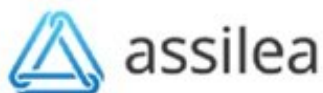


RAPPORTO IMMOBILIARE 2025

Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

con la collaborazione di



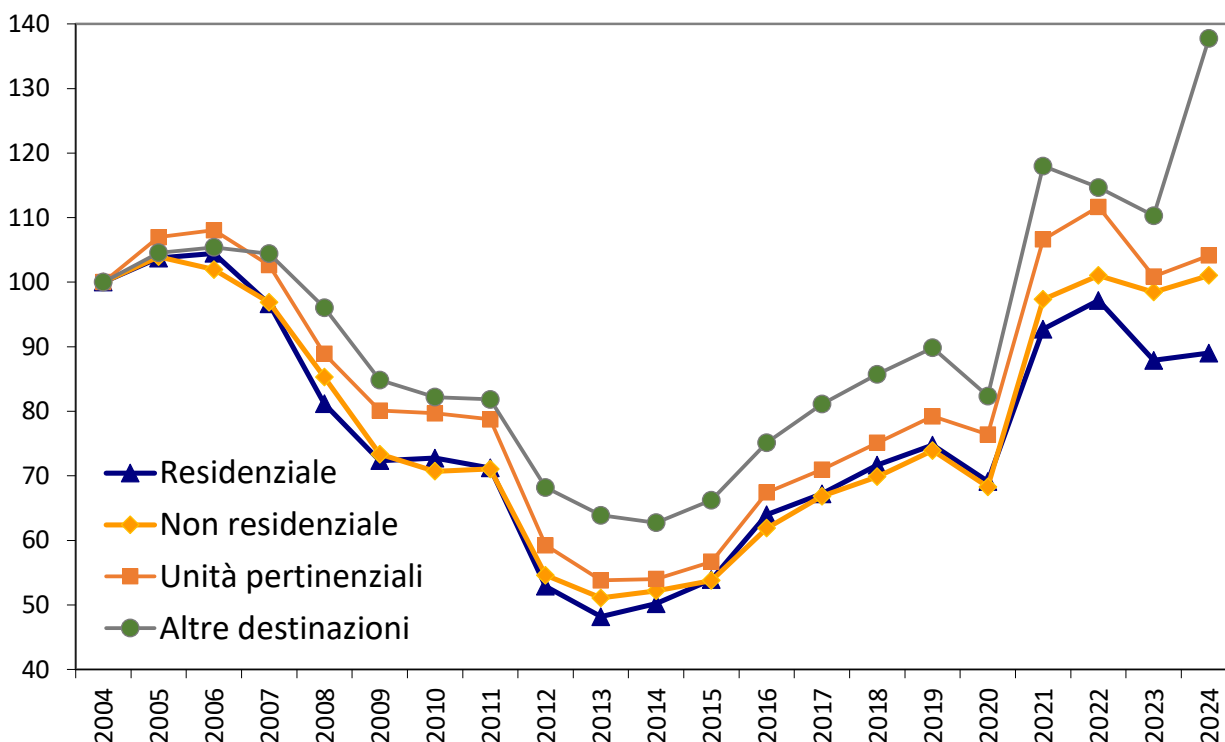
data di pubblicazione: 29 maggio 2025
periodo di riferimento: anno 2024



1 Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale

Nel 2024 il settore non residenziale riprende la dinamica espansiva interrotta lo scorso anno riprendendo così la crescita che, con l'unica eccezione del 2020 per gli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese, accompagna il comparto dal 2014. La Figura 1, che illustra la serie storica dell'indice NTN nazionale dal 2004, evidenzia un incremento degli scambi in tutti i settori, con un tasso più accentuato nel comparto 'Altre destinazioni' ². Le unità non residenziali dei segmenti uffici, negozi e produttivo tornano in positivo e segnano un rialzo complessivo degli scambi del 5,1%.

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



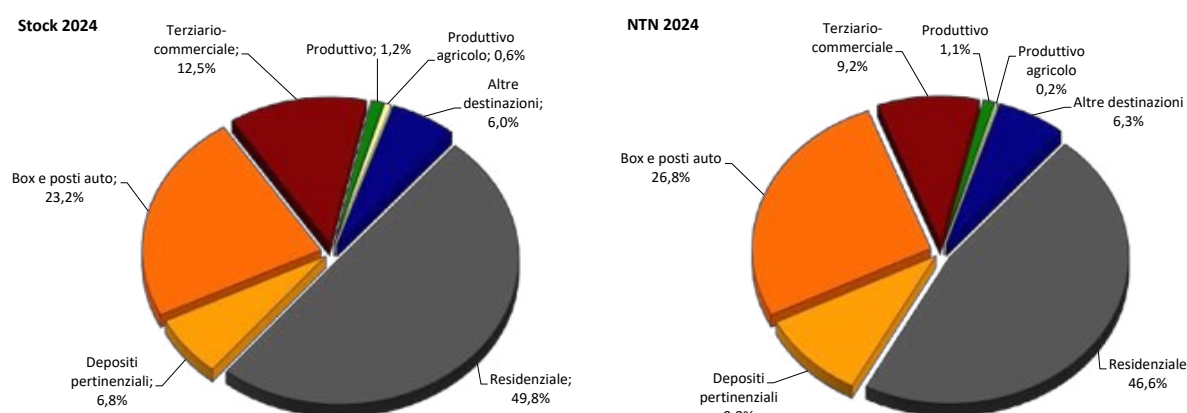
La Tabella 1 presenta, per ciascun segmento residenziale e non residenziale, i dati relativi allo stock, al NTN e all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e stock). Nel 2024, il numero di unità immobiliari scambiate supera 1,5 milioni, pari al 2,21% dello stock complessivo. La crescita dei volumi in termini di NTN è del 3,4%, 50 mila unità scambiate in più rispetto al 2023. L'incremento del 2024, è il risultato di rialzi diffusi in tutti i settori: il mercato delle abitazioni che rappresenta quasi il 50% degli scambi complessivi mostra un aumento dell'1,3%, le unità destinate a depositi pertinenziali, con un peso del 10% circa hanno guadagnato il 5,3% dei volumi e crescono anche le transazioni di box e posti auto, +2,5%; il settore produttivo esibisce un tasso positivo del 6,5% seppure riferito all'1% degli scambi e fa registrare un aumento anche il settore produttivo-agricolo, +1,8%, ma la dimensione del suo mercato in termini di unità scambiate è appena dello 0,2% del totale. In Figura 2 sono rappresentate le distribuzioni dello stock e del NTN per settore: il mercato non residenziale raccoglie circa il 10% delle compravendite totali, percentuale che diventa poco superiore al 14% in termini di stock.

² In questo comparto 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. L'inusuale crescita di questo comparto è sostanzialmente attribuibile alle compravendite di unità immobiliari censite nelle categorie F/3 - unità in corso di costruzione e F/4 - unità in corso di definizione. In particolare, con il cosiddetto "sismabonus acquisti" (art. 16, co. 1-septies del DL 63/2013) è stata riconsociuta una detrazione fiscale agli acquirenti delle unità immobiliari, anche classificate in una categoria catastale "fittizia" (gruppo F), vendute entro il termine fissato al 31 dicembre 2024 direttamente dalle imprese di costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurne il rischio sismico.

Tabella 1: Stock, NTN, IMI 2024 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2024	Quota % Stock	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	Quota % NTN	IMI 2024
Residenziale	34.721.970	49,8%	719.578	1,3%	46,6%	2,07%
Depositi pertinentenziali	4.714.331	6,8%	151.061	5,3%	9,8%	3,20%
Box e posti auto	16.166.553	23,2%	412.808	2,5%	26,8%	2,55%
Terziario-commerciale	8.690.929	12,5%	142.594	2,2%	9,2%	1,64%
Produttivo	830.871	1,2%	16.715	6,5%	1,1%	2,01%
Produttivo agricolo	423.776	0,6%	3.425	1,8%	0,2%	0,81%
Altre destinazioni	4.177.766	6,0%	96.586	24,9%	6,3%	2,31%
Totale	69.726.196	100,0%	1.542.766	3,4%	100,0%	2,21%

Figura 2: Distribuzione dello stock e del NTN per settore



Con riferimento a ciascuna delle tipologie edilizie non residenziali, la Tabella 2, la Tabella 3 e la Tabella 4 mostrano i valori di stock, del NTN e dell'IMI per area territoriale. In termini di *stock* immobiliare, i negozi e i depositi commerciali rappresentano le tipologie con il maggior numero di unità censite, circa 7,7 milioni, oltre il 75% dello stock non residenziale. A seguire, si trovano capannoni (D/1 e D/7) e uffici (A/10) che contano rispettivamente 831 mila e 626 mila unità; situazione analoga si riflette nelle compravendite, come mostrato nei grafici di Figura 3. Riguardo l'IMI, ovvero la quota di *stock* compravenduta, gli uffici registrano il valore più alto, 2,18% sebbene anche il produttivo supera il 2%.

Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento nel prosieguo del Rapporto sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello *stock* immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato. Va comunque sempre ricordato che le destinazioni d'uso sono quelle desumibili dalle categorie catastali e, data la loro finalità, queste non sono del tutto idonee a cogliere l'effettiva utilizzazione dei beni, in particolare nel gruppo D (immobili speciali), in cui spesso esiste una promiscuità tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario. La categoria più problematica, in termini di promiscuità della destinazione d'uso, è indubbiamente la D/8, in cui rientrano, oltre agli immobili destinati all'attività commerciale, anche immobili destinati al terziario³.

³ Con la circolare n. 2/E della Direzione Centrale Catasto, cartografia e pubblicità immobiliare del 1 febbraio 2016, è stato spiegato che con la nuova versione 4.00.3 del DOC.FA. è individuata "una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D e E, e consente all'Agenzia, attraverso una più dettagliata ripartizione delle diverse tipologie immobiliari censibili in una stessa categoria catastale, di disporre nelle proprie banche dati di informazioni sempre più complete per finalità statistiche, inventariali ed estimali". Si tratta, per ora, di un primo passo da consolidare nella prassi e che comunque riguarderebbe solo gli immobili di nuovo accatastamento o che sono oggetto di variazione catastale. Non, quindi, dell'intero *stock*. Non c'è dubbio, tuttavia, che questa novità è importante, sebbene non nell'immediato, anche a fini statistici e di analisi del patrimonio, in quanto va nel senso della rimozione di quelle "promiscuità aggregative" di cui si è accennato.

La Tabella 5 presenta, per le tipologie appena menzionate, le variazioni percentuali del NTN 2024 rispetto al 2023. Il settore produttivo evidenzia l'aumento maggiore con il 6,5% di unità scambiate in più sul 2023, seguono le unità censite come negozi che registrano un incremento dei volumi compravenduti del 5,3%, mentre il rialzo degli scambi degli uffici è del 2,9%. L'analisi delle compravendite tra le aree territoriali evidenzia aumenti diffusi con poche eccezioni. Le aree del Sud e del Nord Est registrano un'espansione dei volumi per tutti e tre i segmenti, al Centro ai rialzi del comparto uffici e negozi si contrappone il calo degli scambi di immobili produttivi, mentre al Nord Ovest diminuiscono i volumi degli uffici e nelle Isole subiscono una riduzione sia gli uffici sia gli immobili produttivi.

Tabella 2: Stock anno 2024 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni")

Stock	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	188.349	597.408	1.253.297	12.504	5.904	77.249	13.525	264.733	97.519	2.510.488
Nord Est	141.635	387.876	755.175	8.715	4.266	53.983	13.915	216.007	144.441	1.726.013
Centro	129.559	546.292	998.060	8.212	3.469	46.106	14.030	146.812	72.757	1.965.297
Sud	112.815	680.695	1.519.227	9.715	2.214	56.505	12.337	144.396	60.539	2.598.443
Isole	53.634	283.280	667.895	6.561	1.273	18.792	6.457	58.923	48.520	1.145.335
ITALIA	625.992	2.495.551	5.193.654	45.707	17.126	252.635	60.264	830.871	423.776	9.945.576

Tabella 3: NTN anno 2024 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni")

NTN	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	4.359	13.179	24.706	21	133	1.703	271	6.640	812	51.823
Nord Est	3.475	7.666	14.188	31	77	1.242	237	4.709	1.335	32.959
Centro	2.860	9.713	15.211	34	52	951	292	2.633	536	32.279
Sud	2.054	8.554	16.822	28	40	955	163	2.088	341	31.043
Isole	916	3.852	8.281	13	21	390	110	646	401	14.629
ITALIA	13.663	42.963	79.207	125	323	5.240	1.073	16.715	3.425	162.733

Tabella 4: IMI anno 2024 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali (esclusa la voce "altre destinazioni")

IMI	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord Ovest	2,31%	2,21%	1,97%	0,17%	2,26%	2,20%	2,01%	2,51%	0,83%	2,06%
Nord Est	2,45%	1,98%	1,88%	0,35%	1,80%	2,30%	1,71%	2,18%	0,92%	1,91%
Centro	2,21%	1,78%	1,52%	0,41%	1,49%	2,06%	2,08%	1,79%	0,74%	1,64%
Sud	1,82%	1,26%	1,11%	0,28%	1,80%	1,69%	1,32%	1,45%	0,56%	1,19%
Isole	1,71%	1,36%	1,24%	0,19%	1,65%	2,08%	1,70%	1,10%	0,83%	1,28%
ITALIA	2,18%	1,72%	1,53%	0,27%	1,88%	2,07%	1,78%	2,01%	0,81%	1,64%

Figura 3: Distribuzione dello stock e del NTN delle tipologie non residenziali (esclusa la voce “altre destinazioni”)

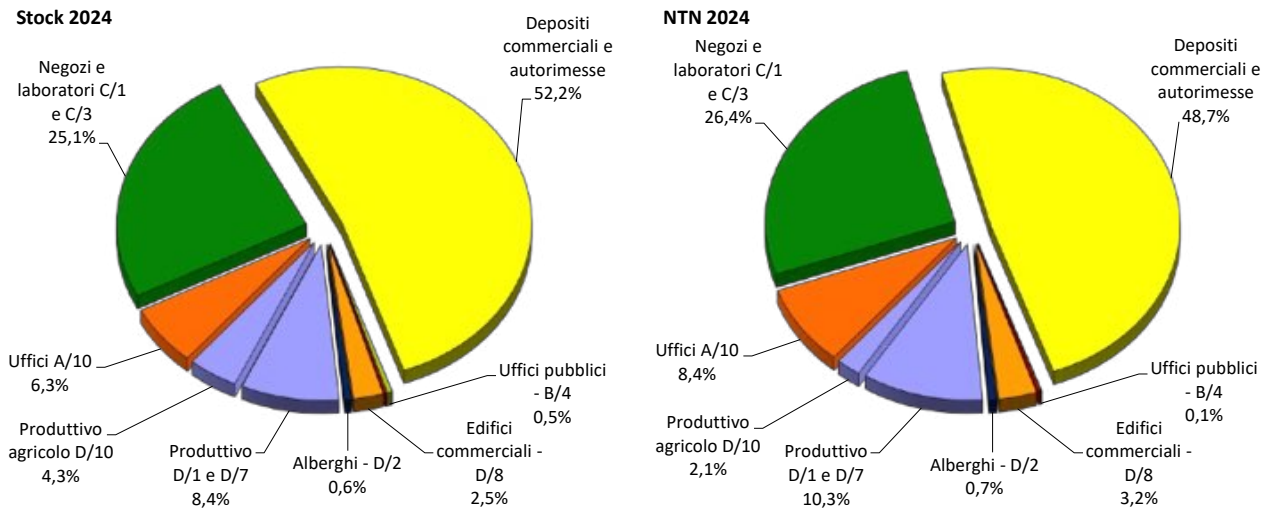


Tabella 5: Variazione % NTN 2024/23 principali tipologie non residenziali

Var % NTN 2024/2023	Uffici	Negozi e laboratori	Produttivo
Nord Ovest	-0,6%	5,7%	9,0%
Nord Est	3,1%	6,8%	8,0%
Centro	6,3%	4,6%	-0,8%
Sud	7,8%	5,0%	8,7%
Isole	-1,2%	3,3%	-3,0%
ITALIA	2,9%	5,3%	6,5%

In Figura 4 è riportato il grafico degli andamenti nazionali e dei soli capoluoghi del mercato delle tipologie non residenziali, in termini di volumi di compravendita, a partire dal 2011. L'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2011, evidenzia un ripido calo nel 2012, un andamento che si conferma, anche se con minore intensità, anche nel 2013. Nel 2014 e nel 2015 le flessioni si attenuano, mostrando i primi segnali di un'inversione di tendenza che si è poi concretizzata negli anni successivi con una ripresa, a tratti indebolita e con qualche eccezione (gli uffici in calo nel 2018), con l'unica inevitabile eccezione del 2020. Il settore degli uffici è l'unico a non aver ancora recuperato i volumi del 2011 sia a livello nazionale sia nella ripartizione dei soli capoluoghi. Il segmento dei negozi è quello che ha conseguito i maggiori rialzi con un incremento complessivo che, grazie ai recuperi degli ultimi quattro anni, ha visto un incremento che sfiora il 40% dal 2011. Buone le performance anche per le unità a destinazione produttiva che in quest'ultimo anno raggiungono un indice di 134,7. La Figura 5, infine, mostra l'andamento dell'indice IMI dal 2011 per le tre tipologie non residenziali, sia su scala nazionale sia per i capoluoghi.



Figura 4: Indice NTN per le principali tipologie non residenziale (nazionale e solo capoluoghi)

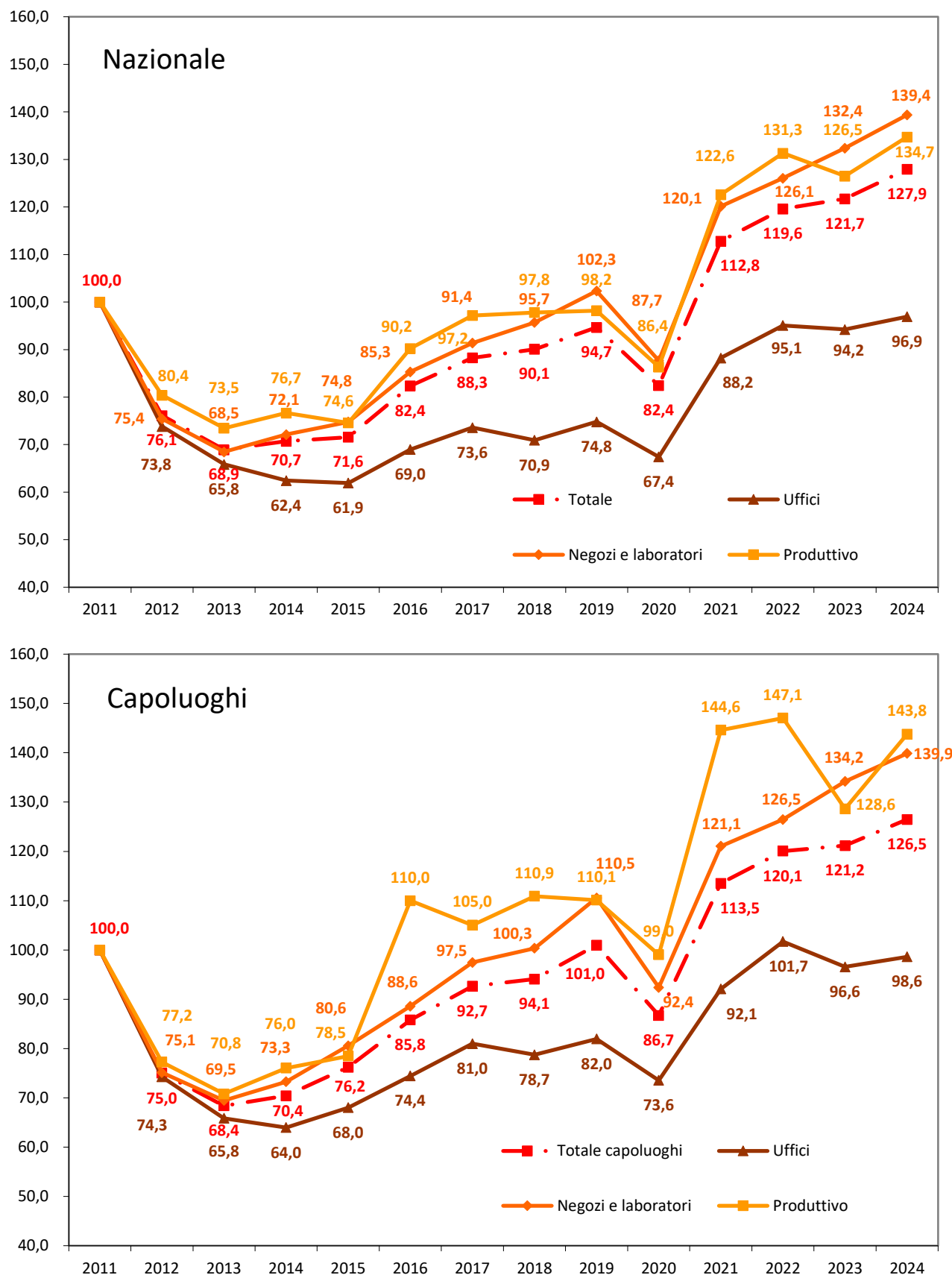
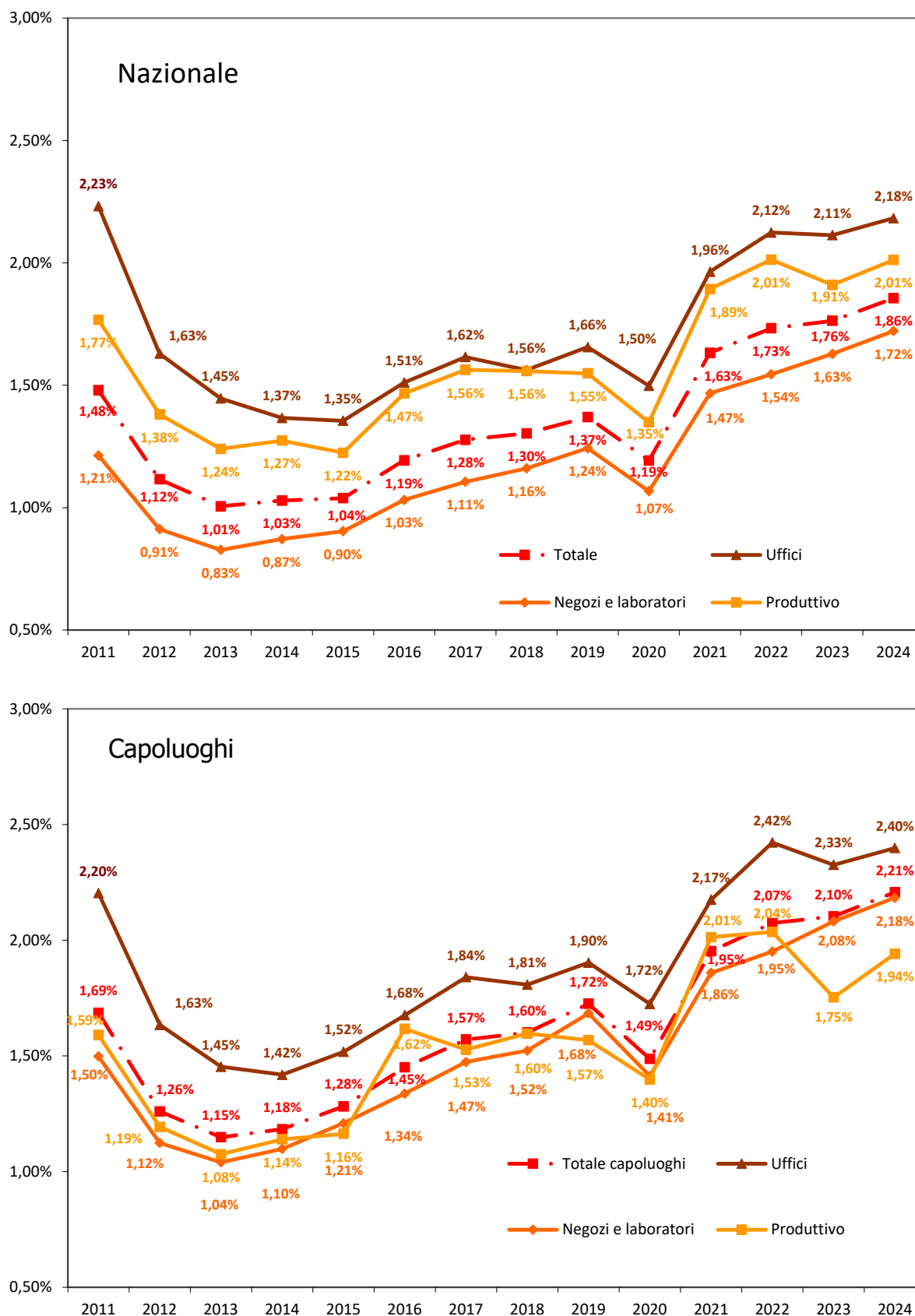




Figura 5: Andamento dell'IMI dal 2011 per le principali tipologie non residenziale (nazionale e solo capoluoghi)





Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle principali tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2024 e pesandole sullo *stock* immobiliare di ciascun comune.

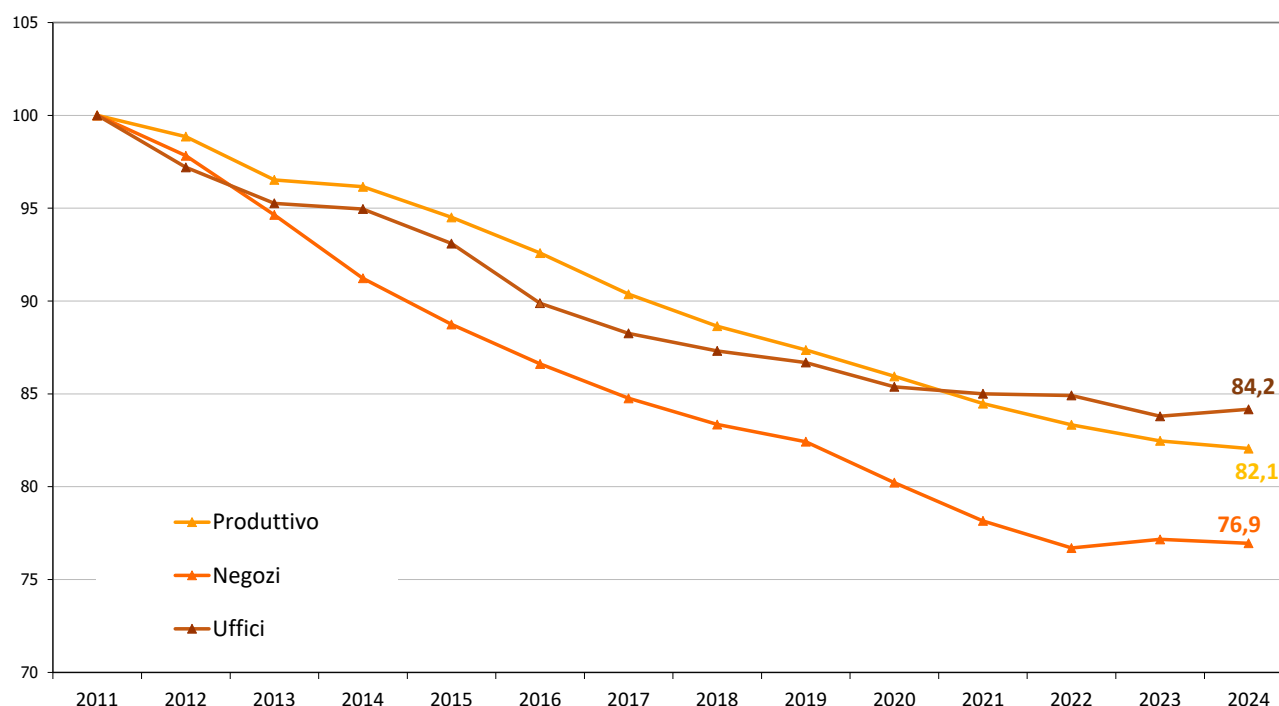
I dati in Tabella 6 segnano livelli di quotazione più bassi in tutte le aree per uffici e produttivo, con un peggioramento dei valori su scala nazionale dello 0,5% per il produttivo e un lieve incremento per gli uffici dello 0,4%; la quotazione media dei negozi, invece, si attesta a 1.422 €/m², in lieve calo dello 0,3% rispetto al 2023.

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 6, conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai più che decennale; i negozi hanno registrato la maggior perdita di valore, il 23% dal 2011, mentre gli uffici il calo complessivo è del 16% nonostante la leggera inversione dell'anno analizzato.

Tabella 6: Quotazione media 2024 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2024 (€/m ²)	Var % 2024/2023	Quotazione media Negozi 2024 (€/m ²)	Var % 2024/2023	Quotazione media Capannoni 2024 (€/m ²)	Var % 2024/2023
Nord Ovest	1.560	1,1%	1.620	0,6%	470	-1,3%
Nord Est	1.305	0,0%	1.535	0,0%	451	0,4%
Centro	1.403	-0,8%	1.502	-1,5%	472	-1,4%
Sud	1.044	1,0%	1.233	-0,1%	396	1,3%
Isole	970	-0,8%	1.147	0,0%	394	-1,0%
ITALIA	1.316	0,4%	1.422	-0,3%	448	-0,5%

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2011 per le principali tipologie non residenziale



2 Il mercato degli uffici

2.1 Lo stock immobiliare

Nel 2024 risultano censite negli archivi catastali quasi 626 mila unità immobiliari della tipologia uffici, corrispondenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

È necessario specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo *stock* immobiliare nazionale realmente destinato a tale uso, in quanto non solo può accadere l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che ciò comporti una conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni comuni minori⁴ non è stata nemmeno definita la categoria A/10 (e relativa tariffa d'estimo) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili), il che rende evidentemente impossibile una loro identificazione distinta all'interno della banca dati del Catasto.

Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientra la maggior parte degli edifici 'strutturati' per ufficio che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D⁵.

Lo *stock* realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10; non è possibile, tuttavia, individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale, che indica nella categoria A/10 gli uffici.

Premesso ciò, si può notare che poco più della metà dello *stock* di uffici si trova nelle aree del Nord, quasi il 53%, circa il 21% al Centro e il restante 26% è ripartito tra Sud e Isole (Figura 7). Le Tabella 7 e la Tabella 8 presentano la distribuzione dello *stock* per regione e tra comuni capoluogo e non capoluogo. Come atteso, la Lombardia è la regione con la quota di *stock* più elevata, pari a 21,1%, seguita da Emilia-Romagna e Veneto, entrambe al di sopra del 10%, da Lazio e Toscana, rispettivamente con quote del 7,7% e 7,9%, mentre al Sud e nelle Isole spiccano Campania (6,5%), Sicilia (5,8%) e Puglia (5,6%).

La quota di *stock* concentrata nei comuni non capoluogo risulta, a livello nazionale, sensibilmente superiore (56%) a quella distribuita nei capoluoghi (44%), ad eccezione dell'area del Centro, dove il rapporto è ribaltato: quasi il 52% dello *stock* è ubicato nei capoluoghi.

La Figura 8 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale dello *stock*.

⁴ Si tratta di circa 640 comuni.

⁵ Tali edifici possono essere censiti nelle categorie non ordinarie D/7 o D/8 a seconda che l'attività prevalente ivi prevista sia collegata, rispettivamente, all'industria o al commercio.



Figura 7: Distribuzione stock 2024 per area geografica – uffici

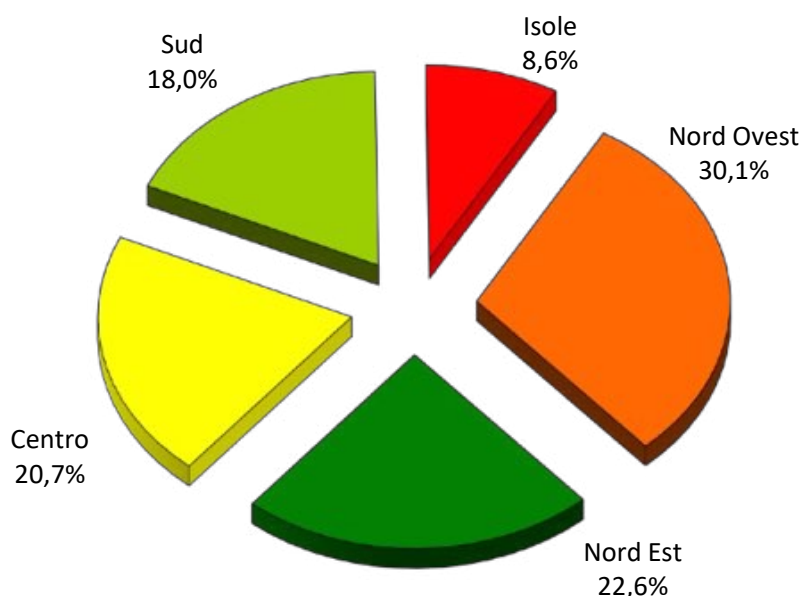


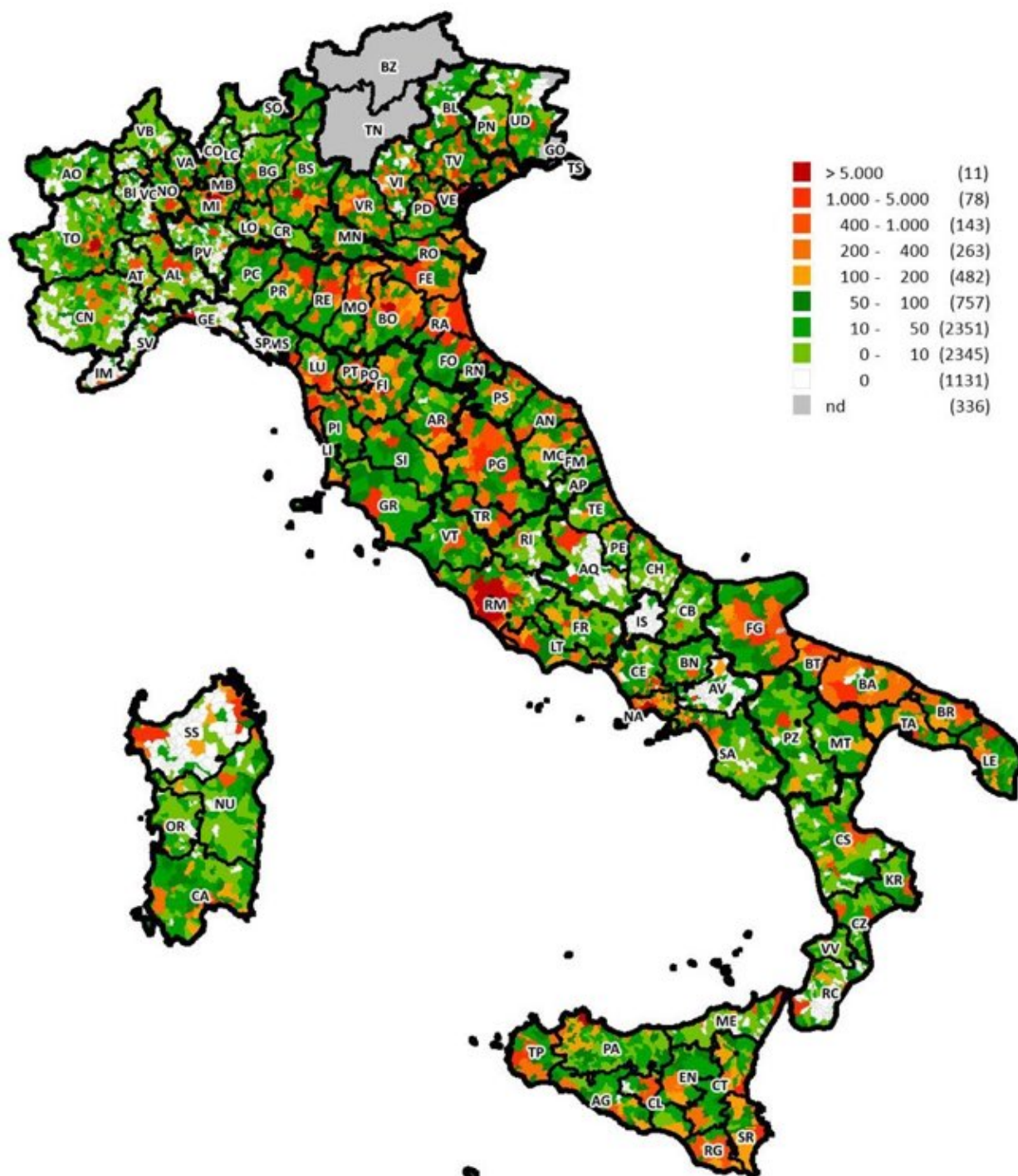
Tabella 7: Stock 2024 per regione e per area geografica – uffici

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	13.497	2,2%
	Lombardia	131.862	21,1%
	Piemonte	41.113	6,6%
	Valle d'Aosta	1.877	0,3%
Nord Ovest		188.349	30,1%
Nord Est	Emilia - Romagna	64.467	10,3%
	Friuli - Venezia Giulia	10.192	1,6%
	Veneto	66.976	10,7%
Nord Est		141.635	22,6%
Centro	Lazio	48.094	7,7%
	Marche	18.659	3,0%
	Toscana	49.723	7,9%
	Umbria	13.083	2,1%
Centro		129.559	20,7%
Sud	Abruzzo	14.625	2,3%
	Basilicata	4.903	0,8%
	Calabria	15.332	2,4%
	Campania	40.379	6,5%
	Molise	2.444	0,4%
	Puglia	35.132	5,6%
Sud		112.815	18,0%
Isole	Sardegna	17.566	2,8%
	Sicilia	36.068	5,8%
Isole		53.634	8,6%
Italia		625.992	100,0%

Tabella 8: *Stock 2024 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – uffici*

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	86.723	46,0%
	Non capoluoghi	101.626	54,0%
Nord Est	Capoluoghi	59.184	41,8%
	Non capoluoghi	82.451	58,2%
Centro	Capoluoghi	66.716	51,5%
	Non capoluoghi	62.843	48,5%
Sud	Capoluoghi	40.442	35,8%
	Non capoluoghi	72.373	64,2%
Isole	Capoluoghi	23.538	43,9%
	Non capoluoghi	30.096	56,1%
Italia	Capoluoghi	276.603	44,2%
	Non capoluoghi	349.389	55,8%

Figura 8: Mappa distribuzione stock 2024 nei comuni italiani – uffici



2.2 I volumi di compravendita

Nel 2024, sono state scambiate 13.633 unità censite come uffici in aumento del 2,9% rispetto al 2023. Le compravendite di uffici riprendono così la dinamica positiva dopo la lieve flessione registrata lo scorso anno, quando il calo era poco sotto l'1%. A trainare la crescita sono stati gli aumenti degli scambi al Centro, +6,3%, al Sud, +7,8% e al Nord Est, +3,1% variazioni che hanno compensato del tutto il calo osservato nelle aree del Nord Ovest, -0,6% e delle Isole, -1,2% (Tabella 9).

