
	Lombardia	132.996	21,2%
	Piemonte	41.253	6,6%
	Valle d'Aosta	1.891	0,3%
<b>Nord Ovest</b>		<b>189.668</b>	<b>30,2%</b>
Nord Est	Emilia - Romagna	64.834	10,3%
	Friuli - Venezia Giulia	10.233	1,6%
	Veneto	67.452	10,7%
<b>Nord Est</b>		<b>142.519</b>	<b>22,7%</b>
Centro	Lazio	48.695	7,7%
	Marche	18.622	3,0%
	Toscana	49.929	7,9%
	Umbria	13.065	2,1%
<b>Centro</b>		<b>130.311</b>	<b>20,7%</b>
Sud	Abruzzo	14.526	2,3%
	Basilicata	4.847	0,8%
	Calabria	15.159	2,4%
	Campania	40.107	6,4%
	Molise	2.453	0,4%
	Puglia	35.213	5,6%
<b>Sud</b>		<b>112.305</b>	<b>17,9%</b>
Isole	Sardegna	17.729	2,8%
	Sicilia	35.925	5,7%
<b>Isole</b>		<b>53.654</b>	<b>8,5%</b>
<b>Italia</b>		<b>628.457</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 8: Stock 2023 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – uffici

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	87.741	46,3%
	Non capoluoghi	101.927	53,7%
Nord Est	Capoluoghi	59.799	42,0%
	Non capoluoghi	82.720	58,0%
Centro	Capoluoghi	67.441	51,8%
	Non capoluoghi	62.870	48,2%
Sud	Capoluoghi	40.679	36,2%
	Non capoluoghi	71.626	63,8%
Isole	Capoluoghi	23.702	44,2%
	Non capoluoghi	29.952	55,8%
<b>Italia</b>	Capoluoghi	<b>279.362</b>	<b>44,5%</b>
	Non capoluoghi	<b>349.095</b>	<b>55,5%</b>

Figura 8: Mappa distribuzione stock 2023 nei comuni italiani – uffici





## 2.2 I volumi di compravendita

Le compravendite di uffici, dopo due anni di crescita consecutivi, nel 2023 scendono dell'1% rispetto al 2022, con 13.263 unità scambiate. La distribuzione del NTN per area geografica, in Figura 9, rispecchia, con qualche differenza, quella già vista per lo *stock*: il Nord assorbe circa il 58% delle compravendite realizzate, a scapito di Sud e Isole che, insieme, raggiungono una quota appena sopra il 21%.

Il dettaglio regionale (Tabella 9) evidenzia come il mercato degli uffici sia concentrato in poche realtà, i cui risultati determinano l'andamento delle rispettive aree territoriali di appartenenza. Nonostante si osservi una contrazione degli scambi dell'8% circa, la Lombardia registra, anche nel 2023, l'IMI più elevato, raggiungendo il 2,47%, a conferma del divario esistente tra il suo mercato e quello delle altre regioni. Il NTN subisce un calo deciso anche in Liguria (-22,7%), Toscana (-8,2%) e Umbria (-14,8%) al quale si contrappongono le variazioni positive di Piemonte, le cui transazioni aumentano del +16,6%, Campania, +4,5%, Puglia, +6,6% e delle due Isole, che crescono quasi del 10%. Tra le regioni con quote più basse di mercato si osserva un incremento accentuato degli scambi di uffici in Abruzzo, dove il tasso di crescita è del +55,5%.

In termini di intensità delle compravendite, le regioni settentrionali del paese si confermano le più dinamiche, con l'IMI che nella maggioranza dei casi assume valori maggiori del 2%, soglia che nelle aree centro-meridionali viene raggiunta soltanto da Lazio, Toscana e Abruzzo. Il dato aggregato per area territoriale palesa questa differenza: al Nord l'IMI è circa il 2,3%, mentre al Sud e nelle Isole si attesta approssimativamente all'1,7%, con l'area del Centro che si colloca nel mezzo, 2,06%.

Le stesse quantità sono analizzate per i comuni capoluogo e non capoluogo (Tabella 10). Nel 2023, le compravendite nei capoluoghi diminuiscono del 5,2% mentre nei comuni non capoluogo crescono del 3% circa. I primi mantengono l'IMI più elevato, pari a 2,32%, ma in lieve discesa, -0,10 punti percentuali rispetto al 2022. I volumi scambiati sono distribuiti equamente, con un piccolo scarto a favore dei comuni non capoluogo nei quali si realizzano circa il 51% delle compravendite totali.

In Figura 10 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN degli uffici dal 2004, per aree geografiche a livello nazionale e per i comuni capoluogo. L'analisi delle serie evidenzia per tutte le macroaree e con sporadiche eccezioni, che non hanno comunque interessato le aree più dinamiche del Paese (Nord Est e Nord Ovest), un forte calo delle compravendite tra il 2007 e il 2012, seguito da una fase sostanzialmente stabile e, dal 2020, da una fase di espansione, che con l'eccezione delle aree del Sud e delle Isole si interrompe nel 2023. Considerazioni analoghe possono essere estese anche all'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Figura 11).

La distribuzione per comune del NTN 2023, rappresentata nella mappa di Figura 12, evidenzia la maggior diffusione di compravendite nei comuni del Centro e nel Nord Est, mentre nel Sud sono molto più sporadiche le compravendite di uffici. Dalla stessa mappa risulta che, nel 2023, sono state realizzate compravendite di uffici in quasi 2.000 comuni sull'intero territorio nazionale, ma in soli 33 di essi hanno superato le 50 unità scambiate.



Figura 9: Distribuzione NTN 2023 per area geografica – uffici

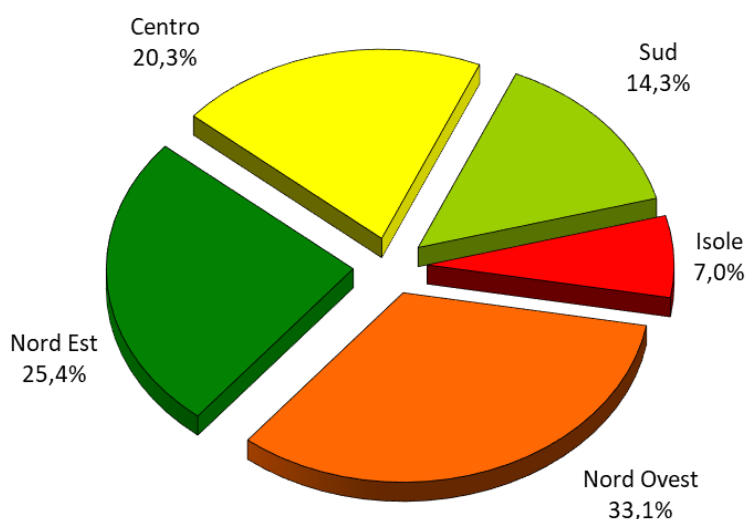


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici

Area	Regione	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022	Quota % NTN Italia	IMI 2023	Diff IMI 23-22
Nord Ovest	Liguria	270	-22,7%	2,0%	2,00%	-0,58
	Lombardia	3.285	-8,1%	24,8%	2,47%	-0,19
	Piemonte	805	16,6%	6,1%	1,95%	0,28
	Valle d'Aosta	23	-17,8%	0,2%	1,22%	-0,26
<b>Nord Ovest</b>		<b>4.384</b>	<b>-5,6%</b>	<b>33,1%</b>	<b>2,31%</b>	<b>-0,12</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.495	0,0%	11,3%	2,31%	0,02
	Friuli- Venezia Giulia	217	-9,1%	1,6%	2,12%	-0,21
	Veneto	1.654	2,2%	12,5%	2,45%	0,07
<b>Nord Est</b>		<b>3.366</b>	<b>0,4%</b>	<b>25,4%</b>	<b>2,36%</b>	<b>0,03</b>
Centro	Lazio	1.051	-2,6%	7,9%	2,16%	-0,03
	Marche	354	3,0%	2,7%	1,90%	0,06
	Toscana	1.065	-8,2%	8,0%	2,13%	-0,18
	Umbria	220	-14,8%	1,7%	1,68%	-0,29
<b>Centro</b>		<b>2.690</b>	<b>-5,3%</b>	<b>20,3%</b>	<b>2,06%</b>	<b>-0,10</b>
Sud	Abruzzo	315	55,5%	2,4%	2,17%	0,76
	Basilicata	59	-4,4%	0,4%	1,22%	-0,07
	Calabria	217	6,8%	1,6%	1,43%	0,08
	Campania	756	4,5%	5,7%	1,89%	0,08
	Molise	23	-31,5%	0,2%	0,92%	-0,42
	Puglia	528	6,6%	4,0%	1,50%	0,08
<b>Sud</b>		<b>1.899</b>	<b>10,4%</b>	<b>14,3%</b>	<b>1,69%</b>	<b>0,15</b>
Isole	Sardegna	345	14,4%	2,6%	1,95%	0,24
	Sicilia	580	6,7%	4,4%	1,61%	0,10
<b>Isole</b>		<b>925</b>	<b>9,5%</b>	<b>7,0%</b>	<b>1,72%</b>	<b>0,14</b>
<b>Italia</b>		<b>13.263</b>	<b>-1,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,11%</b>	<b>-0,01</b>

Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – uffici

Area	Comuni	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022	Quota % NTN Italia	IMI 2023	Diff IMI 23-22
Nord Ovest	Capoluoghi	2.099	-11,7%	47,9%	2,39%	-0,28
	Non capoluoghi	2.284	0,8%	52,1%	2,24%	0,02
Nord Est	Capoluoghi	1.478	-4,2%	43,9%	2,47%	-0,08
	Non capoluoghi	1.888	4,4%	56,1%	2,28%	0,10
Centro	Capoluoghi	1.565	-5,7%	58,2%	2,32%	-0,11
	Non capoluoghi	1.125	-4,7%	41,8%	1,79%	-0,09
Sud	Capoluoghi	867	7,6%	45,6%	2,13%	0,16
	Non capoluoghi	1.032	12,9%	54,4%	1,44%	0,15
Isole	Capoluoghi	480	4,9%	51,9%	2,03%	0,10
	Non capoluoghi	445	14,9%	48,1%	1,49%	0,18
<b>Italia</b>	Capoluoghi	<b>6.489</b>	<b>-5,2%</b>	<b>48,9%</b>	<b>2,32%</b>	<b>-0,10</b>
	Non capoluoghi	<b>6.774</b>	<b>3,3%</b>	<b>51,1%</b>	<b>1,94%</b>	<b>0,06</b>

Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici

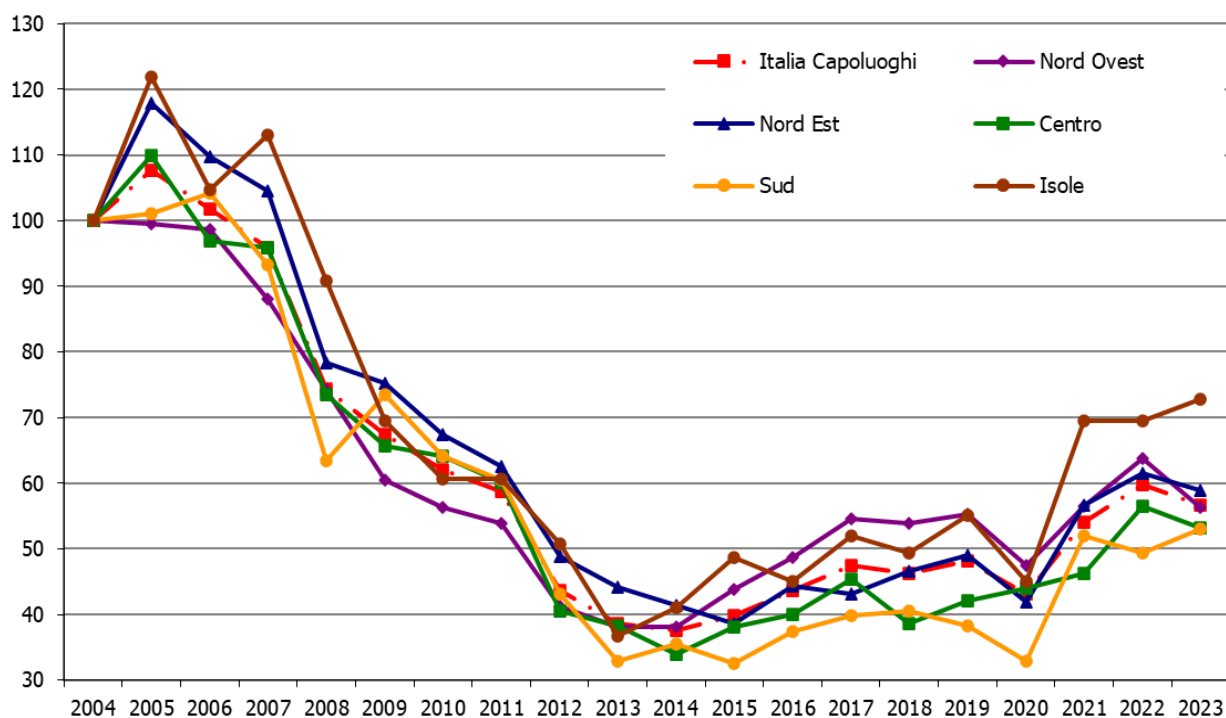
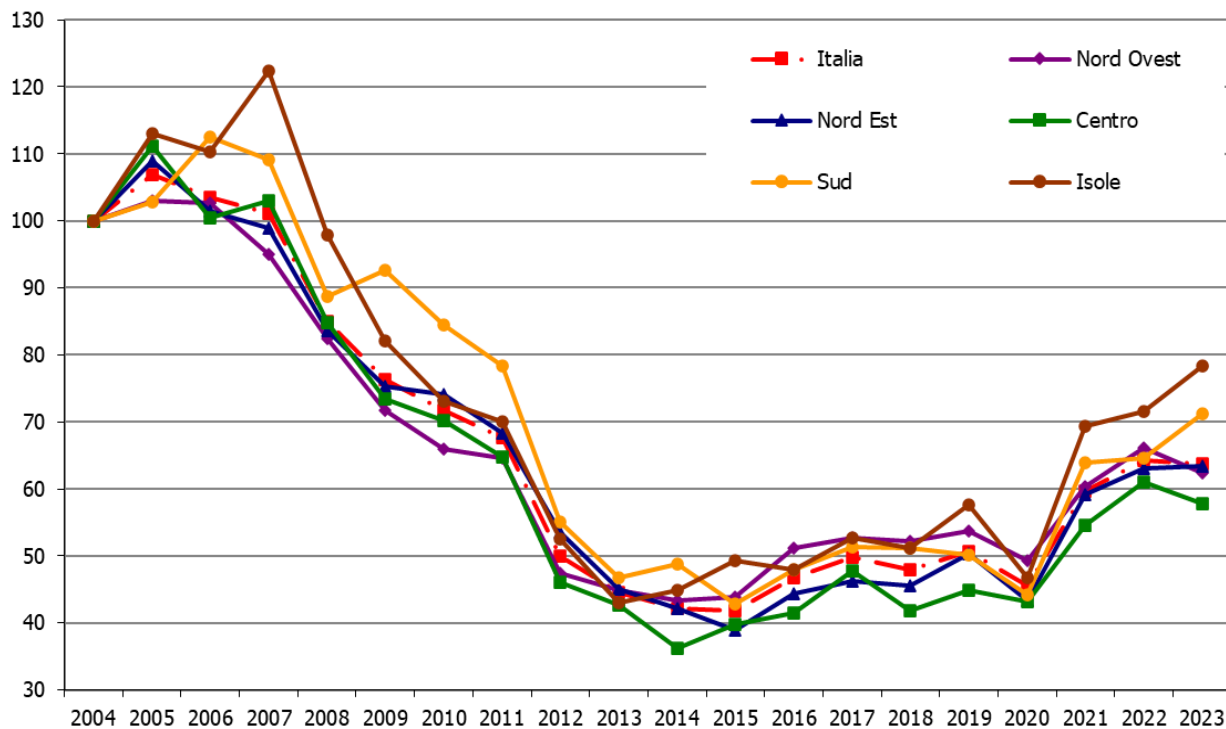


Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici

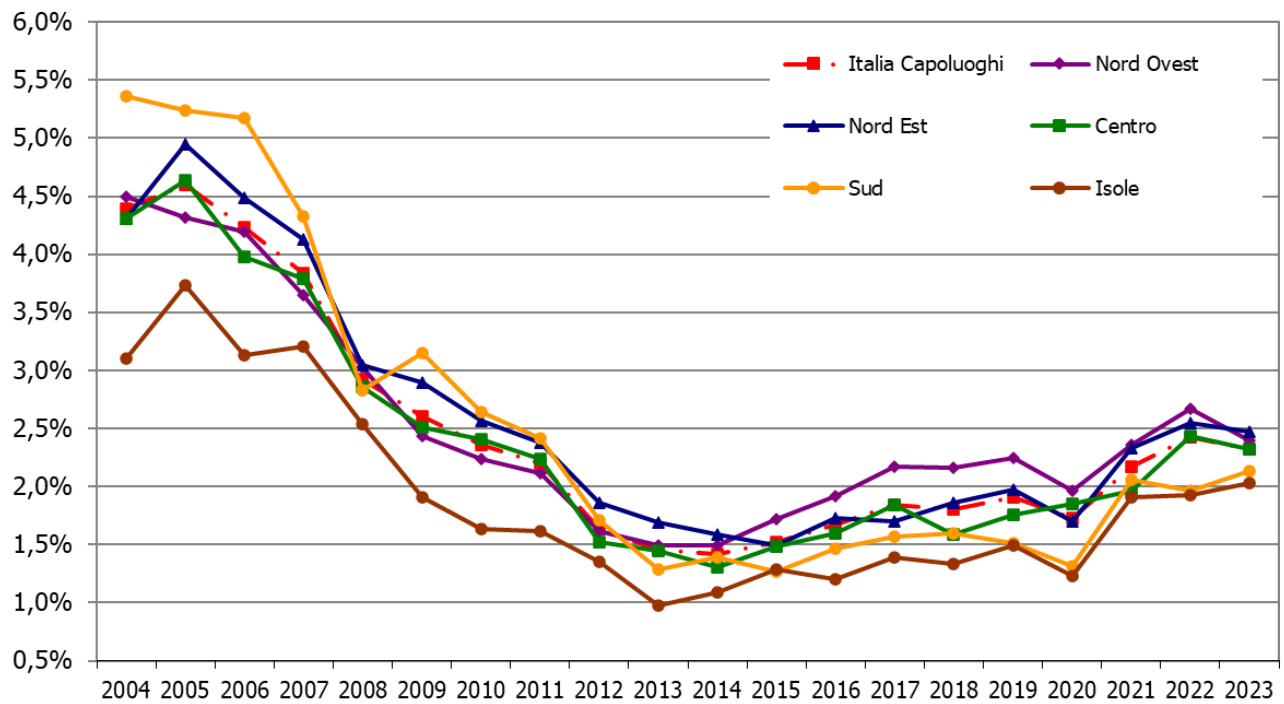
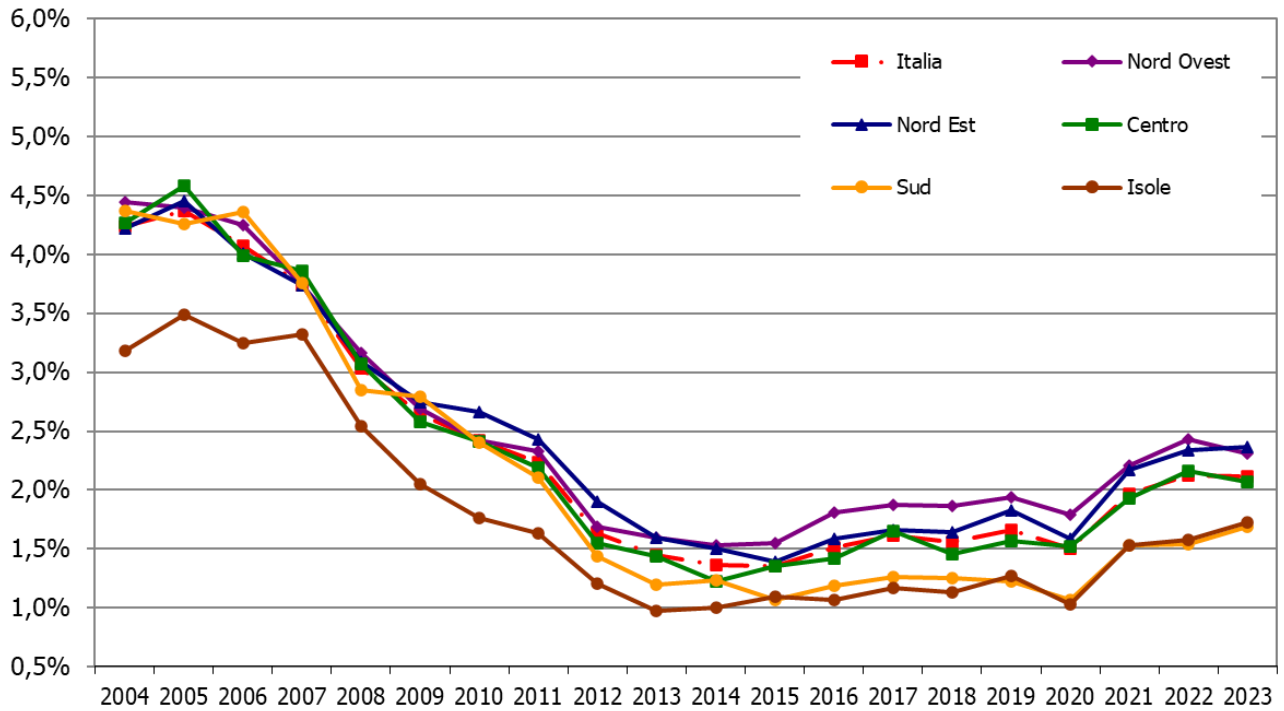
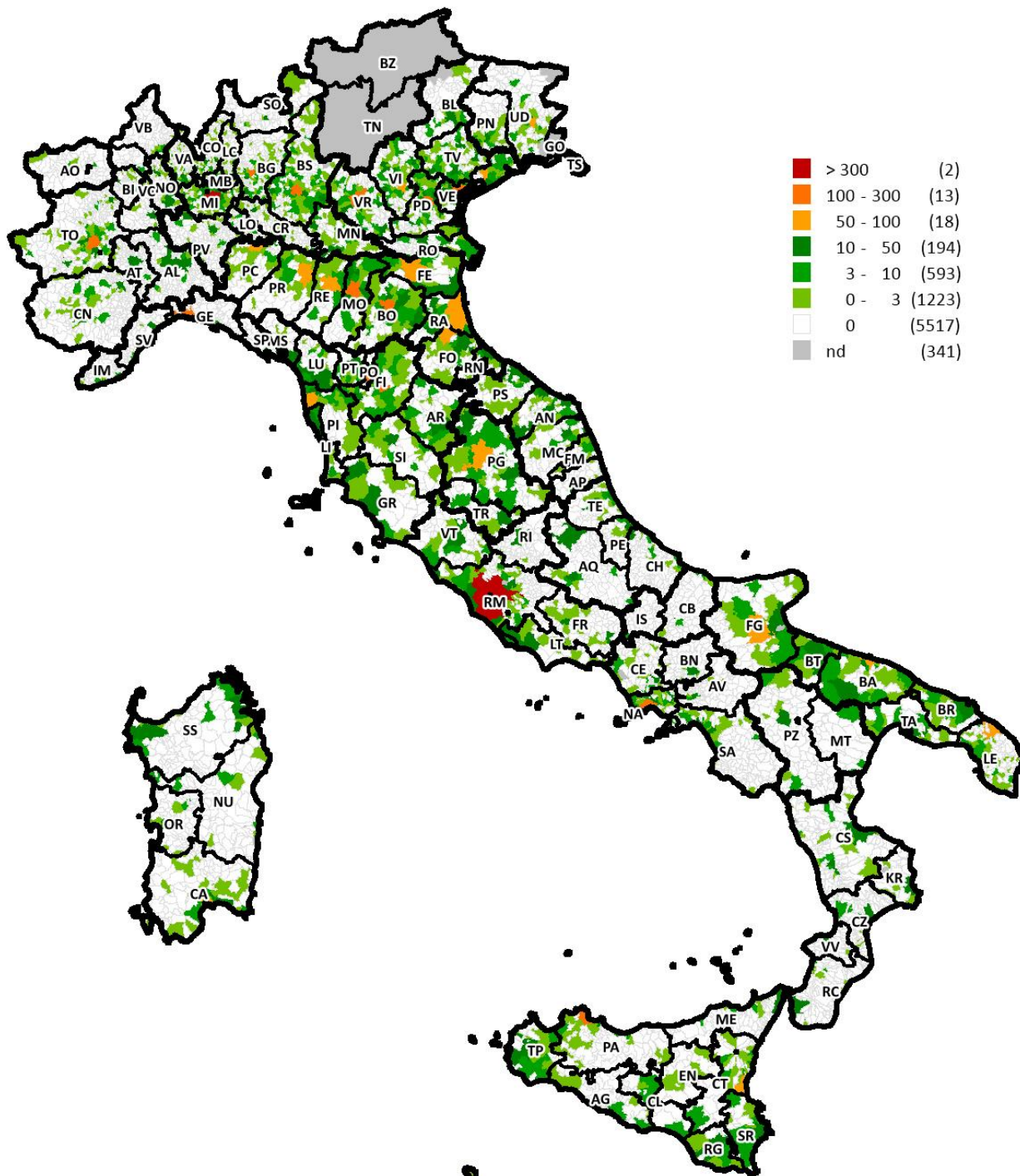


Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2023 nei comuni italiani – uffici





## 2.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2023, per la tipologia edilizia uffici è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

Nel 2023, la quotazione media nazionale di riferimento<sup>5</sup>, per unità di superficie, per la tipologia uffici è pari a 1.311 €/m<sup>2</sup>, in calo dell'1,3% rispetto al 2022 (Tabella 11). La discesa delle quotazioni, che ormai prosegue da un decennio, investe quasi tutte le regioni: Molise, Sardegna ed Emilia-Romagna ne risentono in modo più netto segnando ribassi rispettivamente del 6,5%, del 4% e del 3,5%. Le uniche realtà regionali che non registrano variazioni negative sono Piemonte (+0,4%), Abruzzo (+0,6%) e Campania (+1,4%).

Con riferimento ai valori assoluti, si denota un divario significativo tra le regioni del centro-nord e quelle del Sud, Isole comprese: le prime, ad eccezione di pochi casi, presentano quotazioni medie al di sopra della media nazionale, livello al quale si avvicina soltanto la Campania, poco sopra i 1.300 €/m<sup>2</sup>. La Liguria è la regione con la quotazione media più elevata, oltre i 1.900 €/m<sup>2</sup>, la Calabria quella con la quotazione media più bassa che sfiora gli 840 €/m<sup>2</sup>.

Ponendo come base la quotazione media nazionale per la tipologia uffici, pari, come detto, a 1.311 €/m<sup>2</sup>, è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati in Tabella 11 e rappresentati nelle due figure successive.

Il grafico di Figura 13 illustra i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, rispetto al dato medio nazionale, dal quale si evince sia un certo grado di disomogeneità interna che caratterizza alcune macroaree, come ad esempio quella del Centro, sia le divergenze strutturali tra le aree territoriali del Paese (Nord-Sud) a cui si è già fatto cenno. Il diagramma a barre di Figura 14 mostra gli stessi valori in ordine crescente.

La Tabella 12 prende in considerazione i soli comuni capoluogo: rispetto al 2022 la quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia uffici, nel 2023 registra una flessione dell'1,2% con un valore che raggiunge quasi 1.770 €/m<sup>2</sup>. Tra le regioni si ravvisa un calo generalizzato delle quotazioni, con punte accentuate per Valle d'Aosta (-5,0%) ed Emilia Romagna (-3,4%). Alle flessioni si contrappongono i rialzi registrati in Abruzzo, +2,9% e Lombardia, +1,1% e la sostanziale stabilità di Puglia, +0,2% e Lazio, -0,3%. In valore assoluto, come atteso, i capoluoghi di Lazio e Lombardia esibiscono le quotazioni medie più alte, oltre i 2.400 €/m<sup>2</sup>.

La mappa di Figura 15 riporta i valori delle quotazioni medie 2023 per ciascuna regione delle unità censite nella categoria uffici; la Figura 16, infine, riporta la mappa della distribuzione comunale dei differenziali di quotazione rispetto alla quotazione media nazionale degli uffici nel 2023.

<sup>5</sup> La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza, sia perché la media è ponderata sullo stock degli immobili e non sulle compravendite, sia in quanto le quotazioni sono elaborate anche nei comuni con scarsa o nulla dinamica di mercato.

Tabella 11: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – Uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Var. % quotazione 2023/2022	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	1.927	-1,5%	147,0
	Lombardia	1.645	-0,6%	125,5
	Piemonte	1.027	0,4%	78,3
	Valle d'Aosta	1.714	-1,9%	130,8
<b>Nord Ovest</b>		<b>1.543</b>	<b>-0,6%</b>	<b>117,7</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.377	-3,5%	105,0
	Friuli-Venezia Giulia	902	-0,8%	68,8
	Veneto	1.343	-1,1%	102,5
<b>Nord Est</b>		<b>1.305</b>	<b>-2,1%</b>	<b>99,6</b>
Centro	Lazio	1.706	-2,4%	130,2
	Marche	1.166	-2,6%	89,0
	Toscana	1.388	-0,9%	105,9
	Umbria	849	-1,2%	64,8
<b>Centro</b>		<b>1.415</b>	<b>-1,8%</b>	<b>107,9</b>
Sud	Abruzzo	917	0,6%	70,0
	Basilicata	845	-2,8%	64,5
	Calabria	839	-0,9%	64,0
	Campania	1.303	1,4%	99,4
	Molise	861	-6,5%	65,7
	Puglia	1.026	-1,0%	78,3
<b>Sud</b>		<b>1.034</b>	<b>-0,7%</b>	<b>78,9</b>
Isole	Sardegna	1.155	-4,0%	88,2
	Sicilia	891	-1,3%	68,0
<b>Isole</b>		<b>977</b>	<b>-2,5%</b>	<b>74,6</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.311</b>	<b>-1,3%</b>	<b>100,0</b>

Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2023 per area e per regione – Uffici (Media nazionale=100)

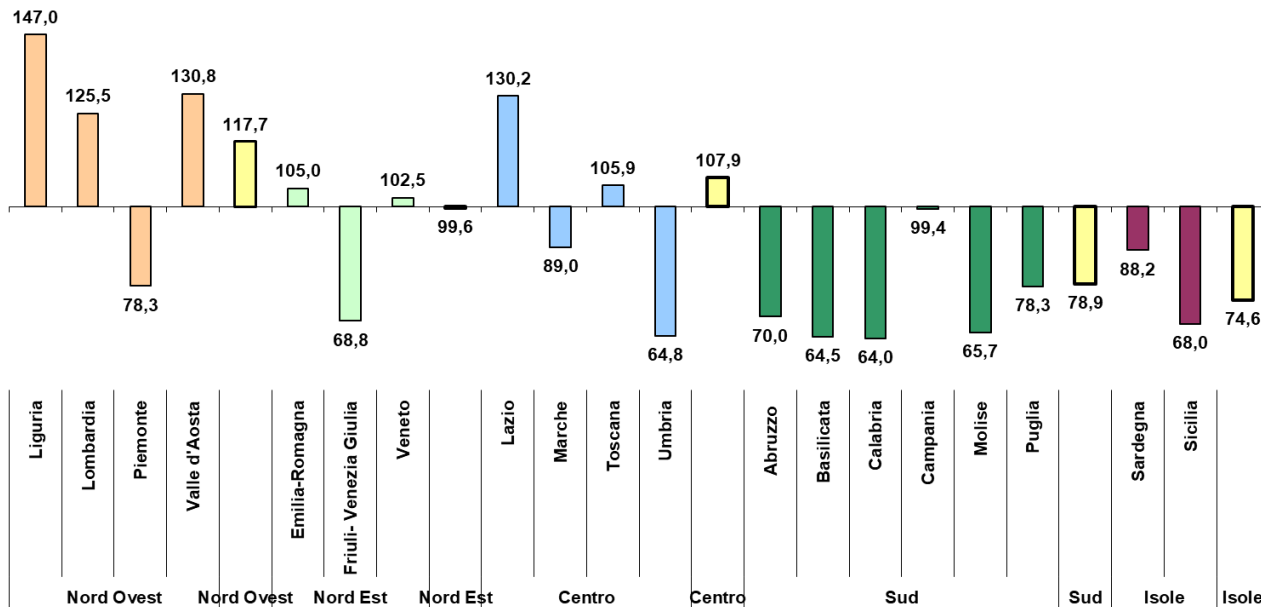


Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2023 uffici - scala valori regionale (Media nazionale=100)

