



# RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

con la collaborazione di



data di pubblicazione: 30 maggio 2023  
periodo di riferimento: anno 2022

# RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

---

## 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

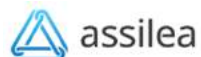


dc.seomi@agenziaentrate.it

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 .....	18
2.4 L'andamento nelle principali città.....	24
<b>3 Il mercato dei negozi.....</b>	<b>25</b>
3.1 Lo <i>stock</i> immobiliare .....	25
3.2 I volumi di compravendita.....	28
3.3 Le quotazioni .....	33
3.4 L'andamento nelle principali città.....	38
3.5 Le locazioni dei negozi.....	39
<b>4 Il mercato del settore produttivo .....</b>	<b>47</b>
4.1 Lo <i>stock</i> immobiliare .....	47
4.2 I volumi di compravendita.....	50
4.3 Le quotazioni .....	56
4.4 L'andamento nelle principali province.....	61
<b>5 Analisi e confronto degli indici territoriali .....</b>	<b>62</b>
<b>6 Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali .....</b>	<b>64</b>
<b>7 Il mercato leasing immobiliare .....</b>	<b>68</b>
7.1 Dinamiche del mercato leasing immobiliare.....	68
7.2 Analisi leasing immobiliare per destinazione di immobile: ufficio, produttiva, commerciale .....	78
<b>Indice delle figure .....</b>	<b>83</b>
<b>Indice delle tabelle.....</b>	<b>84</b>

## Presentazione

Il presente «Rapporto Immobiliare 2023 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 2021.

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).

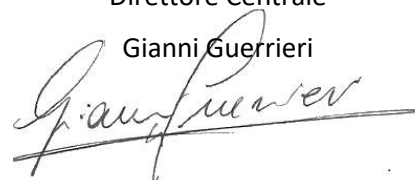
Il volume si articola in sette capitoli. Nel primo capitolo è offerta una panoramica del mercato nazionale degli immobili non residenziali. I successivi tre capitoli sono dedicati, rispettivamente, ai principali risultati dell'analisi relativamente alle compravendite di unità immobiliari (in termini di NTN) di uffici, negozi e settore produttivo, realizzate nel 2022, 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 2023

Direttore Centrale

Gianni Guerrieri



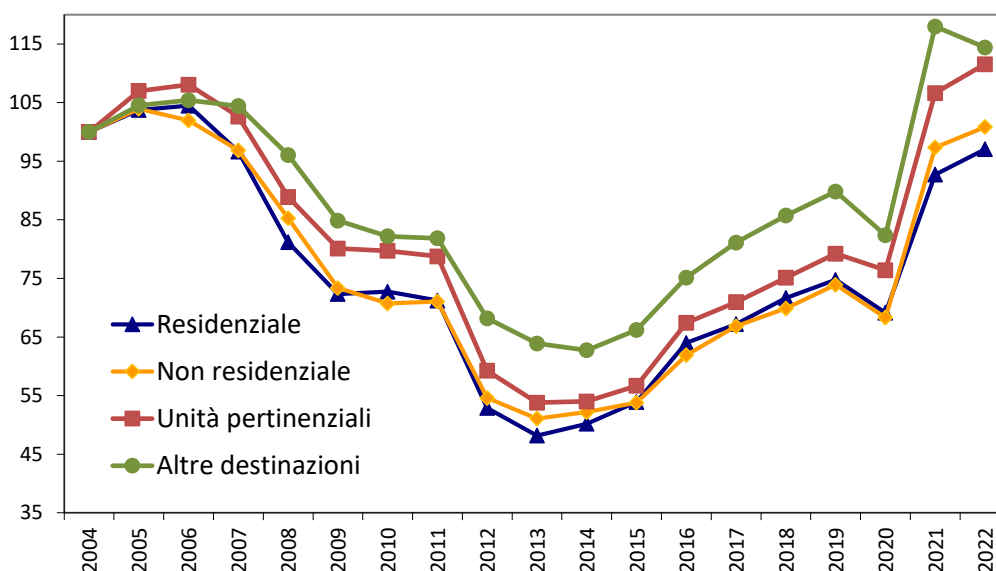
---

<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

Si protrae anche nel 2022 la crescita del settore non residenziale che, dal 2014, ha subito soltanto una battuta d'arresto nel 2020, anno segnato dall'emergenza sanitaria per la pandemia da Covid-19 e dalle relative conseguenze sulla salute, sulla vita sociale e sull'economia. Come si può vedere in Figura 1, l'unico settore, che nel 2022 non segue questa dinamica espansiva, è quello delle *Altre destinazioni* che include tutti gli immobili non riconducibili agli altri comparti.

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



La Tabella 1 presenta una sintesi dei dati relativi alle sotto-destinazioni dell'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale). L'aumento dei volumi compravenduti segna complessivamente un +4,1%, con soli due segni negativi per il produttivo agricolo e, come già detto, per le altre destinazioni.

I grafici in Figura 2 confermano, inoltre, la dimensione relativa del settore non residenziale, in particolare dei settori terziario-commerciale, produttivo e produttivo agricolo, che rappresentano, in termini di volumi di scambio, il 10% del mercato complessivo (poco più del 14% in termini di *stock*).

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 destinazione d'uso 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>.

I dati nazionali e per area territoriale del 2022, relativi allo *stock*, al NTN e all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e *stock*) per le tipologie suddette sono riportati in Tabella 2, Tabella 3 e Tabella 4. Sono altresì riportati, per completare il quadro delle tipologie edilizie non

<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.

residenziali, i dati riferiti alle unità immobiliari destinate a Depositi commerciali, Uffici pubblici, Istituti di credito, Edifici commerciali, Alberghi e comparto Agricolo.

In termini di *stock* immobiliare, fra i tre segmenti che saranno oggetto di approfondimento nei capitoli successivi, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con il numero di unità più consistente (poco più di 2,5 milioni di unità), che rappresenta oltre un quarto dello *stock* non residenziale. Analogamente, per le compravendite i negozi restano il segmento con il più elevato volume di scambio, quasi 39 mila NTN nel 2022, pari a quasi il 25% del totale degli immobili non residenziali scambiati (Figura 3).

Con riferimento all'IMI, cioè alla quota di *stock* compravenduta, delle tre principali aggregazioni sono invece gli uffici a presentare l'indice più alto (oltre il 2%).

Nella Tabella 5 sono riportati i valori, nazionali e per area territoriale, delle variazioni percentuali dei volumi delle compravendite, espressi in termini di NTN, registrate nel 2022 rispetto al 2021: gli uffici presentano il tasso più elevato seguito dal produttivo che, però, mostra una lieve flessione nel Nord Est (-2,4%).

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 35% su scala nazionale e il 40% nei capoluoghi.

L'intensità della dinamica del mercato, misurata con l'indice IMI, per le tre tipologie non residenziali, dal 2004 al 2022, è presentata, infine, nel grafico di Figura 5.

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2022 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2022	Quota % Stock	NTN 2022	Var. % NTN 2022/2021	Quota % NTN	IMI 2022
Residenziale	34.552.355	50,2%	784.486	4,7%	48,1%	2,3%
Depositi pertinentziali	4.336.368	6,3%	153.726	9,1%	9,4%	3,5%
Box e posti auto	15.965.664	23,2%	450.274	3,2%	27,6%	2,8%
Terziario-commerciale	8.623.521	12,5%	142.884	3,3%	8,8%	1,7%
Produttivo	809.271	1,2%	16.263	6,9%	1,0%	2,0%
Produttivo agricolo	417.419	0,6%	3.269	-0,5%	0,2%	0,8%
Altre destinazioni	4.058.006	5,9%	80.207	-3,0%	4,9%	2,0%
<b>Totale</b>	<b>68.762.604</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.631.109</b>	<b>4,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,4%</b>

Figura 2: Distribuzione dello *stock* e del NTN per settore

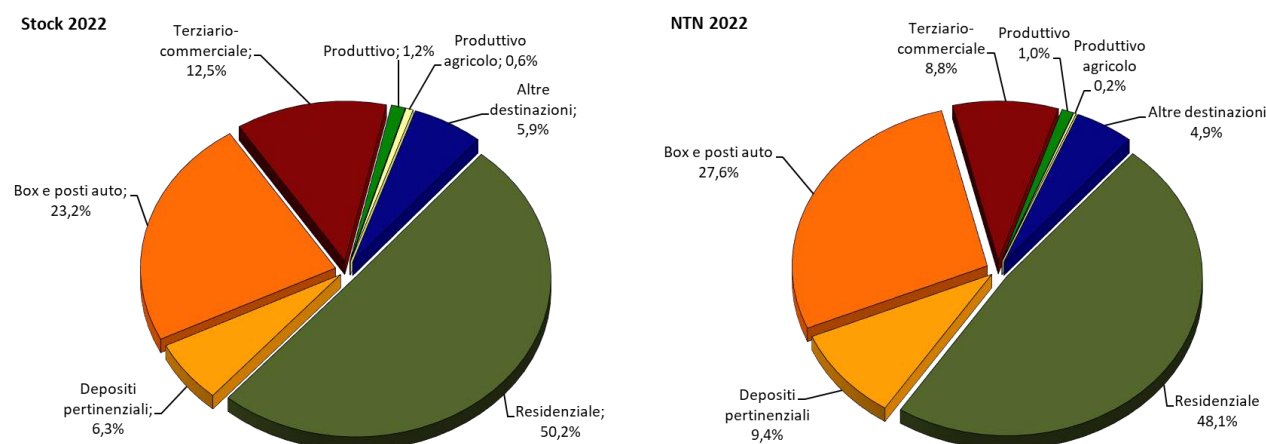


Tabella 2: Stock anno 2022 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

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	191.041	605.472	1.226.882	12.221	6.156	74.864	13.511	257.159	96.254	2.483.560
Nord Est	143.480	393.193	740.129	8.610	4.455	52.067	14.042	210.225	143.980	1.710.181
Centro	131.175	550.615	983.516	8.091	3.573	44.182	14.013	143.948	71.457	1.950.570
Sud	111.694	683.192	1.498.598	9.372	2.277	53.831	12.010	140.469	58.489	2.569.932
Isole	53.516	283.624	661.817	6.435	1.309	18.220	6.338	57.470	47.239	1.135.968
<b>ITALIA</b>	<b>630.906</b>	<b>2.516.096</b>	<b>5.110.942</b>	<b>44.729</b>	<b>17.770</b>	<b>243.164</b>	<b>59.914</b>	<b>809.271</b>	<b>417.419</b>	<b>9.850.211</b>

Tabella 3: NTN anno 2022 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	4.635	11.886	26.283	31	101	1.836	275	6.403	730	52.178
Nord Est	3.346	6.884	15.723	23	77	1.128	261	4.263	1.229	32.934
Centro	2.837	8.814	16.733	21	44	911	234	2.703	631	32.928
Sud	1.718	7.774	17.250	13	28	836	119	2.238	308	30.285
Isole	842	3.425	8.337	3	13	340	104	656	371	14.091
<b>ITALIA</b>	<b>13.378</b>	<b>38.783</b>	<b>84.326</b>	<b>91</b>	<b>262</b>	<b>5.051</b>	<b>992</b>	<b>16.263</b>	<b>3.269</b>	<b>162.416</b>

Tabella 4: IMI anno 2022 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	2,43%	1,96%	2,14%	0,25%	1,64%	2,45%	2,03%	2,49%	0,76%	2,10%
Nord Est	2,33%	1,75%	2,12%	0,27%	1,72%	2,17%	1,86%	2,03%	0,85%	1,93%
Centro	2,16%	1,60%	1,70%	0,26%	1,22%	2,06%	1,67%	1,88%	0,88%	1,69%
Sud	1,54%	1,14%	1,15%	0,14%	1,23%	1,55%	0,99%	1,59%	0,53%	1,18%
Isole	1,57%	1,21%	1,26%	0,05%	1,00%	1,87%	1,64%	1,14%	0,79%	1,24%
<b>ITALIA</b>	<b>2,12%</b>	<b>1,54%</b>	<b>1,65%</b>	<b>0,20%</b>	<b>1,48%</b>	<b>2,08%</b>	<b>1,66%</b>	<b>2,01%</b>	<b>0,78%</b>	<b>1,65%</b>

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

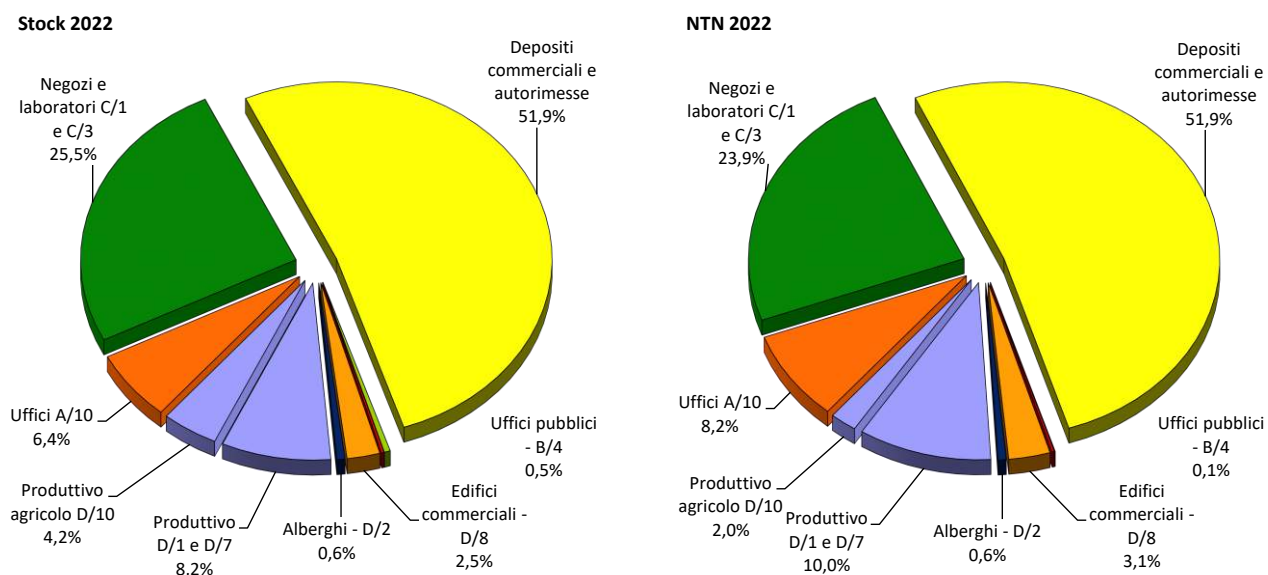


Tabella 5: Variazione % NTN 2022/21 tipologie non residenziali

Var % NTN 2022/2021	Uffici	Negozi e laboratori	Produttivo
Nord Ovest	9,4%	3,9%	11,7%
Nord Est	6,6%	1,6%	-2,4%
Centro	11,6%	3,6%	7,1%
Sud	1,0%	8,1%	13,2%
Isole	2,8%	9,4%	7,9%
<b>ITALIA</b>	<b>7,6%</b>	<b>4,7%</b>	<b>6,9%</b>



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

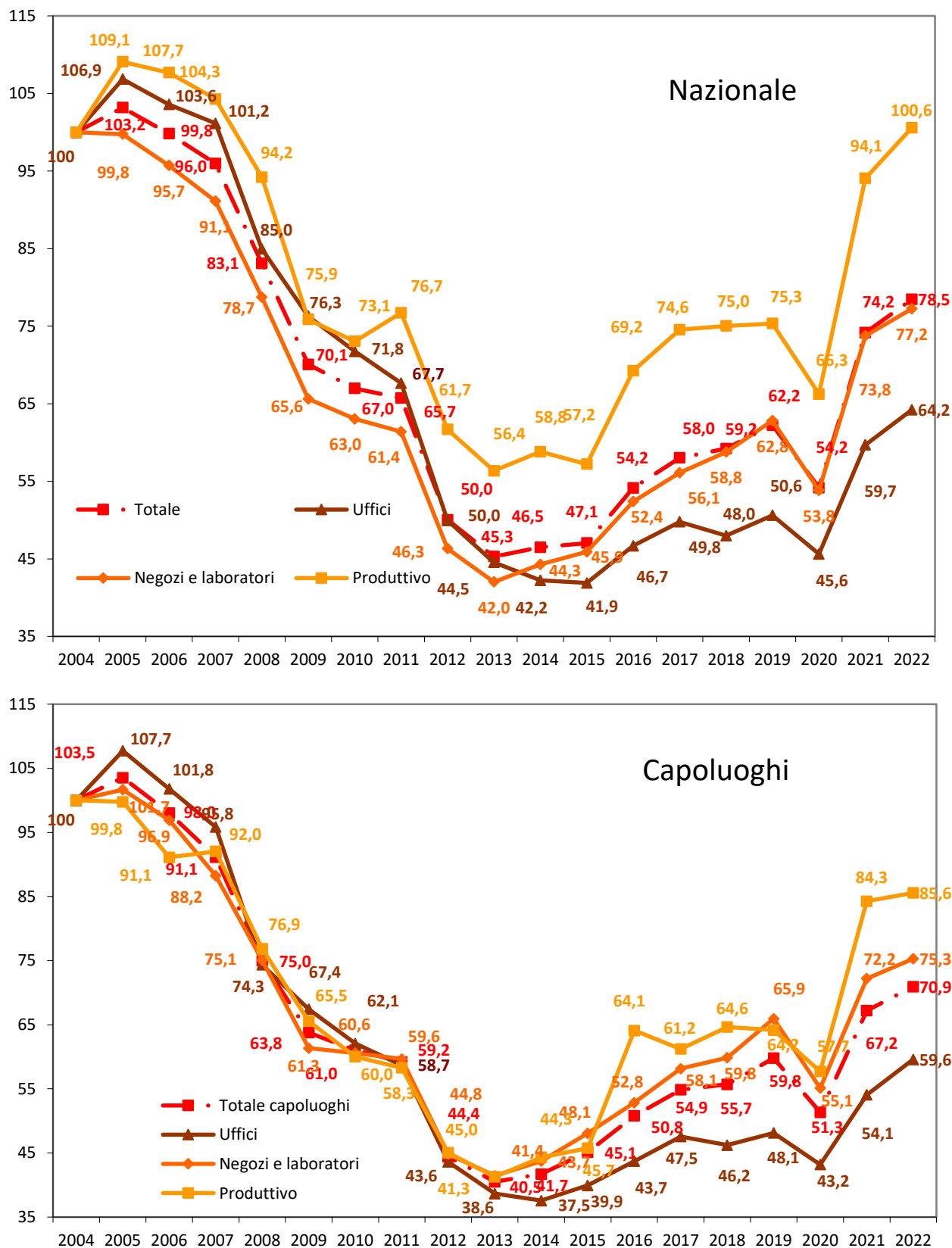
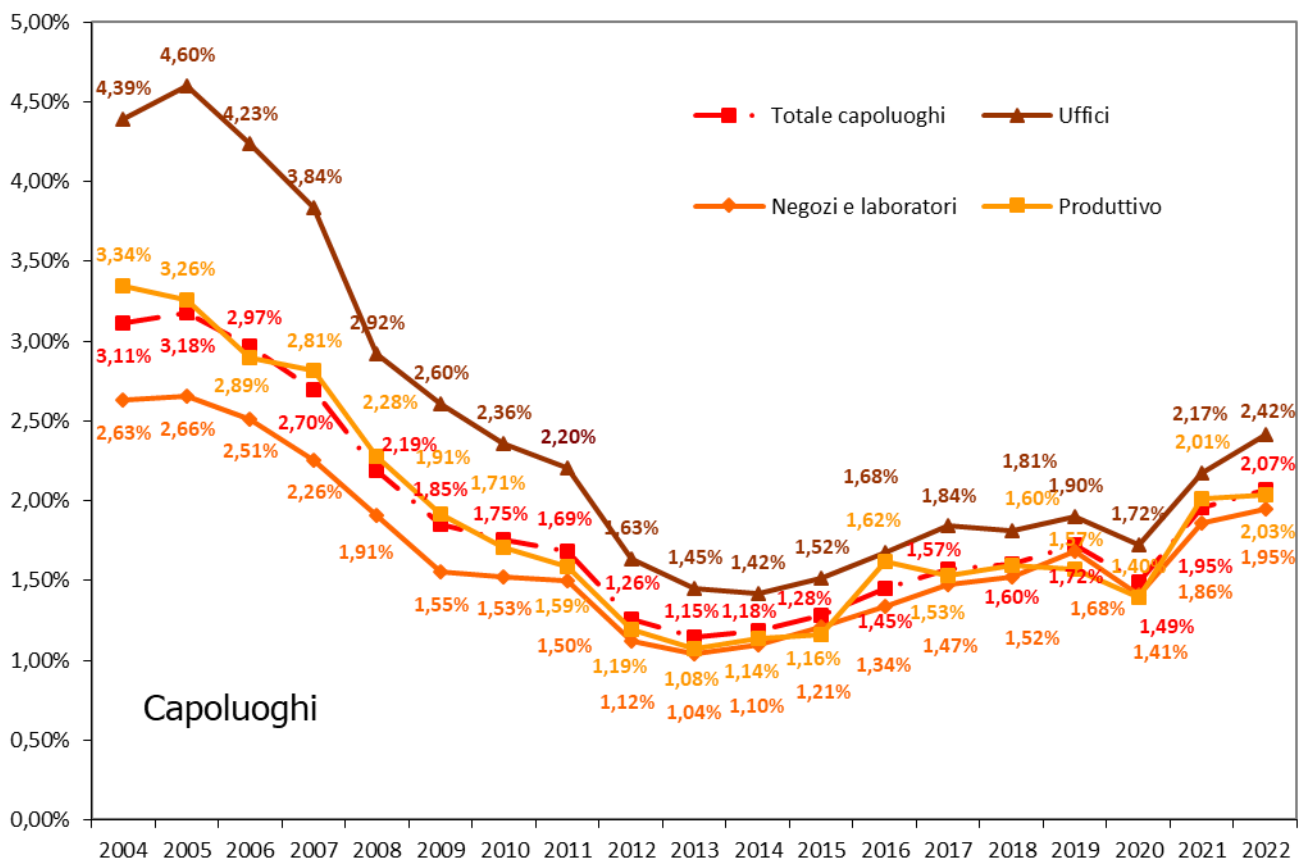
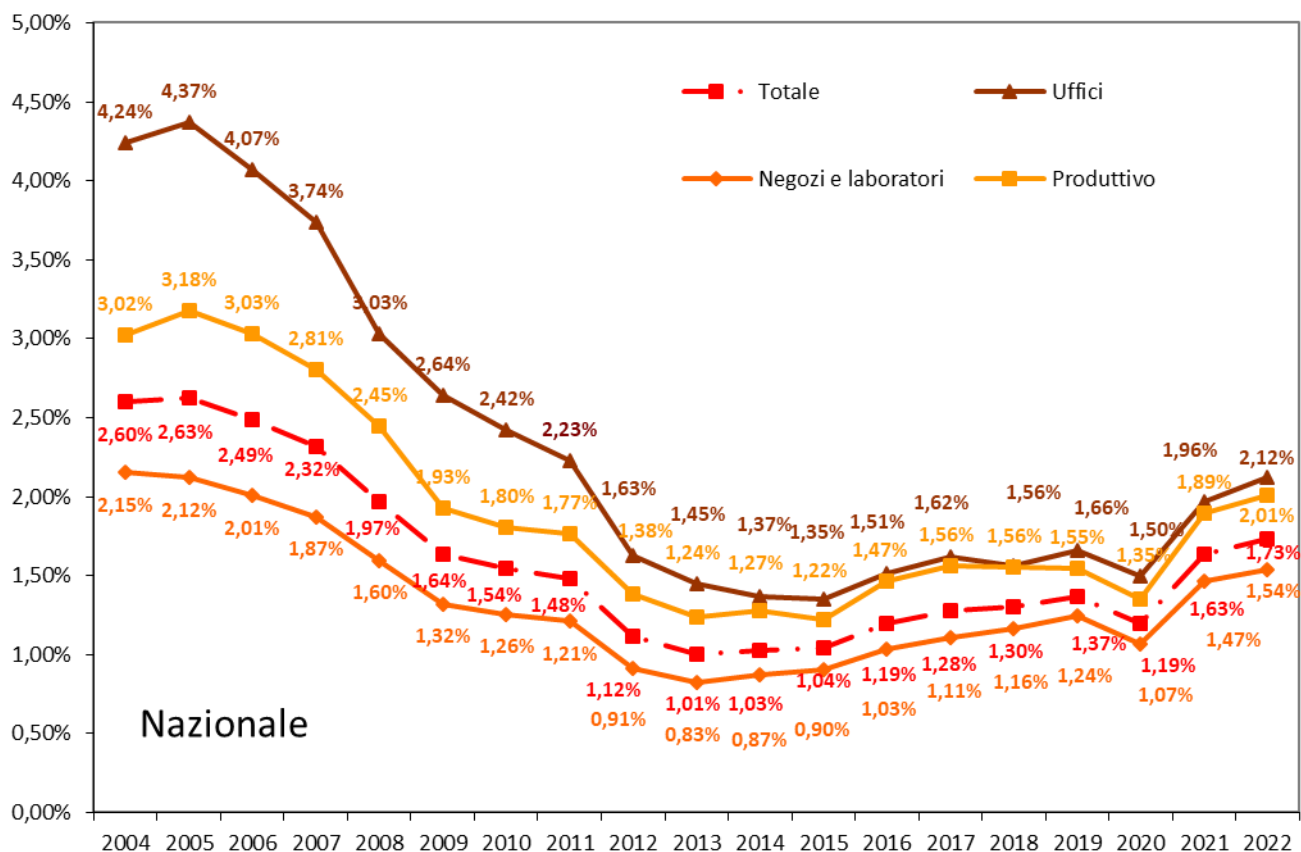


Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2004 per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi



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 2022 e pesandole sullo *stock* immobiliare di ciascun comune.

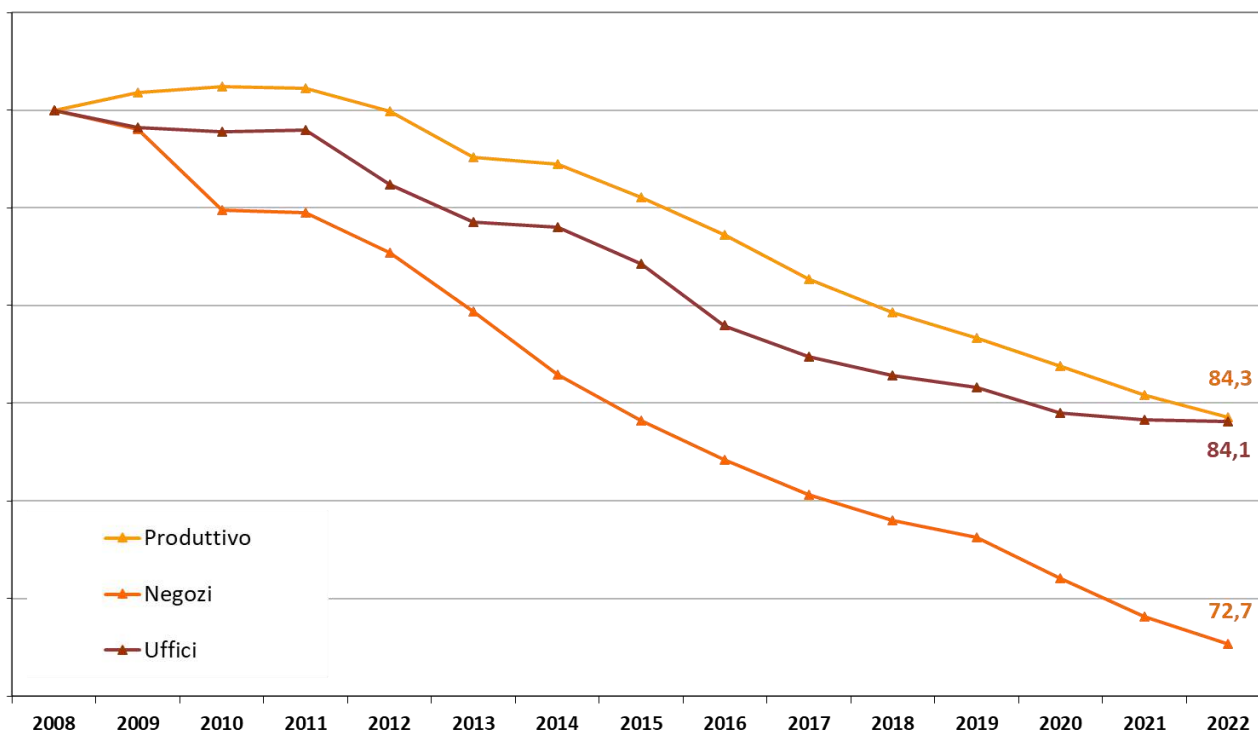
I dati nazionali e per area territoriale, riportati nella Tabella 6, confermano la tendenza a un calo generalizzato dei valori, con tassi che vanno dal -1,9% dei negozi al -0,1% rilevato nel comparto degli uffici.

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 6, conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai più che decennale; i negozi sono il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, superiore al 25% nel confronto con il 2008.

Tabella 6: Quotazione media 2022 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2022/2021	Quotazione media Negozi 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2022/2021	Quotazione media Capannoni 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2022/2021
Nord Ovest	1.553	1,9%	1.575	-0,1%	480	-2,0%
Nord Est	1.332	-0,6%	1.528	-1,8%	451	-0,2%
Centro	1.441	-1,5%	1.542	-3,1%	492	-2,1%
Sud	1.041	-1,0%	1.222	-2,2%	393	-0,4%
Isole	1.002	-1,9%	1.156	-2,6%	406	-1,9%
<b>ITALIA</b>	<b>1.328</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1.417</b>	<b>-1,9%</b>	<b>455</b>	<b>-1,4%</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 2022 risultano censite negli archivi catastali poco meno di 631 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>.

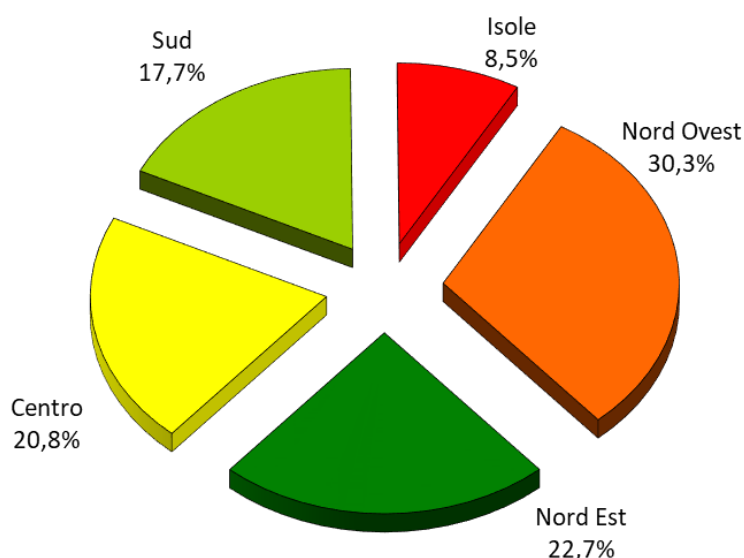
Lo *stock* realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10; non è possibile, tuttavia, individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale, che indica nella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

Premesso ciò, si può osservare nel grafico di Figura 7 che il Nord presenta più della metà delle unità censite come uffici (il 53% del totale nazionale), quasi il 20% è localizzato nell'area Centro, circa il 26% tra Sud e Isole. Scendendo al dettaglio regionale (Tabella 7), il dato più rilevante si riscontra in Lombardia (21,3%) che, nell'area del Nord, è seguita da Emilia-Romagna e Veneto, entrambe al di sopra del 10%; al Centro, Lazio e Toscana mostrano i dati più significativi (rispettivamente 7,8% e 7,9%) mentre al Sud e nelle Isole spiccano Campania (6,3%), Sicilia (5,7%) e Puglia (5,5%).

La quota di *stock* concentrata nei comuni non capoluogo (Tabella 8) risulta poi, a livello nazionale, sensibilmente superiore (55%) a quella distribuita nei capoluoghi (45%), ad eccezione dell'area del Centro, dove il rapporto è ribaltato: il 52% dello *stock* è ubicato nei capoluoghi.

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

Figura 7: Distribuzione *stock* 2022 per area geografica – uffici



<sup>3</sup> Si tratta di un totale di circa 1.200 comuni, di cui il 50% nel Nord-Ovest, l'8% nel Nord-est, il 4% nel Centro, il 28% nel Sud ed il 10% nelle Isole.

<sup>4</sup> Tali edifici possono essere censiti nelle categorie non ordinarie D7 o D8 a seconda che l'attività prevalente ivi prevista sia collegata, rispettivamente, all'industria o al commercio.

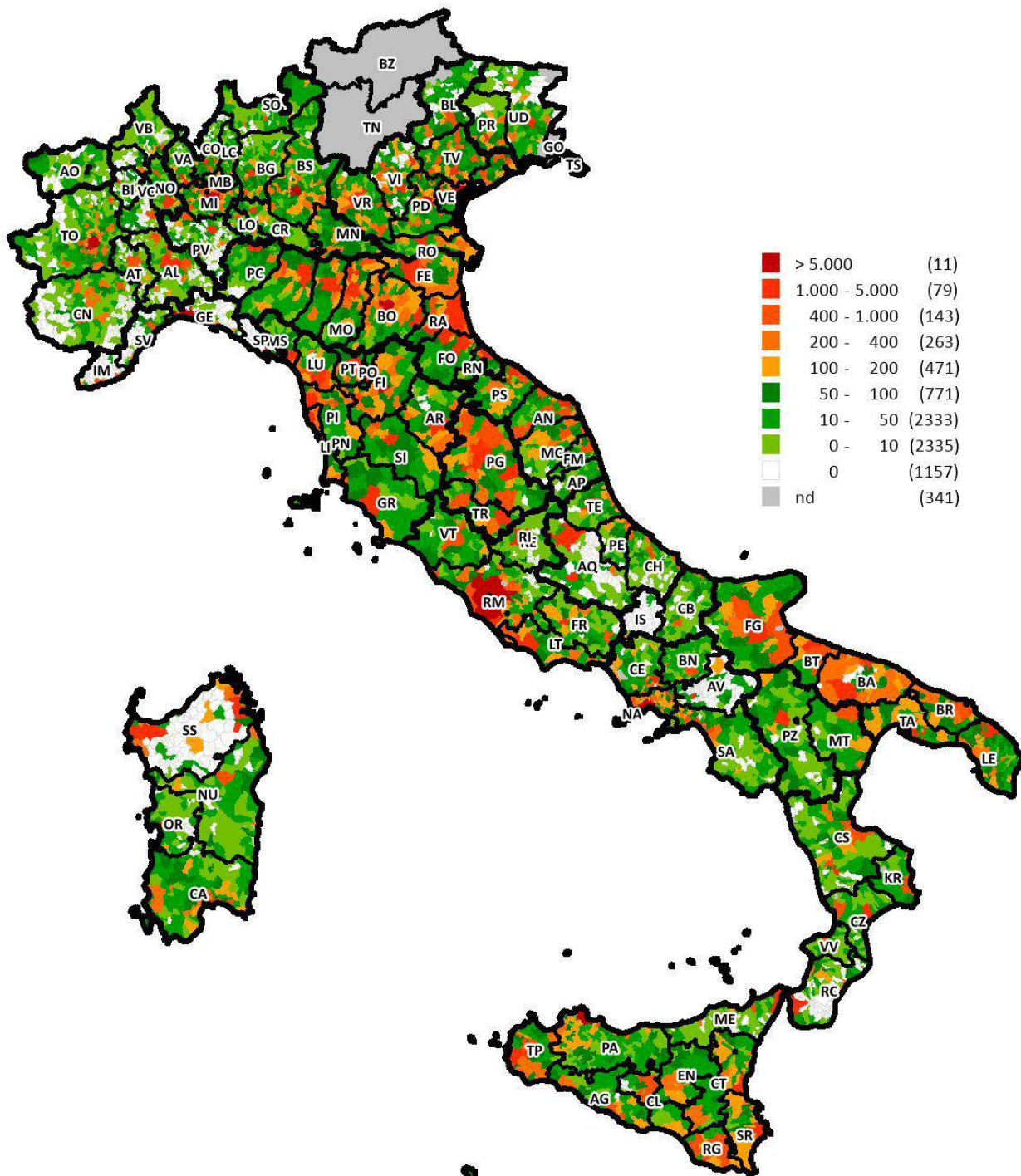
Tabella 7: Stock 2022 per regione e per area geografica – uffici

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	13.575	2,2%
	Lombardia	134.196	21,3%
	Piemonte	41.369	6,6%
	Valle d'Aosta	1.901	0,3%
<b>Nord Ovest</b>		<b>191.041</b>	<b>30,3%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	65.330	10,4%
	Friuli- Venezia Giulia	10.255	1,6%
	Veneto	67.895	10,8%
<b>Nord Est</b>		<b>143.480</b>	<b>22,7%</b>
Centro	Lazio	49.393	7,8%
	Marche	18.623	3,0%
	Toscana	50.114	7,9%
	Umbria	13.045	2,1%
<b>Centro</b>		<b>131.175</b>	<b>20,8%</b>
Sud	Abruzzo	14.364	2,3%
	Basilicata	4.794	0,8%
	Calabria	15.055	2,4%
	Campania	40.045	6,3%
	Molise	2.455	0,4%
	Puglia	34.981	5,5%
<b>Sud</b>		<b>111.694</b>	<b>17,7%</b>
Isole	Sardegna	17.724	2,8%
	Sicilia	35.792	5,7%
<b>Isole</b>		<b>53.516</b>	<b>8,5%</b>
<b>Italia</b>		<b>630.906</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 8: Stock 2022 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – uffici

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	88.982	46,6%
	Non capoluoghi	102.059	53,4%
Nord Est	Capoluoghi	60.505	42,2%
	Non capoluoghi	82.975	57,8%
Centro	Capoluoghi	68.274	52,0%
	Non capoluoghi	62.901	48,0%
Sud	Capoluoghi	40.932	36,6%
	Non capoluoghi	70.762	63,4%
Isole	Capoluoghi	23.805	44,5%
	Non capoluoghi	29.711	55,5%
<b>Italia</b>	Capoluoghi	<b>282.498</b>	<b>44,8%</b>
	Non capoluoghi	<b>348.408</b>	<b>55,2%</b>

Figura 8: Mappa distribuzione stock 2022 nei comuni italiani – uffici



## 2.2 I volumi di compravendita

Il comparto uffici registra, per il secondo anno consecutivo, un segno positivo segnando un incremento, rispetto al 2021, del 7,6%. In termini assoluti, il numero di unità compravendute è pari a 13.378.

Come evidenzia la Tabella 9, in tutte le macroaree territoriali si assiste ad un aumento del NTN. Si può notare, però, che l'entità delle variazioni è più marcata nelle aree del Centro-Nord, dove si oscilla tra il +6,6% del Nord Est e il +11,6% del Centro, mentre il Sud (+1,0%) e le Isole (+2,8%) mantengono una sostanziale stabilità. Su scala regionale, i dati più negativi arrivano da Puglia (-21,7%) e Calabria (-9,7%) al quale si contrappongono le realtà di Liguria e Campania che crescono rispettivamente del 65,7% e del 31,4%.

