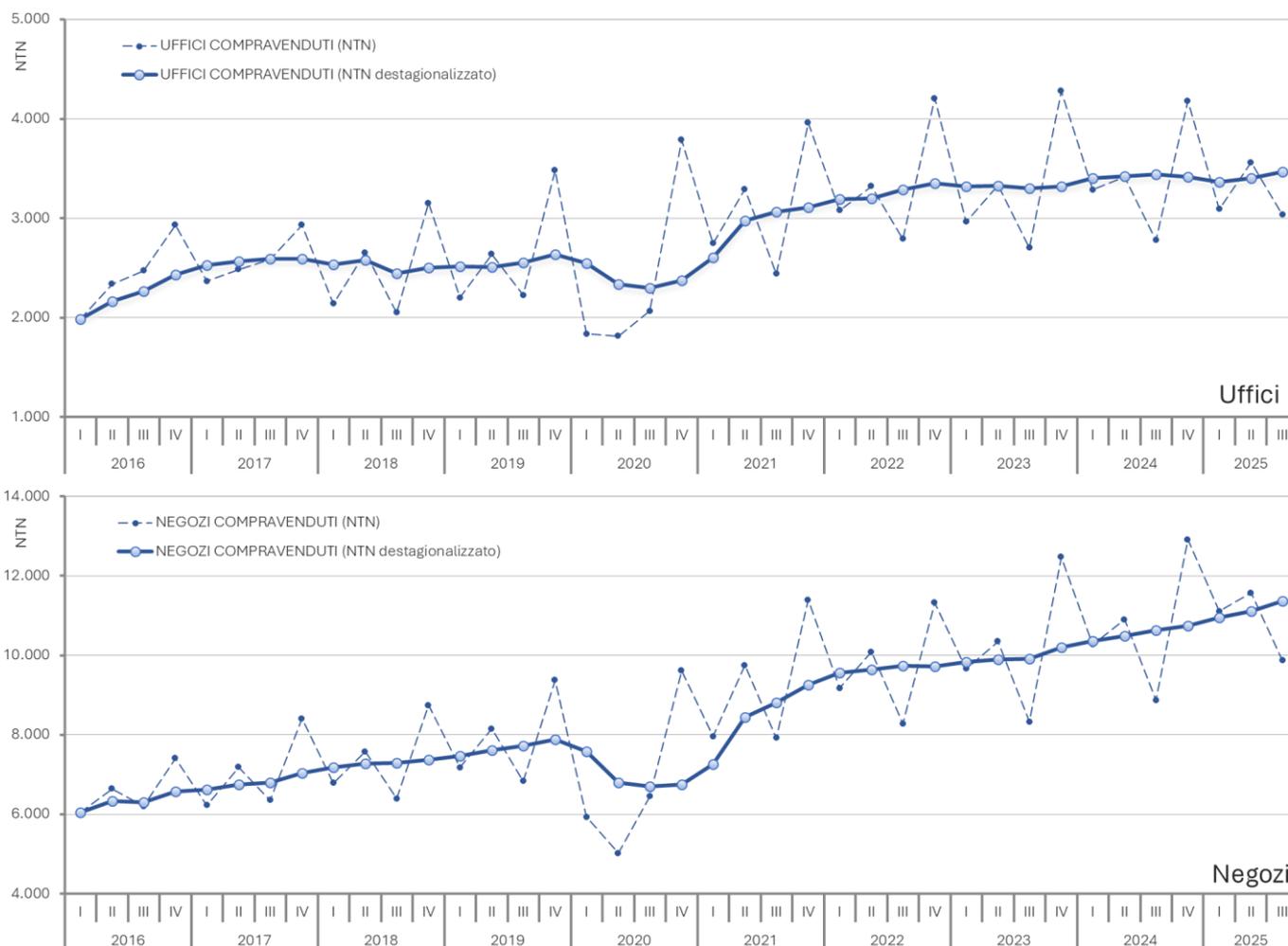


NON RESIDENZIALE

3 | 2025



Il mercato non residenziale nel III trimestre 2025

Nel III trimestre del 2025, il mercato degli immobili non residenziali conferma il trend espansivo già osservato nel corso dell'anno, registrando un aumento delle compravendite pari al 7,3% rispetto allo stesso periodo del 2024.

