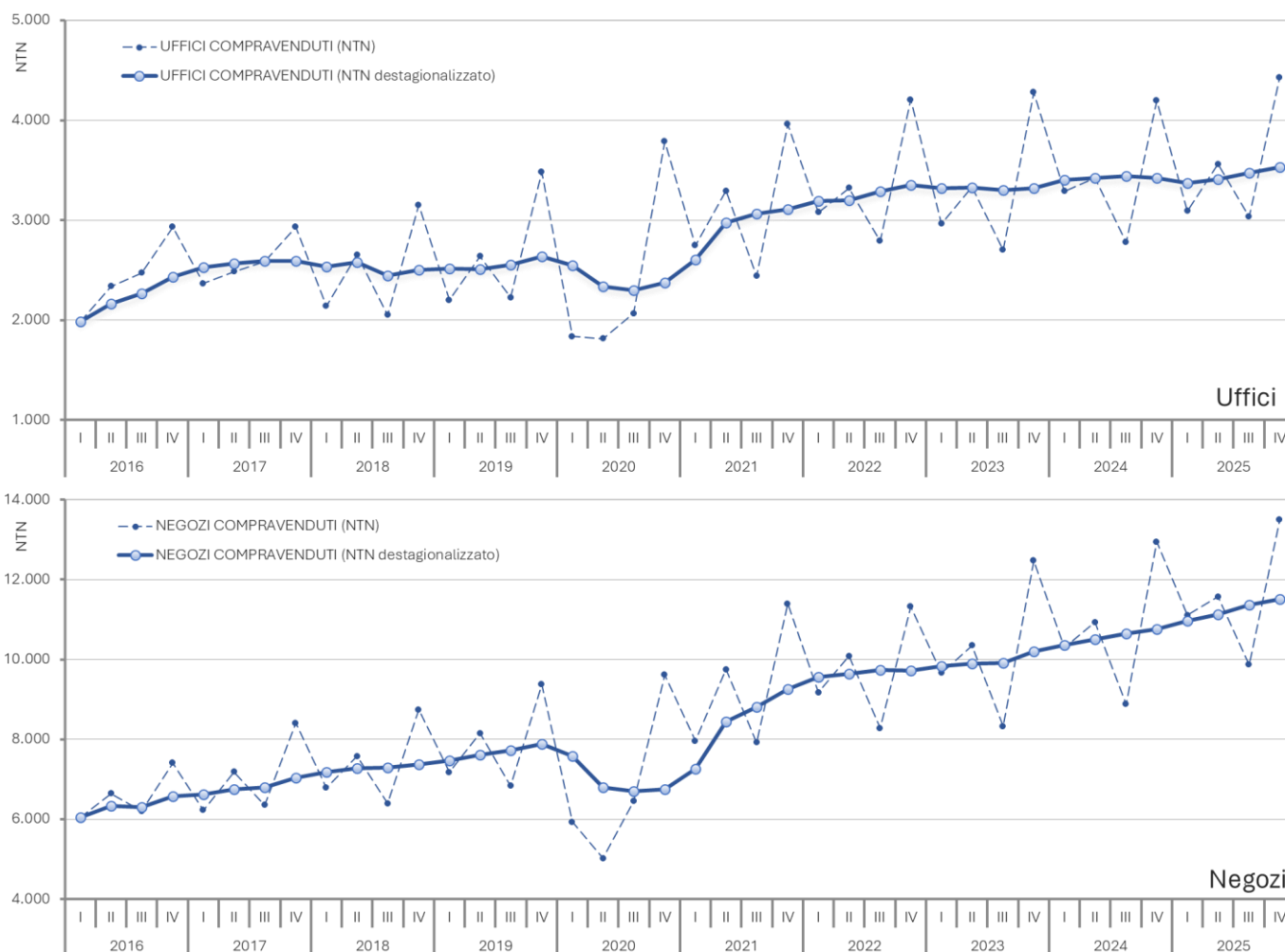


NON RESIDENZIALE

4 | 2025



Il mercato non residenziale nel IV trimestre 2025

Nel IV trimestre del 2025 il mercato degli immobili non residenziali è caratterizzato da una crescita diffusa delle transazioni in tutti i comparti: gli acquisti di immobili del settore terziario-commerciale aumentano, su base tendenziale, del 6,7%, i volumi di scambio degli immobili a destinazione produttiva e agricola crescono del 5% e di oltre il 6%, rispettivamente.