In termini di intensità delle compravendite, misurata dall'IMI, le aree del Centro e del Nord si confermano le più dinamiche con tassi superiori al 2%; al contrario, il Sud e le Isole presentano tassi poco superiori all'1,5%. Tra le regioni con l'IMI più elevato spicca la Liguria che presenta un valore del 2,57% nonostante il suo mercato, in termini di NTN, abbia un peso solo del 2,6% sul totale nazionale. Da segnalare, per la Campania e il Lazio, una sostanziale differenza positiva rispetto all'IMI dello scorso anno, denotando per entrambe le regioni l'espansione delle compravendite verificatasi nel 2022.

La Tabella 10 illustra gli stessi dati aggregati per comuni capoluogo e non capoluogo. Si osserva che i primi hanno subito una variazione (+10,2%) doppia rispetto ai comuni minori (+4,9%) e continuano a conservare un'intensità più elevata (2,42%) mentre resta più o meno equamente distribuita la quota di NTN, in particolare pari al 51% per i comuni capoluogo e al 49% per i non capoluogo.

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 prosegue ancora oggi. Considerazioni analoghe possono essere estese anche all'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Figura 11).

La distribuzione per comune del NTN 2022, 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 2022, sono state realizzate compravendite di uffici in quasi 2.000 comuni sull'intero territorio nazionale, ma in soli 30 di essi hanno superato le 50 unità scambiate.

Figura 9: Distribuzione NTN 2022 per area geografica – uffici

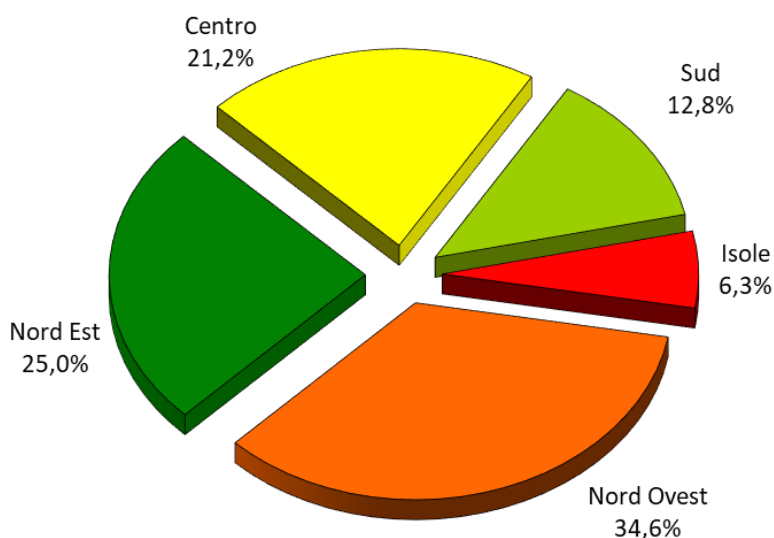


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici

Area	Regione	NTN 2022	Var. % NTN 2022/2021	Quota % NTN Italia	IMI 2022	Diff IMI 22-21
Nord Ovest	Liguria	349	65,7%	2,6%	2,57%	1,02
	Lombardia	3.568	8,0%	26,7%	2,66%	0,21
	Piemonte	690	-1,1%	5,2%	1,67%	-0,01
	Valle d'Aosta	28	12,3%	0,2%	1,48%	0,17
<b>Nord Ovest</b>		<b>4.635</b>	<b>9,4%</b>	<b>34,6%</b>	<b>2,43%</b>	<b>0,22</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.494	6,6%	11,2%	2,29%	0,16
	Friuli- Venezia Giulia	239	1,6%	1,8%	2,33%	0,04
	Veneto	1.614	7,3%	12,1%	2,38%	0,17
<b>Nord Est</b>		<b>3.346</b>	<b>6,6%</b>	<b>25,0%</b>	<b>2,33%</b>	<b>0,16</b>
Centro	Lazio	1.078	15,6%	8,1%	2,18%	0,33
	Marche	342	-3,0%	2,6%	1,84%	-0,05
	Toscana	1.160	11,7%	8,7%	2,31%	0,25
	Umbria	257	17,0%	1,9%	1,97%	0,29
<b>Centro</b>		<b>2.837</b>	<b>11,6%</b>	<b>21,2%</b>	<b>2,16%</b>	<b>0,24</b>
Sud	Abruzzo	203	-5,2%	1,5%	1,41%	-0,07
	Basilicata	62	21,5%	0,5%	1,29%	0,21
	Calabria	203	-9,7%	1,5%	1,35%	-0,15
	Campania	722	31,4%	5,4%	1,80%	0,42
	Molise	33	10,1%	0,2%	1,34%	0,12
	Puglia	495	-21,7%	3,7%	1,41%	-0,39
<b>Sud</b>		<b>1.718</b>	<b>1,0%</b>	<b>12,8%</b>	<b>1,54%</b>	<b>0,01</b>
Isole	Sardegna	302	8,1%	2,3%	1,70%	0,14
	Sicilia	540	0,1%	4,0%	1,51%	0,00
<b>Isole</b>		<b>842</b>	<b>2,8%</b>	<b>6,3%</b>	<b>1,57%</b>	<b>0,04</b>
<b>Italia</b>		<b>13.378</b>	<b>7,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,12%</b>	<b>0,16</b>

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

Area	Comuni	NTN 2022	Var. % NTN 2022/2021	Quota % NTN	IMI 2022	Diff IMI 22-21
Nord Ovest	Capoluoghi	2.370	12,4%	51,1%	2,66%	0,31
	Non capoluoghi	2.265	6,5%	48,9%	2,22%	0,14
Nord Est	Capoluoghi	1.540	8,3%	46,0%	2,55%	0,21
	Non capoluoghi	1.807	5,2%	54,0%	2,18%	0,12
Centro	Capoluoghi	1.659	21,9%	58,5%	2,43%	0,46
	Non capoluoghi	1.178	-0,3%	41,5%	1,87%	0,00
Sud	Capoluoghi	805	-5,1%	46,8%	1,97%	-0,09
	Non capoluoghi	913	6,9%	53,2%	1,29%	0,07
Isole	Capoluoghi	455	-0,6%	54,0%	1,91%	0,00
	Non capoluoghi	388	7,2%	46,0%	1,30%	0,08
<b>Italia</b>	Capoluoghi	<b>6.828</b>	<b>10,2%</b>	<b>51,0%</b>	<b>2,42%</b>	<b>0,24</b>
	Non capoluoghi	<b>6.550</b>	<b>4,9%</b>	<b>49,0%</b>	<b>1,88%</b>	<b>0,09</b>



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

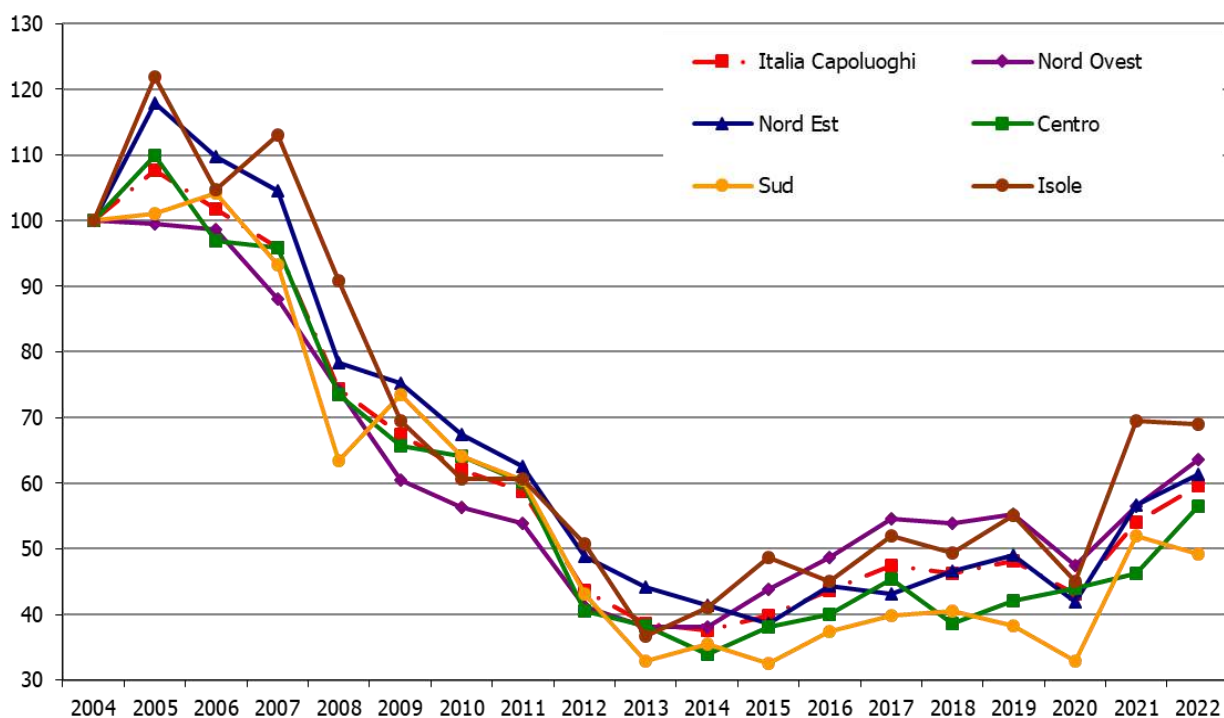
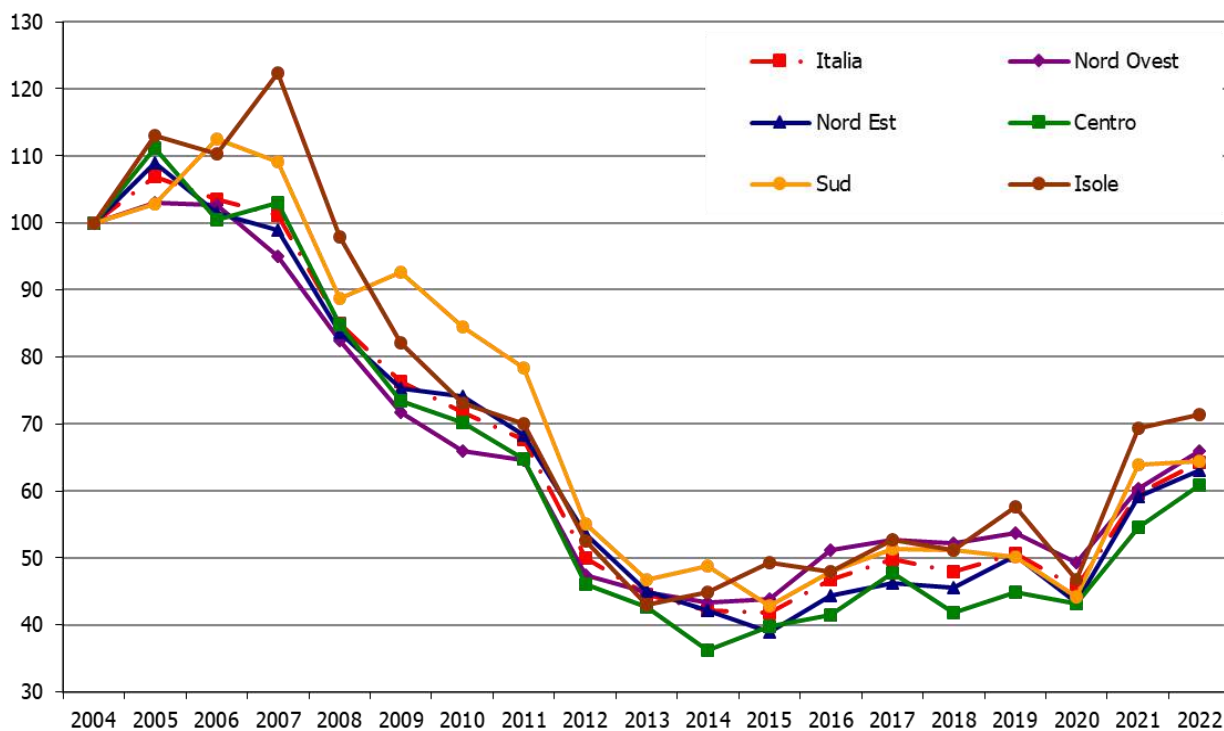


Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici

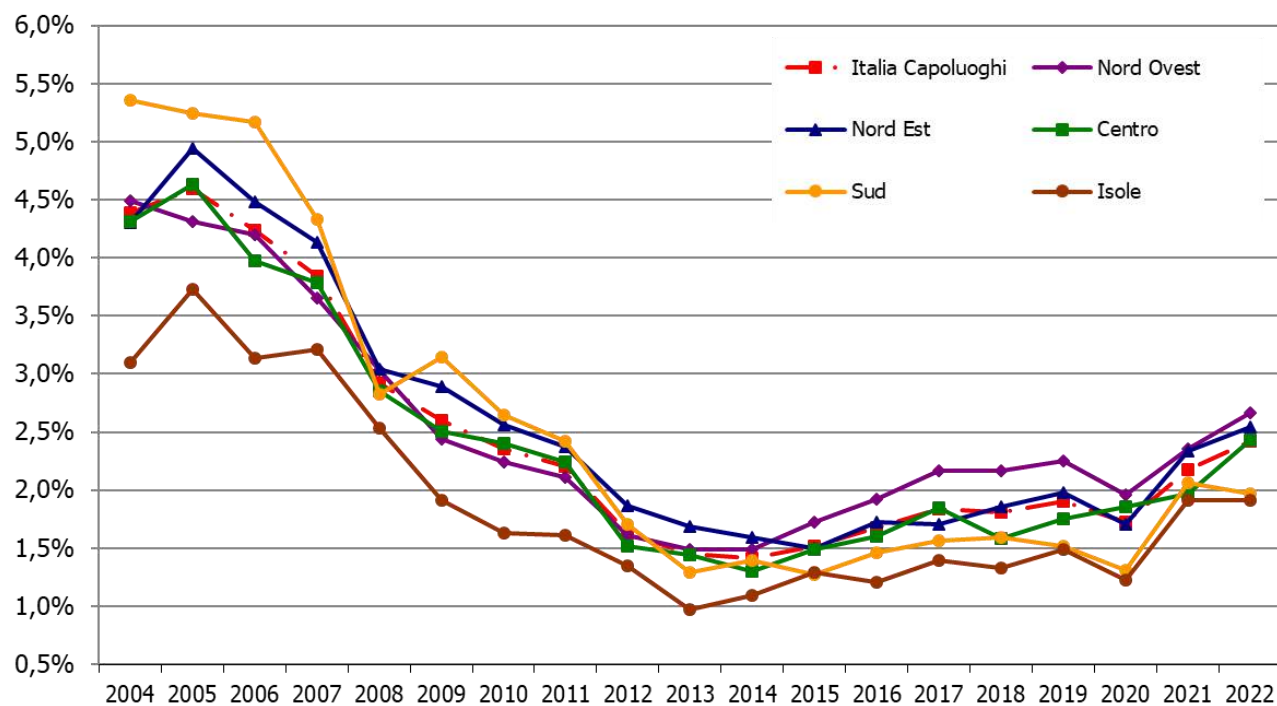
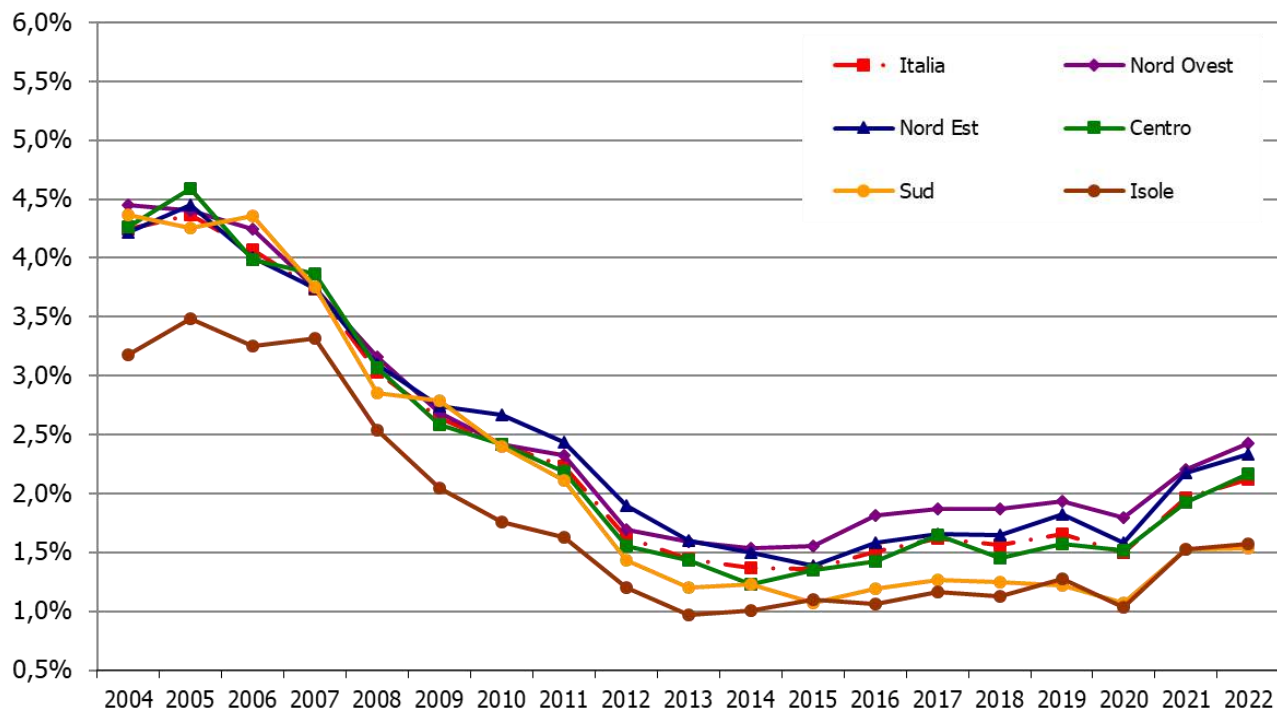
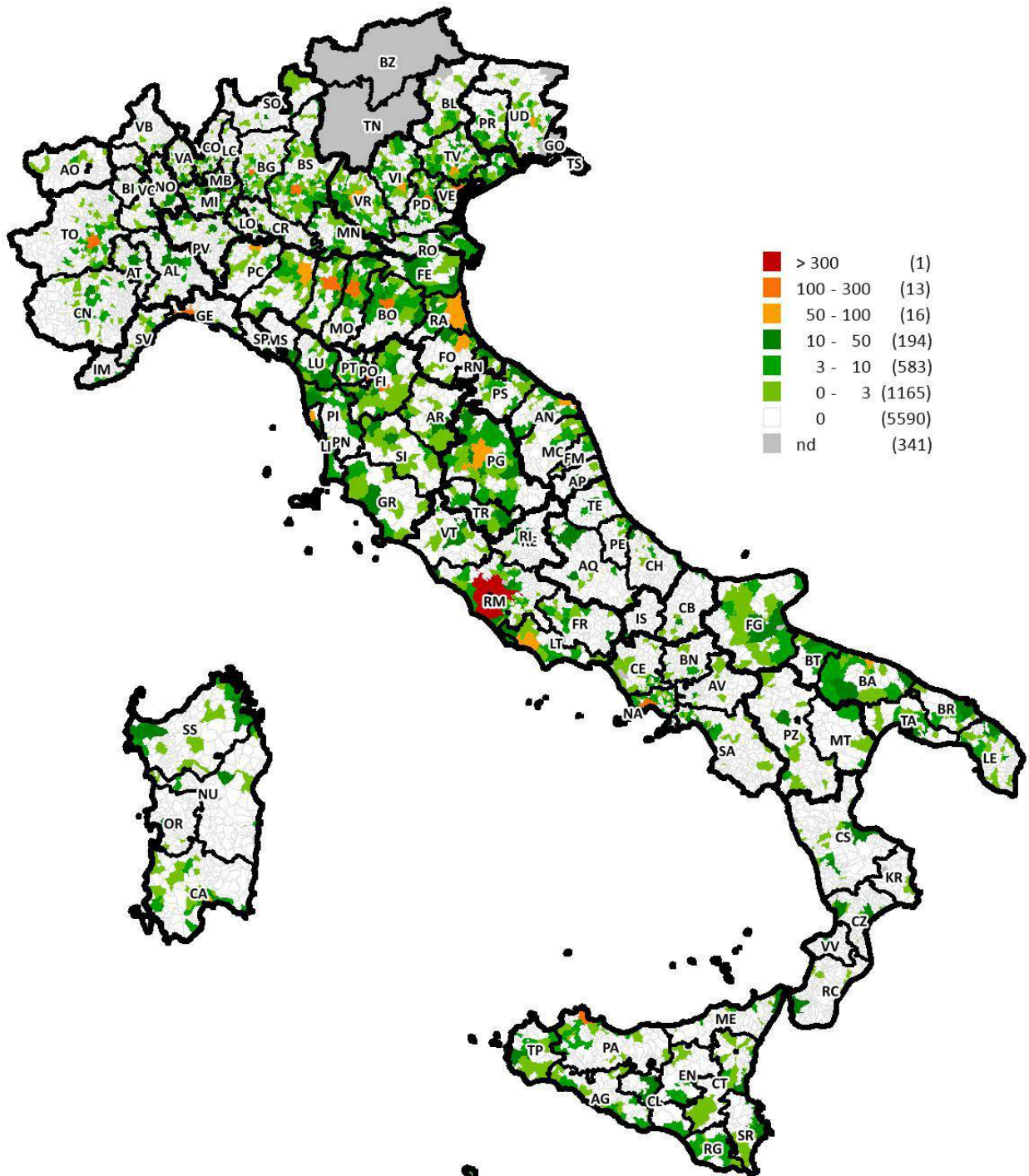


Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2022 nei comuni italiani – uffici



## 2.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2022, per la tipologia edilizia uffici è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento<sup>5</sup>, per unità di superficie, per la tipologia uffici (Tabella 11), risulta nel 2022 pari a 1.328 €/m<sup>2</sup>, a conferma di una dinamica di progressivo calo in atto da circa un decennio (-0,1% rispetto al 2021).

Il calo, seppur modesto, è diffuso in tutte le macroaree, ad eccezione del Nord Ovest, trainato dalla Lombardia che segna una variazione del +2,5%. Sono poche le altre realtà regionali che mantengono inalterati i valori delle loro quotazioni mentre si registrano variazioni al ribasso più consistenti per Molise (-5,6%), Umbria (-3,3%) e Lazio (-2,5%).

In termini assoluti, si evidenzia la differenza tra le aree centro-settentrionali del paese guidate dalla Liguria, che resta la regione con la quotazione media più elevata (1.956 €/m<sup>2</sup>), dal Lazio (1.748 €/m<sup>2</sup>) e dalla Valle d'Aosta (1.747 €/m<sup>2</sup>) e le aree del Sud e delle Isole, in cui soltanto tre regioni hanno una quotazione media superiore ai 1.000 €/m<sup>2</sup> (Campania, Sardegna e Puglia).

Ponendo come base la quotazione media nazionale per la tipologia uffici, pari, come detto, a 1.328 €/m<sup>2</sup>, è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nella stessa Tabella 11. L'indice ben sintetizza i divari di quotazione, rispetto al valore medio nazionale, che si osservano tra le regioni esaminate, delle quali già si sono discussi valori assoluti e variazioni.

Il grafico successivo (Figura 13), che presenta i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, rispetto al dato medio nazionale, fotografa sia un certo grado di disomogeneità interna che caratterizza alcune macroaree (cfr. ad esempio il Centro), sia le divergenze strutturali tra le aree territoriali del Paese (Nord-Sud).

Nel diagramma a barre di Figura 14 è riportato, in ordine crescente, il valore dell'indice territoriale delle quotazioni di ciascuna regione, rispetto al valore medio nazionale. Le uniche regioni del Nord a giacere sotto la media sono Friuli Venezia Giulia (909 €/m<sup>2</sup>) e Piemonte (1.023 €/m<sup>2</sup>).

Considerando i soli comuni capoluogo di provincia (Tabella 12), nel 2022 la quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia uffici si attesta a 1.790 €/m<sup>2</sup>, con un incremento dello 0,2% rispetto alla rilevazione dell'anno precedente. Tale disaggregazione suggerisce osservazioni in gran parte analoghe a quelle già sviluppate per i dati di carattere generale; la quotazione più elevata, in questo caso, risulta quella dei capoluoghi della regione Lazio (2.468 €/m<sup>2</sup>).

La mappa di Figura 15 riporta i valori delle quotazioni medie 2022 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 2022.

<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 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var. % quotazione 2022/2021	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	1.956	-0,7%	147,3
	Lombardia	1.655	2,5%	124,6
	Piemonte	1.023	0,6%	77,0
	Valle d'Aosta	1.747	-0,1%	131,5
<b>Nord Ovest</b>		<b>1.553</b>	<b>1,9%</b>	<b>116,9</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.426	-1,1%	107,4
	Friuli-Venezia Giulia	909	-0,8%	68,5
	Veneto	1.358	-0,1%	102,2
<b>Nord Est</b>		<b>1.332</b>	<b>-0,6%</b>	<b>100,3</b>
Centro	Lazio	1.748	-2,5%	131,6
	Marche	1.197	0,4%	90,2
	Toscana	1.400	-1,1%	105,5
	Umbria	859	-3,3%	64,7
<b>Centro</b>		<b>1.441</b>	<b>-1,5%</b>	<b>108,5</b>
Sud	Abruzzo	912	-3,1%	68,6
	Basilicata	869	-0,4%	65,4
	Calabria	846	0,9%	63,7
	Campania	1.285	-0,7%	96,8
	Molise	921	-5,6%	69,4
	Puglia	1.036	0,2%	78,0
<b>Sud</b>		<b>1.041</b>	<b>-1,0%</b>	<b>78,4</b>
Isole	Sardegna	1.203	-1,8%	90,6
	Sicilia	903	-1,9%	68,0
<b>Isole</b>		<b>1.002</b>	<b>-1,9%</b>	<b>75,5</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.328</b>	<b>-0,1%</b>	<b>100,0</b>

Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2022 per area e per regione – Uffici (Media nazionale=100)

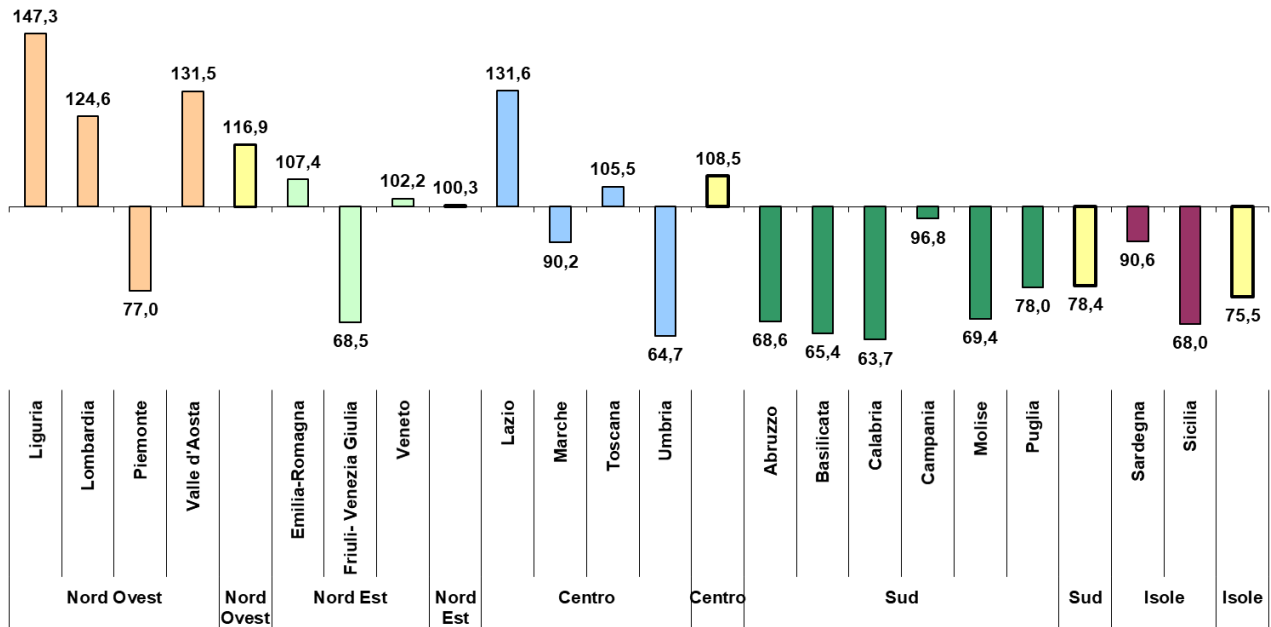


Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2022 uffici - scala valori regionale (Media nazionale=100)

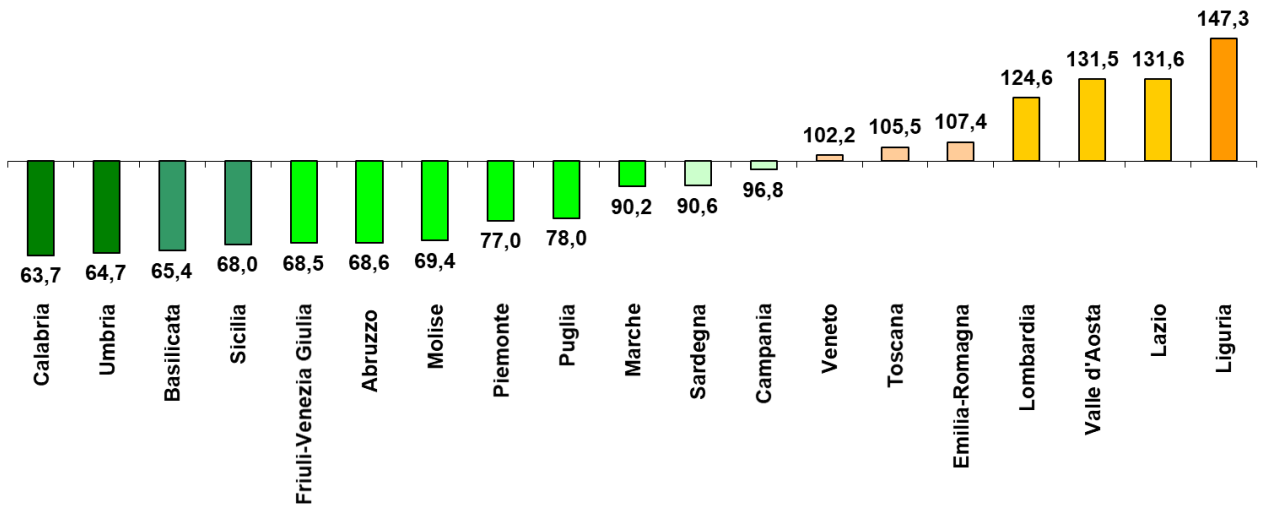


Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici Capoluoghi 2022 (€/m2)	Var % quotazione 2022/2021	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Ovest	Liguria	1.792	-0,9%	100,1
	Lombardia	2.392	4,6%	133,6
	Piemonte	1.240	1,7%	69,3
	Valle d'Aosta	1.822	-0,2%	101,8
<b>Nord Ovest</b>		<b>2.044</b>	<b>3,5%</b>	<b>114,2</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.799	-1,0%	100,5
	Friuli-Venezia Giulia	1.169	-2,0%	65,3
	Veneto	1.990	0,2%	111,2
<b>Nord Est</b>		<b>1.830</b>	<b>-0,6%</b>	<b>102,2</b>
Centro	Lazio	2.468	-2,3%	137,9
	Marche	1.373	-1,4%	76,7
	Toscana	1.673	-0,4%	93,5
	Umbria	996	-6,0%	55,7
<b>Centro</b>		<b>1.938</b>	<b>-1,7%</b>	<b>108,3</b>
Sud	Abruzzo	1.084	-4,5%	60,6
	Basilicata	1.550	-0,4%	86,6
	Calabria	1.100	2,1%	61,4
	Campania	1.912	-0,9%	106,8
	Molise	1.033	-8,1%	57,7
	Puglia	1.383	0,3%	77,3
<b>Sud</b>		<b>1.461</b>	<b>-1,0%</b>	<b>81,6</b>
Isole	Sardegna	1.534	-4,3%	85,7
	Sicilia	1.015	-2,6%	56,7
<b>Isole</b>		<b>1.155</b>	<b>-3,3%</b>	<b>64,5</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.790</b>	<b>0,2%</b>	<b>100,0</b>

Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2022 – uffici

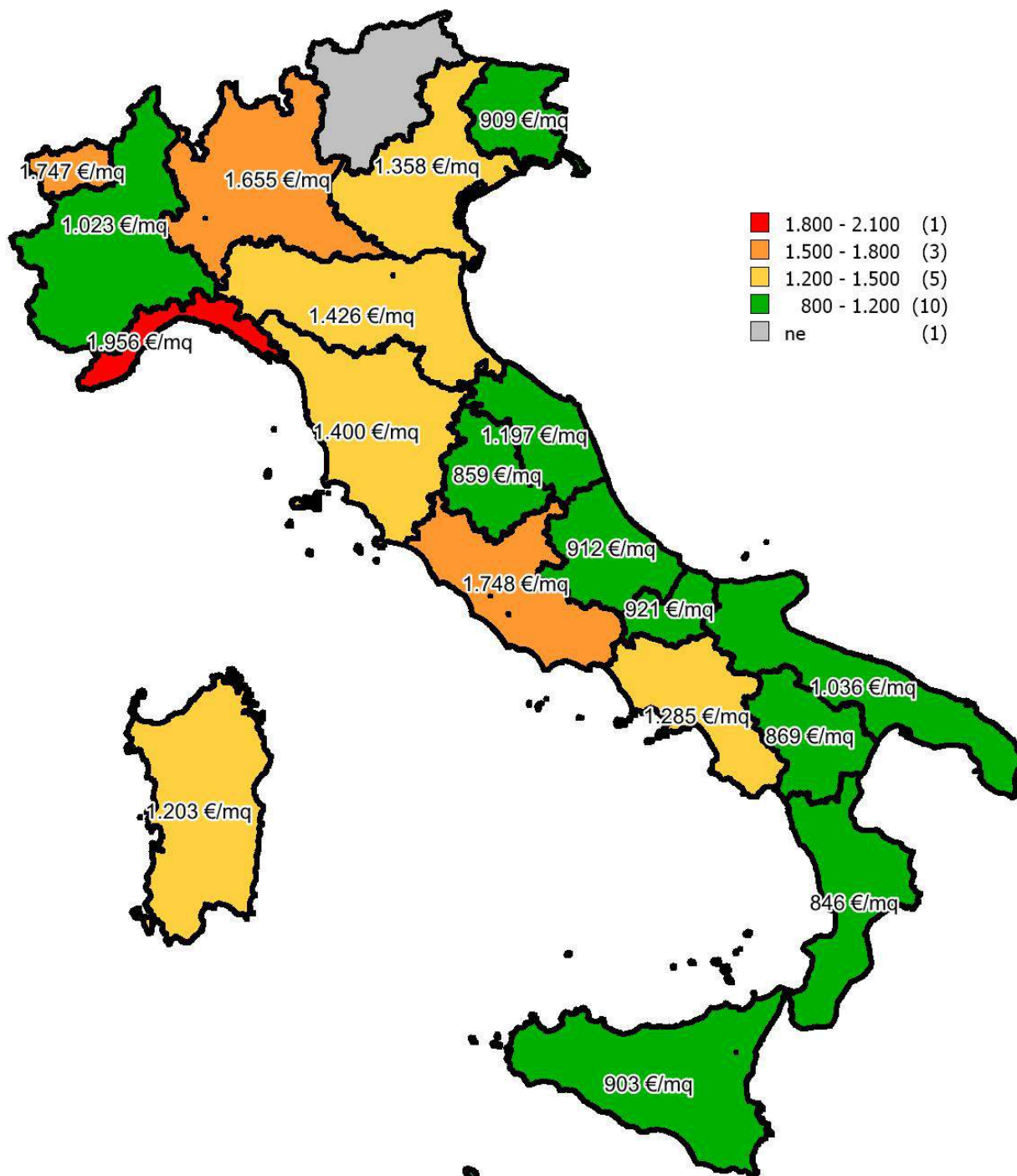
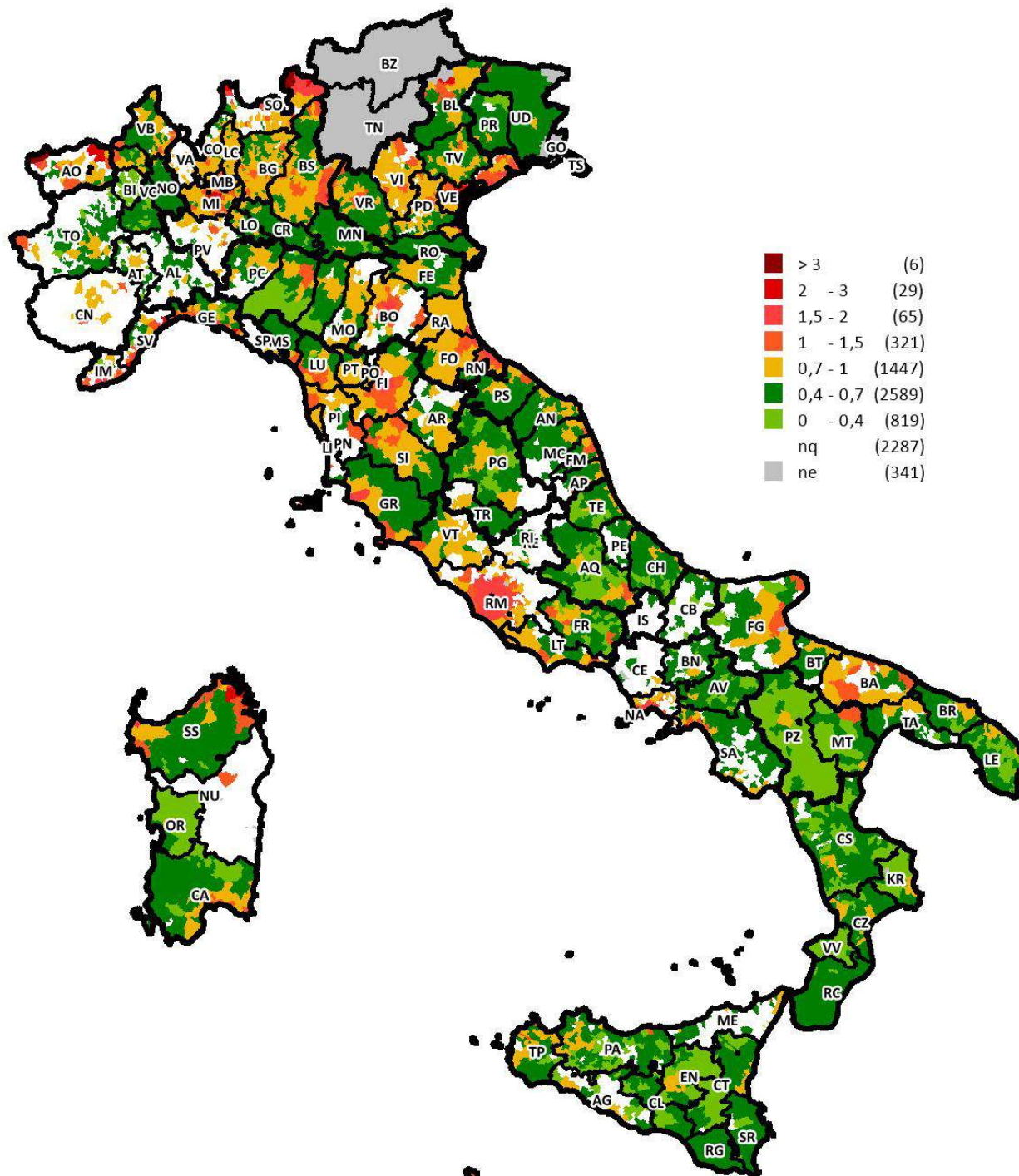




Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2022<sup>6</sup> (valore medio nazionale=1) – uffici



<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. A tal fine sono riportati i dati del 2022 di NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.790 €/m<sup>2</sup>).