La crescita è generalizzata: il settore terziario-commerciale, che rappresenta oltre la metà del mercato, mostra un incremento prossimo all'11%, con rialzi significativi in tutti i suoi comparti. Segnali positivi provengono anche dal settore agricolo, in aumento del 20% circa, mentre più contenuta è la dinamica degli immobili classificati in Altro, +2%. Il comparto produttivo, pur mostrando un'inversione di tendenza rispetto al trimestre precedente, cresce solo dell'1% su base tendenziale, risultando il segmento meno dinamico nel periodo.

Nelle grandi città si osserva un aumento delle compravendite di uffici e negozi superiore a quanto riscontrato su scala nazionale. Dati positivi nei maggiori centri urbani, in particolare a Roma, dove i volumi di uffici e negozi aumentano rispettivamente del 12% e del 16% circa.

IN ITALIA

Continua la crescita del mercato degli immobili non residenziali.

Forte rialzo delle compravendite di negozi in tutte le aree del paese.

NELLE GRANDI CITTÀ

Aumentano gli scambi di uffici, soprattutto a Roma. In considerevole aumento le compravendite di negozi a Roma, Milano e Torino.



**Unità
compravendute**

Le compravendite di immobili non residenziali

Nel III trimestre 2025 sono stati scambiati in Italia oltre 56 mila immobili non residenziali, pari a una crescita tendenziale del 7,3%. Il settore terziario-commerciale, che assorbe circa 34 mila NTN, registra un incremento dei volumi del 10,8%, sostenuto principalmente dai risultati dei negozi, +11,2%, e dei depositi commerciali e autorimesse, +8,8%. In forte aumento anche le compravendite di uffici, +9,3%, oltre che degli immobili censiti nelle categorie B/4, D/2, D/5 e D/8, in rialzo del 36% circa.

In questo trimestre non si rilevano contrazioni: infatti, il NTN sale anche nel settore produttivo, l'1% in più rispetto allo stesso periodo del 2024, e nel settore agricolo, in forte espansione (+20% circa). Dinamica positiva anche per gli immobili ricompresi in Altro¹, che segnano una crescita del 2%.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN III 2025	Var % NTN III 25 / III 24
Terziario Commerciale	34.095	10,8%
<i>di cui Uffici</i>	3.036	9,3%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	9.868	11,2%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.977	36,3%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	19.214	8,8%
Produttivo	3.600	1,0%
Agricolo	814	19,8%
Altro	17.821	2,0%
Totale	56.331	7,3%

¹ In Altro sono ricomprese unità immobiliari censite in larga maggioranza nelle categorie catastali del gruppo F, oltre unità censite nelle categorie C/4, C/5, D/3, D/4, D/6, D/9, del gruppo B, tranne B/4, e del gruppo E.

Uffici
compravenduti

Le compravendite di uffici

Nel III trimestre del 2025, il comparto degli uffici registra un incremento del 9,3%, con poco più di 3 mila unità scambiate. L'espansione del mercato appare tuttavia eterogenea sul territorio: nel Nord Ovest, che rappresenta la quota più elevata del segmento, gli scambi crescono in modo sostenuto, quasi il 20% in più rispetto allo stesso periodo del 2024, seguiti dal Centro, +10,6%, e dal Nord Est, +7,7%; al Sud, invece, si rileva un lieve arretramento (-0,4%), mentre le Isole segnano un deciso calo, -12% circa. La superficie complessiva degli uffici compravenduti sale del 5,2% su scala nazionale, crescita trainata dall'aumento della STN osservata al Nord Ovest, vicina al 19%, e al Centro, dove la variazione tendenziale supera il 14%. Nel Nord Est, invece, la dinamica delle superfici non segue quella del NTN: a fronte di un incremento degli scambi, la STN diminuisce del 5% suggerendo la prevalenza di unità di taglio più piccolo; al Sud, nonostante la stabilità delle compravendite, le superfici si riducono di oltre il 12%, nelle Isole al forte calo dei volumi si associa una diminuzione di appena l'1,4%.

