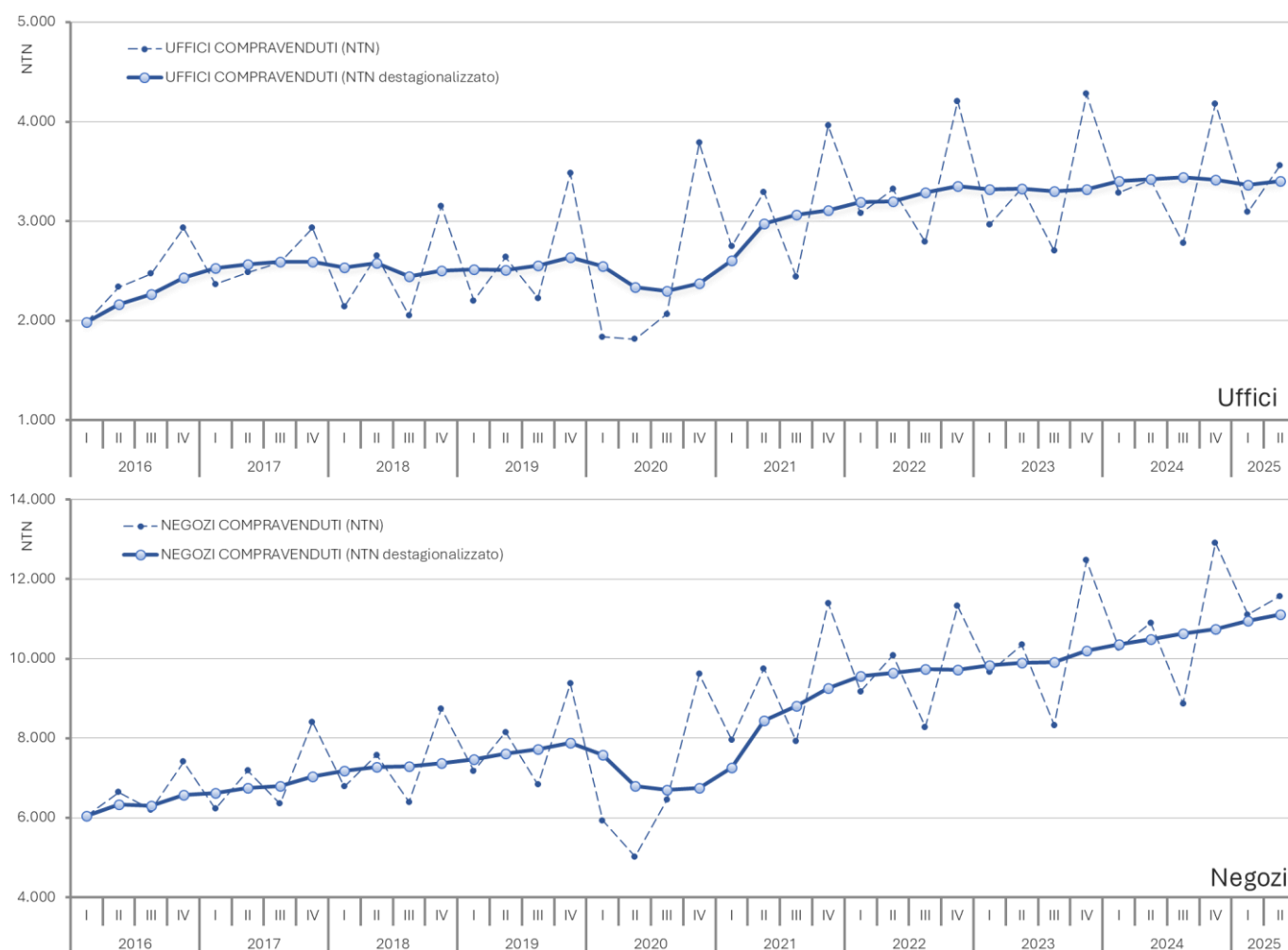


NON RESIDENZIALE

2 | 2025



Il mercato non residenziale nel II trimestre 2025

Il II trimestre 2025, in linea con i periodi precedenti, registra un generale aumento delle compravendite degli immobili non residenziali, +5% su base tendenziale.

