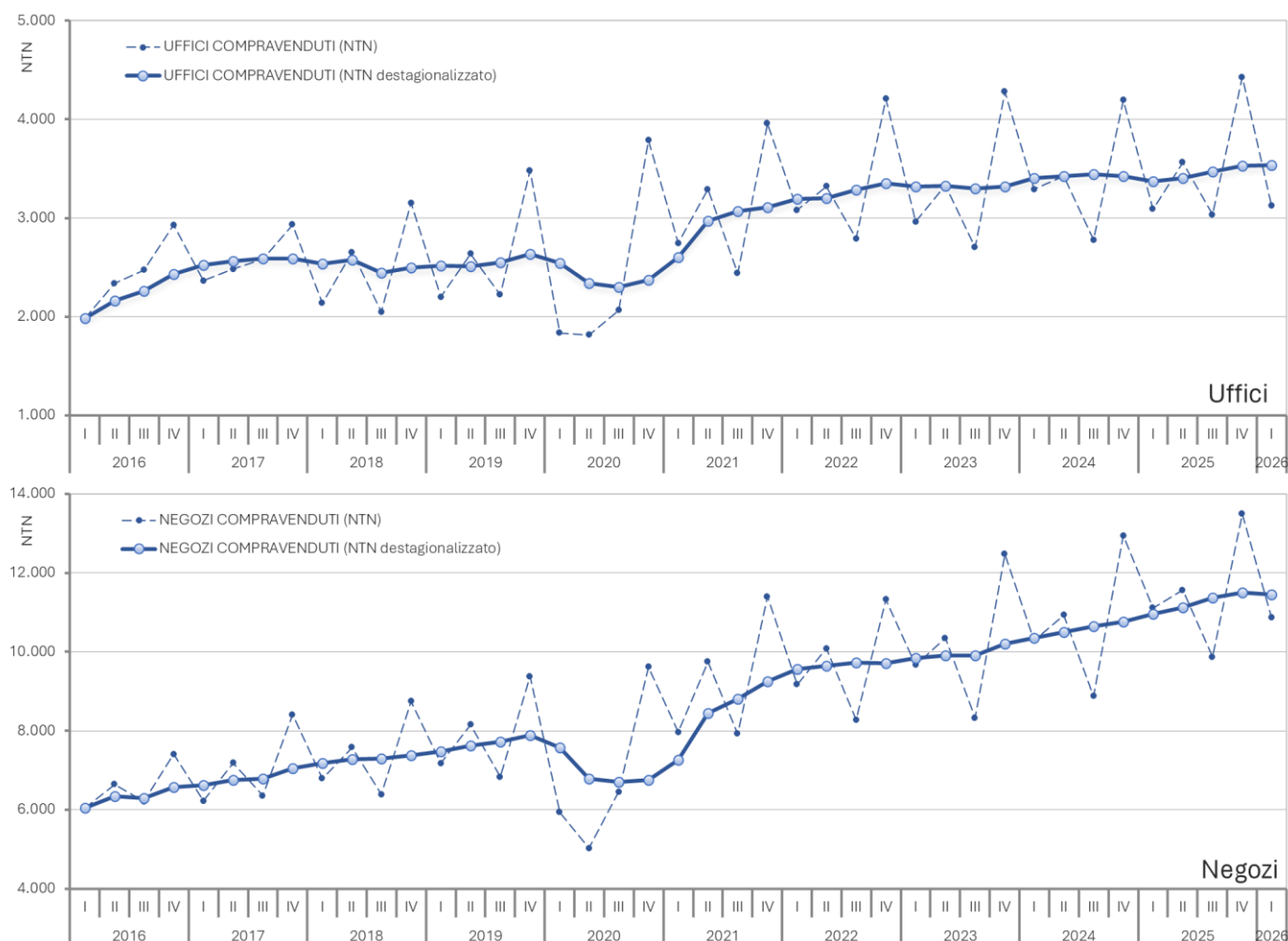


NON RESIDENZIALE

1 | 2026



Il mercato non residenziale nel I trimestre 2026

Nel I trimestre del 2026 il mercato degli immobili non residenziali mostra, nel suo complesso, una crescita tendenziale dei volumi di scambio pari all'1,8% rispetto allo stesso periodo del 2025.

L'andamento risulta differenziato tra i vari comparti: il settore terziario-commerciale, che rappresenta la quota prevalente del mercato, registra un incremento del 2% circa, sostenuto in particolare dalla crescita dei depositi commerciali e autorimesse, +4,7%, e degli uffici, +1,2%; le compravendite di negozi, di contro, risultano in diminuzione del 2,1%.