La distribuzione del NTN per area geografica, in Figura 9, rispecchia, con qualche differenza, quella già vista per lo stock: il Nord assorbe circa il 58% delle compravendite realizzate, a scapito di Sud e Isole che, insieme, raggiungono una quota del 22%.

Il dettaglio regionale, mostrato nella stessa Tabella 9, evidenzia come il mercato degli uffici sia concentrato in poche realtà, i cui risultati determinano l'andamento delle rispettive aree territoriali di appartenenza. La Lombardia pur non registrando variazioni rispetto al 2023, si conferma, anche nel 2024, la regione con il peso maggiore in questo mercato rappresentando quasi un quarto del totale delle transazioni nazionali.

Le regioni delle aree del Nord est e del Centro seguono tutte la tendenza positiva dell'area di appartenenza con i rialzi maggiori in Toscana, +10,5%, Umbria, +13,1% e Friuli Venezia Giulia, +16,8%. Cali dei volumi si osservano in Piemonte, -3,5%, Liguria, -1,3%, Calabria, Campania, -2,9%, e Sicilia -5,9%. Tra le regioni con quote più basse di mercato si osserva un incremento accentuato degli scambi di uffici in Basilicata e Molise dove i tassi di crescita si riferiscono ad un numero di scambi esiguo.

In termini di intensità delle compravendite, le regioni Nord Est sono quelle più dinamiche, tutte con IMI oltre il 2,3%; al Nord Ovest solo la Lombardia ha un IMI elevato ma con un valore di 2,5% viene superata dal Veneto che nel 2024 è la regione più dinamica con un IMI del 2,53%. Nell'area del Centro solo l'Umbria resta sotto il 2% mentre al Sud e nelle Isole Abruzzo e Sardegna hanno un IMI maggiore del 2% e le altre regioni restano tra 1,52% della Sicilia a 1,83% della Campania.

Le stesse quantità sono analizzate per i comuni capoluogo e non capoluogo (Tabella 10). Nel 2024, le compravendite crescono sia nei capoluoghi sia nei comuni minori con questi ultimi che esibiscono un tasso di crescita più sostenuto, +3,6% rispetto al +2,1% dei primi. I capoluoghi tuttavia mantengono l'IMI più elevato, pari a 2,40%, ma i comuni minori raggiungono comunque una quota del 2% dello stock trasferito nell'anno. I volumi scambiati sono distribuiti equamente, con un piccolo scarto a favore dei comuni non capoluogo nei quali si realizzano circa il 51% delle compravendite totali.

In Figura 10 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN degli uffici dal 2011, per aree geografiche a livello nazionale e per i comuni capoluogo. L'analisi delle serie evidenzia per tutte le macroaree e con sporadiche eccezioni, che non hanno comunque interessato le aree più dinamiche del Paese (Nord Est e Nord Ovest), un forte calo delle compravendite nel 2012, seguito da una fase sostanzialmente stabile e, dal 2020, da una fase di espansione, che con l'eccezione delle aree del Sud e delle Isole si interrompe nel 2023. La dinamica di crescita ripende nell'ultimo anno per tutte le aree con l'eccezione del Nord Ovest che resta in calo e delle Isole che invece mostrano la prima flessione. Considerazioni analoghe possono essere estese anche all'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Figura 11).

La distribuzione per comune del NTN 2024, rappresentata nella mappa di Figura 12, evidenzia la maggior diffusione di compravendite nei comuni del Centro e nel Nord Est, mentre nel Sud sono molto più sporadiche le compravendite di uffici. Dalla stessa mappa risulta che, nel 2024, sono state realizzate compravendite di uffici in quasi 2.000 comuni sull'intero territorio nazionale, ma in soli 37 di essi hanno superato le 50 unità scambiate.



Figura 9: Distribuzione NTN 2024 per area geografica – uffici

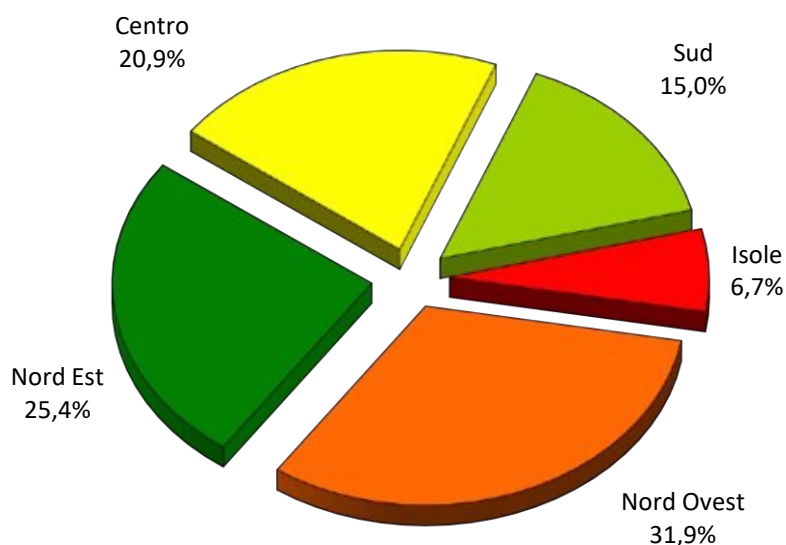


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – uffici

Area	Regione	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	Quota % NTN Italia	IMI 2024	Diff IMI 24-23
Nord Ovest	Liguria	267	-1,3%	2,0%	1,97%	-0,02
	Lombardia	3.292	0,1%	24,1%	2,50%	0,02
	Piemonte	776	-3,5%	5,7%	1,89%	-0,06
	Valle d'Aosta	24	4,0%	0,2%	1,28%	0,06
Nord Ovest		4.359	-0,6%	31,9%	2,31%	0,00
Nord Est	Emilia-Romagna	1.527	2,1%	11,2%	2,37%	0,06
	Friuli- Venezia Giulia	253	16,8%	1,9%	2,49%	0,37
	Veneto	1.694	2,2%	12,4%	2,53%	0,07
Nord Est		3.475	3,1%	25,4%	2,45%	0,09
Centro	Lazio	1.058	0,6%	7,7%	2,20%	0,04
	Marche	376	6,0%	2,8%	2,01%	0,11
	Toscana	1.178	10,5%	8,6%	2,37%	0,23
	Umbria	248	13,1%	1,8%	1,90%	0,22
Centro		2.860	6,3%	20,9%	2,21%	0,14
Sud	Abruzzo	348	9,7%	2,5%	2,38%	0,19
	Basilicata	87	46,0%	0,6%	1,77%	0,54
	Calabria	213	-2,4%	1,6%	1,39%	-0,05
	Campania	737	-2,9%	5,4%	1,83%	-0,07
	Molise	41	73,7%	0,3%	1,68%	0,72
	Puglia	629	19,0%	4,6%	1,79%	0,29
Sud		2.054	7,8%	15,0%	1,82%	0,12
Isole	Sardegna	369	6,7%	2,7%	2,10%	0,15
	Sicilia	547	-5,9%	4,0%	1,52%	-0,10
Isole		916	-1,2%	6,7%	1,71%	-0,02
Italia		13.663	2,9%	100,0%	2,18%	0,07

Tabella 10: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – uffici

Area	Comuni	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	Quota % NTN Italia	IMI 2024	Diff IMI 24-23
Nord Ovest	Capoluoghi	2.053	-2,3%	47,1%	2,37%	-0,03
	Non capoluoghi	2.306	0,9%	52,9%	2,27%	0,03
Nord Est	Capoluoghi	1.539	3,9%	44,3%	2,60%	0,12
	Non capoluoghi	1.936	2,5%	55,7%	2,35%	0,06
Centro	Capoluoghi	1.601	2,2%	56,0%	2,40%	0,08
	Non capoluoghi	1.259	11,9%	44,0%	2,00%	0,21
Sud	Capoluoghi	993	14,6%	48,3%	2,46%	0,32
	Non capoluoghi	1.061	2,1%	51,7%	1,47%	0,02
Isole	Capoluoghi	449	-6,5%	49,0%	1,91%	-0,12
	Non capoluoghi	467	4,5%	51,0%	1,55%	0,06
Italia	Capoluoghi	6.635	2,1%	48,6%	2,40%	0,07
	Non capoluoghi	7.028	3,6%	51,4%	2,01%	0,07



Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici

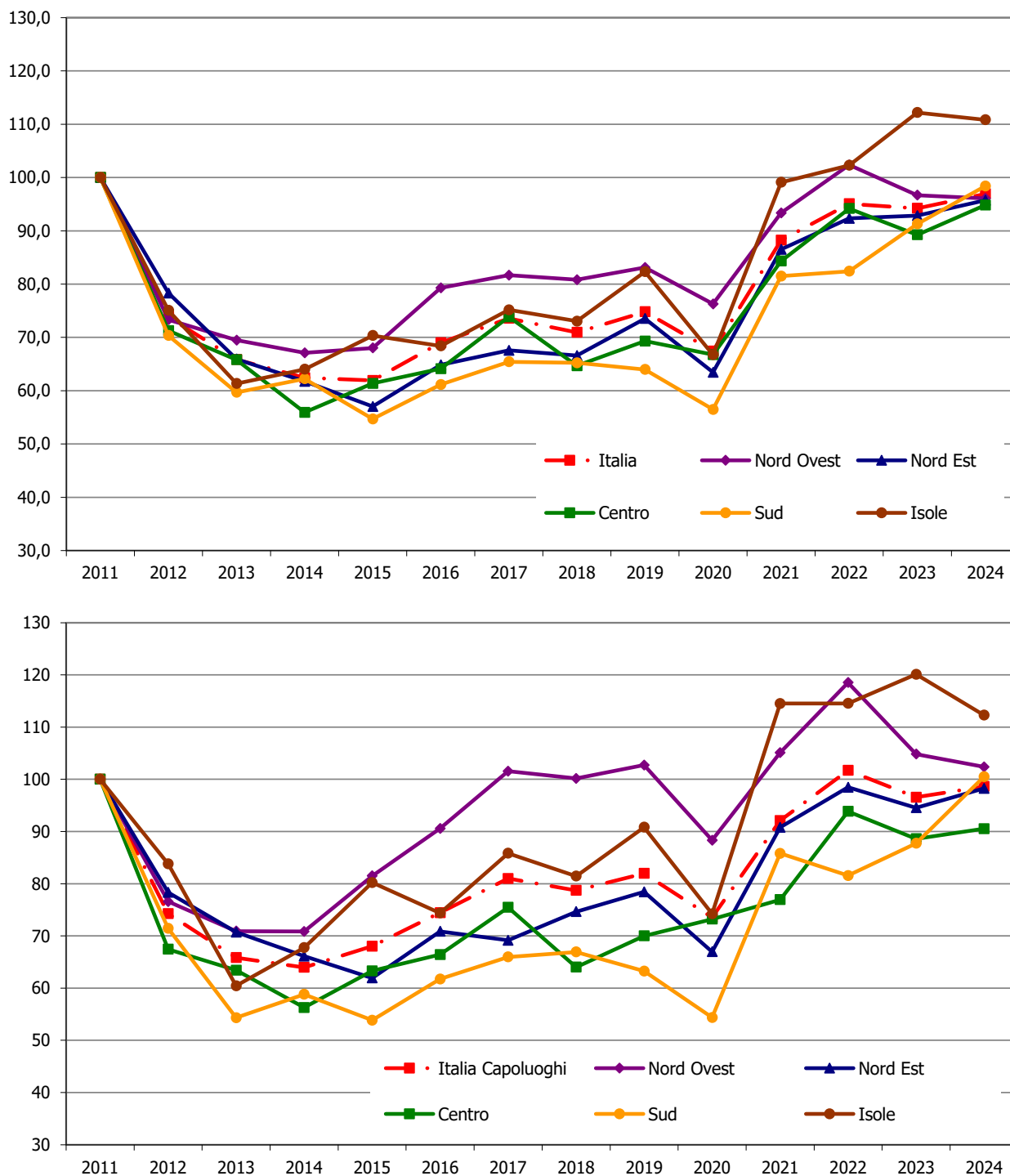




Figura 11: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – uffici

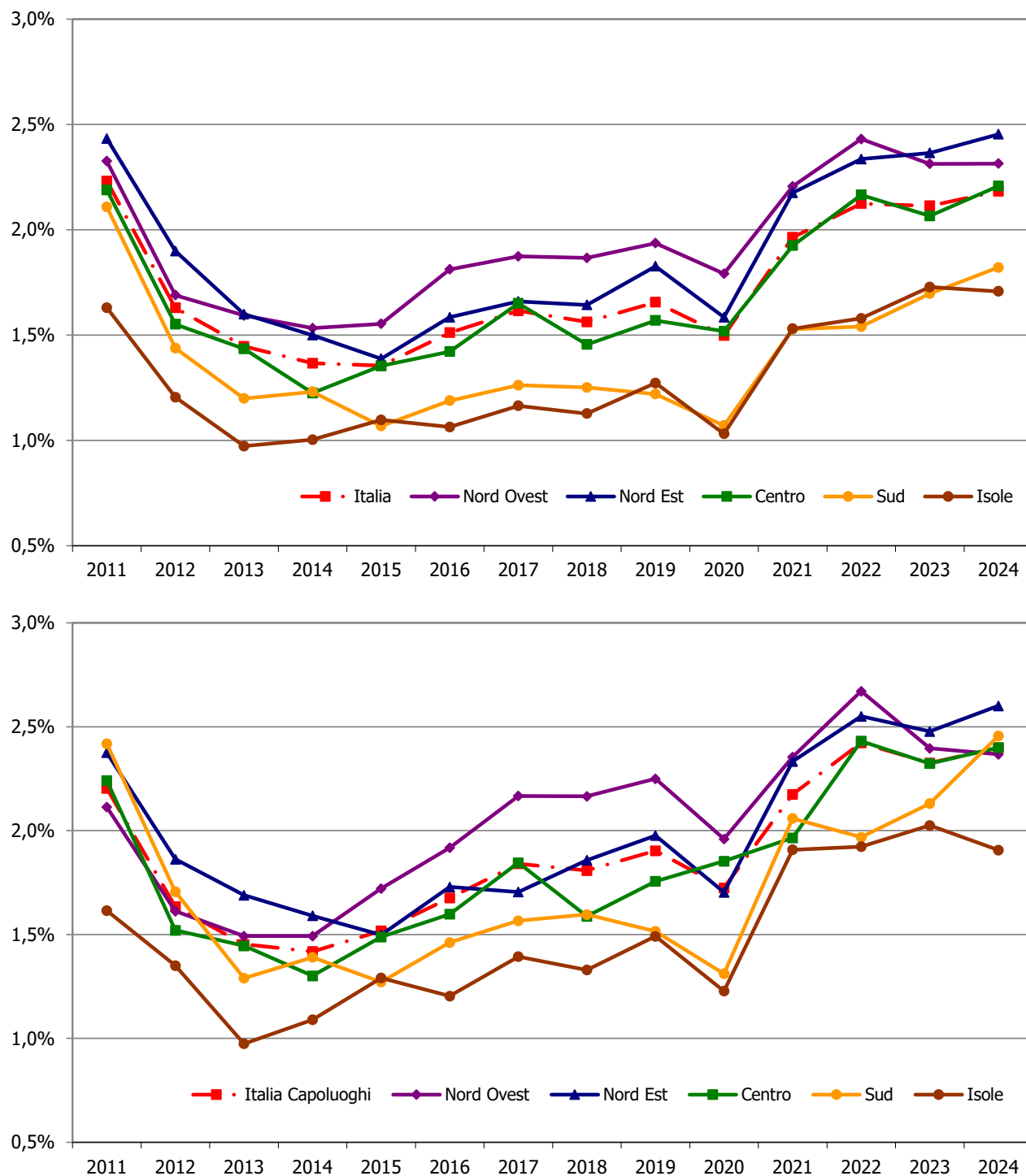
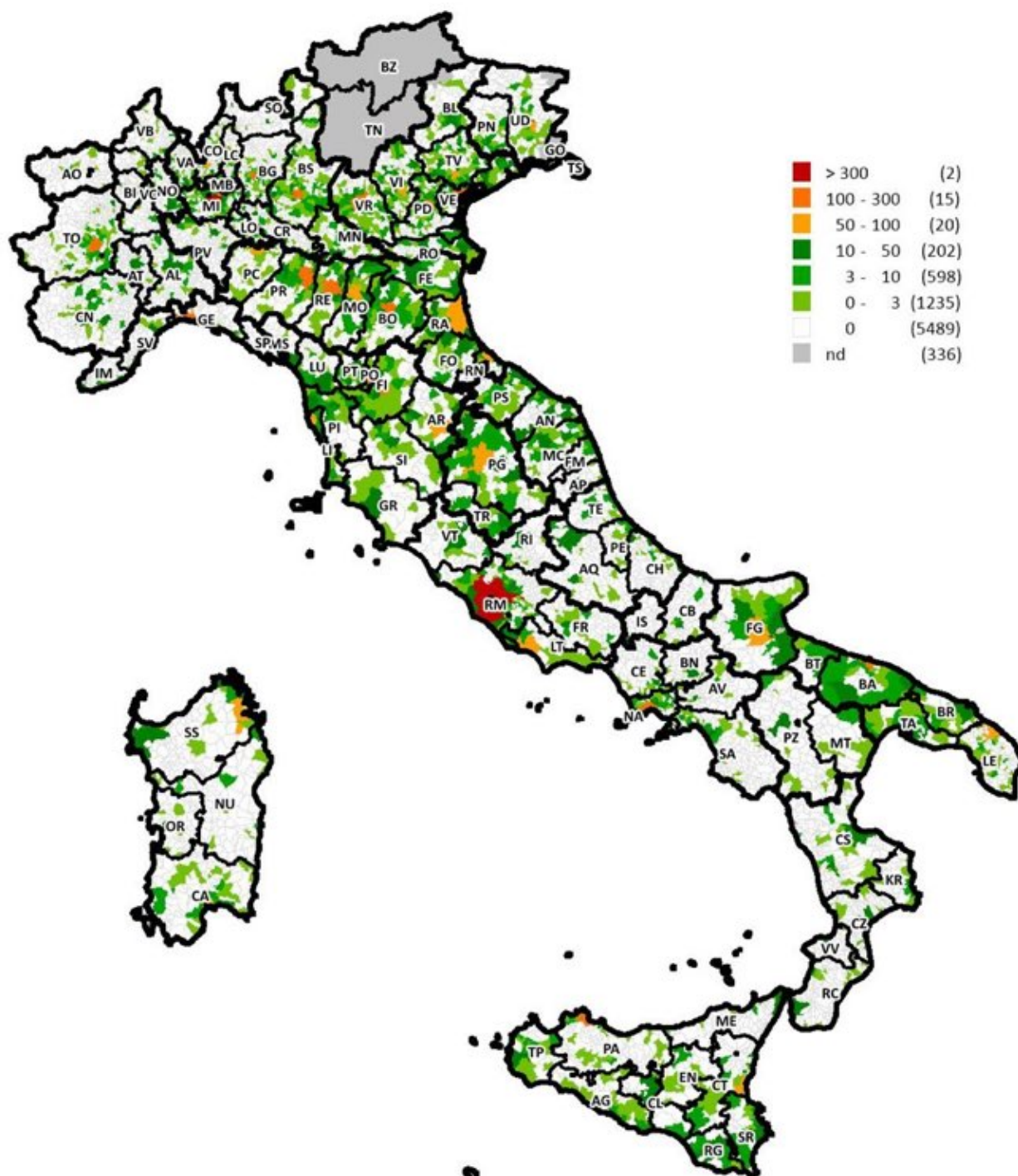


Figura 12: Mappa distribuzione NTN 2024 nei comuni italiani – uffici



2.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2024, per la tipologia edilizia uffici è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

Nel 2024, la quotazione media nazionale di riferimento⁶, per unità di superficie, per la tipologia uffici è pari a 1.316 €/m², in lieve rialzo dello 0,4% rispetto al 2023 (Tabella 11). Il tasso di variazione positivo è il risultato di andamenti discordi tra le regioni con alcune che segnano variazioni in aumento e altre che mostrano cali. Nell'area del Centro le quotazioni degli uffici risultano in diminuzione in tutte le regioni, nel Lazio e nella Marche la flessione è intorno all'1%, in Umbria il calo è del 2% mentre in Toscana il valore medio al m² di un ufficio è rimasto invariato rispetto al 2023. Complessivamente i valori restano invariati al Nord Est dove il calo delle quotazioni in Emilia Romagna, -0,8% è compensato dal lieve incremento del Veneto, +0,4% e la sostanziale stabilità del Friuli Venezia Giulia, +0,1%. Al Nord Ovest scendono solo i valori della Liguria, -1,4% a fronte di aumenti in Lombardia, +1,4%, Valle d'Aosta, +1,4% e Piemonte, +0,9%. Al Sud diminuiscono i valori di Molise e Calabria e crescono Abruzzo, Basilicata, Campania e Puglia. Infine, le due Isole mostrano cali.

Con riferimento ai valori assoluti, si denota un divario significativo tra le regioni del centro-nord e quelle del Sud, Isole comprese: le prime, ad eccezione di pochi casi, presentano quotazioni medie al di sopra della media nazionale, livello al quale si avvicina soltanto la Campania, poco sopra i 1.300 €/m². La Liguria è la regione con la quotazione media più elevata, oltre i 1.900 €/m², Umbria e Calabria sono le regioni con la quotazione media più bassa circa 835 €/m².

Ponendo come base la quotazione media nazionale per la tipologia uffici, pari, come detto, a 1.316 €/m², è stato calcolato l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati in Tabella 11 e rappresentati nelle due figure successive.

Il grafico di Figura 13 illustra i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, rispetto al dato medio nazionale, dal quale si evince sia un certo grado di disomogeneità interna che caratterizza alcune macroaree, come ad esempio quella del Centro, sia le divergenze strutturali tra le aree territoriali del Paese (Nord-Sud) a cui si è già fatto cenno. Il diagramma a barre di Figura 14 mostra gli stessi valori in ordine crescente.

La Tabella 12 prende in considerazione i soli comuni capoluogo: rispetto al 2023, la quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia uffici, nel 2024 è invariata con un valore che raggiunge quasi 1.770 €/m². Tra le regioni si osservano in maggior parte cali delle quotazioni, con tassi più marcati in Veneto, Umbria e Marche, dove la diminuzione è intorno al -2,0%, seguono Emilia Romagna e Liguria, circa -1,5%. Alle flessioni si contrappongono i rialzi registrati in Lombardia, +1,8%, Piemonte, +2,5%, Friuli Venezia Giulia, +0,8%, Abruzzo, +3,1%, Puglia e Sardegna, +0,7%. In valore assoluto, come atteso, i capoluoghi di Lazio e Lombardia esibiscono le quotazioni medie più alte, oltre i 2.400 €/m².

La mappa di Figura 15 riporta i valori delle quotazioni medie 2024 per ciascuna regione delle unità censite nella categoria uffici; la Figura 16, infine, riporta la mappa della distribuzione comunale dei differenziali di quotazione rispetto alla quotazione media nazionale degli uffici nel 2024.

⁶ La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza, sia perché la media è ponderata sullo *stock* degli immobili e non sulle compravendite, sia in quanto le quotazioni sono elaborate anche nei comuni con scarsa o nulla dinamica di mercato.

Tabella 11: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – Uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici 2024 (€/m²)	Var. % quotazione 2024/2023	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	1.900	-1,4%	144,3
	Lombardia	1.668	1,4%	126,7
	Piemonte	1.036	0,9%	78,7
	Valle d'Aosta	1.741	1,5%	132,2
Nord Ovest		1.560	1,1%	118,5
Nord Est	Emilia-Romagna	1.366	-0,8%	103,8
	Friuli-Venezia Giulia	903	0,1%	68,6
	Veneto	1.348	0,4%	102,4
Nord Est		1.305	0,0%	99,1
Centro	Lazio	1.685	-1,2%	128,0
	Marche	1.155	-0,9%	87,8
	Toscana	1.387	0,0%	105,4
	Umbria	833	-2,0%	63,2
Centro		1.403	-0,8%	106,6
Sud	Abruzzo	926	1,0%	70,3
	Basilicata	851	0,7%	64,6
	Calabria	835	-0,4%	63,5
	Campania	1.329	1,9%	100,9
	Molise	853	-0,9%	64,8
	Puglia	1.031	0,5%	78,3
Sud		1.044	1,0%	79,3
Isole	Sardegna	1.147	-0,7%	87,1
	Sicilia	885	-0,7%	67,3
Isole		970	-0,8%	73,7
Media nazionale		1.316	0,4%	100,0

Figura 13: Indice territoriale quotazioni 2024 per area e per regione – Uffici (Media nazionale=100)

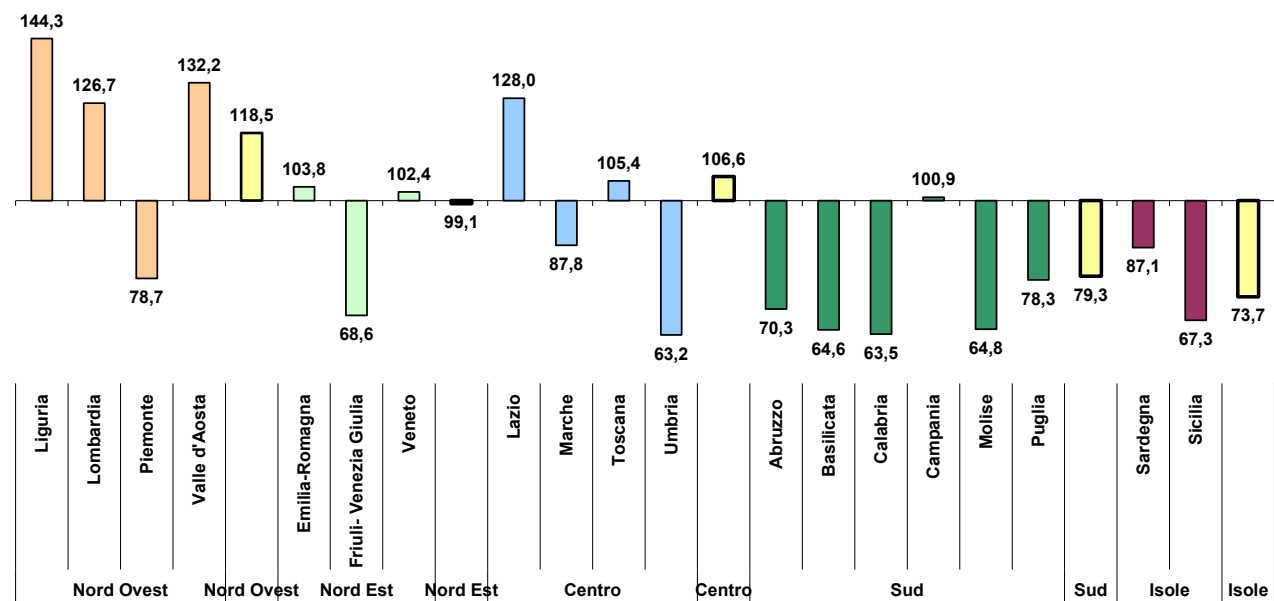


Figura 14: Indice territoriale quotazioni 2024 uffici - scala valori regionale (Media nazionale=100)

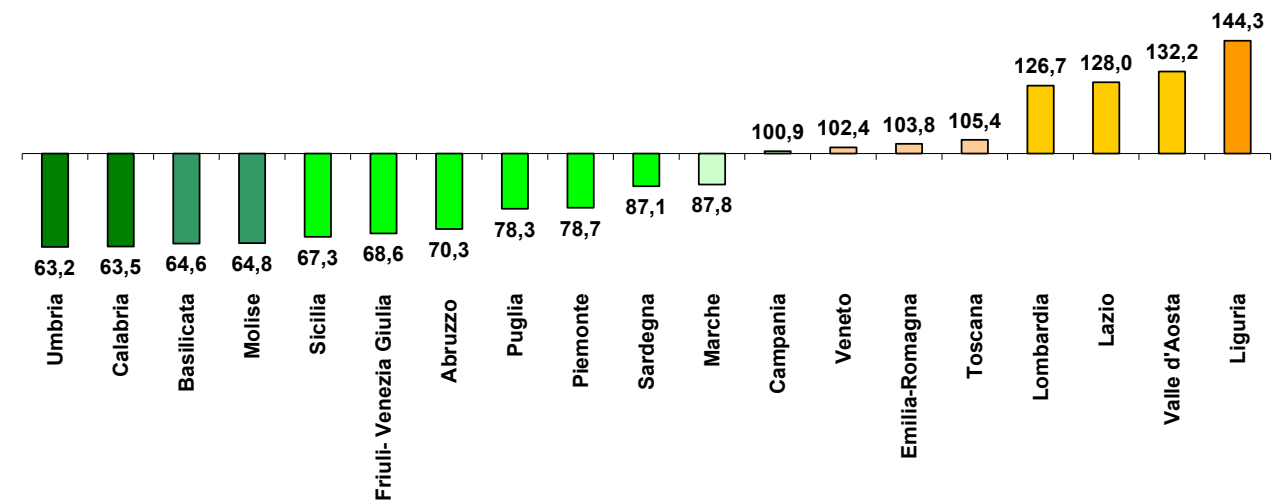


Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Uffici

Area	Regione	Quotazione media Uffici Capoluoghi 2024 (€/m²)	Var % quotazione 2024/2023	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Ovest	Liguria	1.730	-1,4%	97,7
	Lombardia	2.463	1,8%	139,1
	Piemonte	1.297	2,5%	73,3
	Valle d'Aosta	1.719	-0,7%	97,1
Nord Ovest		2.074	1,8%	117,1
Nord Est	Emilia-Romagna	1.711	-1,5%	96,6
	Friuli-Venezia Giulia	1.166	0,8%	65,9
	Veneto	1.921	-2,2%	108,5
Nord Est		1.749	-1,9%	98,8
Centro	Lazio	2.448	-0,5%	138,3
	Marche	1.280	-2,0%	72,3
	Toscana	1.653	-1,0%	93,4
	Umbria	957	-2,2%	54,0
Centro		1.901	-1,7%	107,4
Sud	Abruzzo	1.151	3,1%	65,0
	Basilicata	1.528	-0,7%	86,3
	Calabria	1.062	-1,4%	60,0
	Campania	1.966	1,3%	111,1
	Molise	893	-1,3%	50,5
	Puglia	1.395	0,7%	78,8
Sud		1.461	1,3%	82,5
Isole	Sardegna	1.515	0,7%	85,6
	Sicilia	989	-0,7%	55,9
Isole		1.118	-0,6%	63,1
Media nazionale		1.770	0,1%	100,0

Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2024 – uffici

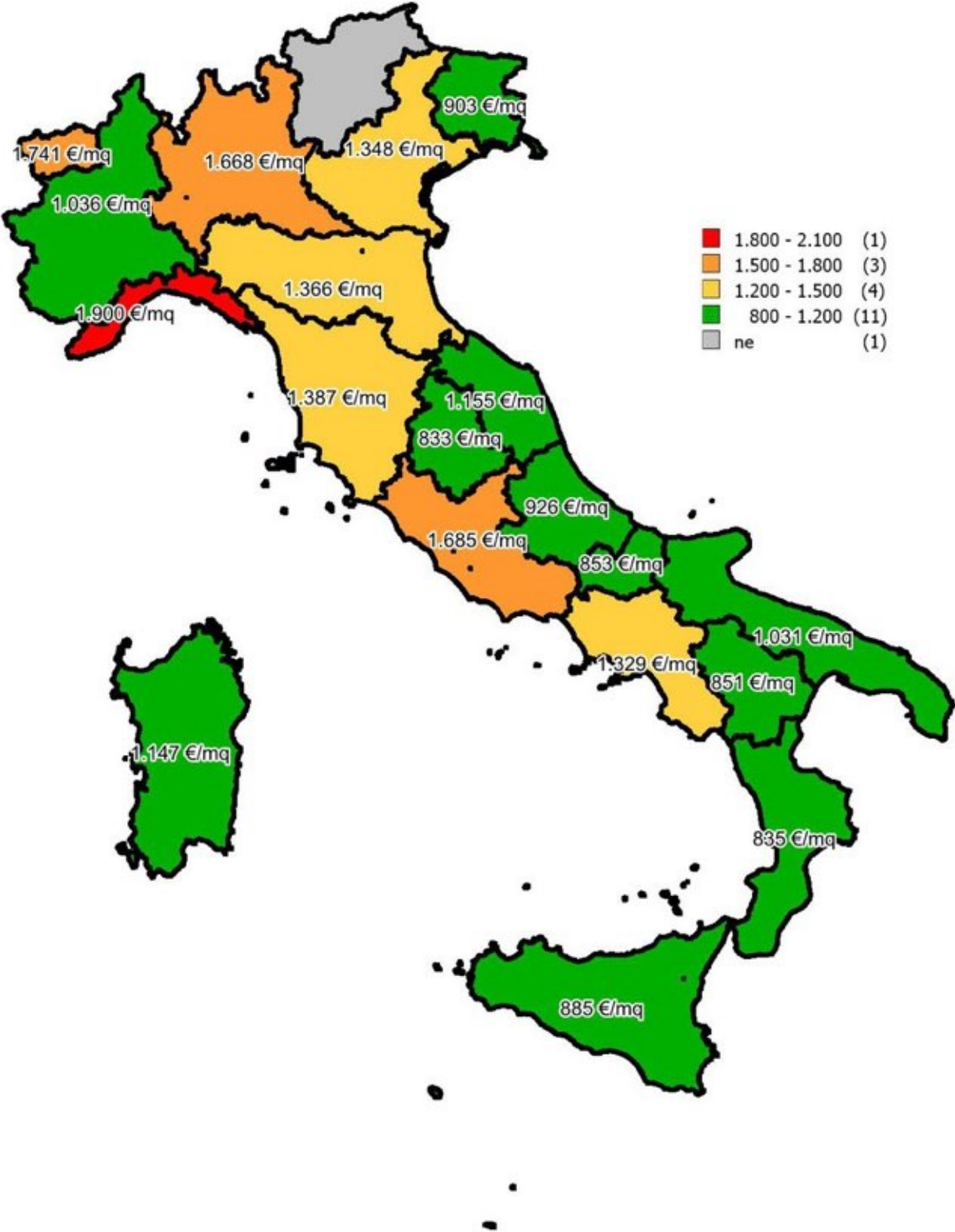
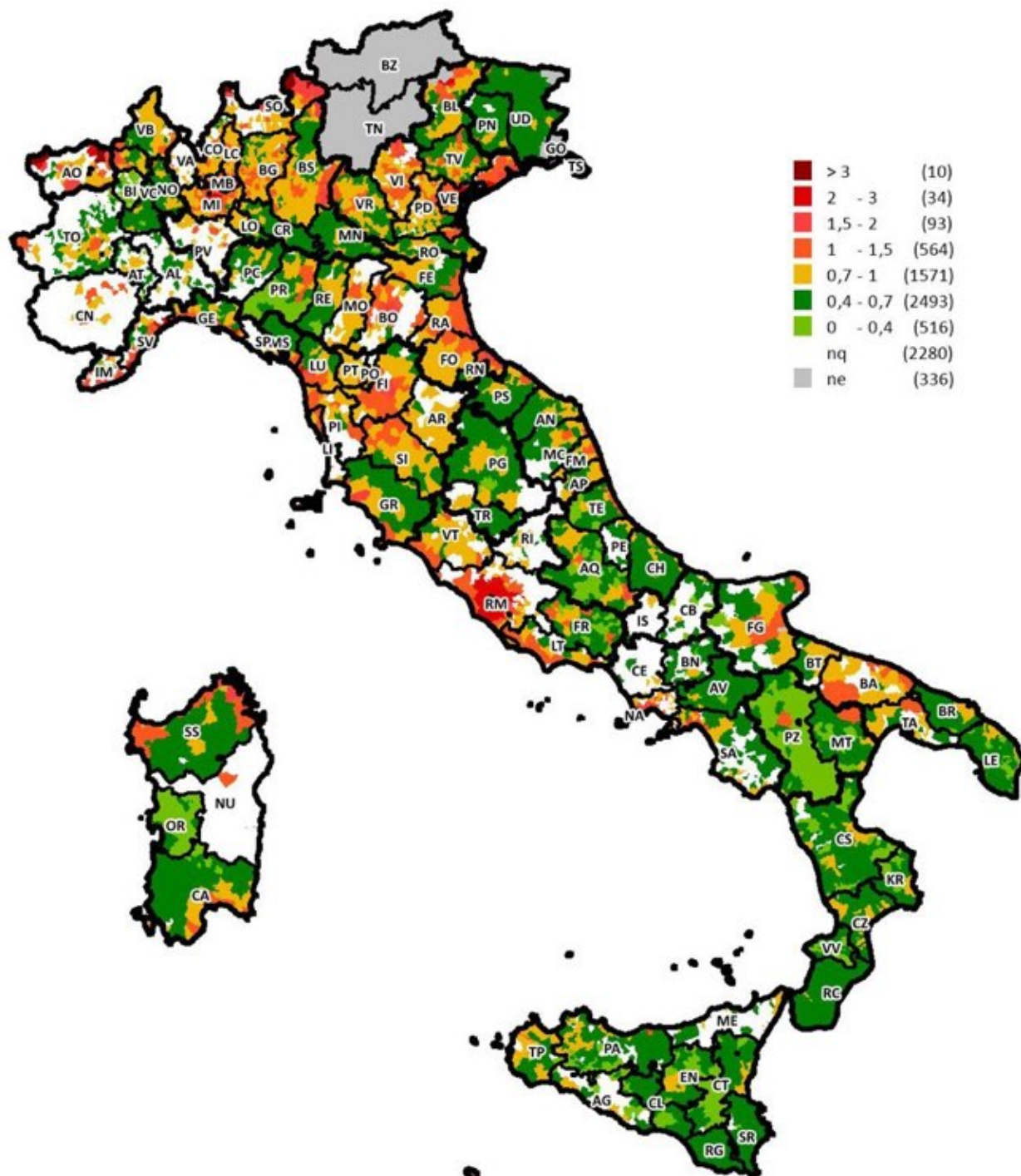


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2024⁷ (valore medio nazionale=1) – uffici



⁷ Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati “ne – non elaborati”, mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati “nq – non quotati”.

2.4 L'andamento nelle principali città

La Tabella 13 fornisce un approfondimento del mercato delle unità a destinazione uffici nelle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti in relazione a NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale (calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.770 €/m²).