Tabella 2

Area	NTN III 2025	Var % NTN III 25 / III 24	STN III 2025	Var % STN III 25 / III 24
Nord Ovest	1.024	19,8%	146.986	18,7%
Nord Est	750	7,7%	94.912	-5,0%
Centro	638	10,6%	89.448	14,3%
Sud	443	-0,4%	58.708	-12,2%
Isole	180	-11,7%	27.001	-1,4%
Capoluoghi	1.421	11,1%	223.521	6,7%
Non capoluoghi	1.614	7,8%	193.534	3,6%
ITALIA	3.036	9,3%	417.055	5,2%

Compravendite
di uffici nelle
grandi città

Nelle otto principali città italiane, le compravendite di uffici salgono di circa un quarto rispetto al terzo trimestre 2024, dinamica nettamente superiore alla media nazionale; l'aumento investe anche le superfici scambiate, seppur in modo più contenuto, +6%. Roma e Milano, i due mercati più grandi, mostrano andamenti positivi: nella capitale, gli scambi di uffici aumentano del 12% così come la STN, in rialzo del 17,7%.

A Milano, nonostante la crescita del NTN, +5,5%, diminuiscono le superfici degli uffici scambiati, -10,2%. In alcune città, caratterizzate da un mercato di dimensioni modeste, emergono variazioni accentuate: a Genova i volumi sono quasi quattro volte più di quelli registrati nello stesso periodo del 2024, così come a Firenze, dove più che raddoppiano sia il NTN sia la STN. Scambi in crescita anche a Napoli (+40% circa), stabili a Bologna e in flessione a Palermo e Torino.

Tabella 3

Grandi città	NTN III 2025	Var % NTN III 25 / III 24	STN III 2025	Var % STN III 25 / III 24
Roma	128	12,1%	25.473	17,7%
Milano	154	5,5%	29.220	-10,2%
Torino	36	-14,5%	4.695	-36,0%
Napoli	39	39,9%	4.482	37,6%
Genova	98	290,7%	11.345	312,8%
Palermo	30	-23,6%	5.773	-26,8%
Bologna	46	-0,1%	7.975	-29,3%
Firenze	41	124,7%	4.605	185,6%
TOTALE	573	24,6%	93.569	6,0%



*I negozi
compravenduti*

Le compravendite di negozi

Il terzo trimestre 2025 mostra una crescita sostenuta nel comparto dei negozi, con un incremento dell'11,2% e quasi 9.900 unità scambiate. L'aumento si rileva sia nei comuni capoluogo (+12,7%) sia nei comuni minori (+10,3%); a livello territoriale si registrano variazioni quasi ovunque elevate, al Nord Est, +15,3%, al Centro, +12,5%, e al Nord Ovest, +11,1%. In rialzo anche il Sud, che esibisce una variazione tendenziale superiore all'8%, e le Isole, quasi il 6% in più dell'omologo trimestre dello scorso anno. Con riferimento alle superfici, il trimestre appare particolarmente vivace, con la STN nazionale in salita quasi del 13%. La crescita maggiore si osserva al Nord Est, dove le superfici aumentano di oltre il 21%; nelle altre aree, l'incremento della STN è in linea con l'andamento della relativa NTN.

Tabella 4

Area	NTN III 2025	Var % NTN III 25 / III 24	STN III 2025	Var % STN III 25 / III 24
Nord Ovest	2.916	11,1%	406.655	11,8%
Nord Est	1.869	15,3%	261.494	21,6%
Centro	2.268	12,5%	301.582	11,6%
Sud	1.935	8,6%	196.850	9,7%
Isole	880	5,7%	99.608	6,8%
Capoluoghi	3.747	12,7%	420.438	16,4%
Non capoluoghi	6.121	10,3%	845.750	11,2%
ITALIA	9.868	11,2%	1.266.188	12,9%

