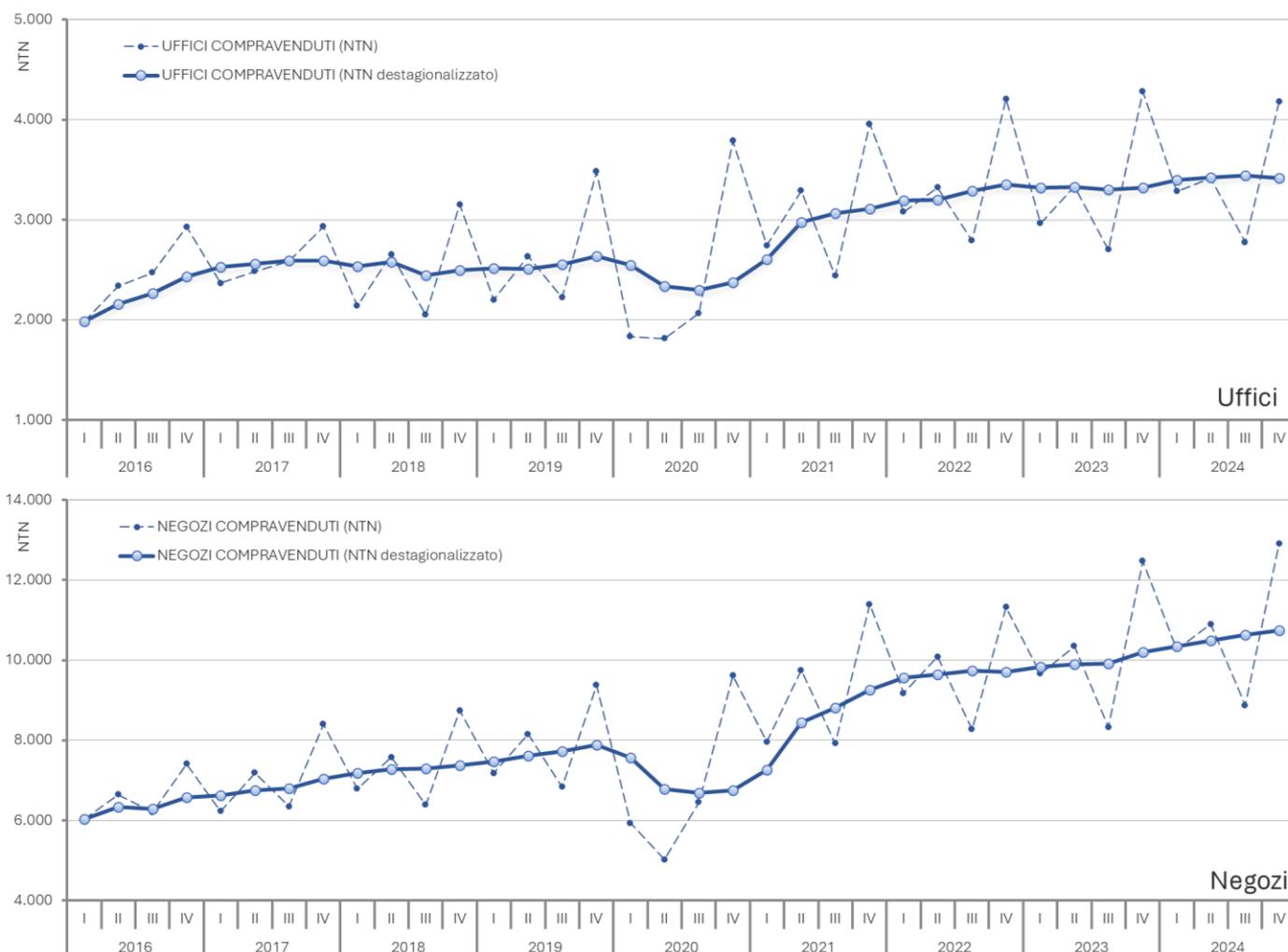


NON RESIDENZIALE

4 | 2024



Il mercato non residenziale nel IV trimestre 2024

Il 2024 si chiude in modo positivo per il mercato degli immobili non residenziali che, anche nel quarto trimestre, mostra un generale aumento delle compravendite, +28% rispetto allo stesso periodo del 2023.

Nel dettaglio dei singoli comparti del mercato non residenziale, aumentano i volumi di scambio dei negozi del 3,5% e degli immobili a destinazione produttiva, +1,1%.

Frenano le transazioni di uffici, -2,3%, unico settore con segno negativo.

Il mercato non residenziale consolida, così, l'andamento degli ultimi trimestri, caratterizzati, con qualche eccezione, da una forte espansione dei volumi scambiati.

IN ITALIA

Per il quinto trimestre consecutivo chiudono in positivo gli scambi di immobili non residenziali.

Crescita generalizzata degli scambi in quasi tutti i settori; si arresta la crescita degli uffici.