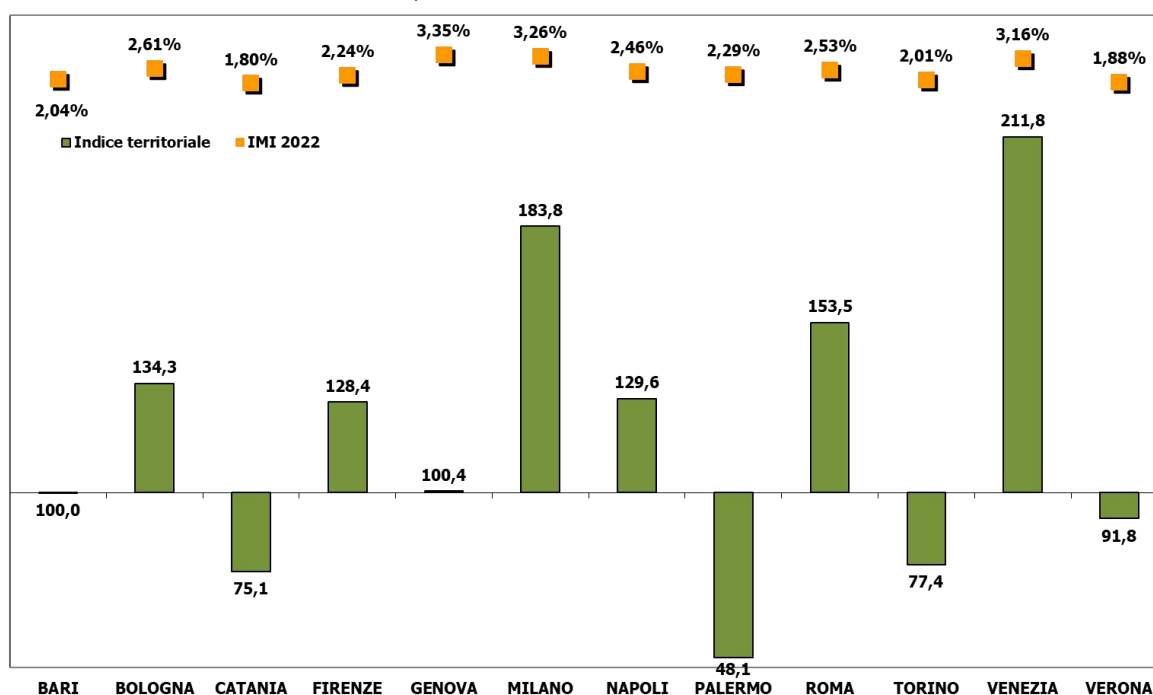
Il mercato più dinamico resta nettamente quello di Milano con 1.221 unità compravendute; le variazioni più rilevanti sono registrate a Genova, che raddoppia il dato del NTN del 2021 (+98,7%), e Venezia (+92,9%), che compensa il calo subito lo scorso anno. In controtendenza Bari che, invece, subisce una riduzione nelle compravendite del 56,6%.

Con riferimento alle quotazioni, l'unica città a registrare un aumento rispetto al 2021 è Milano (+7,9%) che presenta, dopo Venezia (3.791 €/m<sup>2</sup>), ma prima di Roma (2.747 €/m<sup>2</sup>), la quotazione media più alta (3.289 €/m<sup>2</sup>), come mostrato anche dalla rappresentazione dell'indice territoriale in Figura 17.

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

Comuni	NTN 2022	Var. % NTN 2022/2021	IMI 2022	Diff IMI 2022/21	Quotazione media Uffici 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var. % quotazione 2022/2021	Indice territoriale
BARI	96	-56,6%	2,04%	-2,56	1.790	-0,1%	100,0
BOLOGNA	225	15,0%	2,61%	0,36	2.404	0,2%	134,3
CATANIA	43	5,1%	1,80%	0,11	1.345	0,0%	75,1
FIRENZE	168	9,2%	2,24%	0,20	2.298	-0,6%	128,4
GENOVA	239	98,7%	3,35%	1,66	1.797	-0,5%	100,4
MILANO	1.221	4,6%	3,26%	0,17	3.289	7,9%	183,8
NAPOLI	250	53,0%	2,46%	0,85	2.319	0,6%	129,6
PALERMO	204	-3,0%	2,29%	-0,04	861	-2,5%	48,1
ROMA	725	39,7%	2,53%	0,76	2.747	-2,0%	153,5
TORINO	240	3,0%	2,01%	0,09	1.385	2,0%	77,4
VENEZIA	161	92,9%	3,16%	1,53	3.791	0,0%	211,8
VERONA	92	-15,2%	1,88%	-0,32	1.644	0,9%	91,8

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 2022 oltre 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale, ancora in leggero ma costante calo che continua dal 2014.

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 (24,1%) e dal Centro (21,9%).

La disaggregazione regionale vede emergere anche in questo caso la Lombardia (con poco meno di 360 mila unità), seguita dalla Campania (oltre 280 mila unità); nelle altre aree emergono il Lazio (circa 245 mila unità) nel Centro, la Sicilia (oltre 210 mila unità) tra le Isole e il Veneto (quasi 200 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 circa 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 (22%).

Infine, la Figura 19 riporta la mappa della distribuzione comunale dello *stock* dei negozi nel 2022.

Figura 18: Distribuzione *stock* 2022 per area geografica – negozi

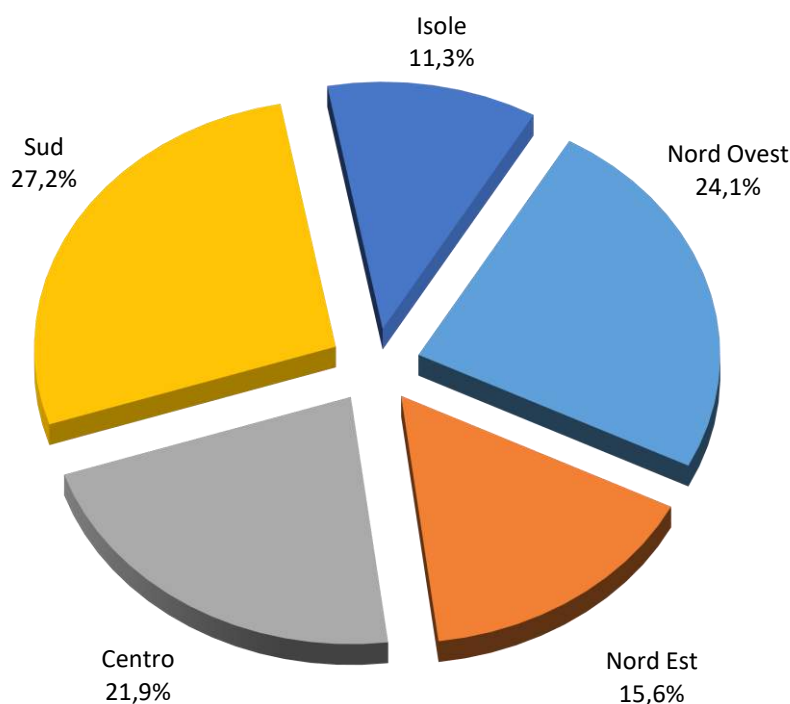


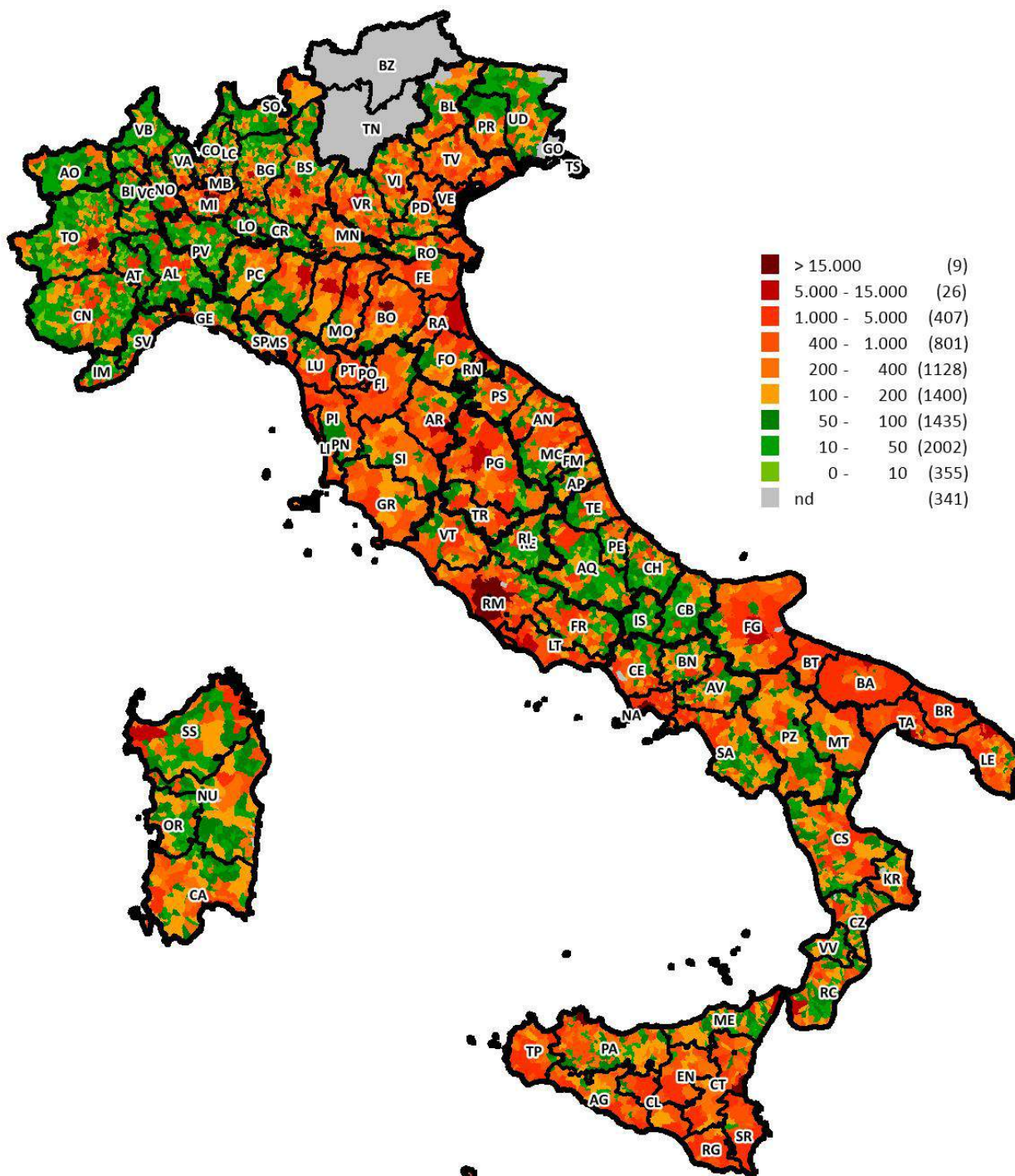
Tabella 14: Stock 2022 per regione e per area geografica – negozi

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	75.499	3,0%
	Lombardia	356.171	14,2%
	Piemonte	167.135	6,6%
	Valle d'Aosta	6.667	0,3%
<b>Nord Ovest</b>		<b>605.472</b>	<b>24,1%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	169.400	6,7%
	Friuli- Venezia Giulia	27.263	1,1%
	Veneto	196.530	7,8%
<b>Nord Est</b>		<b>393.193</b>	<b>15,6%</b>
Centro	Lazio	244.612	9,7%
	Marche	75.990	3,0%
	Toscana	186.627	7,4%
	Umbria	43.386	1,7%
<b>Centro</b>		<b>550.615</b>	<b>21,9%</b>
Sud	Abruzzo	64.867	2,6%
	Basilicata	30.910	1,2%
	Calabria	101.309	4,0%
	Campania	280.836	11,2%
	Molise	14.261	0,6%
	Puglia	191.009	7,6%
<b>Sud</b>		<b>683.192</b>	<b>27,2%</b>
Isole	Sardegna	72.847	2,9%
	Sicilia	210.777	8,4%
<b>Isole</b>		<b>283.624</b>	<b>11,3%</b>
<b>Italia</b>		<b>2.516.096</b>	<b>100%</b>

Tabella 15: Stock 2022 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	185.067	30,6%
	Non capoluoghi	420.405	69,4%
Nord Est	Capoluoghi	112.537	28,6%
	Non capoluoghi	280.656	71,4%
Centro	Capoluoghi	222.469	40,4%
	Non capoluoghi	328.146	59,6%
Sud	Capoluoghi	150.137	22,0%
	Non capoluoghi	533.055	78,0%
Isole	Capoluoghi	86.635	30,5%
	Non capoluoghi	196.989	69,5%
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	<b>756.845</b>	<b>30,1%</b>
	Non capoluoghi	<b>1.759.251</b>	<b>69,9%</b>

Figura 19: Mappa distribuzione stock 2022 nei comuni italiani – negozi





### 3.2 I volumi di compravendita

In termini di volumi compravenduti, il dato nazionale nel 2022 (circa 39.000 unità compravendute) risulta in aumento rispetto al dato del 2021 (+4,7%, circa 1750 unità compravendute in più); si può dunque ritenere confermata la fase espansiva iniziata nel 2014 e interrotta solo nel periodo di emergenza sanitaria del 2020.

In Lombardia si conferma la concentrazione di oltre il 20% delle compravendite nazionali (più del 30% nel Nord Ovest, quasi il 50% considerando anche il Nord Est).

I tassi di variazione più significativi si sono registrati nelle Isole (+9,4% rispetto al 2021) e al Sud (+8,1%), nel Nord Est la crescita è più contenuta (+1,6%).

Anche per quanto riguarda l'IMI, che consente un confronto più equilibrato tra le diverse realtà territoriali (essendo i volumi compravenduti rapportati al relativo stock), la Lombardia segna il dato più rilevante (unico caso con indice superiore al 2%), trainando la relativa area, il Nord Ovest (IMI pari a 1,96%); in generale, tuttavia, i dati confermano la maggiore espansione del Sud e delle Isole, oltre che del Nord Ovest, nel confronto con il 2021. A livello aggregato l'IMI si conferma in aumento rispetto al 2021.

La disaggregazione tra capoluoghi e comuni minori, definita per aree (Tabella 17), mostra un maggiore incremento da parte di questi ultimi (+5% rispetto al 2021, contro il +4,3% dei comuni capoluogo), tendenza non confermata in tutte le macroaree territoriali: al Centro e nelle Isole la crescita è più pronunciata nei comuni capoluogo. Nel Nord Est, per i capoluoghi, si registra l'unico dato negativo (-1,4%).

In termini di IMI, invece, permane in ogni area del Paese significativa quanto prevedibile prevalenza dei comuni capoluogo, con un dato nazionale dell'1,95%, contro l'1,37% dei comuni minori.

La serie storica dal 2004 al 2022 (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, con poche eccezioni e nonostante l'anomalia del 2020, fino a quest'ultima rilevazione.

Una dinamica analoga ha interessato l'IMI (Figura 22), che in ogni caso, nonostante la ripresa avuta negli ultimi anni, resta ancora lontano dai massimi registrati all'inizio della rilevazione (2004).

La Figura 23 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale del NTN relativa al 2022.

Figura 20: Distribuzione NTN 2022 per area geografica – negozi

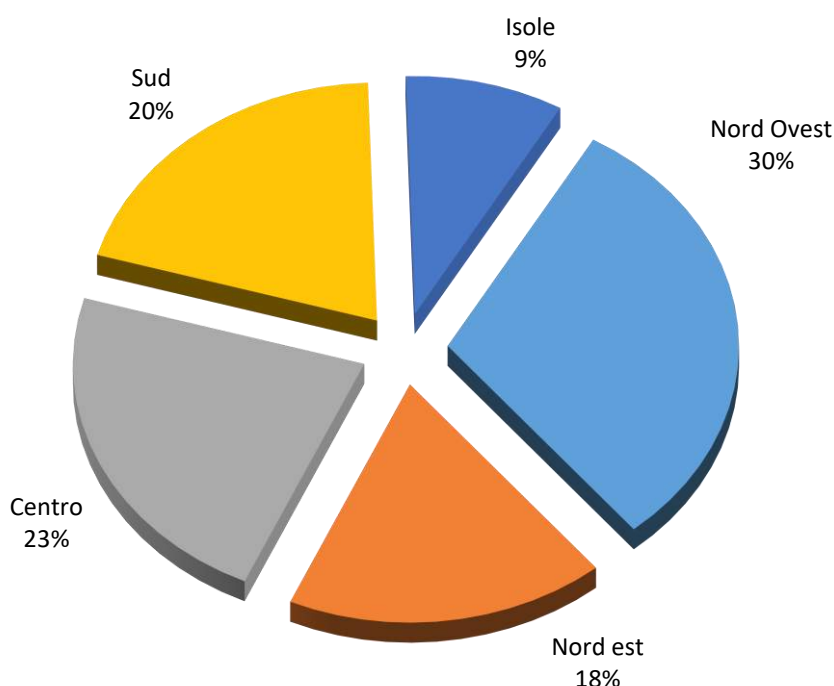


Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi

Area	Regione	NTN 2022	Var. % NTN 2022/2021	Quota % NTN Italia	IMI 2022	Diff IMI 22-21
Nord Ovest	Liguria	1.029	0,9%	2,7%	1,36%	0,02
	Lombardia	7.918	5,5%	20,4%	2,22%	0,13
	Piemonte	2.842	0,1%	7,3%	1,70%	0,01
	Valle d'Aosta	98	42,6%	0,3%	1,46%	0,44
<b>Nord Ovest</b>		<b>11.886</b>	<b>3,9%</b>	<b>30,6%</b>	<b>1,96%</b>	<b>0,09</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	3.003	0,7%	7,7%	1,77%	0,02
	Friuli-Venezia Giulia	471	13,9%	1,2%	1,73%	0,22
	Veneto	3.409	0,9%	8,8%	1,73%	0,02
<b>Nord Est</b>		<b>6.884</b>	<b>1,6%</b>	<b>17,7%</b>	<b>1,75%</b>	<b>0,04</b>
Centro	Lazio	3.831	3,0%	9,9%	1,57%	0,05
	Marche	1.008	4,6%	2,6%	1,33%	0,07
	Toscana	3.387	3,4%	8,7%	1,81%	0,06
	Umbria	587	7,7%	1,5%	1,35%	0,10
<b>Centro</b>		<b>8.814</b>	<b>3,6%</b>	<b>22,7%</b>	<b>1,60%</b>	<b>0,06</b>
Sud	Abruzzo	729	7,5%	1,9%	1,12%	0,08
	Basilicata	309	11,8%	0,8%	1,00%	0,11
	Calabria	951	26,2%	2,5%	0,94%	0,19
	Campania	3.173	2,2%	8,2%	1,13%	0,03
	Molise	165	19,3%	0,4%	1,16%	0,19
	Puglia	2.448	9,3%	6,3%	1,28%	0,11
<b>Sud</b>		<b>7.774</b>	<b>8,1%</b>	<b>20,0%</b>	<b>1,14%</b>	<b>0,09</b>
Isole	Sardegna	972	9,3%	2,5%	1,33%	0,12
	Sicilia	2.453	9,5%	6,3%	1,16%	0,10
<b>Isole</b>		<b>3.425</b>	<b>9,4%</b>	<b>8,8%</b>	<b>1,21%</b>	<b>0,10</b>
<b>Italia</b>		<b>38.783</b>	<b>4,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,54%</b>	<b>0,07</b>

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

Area	Comuni	NTN 2022	Var. % NTN 2022/2021	Quota % NTN	IMI 2022	Diff IMI 22-21
Nord Ovest	Capoluoghi	4.549	3,7%	11,7%	2,46%	0,11
	Non capoluoghi	7.337	4,1%	18,9%	1,75%	0,08
Nord Est	Capoluoghi	2.281	-1,4%	5,9%	2,03%	-0,02
	Non capoluoghi	4.602	3,2%	11,9%	1,64%	0,06
Centro	Capoluoghi	4.132	4,5%	10,7%	1,86%	0,08
	Non capoluoghi	4.682	2,8%	12,1%	1,43%	0,04
Sud	Capoluoghi	2.321	7,3%	6,0%	1,55%	0,11
	Non capoluoghi	5.453	8,5%	14,1%	1,02%	0,08
Isole	Capoluoghi	1.456	10,4%	3,8%	1,68%	0,17
	Non capoluoghi	1.969	8,7%	5,1%	1,00%	0,08
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	<b>14.739</b>	<b>4,3%</b>	<b>38,0%</b>	<b>1,95%</b>	<b>0,09</b>
	Non capoluoghi	<b>24.044</b>	<b>5,0%</b>	<b>62,0%</b>	<b>1,37%</b>	<b>0,07</b>

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

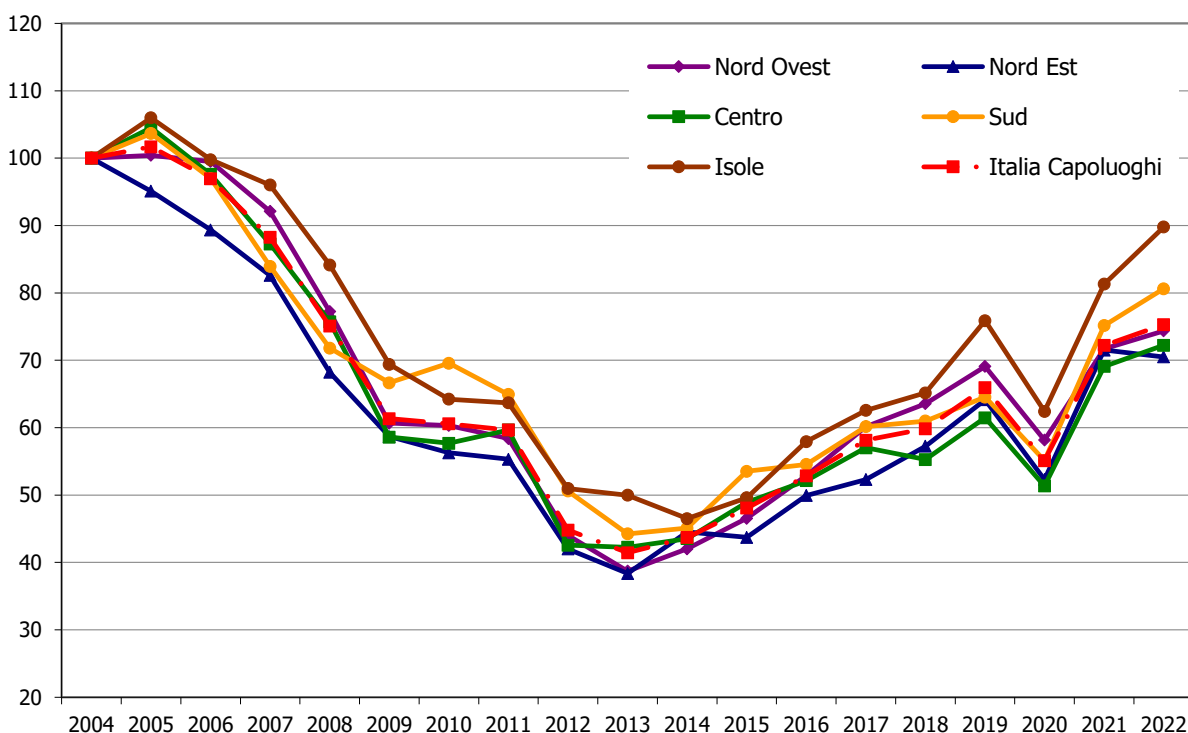
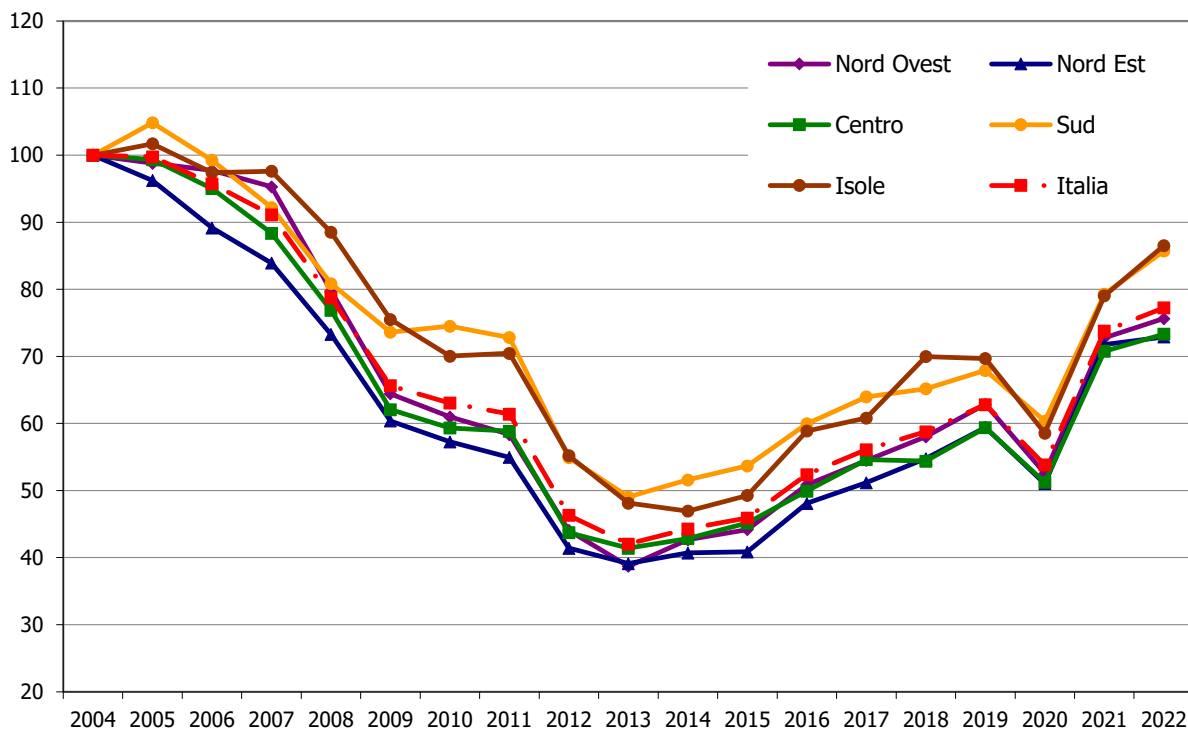




Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi

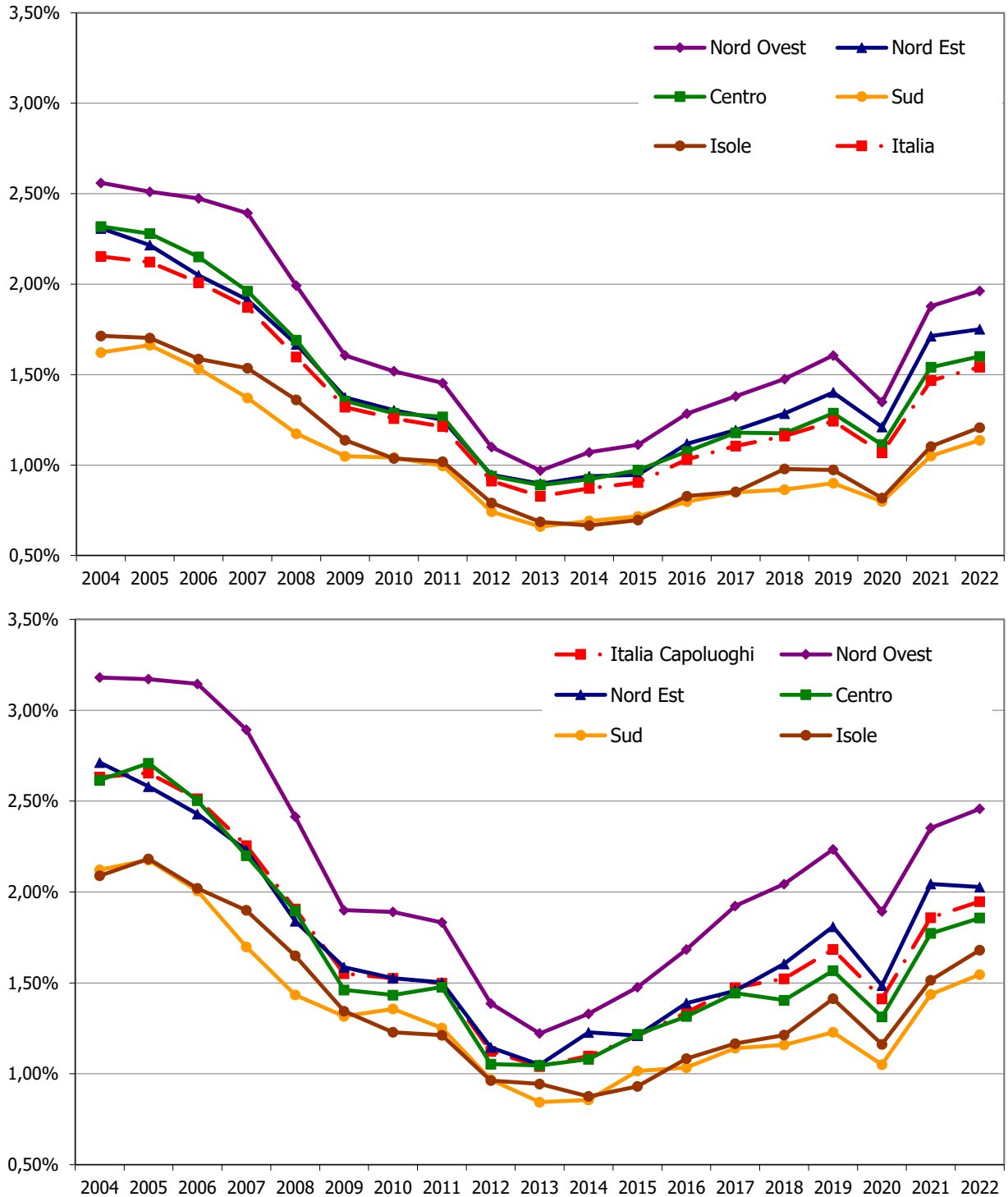
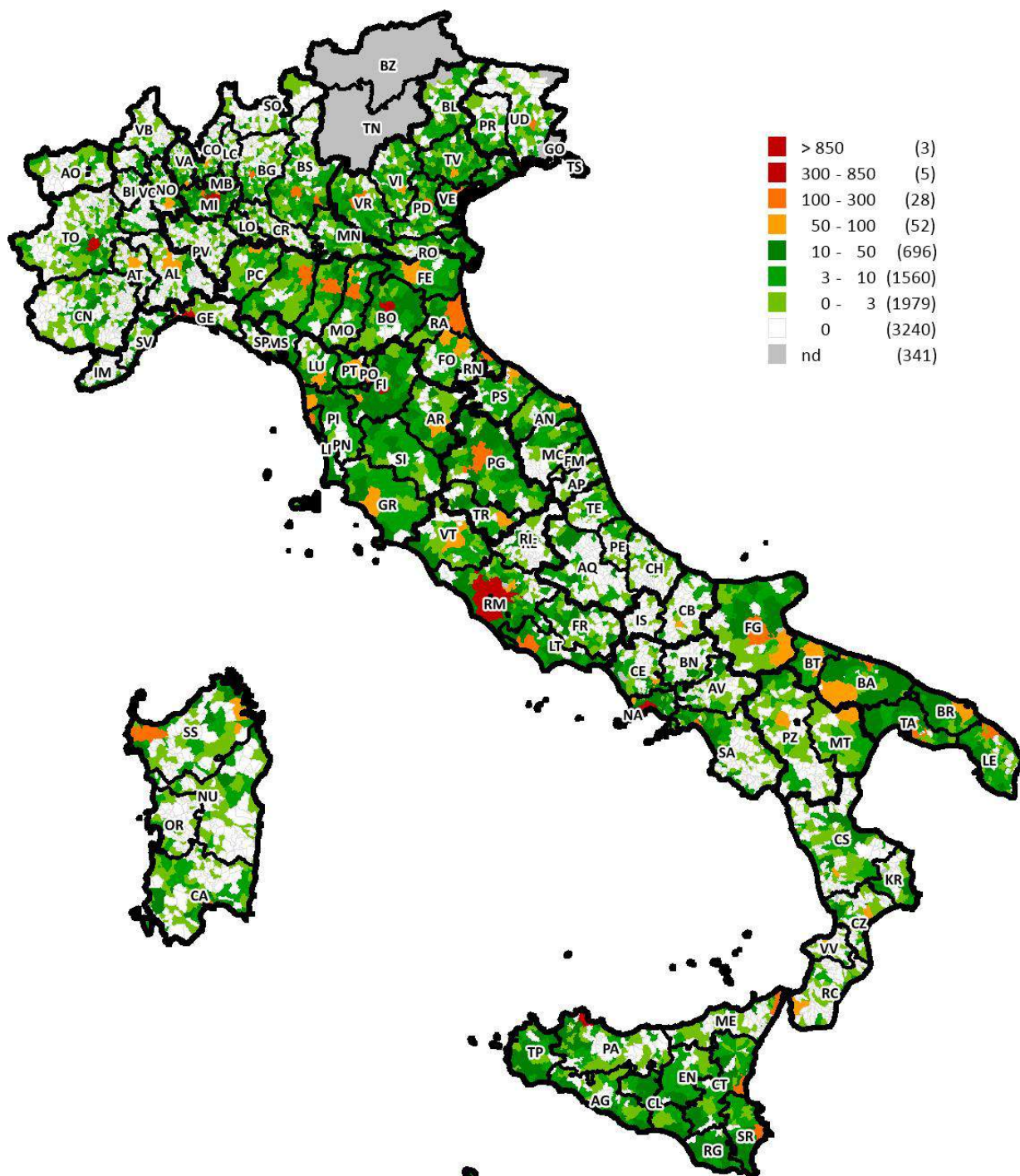


Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2022 nei comuni italiani – negozi



### 3.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2022, per la tipologia edilizia negozi è stata calcolata 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, per la tipologia negozi a livello nazionale è pari a 1.417 €/m<sup>2</sup>, in costante calo (-0,8% rispetto al 2021) ormai da circa un decennio.

La Tabella 18 riporta le quotazioni medie, le rispettive variazioni e l'indice territoriale, per aree geografiche e per regioni: tutti i tassi risultano negativi, ad eccezione della Lombardia, in aumento di 1,5%, e del Veneto, Campania, Calabria, in sostanziale stabilità rispetto al 2021.

Tra le macroaree, il valore assoluto più alto è quello del Centro (poco meno di 1.550 €/m<sup>2</sup>), in calo del 2,4%; si conferma il notevole 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 ai 1.250 €/m<sup>2</sup>.

A livello regionale, il Lazio, pur conservando la quotazione media più alta, registra un ulteriore calo del 3,1%, arrivando poco al di sotto di 1.800 €/m<sup>2</sup>, mentre, a Basilicata e Calabria, che sono le due regioni che mantengono il proprio dato medio al di sotto dei 1.000 €/m<sup>2</sup>, si aggiunge il Molise a 904 €/m<sup>2</sup>.

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia negozi, come detto pari a 1.417 €/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; esso evidenzia di quanto il livello delle quotazioni medie per la tipologia 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 (cfr. ad esempio il Centro). Le regioni del Sud 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 100 (104,5). Nel Centro continua a spiccare inevitabilmente il dato del Lazio, che scende tuttavia al di sotto di 130, ma il dato più alto in assoluto a livello nazionale nel 2022 è quello della Liguria (130,5), al Nord, in cui solo Friuli Venezia Giulia e Piemonte presentano un indice inferiore a 100 (rispettivamente 83,5 e 74,1).

Il grafico di Figura 25 riporta le regioni in ordine crescente rispetto al valore dell'indice.

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>, ancora in calo rispetto alla quotazione media 2021 dello 0,6% (Tabella 19). Tutte le aggregazioni territoriali (regioni e aree) presentano segno negativo, ad eccezione del Nord Ovest, in cui registriamo un aumento del 2,7%; area in cui l'unico segno negativo è presente in Liguria.

In termini assoluti, anche per i soli capoluoghi la regione con la quotazione media più elevata si conferma la Lombardia (2.987 €/m<sup>2</sup>); seguono il Veneto, con 2.528 €/m<sup>2</sup>, e la Campania, con 2.316 €/m<sup>2</sup> (unica, tra Sud e Isole, oltre i 2.000 €/m<sup>2</sup>).

La Figura 26 riporta la mappa della distribuzione delle quotazioni medie regionali nel 2022. 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.

<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.