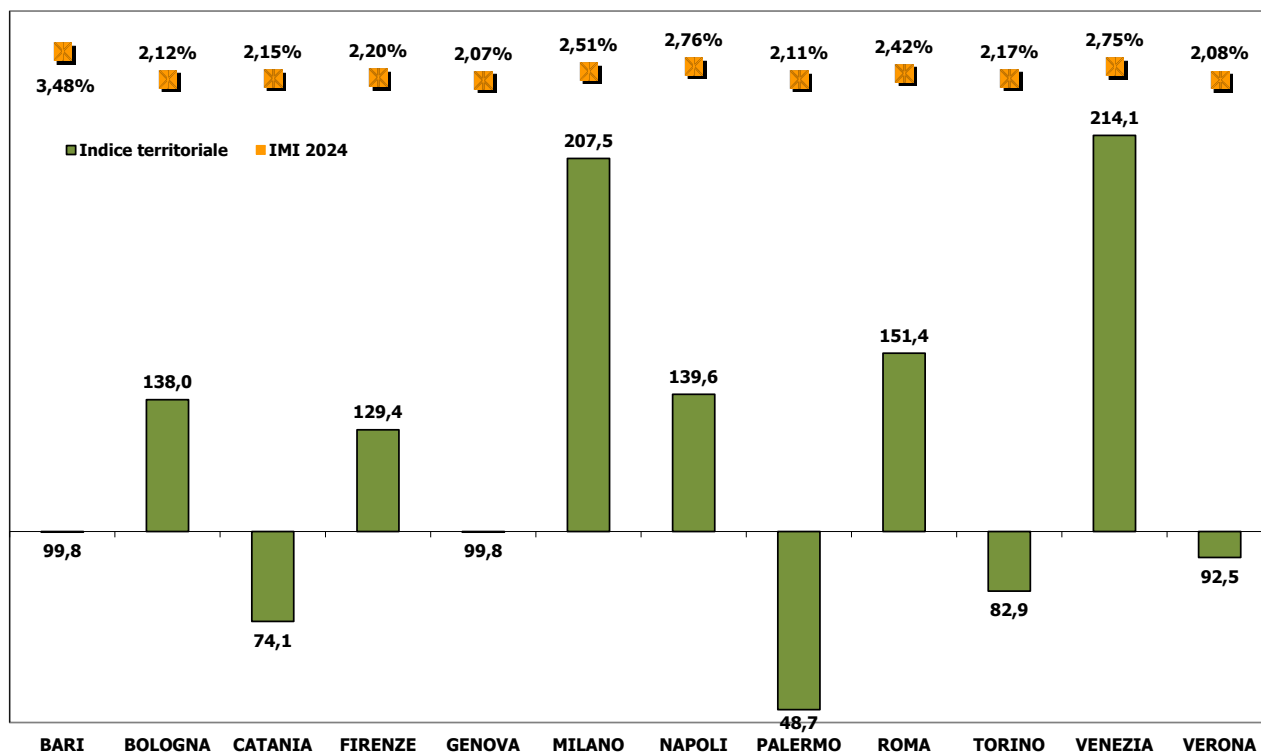
Si può notare che Roma e Milano costituiscono i mercati più importanti, con un numero di unità compravendute molto più alto rispetto a quello delle altre città. Nel confronto con il 2023, si osservano contrazioni rilevanti a Verona, quasi il 24% in meno e a Firenze, -12,2%, cali tra -5% e -10% per Bologna, Genova Napoli e Palermo; a Roma i volumi scendono del 4,6% e a Milano del 2,5%. In controtendenza i risultati di Bari che con circa 70 unità scambiate in più segna un recupero che supera l'80%, Venezia, +8,7%, Catania, +1,4% e Torino, +0,7%.

Le quotazioni, in termini di variazioni rispetto al 2023, manifestano una eterogeneità: continua a salire il valore degli uffici a Milano (+5,3%), che presenta, dopo Venezia (3.791 €/m²), la quotazione media più alta (3.674 €/m²). Valori in crescita anche a Napoli, +4,5%, Torino, +3,1% e Bologna, +1,3% e più lievi a Verona, +0,6%. La quotazione media di un ufficio scende a Catania, -1,4% e seppure con tassi sotto l'1% diminuiscono i valori anche a Roma, -0,5%, Genova, -0,6% e Bari -0,3%. La Figura 17, infine, rappresenta i valori dell'indice territoriale e dell'IMI per ogni città.

Tabella 13: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici

Comuni	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	IMI 2024	Diff IMI 2024/23	Quotazione media Uffici 2024 (€/m ²)	Var. % quotazione 2024/2023	Indice territoriale
BARI	162	80,8%	3,48%	1,58	1.768	-0,3%	99,8
BOLOGNA	178	-9,2%	2,12%	-0,20	2.444	1,3%	138,0
CATANIA	52	1,4%	2,15%	0,02	1.312	-1,4%	74,1
FIRENZE	162	-12,2%	2,20%	-0,28	2.290	0,0%	129,4
GENOVA	146	-6,4%	2,07%	-0,14	1.768	-0,6%	99,8
MILANO	912	-2,5%	2,51%	-0,03	3.674	5,3%	207,5
NAPOLI	270	-6,1%	2,76%	-0,14	2.471	4,5%	139,6
PALERMO	185	-7,8%	2,11%	-0,15	862	0,1%	48,7
ROMA	670	-4,6%	2,42%	-0,07	2.681	-0,5%	151,4
TORINO	254	0,7%	2,17%	0,04	1.467	3,1%	82,9
VENEZIA	137	8,7%	2,75%	0,24	3.791	0,0%	214,1
VERONA	100	-23,9%	2,08%	-0,63	1.639	0,6%	92,5

Figura 17: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – uffici



3 Il mercato dei negozi

3.1 Lo stock immobiliare

Lo *stock* delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione negozi e laboratori, conta nel 2024 poco meno di 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale.

La distribuzione territoriale (Figura 18) mostra come oltre un quarto del totale delle unità immobiliari sia concentrato al Sud (27,3%), seguito dal Nord Ovest (23,9%) e dal Centro (21,9%).

La disaggregazione regionale vede emergere anche per questo segmento la Lombardia (quasi 351 mila unità) per il Nord Ovest, seguita dalla Campania (oltre 280 mila unità) per il Sud; nelle altre aree emergono il Lazio (circa 243 mila unità) nel Centro, la Sicilia (quasi 211 mila unità) tra le Isole e il Veneto (poco meno di 194 mila unità) nel Nord Est.

Dall'analisi della distribuzione dello *stock* per capoluoghi e comuni non capoluogo, presentata nella Tabella 15, si nota che lo *stock* immobiliare dei negozi si concentra per il 30% nelle città capoluogo e per più di due terzi nei comuni minori; la concentrazione nei capoluoghi risulta sensibilmente sopra la media al Centro (oltre 40%), mentre è al di sotto del dato aggregato nel Sud (di poco inferiore al 22%).

Infine, la Figura 19 riporta la mappa della distribuzione comunale dello *stock* dei negozi nel 2024.

Figura 18: Distribuzione *stock* 2024 per area geografica – negozi

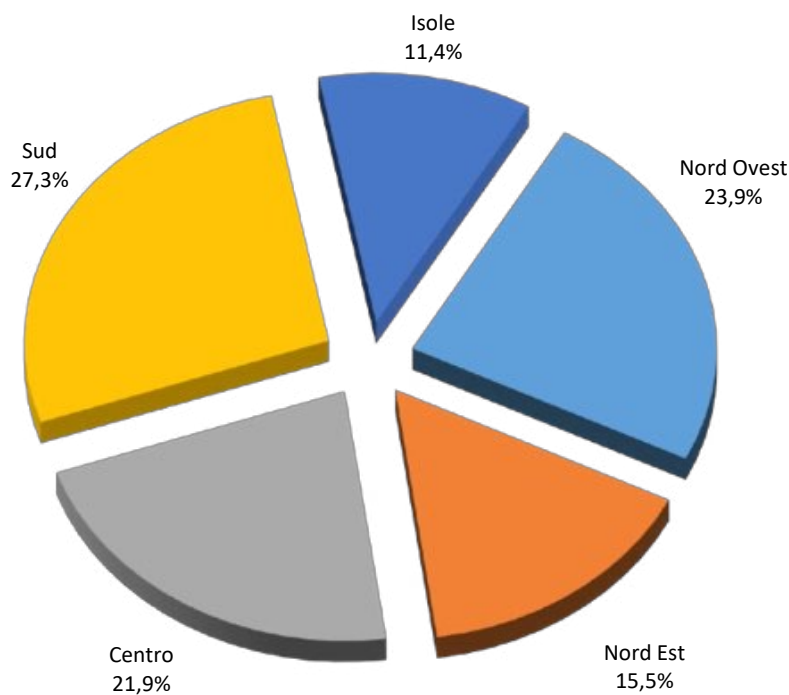


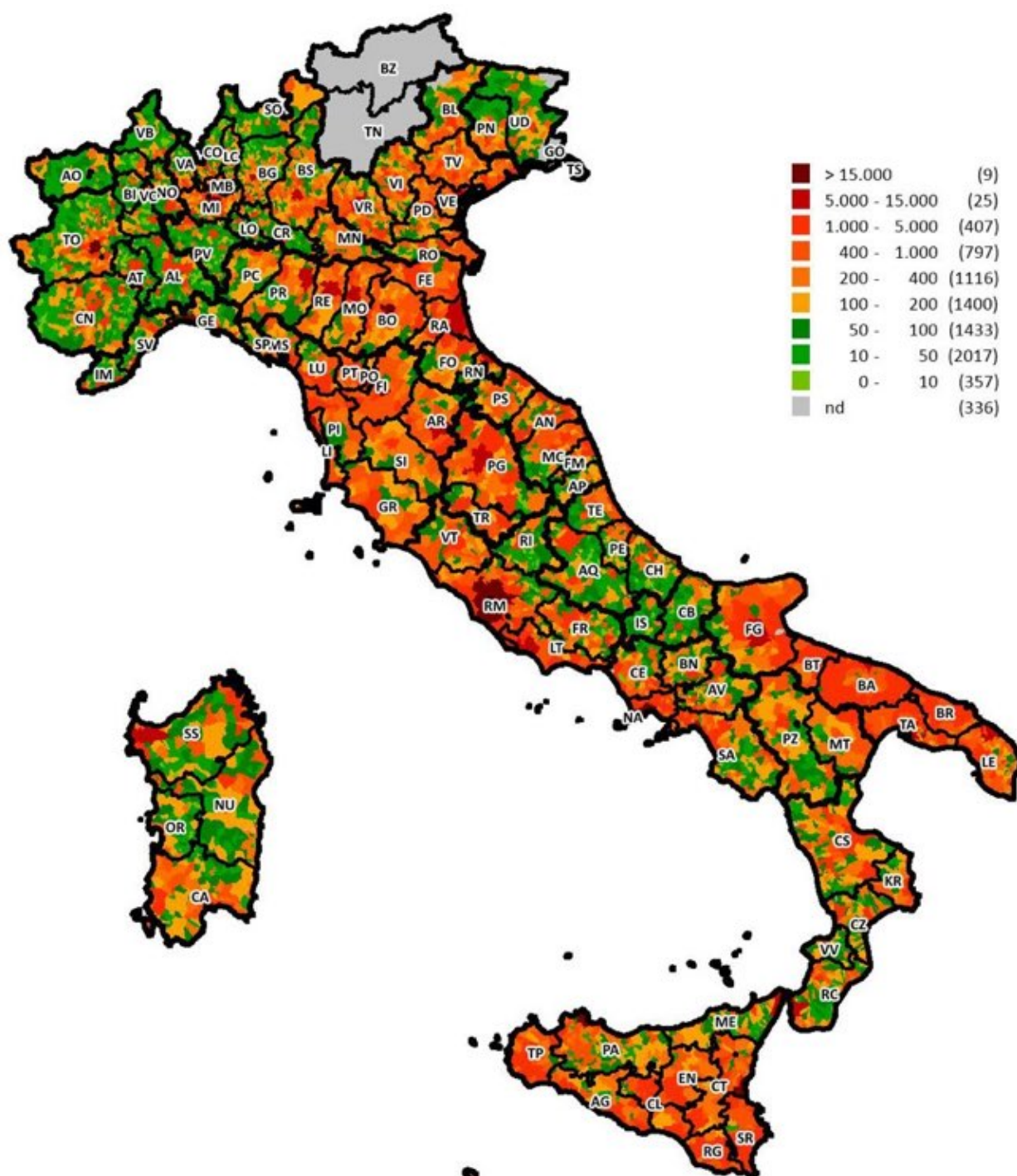
Tabella 14: Stock 2024 per regione e per area geografica – negozi

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	74.847	3,0%
	Lombardia	350.827	14,1%
	Piemonte	165.107	6,6%
	Valle d'Aosta	6.627	0,3%
Nord Ovest		597.408	23,9%
Nord Est	Emilia-Romagna	167.092	6,7%
	Friuli- Venezia Giulia	26.946	1,1%
	Veneto	193.838	7,8%
Nord Est		387.876	15,5%
Centro	Lazio	243.107	9,7%
	Marche	75.051	3,0%
	Toscana	185.183	7,4%
	Umbria	42.951	1,7%
Centro		546.292	21,9%
Sud	Abruzzo	64.167	2,6%
	Basilicata	30.866	1,2%
	Calabria	101.581	4,1%
	Campania	280.053	11,2%
	Molise	14.149	0,6%
	Puglia	189.879	7,6%
Sud		680.695	27,3%
Isole	Sardegna	72.447	2,9%
	Sicilia	210.833	8,4%
Isole		283.280	11,4%
Italia		2.495.551	100,0%

Tabella 15: Stock 2024 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi –negozi

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	181.700	30,4%
	Non capoluoghi	415.708	69,6%
Nord Est	Capoluoghi	110.936	28,6%
	Non capoluoghi	276.940	71,4%
Centro	Capoluoghi	220.281	40,3%
	Non capoluoghi	326.011	59,7%
Sud	Capoluoghi	148.852	21,9%
	Non capoluoghi	531.843	78,1%
Isole	Capoluoghi	86.183	30,4%
	Non capoluoghi	197.097	69,6%
ITALIA	Capoluoghi	747.952	30,0%
	Non capoluoghi	1.747.599	70,0%

Figura 19: Mappa distribuzione stock 2024 nei comuni italiani – negozi



3.2 I volumi di compravendita

In termini di volumi compravenduti, il dato nazionale nel 2024 sfiora le 43 mila unità compravendute, in aumento rispetto al dato del 2023 del 5,3%, circa 2.100 unità compravendute in più rispetto l'anno precedente; si può dunque ritenere confermata, anche per l'anno in esame, la fase espansiva iniziata nel 2014 e interrotta solo nel periodo della crisi sanitaria del 2020.

È l'area del Nord Est a mostrare il rialzo maggiore, +6,8%, al Nord Ovest la crescita degli scambi è del 5,7%, al Centro e al Sud il tasso di variazione è intorno al +5% mentre nelle Isole l'incremento è del 3,3% (Tabella 16).

Tra le regioni, la Lombardia si conferma in testa con una concentrazione di transazioni prossima al 20% delle compravendite nazionali, il Lazio sfiora la quota del 10% e le altre regioni hanno quote tutte inferiori.

Rispetto al 2023, tra le regioni si osserva ovunque una crescita con poche eccezioni. In Lombardia, regione più rappresentativa in termini di volumi, il numero di negozi scambiati nel 2024 cresce del 4,3%; per contro nel Lazio, seconda regione per valore assoluto dei volumi, le transazioni di unità C1 sono pressoché stabili rispetto al 2023. Emilia-Romagna, Piemonte e Toscana, che rappresentano ciascuna l'8% circa del NTN complessivo del settore, mostrano buone performance facendo registrare un aumento delle compravendite di negozi del 12,5%, del 9,3% e del 9,7% rispettivamente. I tassi di variazione delle compravendite più elevati si registrano in Friuli Venezia Giulia, dove i volumi scambiati sono quasi un quarto in più del 2023 e in Molise, oltre il 22% in più. In controtendenza risultano la Basilicata e la Valle d'Aosta che mostrano flessioni del 22,3% e del 3,4% rispettivamente.

In relazione alla dinamicità del mercato, misurata dall'IMI, che consente di comparare in modo significativo le diverse realtà territoriali, essendo i volumi compravenduti rapportati al relativo *stock*, la Lombardia e l'Emilia-Romagna segnano il dato più rilevante: uniche regioni con indice superiore al 2%, risultando così da traino per la relativa area, il Nord Ovest, IMI pari a 2,21%. Rispetto al 2023, la quota di negozi trasferita sul totale dello *stock*, mostra lievi differenze. A livello nazionale l'IMI nel 2024 è cresciuto di 0,09 punti percentuali con le aree del Nord che mostrano una maggiore, seppur modesta, espansione (Nord Est, +0,14 punti percentuali e Nord Ovest +0,13 punti percentuali).

Con riferimento al NTN la disaggregazione tra capoluoghi e comuni minori, definita per aree (Tabella 17), mostra un maggiore incremento da parte di questi ultimi (+5,9% rispetto al 2023, contro il +4,2% dei comuni capoluogo), tendenza confermata in tutte le macroaree territoriali ad eccezione del Sud dove la crescita è più pronunciata nei comuni capoluogo.

In termini di IMI, invece, permane in ogni area del paese una significativa quanto prevedibile prevalenza dei comuni capoluogo, con un dato nazionale del 2,18%, contro l'1,52% dei comuni minori.

La serie storica dal 2011 al 2024 (Figura 21) evidenzia il crollo del 2012, particolarmente evidente e generalizzato, che ha avuto una coda, seppur non dirompente, nel 2013. Dal 2014 i rialzi sono diffusi e persistono senza eccezioni e, nonostante l'anomalia del 2020, fino a quest'ultima rilevazione.

Una dinamica analoga ha interessato l'IMI (Figura 22), che grazie alla ripresa avuta negli ultimi anni, sembra ora tendere con gradualità verso i livelli registrati all'inizio della rilevazione.

La Figura 23 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale del NTN relativa al 2024.



Figura 20: Distribuzione NTN 2024 per area geografica – negozi

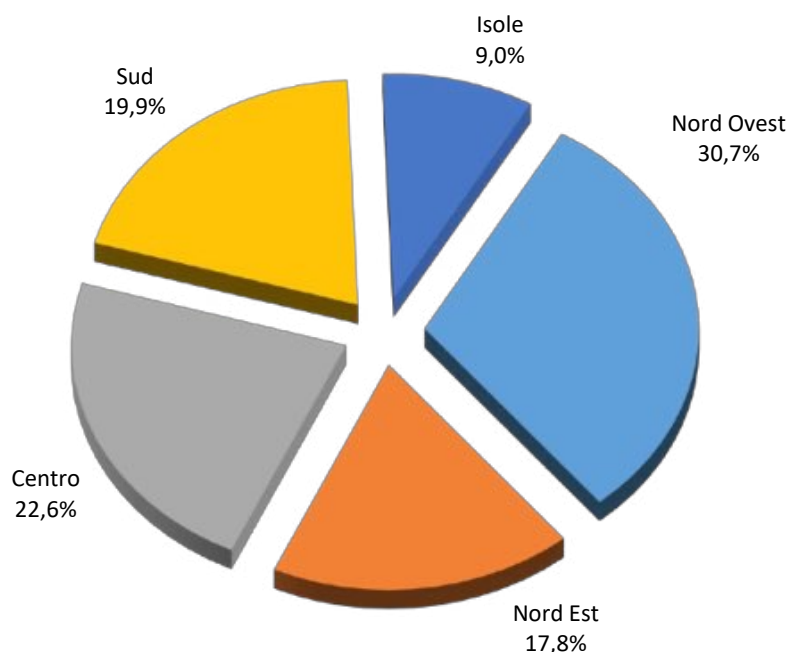


Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – negozi

Area	Regione	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	Quota % NTN Italia	IMI 2024	Diff IMI 24-23
Nord Ovest	Liguria	1.223	5,9%	2,8%	1,63%	0,10
	Lombardia	8.451	4,3%	19,7%	2,41%	0,12
	Piemonte	3.415	9,3%	7,9%	2,07%	0,19
	Valle d'Aosta	91	-3,4%	0,2%	1,37%	-0,05
Nord Ovest		13.179	5,7%	30,7%	2,21%	0,13
Nord Est	Emilia-Romagna	3.437	12,5%	8,0%	2,06%	0,24
	Friuli-Venezia Giulia	487	24,6%	1,1%	1,81%	0,36
	Veneto	3.742	0,3%	8,7%	1,93%	0,02
Nord Est		7.666	6,8%	17,8%	1,98%	0,14
Centro	Lazio	4.195	-0,1%	9,8%	1,73%	0,00
	Marche	1.072	1,0%	2,5%	1,43%	0,02
	Toscana	3.742	9,7%	8,7%	2,02%	0,19
	Umbria	704	15,2%	1,6%	1,64%	0,22
Centro		9.713	4,6%	22,6%	1,78%	0,09
Sud	Abruzzo	897	15,1%	2,1%	1,40%	0,19
	Basilicata	254	-22,3%	0,6%	0,82%	-0,23
	Calabria	1.016	12,2%	2,4%	1,00%	0,11
	Campania	3.646	6,0%	8,5%	1,30%	0,08
	Molise	176	22,1%	0,4%	1,24%	0,23
	Puglia	2.565	0,4%	6,0%	1,35%	0,01
Sud		8.554	5,0%	19,9%	1,26%	0,06
Isole	Sardegna	1.027	0,5%	2,4%	1,42%	0,01
	Sicilia	2.825	4,4%	6,6%	1,34%	0,06
Isole		3.852	3,3%	9,0%	1,36%	0,04
Italia		42.963	5,3%	100,0%	1,72%	0,09



Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – negozi

Area	Comuni	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	Quota % NTN Italia	IMI 2024	Diff IMI 24-23
Nord Ovest	Capoluoghi	4.970	4,0%	11,6%	2,74%	0,13
	Non capoluoghi	8.209	6,7%	19,1%	1,97%	0,13
Nord Est	Capoluoghi	2.588	7,9%	6,0%	2,33%	0,19
	Non capoluoghi	5.078	6,3%	11,8%	1,83%	0,12
Centro	Capoluoghi	4.456	1,3%	10,4%	2,02%	0,04
	Non capoluoghi	5.256	7,6%	12,2%	1,61%	0,12
Sud	Capoluoghi	2.702	6,9%	6,3%	1,82%	0,13
	Non capoluoghi	5.851	4,1%	13,6%	1,10%	0,04
Isole	Capoluoghi	1.613	3,1%	3,8%	1,87%	0,06
	Non capoluoghi	2.239	3,4%	5,2%	1,14%	0,04
ITALIA	Capoluoghi	16.329	4,2%	38,0%	2,18%	0,10
	Non capoluoghi	26.633	5,9%	62,0%	1,52%	0,09

Figura 21: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi

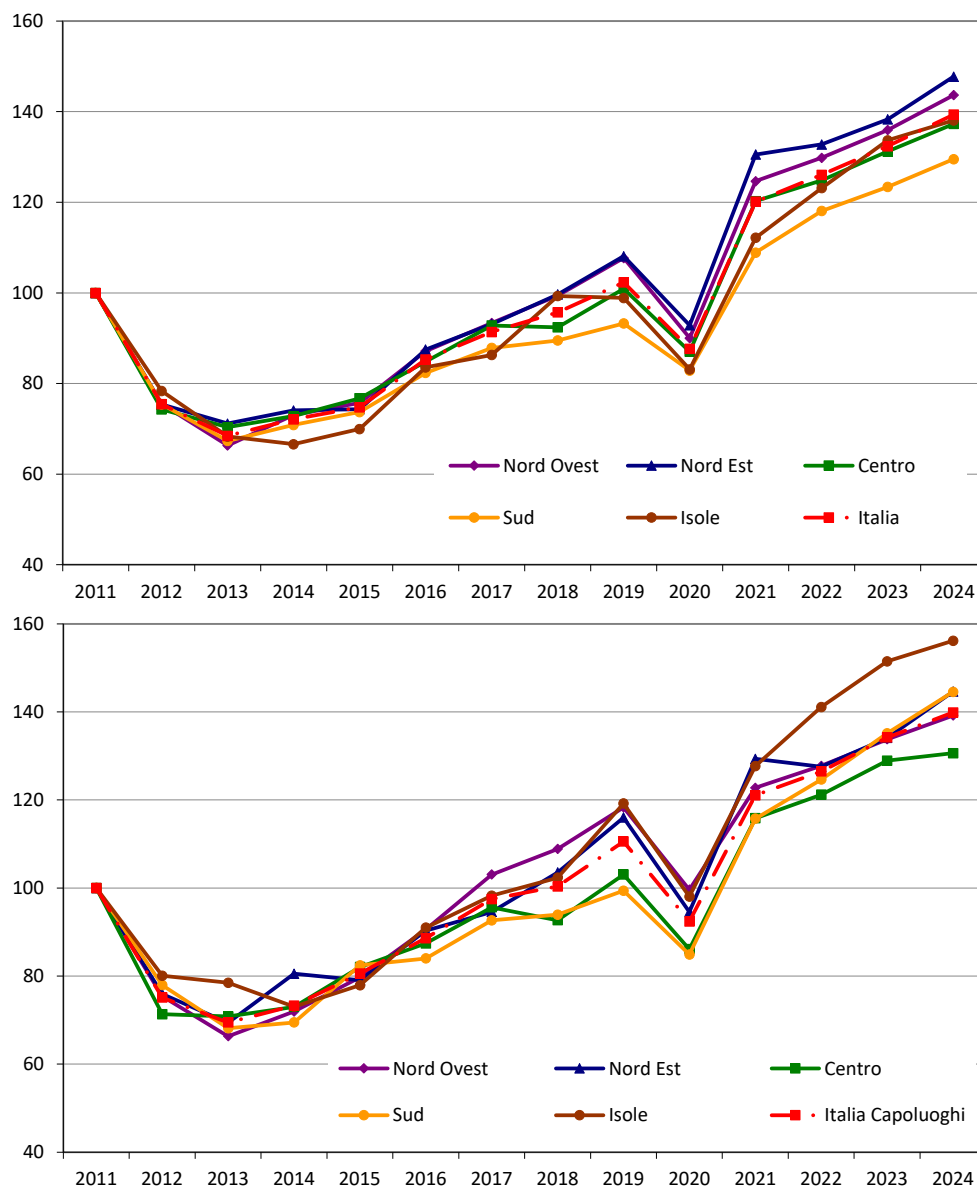




Figura 22: Andamento IMI nazionale e solo capoluoghi per area geografica – negozi

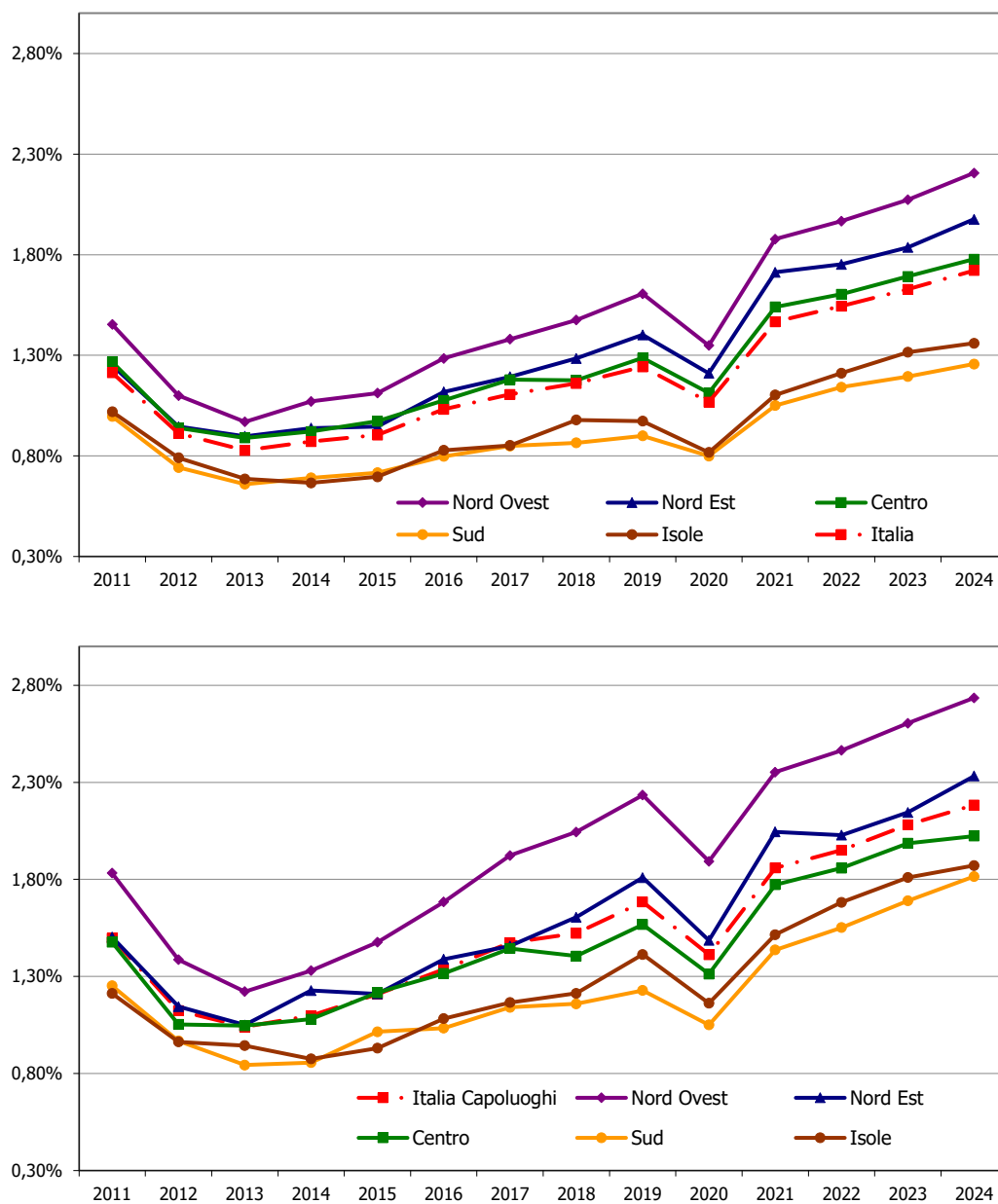
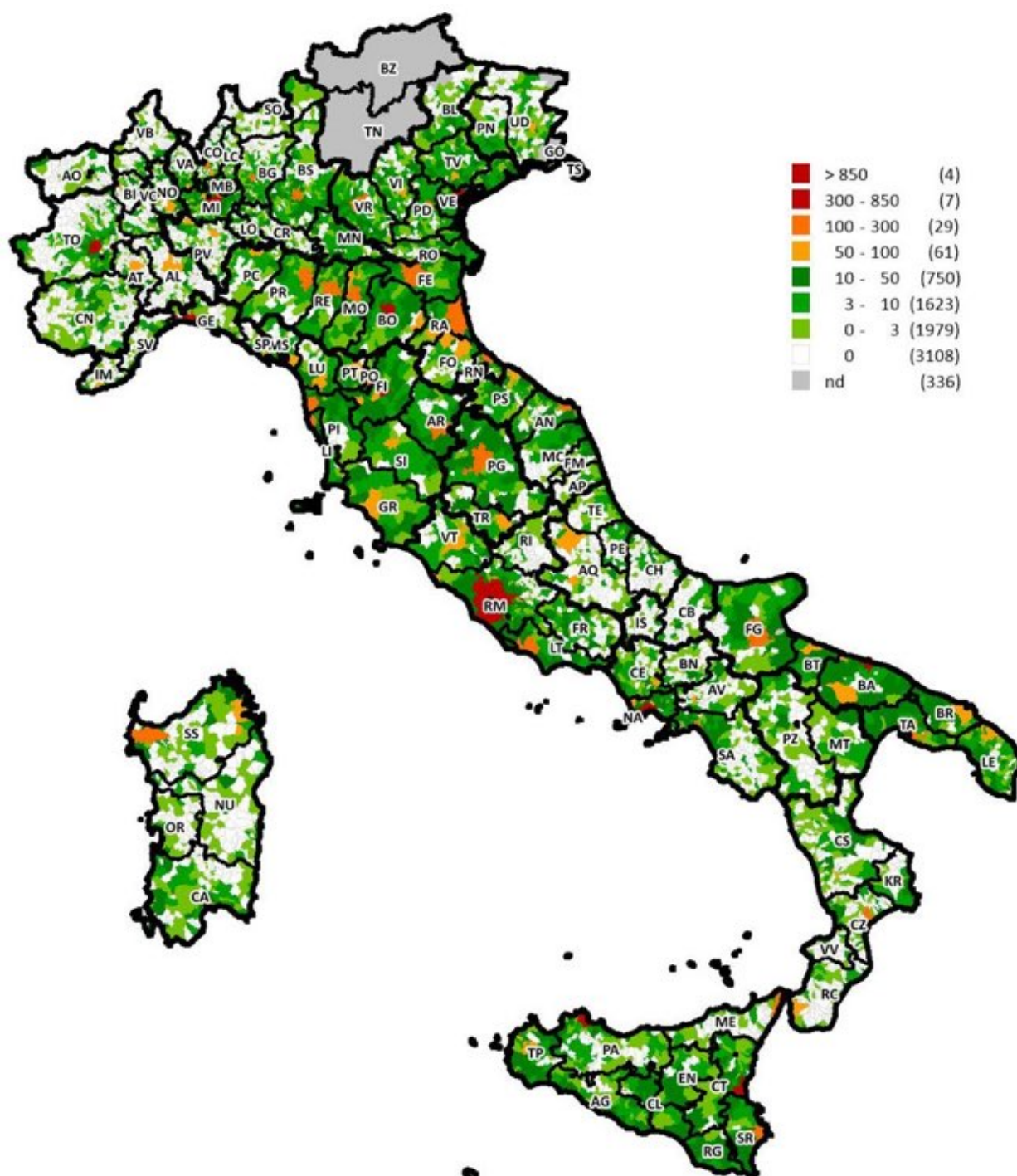


Figura 23: Mappa distribuzione NTN 2024 nei comuni italiani – negozi



3.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2024, è stata calcolata per la tipologia edilizia negozi una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media di riferimento⁸, per unità di superficie, che per la tipologia negozi e a livello nazionale è pari a 1.422 €/m², mostra nell'anno in esame una lieve flessione dello 0,3% rispetto al 2023.

La Tabella 18 riporta le quotazioni medie, le rispettive variazioni e l'indice territoriale, per aree geografiche e per regioni. A pesare sulla variazione media riscontrata a livello nazionale è il calo registrato nell'area del Centro, dove i valori medi per unità di superficie dei negozi sono in calo dell'1,5%, risultato di andamenti concordi tra le regioni dell'area. Nel Centro si osserva, infatti, ovunque una diminuzione delle quotazioni medie: nel Lazio il calo è dell'1,9%, in Umbria dell'1,4% mentre nelle Marche e in Toscana la perdita è dell'1,1% per ciascuna regione. Nel Nord Ovest si registra al 2024 un lieve aumento dei valori di 0,6% influenzato dai rialzi delle quotazioni della Lombardia (+1,0%) e della Valle d'Aosta (+1,8%) che compensano il calo della Liguria (-0,6%) e la stabilità del Piemonte. I valori non evidenziano variazioni rispetto al 2023 nelle aree del Nord Est, del Sud e delle Isole. In tutte e tre le aree il dato medio è una combinazione di segni discordi tra le regioni. Al Nord Est, l'aumento del valore in Veneto (+1,8%) non compensa la diminuzione dei valori medi in Emilia Romagna (-2,0%).

Considerando l'entità dei valori si conferma il divario territoriale tra le quotazioni medie delle macroaree centro-settentrionali, tutte superiori a 1.500 €/m² e le macroaree Sud e Isole, entrambe con quotazioni medie inferiori alla media nazionale (intorno a 1.200 €/m²).

A livello regionale, Liguria e Lombardia mostrano le quotazioni medie unitarie più alte (sopra i 1.800 €/m²) seguite dal Lazio a circa 1.740 €/m²; Molise, Calabria e Basilicata sono le sole regioni che mantengono il proprio dato medio al di sotto dei 1.000 €/m².

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale, per la tipologia negozi pari, come già detto, a 1.422 €/m² è stato calcolato l'indice territoriale delle quotazioni, per area e per regione, i cui valori sono riportati nell'ultima colonna della stessa Tabella 18. L'indice evidenzia di quanto il livello delle quotazioni medie per la tipologia negozi si discosti, nelle diverse aggregazioni territoriali, dalla quotazione media nazionale. Ne risulta la fotografia di un'Italia territorialmente definita, come accennato in precedenza, con Centro e Nord sopra la media, Sud e Isole sotto la media nazionale.

Dal grafico di Figura 24, che rappresenta i valori dell'indice territoriale, per area e per regione, calcolati rispetto al dato medio nazionale, emerge una certa dispersione dei valori medi, soprattutto nell'ambito di alcune macroaree, come ad esempio il Centro. Le regioni del Sud e delle Isole presentano comunque, anche in termini disaggregati, valori decisamente inferiori al dato nazionale, con l'eccezione della Campania che permane l'unica regione meridionale a presentare un valore dell'indice superiore a quello base, 107,3. Nel Centro continua a spiccare inevitabilmente il dato del Lazio, pari a 122,2 sebbene i dati più alti in assoluto a livello nazionale nel 2024 siano, nell'area del Nord, quelli di Lombardia (129,6); nella medesima area solo Friuli-Venezia Giulia e Piemonte presentano un indice inferiore a 100, rispettivamente 82,4 e 74,6.

Il grafico di Figura 25 riporta le diverse regioni collocate in ordine crescente rispetto al rispettivo valore dell'indice delle quotazioni.

Esaminando le quotazioni dei negozi nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale permane al di sotto dei 2.000 €/m², in leggero aumento rispetto alla quotazione media 2023 dello 0,5% (Tabella 19). Il risultato complessivo è condizionato dalla buona performance del Nord che registrano un rialzo dei valori intorno al 2%. L'aumento della ripartizione del Nord Ovest, è certamente dovuto alla buona crescita, delle quotazioni nei capoluoghi lombardi che aumentano del 3,3% e all'aumento prossima agli 8 punti percentuali di Aosta. Il risultato del Nord Est è invece

⁸ La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza, sia perché la media è ponderata sullo *stock* degli immobili e non sulle compravendite, sia in quanto le quotazioni sono elaborate anche nei comuni con scarsa o nulla dinamica di mercato.

imputabile alla crescita dei valori nel Veneto, +5,2%. Al Centro invece si osserva una flessione dell'1,5% che riflette il calo diffuso in tutti i capoluoghi delle regioni dell'area. Al Sud il lieve incremento dello 0,3% è dovuto all'aumento dei valori in Campania, che segna +1,6% e della Basilicata, +1,2% che bilanciano le perdite dei capoluoghi dell'Abruzzo, -2,5%, della Calabria, -3,2% e il calo, seppur lieve, della Puglia, -0,3%. Infine discorde è il segno anche nei capoluoghi delle due Isole maggiori con la Sardegna che mostra un rilazo dello 0,4% e la Sicilia che segna un calo dello 0,4%

In termini assoluti, anche considerando i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata si conferma la Lombardia, poco sopra i 3.300 €/m²; seguono il Veneto, sui 2.650 €/m², la Campania, poco sopra i 2.300 €/m² (unica, tra Sud e Isole che va oltre i 2.000 €/m²) ed infine i capoluoghi del Lazio, con una quotazione media a circa 2.100 €/m².

La Figura 26 riporta la mappa della distribuzione delle quotazioni medie regionali nel 2024. Nella Figura 27, infine, è rappresentata la mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali per la tipologia negozi rispetto alla quotazione media nazionale non pesata.

Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi 2024 (€/m ²)	Var % quotazione 2024/2023	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	1.819	-0,6%	127,9
	Lombardia	1.843	1,0%	129,6
	Piemonte	1.061	0,0%	74,6
	Valle d'Aosta	1.472	1,8%	103,5
Nord Ovest		1.620	0,6%	114,0
Nord Est	Emilia-Romagna	1.490	-2,0%	104,8
	Friuli- Venezia Giulia	1.171	-0,1%	82,4
	Veneto	1.625	1,8%	114,3
Nord Est		1.535	0,0%	107,9
Centro	Lazio	1.738	-1,9%	122,2
	Marche	1.130	-1,1%	79,5
	Toscana	1.451	-1,1%	102,0
	Umbria	1.045	-1,4%	73,5
Centro		1.502	-1,5%	105,6
Sud	Abruzzo	1.078	-2,5%	75,8
	Basilicata	905	0,4%	63,7
	Calabria	902	-1,6%	63,4
	Campania	1.526	0,0%	107,3
	Molise	971	-2,2%	68,3
	Puglia	1.110	-0,1%	78,1
Sud		1.233	-0,1%	86,7
Isole	Sardegna	1.337	9,9%	94,1
	Sicilia	1.081	-1,1%	76,0
Isole		1.147	0,0%	80,7
Media nazionale		1.422	-0,3%	100,0



Figura 24: Indice territoriale quotazioni 2024 per area e per regione – negozi (Media nazionale=100)

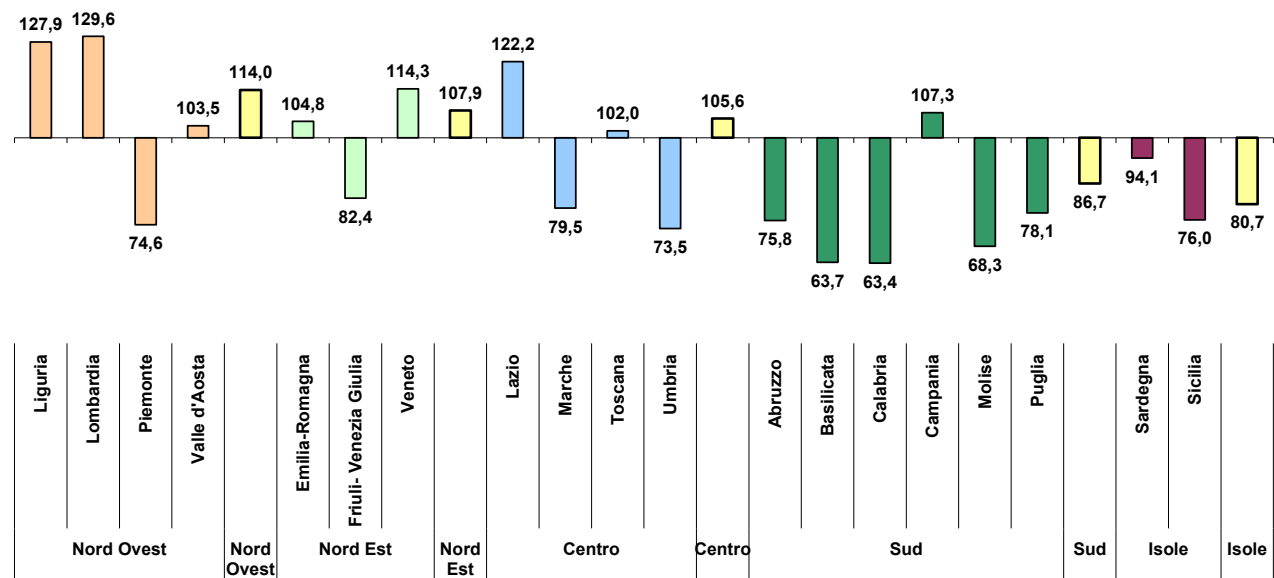


Figura 25: Indice territoriale quotazioni 2024 negozi - scala valori regionale

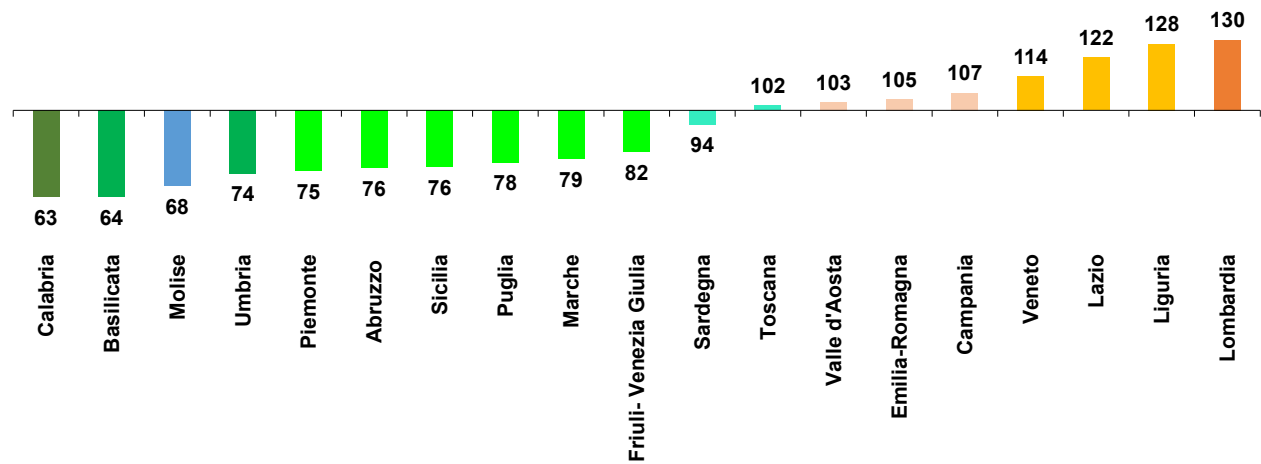


Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi Capoluoghi 2024 (€/m²)	Var % quotazione 2024/2023	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Ovest	Liguria	1.575	-1,0%	80,9
	Lombardia	3.325	3,3%	170,9
	Piemonte	1.317	1,1%	67,7
	Valle d'Aosta	1.598	7,8%	82,1
Nord Ovest		2.377	2,3%	122,2
Nord Est	Emilia-Romagna	1.722	-1,0%	88,5
	Friuli Venezia Giulia	1.428	-0,5%	73,4
	Veneto	2.656	5,2%	136,5
Nord Est		2.072	2,0%	106,5
Centro	Lazio	2.124	-1,5%	109,2
	Marche	1.265	-1,3%	65,0
	Toscana	1.672	-1,5%	85,9
	Umbria	1.290	-1,8%	66,3
Centro		1.896	-1,5%	97,4
Sud	Abruzzo	1.511	-2,5%	77,7
	Basilicata	1.763	1,2%	90,6
	Calabria	1.092	-3,2%	56,1
	Campania	2.317	1,6%	119,1
	Molise	1.096	-2,9%	56,3
	Puglia	1.287	-0,3%	66,2
Sud		1.757	0,3%	90,3
Isole	Sardegna	1.564	0,4%	80,4
	Sicilia	1.267	-0,6%	65,1
Isole		1.326	-0,4%	68,1
Media nazionale		1.945	0,5%	100,0

Figura 26: Mappa delle quotazioni medie regionali 2024 – negozi

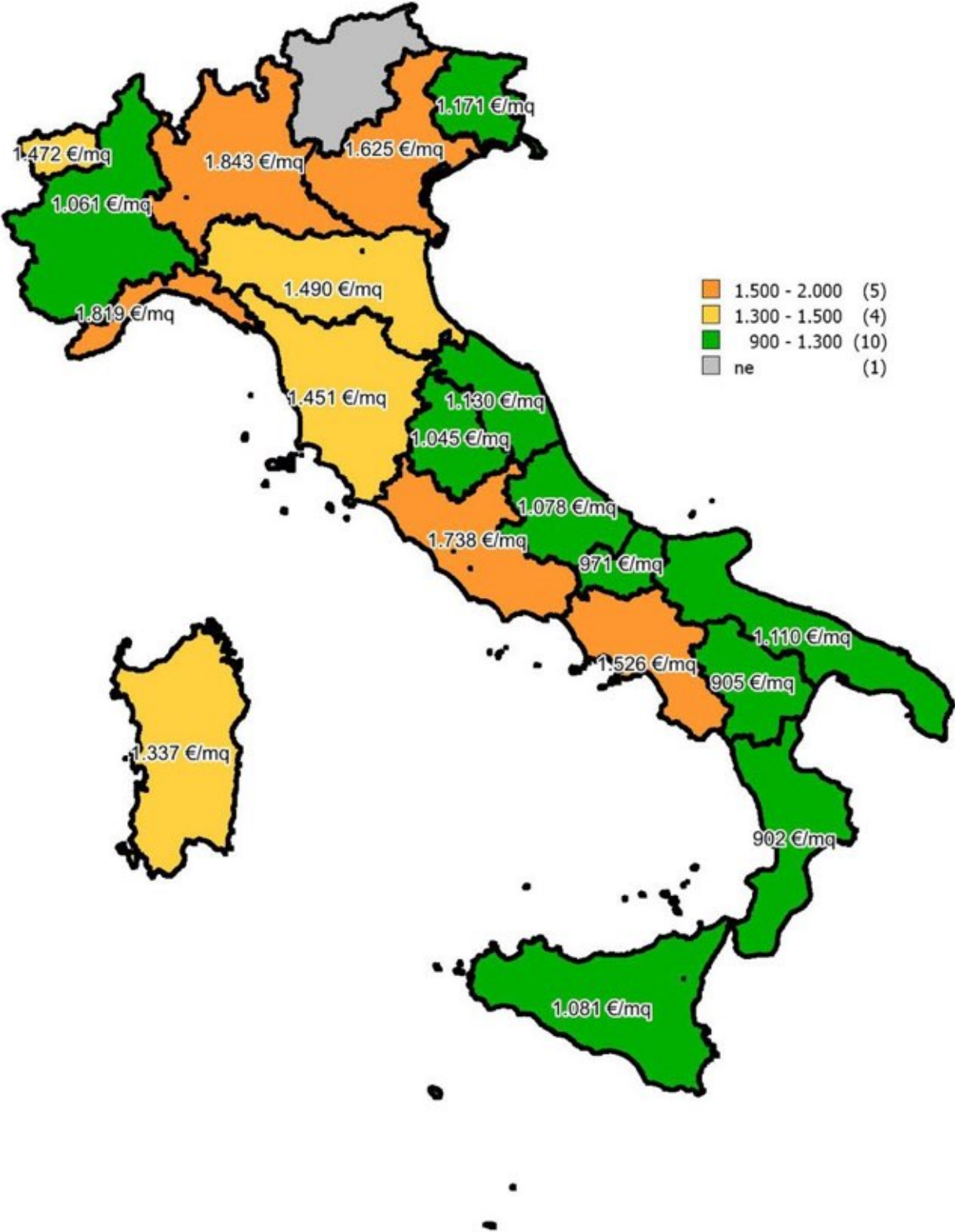
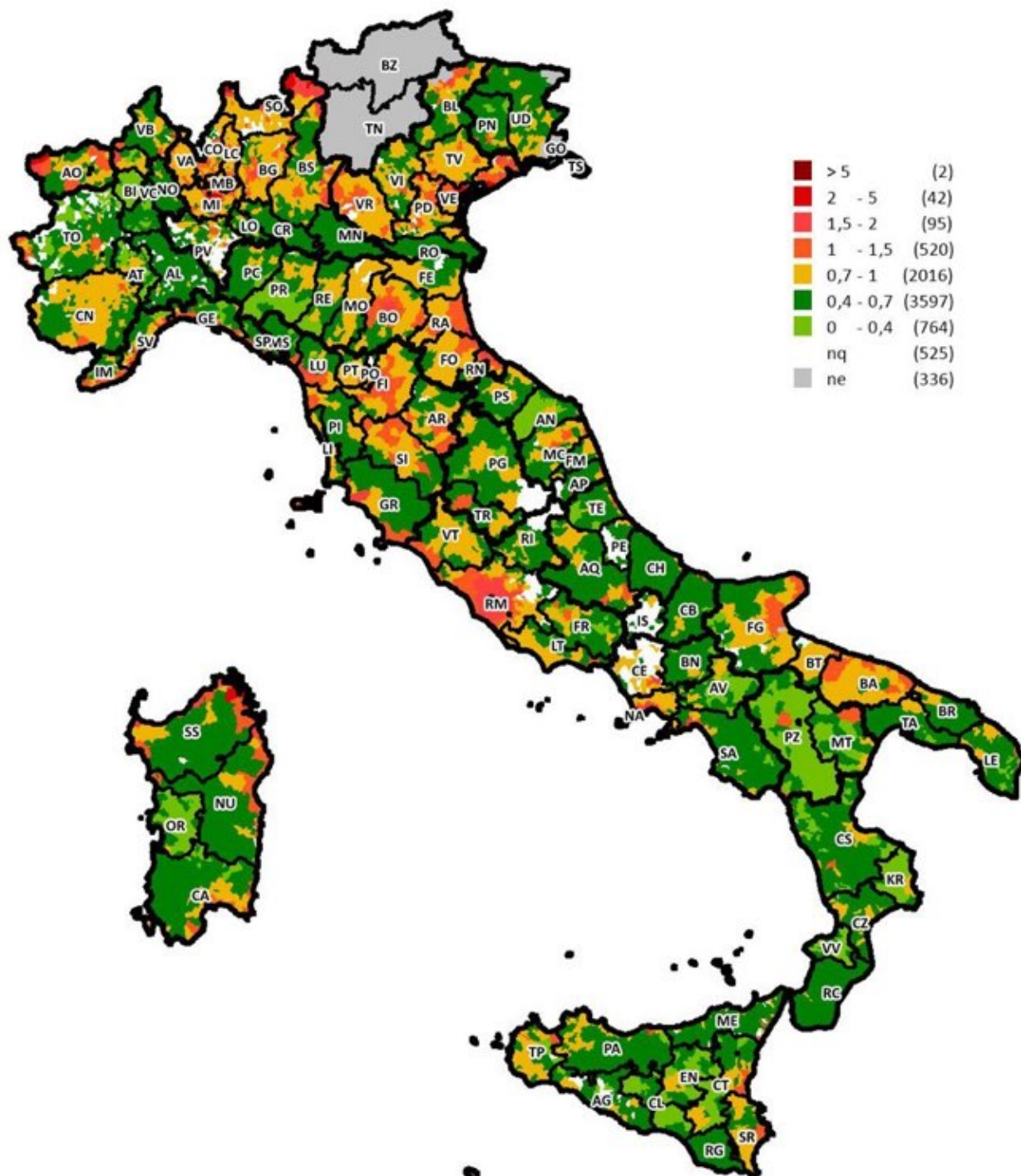


Figura 27: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2024⁹ (valore medio nazionale=1) – negozi



⁹ Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati "ne – non elaborati", mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati "nq – non quotati".

3.4 L'andamento nelle principali città

Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, per la tipologia negozi sono riportati nella Tabella 20 i dati rilevati nel 2024 di NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale, quest'ultimo calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi (1.945 €/m²).

In termini di volumi scambiati, rispetto al 2023, nelle due metropoli di Milano e Roma si registra una contrazione nel mercato dei negozi con Milano che segna una flessione prossima ai 5 punti percentuali e Roma un calo del 4,2%. Migliori i risultati delle altre grandi città: spicca Torino che con circa 1.300 NTN fa registrare una crescita superiore al 20%, seguono i rialzi di Bari (+32,4%), Venezia (+23,1%), e Catania (+20,9%) seppure riferiti a volumi inferiori. In contrazione i mercati Palermo, Roma e Verona.

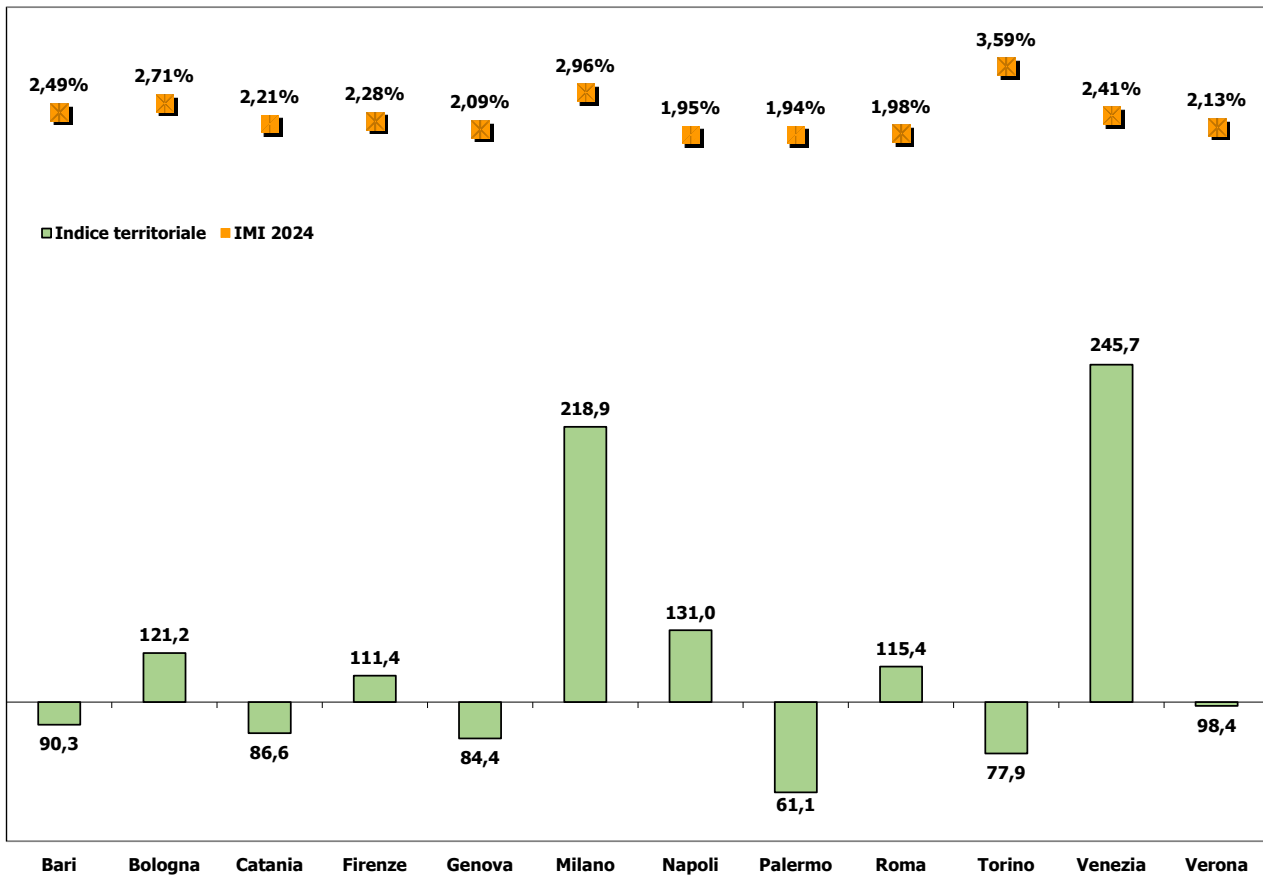
In termini di IMI, Milano perde il primato di mercato più dinamico a favore di Torino che nel 2024 risulta l'unica città con IMI che si porta al 3,6% in rialzo 0,7 punti percentuali rispetto al 2023. La diminuzione degli scambi porta il valore dell'IMI di Milano al 2,9%; i mercati urbani meno dinamici sono, di contro, quelli delle città di Napoli, Palermo e Roma poco sotto il 2%.

Le quotazioni dei negozi registrate nella maggior parte delle realtà analizzate, seguono in termini di variazione la tendenza dei volumi con l'eccezione di Milano dove a fronte del calo degli scambi i valori esibiscono un aumento che raggiunge quasi il 5%. All'inverso l'aumento dei volumi a Firenze e Genova non corrisponde ad un aumento delle quotazioni medie che risultano in discesa. A fronte dell'espansione del mercato di Torino i valori risultano in aumento del 2,5%. In valore assoluto Venezia e Milano restano le città più care con la quotazione unitaria media oltre i 4 mila €/m², mentre a Roma il valore unitario medio è intorno ai 2.300 €/m².

Tabella 20: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – Negozi

Comuni	NTN 2024	Var % NTN 2024/2023	IMI 2024	Diff IMI 24-23	Quotazione media Negozi 2024 (€/m ²)	Var % quotazione 2024/2023	Indice territoriale
Bari	331	32,4%	2,49%	0,62	1.756	-1,6%	90,3
Bologna	414	5,0%	2,71%	0,14	2.359	0,0%	121,2
Catania	348	20,9%	2,21%	0,39	1.686	0,1%	86,6
Firenze	435	0,9%	2,28%	0,03	2.168	-1,2%	111,4
Genova	502	3,0%	2,09%	0,07	1.641	-0,9%	84,4
Milano	1.725	-4,8%	2,96%	-0,11	4.258	4,6%	218,9
Napoli	914	5,0%	1,95%	0,10	2.549	2,7%	131,0
Palermo	495	-3,9%	1,94%	-0,08	1.188	-0,2%	61,1
Roma	2.297	-4,2%	1,98%	-0,07	2.245	-1,3%	115,4
Torino	1.285	21,7%	3,59%	0,67	1.515	2,5%	77,9
Venezia	322	23,1%	2,41%	0,46	4.779	0,0%	245,7
Verona	189	-2,8%	2,13%	-0,02	1.915	-2,6%	98,4

Figura 28: Indice territoriale e IMI città con più di 250 mila ab. – negozi



3.5 Le locazioni dei negozi

In questo paragrafo del rapporto si analizza il segmento relativo ai dati desunti dai nuovi contratti di locazione di immobili ad uso commerciale¹⁰. In particolare, l'analisi si concentra sulle locazioni dei negozi¹¹ e si forniscono i valori relativi al numero di immobili locati in un anno, alle superfici, ai canoni e alla dinamicità del mercato. Quest'ultima è rappresentata dall'indice di intensità del mercato delle locazioni (IML), risultato del rapporto tra numero di immobili locati e numero di immobili censiti. L'analisi, riferita al 2024 e posta a confronto con il 2023, è dettagliata per area geografica, per le città capoluogo e per le grandi città. Per i principali indicatori, sono inoltre riportate le serie storiche annuali a partire dal 2016.

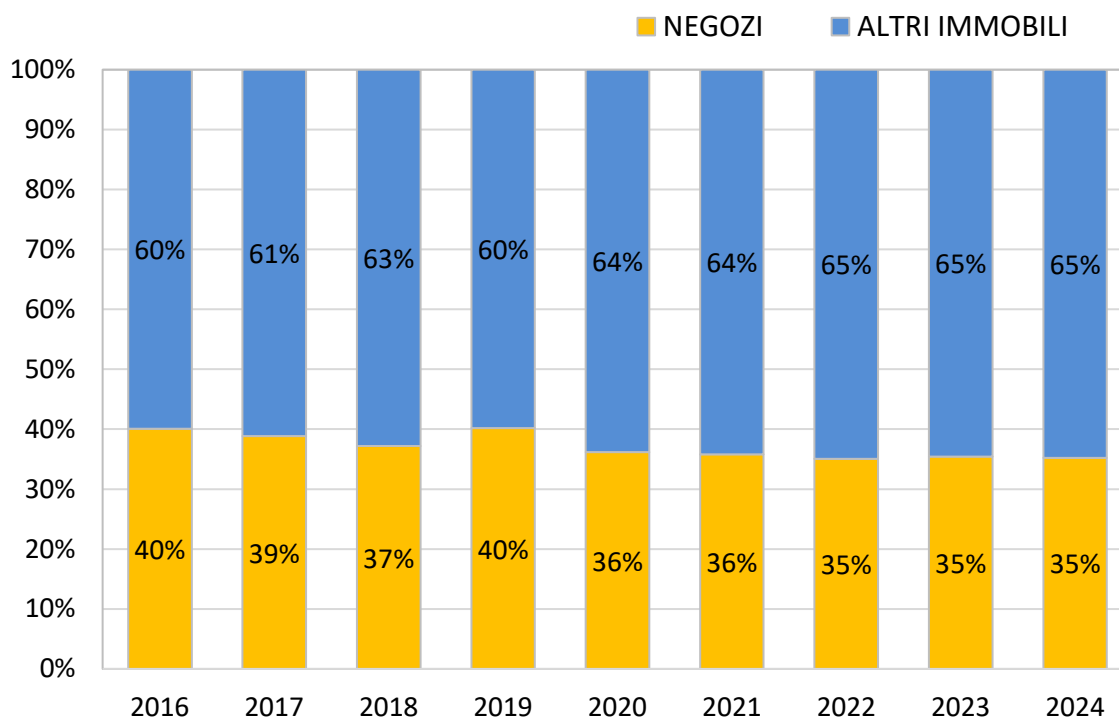
Considerati di interesse tutti i nuovi contratti di locazione riferiti ad "immobili locati ad uso non abitativo" o a "immobili strumentali"¹², le unità immobiliari negozi locate nel 2024 rappresentano circa il 35% del totale, percentuale stabile rispetto al 2023, le unità immobiliari negozi locate nel 2024 rappresentano circa il 35% del totale, percentuale stabile rispetto al 2023, ma che tra il 2016 e il 2022 è passata dal 40% al 35%, come mostrato nel grafico di Figura 29.

¹⁰ In questo paragrafo sono analizzati i contratti registrati con i quali sono concessi in godimento, ad un conduttore, uno o più beni immobiliari destinati ad attività economiche, che possono essere relative sia ad attività di lavoro autonomo che imprenditoriale.

¹¹ Immobili a destinazione ordinaria commerciale, categoria catastale C/1: Negozi e Botteghe. Si applica la disciplina della locazione commerciale anche alle pertinenze (garage, magazzini, etc.) se collegate funzionalmente all'immobile principale oggetto della locazione.

¹² Dalla "base dati delle locazioni immobiliari" sono stati selezionati tutti i contratti di locazione di tipologia S1 e S2 nei quali è locata almeno un'unità immobiliare C/1. Per maggiori approfondimenti sui criteri di selezione e la descrizione della metodologia utilizzata si rimanda a quanto riportato nella "Nota metodologica Locazioni immobiliari" disponibile alla pagina web: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

Figura 29: Quota di negozi locati sul totale degli immobili locati ad uso non abitativo per destinazione catastale



Nel seguito sono analizzate in termini di volumi e superfici le unità complessive, mentre ai fini del canone sono escluse le unità oggetto di contratti di locazione con durata inferiore ad un anno, non ritenendo in tal caso l'informazione economica disponibile sufficientemente rappresentativa¹³.

Il totale dei negozi locati, con contratto stipulato nel 2024 è di quasi 115 mila unità, in aumento dell'1,4% rispetto al 2023, dove si erano raggiunte oltre 113 mila unità (Tabella 21). La quota maggiore di questi negozi locati si osserva al Sud, percentuale che raggiunge circa il 29% del totale nazionale, al centro e al Nord Ovest la quota è di circa il 23% mentre per le Isole la concentrazione sul territorio pesa solo per l'11%. La composizione muta se si considerano le unità locate nei soli capoluoghi con l'area del Centro che mostra la quota maggiore, 30% circa (Figura 30).

Rispetto al 2023, il numero dei negozi locati è aumentato in tutte le aree del paese tranne nel Nord est, dove si rileva una leggera contrazione (-0,8%), con un picco positivo nelle Isole (+3,2%). L'Indice di dinamicità del mercato, in termini aggregati, mostra che i negozi posti in locazione nel 2024 sono il 6% del totale dello *stock* (che ammonta a oltre 1,9 milioni di unità immobiliari), dinamicità che risulta analoga in tutte le aree del paese. L'IML¹⁴ mostra, in confronto al 2023, una generale tendenza positiva con un incremento medio nazionale di 0,11 punti percentuali. Meno accentuato l'incremento se si considerano i soli comuni capoluogo come si evince dalla Tabella 21 che mostra gli stessi indicatori con riferimento a questa ripartizione territoriale. I nuovi contratti di locazione di negozi nei capoluoghi sono aumentati dello 0,6% con un valore dell'IML superiore a quello medio nazionale che va oltre il 7%.

La distribuzione comunale del numero di negozi di nuova locazione è mostrata nella mappa Figura 31. Sono poco più di 2.100, circa il 30% del totale, i comuni nei quali non si osserva nessuna nuova locazione di negozi nel 2024, più di 2.300 sono invece i comuni dove il numero di negozi locati nel 2024 è compreso tra 3 e 15.

¹³ I contratti ad uso non abitativo, per i negozi, hanno durata minima di 6 anni, ai sensi dell'articolo 27 della legge del 1978, e possono essere stipulati per una durata più breve, ma solo per due specifiche ipotesi (se l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile locato abbia, per sua natura, carattere transitorio o stagionale). Rispetto alla durata i contratti di locazione di negozi, stipulati ogni anno, riguardano per oltre il 90% unità concesse in locazione per 6 anni, per circa l'8% i contratti hanno durata tra 1 e 6 anni e solo il 2% circa presenta una durata inferiore all'anno. Per ogni approfondimento sulle tipologie di contratto di locazione per immobili ad uso non abitativo si rimanda ai contenuti della nota metodologica disponibile alla pagina web: [Schede - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

¹⁴ Il rapporto è calcolato rispetto allo *stock* delle unità immobiliari C/1, circa 1,9 milioni di unità nel 2024.

In circa 230 comuni si sono registrate tra 50 e 100 locazioni di negozi, infine 14 sono i comuni dove le locazioni di negozi superano le 500 unità.

Tabella 21: Negozi locati, IML e variazione annua per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi

Area	Negozi locati 2024 n.	Quota % 2024	Var % 2024/2023	IML 2024 %	IML DIFF 2024-23
Nord Ovest	26.935	23,5%	2,0%	6,2%	0,15
Nord Est	15.709	13,7%	-0,8%	5,5%	-0,01
Centro	26.304	22,9%	0,6%	6,3%	0,06
Sud	32.938	28,7%	2,0%	6,0%	0,13
Isole	12.919	11,3%	3,2%	5,8%	0,19
ITALIA	114.805	100,0%	1,4%	6,0%	0,11
Capoluoghi	Negozi locati 2024 n.	Quota % 2024	Var % 2024/2023	IML 2024 %	IML DIFF 2024-23
Nord Ovest	10.580	23,8%	-0,7%	7,3%	0,00
Nord Est	6.107	13,8%	-0,7%	6,7%	0,00
Centro	13.449	30,3%	-1,3%	7,3%	-0,05
Sud	9.110	20,5%	3,1%	7,0%	0,24
Isole	5.141	11,6%	5,7%	7,2%	0,40
ITALIA	44.387	100,0%	0,6%	7,1%	0,08

Figura 30: Distribuzione del numero di locazioni locati nel 2024 - Intero territorio e solo capoluoghi

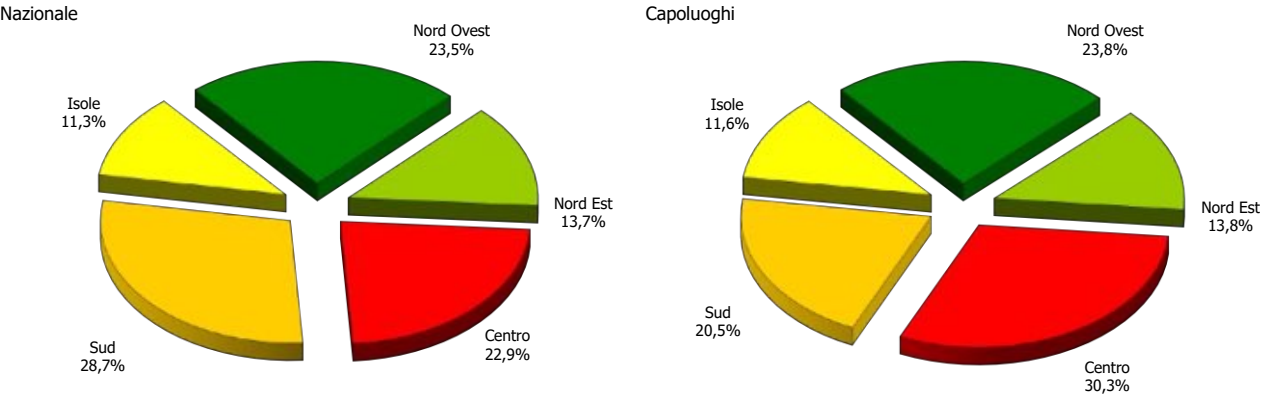
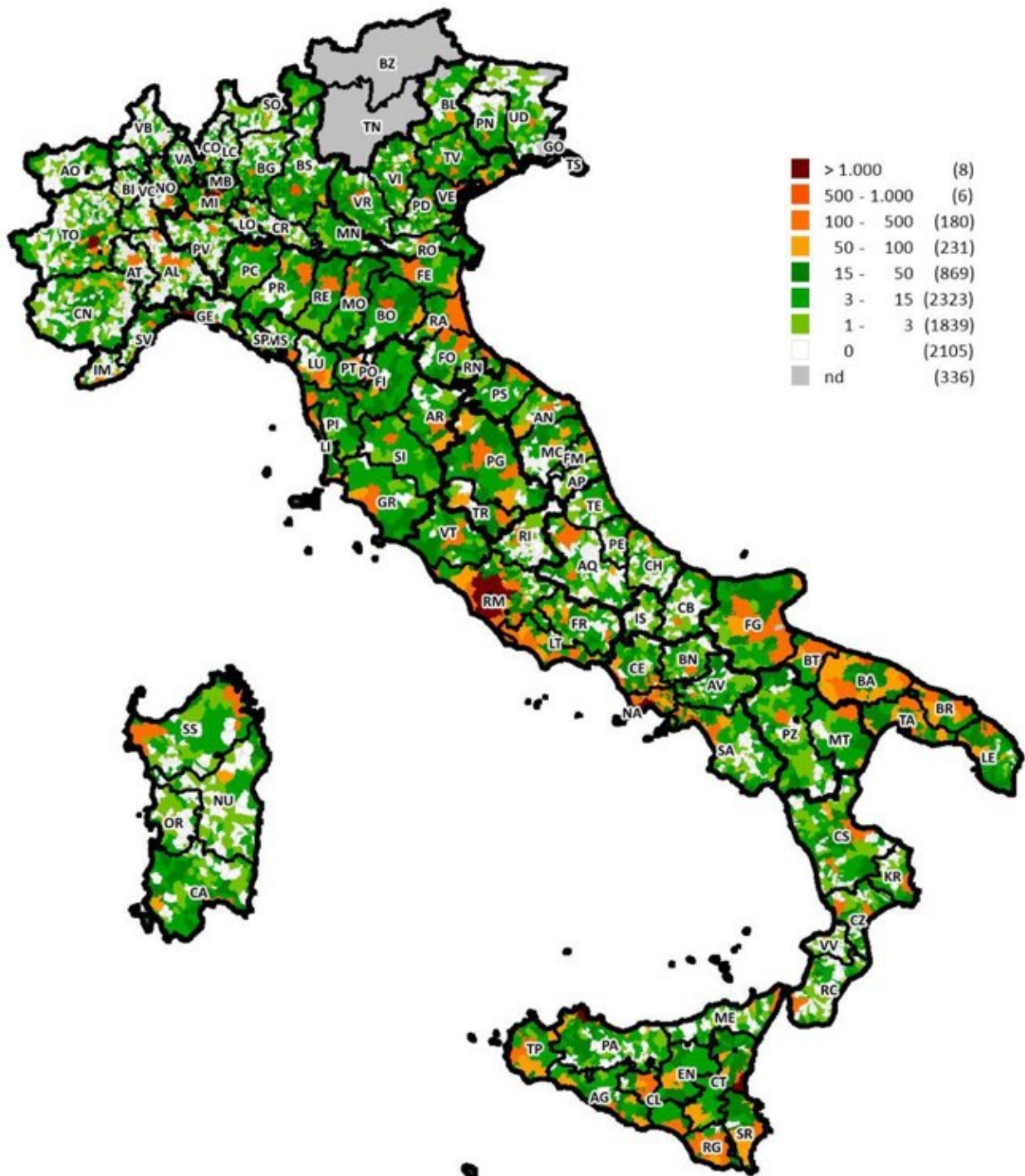




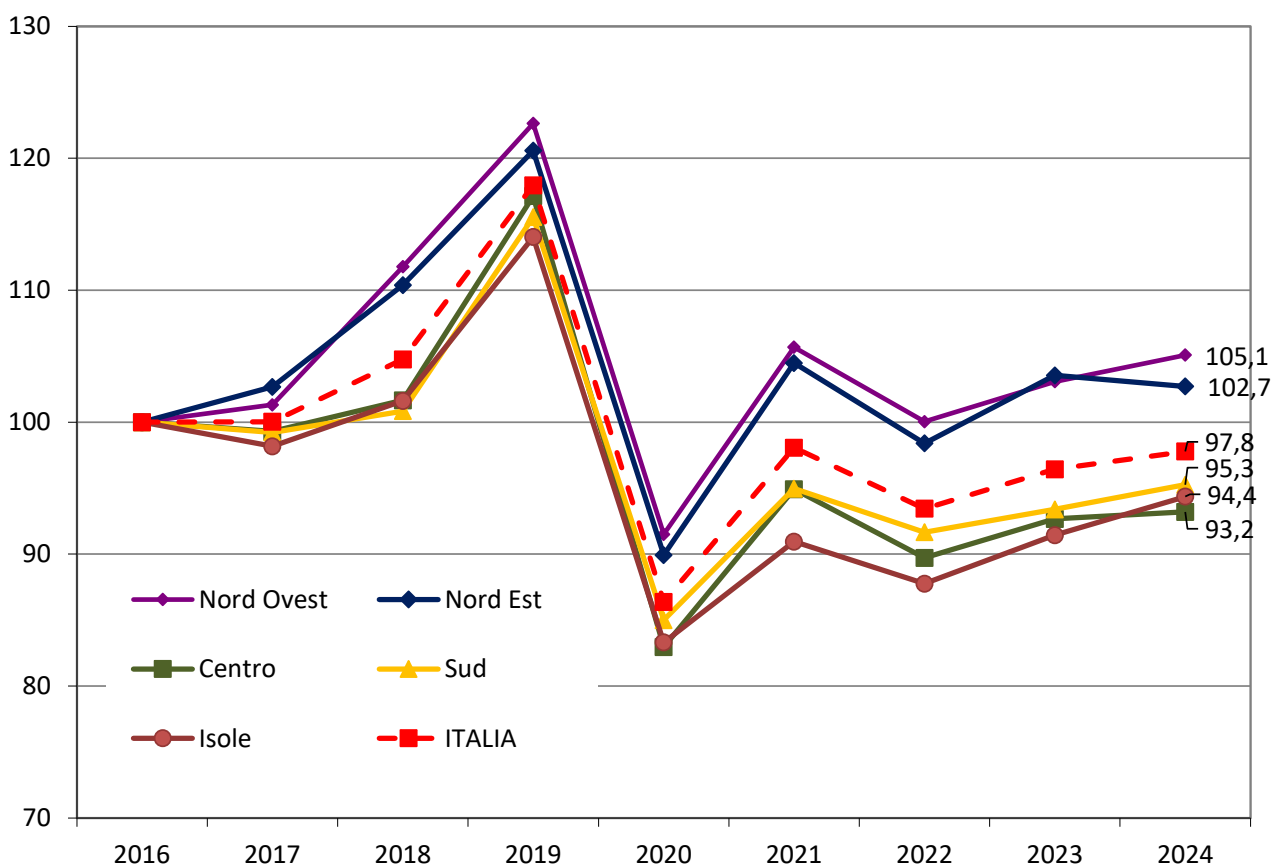
Figura 31: Mappa distribuzione numero di negozi oggetto di nuova locazione nel 2024 nei comuni italiani





Osservando l'andamento nel tempo, con l'ausilio della serie dei numeri indice mostrata in Figura 32, si distingue il periodo precedente l'evento pandemico del 2020, caratterizzato da una crescita elevata del numero di nuovi contratti locazione dal 2016 al 2019, che vede proprio in questo anno il numero massimo di nuove locazioni, oltre 138 mila unità, e un successivo periodo che, dopo il rialzo del 2021, registra una contrazione nel 2022 che porta i livelli al di sotto di quelli osservati nel 2016. L'ultima rilevazione mostra i dati in leggero rialzo per tutte le aree.

