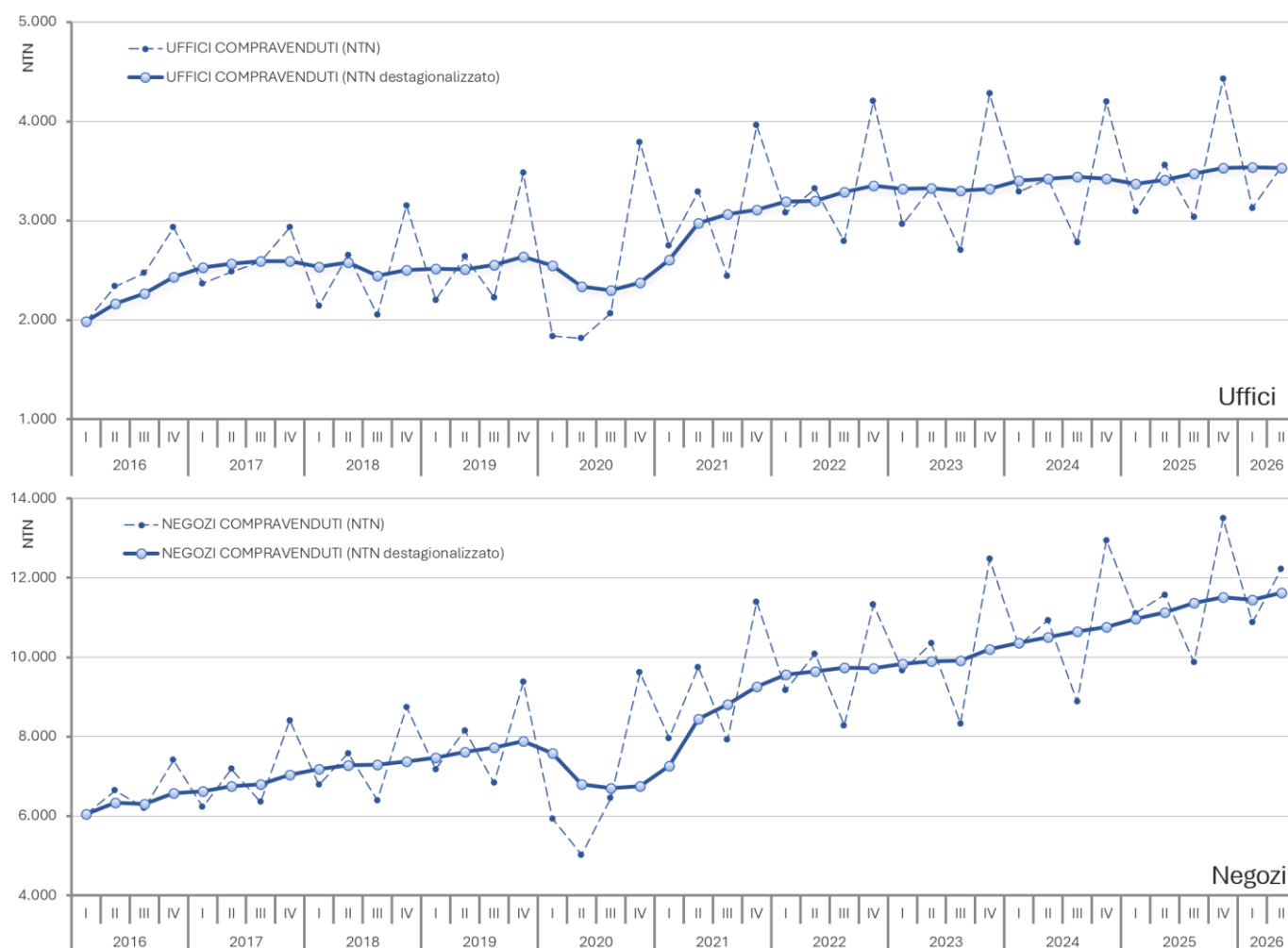


NON RESIDENZIALE

2 | 2026



Il mercato non residenziale nel II trimestre 2026

Nel II trimestre del 2026 il mercato degli immobili non residenziali conferma una dinamica moderatamente positiva, con oltre 66 mila unità compravendute, in rialzo del 2,6% rispetto allo stesso periodo del 2025.

