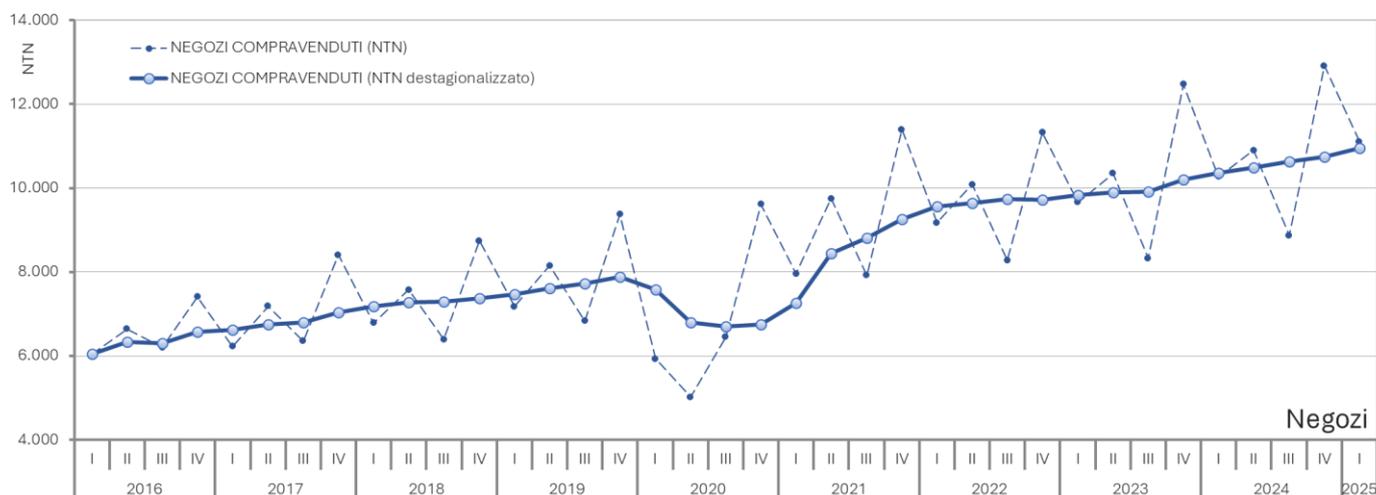
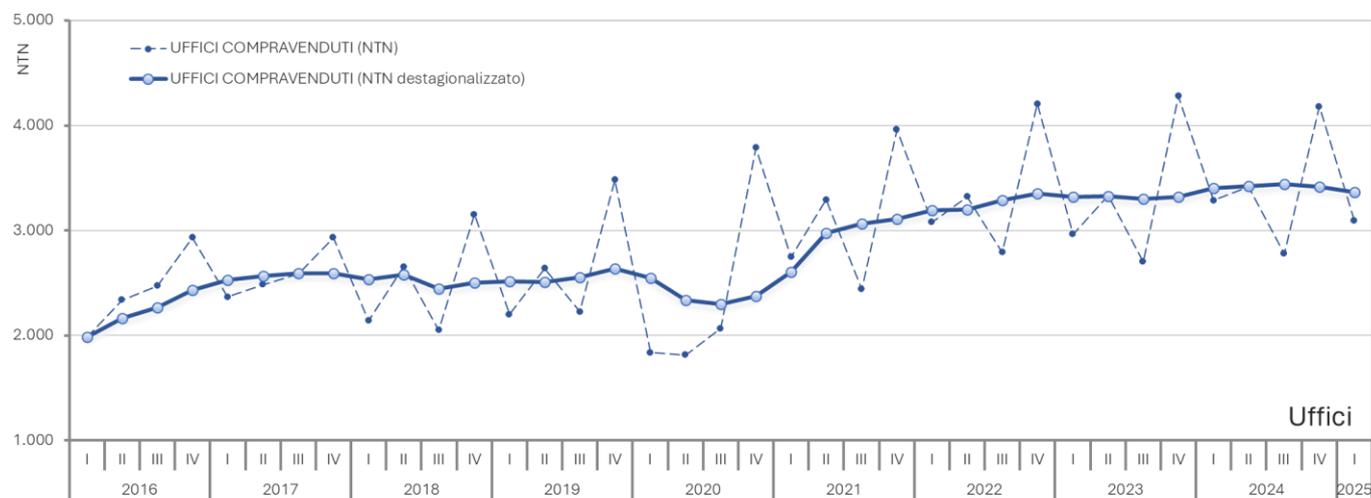


