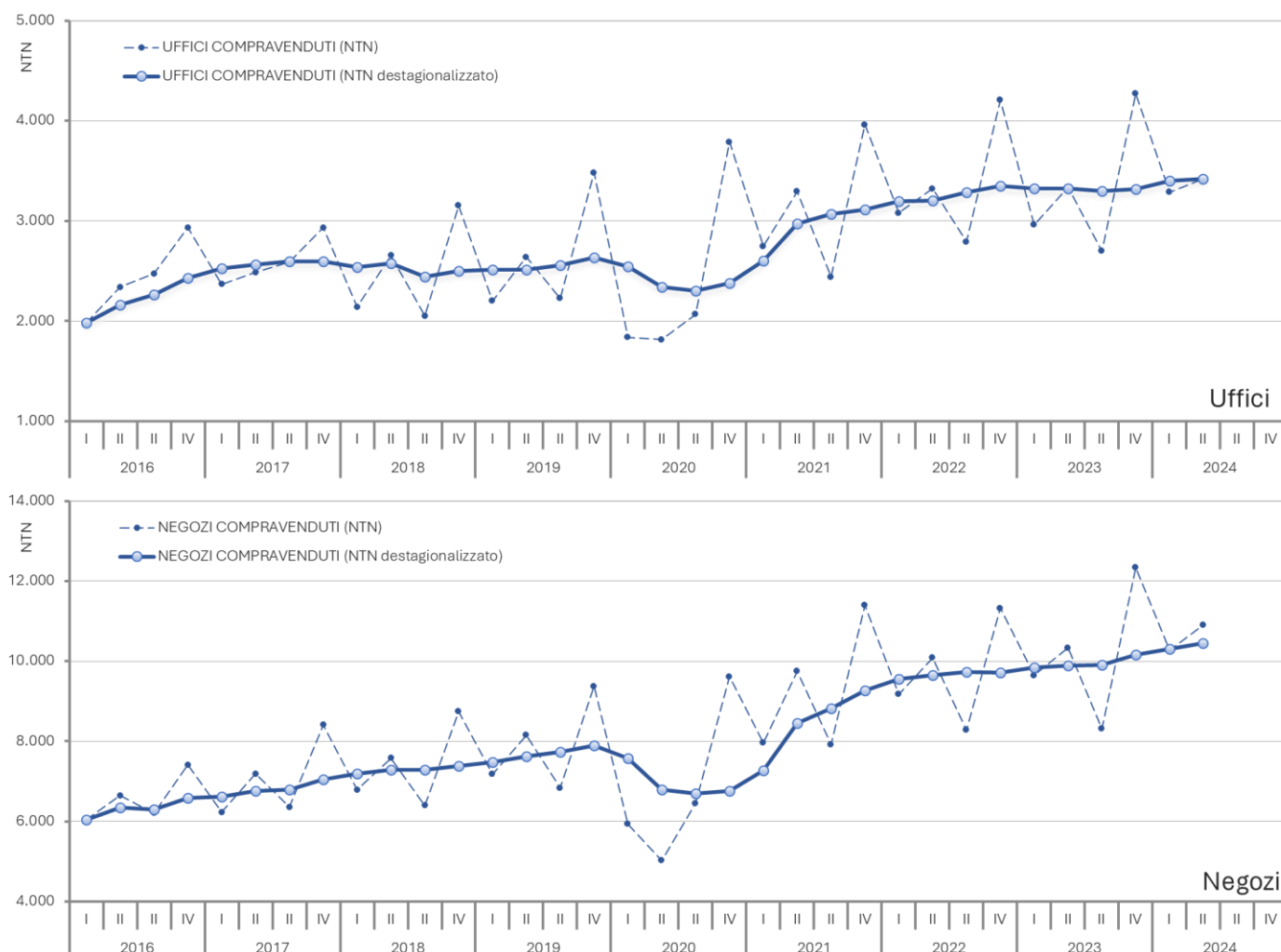


NON RESIDENZIALE

2 | 2024



Il mercato non residenziale nel II trimestre 2024

I segnali di ripresa mostrati dalla fine dello scorso anno sono confermati anche nel secondo trimestre 2024, che mostra un generale aumento delle compravendite di immobili non residenziali, il 2,3% 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 3,4% al settore produttivo, in rialzo di quasi il 10%, fino al settore agricolo che prosegue l'andamento positivo degli ultimi trimestri, e segna un rialzo del 3,5%.