L'aumento complessivo dei volumi è trasversale, dal settore terziario-commerciale, che mostra una crescita superiore al 6%, agli immobili del settore agricolo, in rialzo del 9,5%, fino al settore delle altre destinazioni, che mostra un incremento del 4,1%; frenano, invece, gli scambi di immobili a destinazione produttiva, in calo dell'1,6%.

Più in dettaglio, rispetto al II trimestre del 2024, si evidenzia l'incremento degli scambi nel mercato dei negozi e dei depositi commerciali, rispettivamente +6,1% e +5,1%; compravendite in aumento anche per gli uffici, +4,2%, in particolare nelle grandi città, Milano in primis, dove la variazione tendenziale supera il 19%.

IN ITALIA

Ancora in espansione il mercato degli immobili non residenziali.

In rialzo le compravendite di negozi e uffici in tutte le aree del paese.

NELLE GRANDI CITTÀ

Aumentano gli scambi di uffici, soprattutto a Milano. Crescono gli acquisti di negozi a Roma e Torino.

**Unità
compravendute**

Le compravendite di immobili non residenziali

In Italia, nel II trimestre 2025, sono stati compravenduti circa 64 mila immobili a destinazione non residenziale, il 5% in più rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il settore terziario-commerciale registra oltre la metà degli scambi, con una variazione tendenziale del 6,2%, dovuta in particolare all'aumento del NTN nel comparto dei depositi commerciali, +5,1% e dei negozi, +6,1%. La crescita dei volumi investe anche il mercato degli uffici che arresta, così, la tendenza negativa osservata negli ultimi due trimestri. Per lo stesso comparto terziario-commerciale si segnala, inoltre, l'incremento delle compravendite di immobili delle categorie B/4, D/2, D/5, D/8, prossimo al 25%.

In rialzo anche il NTN nel settore agricolo e gli scambi di immobili classificati in Altro¹, rispettivamente +9,5% e +4,1% sull'omologo trimestre del 2024; l'unica flessione che si rileva nel periodo riguarda le transazioni di unità immobiliari nel settore produttivo, in calo dell'1,6% tendenziale.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN II 2025	Var % NTN II 25 / II 24
Terziario Commerciale	38.658	6,2%
<i>di cui Uffici</i>	3.563	4,2%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	11.567	6,1%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.978	24,8%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	21.550	5,1%
Produttivo	4.178	-1,6%
Agricolo	916	9,5%
Altro	20.752	4,1%
Totale	64.504	5,0%

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

Il II trimestre 2025 registra un aumento delle compravendite di uffici poco superiore al 4% su scala nazionale, con circa 3.500 unità scambiate, distribuite quasi equamente tra comuni capoluogo, dove il NTN sale del 4,7%, e comuni non capoluogo, che esibiscono un rialzo del 3,7%. La crescita delle transazioni è diffusa in tutte le aree geografiche del paese, in particolare nelle Isole, che segnano un incremento del 25,1%, al Centro, + 6,3% e al Sud dove il tasso tendenziale è del +3,4%; le aree settentrionali, che detengono il peso maggiore del mercato, mostrano le variazioni più contenute, +1,6% al Nord Est e +0,8% al Nord Ovest. La superficie complessiva degli uffici compravenduti (STN), in crescita del 3% su scala nazionale, mostra, nelle Isole e al Nord Est, aumenti in linea con le rispettive variazioni dei volumi, diversamente dal Centro, dove, a fronte di un deciso incremento degli scambi, la STN resta invariata e dal Nord Ovest, dove la STN cresce più del 10% nonostante l'esiguo rialzo del NTN. Al Sud, invece, nonostante l'aumento del numero di scambi la STN diminuisce quasi del 21%.

