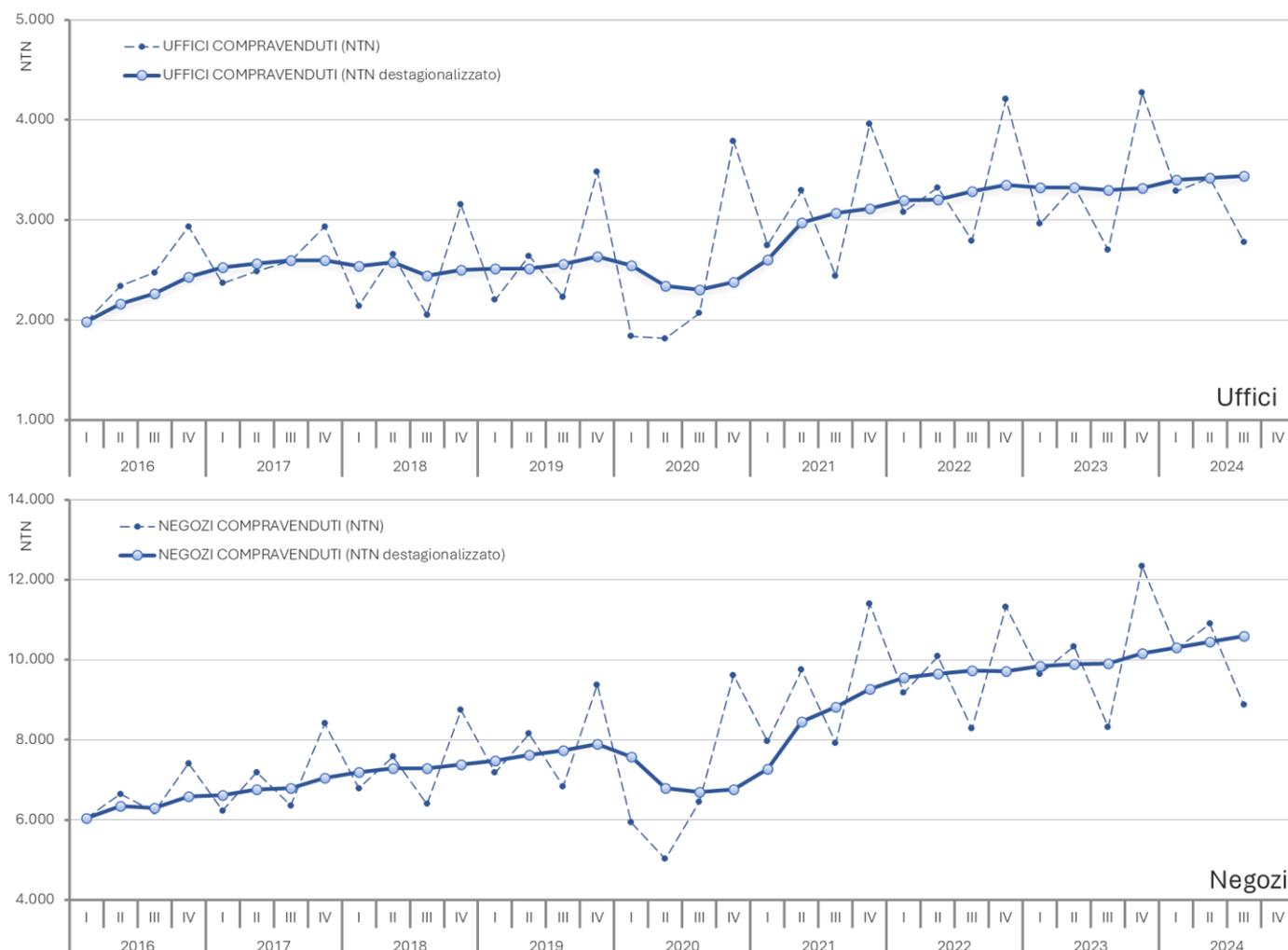


NON RESIDENZIALE

3 | 2024



Il mercato non residenziale nel III trimestre 2024

Il 2024 si conferma un anno positivo per il mercato degli immobili non residenziali che, anche nel terzo trimestre, mostra un generale aumento delle compravendite, il 3,9% in più rispetto allo stesso periodo del 2023.

L'aumento complessivo dei volumi è trasversale, dal settore terziario-commerciale che esibisce una crescita tendenziale del 3,8% al settore produttivo, in rialzo di quasi il 2%, fino al settore delle altre destinazioni che segna una variazione del 4,8%.

In rialzo anche gli scambi dei negozi, +6,8%, con variazioni positive che riguardano tutte le aree del paese.

I risultati positivi del trimestre sono in parte mitigati dal calo del 2,7% osservato nel settore agricolo, che raffredda così la fase espansiva che ha caratterizzato gli ultimi trimestri.