Figura 32: Numero indice nazionale per area geografica - Numero di negozi locati dal 2016 al 2024 (2016=100)



Nel 2024 la superficie di locali commerciali di nuova locazione è di circa 10,8 milioni di metri quadri, in aumento dell'1,7% per una superficie media di circa 94 m² che risulta quasi del tutto analoga a quella del 2023 (Tabella 22). Tra le aree del paese, la superficie aumenta soprattutto nel Sud e nelle Isole, +3,8% mentre la crescita più contenuta si registra al centro, +0,7%, ed è in controtendenza al Nord est, -2,1%. E' invece simile all'incremento medio nazionale al Nord Ovest. La crescita è più contenuta per i negozi locati nei capoluoghi dove complessivamente l'incremento della superficie sfiora lo 0,4%, e si osserva un dato negativo nelle aree del Nord e del Centro.

Tabella 22: Superficie complessiva, superficie media e variazione annua dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi

Area	Superficie 2024 (migliaia di m ²)	Var % Superficie 2024/23	Superficie media 2024 m ²	Superficie media diff. 2024-23 m ²
Nord Ovest	2.493,1	1,8%	92,6	-0,2
Nord Est	1.567,3	-2,1%	99,8	-1,3
Centro	2.495,9	0,7%	94,9	0,1
Sud	2.978,0	3,8%	90,4	1,5
Isole	1.264,3	3,8%	97,9	0,6
ITALIA	10.798,6	1,7%	94,1	0,3
Capoluoghi	Superficie 2024 (migliaia di m ²)	Var % Superficie 2024/23	Superficie media 2024 m ²	Superficie media diff. 2024-23 m ²
Nord Ovest	934,1	-0,3%	88,3	0,3
Nord Est	540,0	-2,0%	88,4	-1,2
Centro	1.260,6	-2,2%	93,7	-0,9
Sud	758,2	3,2%	83,2	0,0
Isole	478,0	8,3%	93,0	2,3
ITALIA	3.970,8	0,4%	89,5	-0,1

Il canone complessivo riferito ai locali commerciali locati con contratti registrati nel 2024 ammonta a circa 1,3 miliardi di euro, di cui quasi la metà, quasi 670 milioni di euro, per negozi locati nei capoluoghi italiani (Tabella 23). Nel 2024 il canone medio annuo per unità di superficie risulta di circa 125 euro al m² in aumento del 2,7% rispetto all'anno precedente. Nei capoluoghi il canone medio raggiunge i 174 euro al m² con una punta nel Nord Ovest dove sfiora i 208 euro al m². Nei capoluoghi del Nord Est, a fronte di un calo degli immobili locati, si osserva un aumento del canone annuo medio dell'11,2%.

Tabella 23: Canone complessivo, variazione annua e canone medio dei Negozi locati per area geografica – Nazionale e solo capoluoghi

Area	Canone annuo 2024 milioni €	Var% Canone annuo 2024/23	Canone annuo medio 2024 €/m ²	var % Canone annuo medio 2024/23
Nord Ovest	353,0	4,2%	147,0	2,1%
Nord Est	184,1	4,6%	122,2	6,9%
Centro	348,4	1,9%	145,1	1,4%
Sud	283,3	5,8%	99,2	2,3%
Isole	124,7	7,9%	103,5	4,0%
ITALIA	1.293,4	4,3%	124,8	2,7%
Capoluoghi	Canone annuo 2024 milioni €	Var% Canone annuo 2024/23	Canone annuo medio 2024 €/m ²	var % Canone annuo medio 2024/23
Nord Ovest	185,5	1,9%	207,4	1,3%
Nord Est	89,8	9,6%	172,5	11,5%
Centro	227,6	1,0%	186,4	3,5%
Sud	106,1	6,0%	144,9	3,0%
Isole	58,5	10,0%	125,9	1,5%
ITALIA	667,5	3,9%	174,1	3,3%



In Figura 33 è mostrata la serie del numero indice del canone annuo medio per unità di superficie (€/m^2) dal 2016 al 2024 per il livello nazionale e le aree geografiche. Si evince che dal 2016, il canone annuo medio ha mostrato una tendenza al rialzo fino agli eventi pandemici del 2020, che ne hanno arrestato la crescita generando una flessione che sembra concludersi nel 2022. Tutte le aree del paese, con l'unica eccezione del Centro superano i valori del 2016, portandosi a livelli analoghi a quelli del 2019 anno nel quale i canoni medi hanno raggiunto il loro valore massimo. Nel 2024 il Nord Ovest raggiunge il livello più elevato osservato nel periodo, il Nord Est si posiziona a un livello immediatamente inferiore, dopo la leggera contrazione rilevata nel 2023. Per i capoluoghi (Figura 34), analizzando la serie dei canoni medi dal 2016, si osservano tendenze di crescita e di calo più accentuate, in particolare nel recupero riscontrato nel 2024 rispetto al dato del 2023. La crescita del 2024 relativa al Nord Est in questa ripartizione è più evidente; nelle altre aree si osserva un rialzo generalizzato.

Figura 33: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2024 (2016=100)

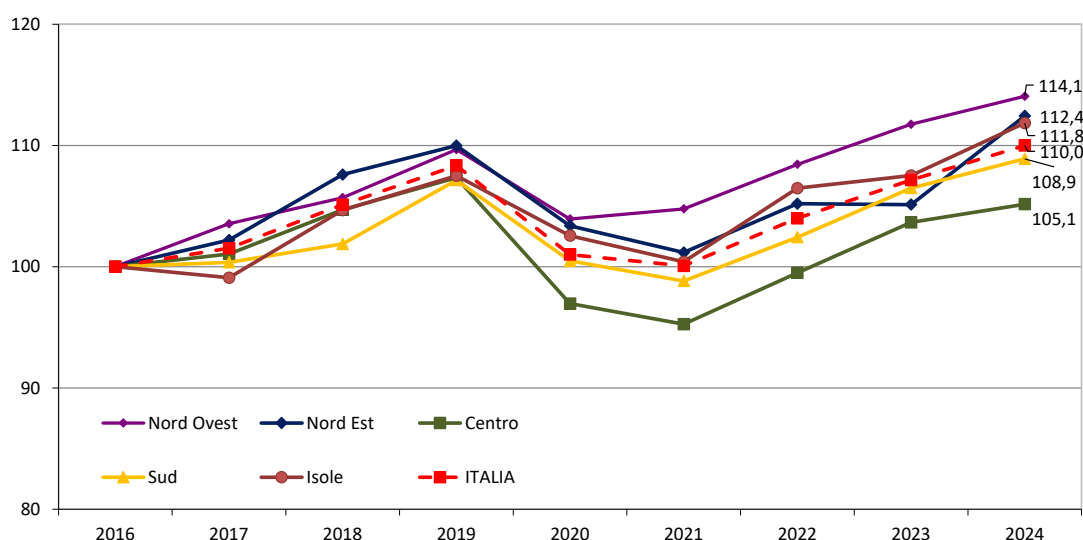
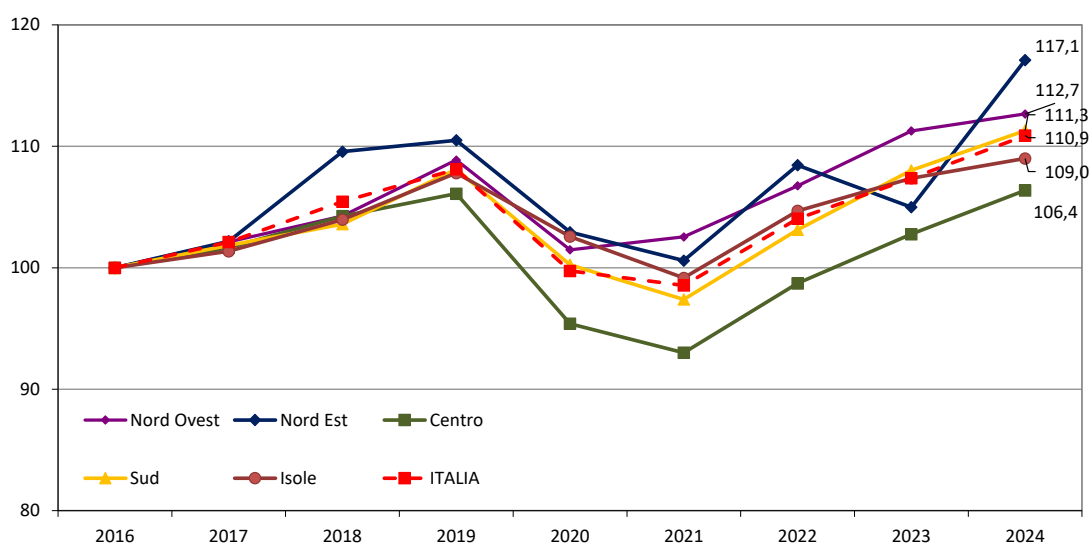


Figura 34: Numero indice nazionale per area geografica – Canone annuo medio per unità di superficie dei negozi locati dal 2016 al 2024 (2016=100) - capoluoghi



Nelle otto maggiori città italiane per popolazione si sono registrate, nel 2024, circa un quinto delle locazioni nazionali di negozi, in aumento, rispetto al 2023, dello 0,4% (Tabella 24). Per contro, si rileva una contrazione per i mercati di Roma, (-0,8%), Milano (-2,5%), Genova (-2,7%), Bologna (-2,8%), Firenze (-5,5%). In rialzo, invece, traino per il positivo dato complessivo, Torino (+3,3%), Napoli (+2,8%), Palermo (+12,3%). Nelle

grandi città, la dinamica delle locazioni di negozi, misurata dall'IML è piuttosto elevata con valori tutti oltre il 6% e picchi, intorno all'8%, a Milano, Roma e Palermo.

In media un negozio locato nelle grandi città ha una superficie di circa 85 m², dimensione che sfiora i 96 m² a Roma e Milano e risulta minima a Napoli, 66 m² circa. Il canone annuo complessivo per le grandi città risulta di 393 milioni di euro, oltre un terzo del canone di locazione complessivo nazionale, in aumento dell'1,7% sul 2023. In media, il canone annuo al m² di un negozio nelle grandi città è poco al di sotto di 220 euro; raggiunge circa i 330 euro al m² a Milano ed è minimo a Palermo, 137 euro al m².

Tabella 24: Negozi locati, IML, variazioni e differenze - Grandi città

Grandi Città	Negozi locati 2024 n.	Var % 2024/23	Quota % 2024	IML 2024 %	IML DIFF 2024-23
ROMA	8.214	-0,8%	37,5%	7,9%	-0,01
MILANO	3.217	-2,5%	14,7%	7,9%	-0,15
TORINO	2.318	3,3%	10,6%	7,7%	0,33
NAPOLI	3.133	2,8%	14,3%	7,4%	0,22
GENOVA	1.312	-2,7%	6,0%	6,2%	-0,14
PALERMO	1.823	12,3%	8,3%	8,3%	0,90
BOLOGNA	823	-2,8%	3,8%	6,5%	-0,17
FIRENZE	1.047	-5,5%	4,8%	6,8%	-0,38
Grandi Città	21.887	0,4%	100,0%	7,6%	0,07

Tabella 25: Superfici e variazioni - Grandi città

Grandi Città	Superficie 2024 (migliaia di m ²)	Var% Superficie 2024/23	Superficie media 2024 m ²	Diff. Sup. media 2024-23 m ²
ROMA	784,4	-1,3%	95,5	-0,5
MILANO	301,7	-5,0%	93,8	-2,4
TORINO	183,9	4,7%	79,4	1,0
NAPOLI	207,0	3,1%	66,1	0,2
GENOVA	93,9	-4,5%	71,5	-1,3
PALERMO	160,8	15,7%	88,2	2,5
BOLOGNA	53,9	-12,4%	65,5	-7,2
FIRENZE	80,3	-14,7%	76,7	-8,3
Grandi Città	1.865,9	-0,9%	85,3	-1,1

Tabella 26: Canone complessivo e variazioni - Grandi città

Grandi Città	Canone annuo 2024 (in milioni €)	Var % canone annuo 2024/23	Canone annuo medio 2024 €/m ²	Var. % Canone annuo medio 2024-23
ROMA	158,2	2,6%	208,7	4,4%
MILANO	96,6	-0,5%	339,9	2,2%
TORINO	26,8	9,0%	149,9	3,4%
NAPOLI	41,7	6,1%	204,8	1,3%
GENOVA	14,0	-5,9%	156,6	-2,0%
PALERMO	21,6	16,8%	136,7	0,5%
BOLOGNA	13,1	0,2%	246,7	10,3%
FIRENZE	21,1	-15,8%	274,6	-0,8%
Grandi Città	393,1	1,7%	218,2	1,9%



4 Il mercato del settore produttivo

4.1 Lo stock immobiliare

Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2024, 830.871 unità, di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,9% nel Nord Ovest e il 26% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,7%) e Sud (17,4%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,1% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole (Figura 35). L'incremento complessivo dello *stock* rispetto al precedente anno è pari all'1,1%, corrispondente a poco più di 9.100 unità; poche le differenze percentuali fra le diverse aree che vedono le Isole e il Nord Ovest attestate sulla media nazionale, Sud e Nord Est con i massimi, seppur modesti, incrementi (rispettivamente dell'1,4% e 1,3%) infine il Centro con l'incremento minimo dello 0,9%.

La Tabella 27 riporta la ripartizione territoriale dello *stock* nazionale, per area e per regione; la maggior presenza relativa di immobili produttivi si rileva in Lombardia, che sfiora il 20%; seguono, con valori sensibilmente inferiori, il Veneto, l'Emilia-Romagna ed il Piemonte, rispettivamente con il 12,1%, l'11,8% e il 9,7% dello *stock* nazionale. Tra le regioni del Centro la maggior quota di immobili produttivi è in Toscana, (6,6%), mentre nel Lazio la quota è pari al 5,1%; tra le regioni del Sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo *stock* nazionale (rispettivamente il 5,5% ed il 5,1%).

Contrariamente a quanto riscontrato per la tipologia uffici, lo *stock* immobiliare produttivo presenta una concentrazione marcata, come è prevedibile, nei comuni non capoluogo. L'analisi della ripartizione dello *stock* produttivo tra comuni capoluogo e restanti comuni, sintetizzata in Tabella 28, evidenzia infatti come circa l'84% delle unità produttive si concentri nei comuni minori; questa distribuzione caratterizza, con una certa omogeneità, tutte le aree territoriali, passando da un massimo dell'88,1% del Nord Ovest al minimo del 76,8% nel Centro.

Nella mappa di Figura 36 è raffigurata la distribuzione dello *stock* delle unità a destinazione produttiva nei comuni italiani. La distribuzione dello *stock* delle unità a destinazione produttiva evidenzia come circa il 75% dei comuni abbia un numero di capannoni inferiore a 100 e come solo in circa 60 casi lo *stock* superi le 1.000 unità.

Figura 35: Distribuzione *stock* 2024 per area geografica – produttivo

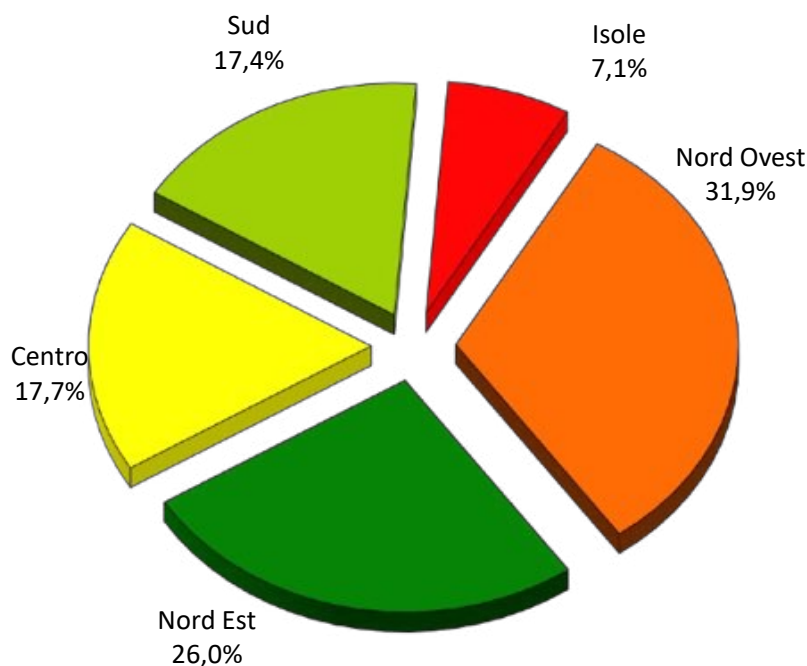


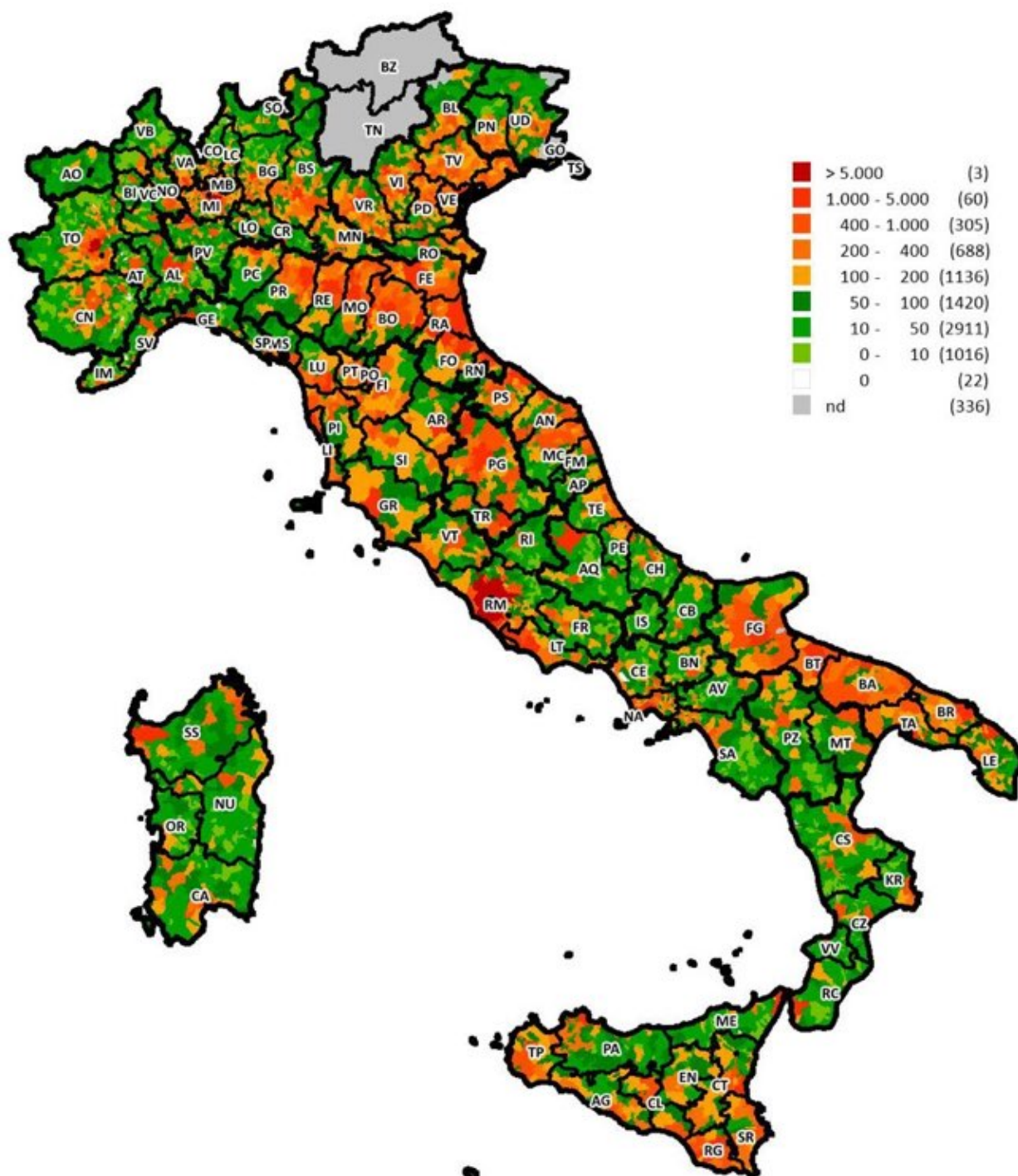
Tabella 27: Stock 2024 per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	1,9%	1,9%
	Lombardia	19,9%	19,9%
	Piemonte	9,7%	9,7%
	Valle d'Aosta	0,3%	0,3%
Nord Ovest		264.733	31,9%
Nord Est	Emilia-Romagna	11,8%	11,8%
	Friuli- Venezia Giulia	2,1%	2,1%
	Veneto	12,1%	12,1%
Nord Est		216.007	26,0%
Centro	Lazio	5,1%	5,1%
	Marche	4,2%	4,2%
	Toscana	6,6%	6,6%
	Umbria	1,8%	1,8%
Centro		146.812	17,7%
Sud	Abruzzo	2,7%	2,7%
	Basilicata	1,2%	1,2%
	Calabria	2,3%	2,3%
	Campania	5,1%	5,1%
	Molise	0,6%	0,6%
	Puglia	5,5%	5,5%
Sud		144.396	17,4%
Isole	Sardegna	2,5%	2,5%
	Sicilia	4,6%	4,6%
Isole		58.923	7,1%
Italia		830.871	100,0%

Tabella 28: Stock 2024 per area geografica, per capoluoghi e non capoluoghi – produttivo

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	31.469	11,9%
	Non capoluoghi	233.264	88,1%
Nord Est	Capoluoghi	35.718	16,5%
	Non capoluoghi	180.289	83,5%
Centro	Capoluoghi	34.121	23,2%
	Non capoluoghi	112.691	76,8%
Sud	Capoluoghi	21.164	14,7%
	Non capoluoghi	123.232	85,3%
Isole	Capoluoghi	11.109	18,9%
	Non capoluoghi	47.814	81,1%
ITALIA	Capoluoghi	133.581	16,1%
	Non capoluoghi	697.290	83,9%

Figura 36: Mappa distribuzione stock 2024 nei comuni italiani – produttivo



4.2 I volumi di compravendita

Dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%), la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019) il rialzo del 2022 prossimo al 7% e la successiva flessione nel 2023 (-3,8%), il mercato del settore produttivo registra nel 2024 una nuova ripresa, con un tasso di variazione positiva media a livello nazionale di 6,5 punti percentuali rispetto all'anno precedente, a cui corrispondono 16.715 NTN (Tabella 29).

Con le sole eccezioni delle regioni Valle d'Aosta e Molise, il cui NTN comunque si attesta nel complesso sulle cento unità, sono le restanti regioni delle due aree del Nord con maggior *stock* disponibile e del Sud a fare da traino alla ripresa del mercato nazionale, con variazioni positive per area comprese tra gli 8 e i 9 punti percentuali medi. In modesta perdita risultano le sole macroaree del Centro e delle Isole, con tassi di crescita medi negativi rispettivamente del -0,8% e -3% dovuti principalmente alla flessione delle compravendite nel Lazio (-5,3%), nella Toscana (-0,6%) e nella regione Sardegna (-19,4%).

La Lombardia continua a confermarsi la regione con il maggior numero assoluto di compravendite, 4.565 NTN, con un incremento nel numero di transazioni del 9,5% (oltre 400 NTN in più rispetto al 2023); a seguire, per numero di transazioni, l'Emilia-Romagna e il Veneto, con oltre 2.100 NTN ognuna e con tassi di crescita positivi (rispettivamente +8% e +5,6%). Tornando al Nord Ovest, segue per numero di transazioni il Piemonte, con un NTN pari a 1.775 ed una variazione positiva dell'8,4% con cui recupera abbondantemente le perdite rilevate nel 2023.

Tra le regioni del Centro e del Sud con maggior numero di transazioni spicca la Toscana, con oltre 1.000 NTN ed una variazione di -0,6 punti percentuali che, sebbene negativa, appare del tutto trascurabile. La maggior perdita si rileva nel Lazio, -5,3% in termini di variazione del NTN rispetto al 2023 che sommata a quella già rilevata nell'annualità 2022, di oltre 12 punti percentuali negativi, ha comunque comportato nell'ultimo biennio una perdita complessiva di sole 110 transazioni circa, in considerazione della quota di *stock* disponibile tutto sommato modesta (5,1% sul totale nazionale). La Campania e la Puglia, che nel 2023 avevano mostrato delle perdite rilevanti, risultano ora in crescita con tassi rispettivi dell'11,2% e 7,3%, così come le restanti regioni del Sud tra le quali l'unica in perdita è ora il Molise (-3,7%) ma con una differenza in termini di NTN del tutto ininfluente rispetto al 2023.

In termini aggregati di quote di mercato, risulta ormai consolidato che i due terzi dell'intero mercato si concentrino al Nord e più di un quarto nella sola Lombardia.

Rapportando le compravendite ai relativi *stock*, gli equilibri territoriali cambiano poco, con la macroarea del Nord Ovest (IMI 2,51%) che rappresenta la realtà con la più alta intensità di mercato, condizionata dalla dinamicità della regione Lombardia dove l'indicatore IMI raggiunge il 2,76%, valore massimo tra le regioni. Per l'IMI, in termini di differenza rispetto al 2023, a fronte di un dato nazionale comunque positivo, si evidenziano i soli valori medi negativi delle macroaree del Centro e delle Isole, dovuti principalmente alle perdite degli scambi rilevate nelle regioni Lazio, Toscana e Sardegna.

Segmentando l'analisi tra comuni capoluogo e non capoluogo (Tabella 30), rispetto al 2023 in termini di NTN si rileva, a livello nazionale, una generalizzata crescita soprattutto a favore dei primi (+11,8%) gli stessi che nella precedente annualità avevano riportato le perdite più rilevanti (-12,6%); anche i comuni non capoluogo mostrano un'inversione di tendenza con una variazione positiva del 5,6%, a fronte di oltre due punti percentuali negativi rilevati nel 2023. Anche nell'attualità in esame si riscontra la singolarità del Sud in cui sono proprio i comuni non capoluogo a mostrare il maggior tasso di crescita, superiore ai 9 punti percentuali, a fronte delle maggiori perdite rilevate nella precedente annualità.

Anche per quanto riguarda l'IMI, i comuni maggiori presentano un dato superiore in termini di variazione rispetto al 2023, con la sola macroarea del Sud che presenta la medesima crescita tra le diverse aggregazioni di comuni; uniche variazioni negative quelle relative ai comuni minori del Centro e delle Isole.

Disaggregando il settore per classi di rendita e area geografica (Tabella 31 e Tabella 32 la dinamica nazionale mostra ovunque variazioni con valori medi positivi rispetto al 2023 con il massimo di oltre 15 punti

percentuali nella classe di rendita compresa tra i 5.000 e i 10.000 Euro. Tra le diverse macroaree è sempre la classe di rendita intermedia che detiene nel 2024 la maggior quota di transazioni, pari a oltre il 43%.

I grafici di Figura 38 riportano le serie storiche del NTN dal 2011 al 2024, espresse tramite il numero indice per le diverse macroaree, sia a livello nazionale che per i soli comuni capoluogo, aggiornando e sostituendo a partire dall'annualità in esame le precedenti serie decorrenti dal 2004.

In Figura 39 si fornisce la serie storica dell'IMI, sia in termini generali, sia in riferimento ai soli capoluoghi di provincia. Il quadro che ne risulta corrisponde sostanzialmente a quanto detto in relazione al NTN; con le sole eccezioni del Centro e delle isole che mostrano una leggera flessione si può scorgere nell'annualità in esame qualche segnale di ripresa del mercato produttivo rispetto allo *stock* disponibile.

La Figura 40 riporta, infine, la mappa della distribuzione comunale del NTN relativa al 2024.

Figura 37: Distribuzione NTN 2024 per area geografica – produttivo

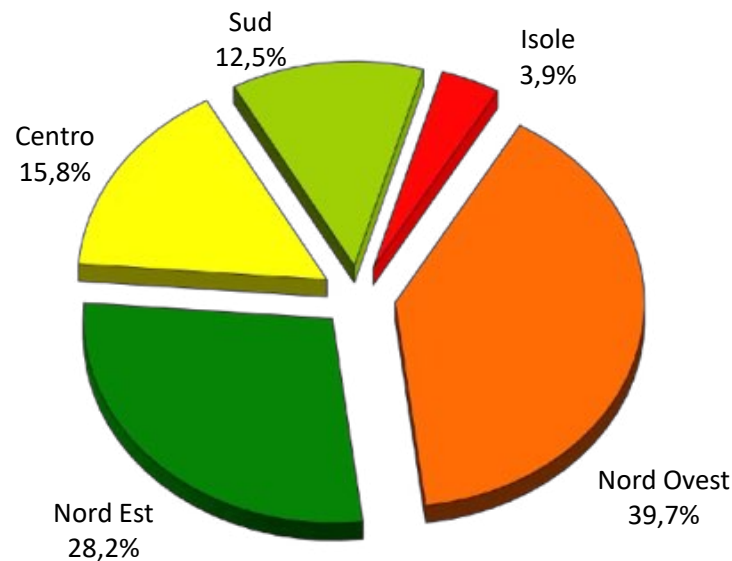


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni – produttivo

Area	Regione	NTN 2024	Var % NTN 2024/2023	Quota % NTN Italia	IMI 2024	Diff IMI 2024-23
Nord Ovest	Liguria	272	5,8%	1,6%	1,73%	0,09
	Lombardia	4.565	9,5%	27,3%	2,76%	0,21
	Piemonte	1.775	8,4%	10,6%	2,19%	0,16
	Valle d'Aosta	27	-9,3%	0,2%	0,97%	-0,10
Nord Ovest		6.640	9,0%	39,7%	2,51%	0,18
Nord Est	Emilia-Romagna	2.159	8,0%	12,9%	2,21%	0,14
	Friuli- Venezia Giulia	404	22,5%	2,4%	2,29%	0,38
	Veneto	2.145	5,6%	12,8%	2,13%	0,09
Nord Est		4.709	8,0%	28,2%	2,18%	0,14
Centro	Lazio	584	-5,3%	3,5%	1,39%	-0,10
	Marche	765	1,9%	4,6%	2,18%	0,02
	Toscana	1.004	-0,6%	6,0%	1,84%	-0,02
	Umbria	280	1,1%	1,7%	1,85%	0,00
Centro		2.633	-0,8%	15,8%	1,79%	-0,03
Sud	Abruzzo	377	10,8%	2,3%	1,66%	0,15
	Basilicata	90	6,7%	0,5%	0,94%	0,05
	Calabria	179	7,2%	1,1%	0,95%	0,06
	Campania	720	11,2%	4,3%	1,71%	0,14
	Molise	74	-3,7%	0,4%	1,39%	-0,07
	Puglia	649	7,3%	3,9%	1,41%	0,08
Sud		2.088	8,7%	12,5%	1,45%	0,10
Isole	Sardegna	214	-19,4%	1,3%	1,03%	-0,25
	Sicilia	431	7,9%	2,6%	1,13%	0,07
Isole		646	-3,0%	3,9%	1,10%	-0,05
Italia		16.715	6,5%	100,0%	2,01%	0,10

Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi/non capoluoghi – produttivo

Area	Comuni	NTN 2024	Var % NTN 2024/2023	Quota % NTN	IMI 2024	Diff IMI 2024-23
Nord Ovest	Capoluoghi	718	16,2%	10,8%	2,28%	0,31
	Non capoluoghi	5.921	8,2%	89,2%	2,54%	0,17
Nord Est	Capoluoghi	717	11,5%	15,2%	2,01%	0,19
	Non capoluoghi	3.992	7,4%	84,8%	2,21%	0,13
Centro	Capoluoghi	601	9,5%	22,8%	1,76%	0,13
	Non capoluoghi	2.032	-3,5%	77,2%	1,80%	-0,08
Sud	Capoluoghi	391	7,0%	18,7%	1,85%	0,10
	Non capoluoghi	1.697	9,1%	81,3%	1,38%	0,10
Isole	Capoluoghi	166	14,4%	25,8%	1,50%	0,18
	Non capoluoghi	479	-7,8%	74,2%	1,00%	-0,10
ITALIA	Capoluoghi	2.593	11,8%	15,5%	1,94%	0,19
	Non capoluoghi	14.122	5,6%	84,5%	2,03%	0,09

Tabella 31: NTN e distribuzione percentuale per classi di rendita per area geografica – produttivo

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	NTN 2024
Nord Ovest	699	663	2.894	1.176	1.207	6.640
Nord Est	524	361	2.157	847	819	4.709
Centro	216	335	1.141	462	478	2.633
Sud	315	261	803	361	348	2.088
Isole	76	97	248	113	111	646
Italia	1.831	1.718	7.244	2.959	2.962	16.715
Nord Ovest	10,5%	10,0%	43,6%	17,7%	18,2%	100,0%
Nord Est	11,1%	7,7%	45,8%	18,0%	17,4%	100,0%
Centro	8,2%	12,7%	43,3%	17,5%	18,2%	100,0%
Sud	15,1%	12,5%	38,5%	17,3%	16,7%	100,0%
Isole	11,8%	15,1%	38,5%	17,5%	17,2%	100,0%
Italia	11,0%	10,3%	43,3%	17,7%	17,7%	100,0%

Tabella 32: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica 2024-2023 – produttivo

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	NTN 2024
Nord Ovest	9,3%	12,8%	7,5%	15,9%	4,2%	9,0%
Nord Est	7,3%	-6,7%	4,5%	15,3%	19,4%	8,0%
Centro	-29,6%	6,3%	-0,1%	8,3%	3,3%	-0,8%
Sud	28,0%	8,3%	1,8%	22,5%	-0,4%	8,7%
Isole	-14,9%	15,2%	-10,5%	11,7%	-1,8%	-3,0%
Italia	3,3%	6,3%	4,0%	15,1%	7,0%	6,5%



Figura 38: Numero indice NTN nazionale per area geografica – produttivo

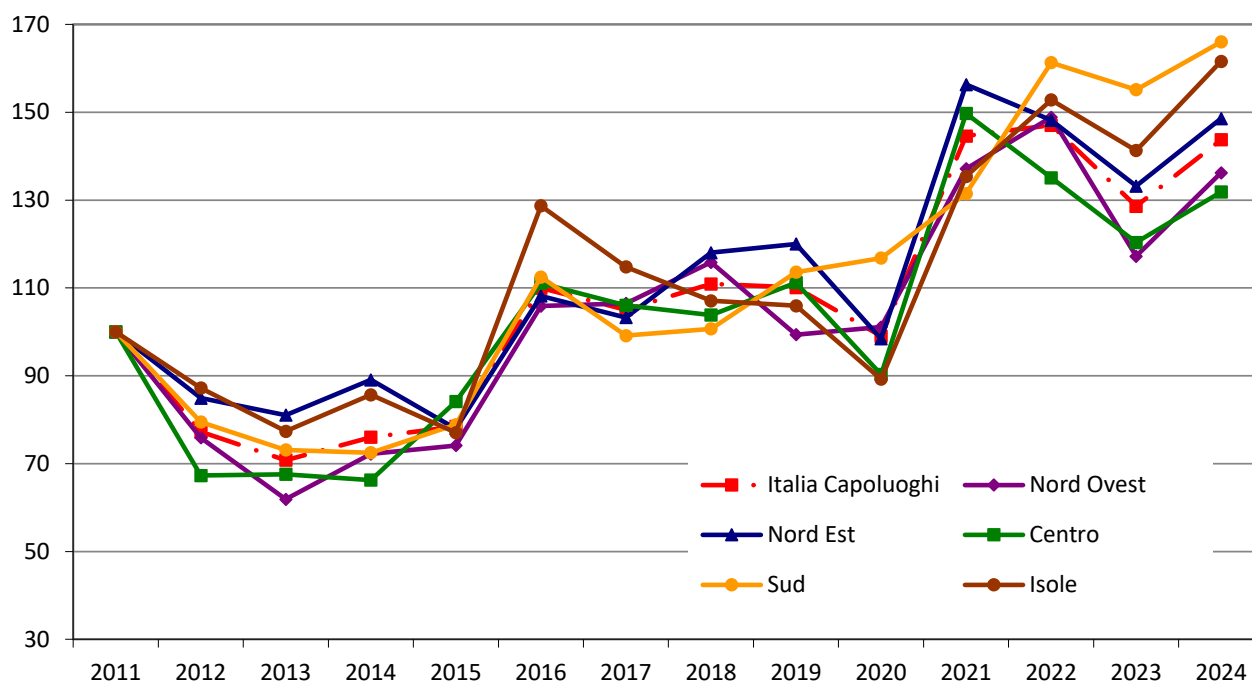
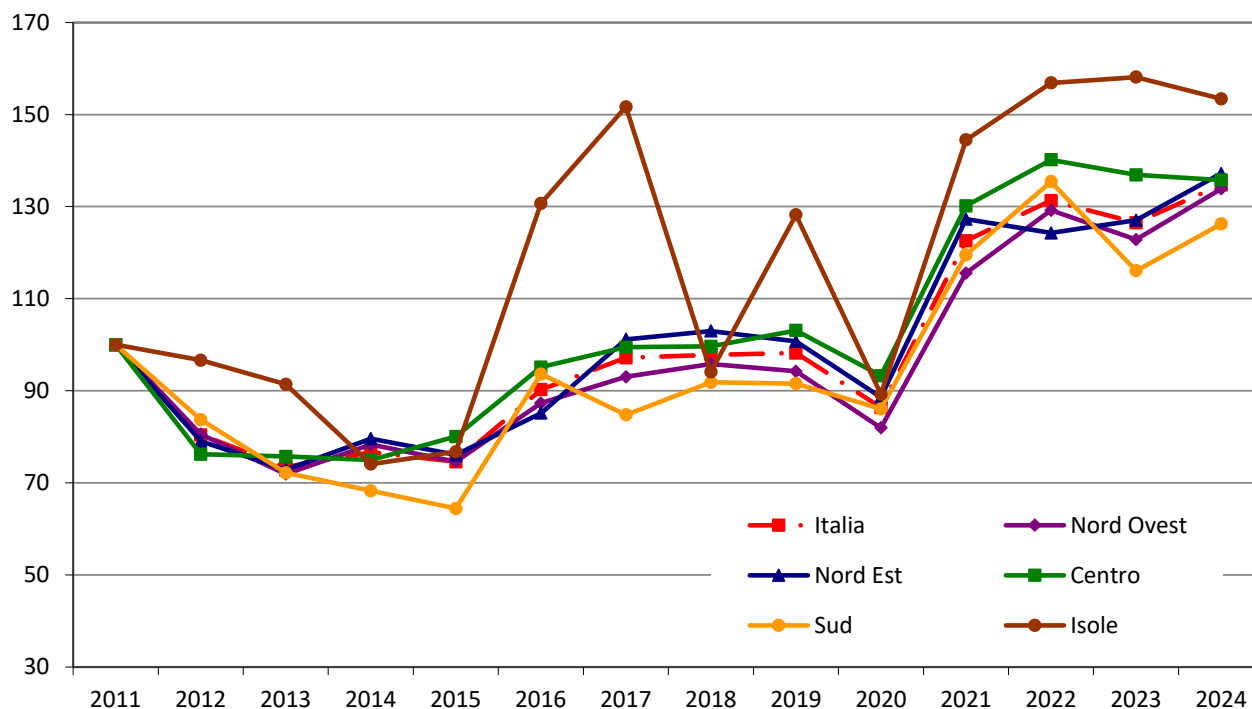