In rialzo anche gli scambi dei negozi, +5,5%, con variazioni positive che riguardano tutte le aree del paese.

I risultati positivi del trimestre sono in parte mitigati dal calo dell'1,1% osservato nella categoria delle altre destinazioni.

A Roma si osservano rialzi degli scambi sia per gli uffici sia per i negozi, per contro a Milano le compravendite di uffici e negozi sono in calo.

IN ITALIA

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

Le compravendite di immobili produttivi aumentano del 10%, quelle dei negozi del 5,5%.

NELLE GRANDI CITTÀ

Lieve diminuzione per gli uffici; in modesto rialzo gli scambi di negozi.



**Unità
compravendute**

Le compravendite di immobili non residenziali

Sul mercato nazionale in questo trimestre sono stati compravenduti circa 61 mila immobili a destinazione non residenziale. Più della metà degli scambi, oltre 36 mila NTN, sono stati realizzati nel settore terziario-commerciale, che registra una variazione tendenziale pari al +3,4%. In particolare, si segnala la ripresa di depositi commerciali e autorimesse, oltre il 3% in più su base tendenziale, e dei negozi che mostrano un incremento del 5,5%.

Dati positivi anche per gli immobili a destinazione produttiva e produttiva-agricola che hanno registrato un rialzo delle compravendite rispettivamente del 9,9% e del 3,5%, consolidando i risultati dei due trimestri precedenti. L'unica flessione che si rileva in questo trimestre riguarda le unità immobiliari classificate in Altro¹, -1,1%.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23
Terziario Commerciale	36.417	3,4%
<i>di cui Uffici</i>	3.419	2,6%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	10.903	5,5%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.585	-6,2%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	20.510	3,2%
Produttivo	4.245	9,9%
Agricolo	837	3,5%
Altro	19.939	-1,1%
Totale	61.437	2,3%

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 secondo trimestre 2024 ha visto un aumento delle compravendite di uffici del 2,6%, con circa 3.400 unità scambiate. La crescita delle transazioni è diffusa in tutte le aree geografiche del paese, in particolare al Centro dove si osserva una variazione tendenziale superiore all'11%. Il Nord Ovest, in controtendenza rispetto all'andamento nazionale, subisce una contrazione del 4%. Rispetto al secondo trimestre 2023, il mercato degli uffici perde terreno nei capoluoghi, -1,6%, a fronte di un incremento che nei comuni minori dove il rialzo raggiunge quasi il 7%. Su scala nazionale, prosegue la crescita delle superfici scambiate (STN), +8,4%, con tassi di variazione negativi soltanto nelle aree del Centro e delle Isole.

Tabella 2

Area	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23	STN II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Nord Ovest	1.105	-4,0%	174.815	14,6%
Nord Est	865	6,0%	121.634	13,0%
Centro	729	11,1%	100.075	-10,6%
Sud	487	1,5%	74.052	25,1%
Isole	233	1,8%	30.915	-1,5%
Capoluoghi	1.646	-1,6%	276.021	4,6%
Non capoluoghi	1.773	6,8%	225.471	13,5%
ITALIA	3.419	2,6%	501.491	8,4%

**Compravendite di
uffici nelle grandi
città**

I dati delle compravendite di uffici nelle otto principali città italiane per popolazione mostrano una sostanziale stabilità rispetto all'omologo trimestre del 2023, con un calo appena dello 0,5%. Più nel dettaglio, si evidenzia una certa disomogeneità, con i mercati di Napoli e Genova, in forte rialzo, e quelli di Torino e Palermo, in netta diminuzione. Più contenuta, seppur significativa, la crescita tendenziale nelle città di Bologna e Firenze. Nella metropoli di Roma, l'aumento dei volumi si contrappone alla diminuzione delle superfici, a differenza di Milano, dove si riducono i volumi ma si assiste ad un incremento delle superfici. Nelle altre città cresce la dimensione degli uffici scambiati, arrivando, nei casi di Napoli e Genova, a valori più che doppi rispetto a quelli del secondo trimestre 2023.