IN ITALIA

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

Il settore terziario-commerciale traina l'intero mercato, con dati in rialzo nei suoi principali segmenti.

NELLE GRANDI CITTÀ

Uffici in calo a Roma e Milano, negozi in rialzo in tutte le città, Firenze esclusa.



**Unità
compravendute**

Le compravendite di immobili non residenziali

Nel terzo trimestre 2024, il mercato degli immobili non residenziali registra un incremento delle compravendite prossimo al 4%, con un volume di oltre 52 mila unità scambiate. Il settore terziario-commerciale, che guida l'intero mercato con quasi 31 mila NTN, segna una crescita complessiva del 3,8%, dovuta all'aumento delle transazioni di depositi commerciali e autorimesse che, come gli uffici, realizzano un rialzo di circa il 3%, e dei negozi, +6,8% su base tendenziale.

In crescita anche il numero di unità compravendute nel settore produttivo e gli scambi degli immobili classificati in Altro¹, che riportano variazioni tendenziali rispettivamente attorno al 2% e al 5%. Frena, invece, il comparto agricolo che perde il 2,7% rispetto allo stesso periodo del 2023.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23
Terziario Commerciale	30.766	3,8%
<i>di cui Uffici</i>	2.777	2,9%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	8.875	6,8%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.450	-2,4%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	17.663	3,0%
Produttivo	3.566	1,9%
Agricolo	680	-2,7%
Altro	17.465	4,8%
Totale	52.477	3,9%

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

Le compravendite di uffici, circa 2.800 nel terzo trimestre 2024, salgono del 2,9% su scala nazionale. L'incremento del NTN si osserva quasi interamente nei comuni non capoluogo, +4,7%, a scapito dei comuni capoluogo dove il rialzo si arresta sotto l'1%. Gli scambi aumentano in tutte le aree geografiche del paese, ad eccezione del Centro che subisce una flessione del 3,6%; le aree settentrionali esibiscono una crescita moderata, 1% nel Nord Est e 2,2% nel Nord Ovest, mentre il Sud e le Isole presentano variazioni notevolmente superiori alla media nazionale, rispettivamente circa del 10% e del 20%. La superficie scambiata (STN) cresce più o meno della stessa entità, attorno al 5%, nei comuni capoluogo e non capoluogo, confermando i dati positivi dello scorso trimestre.

Tabella 2

Area	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23	STN III 2024	Var % STN III 24 / III 23
Nord Ovest	855	2,2%	123.873	-3,5%
Nord Est	696	1,0%	99.922	8,5%
Centro	577	-3,6%	78.253	-4,3%
Sud	445	10,1%	66.840	20,9%
Isole	204	19,7%	27.379	37,5%
Capoluoghi	1.279	0,8%	209.458	5,3%
Non capoluoghi	1.498	4,7%	186.808	4,7%
ITALIA	2.777	2,9%	396.267	5,0%

Compravendite
di uffici nelle
grandi città

In netta controtendenza rispetto al dato nazionale, nelle otto principali città italiane per popolazione si registra, rispetto al terzo trimestre del 2023, una forte contrazione sia dei volumi (-15,5%) sia delle superfici scambiate (-12,3%). Più nel dettaglio, si evidenzia un calo deciso a Roma e Milano, città che presentano la quota di mercato più elevata, entrambe con oltre 100 unità compravendute. In forte discesa gli scambi di uffici a Napoli, Genova e Firenze, che registrano anche a un crollo della STN, più del 70% in meno rispetto all'omologo trimestre dello scorso anno. Di contro, si osservano segnali positivi nelle altre città, dove il rialzo del NTN è accompagnato, in particolare a Palermo, da un robusto aumento delle superfici scambiate.

Tabella 3

Grandi città	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23	STN III 2024	Var % STN III 24 / III 23
Roma	114	-18,1%	21.646	-17,9%
Milano	146	-8,5%	32.530	1,1%
Torino	43	5,2%	7.333	42,0%
Napoli	28	-53,7%	3.257	-71,0%
Genova	25	-30,1%	2.749	-70,0%
Palermo	40	19,1%	7.882	128,2%
Bologna	46	13,5%	11.277	73,2%
Firenze	18	-46,7%	1.612	-75,5%
TOTALE	460	-15,5%	88.285	-12,3%

*I negozi
compravenduti*

Le compravendite di negozi

In questo trimestre, gli scambi di negozi, +6,8% tendenziale, aumentano in modo trasversale: tutte le aree territoriali mostrano incrementi significativi, compresi tra il 6%, osservato al Centro e al Sud, e l'8% delle Isole. Il Nord Ovest si conferma l'area con il numero di compravendite più elevato, 2.625 negozi scambiati, quasi un terzo dell'intero mercato nazionale. Nei comuni non capoluogo, si registra una variazione del 7,5%, superiore a quella dei comuni capoluogo, pari al 5,6%. In termini di superfici, si rileva una crescita della STN, su scala nazionale, pari al 5,6%: la superficie dei negozi compravenduti sale soprattutto nelle Isole, +22,7%, mentre si riduce quasi del 6% nell'area del Nord Est.