Figura 39: Andamento IMI nazionale per area geografica – produttivo

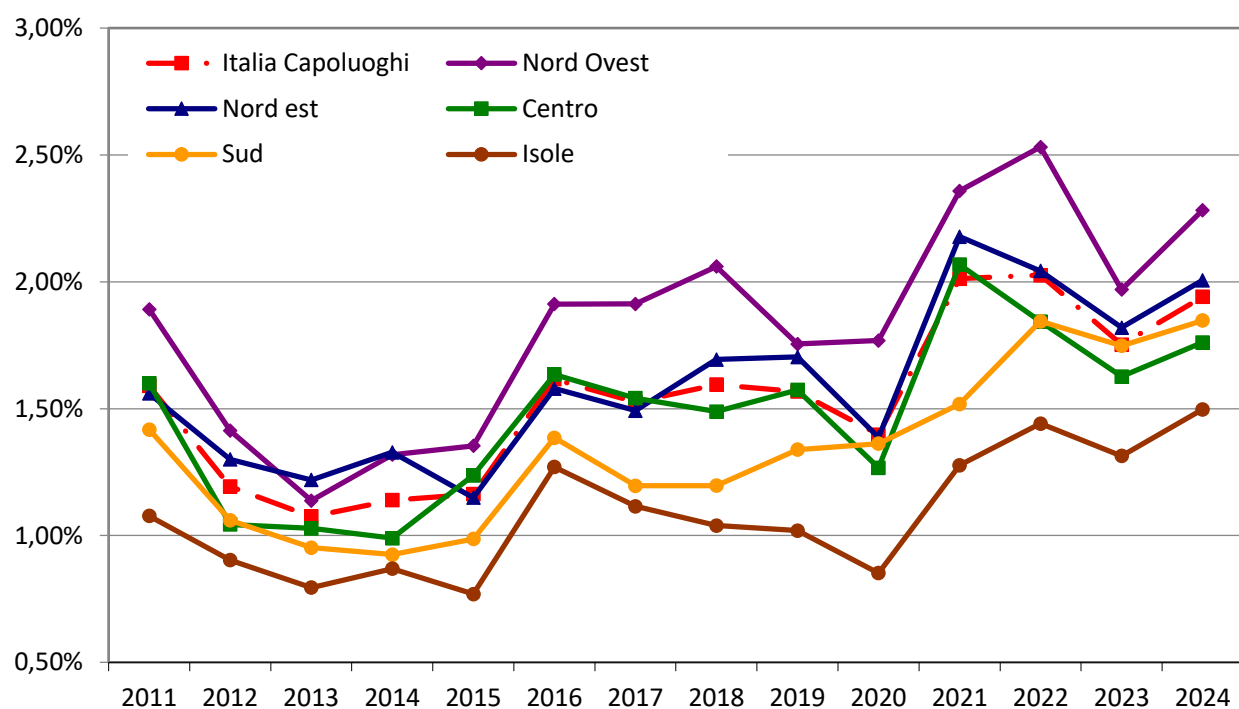
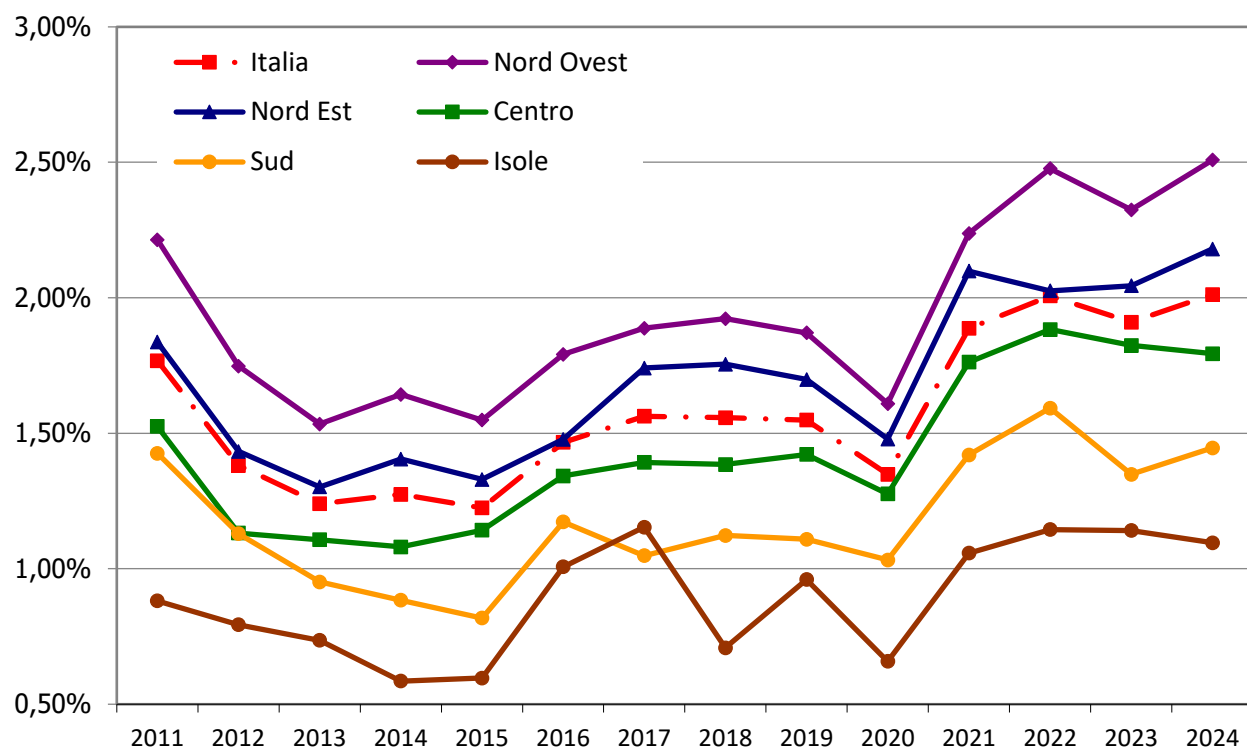
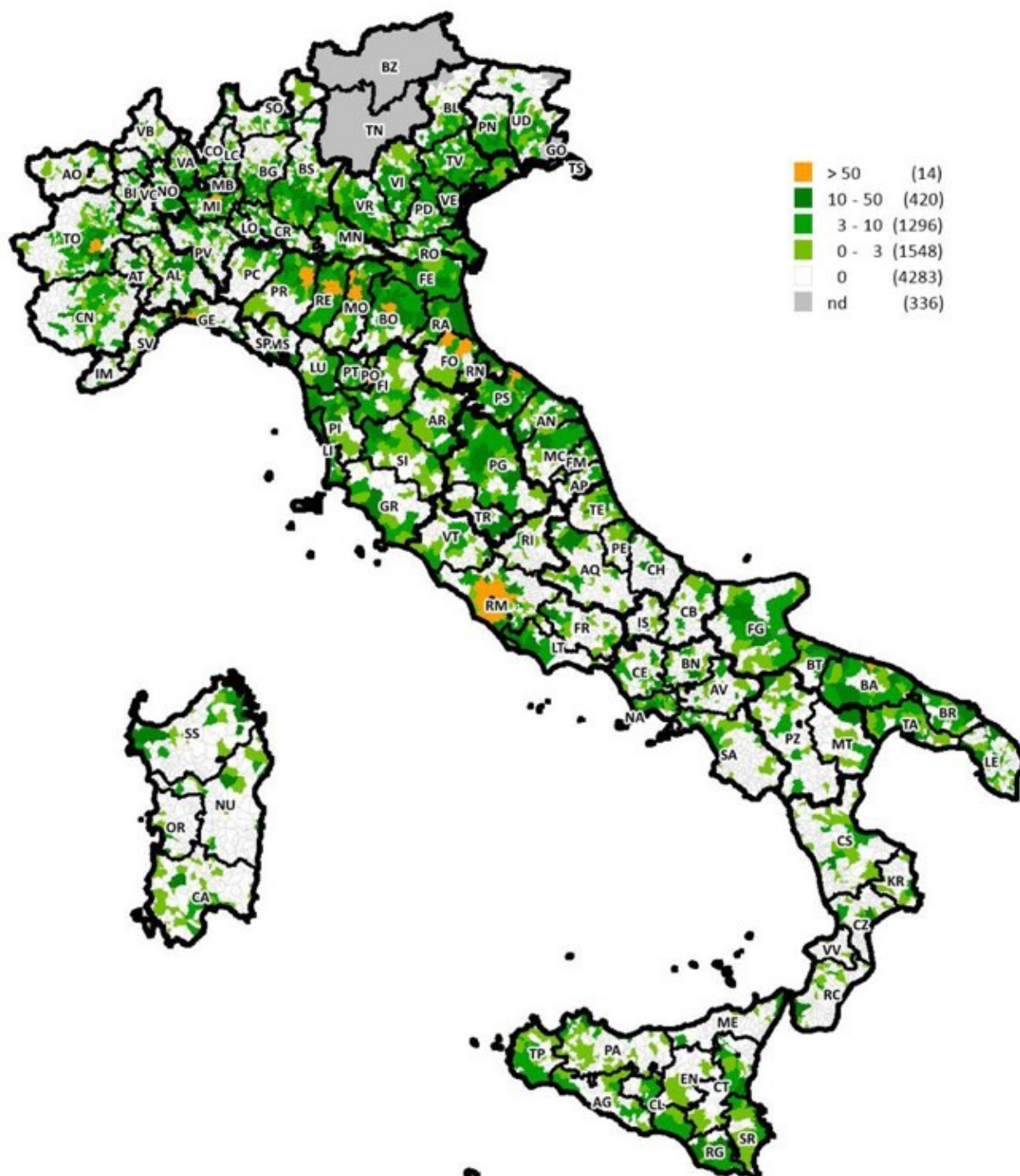


Figura 40: Mappa distribuzione NTN 2024 nei comuni italiani – produttivo



4.3 Le quotazioni

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2024, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo¹⁵, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo *stock* comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media annuale di riferimento¹⁶ per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 33), risulta nel 2024 pari a 448 €/m², in calo di mezzo punto percentuale rispetto al 2023, a conferma di una dinamica discendente, ma comunque in attenuazione rispetto le precedenti annualità. A livello di singole macroaree, solo il Sud e il Nord Est mostrano quotazioni medie con variazioni positive, trainate dalle corrispondenti e principali regioni in termini di scambi (rispettivamente +1,3% e 0,4%); in discesa tutte le restanti aree, con il massimo negativo del Centro, ma con un tasso di perdita che comunque non arriva al punto e mezzo percentuale.

Tra le singole regioni, il tasso di perdita più accentuato resta anche nel 2024 quello del Lazio, con una variazione del -2,6% che, insieme ai valori negativi di tutte le restanti regioni della medesima area, incide maggiormente al calo del dato aggregato. A seguire, per la macroarea del Sud è l'Abruzzo la regione che mostra la maggior perdita, prossima ai due punti percentuali, non riuscendo comunque ad influenzare negativamente il dato d'area che riporta una crescita media, grazie soprattutto alle risultanze delle restanti regioni tra cui il Molise e la Campania (entrambe oltre il 3% di crescita delle quotazioni).

La quotazione media più alta, anche a fronte della modesta perdita rilevata nel 2024, resta quella della Liguria, intorno ai 690 €/m², seguita da quella di Valle d'Aosta, che resta stabile a 683 €/m² e Toscana, circa 570 €/m². Il Friuli-Venezia Giulia resta la regione con i valori medi del produttivo più bassi, l'unica che non supera i 300 €/m²; altra regione del nord Italia con quotazioni sotto la media nazionale è il Piemonte, con il valore di 325 €/m².

Sulla base della quotazione media nazionale per i capannoni, è stato calcolato altresì l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori riportati nella stessa Tabella 33, consentono di confrontare le distanze relative tra la quotazione di ciascuna ripartizione territoriale, macroarea o regione e la quotazione media nazionale.

La Figura 41 e la Figura 42 presentano due formulazioni grafiche dello stesso indice, consentendo di coglierne con una certa immediatezza la distribuzione territoriale. Escludendo il già citato Friuli-Venezia Giulia, risulta evidente al Sud una concentrazione di regioni con quotazioni medie inferiori al dato nazionale (sole eccezioni la Campania e la Sardegna), mentre il quadro si presenta piuttosto disomogeneo nelle altre aree, con i valori positivi più significativi concentrati nel Centro (Lazio e Toscana) e nel Nord Ovest (Valle d'Aosta e Liguria).

Nella Figura 43 sono rappresentate in mappa le quotazioni medie regionali. Nella Figura 44, infine, sono presentati, sempre in mappa, i differenziali delle quotazioni medie comunali, che forniscono un'efficace sintesi grafica della distribuzione dei valori unitari sul territorio nazionale.

¹⁵ Le quotazioni OMI fanno riferimento a capannoni tipici e industriali che sono in prevalenza censiti nelle categorie catastali D/1 e D/7. In tali categorie sono però censiti anche altri immobili di tipologia diversa dai capannoni (ad es. immobili ospitanti impianti per la produzione, trasporto e distribuzione di energia).

¹⁶ La variazione annua della quotazione media aggregata riflette la variazione della ricchezza, sia perché la media è ponderata sullo stock degli immobili e non sulle compravendite, sia in quanto le quotazioni sono elaborate anche nei comuni con scarsa o nulla dinamica di mercato.

Tabella 33: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2024 (€/m²)	Var % quotazione 2024/2023	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	689	-0,7%	153,8
	Lombardia	517	-1,4%	115,4
	Piemonte	325	-0,7%	72,5
	Valle d'Aosta	683	0,0%	152,5
Nord Ovest		470	-1,3%	104,9
Nord Est	Emilia-Romagna	459	0,6%	102,5
	Friuli- Venezia Giulia	296	0,0%	66,1
	Veneto	470	0,2%	104,9
Nord Est		451	0,4%	100,7
Centro	Lazio	539	-2,6%	120,3
	Marche	316	-0,9%	70,5
	Toscana	571	-0,4%	127,5
	Umbria	333	-0,5%	74,3
Centro		472	-1,4%	105,4
Sud	Abruzzo	313	-1,9%	69,9
	Basilicata	325	0,3%	72,5
	Calabria	368	-0,9%	82,1
	Campania	489	3,0%	109,2
	Molise	370	3,5%	82,6
	Puglia	386	0,9%	86,2
Sud		396	1,3%	88,4
Isole	Sardegna	480	-1,0%	107,1
	Sicilia	343	-0,8%	76,6
Isole		394	-1,0%	87,9
Media nazionale		448	-0,5%	100,0

Figura 41: Indice territoriale quotazioni 2024 per area e per regione – produttivo (Media nazionale=100)

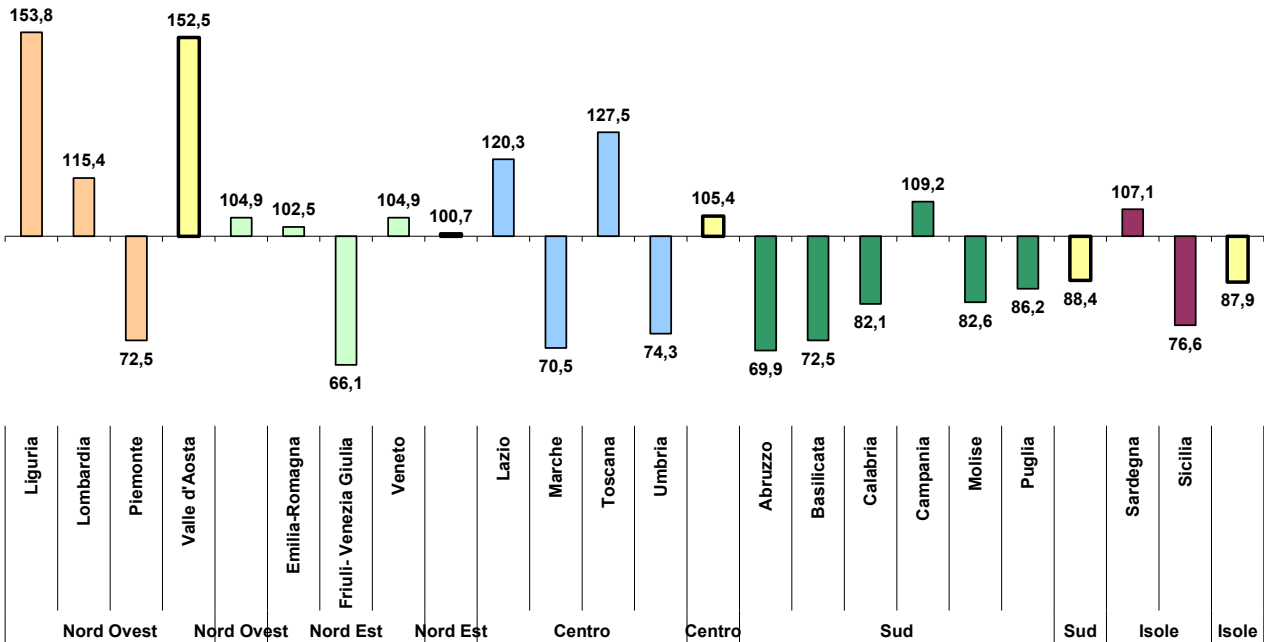


Figura 42: Indice territoriale quotazioni 2024 produttivo - scala valori regionale

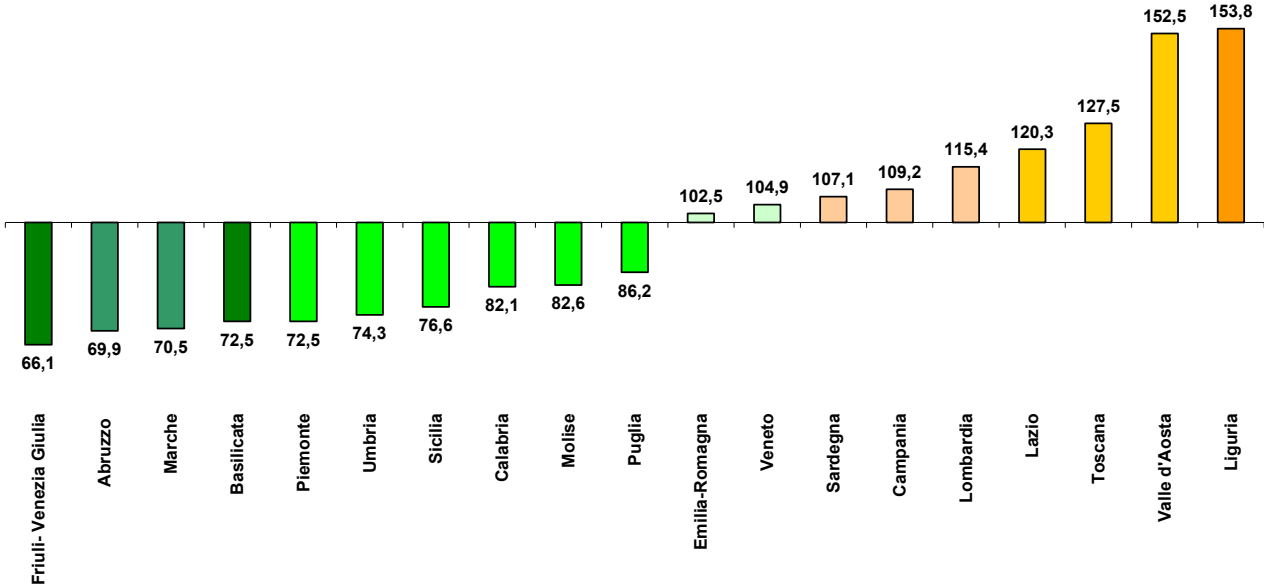


Figura 43: Mappa delle quotazioni medie regionali 2024 – produttivo

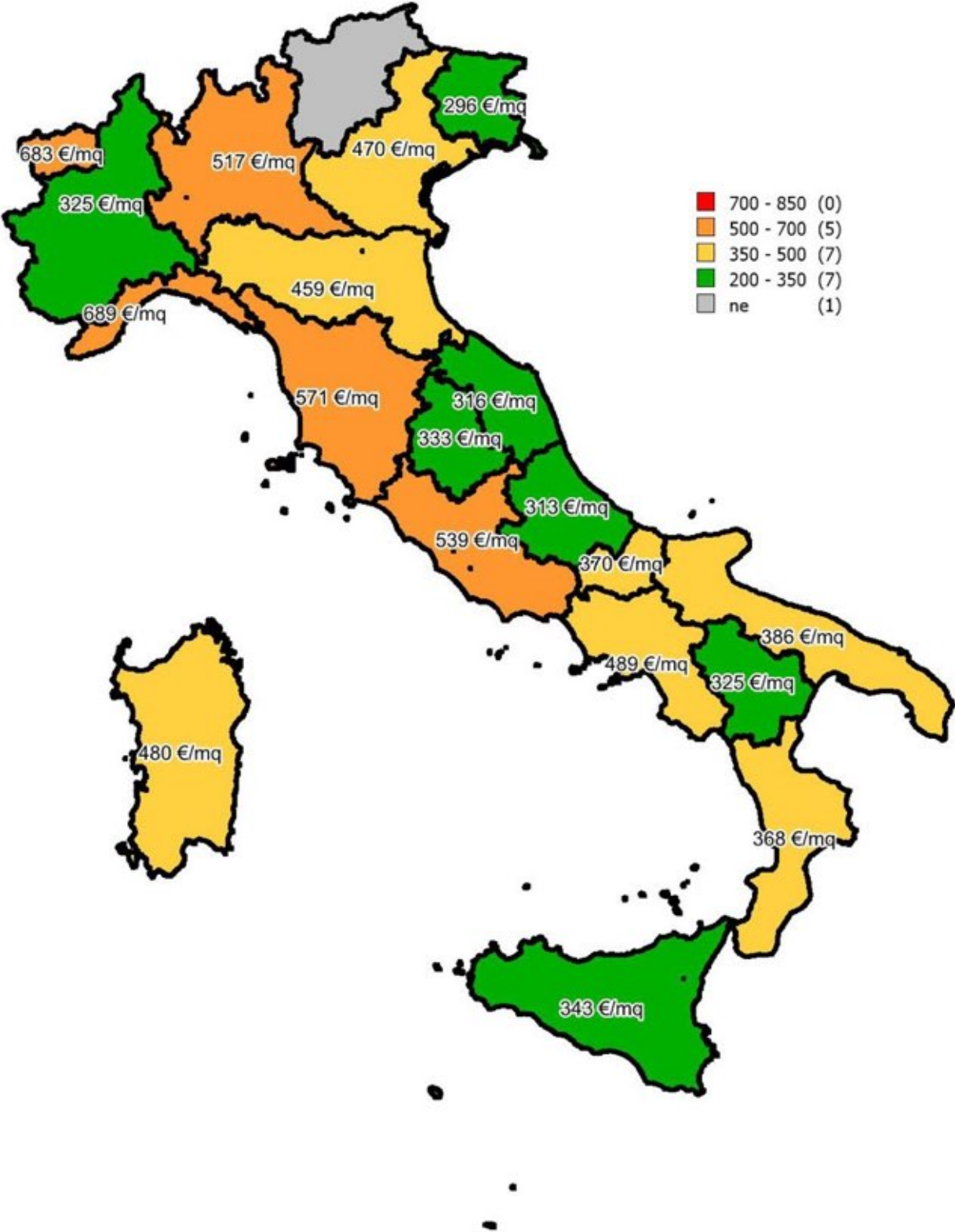
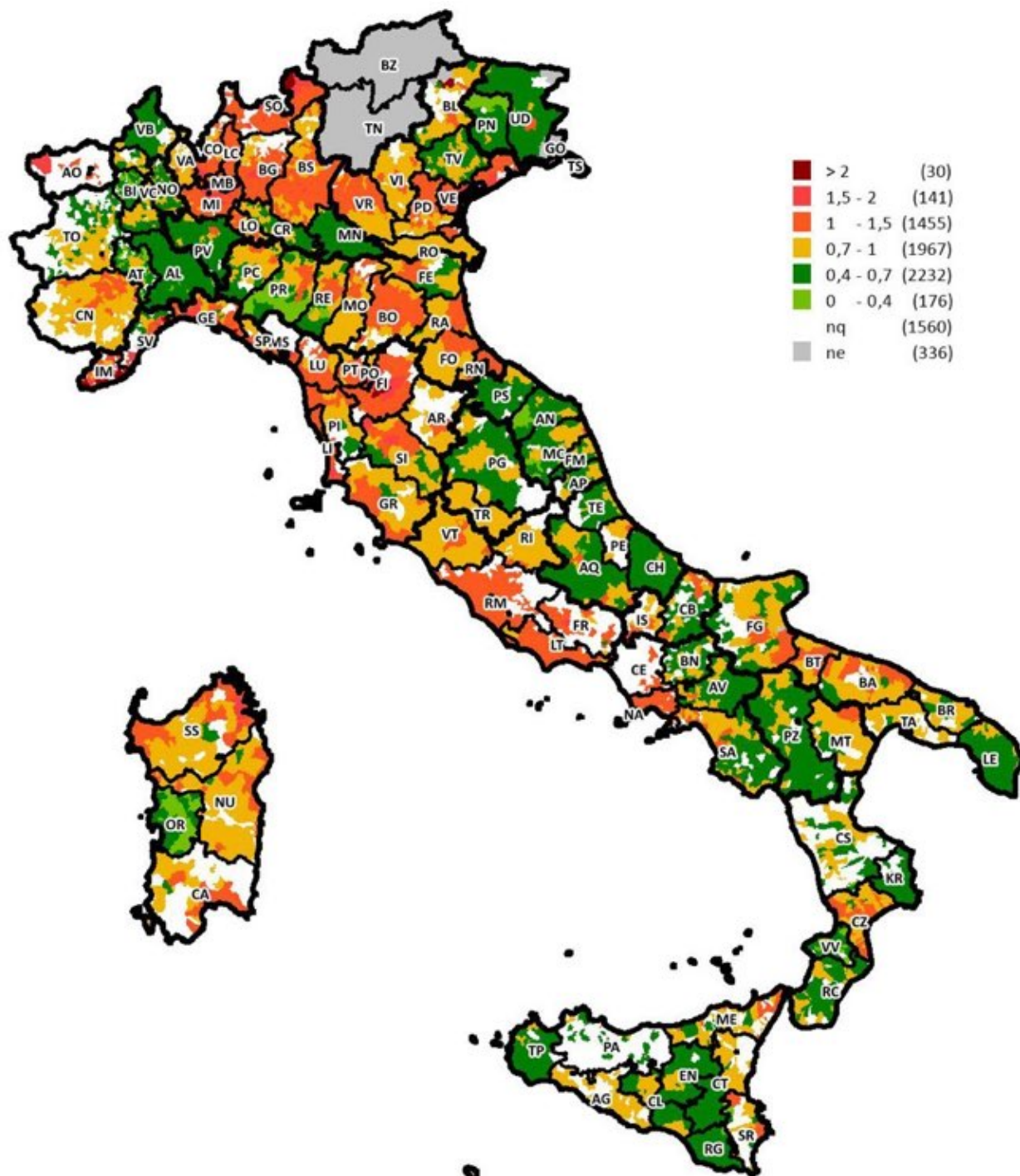


Figura 44: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2024¹⁷ (valore medio nazionale=1) – produttivo



¹⁷ Nella mappa tematica i comuni tavolari sono evidenziati in grigio ed etichettati "ne – non elaborati", mentre quelli per i quali non sono disponibili le quotazioni OMI sono evidenziati in bianco ed etichettati "nq – non quotati".

4.4 L'andamento nelle principali province

Per gli immobili produttivi, in conclusione, si presenta un quadro di sintesi del mercato relativo alle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello *stock* di questo settore. I dati del 2024 riguardanti NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale, calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi (535 €/m²), sono riportati nella Tabella 33; le variazioni di NTN e IMI sono riferite al 2023.

In termini assoluti Milano risulta la provincia con il numero più alto di unità immobiliari a destinazione produttiva compravendute, quasi 1.300, seguono le province di Torino (NTN 844), Brescia (NTN 716) e Bergamo (NTN 728). Le variazioni nel numero di transazioni rispetto al 2023 sono quasi tutte positive, con la sola eccezione della provincia di Brescia (-7,1%). I maggiori incrementi nelle quotazioni rispetto all'annualità precedente, tutti a due cifre, si sono evidenziati nelle province di Varese(+22,2%), Padova (+19,3%), Bergamo (+16,8%) e Treviso (+13,4%). Le tre province che nel 2024 mostrano maggiore dinamica di mercato, superando il 3% in termini di IMI, sono quelle di Bergamo, Varese e Milano; seguono con più di 2,5 punti percentuali Modena (2,72%) e Brescia (2,53%). Le province dinamiche, e uniche sotto il 2% di IMI, sono quelle di Roma e Bari (rispettivamente 1,56% e 1,54%).

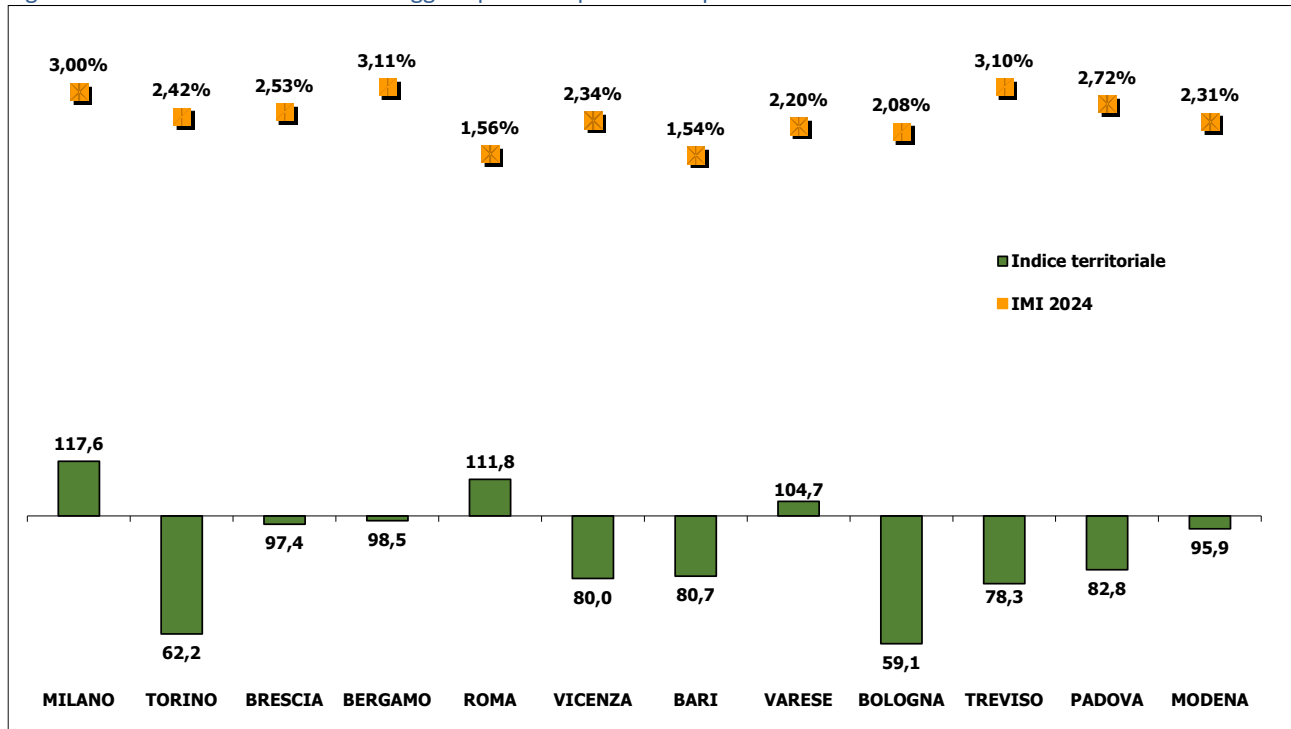
Con riferimento alle quotazioni medie, la provincia di Milano rimane quella con il massimo valore unitario, unica sopra i 600 €/m², mentre quella di Roma vede nel 2024 una perdita di quasi 3 punti percentuali che la portano, seppur di poco, sotto tale soglia; le quotazioni più basse si rilevano nelle province di Treviso e Torino, poco sopra i 300 €/m². In termini di variazione sulle quotazioni rispetto all'annualità precedente, la perdita maggiore si osserva nella provincia di Milano (-4,6%), seguita da quella di Roma (-2,9%).

In Figura 45 sono riportati i valori dell'indice territoriale delle quotazioni medie degli immobili produttivi nelle 12 province considerate e messi a confronto con la relativa dinamica del mercato, in termini di IMI.

Tabella 34: NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale maggiori province per *stock* – produttivo

Province	NTN 2024	Var % NTN 2024/2023	IMI 2024	Diff IMI 2024-23	Quotazione media Capannoni 2024 (€/m ²)	Var % quotazione 2024/2023	Indice territoriale
MILANO	1.287	7,5%	3,00%	0,19	629	-4,6%	117,6
TORINO	844	0,7%	2,42%	0,02	333	-0,3%	62,2
BRESCIA	716	-7,1%	2,53%	-0,23	521	1,2%	97,4
BERGAMO	728	16,8%	3,11%	0,42	527	0,2%	98,5
ROMA	359	2,1%	1,56%	0,01	598	-2,9%	111,8
VICENZA	527	4,6%	2,34%	0,08	428	1,2%	80,0
BARI	300	0,2%	1,54%	-0,01	432	0,7%	80,7
BOLOGNA	422	5,9%	2,20%	0,08	560	1,1%	104,7
TREVISIO	395	13,4%	2,08%	0,22	316	0,0%	59,1
VARESE	579	22,2%	3,10%	0,54	419	0,0%	78,3
MODENA	501	3,7%	2,72%	0,12	443	0,0%	82,8
PADOVA	425	19,3%	2,31%	0,35	513	0,0%	95,9

Figura 45: Indice territoriale e IMI maggiori province per stock – produttivo



5 Analisi e confronto degli indici territoriali

In questa sezione è proposta un'analisi di confronto, per area geografica e per le principali città, degli indici territoriali delle quotazioni dei segmenti non residenziali precedentemente esposti.

Le quotazioni di uffici e capannoni continuano a scendere sia su scala nazionale sia nei comuni capoluogo con tassi di variazione sotto l'1%; leggermente più elevata per il comparto produttivo nei capoluoghi dove si registra un calo dello 0,8%. La quotazione media nazionale dei negozi, pari a 1.422 €/m², è in leggera flessione dello 0,3% rispetto al 2023, mentre nei capoluoghi si osserva un lieve rialzo +0,5% (Figura 46).

La Tabella 35 e il grafico di Figura 47, che riportano i valori degli indici territoriali delle quotazioni e dell'IMI relativi a uffici, negozi e capannoni nelle diverse aree, raccontano bene il profondo divario tra Nord e Sud: le aree meridionali presentano quotazioni sistematicamente più basse rispetto ai valori medi e una minore dinamicità in tutti i settori. Nel confronto tra i segmenti, sia in termini aggregati sia per macroarea, i negozi hanno l'IMI più basso rispetto a uffici e capannoni, con l'unica parziale eccezione delle Isole dove presenta minor dinamica il mercato degli immobili produttivi.