Tabella 2

Area	NTN II 2025	Var % NTN II 25 / II 24	STN (m ²) II 2025	Var % STN II 25 / II 24
Nord Ovest	1.113	0,8%	192.755	10,3%
Nord Est	878	1,6%	123.874	1,8%
Centro	776	6,3%	100.139	0,1%
Sud	504	3,4%	58.589	-20,9%
Isole	292	25,1%	40.994	32,6%
Capoluoghi	1.724	4,7%	293.428	6,3%
Non capoluoghi	1.839	3,7%	222.923	-1,1%
ITALIA	3.563	4,2%	516.350	3,0%

**Compravendite
di uffici nelle
grandi città**

I dati relativi alle otto principali città italiane per popolazione confermano l'andamento espresso nei comuni capoluogo. Le compravendite di uffici, infatti, aumentano quasi del 5%, variazione che raddoppia con riferimento alle superfici scambiate (STN). Nel dettaglio dei singoli capoluoghi, si evidenzia la crescita degli scambi nei due mercati più rilevanti per dimensione, con Milano che segna +19,3% e Roma, +5,9%. Tra le altre città, spicca Palermo, che registra un incremento del NTN superiore all'80%; rialzi anche nelle città di Bologna, Genova e Torino. Di contro, le transazioni di uffici, rispetto al II trimestre del 2024, si dimezzano a Napoli e Firenze, che riportano anche una netta contrazione della STN. La diminuzione delle superfici compravendute riguarda, inoltre, Genova e Palermo, a differenza di quanto osservato nelle altre città, dove la STN cresce, in particolare a Milano, +72% circa, e Bologna, quasi +57%.

Tabella 3

Grandi città	NTN II 2025	Var % NTN II 25 / II 24	STN (m ²) II 2025	Var % STN II 25 / II 24
Roma	185	5,9%	26.193	0,3%
Milano	262	19,3%	80.130	72,3%
Torino	75	6,3%	11.057	2,1%
Napoli	41	-49,7%	6.875	-69,6%
Genova	43	12,9%	7.889	-14,8%
Palermo	72	80,3%	8.243	-6,3%
Bologna	59	15,1%	12.214	56,8%
Firenze	29	-47,3%	4.479	-60,9%
TOTALE	767	4,8%	157.080	9,6%

***I negozi
compravenduti***

Le compravendite di negozi

Nel II trimestre 2025, le compravendite di negozi sfiorano le 11.600 unità scambiate, il 6,1% in più rispetto allo stesso periodo del 2024. L'aumento, che si rileva sia nei comuni capoluogo sia nei comuni non capoluogo, si manifesta in tutte le aree geografiche: l'incremento più marcato si registra nelle Isole, +9,1% tendenziale; seguono le aree settentrionali, +8,6% al Nord Ovest e +7,3% al Nord Est, il Centro, +5,4%, e infine il Sud, che mostra l'aumento più modesto, +1%.

Relativamente alle superfici, la STN dei negozi compravenduti è in rialzo del 6,6% su scala nazionale, con il picco nelle Isole, in salita di oltre il 15%; al Centro e al Nord Ovest le variazioni della STN sono rispettivamente dell'8,4% e del 7,2%, mentre Nord Est e Sud si attestano intorno al +3%.