Tabella 4

Area	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23	STN III 2024	Var % STN III 24 / III 23
Nord Ovest	2.625	7,6%	363.614	11,8%
Nord Est	1.621	6,9%	215.012	-5,8%
Centro	2.016	5,9%	270.115	0,1%
Sud	1.781	6,0%	179.504	10,4%
Isole	833	8,0%	93.286	22,7%
Capoluoghi	3.324	5,6%	361.243	6,2%
Non capoluoghi	5.552	7,5%	760.287	5,3%
ITALIA	8.875	6,8%	1.121.530	5,6%

*Compravendite
di negozi nelle
grandi città*

Nelle grandi città, le compravendite di negozi sono in rialzo del 5% circa. In confronto al terzo trimestre 2023, si evidenzia l'aumento nel mercato di Roma, il più importante per volumi scambiati, che segna una variazione del 4,4%, e nelle realtà di Torino e Bologna, in crescita rispettivamente circa del 22% e del 13%. Modesti, invece, gli incrementi di Napoli, +2%, e Genova, prossimo al 3%; a Milano e Palermo, il numero di negozi scambiati resta sostanzialmente invariato rispetto al terzo trimestre dello scorso anno mentre subisce una flessione del 4,5% a Firenze. Crescono invece, nel complesso del mercato delle grandi città, le superfici dei negozi scambiati, +7% tendenziale, con andamenti in alcuni casi di segno opposto rispetto a quelli delle unità compravendute, come a Napoli e Bologna. L'aumento della STN è trainato in modo particolare dalle variazioni registrate a Roma, circa l'11% in più, Milano e Torino, entrambe poco superiori al 9%; si segnala anche l'incremento nelle città di Palermo e Genova, in quest'ultima oltre il 33%, nonostante il peso dei relativi mercati sia contenuto.

Tabella 5

Grandi città	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23	STN III 2024	Var % STN III 24 / III 23
Roma	489	4,4%	60.795	11,1%
Milano	309	0,1%	37.290	9,2%
Torino	240	21,9%	18.108	9,1%
Napoli	185	2,0%	11.401	-11,4%
Genova	110	2,9%	9.755	33,5%
Palermo	102	0,2%	10.310	8,1%
Bologna	96	13,1%	9.424	-12,0%
Firenze	84	-4,5%	9.530	-2,5%
TOTALE	1.616	5,1%	166.612	7,0%



I capannoni compravenduti

Le compravendite di capannoni

Sono 3.566 le unità a destinazione produttiva compravendute in questo trimestre, quasi il 2% in più rispetto allo stesso periodo del 2023. Gli scambi, concentrati per lo più nei comuni non capoluogo, crescono al Sud, che registra una variazione pari al 3,4%, e nelle aree settentrionali del paese, dove avvengono più dei due terzi delle compravendite totali: al Nord Ovest il NTN sale del 5,7%, al Nord Est va poco oltre l'1%. Infine, si osserva un lieve calo al Centro, -2,1%, e una netta contrazione nelle Isole, -16,9%, sebbene riferita ad un numero esiguo di NTN.

Tabella 6

Area	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23
Nord Ovest	1.422	5,7%
Nord Est	981	1,3%
Centro	555	-2,1%
Sud	481	3,4%
Isole	126	-16,9%
Capoluoghi	526	7,5%
Non capoluoghi	3.040	1,0%
ITALIA	3.566	1,9%

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 terzo trimestre del 2024, gli scambi salgono complessivamente del 6,8%. Tra i diversi mercati provinciali si denota una certa disomogeneità: in alcuni, come Bergamo, Milano e Roma, si assiste a un considerevole aumento del NTN, in altri, in particolare Torino, a riduzioni significative.

Tabella 7

Provincia	NTN III 2024	Var % NTN III 24 / III 23
Bari	65	-3,7%
Bergamo	157	23,2%
Bologna	93	9,2%
Brescia	149	-5,7%
Milano	320	39,7%
Modena	84	-14,2%
Padova	71	-16,7%
Roma	98	67,2%
Torino	162	-17,2%
Treviso	63	-12,3%
Varese	110	13,0%
Vicenza	129	-2,3%
Totale	1.502	6,8%



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 2023 e 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: **5 dicembre 2024**
periodo di riferimento: **terzo 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.*