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

Area	Regione	Quotazione media Negozi 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2022/2021	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	1.850	-0,7%	130,5
	Lombardia	1.765	1,5%	124,5
	Piemonte	1.050	-0,5%	74,1
	Valle d'Aosta	1.465	-0,2%	103,3
<b>Nord Ovest</b>		<b>1.575</b>	<b>0,8%</b>	<b>111,1</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.528	-1,5%	107,8
	Friuli- Venezia Giulia	1.183	-0,9%	83,5
	Veneto	1.576	0,0%	111,2
<b>Nord Est</b>		<b>1.528</b>	<b>-0,7%</b>	<b>107,8</b>
Centro	Lazio	1.796	-3,1%	126,7
	Marche	1.159	-1,3%	81,7
	Toscana	1.481	-1,7%	104,5
	Umbria	1.044	-2,0%	73,7
<b>Centro</b>		<b>1.542</b>	<b>-2,4%</b>	<b>108,8</b>
Sud	Abruzzo	1.106	-3,0%	78,0
	Basilicata	903	-1,4%	63,7
	Calabria	923	0,3%	65,1
	Campania	1.481	0,2%	104,5
	Molise	904	-3,8%	63,8
	Puglia	1.113	-0,6%	78,5
<b>Sud</b>		<b>1.222</b>	<b>-0,4%</b>	<b>86,2</b>
Isole	Sardegna	1.311	-1,9%	92,5
	Sicilia	1.102	-2,2%	77,8
<b>Isole</b>		<b>1.156</b>	<b>-2,1%</b>	<b>81,6</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.417</b>	<b>-0,8%</b>	<b>100,0</b>

Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2022 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100)

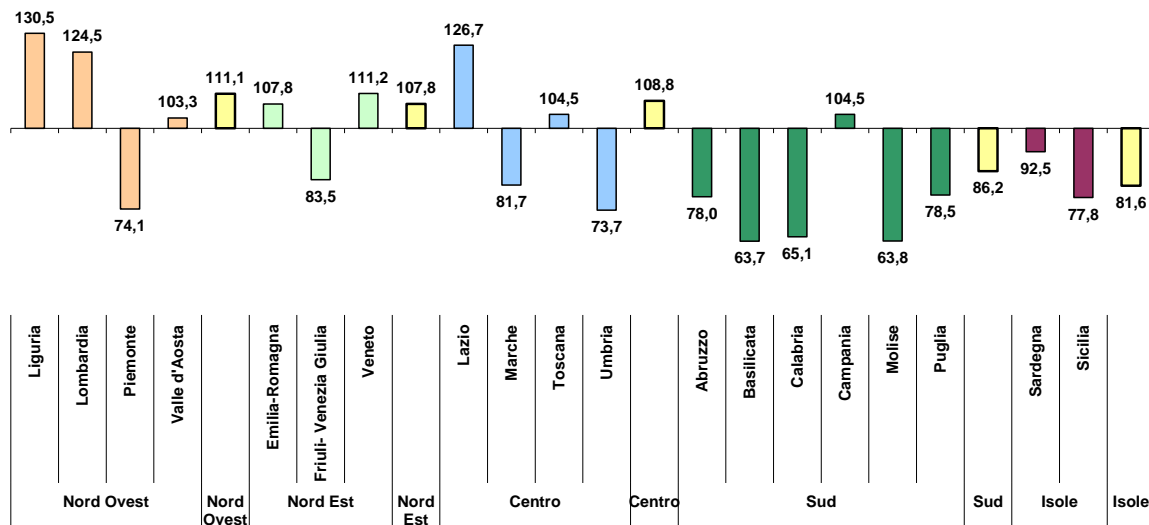


Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2022 negozi - scala valori regionale

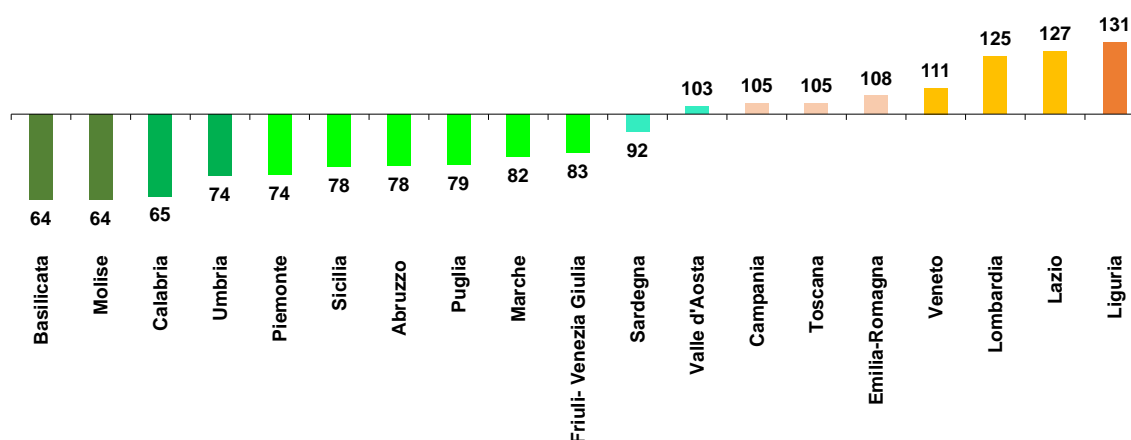


Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi Capoluoghi 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2022/2021	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Ovest	Liguria	1.621	-1,2%	83,9
	Lombardia	2.987	4,1%	154,7
	Piemonte	1.282	0,4%	66,4
	Valle d'Aosta	1.561	0,5%	80,8
<b>Nord Ovest</b>		<b>2.208</b>	<b>2,7%</b>	<b>114,3</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.775	-1,6%	91,9
	Friuli Venezia Giulia	1.478	-3,4%	76,5
	Veneto	2.528	-0,2%	130,9
<b>Nord Est</b>		<b>2.055</b>	<b>-1,0%</b>	<b>106,4</b>
Centro	Lazio	2.214	-3,2%	114,6
	Marche	1.314	-0,9%	68,1
	Toscana	1.714	-1,2%	88,7
	Umbria	1.325	-1,8%	68,6
<b>Centro</b>		<b>1.966</b>	<b>-2,6%</b>	<b>101,8</b>
Sud	Abruzzo	1.575	-3,4%	81,6
	Basilicata	1.743	-2,7%	90,3
	Calabria	1.157	-0,3%	59,9
	Campania	2.316	-0,4%	119,9
	Molise	1.253	-3,0%	64,9
	Puglia	1.326	-2,5%	68,7
<b>Sud</b>		<b>1.785</b>	<b>-1,2%</b>	<b>92,4</b>
Isole	Sardegna	1.572	-2,6%	81,4
	Sicilia	1.291	-2,2%	66,8
<b>Isole</b>		<b>1.347</b>	<b>-2,3%</b>	<b>69,7</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.931</b>	<b>-0,6%</b>	<b>100,0</b>

Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2022 – negozi

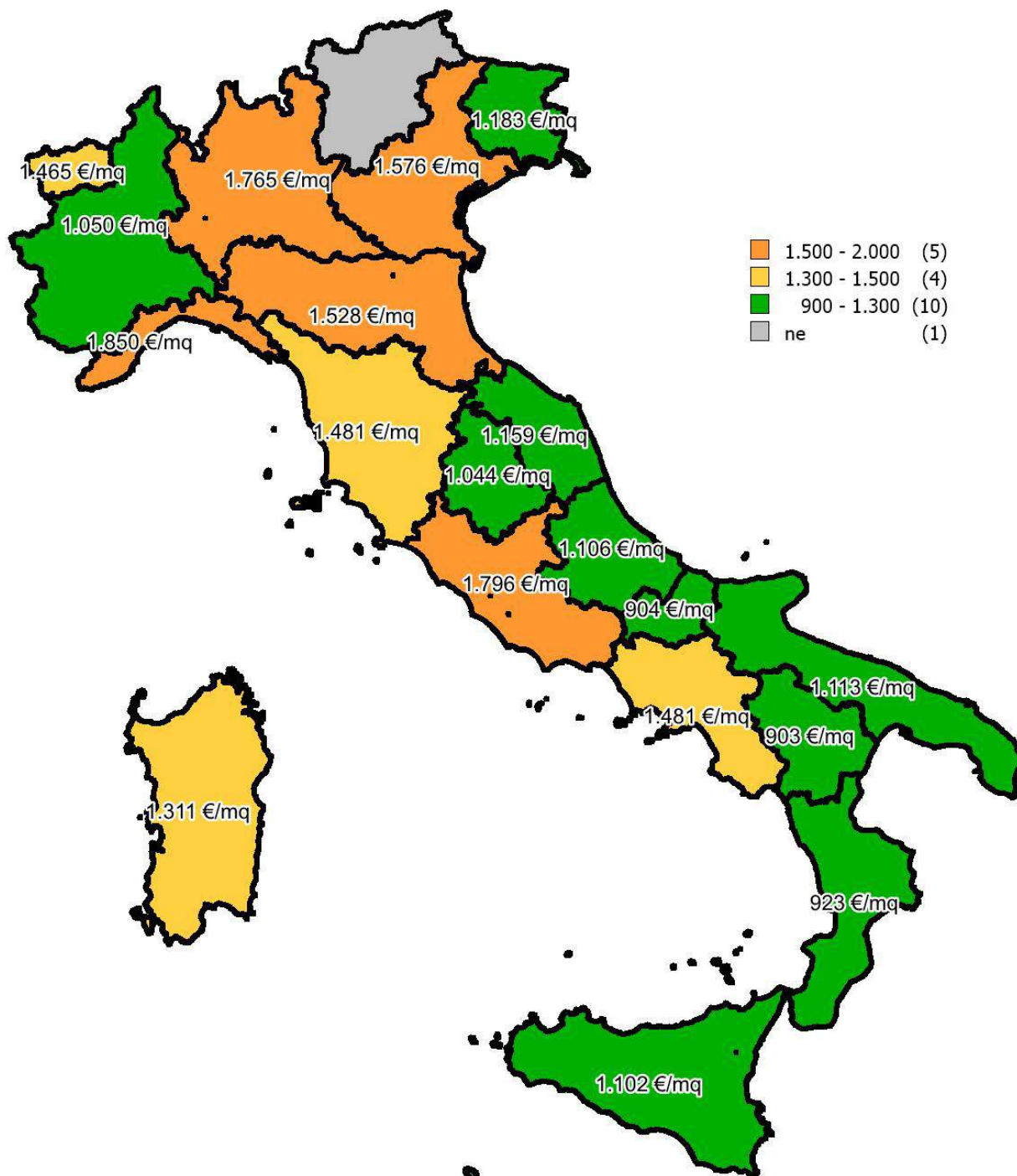
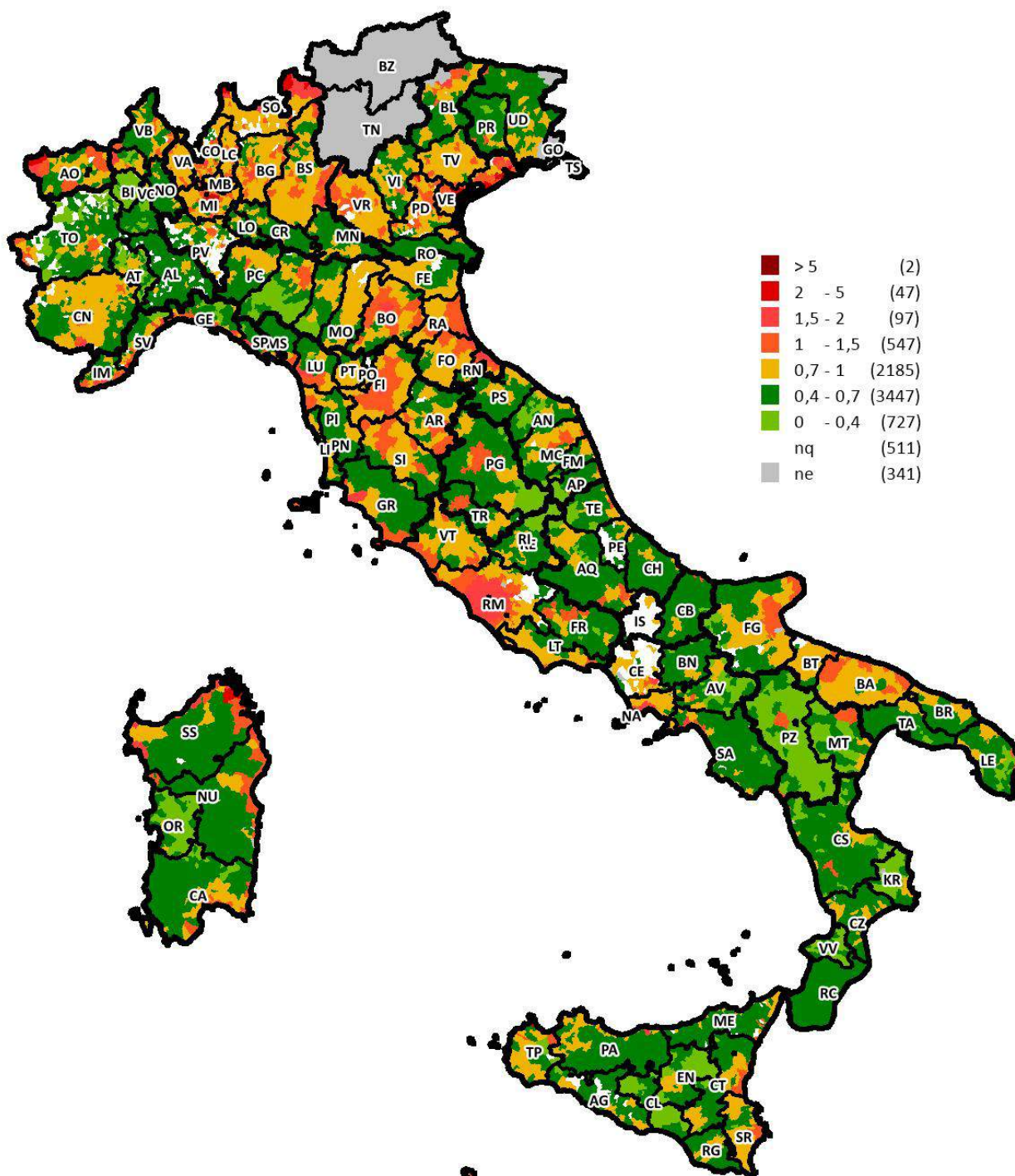


Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2022<sup>8</sup> (valore medio nazionale=1) – negozi



<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, i dati del 2022 di NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, 1.931 €/m<sup>2</sup>) per la tipologia negozi sono riportati nella Tabella 20.

In termini di volumi scambiati, rispetto al 2021 si registrano andamenti piuttosto divergenti, a partire dalle due principali città, Roma (NTN pari a 2.134, +2,9%) e Milano (NTN pari a 1.895, +7%).

In termini di IMI, le due città più dinamiche si confermano Milano (3,17%) e Torino (2,76%); il mercato urbano meno dinamico è invece quello registrato a Napoli (IMI pari all'1,52%).

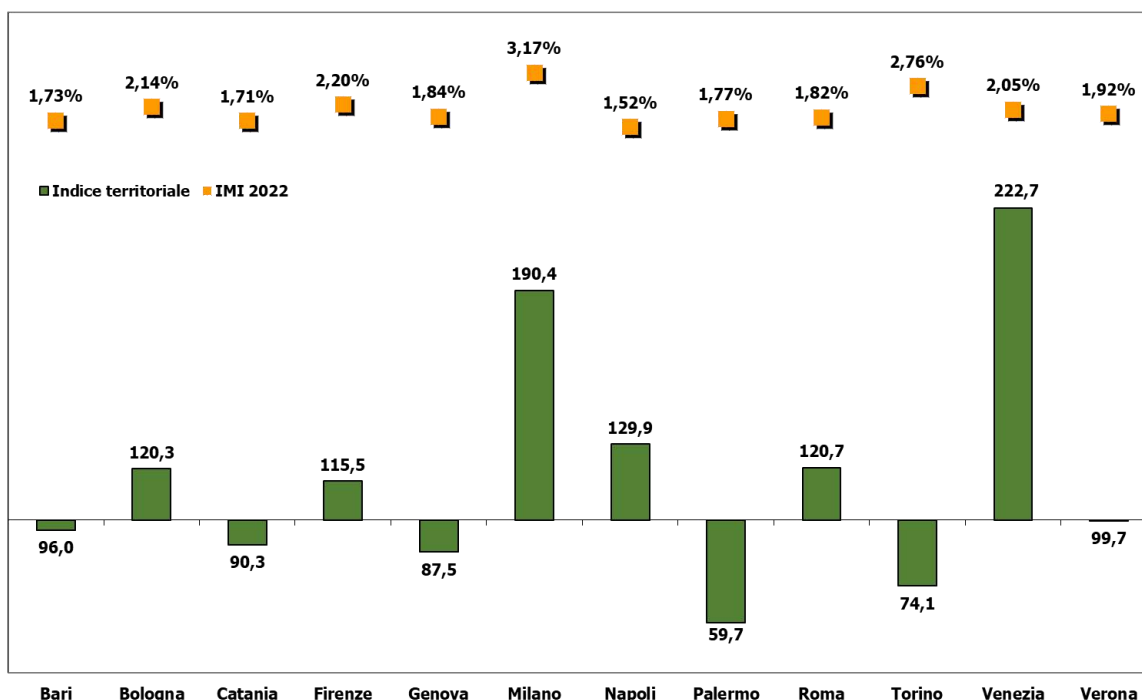
La tendenza negativa delle quotazioni, è confermata solo in parte tra le grandi città, in cui registriamo tendenza al rialzo per Milano, Torino, Verona. Il valore medio più alto si conferma così quello di Venezia (4.302 €/m<sup>2</sup>, oltre il doppio rispetto al dato medio nazionale), dato invariato rispetto al 2021, con al secondo posto Milano (3.678 €/m<sup>2</sup>, in rialzo del 5,4%), mentre il tasso negativo più rilevante si è registrato a Bari (-5,8%).

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

Comuni	NTN 2022	Var % NTN 2022/2021	IMI 2022	Diff IMI 22-21	Quotazione media Negozi 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2022/2021	Indice territoriale (100= media nazionale capoluoghi)
Bari	233	3,3%	1,73%	0,07	1.855	-5,8%	96,0
Bologna	330	-7,8%	2,14%	-0,16	2.323	0,0%	120,3
Catania	271	6,0%	1,71%	0,10	1.745	-0,3%	90,3
Firenze	424	5,9%	2,20%	0,13	2.230	-1,5%	115,5
Genova	448	10,5%	1,84%	0,18	1.689	-1,3%	87,5
Milano	1.895	7,0%	3,17%	0,24	3.678	5,4%	190,4
Napoli	720	-3,7%	1,52%	-0,05	2.509	-0,1%	129,9
Palermo	452	9,6%	1,77%	0,16	1.153	-1,4%	59,7
Roma	2.134	2,9%	1,82%	0,06	2.331	-2,9%	120,7
Torino	1.007	-1,6%	2,76%	-0,02	1.431	1,1%	74,1
Venezia	276	21,0%	2,05%	0,36	4.302	0,0%	222,7
Verona	174	13,8%	1,92%	0,24	1.926	1,1%	99,7



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 introduce un nuovo campo di analisi 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 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 2022 e posta a confronto con il 2021, è dettagliata per area geografica, per le città capoluogo e le grandi città. Per i principali indicatori, sono inoltre riportate le serie storiche annuali a partire dal 2016.

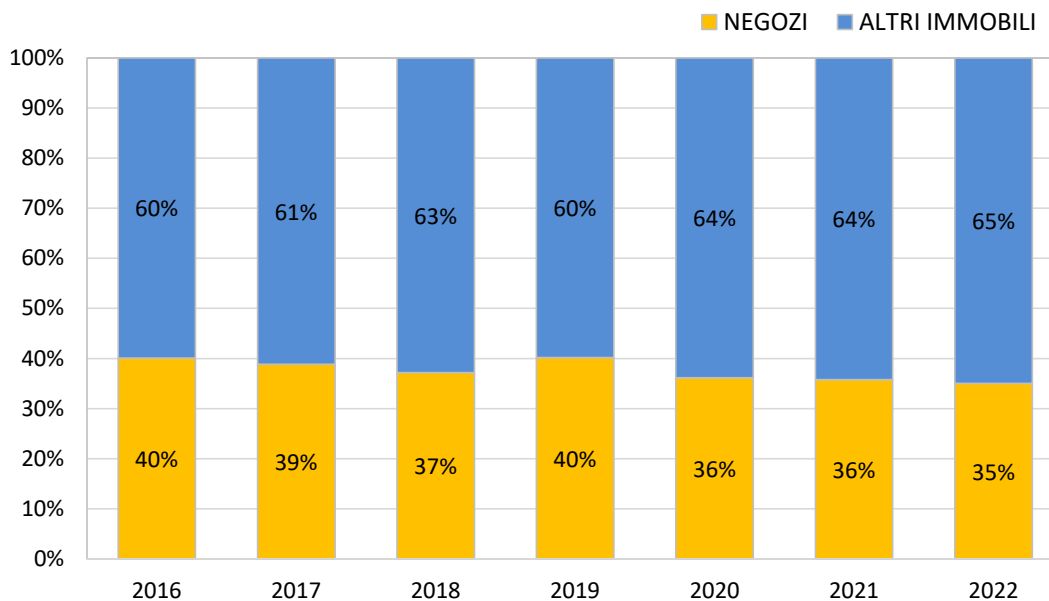
Considerati di interesse tutti i nuovi contratti di locazione riferiti ad "immobili locati ad uso non abitativo" o a "immobili strumentali"<sup>11</sup>, le unità immobiliari negozi locate nel 2022 rappresentano circa il 35% del totale, percentuale che tra il 2016 e il 2022 è passata dal 40% al 35%,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

<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 C01: 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 C01. 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 \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.agenziaentrate.gov.it/it/osservatorio-del-mercato-immobiliare-note-metodologiche)

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 2022 è di poco meno di 110 mila unità, in calo del 4,7% rispetto al 2021, dove si erano superate le 115 mila unità (Tabella 21). La quota maggiore di questi negozi locati si osserva al Sud, percentuale che raggiunge quasi il 30% del totale nazionale, al centro 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 locate nei soli capoluoghi con l'area del Centro che mostra la quota maggiore, 30% circa (Figura 30).

Rispetto al 2021, il numero dei negozi locati è diminuito in tutte le aree del paese, con un picco negativo al Nord Est (-5,8%). L'Indice di dinamicità del mercato, in termini aggregati, mostra che i negozi posti in locazione per il 2022 sono il 5,7% del totale dello stock (che ammonta 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 2021, una generale tendenza negativa con un calo medio nazionale di 0,27 punti percentuali. Più accentuato il calo se si considerano i soli comuni capoluogo come si evince dalla Tabella 21 che mostra gli stessi indicatori con riferimento a questa ripartizione territoriale. La variazione è del 5% e la dinamicità si riduce di 0,34 punti percentuali con l'area del Nord Est che mostra la contrazione maggiore del numero di nuove locazioni di negozi e il Centro che vede la riduzione più elevata della dinamicità.

La distribuzione comunale del numero di negozi di nuova locazione è mostrata nella mappa Figura 31. Sono poco meno di 2.300, il 30% del totale, i comuni nei quali non si osserva nessuna nuova locazione di negozi 2022, altrettanti sono i comuni dove il numero di negozi locati nel 2022 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.

<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.

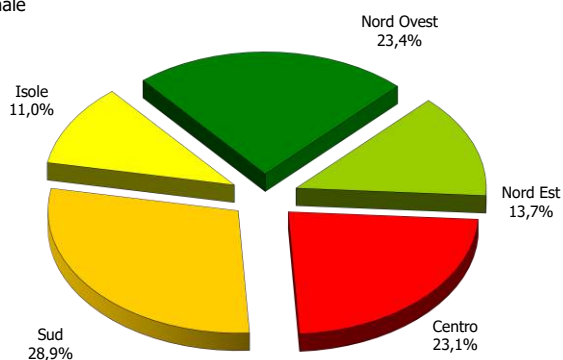
<sup>13</sup> Il rapporto è calcolato rispetto allo stock delle unità immobiliari C01, circa 1,9 milioni di unità nel 2022.

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

Area	Negozi locati 2022 n.	Quota % 2022	Var % 2022/2021	IML 2022 %	IML DIFF 2022-21
Nord Ovest	25.641	23,4%	-5,3%	5,9%	-0,31
Nord Est	15.050	13,7%	-5,8%	5,2%	-0,30
Centro	25.320	23,1%	-5,5%	6,0%	-0,33
Sud	31.691	28,9%	-3,5%	5,7%	-0,20
Isole	12.016	11,0%	-3,5%	5,4%	-0,19
<b>ITALIA</b>	<b>109.718</b>	<b>100,0%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>5,7%</b>	<b>-0,27</b>
Capoluoghi	Negozi locati 2022 n.	Quota % 2022	Var % 2022/2021	IML 2022 %	IML DIFF 2022-21
Nord Ovest	10.379	24,0%	-7,3%	7,0%	-0,52
Nord Est	5.917	13,7%	-5,5%	6,4%	-0,34
Centro	13.359	30,9%	-4,1%	7,2%	-0,29
Sud	8.969	20,7%	-3,9%	6,8%	-0,25
Isole	4.669	10,8%	-3,9%	6,5%	-0,25
<b>CAPOLUOGHI</b>	<b>43.293</b>	<b>100,0%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>6,9%</b>	<b>-0,34</b>

Figura 30: Distribuzione del numero di locazioni locati nel 2022 - Intero territorio e solo capoluoghi

Nazionale



Capoluoghi

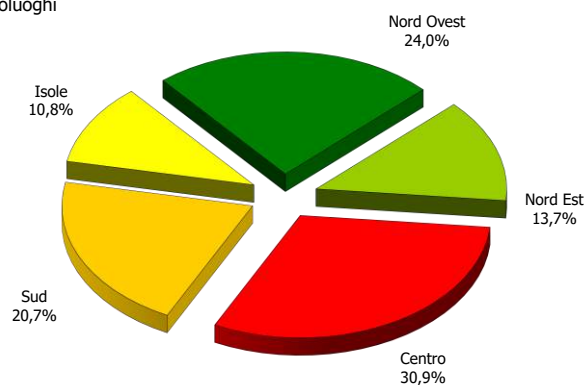
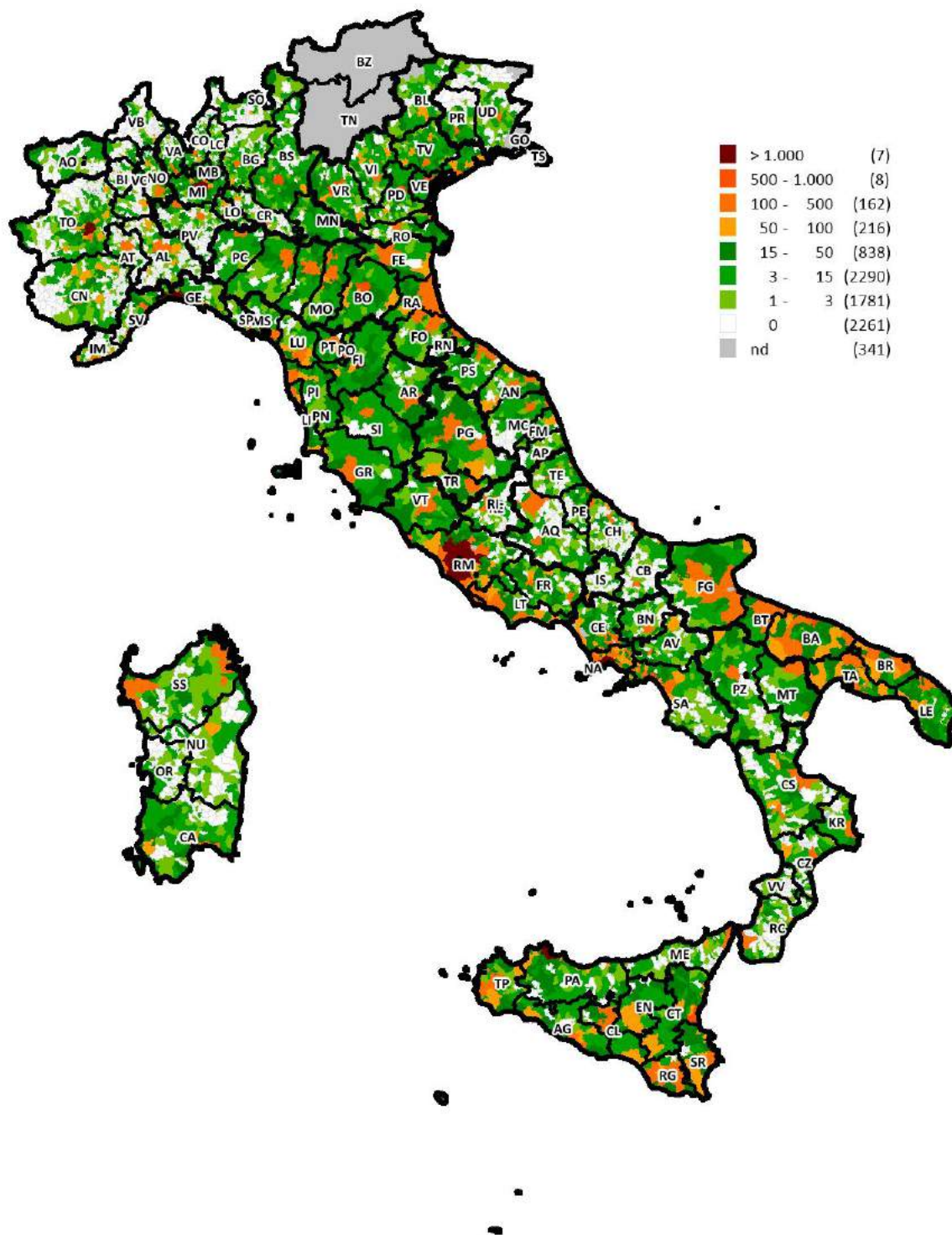
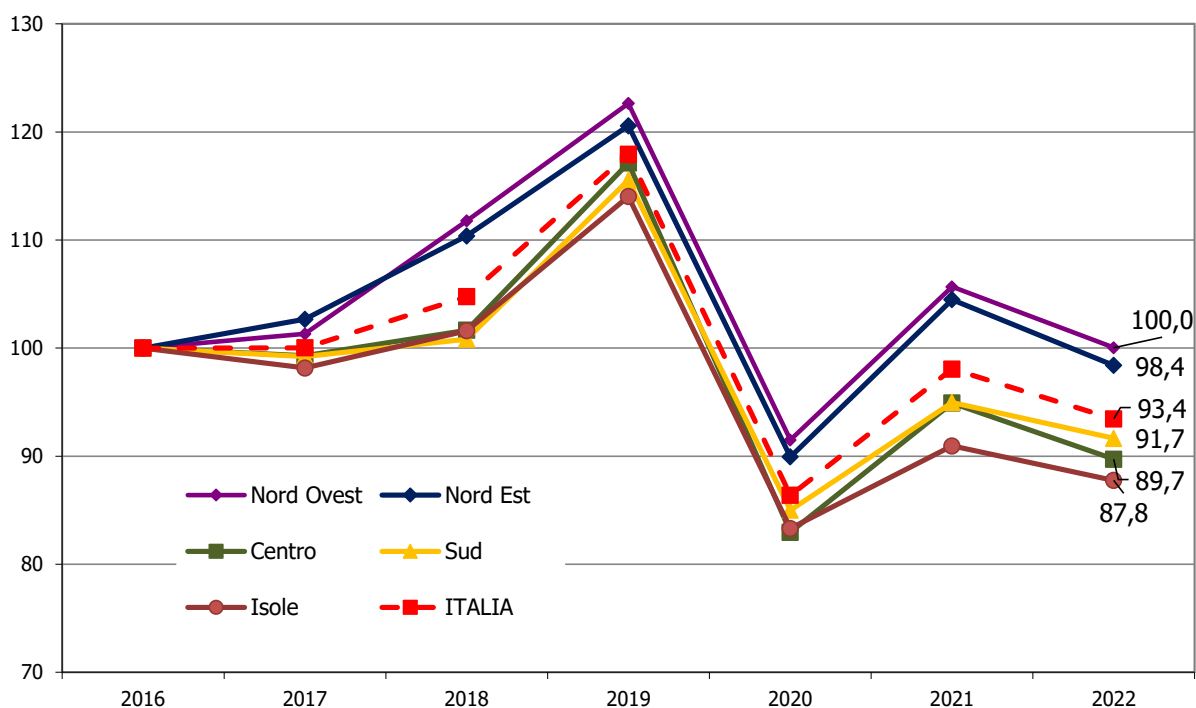


Figura 31: Mappa distribuzione numero di negozi oggetto di nuova locazione nel 2022 nei comuni italiani



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.

Figura 32: Numero indice nazionale per area geografica - Numero di negozi locati dal 2016 al 2022 (2016=100)



Nel 2022 la superficie di locali commerciali di nuova locazione è di circa 10,3 milioni di metri quadri in calo del 3,7% per una superficie media di circa 94 m<sup>2</sup> che risulta del tutto analoga a quella del 2021. Tra le aree del paese, la superficie diminuisce soprattutto nel Nord Est, -5,4% minore la flessione al Sud, -2,9% e sostanzialmente stabile nelle Isole. La contrazione è più sostenuta per i negozi locati nei capoluoghi dove complessivamente il calo della superficie sfiora il 5%.

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

Area	Superficie 2022 (migliaia m <sup>2</sup> )	Var % Superficie 2022/21	Superficie media 2022 m <sup>2</sup>	Diff. Sup. media 2022-21
Nord Ovest	2.361,6	-4,1%	92,1	1,2
Nord Est	1.519,8	-5,4%	101,0	0,5
Centro	2.394,3	-4,8%	94,6	0,6
Sud	2.846,4	-2,9%	89,8	0,5
Isole	1.168,6	-0,2%	97,3	3,2
<b>ITALIA</b>	<b>10.290,6</b>	<b>-3,7%</b>	<b>93,8</b>	<b>1,0</b>
Capoluoghi	Superficie 2022 (migliaia m <sup>2</sup> )	Var % Superficie 2022/21	Superficie media 2022 m <sup>2</sup>	Diff. Sup. media 2022-21
Nord Ovest	907,1	-5,7%	87,4	1,5
Nord Est	532,6	-8,2%	90,0	-2,6
Centro	1.262,5	-3,4%	94,5	0,7
Sud	736,4	-5,6%	82,1	-1,5
Isole	426,9	-1,8%	91,4	2,0
<b>Capoluoghi</b>	<b>3.865,4</b>	<b>-4,9%</b>	<b>89,3</b>	<b>0,1</b>

Il canone complessivo riferito ai locali commerciali locati con contratti registrati nel 2022 ammonta a 1,16 miliardi di euro, di cui oltre la metà, quasi 610 milioni di euro, per negozi locati nei capoluoghi italiani. Nel 2022 il canone medio annuo per unità di superficie risulta di circa 118 euro al m<sup>2</sup> in aumento del 3,9% rispetto all'anno precedente. Nei capoluoghi il canone medio raggiunge i 163 euro al m<sup>2</sup> con una punta nel Nord Ovest dove sfiora i 200 euro al m<sup>2</sup>.

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

Area	Canone annuo 2022 milioni €	Var % Canone annuo 2022/21	Canone annuo medio 2022 €/m <sup>2</sup>	Var. % Canone annuo medio 2022-21
Nord Ovest	318,0	-0,8%	139,8	3,5%
Nord Est	165,5	-2,6%	114,3	4,0%
Centro	315,9	-0,8%	137,3	4,4%
Sud	255,6	0,4%	93,4	3,6%
Isole	109,9	5,6%	98,6	6,0%
<b>ITALIA</b>	<b>1.164,9</b>	<b>-0,2%</b>	<b>118,0</b>	<b>3,9%</b>
Capoluoghi	Canone annuo 2022 milioni €	Var % Canone annuo 2022/21	Canone annuo medio 2022 €/m <sup>2</sup>	Var. % Canone annuo medio 2022-21
Nord Ovest	170,9	-1,5%	196,5	4,7%
Nord Est	81,2	-2,5%	159,7	7,4%
Centro	210,8	2,2%	173,0	6,5%
Sud	96,4	0,2%	134,2	6,2%
Isole	50,3	3,5%	120,9	5,9%
<b>Capoluoghi</b>	<b>609,6</b>	<b>0,3%</b>	<b>163,4</b>	<b>5,9%</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 2022 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. 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 2022 rispetto al dato del 2021.

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

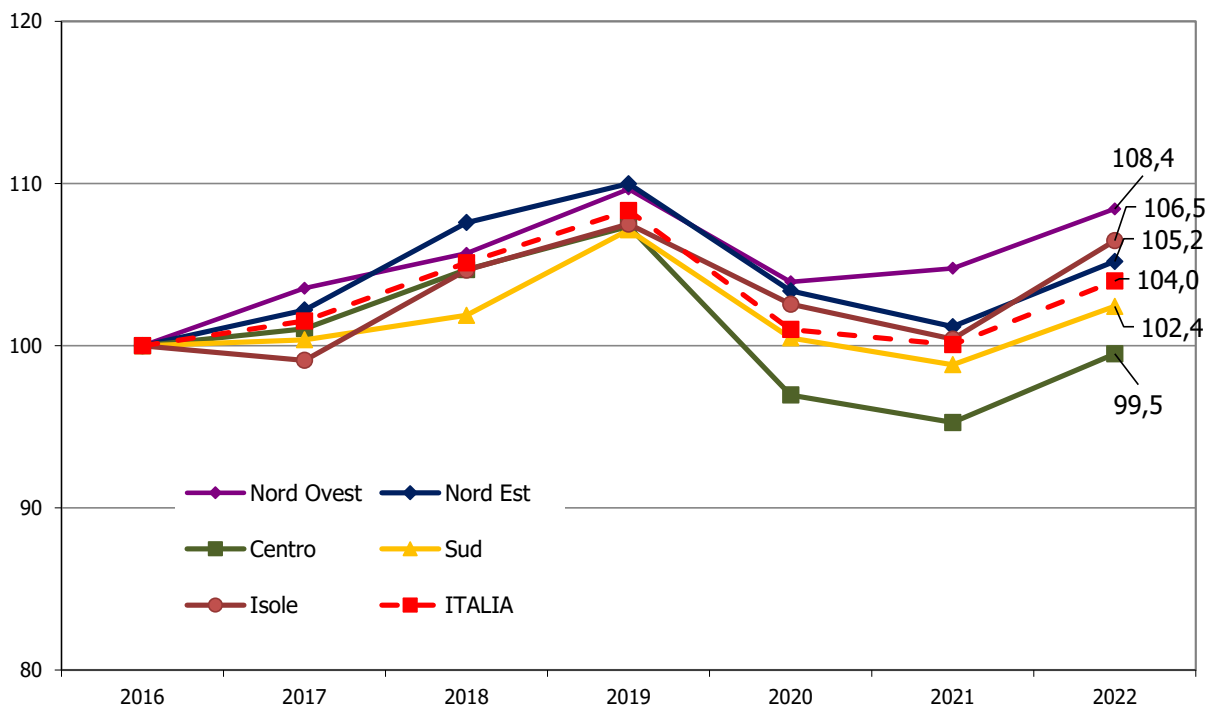
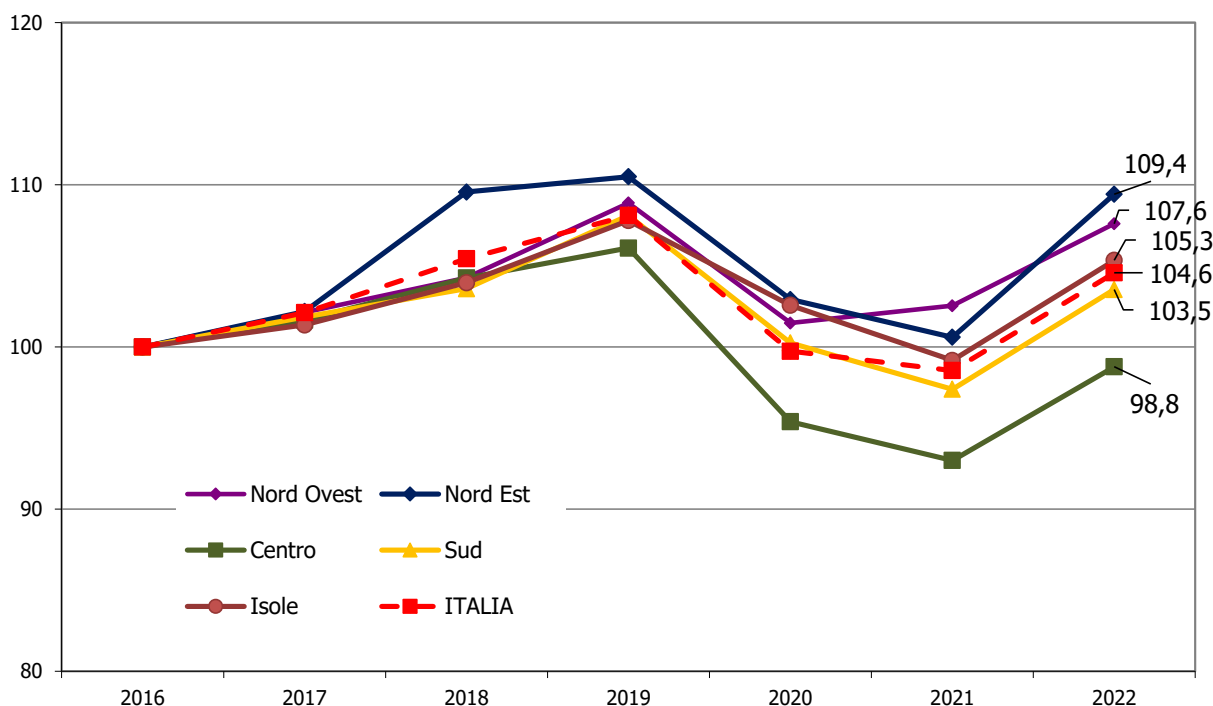


Figura 34: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2022 (2016=100) - capoluoghi



Nelle otto maggiori città italiane per popolazione si sono registrate nel 2022 circa un quarto delle locazioni nazionali di negozi in diminuzione rispetto al 2021 del 3,4%. I cali accentuati, oltre il 5%, si riscontrano a Genova, -6,9%, Torino, -6,7% e Milano, -5,4%; per contro a Firenze il rialzo è del 7,5% e seppure più contenuto, il numero di nuove locazioni di negozi cresce anche a Palermo, +1,1%. Nelle grandi città la dinamica delle locazioni negozi, misurata dall'IML è piuttosto elevata con valori tutti oltre il 5% con i picchi di 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 risulta minima a Bologna, 72 m<sup>2</sup> circa. Il canone annuo complessivo per le grandi città risulta di 364 milioni di euro, quasi un terzo del canone di locazione nazionale, in aumento del 2,8% sul 2021. In media al m<sup>2</sup>, il canone annuo di un negozio nelle grandi città è poco al di sopra di 200 euro; supera i 300 euro al m<sup>2</sup> a Milano, è minimo a Palermo, 132 euro al m<sup>2</sup>.