Il comparto produttivo mostra una contrazione del 5,7%, interrompendo così la dinamica positiva osservata nei trimestri precedenti, mentre il settore agricolo conferma la propria espansione, con una crescita tendenziale del 6,2%.

Nelle grandi città si osserva un quadro fortemente eterogeneo: gli scambi di uffici anche se nel complesso risultano sostanzialmente stabili, presentano variazioni tendenziali di segno discordante, con forte crescita a Roma, Milano e Genova e decisi cali nelle altre grandi città. Le compravendite di negozi aumentano in tutte le grandi città, con l'unica eccezione di Bologna.

IN ITALIA

Salgono gli scambi nel mercato degli immobili terziario-commerciali e agricoli, in calo il settore produttivo.

Diminuiscono le compravendite di uffici e negozi nei comuni capoluogo.

NELLE GRANDI CITTÀ

Aumentano le compravendite di uffici e negozi a Roma e Milano.

**Unità
compravendute**

Le compravendite di immobili non residenziali

Nel I trimestre 2026 sono stati compravenduti oltre 58 mila immobili non residenziali, circa 36 mila dei quali nel settore terziario-commerciale. In questo comparto, l'aumento degli scambi interessa quasi tutte le principali tipologie, ad eccezione dei negozi e laboratori, che registrano una variazione tendenziale negativa, -2,1%. L'incremento più elevato si rileva per i depositi commerciali e autorimesse (+4,7%), seguiti dalle categorie B/4, D/2, D/5 e D/8 e dagli uffici, in rialzo rispettivamente del 2,8% e dell'1,2%.

Il settore produttivo evidenzia un deciso calo delle compravendite, quasi il 6% in meno rispetto al I trimestre del 2025, a differenza del settore agricolo che prosegue la sua crescita, poco oltre il 6%. L'aumento degli scambi investe anche gli immobili classificati in Altro, principalmente costituiti dalle unità censite nel gruppo catastale F, +2,5% con oltre 18 mila transazioni effettuate.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 25
Terziario Commerciale	35.618	2,1%
<i>di cui Uffici</i>	3.127	1,2%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	10.873	-2,1%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.610	2,8%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	20.008	4,7%
Produttivo	3.616	-5,7%
Agricolo	877	6,2%
Altro	18.229	2,5%
Totale	58.341	1,8%

**Uffici
compravenduti**

Le compravendite di uffici

Il I trimestre del 2026 registra poco più di 3.100 compravendite di uffici, con un incremento dell'1,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Nelle diverse aree territoriali, si evidenzia una crescita sostenuta al Nord Ovest e nelle Isole, entrambe con variazioni superiori al 12%, un aumento prossimo al 4% al Centro e una netta flessione degli scambi al Nord Est e al Sud, rispettivamente in calo del 9,4% e del 13,7%. La superficie complessiva degli uffici compravenduti (STN) segna una lieve diminuzione a livello nazionale (-1,7%), a indicare una riduzione della dimensione media delle unità scambiate. La dinamica delle superfici appare nel complesso stabile in gran parte delle aree, fatta eccezione per il Sud e le Isole, che denotano contrazioni marcate. Nei comuni capoluogo si osserva una debole flessione sia dei volumi sia delle superfici, a differenza dei comuni non capoluogo dove gli scambi crescono del 3,5%, a fronte di una lieve riduzione della STN.

Tabella 2

Area	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 25	STN I 2026	Var % STN I 26 / I 25
Nord Ovest	1.114	12,8%	164.567	1,1%
Nord Est	718	-9,4%	104.871	1,1%
Centro	682	3,9%	105.688	1,5%
Sud	402	-13,7%	58.827	-8,7%
Isole	212	12,1%	25.139	-21,1%
Capoluoghi	1.524	-1,2%	268.045	-2,3%
Non capoluoghi	1.604	3,5%	191.047	-0,8%
ITALIA	3.127	1,2%	459.093	-1,7%

**Compravendite
di uffici nelle
grandi città**

Nelle principali città italiane, il mercato degli uffici mostra complessivamente una sostanziale stabilità, seppur con dinamiche molto differenziate tra i singoli contesti urbani: nei mercati più importanti, Roma e Milano, le compravendite salgono di oltre il 20%, accompagnate da Genova, che vede aumentare gli scambi del 48% circa. Nelle altre città si registrano cali diffusi, in particolare a Torino, dove il NTN dimezza, e Napoli, i cui volumi scendono del 23%. Anche sul fronte delle superfici si osservano andamenti eterogenei: la dimensione complessiva degli uffici compravenduti sale del 50% a Roma, oltre un quinto a Genova e, nonostante il decremento del NTN, segna una variazione in rialzo quasi dell'87% a Bologna, mentre mostra riduzioni nelle altre città, tra cui Milano. Nel complesso delle grandi città, la STN cresce del 2,6% su base tendenziale.