*Compravendite
di negozi nelle
grandi città*

Nelle otto principali città italiane, il mercato dei negozi registra una crescita degli scambi pari al 12%, seguita da un incremento delle relative superfici, +17,6%. I risultati più significativi si rilevano a Palermo, dove volumi e superfici aumentano rispettivamente del 38% e del 44% circa, e a Torino, che vede salire le transazioni di negozi del 17,6% e la STN del 35%. Forte dinamismo anche nei due mercati di maggiori dimensioni, Roma e Milano, che segnano incrementi nei volumi rispettivamente superiori al 16% e all'11%. In rialzo le compravendite anche a Genova (+5,2%), pur presentando una lieve diminuzione delle superfici scambiate, e Firenze, dove le transazioni mostrano una variazione del 12,6%. Di contro, si osservano contrazioni a Bologna, dove il NTN scende di oltre il 15%, e Napoli, dove, a fronte di una flessione negli scambi dell'1,4%, si evidenzia una crescita della STN del 23%.

Tabella 5

Grandi città	NTN III 2025	Var % NTN III 25 / III 24	STN III 2025	Var % STN III 25 / III 24
Roma	568	16,3%	64.326	5,8%
Milano	344	11,1%	52.204	40,0%
Torino	282	17,6%	24.451	35,0%
Napoli	183	-1,4%	14.018	23,0%
Genova	116	5,2%	9.630	-1,3%
Palermo	141	37,9%	14.823	43,8%
Bologna	81	-15,6%	6.912	-26,7%
Firenze	94	12,6%	9.562	0,3%
TOTALE	1.809	12,0%	195.928	17,6%

***I capannoni
compravenduti***

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

Le compravendite di capannoni

Il segmento degli immobili a destinazione produttiva, nel terzo trimestre 2025, segna un aumento tendenziale contenuto, pari all'1%.

Il comparto presenta dinamiche territoriali eterogenee: in espansione i mercati delle aree centro-meridionali, con le Isole che registrano una crescita degli scambi del 21% circa, seguite dal Centro, +7,4%, e dal Sud, +3,6%; in calo, invece, le compravendite di capannoni nelle aree settentrionali, con il Nord Ovest che perde il 2,4% rispetto all'omologo trimestre del 2024, e il Nord Est che rileva una flessione dell'1,7%.

La riduzione degli scambi nei comuni capoluogo, -2% circa, è più che compensata dall'incremento dell'1,5% osservato nei comuni non capoluogo, i quali detengono la quota prevalente di mercato, quasi 3.100 transazioni delle 3.600 totali.

Tabella 6

Area	NTN III 2025	Var % NTN III 25 / III 24
Nord Ovest	1.388	-2,4%
Nord Est	965	-1,7%
Centro	597	7,4%
Sud	499	3,6%
Isole	152	21,1%
Capoluoghi	514	-2,1%
Non capoluoghi	3.086	1,5%
ITALIA	3.600	1,0%

Analizzando il mercato nelle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello stock di questo settore, il NTN subisce una lievissima diminuzione, -0,2% rispetto al terzo trimestre del 2024. Si conferma la consueta disomogeneità tra le diverse realtà indagate: tra le province in contrazione spiccano Milano (-24% circa), Bologna (-16,7%), seguite da Vicenza e Padova. Compravendite in aumento nelle altre province, in particolare a Brescia, Modena, Treviso e Bari.

Tabella 7

Provincia	NTN III 2025	Var % NTN III 25 / III 24
Bari	81	25,5%
Bergamo	171	8,4%
Bologna	78	-16,7%
Brescia	163	9,0%
Milano	242	-24,3%
Modena	105	26,3%
Padova	61	-15,1%
Roma	101	2,8%
Torino	172	6,2%
Treviso	96	51,2%
Varese	113	3,0%
Vicenza	117	-9,6%
Totale	1.499	-0,2%



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 trascrizione².

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 trimestrale³. 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 2024 e 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 metodologica⁴.

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.

² 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*).

³ 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.

⁴ [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**



dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **4 dicembre 2025**
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2025**

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.