NON RESIDENZIALE

1 | 2025



Il mercato non residenziale nel I trimestre 2025

In continuità con quanto osservato nel corso del 2024, il 2025 si apre con il segno positivo per il mercato degli immobili non residenziali che, nel I trimestre, registra un generale aumento delle compravendite, oltre il 5% in più rispetto allo stesso periodo del 2024.

Nel dettaglio dei singoli comparti del mercato non residenziale, si evidenzia in particolare l'incremento degli scambi, prossimo all'8% in termini di NTN, per i negozi e per i depositi commerciali; frenano, invece, le compravendite di uffici, in calo tendenziale di quasi il 6%, e rallentano gli scambi di immobili a destinazione produttiva, -0,7%.

Nel mercato immobiliare delle grandi città, il dato tendenziale complessivo è negativo sia per gli uffici che per i negozi. Torino è l'unica tra le grandi città che presenta nel trimestre dati tendenziali positivi in tutti i comparti del non residenziale.

IN ITALIA

Ancora positivo il bilancio per gli scambi di immobili non residenziali.

In rialzo le compravendite di negozi in quasi tutte le aree; scambi di uffici ancora in calo.

NELLE GRANDI CITTÀ

Netta diminuzione delle compravendite di uffici e negozi a Milano. A Roma compravendite di uffici in calo, acquisti di negozi in crescita.



**Unità
compravendute**

Le compravendite di immobili non residenziali

Nel I trimestre 2025, le compravendite di immobili non residenziali crescono del 5,4% su base tendenziale, con oltre 57 mila unità scambiate nel trimestre. Il settore terziario-commerciale, in rialzo del 6,7%, traina l'intero mercato, con aumenti diffusi in quasi tutti i comparti, dai depositi commerciali e autorimesse, +8,2%, agli immobili delle altre destinazioni, +7,3%, passando per i negozi, i cui volumi crescono dell'8,1%; gli uffici, invece, segnano per il secondo trimestre consecutivo una flessione del 5,9%.

In calo, seppur lieve, anche il numero di unità compravendute nel settore produttivo, -0,7%, a differenza di quanto avviene nel settore agricolo che presenta un debole rialzo, +0,6%, e per gli scambi degli immobili classificati in Altro¹, quasi 17.800 in totale, che, invece, salgono, rispetto allo stesso periodo del 2024, del 4,7%.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24
Terziario Commerciale	34.874	6,7%
<i>di cui Uffici</i>	3.091	-5,9%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	11.109	8,1%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.566	7,3%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	19.108	8,2%
Produttivo	3.837	-0,7%
Agricolo	826	0,6%
Altro	17.791	4,7%
Totale	57.327	5,4%

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 I trimestre 2025, le compravendite di uffici diminuiscono quasi del 6% rispetto allo stesso periodo del 2024, contrazione dovuta principalmente al netto calo degli scambi osservato nei comuni capoluogo dove la variazione tendenziale supera il -10%. Più contenuta, invece, la flessione nei comuni non capoluogo che registrano una riduzione dell'1%, con un volume di 1.549 unità compravendute. Il calo del NTN è generalizzato: nel Nord Est e nel Nord Ovest, gli scambi scendono rispettivamente del 2,8% e del 6,5%, nel Centro circa del 13% e nelle Isole la contrazione è superiore al 16%. Per contro il Sud è l'unica area in crescita con un aumento tendenziale pari all'8%. La superficie complessiva degli uffici compravenduti (STN) è in calo del 4,7% su scala nazionale e mostra, in alcune aree, variazioni contrapposte a quelle dei volumi : nelle Isole, dove si assiste ad una forte contrazione degli scambi, la STN cresce quasi del 6%, mentre al Sud, a fronte del rialzo dei volumi, la STN diminuisce dell'1% circa. Nei comuni non capoluogo, in controtendenza con il dato nazionale, la STN cresce del 2,3%.