Tabella 3

Grandi città	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 25	STN I 2026	Var % STN I 26 / I 25
Roma	172	22,5%	50.275	50,1%
Milano	231	25,1%	48.126	-1,0%
Torino	57	-50,7%	9.923	-40,0%
Napoli	41	-23,3%	6.478	-9,3%
Genova	65	48,2%	10.902	21,1%
Palermo	39	-17,3%	3.902	-72,7%
Bologna	48	-13,5%	15.269	86,7%
Firenze	33	-19,6%	2.703	-58,7%
TOTALE	684	0,6%	147.576	2,6%

***I negozi
compravenduti***

Le compravendite di negozi

Nel I trimestre del 2026 il mercato dei negozi arresta la sua crescita, segnando una diminuzione delle compravendite del 2% circa. La flessione è trainata principalmente dal calo dei volumi nei comuni capoluogo, in calo di oltre il 5%, a fronte di una sostanziale stabilità nei comuni non capoluogo, dinamica che si riflette anche nei dati della STN. A livello territoriale, si registra una contrazione marcata nelle aree meridionali, Sud e Isole, che perdono rispettivamente il 14,1% e il 21,5%, ribassi che si accentuano nelle superfici scambiate; si osserva, invece, un aumento sia del NTN sia della STN nelle altre aree del paese, in particolare al Nord Ovest, dove si assiste a un rialzo degli scambi, quasi 3.500 in questo trimestre, del 7% su base annua.

Tabella 4

Area	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 25	STN I 2026	Var % STN I 26 / I 25
Nord Ovest	3.475	7,0%	461.783	11,5%
Nord Est	1.879	1,5%	241.749	3,1%
Centro	2.460	5,0%	308.981	3,9%
Sud	2.092	-14,1%	205.511	-16,7%
Isole	966	-21,5%	93.358	-29,9%
Capoluoghi	4.084	-5,2%	417.906	-4,7%
Non capoluoghi	6.789	-0,1%	893.474	0,7%
ITALIA	10.873	-2,1%	1.311.380	-1,1%

***Compravendite
di negozi nelle
grandi città***

Nelle otto principali città italiane, il mercato dei negozi, in controtendenza rispetto al dato nazionale, evidenzia segnali incoraggianti, con un incremento complessivo delle transazioni che sfiora l'11% e della relativa superficie pari all'8,5%. La crescita interessa tutte le metropoli analizzate, da Napoli, che presenta la variazione più modesta, +2,3%, a Palermo, in rialzo di oltre un terzo rispetto al I trimestre 2025, fino ai maggiori centri urbani, Roma, Milano e Torino, tutti in rialzo approssimativamente attorno il 10%; l'unica eccezione è rappresentata da Bologna, dove le compravendite di negozi scendono dell'8,4%. Stessa dinamica, seppur con intensità diverse, per la STN.

Tabella 5

Grandi città	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 25	STN I 2026	Var % STN I 26 / I 25
Roma	639	12,0%	70.402	5,3%
Milano	379	8,9%	41.210	9,6%
Torino	346	10,3%	27.397	3,5%
Napoli	233	2,3%	16.367	14,5%
Genova	150	19,5%	12.907	30,6%
Palermo	149	36,9%	12.251	13,3%
Bologna	86	-8,4%	6.904	-7,2%
Firenze	105	10,6%	8.801	17,9%
TOTALE	2.087	10,8%	196.239	8,5%

I capannoni compravenduti

Le compravendite di capannoni

Nel I trimestre del 2026 gli scambi di capannoni subiscono una diminuzione prossima al 6% su scala nazionale. Si registrano flessioni in tutte le aree del paese, in particolare al Sud, dove il decremento raggiunge l'11%, e nelle Isole, in calo del 20,6% rispetto allo stesso periodo del 2025. Nelle aree del Nord Est e del Centro, le compravendite scendono rispettivamente del 5% e del 9%, mentre al Nord Ovest la variazione al ribasso è più contenuta, sotto l'1%. La contrazione dei volumi si concentra soprattutto nei comuni capoluogo, che perdono oltre il 22%, mentre nei comuni non capoluogo, che rappresentano la quota prevalente del mercato, gli scambi si riducono circa del 2%.