La flessione delle compravendite si riscontra esclusivamente per gli scambi di immobili ricompresi in Altro¹, in calo del 40% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, quando però la scadenza del termine per il cosiddetto "sismabonus acquisti" aveva sostenuto l'inusuale accelerazione delle compravendite di unità classificate nella categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione).

Nelle grandi città si rileva un aumento diffuso delle compravendite di uffici, nel complesso quasi il 20% in più del 2024, a differenza di quanto accade nel mercato dei negozi che, seppur positivo nel complesso delle grandi città, +2,3% rispetto allo stesso trimestre del 2024, evidenzia cali a Milano, Torino e Firenze.

IN ITALIA

Ancora in crescita gli scambi nel mercato degli immobili terziario-commerciali, produttivi e agricoli.

Aumentano le compravendite di uffici e negozi in quasi tutte le aree del paese.

NELLE GRANDI CITTÀ

Aumentano le compravendite di uffici, in calo gli scambi di negozi a Milano, Torino e Firenze.

¹ In Altro sono ricomprese unità immobiliari censite in larga maggioranza nelle categorie catastali fittizie del gruppo F (oltre il 95% del totale), 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



**Unità
compravendute**

Le compravendite di immobili non residenziali

Nel IV trimestre 2025 sono stati scambiati oltre 77 mila immobili non residenziali, in larga parte assorbiti dal settore terziario-commerciale che, da solo, conta più di 45 mila unità compravendute, con un aumento che interessa tutte le principali tipologie del comparto: in particolare, si rileva un incremento delle transazioni di uffici (+5,6%), negozi e laboratori (+4,2%) e depositi commerciali e autorimesse (+8,2%). In deciso rialzo anche gli immobili appartenenti alle categorie B/4, D/2, D/5 e D/8, che segnano una variazione tendenziale prossima al 7%.

Il comparto produttivo, pur rappresentando una quota più contenuta del mercato complessivo, mostra una crescita apprezzabile, +4,9%, consolidando l'inversione di tendenza già osservata nel trimestre precedente. Analogo segnale proviene dal settore agricolo, +6,2%, che conferma il suo andamento positivo. È netta la riduzione degli scambi, di contro, per gli immobili in Altro, in calo del 40% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, quando però la scadenza del termine per il cosiddetto "sismabonus acquisti" aveva sostenuto l'inusuale accelerazione delle compravendite di unità classificate nella categoria catastale fittizia F/3 (unità in corso di costruzione).

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN IV 2025	Var % NTN IV 25 / IV 24
Terziario Commerciale	45.665	6,7%
<i>di cui Uffici</i>	4.430	5,6%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	13.492	4,2%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	2.430	6,9%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	25.314	8,2%
Produttivo	5.298	4,9%
Agricolo	1.164	6,2%
Altro	25.378	-40,0%
Totale	77.505	-15,1%

Uffici
compravenduti

Le compravendite di uffici

Nel IV trimestre del 2025 il mercato degli uffici registra oltre 4 mila transazioni, con un incremento del 5,6% rispetto allo stesso periodo del 2024. L'analisi nelle aree territoriali evidenzia una crescita più sostenuta nel settentrione, dove gli scambi aumentano del 12,6% nel Nord Ovest e del 7,7% nel Nord Est, e più moderata nel Centro e nelle Isole, entrambe attorno al +3% su base tendenziale; in contrattendenza il Sud che mostra una contrazione dei volumi di scambio del 7,5%. La superficie complessiva degli uffici compravenduti (STN) sale in misura significativa, +15,1% su base nazionale, indicando una maggiore quota di transazioni di immobili di dimensioni più elevate. Gli incrementi di STN più rilevanti si registrano nel Nord Ovest, in aumento del 19% circa, e al Sud che, nonostante la diminuzione del NTN, esibisce un tasso di variazione della superficie degli uffici compravenduti prossimo al +22%. L'andamento nei comuni capoluogo e non capoluogo mostra una dinamica simile, sia nei volumi sia nelle superfici scambiate.