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

Grandi città	Negozi locati 2022 n.	Var % 2022/2021	Quota % 2022	IML 2022 %	IML DIFF 2022-21
ROMA	8.218	-3,8%	38,1%	7,9%	-0,31
MILANO	3.334	-5,4%	15,4%	8,1%	-0,46
TORINO	2.230	-6,7%	10,3%	7,3%	-0,52
NAPOLI	3.071	-1,4%	14,2%	7,2%	-0,10
GENOVA	1.250	-6,9%	5,8%	5,8%	-0,44
PALERMO	1.594	1,1%	7,4%	7,2%	0,08
BOLOGNA	837	-4,0%	3,9%	6,5%	-0,27
FIRENZE	1.055	7,5%	4,9%	6,8%	0,48
<b>Grandi città</b>	<b>21.589</b>	<b>-3,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,4%</b>	<b>-0,26</b>

Tabella 25: Superfici, Canone complessivo e variazioni - grandi città

Grandi città	Superficie 2022 (migliaia di m <sup>2</sup> )	Var % Superficie 2022/21	Superficie media 2022 m <sup>2</sup>	Diff. Sup. media 2022-21
ROMA	789,6	-2,5%	96,1	1,3
MILANO	313,6	-4,3%	94,1	1,0
TORINO	167,7	-6,4%	75,2	0,3
NAPOLI	192,1	-5,2%	62,5	-2,5
GENOVA	95,0	10,0%	76,0	11,7
PALERMO	145,4	7,8%	91,2	5,6
BOLOGNA	60,3	-6,5%	72,1	-1,9
FIRENZE	83,7	5,6%	79,3	-1,4
<b>Grandi città</b>	<b>1.847,5</b>	<b>-2,0%</b>	<b>85,6</b>	<b>1,2</b>

Tabella 26: Superfici, Canone complessivo e variazioni - grandi città

Grandi città	Canone annuo 2022 (in milioni €)	Var % canone annuo 2022/21	Canone annuo medio 2022 €/m <sup>2</sup>	Var. % Canone annuo medio 2022-21
ROMA	147,3	2,2%	193,0	5,8%
MILANO	92,0	-0,8%	315,8	4,7%
TORINO	24,1	3,1%	145,2	9,8%
NAPOLI	35,6	0,6%	189,4	6,2%
GENOVA	13,2	-4,4%	145,9	-9,9%
PALERMO	18,9	18,7%	132,6	10,7%
BOLOGNA	13,3	6,1%	226,4	11,1%
FIRENZE	20,0	20,4%	251,9	14,6%
<b>Grandi città</b>	<b>364,4</b>	<b>2,8%</b>	<b>204,8</b>	<b>5,6%</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 2022, oltre 809 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 (17,8%) e Sud (17,4%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,1% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole (Figura 35). L'incremento massimo dello *stock* rispetto al 2021, pari circa all'1% e corrispondente a poco più di 5.700 unità, si rileva nelle sole macroaree del Nord Est e Sud, nelle restanti aree si attesta intorno al mezzo punto percentuale.

Come mostrato nella Tabella 27, che riporta la ripartizione territoriale dello *stock* nazionale, per area e per regione, la maggior presenza relativa di immobili produttivi si rileva in Lombardia col 19,8%; seguono, con valori sensibilmente inferiori, il Veneto, l'Emilia Romagna ed il Piemonte rispettivamente con il 12,1%, l'11,8% ed il 9,7% 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 5,1%; 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 dall'88% del Nord Ovest al 77% del 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 60 casi lo *stock* superi le 1.000 unità.

Figura 35: Distribuzione *stock* 2022 per area geografica – produttivo

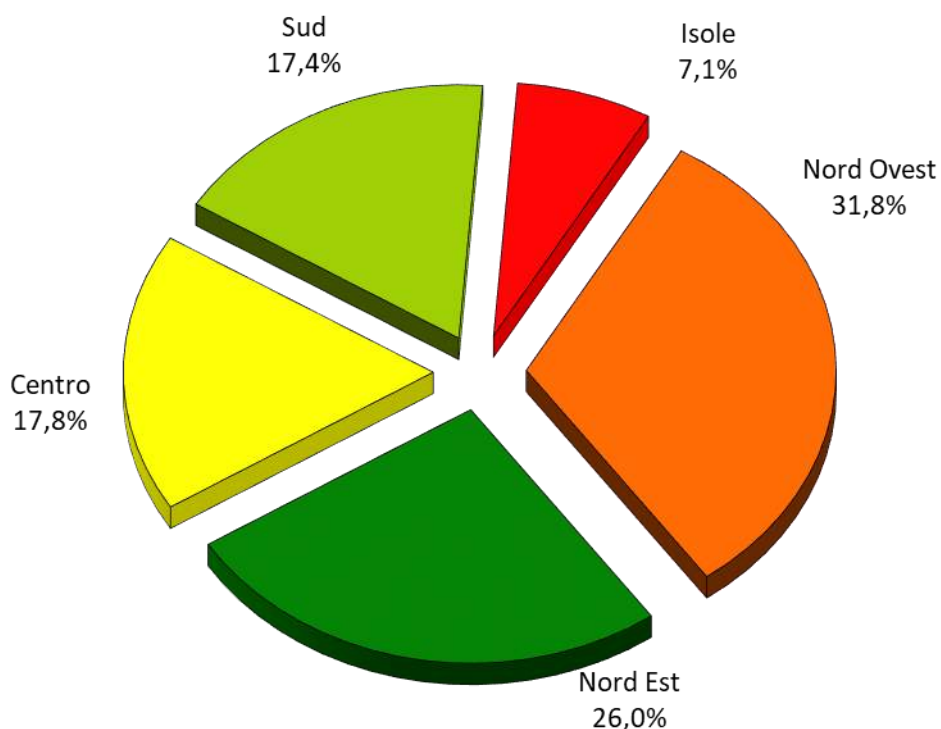


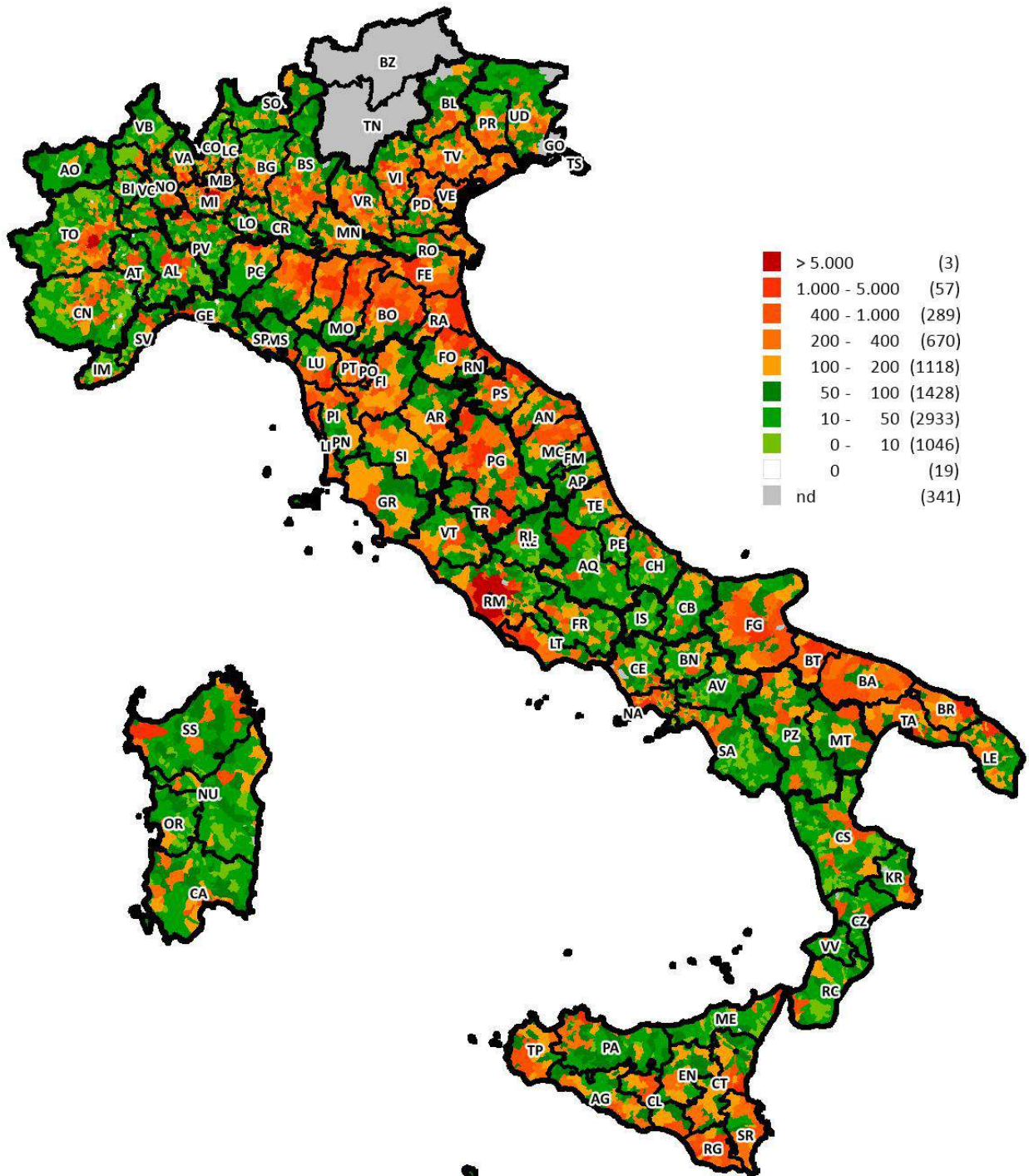
Tabella 27: Stock 2022 per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	15.558	1,9%
	Lombardia	160.072	19,8%
	Piemonte	78.768	9,7%
	Valle d'Aosta	2.761	0,3%
<b>Nord Ovest</b>		<b>257.159</b>	<b>31,8%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	95.127	11,8%
	Friuli- Venezia Giulia	17.024	2,1%
	Veneto	98.074	12,1%
<b>Nord Est</b>		<b>210.225</b>	<b>26,0%</b>
Centro	Lazio	40.878	5,1%
	Marche	34.479	4,3%
	Toscana	53.783	6,6%
	Umbria	14.808	1,8%
<b>Centro</b>		<b>143.948</b>	<b>17,8%</b>
Sud	Abruzzo	22.305	2,8%
	Basilicata	9.334	1,2%
	Calabria	18.345	2,3%
	Campania	40.390	5,0%
	Molise	5.204	0,6%
	Puglia	44.891	5,5%
<b>Sud</b>		<b>140.469</b>	<b>17,4%</b>
Isole	Sardegna	20.349	2,5%
	Sicilia	37.121	4,6%
<b>Isole</b>		<b>57.470</b>	<b>7,1%</b>
<b>Italia</b>		<b>809.271</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 28: Stock 2022 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	30.684	11,9%
	Non capoluoghi	226.475	88,1%
Nord Est	Capoluoghi	34.907	16,6%
	Non capoluoghi	175.318	83,4%
Centro	Capoluoghi	33.301	23,1%
	Non capoluoghi	110.647	76,9%
Sud	Capoluoghi	20.555	14,6%
	Non capoluoghi	119.914	85,4%
Isole	Capoluoghi	10.858	18,9%
	Non capoluoghi	46.612	81,1%
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	<b>130.305</b>	<b>16,1%</b>
	Non capoluoghi	<b>678.966</b>	<b>83,9%</b>

Figura 36: Mappa distribuzione stock 2022 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%) e la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019), il mercato del settore produttivo nel 2022 continua a crescere, seppur in maniera meno accentuata, raggiungendo, con una variazione nel numero di transazioni del +6,9% rispetto all'anno precedente, 16.263 NTN (Tabella 29).

Il tasso di variazione annuale medio del NTN relativo a tutte le macroaree, che come anticipato è risultato prossimo al +7%, presenta un valore negativo solo nel Nord Est, -2,4%. Le restanti macroaree mostrano tassi di crescita che vanno dal minimo delle Isole, comunque di un punto percentuale superiore al valore medio, al massimo del Centro, con il +16,6% di transazioni rispetto al 2021; a seguire nella crescita il Sud (+13,2%) ed il Nord Ovest (+11,7%).

La Lombardia resta la regione con il maggior numero assoluto di compravendite, pari a 4.389, con una variazione rispetto al 2021 di +11,4%, del tutto in linea con il dato della relativa macroarea, a seguire, per numero di transazioni, il Veneto e l'Emilia Romagna, rispettivamente con poco più di 1.900 NTN, sebbene i relativi tassi di crescita rispetto all'annualità precedente siano negativi o nulli. Tornando al Nord Ovest, con un NTN pari a 1.744 è il Piemonte, il cui relativo tasso di crescita supera di poco quello della Lombardia con una variazione positiva del 13,2%. Con l'eccezione di Molise e Puglia, sono le restanti regioni del Sud a mostrare il tasso di crescita maggiore, con il massimo assoluto raggiunto della Calabria, prossima al 40%, seguita da Basilicata (+28,9%), Campania (+23,1%) e Abruzzo (+15,7%), seppur con un numero di NTN delle quattro regioni, nel loro complesso, che non arriva alle 1.500 transazioni.

In termini aggregati, oltre i due terzi dell'intero mercato si concentra al Nord, più di un quarto nella sola Lombardia.

Anche rapportando le compravendite ai relativi *stock*, gli equilibri territoriali cambiano poco, con la macroarea del Nord Ovest (IMI 2,49%) e la regione Lombardia (IMI 2,74%) che rappresentano le realtà con la più alta intensità di mercato. In termini di differenza IMI rispetto al 2021 si evidenzia inoltre il modesto calo della dinamica nel Nord Est, che riporta complessivamente l'unico indice negativo, a fronte di un sensibile incremento rilevabile nel Centro e nel Sud, con Marche e Campania in testa per tassi di scambio riferiti allo *stock*. A parità di *stock*, le compravendite nelle Isole risultano circa la metà rispetto a quelle delle macroaree settentrionali.

Segmentando l'analisi tra comuni capoluogo e non capoluogo (Tabella 30), rispetto al 2021 e in termini di NTN, si rileva a livello nazionale un tasso di espansione superiore per i secondi (+8% contro +1,5%). Tale risultato, certamente trainato a livello di macroaree dal Nord Ovest, dal Centro e, seppur in termini di minori perdite, dal Nord Est, non è riscontrabile nel Sud e nelle Isole dove i comuni capoluogo hanno registrato un tasso di espansione doppio rispetto ai comuni minori.

Anche per quanto riguarda l'IMI i comuni minori presentano un dato leggermente superiore, ma solo in termini di variazione rispetto al 2021, mentre l'indice relativo all'anno in esame risulta praticamente identico e pari a circa il 2%, con una sorta di ripetizione, all'interno delle singole macroaree, dello schema distributivo già visto per il NTN.

Disaggregando il settore per classi di rendita (Tabella 31 e Tabella 32), la dinamica nazionale mostra ovunque valori medi positivi, con le tre classi centrali che riportano le migliori variazioni rispetto al 2021 e con il tasso medio maggiore, pari a 11 punti percentuali e positivo in tutte le macroaree, rappresentato dalla classe con rendita compresa tra 5.000 e 10.000 €. La classe di rendita intermedia, quella tra i 500 e i 5.000 €, è quella che detiene anche nel 2022 la maggior quota di transazioni, pari a oltre il 42%, e una variazione annua prossima al dato medio nazionale.

Il grafico di Figura 38 riporta la serie storica del NTN dal 2004 al 2022, espressa tramite il numero indice; risulta evidente la già accennata flessione rappresentata dal solo Nord Est, a fronte di una buona crescita, seppur meno marcata rispetto al 2021, delle restanti macroaree. Sud e Isole superano, per la prima volta, i relativi picchi raggiunti nel 2006, con valori dell'indice rispettivamente di 138 e 136; il Centro, che mostra nella serie storica un andamento quasi sovrapponibile a quello nazionale, per la prima volta dal 2008 torna assieme a quest'ultimo a superare il valore base.

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, fatte salve le poche eccezioni costituite dal Nord Est e dai soli capoluoghi del Centro, appaiono evidenti i segnali di ripresa del mercato a partire dal 2020.

La Figura 40 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale del NTN relativa al 2022.

Figura 37: Distribuzione NTN 2022 per area geografica – produttivo

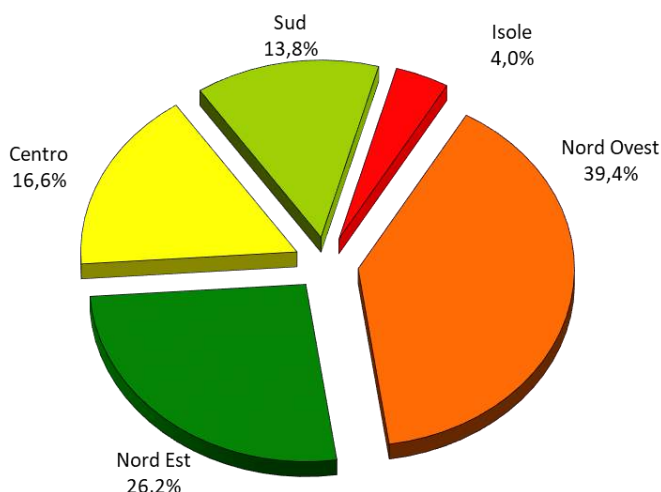


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo

Area	Regione	NTN 2022	Var % NTN 2022/2021	Quota % NTN Italia	IMI 2022	Diff IMI 2022-21
Nord Ovest	Liguria	237	6,3%	1,5%	1,53%	0,09
	Lombardia	4.389	11,4%	27,0%	2,74%	0,26
	Piemonte	1.744	13,2%	10,7%	2,21%	0,25
	Valle d'Aosta	32	9,2%	0,2%	1,16%	0,08
<b>Nord Ovest</b>		<b>6.403</b>	<b>11,7%</b>	<b>39,4%</b>	<b>2,49%</b>	<b>0,25</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.903	0,0%	11,7%	2,00%	-0,02
	Friuli- Venezia Giulia	404	9,1%	2,5%	2,38%	0,17
	Veneto	1.956	-6,7%	12,0%	1,99%	-0,16
<b>Nord Est</b>		<b>4.263</b>	<b>-2,4%</b>	<b>26,2%</b>	<b>2,03%</b>	<b>-0,07</b>
Centro	Lazio	695	9,2%	4,3%	1,70%	0,13
	Marche	803	20,7%	4,9%	2,33%	0,39
	Toscana	952	-4,2%	5,9%	1,77%	-0,08
	Umbria	254	11,0%	1,6%	1,72%	0,15
<b>Centro</b>		<b>2.703</b>	<b>7,1%</b>	<b>16,6%</b>	<b>1,88%</b>	<b>0,12</b>
Sud	Abruzzo	392	15,7%	2,4%	1,76%	0,23
	Basilicata	94	28,9%	0,6%	1,01%	0,22
	Calabria	204	39,9%	1,3%	1,11%	0,32
	Campania	778	23,1%	4,8%	1,93%	0,34
	Molise	66	-15,8%	0,4%	1,26%	-0,24
	Puglia	703	-0,8%	4,3%	1,57%	-0,03
<b>Sud</b>		<b>2.238</b>	<b>13,2%</b>	<b>13,8%</b>	<b>1,59%</b>	<b>0,17</b>
Isole	Sardegna	239	-7,5%	1,5%	1,17%	-0,10
	Sicilia	417	19,2%	2,6%	1,12%	0,17
<b>Isole</b>		<b>656</b>	<b>7,9%</b>	<b>4,0%</b>	<b>1,14%</b>	<b>0,08</b>
<b>Italia</b>		<b>16.263</b>	<b>6,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,01%</b>	<b>0,12</b>

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

Area	Comuni	NTN 2022	Var % NTN 2022/2021	Quota % NTN	IMI 2022	Diff IMI 2022-21
Nord Ovest	Capoluoghi	785	8,6%	12,3%	2,56%	0,20
	Non capoluoghi	5.618	12,1%	87,7%	2,48%	0,25
Nord Est	Capoluoghi	713	-5,5%	16,7%	2,04%	-0,14
	Non capoluoghi	3.550	-1,8%	83,3%	2,03%	-0,06
Centro	Capoluoghi	614	-10,1%	22,7%	1,84%	-0,22
	Non capoluoghi	2.089	13,5%	77,3%	1,89%	0,22
Sud	Capoluoghi	380	22,7%	17,0%	1,85%	0,33
	Non capoluoghi	1.858	11,4%	83,0%	1,55%	0,15
Isole	Capoluoghi	157	12,9%	24,0%	1,45%	0,17
	Non capoluoghi	499	6,4%	76,0%	1,07%	0,06
ITALIA	Capoluoghi	<b>2.649</b>	<b>1,5%</b>	<b>16,3%</b>	<b>2,03%</b>	0,02
	Non capoluoghi	<b>13.614</b>	<b>8,0%</b>	<b>83,7%</b>	<b>2,01%</b>	0,14

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 2022
Nord Ovest	693	651	2.768	1.115	1.175	6.403
Nord Est	465	284	1.945	746	824	4.263
Centro	286	355	1.053	472	538	2.703
Sud	338	288	840	344	428	2.238
Isole	63	80	280	111	121	656
<b>Italia</b>	<b>1.845</b>	<b>1.658</b>	<b>6.887</b>	<b>2.788</b>	<b>3.085</b>	<b>16.263</b>
Nord Ovest	10,8%	10,2%	43,2%	17,4%	18,3%	100,0%
Nord Est	10,9%	6,7%	45,6%	17,5%	19,3%	100,0%
Centro	10,6%	13,1%	38,9%	17,5%	19,9%	100,0%
Sud	15,1%	12,9%	37,5%	15,3%	19,1%	100,0%
Isole	9,6%	12,2%	42,7%	17,0%	18,5%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>11,3%</b>	<b>10,2%</b>	<b>42,3%</b>	<b>17,1%</b>	<b>19,0%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 32: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica 2022-2021 – 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 2022
Nord Ovest	27,5%	9,7%	15,2%	10,0%	-0,3%	11,7%
Nord Est	-12,1%	-15,4%	-3,9%	10,5%	2,3%	-2,4%
Centro	-9,0%	19,3%	4,4%	11,1%	12,2%	7,1%
Sud	10,4%	39,2%	7,3%	16,0%	11,1%	13,2%
Isole	-12,2%	1,3%	22,0%	8,8%	-3,1%	7,9%
<b>Italia</b>	<b>4,6%</b>	<b>9,6%</b>	<b>6,8%</b>	<b>11,0%</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,9%</b>

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

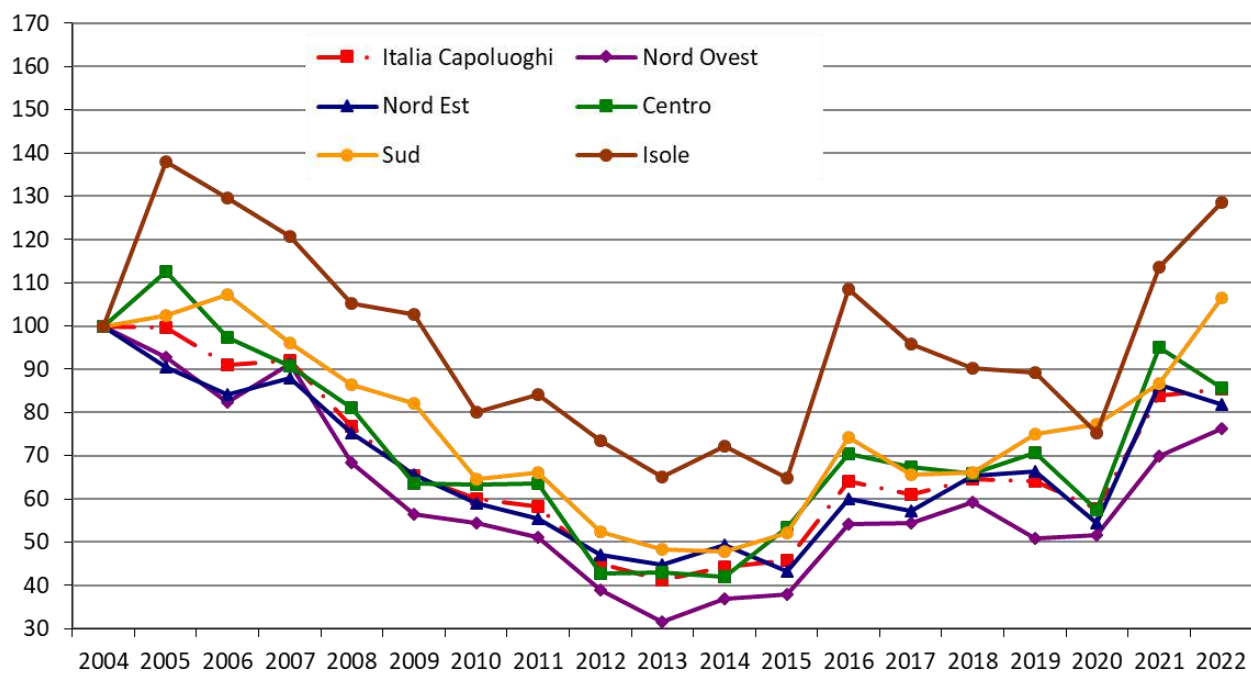
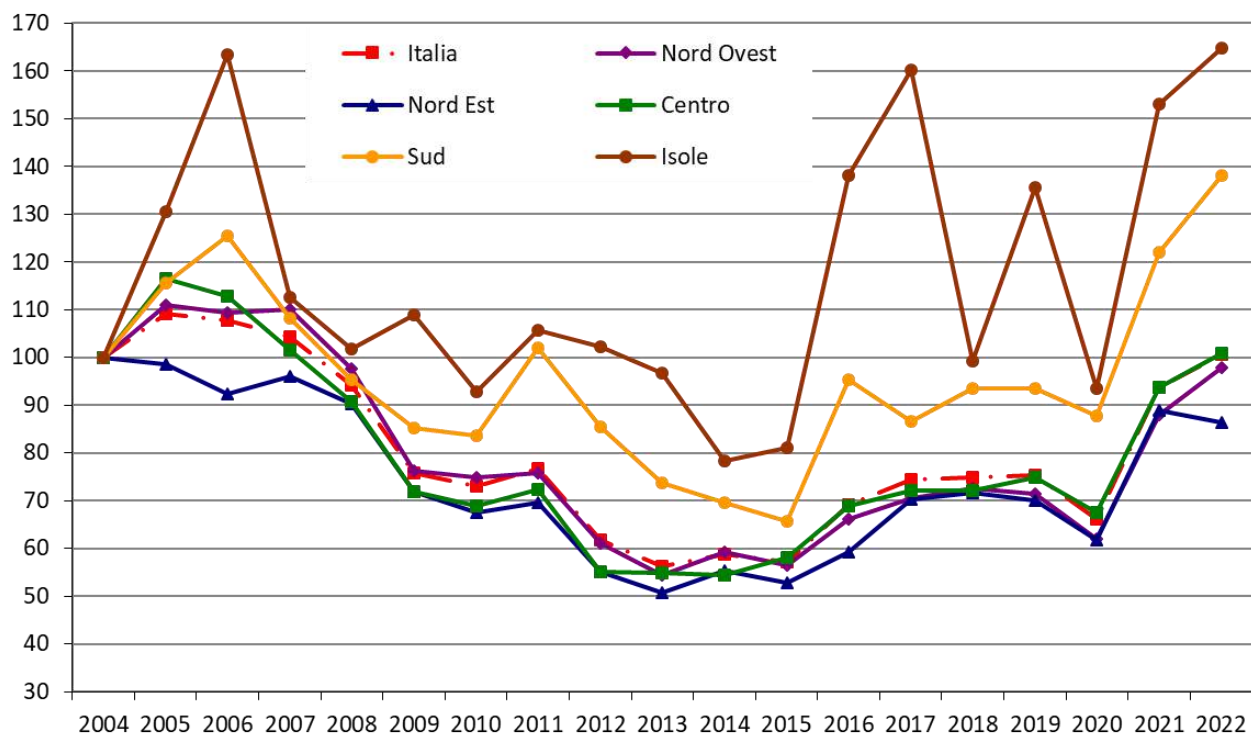


Figura 39: Andamento IMI nazionale per area geografica – produttivo

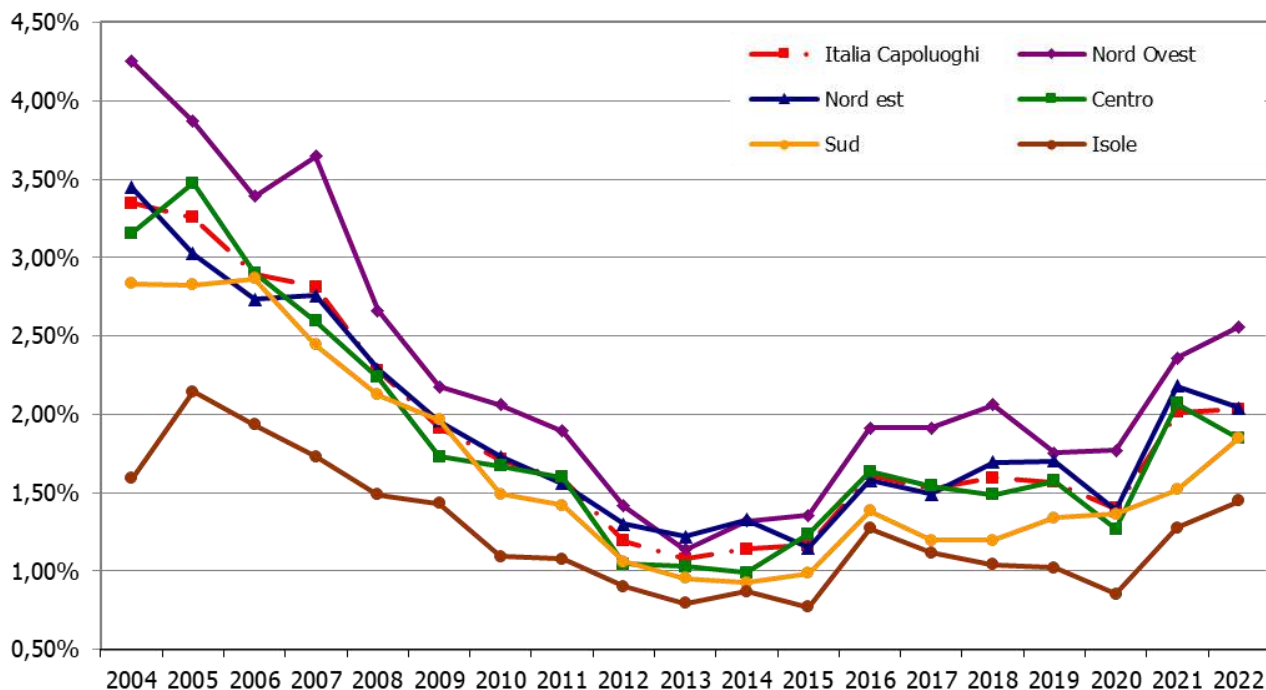
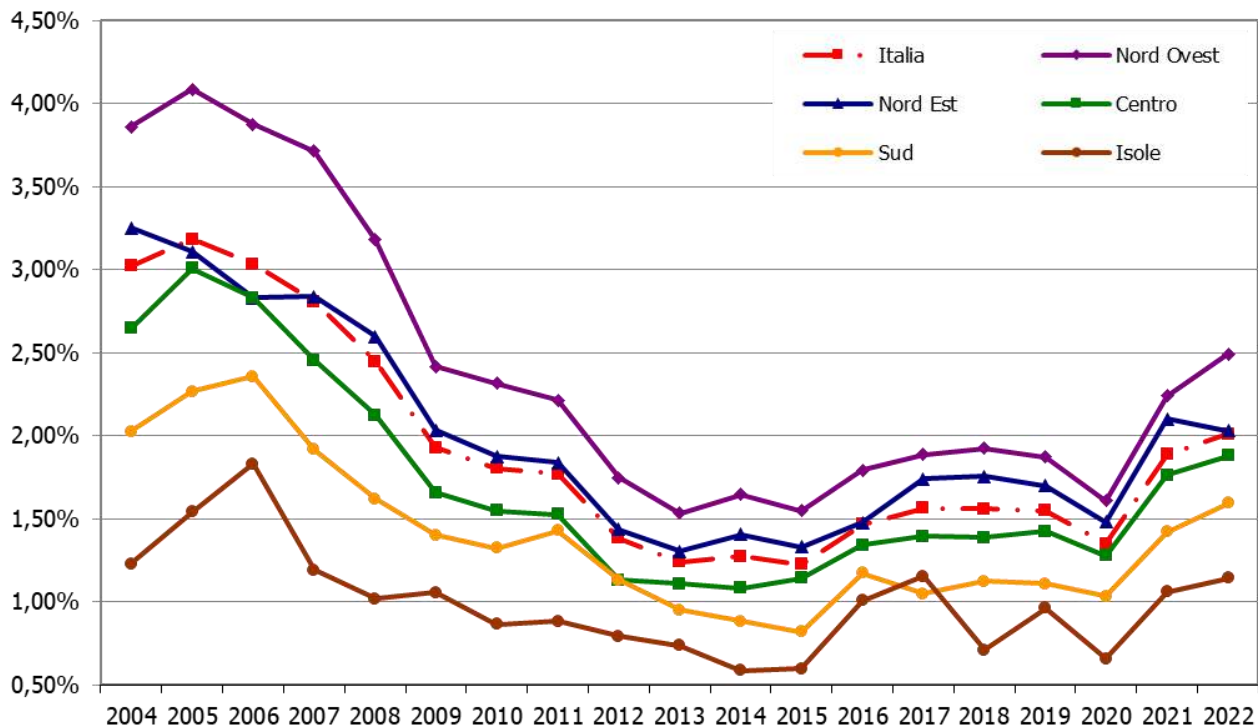
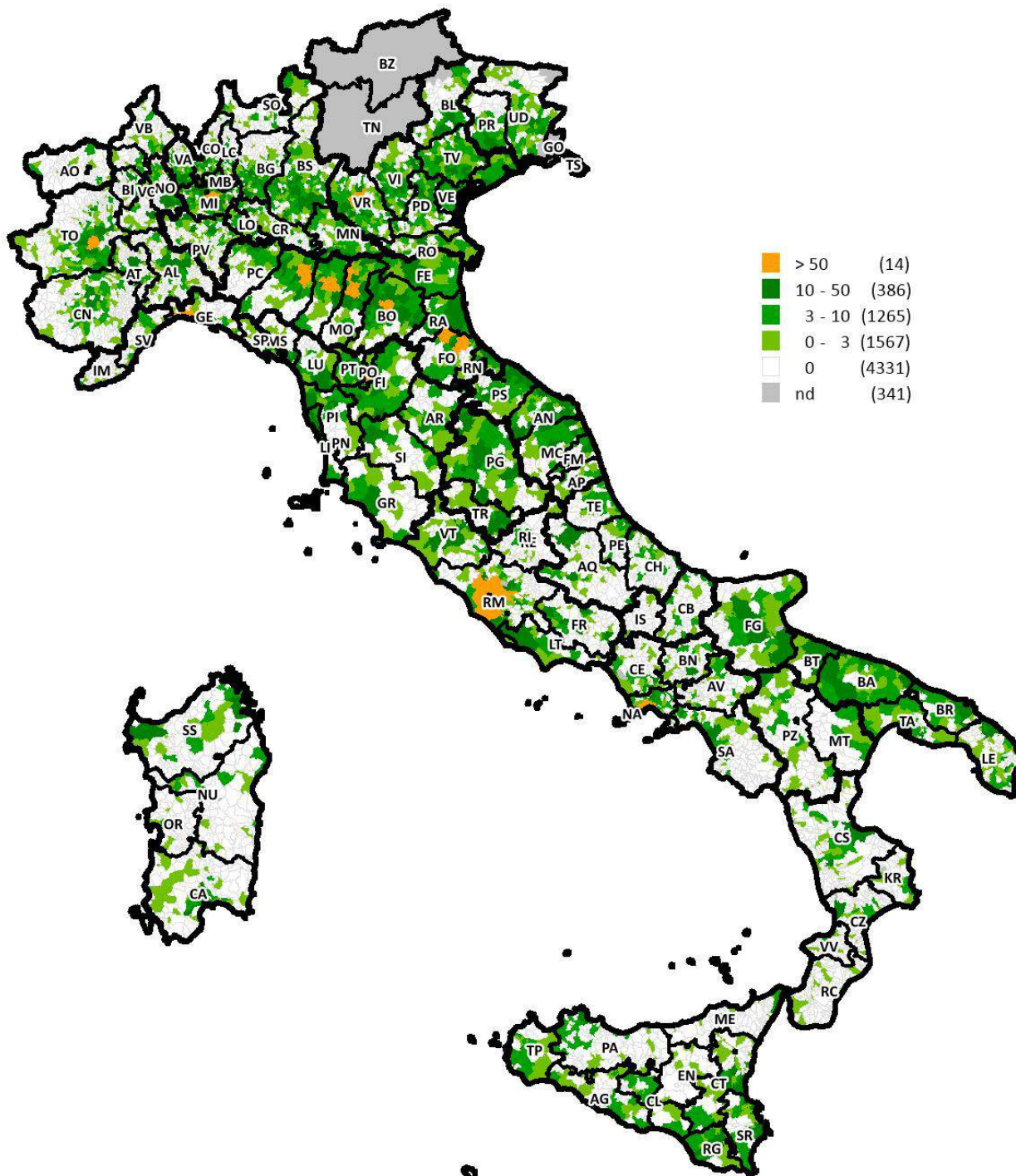




Figura 40: Mappa distribuzione NTN 2022 nei comuni italiani – produttivo



### 4.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2022, 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 2022 pari a 455 €/m<sup>2</sup>, in calo di un ulteriore 1,4% rispetto al 2021, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata. Gran parte delle regioni risulta infatti in flessione o stabile. Incrementi, per quanto minimi si registrano in Calabria e Toscana (rispettivamente +1% e +0,7%), mentre i tassi negativi più rilevanti sono quelli del Lazio (-5,2%), delle Marche (-2,9%) e della Liguria (-2,8%).