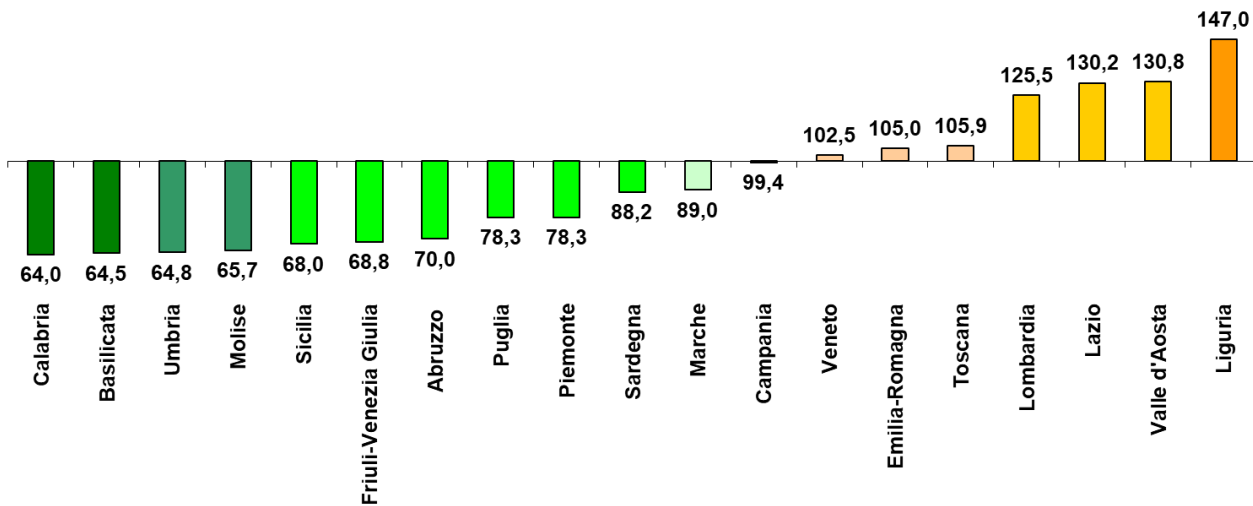


Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici Capoluoghi 2023 (€/m2)	Var % quotazione 2023/2022	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Ovest	Liguria	1.754	-2,1%	99,2
	Lombardia	2.419	1,1%	136,8
	Piemonte	1.265	2,0%	71,5
	Valle d'Aosta	1.731	-5,0%	97,8
<b>Nord Ovest</b>		<b>2.037</b>	<b>-0,3%</b>	<b>115,2</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.737	-3,4%	98,2
	Friuli-Venezia Giulia	1.157	-1,1%	65,4
	Veneto	1.963	-1,4%	111,0
<b>Nord Est</b>		<b>1.783</b>	<b>-2,6%</b>	<b>100,8</b>
Centro	Lazio	2.461	-0,3%	139,1
	Marche	1.306	-4,8%	73,8
	Toscana	1.670	-0,2%	94,4
	Umbria	978	-1,9%	55,3
<b>Centro</b>		<b>1.933</b>	<b>-0,3%</b>	<b>109,3</b>
Sud	Abruzzo	1.116	2,9%	63,1
	Basilicata	1.540	-0,7%	87,0
	Calabria	1.077	-2,1%	60,9
	Campania	1.941	1,5%	109,8
	Molise	905	-12,4%	51,2
	Puglia	1.386	0,2%	78,3
<b>Sud</b>		<b>1.442</b>	<b>-1,3%</b>	<b>81,5</b>
Isole	Sardegna	1.505	-1,9%	85,1
	Sicilia	996	-1,8%	56,3
<b>Isole</b>		<b>1.124</b>	<b>-2,6%</b>	<b>63,6</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.769</b>	<b>-1,2%</b>	<b>100,0</b>

Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2023 – uffici

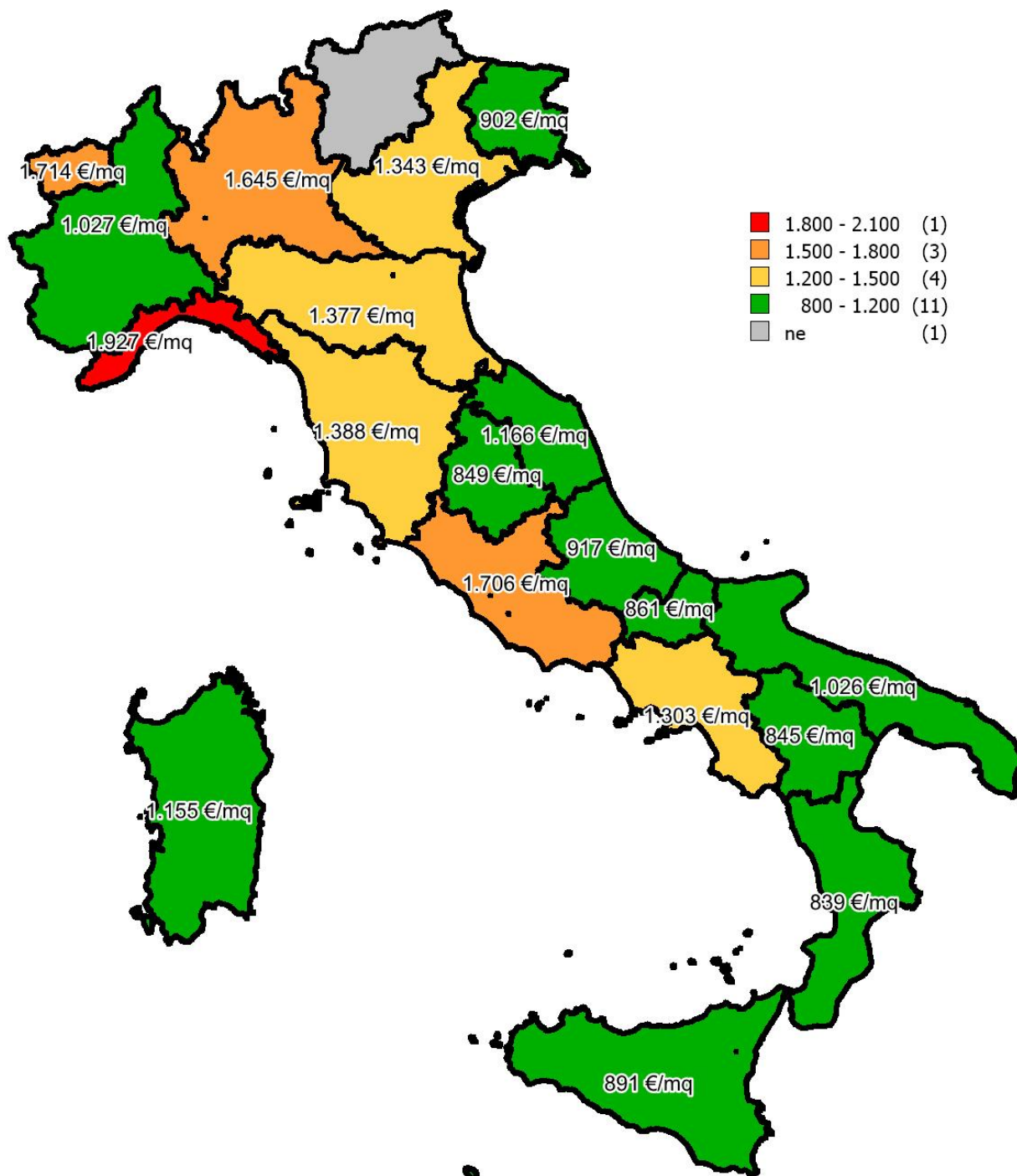
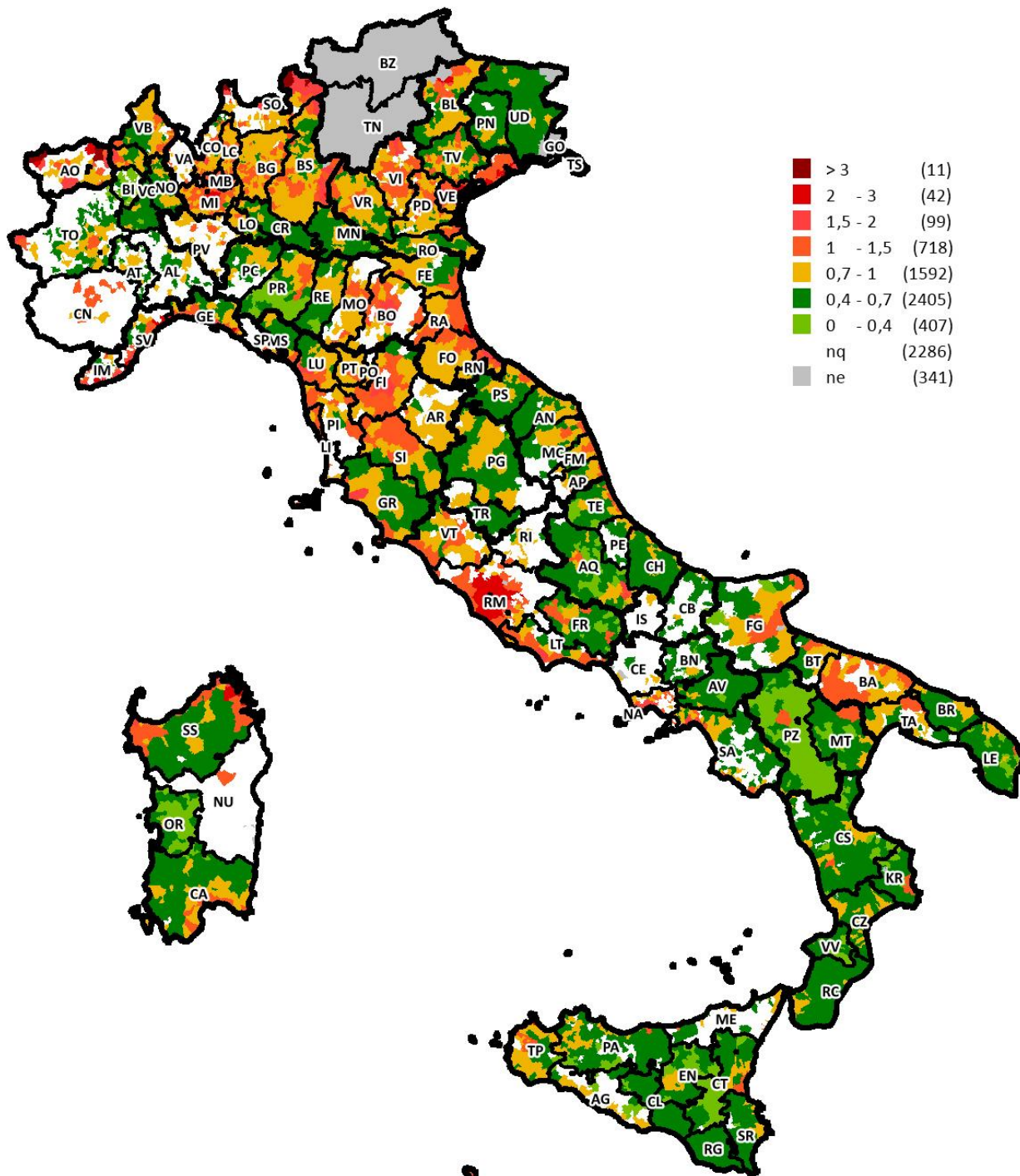


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2023<sup>6</sup> (valore medio nazionale=1) – uffici



<sup>6</sup> Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati “ne – non elaborati”, mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati “nq – non quotati”.



## 2.4 L'andamento nelle principali città

La Tabella 13 fornisce un approfondimento del mercato delle unità a destinazione uffici nelle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti in relazione a NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale (calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.769 €/m<sup>2</sup>).

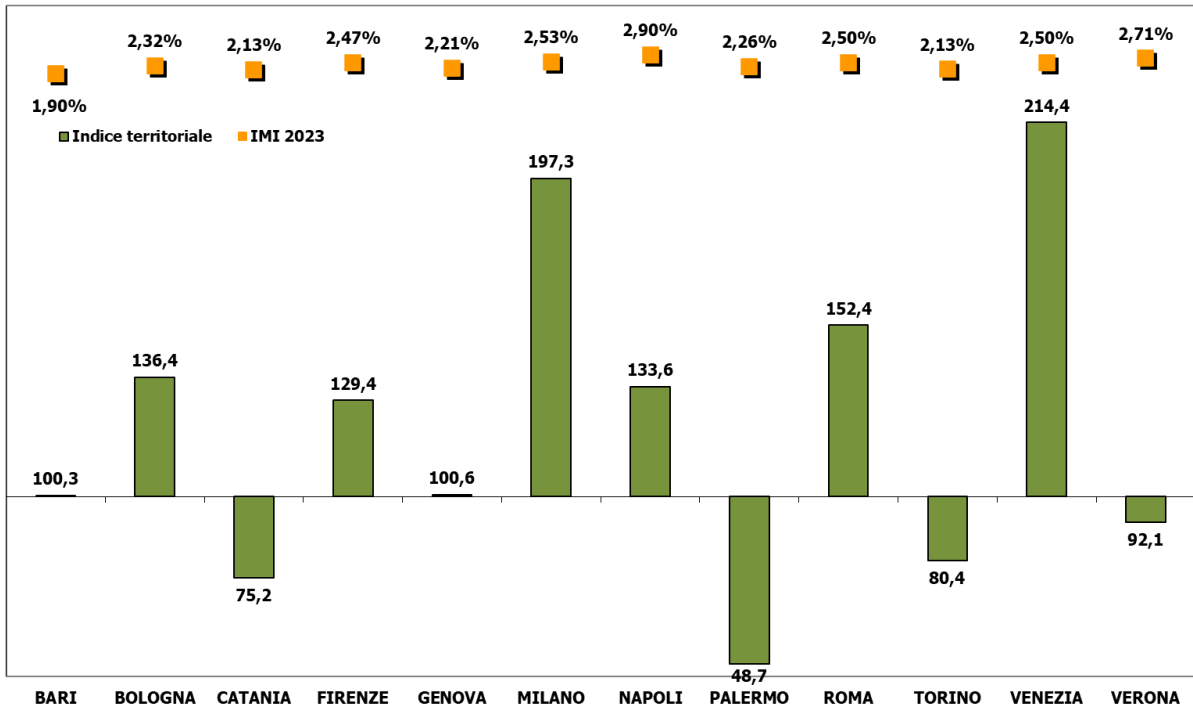
Si può notare che Roma e Milano costituiscono i mercati più importanti, con un numero di unità compravendute molto più alto rispetto a quello delle altre città. Nel confronto con il 2022, si osservano contrazioni rilevanti a Milano, quasi il 24% in meno, a Genova, le cui compravendite si riducono di oltre un terzo, a Venezia, che subisce una variazione circa del -22%, e a Bologna, con un calo del 13,1%. In controtendenza i risultati di Napoli e Verona che vedono aumentare i loro volumi rispettivamente quasi del 15% e del 43%.

Le quotazioni, rispetto alla tendenza decrescente vista su scala nazionale, manifestano una maggiore eterogeneità: continua a salire il valore degli uffici a Milano (+6,1%), che presenta, dopo Venezia (3.791 €/m<sup>2</sup>), la quotazione media più alta (3.489 €/m<sup>2</sup>). Valori in crescita anche a Napoli, +2% circa e Torino che segna un incremento del 2,7%; scende, invece, la quotazione media di un ufficio a Roma, che passa a 2.696 €/m<sup>2</sup>, facendo registrare un ribasso prossimo al 2%. La Figura 17, infine, rappresenta i valori dell'indice territoriale e dell'IMI per ogni città.

Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici

Comuni	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022	IMI 2023	Diff IMI 2023/22	Quotazione media Uffici 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Var. % quotazione 2023/2022	Indice territoriale
BARI	89	-7,2%	1,90%	-0,14	1.774	-0,9%	100,3
BOLOGNA	196	-13,1%	2,32%	-0,31	2.413	0,4%	136,4
CATANIA	51	18,4%	2,13%	0,33	1.330	-1,1%	75,2
FIRENZE	184	9,5%	2,47%	0,24	2.289	-0,4%	129,4
GENOVA	156	-34,6%	2,21%	-1,14	1.779	-1,0%	100,6
MILANO	935	-23,8%	2,53%	-0,74	3.489	6,1%	197,3
NAPOLI	288	14,9%	2,90%	0,44	2.364	1,9%	133,6
PALERMO	201	-2,3%	2,26%	-0,04	862	0,1%	48,7
ROMA	702	-3,3%	2,50%	-0,04	2.696	-1,9%	152,4
TORINO	253	4,7%	2,13%	0,12	1.423	2,7%	80,4
VENEZIA	127	-22,1%	2,50%	-0,67	3.791	0,0%	214,4
VERONA	131	42,7%	2,71%	0,84	1.629	-0,9%	92,1

Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – uffici



## 3 Il mercato dei negozi

### 3.1 Lo stock immobiliare

Lo stock delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione negozi e laboratori, conta nel 2023 oltre 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale.

La distribuzione territoriale (Figura 18) mostra come oltre un quarto del totale delle unità immobiliari sia concentrato al Sud (27,2%), seguito dal Nord Ovest (24%) e dal Centro (21,9%).

La disaggregazione regionale vede emergere anche per questo segmento la Lombardia (quasi 354 mila unità) per il Nord Ovest, seguita dalla Campania (oltre 280 mila unità) per il Sud; nelle altre aree emergono il Lazio (circa 244 mila unità) nel Centro, la Sicilia (quasi 211 mila unità) tra le Isole e il Veneto (oltre 195 mila unità) nel Nord Est.

Dall'analisi della distribuzione dello stock per capoluoghi e comuni non capoluogo, presentata nella Tabella 15, si nota che lo stock immobiliare dei negozi si concentra per il 30% nelle città capoluogo e per più di due terzi nei comuni minori; la concentrazione nei capoluoghi risulta sensibilmente sopra la media al Centro (oltre 40%), mentre è al di sotto del dato aggregato nel Sud (di poco inferiore al 22%).

Infine, la Figura 19 riporta la mappa della distribuzione comunale dello stock dei negozi nel 2023.

Figura 18: Distribuzione stock 2023 per area geografica – negozi

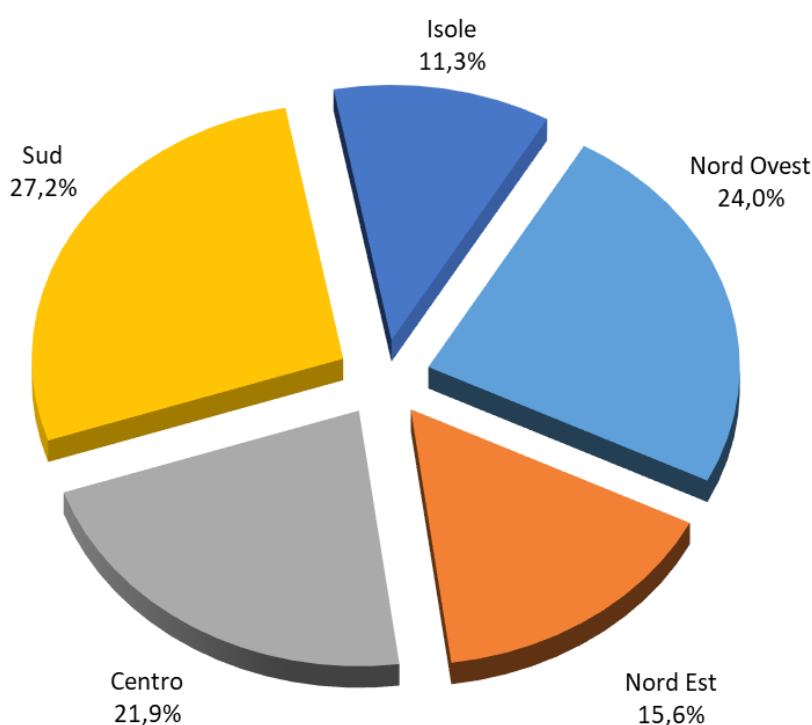


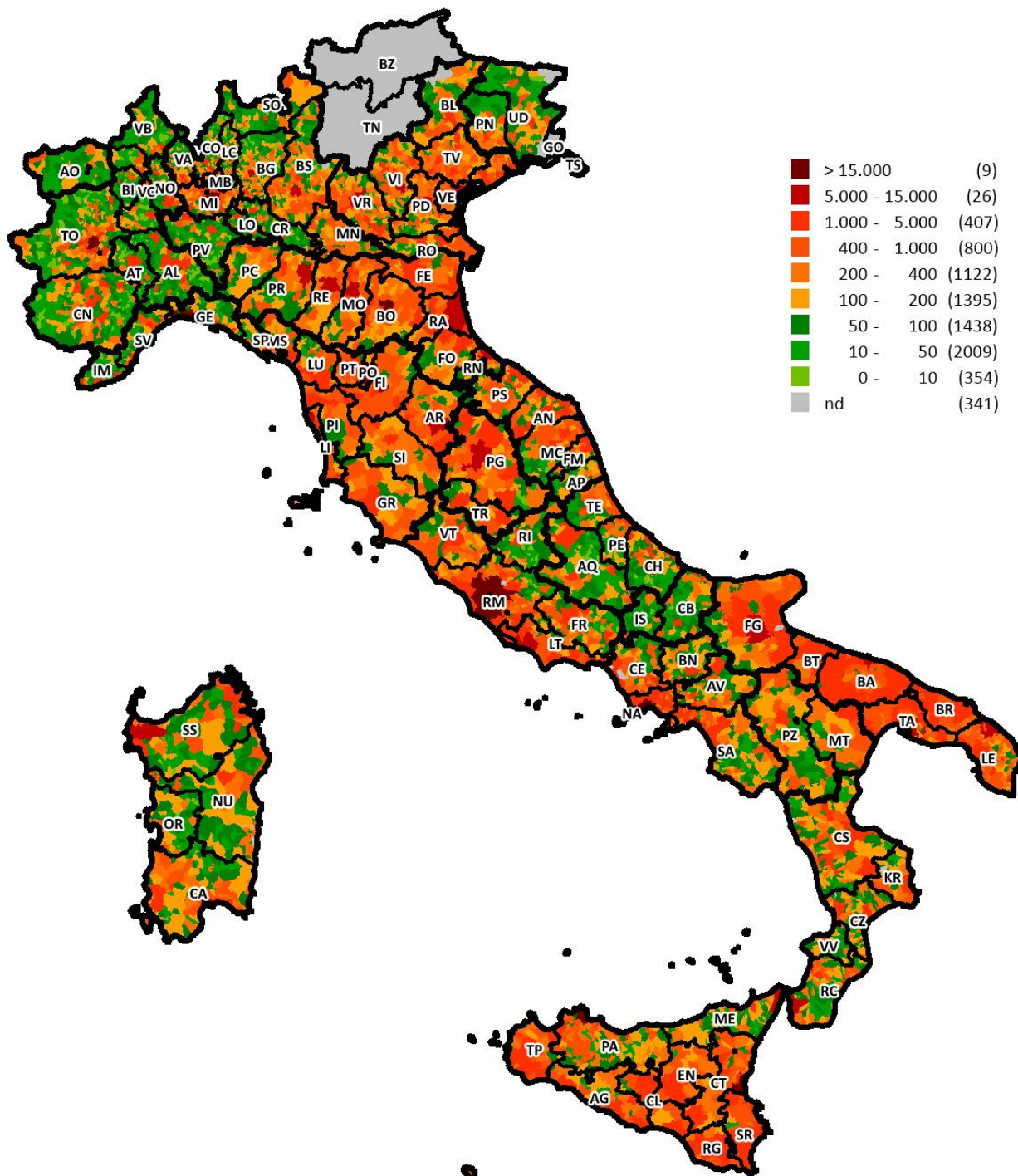
Tabella 14: Stock 2023 per regione e per area geografica – negozi

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	75.200	3,0%
	Lombardia	353.688	14,1%
	Piemonte	166.096	6,6%
	Valle d'Aosta	6.642	0,3%
<b>Nord Ovest</b>		<b>601.626</b>	<b>24,0%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	168.397	6,7%
	Friuli- Venezia Giulia	27.093	1,1%
	Veneto	195.362	7,8%
<b>Nord Est</b>		<b>390.852</b>	<b>15,6%</b>
Centro	Lazio	244.002	9,7%
	Marche	75.640	3,0%
	Toscana	185.988	7,4%
	Umbria	43.176	1,7%
<b>Centro</b>		<b>548.806</b>	<b>21,9%</b>
Sud	Abruzzo	64.542	2,6%
	Basilicata	30.944	1,2%
	Calabria	101.442	4,0%
	Campania	280.534	11,2%
	Molise	14.181	0,6%
	Puglia	190.445	7,6%
<b>Sud</b>		<b>682.088</b>	<b>27,2%</b>
Isole	Sardegna	72.672	2,9%
	Sicilia	210.852	8,4%
<b>Isole</b>		<b>283.524</b>	<b>11,3%</b>
<b>Italia</b>		<b>2.506.896</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 15: Stock 2023 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	183.444	30,5%
	Non capoluoghi	418.182	69,5%
Nord Est	Capoluoghi	111.861	28,6%
	Non capoluoghi	278.991	71,4%
Centro	Capoluoghi	221.480	40,4%
	Non capoluoghi	327.326	59,6%
Sud	Capoluoghi	149.538	21,9%
	Non capoluoghi	532.550	78,1%
Isole	Capoluoghi	86.429	30,5%
	Non capoluoghi	197.095	69,5%
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	<b>752.752</b>	<b>30,0%</b>
	Non capoluoghi	<b>1.754.144</b>	<b>70,0%</b>

Figura 19: Mappa distribuzione stock 2023 nei comuni italiani – negozi



### 3.2 I volumi di compravendita

In termini di volumi compravenduti, il dato nazionale nel 2023 è di oltre 40 mila unità compravendute, in aumento rispetto al dato del 2022 del 4,5%, circa 1.800 unità compravendute in più rispetto l'anno precedente; si può dunque ritenere confermata, anche per l'anno in esame, la fase espansiva iniziata nel 2014 e interrotta solo nel periodo della crisi sanitaria del 2020.

Tra le regioni, la Lombardia si conferma in testa con una concentrazione di transazioni prossima al 20% delle compravendite nazionali, il Lazio supera di poco il 10% e le altre regioni hanno quote tutte inferiori.

Rispetto al 2022, i tassi di variazione delle compravendite più significativi si sono registrati nelle Isole, +8,3%, tutte le restanti macroaree si attestano intorno ai 4 punti percentuali con i massimi di Nord Ovest e Centro (rispettivamente +4,4% e +4,3%) e i minimi di Sud e Nord Est (rispettivamente +3,9% e +3,8%).

Anche per quanto riguarda l'IMI, che consente di comparare in modo significativo le diverse realtà territoriali (essendo i volumi compravenduti rapportati al relativo *stock*), la Lombardia segna il dato più rilevante (unica regione con indice superiore al 2%) risultando da traino per la relativa area, il Nord Ovest, IMI pari a 2,07%; in generale, tuttavia, i dati mostrano nel confronto con il 2022 poche differenze tra le macroaree con una maggiore, seppur modesta, espansione del Nord Ovest e delle Isole e la minima del Sud ma sempre con percentuali nell'immediato intorno del dato aggregato (+0,08%).

Con riferimento al NTN la disaggregazione tra capoluoghi e comuni minori, definita per aree (Tabella 17), mostra un maggiore incremento da parte di questi ultimi (+5,6% rispetto al 2022, contro il +3,9% dei comuni capoluogo), tendenza non confermata in tutte le macroaree territoriali: nelle Isole, la crescita è più pronunciata nei comuni capoluogo, mentre al Nord Ovest i tassi di variazione risultano simili.

In termini di IMI, invece, permane in ogni area del Paese una significativa quanto prevedibile prevalenza dei comuni capoluogo, con un dato nazionale del 2,07%, contro l'1,43% dei comuni minori.

La serie storica dal 2004 al 2023 (Figura 21) conferma un andamento sostanzialmente analogo in tutti gli ambiti analizzati: a un primo forte calo di volumi di mercato dal 2006 al 2009, accentuatosi soprattutto negli ultimi due anni, è seguita una stabilizzazione nel biennio 2010-2011; nel 2012 si è avuto un nuovo crollo, particolarmente evidente e generalizzato, che ha avuto una coda, seppur non dirimpente, nel 2013. Dal 2014 i rialzi sono diffusi e persistono senza eccezioni e, nonostante l'anomalia del 2020, fino a quest'ultima rilevazione.

Una dinamica analoga ha interessato l'IMI (Figura 22), che grazie alla ripresa avuta negli ultimi anni, sembra ora tendere con gradualità verso i livelli registrati all'inizio della rilevazione.

La Figura 23 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale del NTN relativa al 2023.



Figura 20: Distribuzione NTN 2023 per area geografica – negozi

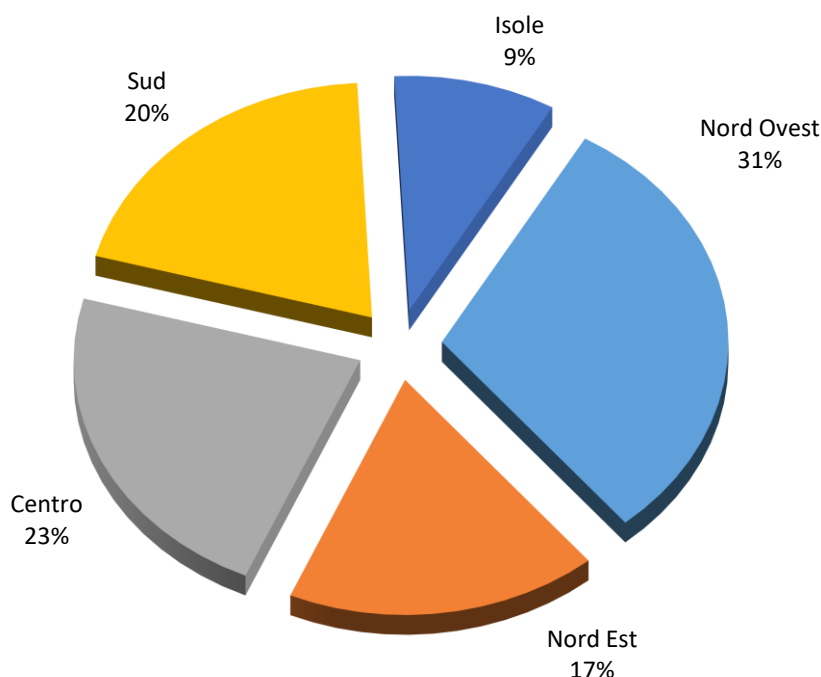


Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi

Area	Regione	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022	Quota % NTN Italia	IMI 2023	Diff IMI 23-22
Nord Ovest	Liguria	1.150	11,3%	2,8%	1,53%	0,16
	Lombardia	8.076	1,8%	19,9%	2,28%	0,06
	Piemonte	3.118	9,7%	7,7%	1,88%	0,18
	Valle d'Aosta	94	-5,8%	0,2%	1,42%	-0,08
<b>Nord Ovest</b>		<b>12.438</b>	<b>4,4%</b>	<b>30,6%</b>	<b>2,07%</b>	<b>0,10</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	3.038	1,1%	7,5%	1,80%	0,03
	Friuli-Venezia Giulia	390	-17,3%	1,0%	1,44%	-0,29
	Veneto	3.722	9,1%	9,2%	1,91%	0,17
<b>Nord Est</b>		<b>7.151</b>	<b>3,8%</b>	<b>17,6%</b>	<b>1,83%</b>	<b>0,08</b>
Centro	Lazio	4.178	8,8%	10,3%	1,71%	0,14
	Marche	1.038	2,9%	2,6%	1,37%	0,04
	Toscana	3.396	0,1%	8,4%	1,83%	0,01
	Umbria	600	1,6%	1,5%	1,39%	0,03
<b>Centro</b>		<b>9.211</b>	<b>4,3%</b>	<b>22,7%</b>	<b>1,68%</b>	<b>0,07</b>
Sud	Abruzzo	769	4,0%	1,9%	1,19%	0,05
	Basilicata	325	5,1%	0,8%	1,05%	0,05
	Calabria	904	-5,1%	2,2%	0,89%	-0,05
	Campania	3.429	7,8%	8,4%	1,22%	0,09
	Molise	144	-12,8%	0,4%	1,01%	-0,14
	Puglia	2.535	3,3%	6,2%	1,33%	0,05
<b>Sud</b>		<b>8.105</b>	<b>3,9%</b>	<b>20,0%</b>	<b>1,19%</b>	<b>0,05</b>
Isole	Sardegna	1.020	4,8%	2,5%	1,40%	0,07
	Sicilia	2.700	9,7%	6,6%	1,28%	0,11
<b>Isole</b>		<b>3.720</b>	<b>8,3%</b>	<b>9,2%</b>	<b>1,31%</b>	<b>0,10</b>
<b>Italia</b>		<b>40.625</b>	<b>4,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,62%</b>	<b>0,08</b>

Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi

Area	Comuni	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022	Quota % NTN	IMI 2023	Diff IMI 23-22
Nord Ovest	Capoluoghi	4.762	4,4%	11,7%	2,60%	0,13
	Non capoluoghi	7.676	4,5%	18,9%	1,84%	0,09
Nord Est	Capoluoghi	2.387	4,6%	5,9%	2,13%	0,11
	Non capoluoghi	4.764	3,4%	11,7%	1,71%	0,07
Centro	Capoluoghi	4.363	5,5%	10,7%	1,97%	0,11
	Non capoluoghi	4.848	3,2%	11,9%	1,48%	0,05
Sud	Capoluoghi	2.512	7,8%	6,2%	1,68%	0,13
	Non capoluoghi	5.593	2,3%	13,8%	1,05%	0,02
Isole	Capoluoghi	1.564	7,3%	3,8%	1,81%	0,13
	Non capoluoghi	2.157	9,0%	5,3%	1,09%	0,09
ITALIA	Capoluoghi	<b>15.587</b>	<b>5,6%</b>	<b>38,4%</b>	<b>2,07%</b>	<b>0,12</b>
	Non capoluoghi	<b>25.038</b>	<b>3,9%</b>	<b>61,6%</b>	<b>1,43%</b>	<b>0,06</b>

Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi

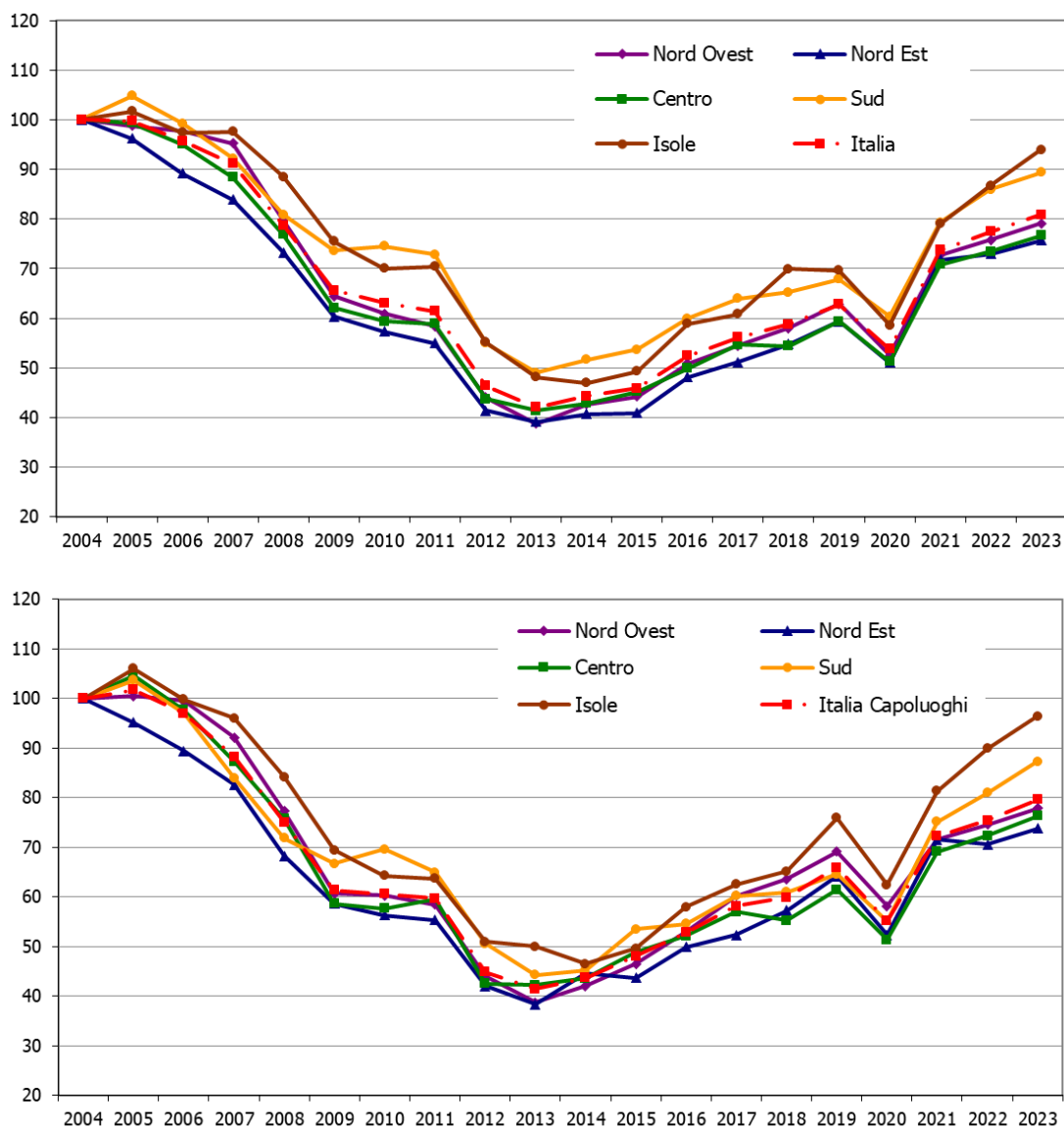


Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi

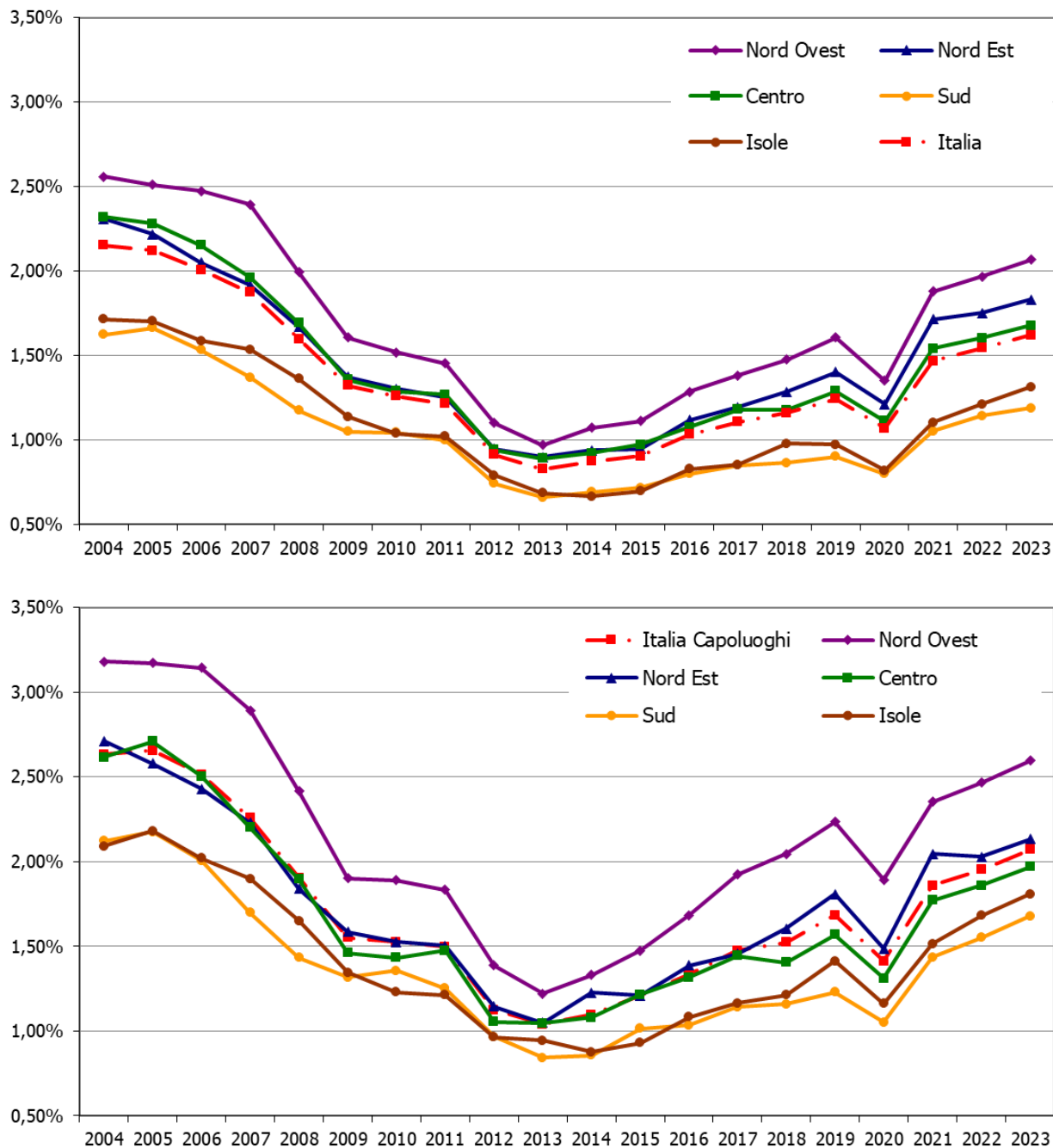
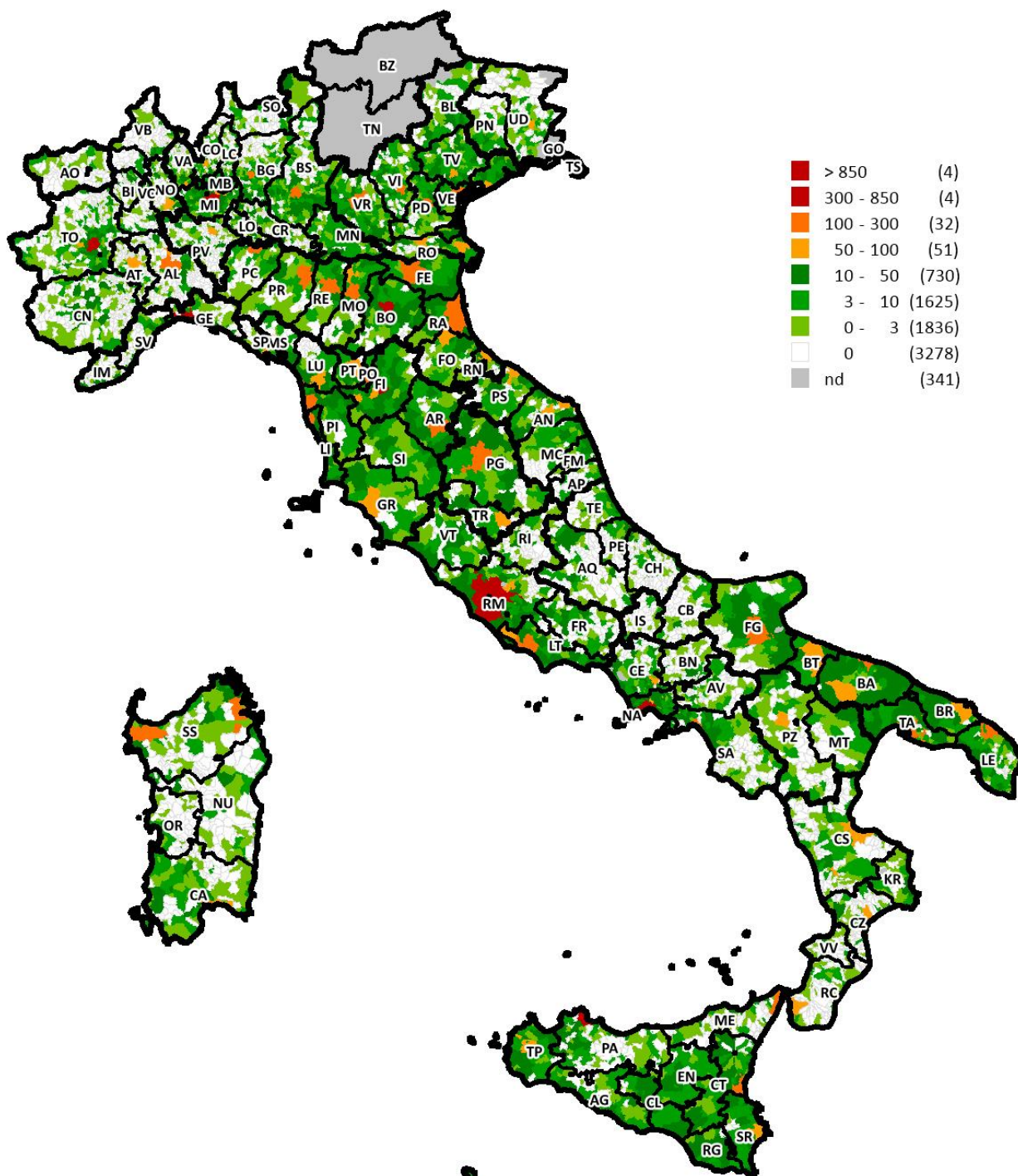


Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2023 nei comuni italiani – negozi



### 3.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2023, è stata calcolata per la tipologia edilizia negozi una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media di riferimento<sup>7</sup>, per unità di superficie, che per la tipologia negozi e a livello nazionale è pari a 1.426 €/m<sup>2</sup>, mostra nell'anno in esame un modesto incremento dello 0,6% rispetto al 2022.

La Tabella 18 riporta le quotazioni medie, le rispettive variazioni e l'indice territoriale, per aree geografiche e per regioni: Centro e Isole sono le sole macroaree a mostrare tassi negativi intorno ad un punto percentuale, nelle restanti aree le quotazioni risultano in leggero aumento rispetto all'anno precedente, con il massimo di variazione positiva del 2,3% registrato nel Nord Ovest e la relativa quotazione media più elevata (oltre 1.600 €/m<sup>2</sup>). Si conferma il divario territoriale tra le quotazioni medie delle macroaree centro-settentrionali, tutte superiori a 1.500 €/m<sup>2</sup> e le macroaree Sud e Isole, entrambe con quotazioni medie inferiori alla media nazionale (intorno a 1.200 €/m<sup>2</sup>).

A livello regionale, Liguria e Lombardia mostrano le quotazioni medie unitarie più alte (sopra i 1.800 €/m<sup>2</sup>) seguite dal Lazio a circa 1.770 €/m<sup>2</sup>; Molise, Calabria e Basilicata sono le sole regioni che mantengono il proprio dato medio al di sotto dei 1.000 €/m<sup>2</sup>.

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale, per la tipologia negozi pari, come già detto, a 1.426 €/m<sup>2</sup> è stato calcolato l'indice territoriale delle quotazioni, per area e per regione, i cui valori sono riportati nell'ultima colonna della stessa Tabella 18. L'indice evidenzia di quanto il livello delle quotazioni medie per la tipologia negozi si discosti, nelle diverse aggregazioni territoriali, dalla quotazione media nazionale. Ne risulta la fotografia di un'Italia territorialmente definita, come accennato in precedenza, con Centro e Nord sopra la media, Sud e Isole sotto la media nazionale.

Dal grafico di Figura 24, che rappresenta i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, calcolati rispetto al dato medio nazionale, emerge una certa dispersione dei valori medi, soprattutto nell'ambito di alcune macroaree, come ad esempio il Centro. Le regioni del Sud e delle Isole presentano comunque, anche in termini disaggregati, valori decisamente inferiori al dato nazionale, con l'eccezione della Campania che permane l'unica regione meridionale a presentare un valore dell'indice superiore a quello base, 107,0. Nel Centro continua a spiccare inevitabilmente il dato del Lazio, pari a 124,2 sebbene i dati più alti in assoluto a livello nazionale nel 2023 siano, nell'area del Nord, quelli di Liguria (128,3) e Lombardia (128); nella medesima area solo Friuli-Venezia Giulia e Piemonte presentano un indice inferiore a 100, rispettivamente 82,2 e 74,4.

Il grafico di Figura 25 riporta le diverse regioni collocate in ordine crescente rispetto al rispettivo valore dell'indice delle quotazioni.

Esaminando le quotazioni dei negozi nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale permane al di sotto dei 2.000 €/m<sup>2</sup>, in leggero aumento rispetto alla quotazione media 2022 dello 0,2% (Tabella 19). Il risultato complessivo è condizionato dalla buona performance dell'area del Nord Ovest, l'unica a registrare un rialzo dei valori, +5,3%. L'aumento di questa ripartizione, è certamente dovuto alla buona crescita, prossima agli 8 punti percentuali, delle quotazioni nei capoluoghi lombardi. Tutte le altre aggregazioni territoriali (regioni e aree) presentano segno negativo, con l'area del Centro che segna la perdita maggiore, -2,1%, imputabile principalmente alla flessione dei valori registrata nel Lazio, -2,5%. In termini assoluti, anche considerando i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata si conferma la Lombardia, poco sopra i 3.200 €/m<sup>2</sup>; seguono il Veneto, sui 2.500 €/m<sup>2</sup>, la Campania, poco sotto i 2.300 €/m<sup>2</sup> (unica, tra Sud e Isole che va oltre i 2.000 €/m<sup>2</sup>) ed infine i capoluoghi del Lazio, con una quotazione media a circa 2.150 €/m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza, sia perché la media è ponderata sullo *stock* degli immobili e non sulle compravendite, sia in quanto le quotazioni sono elaborate anche nei comuni con scarsa o nulla dinamica di mercato.

La Figura 26 riporta la mappa della distribuzione delle quotazioni medie regionali nel 2023. Nella Figura 27, infine, è rappresentata la mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali per la tipologia negozi rispetto alla quotazione media nazionale non pesata.

Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2023/2022	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	1.830	-1,1%	128,3
	Lombardia	1.825	3,4%	128,0
	Piemonte	1.061	1,0%	74,4
	Valle d'Aosta	1.445	-1,3%	101,4
<b>Nord Ovest</b>		<b>1.611</b>	<b>2,3%</b>	<b>113,0</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.520	-0,5%	106,6
	Friuli- Venezia Giulia	1.172	-0,9%	82,2
	Veneto	1.597	1,3%	112,0
<b>Nord Est</b>		<b>1.534</b>	<b>0,4%</b>	<b>107,6</b>
Centro	Lazio	1.771	-1,4%	124,2
	Marche	1.143	-1,3%	80,2
	Toscana	1.467	-1,0%	102,9
	Umbria	1.060	1,5%	74,3
<b>Centro</b>		<b>1.525</b>	<b>-1,1%</b>	<b>107,0</b>
Sud	Abruzzo	1.106	0,0%	77,6
	Basilicata	902	-0,1%	63,3
	Calabria	917	-0,7%	64,3
	Campania	1.526	3,0%	107,0
	Molise	993	9,8%	69,6
	Puglia	1.111	-0,2%	77,9
<b>Sud</b>		<b>1.234</b>	<b>1,0%</b>	<b>86,5</b>
Isole	Sardegna	1.217	-7,2%	85,3
	Sicilia	1.093	-0,9%	76,6
<b>Isole</b>		<b>1.147</b>	<b>-0,8%</b>	<b>80,4</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.426</b>	<b>0,6%</b>	<b>100,0</b>

Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2023 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100)

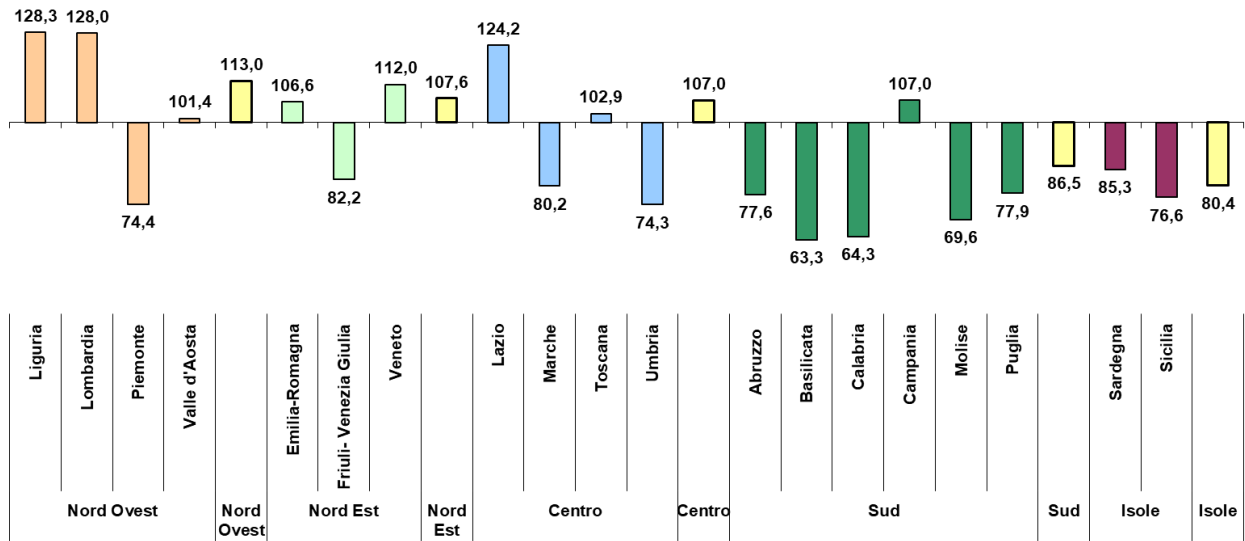


Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2023 negozi - scala valori regionale

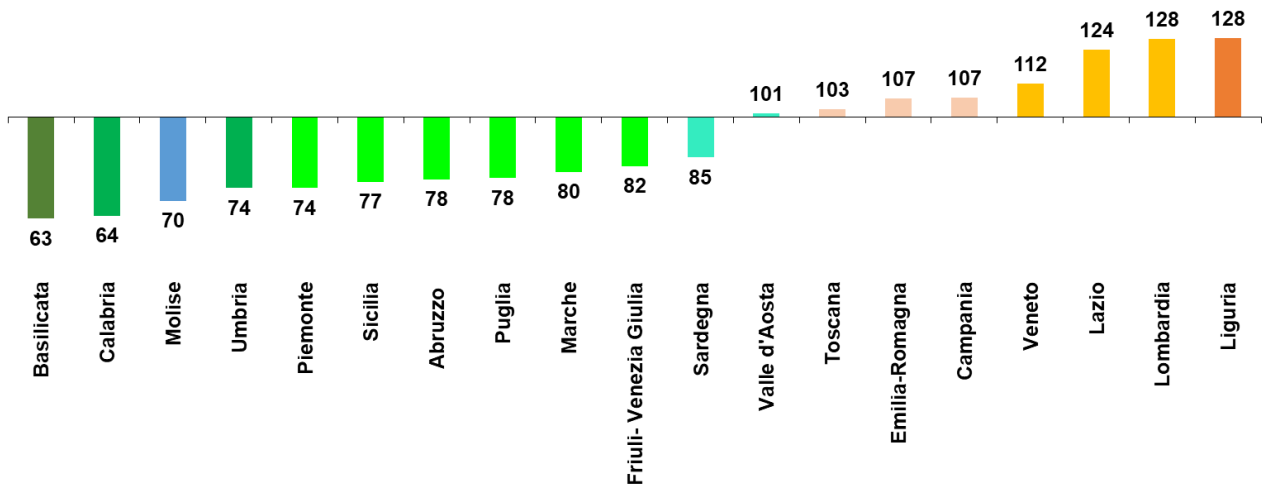




Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi Capoluoghi 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2023/2022	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Ovest	Liguria	1.590	-1,9%	82,2
	Lombardia	3.219	7,8%	166,3
	Piemonte	1.302	1,6%	67,3
	Valle d'Aosta	1.482	-5,1%	76,6
<b>Nord Ovest</b>		<b>2.323</b>	<b>5,3%</b>	<b>120,0</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.739	-2,0%	89,9
	Friuli Venezia Giulia	1.435	-2,9%	74,1
	Veneto	2.524	-0,3%	130,5
<b>Nord Est</b>		<b>2.031</b>	<b>-1,2%</b>	<b>105,0</b>
Centro	Lazio	2.158	-2,5%	111,5
	Marche	1.281	-2,6%	66,2
	Toscana	1.697	-1,0%	87,7
	Umbria	1.314	-0,8%	67,9
<b>Centro</b>		<b>1.925</b>	<b>-2,1%</b>	<b>99,5</b>
Sud	Abruzzo	1.550	-1,5%	80,1
	Basilicata	1.742	-0,1%	90,0
	Calabria	1.129	-2,4%	58,3
	Campania	2.281	-1,5%	117,9
	Molise	1.129	-9,9%	58,3
	Puglia	1.291	-2,6%	66,7
<b>Sud</b>		<b>1.751</b>	<b>-1,8%</b>	<b>90,5</b>
Isole	Sardegna	1.558	-0,9%	80,5
	Sicilia	1.275	-1,3%	65,9
<b>Isole</b>		<b>1.331</b>	<b>-1,2%</b>	<b>68,8</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.935</b>	<b>0,2%</b>	<b>100,0</b>

Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2023 – negozi

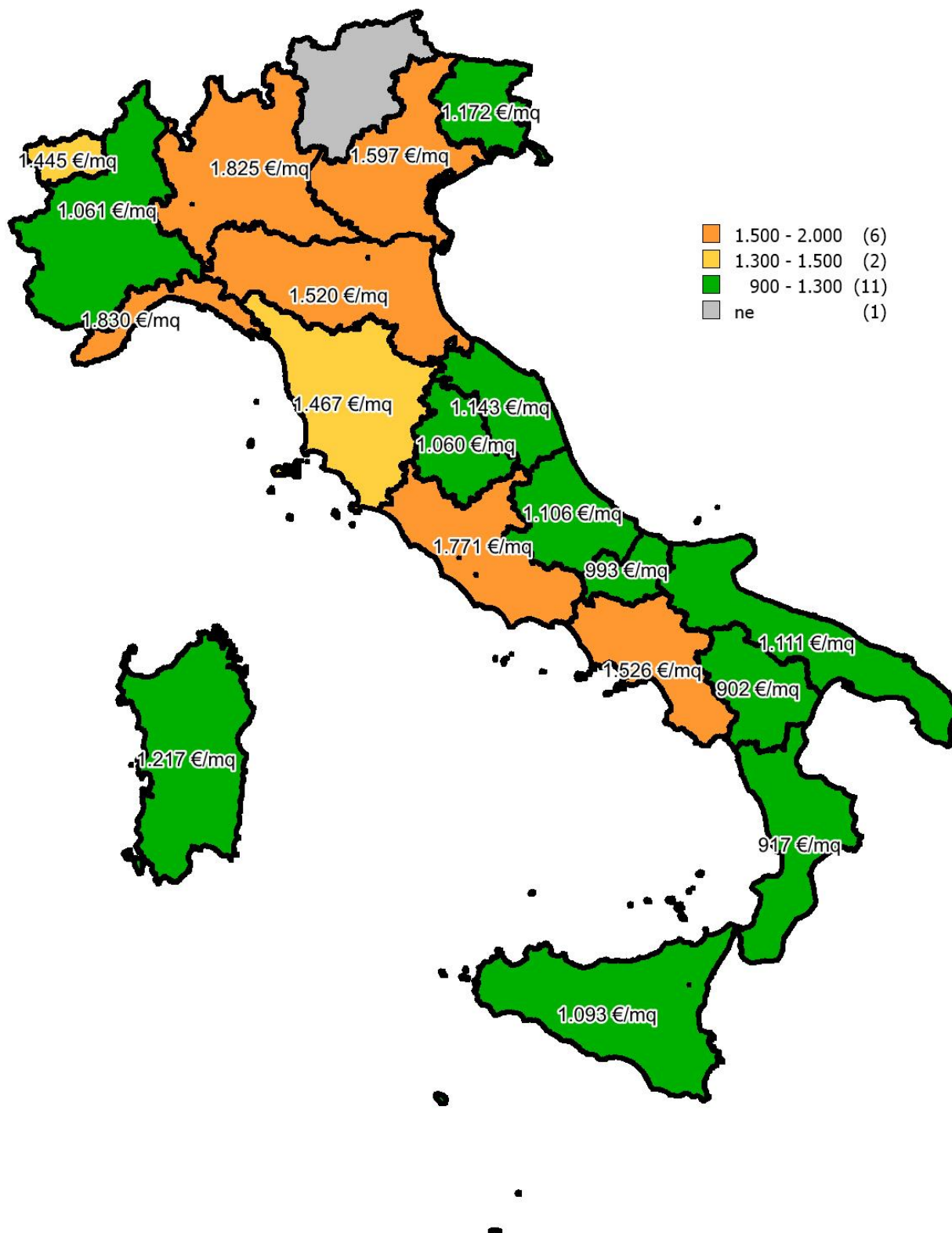
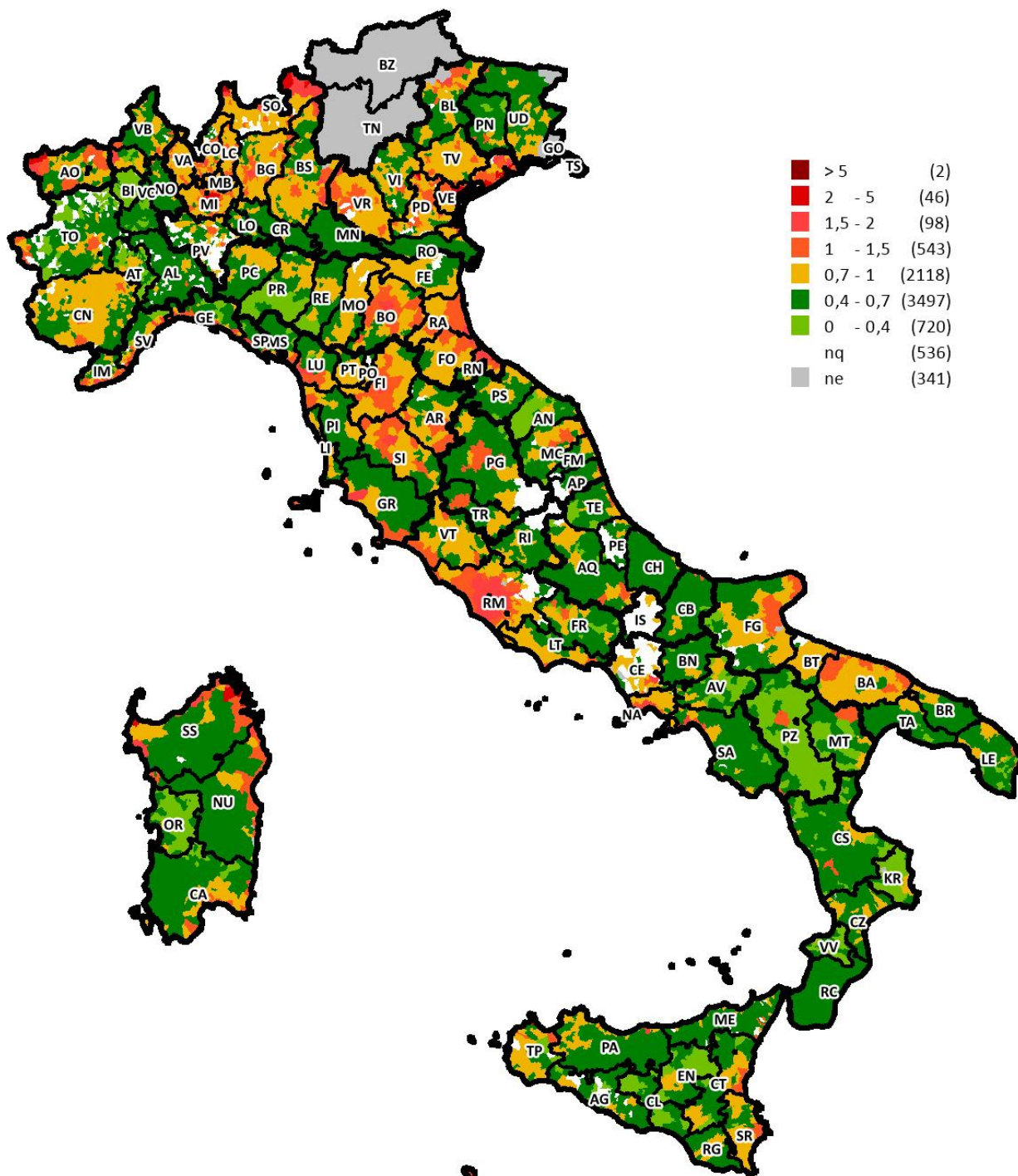


Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2023<sup>8</sup> (valore medio nazionale=1) – negozi



<sup>8</sup> Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati “ne – non elaborati”, mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati “nq – non quotati”.



### 3.4 L'andamento nelle principali città

Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, per la tipologia negozi sono riportati nella Tabella 20 i dati rilevati nel 2023 di NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale, quest'ultimo calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi (1.935 €/m<sup>2</sup>).

In termini di volumi scambiati, rispetto al 2022 si registra una contrazione nel mercato di Milano prossima ai 5 punti percentuali, con poco più di 1.800 NTN, a fronte dei migliori risultati forniti da Roma, +11,5% con 2.383 NTN, e Napoli, con il massimo incremento, +19,4% e 866 NTN. Per le restanti città, si registrano tutte variazioni positive comprese tra +0,7% a Firenze e +18,8% di Bologna. Altra eccezione, oltre Milano, è la città di Venezia nella quale si registra una riduzione degli scambi di negozi del 5,6%.

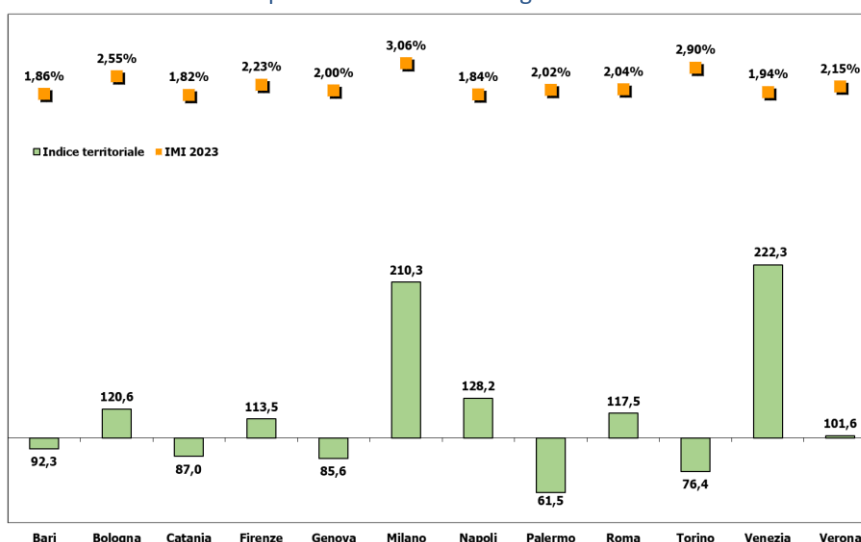
In termini di IMI, le due città più dinamiche si confermano Milano, che, nonostante il calo delle compravendite, supera il 3% e Torino con il 2,9%; i mercati urbani meno dinamici sono, di contro, quelli delle città di Catania, con IMI pari all'1,82%, Napoli, 1,84%, e Bari, 1,86%.

Le quotazioni dei negozi registrate nella maggior parte delle realtà analizzate, ed in particolare a Milano e Roma, mostrano in termini di variazione una logica inversa rispetto all'andamento del NTN; si osserva infatti per Milano un notevole incremento, superiore ai 10 punti percentuali, che porta la quotazione unitaria media oltre i 4 mila €/m<sup>2</sup>, e per Roma una riduzione del 2,4% con un valore unitario medio pari a 2.274 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 20: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – Negozi

Comuni	NTN 2023	Var % NTN 2023/2022	IMI 2023	Diff IMI 23-22	Quotazione media Negozi 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2023/2022	Indice territoriale
Bari	249	6,8%	1,86%	0,13	1.786	-3,7%	92,3
Bologna	392	18,8%	2,55%	0,42	2.333	0,0%	120,6
Catania	288	6,4%	1,82%	0,11	1.684	-3,5%	87,0
Firenze	428	0,7%	2,23%	0,02	2.195	-1,5%	113,5
Genova	484	7,3%	2,00%	0,15	1.657	-1,9%	85,6
Milano	1.808	-4,9%	3,06%	-0,12	4.069	10,6%	210,3
Napoli	866	19,4%	1,84%	0,31	2.481	-1,1%	128,2
Palermo	514	13,6%	2,02%	0,24	1.190	3,2%	61,5
Roma	2.383	11,5%	2,04%	0,22	2.274	-2,4%	117,5
Torino	1.051	4,3%	2,90%	0,14	1.478	3,3%	76,4
Venezia	260	-5,6%	1,94%	-0,12	4.301	0,0%	222,3
Verona	194	11,3%	2,15%	0,23	1.967	2,1%	101,6

Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – negozi

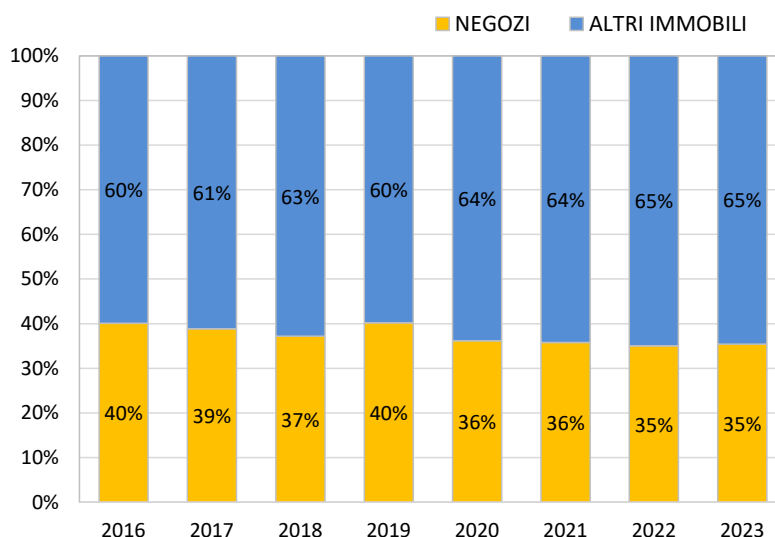


### 3.5 Le locazioni dei negozi

In questo paragrafo del rapporto si analizza il segmento relativo ai dati desunti dai nuovi contratti di locazione di immobili ad uso commerciale<sup>9</sup>. In particolare, l'analisi si concentra sulle locazioni dei negozi<sup>10</sup> e si forniscono i valori relativi al numero di immobili locati in un anno, alle superfici, ai canoni e alla dinamicità del mercato. Quest'ultima è rappresentata dall'indice di intensità del mercato delle locazioni (IML), risultato del rapporto tra numero di immobili locati e numero di immobili censiti. L'analisi, riferita al 2023 e posta a confronto con il 2022, è dettagliata per area geografica, per le città capoluogo e per le grandi città. Per i principali indicatori, sono inoltre riportate le serie storiche annuali a partire dal 2016.