NELLE GRANDI CITTÀ

Crollano le compravendite di uffici a Roma e Milano; scambi di negozi in forte rialzo a Torino.



**Unità
compravendute**

Le compravendite di immobili non residenziali

Nel IV trimestre 2024, il mercato degli immobili non residenziali registra un incremento delle compravendite del 28%, con un volume di oltre 91 mila unità scambiate. Il settore terziario-commerciale, in rialzo del 2% circa, denota una modesta crescita in quasi tutti i comparti, dai depositi commerciali e autorimesse, +1,5%, agli immobili delle altre destinazioni, +3,7%, passando per i negozi, che aumentano del 3,5%; gli uffici, invece, segnano, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, una flessione del 2,3%.

In crescita anche il numero di unità compravendute nel settore produttivo e nel settore agricolo, rispettivamente +1,1% e +5% su base tendenziale e gli scambi degli immobili classificati in Altro¹ che riportano una variazione superiore all'80%. Quest'ultima è una crescita inusuale, attribuibile, in particolare, al termine fissato al 31 dicembre 2024 per il cosiddetto "sismabonus acquisti", con il quale è stata riconsociuta una detrazione fiscale agli acquirenti di unità immobiliari, anche classificate in una categoria catastale "fittizia" (gruppo F), vendute direttamente dalle imprese di costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23
Terziario Commerciale	42.726	1,9%
<i>di cui Uffici</i>	4.181	-2,3%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	12.912	3,5%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	2.266	3,7%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	23.367	1,5%
Produttivo	5.040	1,1%
Agricolo	1.087	5,0%
Altro	42.184	82,1%
Totale	91.037	28,0%

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

Nel IV trimestre 2024, le compravendite di uffici subiscono una riduzione del 2,3% su base tendenziale, con un volume pari a 4.181 unità scambiate. L'andamento nelle diverse aree del paese non è omogeneo: al Nord Est gli scambi restano più o meno stabili, +1,4%, al Sud registrano un deciso aumento, +15% circa, mentre nel Nord Ovest, nel Centro e nelle Isole si osserva un netto calo, rispettivamente del 4,8%, del 9% e del 18% circa. La diminuzione delle compravendite su scala nazionale è dovuta esclusivamente alla flessione del NTN nei capoluoghi, -9,3% rispetto allo stesso periodo del 2023, che vanifica il rialzo del 5,1% registrato negli altri comuni. La superficie complessiva degli uffici compravenduti (STN) segue, sostanzialmente, l'andamento del NTN sia a livello territoriale sia a livello nazionale: in Italia, la STN degli uffici diminuisce del 5,5%; nei capoluoghi diminuisce del 15% circa, a scapito dei comuni non capoluogo nei quali l'aumento sfiora il 10%.

Tabella 2

Area	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	1.343	-4,8%	219.972	-7,8%
Nord Est	1.098	1,4%	156.918	3,5%
Centro	796	-9,0%	108.355	-13,2%
Sud	691	14,7%	96.686	13,0%
Isole	252	-18,2%	35.004	-33,2%
Capoluoghi	1.989	-9,3%	337.840	-15,2%
Non capoluoghi	2.192	5,1%	279.094	9,7%
ITALIA	4.181	-2,3%	616.934	-5,5%

**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 IV trimestre del 2023, una forte diminuzione dei volumi, quasi il 25% in meno, e della relativa STN, in calo del 33%.

Più nel dettaglio, Roma e Milano, che presentano i mercati più rilevanti per dimensione, perdono rispettivamente il 43,6% e il 22%, accompagnate da Palermo, -45,8%, e Bologna, -44,1%, città che però hanno volumi decisamente più modesti, con meno di 40 unità compravendute nel trimestre. In diminuzione anche gli scambi a Genova, Napoli e Firenze; in controtendenza a Torino le compravendite di uffici sia in numero, +47% circa, sia in termini di STN, quasi raddoppiata rispetto all'omologo trimestre del 2023. Nelle altre città, le superfici degli uffici compravenduti diminuiscono più che proporzionalmente rispetto ai volumi, come a Firenze, dove la STN si dimezza, -45,8%, a fronte di un decremento del NTN prossimo al 10%.

Tabella 3

Grandi città	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Roma	147	-43,6%	27.199	-44,9%
Milano	266	-22,0%	57.358	-33,6%
Torino	93	46,9%	16.976	92,2%
Napoli	89	-11,4%	12.863	-20,8%
Genova	47	-27,5%	12.902	-25,4%
Palermo	37	-45,8%	7.838	-58,4%
Bologna	30	-44,1%	3.620	-54,5%
Firenze	48	-9,7%	5.861	-45,8%
TOTALE	759	-24,7%	144.618	-33,0%

*I negozi
compravenduti*

Le compravendite di negozi

Nel IV trimestre 2024, gli scambi di negozi crescono del 3,5% su base tendenziale e l'aumento degli scambi riguarda tutte le aree geografiche con la sola eccezione del Centro, dove però la flessione osservata è lieve, -1,3%. L'incremento maggiore dei volumi scambiati si rileva nel Nord Est, +8% circa, seguito dalle aree del Nord Ovest e del Sud, entrambe attorno al +4,5%, e infine dalle Isole, +2,3%.