La quotazione media più alta, a fronte delle perdite rilevate, resta comunque quella della Liguria (709 €/m<sup>2</sup>), seguita da quelle di Valle d'Aosta (683 €/m<sup>2</sup>), Lazio (587 €/m<sup>2</sup>) e Toscana (578 €/m<sup>2</sup>). Il Friuli Venezia Giulia è la regione con la quotazione media minore in assoluto, l'unica inferiore ai 300 €/m<sup>2</sup>; altra regione del nord Italia con quotazioni sotto la media nazionale è il Piemonte, con il valore di 336 €/m<sup>2</sup>.

A livello di macroaree i tassi sono tutti negativi e con le perdite maggiori, intorno ai -2 punti percentuali, rilevate nelle aree del Centro, del Nord Ovest e delle Isole, quelle minori nel Sud e Nord Est (rispettivamente -0,4% e -0,2%). La quotazione media più elevata resta quella del Centro, con 492 €/m<sup>2</sup>.

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per i capannoni, è stato calcolato altresì l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nell'ultima colonna della suddetta tabella; l'indice rappresenta il rapporto tra la quotazione della macroarea, o regione, in oggetto 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. Risulta evidente al Sud una concentrazione di regioni con quotazioni medie inferiori al dato nazionale (uniche 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 (Liguria e Valle d'Aosta).

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 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2022/2021	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	709	-2,8%	155,8
	Lombardia	525	-1,6%	115,4
	Piemonte	336	-2,5%	73,8
	Valle d'Aosta	683	-0,1%	150,1
<b>Nord Ovest</b>		<b>480</b>	<b>-2,0%</b>	<b>105,5</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	462	-0,5%	101,5
	Friuli- Venezia Giulia	296	-0,1%	65,1
	Veneto	468	0,1%	102,9
<b>Nord Est</b>		<b>451</b>	<b>-0,2%</b>	<b>99,1</b>
Centro	Lazio	587	-5,2%	129,0
	Marche	330	-2,9%	72,5
	Toscana	578	0,7%	127,0
	Umbria	340	-0,8%	74,7
<b>Centro</b>		<b>492</b>	<b>-2,1%</b>	<b>108,1</b>
Sud	Abruzzo	325	-1,8%	71,4
	Basilicata	324	0,2%	71,2
	Calabria	373	1,0%	82,0
	Campania	475	0,1%	104,4
	Molise	357	-0,6%	78,5
	Puglia	385	-0,9%	84,6
<b>Sud</b>		<b>393</b>	<b>-0,4%</b>	<b>86,4</b>
Isole	Sardegna	495	-1,9%	108,8
	Sicilia	353	-1,8%	77,6
<b>Isole</b>		<b>406</b>	<b>-1,9%</b>	<b>89,2</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>455</b>	<b>-1,4%</b>	<b>100,0</b>

Figura 41: Indice territoriale quotazioni 2022 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100)

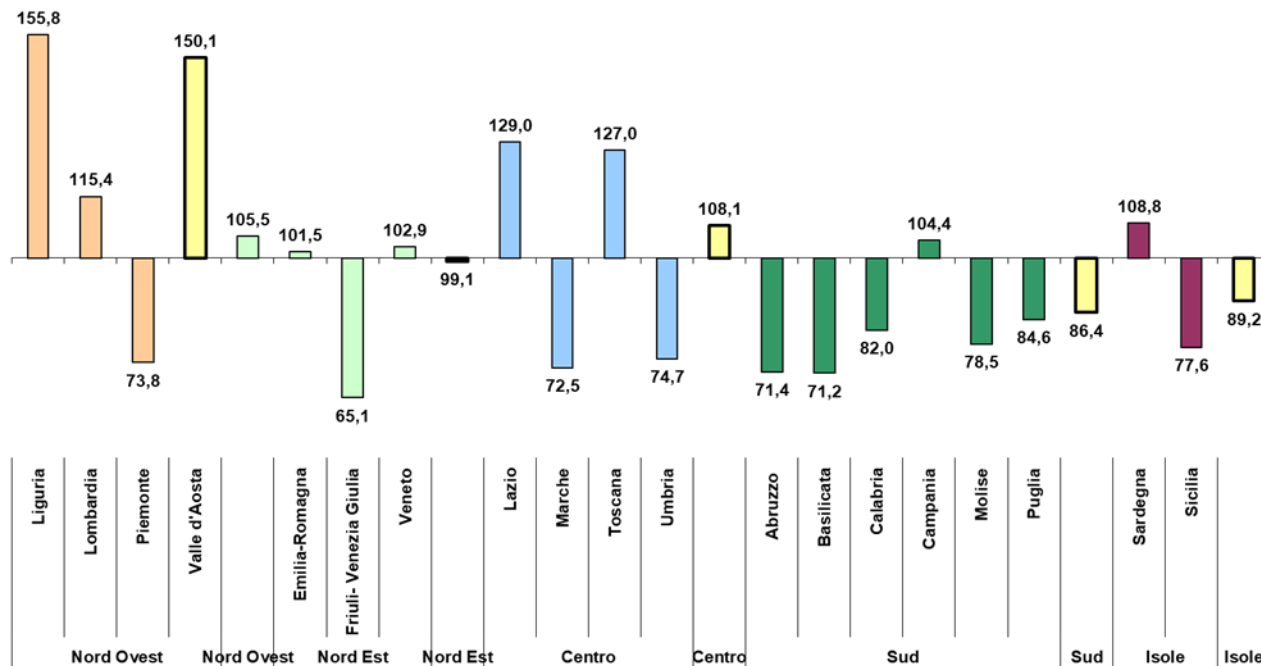


Figura 42: Indice territoriale quotazioni 2022 produttivo - scala valori regionale

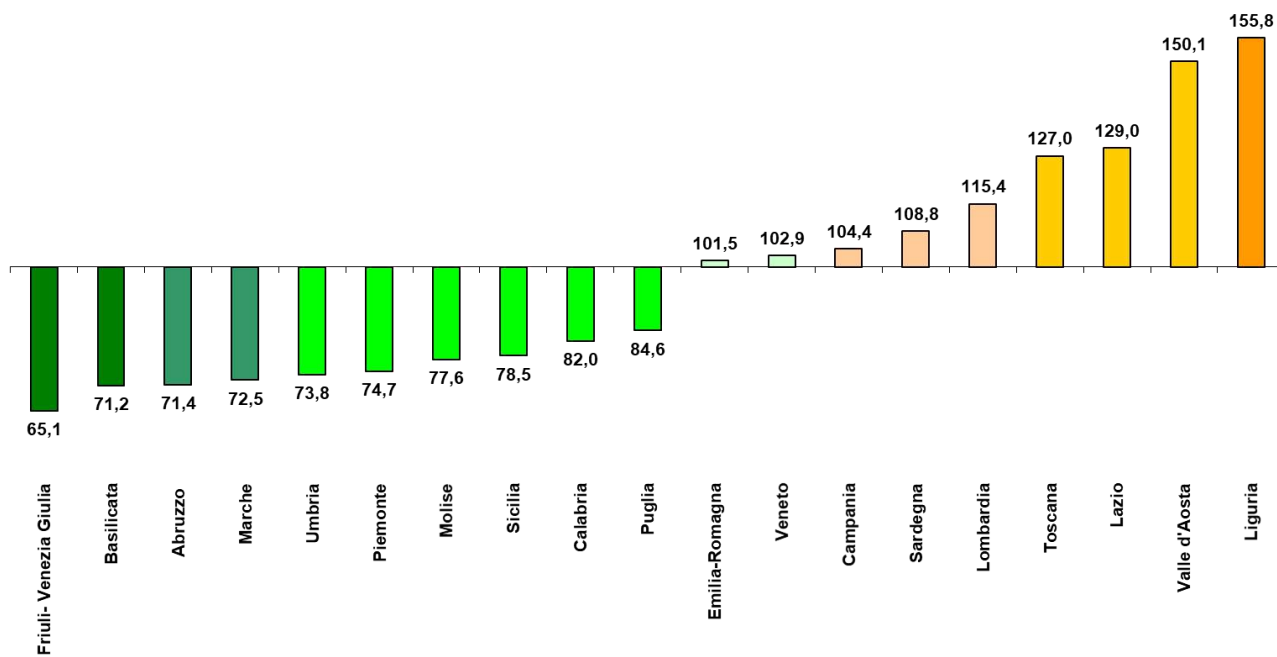


Figura 43: Mappa delle quotazioni medie regionali 2022 – produttivo

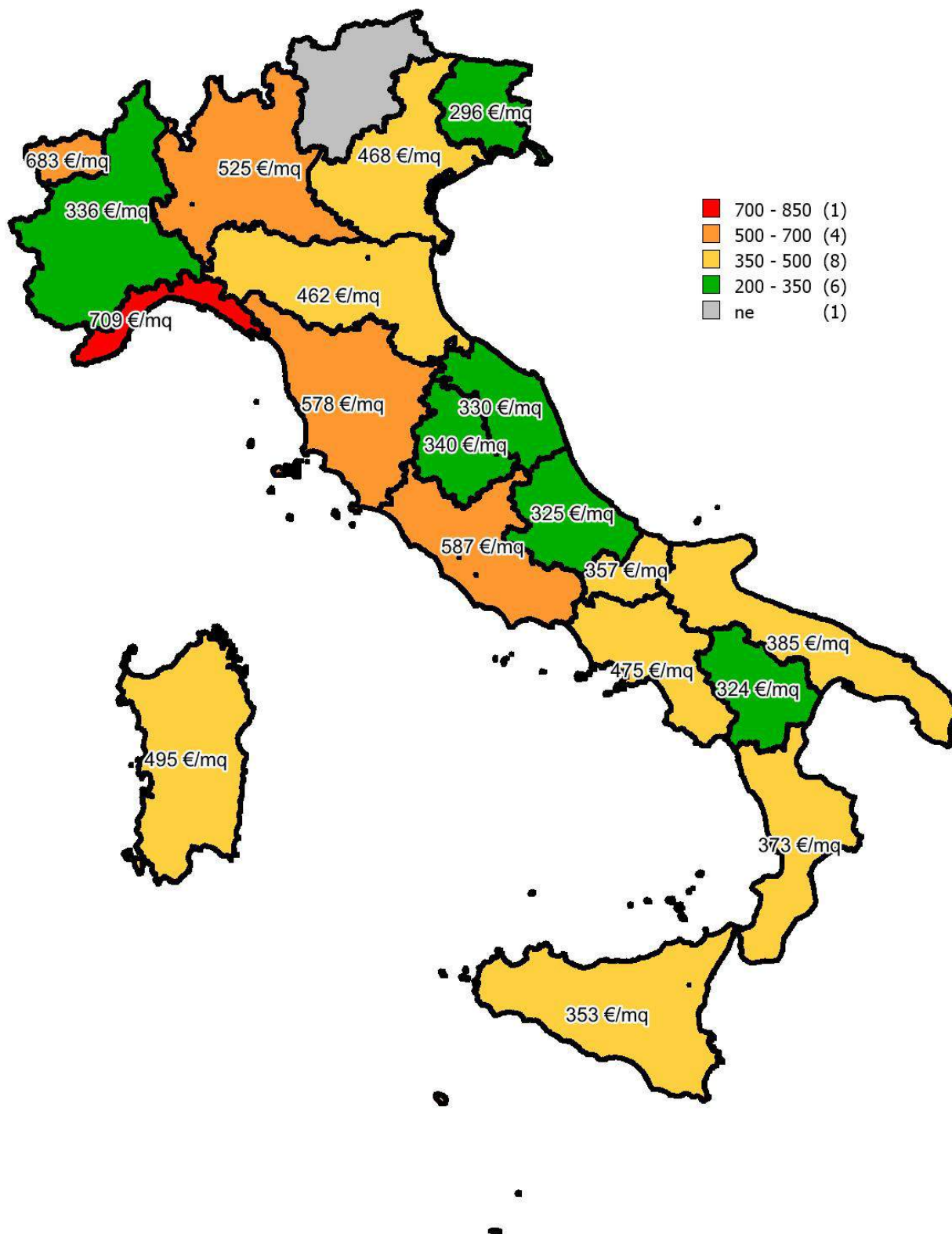
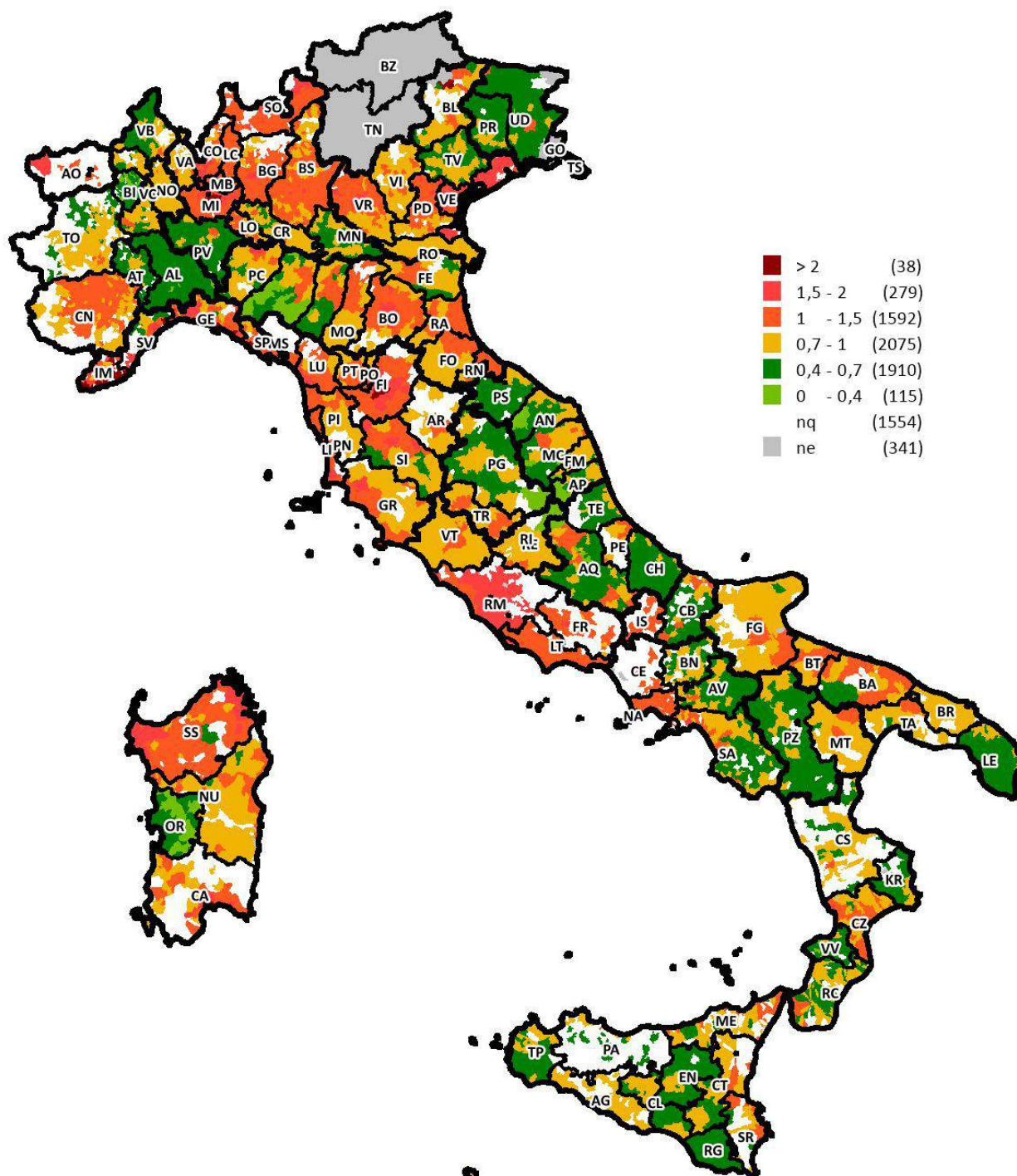


Figura 44: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2022<sup>16</sup> (valore medio nazionale=1) – produttivo



<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 2022 riguardanti NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale, calcolato sulla base della quotazione media nazionale (548 €/m<sup>2</sup>), sono riportati nella Tabella 34; le variazioni di NTN e IMI sono riferite al 2021.

In termini assoluti Milano risulta la provincia con il numero più alto di unità immobiliari a destinazione produttiva compravendute, pari a 1.333, seguono le province di Torino (NTN 873), Brescia (NTN 706) e Bergamo (NTN 709). Le variazioni nel numero di transazioni rispetto al 2021 sono modeste, soprattutto se confrontate con quelle registrate nelle due annualità precedenti, e quasi tutte positive; le sole eccezioni sono rappresentate dalle province di Modena (-0,9%) e Vicenza (-0,4%).

La provincia di Milano rimane la più dinamica anche in termini di IMI (3,2%), mentre Roma, Bari, Vicenza e Padova restano al di sotto del 2%.

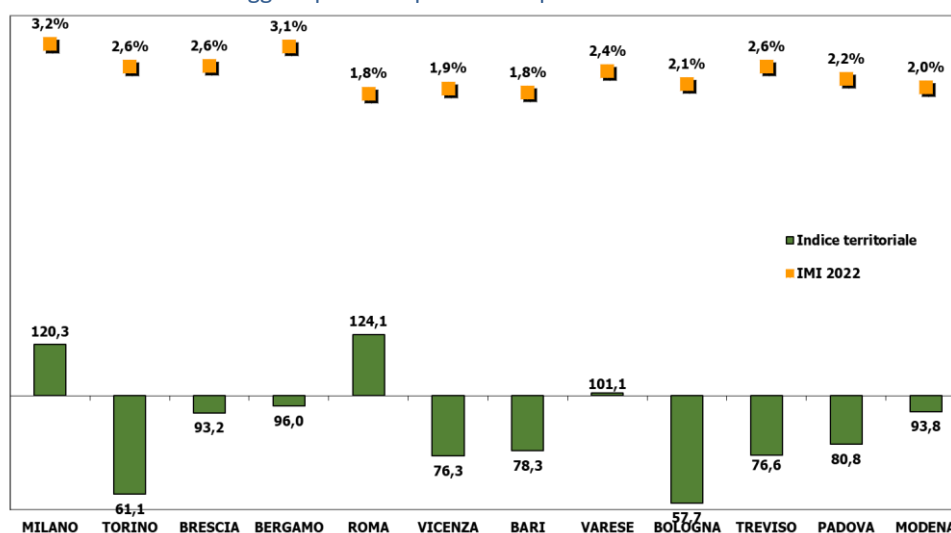
Con riferimento alle quotazioni medie, le più alte si rilevano nelle province di Roma e Milano (rispettivamente 680 e 659 €/m<sup>2</sup>) mentre le più basse a Treviso (316 €/m<sup>2</sup>) e Torino (335€/m<sup>2</sup>). In termini di variazione le perdite maggiori si osservano nelle province di Varese (-10,1%) e Roma (-8,4%).

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 2022	Var % NTN 2022/2021	IMI 2022	Diff IMI 22-21	Quotazione media Capannoni 2022 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2022/2021	Indice territoriale
MILANO	1.333	0,2%	3,20%	0,08	659	0,5%	120,3
TORINO	873	-0,4%	2,56%	0,36	335	-1,5%	61,1
BRESCIA	706	1,1%	2,58%	0,22	511	-3,6%	93,2
BERGAMO	709	0,5%	3,13%	0,52	526	0,0%	96,0
ROMA	401	1,2%	1,80%	0,15	680	-8,4%	124,1
VICENZA	429	0,7%	1,94%	0,09	418	1,0%	76,3
BARI	350	0,8%	1,82%	0,02	429	0,0%	78,3
BOLOGNA	451	1,2%	2,43%	-0,01	554	0,0%	101,1
TREVISO	381	1,8%	2,06%	-0,11	316	0,0%	57,7
VARESE	470	0,6%	2,56%	0,33	420	-10,1%	76,6
MODENA	401	-0,9%	2,22%	-0,06	443	7,8%	80,8
PADOVA	355	0,8%	1,97%	-0,67	514	0,0%	93,8

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 macroarea e per regione, degli indici territoriali delle quotazioni dei segmenti non residenziali precedentemente esposti.

Continua, a ritmi più lenti, la dinamica discendente delle quotazioni: tutti i segmenti presentano un tasso negativo, compreso tra il -1,9% dei negozi ed il -0,1% degli uffici (Figura 45); nei soli comuni capoluogo, il calo è più contenuto con l'eccezione del comparto uffici che guadagna, rispetto al 2021, lo 0,2%.

La Tabella 35 e il grafico di Figura 46 offrono una comparazione tra gli indici territoriali delle quotazioni e l'IMI al 2022 calcolati per il mercato degli uffici, dei negozi e del settore produttivo nelle diverse aree. Appare evidente, in tutti i settori, il divario Nord-Sud: le aree meridionali presentano, rispetto ai valori medi, quotazioni sistematicamente più basse.

Sia in termini aggregati, sia per macroarea, permane, nel confronto tra i segmenti, la minore dinamicità dei Negozi (IMI 1,54%) rispetto agli altri due settori (uffici con IMI 2,12%, produttivo con IMI 2,01%), con l'unica parziale eccezione delle Isole.

Figura 46: Quotazioni medie nazionali 2022 e variazione rispetto al 2021 - uffici, negozi e produttivo

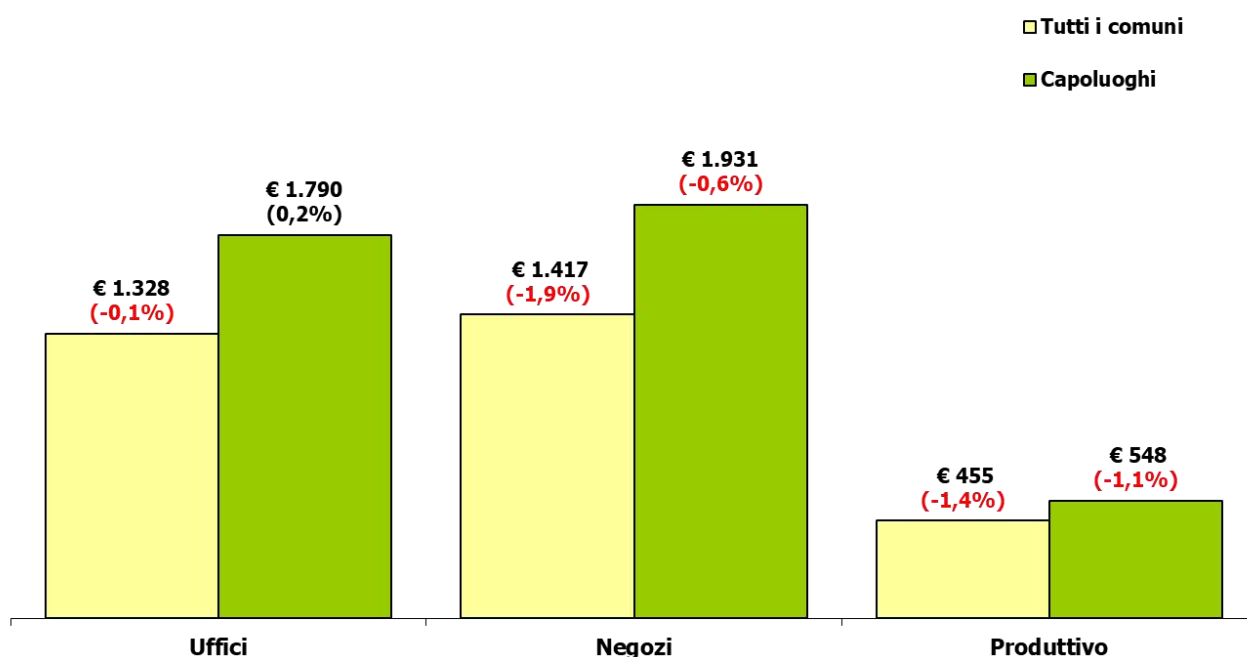
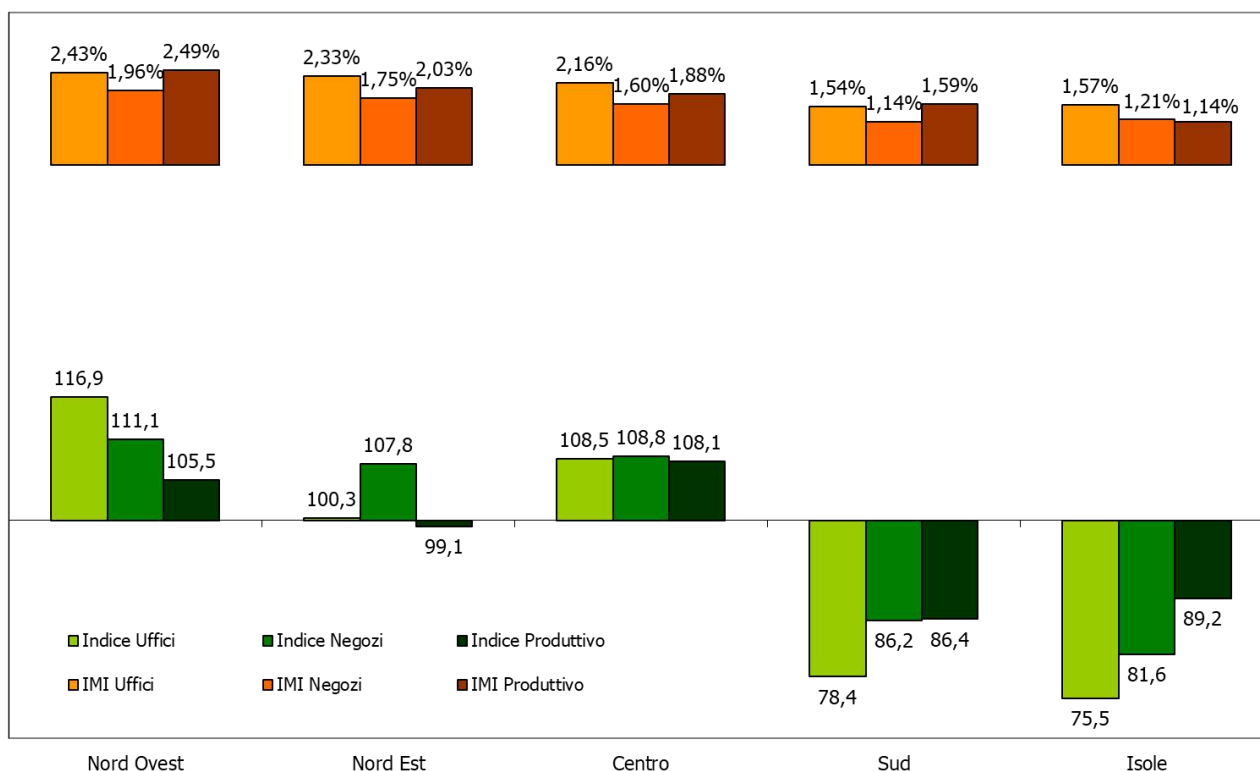


Tabella 35: Indice territoriale e IMI 2022 - uffici, negozi e produttivo

Area	Indice Uffici		Indice Negozi		Indice Produttivo	
	Indice territoriale	IMI Uffici	Indice territoriale	IMI Negozi	Indice territoriale	IMI Produttivo
Nord Ovest	116,9	2,43%	111,1	1,96%	105,5	2,49%
Nord Est	100,3	2,33%	107,8	1,75%	99,1	2,03%
Centro	108,5	2,16%	108,8	1,60%	108,1	1,88%
Sud	78,4	1,54%	86,2	1,14%	86,4	1,59%
Isole	75,5	1,57%	81,6	1,21%	89,2	1,14%
<b>ITALIA</b>	<b>100,0</b>	<b>2,12%</b>	<b>100,0</b>	<b>1,54%</b>	<b>100,0</b>	<b>2,01%</b>



Figura 47: Indice territoriale e IMI 2022 - uffici, negozi e produttivo



Per uffici e negozi, con riferimento alle città italiane più popolate, la Tabella 36 mostra l'indice territoriale delle quotazioni immobiliari, calcolato rispetto al dato medio nazionale dei capoluoghi, e l'IMI relativi all'anno 2022. Sia per il comparto degli uffici, sia per quello dei negozi, spicca il valore di Venezia, che mostra una quotazione più che doppia rispetto al valore medio dei capoluoghi (indice oltre 200), mentre la maggiore dinamicità si osserva, rispettivamente, a Genova per gli uffici (IMI 3,35%) e a Milano per i negozi (IMI 3,17%).

Tabella 36: Indice territoriale e IMI 2022 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	100,0	2,04%	96,0	1,73%
Bologna	134,3	2,61%	120,3	2,14%
Catania	75,1	1,80%	90,3	1,71%
Firenze	128,4	2,24%	115,5	2,20%
Genova	100,4	3,35%	87,5	1,84%
Milano	183,8	3,26%	190,4	3,17%
Napoli	129,6	2,46%	129,9	1,52%
Palermo	48,1	2,29%	59,7	1,77%
Roma	153,5	2,53%	120,7	1,82%
Torino	77,4	2,01%	74,1	2,76%
Venezia	211,8	3,16%	222,7	2,05%
Verona	91,8	1,88%	99,7	1,92%

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

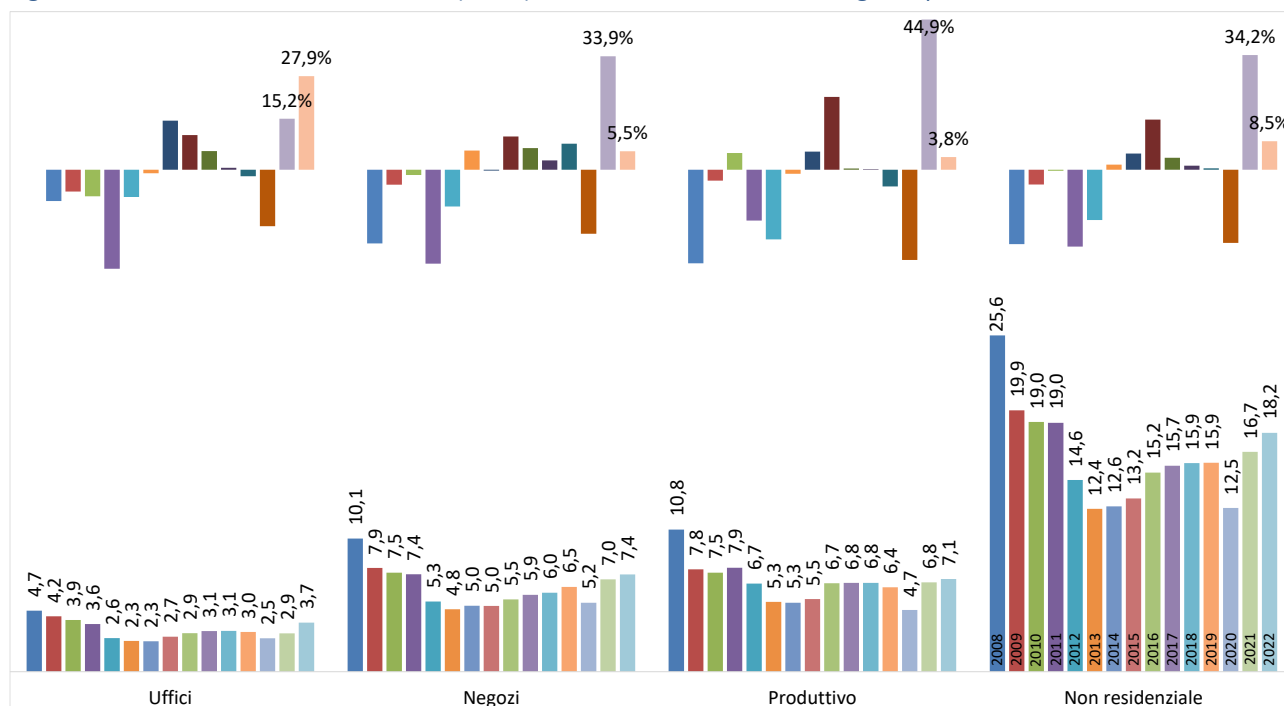
Sulla base delle superfici elaborate (STN)<sup>17</sup>, è stata effettuata una stima di larga massima del valore complessivo, e per macroarea territoriale, degli scambi nel 2022 delle unità immobiliari relative alle tipologie non residenziali analizzate (uffici, negozi e capannoni), utilizzando le quotazioni 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 quotazione media, nazionale o di area, pesata sullo *stock* e di quantità scambiate, sia in termini di NTN che di superficie (STN), in diminuzione, che il "fatturato" risulti in aumento proprio per effetto di una diversa distribuzione delle quotazioni medie comunali utilizzate nelle due diverse aggregazioni (tutti i comuni con *stock* / comuni con almeno una compravendita).

Nel 2022 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 18,2 miliardi di euro, l'8,5% in più rispetto al 2021; l'incremento più significativo è registrato per gli uffici (+27,9%), in particolare nelle macroaree Nord Ovest (+40,1%) e Centro (+41,2%), a seguire i negozi (+5,5%) e il produttivo (+3,8%).

La superficie totale, la superficie media, il valore del "fatturato" complessivo per ciascuna tipologia e la relativa variazione sono riportate rispettivamente in Tabella 37, Tabella 38 e Tabella 39.

Figura 48: Stima del fatturato 2008-2022 (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 2021. I criteri di calcolo della superficie degli uffici e dei negozi compravenduti (STN) sono riportati nel paragrafo dedicato alla dimensione degli immobili della nota metodologica disponibile alla pagina web: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

<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 superficie 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 2022 – uffici

Area	NTN 2022	Superficie compravenduta (Stima) m <sup>2</sup>	Sup. media u.i. compravenduta m <sup>2</sup>	Valore volume di scambio 2022 milioni di €	Var. % 2022/2021
Nord Ovest	4.635	835.893	180,4	1.774	40,1%
Nord Est	3.346	468.575	140,0	731	6,3%
Centro	2.837	426.114	150,2	810	41,2%
Sud	1.718	227.269	132,3	296	7,4%
Isole	842	111.379	132,2	127	6,5%
<b>ITALIA</b>	<b>13.378</b>	<b>2.069.230</b>	<b>154,7</b>	<b>3.738</b>	<b>27,9%</b>

Tabella 38: Stima del valore di scambio 2022 – negozi

Area	NTN 2022	Superficie compravenduta (Stima) m <sup>2</sup>	Sup. media u.i. compravenduta m <sup>2</sup>	Valore volume di scambio 2022 milioni di €	Var. % 2022/2021
Nord Ovest	11.886	1.648.986	138,7	2.729	7,3%
Nord Est	6.884	948.208	137,7	1.397	-1,6%
Centro	8.814	1.201.868	136,4	1.855	6,9%
Sud	7.774	759.295	97,7	963	7,5%
Isole	3.425	364.285	106,4	470	8,3%
<b>ITALIA</b>	<b>38.783</b>	<b>4.922.642</b>	<b>126,9</b>	<b>7.413</b>	<b>5,5%</b>

Tabella 39: Stima del valore di scambio 2022 – produttivo

Area	NTN 2022	Superficie compravenduta (Stima) m <sup>2</sup>	Sup. media u.i. compravenduta m <sup>2</sup>	Valore volume di scambio 2022 milioni di €	Var. % 2022/2021
Nord Ovest	6.403	5.992.834	(936)	2.915	7,5%
Nord Est	4.263	3.990.346	(936)	1.802	-3,9%
Centro	2.703	2.530.102	(936)	1.223	1,4%
Sud	2.238	2.094.955	(936)	859	14,0%
Isole	656	613.848	(936)	258	1,8%
<b>ITALIA</b>	<b>16.263</b>	<b>15.222.084</b>	<b>(936)</b>	<b>7.057</b>	<b>3,8%</b>

La Figura 49 mostra le quote del valore di scambio di ciascun comparto all'interno del settore non residenziale: quasi l'80% del totale è dato dal produttivo e dai negozi con valori di scambio rispettivamente di 7,1 e 7,4 miliardi di euro mentre la quota degli uffici, seppur in aumento rispetto al 2021, è appena del 20,5% con un valore prossimo a 4 miliardi di euro.

Considerando la distribuzione del 'fatturato' per area (Figura 50), si osserva che più del 60% del valore complessivo è generato da immobili ubicati nelle regioni del Nord pari, in termini assoluti, circa a 11 miliardi di euro. Anche in questo caso, è netta, come prevedibile, la distanza tra Nord e Sud.

La Tabella 40 fornisce un quadro di sintesi relativo a compravendite e fatturato: i tre settori, con velocità differenti, risultano in crescita e proseguono l'andamento positivo avviato lo scorso anno.

Nei grafici di Figura 51 si riportano gli indici del 'fatturato' per ciascun settore, calcolati dal 2008 per area geografica. Complessivamente, i capannoni hanno registrato le maggiori perdite di 'fatturato', con un valore di scambio, rispetto al 2008, ridottosi di oltre il 30%; consistente anche il calo dei negozi (oltre il 25%) mentre risulta più attenuato per gli uffici (20% circa).