Tabella 3

Grandi città	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23	STN II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Roma	174	4,2%	26.122	-41,0%
Milano	220	-7,1%	46.518	24,3%
Torino	71	-25,3%	10.828	7,6%
Napoli	82	26,6%	22.603	127,6%
Genova	38	37,2%	9.259	138,9%
Palermo	40	-18,6%	8.799	43,9%
Bologna	52	15,9%	7.788	28,0%
Firenze	55	9,0%	11.458	4,9%
TOTALE	731	-0,5%	143.375	11,4%

*I negozi
compravenduti*

Le compravendite di negozi

In questo II trimestre, le compravendite di negozi contano 10.903 unità scambiate, +5,5% rispetto allo stesso periodo del 2023. L'aumento dei volumi investe tutte le aree del paese, con variazioni più marcate al Nord Est e al Centro; la crescita è distribuita più o meno equamente tra comuni capoluogo e non capoluogo con tassi di variazione, entrambi superiori al 5%.

In termini di superfici la STN dei negozi scambiati, registra un incremento del 7,3% sul secondo trimestre 2023. Nelle aree del Nord Ovest e delle Isole, invece, si osserva una riduzione delle superfici scambiate.

Tabella 4

Area	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23	STN II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Nord Ovest	3.268	2,0%	426.703	-1,0%
Nord Est	1.930	10,5%	272.648	17,0%
Centro	2.515	8,4%	321.847	14,0%
Sud	2.244	5,9%	222.042	9,9%
Isole	946	0,8%	98.105	-3,1%
Capoluoghi	4.206	5,2%	435.014	5,7%
Non capoluoghi	6.697	5,8%	906.332	8,2%
ITALIA	10.903	5,5%	1.341.345	7,3%

*Compravendite di
negozi nelle
grandi città*

Il mercato delle grandi città riflette con qualche lieve differenza quello nazionale. In confronto al secondo trimestre 2023, il numero di negozi scambiati aumenta dell'1,9%. A rallentare la crescita complessiva è soprattutto la flessione del 12,3% registrata nel mercato di Milano che, per volumi transati, è secondo solo a Roma. A Palermo si rileva la flessione più elevata, -17,8%, seguita da Firenze, -5,7%. Crescono invece, nel complesso del mercato delle grandi città, le superfici di negozi scambiati, +7% tendenziale, con andamenti in alcuni casi di segno opposto rispetto a quelli delle unità compravendute. Firenze, in particolare, a fronte della riduzione dei volumi compravenduti mostra un aumento in termini di superfici mentre per Roma, nonostante l'incremento delle compravendite, la STN è pressoché invariata.

Tabella 5

Grandi città	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23	STN II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Roma	613	6,7%	62.104	-0,1%
Milano	426	-12,3%	48.010	-9,4%
Torino	313	17,5%	25.743	28,6%
Napoli	247	7,1%	17.626	21,1%
Genova	136	10,7%	10.228	13,9%
Palermo	128	-17,8%	11.343	-10,9%
Bologna	112	20,2%	16.408	98,9%
Firenze	108	-5,7%	10.939	14,5%
TOTALE	2.082	1,9%	202.402	7,0%

***I capannoni
compravenduti***

Le compravendite di capannoni

Crescono, nel secondo trimestre del 2024, anche gli scambi di unità a destinazione produttiva. Con 4.245 NTN, la variazione tendenziale è del +9,9%. La crescita coinvolge, anche se in misura diversa, tutte le aree geografiche del paese: il Centro e le Isole esibiscono tassi più contenuti mentre nelle aree del Nord, dove si concentra la quota maggiore degli scambi, più dei due terzi del NTN nazionale, e al Sud, le variazioni sono più elevate.

Tabella 6

Area	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23
Nord Ovest	1.637	8,3%
Nord Est	1.174	17,9%
Centro	719	1,7%
Sud	556	13,1%
Isole	158	2,5%
Capoluoghi	667	11,9%
Non capoluoghi	3.578	9,6%
ITALIA	4.245	9,9%

***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 secondo trimestre del 2024, gli scambi crescono complessivamente del 5,6% rispetto allo stesso trimestre del 2023. In evidenza i mercati di Bergamo, Padova e Roma dove le compravendite aumentano, in termini tendenziali, di oltre il 30%. Nelle province di Torino, Milano e Brescia gli scambi sono in flessione.

Tabella 7

Provincia	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23
Bari	84	6,3%
Bergamo	183	32,0%
Bologna	100	15,4%
Brescia	181	-8,7%
Milano	308	-10,1%
Modena	131	2,9%
Padova	100	30,6%
Roma	114	45,9%
Torino	181	-17,1%
Treviso	93	-0,1%
Varese	151	24,6%
Vicenza	120	28,1%
Totale	1.747	5,6%

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**



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **12 settembre 2024**

periodo di riferimento: **secondo 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.