Tabella 4

Area	NTN II 2025	Var % NTN II 25 / II 24	STN (m ²) II 2025	Var % STN II 25 / II 24
Nord Ovest	3.548	8,6%	457.406	7,2%
Nord Est	2.070	7,3%	281.231	3,1%
Centro	2.650	5,4%	348.844	8,4%
Sud	2.267	1,0%	228.420	2,9%
Isole	1.032	9,1%	113.371	15,6%
Capoluoghi	4.387	4,3%	463.166	6,5%
Non capoluoghi	7.180	7,2%	966.105	6,6%
ITALIA	11.567	6,1%	1.429.271	6,6%

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

Nelle grandi città, gli scambi di negozi salgono del 2,7% rispetto al II trimestre 2024. Nel dettaglio delle città risultano segni discordi. In rialzo Roma e Torino, entrambe sopra l'8%, oltre ai mercati di Palermo e Firenze che, seppur meno rilevanti in termini di dimensioni, segnano variazioni superiori al 9%. In calo, invece, le compravendite di negozi a Milano, -2,2%, Napoli, oltre il 4% in meno, Bologna, -2,9% e Genova, che perde, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, più del 15%.

Le superfici dei negozi scambiati, nel complesso del mercato delle grandi città, sono in crescita del 7,6%, in particolare grazie all'aumento registrato a Roma, quasi il 25% in più del II trimestre 2024, e Torino, in rialzo del 18% circa. Di contro, si osservano flessioni a Milano e Napoli, rispettivamente -5,5% e -5,9% e una forte contrazione a Bologna, -48,1%. Positiva, invece, la tendenza nelle altre città.

Tabella 5

Grandi città	NTN II 2025	Var % NTN II 25 / II 24	STN (m ²) II 2025	Var % STN II 25 / II 24
Roma	665	8,5%	77.266	24,4%
Milano	416	-2,2%	45.393	-5,5%
Torino	339	8,4%	30.476	18,4%
Napoli	237	-4,2%	16.580	-5,9%
Genova	114	-15,5%	11.105	8,6%
Palermo	140	9,5%	14.548	28,3%
Bologna	109	-2,9%	8.512	-48,1%
Firenze	118	9,3%	13.805	26,2%
TOTALE	2.138	2,7%	217.685	7,6%

***I capannoni
compravenduti******Compravendite
di capannoni
nelle principali
province***

Le compravendite di capannoni

Nel II trimestre 2025, gli immobili a destinazione produttiva compravenduti in Italia superano le 4 mila unità, in calo dell'1,6% rispetto allo stesso periodo del 2024. Gli scambi, lievemente in flessione nei comuni non capoluogo, -0,5% tendenziale, diminuiscono soprattutto al Nord Ovest, il 6% in meno rispetto all'omologo trimestre dello scorso anno; NTN in calo anche al Centro e al Sud, che rilevano rispettivamente variazioni del -3,5% e del -5%. Di contro, al Nord Est e nelle Isole, si assiste a un aumento delle compravendite che, in parte, compensa le flessioni osservate nelle altre aree.

Tabella 6

Area	NTN II 2025	Var % NTN II 25 / II 24
Nord Ovest	1.534	-6,3%
Nord Est	1.249	6,4%
Centro	694	-3,5%
Sud	528	-5,0%
Isole	173	9,6%
Capoluoghi	619	-7,1%
Non capoluoghi	3.559	-0,5%
ITALIA	4.178	-1,6%

Analizzando il mercato nelle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello stock di questo settore, nel II trimestre del 2025 il NTN sale dell'1% rispetto allo stesso trimestre del 2024. Si conferma la consueta disomogeneità tra le diverse realtà indagate: infatti, in alcune province, tra cui Bergamo, Brescia, Varese e Roma, si registrano contrazioni rilevanti, a differenza di altre, come Modena, Bologna, Torino e Vicenza, nelle quali si osserva una crescita diffusa.

Tabella 7

Provincia	NTN II 2025	Var % NTN II 25 / II 24
Bari	86	2,5%
Bergamo	146	-20,1%
Bologna	126	26,7%
Brescia	160	-11,7%
Milano	313	1,4%
Modena	174	32,6%
Padova	91	-8,7%
Roma	99	-13,6%
Torino	205	12,9%
Treviso	94	0,5%
Varese	134	-11,2%
Vicenza	136	13,7%
Totale	1.764	1,0%

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: **11 settembre 2025**

periodo di riferimento: **secondo 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.