Considerati di interesse tutti i nuovi contratti di locazione riferiti ad "immobili locati ad uso non abitativo" o a "immobili strumentali"<sup>11</sup>, le unità immobiliari negozi locate nel 2023 rappresentano circa il 35% del totale, percentuale stabile rispetto al 2022, ma che tra il 2016 e il 2022 è passata dal 40% al 35%, come mostrato nel grafico di Figura 29.

Figura 29: Quota di negozi locati sul totale degli immobili locati ad uso non abitativo per destinazione catastale



Nel seguito sono analizzate in termini di volumi e superfici le unità complessive, mentre ai fini del canone sono escluse le unità oggetto di contratti di locazione con durata inferiore ad un anno, non ritenendo in tal caso l'informazione economica disponibile sufficientemente rappresentativa<sup>12</sup>.

Il totale dei negozi locati, con contratto stipulato nel 2023 è di oltre 113 mila unità, in aumento del 3,2% rispetto al 2022, dove si erano raggiunte quasi 110mila unità (Tabella 21). La quota maggiore di questi negozi locati si osserva al Sud, percentuale che raggiunge circa il 29% del totale nazionale, al centro e al Nord Ovest la quota è di circa il 23% mentre per le Isole la concentrazione sul territorio pesa solo per l'11%. La composizione muta se si considerano le unità locare nei soli capoluoghi con l'area del Centro che mostra la quota maggiore, 31% circa (Figura 30).

<sup>9</sup> In questo paragrafo sono analizzati i contratti registrati con i quali sono concessi in godimento, ad un conduttore, uno o più beni immobiliari destinati ad attività economiche, che possono essere relative sia ad attività di lavoro autonomo che imprenditoriale.

<sup>10</sup> Immobili a destinazione ordinaria commerciale, categoria catastale C/1: Negozi e Botteghe. Si applica la disciplina della locazione commerciale anche alle pertinenze (garage, magazzini, etc.) se collegate funzionalmente all'immobile principale oggetto della locazione.

<sup>11</sup> Dalla "base dati delle locazioni immobiliari" sono stati selezionati tutti i contratti di locazione di tipologia S1 e S2 nei quali è locata almeno un'unità immobiliare C/1. Per maggiori approfondimenti sui criteri di selezione e la descrizione della metodologia utilizzata si rimanda a quanto riportato nella "Nota metodologica Locazioni immobiliari" disponibile alla pagina web: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

<sup>12</sup> I contratti ad uso non abitativo, per i negozi, hanno durata minima di 6 anni, ai sensi dell'articolo 27 della legge del 1978, e possono essere stipulati per una durata più breve, ma solo per due specifiche ipotesi (se l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile locato abbia, per sua natura, carattere transitorio o stagionale). Rispetto alla durata i contratti di locazione di negozi, stipulati ogni anno, riguardano per oltre il 90% unità concesse in locazione per 6 anni, per circa l'8% i contratti hanno durata tra 1 e 6 anni e solo il 2% circa presenta una durata inferiore all'anno.



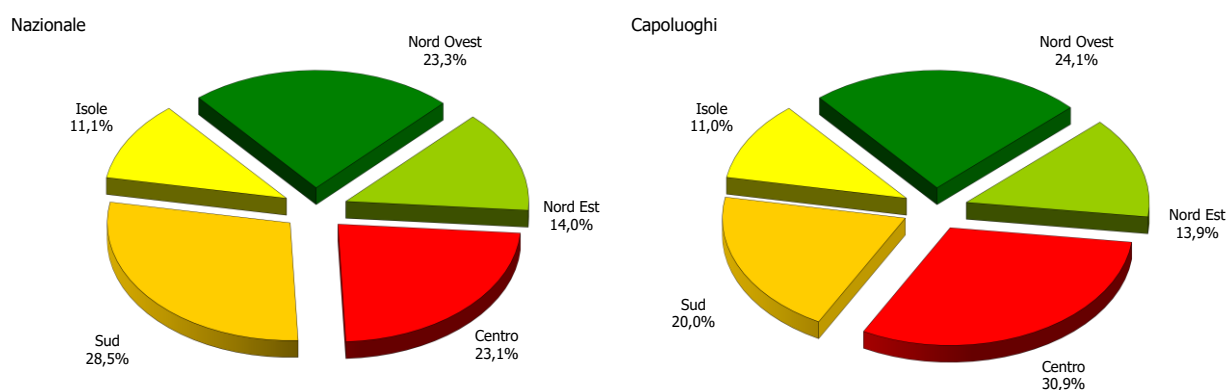
Rispetto al 2022, il numero dei negozi locati è aumentato in tutte le aree del paese, con un picco positivo al Nord Est (+5,2%). L'Indice di dinamicità del mercato, in termini aggregati, mostra che i negozi posti in locazione nel 2023 sono il 5,9% del totale dello stock (che ammonta a quasi 2 milioni di unità immobiliari), dinamicità che risulta analoga in tutte le aree del paese. L'IML<sup>13</sup> mostra, in confronto al 2022, una generale tendenza positiva con un incremento medio nazionale di 0,20 punti percentuali. Meno accentuato l'incremento se si considerano i soli comuni capoluogo come si evince dalla Tabella 21 che mostra gli stessi indicatori con riferimento a questa ripartizione territoriale. I nuovi contratti di locazione di negozi nei capoluoghi sono aumentati dell'1,9% con un valore dell'IML superiore a quello medio nazionale che raggiunge il 7%.

La distribuzione comunale del numero di negozi di nuova locazione è mostrata nella mappa Figura 31. Sono poco più di 2.100, circa il 30% del totale, i comuni nei quali non si osserva nessuna nuova locazione di negozi nel 2023, più di 2.300 sono invece i comuni dove il numero di negozi locati nel 2023 è compreso tra 3 e 15. In circa 200 comuni si sono registrate tra 50 e 100 locazioni di negozi, infine 15 sono i comuni dove le locazioni di negozi superano le 500 unità.

Tabella 21: Negozi locati, IML e variazione annua per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi

Area	Negozi locati 2023 n.	Quota % 2023	Var % 2023/2022	IML 2023 %	IML DIFF 2023-22
Nord Ovest	26.417	23,3%	3,0%	6,1%	0,21
Nord Est	15.838	14,0%	5,2%	5,5%	0,30
Centro	26.152	23,1%	3,3%	6,3%	0,22
Sud	32.289	28,5%	1,9%	5,9%	0,12
Isole	12.520	11,1%	4,2%	5,6%	0,23
<b>ITALIA</b>	<b>113.216</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,2%</b>	<b>5,9%</b>	<b>0,20</b>
Capoluoghi	Negozi locati 2023 n.	Quota % 2023	Var % 2023/2022	IML 2023 %	IML DIFF 2023-22
Nord Ovest	10.652	24,1%	2,6%	7,3%	0,23
Nord Est	6.147	13,9%	3,9%	6,7%	0,28
Centro	13.623	30,9%	2,0%	7,4%	0,17
Sud	8.832	20,0%	-1,5%	6,7%	-0,08
Isole	4.865	11,0%	4,2%	6,8%	0,29
<b>ITALIA</b>	<b>44.119</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,9%</b>	<b>7,0%</b>	<b>0,16</b>

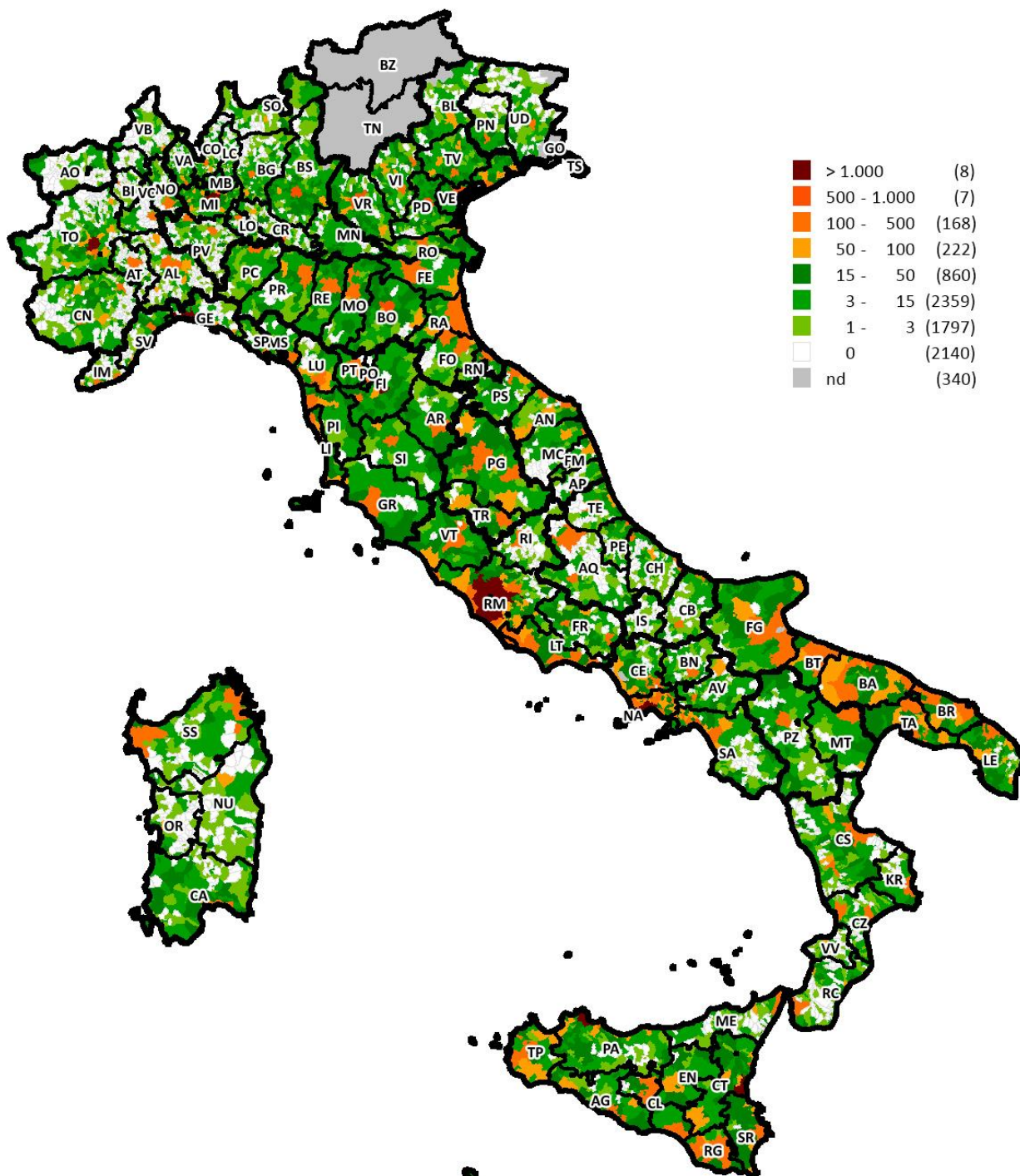
Figura 30: Distribuzione del numero di locazioni locati nel 2023 - Intero territorio e solo capoluoghi



<sup>13</sup> Il rapporto è calcolato rispetto allo stock delle unità immobiliari C/1, circa 1,9 milioni di unità nel 2023.



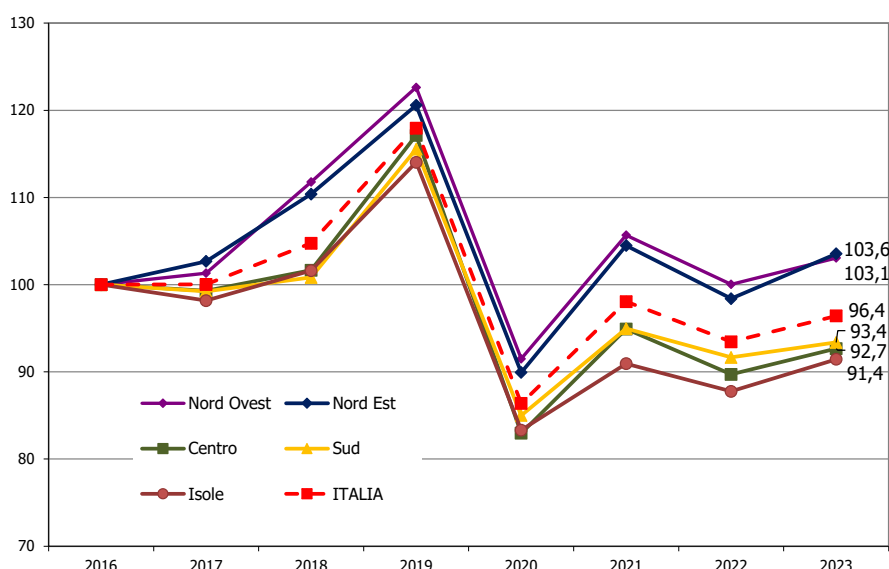
Figura 31: Mappa distribuzione numero di negozi oggetto di nuova locazione nel 2023 nei comuni italiani





Osservando l'andamento nel tempo, con l'ausilio della serie dei numeri indice mostrata in Figura 32, si distingue il periodo precedente l'evento pandemico del 2020, caratterizzato da una crescita elevata del numero di nuovi contratti locazione dal 2016 al 2019, che vede proprio in questo anno il numero massimo di nuove locazioni, oltre 138 mila unità, e un successivo periodo che, dopo il rialzo del 2021, registra una contrazione che porta i livelli al di sotto di quelli osservati nel 2016. L'ultima rilevazione mostra i dati in leggero rialzo per tutte le aree.

Figura 32: Numero indice nazionale per area geografica - Numero di negozi locati dal 2016 al 2023 (2016=100)



Nel 2023 la superficie di locali commerciali di nuova locazione è di circa 10,6 milioni di metri quadri, in aumento del 3,2% per una superficie media di circa 94 m<sup>2</sup> che risulta del tutto analoga a quella del 2022. Tra le aree del paese, la superficie aumenta soprattutto nel Nord Est, +5,4% mentre la crescita più contenuta si registra al Sud, +0,8%, è invece simile all'incremento medio nazionale nelle altre aree. La crescita è più contenuta per i negozi locati nei capoluoghi dove complessivamente l'incremento della superficie sfiora il 2,3%, e si osserva un dato leggermente negativo al Sud (-0,2%).

Tabella 22: Superficie complessiva, superficie media e variazione annua dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi

Area	Superficie 2023 (migliaia di m <sup>2</sup> )	Var % Superficie 2023/22	Superficie media 2023 m <sup>2</sup>	Superficie media diff. 2023-22 m <sup>2</sup>
Nord Ovest	2.449,8	3,7%	92,7	0,6
Nord Est	1.601,2	5,4%	101,1	0,1
Centro	2.478,3	3,5%	94,8	0,2
Sud	2.869,4	0,8%	88,9	-1,0
Isole	1.217,5	4,2%	97,2	0,0
<b>ITALIA</b>	<b>10.616,1</b>	<b>3,2%</b>	<b>93,8</b>	<b>0,0</b>
Capoluoghi	Superficie 2023 (migliaia di m <sup>2</sup> )	Var % Superficie 2023/22	Superficie media 2023 m <sup>2</sup>	Superficie media diff. 2023-22 m <sup>2</sup>
Nord Ovest	937,0	3,3%	88,0	0,6
Nord Est	550,9	3,5%	89,6	-0,4
Centro	1.289,0	2,1%	94,6	0,1
Sud	735,0	-0,2%	83,2	1,1
Isole	441,3	3,4%	90,7	-0,7
<b>ITALIA</b>	<b>3.953,2</b>	<b>2,3%</b>	<b>89,6</b>	<b>0,3</b>

Il canone complessivo riferito ai locali commerciali locati con contratti registrati nel 2023 ammonta a 1,24 miliardi di euro, di cui oltre la metà, quasi 640 milioni di euro, per negozi locati nei capoluoghi italiani. Nel 2023 il canone medio annuo per unità di superficie risulta di circa 122 euro al m<sup>2</sup> in aumento del 3% rispetto all'anno precedente. Nei capoluoghi il canone medio raggiunge i 169 euro al m<sup>2</sup> con una punta nel Nord Ovest dove sfiora i 205 euro al m<sup>2</sup>. Nei capoluoghi del Nord Est si osserva un calo del canone annuo medio del 3,2%

Tabella 23: Canone complessivo, variazione annua e canone medio dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi

Area	Canone annuo 2023 milioni €	Var% Canone annuo 2023/22	Canone annuo medio 2023 €/m <sup>2</sup>	var % Canone annuo medio 2023/22
Nord Ovest	338,7	6,5%	144,0	3,1%
Nord Est	176,0	6,4%	114,3	-0,1%
Centro	341,9	8,2%	143,0	4,2%
Sud	267,9	4,8%	97,1	4,0%
Isole	115,5	5,1%	99,5	1,0%
<b>ITALIA</b>	<b>1.240,1</b>	<b>6,5%</b>	<b>121,5</b>	<b>3,0%</b>
Capoluoghi	Canone annuo 2023 milioni €	Var% Canone annuo 2023/22	Canone annuo medio 2023 €/m <sup>2</sup>	var % Canone annuo medio 2023/22
Nord Ovest	182,1	6,6%	204,8	4,2%
Nord Est	81,9	0,9%	154,6	-3,2%
Centro	225,3	6,9%	180,1	4,1%
Sud	100,1	3,9%	140,6	4,7%
Isole	53,2	5,8%	124,0	2,6%
<b>ITALIA</b>	<b>642,7</b>	<b>5,4%</b>	<b>168,6</b>	<b>3,2%</b>

In Figura 33 è mostrata la serie del numero indice del canone annuo medio per unità di superficie (€/m<sup>2</sup>) dal 2016 al 2023 per il livello nazionale e le aree geografiche. Si evince che dal 2016, il canone annuo medio ha mostrato una tendenza al rialzo fino agli eventi pandemici del 2020, che ne hanno arrestato la crescita generando una flessione che sembra concludersi nel 2022. Tutte le aree del paese, con l'unica eccezione del Centro superano i valori del 2016, portandosi a livelli analoghi a quelli del 2019 anno nel quale i canoni medi hanno raggiunto il loro valore massimo. Nel 2023 il Nord Ovest raggiunge il livello più elevato osservato nel periodo, mentre il Nord Est vede una leggera contrazione. Per i capoluoghi (Figura 34), analizzando la serie dei canoni medi dal 2016, si osservano tendenze di crescita e di calo più accentuate, in particolare nel recupero riscontrato nel 2023 rispetto al dato del 2022. Il calo del 2023 relativo al Nord Est in questa ripartizione è più evidente; nelle altre aree si osserva un rialzo generalizzato.

Figura 33: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2022 (2016=100)

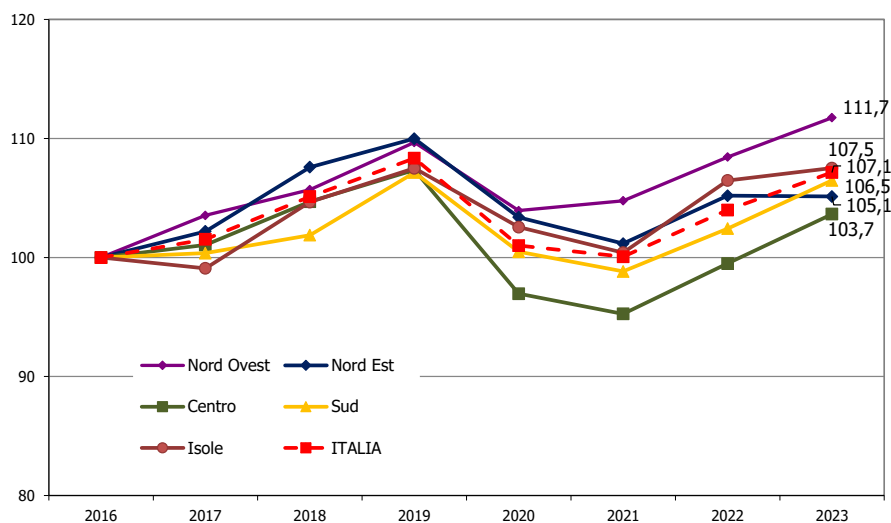
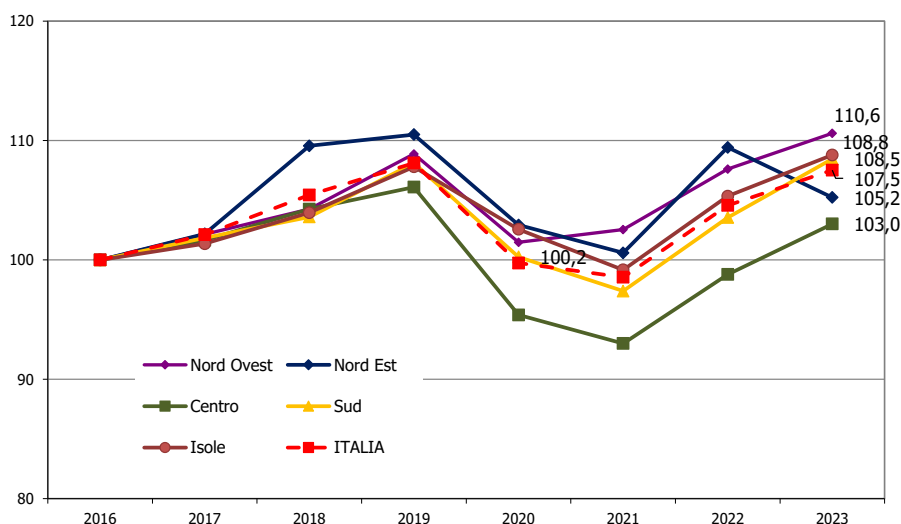


Figura 34: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2022 (2016=100) - capoluoghi



Nelle otto maggiori città italiane per popolazione si sono registrate, nel 2023, circa un quinto delle locazioni nazionali di negozi, in aumento, rispetto al 2022, dell'1%. Per contro, si rileva una contrazione per i mercati di Milano (-1%) e Napoli (-0,8%). In rialzo, invece, tutte le altre città, in particolare a Genova il rialzo è del 7,9% e a Firenze del 5%. Nelle grandi città, la dinamica delle locazioni di negozi, misurata dall'IML è piuttosto elevata con valori tutti oltre il 6% e con picchi a Milano e Roma, intorno all'8%.

In media un negozio locato nelle grandi città ha una superficie di circa 86 m<sup>2</sup>, dimensione che sfiora i 100 m<sup>2</sup> a Roma e Milano e risulta minima a Napoli, 66 m<sup>2</sup> circa. Il canone annuo complessivo per le grandi città risulta di 387 milioni di euro, quasi un terzo del canone di locazione complessivo nazionale, in aumento del 6,1% sul 2022. In media, il canone annuo al m<sup>2</sup> di un negozio nelle grandi città è poco al di sopra di 210 euro; supera i 330 euro al m<sup>2</sup> a Milano ed è minimo a Palermo, 136 euro al m<sup>2</sup>.

Tabella 24: Negozi locati, IML, variazioni e differenze - Grandi città

Grandi Città	Negozi locati 2023 n.	Var % 2023/2022	Quota % 2023	IML 2023 %	IML DIFF 2023-22
ROMA	8.278	0,7%	38,0%	8,0%	0,10
MILANO	3.301	-1,0%	15,1%	8,1%	-0,04
TORINO	2.243	0,6%	10,3%	7,4%	0,10
NAPOLI	3.047	-0,8%	14,0%	7,2%	-0,02
GENOVA	1.349	7,9%	6,2%	6,4%	0,50
PALERMO	1.623	1,8%	7,4%	7,4%	0,14
BOLOGNA	847	1,2%	3,9%	6,6%	0,10
FIRENZE	1.108	5,0%	5,1%	7,2%	0,36
<b>Grandi Città</b>	<b>21.796</b>	<b>1,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,5%</b>	<b>0,11</b>

Tabella 25: Superfici e variazioni - Grandi città

Grandi Città	Superficie 2023 (migliaia di m <sup>2</sup> )	Var% Superficie 2023/22	Superficie media 2023 m <sup>2</sup>	Diff. Sup. media 2023-22 m <sup>2</sup>
ROMA	795,0	0,7%	96,0	-0,1
MILANO	317,6	1,3%	96,2	2,1
TORINO	175,7	4,8%	78,3	3,1
NAPOLI	200,8	4,6%	65,9	3,4
GENOVA	98,3	3,5%	72,9	-3,1
PALERMO	139,0	-4,4%	85,7	-5,6
BOLOGNA	61,5	2,0%	72,6	0,6
FIRENZE	94,2	12,5%	85,0	5,6
<b>Grandi Città</b>	<b>1.882,1</b>	<b>1,9%</b>	<b>86,4</b>	<b>0,8</b>

Tabella 26: Canone complessivo e variazioni - grandi città

Grandi Città	Canone annuo 2023 (in milioni €)	Var % canone annuo 2023/22	Canone annuo medio 2023 €/m <sup>2</sup>	Var. % Canone annuo medio 2023-22
ROMA	154,2	4,7%	199,8	4,7%
MILANO	97,1	5,6%	332,6	5,6%
TORINO	24,6	1,9%	144,9	1,9%
NAPOLI	39,3	10,2%	202,2	10,2%
GENOVA	14,9	12,6%	159,8	12,6%
PALERMO	18,5	-2,2%	136,0	-2,2%
BOLOGNA	13,1	-1,3%	223,6	-1,3%
FIRENZE	25,1	25,2%	276,9	25,2%
<b>Grandi Città</b>	<b>386,6</b>	<b>6,1%</b>	<b>214,2</b>	<b>6,1%</b>



## 4 Il mercato del settore produttivo

### 4.1 Lo stock immobiliare

Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2023, quasi 822 mila unità, di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,8% nel Nord Ovest e il 26% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,7%) e Sud (17,3%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,1% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole (Figura 35). L'incremento complessivo dello *stock* rispetto al precedente anno è pari all'1,2%, corrispondente a poco più di 9.700 unità; poche le differenze percentuali fra le diverse aree che vedono il Sud attestato sulla media nazionale, Nord Est e Nord Ovest con i massimi, seppur modesti incrementi dell'1,3%, le Isole (+1,1%) e il Centro con l'incremento minimo dello 0,8%.

La Tabella 27 riporta la ripartizione territoriale dello *stock* nazionale, per area e per regione; la maggior presenza relativa di immobili produttivi si rileva in Lombardia, che sfiora il 20%; seguono, con valori sensibilmente inferiori, il Veneto, l'Emilia-Romagna ed il Piemonte, rispettivamente con il 12,1%, l'11,8% e il 9,8% dello *stock* nazionale. Tra le regioni del Centro la maggior quota di immobili produttivi è in Toscana, (6,6%), mentre nel Lazio la quota è pari al 5%; tra le regioni del Sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo *stock* nazionale (rispettivamente il 5,5% ed il 5%).

Contrariamente a quanto riscontrato per la tipologia uffici, lo *stock* immobiliare produttivo presenta una concentrazione marcata, come è prevedibile, nei comuni non capoluogo. L'analisi della ripartizione dello *stock* produttivo tra comuni capoluogo e restanti comuni, sintetizzata in Tabella 28, evidenzia infatti come circa l'84% delle unità produttive si concentri nei comuni minori; questa distribuzione caratterizza, con una certa omogeneità, tutte le aree territoriali, passando da un massimo dell'88% del Nord Ovest al minimo del 76,8% nel Centro.

Nella mappa di Figura 36 è raffigurata la distribuzione dello *stock* delle unità a destinazione produttiva nei comuni italiani. La distribuzione dello *stock* delle unità a destinazione produttiva evidenzia come circa il 75% dei comuni abbia un numero di capannoni inferiore a 100 e come solo in circa 60 casi lo *stock* superi le 1.000 unità.

Figura 35: Distribuzione *stock* 2023 per area geografica – produttivo

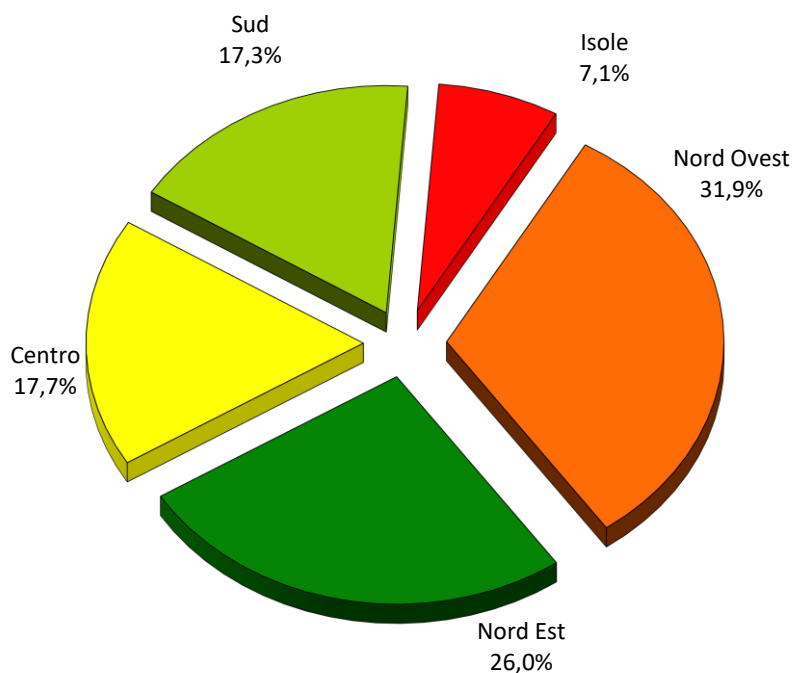


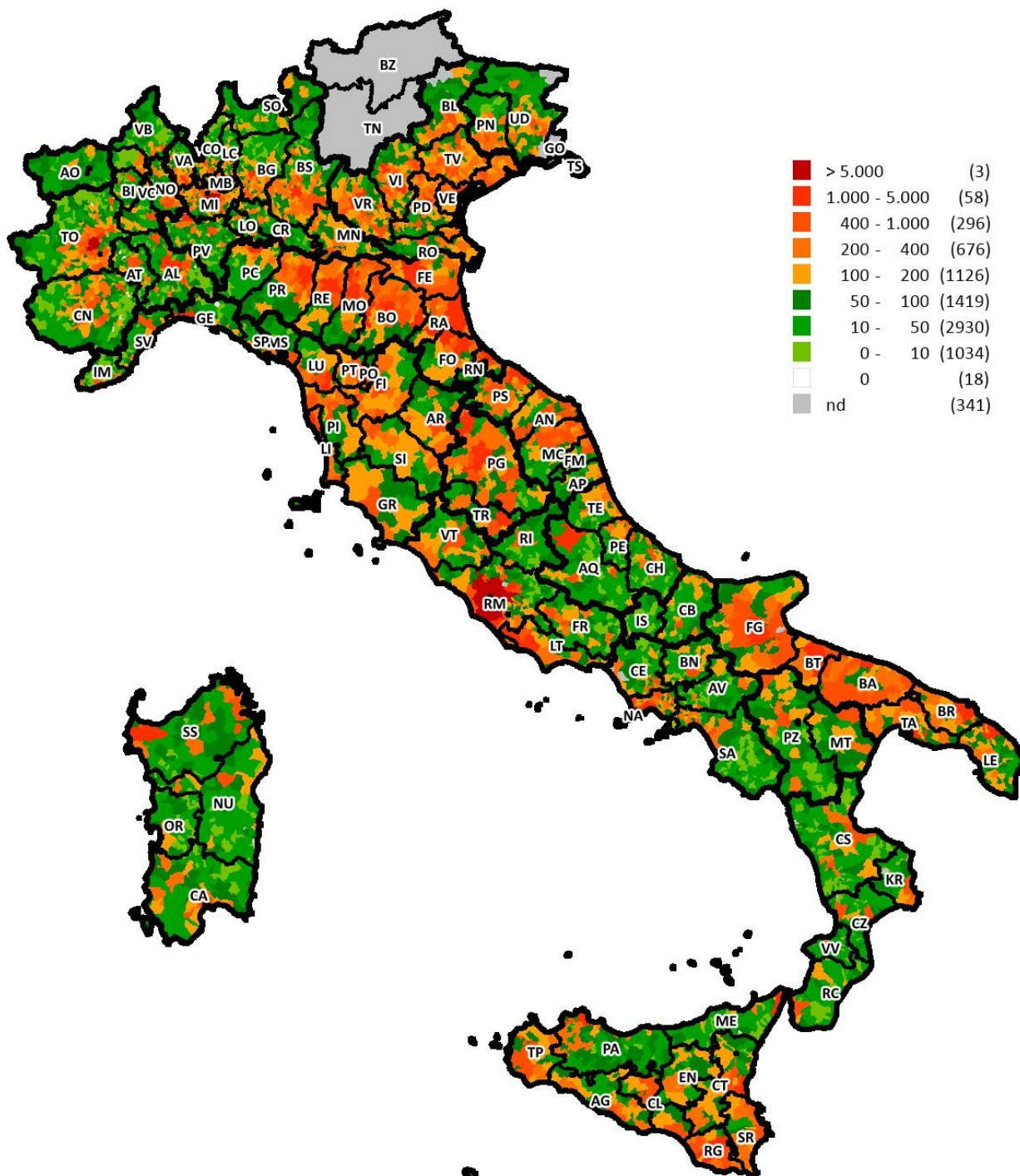
Tabella 27: Stock 2023 per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	15.738	1,9%
	Lombardia	163.174	19,9%
	Piemonte	80.420	9,8%
	Valle d'Aosta	2.807	0,3%
<b>Nord Ovest</b>		<b>262.139</b>	<b>31,8%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	96.734	11,8%
	Friuli- Venezia Giulia	17.224	2,1%
	Veneto	99.359	12,1%
<b>Nord Est</b>		<b>213.317</b>	<b>26,0%</b>
Centro	Lazio	41.432	5,0%
	Marche	34.809	4,2%
	Toscana	54.324	6,6%
	Umbria	14.990	1,8%
<b>Centro</b>		<b>145.555</b>	<b>17,7%</b>
Sud	Abruzzo	22.457	2,7%
	Basilicata	9.521	1,2%
	Calabria	18.659	2,3%
	Campania	41.140	5,0%
	Molise	5.244	0,6%
	Puglia	45.371	5,5%
<b>Sud</b>		<b>142.392</b>	<b>17,4%</b>
Isole	Sardegna	20.738	2,5%
	Sicilia	37.567	4,6%
<b>Isole</b>		<b>58.305</b>	<b>7,1%</b>
<b>Italia</b>		<b>821.708</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 28: Stock 2023 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	31.372	12,0%
	Non capoluoghi	230.767	88,0%
Nord Est	Capoluoghi	35.316	16,6%
	Non capoluoghi	178.001	83,4%
Centro	Capoluoghi	33.734	23,2%
	Non capoluoghi	111.821	76,8%
Sud	Capoluoghi	20.906	14,7%
	Non capoluoghi	121.486	85,3%
Isole	Capoluoghi	11.067	19,0%
	Non capoluoghi	47.238	81,0%
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	<b>132.395</b>	<b>16,1%</b>
	Non capoluoghi	<b>689.313</b>	<b>83,9%</b>

Figura 36: Mappa distribuzione stock 2023 nei comuni italiani – produttivo





## 4.2 I volumi di compravendita

Dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%), la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019) e il rialzo del 2022 prossimo al 7%, nel 2023, il mercato del settore produttivo registra una sensibile flessione, con una variazione negativa nel numero di transazioni di 3,8 punti percentuali rispetto all'anno precedente con 15.671 NTN (Tabella 29).