Figura 49: Stima del valore di scambio 2022 complessivo - uffici, negozi e produttivo

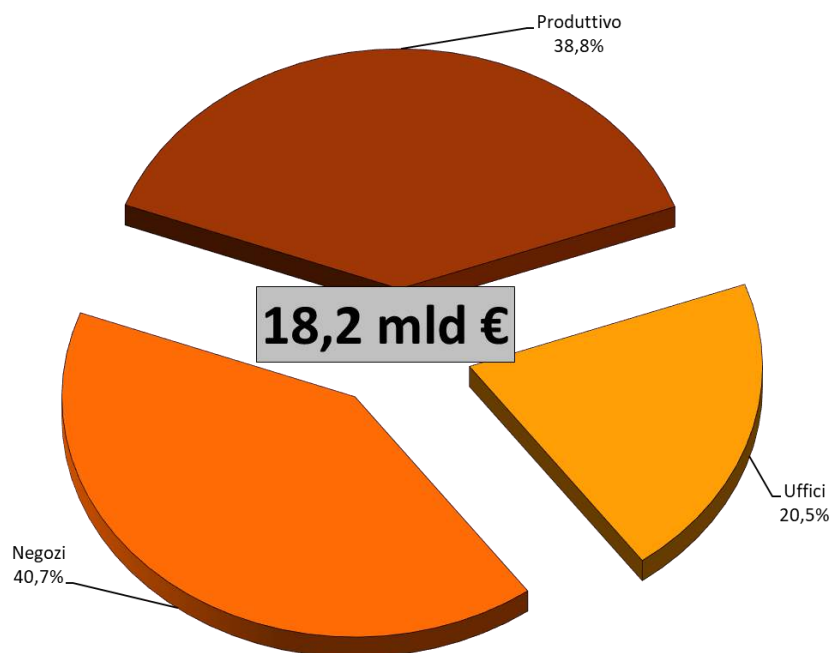


Figura 50: Stima del valore di scambio 2022 complessivo per area geografica

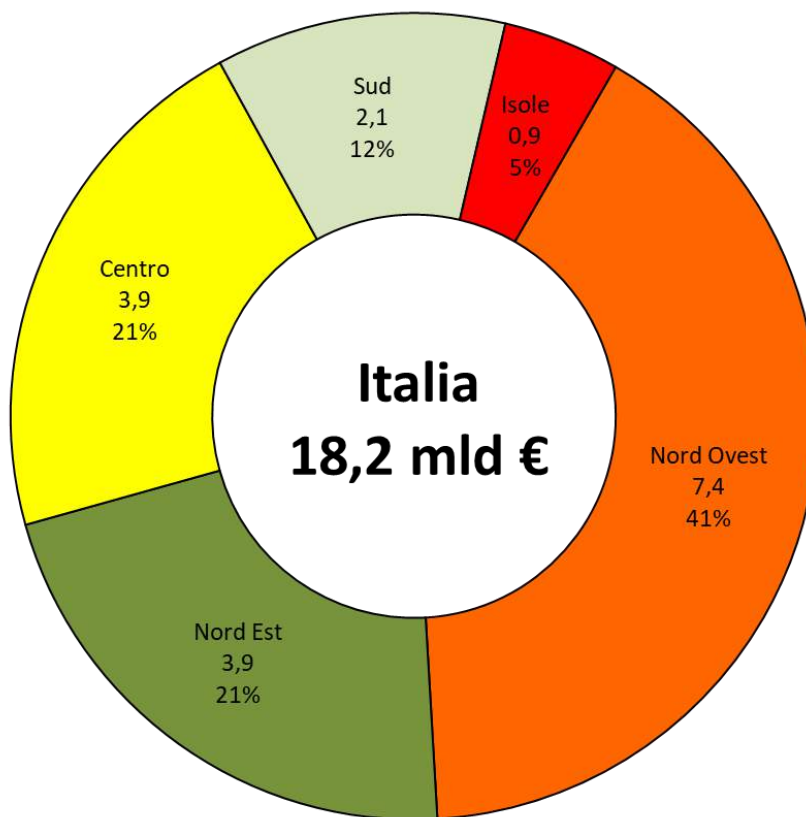
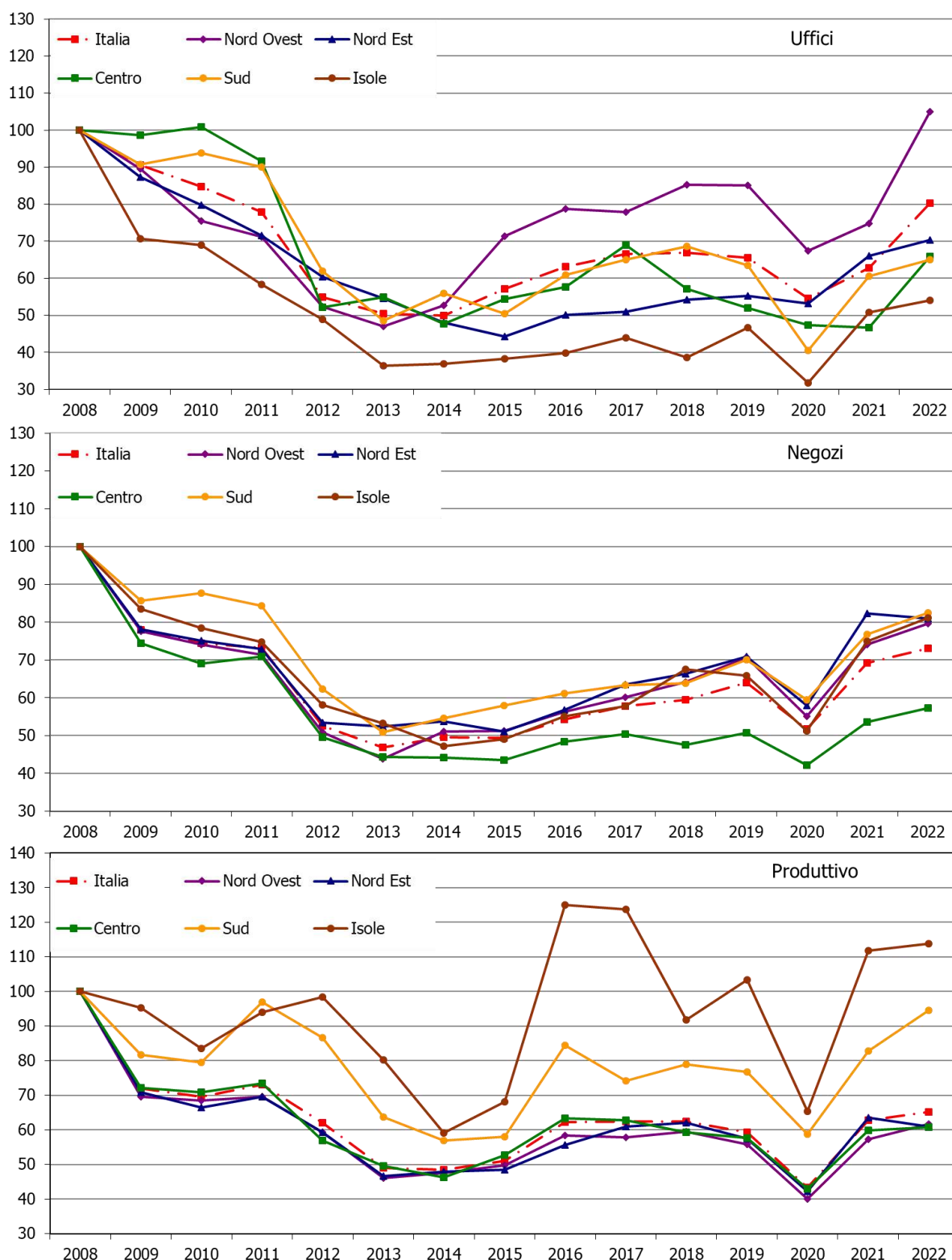


Tabella 40: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazioni 2022/21 - uffici, negozi e produttivo

Tipologia	NTN 2022	Var. % 2022/2021	Superficie compravenduta	Var. % 2022/2021	Valore volume di scambio 2022	Var. % 2022/2021
Uffici	13.378	7,6%	2.069.230	17,9%	3.738	27,9%
Negozi	38.783	4,7%	4.922.642	6,1%	7.413	5,5%
Capannoni	16.263	7,3%	15.222.084	6,8%	7.057	3,8%
<b>Totale</b>	<b>68.424</b>	<b>6,0%</b>	<b>22.213.956</b>	<b>7,5%</b>	<b>18.208</b>	<b>8,5%</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 31.12.2022 circa il 10,2% delle imprese italiane aveva un contratto di leasing in essere; nel corso del 2022 il 15,6% delle imprese medio piccole ha stipulato almeno un nuovo contratto di leasing per finanziare i propri investimenti. Circa il 70% degli investimenti delle PMI in beni strumentali di cui alla Nuova Sabatini sono 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 ufficio, produttiva e commerciale.

Guardando al contesto generale, il 2022 è stato un anno contrassegnato dall'invasione Russa in Ucraina, dal caro energia, da elevati livelli di inflazione e dal rialzo dei tassi di interesse. Tutto ciò ha avuto certamente un impatto frenante anche sulle decisioni di investimento leasing delle PMI nel settore immobiliare non residenziale.

È ragionevole pensare, infatti, che investimenti pluriennali come quelli del leasing immobiliare abbiano risentito, e stiano ancora risentendo, della combinazione attuale di fattori macroeconomici negativi.

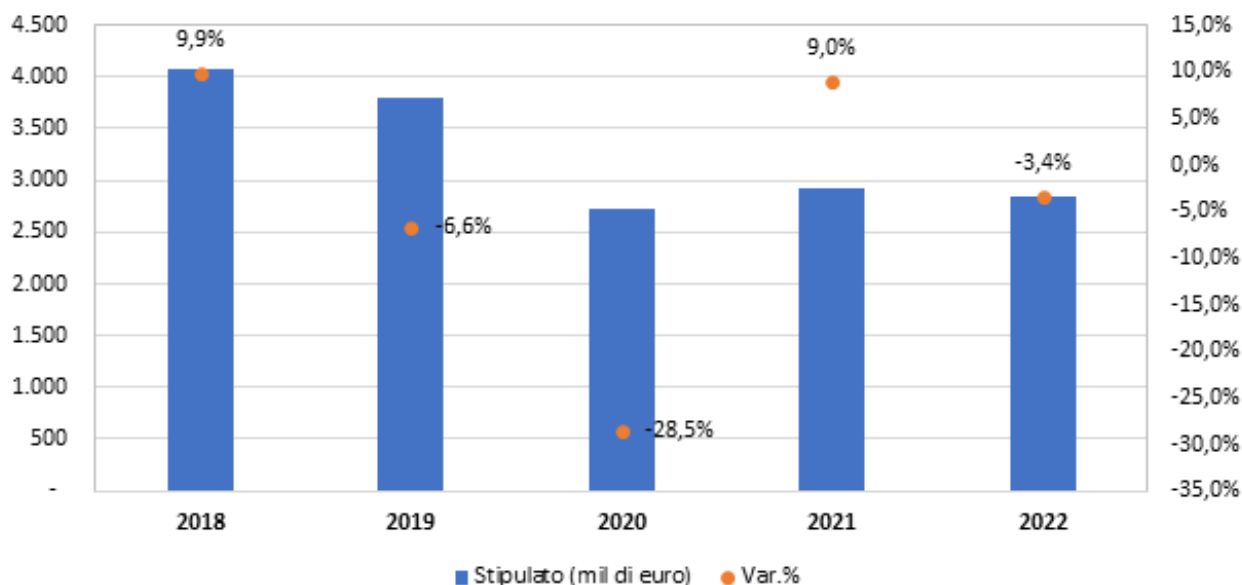
Infatti, guardando ai numeri del mercato leasing immobiliare del 2022, si osserva un generale rallentamento rispetto al 2021, con qualche segnale positivo soltanto sul fronte degli immobili non residenziali da costruire di fascia d'importo più elevata e sul comparto industriale.

Da segnalare che, in controtendenza rispetto ai volumi in frenata dell'intero mercato leasing immobiliare, il 2022 ha visto una buona crescita per il cluster delle top 5 del settore (+ 8,5%), in linea peraltro con quanto era stato registrato nell'anno precedente. Lo stesso fenomeno si sta osservando anche nei primi mesi del 2023.

### 7.1 Dinamiche del mercato leasing immobiliare

Dopo la ripresa a cui si era assistito nel 2021, con un incremento intorno al 9% sia sul valore che sul numero dei nuovi contratti, nel 2022 si è osservato un rallentamento dello stipulato *leasing* immobiliare. Complessivamente, nell'anno sono stati stipulati 3.105 contratti per un valore di 2,8 miliardi di euro, con una flessione del 3,4% sull'importo totale dei nuovi finanziamenti e del -3,9% sul numero delle nuove operazioni (Figura 52).

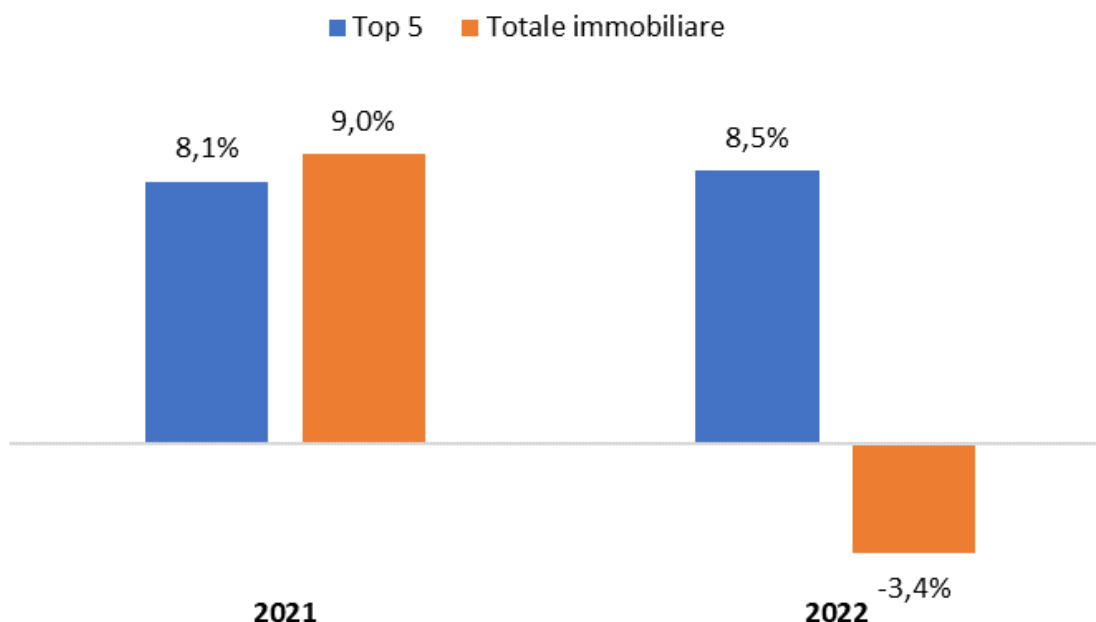
Figura 52: Serie storica stipulato leasing immobiliare (in milioni di euro) e variazione % anno/anno



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.

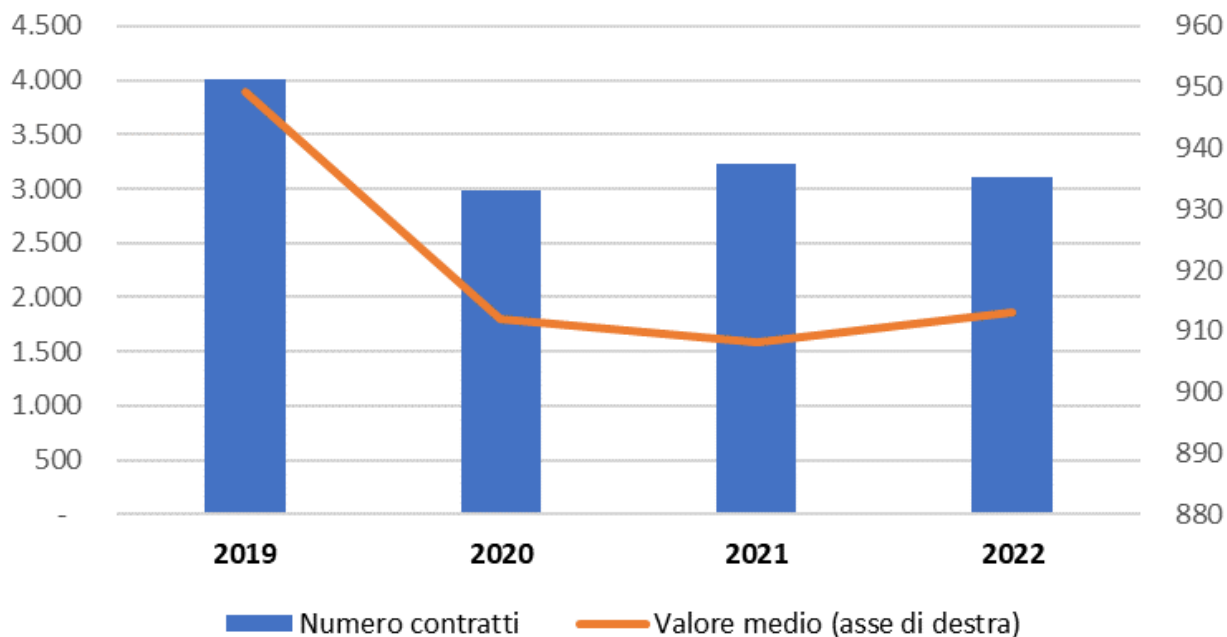
Questo cluster, infatti, in controtendenza rispetto ai volumi dell’intero mercato, ha visto una buona crescita anche nel 2022 (+ 8,5%) (Figura 53), in linea con quanto registrato nell’anno precedente; lo stesso fenomeno si sta osservando anche nei primi mesi del 2023.

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



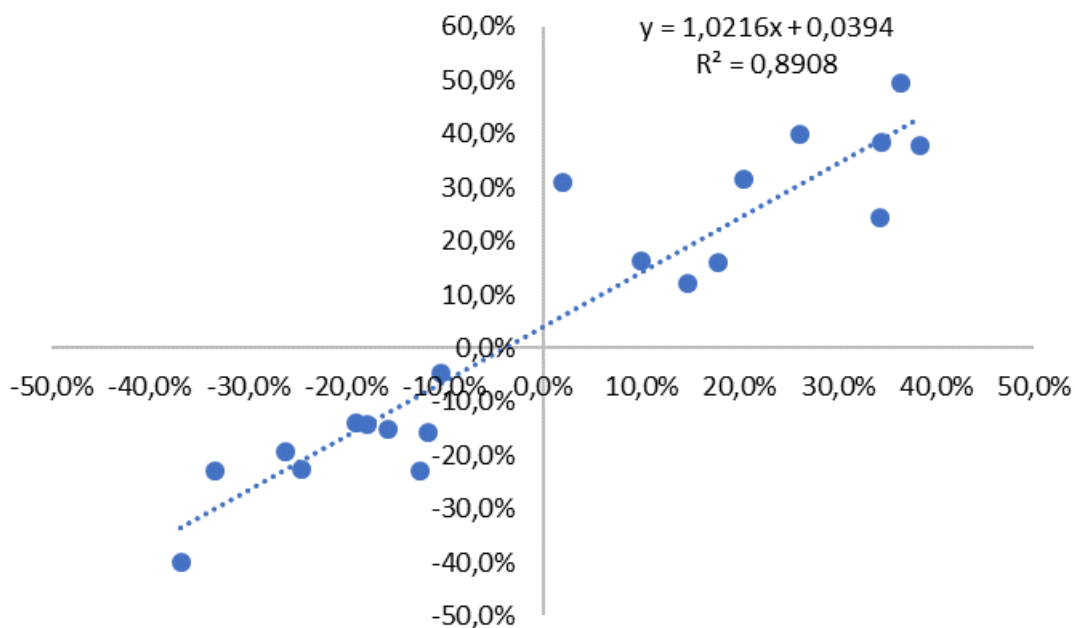
Il valore medio dei nuovi contratti è salito dai 908mila euro del 2021 ai 913mila euro del 2022 (Figura 54). L’incremento è stato dello 0,8%, molto inferiore alla media osservata nei diversi comparti del leasing (+3,6%) e all’aumento medio dei prezzi registrato nell’anno (+8,1%).

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 (commerciali, 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 (commerciale, produttivo, agricolo) (trimestri 2018-2022)

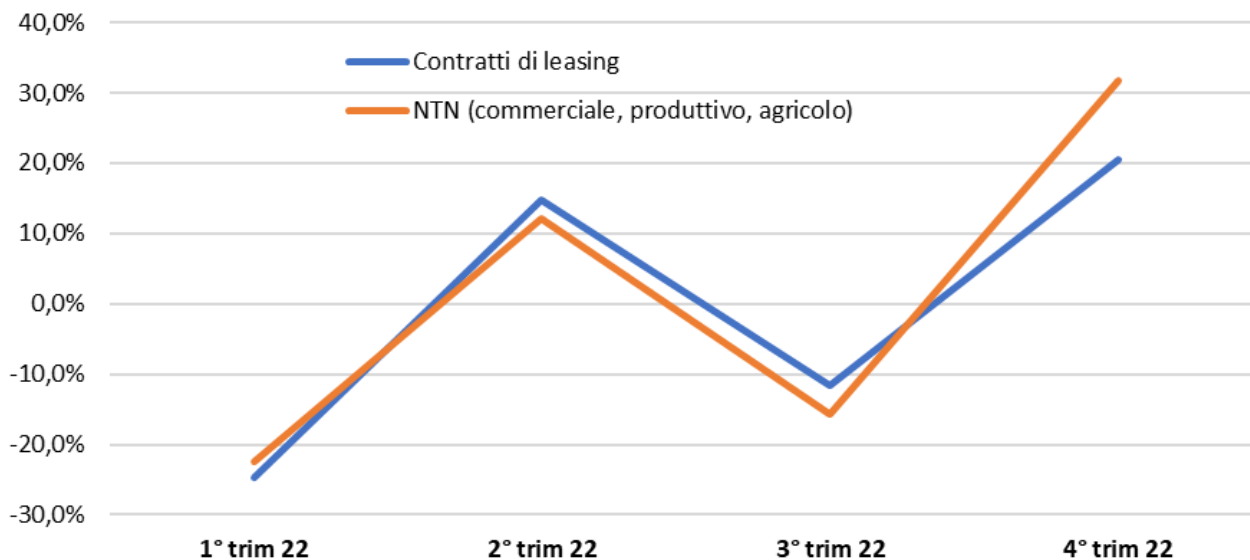


Fonte: elaborazioni Centro Studi Assilea su dati OMI Agenzia delle Entrate



Nel 2022, l'accelerazione dell'ultimo trimestre dell'anno del leasing è stata elevata (+20,5%), ma inferiore a quella riferita al totale delle transazioni considerate (+31,7%) (Figura 56). In ambedue i casi, il fine anno ha segnato una diminuzione tendenziale rispetto all'ultimo trimestre dell'anno precedente.

Figura 56: Variazioni congiunturali trimestrali 2022 (Var.% sul trimestre precedente)



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

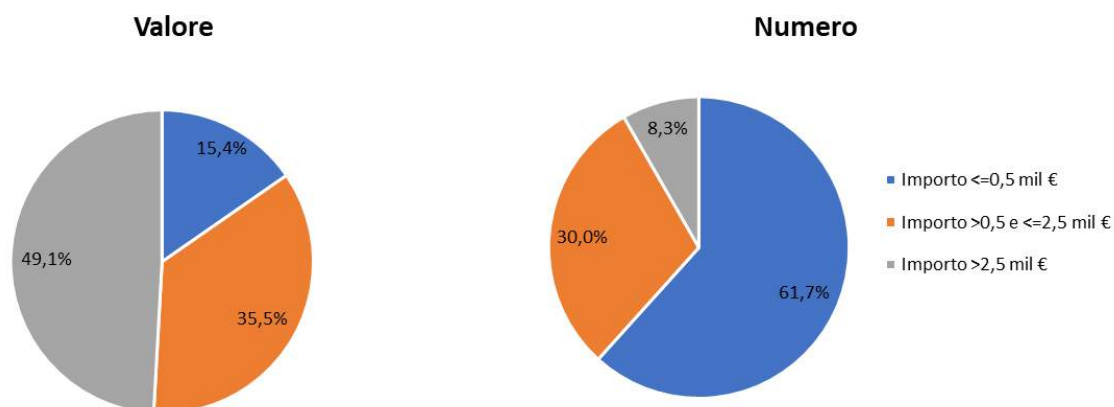
Circa la metà dei nuovi finanziamenti leasing immobiliare si concentra nella fascia d'importo più elevata, quella dei contratti su immobili di valore superiore ai 2,5 milioni di euro (Tabella 41 e Figura 57). Tali contratti hanno visto una dinamica negativa nel 2022 (-3,7%) più forte di quella registrata in media dal settore (-3,4%). Oltre un terzo dei finanziamenti riguarda immobili d'importo compreso tra 0,5 e 2,5 milioni di euro, che hanno registrato un -2,9% rispetto al 2021. Una quota più contenuta (15,4%) si riferisce a immobili di valore non superiore ai 500.000 euro, che hanno visto un -3,5% rispetto al 2021.

Il peso dei differenti sotto-comparti in termini di numero di stipule scende al crescere della fascia d'importo. Un peso molto elevato (61,7%) ed una contrazione massima (-4,4%) rispetto ai numeri del 2021 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 30% dei contratti (-3,3% la dinamica rispetto al 2021). L'8,3% dei contratti, infine, ha un valore superiore a 2,5 milioni di euro ed ha visto una diminuzione dell'-1,9% rispetto al 2021.

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

	2022		2021		Var.%	
	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti
Importo <=0,5 mil euro	1.916	435.684	2.004	451.475	-4,4%	-3,5%
Importo >0,5 e <=2,5 mil euro	930	1.006.872	962	1.036.506	-3,3%	-2,9%
Importo >2,5 mil euro	259	1.392.367	264	1.445.627	-1,9%	-3,7%
<b>Totale</b>	<b>3.105</b>	<b>2.834.923</b>	<b>3.230</b>	<b>2.933.608</b>	<b>-3,9%</b>	<b>-3,4%</b>

Figura 57: Composizione dei nuovi contratti di leasing immobiliare 2022 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>. Il campione BDCR del comparto immobiliare è infatti rappresentativo del 97,0% della rilevazione dei dati segnalati dalle Associate a fini statistici.

Per i contratti stipulati nel corso del 2022, l'anticipo alla stipula è salito al 22,4% rispetto al 20,4% dell'anno precedente (Tabella 42). L'opzione finale di acquisto si è confermata intorno al 4%.

Tabella 42: Media anticipo e opzione finale d'acquisto sui nuovi contratti di leasing immobiliare

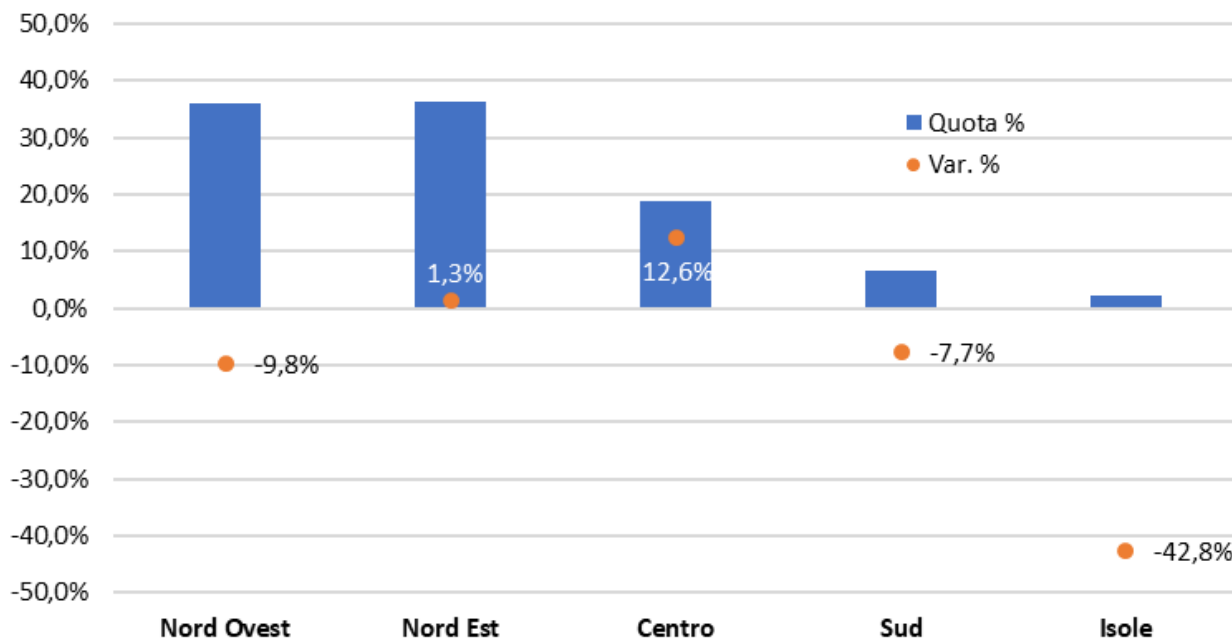
	2022	2021
% anticipo	22,4	20,4
% opzione finale	4,0	4,3

Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

Passando all'analisi per area geografica, nel Nord Ovest, dove si è concentrato il 36,1% dei finanziamenti, si è osservata una diminuzione media del 9,8% rispetto all'anno precedente (Figura 58). Il Piemonte è stata l'unica regione in cui si è registrata una dinamica positiva, a fronte di una flessione osservata nelle altre regioni dell'area. Nel Nord Est, dove si è concentrato il 36,2% dei finanziamenti del comparto, si è avuta una crescita dell'1,3% rispetto all'anno precedente, grazie alle dinamiche positive registrate in Veneto e Trentino-Alto Adige. Nelle regioni del Centro si è concentrato il 18,9% dei volumi di leasing immobiliare, con una crescita media del 12,6% grazie alle dinamiche positive osservate nel Lazio e in Toscana. Mediamente nel Sud (6,7% dello stipulato immobiliare) si è registrata una flessione del 7,7%, nonostante l'incremento osservato in Campania e Calabria. Nelle Isole (2,1% del totale immobiliare), la flessione è stata ancora più pesante (-42,8%).

<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.

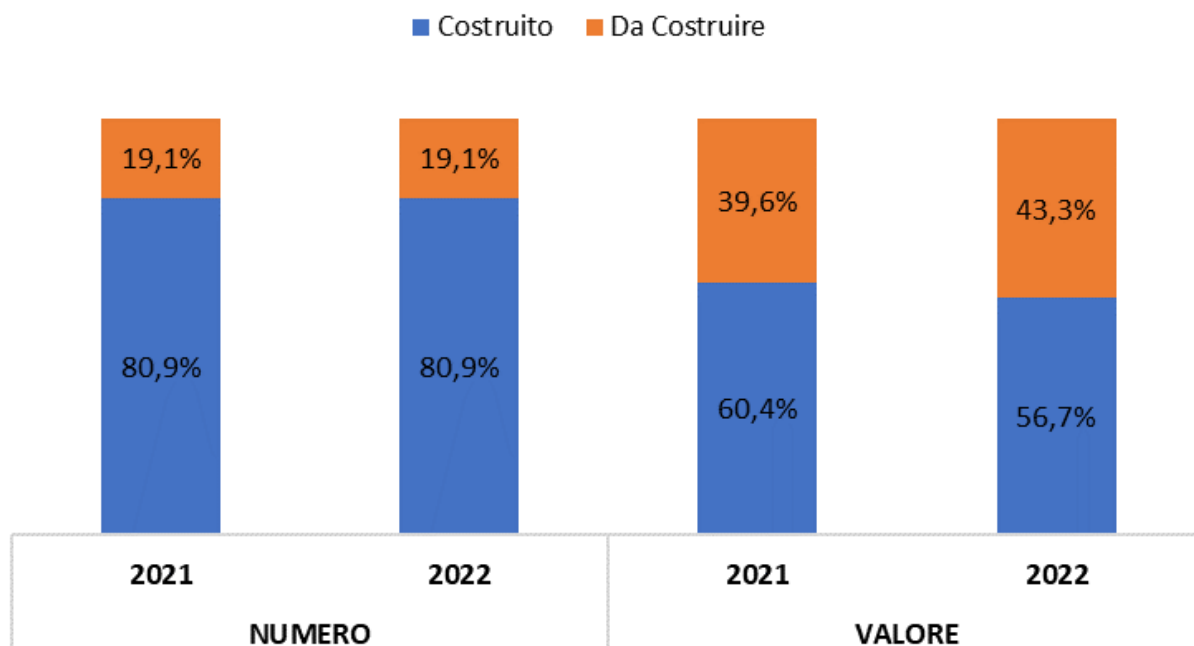
Figura 58: Ripartizione e dinamica del leasing immobiliare 2022 per area geografica (in valore e var.% rispetto all'anno precedente)



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

Il mercato del leasing ha visto una ricomposizione della percentuale di importi destinati a finanziare l'acquisizione di immobili da costruire rispetto a quella destinata ad immobili già costruiti. È, infatti, salito il peso del leasing su immobili da costruire, la cui incidenza – in termini di valori – è passata dal 39,6% del 2021 al 43,3% del 2022 (Figura 59).

Figura 59: Ripartizione stipulato immobiliare costruito e da costruire



Lo stipulato leasing immobiliare nel «costruito», dopo aver registrato un incremento a due cifre nel 2021, ha visto una diminuzione del 9,2% in valore nel 2022 e si è attestato a circa 1,6 miliardi di euro (Figura 60), con dinamiche negative in tutte le fasce d'importo. L'importo medio contrattuale era salito a 678mila euro nel 2021 per poi ridiscendere a 640mila euro nel 2022 (Figura 61).

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

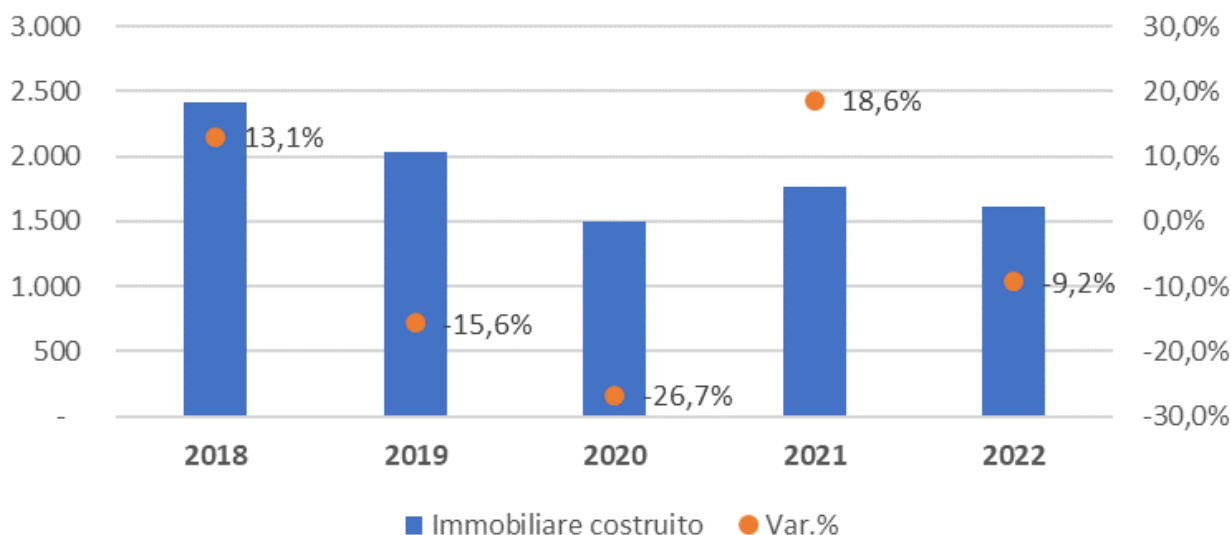
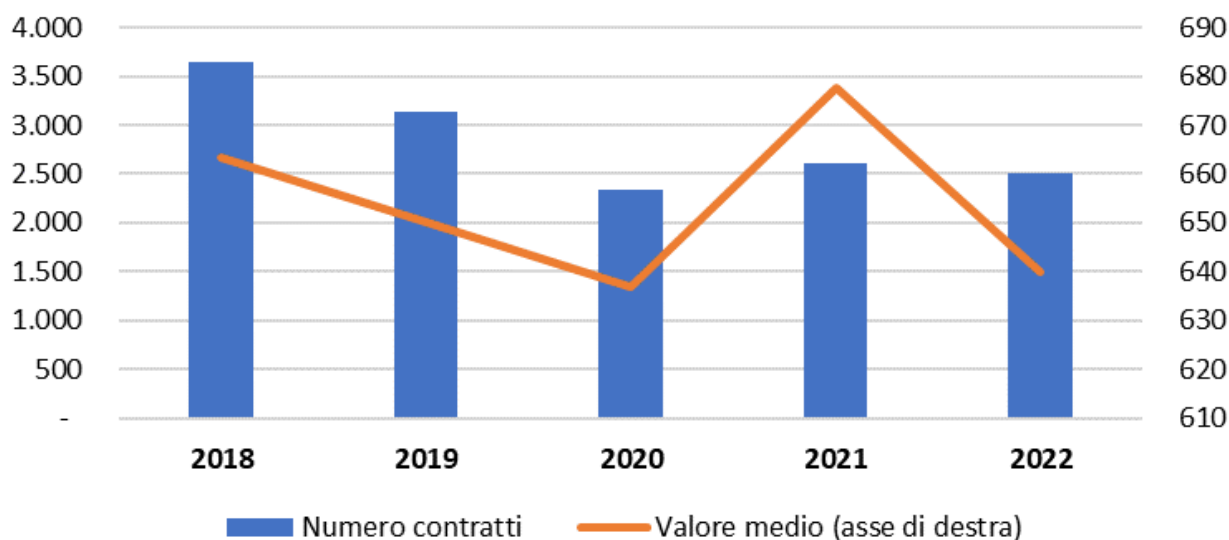


Figura 61: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare COSTRUITO



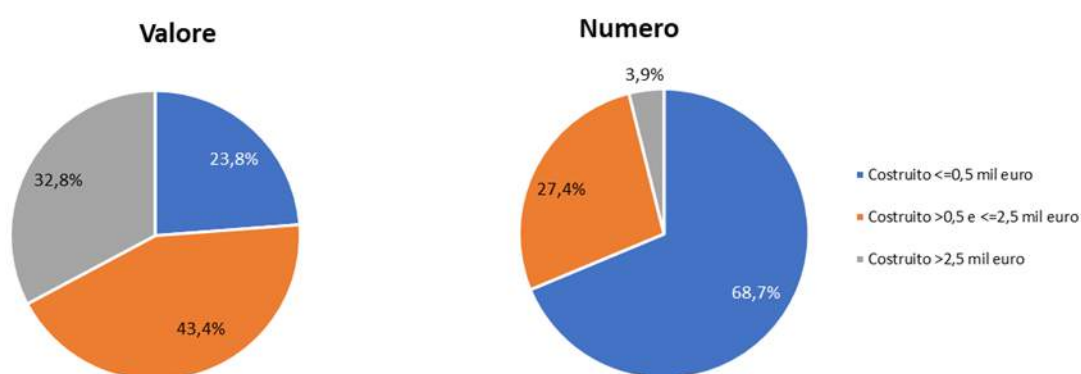
La flessione maggiore si è registrata nella fascia d'importo più elevata, quella superiore ai 2,5 milioni di euro che ha visto un -19,4% (Tabella 43), dopo il picco superiore al 30% che si era registrato nel 2021. Il peso di questa tipologia di contratti è sceso dal 36,9% del 2021 al 32,8% del 2022 (Figura 62).

