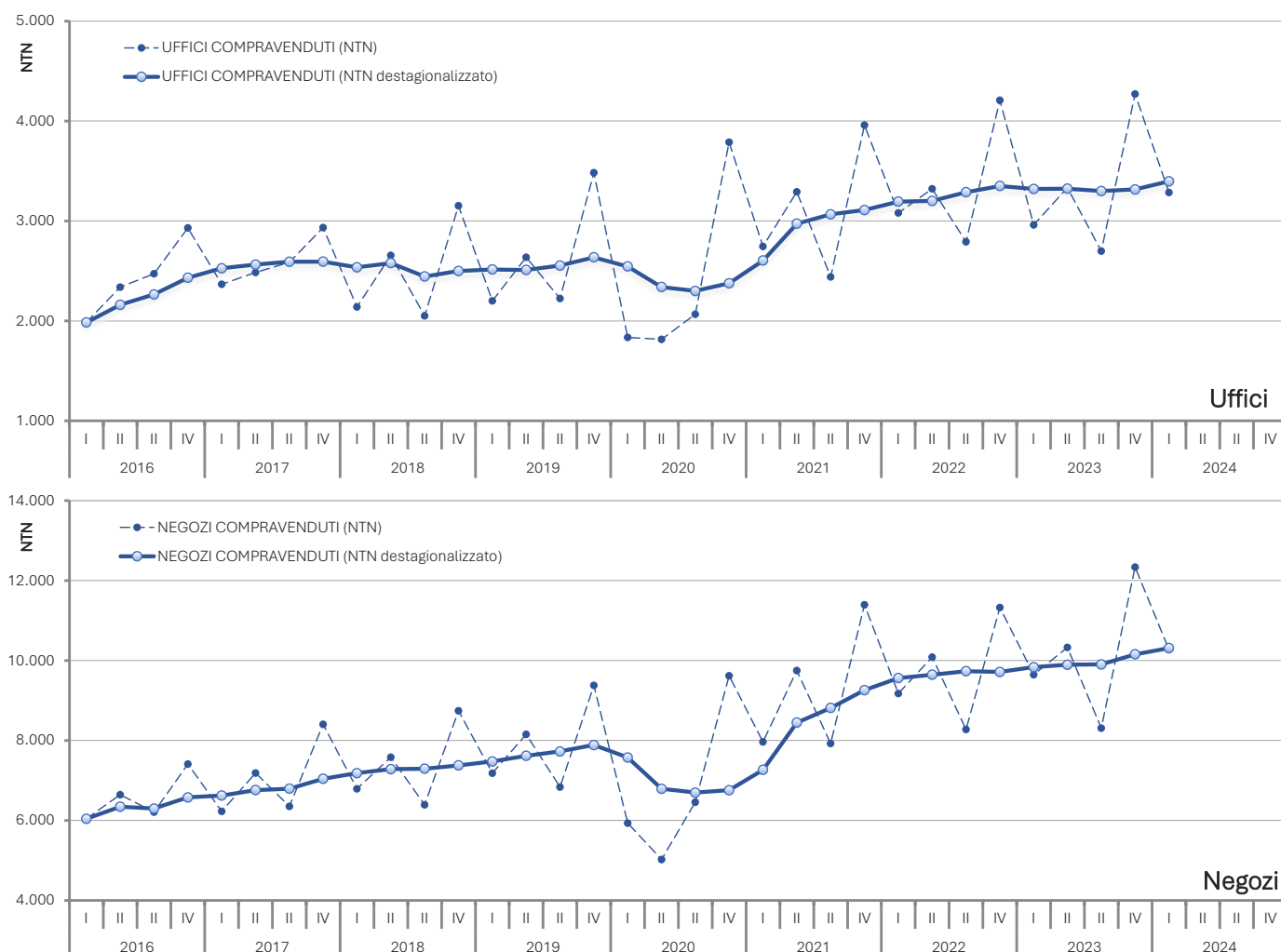


NON RESIDENZIALE

1 | 2024



Il mercato non residenziale nel I trimestre 2024

Nel primo trimestre 2024, il mercato degli immobili non residenziali conferma la crescita registrata nell'ultimo trimestre del 2023 e, con un volume di circa 54 mila unità compravendute, aumenta dello 0,8% rispetto all'omologo trimestre del 2023.

In particolare, nel settore produttivo l'aumento è del 15,7%; a tassi inferiori all'1% sono in aumento anche gli scambi del terziario commerciale e del produttivo agricolo.

Il settore TCO mostra un aumento complessivo dei volumi dello 0,4%, trainato dagli scambi degli uffici che mostrano la crescita maggiore, +11%, e dai negozi, +6,5%, e in parte mitigato dal calo tendenziale del 4,5% dei depositi commerciali.