Tabella 2

Area	NTN IV 2025	Var % NTN IV 25 / IV 24	STN IV 2025	Var % STN IV 25 / IV 24
Nord Ovest	1.512	12,6%	261.055	18,7%
Nord Est	1.183	7,7%	175.238	11,7%
Centro	823	3,2%	120.121	9,7%
Sud	651	-7,5%	118.652	21,6%
Isole	261	2,9%	38.159	7,7%
Capoluoghi	2.104	5,8%	391.012	15,7%
Non capoluoghi	2.326	5,4%	322.212	14,4%
ITALIA	4.430	5,6%	713.224	15,1%

Compravendite
di uffici nelle
grandi città

Nelle otto principali città italiane, il mercato degli uffici appare ancora più dinamico di quello nazionale: le compravendite, infatti, aumentano nel complesso di quasi il 20% rispetto al quarto trimestre del 2024, con una crescita ancora più accentuata per le superfici, +41% circa. Roma e Milano confermano il ruolo predominante: nella capitale gli scambi salgono del 17%, accompagnati da un aumento pressochè analogo della STN, mentre a Milano l'incremento dei volumi e delle relative superfici è più contenuto, circa il 5,5% tendenziale. Nelle altre città si osservano ovunque volumi in rialzo, da Napoli, che mostra un incremento di circa il 25%, fino ai mercati di dimensione più ridotta, come Bologna, dove il NTN più che raddoppia rispetto allo stesso periodo del 2024. Palermo e Firenze mostrano aumenti degli scambi rispettivamente del 30% e del 47% circa. Con riferimento alle superfici scambiate, si rilevano aumenti in tutte le città, con picchi a Bologna, Firenze e Napoli: fanno eccezione soltanto Torino e Genova.

Tabella 3

Grandi città	NTN IV 2025	Var % NTN IV 25 / IV 24	STN IV 2025	Var % STN IV 25 / IV 24
Roma	172	17,0%	32.021	17,7%
Milano	281	5,4%	60.586	5,6%
Torino	98	5,1%	14.449	-14,9%
Napoli	112	25,2%	41.439	222,2%
Genova	59	24,5%	10.044	-22,2%
Palermo	49	30,5%	12.769	62,9%
Bologna	68	124,4%	15.230	320,7%
Firenze	71	47,2%	16.855	187,6%
TOTALE	909	19,8%	203.393	40,6%

*I negozi
compravenduti*

Le compravendite di negozi

Nel IV trimestre del 2025 il mercato dei negozi prosegue la sua dinamica espansiva, con più di 13 mila unità scambiate e una crescita tendenziale del 4,2%, analoga sia nei comuni capoluogo sia nei comuni non capoluogo. Tra le aree territoriali si evidenziano incrementi al Centro e al Nord Est, dove le compravendite crescono attorno all'8%; più contenuti gli aumenti al Nord Ovest e al Sud, rispettivamente +1,3% e +3% circa, mentre nelle Isole il numero di transazioni rivela una leggera tendenza al ribasso, -0,3%. La superficie complessiva (STN) dei negozi compravenduti nell'ultimo trimestre del 2025 sale del 3,2% su base annua, con una crescita più accentuata nei capoluoghi rispetto ai comuni minori. Le superfici scambiate aumentano in tutte le aree del paese, ad eccezione del Nord Ovest, dove la STN dei negozi subisce un calo del 3,6%.