L'incremento è sostenuto principalmente dal settore terziario-commerciale, che registra più di 40 mila transazioni, pari a oltre il 60% degli scambi dell'intero mercato. L'aumento complessivo, pari al 4,7%, è trainato dall'espansione di depositi commerciali e autorimesse e di negozi e laboratori, entrambi con variazioni superiori al 5%.

Torna a crescere anche il comparto produttivo, facendo segnare un incremento delle compravendite prossimo al 3%; calo significativo, invece, per il settore agricolo che mostra una flessione di oltre l'8%, interrompendo, così, la fase espansiva osservata nei trimestri precedenti.

Nelle principali città italiane il quadro appare differenziato tra i diversi comparti. Il mercato degli uffici evidenzia una generale debolezza, con una diminuzione complessiva degli scambi nelle grandi città, sebbene emergano anche performance positive. Il mercato dei negozi, invece, continua a mostrare segnali favorevoli nei maggiori centri urbani, in particolare a Milano.

IN ITALIA

Salgono gli scambi di immobili nei settori terziario-commerciale e produttivo, frena il settore agricolo.

Aumento generalizzato delle compravendite di negozi, lieve calo per gli uffici.

NELLE GRANDI CITTÀ

Compravendite di uffici in forte calo a Roma e Milano.

**Unità
compravendute**

Le compravendite di immobili non residenziali

Nel II trimestre 2026 sono stati compravenduti oltre 66 mila immobili non residenziali, gran parte realizzati nel settore terziario-commerciale. In questo comparto, salgono in misura maggiore gli scambi di negozi e laboratori (+5,7%) e di depositi commerciali e autorimesse (+5,2%). Positivo anche l'andamento degli immobili appartenenti alle categorie B/4, D/2, D/5 e D/8, in rialzo del 3%, mentre scende lievemente il numero di uffici scambiati, -0,6%.

Il settore produttivo, dopo la battuta d'arresto dello scorso trimestre, torna in territorio positivo, registrando una variazione tendenziale del +2,8%; in calo dell'8,4%, invece, gli immobili agricoli. In lieve diminuzione anche il segmento residuale classificato come "Altro", costituito prevalentemente da unità censite nel gruppo catastale F, che perde quasi l'1% pur mantenendo un volume di scambi superiore a 20 mila unità.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN II 2026	Var % NTN II 26 / II 25
Terziario Commerciale	40.472	4,7%
<i>di cui Uffici</i>	3.541	-0,6%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	12.226	5,7%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	2.037	3,0%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	22.668	5,2%
Produttivo	4.294	2,8%
Agricolo	840	-8,4%
Altro	20.576	-0,9%
Totale	66.182	2,6%

**Uffici
compravenduti**

Le compravendite di uffici

Nel II trimestre del 2026 il mercato degli uffici registra 3.500 unità compravendute, lo 0,6% in meno rispetto allo stesso periodo del 2025. L'andamento territoriale mostra una moderata crescita al Nord Ovest (+3,1%), una sostanziale stabilità al Nord Est e nelle Isole e, di contro, una diminuzione delle compravendite al Centro e al Sud, che vedono volumi in calo rispettivamente del 4,5% e del 3,4%. Tuttavia, la superficie complessiva degli uffici compravenduti (STN) aumenta dell'1,9% su base nazionale, segnalando una maggiore preferenza per le unità di dimensioni più ampie. Tra le aree geografiche, in controtendenza rispetto all'andamento dei volumi, spiccano gli incrementi della STN al Sud, in rialzo di oltre il 19%, al Centro, +8%, e al Nord Est, +5,7%, mentre al Nord Ovest e nelle Isole si rilevano variazioni negative. Nei comuni capoluogo diminuiscono sia i volumi sia le superfici compravendute, mentre nei comuni non capoluogo, a fronte di una lieve contrazione del NTN, la STN cresce di quasi il 10%.