Nel settore agricolo, gli scambi segnano un lieve incremento dello 0,6%, confermando il risultato del trimestre precedente; infine, la categoria delle altre destinazioni denota un rialzo dello 0,9%.

IN ITALIA

Generale aumento degli scambi degli immobili non residenziali.

Oltre il 10% la crescita delle compravendite di uffici e degli immobili produttivi.

Gli scambi di negozi crescono del 6,5%.

NELLE GRANDI CITTÀ

A Roma e Milano si registra la maggiore crescita degli scambi di uffici; in calo, di contro, le compravendite di negozi.



**Unità
compravendute**

Le compravendite di immobili non residenziali

Sul mercato nazionale in questo trimestre sono state compravendute circa 54 mila immobili non residenziali, +0,8% rispetto allo stesso trimestre del 2023.

Il mercato degli immobili non residenziali, in termini di unità compravendute, riguarda per la maggior quota immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva.

Nel primo trimestre del 2024, sono stati compravenduti oltre 32 mila immobili a destinazione terziaria e commerciale, +0,4% tendenziale. Di questi, la maggior quota riguarda depositi commerciali e autorimesse¹ i cui scambi in questo trimestre sono complessivamente in flessione del 4,5%. Unica altra flessione che si rileva in questo trimestre riguarda le unità immobiliari classificate in Altro², -1,3%.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN I 2024	Var % NTN I 24 / I 23
Terziario Commerciale	32.685	0,4%
<i>di cui Uffici (A/10)</i>	3.285	11,0%
<i>di cui Negozi e laboratori (C/1, C/3)</i>	10.273	6,5%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.460	0,8%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	17.667	-4,5%
Produttivo	3.864	15,7%
Agricolo	821	0,6%
Altro	16.997	-1,3%
Totale	54.368	0,8%

¹ Si tratta di unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/2, con superficie superiore a 30 m², C/6 e C/7, con superficie superiore a 50m².

² 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

Compravendite
di uffici nelle
grandi città

Le compravendite di uffici

Sul mercato nazionale in questo trimestre sono stati compravenduti poco meno di 3.300 unità a destinazione uffici, circa 300 in più rispetto allo stesso periodo del 2023. L'aumento degli scambi è concentrato nei capoluoghi dove la variazione tendenziale supera il 26%, per contro nei comuni minori si osserva una diminuzione del 2,2%. Il rialzo delle transazioni di uffici è riscontrabile in tutte le aree geografiche del paese, più concentrato nel Centro dove si osserva un incremento di quasi il 35%. Ancora maggiore è la crescita tendenziale in termini di superficie degli uffici scambiati, con il tasso di variazione della STN che sfiora il 25% a livello nazionale, quasi il 40% nei capoluoghi e oltre il 50% nei comuni del Centro.

Tabella 2

Area	NTN I 2024	Var % NTN I 24 / I 23	STN I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	1.056	6,9%	182.483	25,3%
Nord Est	815	4,7%	104.399	0,9%
Centro	757	34,8%	107.999	52,5%
Sud	431	3,9%	65.030	31,7%
Isole	226	4,1%	30.087	22,0%
Capoluoghi	1.720	26,4%	301.641	39,8%
Non capoluoghi	1.565	-2,2%	188.358	5,8%
ITALIA	3.285	11,0%	489.999	24,4%

I dati delle compravendite di uffici nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano una marcata variazione tendenziale positiva. I mercati più vivaci delle metropoli di Roma e Milano, dove il numero di scambi supera le 200 unità nel trimestre, spuntano i rialzi più elevati rispetto a quelli dell'omologo trimestre del 2023. Crescita tendenziale degli scambi anche nelle città di Napoli, Genova e Palermo, mentre si registra una diminuzione a Torino, Bologna e Firenze. In termini di STN degli uffici scambiati, nelle grandi città le variazioni riflettono quella dei volumi, con l'eccezione di Napoli dove al rialzo dei volumi si contrappone una diminuzione delle superfici e Firenze dove, all'inverso, alla riduzione dei volumi si affianca una crescita delle superfici.

Tabella 3

Grandi città	NTN I 2024	Var % NTN I 24 / I 23	STN I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Roma	234	74,3%	41.670	53,3%
Milano	280	42,1%	72.265	69,6%
Torino	48	-11,6%	6.736	-15,0%
Napoli	72	14,9%	9.646	-14,2%
Genova	36	30,9%	7.098	20,3%
Palermo	68	37,4%	9.804	128,4%
Bologna	50	-11,5%	6.785	-35,5%
Firenze	40	-12,6%	5.713	15,4%
TOTALE	828	32,0%	159.716	39,3%



*I negozi
compravenduti*

Le compravendite di negozi

Nel primo trimestre del 2024 crescono gli scambi di negozi che con quasi 10.300 unità scambiate aumentano del 6,5% sul primo trimestre del 2023. Nei comuni minori la crescita è più accentuata, +7,8%. L'aumento dei volumi è riscontrabile in tutte le aree geografiche del paese: le variazioni più elevate si presentano al Centro e al Nord Ovest.