Il tasso di variazione annuale medio del NTN, che come anticipato evidenzia una perdita a livello nazionale prossima ai 4 punti percentuali, presenta, tra le aree con maggiore *stock* disponibile, un solo valore positivo relativo al Nord Est (+2,1%) dovuto alla tenuta nelle compravendite di Emilia-Romagna e Veneto (rispettivamente +5,1% e +3,5% per oltre 4.000 NTN complessive). Le restanti macroaree, con la sola eccezione delle Isole (+0,3%) mostrano tutte tassi di crescita negativi che vanno dai massimi di Sud e Nord Ovest (-14,4% e -5,1% rispettivamente) al minimo del Centro (-2,5%).

La Lombardia si conferma la regione con il maggior numero assoluto di compravendite, 4.160 NTN, ma con una perdita nel numero di transazioni poco superiore al 5% (circa 230 NTN in meno rispetto al 2022); a seguire, per numero di transazioni, il Veneto e l'Emilia-Romagna, con circa 2.000 NTN ognuna ma, come anticipato, con tassi di crescita positivi seppur modesti. Tornando al Nord Ovest, segue per numero di transazioni il Piemonte, con un NTN pari a 1.637, che dopo la crescita del 2022, in cui si rilevò una variazione positiva superiore ai 13 punti percentuali, registra ora una perdita degli scambi di unità produttive di oltre il 6%. Tra le regioni del Centro e del Sud con maggior numero di transazioni spicca la Toscana il cui tasso di crescita vede un'inversione di tendenza rispetto l'anno precedente, ora in positivo, con oltre 1.000 NTN ed un tasso di rialzo del 5,5%. Campania, Puglia e Lazio, singolarmente con poco più di 600 NTN, registrano tutte delle perdite che vanno dal massimo dei 17 punti percentuali della Campania al -12,3% del Lazio; anche le Marche, con un NTN superiore e pari a 751, registra una perdita nel numero di transazioni del 7%. In termini aggregati i due terzi dell'intero mercato si concentrano al Nord e più di un quarto nella sola Lombardia.

Rapportando le compravendite ai relativi *stock*, gli equilibri territoriali cambiano poco, con la macroarea del Nord Ovest (IMI 2,32%) che rappresenta la realtà con la più alta intensità di mercato, condizionata dalla dinamicità della regione Lombardia dove l'indicatore IMI raggiunge il 2,55%, valore massimo tra le regioni. Per l'IMI, in termini di differenza, rispetto al 2022, si evidenzia tra le macroaree il solo, seppur modesto, valore positivo del Nord Est (0,02 punti percentuali in più) dovuto alle già citate crescite degli scambi nelle regioni del Veneto e dell'Emilia-Romagna.

Segmentando l'analisi tra comuni capoluogo e non capoluogo (Tabella 30), rispetto al 2022, in termini di NTN, si rileva a livello nazionale un contenimento delle perdite superiore per i secondi che segnano una diminuzione del 2,1% contro il -12,6% registrato nei capoluoghi. Nella sola macroarea del Sud si assiste ad una situazione inversa, con perdite oltre i 16 punti percentuali per le transazioni nei comuni non capoluogo e poco meno del 4% nei comuni capoluogo. Anche per quanto riguarda l'IMI i comuni minori presentano un dato leggermente superiore, ma solo in termini di variazione rispetto al 2022 e con la medesima eccezione della macroarea del Sud.

Disaggregando il settore per classi di rendita e area geografica (Tabella 31 e Tabella 32), la dinamica nazionale mostra quasi ovunque variazioni con valori medi negativi rispetto al 2022; fa eccezione con un +0,8% la sola classe centrale (unità scambiate con rendita tra 500 e 5.000 €.) mentre le maggiori perdite si concentrano spostandosi verso le classi più estreme, con il massimo, -10,5%, nella classe più alta oltre i 10.000 euro. Tra le diverse macroaree è sempre la classe di rendita intermedia che detiene nel 2023 la maggior quota di transazioni, pari a oltre il 44%.

Il grafico di Figura 38 riporta la serie storica del NTN dal 2004 al 2023, espressa tramite il numero indice; risulta evidente come tutte le macroaree che nel 2022 avevano mostrato una tendenza di crescita più o meno accentuata, risultino in flessione nell'anno in esame; le Isole e il Nord Est sono le uniche aree che mantengono o addirittura vedono aumentare, seppur di poco, i discreti valori di crescita riscontrati dopo il 2020.

In Figura 39 si fornisce la serie storica dell'IMI, sia in termini generali, sia in riferimento ai soli capoluoghi di provincia. Il quadro che ne risulta corrisponde, sostanzialmente, a quanto detto in relazione al NTN e, con la sola eccezione del Nord Est, che vede una modesta inversione di tendenza rispetto al 2022, appaiono evidenti i segnali di flessione del mercato produttivo rispetto allo *stock* disponibile nell'anno in esame.

La Figura 40 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale del NTN relativa al 2023.

Figura 37: Distribuzione NTN 2023 per area geografica – produttivo

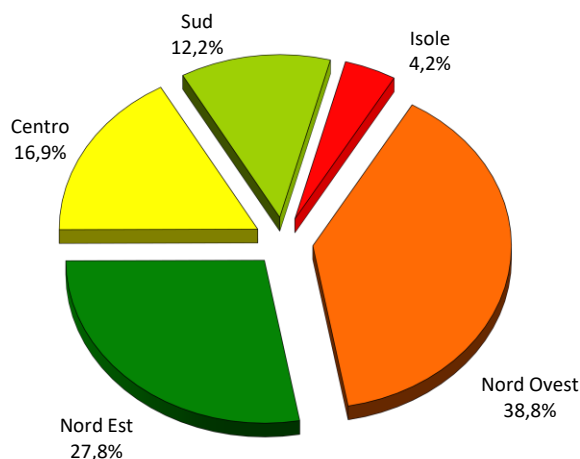


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo

Area	Regione	NTN 2023	Var % NTN 2023/2022	Quota % NTN Italia	IMI 2023	Diff IMI 2023-22
Nord Ovest	Liguria	257	8,3%	1,6%	1,63%	0,12
	Lombardia	4.160	-5,3%	26,5%	2,55%	-0,18
	Piemonte	1.637	-6,2%	10,4%	2,04%	-0,16
	Valle d'Aosta	30	-9,7%	0,2%	1,07%	-0,13
<b>Nord Ovest</b>		<b>6.084</b>	<b>-5,1%</b>	<b>38,8%</b>	<b>2,32%</b>	<b>-0,16</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.999	5,1%	12,8%	2,07%	0,07
	Friuli- Venezia Giulia	330	-18,4%	2,1%	1,92%	-0,46
	Veneto	2.028	3,5%	12,9%	2,04%	0,04
<b>Nord Est</b>		<b>4.357</b>	<b>2,1%</b>	<b>27,8%</b>	<b>2,04%</b>	<b>0,02</b>
Centro	Lazio	616	-12,3%	3,9%	1,49%	-0,22
	Marche	751	-7,0%	4,8%	2,16%	-0,18
	Toscana	1.006	5,5%	6,4%	1,85%	0,09
	Umbria	277	8,7%	1,8%	1,85%	0,13
<b>Centro</b>		<b>2.650</b>	<b>-2,5%</b>	<b>16,9%</b>	<b>1,82%</b>	<b>-0,06</b>
Sud	Abruzzo	340	-13,6%	2,2%	1,51%	-0,25
	Basilicata	84	-10,5%	0,5%	0,89%	-0,12
	Calabria	167	-18,5%	1,1%	0,89%	-0,22
	Campania	646	-17,0%	4,1%	1,57%	-0,36
	Molise	77	16,6%	0,5%	1,46%	0,20
	Puglia	604	-14,2%	3,9%	1,33%	-0,24
<b>Sud</b>		<b>1.918</b>	<b>-14,4%</b>	<b>12,2%</b>	<b>1,35%</b>	<b>-0,25</b>
Isole	Sardegna	264	10,5%	1,7%	1,27%	0,11
	Sicilia	398	-5,5%	2,5%	1,06%	-0,07
<b>Isole</b>		<b>662</b>	<b>0,3%</b>	<b>4,2%</b>	<b>1,14%</b>	<b>-0,01</b>
<b>Italia</b>		<b>15.671</b>	<b>-3,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,91%</b>	<b>-0,10</b>

Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi/non capoluoghi – produttivo

Area	Comuni	NTN 2023	Var % NTN 2023/2022	Quota % NTN	IMI 2023	Diff IMI 2023-22
Nord Ovest	Capoluoghi	617	-21,4%	10,1%	1,99%	-0,57
	Non capoluoghi	5.467	-2,8%	89,9%	2,38%	-0,10
Nord Est	Capoluoghi	643	-10,1%	14,7%	1,82%	-0,22
	Non capoluoghi	3.714	4,6%	85,3%	2,09%	0,06
Centro	Capoluoghi	548	-11,1%	20,7%	1,63%	-0,22
	Non capoluoghi	2.103	0,0%	79,3%	1,89%	-0,01
Sud	Capoluoghi	365	-3,8%	19,1%	1,75%	-0,10
	Non capoluoghi	1.553	-16,5%	80,9%	1,28%	-0,27
Isole	Capoluoghi	145	-7,5%	22,0%	1,32%	-0,13
	Non capoluoghi	516	2,7%	78,0%	1,10%	0,02
ITALIA	Capoluoghi	<b>2.318</b>	<b>-12,6%</b>	<b>14,8%</b>	<b>1,76%</b>	<b>-0,28</b>
	Non capoluoghi	<b>13.353</b>	<b>-2,1%</b>	<b>85,2%</b>	<b>1,94%</b>	<b>-0,07</b>

Tabella 31: NTN e distribuzione percentuale per classi di rendita per area geografica – produttivo

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	NTN 2023
Nord Ovest	638	587	2.690	1.013	1.156	6.084
Nord Est	489	387	2.062	735	684	4.357
Centro	308	314	1.139	426	463	2.650
Sud	246	241	787	294	349	1.918
Isole	87	84	276	101	113	662
<b>Italia</b>	<b>1.768</b>	<b>1.614</b>	<b>6.954</b>	<b>2.570</b>	<b>2.764</b>	<b>15.671</b>
Nord Ovest	10,5%	9,6%	44,2%	16,6%	19,0%	100,0%
Nord Est	11,2%	8,9%	47,3%	16,9%	15,7%	100,0%
Centro	11,6%	11,9%	43,0%	16,1%	17,5%	100,0%
Sud	12,8%	12,6%	41,0%	15,4%	18,2%	100,0%
Isole	13,2%	12,7%	41,7%	15,3%	17,1%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>11,3%</b>	<b>10,3%</b>	<b>44,4%</b>	<b>16,4%</b>	<b>17,6%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 32: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica 2023-2022 – produttivo

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	NTN 2023
Nord Ovest	-8,1%	-9,9%	-2,9%	-9,3%	-1,6%	-5,1%
Nord Est	5,2%	36,6%	6,0%	-1,7%	-17,0%	2,1%
Centro	7,6%	-11,8%	7,5%	-10,4%	-14,4%	-2,5%
Sud	-27,2%	-16,3%	-6,5%	-14,3%	-18,5%	-14,4%
Isole	32,0%	5,3%	-1,9%	-8,9%	-6,9%	0,3%
<b>Italia</b>	<b>-4,4%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>0,8%</b>	<b>-8,1%</b>	<b>-10,5%</b>	<b>-3,8%</b>

Figura 38: Numero indice NTN nazionale per area geografica – produttivo

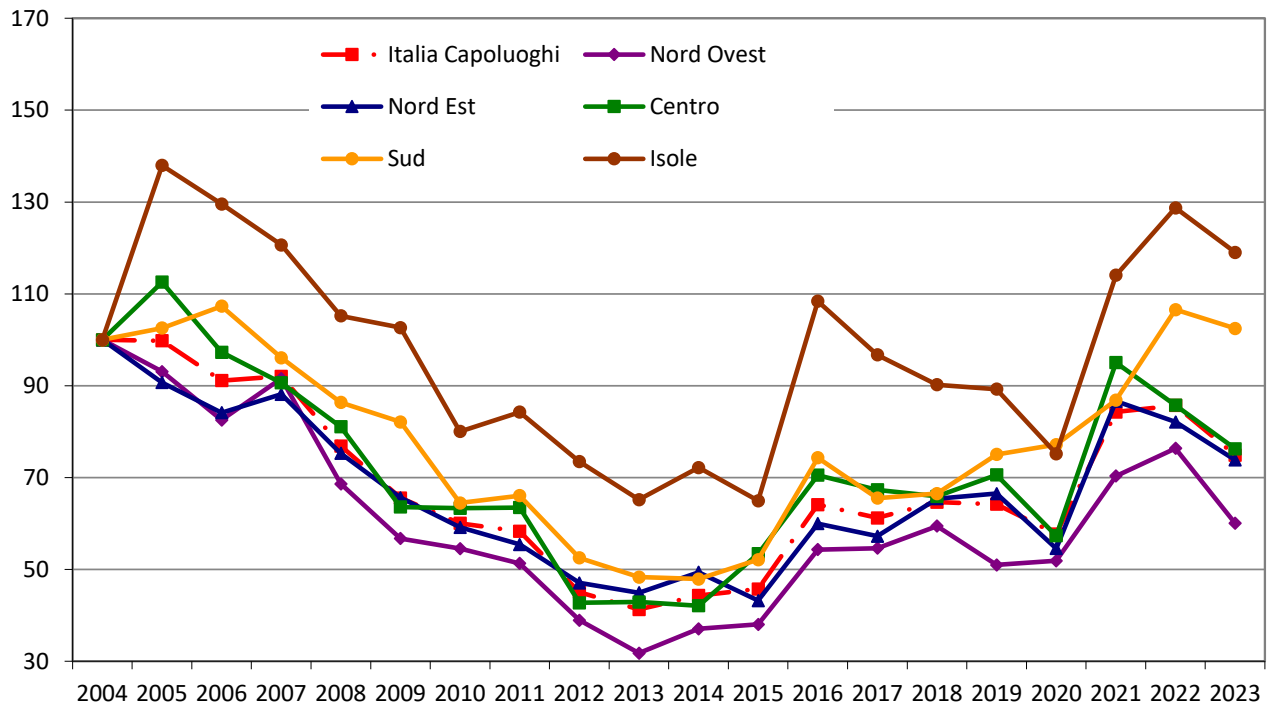
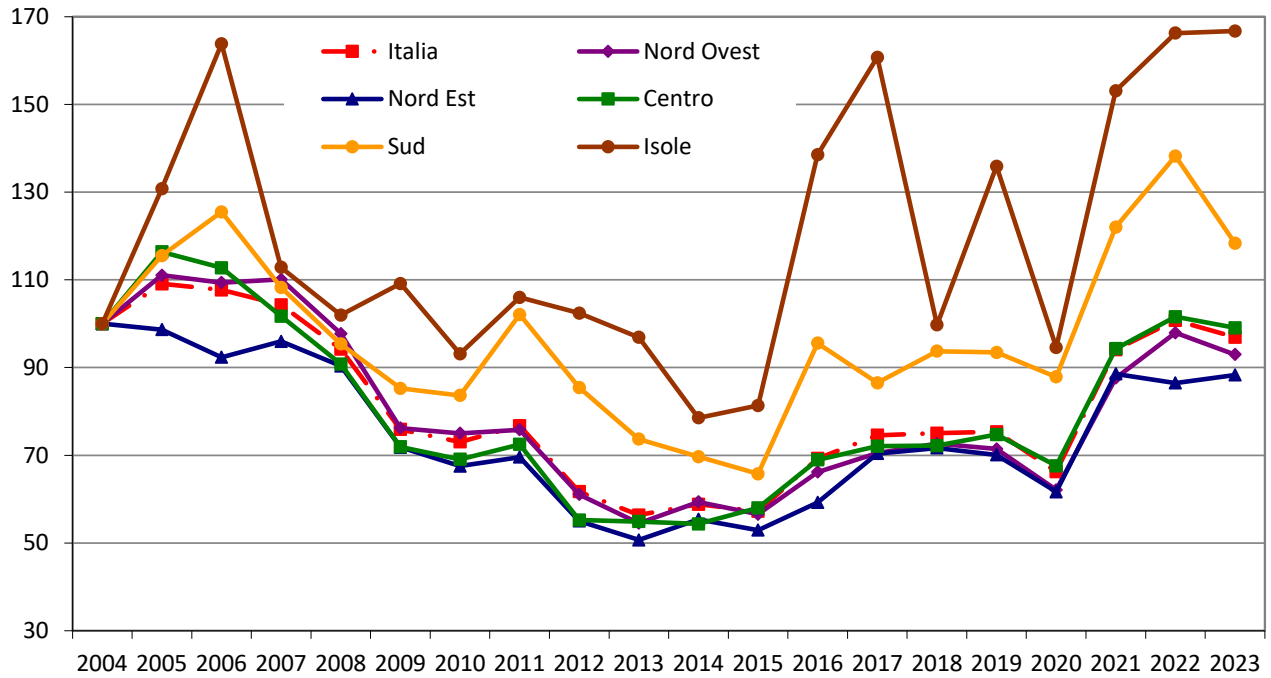


Figura 39: Andamento IMI nazionale per area geografica – produttivo

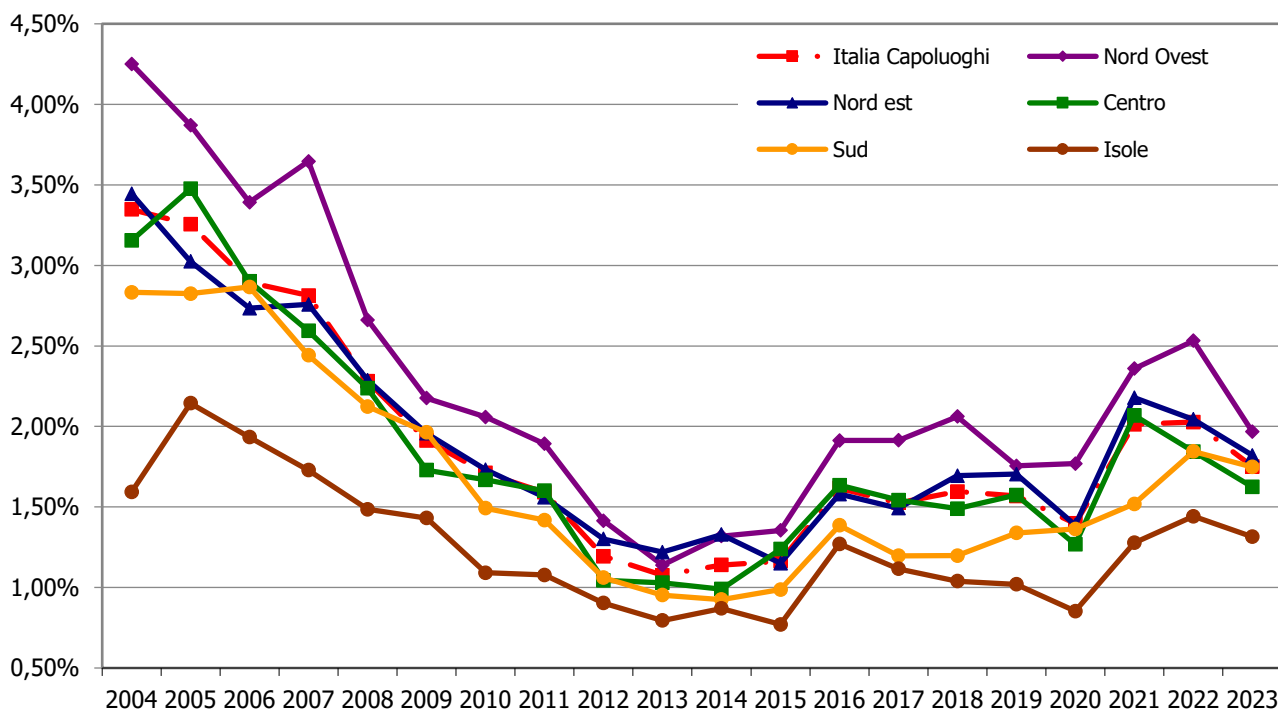
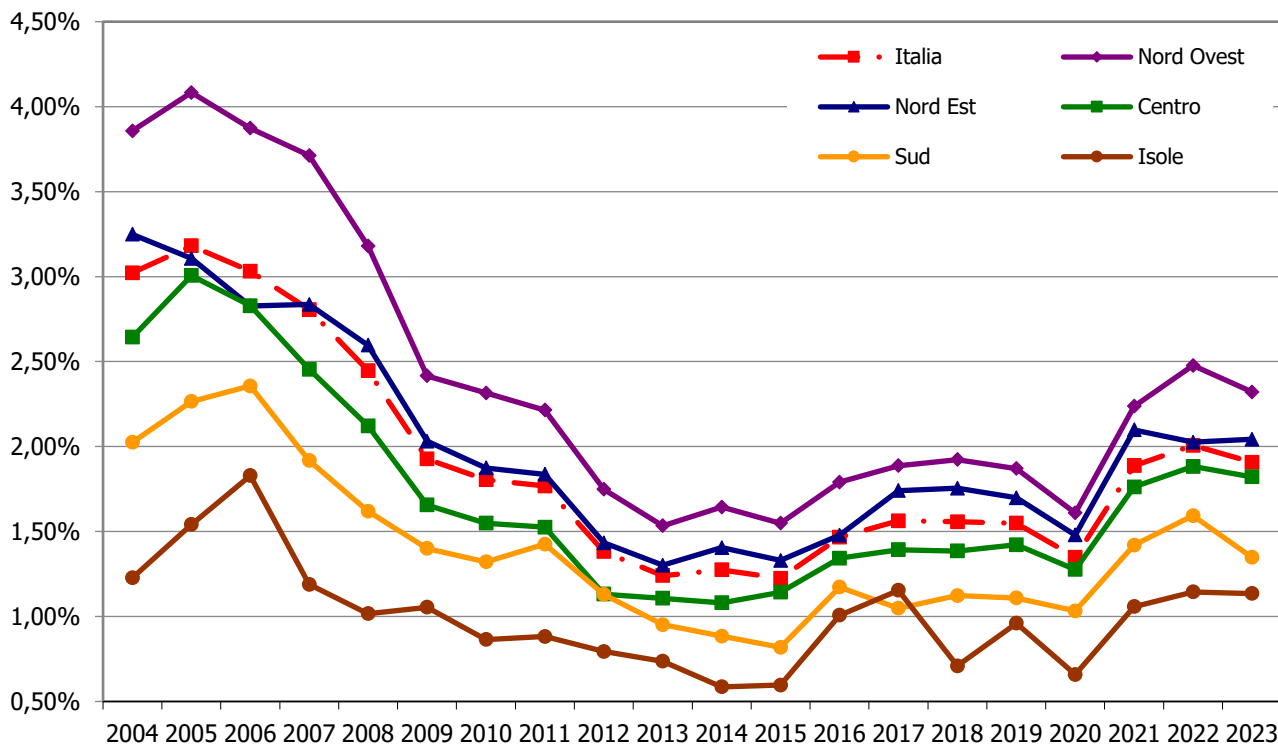
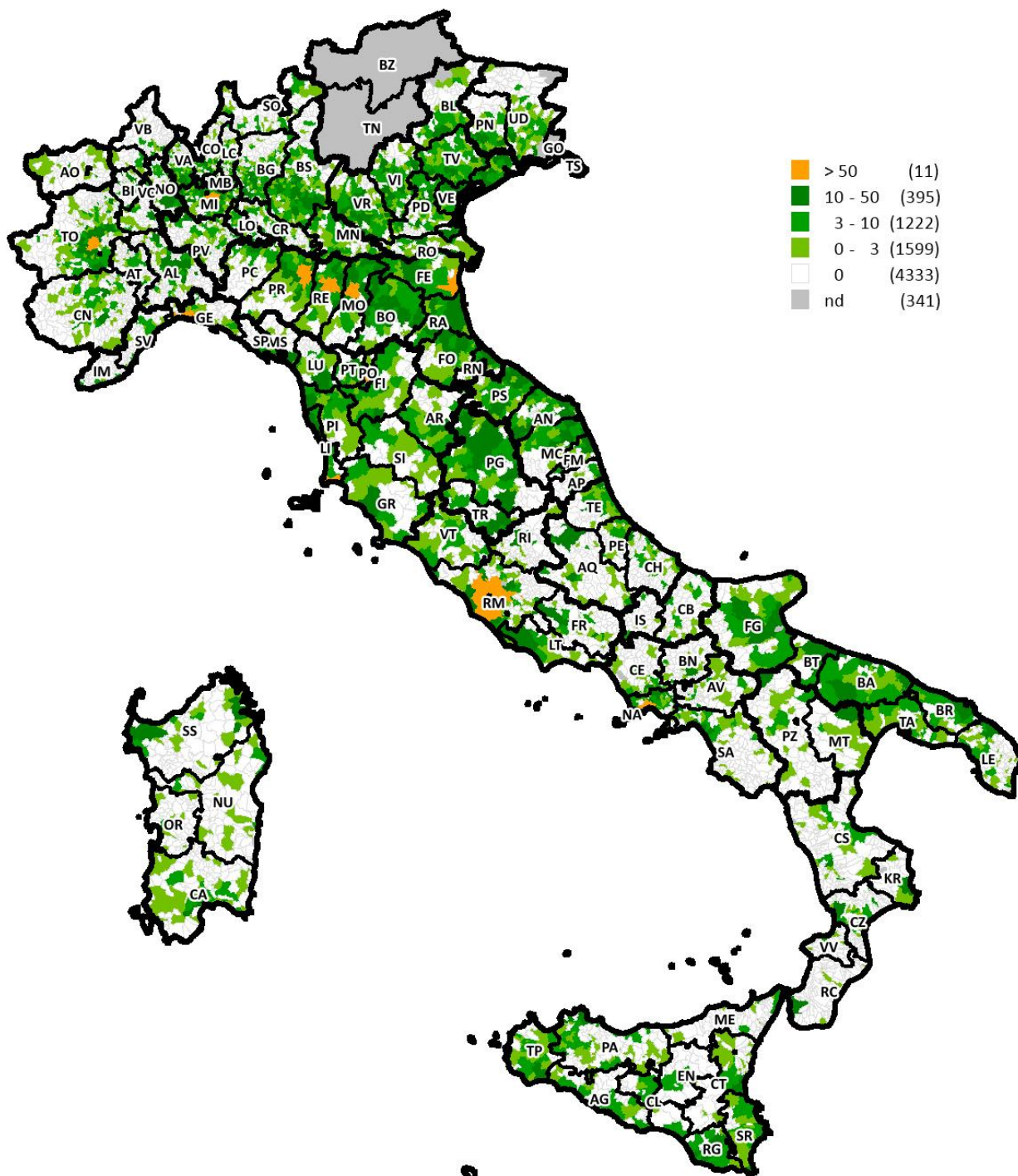




Figura 40: Mappa distribuzione NTN 2023 nei comuni italiani – produttivo



### 4.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2023, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo<sup>14</sup>, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento<sup>15</sup> per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 33), risulta nel 2023 pari a 450 €/m<sup>2</sup>, in calo di un punto percentuale rispetto al 2022, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata. Gran parte delle regioni risulta infatti in flessione o stabile. Solo due gli incrementi rilevati nelle quotazioni registrati nelle regioni Molise e Veneto, sebbene entrambi siano poco significativi per entità della variazione, +0,2%, e anche per quota di mercato, nel caso del Molise. Il tasso negativo più accentuato è quello del Lazio che, con una variazione negativa del 5,8%, perde in un biennio ben dieci punti percentuali sulle quotazioni.

La quotazione media più alta, a fronte della perdita di oltre due punti percentuali, resta quella della Liguria, intorno ai 700 €/m<sup>2</sup>, seguita da quella di Valle d'Aosta, che resta stabile a 683 €/m<sup>2</sup> e Toscana, circa 570 €/m<sup>2</sup>. Il Friuli-Venezia Giulia è ancora la regione con i valori medi del produttivo più bassi, l'unica che non supera i 300 €/m<sup>2</sup>; altra regione del nord Italia con quotazioni sotto la media nazionale è il Piemonte, con il valore di 327 €/m<sup>2</sup>.

A livello di macroaree, i tassi di variazione dei valori, sul 2022, sono tutti negativi, con la perdita maggiore, prossima ai tre punti percentuali, rilevata nell'area del Centro e di poco superiore al 2% delle Isole, a seguire il Nord Ovest, -0,8%, il Nord Est, -0,4%, e il Sud, -0,5%. Le quotazioni medie più elevate sono quelle di Centro e Nord Ovest, intorno ai 480 €/m<sup>2</sup>.

Sulla base della quotazione media nazionale per i capannoni, è stato calcolato altresì l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori riportati nella stessa Tabella 33, consentono di confrontare le distanze relative tra la quotazione di ciascuna ripartizione territoriale, macroarea o regione e la quotazione media nazionale.

La Figura 41 e la Figura 42 presentano due formulazioni grafiche dello stesso indice, consentendo di coglierne con una certa immediatezza la distribuzione territoriale. Escludendo il già citato Friuli-Venezia Giulia, risulta evidente al Sud una concentrazione di regioni con quotazioni medie inferiori al dato nazionale (sole eccezioni la Campania e la Sardegna), mentre il quadro si presenta piuttosto disomogeneo nelle altre aree, con i valori positivi più significativi concentrati nel Centro (Lazio e Toscana) e nel Nord Ovest (Valle d'Aosta e Liguria).

Nella Figura 43 sono rappresentate in mappa le quotazioni medie regionali. Nella Figura 44, infine, sono presentati, sempre in mappa, i differenziali delle quotazioni medie comunali, che forniscono un'efficace sintesi grafica della distribuzione dei valori unitari sul territorio nazionale.

<sup>14</sup> Le quotazioni OMI fanno riferimento a capannoni tipici e industriali che sono in prevalenza censiti nelle categorie catastali D/1 e D/7. In tali categorie sono però censiti anche altri immobili di tipologia diversa dai capannoni (ad es. immobili ospitanti impianti per la produzione, trasporto e distribuzione di energia).

<sup>15</sup> La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza, sia perché la media è ponderata sullo stock degli immobili e non sulle compravendite, sia in quanto le quotazioni sono elaborate anche nei comuni con scarsa o nulla dinamica di mercato.