Tabella 2

Area	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24	STN I 2025	Var % STN I 25 / I 24
Nord Ovest	987	-6,5%	162.810	-10,8%
Nord Est	793	-2,8%	103.724	-0,6%
Centro	657	-13,3%	104.079	-3,6%
Sud	466	8,0%	64.439	-0,9%
Isole	189	-16,6%	31.866	5,9%
Capoluoghi	1.542	-10,4%	274.307	-9,1%
Non capoluoghi	1.549	-1,0%	192.611	2,3%
ITALIA	3.091	-5,9%	466.918	-4,7%

Compravendite di
uffici nelle grandi
città

In linea con i dati relativi ai comuni capoluogo, nelle otto principali città italiane per popolazione si registra, rispetto al I trimestre del 2024, una forte diminuzione degli scambi di uffici, quasi il 18% in meno, e della relativa STN, in calo del 10%. Nel dettaglio, Roma e Milano, che presentano i mercati più rilevanti per dimensione, perdono rispettivamente il 40,2% e il 34%, seguite da Palermo, -31,5% e Napoli, -26% circa, città i cui volumi, però, sono decisamente più modesti. Nelle altre città, si assiste a un incremento degli scambi di uffici, particolarmente accentuato a Torino, sia in termini di volumi sia di superfici; a Genova l'aumento è quasi del 21%, a Bologna il rialzo sfiora il 10%, mentre a Firenze la crescita si ferma al 2%. In quasi tutte le città le variazioni di NTN e STN sono concordi, con l'unica eccezione di Palermo, dove l'aumento delle superfici compravendute, +46% circa, si accompagna a un decremento delle unità scambiate.

Tabella 3

Grandi città	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24	STN I 2025	Var % STN I 25 / I 24
Roma	140	-40,2%	33.498	-19,6%
Milano	185	-34,0%	48.608	-32,7%
Torino	117	142,8%	16.538	145,5%
Napoli	53	-26,1%	7.144	-25,9%
Genova	44	20,9%	9.001	26,8%
Palermo	47	-31,5%	14.289	45,8%
Bologna	55	9,8%	8.179	20,5%
Firenze	41	2,0%	6.547	14,6%
TOTALE	680	-17,8%	143.805	-10,0%

Le compravendite di negozi

I negozi compravenduti

Nel I trimestre 2025, gli scambi di negozi, su scala nazionale, salgono dell'8,1%, tendenza che si manifesta sia nei comuni capoluogo sia nei comuni non capoluogo. L'aumento investe tutte le aree geografiche con la sola eccezione del Nord Ovest, dove si rileva un lieve segnale di rallentamento, -0,4%. Nel Nord Est si rileva, invece, un incremento del 7,6%, variazione modesta se confrontata con quelle osservate nelle aree meridionali, +20% circa al Sud e +32% nelle Isole; è stabile il mercato nell'area del Centro che, rispetto al I trimestre 2024, registra un lieve rialzo, +0,3%.

In termini di superfici, la STN dei negozi compravenduti è in rialzo del 2,5% su scala nazionale, con picchi nelle Isole e nel Sud, rispettivamente +27,7% e +25,5%. Di contro, la STN dei negozi si riduce nel Centro, -5,4% e nel Nord Ovest, quasi il 7% in meno.