Nei comuni non capoluogo, si registra un aumento degli scambi del 4%, superiore a quella nei capoluoghi, prossimo al 3%. In termini di superfici dei negozi compravenduti, la crescita della STN è del 2,5% su scala nazionale, con il picco nelle Isole e nel Nord Est, +10% circa. Di contro la STN per i negozi nel Centro si riduce di poco più del 6%.

Tabella 4

Area	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	4.026	4,3%	557.457	2,0%
Nord Est	2.395	7,9%	340.229	9,8%
Centro	2.846	-1,3%	380.292	-6,2%
Sud	2.503	4,6%	249.221	5,4%
Isole	1.142	2,3%	124.482	10,0%
Capoluoghi	4.826	2,7%	524.017	0,7%
Non capoluoghi	8.085	4,0%	1.127.665	3,4%
ITALIA	12.912	3,5%	1.651.682	2,5%

*Compravendite di
negozi nelle
grandi città*

Nelle grandi città, le compravendite di negozi registrano un incremento del 2,3% rispetto al IV trimestre 2023. Si evidenzia una forte crescita a Torino che segna una variazione del 28,6%, con 432 unità scambiate nel trimestre. Più contenuti, seppur rilevanti, i rialzi registrati nelle città di Firenze, +14,1%, Bologna, +9,6%, Palermo, +8,2% e Napoli, +5,6%; a Milano il numero di negozi scambiati resta sostanzialmente invariato e a Genova si assiste ad una riduzione dei volumi prossima al 4%. Roma rimane la città con il maggior volume di scambi di negozi, nonostante il calo superiore al 10%.

Le superfici dei negozi scambiati, nel complesso del mercato delle grandi città, subiscono una diminuzione del 2,6%, determinata in particolare dalle flessioni osservate a Roma e Milano, rispettivamente -18,4% e -8,1% tendenziale, e, in misura minore, dalla contrazione della STN nei mercati di Bologna e Genova. Positiva, invece, la tendenza nelle altre città, in particolare a Torino, dove la STN aumenta di oltre il 50%, e a Palermo, +24% circa.

Tabella 5

Grandi città	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Roma	660	-12,6%	74.794	-18,4%
Milano	522	1,4%	60.329	-8,1%
Torino	432	28,6%	38.584	52,5%
Napoli	272	5,6%	22.754	11,6%
Genova	131	-3,9%	12.175	-14,2%
Palermo	139	8,2%	14.036	24,1%
Bologna	108	9,6%	9.127	-21,0%
Firenze	140	14,1%	13.784	14,9%
TOTALE	2.404	2,3%	245.582	-2,6%



***I capannoni
compravenduti***

Le compravendite di capannoni

Nel IV trimestre 2024, sono 5.040 le unità a destinazione produttiva compravendute in Italia, l'1,1% in più rispetto allo stesso periodo del 2023. Gli scambi, concentrati per lo più nei comuni non capoluogo, aumentano del 6,7% al Nord Ovest, area che guida il paese con più di 2 mila compravendite, e al Sud, che registra una crescita superiore al 7%; si registrano un debole calo nel Nord Est, meno dell'1%, e più accentuate diminuzioni degli scambi nel Centro, -8,8%, e nelle Isole, -13% circa.

Tabella 6

Area	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	2.047	6,7%
Nord Est	1.411	-0,7%
Centro	759	-8,8%
Sud	617	7,2%
Isole	208	-13,1%
Capoluoghi	785	3,7%
Non capoluoghi	4.255	0,6%
ITALIA	5.040	1,1%

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

Analizzando il mercato nelle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello stock di questo settore, nel IV trimestre del 2024 il NTN aumenta complessivamente del 5,5%, nonostante si evidenzia un certo grado di disomogeneità tra le diverse realtà indagate. In alcune province, come Bergamo, Bologna, Brescia, Vicenza, Milano e Roma, si rilevano cali anche elevati (oltre il 20% a Bologna), nelle altre, si osserva una crescita diffusa, in particolare a Torino e Treviso, oltre il 25%, e a Padova, del 38% circa.

Tabella 7

Provincia	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23
Bari	91	14,7%
Bergamo	204	-6,1%
Bologna	106	-21,9%
Brescia	224	-8,1%
Milano	393	3,7%
Modena	153	11,3%
Padova	147	38,1%
Roma	93	-15,3%
Torino	308	27,0%
Treviso	145	26,5%
Varese	176	17,4%
Vicenza	133	-7,5%
Totale	2.174	5,5%



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 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: **6 marzo 2025**
periodo di riferimento: **quarto trimestre 2024**

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.