Tabella 33: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2023 (€/m²)	Var % quotazione 2023/2022	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	694	-2,1%	154,1
	Lombardia	524	-0,1%	116,4
	Piemonte	327	-2,6%	72,7
	Valle d'Aosta	683	0,0%	151,6
<b>Nord Ovest</b>		<b>476</b>	<b>-0,8%</b>	<b>105,8</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	456	-1,2%	101,4
	Friuli- Venezia Giulia	296	0,0%	65,8
	Veneto	469	0,2%	104,2
<b>Nord Est</b>		<b>449</b>	<b>-0,4%</b>	<b>99,7</b>
Centro	Lazio	553	-5,8%	122,9
	Marche	319	-3,4%	70,8
	Toscana	574	-0,8%	127,4
	Umbria	335	-1,6%	74,3
<b>Centro</b>		<b>479</b>	<b>-2,7%</b>	<b>106,3</b>
Sud	Abruzzo	319	-1,8%	70,9
	Basilicata	324	0,0%	72,0
	Calabria	371	-0,4%	82,5
	Campania	475	-0,1%	105,4
	Molise	358	0,2%	79,4
	Puglia	382	-0,7%	84,9
<b>Sud</b>		<b>391</b>	<b>-0,5%</b>	<b>86,9</b>
Isole	Sardegna	485	-2,1%	107,6
	Sicilia	346	-2,0%	76,8
<b>Isole</b>		<b>398</b>	<b>-2,0%</b>	<b>88,4</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>450</b>	<b>-1,0%</b>	<b>100,0</b>

Figura 41: Indice territoriale quotazioni 2023 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100)

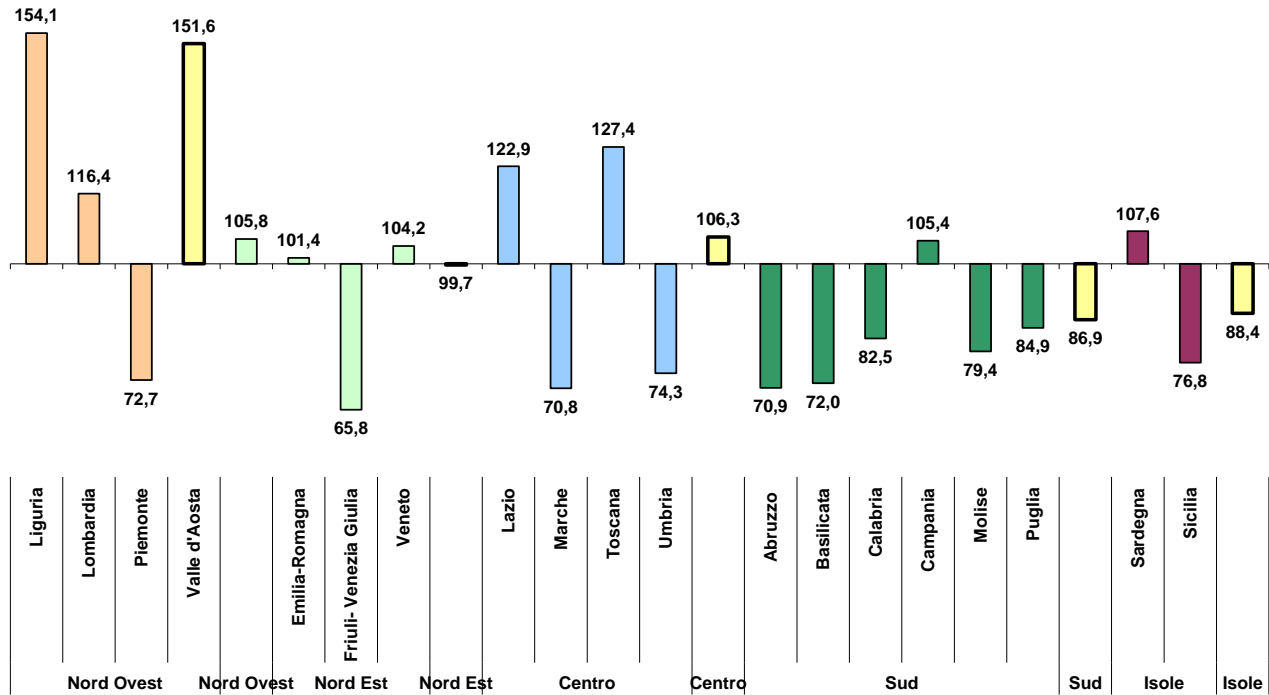


Figura 42: Indice territoriale quotazioni 2023 produttivo - scala valori regionale

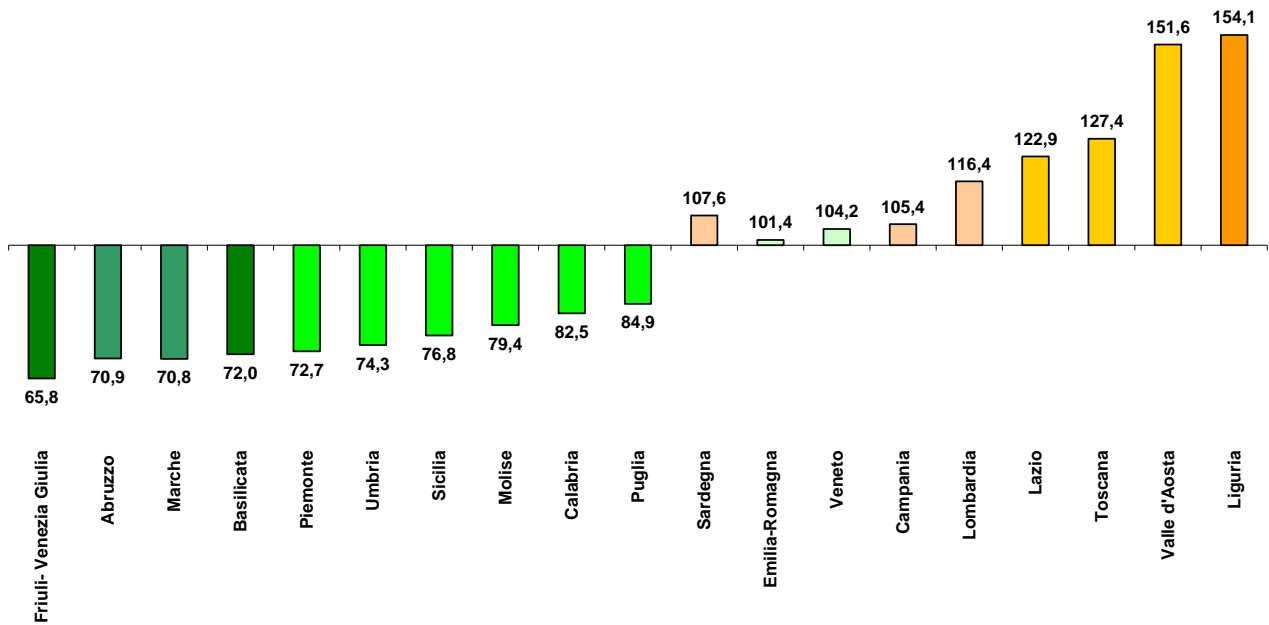


Figura 43: Mappa delle quotazioni medie regionali 2023 – produttivo

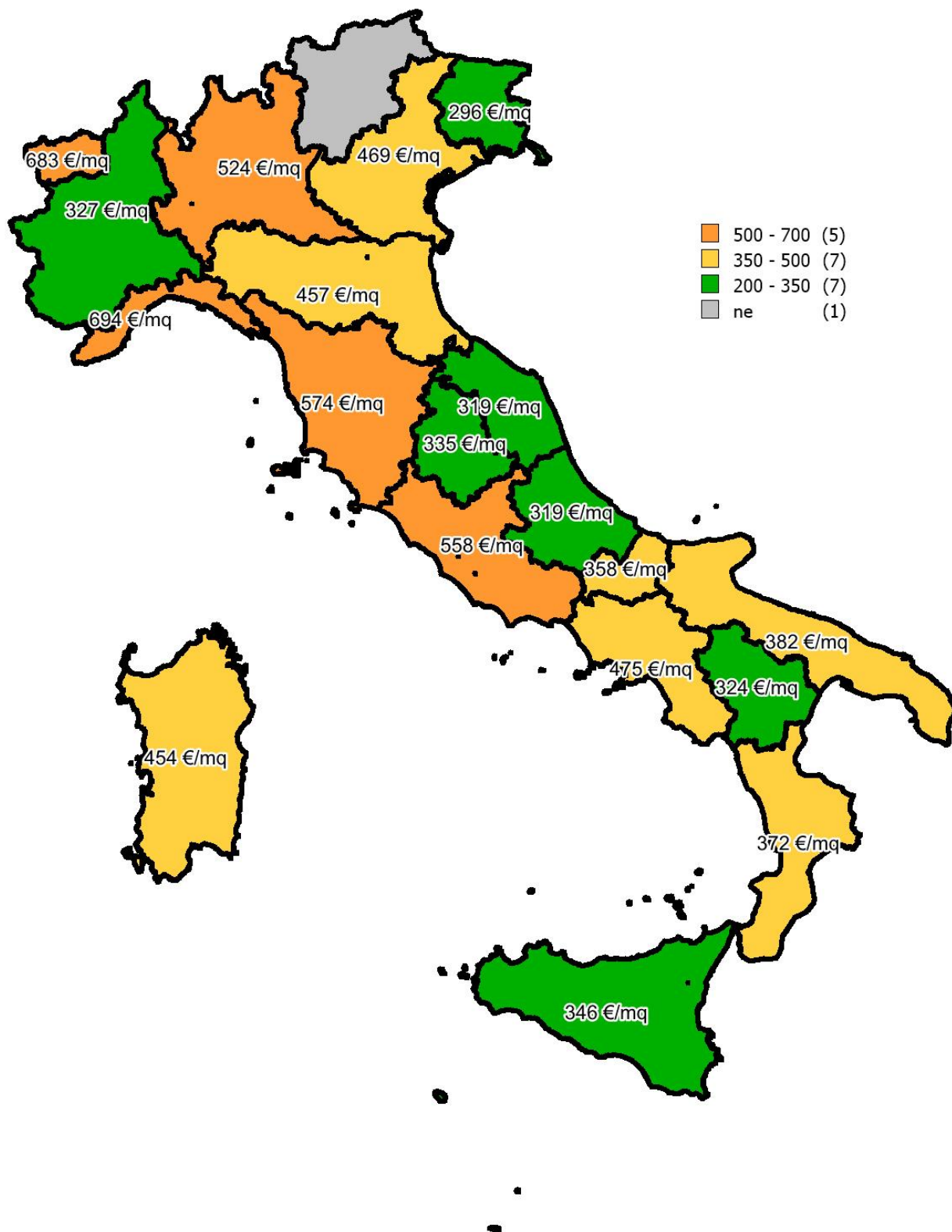
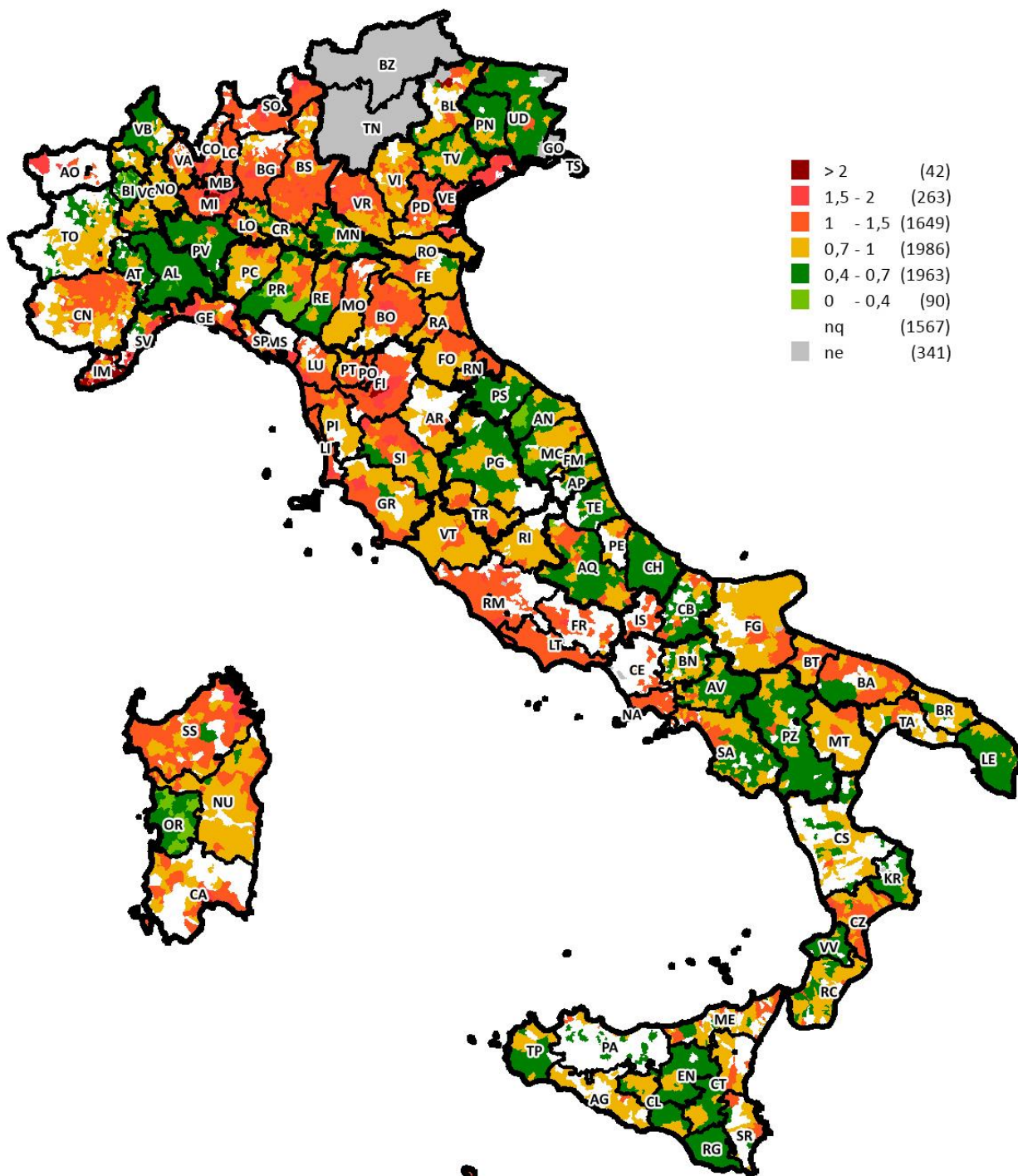


Figura 44: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2023<sup>16</sup> (valore medio nazionale=1) – produttivo



<sup>16</sup> Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati “ne – non elaborati”, mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati “nq – non quotati”.

## 4.4 L'andamento nelle principali province

Per gli immobili produttivi, in conclusione, si presenta un quadro di sintesi del mercato relativo alle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello *stock* di questo settore. I dati del 2023 riguardanti NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale, calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi (539 €/m<sup>2</sup>), sono riportati nella Tabella 33; le variazioni di NTN e IMI sono riferite al 2022.

In termini assoluti Milano risulta la provincia con il numero più alto di unità immobiliari a destinazione produttiva compravendute, quasi 1.200, seguono le province di Torino (NTN 838), Brescia (NTN 767) e Bergamo (NTN 621). Le variazioni nel numero di transazioni, rispetto al 2022, sono nella maggior parte negative, soprattutto se confrontate con quelle registrate nell'annualità precedente; le sole eccezioni sono rappresentate dalle province di Modena (+20,4%), Vicenza (+17%), Brescia (+8,6%) e Varese (+0,6%).

La provincia di Milano rimane la più dinamica e in termini di IMI raggiunge il 2,81%, seguono a breve distanza Brescia (2,75%) e Bergamo (2,68%); al di sotto del 2% restano Padova, Treviso, Roma e Bari.

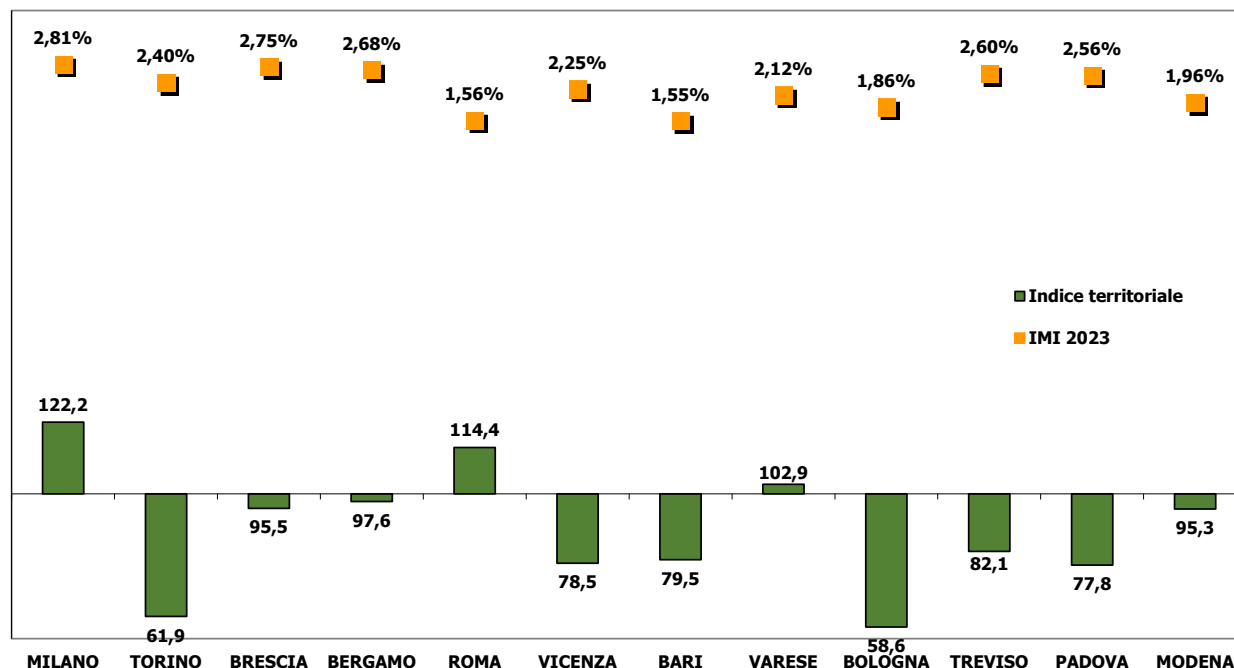
Con riferimento alle quotazioni medie, le più alte si rilevano nelle province di Milano e Roma, sopra i 600 €/m<sup>2</sup>, mentre le più basse a Treviso e Torino, poco sopra i 300 €/m<sup>2</sup>. In termini di variazione rispetto all'annualità precedente, la perdita maggiore si osserva nella provincia di Roma (-9,3%).

In Figura 45 sono riportati i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie degli immobili produttivi nelle 12 province considerate e messi a confronto con la relativa dinamica del mercato, in termini di IMI.

Tabella 34: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale maggiori province per *stock* – produttivo

Province	NTN 2023	Var % NTN 2023/2022	IMI 2023	Diff IMI 23-22	Quotazione media Capannoni 2023 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2023/2022	Indice territoriale
MILANO	1.197	-10,3%	2,81%	-0,36	659	0,0%	122,2
TORINO	838	-4,0%	2,40%	-0,13	334	-0,4%	61,9
BRESCIA	767	8,6%	2,75%	0,18	515	0,7%	95,5
BERGAMO	621	-12,5%	2,68%	-0,43	526	0,0%	97,6
ROMA	351	-13,8%	1,56%	-0,26	617	-9,3%	114,4
VICENZA	502	17,0%	2,25%	0,31	423	1,2%	78,5
BARI	299	-14,8%	1,55%	-0,28	428	-0,1%	79,5
BOLOGNA	399	-11,5%	2,12%	-0,31	555	0,1%	102,9
TREVISO	348	-8,7%	1,86%	-0,21	316	0,0%	58,6
VARESE	474	0,6%	2,60%	0,42	443	5,4%	82,1
MODENA	483	20,4%	2,56%	0,00	420	-5,3%	77,8
PADOVA	356	-0,3%	1,96%	-0,03	513	0,1%	95,3

Figura 45: Indice territoriale e IMI maggiori province per stock – produttivo



## 5 Analisi e confronto degli indici territoriali

In questa sezione è proposta un'analisi di confronto, per area geografica e per le principali città, degli indici territoriali delle quotazioni dei segmenti non residenziali precedentemente esposti.

Le quotazioni di uffici e capannoni continuano a scendere sia su scala nazionale sia nei comuni capoluogo con tassi di variazione appena superiori al -1%; leggermente più elevata per il comparto produttivo nei capoluoghi dove si registra un calo dell'1,7%. La quotazione media nazionale dei negozi, pari a 1.426 €/m<sup>2</sup>, guadagna lo 0,6% rispetto al 2022, arrestando così il suo andamento discendente (Figura 46).

La Tabella 35 e il grafico di Figura 47, che riportano i valori degli indici territoriali delle quotazioni e dell'IMI relativi a uffici, negozi e capannoni nelle diverse aree, raccontano bene il profondo divario tra Nord e Sud: le aree meridionali presentano quotazioni sistematicamente più basse rispetto ai valori medi e una minore dinamicità in tutti i settori. Nel confronto tra i segmenti, sia in termini aggregati sia per macroarea, i negozi hanno l'IMI più basso rispetto a uffici e capannoni, con l'unica parziale eccezione delle Isole dove presenta minor dinamica il mercato degli immobili produttivi.

Figura 46: Quotazioni medie nazionali 2023 e variazione rispetto al 2022 - uffici, negozi e produttivo

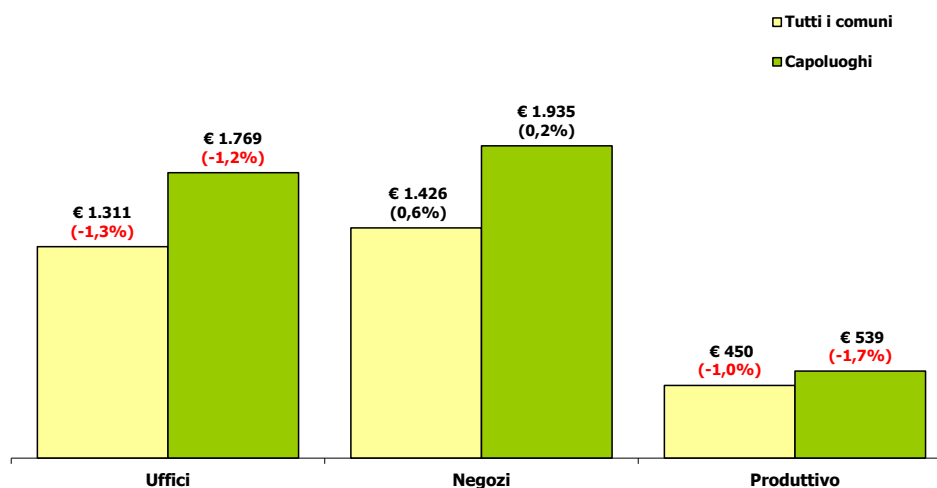
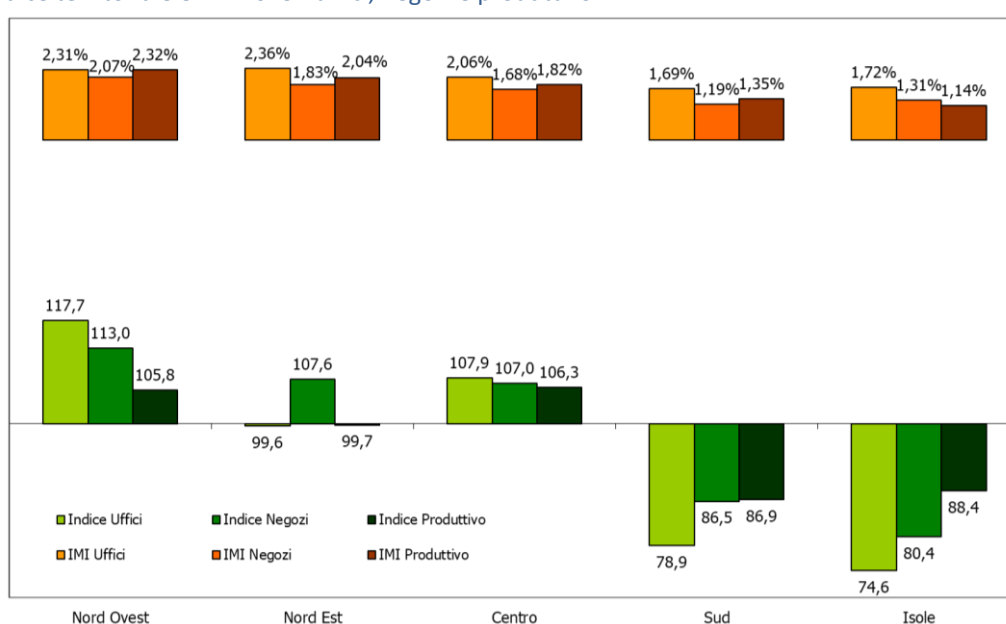


Tabella 35: Indice territoriale e IMI 2023 - uffici, negozi e produttivo

Area	Indice Uffici		Indice Negozi		Indice Produttivo	
	Indice territoriale	IMI Uffici	Indice territoriale	IMI Negozi	Indice territoriale	IMI Produttivo
Nord Ovest	117,7	2,31%	113,0	2,07%	105,8	2,32%
Nord Est	99,6	2,36%	107,6	1,83%	99,7	2,04%
Centro	107,9	2,06%	107,0	1,68%	106,3	1,82%
Sud	78,9	1,69%	86,5	1,19%	86,9	1,35%
Isole	74,6	1,72%	80,4	1,31%	88,4	1,14%
<b>ITALIA</b>	<b>100,0</b>	<b>2,11%</b>	<b>100,0</b>	<b>1,62%</b>	<b>100,0</b>	<b>1,91%</b>

Figura 47: Indice territoriale e IMI 2023 - uffici, negozi e produttivo



Con riferimento a uffici e negozi, la Tabella 36 mostra, per le principali città italiane, l'IMI e l'indice territoriale delle quotazioni calcolato rispetto al dato medio nazionale dei capoluoghi. Sia per gli uffici, sia per i negozi, spicca la quotazione media di Venezia, oltre il doppio del valore medio dei capoluoghi, seguita a distanza da Milano il cui indice territoriale sfiora 200 per gli uffici e lo supera per i negozi. Il maggiore livello di intensità del mercato immobiliare si osserva a Napoli per gli uffici (IMI 2,90%) e a Milano per i negozi (IMI 3,06%).

Tabella 36: Indice territoriale e IMI 2023 nelle città con oltre 250.000 ab. – uffici e negozi

Città con oltre 250.000 ab.	Uffici		Negozi	
	Indice territoriale	IMI Uffici	Indice territoriale	IMI Negozi
Bari	100,3	1,90%	92,3	1,86%
Bologna	136,4	2,32%	120,6	2,55%
Catania	75,2	2,13%	87,0	1,82%
Firenze	129,4	2,47%	113,5	2,23%
Genova	100,6	2,21%	85,6	2,00%
Milano	197,3	2,53%	210,3	3,06%
Napoli	133,6	2,90%	128,2	1,84%
Palermo	48,7	2,26%	61,5	2,02%
Roma	152,4	2,50%	117,5	2,04%
Torino	80,4	2,13%	76,4	2,90%
Venezia	214,4	2,50%	222,3	1,94%
Verona	92,1	2,71%	101,6	2,15%



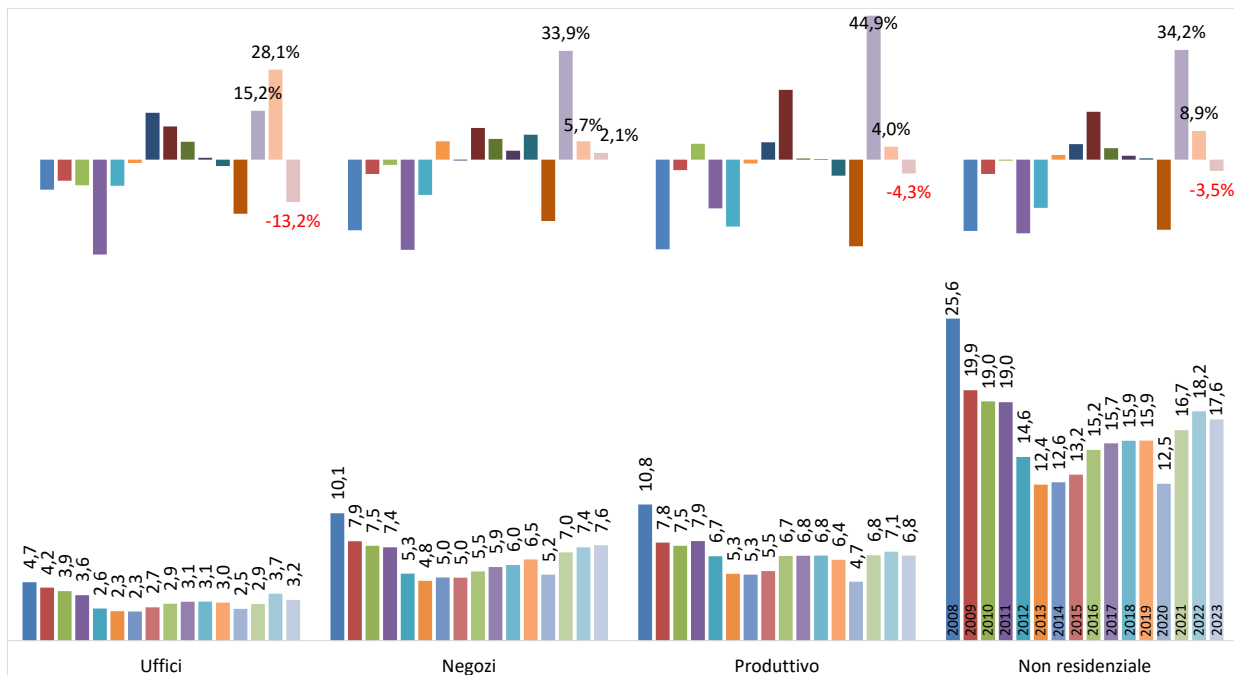
## 6 Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali

Sulla base delle superfici elaborate (STN)<sup>17</sup>, è stata effettuata una stima di larga massima del valore complessivo, e per macroarea territoriale, degli scambi nel 2023 delle unità immobiliari relative alle tipologie non residenziali analizzate (uffici, negozi e capannoni), utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI.

Alle superfici degli immobili compravenduti sono state applicate le quotazioni unitarie medie comunali, calcolando quindi, a tale livello territoriale, un valore di scambio poi aggregato per area. Procedendo in questo modo, sono state utilizzate, quindi, esclusivamente le quotazioni medie per i comuni nei quali è stata compravenduta almeno un'unità immobiliare. Il risultato è un andamento del valore di scambio che può non riflettere andamenti della quotazione media pesata con lo *stock*<sup>18</sup> e delle superfici delle unità compravendute. È possibile, cioè, che si verifichi, a fronte di una diminuzione della quotazione media, nazionale o di area, pesata sullo *stock* e delle quantità scambiate, sia in termini di NTN sia di superficie (STN), che il "fatturato" risulti in aumento proprio per effetto di una diversa distribuzione delle quotazioni medie comunali utilizzate nelle due diverse aggregazioni (comuni con *stock*≠0 / comuni con NTN≠0).

Nel 2023 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 17,6 miliardi di euro, il 3,5% in meno rispetto al 2022, contrazione dovuta agli uffici che perdono circa il 13% e al produttivo che registra una flessione del 4,3%. Il valore di scambio dei negozi, pari a 7,6 miliardi di euro circa, aumenta del 2,1%. In Figura 48 è rappresentata l'evoluzione del fatturato e delle relative variazioni annue dal 2008 mentre le tabelle successive riportano i dati relativi a NTN, superficie (totale e media) e fatturato di uffici (Tabella 37), negozi (Tabella 38) e capannoni (Tabella 39) nel dettaglio delle singole aree territoriali.

Figura 48: Stima del fatturato 2008-2023 (mld €) e variazione annua - uffici, negozi e produttivo



<sup>17</sup> Per i capannoni la stima della superficie media è molto grossolana essendo stata stimata, a livello nazionale, solo sulle schede di rilevazione elaborate dall'OMI nel 2023. I criteri di calcolo della superficie degli uffici e dei negozi compravenduti (STN) sono riportati nella nota metodologica disponibile alla pagina web: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.agenziaentrate.gov.it)

<sup>18</sup> Si rammenta che le quotazioni medie e i relativi andamenti presentati nei precedenti capitoli sono il risultato dell'elaborazione di tutte le quotazioni medie comunali laddove è presente uno *stock* diverso da zero per la tipologia esaminata (medie di area ponderate con lo *stock* comunale). Invece, il calcolo della quotazione media derivata dal valore di scambio, a un livello aggregato sovracomunale, implicitamente pondera quotazioni medie comunali non già con lo *stock* ma con le superfici medie compravendute. Pertanto, è del tutto ammissibile che, nei due diversi casi, le quotazioni medie a un livello di aggregazione territoriale superiore al comune possano presentare andamenti, anche nel segno, diversi.

Tabella 37: Stima del valore di scambio 2023 – uffici

Area	NTN 2023	Superficie compravenduta (Stima) m <sup>2</sup>	Sup. media u.i. compravenduta m <sup>2</sup>	Valore volume di scambio 2023 milioni di €	Var. % 2023/2022
Nord Ovest	4.384	664.946	151,7	1.351	-23,9%
Nord Est	3.366	454.590	135,1	684	-6,5%
Centro	2.690	389.287	144,7	742	-8,5%
Sud	1.899	249.131	131,2	331	11,8%
Isole	925	128.381	138,8	140	10,0%
<b>ITALIA</b>	<b>13.263</b>	<b>1.886.335</b>	<b>142,2</b>	<b>3.247</b>	<b>-13,2%</b>

Tabella 38: Stima del valore di scambio 2023 – negozi

Area	NTN 2023	Superficie compravenduta (Stima) m <sup>2</sup>	Sup. media u.i. compravenduta m <sup>2</sup>	Valore volume di scambio 2023 milioni di €	Var. % 2023/2022
Nord Ovest	12.438	1.688.655	135,8	2.834	3,6%
Nord Est	7.151	1.004.292	140,4	1.444	3,3%
Centro	9.211	1.196.865	129,9	1.843	-0,9%
Sud	8.105	781.414	96,4	989	2,6%
Isole	3.720	383.260	103,0	474	0,7%
<b>ITALIA</b>	<b>40.625</b>	<b>5.054.486</b>	<b>124,4</b>	<b>7.584</b>	<b>2,1%</b>

Tabella 39: Stima del valore di scambio 2023 – produttivo

Area	NTN 2023	Superficie compravenduta (Stima) m <sup>2</sup>	Sup. media u.i. compravenduta m <sup>2</sup>	Valore volume di scambio 2023 milioni di €	Var. % 2023/2022
Nord Ovest	6.084	5.712.510	(939)	2.751	-5,7%
Nord Est	4.357	4.091.129	(939)	1.845	2,3%
Centro	2.650	2.488.801	(939)	1.169	-5,3%
Sud	1.918	1.801.021	(939)	744	-13,5%
Isole	662	621.487	(939)	262	1,1%
<b>Italia</b>	<b>15.671</b>	<b>14.714.947</b>	<b>(939)</b>	<b>6.770</b>	<b>-4,3%</b>

Il grafico a torta di Figura 49 illustra la composizione del valore di scambio per settore: si può vedere che il produttivo e i negozi coprono più dell'80% del totale con un volume scambiato che supera i 14 miliardi di euro, a differenza degli uffici il cui fatturato si aggira intorno ai 3 miliardi di euro. Analizzando la distribuzione per area (Figura 50), si osserva che quasi 11 miliardi di euro sono prodotti nelle regioni del Nord, rimarcando ancora una volta la distanza con le aree del Sud che generano in totale 3 miliardi di euro.