Figura 46: Quotazioni medie nazionali 2024 e variazione rispetto al 2023 - uffici, negozi e produttivo

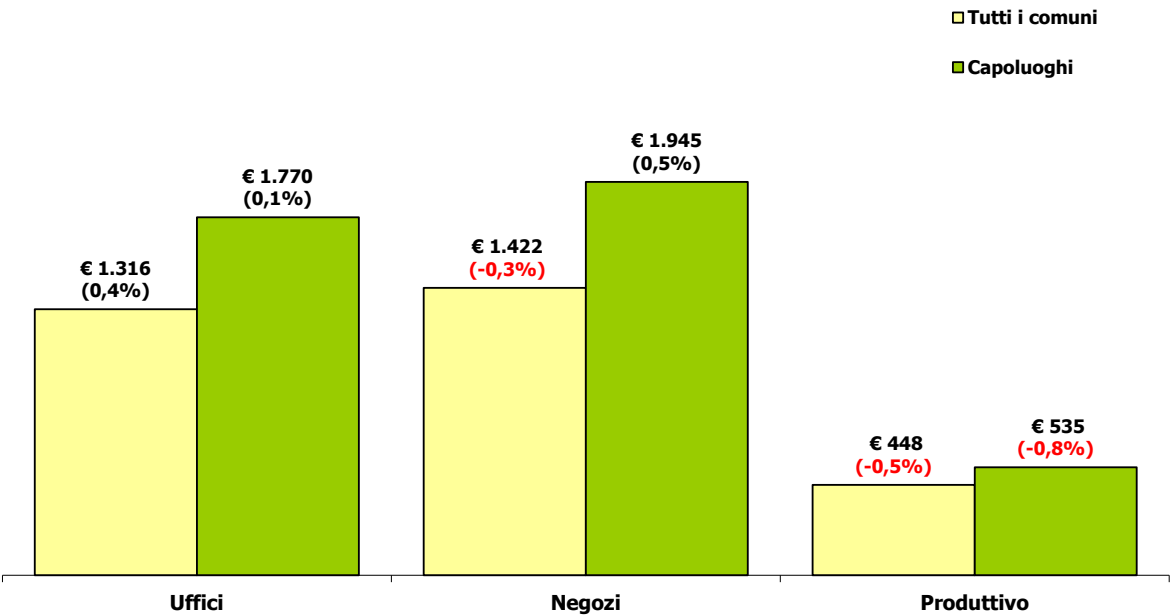
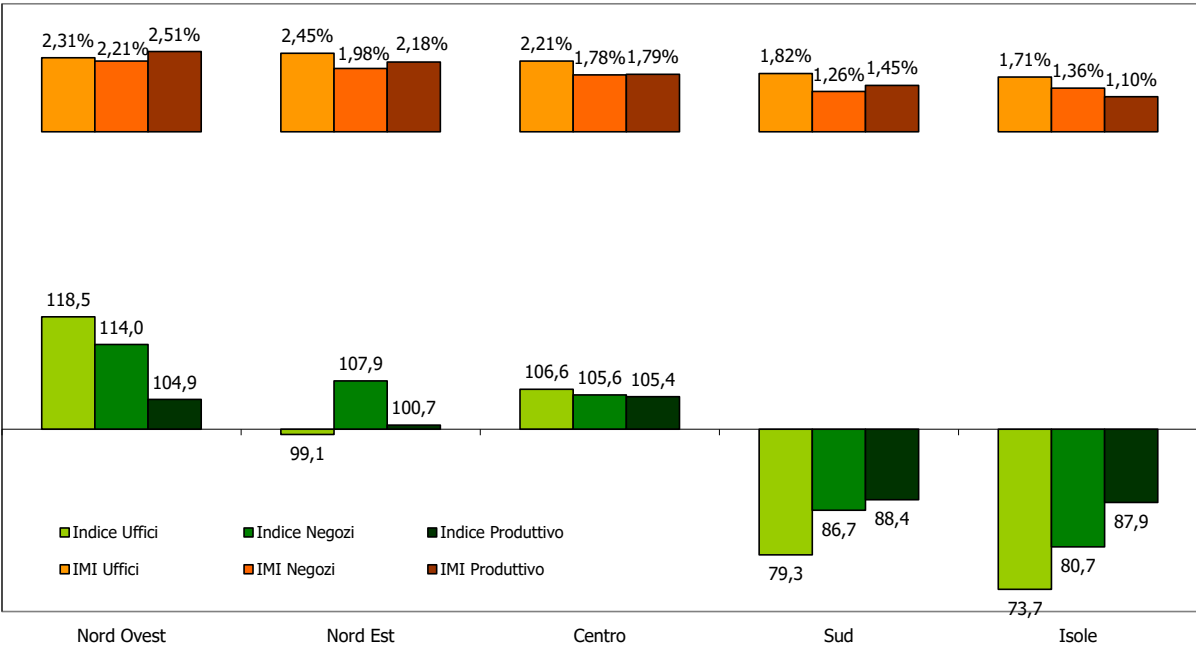


Tabella 35: Indice territoriale e IMI 2024 - uffici, negozi e produttivo

Area	Indice Uffici		Indice Negozi		Indice Produttivo	
	Indice territoriale	IMI Uffici	Indice territoriale	IMI Negozi	Indice territoriale	IMI Produttivo
Nord Ovest	118,5	2,31%	114,0	2,21%	104,9	2,51%
Nord Est	99,1	2,45%	107,9	1,98%	100,7	2,18%
Centro	106,6	2,21%	105,6	1,78%	105,4	1,79%
Sud	79,3	1,82%	86,7	1,26%	88,4	1,45%
Isole	73,7	1,71%	80,7	1,36%	87,9	1,10%
ITALIA	100,0	2,18%	100,0	1,72%	100,0	2,01%

Figura 47: Indice territoriale e IMI 2024 - uffici, negozi e produttivo



Con riferimento a uffici e negozi, la Tabella 36 mostra, per le principali città italiane, l'IMI e l'indice territoriale delle quotazioni calcolato rispetto al dato medio nazionale dei capoluoghi. Sia per gli uffici, sia per i negozi, spicca la quotazione media di Venezia, oltre il doppio del valore medio dei capoluoghi, seguita a distanza da Milano il cui indice territoriale supera il valore 200 sia per gli uffici sia per i negozi. Il maggiore livello di intensità del mercato immobiliare si osserva a Bari per gli uffici con un IMI che sfiora 3,5% e a Torino per i negozi dove l'IMI si porta a 3,59%.

Tabella 36: Indice territoriale e IMI 2024 nelle città con oltre 250.000 ab. – uffici e negozi

Città con oltre 250.000 ab.	Uffici		Negozi	
	Indice territoriale	IMI Uffici	Indice territoriale	IMI Negozi
Bari	99,8	3,48%	90,3	2,49%
Bologna	138,0	2,12%	121,2	2,71%
Catania	74,1	2,15%	86,6	2,21%
Firenze	129,4	2,20%	111,4	2,28%
Genova	99,8	2,07%	84,4	2,09%
Milano	207,5	2,51%	218,9	2,96%
Napoli	139,6	2,76%	131,0	1,95%
Palermo	48,7	2,11%	61,1	1,94%
Roma	151,4	2,42%	115,4	1,98%
Torino	82,9	2,17%	77,9	3,59%
Venezia	214,1	2,75%	245,7	2,41%
Verona	92,5	2,08%	98,4	2,13%



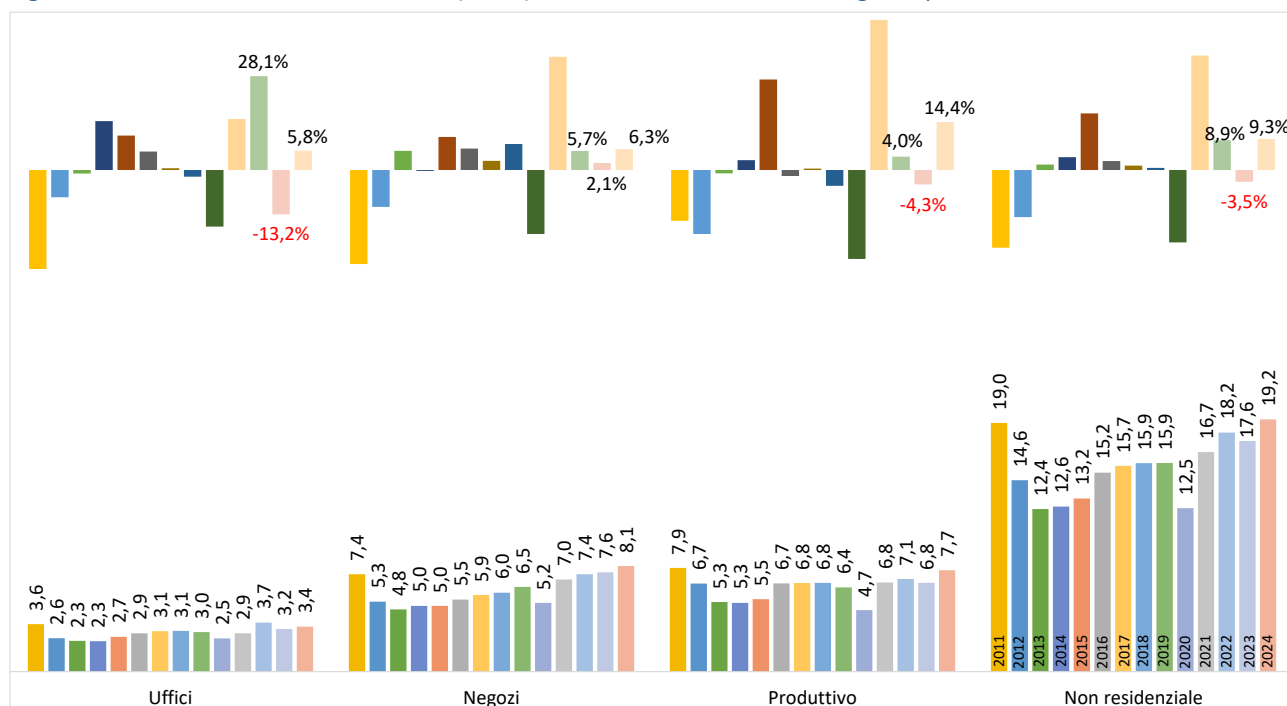
6 Stima del valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali

Sulla base delle superfici elaborate (STN)¹⁸, è stata effettuata una stima di larga massima del valore complessivo, e per macroarea territoriale, degli scambi nel 2024 delle unità immobiliari relative alle tipologie non residenziali analizzate (uffici, negozi e capannoni), utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI.

Alle superfici degli immobili compravenduti sono state applicate le quotazioni unitarie medie comunali, calcolando quindi, a tale livello territoriale, un valore di scambio poi aggregato per area. Procedendo in questo modo, sono state utilizzate, quindi, esclusivamente le quotazioni medie per i comuni nei quali è stata compravenduta almeno un'unità immobiliare. Il risultato è un andamento del valore di scambio che può non riflettere andamenti della quotazione media pesata con lo *stock*¹⁹ e delle superfici delle unità compravendute. È possibile, cioè, che si verifichi, a fronte di una diminuzione della quotazione media, nazionale o di area, pesata sullo *stock* e delle quantità scambiate, sia in termini di NTN sia di superficie (STN), che il "fatturato" risulti in aumento proprio per effetto di una diversa distribuzione delle quotazioni medie comunali utilizzate nelle due diverse aggregazioni (comuni con *stock*≠0 / comuni con NTN≠0).

Nel 2024 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 19,2 miliardi di euro, oltre il 10% in più rispetto al 2023, crescita trainata sia da negozi e uffici, entrambi registrano una variazione prossima al 6%, sia dai capannoni, che mostrano l'aumento più elevato, +18,3%. Il fatturato generato dagli scambi di negozi e capannoni nel 2024 è simile, attorno agli 8 miliardi di euro, più contenuto per gli uffici, circa 3,5 miliardi. La Figura 48 illustra l'evoluzione del fatturato e delle relative variazioni annue dal 2011, mentre le tabelle successive riportano i dati relativi a NTN, superficie (totale e media) e valore di scambio di uffici (Tabella 37), negozi (Tabella 38) e capannoni (Tabella 39) nel dettaglio delle singole aree territoriali.

Figura 48: Stima del fatturato 2011-2024 (mld €) e variazione annua - uffici, negozi e produttivo



¹⁸ Per i capannoni la stima della superficie media è molto grossolana essendo stata stimata, a livello nazionale, solo sulle schede di rilevazione elaborate dall'OMI nel 2024. I criteri di calcolo della superficie degli uffici e dei negozi compravenduti (STN) sono riportati nella nota metodologica disponibile alla pagina web: [Osservatorio del Mercato Immobiliare - Note metodologiche - Agenzia delle Entrate](#)

¹⁹ Si rammenta che le quotazioni medie e i relativi andamenti presentati nei precedenti capitoli sono il risultato dell'elaborazione di tutte le quotazioni medie comunali laddove è presente uno *stock* diverso da zero per la tipologia esaminata (medie di area ponderate con lo *stock* comunale). Invece, il calcolo della quotazione media derivata dal valore di scambio, a un livello aggregato sovracomunale, implicitamente pondera quotazioni medie comunali non già con lo *stock* ma con le superficie medie compravendute. Pertanto, è del tutto ammissibile che, nei due diversi casi, le quotazioni medie a un livello di aggregazione territoriale superiore al comune possano presentare andamenti, anche nel segno, diversi.

Tabella 37: Stima del valore di scambio 2024 – uffici

Area	NTN 2024	Superficie compravenduta (Stima) m ²	Sup. media u.i. compravenduta m ²	Valore volume di scambio 2024 milioni di €	Var. % 2024/2023
Nord Ovest	4.359	701.142	160,9	1.472	8,9%
Nord Est	3.475	482.873	139,0	736	7,5%
Centro	2.860	394.682	138,0	688	-7,2%
Sud	2.054	302.608	147,3	409	23,5%
Isole	916	123.385	134,7	132	-6,4%
ITALIA	13.663	2.004.691	146,7	3.436	5,8%

Tabella 38: Stima del valore di scambio 2024 – negozi

Area	NTN 2024	Superficie compravenduta (Stima) m ²	Sup. media u.i. compravenduta m ²	Valore volume di scambio 2024 milioni di €	Var. % 2024/2023
Nord Ovest	13.179	1.792.089	136,0	2.967	4,4%
Nord Est	7.666	1.061.951	138,5	1.552	7,3%
Centro	9.713	1.286.673	132,5	1.947	5,2%
Sud	8.554	847.379	99,1	1.058	6,2%
Isole	3.852	420.089	109,1	538	13,3%
ITALIA	42.963	5.408.180	125,9	8.061	5,9%

Tabella 39: Stima del valore di scambio 2024 – produttivo

Area	NTN 2024	Superficie compravenduta (Stima) m ²	Sup. media u.i. compravenduta ²⁰ m ²	Valore volume di scambio 2024 milioni di €	Var. % 2024/2023
Nord Ovest	6.640	6.945.189	(1.046)	3.236	20,2%
Nord Est	4.709	4.925.405	(1.046)	2.171	21,2%
Centro	2.633	2.754.160	(1.046)	1.240	10,2%
Sud	2.088	2.183.766	(1.046)	844	20,5%
Isole	646	675.203	(1.046)	251	6,7%
Italia	16.715	17.483.723	(1.046)	7.742	18,3%

Il grafico a torta di Figura 49 mostra la composizione del valore di scambio per settore: si può vedere che il settore produttivo e i negozi, che insieme coprono circa l'82% del volume scambiato totale, producono singolarmente più del doppio del fatturato degli uffici. Analizzando la distribuzione per area (Figura 50), si osserva che oltre il 60% del fatturato totale viene prodotto nelle regioni del Nord, confermando ancora una volta la distanza strutturale con le aree meridionali, Sud e Isole, che generano poco più di 3 miliardi di euro. La Tabella 40 fornisce una sintesi dei risultati del 2024: uffici, negozi e capannoni esibiscono solo dati positivi. Rispetto al 2023, le tre destinazioni registrano un miglioramento di tutte le quantità esaminate, in particolare della superficie compravenduta che, nel suo complesso, cresce quasi del 15%; aumento più contenuto per le compravendite, +5% circa, con un numero di unità immobiliari scambiate, in termini di NTN, pari a 73.341. Nei grafici di Figura 51 sono rappresentati, dal 2011, gli indici del 'fatturato' di uffici, negozi e capannoni per area geografica. Su scala nazionale, tutti i comparti si attestano vicino ai valori iniziali, nonostante gli uffici manifestino una lieve perdita, a differenza di negozi e capannoni che hanno visto crescere i rispettivi fatturati. Tuttavia, si possono osservare differenze molto rilevanti tra le aree territoriali: ad esempio, nel 2024 le

²⁰ Per il calcolo della superficie relativa alle unità del produttivo si rimanda alla nota 18.

compravendite di uffici al Centro hanno prodotto un fatturato inferiore di circa il 40% rispetto ai livelli del 2011, a fronte di un incremento superiore al 20% per il Nord Ovest e una sostanziale stabilità nelle altre aree. Più uniforme l'andamento del valore di scambio nelle diverse aree per il settore dei negozi che, dopo una prima fase di contrazione, ha iniziato, dal 2015, un lento recupero, arrestatosi soltanto nel 2020 a causa della pandemia, fino alla forte espansione che ha caratterizzato gli ultimi anni, con l'eccezione, anche in questo caso, dell'area del Centro, unica al di sotto dei valori del 2011. Nel comparto produttivo, le Isole hanno visto aumentare il fatturato di oltre il 40% rispetto al 2011, a differenza del Centro, in calo del 5% circa; nelle altre aree, l'incremento non supera il 10%.

Figura 49: Stima del valore di scambio 2024 complessivo - uffici, negozi e produttivo

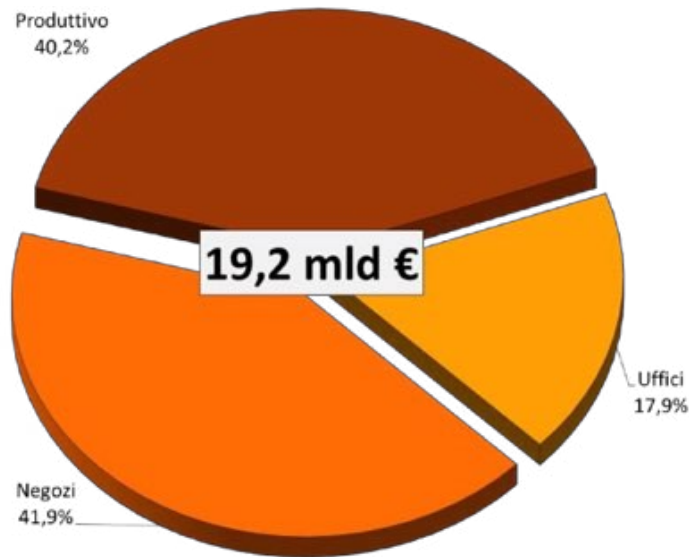


Figura 50: Stima del valore di scambio 2024 complessivo per area geografica

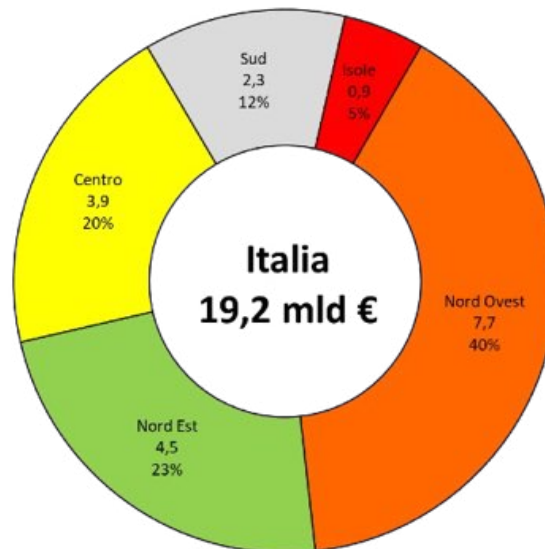
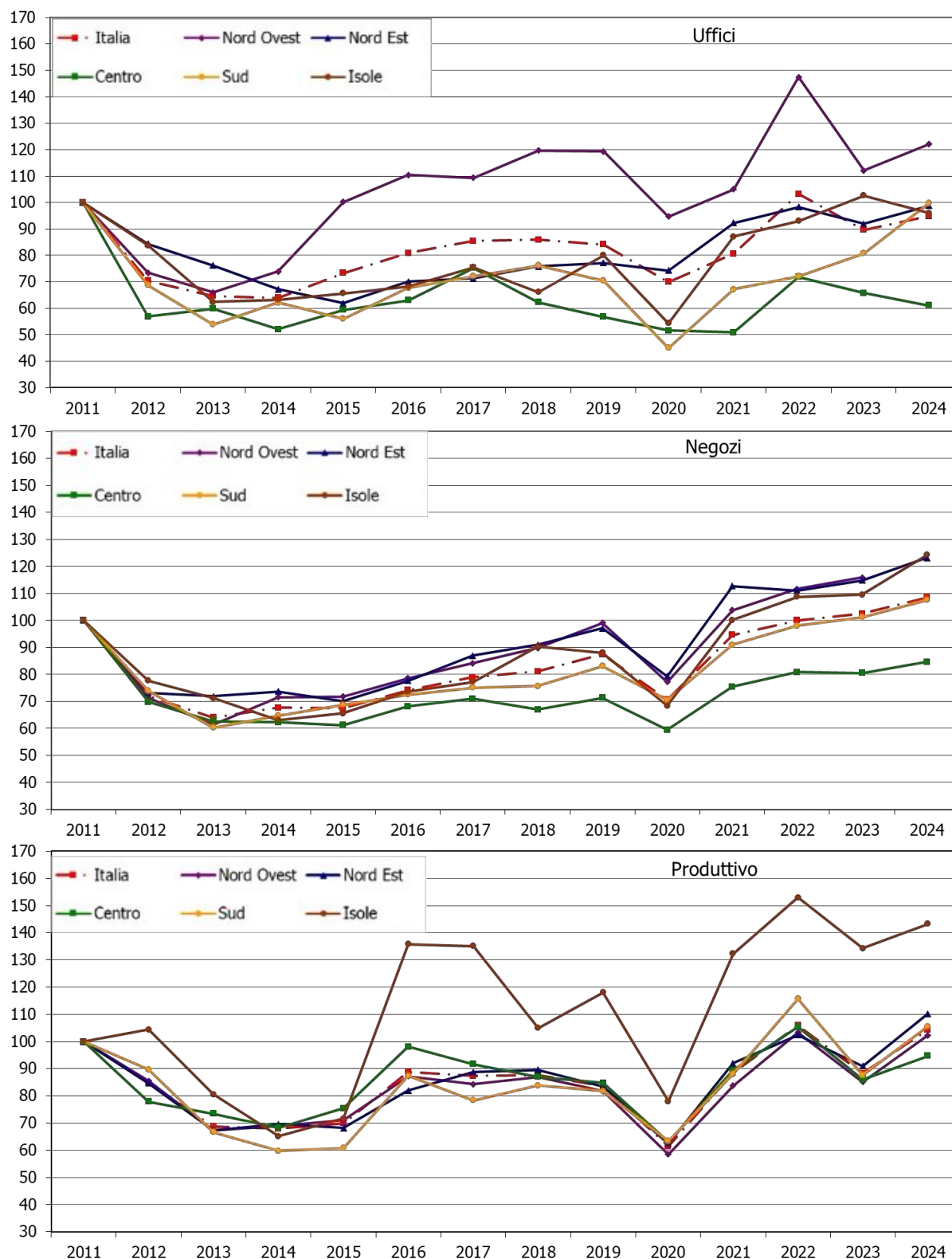


Tabella 40: NTN, superficie compravenduta, valore di scambio nazionale e variazioni 2024/23 - uffici, negozi e produttivo

Tipologia	NTN 2024	Var. % 2024/2023	Superficie compravenduta 2024	Var. % 2024/2023	Valore volume di scambio 2024	Var. % 2024/2023
Uffici	13.663	2,9%	2.004.691	6,2%	3.436	5,8%
Negozi	42.963	5,3%	5.408.180	6,6%	8.061	5,9%
Capannoni	16.715	6,5%	17.483.723	18,6%	7.742	18,3%
Totale	73.341	5,1%	24.896.593	14,8%	19.239	10,6%



Figura 51: Numero indice del fatturato nazionale e per area geografica – uffici, negozi e produttivo



7 Il mercato leasing immobiliare

Premessa: Leasing e investimenti delle PMI

Il leasing è un servizio finanziario che si rivolge principalmente al mondo delle imprese, soprattutto di dimensioni medio piccole.

Nel corso del 2024 il 20,2% delle imprese medio piccole ha stipulato almeno un nuovo contratto di leasing per finanziare i propri investimenti. Nello stesso anno, circa il 71% degli investimenti delle PMI in beni strumentali di cui alla Nuova Sabatini sono stati finanziati attraverso il leasing.

Anche il leasing immobiliare risulta essere particolarmente apprezzato soprattutto dalle PMI e dagli artigiani per la sua semplicità, rapidità d'intervento rispetto agli strumenti tradizionali del credito bancario e flessibilità rispetto alle condizioni di durata, anticipo e riscatto, adattabili sulla base delle esigenze del richiedente.

Inoltre, è una forma di finanziamento che presenta per le imprese alcuni possibili vantaggi connessi alla differente deducibilità fiscale dei canoni ovvero alla possibilità di dedurre i canoni in un intervallo di tempo inferiore rispetto a quello previsto dall'ammortamento ordinario in caso di acquisto diretto.

Il mercato del leasing immobiliare in Italia è interamente costituito da operazioni aventi ad oggetto immobili a destinazione non residenziale, in particolare ad uso ufficio, produttivo e commerciale.

Guardando al contesto generale, il 2024 è stato un anno contrassegnato da una crescita moderata ed una dinamica degli investimenti che è stata più vivace nel comparto degli investimenti immobiliari, soprattutto nel non residenziale.

I finanziamenti leasing immobiliari hanno superato i volumi registrati nell'anno precedente. Una dinamica migliore si è registrata nel comparto degli immobili finiti, per le fasce d'importo più alte.

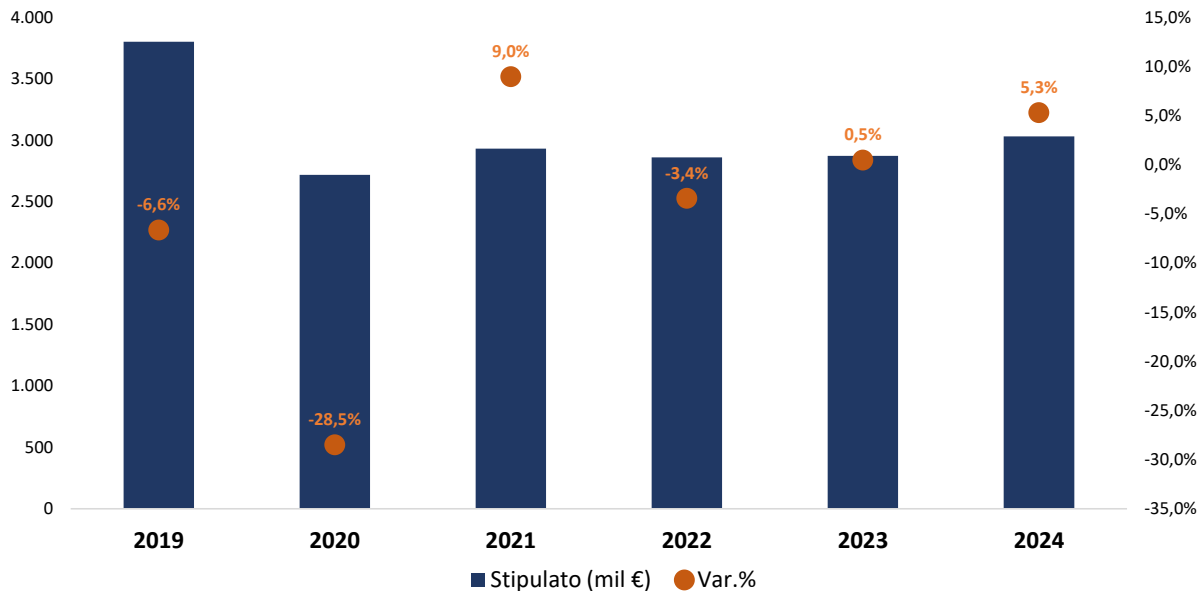
Guardando alla tipologia di immobili finanziati, la dinamica migliore si è osservata per il leasing di immobili ad uso ufficio, pur in presenza di una crescita anche nel comparto del leasing di immobili industriali e di quello del leasing di immobili commerciali.

Anche nel 2024, il *cluster* degli operatori "top 5" del settore ha visto una dinamica dello stipulato più brillante rispetto alla media del mercato (+5,3%), con tassi di crescita sia nel comparto del costruito che in quello del da costruire, rafforzando un *trend* che già si era osservato negli anni precedenti e che denota una forte specializzazione degli operatori del settore.

7.1 Dinamiche del mercato leasing immobiliare

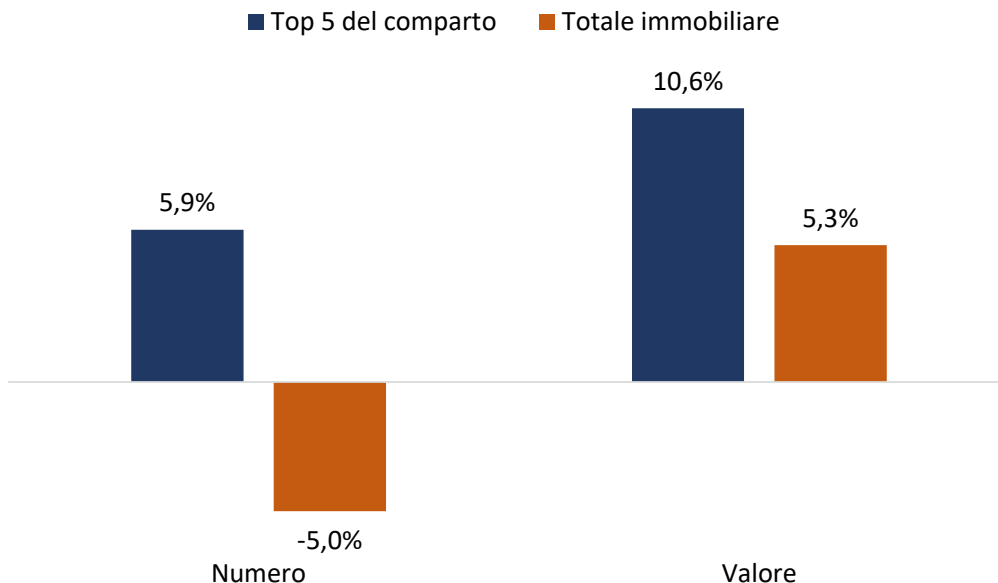
Nel 2024 sono stati stipulati 2.592 contratti per un valore di oltre 3 miliardi di euro (Figura 52). Dopo il +0,5% che il comparto aveva registrato nel 2023, l'anno ha chiuso con una crescita più sostenuta, +5,3% in termini di valore dei nuovi contratti, a fronte comunque di una ulteriore contrazione del numero di operazioni stipulate nel comparto rispetto all'anno precedente (-5,1% che segue il -13,8% del 2023).

Figura 52: Serie storica stipulato leasing immobiliare (in milioni di euro) e variazione % anno/anno



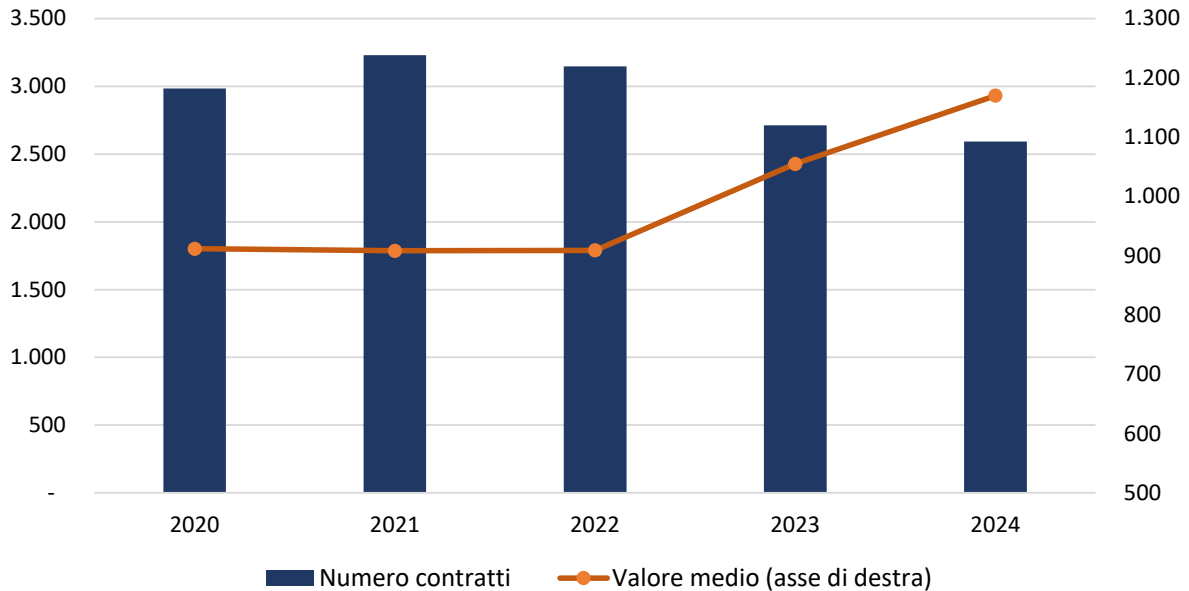
La dinamica osservata sul mercato è fortemente differenziata tra i diversi operatori e testimonia la maggiore propensione ad aumentare gli impieghi da parte delle società di leasing più attive nel leasing immobiliare che appartengono al cluster delle “top 5” per volumi di stipulato nel comparto. Questo cluster, infatti, ha visto una dinamica migliore del mercato, sia in termini di importo di stipulato (+10,6%), che in termini di numero di contratti (+5,9%) (Figura 53). In particolare, questi operatori hanno visto una crescita dei volumi anche nel comparto del leasing immobiliare “da costruire”, che richiede una maggiore specializzazione nel settore.

Figura 53: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare per le prime società nel comparto (Var. % '24/'23)



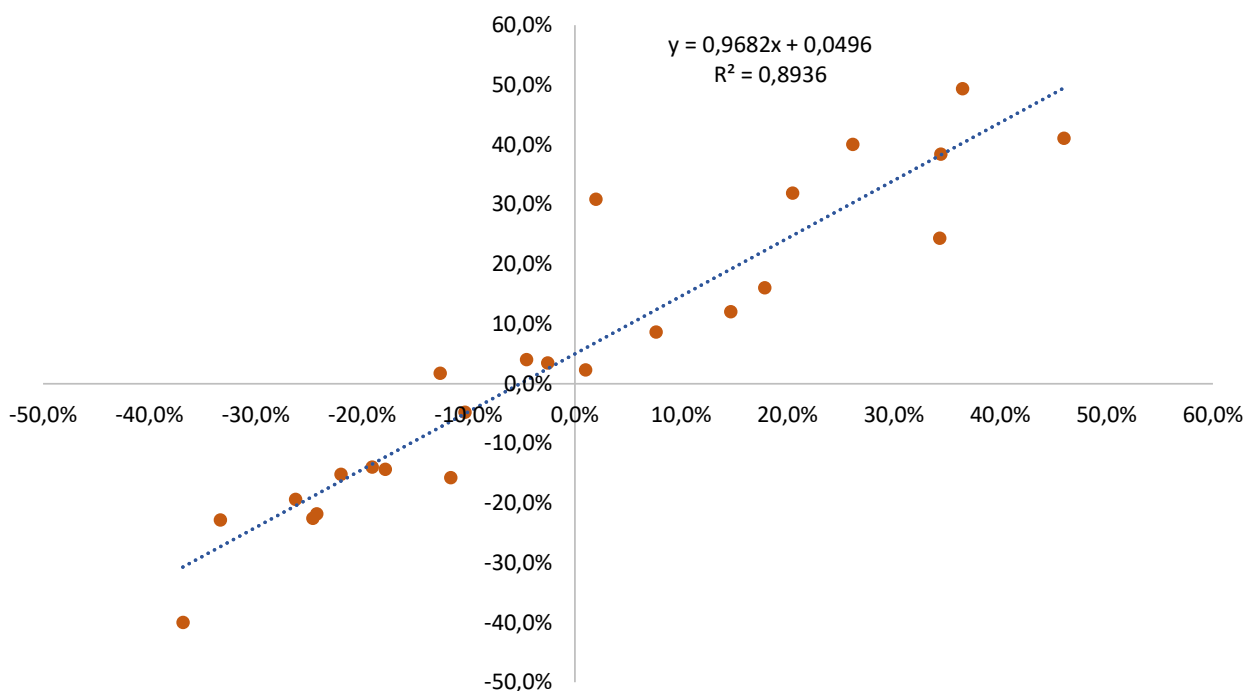
Complessivamente, il valore medio dei nuovi contratti è salito dai 1.055mila euro del 2023 ai 1.170 del 2024 (Figura 54). L'incremento è stato del +10,9% (che segue al +16,6% del 2023), nettamente superiore a quello medio del leasing (+4,5%) e di altri comparti specifici, quale ad esempio il leasing auto (+9,9%).

Figura 54: Numero dei nuovi contratti stipulati e valore medio (in migliaia di euro) contrattuale



La correlazione tra la dinamica congiunturale del numero dei nuovi contratti di leasing e quella delle variazioni trimestrali delle nuove transazioni normalizzate su immobili non residenziali (commerciali, produttivi e agricoli) è molto alta, come si può osservare analizzando la serie storica degli ultimi sei anni (Figura 55).

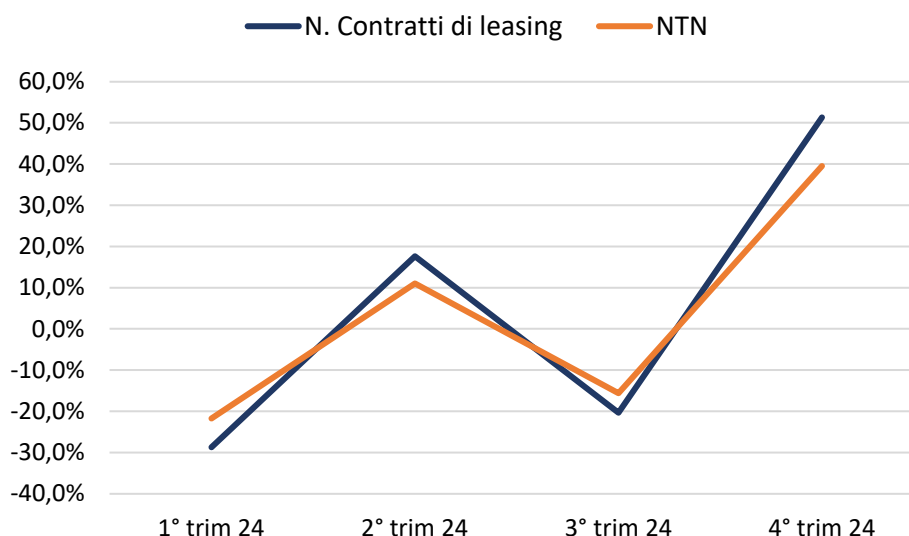
Figura 55: Correlazione tra la variazione congiunturale del numero dei contratti di leasing immobiliare (rispetto al trimestre precedente) e quella delle transazioni normalizzate su immobili non residenziali (commerciali, produttivi e agricoli) (trimestri 2019-2024)



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assilea su dati OMI Agenzia delle Entrate

Nel 2024, l'accelerazione dell'ultimo trimestre dell'anno del leasing (+51,3%) è stata superiore a quella riferita al totale delle transazioni considerate (+39,5%) (Figura 56). In tale ultimo trimestre il numero dei contratti leasing è cresciuto anche in termini tendenziali rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (+1,0%).

Figura 56: Variazioni congiunturali trimestrali 2024 (Var.% sul trimestre precedente)



Fonte: elaborazioni Centro Studi Assilea su dati OMI Agenzia delle Entrate

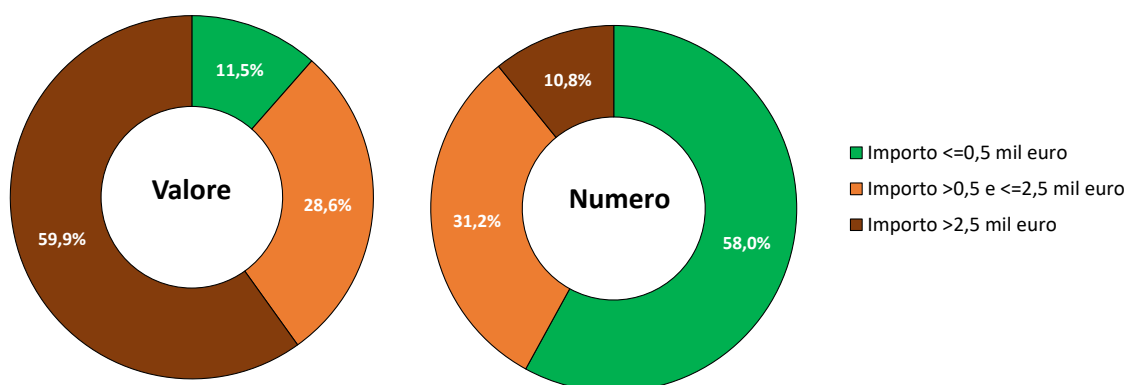
Oltre la metà dei nuovi finanziamenti leasing immobiliare si concentra nella fascia d'importo più elevata, quella dei contratti su immobili di valore superiore ai 2,5 milioni di euro (Tabella 41 e Figura 57). Tali contratti hanno visto una dinamica molto positiva nel 2024 (+9,1%) e decisamente migliore di quella registrata in media dal settore (+5,3%). Il 28,6% dei finanziamenti riguarda immobili d'importo compreso tra 0,5 e 2,5 milioni di euro, che hanno registrato un +2,9% rispetto al 2023. Una quota più contenuta (11,5%) si riferisce a immobili di valore non superiore ai 500.000 euro, che hanno visto un -6,3% rispetto al 2023.