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

	2022		2021		Var.%	
	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti
Costruito <=0,5 mil euro	1.726	382.609	1.797	395.048	-3,95	-3,15
Costruito >0,5 e <=2,5 mil euro	688	697.862	695	721.657	-1,01	-3,30
Costruito >2,5 mil euro	98	527.349	121	654.295	-19,01	-19,40
<b>Totale Immobiliare costruito</b>	<b>2.512</b>	<b>1.607.820</b>	<b>2.613</b>	<b>1.771.000</b>	<b>-3,87</b>	<b>-9,21</b>

Si conferma al primo posto per volumi complessivi nel costruito la classe d'importo intermedia da 0,5 a 2,5 milioni di euro, che ha visto un -3,3% rispetto al 2021 e pesa per il 43,4% sul totale del sotto comparto (circa 3 punti percentuali in più rispetto al 2021). È diminuito anche lo stipulato nella classe d'importo più contenuta, quella inferiore a 0,5 milioni di euro, che ha visto una diminuzione del 3,2% rispetto all'anno precedente ed un peso del 23,8%, 1,5 punti percentuali in più rispetto al 2021. In termini di numero di nuovi contratti per classi d'importo, si osservano nel 2022 incidenze analoghe a quelle del 2021: prevalgono le operazioni d'importo più contenuto (68,7%), seguono quelle di importo intermedio (27,4%) ed una percentuale minore (3,9%) delle operazioni d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro.

Figura 62: Ripartizione leasing immobiliare COSTRUITO 2022 per fasce d'importo



Nei nuovi contratti stipulati nel 2022 sugli immobili costruiti sale a 21,4% (Tabella 44) l'anticipo contrattuale, rispetto al 19,7% del 2021. Scende al 5,8% l'opzione finale d'acquisto rispetto al 6,5% dei contratti stipulati nell'anno precedente.

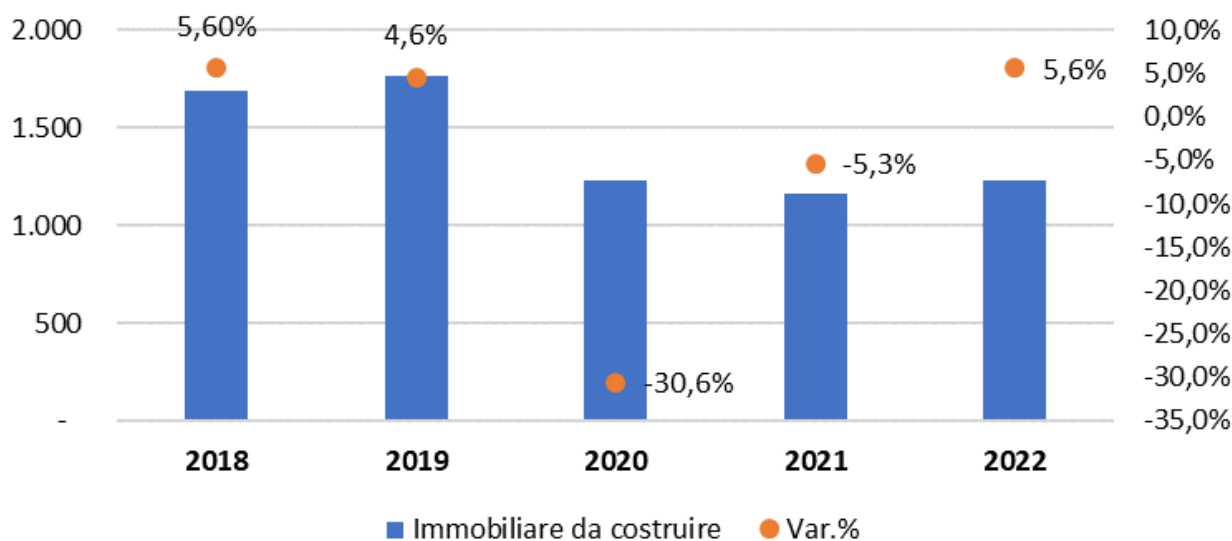
Tabella 44: Anticipo e opzione finale d'acquisto sui nuovi contratti di leasing immobiliare COSTRUITO

	2022	2021
% anticipo	21,4	19,7
% opzione finale	5,8	6,5

Fonte: elaborazioni BDCR Assilea

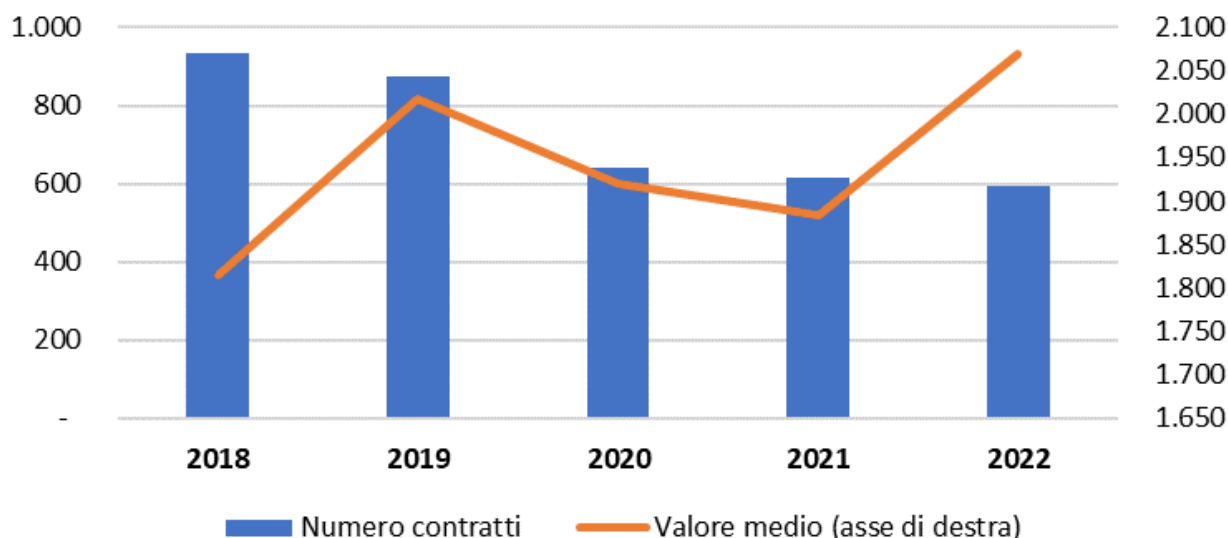
Nel leasing «da costruire» la dinamica dei nuovi contratti nel 2022 è stata negativa in numero (-3,9%), ma positiva in valore. Il volume dello stipulato si è attestato a 1,2 miliardi di euro, mostrando un incremento del +5,6% rispetto a 2021 (Figura 63), che va a compensare la diminuzione che era stata registrata nell'anno precedente.

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 1,9 a 2,0 milioni di euro dal 2021 al 2022 (Figura 64).

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



Tale aumento riflette un'importante crescita (+9,3%) registrata per le operazioni che si posizionano nella fascia d'importo più elevata, quella superiore ai 2,5 milioni di euro (Tabella 45); operazioni che, come abbiamo visto, nel 2021 avevano avuto una dinamica più brillante nel comparto del leasing costruito.

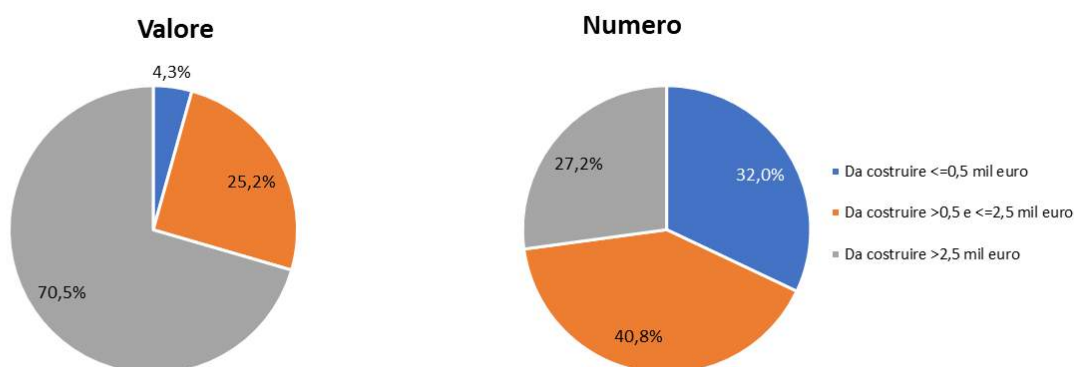
Tabella 45: Stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (valori in migliaia di euro)

	2022		2021		Var.%	
	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti
Da costruire <=0,5 mil euro	190	53.075	207	56.427	-8,21	-5,94
Da costruire >0,5 e <=2,5 mil euro	242	309.010	267	314.849	-9,36	-1,85
Da costruire >2,5 mil euro	161	865.018	143	791.332	12,59	9,31
<b>Totale Immobiliare da costruire</b>	<b>593</b>	<b>1.227.103</b>	<b>617</b>	<b>1.162.608</b>	<b>-3,89</b>	<b>5,55</b>

Le operazioni d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro nel comparto del leasing da costruire hanno superato il 70% dello stipulato 2022 (Figura 65), in aumento di oltre due punti percentuali rispetto all'anno precedente. Le operazioni tra 0,5 e 2,5 milioni di euro rappresentano un quarto dello stipulato leasing da costruire (due punti percentuali in meno rispetto al 2021, in flessione dell'1,9% rispetto all'anno precedente). I contratti d'importo inferiore a 0,5 milioni di euro rappresentano il 4,3% dell'importo complessivo ed hanno registrato una flessione del 5,9% rispetto all'anno precedente.

In termini di numero di contratti, la classe d'importo intermedia è quella più numerosa (40,8% dei contratti stipulati nel 2022) ed è quella che ha registrato la flessione più consistente nel 2022 rispetto all'anno precedente (-9,4%). Segue, con un peso del 32,0%, il segmento di classe d'importo più contenuta, che ha visto una diminuzione dell'8,2%. Nella fascia d'importo più elevata è stato stipulato il 27,2% dei contratti, 4 punti percentuali in più rispetto all'anno precedente, a seguito di un incremento del 12,6% del numero dei contratti d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro.

Figura 65: Ripartizione leasing immobiliare DA COSTRUIRE 2022 per fasce d'importo



Nei contratti di leasing immobiliare da costruire stipulati nel 2022, l'anticipo alla stipula è stato mediamente più elevato di quello rilevato sul leasing di immobili costruiti e pari al 24,5% (Tabella 46), in aumento di tre punti percentuali rispetto all'anno precedente. L'opzione finale d'acquisto, invece, è molto più contenuta e si attesta allo 0,2% nei contratti stipulati nel 2022 (0,3% nel 2021).

Tabella 46: Anticipo e opzione finale d'acquisto sui nuovi contratti di leasing immobiliare DA COSTRUIRE

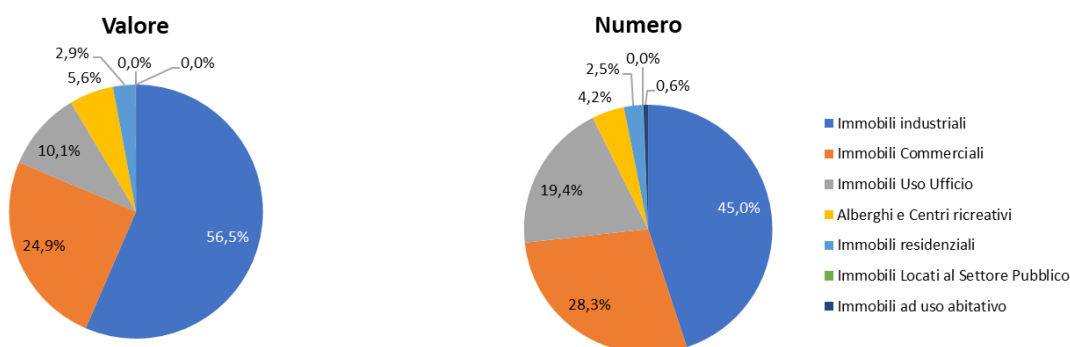
	2022	2021
% anticipo	24,5	21,6
% opzione finale	0,2	0,3

Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

## 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 2022 da cui emerge la prevalenza degli immobili industriali sia in valore che in numero contratti (rispettivamente 56,5% e 45,0% del totale) seguiti da quelli commerciali (24,9% e 28,3%). Il comparto degli immobili ad uso ufficio pesa per il 10,1%. La quota degli "Alberghi e centri ricreativi" pesa sui volumi per il 5,6%.

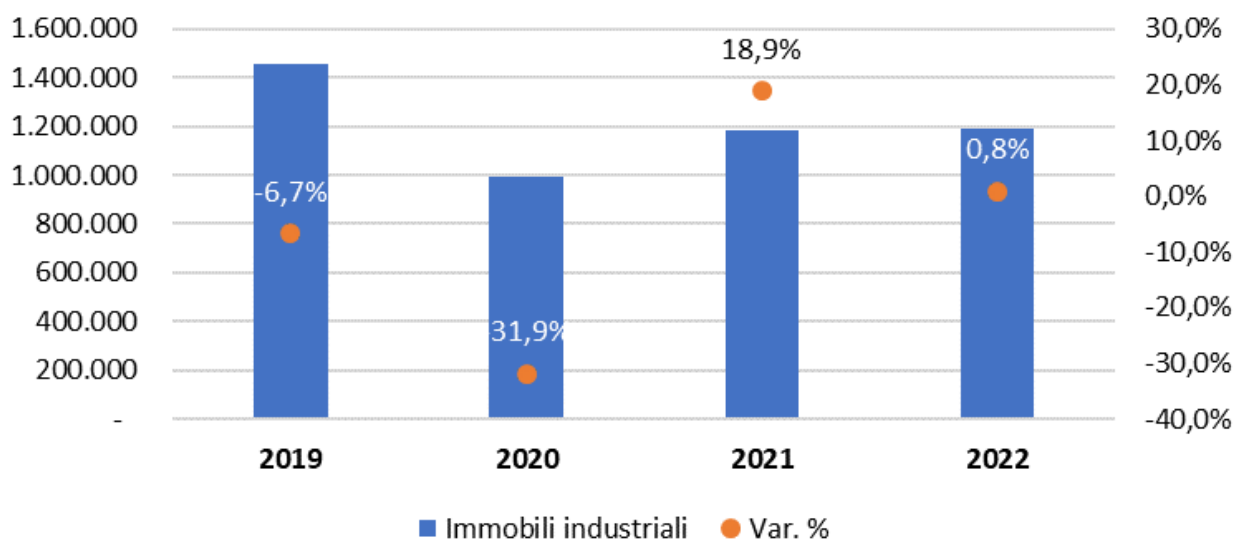
Figura 66: Ripartizione dello stipulato leasing immobiliare 2022 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti)



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

Lo stipulato in volume **leasing di immobili industriali**, dopo un incremento del 18,9% nel 2021, ha visto un più modesto +0,8% nel 2022, attestandosi a poco meno di 1,2 miliardi (Figura 67). È diminuito del 5,4% del numero di contratti stipulati, mentre il valore medio è salito da 975mila euro del 2021 a 1 milione di euro nel 2022 (Figura 68).

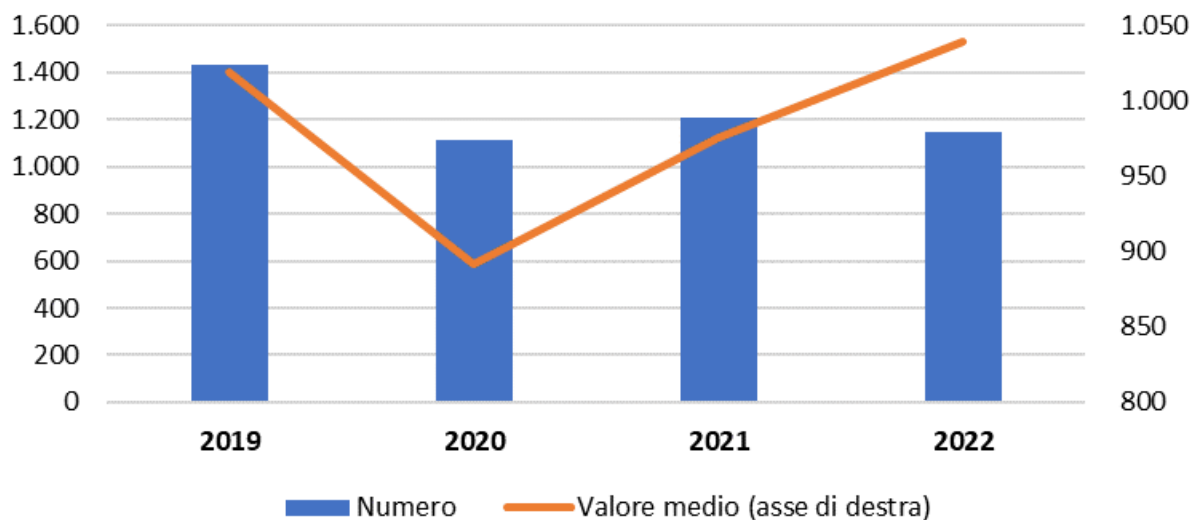
Figura 67: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno



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

La quota media di anticipo sul costo bene nel leasing di immobili industriali è salita dal 20,7% del 2021 al 22,0% del 2022 (Tabella 47). Al contrario, l'importo medio del valore dell'opzione finale d'acquisto è sceso dal 4,4% del 2021 al 3,8% del 2022.

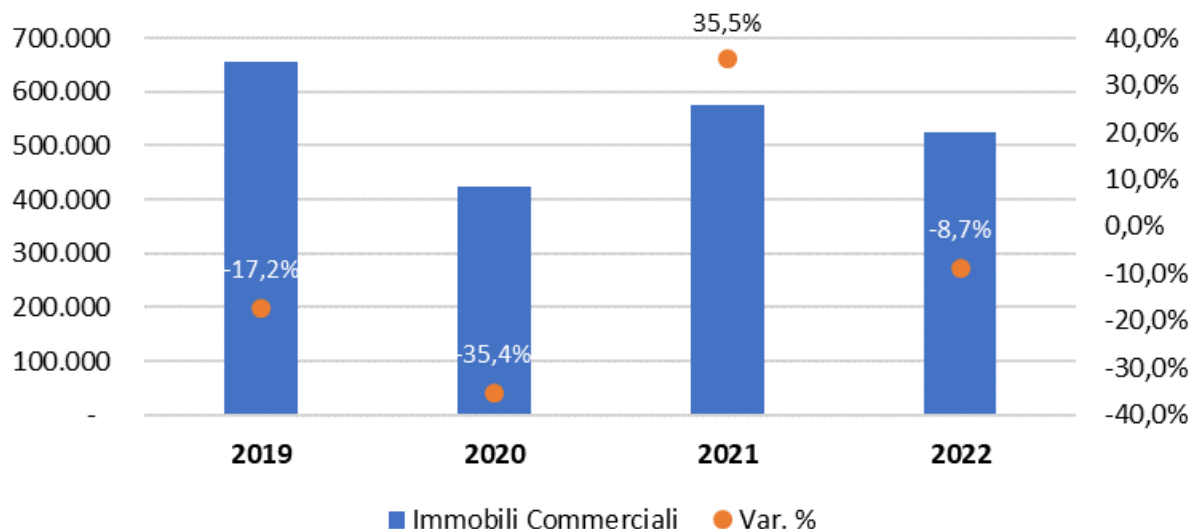
Tabella 47: Anticipo e opzione finale d'acquisto sui nuovi contratti di leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI

	2022	2021
% anticipo	22,0	20,7
% opzione finale	3,8	4,4

Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

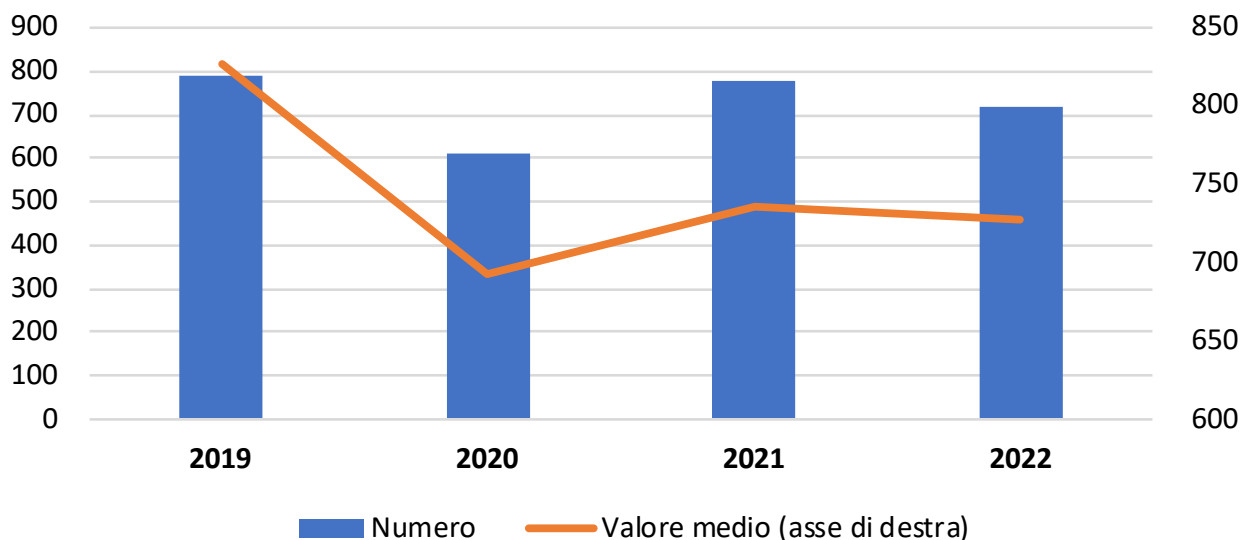
Il volume di stipulato annuo di **leasing di immobili commerciali** è stato pari a 524 milioni di euro ed è diminuito dell'8,7% nel 2022 rispetto all'anno precedente (Figura 69). In corrispondenza di una diminuzione del 7,6% del numero dei contratti, l'importo medio contrattuale per il comparto degli immobili commerciali è sceso dal 736mila a 727mila 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

L'anticipo medio dei contratti stipulati nel 2022 su immobili commerciali si è avvicinato al 23% (Tabella 48), con un'opzione finale di acquisto che si conferma mediamente intorno al 6% del costo dell'immobile.

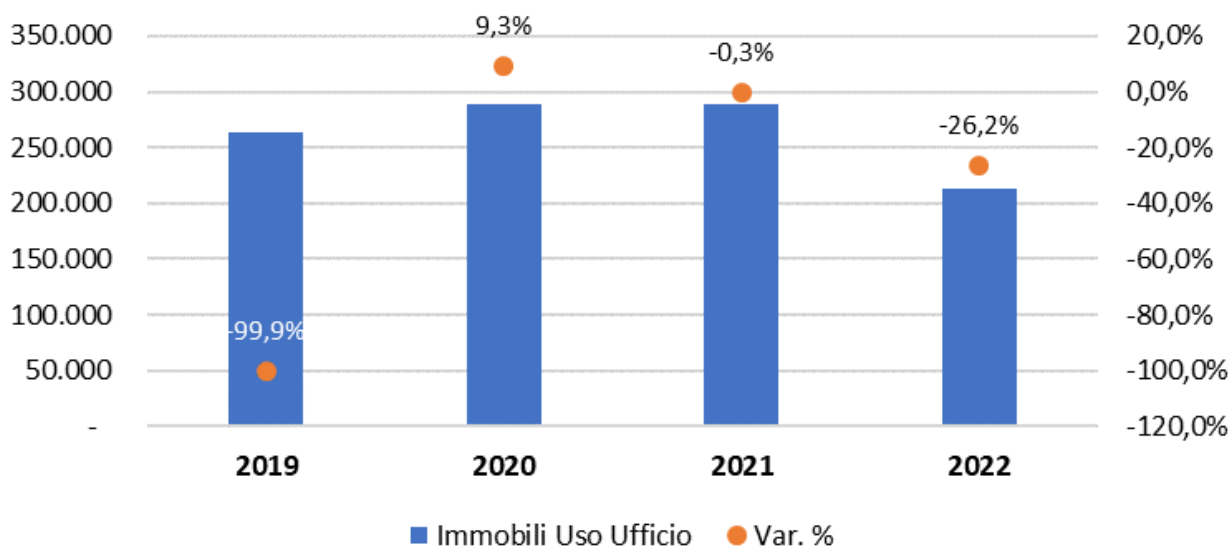
Tabella 48: Anticipo e opzione finale d'acquisto sui nuovi contratti di leasing di IMMOBILI COMMERCIALI

	2022	2021
% anticipo	22,9	22,2
% opzione finale	6,0	6,0

Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

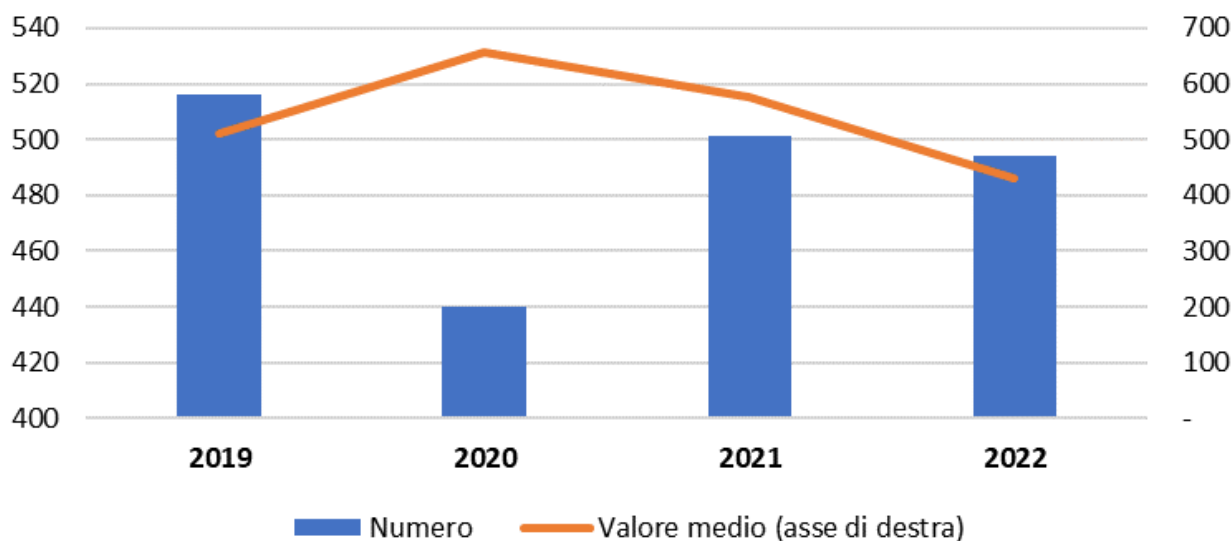
Il volume dello stipulato **leasing di immobili ad uso ufficio**, dopo una leggera flessione dello 0,3% del 2021, ha visto una diminuzione importante nel 2022 (-26,2%), per un volume complessivo di 213 milioni di euro (Figura 71). A seguito di una lieve diminuzione del numero di nuove operazioni (-1,4%), il valore medio contrattuale è sceso dai 575mila euro del 2021 ai 431mila euro del 2022 (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

L’anticipo medio alla stipula dei contratti di leasing di uffici si è attestato nel 2022 al 23,1% (Tabella 49) rispetto ad una percentuale più contenuta che si rilevava nel 2021 (14,2%). L’opzione finale d’acquisto si conferma lievemente al di sopra del 5%.

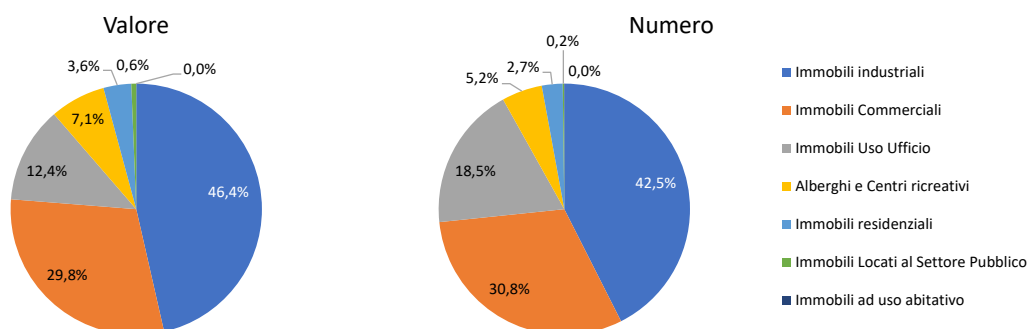
Tabella 49: Anticipo e opzione finale d’acquisto sui nuovi contratti di leasing di IMMOBILI USO UFFICIO

	2022	2021
% anticipo	23,1	14,2
% opzione finale	5,2	5,0

Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

Anche dall’analisi del portafoglio leasing immobiliare in essere a fine 2022 per tipologia di immobile locato si rileva, in linea con il 2021, la prevalenza degli immobili industriali; questi, nonostante una flessione della loro quota di 2,7 punti percentuali in valore di 3,2 punti percentuali in numero, mostrano l’incidenza più elevata con percentuali pari al 46,4% in valore e al 42,5% in numero (Figura 73). Al secondo posto, con quote in crescita rispetto al 2021, troviamo gli immobili commerciali (29,8% in valore e 30,8% in numero), seguiti dagli “immobili ad uso ufficio” (stabili al 12,4% in valore e al 18,5% in numero). In aumento l’incidenza degli “Alberghi e centri ricreativi”, con quote rispettivamente pari al 7,1% e al 5,2%.

Figura 73: Ripartizione dell’outstanding leasing immobiliare al 31.12.2022 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti)



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

Sul portafoglio contratti immobiliari, la percentuale d'anticipo si attesta mediamente, in tutti i principali segmenti, intorno al 15% (Tabella 50), mentre l'opzione finale di acquisto è compresa tra il 10 e il 12%.

Tabella 50: Anticipo e opzione finale d'acquisto contratti di leasing immobiliari in essere al 31.12.2022

	Durata media (in mesi)	% anticipo	% opzione finale d'acquisto
Immobili Industriali	181	15,4	10,2
Immobili Commerciali	184	14,5	11,4
Immobili Uso Ufficio	184	14,9	11,8
<b>Totale immobili</b>	184	14,8	11,1

Fonte: elaborazioni 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 .....	4
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> 2022 per area geografica – uffici .....	10
Figura 8: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2022 nei comuni italiani – uffici .....	12
Figura 9: Distribuzione NTN 2022 per area geografica – uffici .....	13
Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici .....	15
Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici .....	16
Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2022 nei comuni italiani – uffici .....	17
Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2022 per area e per regione – Uffici (Media nazionale=100) .....	20
Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2022 uffici - scala valori regionale (Media nazionale=100).....	20
Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2022 – uffici .....	22
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale=1) – uffici .....	23
Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – uffici .....	24
Figura 18: Distribuzione <i>stock</i> 2022 per area geografica – negozi .....	25
Figura 19: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2022 nei comuni italiani – negozi .....	27
Figura 20: Distribuzione NTN 2022 per area geografica – negozi.....	28
Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi.....	30
Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi .....	31
Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2022 nei comuni italiani – negozi .....	32
Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2022 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100) .....	34
Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2022 negozi - scala valori regionale .....	35
Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2022 – negozi.....	36
Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale=1) – negozi.....	37
Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – negozi .....	39
Figura 29: Quota di negozi locati sul totale degli immobili locati ad uso non abitativo per destinazione catastale .....	40
Figura 30: Distribuzione del numero di locazioni locati nel 2022 - Intero territorio e solo capoluoghi .....	41
Figura 31: Mappa distribuzione numero di negozi oggetto di nuova locazione nel 2022 nei comuni italiani .....	42
Figura 32: Numero indice nazionale per area geografica - Numero di negozi locati dal 2016 al 2022 (2016=100) .....	43
Figura 33: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2022 (2016=100) .....	45
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 .....	45
Figura 35: Distribuzione <i>stock</i> 2022 per area geografica – produttivo.....	47
Figura 36: Mappa distribuzione <i>stock</i> 2022 nei comuni italiani – produttivo .....	49
Figura 37: Distribuzione NTN 2022 per area geografica – produttivo .....	51
Figura 38: Numero indice NTN nazionale per area geografica – produttivo .....	53
Figura 39: Andamento IMI nazionale per area geografica – produttivo.....	54
Figura 40: Mappa distribuzione NTN 2022 nei comuni italiani – produttivo.....	55
Figura 41: Indice territoriale quotazioni 2022 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100).....	58
Figura 42: Indice territoriale quotazioni 2022 produttivo - scala valori regionale .....	58
Figura 43: Mappa delle quotazioni medie regionali 2022 – produttivo .....	59
Figura 44: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale=1) – produttivo ....	60
Figura 45: Indice territoriale e IMI maggiori province per <i>stock</i> – produttivo .....	61
Figura 46: Quotazioni medie nazionali 2022 e variazione rispetto al 2021 - uffici, negozi e produttivo.....	62
Figura 47: Indice territoriale e IMI 2022 - uffici, negozi e produttivo.....	63
Figura 48: Stima del fatturato 2008-2022 (mld €) e variazione annua - uffici, negozi e produttivo.....	64
Figura 49: Stima del valore di scambio 2022 complessivo - uffici, negozi e produttivo .....	66
Figura 50: Stima del valore di scambio 2022 complessivo per area geografica .....	66

Figura 51: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e produttivo.....	67
Figura 52: Serie storica stipulato leasing immobiliare (in milioni di euro) e variazione % anno/anno.....	69
Figura 53: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare per le prime società nel comparto (Var. % valori) .....	69
Figura 54: Numero dei nuovi contratti stipulati e valore medio (in migliaia di euro) contrattuale .....	70
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 (commerciale, produttivo, agricolo) (trimestri 2018-2022).....	70
Figura 56: Variazioni congiunturali trimestrali 2022 (Var.% sul trimestre precedente) .....	71
Figura 57: Composizione dei nuovi contratti di leasing immobiliare 2022 per classi d'importo (valore e numero contratti) .....	72
Figura 58: Ripartizione e dinamica del leasing immobiliare 2022 per area geografica (in valore e var.% rispetto all'anno precedente) .....	73
Figura 59: Ripartizione stipulato immobiliare costruito e da costruire .....	73
Figura 60: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (in milioni di euro) e variazioni anno/anno.....	74
Figura 61: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare COSTRUITO .	74
Figura 62: Ripartizione leasing immobiliare COSTRUITO 2022 per fasce d'importo .....	75
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 .....	76
Figura 65: Ripartizione leasing immobiliare DA COSTRUIRE 2022 per fasce d'importo .....	77
Figura 66: Ripartizione dello stipulato leasing immobiliare 2022 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 .....	80
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 .....	81
Figura 73: Ripartizione dell'outstanding leasing immobiliare al 31.12.2022 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti) .....	81

## Indice delle tabelle

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2022 e variazioni per settore.....	4
Tabella 2: Stock anno 2022 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali.....	5
Tabella 3: NTN anno 2022 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali .....	5
Tabella 4: IMI anno 2022 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali .....	5
Tabella 5: Variazione % NTN 2022/21 tipologie non residenziali .....	6
Tabella 6: Quotazione media 2022 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali .....	9
Tabella 7: Stock 2022 per regione e per area geografica – uffici.....	11
Tabella 8: Stock 2022 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.....	14
Tabella 11: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – Uffici .....	19
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Uffici .....	21
Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici ....	24
Tabella 14: Stock 2022 per regione e per area geografica – negozi .....	26
Tabella 15: Stock 2022 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi .....	26
Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi .....	29
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi .....	29
Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi .....	34

Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Negozi .....	35
Tabella 20: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – Negozi .....	38
Tabella 21: Negozi locati, IML e variazione annua per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi .....	41
Tabella 22: Superficie complessiva, superficie media e variazione annua dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi .....	43
Tabella 23: Canone complessivo, variazione annua e canone medio dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi .....	44
Tabella 24: Negozi locati, IML, variazioni e differenze - Grandi città .....	46
Tabella 25: Superfici, Canone complessivo e variazioni - grandi città .....	46
Tabella 26: Superfici, Canone complessivo e variazioni - grandi città .....	46
Tabella 27: <i>Stock</i> 2022 per area geografica e per regione – produttivo.....	48
Tabella 28: <i>Stock</i> 2022 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo .....	48
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo.....	51
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi/non capoluoghi – produttivo.....	52
Tabella 31: NTN e distribuzione percentuale per classi di rendita per area geografica – produttivo .....	52
Tabella 32: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica 2022-2021 – produttivo .....	52
Tabella 33: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo .....	57
Tabella 34: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale maggiori province per <i>stock</i> – produttivo .....	61
Tabella 35: Indice territoriale e IMI 2022 - uffici, negozi e produttivo .....	62
Tabella 36: Indice territoriale e IMI 2022 nelle città con oltre 250.000 ab. – uffici e negozi .....	63
Tabella 37: Stima del valore di scambio 2022 – uffici .....	65
Tabella 38: Stima del valore di scambio 2022 – negozi .....	65
Tabella 39: Stima del valore di scambio 2022 – produttivo.....	65
Tabella 40: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazioni 2022/21 - uffici, negozi e produttivo .....	67
Tabella 41: I nuovi contratti di leasing immobiliare stipulati – per fascia d’importo (valori in migliaia di euro) .....	71
Tabella 42: Media anticipo e opzione finale d’acquisto sui nuovi contratti di leasing immobiliare .....	72
Tabella 43: Stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (valori in migliaia di euro) .....	75
Tabella 44: Anticipo e opzione finale d’acquisto sui nuovi contratti di leasing immobiliare COSTRUITO .....	75
Tabella 45: Stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (valori in migliaia di euro) .....	76
Tabella 46: Anticipo e opzione finale d’acquisto sui nuovi contratti di leasing immobiliare DA COSTRUIRE .....	77
Tabella 47: Anticipo e opzione finale d’acquisto sui nuovi contratti di leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI .....	79
Tabella 48: Anticipo e opzione finale d’acquisto sui nuovi contratti di leasing di IMMOBILI COMMERCIALI .....	80
Tabella 49: Anticipo e opzione finale d’acquisto sui nuovi contratti di leasing di IMMOBILI USO UFFICIO .....	81
Tabella 50: Anticipo e opzione finale d’acquisto contratti di leasing immobiliari in essere al 31.12.2022 .....	82