Tabella 2

Area	NTN II 2026	Var % NTN II 26 / II 25	STN II 2026	Var % STN II 26 / II 25
Nord Ovest	1.148	3,1%	179.557	-6,8%
Nord Est	873	-0,6%	130.899	5,7%
Centro	741	-4,5%	108.127	8,0%
Sud	487	-3,4%	69.871	19,3%
Isole	293	0,3%	37.537	-8,4%
Capoluoghi	1.717	-0,4%	281.486	-4,1%
Non capoluoghi	1.824	-0,8%	244.505	9,7%
ITALIA	3.541	-0,6%	525.991	1,9%

**Compravendite
di uffici nelle
grandi città**

Nelle grandi città italiane, il mercato degli uffici evidenzia una flessione sia dei volumi sia delle superfici scambiate, in calo su base tendenziale rispettivamente dell'8% e del 12% circa, seppur con andamenti differenziati tra le singole realtà analizzate. Nei due principali mercati, Roma e Milano, si assiste a un forte ridimensionamento: nel capoluogo lombardo, gli scambi si riducono di quasi un quarto e la relativa STN di oltre il 40%, mentre, nella capitale, il NTN scende di oltre il 18%, a differenza delle superfici compravendute che, invece, salgono del 2,6%. Tra le altre città emergono dinamiche espansive a Firenze, dove gli scambi sono più che raddoppiati, a Napoli, Genova e Palermo. In calo, invece, i volumi a Torino e Bologna, accompagnati da una riduzione tendenziale delle relative superfici.

Tabella 3

Grandi città	NTN II 2026	Var % NTN II 26 / II 25	STN II 2026	Var % STN II 26 / II 25
Roma	151	-18,2%	26.869	2,6%
Milano	199	-24,3%	47.924	-40,2%
Torino	68	-8,8%	10.592	-4,2%
Napoli	47	13,8%	9.501	38,2%
Genova	50	15,1%	7.468	-5,3%
Palermo	77	5,9%	11.311	37,2%
Bologna	48	-19,4%	8.095	-33,7%
Firenze	64	122,2%	16.902	277,4%
TOTALE	703	-8,3%	138.662	-11,7%

***I negozi
compravenduti***

Le compravendite di negozi

Nel II trimestre del 2026, i negozi compravenduti crescono del 5,7% rispetto allo stesso periodo del 2025, con oltre 12 mila unità scambiate. L'incremento interessa sia i comuni capoluogo, che registrano un aumento poco sopra il 3%, sia i comuni non capoluogo, dove la dinamica risulta più sostenuta, +7,3%. A livello territoriale, i rialzi coinvolgono tutte le aree del Paese, con le variazioni più significative al Nord Est, al Sud e al Nord Ovest, tutte attorno al 7%. Anche la superficie complessiva dei negozi compravenduti (STN) evidenzia un andamento favorevole, in crescita del 7,7% su base nazionale; l'aumento delle superfici risulta diffuso in quasi tutte le macroaree, con l'unica eccezione del Centro, dove la STN subisce un calo di quasi il 2%, a fronte di un incremento tendenziale dei volumi del 3%.