Il peso dei differenti sotto-comparti in termini di numero di stipule scende al crescere della fascia d'importo. Un peso molto elevato (58,0%) ed una contrazione importante (-10,3%), rispetto ai numeri del 2023, si osserva nel comparto degli immobili d'importo non superiore ai 500.000 euro. Si collocano nella fascia d'importo intermedia, tra 0,5 e 2,5 milioni di euro, il 31,2% dei contratti (+2,0% la dinamica rispetto al 2023). Il 10,8% dei contratti, infine, ha un valore superiore a 2,5 milioni di euro ed ha visto un incremento del +6,8% rispetto al 2023.

Tabella 41: I nuovi contratti di leasing immobiliare stipulati – per fascia d'importo (valori in migliaia di euro)

	2024		2023		Var.%	
	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti
Importo <=0,5 mil euro	1.503	348.215	1.675	371.531	-10,3%	-6,3%
Importo >0,5 e <=2,5 mil euro	808	867.978	792	843.125	+2,0%	+2,9%
Importo >2,5 mil euro	281	1.816.478	263	1.664.862	+6,8%	+9,1%
Totale	2.592	3.032.671	2.730	2.879.518	-5,1%	+5,3%

Figura 57: Composizione dei nuovi contratti di leasing immobiliare 2024 per classi d'importo (valore e numero contratti)



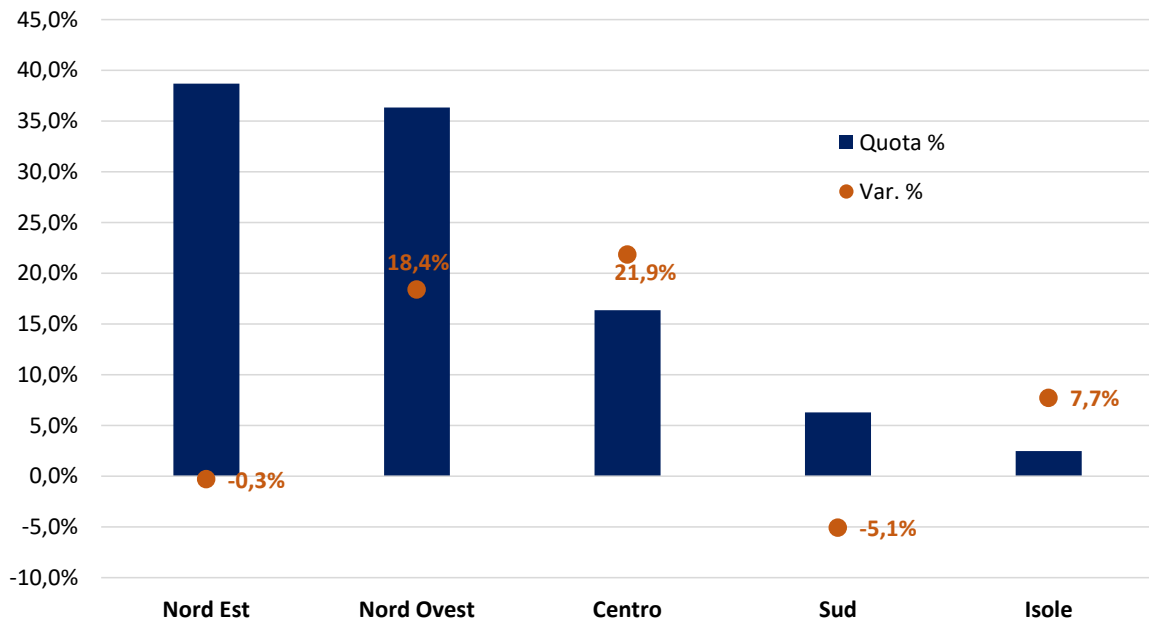
I dati di fonte BDCR permettono di approfondire l'analisi delle principali caratteristiche contrattuali dei nuovi finanziamenti²¹ e la loro destinazione geografica. Il campione BDCR del comparto immobiliare è infatti rappresentativo del 98,5% della rilevazione dei dati segnalati dalle Associate a fini statistici.

I nuovi contratti stipulati nel 2024 hanno una durata media di 130 mesi, in lieve contrazione rispetto ai 131 mesi che si registravano nell'anno precedente. I contratti con durata media più lunga sono quelli su immobili residenziali (141 mesi), mentre quelli con durata più breve sono i contratti di leasing su immobili industriali (130 mesi).

Nel Nord Est si è concentrato il 38,7% dei nuovi finanziamenti di leasing immobiliare 2024, con una flessione media del -0,3% rispetto al 2023 (Figura 58), condizionata dalla dinamica negativa del Trentino-Alto Adige (-30,1%) e del Veneto (-29,0%). Nel Nord Ovest si è concentrato il 36,4% dei finanziamenti del comparto, con una crescita del +18,4% sull'anno precedente, per effetto delle dinamiche positive registrate in tutte le regioni, ad eccezione della Valle d'Aosta (-71,6%). Nelle regioni del Centro si è concentrato il 16,4% dei volumi di leasing immobiliare, con un incremento del +21,9% e dinamiche molto positive nel Lazio e in Umbria, dove i valori sono più che raddoppiati. Il Sud ha rappresentato il 6,3% dello stipulato immobiliare con una diminuzione sul 2023 del -5,1% e dinamiche particolarmente positive in Basilicata (+149,8%) e Molise (+79,6%), a fronte di flessioni nelle altre regioni. Nelle Isole (2,5% del totale immobiliare) si è registrato un incremento rispetto all'anno precedente (+7,7%).

²¹ Questa analisi è basata sulle elaborazioni statistiche della Banca Dati Centrale dei Rischi Assilea (BDCR) sui dati dei contratti segnalati dalle società partecipanti a tale banca dati. Nella restante parte del capitolo, ove non specificato, le statistiche derivano dai dati aggregati sui numeri e valori dei nuovi contratti stipulati mensilmente dalle società di leasing aderenti ad Assilea, inseriti direttamente da queste ultime sul portale statistico dell'Associazione.

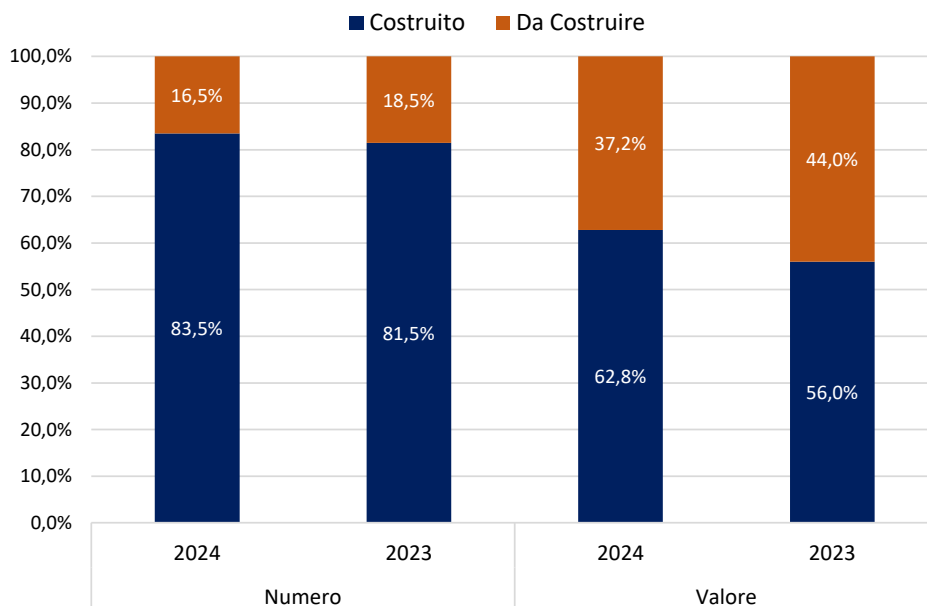
Figura 58: Ripartizione e dinamica del leasing immobiliare 2024 per area geografica (in valore e var.% rispetto all'anno precedente)



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

La quota maggiore dei contratti di leasing stipulati annualmente riguarda immobili finiti, nello specifico l'83,5% nel 2024, rispetto ad una quota del 16,5% di contratti stipulati lo stesso anno su immobili da costruire o in costruzione (Figura 59), tali quote erano pari rispettivamente all'81,5% e al 18,5% nell'anno precedente. In termini di valore, il leasing su immobili da costruire o in costruzione rappresenta oltre un terzo del totale, con un'incidenza che è stata pari al 37,2% nel 2024, in flessione rispetto al 44,0% che si registrava nel 2023.

Figura 59: Ripartizione stipulato leasing immobiliare costruito e da costruire



Lo stipulato leasing immobiliare nel «costruito», ha visto una crescita importante nel 2024 (+18,2%), superando 1,9 miliardi di nuovi finanziamenti (Figura 60). Ha registrato una flessione nella sola fascia d'importo contrattuale più contenuta, quella riguardante immobili d'importo inferiore a 0,5 milioni di euro

(-3,5%). L'importo medio contrattuale è salito dai 725mila euro del 2023 agli 880mila euro del 2024 (Figura 61).

Figura 60: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (in milioni di euro) e variazioni anno/anno

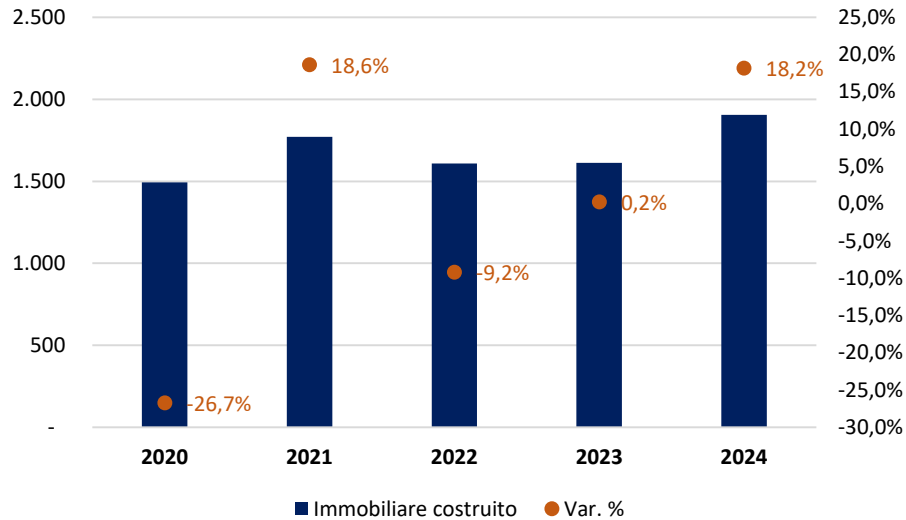
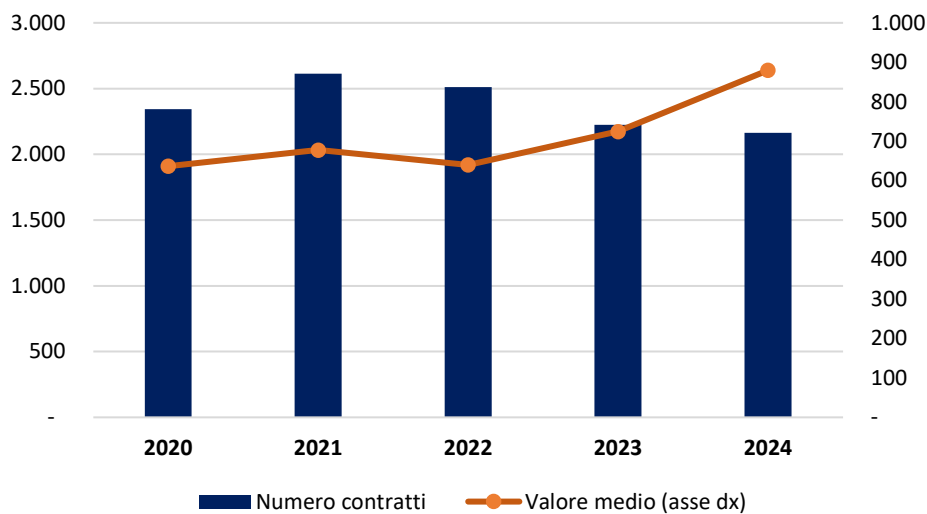


Figura 61: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare COSTRUITO



Sulla crescita complessiva del comparto ha influito soprattutto un incremento a due cifre nel numero e valore dei contratti d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro, cresciuti rispettivamente del +29,4% e del +39,5% nel 2024 (Tabella 42). Il peso, in valore, dello stipulato in questa fascia d'importo è passato così dal 41,5% che si registrava nel 2023 al 48,9% del 2024 (Figura 62).

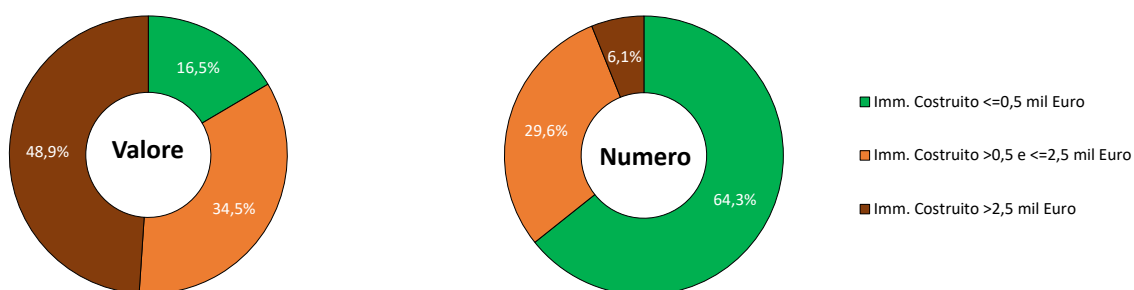
Tabella 42: Stipulato leasing immobiliare COSTRUITO (valori in migliaia di euro)

	2024		2023		Var. %	
	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti
Costruito <=0,5 mil euro	1.392	314.558	1.517	326.127	-8,2%	-3,5%
Costruito >0,5 e <=2,5 mil euro	641	658.050	605	617.546	+6,0%	+6,6%
Costruito >2,5 mil euro	132	932.455	102	668.250	+29,4%	+39,5%
Totale Immobiliare costruito	2.165	1.905.063	2.224	1.611.923	-2,6%	+18,2%

Nel leasing costruito si attesta al primo posto, per volumi complessivi, lo stipulato nella classe d'importo più elevata (superiore ai 2,5 milioni di euro), che ha visto una crescita del +39,5% rispetto all'anno precedente ed un peso sullo stipulato del comparto di poco inferiore al 50%. La classe d'importo intermedia, da 0,5 a 2,5 milioni di euro, ha visto un +6,6% rispetto al 2023 e pesa per il 34,5% sul totale del sotto comparto (circa 4,2 punti percentuali in meno rispetto al 2023).

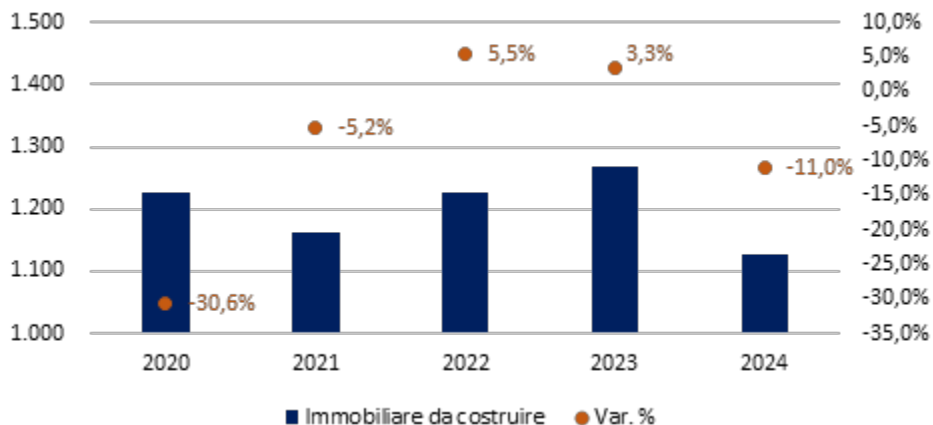
In termini di numero di nuovi contratti per classi d'importo, prevalgono anche nel 2024 le operazioni d'importo più contenuto (64,3%, 4 punti percentuali in meno rispetto al 2023), seguono quelle di importo intermedio (29,6%, circa 2 punti percentuali in più rispetto al 2023) ed una percentuale minore (6,1%, 2 punti percentuali in più rispetto al 2023) delle operazioni d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro.

Figura 62: Ripartizione leasing immobiliare COSTRUITO 2024 per fasce d'importo



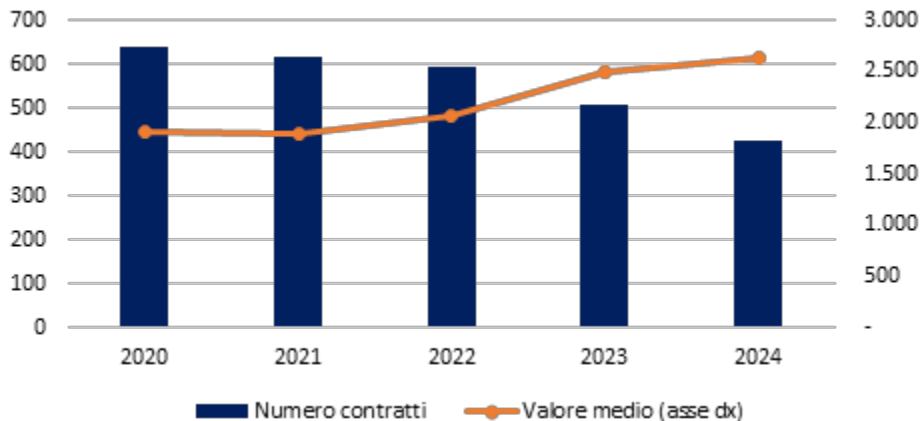
Nel leasing «da costruire» la dinamica dei nuovi contratti nel 2024 è stata negativa sia in numero (-15,6%) che in valore (-11,0%) e il volume dello stipulato si è attestato a 1,1 miliardi di euro (Figura 63).

Figura 63: Dinamica dello stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (in milioni di euro) e variazioni anno/anno



Cresce il valore medio contrattuale, che è molto più alto di quello del leasing di immobili costruiti ed è salito da 2,5 milioni di euro nel 2023 a 2,6 milioni di euro nel 2024 (Figura 64).

Figura 64: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing immobiliare DA COSTRUIRE



Si è registrata una flessione in tutte le principali fasce d'importo e la dinamica complessiva risente soprattutto della contrazione nello stipulato dei contratti nella fascia d'importo più elevata, quella superiore ai 2,5 milioni di euro, che ha visto una diminuzione del 7,5% del numero dei contratti ed una diminuzione dell'11,3% nel valore dei contratti (Tabella 43).

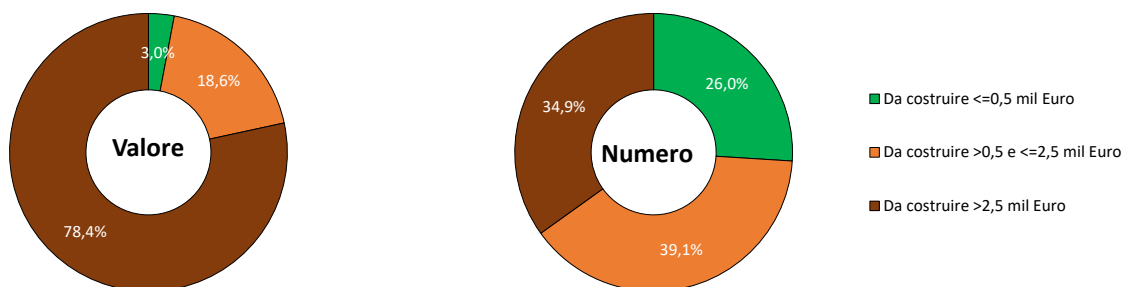
Tabella 43: Stipulato leasing immobiliare DA COSTRUIRE (valori in migliaia di euro)

	2024		2023		Var.%	
	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti	N. Contratti	Val. Contratti
Da costruire <=0,5 mil euro	111	33.657	158	45.404	-29,7%	-25,9%
Da costruire >0,5 e <=2,5 mil euro	167	209.928	187	225.579	-10,7%	-6,9%
Da costruire >2,5 mil euro	149	884.023	161	996.612	-7,5%	-11,3%
Totale Immobiliare da costruire	427	1.127.608	506	1.267.595	-15,6%	-11,0%

Le operazioni d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro nel comparto del leasing da costruire hanno superato il 78% dello stipulato 2024 (Figura 65), in linea con l'anno precedente. Le operazioni tra 0,5 e 2,5 milioni di euro rappresentano il 18,6% dello stipulato leasing da costruire (1 punto percentuale in più rispetto al 2023) e risultano in flessione del -6,9% rispetto all'anno precedente. I contratti d'importo inferiore a 0,5 milioni di euro rappresentano il 3,0% dell'importo complessivo (0,6 punti in meno rispetto al 2023) ed hanno registrato una flessione del -25,9% rispetto all'anno precedente.

In termini di numero di contratti, la classe d'importo intermedia è quella più numerosa (39,1% dei contratti stipulati nel 2024) ed ha registrato un -10,7% rispetto all'anno precedente. Segue un 34,9% di contratti d'importo superiore a 2,5 milioni di euro (-7,5% rispetto al 2023) ed un 26,0% di contratti di importo non superiore a 0,5 milioni di euro.

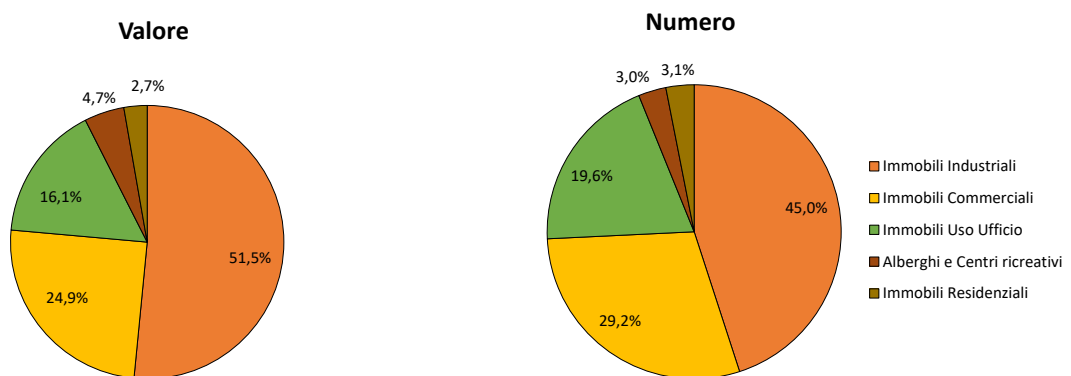
Figura 65: Ripartizione leasing immobiliare DA COSTRUIRE 2024 per fasce d'importo



7.2 Analisi leasing immobiliare per destinazione di immobile: ufficio, produttiva, commerciale

I dati di fonte BDCR permettono di approfondire l'analisi per tipologia di immobile. In Figura 66 viene mostrata la ripartizione del nuovo stipulato immobiliare 2024 da cui emerge la prevalenza degli immobili industriali sia in valore che in numero contratti (rispettivamente 51,5% e 45,0% del totale) seguiti da quelli commerciali (24,9% e 29,2%). In volume, il comparto degli immobili ad uso ufficio pesa per il 16,1%, segue un 4,7% di leasing su alberghi e centri ricreativi e un 2,7% in immobili residenziali.

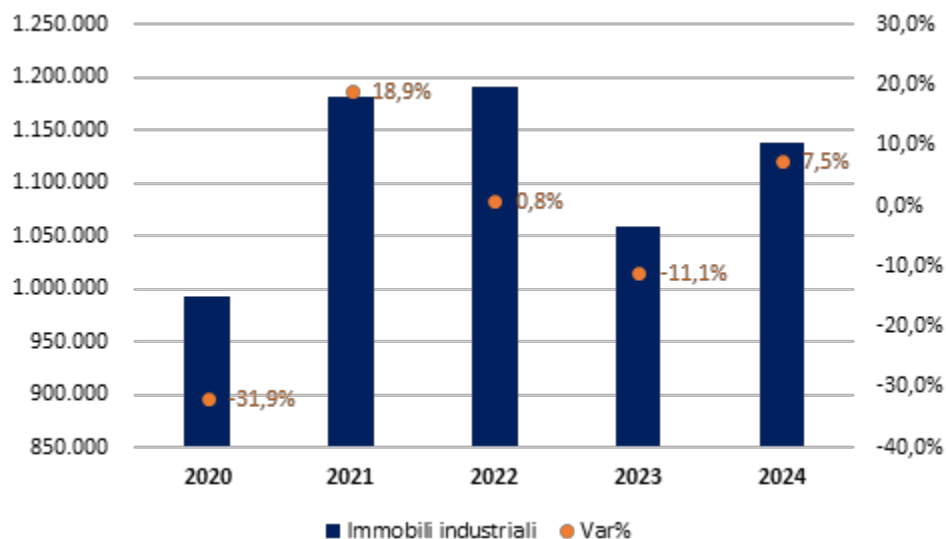
Figura 66: Ripartizione dello stipulato leasing immobiliare 2024 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti)



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

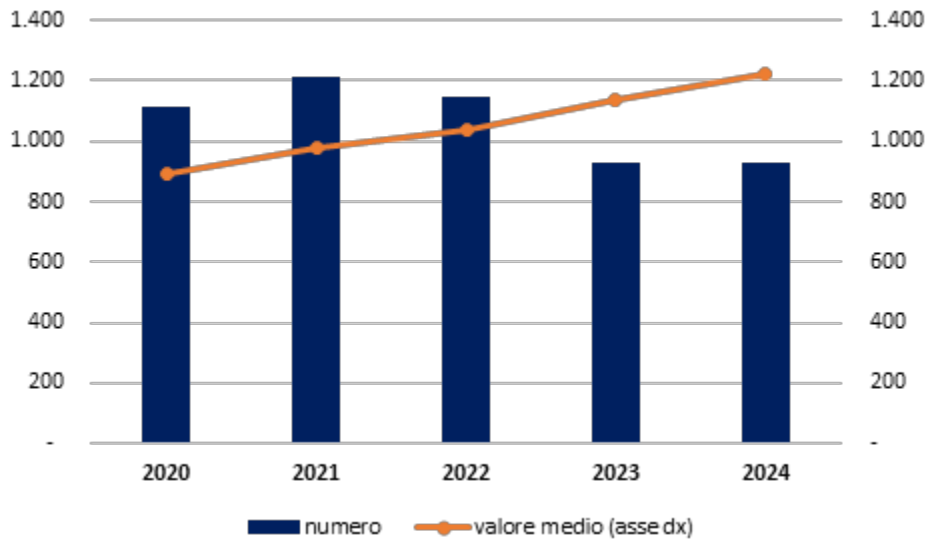
Lo stipulato **leasing di immobili industriali**, dopo un -11,1% nel 2023, ha visto una crescita del +7,5% nel 2024, attestandosi a poco più di 1,1 miliardi (Figura 67). È rimasto costante il numero di contratti stipulati ed il valore medio è salito a 1,2 milioni di euro nel 2024 (Figura 68).

Figura 67: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

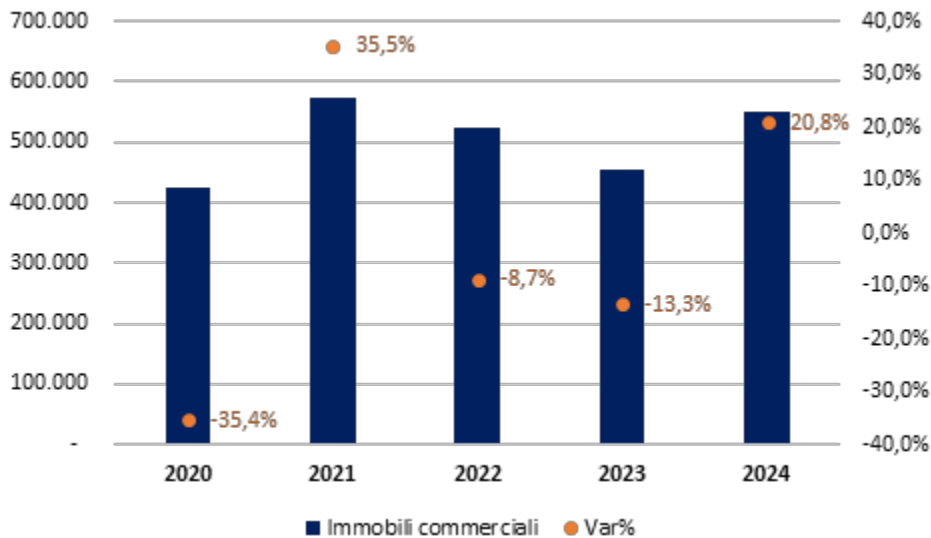
Figura 68: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI INDUSTRIALI



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

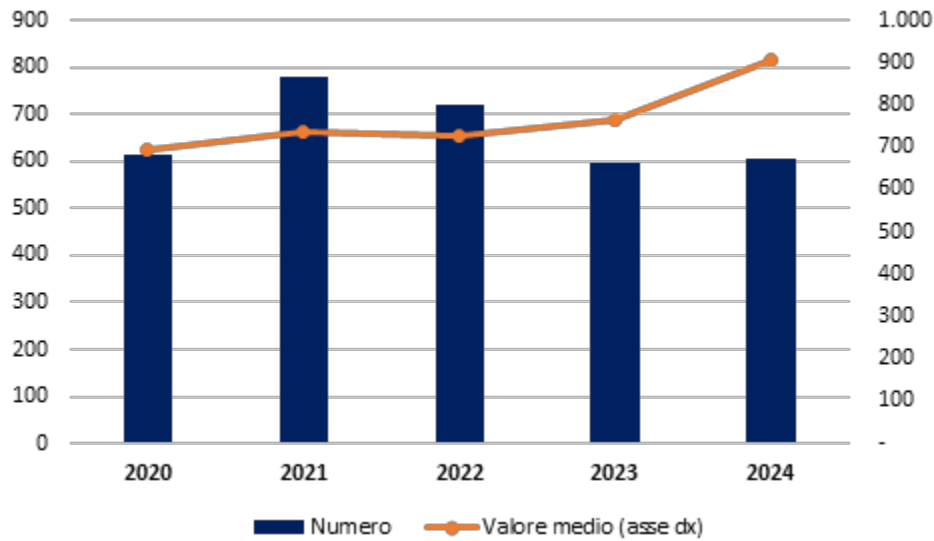
Il volume di stipulato annuo di **leasing di immobili commerciali** è stato pari a 548 milioni di euro ed è cresciuto del +20,8% nel 2024 rispetto all'anno precedente (Figura 69). In corrispondenza di una diminuzione dell' 1,7% del numero dei contratti, l'importo medio contrattuale per il comparto degli immobili commerciali è salito da 763mila a 907mila euro nel periodo considerato (Figura 70).

Figura 69: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI COMMERCIALI (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

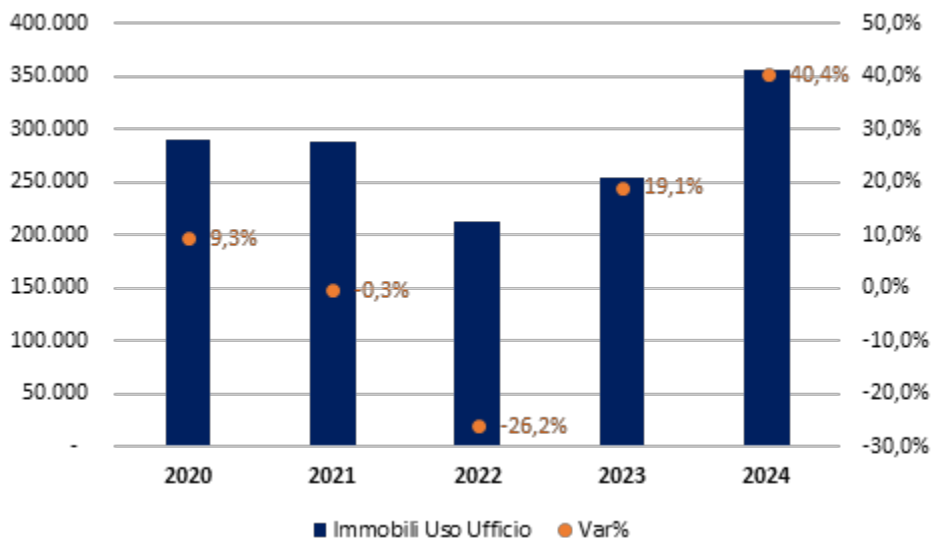
Figura 70: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI COMMERCIALI



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

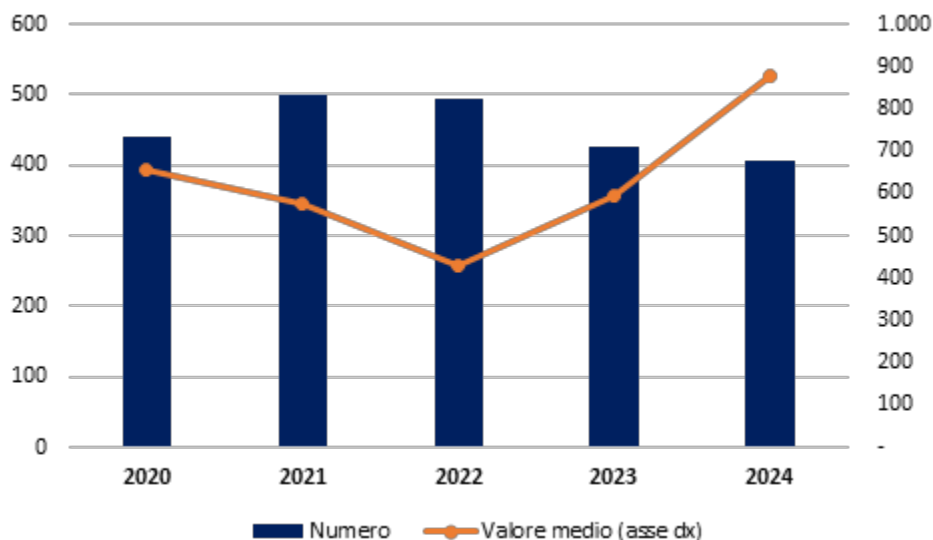
Il volume dello stipulato **leasing di immobili ad uso ufficio**, dopo la crescita del +19,1% del 2023, ha visto un incremento ancora più elevato nel 2024 (+40,4%), per un volume complessivo di 356 milioni di euro (Figura 71). A seguito di una diminuzione del numero di nuove operazioni (-4,9%), il valore medio contrattuale è salito dai 593mila euro del 2023 agli 876mila euro del 2024 (Figura 72).

Figura 71: Dinamica dello stipulato leasing di IMMOBILI USO UFFICIO (in migliaia di euro) e variazioni anno/anno



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

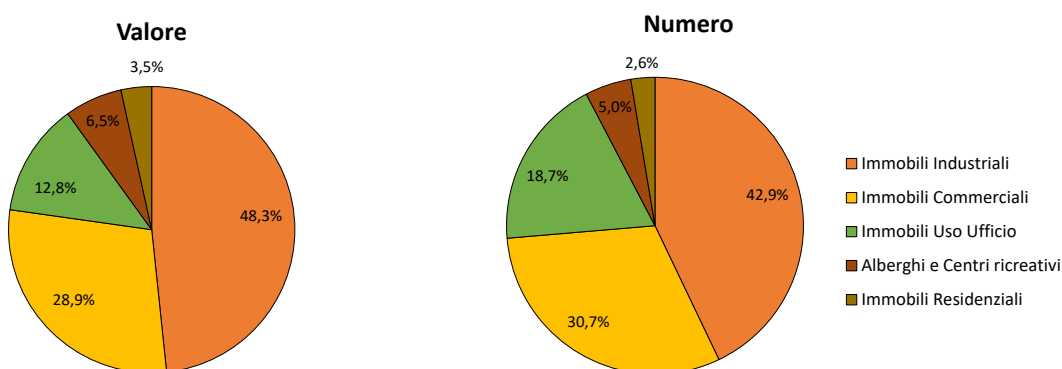
Figura 72: Numero e valore medio contrattuale (in migliaia di euro) dei contratti di leasing di IMMOBILI USO UFFICIO



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

Anche dall'analisi del portafoglio leasing immobiliare in essere a fine 2024 per tipologia di immobile locato si rileva la prevalenza degli immobili industriali; questi hanno visto un incremento di 1,2 punti percentuali della loro quota in valore rispetto all'anno precedente e mostrano un'incidenza 48,3% in valore e al 42,9% in numero (Figura 73). Al secondo posto, con quote in lieve diminuzione rispetto al 2023, troviamo gli immobili commerciali (28,9% in valore e 30,7% in numero), seguiti dagli immobili ad uso ufficio (stabili al 12,8% in valore e al 18,7% in numero). Rimane in linea con l'anno precedente l'incidenza degli alberghi e centri ricreativi, con quote rispettivamente pari al 6,5% e al 5,0%.

Figura 73: Ripartizione dell'outstanding leasing immobiliare al 31.12.2024 per tipologia di immobile locato (valore e numero contratti)



Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea

La durata media contrattuale dei contratti in essere è lievemente più breve quando il contratto finanzia un immobile industriale (14,8 anni), rispetto alla durata media che si osserva nel comparto degli immobili commerciali (15,1 anni) e ad uso ufficio (15,0 anni) ed è mediamente più elevata nelle aree del Centro, Sud e Isole (Tabella 44). A livello di concentrazione territoriale, spicca l'area del Nord Ovest, con una percentuale del 34,5% di finanziamenti leasing di immobili commerciali, del 39,0% del leasing di immobili industriali e del 40,3% di leasing di immobili ad uso ufficio.

Tabella 44: Ripartizione (in valore) e durata contrattuale dei contratti di leasing immobiliare in essere al 31.12.2024 (tipologia di immobile ed area geografica)

Ripartizione per area geografica delle tipologie di immobili in leasing	Ripartizione contratti in essere al 31.12.2024	Durata media in mesi
Nord Est	30,3%	178
Nord Ovest	34,5%	185
Centro	21,6%	187
Isole	4,7%	181
Sud	8,9%	181
Immobili Commerciali	100,0%	181
Nord Est	36,8%	171
Nord Ovest	39,0%	181
Centro	16,8%	188
Isole	1,8%	187
Sud	5,8%	188
Immobili Industriali	100,0%	177
Nord Est	23,4%	177
Nord Ovest	40,3%	177
Centro	22,5%	188
Isole	4,1%	180
Sud	9,7%	178
Immobili Uso Uffici	100,0%	180

Fonte: elaborazioni statistiche BDCR Assilea