Tabella 6

Area	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 25
Nord Ovest	1.451	-0,8%
Nord Est	932	-5,0%
Centro	597	-9,0%
Sud	482	-11,1%
Isole	155	-20,6%
Capoluoghi	535	-22,2%
Non capoluoghi	3.082	-2,2%
ITALIA	3.616	-5,7%

Compravendite di capannoni nelle principali province

Nelle dodici province con la maggiore numerosità di stock di immobili a destinazione produttiva il NTN supera 1.600 unità, sostanzialmente invariato rispetto al I trimestre 2025. Il mercato dei capannoni conferma la sua specificità nelle varie realtà locali: infatti, in alcune province, come Brescia e Varese, si evidenziano cali attorno al 20%, in altre, come Bari e Torino, si registra una crescita significativa, fino ad alcuni casi isolati, come Roma, che esibisce un picco di compravendite, il 58,5% in più su base annua.

Tabella 7

Provincia	NTN I 2026	Var % NTN I 26 / I 25
Bari	92	13,7%
Bergamo	147	-0,6%
Bologna	89	-9,5%
Brescia	140	-22,2%
Milano	334	3,6%
Modena	94	-10,7%
Padova	88	-7,9%
Roma	144	58,5%
Torino	204	6,0%
Treviso	67	12,1%
Varese	114	-19,2%
Vicenza	94	3,0%
Totale	1.609	0,1%

Appendice alle Statistiche trimestrali

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

È inoltre presentato il dato relativo alla quantità di superficie, espressa in m², ma limitatamente agli Uffici e ai Negozi. Ovviamente, anche la superficie è normalizzata per la quota di proprietà effettivamente compravenduta.

Si precisa, inoltre, che, in base alle procedure di estrazione, i dati di questo trimestre devono essere considerati di carattere provvisorio, in quanto è possibile che alcune compravendite siano presentate oltre i tempi previsti per la trascrizione (30 giorni dal momento della sottoscrizione del rogito). Si tratta comunque di quantità del tutto residuali, che non modificano le tendenze rilevate con la nota trimestrale². In ogni caso i dati assoluti definitivi saranno resi disponibili con la pubblicazione della statistica relativa all'ultimo trimestre dell'anno, con riferimento all'anno precedente. Pertanto, in questa nota, i dati relativi ai trimestri del 2025 sono ancora provvisori e, in prospettiva, soggetti a possibili revisioni nelle prossime pubblicazioni.

Il settore non residenziale presenta, a differenza di quello abitativo, una complessità di trattamento dei dati maggiore, sia a causa della sua estrema eterogeneità tipologica, sia per il fatto che la classificazione catastale, essendo orientata ai fini della determinazione della rendita, presenta diffuse promiscuità all'interno di ciascuna categoria. Non solo, anche il quadro informativo è variabile. Come si è già accennato, per le tipologie immobiliari censite nei gruppi ordinari (in particolare Negozi, Laboratori e Uffici e studi professionali) è disponibile anche il dato della superficie. Per altre categorie (per esempio per tutti gli immobili speciali e particolari – gruppo D e gruppo E) tale dato non è presente. Ciò genera la conseguenza che l'aggregazione per ampie categorie tipologiche, indispensabile per fornire un quadro di sintesi dei fenomeni di mercato, è permanentemente a rischio di fraintendimenti. La lettura dei dati deve essere, pertanto, necessariamente attenta e prudente. Sugli aspetti inerenti all'elaborazione dei dati e alla classificazione per destinazioni d'uso si rinvia alla apposita nota metodologica³.

È possibile scaricare i dati, in formato csv, relativi al NTN trimestrale dal 2011 nel dettaglio delle province elaborate, sul sito internet dell'Agenzia delle entrate nella sezione *Banche dati - Volumi di compravendita* dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Inoltre, accedendo all'area autenticata dell'Agenzia delle Entrate è possibile richiedere gratuitamente i dati annuali dal 2011 relativi al NTN, nel dettaglio dei comuni e per settore di mercato, per l'intero territorio nazionale, ad eccezione delle province dove vige il sistema tavolare.

¹ Si precisa che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate differiscono da quelli che l'Istituto Nazionale di Statistica diffonde nella pubblicazione *"Compravendite immobiliari e mutui"*, in particolare in quanto i dati dell'ISTAT si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari (Cfr. ISTAT, *Compravendite immobiliari e mutui*).

² Può, tuttavia, accadere che, per segmenti di mercato con scarse compravendite, l'operazione di revisione, considerando gli atti pervenuti oltre i termini convenzionalmente adottati, possa alterare, anche di segno, i tassi tendenziali già pubblicati in precedenti statistiche.

³ [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

a cura della **Divisione Servizi**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

Direttore: **Gianni Guerrieri**

Settore Osservatorio Mercato Immobiliare

Responsabile: **Maurizio Festa**

Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare

Responsabile: **Erika Ghirardo**



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **10 giugno 2026**

periodo di riferimento: **primo trimestre 2026**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.