La Tabella 40 fornisce una sintesi dei risultati del 2023: rispetto allo scorso anno, uffici e capannoni manifestano un peggioramento di tutte le quantità esaminate (NTN, superficie compravenduta e valore di scambio) mentre i negozi mostrano segnali di crescita che, nel caso del NTN, più che compensano la flessione degli altri comparti. Infatti, il numero di unità immobiliari non residenziali compravendute, circa 69.600 è l'1,5% in più del 2022.

Nei grafici di Figura 51 sono rappresentati gli indici del 'fatturato' di uffici, negozi e capannoni per area geografica dal 2008. Su scala nazionale, tutti i comparti registrano perdite di fatturato molto rilevanti con alcune differenze tra le aree. Ad esempio, nel 2023 la compravendita di negozi al Centro ha generato un fatturato inferiore di circa del 40% rispetto ai livelli del 2008, a fronte di una perdita più o meno del 20% nelle altre aree. Anche il settore produttivo vive una situazione simile: dal 2008 il fatturato dei capannoni ha perso il 40% al Nord e al Centro, il 20% al Sud mentre ha aumentato il suo valore circa del 15% nelle Isole.

Figura 49: Stima del valore di scambio 2023 complessivo - uffici, negozi e produttivo

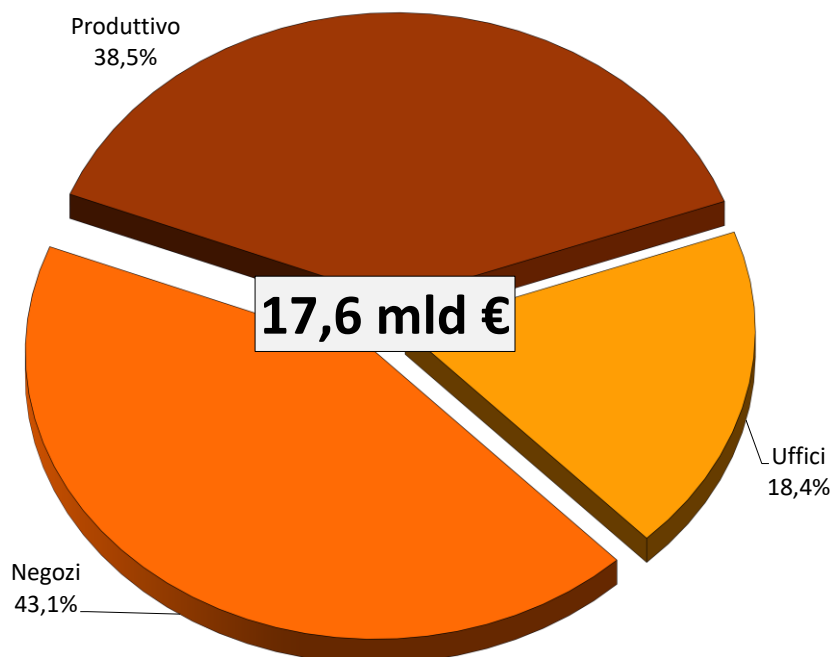


Figura 50: Stima del valore di scambio 2023 complessivo per area geografica

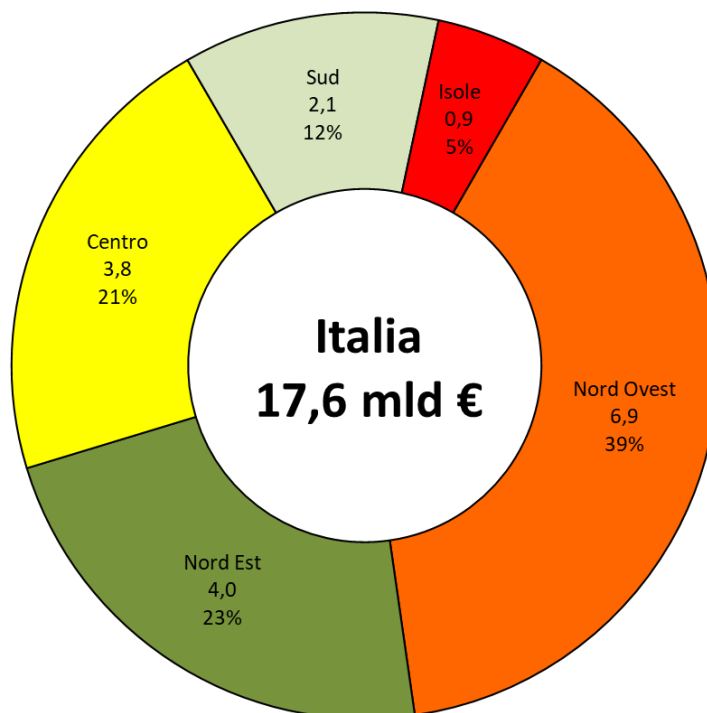
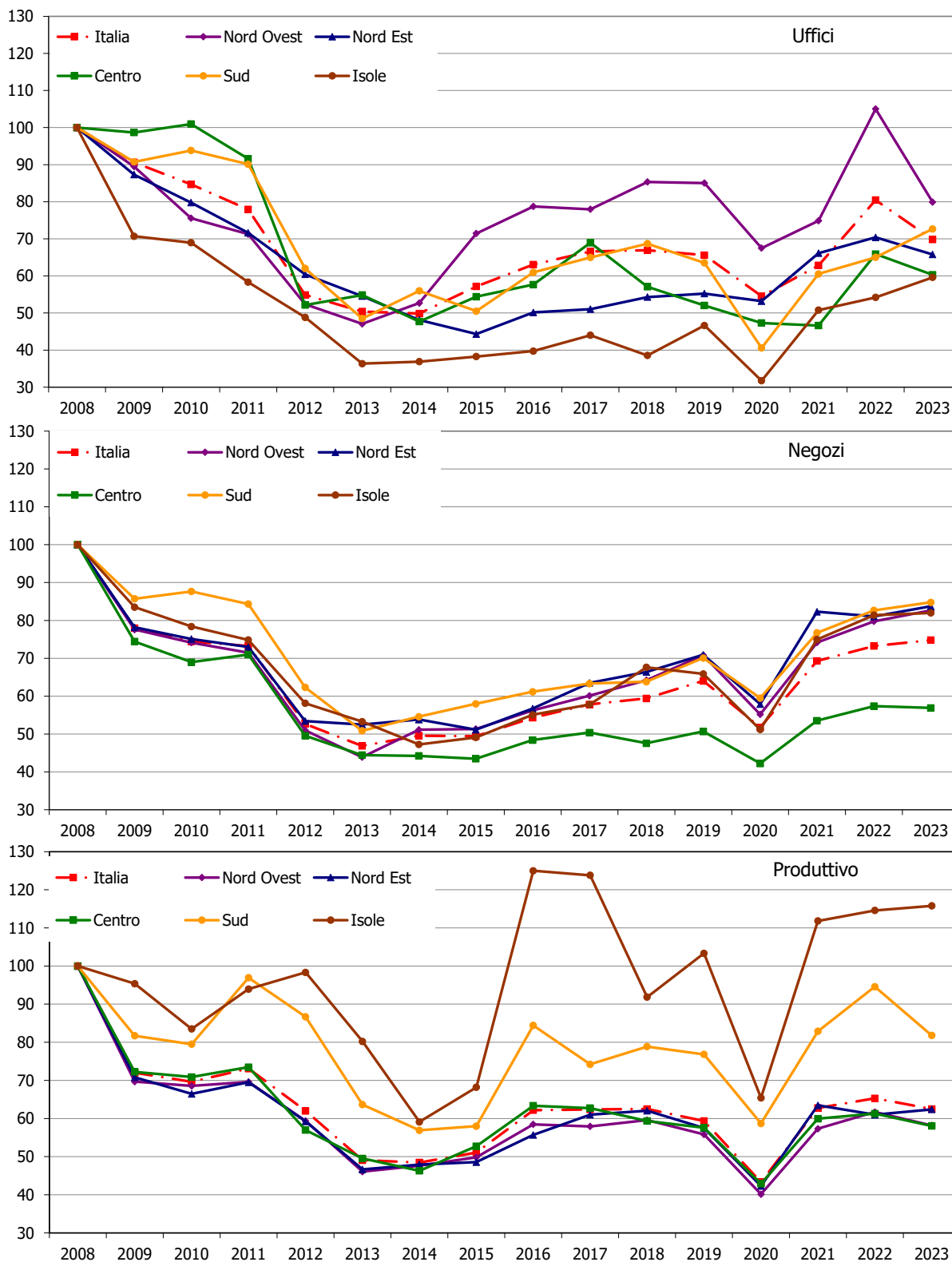


Tabella 40: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazioni 2023/22 - uffici, negozi e produttivo

Tipologia	NTN 2023	Var. % 2023/2022	Superficie compravenduta	Var. % 2023/2022	Valore volume di scambio 2023	Var. % 2023/2022
Uffici	13.263	-1,0%	1.886.335	-8,9%	3.247	-13,2%
Negozi	40.625	4,5%	5.054.486	2,5%	7.584	2,1%
Capannoni	15.671	-3,8%	14.714.947	-3,5%	6.770	-4,3%
<b>Totale</b>	<b>69.559</b>	<b>1,5%</b>	<b>21.655.767</b>	<b>-2,7%</b>	<b>17.601</b>	<b>-3,5%</b>

Figura 51: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e produttivo



## 7 Il mercato leasing immobiliare

### *Premessa: Leasing e investimenti delle PMI*

Il leasing è un servizio finanziario che si rivolge principalmente al mondo delle imprese, soprattutto di dimensioni medio piccole.

Al 31.12.2023 il 9,7% delle imprese italiane aveva un contratto di leasing in essere; nel corso del 2022 il 14,4% delle imprese medio piccole ha stipulato almeno un nuovo contratto di leasing per finanziare i propri investimenti. Nello stesso anno, circa il 70% degli investimenti delle PMI in beni strumentali di cui alla Nuova Sabatini sono stati finanziati attraverso il leasing.

Anche il leasing immobiliare risulta essere particolarmente apprezzato soprattutto dalle PMI e dagli artigiani per la sua semplicità, rapidità d'intervento rispetto agli strumenti tradizionali del credito bancario e flessibilità rispetto alle condizioni di durata, anticipo e riscatto, adattabili sulla base delle esigenze del richiedente.

Inoltre, è una forma di finanziamento che presenta per le imprese alcuni possibili vantaggi connessi alla differente deducibilità fiscale dei canoni ovvero alla possibilità di dedurre i canoni in un intervallo di tempo inferiore rispetto a quello previsto dall'ammortamento ordinario in caso di acquisto diretto.

Il mercato del leasing immobiliare in Italia è interamente costituito da operazioni aventi ad oggetto immobili a destinazione non residenziale, in particolare ad uso ufficio, produttivo e commerciale.

Guardando al contesto generale, il 2023 è stato un anno contrassegnato da elevati livelli di inflazione e dal rialzo dei tassi di interesse che hanno frenato la crescita economica e gli investimenti. Gli investimenti immobiliari hanno comunque mantenuto un trend positivo anche nel comparto non residenziale, sia nel settore pubblico che in quello privato.

I finanziamenti leasing hanno superato i volumi registrati nell'anno precedente. Una dinamica migliore si è registrata nel comparto da costruire, che risponde ad una domanda di rinnovo e di efficientamento degli immobili ad uso industriale e commerciale. Sono, inoltre, cresciuti i finanziamenti di importo più elevato, nella fascia superiore ai 2,5 milioni di euro, sia con riferimento agli immobili costruiti che sul da costruire.

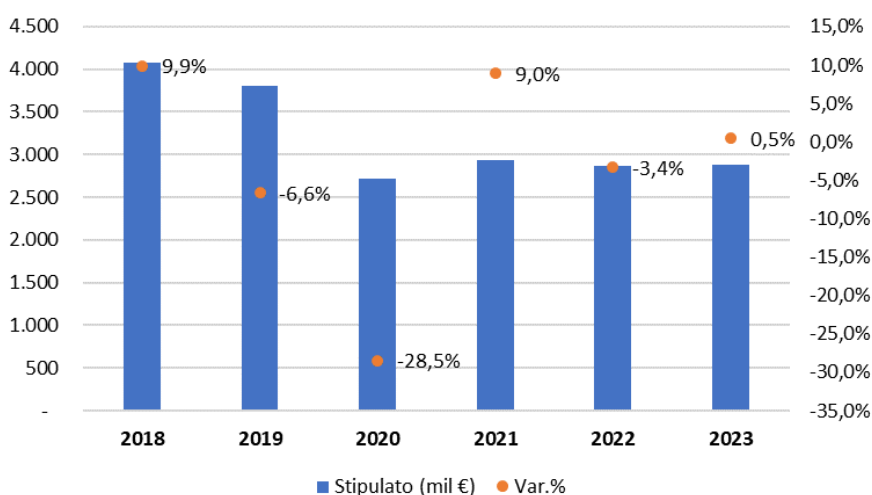
Guardando alla tipologia di immobili finanziati, la dinamica migliore si è osservata per il leasing di immobili ad uso ufficio, a fronte di un rallentamento del leasing di immobili industriali e del leasing di immobili commerciali.

Anche nel 2023, il cluster degli operatori top 5 del settore ha visto una dinamica dello stipulato più brillante rispetto alla media del mercato (+35,2%), con tassi di crescita analoghi sia nel comparto del costruito che in quello del costruire, rafforzando un trend che già si era osservato nel biennio precedente e che denota una forte specializzazione degli operatori del settore.

## 7.1 Dinamiche del mercato leasing immobiliare

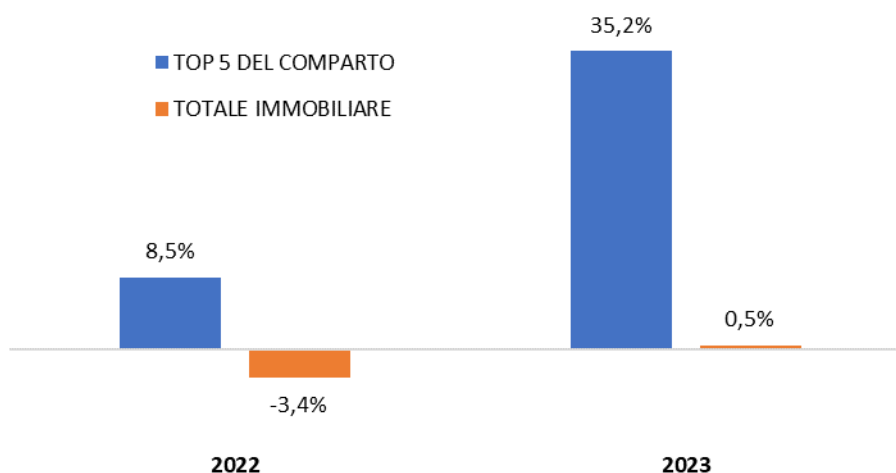
Nel 2023 sono stati stipulati 2.713 contratti per un valore di 2,8 miliardi di euro (Figura 52). Dopo il rallentamento dello stipulato che si era osservato nel 2022 (-3,4%) il 2023 si è chiuso con un +0,5% in termini di valore dei nuovi contratti, a fronte comunque di una ulteriore contrazione del numero di operazioni stipulate nel comparto rispetto all'anno precedente (-13,8% che segue il -3,9% del 2022).

Figura 52: Serie storica stipulato leasing immobiliare (in milioni di euro) e variazione % anno/anno



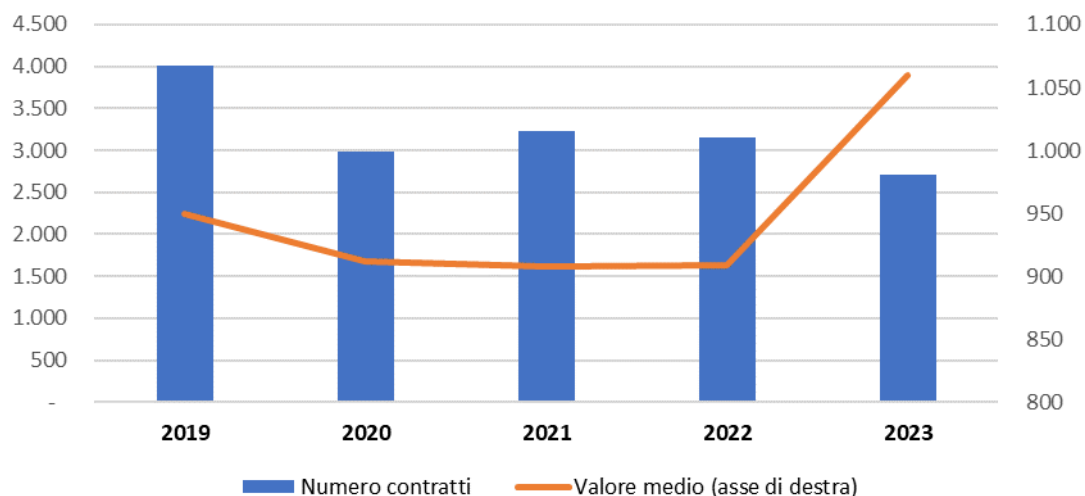
La dinamica osservata sul mercato è fortemente differenziata tra i diversi operatori e testimonia la maggiore propensione ad aumentare gli impieghi da parte delle società di leasing più attive nel leasing immobiliare che appartengono al cluster delle "top 5" per volumi di stipulato immobiliare. Questo cluster, infatti, ha visto una dinamica migliore del mercato (+35,2%) (Figura 53), che è stata ancora più elevata di quella che si era registrata nell'anno precedente (+8,5%). Il tasso di crescita è stato elevato sia nel comparto degli immobili costruiti (+26,6%) che in quello degli immobili da costruire (+37,6%) ed è proseguito nei primi mesi del 2024.

Figura 53: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare per le prime società nel comparto (Var. % in valore)



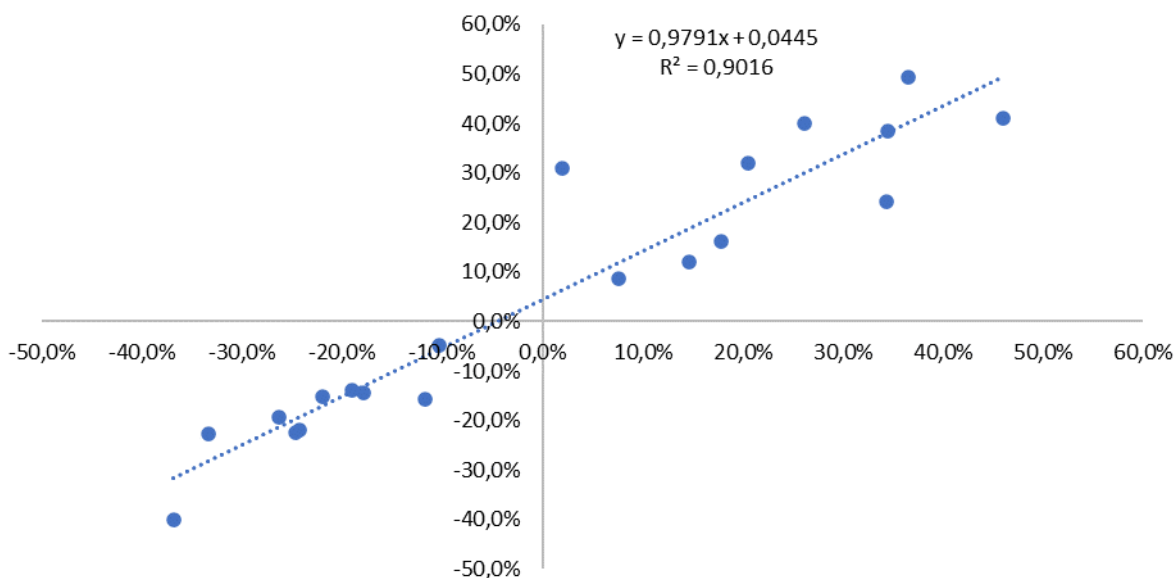
Complessivamente, il valore medio dei nuovi contratti è salito dai 909mila euro del 2022 ai 1.060 mila euro del 2023 (Figura 54). L'incremento è stato del 16,6%, molto superiore a quello dell'anno precedente (+0,1%) ed a quello registrato in altri comparti del leasing (es. +5,6% del valore medio del leasing auto).

Figura 54: Numero dei nuovi contratti stipulati e valore medio (in migliaia di euro) contrattuale



La correlazione tra la dinamica congiunturale del numero dei nuovi contratti di leasing e quella delle variazioni trimestrali delle nuove transazioni normalizzate su immobili non residenziali (commercials, produttivi e agricoli) è molto alta, come si può osservare analizzando la serie storica degli ultimi cinque anni (Figura 55).

Figura 55: Correlazione tra la variazione congiunturale del numero dei contratti di leasing immobiliare (rispetto al trimestre precedente) e quella delle transazioni normalizzate su immobili non residenziali (commercials, produttivi e agricoli) (trimestri 2019-2023)

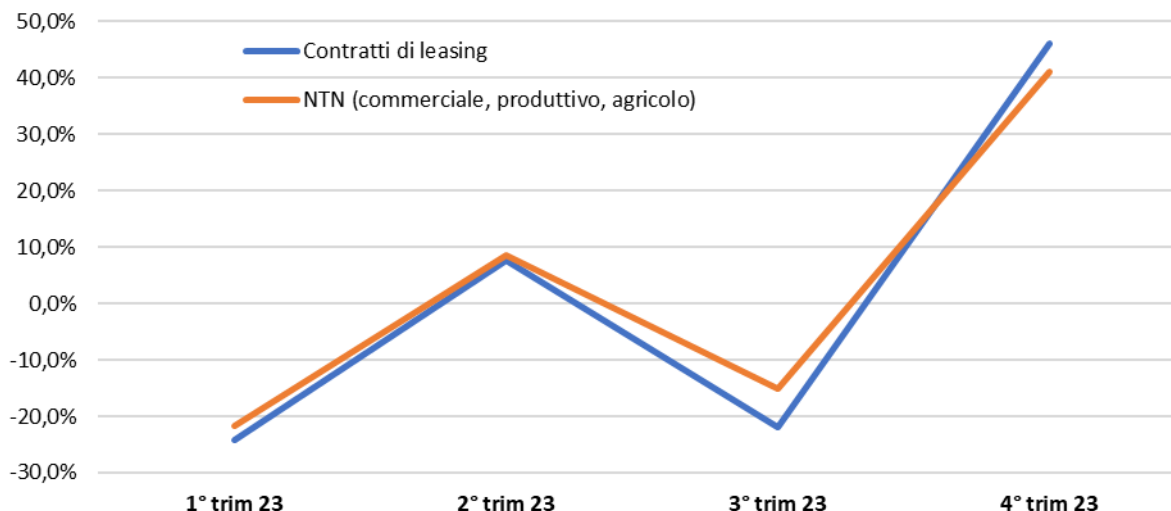


Fonte: elaborazioni Centro Studi Assilea su dati OMI Agenzia delle Entrate

Nel 2023, l'accelerazione dell'ultimo trimestre dell'anno del leasing (+46,0%) è stata superiore a quella riferita al totale delle transazioni considerate (+41,1%) (Figura 56). Tuttavia, il fine anno ha segnato una diminuzione tendenziale del numero dei contratti di leasing immobiliare (-7,3%) rispetto all'ultimo trimestre dell'anno precedente, a fronte di un incremento dell'1,7% osservato nel numero delle transazioni non residenziali rispetto al trimestre corrispondente.



Figura 56: Variazioni congiunturali trimestrali 2023 (Var.% sul trimestre precedente)



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assilea su dati OMI Agenzia delle Entrate

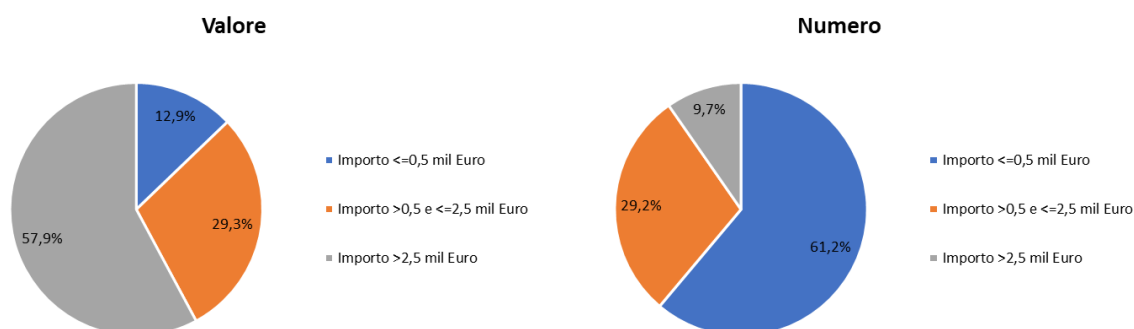
Oltre la metà dei nuovi finanziamenti leasing immobiliare si concentra nella fascia d'importo più elevata, quella dei contratti su immobili di valore superiore ai 2,5 milioni di euro (Tabella 41 e Figura 57). Tali contratti hanno visto una dinamica molto positiva nel 2023 (+18,8%) e decisamente migliore di quella registrata in media dal settore (+0,5%). Poco meno di un terzo dei finanziamenti riguarda immobili d'importo compreso tra 0,5 e 2,5 milioni di euro, che hanno registrato un -17,4% rispetto al 2022. Una quota più contenuta (12,9%) si riferisce a immobili di valore non superiore ai 500.000 euro, che hanno visto un -16,5% rispetto al 2022.

Il peso dei differenti sotto-comparti in termini di numero di stipule scende al crescere della fascia d'importo. Un peso molto elevato (61,2%) ed una contrazione importante (-14,8%), rispetto ai numeri del 2022, si osserva nel comparto degli immobili d'importo non superiore ai 500.000 euro. Si collocano nella fascia d'importo intermedia, tra 0,5 e 2,5 milioni di euro, il 29,2% dei contratti (-15,9% la dinamica rispetto al 2022). Il 9,7% dei contratti, infine, ha un valore superiore a 2,5 milioni di euro ed ha visto un incremento dell'1,2% rispetto al 2022.

Tabella 41: I nuovi contratti di leasing immobiliare stipulati – per fascia d'importo (valori in migliaia di euro)

	2023		2022		Var.%	
	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti
Importo <=0,5 mil euro	1.659	369.614	1.947	442.868	-14,8%	-16,5%
Importo >0,5 e <=2,5 mil euro	791	842.003	941	1.019.216	-15,9%	-17,4%
Importo >2,5 mil euro	263	1.663.944	260	1.400.082	1,2%	18,8%
<b>Totale</b>	<b>2.713</b>	<b>2.875.561</b>	<b>3.148</b>	<b>2.862.166</b>	<b>-13,8%</b>	<b>0,5%</b>

Figura 57: Composizione dei nuovi contratti di leasing immobiliare 2023 per classi d'importo (valore e numero contratti)

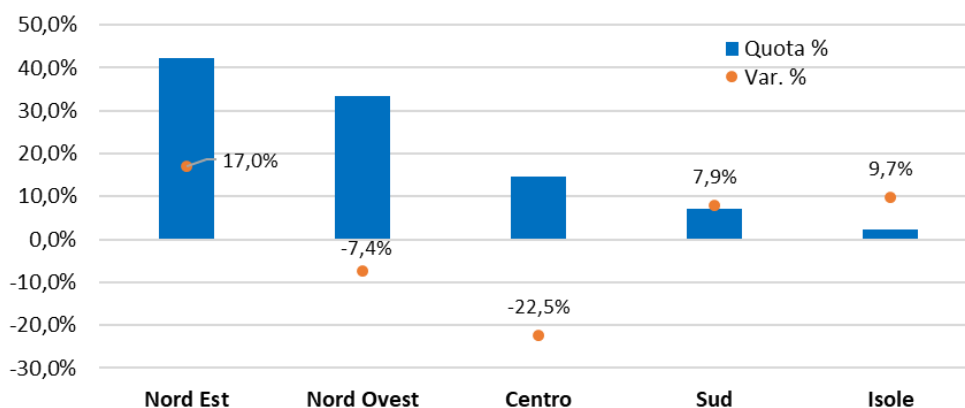


I dati di fonte BDCR permettono di approfondire l'analisi delle principali caratteristiche contrattuali dei nuovi finanziamenti<sup>19</sup> e la loro destinazione geografica. Il campione BDCR del comparto immobiliare è infatti rappresentativo del 95,0% della rilevazione dei dati segnalati dalle Associate a fini statistici.

I nuovi contratti stipulati nel 2023 hanno una durata media di 131 mesi, in lieve contrazione rispetto ai 133 mesi che si registravano nell'anno precedente. I contratti con durata media più lunga sono quelli su immobili residenziali (144 mesi), mentre quelli con durata più breve sono i contratti di leasing su immobili industriali (129 mesi).

Nel Nord Est si è concentrato il 42,3% dei nuovi finanziamenti di leasing immobiliare 2023, con un incremento medio del 17,0% rispetto al 2022 (Figura 58). Il Friuli-Venezia Giulia è stata l'unica regione in cui si è registrata una dinamica negativa del comparto, a fronte di incrementi a due cifre nelle altre regioni dell'area. Nel Nord Ovest si è concentrato il 33,5% dei finanziamenti del comparto, con una contrazione del 7,4% sull'anno precedente, per effetto delle dinamiche negative registrate in Lombardia e Liguria. Nelle regioni del Centro si è concentrato il 14,7% dei volumi di leasing immobiliare, con una flessione del 22,5% e dinamiche negative in tutte le regioni dell'area, fatta eccezione per le Marche che, al contrario, hanno visto un +12,8% rispetto al 2022. Il Sud ha rappresentato il 7,2% dello stipulato immobiliare con un incremento sul 2022 del 7,9%, con dinamiche particolarmente positive in Campania (+14,9%) e Calabria (+67,7%). Anche nelle Isole (2,3% del totale immobiliare), si è registrato un incremento rispetto all'anno precedente (+9,7%).

Figura 58: Ripartizione e dinamica del leasing immobiliare 2023 per area geografica (in valore e var.% rispetto all'anno precedente)

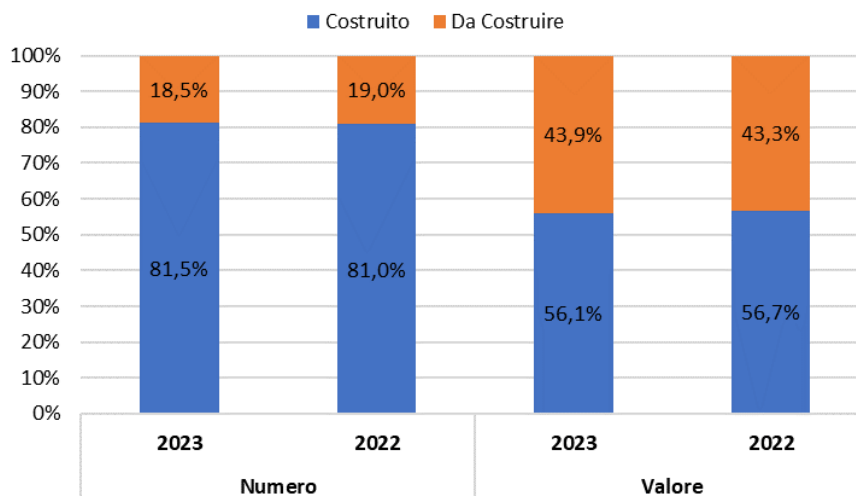


Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

Nell'ultimo biennio si è assistito ad una ricomposizione della percentuale di importi destinati a finanziare l'acquisizione di immobili da costruire rispetto a quella destinata ad immobili già costruiti. Il peso del leasing di immobili da costruire, in termini di valori, dopo essere cresciuto di circa 4 punti percentuali nel 2022 ha visto un'ulteriore crescita di 0,6 punti percentuali nel 2023 ed ha rappresentato una quota del 43,9% del totale (Figura 59).

<sup>19</sup> Questa analisi è basata sulle elaborazioni statistiche della Banca Dati Centrale dei Rischi Assilea (BDCR) sui dati dei contratti segnalati dalle società partecipanti a tale banca dati. Nella restante parte del capitolo, ove non specificato, le statistiche derivano dai dati aggregati sui numeri e valori dei nuovi contratti stipulati mensilmente dalle società di leasing aderenti ad Assilea, inseriti direttamente da queste ultime sul portale statistico dell'Associazione.

Figura 59: Ripartizione stipulato leasing immobiliare costruito e da costruire



Lo stipulato leasing immobiliare nel «costruito», dopo aver registrato una diminuzione dell’8,3% in valore nel 2022 e si è stabilizzato sui 1,6 miliardi di euro nel 2023 (Figura 60), con una leggera flessione (-0,7%) rispetto all’anno precedente e dinamiche negative nelle fasce d’importo inferiori ai 2,5 milioni di euro. L’importo medio contrattuale è salito dai 637mila euro nel 2022 ai 729mila euro del 2023 (Figura 61).