Tabella 4

Area	NTN IV 2025	Var % NTN IV 25 / IV 24	STN IV 2025	Var % STN IV 25 / IV 24
Nord Ovest	4.086	1,3%	537.980	-3,6%
Nord Est	2.590	7,8%	360.980	5,9%
Centro	3.080	8,1%	417.443	9,6%
Sud	2.592	3,2%	259.437	3,7%
Isole	1.144	-0,3%	131.719	5,4%
Capoluoghi	5.051	4,4%	558.000	6,3%
Non capoluoghi	8.441	4,1%	1.149.559	1,7%
ITALIA	13.492	4,2%	1.707.559	3,2%

*Compravendite
di negozi nelle
grandi città*

Nelle otto principali città italiane, gli scambi di negozi aumentano del 2,3%, con una crescita delle relative superfici del 5,4%. Nel IV trimestre 2025, i mercati più dinamici, che sono anche gli unici nei quali aumenta la STN, sono quelli di Roma, dove le unità scambiate salgono quasi del 17%, Palermo, che registra quasi il 23% delle compravendite in più rispetto allo stesso periodo del 2024, e Bologna, che segna un rialzo prossimo all'11%. Di contro, si assiste ad una riduzione dei volumi a Milano, -11,6%, e Torino, -10% circa, e più lieve a Firenze, -0,9%, tutte affiancate da una diminuzione delle superfici dei negozi compravenduti; nelle città di Genova e Napoli, invece, ai rialzi dei volumi corrisponde un calo tendenziale della STN.

Tabella 5

Grandi città	NTN IV 2025	Var % NTN IV 25 / IV 24	STN IV 2025	Var % STN IV 25 / IV 24
Roma	771	16,7%	97.904	30,9%
Milano	462	-11,6%	55.841	-7,6%
Torino	389	-9,8%	30.185	-21,8%
Napoli	276	1,3%	22.203	-2,4%
Genova	135	2,8%	9.496	-22,0%
Palermo	172	22,7%	15.573	10,5%
Bologna	121	10,8%	15.345	67,2%
Firenze	140	-0,9%	12.740	-8,6%
TOTALE	2.466	2,3%	259.287	5,4%



***I capannoni
compravenduti***

Le compravendite di capannoni

Il segmento degli immobili a destinazione produttiva chiude il 2025 con il segno positivo, registrando quasi 5.300 scambi, il 5% circa in più rispetto allo stesso periodo del 2024. L'analisi territoriale mostra un incremento significativo del NTN nelle aree centro-meridionali, +9,3% nelle Isole e +14% circa al Centro e al Sud, una lieve crescita al Nord Est, +2%, e una sostanziale stabilità al Nord Ovest, +0,4%. I comuni non capoluogo, che, con oltre 4.400 unità scambiate, continuano a concentrare la quota prevalente delle transazioni, segnano un rialzo del 4,6%, mentre nei capoluoghi la variazione tendenziale è del +6,6%.

Tabella 6

Area	NTN IV 2025	Var % NTN IV 25 / IV 24
Nord Ovest	2.058	0,4%
Nord Est	1.441	2,0%
Centro	868	14,1%
Sud	702	13,7%
Isole	229	9,3%
Capoluoghi	842	6,6%
Non capoluoghi	4.456	4,6%
ITALIA	5.298	4,9%

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

L'analisi delle dodici province con la maggiore numerosità di stock di immobili a destinazione produttiva restituisce un quadro fortemente eterogeneo: a fronte di una moderata crescita complessiva, +2,8%, alcune province, come Roma, Milano, Bergamo e Vicenza, mostrano incrementi significativi e altre contrazioni marcate, come a Modena, Padova, Treviso e Varese. Il mercato dei capannoni continua quindi a riflettere dinamiche locali molto differenziate, legate alle specificità produttive dei singoli territori.

Tabella 7

Provincia	NTN IV 2025	Var % NTN IV 25 / IV 24
Bari	103	13,6%
Bergamo	243	19,4%
Bologna	142	34,5%
Brescia	206	-8,4%
Milano	450	13,9%
Modena	121	-21,1%
Padova	116	-21,7%
Roma	142	53,3%
Torino	296	-4,1%
Treviso	127	-11,9%
Varese	136	-22,6%
Vicenza	155	16,4%
Totale	2.237	2,8%



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 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: **5 marzo 2026**
periodo di riferimento: **quarto 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.