Tabella 4

Area	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24	STN I 2025	Var % STN I 25 / I 24
Nord Ovest	3.247	-0,4%	414.222	-6,8%
Nord Est	1.851	7,6%	234.441	0,2%
Centro	2.343	0,3%	297.389	-5,4%
Sud	2.437	20,3%	246.776	25,5%
Isole	1.230	32,1%	133.117	27,7%
Capoluoghi	4.310	8,5%	438.685	3,3%
Non capoluoghi	6.798	7,9%	887.260	2,1%
ITALIA	11.109	8,1%	1.325.945	2,5%

Compravendite di negozi nelle grandi città

Nelle grandi città, in controtendenza rispetto al dato nazionale, si osserva una diminuzione delle compravendite di negozi, -4,1% tendenziale. Spicca il netto calo di Milano, che vede contrarsi gli scambi di oltre un quarto rispetto al I trimestre 2024, e una flessione più contenuta, seppur rilevante, a Palermo, quasi -13%, e Firenze, -8% circa; NTN in ribasso anche a Bologna, -3,6%. Di contro, risultano in crescita le compravendite nelle città di Roma, che mantiene il primato dei volumi con 571 NTN, in crescita del 6,6%, Torino, +4,4%, e Napoli, +9% circa, mentre il numero di negozi scambiati resta sostanzialmente invariato a Genova.

Le superfici dei negozi scambiati, nel complesso del mercato delle grandi città, subiscono una riduzione superiore al 10%, determinata in particolare dalle flessioni osservate a Milano e Firenze, rispettivamente -33,4% e -36,1% tendenziale, e, in misura minore, dalla contrazione della STN nei mercati di Palermo e Bologna. Positiva, invece, la tendenza nelle altre città.

Tabella 5

Grandi città	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24	STN I 2025	Var % STN I 25 / I 24
Roma	571	6,6%	66.858	6,5%
Milano	348	-25,7%	37.587	-33,4%
Torino	314	4,4%	26.481	2,1%
Napoli	228	8,9%	14.296	0,4%
Genova	125	-0,1%	9.880	7,1%
Palermo	109	-12,8%	10.814	-15,5%
Bologna	94	-3,6%	7.441	-14,9%
Firenze	95	-8,3%	7.463	-36,1%
TOTALE	1.883	-4,1%	180.821	-10,4%



***I capannoni
compravenduti***

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

Le compravendite di capannoni

Nel I trimestre 2025, sono 3.837 le unità a destinazione produttiva compravendute in Italia, lo 0,7% in meno rispetto allo stesso periodo del 2024. Gli scambi, di cui la maggior parte concentrati nei comuni non capoluogo, diminuiscono nelle aree settentrionali, -14,1% nel Nord Est e -4,7% nel Nord Ovest, flessioni in parte compensate dagli aumenti registrati nelle altre aree, specialmente nelle Isole, che mostrano una crescita del 26,7%, e nel Sud, dove l'incremento è prossimo al 25%; in rialzo anche gli scambi nel Centro, +9,3%.

Tabella 6

Area	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24
Nord Ovest	1.463	-4,7%
Nord Est	981	-14,1%
Centro	656	9,3%
Sud	542	24,9%
Isole	195	26,7%
Capoluoghi	687	11,5%
Non capoluoghi	3.150	-3,0%
ITALIA	3.837	-0,7%

Analizzando il mercato nelle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello stock di questo settore, nel I trimestre del 2025 il NTN diminuisce del 3,3% tendenziale, nonostante la consueta disomogeneità che si manifesta tra le diverse realtà indagate. Infatti, in alcune province, tra cui Bergamo, Bologna, Modena, Treviso e Vicenza si rilevano cali piuttosto rilevanti, a differenza di altre, come Milano, Brescia, Bari e Roma, nelle quali si osserva una crescita diffusa.

Tabella 7

Provincia	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24
Bari	81	32,8%
Bergamo	148	-19,4%
Bologna	98	-20,4%
Brescia	180	11,1%
Milano	322	21,1%
Modena	105	-20,7%
Padova	96	-9,4%
Roma	91	67,1%
Torino	193	0,2%
Treviso	60	-35,8%
Varese	142	-0,1%
Vicenza	92	-36,9%
Totale	1.607	-3,3%



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**



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **10 giugno 2025**

periodo di riferimento: **primo 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.