Figura 60: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (in milioni di euro) e variazioni anno/anno

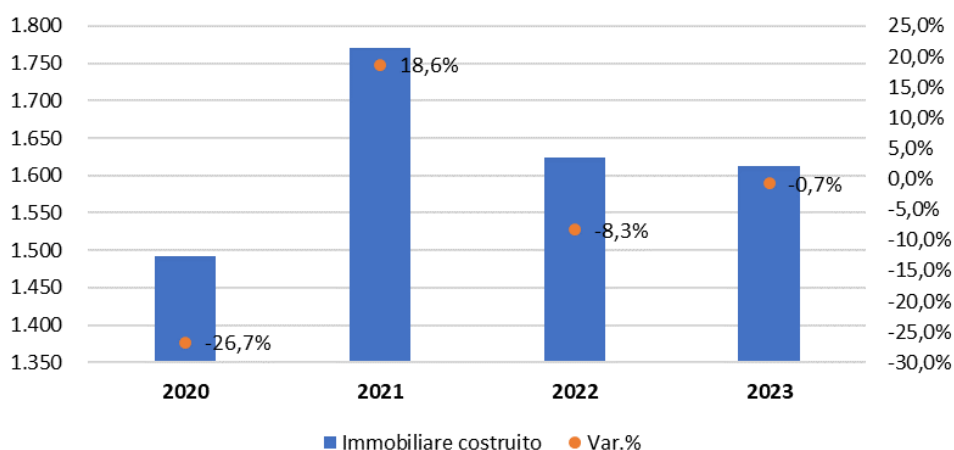
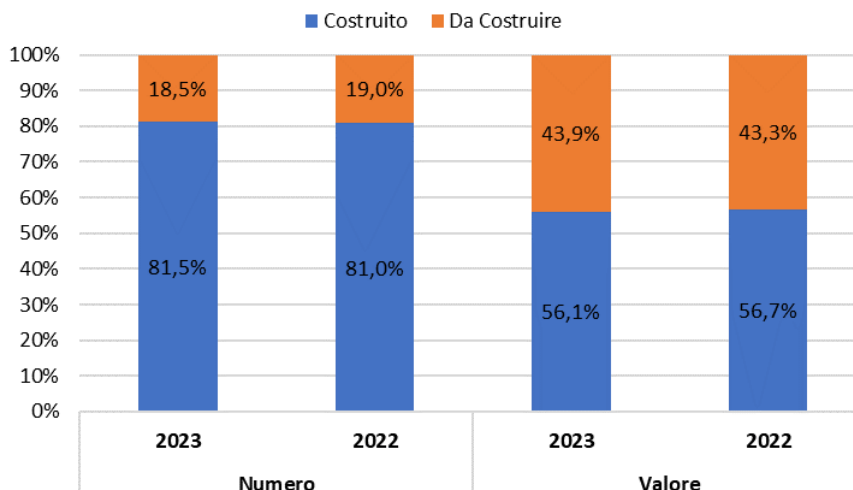


Figura 61: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare COSTRUITO



La flessione maggiore nel 2023 si è registrata nella fascia d'importo più bassa, quella inferiore a 0,5 milioni di euro che ha visto un -16,6% rispetto al 2022 (Tabella 43). Il peso di questa tipologia di contratti è sceso dal 23,8% del 2022 al 20,1% del 2023 (Figura 62).

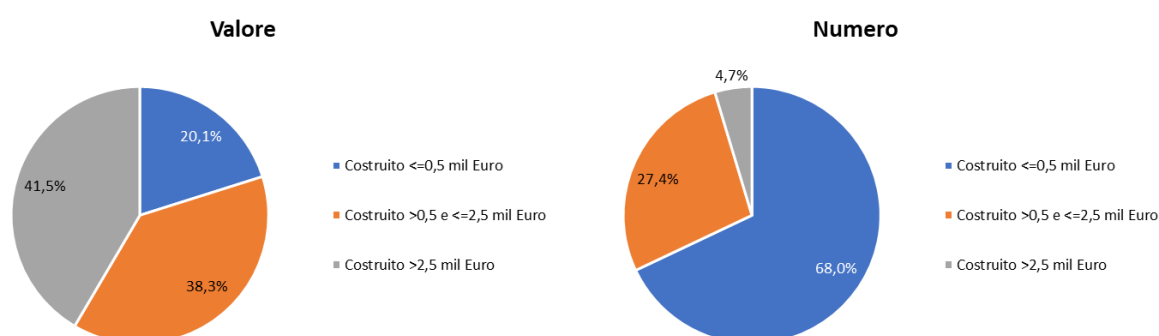
Tabella 42: Stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (valori in migliaia di euro)

	2023		2022		Var.%	
	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti
Costruito <=0,5 mil euro	1.502	324.560	1.755	389.191	-14,4%	-16,6%
Costruito >0,5 e <=2,5 mil euro	605	617.945	696	707.434	-13,1%	-12,6%
Costruito >2,5 mil euro	103	669.498	98	527.349	5,1%	27,0%
<b>Totale Immobiliare costruito</b>	<b>2.210</b>	<b>1.612.003</b>	<b>2.549</b>	<b>1.623.974</b>	<b>-13,3%</b>	<b>-0,7%</b>

Nel leasing costruito si attesta al primo posto, per volumi complessivi, lo stipulato nella classe d'importo più elevata (superiore ai 2,5 milioni di euro), che ha visto una crescita del 27,0% rispetto all'anno precedente ed un peso sullo stipulato del comparto pari al 41,5%, 9 punti percentuali in più rispetto all'anno precedente. La classe d'importo intermedia, da 0,5 a 2,5 milioni di euro, ha visto un -12,6% rispetto al 2022 e pesa per il 38,3% sul totale del sotto comparto (circa 5 punti percentuali in meno rispetto al 2022).

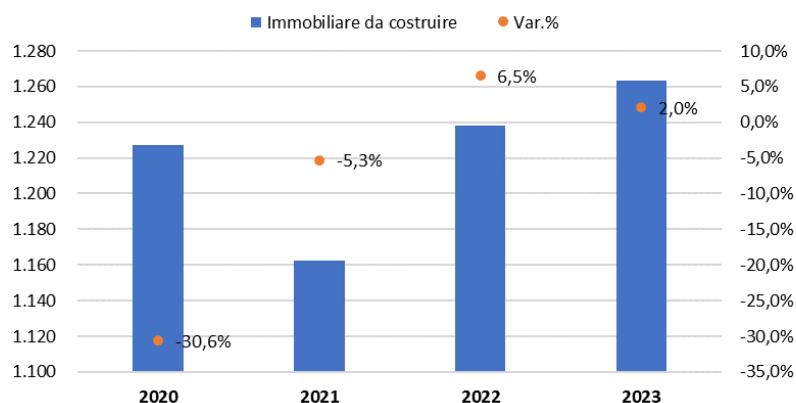
In termini di numero di nuovi contratti per classi d'importo, si osservano nel 2023 incidenze analoghe a quelle del 2022: prevalgono le operazioni d'importo più contenuto (68,0%), seguono quelle di importo intermedio (27,4%) ed una percentuale minore (4,7%) delle operazioni d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro.

Figura 62: Ripartizione leasing immobiliare COSTRUITO 2023 per fasce d'importo



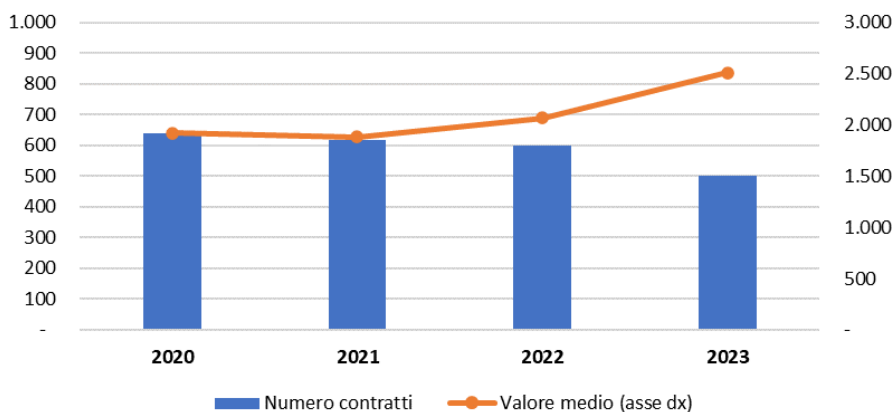
Nel leasing «da costruire» la dinamica dei nuovi contratti nel 2023 è stata negativa in numero (-16,0%), ma positiva in valore (+2,0%). Il volume dello stipulato si è attestato a 1,2 miliardi di euro, mostrando un incremento più lieve rispetto a quello che si era registrato l'anno precedente (+6,5%), (Figura 63).

Figura 63: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (in milioni di euro) e variazioni anno/anno



Cresce il valore medio contrattuale, che è molto più alto di quello del leasing di immobili costruiti ed è salito da 2,0 milioni di euro nel 2022 a 2,5 milioni di euro nel 2023 (Figura 63).

Figura 64: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare DA COSTRUIRE



Tale aumento riflette un'importante crescita (+13,9%) registrata per le operazioni che si posizionano nella fascia d'importo più elevata, quella superiore ai 2,5 milioni di euro (Tabella 43), operazioni che anche nel 2022 avevano avuto la dinamica più brillante nel comparto (+9,3%).

Tabella 43: Stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (valori in migliaia di euro)

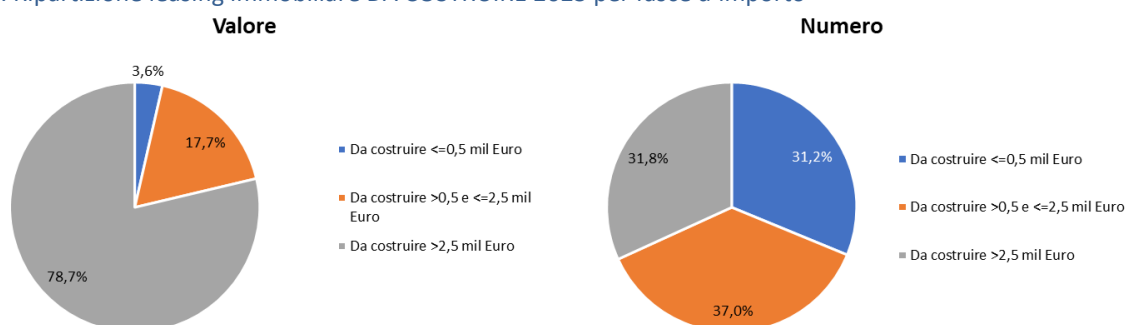
	2023		2022		Var.%	
	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti
Da costruire <=0,5 mil euro	157	45.054	192	53.677	-18,2%	-16,1%
Da costruire >0,5 e <=2,5 mil euro	186	224.058	245	311.782	-24,1%	-28,1%
Da costruire >2,5 mil euro	160	994.446	162	872.733	-1,2%	13,9%
<b>Totale Immobiliare da costruire</b>	<b>503</b>	<b>1.263.558</b>	<b>599</b>	<b>1.238.192</b>	<b>-16,0%</b>	<b>2,0%</b>

Le operazioni d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro nel comparto del leasing da costruire hanno superato il 78% dello stipulato 2023 (Figura 65), in aumento di oltre 8 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Le operazioni tra 0,5 e 2,5 milioni di euro rappresentano il 17,7% dello stipulato leasing da costruire (7 punti percentuali in meno rispetto al 2022) e risultano in flessione del 28,1% rispetto all'anno precedente. I contratti d'importo inferiore a 0,5 milioni di euro rappresentano il 3,6% dell'importo complessivo ed hanno registrato una flessione del 16,1% rispetto all'anno precedente.

In termini di numero di contratti, la classe d'importo intermedia è quella più numerosa (37,0% dei contratti stipulati nel 2023) ed è quella che ha registrato la flessione più consistente nel 2023 rispetto all'anno precedente (-24,1%). La restante parte dei contratti si equi-ripartisce nelle altre due fasce d'importo:

- 31,2% è il peso della classe d'importo più contenuta, in diminuzione del 18,2% rispetto al 2022;
- 31,8% è il peso della fascia d'importo più elevata, in diminuzione dell'1,2% rispetto al 2022.

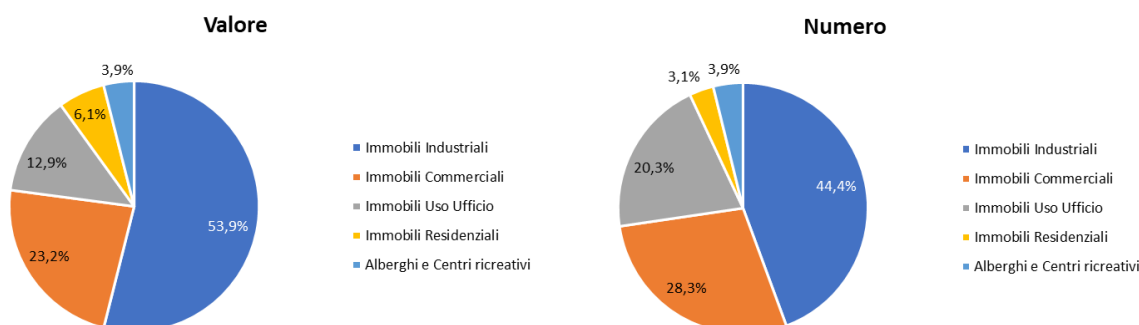
Figura 65: Ripartizione leasing immobiliare DA COSTRUIRE 2023 per fasce d'importo



## 7.2 Analisi leasing immobiliare per destinazione di immobile: ufficio, produttiva, commerciale

I dati di fonte BDCR permettono di approfondire l'analisi per tipologia di immobile. In Figura 66 viene mostrata la ripartizione del nuovo stipulato immobiliare 2023 da cui emerge la prevalenza degli immobili industriali sia in valore che in numero contratti (rispettivamente 53,9% e 44,4% del totale) seguiti da quelli commerciali (23,2% e 28,3%). In volume, il comparto degli immobili ad uso ufficio pesa per il 12,9%, segue un 6,1% di leasing su immobili residenziali ed un 3,9% in "Alberghi e centri ricreativi".

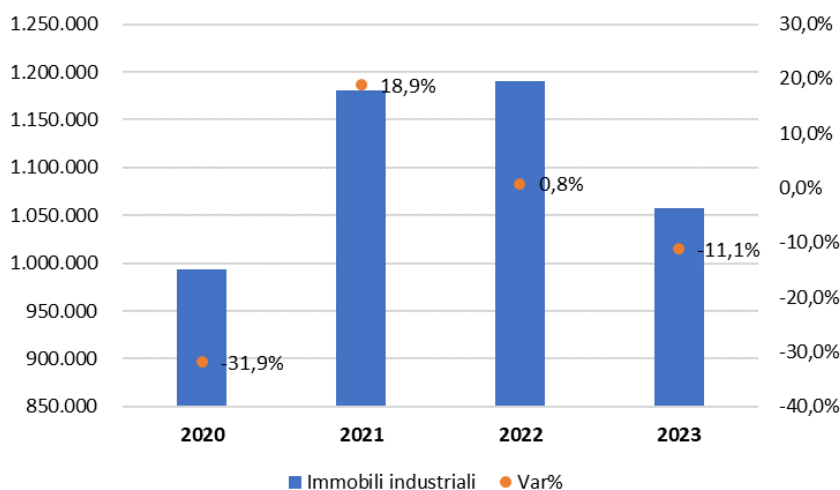
Figura 66: Ripartizione dello stipulato leasing immobiliare 2023 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti)



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

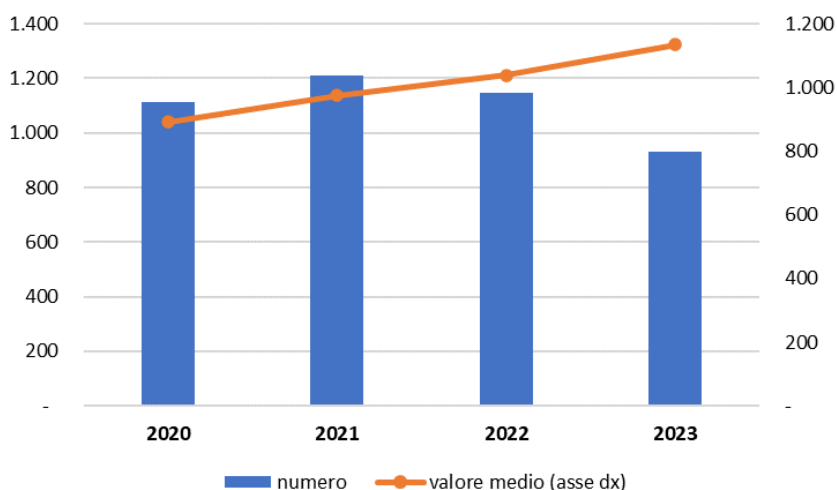
Lo stipulato leasing di immobili industriali, dopo un +0,8% nel 2022, ha visto una diminuzione dell'11,1% nel 2023, attestandosi a poco più di 1 miliardo (Figura 67). È diminuito del 18,7% il numero di contratti stipulati ed il valore medio è salito a 1,1 milioni di euro nel 2023 (Figura 68).

Figura 67: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

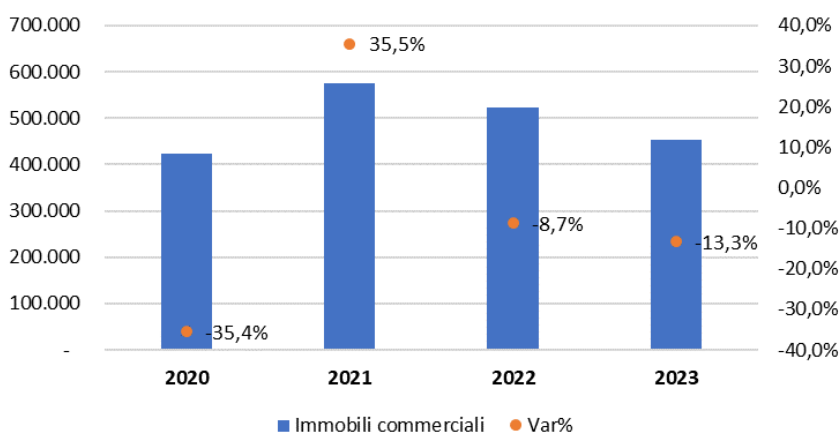
Figura 68: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

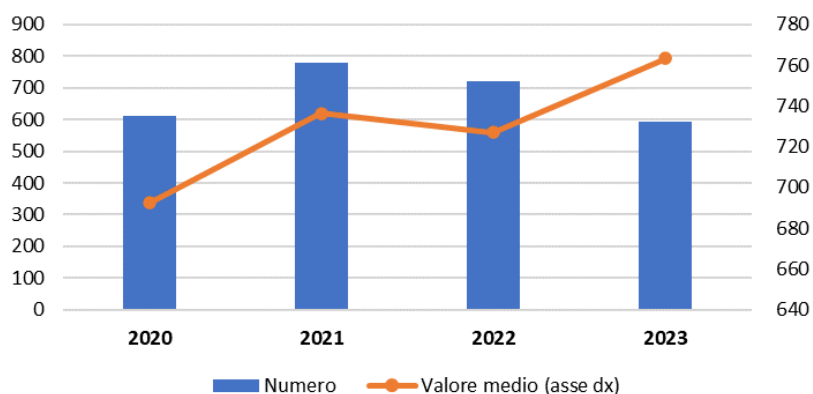
Il volume di stipulato annuo di leasing di immobili commerciali è stato pari a 454 milioni di euro ed è diminuito del 13,3% nel 2023 rispetto all'anno precedente (Figura 69). In corrispondenza di una diminuzione del 17,5% del numero dei contratti, l'importo medio contrattuale per il comparto degli immobili commerciali è salito da 727mila a 763mila euro nel periodo considerato (Figura 70).

Figura 69: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI COMMERCIALI (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

Figura 70: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI COMMERCIALI

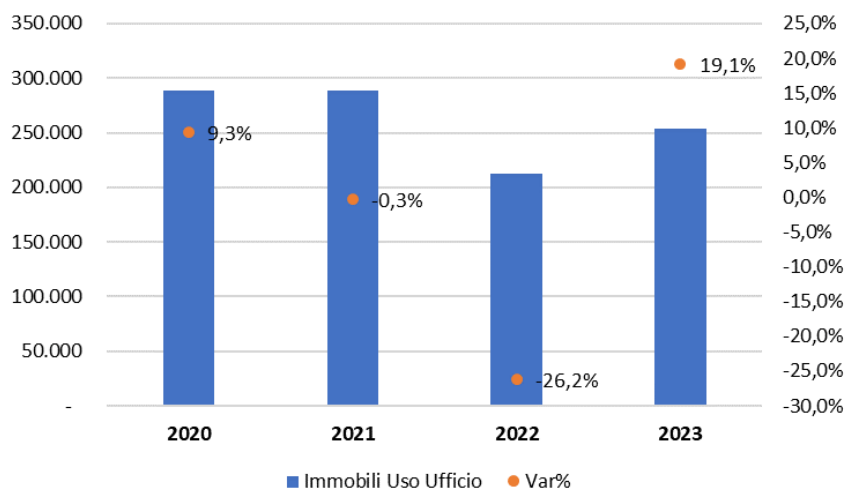


Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea



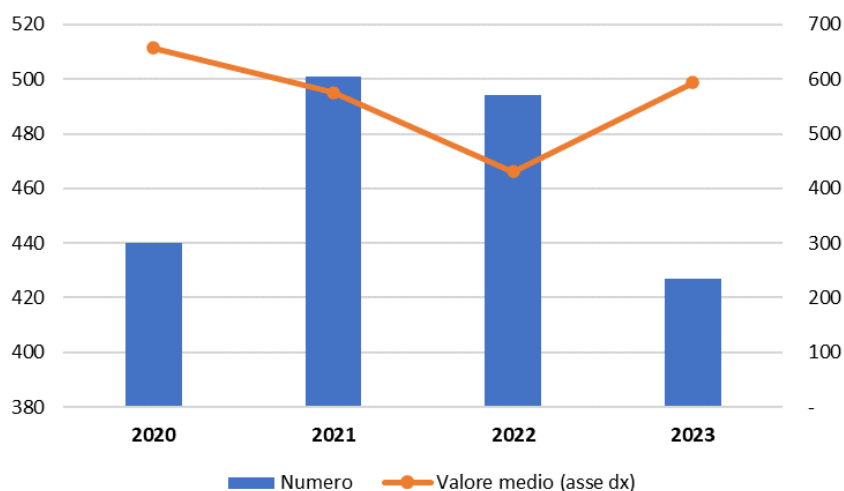
Il volume dello stipulato **leasing di immobili ad uso ufficio**, dopo la flessione del 26,2% del 2022, ha visto una importante ripresa nel 2023 (+19,1%), per un volume complessivo di 253 milioni di euro (Figura 71). A seguito di una diminuzione del numero di nuove operazioni (-13,5%), il valore medio contrattuale è salito dai 431mila euro del 2022 ai 593mila euro del 2023 (Figura 72).

Figura 71: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI USO UFFICIO (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

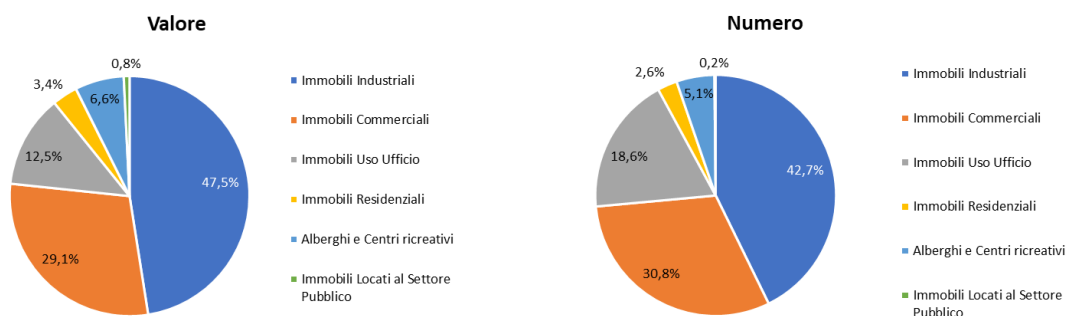
Figura 72: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI USO UFFICIO



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

Anche dall'analisi del portafoglio leasing immobiliare in essere a fine 2023 per tipologia di immobile locato si rileva la prevalenza degli immobili industriali; questi hanno visto un incremento di 1,1 punti percentuali della loro quota in valore rispetto dell'anno precedente e mostrano un'incidenza 47,5% in valore e al 42,7% in numero (Figura 73). Al secondo posto, con quote in diminuzione rispetto al 2022, troviamo gli immobili commerciali (29,1% in valore e 30,8% in numero), seguiti dagli "immobili ad uso ufficio" (stabili al 12,5% in valore e al 18,6% in numero). In aumento l'incidenza degli "Alberghi e centri ricreativi", con quote rispettivamente pari al 6,6% e al 5,1%.

Figura 73: Ripartizione dell'outstanding leasing immobiliare al 31.12.2023 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti)



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

La durata media contrattuale dei contratti in essere è lievemente più breve quando il contratto finanzia un immobile industriale (10,8 anni), rispetto alla durata media che si osserva nel comparto degli immobili commerciali e ad uso ufficio (11,3 anni) ed è mediamente più elevata nelle aree del Centro, Sud e Isole (Tabella 44). A livello di concentrazione territoriale, spicca una percentuale del 42,9% di finanziamenti leasing di immobili industriali con clientela del Nord Est ed una percentuale del 53,2% di leasing di immobili ad uso ufficio nel Nord Ovest. Nell'area del Centro risulta elevata la concentrazione di contratti di leasing di immobili commerciali (27,5%), seconda solo a quella che si rileva per quella categoria di immobili nell'area del Nord Ovest (31,6%).

Tabella 44: Ripartizione (in valore) e durata contrattuale dei contratti di leasing immobiliare in essere al 31.12.2023 (tipologia di immobile ed area geografica)

Ripartizione per area geografica delle tipologie di immobili in leasing	Ripartizione contratti in essere al 31.12.2023	Durata media in mesi
Nord Est	22,8%	132
Nord Ovest	31,6%	133
Centro	27,5%	141
Isole	7,5%	133
Sud	10,7%	138
<b>Immobili Commerciali</b>	<b>100,0%</b>	<b>135</b>
Nord Est	42,9%	126
Nord Ovest	36,4%	127
Centro	11,8%	137
Isole	1,5%	143
Sud	7,4%	133
<b>Immobili Industriali</b>	<b>100,0%</b>	<b>129</b>
Nord Est	25,5%	131
Nord Ovest	53,2%	135
Centro	8,6%	137
Isole	3,0%	147
Sud	9,6%	144
<b>Immobili Uso Ufficio</b>	<b>100,0%</b>	<b>136</b>

Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

## Indice delle figure

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni .....	3
Figura 2: Distribuzione dello <i>stock</i> e del NTN per settore .....	5
Figura 3: Distribuzione dello <i>stock</i> e del NTN delle tipologie non residenziali .....	6
Figura 4: Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi .....	7
Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2004 per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi .....	8
Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale .....	9
Figura 7: Distribuzione <i>stock</i> 2023 per area geografica – uffici .....	10
Figura 8: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2023 nei comuni italiani – uffici .....	12
Figura 9: Distribuzione NTN 2023 per area geografica – uffici .....	14
Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici .....	16
Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici .....	17
Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2023 nei comuni italiani – uffici .....	18
Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2023 per area e per regione – Uffici (Media nazionale=100) .....	21
Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2023 uffici - scala valori regionale (Media nazionale=100) .....	21
Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2023 – uffici .....	23
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2023 (valore medio nazionale=1) – uffici .....	24
Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – uffici .....	26
Figura 18: Distribuzione <i>stock</i> 2023 per area geografica – negozi .....	27
Figura 19: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2023 nei comuni italiani – negozi .....	29
Figura 20: Distribuzione NTN 2023 per area geografica – negozi .....	31
Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi .....	32
Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi .....	33
Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2023 nei comuni italiani – negozi .....	34
Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2023 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100) .....	37
Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2023 negozi - scala valori regionale .....	37
Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2023 – negozi .....	39
Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2023 (valore medio nazionale=1) – negozi .....	40
Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – negozi .....	41
Figura 29: Quota di negozi locati sul totale degli immobili locati ad uso non abitativo per destinazione catastale .....	42
Figura 30: Distribuzione del numero di locazioni locati nel 2023 - Intero territorio e solo capoluoghi .....	43
Figura 31: Mappa distribuzione numero di negozi oggetto di nuova locazione nel 2023 nei comuni italiani .....	44
Figura 32: Numero indice nazionale per area geografica - Numero di negozi locati dal 2016 al 2023 (2016=100) .....	45
Figura 33: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2022 (2016=100) .....	47
Figura 34: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2022 (2016=100) - capoluoghi .....	47
Figura 35: Distribuzione <i>stock</i> 2023 per area geografica – produttivo .....	49
Figura 36: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2023 nei comuni italiani – produttivo .....	51
Figura 37: Distribuzione NTN 2023 per area geografica – produttivo .....	53
Figura 38: Numero indice NTN nazionale per area geografica – produttivo .....	55
Figura 39: Andamento IMI nazionale per area geografica – produttivo .....	56
Figura 40: Mappa distribuzione NTN 2023 nei comuni italiani – produttivo .....	57
Figura 41: Indice territoriale quotazioni 2023 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100) .....	60
Figura 42: Indice territoriale quotazioni 2023 produttivo - scala valori regionale .....	60
Figura 43: Mappa delle quotazioni medie regionali 2023 – produttivo .....	61
Figura 44: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2023 (valore medio nazionale=1) – produttivo .....	62
Figura 45: Indice territoriale e IMI maggiori province per <i>stock</i> – produttivo .....	64
Figura 46: Quotazioni medie nazionali 2023 e variazione rispetto al 2022 - uffici, negozi e produttivo .....	64
Figura 47: Indice territoriale e IMI 2023 - uffici, negozi e produttivo .....	65
Figura 48: Stima del fatturato 2008-2023 (mld €) e variazione annua - uffici, negozi e produttivo .....	66

Figura 49: Stima del valore di scambio 2023 complessivo - uffici, negozi e produttivo .....	68
Figura 50: Stima del valore di scambio 2023 complessivo per area geografica .....	68
Figura 51: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e produttivo.....	69
Figura 52: Serie storica stipulato leasing immobiliare (in milioni di euro) e variazione % anno/anno.....	71
Figura 53: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare per le prime società nel comparto (Var. % in valore) .....	71
Figura 54: Numero dei nuovi contratti stipulati e valore medio (in migliaia di euro) contrattuale .....	72
Figura 55: Correlazione tra la variazione congiunturale del numero dei contratti di leasing immobiliare (rispetto al trimestre precedente) e quella delle transazioni normalizzate su immobili non residenziali (commercials, produttivi e agricoli) (trimestri 2019-2023).....	72
Figura 56: Variazioni congiunturali trimestrali 2023 (Var.% sul trimestre precedente) .....	73
Figura 57: Composizione dei nuovi contratti di leasing immobiliare 2022 per classi d'importo (valore e numero contratti) .....	73
Figura 58: Ripartizione e dinamica del leasing immobiliare 2023 per area geografica (in valore e var.% rispetto all'anno precedente) .....	74
Figura 59: Ripartizione e dinamica del leasing immobiliare 2023 per area geografica (in valore e var.% rispetto all'anno precedente) .....	75
Figura 60: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (in milioni di euro) e variazioni anno/anno.....	75
Figura 61: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare COSTRUITO .	75
Figura 62: Ripartizione leasing immobiliare COSTRUITO 2023 per fasce d'importo .....	76
Figura 63: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (in milioni di euro) e variazioni anno/anno ....	76
Figura 64: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare DA COSTRUIRE .....	77
Figura 65: Ripartizione leasing immobiliare DA COSTRUIRE 2023 per fasce d'importo .....	77
Figura 66: Ripartizione dello stipulato leasing immobiliare 2023 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti).....	78
Figura 67: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno .....	78
Figura 68: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI	79
Figura 69: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI COMMERCIALI (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno...	79
Figura 70: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI COMMERCIALI .....	79
Figura 71: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI USO UFFICIO (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno .....	80
Figura 72: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI USO UFFICIO .....	80
Figura 73: Ripartizione dell'outstanding leasing immobiliare al 31.12.2023 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti) .....	81

## Indice delle tabelle

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2023 e variazioni per settore.....	4
Tabella 2: Stock anno 2023 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali.....	5
Tabella 3: NTN anno 2023 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali .....	5
Tabella 4: IMI anno 2023 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali .....	6
Tabella 5: Variazione % NTN 2023/22 tipologie non residenziali .....	6
Tabella 6: Quotazione media 2023 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali .....	9
Tabella 7: Stock 2023 per regione e per area geografica – uffici.....	11
Tabella 8: Stock 2023 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – uffici.....	11
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici.....	14
Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – uffici.....	15
Tabella 11: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – Uffici .....	20
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Uffici .....	22
Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici ....	25
Tabella 14: Stock 2023 per regione e per area geografica – negozi .....	28

Tabella 15: Stock 2023 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi .....	28
Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi .....	31
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi .....	32
Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi .....	36
Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Negozi .....	38
Tabella 20: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – Negozi .....	41
Tabella 21: Negozi locati, IML e variazione annua per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi .....	43
Tabella 22: Superficie complessiva, superficie media e variazione annua dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi .....	45
Tabella 23: Canone complessivo, variazione annua e canone medio dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi .....	46
Tabella 24: Negozi locati, IML, variazioni e differenze - Grandi città .....	48
Tabella 25: Superfici e variazioni - Grandi città .....	48
Tabella 26: Canone complessivo e variazioni - grandi città .....	48
Tabella 27: Stock 2023 per area geografica e per regione – produttivo.....	50
Tabella 28: Stock 2023 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo .....	50
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo.....	53
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi/non capoluoghi – produttivo.....	54
Tabella 31: NTN e distribuzione percentuale per classi di rendita per area geografica – produttivo .....	54
Tabella 32: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica 2023-2022 – produttivo .....	54
Tabella 33: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo .....	59
Tabella 34: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale maggiori province per stock – produttivo .....	63
Tabella 35: Indice territoriale e IMI 2023 - uffici, negozi e produttivo .....	65
Tabella 36: Indice territoriale e IMI 2023 nelle città con oltre 250.000 ab. – uffici e negozi .....	65
Tabella 37: Stima del valore di scambio 2023 – uffici.....	67
Tabella 38: Stima del valore di scambio 2023 – negozi .....	67
Tabella 39: Stima del valore di scambio 2023 – produttivo.....	67
Tabella 40: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazioni 2023/22 - uffici, negozi e produttivo .....	68
Tabella 41: I nuovi contratti di leasing immobiliare stipulati – per fascia d’importo (valori in migliaia di euro) .....	73
Tabella 42: Stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (valori in migliaia di euro) .....	76
Tabella 43: Stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (valori in migliaia di euro) .....	77
Tabella 44: Ripartizione (in valore) e durata contrattuale dei contratti di leasing immobiliare in essere al 31.12.2023 (tipologia di immobile ed area geografica) .....	81