In crescita anche le superfici dei negozi scambiati nel trimestre con tassi ovunque superiori a quelli registrati per i volumi, fa eccezione l'area del Nord Est dove a fronte dell'incremento del numero di negozi scambiati si registra una superficie sostanzialmente stabile rispetto a quella rilevata nel primo trimestre 2023.

Tabella 4

Area	NTN I 2024	Var % NTN I 24 / I 23	STN I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	3.260	10,1%	444.314	14,5%
Nord Est	1.720	1,8%	234.061	-0,2%
Centro	2.336	8,0%	314.419	28,4%
Sud	2.026	4,3%	196.612	7,7%
Isole	931	4,1%	104.216	12,2%
Capoluoghi	3.974	4,4%	424.668	12,4%
Non capoluoghi	6.299	7,8%	868.954	13,6%
ITALIA	10.273	6,5%	1.293.623	13,2%

*Compravendite
di negozi nelle
grandi città*

In controtendenza rispetto al dato nazionale, nelle otto principali città italiane per popolazione, il numero di negozi scambiati è in diminuzione del 2,7%. A pesare sulla variazione complessiva sono soprattutto le flessioni registrate nei due maggiori mercati: a Roma la diminuzione tendenziale supera il 10% e a Milano è di poco superiore al 6%. A Bologna si registra la flessione più elevata, -17%. Crescono invece, nel complesso del mercato delle grandi città, le superfici di negozi scambiati, +5,1% tendenziale, con andamenti in alcuni casi contrastanti rispetto a quelli delle unità compravendute. Roma, in particolare, a fronte della marcata diminuzione del numero di negozi compravenduti mostra un deciso aumento in termini di superfici.

Tabella 5

Grandi città	NTN I 2024	Var % NTN I 24 / I 23	STN I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Roma	536	-10,1%	62.760	11,7%
Milano	468	-6,2%	56.469	-5,5%
Torino	301	17,0%	25.928	28,5%
Napoli	209	6,8%	14.239	2,1%
Genova	125	3,1%	9.225	-19,0%
Palermo	125	-2,0%	12.792	26,3%
Bologna	97	-17,0%	8.748	-26,6%
Firenze	103	-2,0%	11.675	36,9%
TOTALE	1.964	-2,7%	201.835	5,1%



*I capannoni
compravenduti*

*Compravendite
di capannoni
nelle principali
province*

Le compravendite di capannoni

Crescono, nel primo trimestre del 2024 anche gli scambi di unità a destinazione produttiva. Con quasi 3.900 NTN la variazione è del +15,7% rispetto allo stesso periodo del 2023. La crescita coinvolge tutte le aree geografiche del paese, con un tasso intorno al +17% per le aree del Nord, dove si concentra la quota maggiore degli scambi, più dei due terzi del NTN nazionale.

Tabella 6

Area	NTN I 2024	Var % NTN I 24 / I 23
Nord Ovest	1.534	16,8%
Nord Est	1.143	17,4%
Centro	600	9,4%
Sud	434	12,6%
Isole	154	30,3%
Capoluoghi	616	28,9%
Non capoluoghi	3.248	13,5%
ITALIA	3.864	15,7%

Analizzando il mercato nelle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello stock di questo settore, nel primo trimestre del 2024 crescono complessivamente gli scambi del 9,2% rispetto allo stesso trimestre del 2023. In evidenza i mercati di Bergamo, Bologna, Treviso e Varese dove le compravendite aumentano, in termini tendenziali, di oltre il 30%. Nelle province di Bari, Brescia e Roma gli scambi sono in flessione.

Tabella 7

Provincia	NTN I 2024	Var % NTN I 24 / I 23
Bari	61	-18,0%
Bergamo	184	32,3%
Bologna	123	35,0%
Brescia	162	-5,3%
Milano	266	7,9%
Modena	133	10,2%
Padova	106	21,9%
Roma	54	-48,4%
Torino	192	6,2%
Treviso	94	37,3%
Varese	142	34,6%
Vicenza	145	9,7%
Totale	1.661	9,2%



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 trascrizione³.

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 trimestrale⁴. 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 metodologica⁵.

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.

³ 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*).

⁴ 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.

⁵ [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: **10 giugno 2024**
periodo di riferimento: **primo 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.