Tabella 4

Area	NTN II 2026	Var % NTN II 26 / II 25	STN II 2026	Var % STN II 26 / II 25
Nord Ovest	3.779	6,5%	497.358	8,7%
Nord Est	2.223	7,4%	328.435	16,8%
Centro	2.729	3,0%	342.338	-1,9%
Sud	2.416	6,6%	248.233	8,7%
Isole	1.079	4,6%	123.043	8,5%
Capoluoghi	4.524	3,1%	489.653	5,7%
Non capoluoghi	7.702	7,3%	1.049.754	8,7%
ITALIA	12.226	5,7%	1.539.406	7,7%

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

Nelle otto principali città italiane, il mercato dei negozi mostra, nel suo complesso, segnali positivi: si rileva, infatti, una crescita delle compravendite del 4% e delle relative superfici del 7,7%. Tra i maggiori mercati urbani, Milano conferma un andamento favorevole, con un incremento dei volumi del 7,6% accompagnato da una crescita della STN superiore al 27%. A Roma, invece, si osserva una lieve contrazione delle compravendite, in calo del 2%, e delle superfici scambiate, quasi il 10% in meno. Mercato in espansione, invece, a Genova, Palermo e Bologna, dove il numero di negozi compravenduti sale rispettivamente di circa il 30%, del 15% e del 14%, con rialzi ancora più marcati delle relative superfici. Risultati positivi anche a Firenze, mentre Torino e Napoli registrano una debole riduzione dei volumi, non sempre accompagnata da un analogo andamento delle superfici compravendute.

Tabella 5

Grandi città	NTN II 2026	Var % NTN II 26 / II 25	STN II 2026	Var % STN II 26 / II 25
Roma	651	-2,0%	69.733	-9,7%
Milano	448	7,6%	57.918	27,6%
Torino	332	-2,2%	27.397	-10,1%
Napoli	235	-0,8%	18.259	10,1%
Genova	149	29,8%	16.490	48,5%
Palermo	160	14,5%	19.917	36,9%
Bologna	124	14,0%	13.519	58,8%
Firenze	124	4,9%	11.249	-18,5%
TOTALE	2.223	4,0%	234.482	7,7%

***I capannoni
compravenduti***

Le compravendite di capannoni

Nel II trimestre del 2026 sono stati scambiati quasi 4.300 capannoni, il 2,8% in più rispetto allo stesso periodo del 2025. L'incremento è sostenuto principalmente dai comuni non capoluogo, che rappresentano la parte prevalente del mercato, mentre nei comuni capoluogo le compravendite risultano in lieve calo (-0,6%). Il Nord Ovest, in crescita di oltre il 10%, si conferma l'area più dinamica del paese, con circa 1.700 transazioni, quasi il 40% del totale, seguita dal Nord Est, seppur in calo dell'1,8%. Gli scambi di capannoni subiscono una flessione anche nelle Isole (-12,3%) e al Centro (-5%) mentre salgono di quasi il 6% al Sud.

Tabella 6

Area	NTN II 2026	Var % NTN II 26 / II 25
Nord Ovest	1.697	10,7%
Nord Est	1.227	-1,8%
Centro	659	-5,0%
Sud	559	5,9%
Isole	152	-12,3%
Capoluoghi	616	-0,6%
Non capoluoghi	3.678	3,4%
ITALIA	4.294	2,8%

***Compravendite
di capannoni
nelle principali
province***

Nelle dodici province con la maggiore numerosità di immobili produttivi, il NTN registra una crescita prossima all'11%, con quasi 2.000 unità scambiate. L'aumento delle compravendite è diffuso in tutte le realtà analizzate, ad eccezione di Modena, che osserva una brusca contrazione (-30%), cui si affiancano le lievi flessioni osservate a Vicenza e Bologna. Le altre province esibiscono variazioni tendenziali in rialzo: gli incrementi più marcati si rilevano a Treviso, Padova, Bari, Bergamo e Torino.

Tabella 7

Provincia	NTN II 2026	Var % NTN II 26 / II 25
Bari	108	25,8%
Bergamo	183	25,5%
Bologna	125	-1,0%
Brescia	190	18,9%
Milano	332	6,3%
Modena	122	-29,9%
Padova	120	31,0%
Roma	114	15,8%
Torino	247	20,5%
Treviso	142	51,0%
Varese	140	4,1%
Vicenza	132	-2,7%
Totale	1.955	10,9%

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 settembre 2026**

periodo di riferimento: **secondo 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.